



كُلْيَة الدراسات العلیا

بَرنامَج الماِجستير في القانون

رسالة ماجستير بعنوان:

عَقْد بَيع الوحدات العَقاريّة على الخارِطة في فِلَسطين

"دراسة تحليّية مُقارنة"

**Off-Plan Real Estate Units Sale in Palestine**

**"A comparative analytical study"**

إعداد الطالِبة:

شموع شوكت عبد المعطي برغوثي

1195362

إشراف

الدكتور محمود دودين

2023

كُلية الدراسات العليا  
برنامج الماجستير في القانون

رسالة ماجستير بعنوان:

عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة في فلسطين

"دراسة تحليلية مقارنة"

**Off-Plan Real Estate Units Sale in Palestine**

**" A comparative analytical study"**

إعداد الطالبة:

شموع شوكت عبد المعطي برغوثي

1195362

إشراف

الدكتور محمود دودين

2023

قُدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون

من كلية الدراسات العليا في جامعة بيرزيت، فلسطين"



كلية الدراسات العليا

برنامج الماجستير في القانون

رسالة ماجستير مقدمة من الطالبة:

شموع شوكت عبد المعطي برغوثي

نوقشت هذه الرسالة وأجيزت بتاريخ 5/9/2023 من قبل لجنة المناقشة المكونة من

التوقيع.....

د. محمود دودين (مشرفاً ورئيساً)، جامعة بيرزيت

التوقيع.....

د. أمير خليل (ممتحناً ومناقشاً داخلياً)، جامعة بيرزيت

التوقيع.....

د. غسان خالد (ممتحناً ومناقشاً خارجياً)، جامعة النجاح

### الإقرار والتفويض

أقر أنا مُعدة الرسالة أنها قدمت لجامعة بيرزيت حصراً لنيل درجة الماجستير في القانون، وأنها نتيجة أبحاثي الخاصة باستثناء ما تمت الإشارة إليه حيثما ورد، وأن هذه الرسالة أو أي جزء منها لم يقدم بقصد نيل درجة علمية لأي جامعة أو معهد آخر أو بحث علمي لدى أي مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى، وأفوض جامعة بيرزيت بتزويد نسخ منها للمكتبات الجامعية أو الهيئات المعنية بالبحث العلمي عند طلبها.

اسم الطالبة: شموع شوكت عبد المعطي برغوثي.

التوقيع: .....

التاريخ: 5/09/2023

## الإهداء

أهدي هذه الدراسة بجزيل الامتنان ووافر العرفان لمُعلمي الأولى في اللغة العربية "عناية البرغوثي"، ومُعلمي الأول في القانون "شوكت البرغوثي" أمي وأبي اللذين جبلا على العطاء والوفاء والتضحية وعلماني أن ما نُصَبحه في الغدّ هو ما نفعله الآن، فكانا النور الذي يُضيء رحلتي طلبًا للعلم واستحقاق الدرجة.

لأخوتي الأعزّاء: إياس، نبراس، أمير وميس

لعائلي "آل برغوثي"، وأبناء بلدي كوبر العزّ

إلى زميلاتي وزملائي وأخصّ بالذكر شريكة التعب والسهر صديقتي "أ. شهد عوده"

إلى روح الخال الحبيب "تحرير البرغوثي"

إلى كلّ أرواح شهداء الوطن الأبرار الأطهر منّا جميعًا

إلى أسرى الحرّية التي طال انتظارها لمطرقة العدل لثرفع الجلسة للحكم النهائي بالحرّية حكمًا

غير قابل للطعن بكافة الطُرق

إلى كلّ الأرواح الغالية الغائبة الحاضرة، التي لا زالت تُرفرف في سماء قلبي وذاكرتي

إلى غزّة العزّة

## الشكر والتقدير

قال تعالى: ﴿وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ﴾ الآية 7 من سورة إبراهيم

الشكر أولاً لله العليّ العظيم الذي وفقني لإتمام هذه الدراسة.

اعترافاً بفضلته وجهده، وحفظاً للجميل أتقدم بجزيل الشكر والتقدير والعرفان إلى أستاذي الفاضل عميد كلية الحقوق والإدارة العامة؛ الدكتور محمود دودين مشرفي ورئيس لجنة النقاش؛ الذي شرفني وتفصّل مشكوراً بقبول الإشراف على هذه الرسالة ورافقني في جميع مراحل إنجازها، فكان لتوجيهاته وآرائه وملاحظاته القيمة الأثر الكبير في ظهورها إلى النور.

كما لا يفوتني تقديم جزيل الشكر والتقدير والعرفان إلى أساتذتي أعضاء لجنة النقاش المحترمين، الدكتور أمير خليل كمتحن داخلي من جامعة بيرزيت، والدكتور غسان خالد كمتحن خارجي من جامعة النجاح الوطنية/ نابلس.

وبكل احترام ومحبة أتقدم بوافر الشكر والتقدير من الطاقم الأكاديمي والطاقم الإداري في كلية الحقوق ومعهد الحقوق كُلاً باسمه ولقبه، ومن قضاة محكمة النقض الفلسطينية الأفاضل وأخص بالذكر القاضي عبد الله غزلان والقاضي رشا حماد اللذان لم يبخلا في أي معلومة تم تدوينها في هذه الدراسة.

ولكل من ساهم في هذه الدراسة من قريب أو من بعيد، بقول أو عمل، أو كلمة طيبة.

حفظهم الله جميعاً.

## فهرس المحتويات

الإقرار والتفويض.....	أ
الإهداء.....	ب
الشكر والتقدير.....	ت
المخلص.....	ح
مقدمة.....	س
الفصل الأول: ماهية وآثار عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة.....	1
المبحث الأول: ماهية عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة.....	2
المطلب الأول: مفهوم عقود بيع الوحدات العقارية على الخارطة وتكييفها القانوني.....	2
الفرع الأول: مفهوم عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة.....	3
الفرع الثاني: التكييف القانوني لعقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة.....	12
المطلب الثاني: عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة: إشكالية أركائه، وخصائصه.....	27
الفرع الأول: خصائص عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة.....	28
الفرع الثاني: إشكالية أركان عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة.....	36
المبحث الثاني: آثار عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة.....	46
المطلب الأول: التزامات البائع.....	46
الفرع الأول: التزامات البائع بإنجاز البناء ونقل ملكيته.....	46
الفرع الثاني: التزامات البائع بالتسليم وضمن غيوب البناء وحسن إنجازه.....	57
المطلب الثاني: التزامات المشتري وحقوقه.....	71
الفرع الأول: التزامات المشتري في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة.....	71
الفرع الثاني: الحقوق والحماية المقررة للمشتري في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة.....	81
الفصل الثاني: موقف التشريعات الفلسطينية والمقارنة والقضاء من عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة.....	93
المبحث الأول: المعالجة القانونية لعقد بيع الوحدات العقارية في التشريعات الفلسطينية والمقارنة.....	95

95	المطلب الأول: موقف التشريعات الفلسطينية من عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة.....
96	الفرع الأول: القواعد العامة المنظمة لعقود بيع العقارات في الضفة الغربية.....
103	الفرع الثاني: التشريعات العقارية الفلسطينية: تقييم وتحليل.....
107	المطلب الثاني: موقف التشريعات المقارنة من عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة.....
108	الفرع الأول: تشريعات المملكة الأردنية.....
115	الفرع الثاني: تشريعات الإمارات العربية المتحدة.....
120	الفرع الثالث: تشريعات المملكة العربية السعودية.....
128	المبحث الثاني موقف القضاء من عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة.....
128	المطلب الأول: موقف القضاء الفلسطيني.....
	الفرع الأول: موقف القضاء الفلسطيني من عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة في مناطق
130	التسوية.....
	الفرع الثاني: موقف القضاء الفلسطيني من عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة خارج مناطق
137	التسوية.....
140	المطلب الثاني: موقف القضاء المقارن من بيع الوحدات العقارية على الخارطة.....
140	الفرع الأول: موقف القضاء الأردني.....
147	الفرع الثاني: موقف القضاء الإماراتي.....
154	الخاتمة.....
159	المصادر والمراجع.....



## المُلخَص

يُعتبر عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، حديث النشأة، وتختلف تسميته بحسب التشريع الذي نظّمه في الدولة المعنية، وقد اختلفت الآراء الفقهيّة في تكييفه بين مَنْ رأى بأنّه عقد مقاوله، وبين مَنْ رأى بأنّه عقد بيع تقليديّ، ومن تمسّك بكونه أحد صور الوعد بالبيع، وهناك من رأى بأنّه عقد بيع لشيء مستقبليّ، وكذلك من رأى بأنّه عقد ذو طبيعة خاصّة، وأخيرًا من اعتبره عقد استصناع.

ولهذا العقد أركان وشروط كسائر العقود عامّةً، كما يُفترض أن تتوافر فيه الأركان والشروط المفروضة في عقود البيوع العقارية، إلّا أنّ هذا العقد وبحكم طبيعته الخاصّة والمُتمثّلة في كون محلّه غير موجود وقت إبرامه له أحكام وأوصاف وإجراءات خاصّة بيّنتها نصوص القوانين في التشريعات التي تولّت تنظيمه وتقنين أحكامه، بحيث أثر ذلك في الالتزامات المُترتبة على الأطراف في هذا العقد وتحدّيًا للالتزام بنقل الملكيّة والذي ارتبط لدى التشريعات التي نظّمته بشكليّة مفروضة تتمثل في التسجيل لدى الدوائر المختصّة، كما فرض ورتّب التزامات وضمائنات جديدة على الأطراف؛ كالضمان العشري، وضمان العيوب الظاهرة.

وأثّرت آلية تنظيم هذا العقد تشريعيًا على طريقة القضاء ووجهته في التعامل معه لدى الدول التي نظّمته والدول التي لم تعكف على تنظيمه، بحيث ضاق أو اتّسع المجال للاجتهادات القضائيّة بالتناسب عكسيًا مع مدى تنظيمه في تشريع الدولة. وكذلك أثر في سهولة تكييفه وتناول أحكامه والوصول إليها لدى الجهات القضائيّة المختصّة بحيث ازداد سهولة ويسرًا كلما كان تشريع الدولة المعنية قد تناول أحكام هذا العقد بالتنظيم بشيءٍ من الخصوصيّة التي تُراعي طبيعته واختلافه عن سائر عقود البيع العقارية.

تهدف الدراسة إلى الوقوف على إشكالية خلوّ النظام القانوني الفلسطيني من قانون خاص يُنظّم فيه بيع العقار على الخارطة، أو قبل تشييد المبنى، على الرغم من شيوع التعامل بهذا النوع من البيوع من جهة، وعدم تساوق القواعد العامة في مجلة الأحكام العدلية (أركان العقد: المحل والقدرة على التسليم) وقوانين الأراضي (الشكلية ونقل الملكية) مع ما يجري عليه العمل في هذا النوع من بيوع العقارات، ويُعتمد في إعدادها المنهج الوصفي التحليلي المقارن، وسيتم التعرّض من خلالها لموقف القضاء الفلسطيني والقضاء المقارن من عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، وكذلك الولوج إلى التشريعات الفلسطينية والمقارنة لمعرفة القواعد القانونية التي تُنظّم عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة.

وللوصول إلى ما تهدف إليه هذه الدراسة، وفي سياق البحث عن إجابات للتساؤلات التي تطرحها، سيتم تقسيم الدراسة إلى فصلين؛ يتحدث الفصل الأول منها عن ماهية وأثار عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، بحيث يتم تقسيمه إلى مبحثين؛ يتناول المبحث الأول ماهيته، ويتناول المبحث الثاني آثاره. ويتحدث الفصل الثاني عن موقف التشريعات الفلسطينية والمقارنة والقضاء من عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، بحيث يتناول المبحث الأول المعالجة القانونية لعقد بيع الوحدات العقارية في التشريعات الفلسطينية والمقارنة، ويتناول المبحث الثاني موقف القضاء من عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة؛ وقد توصلت الباحثة في نهاية الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات، والتي كان من أهمها أنّ عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة هو صورة خاصة من صور البيوع العقارية الذي يتمتع بخصائص وأحكام قانونية وإجراءات خاصة به تُميّزه عن غيره منها في بعض الجوانب، وأن التزام المطور العقاري هو التزام بتحقيق نتيجة وليس بذل عناية، وعليه يتوجب تسليم الوحدة العقارية مطابقة للمواصفات التي تم

الاتفاق عليها في متن العقد، وبناءً عليه توصي الباحثة بضرورة وضع قواعد قانونية تنظيمية وموضوعية مُكتملة تُنظّم معاملات بيع الوحدات العقارية على الخارطة، قد تكون في صيغة قانون خاص بهذا النوع من البيوع، أو بإضافة فصل إلى قانون تملك الشقق والطبقات والمحلات لسنة 1996، بحيث تشمل هذه القواعد جملة من المسائل الجوهرية؛ كتهئية المؤسسات الحكومية ووضع لجان مختصة تُشرف وتُراقب إنجاز المشاريع العقارية ومدى مطابقتها للعقد، والاعتراف بهذا النوع من العقود من خلال توثيقه لدى الدوائر المختصة، وتنظيم عملية التطوير العقاري كاملةً بدءاً من الحصول على التراخيص اللازمة مروراً بتقديم ضمانات حسن الإنجاز، وانتهاءً ببيان الجزاءات المدنية والإدارية التي قد تُفرض على أطراف العقد حال إخلالهم بالالتزامات الواقعة على عاتقهم والمترتبة في ذمتهم عند إبرام العقد؛ كفسخ العقد، فرض غرامات التأخير وسحب التراخيص حال الإخلال جوهرياً بالشروط والمواصفات الفنية للبناء.

## **Abstract**

Off-plan real estate unit sale contract is of recent origin, and it is defined differently from country to another according to the legislation that organized it in that country. Jurisprudential opinions differed in its adaptation between those who considered it as a contracting agreement, and those who considered it as a traditional sale contract, and those who insisted that it is a promise selling, and there are those who considered it as a sale contract for something in the future, as well as those who saw that it was a contract of a special nature, and finally those who considered it a manufacture contract.

This contract has elements and conditions like other contracts in general, and it is assumed that the elements and conditions imposed in real estate sales contracts are met. However, this contract, by virtue of its special nature- which is represented in the fact that its place does not exist at the time of its write up process- it has special provisions, descriptions, and procedures indicated by the texts of the laws in the legislation that undertook its organization and codification, this affected the obligations of the parties of this contract, specifically the obligation to transfer ownership, which was linked to the legislation that organized it in an imposed form represented in registration with the competent departments, and imposed and arranged new obligations and guarantees on the parties; such as the decimal warrants, and the guarantee of apparent defects. The mechanism for regulating this contract legislatively affected the judiciary's method and direction in dealing with it in the countries that organized it and the countries that did not regulated it, so that the scope for jurisprudence narrowed or expanded inversely proportional to the extent of its regulation in the state's legislation. It also affected the ease of adapting it and dealing with its provisions and access to them

by the competent judicial authorities, so that it became easier and easier whenever the legislation of the concerned state dealt with the provisions of this law. The contract is regulated with some privacy that takes into account its nature and its difference from other real estate sales contracts.

This study aims to examine the absence of a local law that organizes off-plan real estate sales, or before constructing the building in the Palestinian legal system, even though this kind of sales is common on the one hand, and there is an incoherence between the general rules in *Majallat al-Ahkam al-Adliyyah* (Elements of contract: the subject matter and delivery capacity) and the lands law (formality and transfer of property) with what is being applied in the cases of this kind of sale. The study adopts a descriptive comparative analysis methodology. The Palestinian and comparative judiciary on the matter in question will be both addressed, in addition to the Palestinian and comparative legislations in order to identify the off-plan the legal rules that organize real estate.

To achieve the study objectives, and in the context of exploring solutions for the research problem, the study will be divided into two chapters: - The first chapter demonstrates the nature and effects of the off-plan estate. The second chapter tackles the legal framework of off-plan real estate contracts in the Palestinian and comparative legislations, as well as the tendency of judiciary thereto; to reach the findings and recommendations related to the problem of the study.

In this study, the researcher reached a set of results and recommendations, the most important of which was that the off-plan sale contract for real estate units is a special form of real estate sales that has its own characteristics, legal provisions, and procedures that distinguish it from other other types of contracts in some ways, and that

the real estate developer's obligation is A commitment to achieving a result, not to exert care. Therefore, the real estate unit must be delivered in conformity with the specifications that were agreed upon in the text of the contract.

Accordingly, the researcher recommends to consider the necessity of developing complete regulatory and substantive legal rules that regulate off-plan sales of real estate units, which may be in the form of a special law for this type of sale, or by adding a chapter to the Law on Ownership of Apartments, Floors, and Shops of 1996, so that these rules include a number of fundamental issues.

Such as preparing government institutions, establishing specialized committees that supervise and monitor the completion of real estate projects and their compliance with the contract, recognizing this type of contract by documenting it with the competent departments, and organizing the entire real estate development process, starting with obtaining the necessary licenses, passing through providing guarantees of good completion, and ending with a statement of the civil and administrative penalties that are imposed. It may be imposed on all parties of the contract in the event of their breach of the obligations incurred by them when concluding the contract. Such as canceling the contract, imposing late fines and withdrawing licenses in the event of a fundamental violation of the terms and technical specifications of construction.

## مقدمة

يُعدّ المسكن<sup>1</sup> أهم الحقوق والحاجات الأساسية للإنسان، لا بل هو ضرورة ملحة لتوفير عيشٍ كريمٍ له، إلا أنّ توفير هذه الحاجة يحقُّه الكثير من المصاعب؛ إذ أنّ تزايد أعداد السُكّان وارتفاع أسعار الوحدات العقارية الجاهزة، كذلك ارتفاع تكلفة البناء شكّل عائقًا وصعوبةً في وجه إيجاد هذا المسكن، حيثُ أصبح ذلك أمرًا لا يستطيعه إلا الأشخاص الموسرون، كذلك الأمر بالنسبة للمحال التجارية والمكاتب التي يحتاجها الناس لممارسة أعمالهم فيها وتأمين عيشهم منها، ومع تفاقم الوضع وتعاظم الحاجة للمسكن ابتدعت عقود جديدة لمواجهة هذه المشكلة وتوفير المباني من مساكن ومحال تجارية ومكاتب للأشخاص بثمن أكثر معقولة من ثمن الوحدات العقارية الجاهزة أو تكلفة البناء، وتشجيع الاستثمارات العقارية، وهي ما تُعرف بعقود البيع على الخارطة، والتي يقوم الأطراف فيها بإبرام عقد بيع على بناء غير موجود وقت إبرام العقد أو قيد الإنشاء، ويُقدّم المشتري ثمنه للبائع على دفعة أو دفعات يتم الاتفاق عليها بينهما، ويستلم العقار بعد تمام إنشائه وفق ما تمّ الاتفاق عليه وما هو موصوف في الخارطة أو المخطط، ويحصل المستثمر في المجال العقاري على الثمن أو جزء منه أثناء إنشاء البناء.

وإنّ عقد البيع على الخارطة عقدٌ على قدرٍ من الأهمية والخطورة إذ أنّه يُقدّم فرصًا لكلٍ من المشتري والبائع المستثمر في المجال العقاري، حيثُ يمنح المشتري، في الغالب فرصة الحصول على وحدة عقارية بثمن أرخص من ثمنها بعد إنشائها، ويستفيد المستثمر في المجال العقاري مما يدفعه المشتري من ثمن يُساعده على إنجاز المشروع وإتمامه بحيث يُشكّل تمويلًا

<sup>1</sup> وقد كفل القانون الأساسي الفلسطيني حق المسكن في المادة (23) منه، أنظر: القانون الأساسي الفلسطيني المعدل لسنة 2003 وتعديلاته، المنشور في العدد (0) من الوقائع الفلسطينية بتاريخ 19/3/2003، 5.

سهلاً للمشروع دون اللجوء للاقتراض، بحيث يضمن توفير رأس المال والحصول على ربح من المشروع بعد انتهائه ودون وقوع عجز في بداية الاستثمار. إلا أنّ الخطورة فيه تكمن في كون المشتري قد يدفع ثمن ما يمكن أن يسلمه البائع غير مطابق للمواصفات وما هو منقوع عليه، وخاصةً إن لم يتوفر تنظيم قانوني يحمي المشتري، ويُنظّم إبرام هذا العقد وتنفيذه وحقوق الأطراف فيه، والتزاماتهم.

وهذا ما يستدعي دراسة التنظيم القانوني لعقود بيع العقارات على الخارطة في فلسطين، والتحقّق من مدى تنظيم هذه العقود في القوانين السارية في الضفة الغربية تحديداً، والقيود التي تُحيط بإبرامها وتنفيذها وفقاً للقانون إن وُجدت، والقواعد التي تسري على هذه العقود حال عدم إفراد قانون خاص بتنظيمها في الضفة الغربية، ومدى قانونية هذه العقود وفق التشريعات السارية، واقتراح ما يلزم من تدخّلات تشريعية ضرورية.

## إشكالية الدراسة وتساؤلاتها

تكمن إشكالية الدراسة الأساسية في حُلّ النظام القانوني الفلسطيني من قانون خاص يُنظّم بيع العقار على الخارطة، أو قبل تشييد المبنى، على الرغم من شيوع التعامل بهذا النوع من البيوع من جهة، وعدم تساوق القواعد العامة في مجلة الأحكام العدلية (أركان العقد: المحل والقدرة على التسليم) وقوانين الأراضي (الشكلية ونقل الملكية) مع ما يجري عليه العمل في هذا النوع من بيوع العقارات.



تأتي هذه الدراسة للإجابة عن سؤال رئيس وهو ما مدى قانونية عقود بيع الوحدات العقارية على الخارطة في فلسطين؟ وما هي التدخّلات التشريعية اللازمة لمعالجة الإشكالات القائمة؟ ويتفرّع عن هذا السؤال الأسئلة الفرعية التالية:

1. ما هو التكييف القانوني لعقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة؟
2. ما الذي يُميّز هذا النوع من العقود عن العقود الأخرى المشابهة؟
3. ما هي مزايا ومخاطر هذه العقود؟ وكيف يُمكن للمشرّع الموازنة بين حقوق أطرافها؟
4. ما هي الفروق بين عقود البيع هذه؛ الواقعة على أراضٍ مسوّاه وأراضٍ غير مسوّاه؟ وما أثر هذه العقود تجاه الغير؟
5. ما هي ضمانات حماية مُشتري الوحدة العقارية عن طريق عقد البيع على الخارطة؟ وما هو دور الجهات الرقابية والإشرافية في الدولة تجاه تعزيز وتفعيل هذه الحماية من لحظة التفاوض على العقد إلى ما بعد تسليم العقار للمُشتري؟
6. ما طبيعة ومحتوى التدخّلات التشريعية اللازمة لتنظيم بيع الوحدة العقارية على الخارطة؟

### أهمية الدراسة

تتجلى أهمية هذه الدراسة في الحاجة الحقيقية لإيجاد تنظيم قانوني لعقود بيع الشقق والطبقات على الخارطة في فلسطين بحيث يتناول أحكام هذه العقود والتزامات الأطراف، ويُقرر الحماية لكل طرفٍ من أطرافها، ويبيّن شروط صحتها وانعقادها الشكلية منها والموضوعية، وتحددًا الشروط الشكلية والتي لا زالت مثارَ جدلٍ في القضاء؛ كشرط التسجيل. كذلك تُدرّج الدراسات القانونية الأصلية في هذا الموضوع يُشكّل أهميةً أخرى لإعداد دراسة قانونية فيه.

## أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة فيما تناوله الباحث وتُعرِّجُ عليه فيها إلى توضيح المقصود بعقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، ومعرفة طبيعته وتكييفه القانوني، وتوضيح خصائصه وأركانه وما يميّزه عن غيره من العقود المتعلقة ببيع العقارات الأخرى، ومعرفة الشروط الشكلية والموضوعية لهذا العقد ومدى تأثيرها على صحة العقد ونفاذه، وبيان مدى قانونية إبرام هذه العقود في الضفة الغربية، والالتزامات التي يُرتبها هذا العقد بين أطرافه وذلك من خلال مُراجعة القوانين ذات الصلة بموضوعه للتعرف على مواطن القصور فيها تجاه موضوع الدراسة. كما وتهدف هذه الدراسة إلى بيان ضمانات حماية مُشتري الوحدة السكنية عن طريق عقد بيع على الخارطة من لحظة التفاوض على العقد وصولاً لمرحلة تسلّم العقار، وما يتبعها من ضمانات، ودور الجهات الرقابية في توفير هذه الحماية من الناحية العملية، وتحديد النصوص القانونية التي يُمكن الالتجاء إليها في التشريعات السارية في الضفة الغربية عند وقوع خلاف على شقّ تمّ بيعها على الخارطة خاصة بوجود قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952م؛ الذي يُنظّم بيع العقارات الواقعة في مناطق التسوية، كذلك قانون تملك الطبقات والشقق والمحلات رقم (1) لسنة 1996م، وقرار وزير الإسكان رقم (2) لسنة 1997م بشأن اللائحة التنفيذية لقانون تملك الطبقات والشقق والمحلات، ونظام تسجيل الأراضي رقم (1) لسنة (1953)، وغيرها من التشريعات العقارية، وبشكلٍ خاص، قانون التصرف في الأموال غير المنقولة لسنة 1953م وقانون مُعدّل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958م، وفي النهاية الوقوف على أحكام المحاكم الفلسطينية وبعض المحاكم العربية المتعلقة بموضوع الدراسة خاصة.

## نطاق الدراسة

تناولت الدراسة الأبنية على الخارطة بوصفها وحدات عقارية في ظل مجلة الأحكام العدلية العثمانية بصفتها القانون المدني الساري في الضفة الغربية، ومشروع القانون المدني الفلسطيني لسنة 2003، وكذلك القوانين ذات العلاقة بالموضوع كقانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952م، ونظام تسجيل الأراضي رقم (1) لسنة (1953)، وقانون مُعدّل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958؛ الذي يُنظّم بيع العقارات الواقعة في مناطق التسوية، كذلك قانون تملك الشقق والطبقات رقم (1) لسنة 1996م، وقرار وزير الإسكان رقم (2) لسنة 1997م بشأن اللائحة التنفيذية لقانون تملك الطبقات والشقق والمحلّات، مع الإشارة إلى الموقف القانوني في كل من الأردن والإمارات والسعودية؛ وذلك في التشريعات المتعلقة بالموضوع محلّ الدراسة، وأحكام القضاء الصادرة عن محاكم هذه الدول، وأحكام المحاكم الفلسطينية المتعلقة بالموضوع متى توفّرت.

## منهجية الدراسة

تحقيقاً للهدف المنشود من هذه الدراسة، اتبعت الباحثة المنهج الوصفي التحليلي المقارن من حيث وصف واقع التنظيم القانوني لهذه العقود في فلسطين وتحليل النصوص القانونية المرتبطة بها والناظمة لبعض أحكامها أو الأحكام المتعلقة ببيع الوحدات العقارية بشكل عام، ونظراً لحالة الفراغ القانوني في التشريعات الفلسطينية فيما يتعلق بالموضوع فقد قارنت بين الوضع القانوني لها في فلسطين مع بعض التشريعات العربية الأخرى؛ وهي التشريعات في الأردن والإمارات والسعودية. أيضاً، قامت الباحثة بإجراء مجموعة من المقابلات مع أصحاب العلاقة من المطورين

العقاريين، وعينة من المشترين، والمحامين والقضاة؛ للتعرف على آليات التعاطي مع هذه المعاملات في الواقع، والتحقق من الإشكالات التي تكتنفها، للمساهمة في التوصل لحلول تشريعية وسياساتية ملائمة.

## الأدبيات السابقة

لا شك أن المكتبات الفلسطينية تحوي بداخلها العديد من الدراسات التي تدور حول موضوع الوحدات العقارية وتملكها وبيعها ونقل ملكيتها، إلا أن جل هذه الدراسات لم تكن تتعلق بموضوع "عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة في فلسطين" إلا وأنه خلال قيامي بإعداد هذه الدراسة؛ صدرت رسالتا ماجستير في الموضوع، إحداها لم تتناول مجلة الأحكام العدلية بالدراسة كونها صادرة في قطاع غزة، حيث يجري تطبيق قانون مدني تم اقراره هناك عام 2012، والأخرى صادرة عن جامعة النجاح الوطنية في نابلس ولم تُنشر حتى الآن، كما أن هذه الدراسات لم تُحاول الوصول إلى ما تسعى هذه الدراسة لتوفير إجابات له من خلال ما تُثيره من إشكاليات وتساؤلات، والتي تُصبُّ اهتمامها على حُلِّ النظام القانوني الفلسطيني من قانونٍ خاصٍ يُنظَّم فيه بيع العقار على الخارطة، كذلك مدى قانونية بيع العقار على الخارطة في فلسطين واختلافه عن غيره من العقود التي أثارَت الجدل نظرًا للتشابه بينها وبين هذا العقد؛ كالاستصناع، وهذا ما يُميِّز هذه الدراسة عنها. فيما يلي أبرز هذه الأدبيات:

- أديب ياسين، الإطار القانوني لعقد بيع العقار على الخارطة "دراسة مقارنة" (رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين: 2022م)، تناولت الرسالة العقد من خلال توضيح مفهومه وخصائصه وشروطه، كما تناولت الطبيعة القانونية لهذا العقد وإجراءات

البيع ومراحله، وقد توصل الباحث في دراسته إلى عدة نتائج من أهمها أنه لم يتم تنظيم هذا العقد في مجلة الأحكام العدلية ولا في أي تشريع آخر في فلسطين.

- أحمد أبو دان، عقد بيع العقار على الخارطة "دراسة تحليلية مقارنة" (رسالة ماجستير منشورة، رسالة ماجستير، جامعة الأزهر، غزة، فلسطين: 2022م)، عالجت مدى كفاية القواعد العامة الموجودة في القانون المدني الفلسطيني الساري في قطاع غزة لتنظيم هذا العقد، كما تجدر الإشارة إلى أن القانون المدني المذكور غير مطبق في الضفة الغربية؛ إذ لا يزال مشروع قيد الدراسة ولم يتم إقراره بعد، وعليه لم تشمل هذه الدراسة القانون المدني الساري في الضفة والمطبق حتى اللحظة وهو مجلة الأحكام العدلية العثمانية لسنة 1876م؛ وعليه لم يتم دراسة التشابه الواقع بين عقد الوحدات العقارية على الخارطة في مناطق التسوية وخارجها مع عقد الاستصناع مثلاً.

- نزار عدوان، النظام القانوني لتملك الوحدات العقارية "دراسة مقارنة" (رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة القدس، أبوديس، فلسطين: 2021م)، تناولت الدراسة ما تشمله ملكية الوحدات العقارية، وما يفرض من القيود والشروط على استعمال الأجزاء المشتركة، والأثر الذي يترتب عليه تعدد ملكية الوحدات العقارية تحت اسم مالك واحد على ملكيته لسطح العقار، وأثر تهديم البناء على ملكية الأرض.

- فاتح محمود حمارشة "البيع العقارية وأثرها على تشجيع الاستثمار في فلسطين" (رسالة ماجستير منشورة، الجامعة العربية الأمريكية، رام الله، فلسطين: 2021م)، ناقشت الرسالة مدى نفاذ البيع العقارية بمجرد انعقادها بين أطرافها في المناطق غير المعلن فيها تسوية، ومدى صحة العقود الخارجية التي ترد على الشقق والطبقات المقامة على أراضي تمت فيها

التسوية في ظل أحكام المادة (10) من قانون تملك الطبقات والشقق، وأثر ذلك على استقرار المراكز القانونية، بحيث قامت بربط هذه الأحكام بتشجيع الاستثمار العقاري، كذلك تناولت مدى انطباق أحكام عقد الاستصناع على عقد بيع الشقق والطبقات على الخارطة.

- **عاصم الصرايرة "حماية المشتري في بيع الشقق والطوابق قيد الإنشاء"** (رسالة ماجستير منشورة، جامعة مؤتة، الأردن: 2013م)، أبرزت الدراسة جزئية معينة ضمن حقوق المشتري تتعلق بالحماية المقررة له في عقد بيع بناء تحت الإنشاء ومجال هذه الحماية وموقف التشريع الأردني والقضاء من هذه المسألة.

- **موسى نظام المجالي "التنظيم القانوني لعقد بيع عقار تحت الإنشاء: دراسة مقارنة"** (رسالة ماجستير منشورة، جامعة مؤتة، الأردن: 2018م)، تناولت ماهية عقد بيع العقار تحت الإنشاء وأركانه وآثاره، وكذلك الحماية القانونية لأطرافه من بائع ومشتري كدراسة مقارنة بين المشرع الأردني والمصري والفرنسي، وذلك دون إثارة أي إشكاليات فيما يتعلق بأركان هذا العقد، كما لم تتناول الدراسة ما يتعلق بالشكالية المطلوبة في هذا العقد، وإن كانت مطلوبة أم لا، وقد جاءت عامة.

- **ريبوار محمد صالح، وبمو برويز الدلوي، "ضمانات المشتري في امتلاك الشقة تحت الإنشاء"**: مجلة جامعة جيهان، السليمانية، 1(4). الصفحات 74-92. تناول الضمانات المتعلقة بعقد بيع الشقة تحت الإنشاء؛ والتي يجب أو يتم توفيرها للمشتري في ظل عدم إجازة بعض التشريعات مسألة تسجيل بيع الشقة التي تكون قيد الإنشاء إلا بعد تمام بنائها، وأثار إشكالية السند القانوني لتسجيل عقد بيع هذا النوع من الشقق، وهل يكون التسجيل بأثر فوري

أو رجعي وما سَنَدَ ذلكَ أيضًا، وهو ما يَتَشَابَهُ مع الحالة الفِلسطِينِيَّة التي تَخْلُو مِن أي تَنْظِيم قانوني لهذا النوع مِنَ العقود.

يَتَضَحُّ مِنَ الدِّرَاسَاتِ السَّابِقَةِ أَنَّ أَغْلَبَهَا تَتَاوَلَّ عَقْدَ بَيْعِ الوَحْدَاتِ العَقَارِيَّةِ عَلَى الخَارِطَةِ إِذَا بِشكْلِ عَرْضِي وَعَامٍ، أَوْ بِشكْلِ جُزْئِيٍّ، وَلَمْ تَتَنَاوَلْ أَيِّ مِئْهَا هَذَا النُّوعَ مِنَ العُقُودِ كَدِرَاسَةِ تَحْلِيلِيَّةٍ تُشِيرُ إِلَى خُلُوقِ النِّظَامِ القَانُونِيِّ الفِلسطِينِيِّ مِنَ قَانُونٍ خَاصٍّ يَتِمُّ تَنْظِيمُهُ بِمُوجِبِهِ، كَذَلِكَ لَمْ تَبَيِّنْ مَدَى قَانُونِيَّةِ بَيْعِ العَقَارِ عَلَى الخَارِطَةِ فِي فِلسطِينِ بِشكْلِ خَاصٍّ، وَلَمْ تَقْتَرِحْ تَدَخُّلَاتٍ تَشْرِيْعِيَّةً تُؤَاتِمُ بَيْنَ مَصَالِحِ الفُرُقَاءِ فِي هَذَا النُّوعِ مِنَ التَّعَاقُودَاتِ، وَهُوَ مَا تَعَكَّفَ هَذِهِ الدِّرَاسَةُ عَلَى تَوْضِيحِهِ وَبَيَانِهِ.

## خَطَّةُ الدِّرَاسَةِ

سَعِيَاً لِتَحْقِيقِ أَهْدَافِهَا، وَفِي سِيَاقِ البَحْثِ عَن إِجَابَاتِ لِلسَّأُولَاتِ الَّتِي تَطْرَحُهَا هَذِهِ الدِّرَاسَةُ، تَمَّ تَقْسِيمُهَا إِلَى فِصْلَيْنِ؛ يَعْضُ الفِصْلُ الأَوَّلُ لِمَاهِيَّةِ وَأَثَارِ عَقْدِ بَيْعِ الوَحْدَاتِ العَقَارِيَّةِ عَلَى الخَارِطَةِ، بِحَيْثُ يَتِمُّ تَقْسِيمُهُ إِلَى مَبْحَثَيْنِ؛ يَتَنَاوَلُ المَبْحَثُ الأَوَّلُ مَاهِيَّةَ عَقْدِ بَيْعِ الوَحْدَاتِ العَقَارِيَّةِ عَلَى الخَارِطَةِ فِي مَطْلَبَيْنِ؛ يَتَحَدَّثُ الأَوَّلُ مِنْهُمَا عَن مَفْهُومِ عَقْدِ بَيْعِ الوَحْدَاتِ العَقَارِيَّةِ وَطَبِيعَتِهِ، وَيَتَحَدَّثُ الثَّانِي مِنْهُمَا عَن أَرْكَانِ وَخَصَائِصِ وَشُرُوطِ عَقْدِ بَيْعِ الوَحْدَاتِ العَقَارِيَّةِ عَلَى الخَارِطَةِ، وَيَتَنَاوَلُ المَبْحَثُ الثَّانِي أَثَارَ عَقْدِ بَيْعِ الوَحْدَاتِ العَقَارِيَّةِ عَلَى الخَارِطَةِ، كَذَلِكَ فِي مَطْلَبَيْنِ؛ يَتَنَاوَلُ الأَوَّلُ مِنْهُمَا التِّزَامَاتِ البَائِعِ فِي عَقْدِ بَيْعِ الوَحْدَاتِ العَقَارِيَّةِ عَلَى الخَارِطَةِ، وَالثَّانِي التِّزَامَاتِ المُشْتَرِي فِي عَقْدِ بَيْعِ الوَحْدَاتِ العَقَارِيَّةِ عَلَى الخَارِطَةِ وَحُقُوقِهِ.

أَمَّا الفِصْلُ الثَّانِي، فَفَدَّ تَمَّ تَخْصِيصُهُ لِنِقَاشِ مَوْقِفِ التَّشْرِيْعَاتِ الفِلسطِينِيَّةِ وَالمُقَارَنَةِ وَالقَضَاءِ مِنَ عَقْدِ بَيْعِ الوَحْدَاتِ العَقَارِيَّةِ عَلَى الخَارِطَةِ، بِحَيْثُ يَتَنَاوَلُ المَبْحَثُ الأَوَّلُ المَعَالِجَةَ القَانُونِيَّةَ لِعَقْدِ بَيْعِ

الوحدات العقارية في التشريعات الفلسطينية والمقارنة، وذلك في مطلبين؛ يتم الحديث في المطلب الأول منه عن موقف التشريعات الفلسطينية من عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، ويتم الحديث في المطلب الثاني منه عن موقف التشريعات المقارنة من عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، ويتناول المبحث الثاني موقف القضاء من عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، من خلال مطلبين؛ يتحدث الأول منهما عن موقف القضاء الفلسطيني من عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة في فلسطين، ويتحدث الثاني موقف القضاء المقارن من عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة.



## الفصل الأول:

### ماهية وآثار عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة

يُعدّ عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة عقداً من العقود حديثة الظهور والوجود، ونظراً لحدائته وجدّته فما زالت الآراء مختلفة ومتعددة في تحديد ماهيته وآثاره بالنسبة لأطرافه، ولم تأتِ مُنقّحة على تعريف واحد له، كما اختلفت في تكييفه القانوني، وفي ما يتعلّق بإشكالية المحلّ الذي يتمّ العقد عليه، كذلك الأمر فيما يتعلّق بخصائصه، وآثاره من التزامات يُرتبها في ذمّة أطرافه وحقوق لهم؛ لذلك فإنّه لغاية الوصول لمعرفة ماهية هذا العقد من حيث تعريفه، وتكييفه، وخصائصه، وتحديد آثاره بالنسبة لطرفيه؛ يكون لزاماً على الباحثة الوقوف على جميع هذه التفاصيل والمسائل التي تُشكّل أساس موضوع الدراسة في هذا الفصل.

وبغية تحقيق ذلك سيتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، يتناول الأول ماهية عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، فيما يتناول الثاني آثار عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة.

## المبحث الأول: ماهية عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة

لم تكن ماهية عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة محل اتفاق قانوني وفقهي؛ إذ ثارت بشأنها خلافات فقهية وقانونية حول تعريف هذا العقد، وتكييفه القانوني، وكذلك حول محله الذي تُشكّل طبيعته إشكالية بحدّ ذاتها، ولم تسلم خصائصه من هذا الاختلاف، كما سيتم تفصيله لاحقاً، لذلك فإنّ الوصول لمعرفة ماهية هذا العقد، يقتضي التطرّق لجميع الآراء الفقهية والنصوص القانونية التي تناولت تعريفه أو خصائصه، أو تكييفه، واستقراءها وتحليلها؛ إذ تُعدّ أساس هذه الدراسة ونقطة الانطلاق فيها.

وعليه سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين؛ يعرض الأول مفهوم عقود بيع الوحدات العقارية في فلسطين وتكييفها القانوني، في حين يتناول الثاني إشكالية أركان هذا العقد وخصائصه.

## المطلب الأول: مفهوم عقود بيع الوحدات العقارية على الخارطة وتكييفها القانوني

يُنَاقَشُ هذا المطلب مفهوم بيع الوحدات العقارية على الخارطة، من خلال بيان التعريفات التشريعية والفقهية المختلفة له، والتكييف القانوني له؛ لما لهذا التكييف من أهمية بالغة في تحديد وبيان القواعد القانونية واجبة التطبيق والمسؤولية القانونية التي تترتب على طرفي العقد عند إخلال أيّ منهما بالالتزامات المترتبة عليه.<sup>2</sup>

وعليه تمّ تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، يتناول الأول مفهوم هذا العقد، فيما يتناول الفرع الثاني التكييف القانوني له.

<sup>2</sup> دنون يونس صالح، وعلي سلمان صالح مهدي، "مفهوم عقد بيع العقار على التصميم الهندسي وتكييفه القانوني: دراسة مقارنة"، مجلة جامعة تكريت للحقوق، مج1، ع1، ج2، (العراق: 2016)، 329.

## الفرع الأول: مفهوم عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة

لَمَّا كَانَ الْمَسْكَنُ وَكَمَا أُسْلِفَ ذِكْرُهُ سَابِقًا مِنْ الْحَاجَاتِ الْأَسَاسِيَّةِ الَّتِي يَسْعَى الْأَشْخَاصُ إِلَى تَوْفِيرِهَا ضَمَانًا لِحَيَاةٍ كَرِيمَةٍ؛ فَإِنَّ الْإِنْسَانَ قَدْ يَبْدُلُ مَا فِي وَسْعِهِ لِتَأْمِينِهِ، وَإِنَّ الْإِقْبَالَ عَلَى تَمَلُّكِ الْمَسَاكِنِ قَدْ أَزْدَادَ تَبَعًا لِلزِّيَادَةِ السُّكَّانِيَّةِ فِي الْعَالَمِ أَجْمَعٍ.<sup>3</sup> إِلَّا أَنَّ ارْتِفَاعَ أَسْعَارِ الْمَسَاكِنِ "الوحدات العقارية" تَبَعًا لِزِيَادَةِ الطَّلَبِ عَلَيْهَا بِشَكْلِ كَبِيرٍ نَتَجَّ عَنْهُ عَدَمُ قُدْرَةِ كَثِيرِينَ عَلَى شِرَائِهَا وَدَفْعِ ثَمَنِهَا بِالْكَامِلِ عِنْدَ تَمَامِ عَقْدِ الْبَيْعِ وَنَقْلِ الْمَلَكيَّةِ، وَعَلَيْهِ ظَهَرَتْ إِلَى الْوُجُودِ فِكْرَةُ بَيْعِ الْوَحْدَاتِ الْعَقَارِيَّةِ عَلَى الْخَارِطَةِ، وَالَّتِي تُتِيحُ لِلرَّاعِبِ فِي تَمَلُّكِ الْمَسْكَنِ شِرَاءَهُ وَتَسْهِيْدَ ثَمَنِهِ عَلَى دَفْعَاتٍ، كَمَا تُتِيحُ لِلْبَائِعِ وَالْمُزَلَّمِ بِتَسْلِيمِ الْمَبِيعِ وَبِنَاءِ الْوَحْدَاتِ الْعَقَارِيَّةِ فُرْصَةً لِجَادِ تَمْوِيلِ لِمَشْرُوعِهِ الَّذِي مِنَ الْمُرْهَقِ جِدًّا لَهُ، وَمِنْ الصَّعْبِ عَلَيْهِ غَالِبًا تَمْوِيلَهُ بِمُفْرَدِهِ.<sup>4</sup>

وَنظَرًا لِحَدَاثَةِ هَذَا الْعَقْدِ وَجِدَّتِهِ، فَإِنَّهُ لَمْ يَحِظْ بِالْتَنْظِيمِ الْقَانُونِيِّ الْخَاصِّ وَالْمُنَاسِبِ فِي كَثِيرٍ

مِنَ الدُّوَلِ، وَتَحْدِيدًا الْعَرَبِيَّةِ مِنْهَا؛ كَلِبْنَانَ وَمِصْرَ،<sup>5</sup> وَالْأُرْدُنَّ،<sup>6</sup> وَفِلَسْطِينَ.<sup>7</sup>

<sup>3</sup> ارتفع عدد الوحدات السكنية بنسبة 9% في الربع الثالث من عام 2022 مقارنة بالربع السابق، وقد ارتفعت عدد الرُّخص الممنوحة بما يقارب 2.1% مقارنة بالربع السابق من عام 2022. المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2023)، للمزيد أيضًا أنظر: معد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس)، المراقب الاقتصادي، ع71 الربع الثالث 2022، ص6.

<sup>4</sup> وليد محمد سعد خليفة، "التنظيم القانوني لعقد بيع العقار على الخارطة: دراسة مقارنة"، دار النهضة العربية، (القاهرة: 2019)، 37.

<sup>5</sup> مونة مقلاتي، "التأصيل القانوني لعقد بيع العقار تحت الإنشاء: دراسة مقارنة"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، مج10، ع2، ج2، (الجزائر: د.س)، 330.

<sup>6</sup> احمد إبراهيم الحيازي، حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء: دراسة مقارنة في القانونين الفرنسي والأردني"، مجلة الحقوق، مج33، ع4، (الكويت: 2009)، 267.

<sup>7</sup> على خلاف العديد من الدول العربية التي نظمت هذا النوع من العقود "عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة"؛ كدولة الإمارات العربية المتحدة، المملكة العربية السعودية، البحرين، قطر، المغرب والجزائر.

وإنَّ تحديد وبيان مفهوم هذا العقد يقتضي الوُجُوح إلى تعريفه التشريعيِّ والفِقهِيِّ، وقد اختلفت التشريعات في تحديد مفهوم واحد لهذا العقد، أو حتَّى الاتفاق على مُسمى واحد؛ إذ نظَّمه المُشرِّع الفرنسي تحت مُسمى "عقد بيع عقار تحت الإنشاء"<sup>8</sup>، ونظَّمه المُشرِّع المغربيِّ بِمُسمى "بيع العقارات في طور الإنجاز"<sup>9</sup>. أمَّا المُشرِّعين السعوديِّ والإماراتيِّ فقد أطلقا عليه مُسمى "عقد البيع على الخارطة"<sup>10</sup>. كما اختلفت الآراء الفِقهِيَّة في ذلك، وعليه سيتمُّ تناول بعض التعريفات الفِقهِيَّة والتعريفات التشريعيَّة لبيان مفهومه ومدلوله.

فبالنسبة للتعريفات الفِقهِيَّة لهذا العقد، يُعرِّفه البعض بأنَّه: "العقد الذي يلتزم فيه البائع وهو المرقي العقاري بتملك العقار في طور الإنجاز وذلك بنقل ملكية الأرض محلَّ التشييد، مع البناء أو جزء من البناء للمُشتري بمجرد شهر العقد بقوة القانون سواء كانت هذه المحال ذات استعمال سكني أو تجاري أو صناعي، وبمقتضى هذا العقد يلتزم البائع بصفته حرفي عقاري بالإنجاز وإتمام الإنجاز خلال الأجل المُحدد في العقد، وبالمواصفات المطلوبة والمطابقة لِرخصة البناء وإقواعد البناء والتعمير"<sup>11</sup>.

ويؤخِّد على هذا التعريف أنَّه ركَّز على بيان التزامات البائع وهو المرقي العقاري في هذا العقد دون التطرُّق لالتزامات المُشتري "الطرف الثاني في العقد" وأهمَّها التزامه بأداء الثمن والذي يُعدُّ التزامًا جوهريًا في العقد. كما يؤخِّد عليه أيضًا عدم ذكر الضمانات التي يُقدِّمها البائع.

<sup>8</sup> موسى نظام المجالي، "التنظيم القانوني لعقد بيع عقار تحت الإنشاء: دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، (جامعة مؤتة-الأردن: 2018)، 8.

<sup>9</sup> إدريس العروسي العلمي، "الحماية القانونية للمشتري في بيع العقار في طور الإنجاز على ضوء القانون 107.12"، مجلة البوغاز للدراسات القانونية والقضائية، ع6، (المغرب: 2020)، 451.

<sup>10</sup> مونة مقالاتي، المرجع السابق، 331.

<sup>11</sup> خالد رمول، "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصميم"، مجلة المفكر، ع5، (الجزائر: 2010)،

كما توجّه بعض من الفقه إلى تعريفه على أنه: عقد في صيغة مكتوبة يلزم البائع بمقتضاه والذي يُطلق عليه \_المطوّر\_ بالقيام ببناء وحدات عقارية، ثمّ نقل ملكيتها بشكل مُفرز للمُشتري، الذي يلتزم بأداء ثمنها على دفعات تتجزأ بشكل متناسب مع تقدّم العمل، وذلك من خلال حساب مصرفي خاصّ بمشروع البناء، يتمّ إيداع المبالغ التي تُدفع من المُشتريين المُستفيدين من المشروع والمُمولين له في هذا الحساب، والذي يُعرّف بحساب الضمان.<sup>12</sup>

ويلاحظ في هذا التعريف أنّ الكتابة شرط في العقد؛ إذ يتمّ في صيغة مكتوبة. ويُعتبر عقداً منشأً لالتزام بنقل الملكية يسبقه التزام بإنجاز البناء، الذي يتمّ نقل ملكية محله مُفرزاً، والذي يُقابله التزام في ذمّة المُشتري بأداء الثمن بشكل مُجزأ. كما بيّن هذا التعريف ضمانات البائع.

وعرّفه بعض من الفقه أيضاً بأنه: "بيع لعقار لم يُشيد بعد، فيلتزم البائع بتشييده ونقل ملكيته إلى المُشتري بأشكالٍ مختلفة حسب نوع البيع."<sup>13</sup> أو أنه: عقد يرتب التزاماً في ذمّة البائع بإنجاز بناء مُعيّن أو جزء من البناء لصالح المُشتري الذي يلتزم مُقابل ذلك بأداء ثمن مُقدّر يدفعه على دفعات مُحددة وخلال آجال مُتفق عليها من قبل الطرفين، ويكون المُشتري قد عاين محلّ العقد المطلوب تسليمه في مخطّط يتضمّن كامل مواصفات هذا المحلّ المطلوب إتمامه وتنفيذه.<sup>14</sup>

يؤخذ على هذين التعريفين أنّهما لم يتطرقا للضمانات التي يُقدّمها البائع، كما لم يُبيّن آلية نقل الملكية. وأنّ الأول منها قصر محلّ العقد على عقار لم يتمّ الشروع في تشييده أو إنجازهِ بعد،

<sup>12</sup> محمد أحمد البديرات، "حماية المُشتري في أثناء التعاقد على بيع عقار على الخارطة في النظام السعودي"، مجلة جامعة الملك سعود-الحقوق والعلوم السياسية، مج33، ع1، (الرياض: 2021)، 82.

<sup>13</sup> محمد لموسخ، "الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم"، مجلة المنتدى القانوني، ع6، (الجزائر: 2009)، 56.

<sup>14</sup> زيتوني زكريا، "الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم"، دراسات قانونية، ع19، (الجزائر: 2013)، 40.

مَعَ الْعِلْمِ بِأَنَّ مَحَلَّ الْعَقْدِ قَدْ يَكُونُ عَقَارًا قَدْ تَمَّ الْبَدْءُ فِي تَشْيِيدِهِ وَلَمْ يَكْتَمَلْ بَعْدَ، وَأَنَّهُ تَنَاوَلَ التَّزَامَاتِ الْبَائِعِ دُونَ التَّزَامَاتِ الْمُشْتَرِي.

وَفِي مَحَاوَلَةٍ لِيُوضَعَ تَعْرِيفٌ شَامِلٌ لِعَقْدِ بَيْعِ الْوَحْدَاتِ الْعَقَارِيَّةِ عَلَى الْخَارِطَةِ عَرَّفَهُ بَعْضُ الْفُقَهَاءِ بِأَنَّهُ: عَقْدٌ يَمْلِكُ الْمُشْتَرِي بِمُوجِبِهِ عَقَارًا لَمْ يَكُنْ الْبَائِعُ قَدْ بَدَأَ بِنِائِهِ بَعْدَ، أَوْ لَمْ يَكُنْ قَدْ اكْتَمَلَ بِنَاؤُهُ حِينَ إِبْرَامِ الْعَقْدِ، بِحَيْثُ يَتَضَمَّنُ تَعَهُدَ الْبَائِعِ بِالْقِيَامِ بِإِنجَازِ بِنَاءِ الْعَقَارِ الَّذِي تَمَّ الْإِتْفَاقُ عَلَيْهِ وَتَحْدِيدِ مُوَاصِفَاتِهِ، وَذَلِكَ خِلَالَ الْمُدَّةِ الْمُحَدَّدَةِ وَالْمُتَّفَقِ عَلَيْهَا بَيْنَهُمَا، فِي مُقَابَلِ تَعَهُدِ الْمُشْتَرِي بِالْقِيَامِ بِأَدَاءِ ثَمَنِهِ عَلَى أَقْسَاطٍ حَسَبِ الْمَوَاعِيدِ الْمُحَدَّدَةِ.<sup>15</sup>

يُلَاحِظُ فِي هَذَا التَّعْرِيفِ أَنَّهُ قَدْ جَاءَ مُفَصَّلًا، وَبَيَّنَّ التَّزَامَاتِ كُلَّ مِنْ طَرَفِي الْعَقْدِ، كَمَا لَمْ يَقْصِرْ مَحَلَّ الْعَقْدِ عَلَى الْعَقَارِ الَّذِي لَمْ يُشْرَعْ بِبِنَائِهِ، بَلْ بَيَّنَّ أَنَّ مَحَلَّهُ يَرِدُ عَلَى عَقَارٍ لَمْ يَتِمَّ إِنْجَازُ بِنَائِهِ أَوْ عَقَارٍ لَمْ يَتِمَّ الشُّرُوعُ بِبِنَائِهِ. إِلَّا أَنَّهُ يُوَحِّدُ عَلَيْهِ أَنَّهُ وَصَفَهُ بِالتَّعَهُدِ؛ أَيَّ مَنْحِهِ صِفَةَ الْوَعْدِ مِمَّا يَجْعَلُهُ يَخْتَلِطُ "بِالْوَعْدِ بِالْبَيْعِ". وَأَنَّهُ اقْتَصَرَ عَلَى بَيَانِ "الْخُصُوصِيَّةِ الْجَوْهَرِيَّةِ" الَّتِي يَتَمَيَّزُ بِهَا الْعَقْدُ وَالْمُتَمَثِّلَةُ فِي إِنْجَازِ تَشْيِيدِ وَبِنَاءِ عَقَارٍ مُعَيَّنٍ وَفَوْقَ مُوَاصِفَاتٍ وَشُرُوطٍ مُتَّفَقٍ عَلَيْهَا مُسَبِّقًا، دُونَ التَّطَرُّقِ إِلَى الْإِلْتِزَامِ بِنَقْلِ الْمَلَكَيَّةِ الْمُرْتَبِّبِ فِي ذِمَّةِ الْبَائِعِ تَجَاهِ الْمُشْتَرِي مِمَّا يَجْعَلُ هَذَا الْعَقْدَ يَخْتَلِطُ بِالْمُقَاوَلَةِ، إِذْ فِي عَقْدِ الْمُقَاوَلَةِ يَلْتَزِمُ الْمُقَاوِلُ بِتَشْيِيدِ الْعَقَارِ أَوْ الْوَحْدَةِ الْعَقَارِيَّةِ بِمُقَابَلِ مَالِي يَلْتَزِمُ بِأَدَائِهِ صَاحِبَ الْعَمَلِ، دُونَ أَنْ يَتَضَمَّنَ ذَلِكَ نَقْلَ لِمَلَكَيَّةِ الْوَحْدَةِ الْعَقَارِيَّةِ.<sup>16</sup>

<sup>15</sup> محمد صديق محمد عبد الله، "النظام القانوني لعقود العقارات على الخرائط: دراسة تحليلية مقارنة"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، ع64، (مصر: 2017)، 244.

<sup>16</sup> أحمد محمود محمد أبودان، "عقد بيع العقار على الخارطة: دراسة تحليلية مقارنة"، (رسالة ماجستير: جامعة الأزهر - غزة 2022)، 5.

كما يلاحظ على جميع هذه التعريفات أنَّها جاءت قاصرة، ولم يكن أيٌّ منها تعريفًا شاملاً

لهذا العقد؛ إذ يجب أن يشتمل التعريف الشامل لهذا العقد على العناصر والأمور التالية:

1. ذكر أنَّ العقد يتضمَّن التزامًا بالبناء والتزامًا جوهريًا بنقل ملكية الوحدة العقارية من البائع للمشتري.

2. توضيح التزام المشتري بأداء الثمن؛ والذي لا يتم دفعةً واحدة وإنما على أقساط، ويشكّل التزامًا جوهريًا في العقد.

3. أنَّ محلَّ العقد يتَّسع ليشمل الوحدة العقارية التي لم يتم البدء ببنائها، أو التي ما زالت قيد الإنجاز والبناء.

4. بيان أنَّ الالتزامات تتم خلال مدة محدَّدة.

5. تفصيل ملامح ومحددات هذا العقد، والشكلية المطلوبة إن وجدت، وآلية نقل الملكية، والإفراز.

6. بيان الضمانات التي يقدمها البائع للمشتري والتي تفرضها خصوصية هذا العقد.

7. ضرورة توضيح ماهية العقد المتمثلة في كونه يتم من خلال التزام البائع بإنجاز البناء وتسليمه وفقًا لنماذج متفق عليها ومبيَّنة في المخططات.<sup>17</sup>

أما فيما يتعلّق بالتعريفات التشريعية، عرّفت المادة (1/1601) من القانون المدني

الفرنسي<sup>18</sup> عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة أو كما أطلق عليه "عقد بيع عقار تحت

<sup>17</sup> محمد محمد القطب مسعد سعيد، "أحكام عقد البيع على الخريطة"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، مج6، ع1، (مصر: 2020)، 18.

18 نظم المشرع الفرنسي عقد بيع الوحدات العقارية تحت الإنشاء بموجب القانون رقم (3) لسنة 1967، الصادر بتاريخ 3/1/1967، والذي أسماه قانون بيع المباني تحت الإنشاء وضمن عيوب البناء الخفية. أنظر القانون: Loi n 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles a construire et a l'obligation a raison des vices de construction. والقانون رقم (547) لسنة 1967 الذي حدد تاريخ العمل بالقانون رقم (3)، أنظر القانون: La

الإشياء" بأنه: "عقد بمقتضاه يلتزم البائع ببناء العقار خلال مدة معينة في العقد ويمكن أن يبرم لأجل أو على الحالة المستقبلية".<sup>19</sup>

وسنذكر للتعريف السابق فإنه حتى يعد العقد عقد بيع وحدة عقارية على الخارطة ينبغي توافر العنصران الأساسيان التاليان، وهما: التزام البائع "المركبي العقاري" بإتمام البناء، والمدة التي ينبغي خلالها إتمامه.<sup>20</sup>

بينما المشرع المغربي، والذي نظمته بموجب نص خاص تحت مسمى "بيع العقار في طور الإنجاز"، وذلك في الفصل (618.1) من قانون الالتزامات والعقود المغربي، وعرفه بأنه: "كل اتفاق يلتزم بمقتضاه البائع بإنجاز عقار داخل أجل محدد ونقل ملكيته إلى المشتري مقابل ثمن يؤديه هذا الأخير تبعاً لتقدم الأشغال".<sup>21</sup>

ويلاحظ من تعريف المشرع المغربي بأنه قصر محل العقد على العقار الذي لم يتم البدء بإنجازه بعد؛ إذ يتم إنجازه بعد العقد وخلال المدة المتفق عليها. وأنه يتفق مع تعريف المشرع

---

loi n 67- 547 du 7 juillet 1976, tendant a reporter la date d'application et a (1) preciser certaines dispositions de construction et a l'obligation de garantie a raison des vices de construction. وبموجب هذين القانونين فقد نصت المادة المذكورة على تعريف العقد المذكور.

<sup>19</sup>الجيلالي بوحبص، "الإشكاليات القانونية المتعلقة ببيع العقارات في طور الإنجاز"، مجلة القانون المغربي، ع9، (المغرب: 2005)، 13.

<sup>20</sup> محمد سعيد، المرجع السابق، 24. نقلاً عن: Jean- Bernard Aubry, Rozen Noguellou, Hugues Perinet-

، L.G. D. J, 2017,P886.، Marquet, Droit de l'urbanisme et de la construction، نقلاً عن:

<sup>21</sup> الظهير الشريف رقم 309. 02. 01، بتاريخ 2 أكتوبر 2002، بتنفيذ القانون رقم 00. 44 بشأن العقار في طور الإنجاز، الجريدة الرسمية عدد 5054 بتاريخ 7 نونبر 2002، ص3183 المتمم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود كما تم تعديله وتغييره. نقلاً عن: علي أهلال، ومصطفى باشري، "المقتضيات الحمائية لمشتري العقار في طور الإنجاز من خلال العقود التمهيديّة"، مجلة قانونك، ع5، (المغرب: 2021)، 271.



الفرنسي في ضرورة توافر العنصرين، وهما الالتزام بإنجاز البناء والأجل الذي يجب أن يتم الإنجاز خلاله.

كما يبيّن هذا التعريف أنّه في هذا النوع من عقود البيع يبقى البائع محتفظاً بنفس صفات صاحب العمل حتى إتمام وانتهاء العمل؛ ممّا يترتّب عليه أنّ البائع خلال المدّة التي يلتزم فيها بإنجاز البناء يكون مسؤولاً مسؤولية كاملة تجاه من يقومون بالعمل من فنيين ومهندسين ومقاولين، كما ويكون مسؤولاً عن هلاك محلّ العقد فيتحمل تبعه الهلاك خلال هذه المدّة.<sup>22</sup>

وقد عرّف المشرّع في إمارة دبيّ هذا العقد (البيع على الخارطة) في المادة (2) من قانون رقم (9) لسنة 2009 المعدّل لبعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبيّ، بأنّه: "بيع الوحدات العقارية المفردة على الخارطة أو التي لم يكتمل إنشاؤها"<sup>23</sup>، كما عرّف المشرّع في إمارة أبو ظبيّ البيع على المخطّط في المادة (1) من القانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبيّ بأنّه: "العقد الذي يتم

<sup>22</sup> أحمد محمود محمد أبودان، مرجع سابق، 13.

<sup>23</sup> القانون رقم (9) لسنة 2009 المعدّل لبعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبيّ، والمنشور في الجريدة الرسمية لحكومة دبيّ، ع340، السنة (43)، بتاريخ 2009/4/30. وهو ذات التعريف الذي أخذ به المشرّع البحرينيّ في المادة الأولى من القانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري؛ وقد تميّز عن التعريف الإماراتي بإضافة كلمة "على الخريطة". \_ ويقابلها في التعريف المادة (1) من قانون التطوير القطري رقم (6) لسنة 2014، وقد عرّف المذكور السجل العقاري المبدئي بأنّه: "مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونياً بالسجل الإلكتروني لدى الدائرة التي تثبت فيها عقود بيع العقارات وغيرها من التصرفات القانونية على الخارطة قبل نقلها إلى السجل العقاري"، وذلك في نص المادة الثانية منه. كما عرّفت ذات المادة الوحدة العقارية بأنّها: "أي جزء مفرز من العقار ويشمل أي جزء مفرز على الخارطة".

بموجبه منح المشتري حقوقاً عقارية على وحداتٍ عقاريةٍ مُقترحة على مُخطط الطبقات أو مُخطط المُجمّع".<sup>24</sup>

ويُنبئ من التعريف أنّ المُشرع الإماراتي قد بيّن ماهية هذا العقد وصوّر محلّه، دون التّطرق للالتزامات المُترتبة على طرفيه من إبرامه، ودون تفصيل وبيان لمفهوم هذا العقد وطبيعته، وعليه قد جاء هذا التعريف مُقتضياً وغيّر واضح، وهذا أيضاً ما يؤخذ على تعريف المُشرع البحريني الذي سبق ذكره.

وعرّفه المُشرع الأردني في متن المادة (20/أ) من قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (25) لسنة 1968، بأنّه: "الاتفاق الذي تعهّد به شخصان مُتعاقدان أو أكثر بإبرام عقد في المُستقبل يبيع بموجبه أحدهما الآخر شقّة أو طابق أو بناية لم يُباشّر بإنشائها، أو كانت تحت الإنشاء عند الاتّفاق...".<sup>25</sup>

ويُلاحظ بأنّ المُشرع الأردني ووفقاً للتعريف السابق قد اعتبر عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة والذي يتضمّن تعهّداً بنقل ملكية شقّة أو طابق وعدّ بالبيع مُلزم لجانيه.<sup>26</sup>

<sup>24</sup> القانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي، والمنشور في الجريدة الرسمية لحكومة أبو ظبي، ع6، السنة (43). كما أن القضاء الإماراتي أكد على استقلالية هذا العقد واختلافه عن غيره من العقود وقام بتعريفه بأنّه "عقد يلتزم بموجبه المطور العقاري ببناء العقار المتفق عليه خلال المدة المحددة في العقد...". على أن يكون مطابقاً للمخططات المرفقة به، وان يقوم بنقل حقوق المطور على الأرض ونقل الملكية. للمزيد أنظر: طعن رقم (714) لسنة 25 قضائية، الصادر عن المحكمة الاتحادية العليا في الإمارات، بتاريخ 15/6/2006. منشور على موقع شبكة قوانين الشرق.

<sup>25</sup> المادة (20) من قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني رقم (25) لسنة 1968، المنشور في العدد (2085) من الجريدة الرسمية الأردنية، بتاريخ 1968/4/16.

<sup>26</sup> خليل عواد الجماعين، "حكم البيع العقاري غير المسجل في القانون والقضاء الأردني"، مجلة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية، ع22، (مصر: 2010)، 391.

أما المشرع السعودي فلم يعرض لتعريف عقد بيع العقار أو الوحدات العقارية على الخارطة، سالكا في ذلك مسلك أغلبية المشرعين، وتاركا أمر ذلك لاجتهاد كل من الفقه والقضاء.<sup>27</sup> وإن كلاً من المشرعين العراقي والمصري لم يُنظما في القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948،<sup>28</sup> والقانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951<sup>29</sup> ما يتعلّق بعقد بيع البناء على الخارطة أو عقد بيع البناء تحت الإنشاء، وعليه لم ترد أيّ نصوص تتعلّق بهذا العقد بما فيها نصّ تشريعي يتضمّن تعريفه أو بيان مفهومه، على الرغم من قيام كلٍ منهما بتنظيم أحكام عقد البيع بشكل عام.<sup>30</sup>

كذلك كان موقف المشرع الفلسطيني؛ إذ لم يتناول القانون رقم (1) لسنة 1996 بشأن تمليك الطبقات والشقق والمحلات<sup>31</sup> ولائحته<sup>32</sup> هذا العقد بالتنظيم في نصوصه، وكذلك مشروع القانون المدني الفلسطيني.<sup>33</sup>

والقول هنا أنّه وإن كان التعريف وبحسب المعمول به ليس من وظيفة المشرع، إلا أنّه ونظراً لحدّثة عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة وجدّته وخصوصيته التي ينفرد بها وتجعله

<sup>27</sup> محمد أحمد البديرات، مرجع سابق، 81.

<sup>28</sup> منشور في الجريدة الوقائع المصرية، العدد (108) مكرر (أ)، بتاريخ 16/7/1984، ص0

<sup>29</sup> منشور في الوقائع العراقية، العدد (3015)، بتاريخ 9/8/1951، ص243.

<sup>30</sup> سبيل جعفر حاجي عمر، "ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء: دراسة مقارنة"، ط1، دار وائل للنشر، (عمان: 2014)، 22.

<sup>31</sup> منشور في الوقائع الفلسطينية، العدد (11)، بتاريخ 11/2/1996، ص22.

<sup>32</sup> قرار وزير الإسكان رقم (2) لسنة 1997، بشأن اللائحة التنفيذية لقانون تمليك الطبقات والشقق، منشور في الوقائع الفلسطينية، العدد (19)، بتاريخ 15/10/1997، ص62.

<sup>33</sup> مشروع القانون المدني الفلسطيني المُعد من قبل فريق مُختص تحت إشراف ديوان الفتوى والتشريع، مذكرات إيضاحية منشورة على الموقع: <https://lab.pna.ps/ar>، تاريخ الزيارة: 17/8/2023. وهو ذاته القانون المدني الفلسطيني الساري في قطاع غزة.

في وضعٍ مختلفٍ عن باقي عقود البيع المتعارف عليها، فإنَّه من الأفضل إيراد تعريف تشريعي لهذا العقد ضمن القوانين الخاصَّة أو ذات العلاقة بعد تنظيمه تشريعياً؛ وذلك حتَّى ترسم حدود هذا العقد، وتبيِّن عناصره وخطوات إبرامه وتنفيذه.

كما ترى الباحثة أنَّ التعريف الأشمل لعقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة على ضوء التعريفات السابقة هو أنَّه: عقد مكتوب يتفق فيه الطرفان على بيع بناء أو جزء من البناء يكون قيد الإنشاء أو لم يتم البدء بإنشائه بعد، بحيث يحدد شكله ومواصفاته بخارطة تُرفق طَيَّ العقد، ويلتزم فيه البائع بتسليم البناء أو الجزء المتفق عليه منه ونقل ملكيته للمشتري في المدة المحددة وبالشروط المتفق عليها، مقابل التزام المشتري بأداء الثمن المتفق عليه على دفعات تتناسب وتقدُّم العمل والإنجاز في البناء، يتم إيداعها في حساب خاصٍّ بالمشروع.

وبناءً على ما تمَّ بيانه في مفهوم عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة أو تحت الإنشاء فإنَّه يحوي عدَّة عناصرٍ أساسيةٍ مكوِّنة له تتلخَّص بما يلي:<sup>34</sup>

1. إبرام العقد على بناء لم يُنشأ بعد أو قيد الإنشاء.  
2. التزام البائع بتسليم البناء قائماً ومُنجزاً حسب ما تمَّ الاتفاق عليه من مواصفات وشروط في العقد.

3. أن يتمَّ التسليم في المدة المحدَّدة لذلك.

4. قيام المُشتري بدفع الثمن المتفق عليه، بالطريقة المتفق عليها.

### الفرع الثاني: التكييف القانوني لعقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة

<sup>34</sup> أحمد هاشم عبد، ومثنى عبد الكاظم ماشاف، "عقد بيع عقار على الخارطة: دراسة مقارنة"، (جامعة ميسان - العراق:

يُقصد بالتكليف القانوني للعُقود بأنه: "إسباغ الوصف القانوني السليم على الرابطة التعاقدية محل النزاع بالنظر إلى جوهر وطبيعة العقد وتصنيفه"<sup>35</sup>. وتتجلى أهمية تحديد التكليف القانوني الصحيح لعقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة في تحديد وتعيين القواعد القانونية التي يجب تطبيقها عليه،<sup>36</sup> كذلك تحديد التزامات كل طرف من أطرافه تجاه الآخر والتي تنشأ في ذمة كل منهما بمجرد إبرام العقد، ويُحدد على أساسها جزاء الإخلال بها، والمسؤولية التي تترتب على المُخل بها من طرفي العقد.<sup>37</sup> ونظرًا لحدوث هذا العقد وجدته من الناحيتين القانونية والعملية، فقد أثار جدلاً وخلافًا فقهيًا كبيرًا حول تكييفه القانوني،<sup>38</sup> فيرى البعض أنه عقد معاولة،<sup>39</sup> كما يتساءل البعض حول إمكانية اعتباره عقد بيع تقليدي وتطبيق أحكام العقد عليه أم أنه وعد بالبيع.<sup>40</sup> بينما ذهب بعض من الفقه إلى القول بأنه عقد بيع لشيء مُستقبلي،<sup>41</sup> وذهب البعض منهم إلى اعتباره عقد وكالة،<sup>42</sup> وكذلك توجه بعضهم إلى القول بأنه عقد ذا طبيعة خاصة مُستقل بذاته وبأحكامه.<sup>43</sup>

<sup>35</sup> أمين دواس، ومحمود دودين، "عقد البيع في مجلة الأحكام العدلية دراسة مقارنة"، الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية (USAID)، 2013، 21.

<sup>36</sup> مجدي حسن خليل، "الضمانات القانوني الخاصة لمشتري العقار على الخارطة وفق التشريعات العقارية لإمارة دبي: دراسة مقارنة"، مجلة العلوم القانونية، س6، ع12، (الإمارات: 2020)، 210.

<sup>37</sup> محمد صديق محمد عبد الله، مرجع سابق، 250.

<sup>38</sup> عبد الرزاق لدغم شيكوش، وفوزي قطوش، "التزامات المُرقي العقاري والضمانات المُقررة للمشتري في عقد البيع على التصاميم"، (رسالة ماجستير: جامعة محمد بوضياف-المسيلة: الجزائر 2017)، 13.

<sup>39</sup> محمد محمد القطب مسعد سعيد، مرجع سابق، 29.

<sup>40</sup> موزة سويد سالم السعيد، "بيع العقار على الخارطة وفق قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة: دراسة مقارنة"، (رسالة ماجستير، جامعة الإمارات العربية المتحدة: الإمارات 2018)، 37.

<sup>41</sup> أمين دواس، ومحمود دودين، مرجع السابق، 21.

<sup>42</sup> عبد الرزاق لدغم شيكوش، وفوزي قطوش، "التزامات المُرقي العقاري والضمانات المُقررة للمشتري في عقد البيع على التصاميم"، (رسالة ماجستير: جامعة محمد بوضياف-المسيلة: الجزائر 2017)، 13.

وأخيراً ذهب جانب من الفقهاء والباحثين في الوقت الحالي إلى القول بأنه أشبه بعقد الاستصناع الذي عُرِفَ في الفقه الإسلامي، فألحقوه به وقالوا بتطبيق أحكامه عليه.<sup>44</sup>

ونظراً لاختلاف الآراء الفقهية وتعدُّدها في التكييف القانوني لعقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة سيتم تناول كل رأي منها على حده وبشيءٍ من التوضيح لمُبررات كل رأي، وما وُجِه له من انتقادات وذلك كما يلي:

1. عقد بيع الوحدات العقارية عقد مُقاولة: لم تُعرّف مجلة الأحكام العدلية عقد المُقاولة وإنما عرّفت أصل هذا العقد وهو عقد الاستصناع ذلك في المادة (124) منها إذ ورد فيها بأن الاستصناع هو: "عقد مقاولة مع أهل الصنعة على أن يعملوا شيئاً فالعامل صانع، والمُشتري مُستصنع، والشّيء مَصنوع"،<sup>45</sup> وقد عرّفت المادة (737) من مشروع القانون المدني الفلسطيني عقد المقاوله بأنه: "عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً لقاء بدل يتعهد به المتعاقد الآخر".

ويسند متبني هذا الرأي رأيهم إلى أنّ التزام المطور العقاري أو البائع في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة وهو إقامة البناء المُنتق عليه في العقد خلال المُدة المُحددة فيه؛ وهو

<sup>43</sup> مجدي حسن خليل، "الضمانات القانوني الخاصة لمشتري العقار على الخارطة وفق التشريعات العقارية لإمارة دبي: دراسة مقارنة"، مجلة العلوم القانونية، س6، ع12، (الإمارات: 2020)، 210.

<sup>44</sup> مزيد بن إبراهيم بن صالح المزيد، "التكييف الفقهي لبيع العقار على الخارطة"، مجلة الجمعية الفقهية السعودية، ع54، (السعودية: 2021)، 135.

<sup>45</sup> إبراهيم شاشو، "عقد المقاوله في الفقه الإسلامي"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، مج26، ع2، (سوريا: 2010)، 745. أنظر أيضاً: المركز القانوني الاستشاري، "عقد المقاوله في اجتهادات محكمة التمييز"، (د.م: 2022)، 2.

ذات الالتزام الذي يترتب في ذمة المُقاوَل الذي يلتزم بتنفيذه في عقد المُقاوَلَة.<sup>46</sup> كما يتشابه

العقدان إلى حدٍ كبير حينما يُقدم المُقاوَل المواد والعمل معًا.<sup>47</sup>

إلا أن هذا الرأي مُنتقدٌ أيضًا؛ إذ أنَّ عقد المُقاوَلَة في جوهره عقدٌ ينصبُّ على العمل فالعمل

عُنصرٌ جوهريٌّ فيه ويُشكِّل الالتزام الأساسي في هذا العقد، كما يقوم فيه المُقاوَل بالعمل

باستقلالية تامّة عن صاحب العمل فلا يكون تابعًا له كما لا يخضع لإشرافه،<sup>48</sup> بينما يكون

الالتزام الأساسي في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة هو نقل ملكية العقار بعد

اكتمال بنائه حسب الأوصاف المُبيّنة في الخارطة.

كما يختلفان في جُزئية ملكية الأرض؛ إذ أنَّ الأرض في عقد المُقاوَلَة تكون مملوكة لصاحب

العمل المُراد تنفيذ المُقاوَلَة وإتمام البناء لِصالحه، بينما في عقد بيع الوحدات العقارية على

الخارطة فتكون الأرض مملوكة للمُطوّر العقاري (البائع، المُستثمر).<sup>49</sup>

2. عقد بيع الوحدات العقارية عقد بيع تقليدي: يرى أنصار هذا الرأي من الفقهاء بأنَّ عقد بيع

الوحدات العقارية هو في أصله عقد بيع تقليدي لعقار، إذ أنَّ كلا من العقدين؛ أيَّ عقد بيع

الوحدات العقارية على الخارطة وعقد البيع التقليدي للعقار يردان على عقار، أي يكون محلَّ كلِّ

من هذين العقدين عقارًا أو وحدة عقارية، كما يُرتبان ذات الالتزام الرئيس على البائع في كلِّ

<sup>46</sup> عز الدين زوية، "خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي (عقد بيع عقار موجود وقت التعاقد)"،

مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي 1، (بسكرة-الجزائر: 2013)، 48.

<sup>47</sup> سامية الخواثر، "الأحكام المستحدثة لتنظيم عقد البيع على التصاميم في القانون 11-04"، بحوث جامعة الجزائر 1، ج1،

ع14، (الجزائر: 2020)، 204.

<sup>48</sup> إبراهيم شاشو، مرجع سابق، 746.

<sup>49</sup> محمد صديق محمد عبد الله، مرجع سابق، 253.

منهّما، وهو الالتزام بنقل ملكية العقار المُتفق عليه والمُحددة أوصافه في العقد أو الخارطة للمُشتري.<sup>50</sup>

إلا أنّ هذه الرأي مُنتقد؛ حيثُ يختلف العقدان من عدة أوجه جعلت العديد من المُشرّعين يعكفون على وضع تنظيم قانوني خاص بعقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة؛ نظرًا لما يتمتع به من خصوصية، وإنّ أحد أهمّ أوجه الاختلاف بين العقدين، أنّ العقار محلّ العقد في عقد البيع التقليدي يكون موجودًا ومُعيّنًا وقت إبرام العقد، أمّا العقار أو الوحدة العقارية محلّ عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة لا يكون موجودًا، أو مُكتمل الوجود وقت العقد وإنما مُعيّن وممكن الوجود، بحيث يتطلّب وجوده وقت التسليم فقط؛ أيّ وقت انتهاء المُدة المُتفق عليها في العقد.<sup>51</sup> وبشكلٍ عام فإنّ أيّ من التصرفات العقارية التي يتم إبرامها بشأن العقارات تحت الإنشاء تشترط شكلية مُعيّنة لانعقادها وصحتها وذلك بتسجيلها في سجلات خاصة تتضمن تفاصيل هذا العقار من ثمن ومساحة وأقساط شهرية إلى السداد التام، وهذا ما يجب أن يطبق أيضًا على عقود بيع العقارات على الخارطة في فلسطين؛ إذ تُعدّ من العقود الشكلية التي يجب أن تُسجّل لدى الجهات المختصة عند اكتمال البناء والوصول للبيع النهائي وهي المتمثلة في دوائر التسجيل في فلسطين (الطابو)، وهذا ما أخذ به المشرّع الإماراتي الذي أوجب تسجيل هذا النوع من العقود في السجل العقاري المبدئي واعتبر مجرد تسجيله في هذا السجل ركنًا لانعقاده؛ فالرضائية وحدها غير كافية لانعقاد عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، وإنما ينبغي على المشرّع الفلسطيني تبني توجيه المشرّع الإماراتي بتسجيله في سجلات خاصة في دوائر التسجيل عن طريق استمارة يُقدمها المشتري أمامها، تشمل على كافة التفاصيل الخاصة بالوحدة

<sup>50</sup> مجدي حسن خليل مرجع سابق، 211.

<sup>51</sup> محمد محمد القطب مسعد سعيد، مرجع سابق، 30.



السكنية، كما وبمجرد التسجيل في هذا السجل يكون للمشتري حق البيع أو الرهن وما إلى ذلك من التصرفات القانونية.<sup>52</sup> وبالتالي يكون هناك اختلاف في القواعد الشكلية؛ كالتسجيل أو الإفراز ... وما إلى ذلك من تصرفات.

كذلك يختلفان فيما يتعلق بالتزام البائع بضمان العيوب؛ إذ يلتزم البائع في عقد بيع العقار التقليدي بضمان العيوب الخفية فقط، أما في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة فيكون التزامه بضمان العيوب أشمل وأوسع؛ إذ يتعدى ضمان العيوب الخفية إلى ضمان العيوب الظاهرة في العقار محل العقد، والالتزام بالمطابقة، فيضمن ما ينشأ عن سوء التنفيذ للتصميم المتفق عليه حسب الخارطة، بالإضافة للمواصفات.<sup>53</sup>

إضافة إلى ذلك يختلف عقد البيع العادي عن عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة في كون الأول عقد يُنفذ فوراً ويؤدي الثمن فيه عادةً بشكلٍ فوريٍّ، ما لم يُتفق على خلاف ذلك، أما الثاني فعادةً ما تكون أداؤه الجوهرية مؤجلة التنفيذ إلى أجلٍ مُعيّن يُسلم فيه العقار عند اكتمال بنائه ويؤدي الثمن فيه على أقساط.<sup>54</sup>

3. عقد بيع الوحدات العقارية وعد بالبيع العقاري: الوعد بالبيع هو وعدٌ بإبرام عقد أو وعدٌ بالتعاقد، وقد خلت مجلة الأحكام العدلية من تعريف الوعد بالبيع، ولم تُبين أحكامه أو شروطه، كذلك كان الأمر بالنسبة لقانون تمليك الشقق والمحلّات الفلسطيني الذي لم يأتي على تعريف الوعد بالبيع العقاري أو ذكر أحكامه. والوعد بالتعاقد يُعرف بحسب المادة (1/90) من مشروع القانون المدني الفلسطيني بأنه: "الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا

<sup>52</sup> المواد (5،6) من القانون رقم (13) لسنة 2008، مصدر سبق ذكره.

<sup>53</sup> مونة مقالاتي، مرجع سابق، 339-340.

<sup>54</sup> موزة سويد سالم السعيد، "مرجع سابق، 40.

المُتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقدٍ مُعيّن في المُستقبل، ولا ينعقدُ إلا إذا عيّنت فيه جميع المسائل الجوهرية للعقد المُراد إبرامه، والمُدّة التي يجب إبرامه فيها".<sup>55</sup> وعليه فقد يصدر الوعد بالبيع من أحد المُتعاقدين كما قد يكون من كليهما معاً أو مُتبادلاً بينهما، ويكون من أحدهما مثلاً إذا اتفق مع الآخر بأن يبيعه شقّة إذا أظهر الآخر رغبته في ذلك خلال أجلٍ مُعيّن، كما يكون من الطرفين إذا اتفق أحدهما مع الآخر بأن يبيعه شقّة مثلاً إذا أظهر رغبته واستعداده لذلك وتعهّد الآخر بأن يقومَ بالشراء إذا أبدى الأول أيضاً رغبته بالبيع واستعدّ لذلك خلال أجلٍ مُعيّن.<sup>56</sup>

ويلتقي عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة مع الوعد بالبيع العقاري في أنّ كلٍّ منهما يتضمنُ تعهداً ببيع العقار محلّ العقد ونقل ملكيته أو بإتمام البناء ونقل ملكيته للموعد له أو المُشتري الذي يُبدي رغبته في الشراء وذلك خلال المُدّة الزمنية المُتفق عليها بين الأطراف في العقد.<sup>57</sup> ومع أنّ كلّاً من العقدين يكونُ محلّه عقاراً إلا أنّ عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة لا يكونُ محلّه عقاراً أو وحدة عقارية موجودة فعلياً وإنما قيد الإنشاء أو سيتم البدء في إنشائها، أمّا محلّ الوعد بالبيع العقاري فقد يكون عقاراً قد تمّ إنشاؤه فعلياً أو عقاراً قيد الإنشاء.<sup>58</sup>

<sup>55</sup> مشروع القانون المدني الفلسطيني، سبق ذكره.

<sup>56</sup> حصة بنت سعيد بن حمد البلوشية، "النظام القانوني لبيع الوحدات العقارية قيد الإنشاء وفقاً للتشريع العماني (دراسة مقارنة)"، (رسالة ماجستير، جماعة السلطان قابوس - سلطة عمان: 2020)، 11.

<sup>57</sup> عز الدين زوية، مرجع سابق، 51.

<sup>58</sup> محمد عقون، "إشكالية بيع العقار في طور الإنجاز في التشريع الجزائري"، (رسالة ماجستير - جامعة زيان عاشور - الجلفة: الجزائر: 2017)، 20.

كَمَا أَنَّ عَقْدَ بَيْعِ الْوَحْدَاتِ الْعَقَّارِيَّةِ عَلَى الْخَارِطَةِ يَخْتَلِفُ عَنِ الْوَعْدِ بِالْبَيْعِ الْعَقَّارِيِّ فِي كَوْنِ هَذَا الْعَقْدِ تَنْتَقِلُ فِيهِ مِلْكِيَّةُ الْوَحْدَةِ الْعَقَّارِيَّةِ بِمَجْرَدِ إِبْرَامِهِ، بَيْنَمَا يَكُونُ الْوَعْدُ بِالْبَيْعِ مَحْضَ اتِّفَاقٍ وَتَعَهُدٍ عَلَى إِبْرَامِ عَقْدٍ مُحَدَّدٍ خِلَالَ مُدَّةٍ مُعَيَّنَةٍ فِي الْمُسْتَقْبَلِ، عَلَى أَنْ يَتَضَمَّنَ أَرْكَانَ الْعَقْدِ الْمَنْوِيِّ إِبْرَامُهُ فِي الْمُسْتَقْبَلِ مَعَ بَقَاءِ الْوَاعِدِ مَالِكًا لِلْعَقَّارِ مَحَلَّ الْوَعْدِ بِالْبَيْعِ حَتَّى إِبْرَامِ الْعَقْدِ الْأَصْلِيِّ<sup>59</sup>، وَعَلَيْهِ فَإِنَّهُ إِنْ كَانَ الْعَقْدُ شَكْلِيًّا؛ أَيَّ يُشْتَرَطُ لِانْعِقَادِهِ اسْتِيفَاءُ شَكْلِ مُعَيَّنٍ فَذَلِكَ يَنْطَبِقُ أَيْضًا عَلَى الْوَعْدِ بِالْبَيْعِ "الْوَعْدِ بِالتَّعَاقُدِ"، وَهُوَ مَا نَصَّتْ عَلَيْهِ بَعْضُ الْقَوَانِينِ صَرَاحَةً كَالْمَادَةِ (71) <sup>60</sup> مِنَ الْقَانُونِ الْمَدْنِيِّ الْجَزَائِرِيِّ.<sup>61</sup> أَمَّا فِيمَا يَخْصُ عَقْدَ بَيْعِ الْوَحْدَاتِ الْعَقَّارِيَّةِ وَفَقًّا لِأَحْكَامِ الشَّرِيعَةِ الْإِسْلَامِيَّةِ، فَقَدْ ذَهَبَ الْفَقْهُ الْحَنْفِيُّ وَالشَّافِعِيُّ إِلَى أَنْ حُكْمَ هَذَا الْبَيْعِ فِي مَجْلَةِ الْأَحْكَامِ الْعَدْلِيَّةِ بَاطِلًا، مُسْتَنْدِينَ فِي ذَلِكَ إِلَى عَدَمِ جَوَازِ هَذَا النُّوعِ مِنَ الْبَيْعِ مُسْتَنْدِينَ فِي ذَلِكَ إِلَى أَنَّ الْمَالَ هُوَ مَا يُمَكِّنُ إِحْرَازَهُ، وَالْهَوَاءُ لَا يُمَكِّنُ إِحْرَازَهُ لِأَنَّهُ لَيْسَ بِمَالٍ، وَعَلَيْهِ يَكُونُ بَيْعُ الْعَلْوِ فِي وَحْدَةٍ عَقَّارِيَّةٍ لَمْ يَتِمَّ انْشَاؤها بَعْدَ هُوَ بَيْعٌ لِلْهَوَاءِ وَلَا يَجُوزُ بَيْعُهُ اسْتِقْلَالًا،<sup>62</sup> أَمَّا إِذَا كَانَ هُنَاكَ بِنَاءٌ وَلَمْ يَكُنْ مَكَانَ الْوَحْدَةِ السَّكْنِيَّةِ فِضَاءٌ فَهُوَ بَيْعٌ جَائِزٌ، وَقَدْ ذَهَبَ الْجَانِبُ الْآخِرُ مِنَ الْفَقْهِ كَالْمَالِكِيَّةِ وَالْحَنَابِلَةِ إِلَى الْقَوْلِ بِصَحَّةِ هَذَا الْعَقْدِ، وَأَنَّ بَيْعَ حَقِّ الْعَلْوِ هُوَ صَحِيحٌ

<sup>59</sup> نعيمة حجولي، وفاطمة الزهراء عريبة، "عقد بيع العقار على التصاميم على ضوء القانون رقم 11-04"، (رسالة ماجستير، جامعة محمد بوضياف- المسيلة: الجزائر 2020)، 15. أنظر حكم محكمة الاستئناف الفلسطينية في القضية الحقوقية رقم (705) لسنة 1999، المفصلة بتاريخ 14/9/1999، والمنشورة على موقع قانون: <http://www.qanon.ps/news.php?action=view&id=14592> ، تاريخ الزيارة 11/6/2023.

<sup>60</sup> محمد حساين، "إشكاليات عقد البيع على التصاميم في ضوء القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، ع7، (الجزائر: 2016)، 230. تُنصُّ الْمَادَةُ (71) عَلَى أَنَّ: "الْإِتِّفَاقُ الَّذِي يَعْذُ بِهِ كَيْلَا الْمُتَعَاقِدِينَ أَوْ أَحَدَهُمَا بِإِبْرَامِ عَقْدٍ مُعَيَّنٍ فِي الْمُسْتَقْبَلِ لَا يَكُونُ لَهُ أَثَرٌ إِلَّا إِذَا عَيَّنَّ جَمِيعَ الْمَسَائِلِ الْجَوْهَرِيَّةِ لِلْعَقْدِ الْمُرَادِ إِبْرَامَهُ وَالْمُدَّةَ الَّتِي يَجِبُ إِبْرَامُهُ فِيهَا، وَإِذَا اشْتَرَطَ الْقَانُونُ لِتَمَامِ الْعَقْدِ اسْتِيفَاءَ شَكْلِ مُعَيَّنٍ فَهَذَا الشَّكْلُ يُطَبَّقُ أَيْضًا عَلَى الْإِتِّفَاقِ الْمُتَضَمِّنِ الْوَعْدَ بِالتَّعَاقُدِ".

<sup>61</sup> الأمر رقم (75-58) المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26/9/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، منشور في الجريدة الرسمية الجزائرية، ص13.

سواء تم البدء بالبناء على الأرض أو كان محلّ البناء فضاءً، ولكن يُشترط لصحة العقد أن يتم فيه تحديد مواصفات الوحدة العقارية المنوي إنشاؤها تحديداً دقيقاً نافياً للجهالة، ومحمي بضمانات تتماشى والشريعة الإسلامية.<sup>62</sup>

ولم تتحدث المجلة عن عقد الوعد بالبيع في متن نصوصها بشكل واضح وصريح، إلا أنها تحدثت عن الوعد بشكل عام، وذلك في المادة (171) منها،<sup>63</sup> وبالتالي هي لم تُلزم من قام بالوعد بأي التزامات قانونية، وهُنا يثور التساؤل حول آثار عقد الوعد بالبيع بالنسبة للخلف العام للموعد له؟ وبالرجوع إلى نص المادة المذكورة نستنتج أن الوعد بالبيع من الموعد له هو إبداء رغبته بالشراء ولكن هذا الشراء لم يكتمل بسبب وفاته؛ وحيث أن الوعد بالبيع أصلاً حسب المجلة لا يُعتبر بيع وعليه فإن ذلك تلقائياً لا ينتقل إلى ورثته؛ إذ أن الرغبة بالتعاقد التي صدرت بدايةً من البائع وُجّهت للموعد له شخصياً ولم توجّه للورثة، وفي حال تم توجيهها للورثة من المفترض أن يكون الخلف العام مُخيراً إما بقبول عقد الوعد بالبيع أو رفضه وطبعاً يكون عقد وعد بالبيع مُستقل وجديد عن ما سبق توجيهه للموعد له المتوفى.<sup>64</sup>

وعليه ترى الباحثة أن الوعد بالبيع في حال وفاة الموعد له قبل إبرام عقد الوعد بالبيع لا ينتقل لورثته كونه قد صدر من البائع وهو الواعد إلى الموعد له دون أن يتم توجيهه إلى خلفه

<sup>62</sup> سامي محمد صباح، "حقوق والتزامات ملاك الطوابق والشقق في القانون الأردني: دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، (الجامعة الأردنية-الأردن 1999)، 124.

<sup>63</sup> المادة (171) من مجلة الأحكام العدلية نصت على أن: " صيغة الاستقبال التي هي بمعنى الوعد المُجرّد مثل سأبيع وأشترى لا يُعقدُ بها البيعُ."

<sup>64</sup> للمزيد أنظر: رؤى أحمد جرادات، الوعد بالتعاقد وتطبيقاته في القانون المدني، مقال منشور على الموقع الإلكتروني: <https://cutt.us/000vj> ، تاريخ الزيارة 11/6/2023.

العام (الورثة). كما أنّ قبول أو إبرام هذا العقد (عقد الوعد بالبيع العقاري) يعتبر من عقود الاعتبار الشخصي، أي أنّه لا يُمكن أن تنتقل آثاره إلى الورثة.<sup>65</sup>

4. عقد بيع الوحدات العقارية عقد بيع لشيء مُستقبلي: يرى الفقهاء من مُتبنّي هذا الاتجاه بأنّ العقد الذي يقوم فيه شخص ما بالتعهد بإقامة بناء على أرضه وباستخدام أدواته لصالح شخص آخر يُعدّ بيع بأرض على الحالة المُستقبلية لها؛ أيّ بيع لأرض بعد إقامة بناء عليها.<sup>66</sup> ويُسند البعض رأيهم هذا إلى كون محلّ العقد والذي يَنصّب التزام البائع عليه "وهو العقار" لا يكون موجوداً وقت العقد وإنما مُمكن الوجود مُستقبلاً، بحيث يتمّ فقط الاتّفاق على أوصافه ووقت تسليمه عند إبرام العقد.<sup>67</sup> ويختلف عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة عن عقد بيع الأشياء المُستقبلية في أنّ المبيع ليس جميعه مُستقبلي الوجود في العقد الأول؛ إذ أنّ الأرض التي سيُقام عليها البناء موجودة ولكن البناء فقط هو غير الموجود وقت العقد، كما أنّ بيع الأشياء المُستقبلية ببيع لشيء احتمالي الوجود وبه مُجازفة، أمّا البيع على الخارطة فقد

<sup>65</sup> وفي موضوع انتقال الوعد بالبائع من الواعد إلى الخلف العام للموعد له، كان هناك رأي آخر للمُشرع القطري، الذي أشار في المادة (98) من القانون المدني رقم (22) لسنة 2004 على أن: "2- ولا يحول موت الواعد أو فقد أهليته دون قيام العقد الموعد بإبرامه، إذا تمّ الرضاء به...، 3- وإذا مات الموعد له انتقل خيار قبول العقد الموعد بإبرامه إلى خلفائه، ما لم تكن شخصية الموعد له محل اعتبار في الوعد". منشور في الجريدة الرسمية القطرية، العدد (11)، بتاريخ 8/8/2004، ص364.

<sup>66</sup> عبد الرازق لدغم شيكوش، وفوزي قطوش، مرجع سابق، 13.

<sup>67</sup> نصر أبو الفتوح فريد، "نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري (دراسة في إطار تشريعات دولة الإمارات العربية المُتحدة)، مجلة كلية الشريعة والقانون بطنطا، ج1، ع35، (مصر: 2020)، 545.

نُظِّمَتْ أحكامه في التشريعات التي تناولته بشكلٍ صارمٍ يُحقق الحماية للمُشتري من فكرة المُجازفة بشراء عقار وجوده مُحتمل.<sup>68</sup>

5. عقد بيع الوحدات العقارية عقد وكالة: يرى أنصار هذا الاتجاه من الفقهاء بأنَّ العقد الذي يُنشئ في ذمّة أحد أطرافه التزامًا ببناء عقار لمصلحة الطرف الآخر يُعتبر عقد وكالة؛ إذ أنّ هذا الطرف والذي يعدّ مدينًا في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة يتّمتلُّ التزامه في القيام بعمل وهو ذاته التزام الوكيل في عقد الوكالة، إذ يُفسّرون ذلك بأنَّ البائع يقوم ابتداءً ببيع قطعة الأرض المُقرّر إقامة البناء عليها للمشتري ثمّ بعد ذلك يقوم بالحصول على وكالة من هذا المُشتري للقيام ببناء العقار محلّ العقد بدلًا من قيام المُشتري بذلك بنفسه.<sup>69</sup>

وقد تمّ توجيه انتقاد لهذا الرأي، وهو انتقاد وجيه وفي محلّه؛ إذ كان مضمونه بأنّ هذا العقد ينصبّ على القيام بالأعمال المادية التي يُنفذها البائع بنفسه أو بواسطة أحد والتي تتمثل في إنشاء البناء، وهذا لا يتفق مع طبيعة الوكالة التي تنصبّ فقط على القيام بتصرفات قانونية، كما أنّ ملكية الأرض التي تعدّ لإقامة البناء عليها لا تنتقل لمشتري الوحدة العقارية بل تبقى ملكًا للبائع.<sup>70</sup> كذلك تختلف الالتزامات في العقدين، إضافةً إلى اختلاف محلّ كلّ منهما، وأحكام انقضائه؛ فمحل عقد الوكالة القيام بتصرف قانوني لمصلحة الموكل أو لمصلحة الغير، والتزام الوكيل هو التزامٌ بأداء هذا التصرف القانوني، أمّا محلّ عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة فهو القيام بعمل ماديّ يتمثل في إنجاز بناء العقار وجميع ما يلزم

<sup>68</sup> ربيعة صبايحي، "الضمانات المُستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 11-04"، مُداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، (جامعة قاصدي مرباح - ورقلة: الجزائر 2012)، 7.

<sup>69</sup> نصر أبو الفتوح فريد، مرجع سابق، 544.

<sup>70</sup> ريبوار محمد صالح، بمو برويز خان الدلوي "ضمانات المُشتري في امتلاك الشقة تحت الإنشاء: دراسة تحليلية مقارنة"، المجلة العلمية لجامعة جيهان - السليمانية، مج 1، ع 4، (العراق: 2017)، 85.

لذلك، والتزام البائع فيه التزامٌ بنقل ملكية المبيع بعد إنجازه، والقيام بجميع الإجراءات اللازمة لذلك.<sup>71</sup> كذلك فإنَّ عقد الوكالة ينقضي بفسخه بالإرادة المنفردة لأيٍّ من طرفيه؛ إذ أنَّه من العقود غير اللازمة، أمَّا عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة فلا ينقضي بإنهائه بالإرادة المنفردة لأحد طرفيه؛ إذ لا يجوز ذلك كونه عقْدًا لازم لا يصح فسخه إلا إذا أخلَّ أحد العاقدين بالتزاماته.<sup>72</sup>

كما وُجِّه له انتقاد آخر مضمونه أنَّ الوكيل في عقد الوكالة يقوم بعمله الذي يكونُ مُحددًا ومرسومًا له من قبل موكله، والمُبيَّنة حُدوده في وكالته، كما يُمارسه تحت إشراف هذا الموكل ورقابته بحيث تكون علاقته علاقة الموكل بالوكيل هي علاقة المتبوع بتابعه، ومسؤوليته عن أعماله تكونُ كذلك، أمَّا في عقد وبيع الوحدات العقارية على الخارطة فلا نجد هذه العلاقة بين البائع والمُشتري؛ إذ أنَّ أحدهما ليس تابعًا والآخر ليس متبوعًا، وأنَّ البائع يُمارس من الأعمال ما يلزم لإتمام البناء المتفق عليه في العقد والموصوف بموجب الخارطة ولا يكون ذلك تحت إشراف المُشتري.<sup>73</sup>

<sup>71</sup> عمر اليوسفي العلوي، "بيع العقار في طور الإنجاز - بين النظر والتطبيق"، (رسالة ماجستير، وحدة التكوين والبحث "المهن القضائية والقانونية": الجزائر 2009)، 16-17.

<sup>72</sup> مجدي حسن خليل، مرجع سابق، 216-217.

<sup>73</sup> سبيل جعفر حاجي عمر، مرجع سابق، 14. وهذا ما أكدته نصوص المواد: (933) من القانون المدني العراقي، (575) من القانون المدني المصري والمادة (931) من القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإن إصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، منشور في الجريدة الرسمية، العدد (158)، بتاريخ 29/12/1985، والذي تمَّ تعديله لاحقًا في القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987، منشور في الجريدة الرسمية، العدد (172)، بتاريخ 28/2/1987؛ إذ أكدت على أنَّ ما يقوم به الوكيل في الوكالة يكون وفق ما تمَّ الاتفاق عليه بينه وبين موكله؛ إذ أنَّه يكون في حدود هذه الوكالة. للمزيد أنظر: قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وفقًا لأحدث التعديلات، سلسلة التشريعات والقوانين لدولة الإمارات العربية المتحدة (6)، نسخة إلكترونية، الإصدار الأول، (الإمارات: 2020)، 218.

فضلاً عن الانتقادات السابقة وَجَّهَ لَهُ انتقادٌ آخَرُ كَوْنِ هَذَا الْعَقْدِ مِنَ الْعُقُودِ الْمُلزِمةِ لِجَانِبَيْنِ عَلَى خِلَافِ عَقْدِ الْوَكَالَةِ غَيْرِ الْمُلزِمِ لِجَانِبِيهِ إِذْ أَنَّ طَبِيعَةَ عَقْدِ الْوَكَالَةِ تَسْمَحُ لِكُلِّ مِنْ طَرَفَيْ الْعَقْدِ بِوَضْعِ حَدِّ لَهُ وَإِنهَائِهِ، فَلِلْمُوَكَّلِ أَنْ يَعزِلَ وَكِيْلَهُ مَتَى أَرَادَ، وَلِلْمُوَكَّلِ أَنْ يَعزِلَ نَفْسَهُ كَذَلِكَ مَتَى أَرَادَ، وَذَلِكَ قَبْلَ تَنْفِيذِ التَّصَرُّفِ الْقَانُونِيِّ الْمُحَدَّدِ فِي الْوَكَالَةِ وَحَتَّى قَبْلَ الشُّرُوعِ بِهِ أَيضًا، وَهُوَ مَا لَا يَتَنَاسَبُ وَطَبِيعَةَ عَقْدِ بَيْعِ الْوَحْدَاتِ الْعَقَارِيَّةِ عَلَى الْخَارِطَةِ وَالَّذِي يَقْتَضِي تَنْفِيذَ الْإِلْتِزَامِ الْمُحَدَّدِ فِي الْعَقْدِ وَعَدَمَ جَوَازِ فسخِهِ بِوَسْطَةِ أَحَدِ طَرَفَيْهِ مُنْفَرِدًا.<sup>74</sup>

6. عَقْدُ بَيْعِ الْوَحْدَاتِ الْعَقَارِيَّةِ عَقْدٌ ذُو طَبِيعَةٍ خَاصَّةٍ: يَرَى أَصْحَابُ هَذَا التَّوَجُّهِ بِأَنَّ عَقْدَ بَيْعِ الْوَحْدَاتِ الْعَقَارِيَّةِ عَلَى الْخَارِطَةِ لَيْسَ عَقْدَ بَيْعِ عَقَارٍ تَقْلِيدِيٍّ كَمَا لَا يُعَدُّ عَقْدَ مَقَاوِلَةٍ، وَإِنَّمَا هُوَ عَقْدٌ مِنْ نَوْعٍ خَاصٍّ لَمَّا يَتَضَمَّنُهُ مِنْ اخْتِلَافَاتٍ تُمَيِّزُهُ عَنِ هَذَيْنِ الْعَقْدَيْنِ وَعَنِ غَيْرِهِمَا مِنْ الْعُقُودِ، وَيُدْعَمُونَ رَأْيَهُمْ ذَلِكَ بِتَوَجُّهِ الْعَدِيدِ مِنَ التَّشْرِيعَاتِ لِتَنْظِيمِ هَذَا الْعَقْدِ بِأَحْكَامٍ وَنُصُوصٍ خَاصَّةٍ بِهِ.<sup>75</sup> كَمَا يُضِيفُ بَعْضُهُمْ بِأَنَّ اشْتِرَاكَهُ مَعَ عَقْدِيَّ الْبَيْعِ وَالْمَقَاوِلَةِ بِعَدَدٍ مِنَ الْخِصَائِصِ الْمُتَشَابِهَةِ لَا يَعْنِي كَوْنَهُ أَحَدَهُمَا وَلَا يَنْفِي تَفَرُّدَهُ وَاسْتِقْلَالِيَّتَهُ عَنِ هَذَيْنِ الْعَقْدَيْنِ وَخِصُوصِيَّتَهُ الَّتِي يَتَمَيَّزُ بِهَا.<sup>76</sup>

7. عَقْدُ بَيْعِ الْوَحْدَاتِ الْعَقَارِيَّةِ عَقْدٌ اسْتِصْنَاعِيٌّ: يُعَرَّفُ عَقْدُ الْاسْتِصْنَاعِ وَفَقًّا لِلْمَادَةِ (124) مِنْ مَجَلَّةِ الْأَحْكَامِ الْعَدْلِيَّةِ الْعُثْمَانِيَّةِ عَلَى أَنَّهُ: "عَقْدٌ مَقَاوِلَةٌ مَعَ أَهْلِ الصَّنَعَةِ عَلَى أَنْ يَعْمَلُوا شَيْئًا

<sup>74</sup> نصر أبو الفتوح فريد، مرجع سابق، 544.

<sup>75</sup> سامية الخواثر، "الأحكام المستحدثة لتنظيم عقد البيع على التصاميم في القانون 11-04"، بحوث جامعة الجزائر 1، ج1، ع14، (الجزائر: 2020)، 204.

<sup>76</sup> محمد صديق محمد عبد الله، مرجع سابق، 254.



فَالْعَامِلُ صَانِعٌ وَالْمُشْتَرِيُّ مُسْتَصْنِعٌ وَالشَّيْءُ مَصْنُوعٌ،<sup>77</sup> وهو وفقاً للمجلة بيع كسائر البيوع يُتَطَلَّبُ فِيهِ مَا يُتَطَلَّبُ فِيهَا مِنْ شُرُوطِ صِحَّةِ وَأَرْكَانِ، بِاسْتِثْنَاءِ وُجُودِ مَحَلِّ الْعَقْدِ وَقَبْلَ إِبْرَامِهِ.<sup>78</sup> ويستند الفقهاء مِمَّنْ يَقُولُونَ بِتَكْيِيفِ عَقْدِ بَيْعِ الْوَحْدَاتِ الْعَقَارِيَّةِ عَلَى الْخَارِطَةِ عَلَى أَنَّهُ عَقْدٌ اسْتِصْنَاعٌ إِلَى إِنَّ الْعَقْدَيْنِ يَتَّفِقَانِ فِي أَنَّ كُلَّ مِنْهُمَا يُعَدُّ عَقْدَ مُعَاوَضَةٍ بِمَقَابِلِ مَعْلُومٍ، وَأَنَّ مَحَلَّ الْبَيْعِ فِيهِمَا مُحَدَّدٌ وَمَوْصُوفٌ، وَأَنَّ كِلَا الْعَقْدَيْنِ لِأَزْمِينَ، وَعَلَيْهِ فَهُمَا يَتَّفِقَانِ فِي الْأَحْكَامِ وَالشُّرُوطِ عَامَّةً.<sup>79</sup>

إِلَّا أَنَّهُ يُوَجَّهُ لِهَذَا الرَّأْيِ انْتِقَادٌ بَعْدَ صِحَّةِ تَكْيِيفِهِ الَّذِي أوردَهُ لِهَذَا الْعَقْدِ عَلَى أَنَّهُ عَقْدٌ اسْتِصْنَاعٌ؛ إِذْ تَخْتَلِفُ حَقِيقَةُ مَحَلِّ الْعَقْدِ فِي كُلِّ مِنْهُمَا، حَيْثُ أَنَّ الْمَبِيعَ فِي عَقْدِ الْاسْتِصْنَاعِ "هُوَ مَالٌ مَوْصُوفٌ فِي الذِّمَّةِ"، أَمَّا مَحَلُّ الْبَيْعِ فِي عَقْدِ بَيْعِ الْوَحْدَاتِ الْعَقَارِيَّةِ عَلَى الْخَارِطَةِ فَيَنْقَسِمُ إِلَى جُزَيْنِ، هُمَا؛ الْأَرْضُ الْمُرَادُ إِقَامَةُ الْبِنَاءِ عَلَيْهَا، وَالْبِنَاءُ الْمُرَادُ إِقَامَتُهُ وَالْمَوْصُوفُ فِي الذِّمَّةِ؛<sup>80</sup> فِي ذَاتِ السِّيَاقِ يَرَى حِمَارِشَةُ أَنَّ عَقْدَ بَيْعِ الْوَحْدَاتِ الْعَقَارِيَّةِ عَلَى الْخَارِطَةِ يَنْصَبُ عَلَى وُجُودِ مَحَلِّينِ هُمَا الْأَرْضُ وَالْبِنَاءُ؛ وَيَرَى أَنَّ الْبَيْعَ الَّذِي يَتِمُّ عَلَى وَحْدَةٍ عَقَارِيَّةٍ لَمْ تُنْشَأْ بَعْدَ خَارِجِ مَنَاطِقِ التَّسْوِيَةِ هُوَ بَيْعٌ صَحِيحٌ وَيَنْدَرُجُ تَحْتَ عَقُودِ الْاسْتِصْنَاعِ، فِيمَا يَتَرْتَّبُ بَطْلَانَ الْعَقْدِ إِذَا تَمَّ إِبْرَامُهُ دَاخِلَ مَنَاطِقِ التَّسْوِيَةِ (الْمَنَاطِقِ الْمَسْجَلَةِ بِمَعْنَى آخَرَ)؛ إِذْ أَنَّهُ فِي الْحَالَةِ الْأَخِيرَةِ يَتَوَجَّبُ أَنْ يَتِمَّ تَسْجِيلُ الْوَحْدَةِ الْعَقَارِيَّةِ عَلَى الْخَارِطَةِ فِي سَجَلِ الطَّبَقَاتِ وَالشُّقُوقِ

<sup>77</sup> منشورة في العدد (0) من مجموعة عارف رمضان (الحكم العثماني)، بتاريخ 09/09/1988، 1، أنظر أيضاً: مجلة الأحكام العدلية، المكتبة القانونية، دار الثقافة للنشر والتوزيع: عمان، 1999، 16.

<sup>78</sup> فاتح محمود أحمد حمارشة، "البيوع العقارية وأثرها على تشجيع الاستثمار في فلسطين"، (رسالة ماجستير-الجامعة العربية الأمريكية: فلسطين 2021)، 73.

<sup>79</sup> عياد بن عساف بن مقبل العنزي، "بيع الوحدات العقارية على الخارطة: دراسة فقهية"، مجلة العلوم الشرعية، مج14، ع2، (المملكة العربية السعودية: 2020)، 1205.

<sup>80</sup> مزيد بن إبراهيم بن صالح المزيد، مرجع سابق، 144. أنظر أيضاً: فاتح محمود أحمد حمارشة، المرجع السابق، 75.

ومن الاستحالة أن يتم هذا التسجيل كونها غير موجودة أصلاً وعليه لا يُمكن اعتبار هذا العقد عقد استصناع في المناطق المُسجّلة.<sup>81</sup>

وتتوجّه الباحثة إلى القول بأنّ عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة هو صورة خاصّة من صور عقود البيع العقارية؛ إذ نظراً لعدم اتّفاق أحكامه مع أحكام عقود البيع العقارية العادية والعقود التي أسلف ذكرها، وإن تشابهت بعض أحكامه معها إلا أنّها لا تتطابق، ونظراً للخصوصيّة التي تُميّز هذا العقد عن غيره من العقود التي يكون محلّها عقاراً موجوداً وقت البيع، وهو الأمر الذي دَفَع المُشرّعين<sup>82</sup> لتنظيم أحكامه بنصوص قانونيّة خاصّة تأكيداً على هذه الخصوصيّة وتمييزاً له عن باقي العقود، وهو ما يُرجّح الرأي الذي ترى الباحثة بالأخذ به.

وفيما يخصّ الوحدات العقارية التي يتم شراءها على الخارطة؛ فإن محلّ عقد البيع هنا من ناحية البائع يكون بغرض إنجاز البناء المُزمع إقامته، أمّا من ناحية المُشتري فإنّه يتمثّل بالثمن المنوي تسديده، ولتحديد محلّ العقد فإنه يتوجب النظر إلى الشروط التي يُشترط توافرها فيه للحكم بصحّته، وقد اشترط الفقهاء الحنفية عدد من الشروط لينعقد هذا العقد الاستصناع صحياً:

1. ضرورة تبيان نوع المصنوع وتفصيله؛ وخلاف ذلك يؤدي إلى بطلان العقد للجهالة الفاحشة، وعليه يكون علم المُشتري أساسياً ومهم، وذلك ما نصّت عليه المادة (390) من مجلة الأحكام

العدليّة.<sup>83</sup>

<sup>81</sup> مقابلة مع أ. فاتح حمارشة، محام وقاضي سابق، جامعة بيرزيت، بتاريخ 10/6/2023.

<sup>82</sup> كالمشرع الفرنسي، الإماراتي، الجزائري، المغربي، السعودي... الخ

<sup>83</sup> المادة (390) من المجلة: " يَلْزَمُ فِي الْإِسْتِصْنَاعِ وَصْفُ الْمَصْنُوعِ وَتَعْرِيفُهُ عَلَى الْوَجْهِ الْمُوَافِقِ الْمَطْلُوبِ".

2. يُشترط أن يكون المصنوع مما يُعامل به بين الناس، كالزجاج والسلاح وما إلى ذلك مُستثنيين

ما يدخل ضمن الثياب كونه يندرج ضمن عقد السلم؛ وهذا ما وضّحته المادة (389) من مجلة

الأحكام العدلية.<sup>84</sup>

3. اشترط الفقهاء الحنفية لصحة عقد الاستصناع عدم تحديد أجل له، فإذا تم تحديد أجله اندرج

ضمن عقد السلم، إذ أن الأمور تؤخذ بمقاصدها ومعانيها لا بألفاظها ومبانيها. وقد كان هذا

الشرط محلّ خلاف حيث كان رأي آخر للصاحبان؛<sup>85</sup> فقد اعتبرا أن تحديد الأجل ضروري في

هذا العقد؛ ذلك لأنّ الاتفاق على تحديده يؤدي إلى حسم وتقليل العديد من النزاعات التي قد

تتشأ، خاصة فيما يخص المشتري؛ فتحديد الأجل يسمح له بالمطالبة بحقه في التسلم في وقت

محدد.<sup>86</sup>

.4

#### المطلب الثاني: عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة: إشكالية أركانه، وخصائصه

يتميّز عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة بعدد من الخصائص التي تجعله مُتشابهاً

مع بعض العقود، كما ويتميّز بخصائص أخرى تجعله مُختلفاً عن بعضها الآخر، مما يجعله عقداً

مُستقلاً ومُنفرداً بذاته؛ فهو من العقود التي أدّت إلى وجود العديد من الخلافات الفقهية حوله،

خاصة حول تكييفه الفقهي والقانوني، وإشكالية محله وأركانه؛ خاصة في ظلّ عدم تنظيمه في

العديد من تشريعات الدول. وهذا يعني أن هناك تبيان في الآراء حول مدى صحته، ولتبيان

<sup>84</sup> المادة (389) من المجلة: "لُ شَيْءٍ تُعْمَلُ اسْتِصْنَاعُهُ يَصِحُّ فِيهِ الْإِسْتِصْنَاعُ"، المرجع السابق.

<sup>85</sup> الصاحبان هما: صاحباً أبي حنيفة؛ وهما: أبو يوسف ومحمد الشيباني.

<sup>86</sup> ضحى محمد سعيد عبد الله النعيمي، "مفهوم بيع العقار على الخارطة وتكييفه القانوني: دراسة مقارنة"، مجلة الشريعة

والقانون - جامعة الإمارات العربية المتحدة، مج49، ع5، الإصدار الأول، (الإمارات: 2012)، 40.

الخصائص التي تميّزه عن غيره من العقود، تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين: يتناول الفرع الأول خصائص هذا العقد، فيما يتناول الفرع الثاني إشكالية أركانه.

### الفرع الأول: خصائص عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة

إنّ لكل عقد من العقود خصائصه التي يتميّر بها عن غيره والتي ترسم ملامحه، وتوضّح ماهيته، وتبيّن حدوده؛ والتي يفهم ويبنى على أساسها تكييفه الدقيق، وهذه الخصائص تستقى ويُستدل إليها من تعريفه وبيان مفهومه، وبعضها تُفهم وتُستنتج من التنظيم التشريعي له، أو حتى تناوله بتنظيمه والنصّ عليه في التشريع. وخصائص عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة تتمثّل بما يلي:

1. يُعَدُّ عقداً من عقود المعاوضة، وهي أحد الخصائص العامة لهذا العقد؛<sup>87</sup> فهو من العقود التبادلية وليس عقد تبرّع؛<sup>88</sup> إذ يأخذ كلّ طرف في العقد مقابلاً لما يمنحه أو يُقدّمه للطرف الآخر ويُقدّم الطرف الآخر مقابلاً لما يأخذه من الأول، حيثُ يأخذ البائع في هذا العقد الثمن المُتفق عليه على أقساط حُدّدت قيمتها وموعد أدائها في اتفاهما، وذلك مُقابل التزامه ببناء العقار ونقل ملكيته وفق ما تعهّد به وبيّنه في الخارطة للمشتري الذي التزم بأداء ثمنه.<sup>89</sup>
- وأتسام عقد بيع العقار على الخارطة بخاصية كونه عقد معاوضة يُرتّب عليه كونه عقداً من العقود التي تدور بين النفع والضّرر، ممّا يجعل أحد الشروط اللازمة لصحّته أن يكون كلّ

<sup>87</sup> ذنون يونس صالح، وعلي سلمان صالح مهدي، مرجع سابق، 305.

<sup>88</sup> محمد أحمد البديرات، مرجع سابق، 82.

<sup>89</sup> يونس صالح ذنون، وعلي سلمان صالح مهدي، المرجع السابق، 305.

من طرفيه على الأقل مُمَيَّزًا مع توافُر إجازة الوصيِّ أو الوليِّ لِمَنْ كَانَ مِنْهُمَا نَاقِصَ الأَهْلِيَّةِ، وهو ما يُمكن تَصَوُّره وانطباقه في بعض الحالات في هذا العَقد على المُشتري فقط دونَ البائع؛ إذ من المُستَبَدَّ جِدًّا أن يَكُون البائع كذلك، في حال ارتبَاط هذا العَقد بِمَشروع تَطوير عقاري يَتِم من خِلال أَشخاصٍ مَعنوية تَتَمَثَّل في شَرِكات الاستِثمار والتَطوير العقاري التي يَكُون غَرَضُها تَنفيذُ هذه المَشاريِع وإِبرام العَقد المَذكور، ويُباشِر هذا العَمل مُفَوَّض أو مُمَثِّل عَن الشَّخص المَعنويِّ تتوافر فيه الأَهْلِيَّة الكاملة لِتَمثيل الشَّخص المَعنوي وإِبرام هذه العَقد.<sup>90</sup>

2. يُعَدَّ عَقد بيع الوحدات العقاريَّة على الخارِطة عَقدًا رضائيًّا؛ ذ أَنَّهُ يَتِم بِمُجرد رضا المُتعاقدِين، وذلك بِحُكم الواقع؛ إذ أَنَّ هذا العَقد مازال يَخضع في مُعظَم الدُول العَرَبِيَّة أيِّ الدُول التي لَم تُنظِّم أَحكامه للقواعد العامَّة؛ فلا يُشترَط لانعقادِه استيفاءَ شَكْلِ مُعيَّن، ويَكفي في ذلك توافُر رضا الطرفين.<sup>91</sup>

3. أَنَّهُ عَقدٌ مُلزِمٌ لِجانِبِيه؛<sup>92</sup> إذ يُرتَب هذا العَقد التَزاماتٍ مُتقابِلة في ذِمَّة كُلِّ مِن طرفيه، ولِهذا يُطلَق عليه أَيضًا مُسمًى "عَقد تَبادُلي"<sup>93</sup>، فيكون كُلٌّ مِنَ المُتعاقدِين حَامِلًا لِصِفة الدائِن والمدين في الوقتِ ذاتِه، إذ يُلزمُ البائع بالتزامٍ أساسِيٍّ يَتَمَثَّل في بِناء الوحدة العقارية وتَسليمه ونَقْلِ مُلكِيته إلى المُشتري،<sup>94</sup> بحسب المَواصفات والشُّروط التي تَمَّ الاتِّفاق عليها في العَقد،<sup>95</sup> وخِلال المُدَّة التي

<sup>90</sup> محمد محمد القطب مسعد سعيد، مرجع سابق، 42.

<sup>91</sup> مونة مقالاتي، مرجع سابق، 336. أنظر أيضًا: عمر بن علي البوعينين، أحكام بيع الأبنية بين مبدأ الرضائية والشكالية: دراسة مقارنة في القانون القطري من منظور مقارن، (رسالة ماجستير، جامعة قطر: قطر 2022)، 14.

<sup>92</sup> نعيمة حجولي، مرجع سابق، 11.

<sup>93</sup> نصر أبو الفتوح فريد، مرجع سابق، 541.

<sup>94</sup> محمد أحمد البديرات، مرجع سابق، 82.

<sup>95</sup> أحمد هاشم عبد، ومثنى عبد الكاظم ماشاف، مرجع سابق، 5.

تَمَّ تَحْدِيدُهَا فِيهِ، كَذَلِكَ ضَمَانُ الْعُيُوبِ الْخَفِيَّةِ، وَضَمَانُ التَّعَرُّضِ وَالِاسْتِحْقَاقِ.<sup>96</sup> كَمَا يَكُونُ الْمُشْتَرِي مُلْتَزِمًا بِأَدَاءِ الثَّمَنِ وَفَقَّ مَا تَمَّ الْإِتِّفَاقُ عَلَيْهِ فِي الْعَقْدِ فِي الْمُدَدِ الْمُحَدَّدَةِ لِذَلِكَ، إِضَافَةً إِلَى التَّزَامِهِ بِتَسْلُمِ الْوَحْدَةِ الْعَقَارِيَّةِ،<sup>97</sup> كَذَلِكَ يُلْزَمُ الْمُشْتَرِي بِالتَّعَاوُنِ بِأَيِّ شَيْءٍ مِنْ شَأْنِهِ أَنْ يَجْعَلَ الْبَائِعَ الْمُلتَزِمَ بِالْبِنَاءِ مُتَمَكِّنًا مِنْ تَنْفِيذِ مَا التَّزَمَ بِهِ بِمَوْجِبِ الْعَقْدِ.<sup>98</sup>

4. أَنَّهُ عَقْدٌ مِنَ الْعُقُودِ الْمُحَدَّدَةِ؛ إِذْ أَنَّهُ لَيْسَ مِنَ الْعُقُودِ الْإِحْتِمَالِيَّةِ، حَيْثُ تُحَدَّدُ حُقُوقُ وَالتَّزَامَاتُ أَطْرَافِهِ عِنْدَ التَّعَاوُدِ.<sup>99</sup> فَيَعْلَمُ كُلُّ مِنْهُمَا حُقُوقَهُ وَالتَّزَامَاتِهِ عِنْدَ إِبْرَامِ الْعَقْدِ.

5. أَنَّهُ عَقْدٌ مِنَ الْعُقُودِ الْفَوْرِيَّةِ غَيْرِ الزَّمْنِيَّةِ؛ فَهُوَ عَقْدٌ فَوْرِي مُتْرَاحِي التَّنْفِيذِ؛<sup>100</sup> فَالْعَقْدُ الزَّمْنِي يَكُونُ الْإِلْتِزَامَ فِيهِ مُمْتَدًّا فِي الزَّمَنِ،<sup>101</sup> بِحَيْثُ يَتَطَلَّبُ تَنْفِيذَ الْإِلْتِزَامَاتِ فِيهِ وَقْتًا، فَيَتِمُّ إِنْجَازُ الْإِلْتِزَامِ مِنْ قَبْلِ أَحَدِ أَطْرَافِهِ خِلَالَ فِتْرَةِ زَمْنِيَّةٍ يَلْتَزِمُ فِيهَا الطَّرْفُ الْآخَرَ بِأَدَاءِ الثَّمَنِ تَبَعًا لِتَقَدُّمِ الْإِنْجَازِ، وَعَلَيْهِ يَلْعَبُ عُنْصُرُ الزَّمَنِ فِيهِ دَوْرًا جَوْهْرِيًّا.<sup>102</sup> أَمَّا عَقْدُ بَيْعِ الْوَحْدَاتِ الْعَقَارِيَّةِ عَلَى الْخَارِطَةِ فَيُعَدُّ عَقْدًا فَوْرِيًّا لِكُونِ الزَّمَنِ لَا يُعْتَبَرُ عُنْصُرًا جَوْهْرِيًّا فِيهِ؛ فَلَا يَتَأَثَّرُ التَّزَامُ أَطْرَافِ الْعَقْدِ بِالزِّيَادَةِ أَوْ النُّقْصَانِ بِمُرُورِ الزَّمَنِ، وَلَا يَنْفِي الطَّبِيعَةُ الْفَوْرِيَّةُ لِلْعَقْدِ اتِّفَاقَ أَطْرَافِهِ عَلَى التَّرَاحِي فِي تَنْفِيذِ التَّزَامَاتِهِمَا سِوَاءَ بِالنَّسْبَةِ لِلْبَائِعِ أَوْ الْمُشْتَرِي.<sup>103</sup>

<sup>96</sup> وليد محمد سعد خليفة، مرجع سابق، 59.

<sup>97</sup> مونة مقالاتي، مرجع سابق، 337.

<sup>98</sup> وليد محمد سعد خليفة، مرجع سابق، 59.

<sup>99</sup> عبد الرازق لدغم شبكوش، وفوزي قطوش، مرجع سابق، 11.

<sup>100</sup> مجدي حسن خليل، مرجع سابق، 204.

<sup>101</sup> نعيمة حجولي، وفاطمة الزهراء عريبة، مرجع سابق، 12.

<sup>102</sup> سامية الخواثره، مرجع سابق، 203.

<sup>103</sup> مجدي حسن خليل، مرجع السابق، 204.

6. أنه عقد بسيط رغم أنه يجمع بين صفات عقدي البيع والمقاوله؛ إذ أنه لا يشتمل إلا على نوع

واحد من العقود، فهو ليس بعقد مركب، إذ يخضع عند تنظيمه لقواعد خاصة تُبين أحكامه،

وتنظيمه من قبل بعض التشريعات بشكل مُستقل يؤكد هذه الخاصية.<sup>104</sup> وهو يحمل صفة عقد

البيع في كونه عقد ناقل لملكية محلّه، ويحمل صفة عقد المقاوله في كونه عقد متعلق بإنجاز

عمل.<sup>105</sup>

7. أن محل هذا العقد مُكوّن من جزئين هما؛ الأرض المعيّنة لإقامة البناء عليها، والبناء المنوي

إقامته والموصوف والمُحدّد في العقد.<sup>106</sup>

8. أنه عقد من العقود المُسمّاة لدى التشريعات التي قامت بتنظيمه؛ كالتشريع الجزائري والفرنسي

والمغربي، وتشريع دولة الإمارات العربية المتحدة، والسعودية والتشريع البحريني، وهو من

العقود غير المُسمّاة بالنسبة للتشريعات التي لم تُقر له تنظيمًا قانونيًا خاصًا، كفلسطين

والعراق؛<sup>107</sup> إذ لم يرد له تسمية خاصة في هذه التشريعات، وإن كان تكييفه عقد بيع -بصرف

النظر عن صحته وبطلانه- كما سيتم بيّانه لاحقًا.

9. عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة لا يرد إلا على عقار؛ أي لا يكون محلّه إلا

عقارًا.<sup>108</sup> فهو لا يُعدّ عقد بيع عاديّ يقتصر الالتزام فيه على نقل الملكية وإنما هو عقد يُقصد

منه نقل ملكية عقار حسب الأصول بعد تمام إنجازهِ.<sup>109</sup>

<sup>104</sup> محمد أحمد البديرات، مرجع سابق، 83.

<sup>105</sup> وليد محمد سعد خليفة، مرجع سابق، 71.

<sup>106</sup> مزيد بن إبراهيم بن صالح المزيد، مرجع سابق، 131.

<sup>107</sup> وليد محمد سعد خليفة، مرجع السابق، 71.

<sup>108</sup> شعبان عياشي، "خصائص عقد بيع العقار بناء على التصاميم"، مجلة العلوم الإنسانية، مج ب، ص، ع48، (الجزائر:

2017)، 161.

10. أنه عقد محله غير موجود وقت إبرامه، فعقد بيع العقار على الخارطة لا يكون العقار محل

العقد فيه موجود وقت إبرام العقد وإنما يكون قابل للوجود في الفترة الزمنية المتفق عليها أي

في المستقبل.<sup>110</sup>

11. أنه عقد تبدو عليه سمات الإذعان؛ وانقسمت الآراء بخصوص اعتباره عقد إذعان أم أنه

عقد مفاوضة ومساومة، أو في كونه عقدًا يشمل شروطًا تعسفية أو شروطًا نموذجية؛ إذ يتجه

الرأي الأول إلى اعتبار هذا النوع من العقود بأنه عقد إذعان؛<sup>111</sup> ويتجلى ذلك في الأهمية

والضرورة التي يتمتع بها السكن والحاجة الملحة للمشتري بتملكه، كذلك اختلاف المراكز بين

البائع والمشتري، إذ يعلو مركز البائع الاقتصادي بما يمنحه قدرة على وضع الشروط التي

تؤدي بالضرورة إلى تحقيق مصلحته، عدا عن كون هذه البيوع تتم في عقود تكون كنماذج

معدّة سلفًا لا يكون للمشتري تعديلها أو التفاوض بشأنها إلا في حدود ضيقة جدًا.<sup>112</sup> ويتجه

الرأي الآخر إلى اعتباره من عقود المساومة والتفاوض؛ وهو ما يؤيد أن فكرة هذا العقد قائمة

على أنه باستطاعة المشتري أن يفاوض البائع (المستثمر) ويساومه على بنود العقد حتى وإن

كانت ضمن الشروط النموذجية،<sup>113</sup> ففي معظم الأوقات يكون عقد بيع الوحدات العقارية على

<sup>109</sup> سبيل جعفر حاجي عمر، مرجع سابق، 40.

<sup>110</sup> سامية الخواترة، مرجع سابق، 202-203.

<sup>111</sup> ويُعرف عقد الإذعان بأنه العقد الذي يُسلم فيه القابل بشروط مقدّرة يضعها الموجب ولا يقبل مناقشته فيها، وذلك فيما يتعلق بسلعة أو خدمة أو مرفق ضروري أو ما يكون محل احتكار قانوني أو فعلي أو تكون المنافسة فيه محدودة النطاق، ويكون موجهاً إلى الجمهور. للمزيد أنظر: خولة كاظم محمد راضي، "الايجاب في عقد الإذعان"، مجلة المحقق للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 6، ع1، العراق: 2014، ص372.

<sup>112</sup> محمد أحمد البديرات، "مرجع سابق، 86.

<sup>113</sup> محمد محمد القطب مسعد سعيد، "مرجع سابق، 50. لقد عرّفت مبادئ الينيدروا الشروط النموذجية تحت مصطلح الشروط النمطية، والتي نصّت على: " تُفهم الشروط النمطية على أنها أحكام للعقد تُعد - بداية - بمعرفة أحد الأطراف



الخارطة عقداً نموذجياً<sup>114</sup> يُحَضَّر بِشكْلِ مُسَبِّقٍ مِنَ المُسْتَمِرِّ البَائِعِ وَهُوَ الطَّرْفُ الأَقْوَى أَمَامَ الطَّرْفِ الأَضْعَفِ فِي العَقْدِ وَهُوَ المُشْتَرِي الَّذِي لَا يَكُونُ أَمَامَهُ إِلا قَبُولُ العَقْدِ كَكُلِّ أَوْ رَفْضِهِ.<sup>115</sup> وَيَعْتَبَرُ مُؤَيِّدُ الرَّأْيِ الأَوَّلِ وَهَذَا مَا تَوَيَّدَهُ البَاحِثَةُ\_ أَنَّهُ عِنْدَ اعْتِبَارِ عَقْدِ بَيْعِ العَقَارِ عَلَى الخَارِطَةِ كَعَقْدِ إِذْعَانٍ فَإِنَّ ذَلِكَ يُسَاهِمُ فِي حِمَايَةِ الطَّرْفِ الضَّعِيفِ فِيهِ وَهُوَ المُشْتَرِي مِنَ الشُّرُوطِ التَّعَسُّفِيَّةِ؛<sup>116</sup> الَّتِي يَتَرْتَبُ عَلَى وُجُودِهَا فِي العَقْدِ عَدَمُ تَوَازُنٍ أَوْ تَكَافُؤٍ بَيْنَ الحَقُوقِ

---

لِتُسْتَعْمَد، بِوَجْهِ عَامٍ وَبِاطْرَادٍ، أَوْ الَّتِي تُسْتَعْمَدُ فِعْلِيًّا دُونَ تَفَاوُضٍ مَعَ الطَّرْفِ الأَخْرَى؛ بِمَعْنَى أَنَّهَا الأَحْكَامُ الَّتِي تَمَّ إِعْدَادُهَا مُسَبِّقًا وَالَّتِي مِنَ المُمْكِنِ أَنْ يَتِمَّ إِيرَادُهَا فِي كَافَّةِ العُقُودِ، وَهِيَ النَّمَاذِجُ الَّتِي يَتِمُّ القِيَاسُ عَلَيْهَا فِي العُقُودِ، وَالَّتِي تَتَضَمَّنُ مَسَائِلَ لَهَا صِلَةٌ بِطَرِيقَةٍ تَتَفَيِّذُ هَذِهِ العُقُودَ أَوْ تَوْضِيحُ بَعْضِ التَّفَاصِيلِ وَالأُمُورِ الَّتِي يَدُورُهَا تَتَعَلَّقُ بِالأَلْتِمَازَاتِ المُتَبَادِلَةِ فِيمَا بَيْنَ الأَطْرَافِ المُتَعَاقِدَةِ، وَتَكُونُ هَذِهِ العُقُودُ عَادَةً دُونَ إِجْرَاءِ أَيِّ نَوْعٍ مِنَ المُفَاوِضَاتِ مَعَ الطَّرْفِ الأَخْرَى فِي العَقْدِ، وَتَجْدُرُ الإِشَارَةُ هُنَا إِلَى أَنَّ العَدِيدَ مِنَ التَّشْرِيعَاتِ لَمْ تُخَصِّصْ فِي قَوَانِينِهَا نِصُوصَ خَاصَّةً تَتَحَدَّثُ عَنِ الشُّرُوطِ النَّمُودَجِيَّةِ وَمِثَالُ ذَلِكَ مَشْرُوعُ القَانُونِ المَدَنِيِّ الفِلَسْطِينِيِّ بِدَآئِئِهِ، وَالقَوَانِينُ الإِنجِلِيزِيَّةِ، وَالفَرَنْسِيَّةِ، وَالمِصْرِيَّةِ وَالأُورْدُنِيَّةِ؛ أَيُّ أَنَّهَا لَمْ تَقَمْ أَيْضًا بِوَضْعِ تَعْرِيفٍ وَاضِحٍ وَصَرِيحٍ وَتَرَكَ المُشْرِعُ هَذَا الأَمْرَ لِاجْتِهَادَاتِ القَضَاءِ، وَإِنَّ دَلَّ هَذَا الأَمْرُ عَلَى شَيْءٍ إِنَّمَا يَدُلُّ عَلَى اتِّجَاهِ المُشْرَعِ لِحِمَايَةِ الطَّرْفِ الضَّعِيفِ مِنَ هَيْمَةِ الطَّرْفِ القَوِيِّ، وَعَدَمُ تَرَكِ مَجَالٍ أَمَامَ الأَخِيرِ لِلتَّمَسُّكِ فِي تَعْرِيفِ الشُّرُوطِ النَّمُودَجِيَّةِ إِنْ وُجِدَتْ فِي نِصُوصِ القَانُونِ وَتَكْرِيسِهِ لِخِدْمَتِهِ. لِلْمَزِيدِ أَنْظُرْ: المَادَّةُ (2/2) مِنْ مَبَادِئِ النِّينِيدِرَا المُتَعَلِّقَةِ بِالعُقُودِ التِّجَارِيَّةِ الدُّوَلِيَّةِ، الصَّادِرَةِ عَنِ المَعْهَدِ الدُّوَلِيِّ لِتَوْحِيدِ القَانُونِ الخَاصِّ، رُومَا: 2004.

<sup>114</sup> يُعْرَفُ العَقْدُ النَّمُودَجِيُّ بِأَنَّهُ العَقْدُ الَّذِي تَضَعُهُ السُّلْطَةُ العَامَّةُ فِي أَيَّةِ دَوْلَةٍ أَوْ هَيْئَةٍ نِظَامِيَّةٍ مُتَخَصِّصَةٍ فِي مَجَالِ مُعَيَّنٍ، مِثْلَ المُقَاوَلَاتِ أَوْ الزَّرَاعَةِ وَغَيْرِهَا، بِمَجْرَدِ المَوَافَقَةِ عَلَى نَمُودَجِ العَقْدِ المُقَدَّمِ لِطَرَفَيْنِ. وَيُعْتَبَرُ العَقْدُ النَّمُودَجِيُّ مَجْمُوعَةً مِنَ الشُّرُوطِ المَوْضُوعَةِ مُسَبِّقًا وَالَّتِي تَتَخَذُ نَمُودَجًا مَوْحِدًا وَتُبْرَمُ فِي تَارِيخٍ لَاحِقٍ مَتَى اتَّجَهَتْ إِرَادَةُ المُتَعَاقِدِينَ إِلَى ذَلِكَ؛ أَيُّ أَنَّهُ العَقْدُ القِيَاسِيُّ الَّذِي يَتِمُّ الاسْتِعَانَةُ فِيهِ فِي كُلِّ مَرَّةٍ يَتِمُّ فِيهَا إِبْرَامُ عَقْدِ اسْتِهْلَاكِي بِخِصُوصِ سَلْعَةٍ مُعَيَّنَةٍ. لِلْمَزِيدِ أَنْظُرْ: نَائِيفُ بِنِ نَاشِي الغَنَامِي، " العُقُودُ النَّمُودَجِيَّةُ فِي التِّجَارَةِ الدُّوَلِيَّةِ: آثَارُهَا وَحِمَايَةُ أَطْرَافِهَا"، مَجَلَّةُ البَحْثِ وَالدِّرَاسَاتِ الشَّرْعِيَّةِ، مَج (8)، ع (84)، 2019، 191.

<sup>115</sup> مَوْزَةُ سُوَيْدِ سَالِمِ السَّعِيدِي، مَرْجِعٌ سَابِقٌ، 51-52.

<sup>116</sup> يُعْرَفُ الفَقْهَاءُ الشُّرُوطَ التَّعَسُّفِيَّةَ بِأَنَّهَا تَلِكُ الشُّرُوطَ الَّتِي يَفْرَضُهَا المِهْنِيُّ عَلَى المُسْتَهْلِكِ مُسْتَعْدِمًا نَفُودَهُ الإِقْتِصَادِيَّ بِطَرِيقَةٍ تَوْدِي إِلَى حُصُولِهِ عَلَى مِيزَةٍ فَاجِئَةٍ مَا يُوْدِي إِلَى إِحْدَاثِ خَلَلٍ فِي التَّوَازُنِ العَقْدِيِّ، كَذَلِكَ يُعْرَفُ بِأَنَّهُ الشَّرْطُ الَّذِي يُوْرِدُهُ المَحْتَرَفُ عَادَةً فِي العُقُودِ الَّتِي يُبْرَمُهَا مَعَ الطَّرْفِ غَيْرِ المُحْتَرَفِ، وَيَهْدَفُ مِنْ خِلَالِهَا إِلَى تَرْتِيبِ الإلتِمَازَاتِ العَقْدِيَّةِ عَلَى النَحْوِ الَّذِي تَتَحَقَّقُ لَهُ أَكْبَرُ مَصْلَحَةٍ وَلَوْ عَلَى حِسَابِ الطَّرْفِ الأَخْرَى. لِلْمَزِيدِ أَنْظُرْ: عَائِدَةُ مِصْطَاوِي، " حِمَايَةُ المُسْتَهْلِكِ مِنَ الشُّرُوطِ التَّعَسُّفِيَّةِ"، مَجَلَّةُ الاجْتِهَادِ القَضَائِيِّ، جَامِعَةُ مُحَمَّدِ خَبِيزِ بَسْكَرَةَ، ع (14)، الجَزَائِرُ: 2017، ص 11.

والالتزامات الناشئة عن العلاقة التعاقدية بحيث يخلق ميزة فاحشة لأحد طرفي العقد فيحقق مصالحه دون توازن مع مصالح الطرف الآخر، وهذه الميزة الفاحشة لا نجدها في الشروط النموذجية<sup>117</sup> فالشروط التعسفية يتدخل القاضي في تعديلها أو الإغفاء منها؛ إذ منحت العديد من التشريعات القاضي عدة وسائل لمكافحة الشروط التعسفية تتمثل في: منح القاضي سلطة إلغاء الشروط التعسفية من العقود كوسيلة أولى، والثانية إعداد قائمة بالشروط التعسفية يرد فيها بيان بأسماء كافة الشروط التي تعتبر شروطاً تعسفية، والثالثة تكون باستخدام الوسيطتين السابقتين.<sup>118</sup> أما الشروط النموذجية فتخضع لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين؛ إذ أنه وفي ضوء نظرية سلطان الإرادة فإن القضاء لا يملك تعطيل تطبيق أي من الشروط، أو السعي نحو تحقيق التوازن بين العقد بحجة تحقيق العدالة؛ فهي تُكْمَل إرادة طرفي التعاقد التزامات طرفيه، إلا في الحالات التي يسمح فيها القانون بذلك.<sup>119</sup> وتذهب الباحثة إلى تأييد الرأي القائل باعتباره من عقود المساومة والتفاوض؛ إذ أنه وعلى الرغم من ظهور بعض سمات الإذعان إلا أنه لا يُمكن اعتباره عقد إذعان؛ فبإمكان المشتري أن يقوم بالمفاوضة مع المُستثمر، ومساومته على استبعاد أو تغيير بعض البنود، واختياره مُستثمر آخر في حال عدم اقتناعه ودون أيّ إجبار من أحد.

<sup>117</sup> عابدة مصطاوي، المرجع السابق، 11.

<sup>118</sup> علاء رضوان، دور القاضي في حماية المستهلك من عقود الإذعان، للمزيد أنظر المقال: <https://cutt.us/k7Q38>، تاريخ الزيارة: 13/5/2023.

<sup>119</sup> سهى الشنطي، " التنظيم القانوني لاستخدام الشروط النموذجية في العقود الاستهلاكية: دراسة مقارنة"، (رسالة ماجستير - جامعة بيرزيت، 2008)، 142.

12. عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة عقد شكلي إذا كان القانون الذي نظّمه يتطلب شكلاً

معيّناً لانعقاده ويرتّب على عدم مراعاة هذا الشكل بطلان العقد؛ كالتشريع السعودي الذي

تطلب لانعقاده إفرغ إرادة المتعاقدين ورضاهما في نموذج معين.<sup>120</sup> ويعتبر البعض من

القائلين بذلك أنّ مبرر القول أنّه عقد شكليّ؛ هو أنّه من التصرفات والعقود العقارية والتي

دائماً ما تتطلب شكلاً لينعقد صحيحاً، وأنّ الشكليّة فيها ركن لانعقادها فلا تكفي الرضائية فقط

في هذه العقود.<sup>121</sup>

13. أنّ أداء الثمن فيه يتم عادةً، على شكل أقساط وليس دفعة واحدة؛ حيث يُحدّد الثمن في العقد

وتُحدّد آليّة أدائه التي تُبيّن أنّه يؤدي على أقساط تُدفع بحسب تقدّم العمل في البناء ويُبيّن

مقدارها وأجالها في ذات العقد.<sup>122</sup>

<sup>120</sup> محمد أحمد البديرات، مرجع سابق، 84. أنظر المادة الرابعة من القانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي، التي اشترطت أن يتم تسجيل جميع التصرفات الواردة على عقود بيع الوحدات العقارية على الخارطة في سجل التطوير العقاري، وتقابلها المادة الثالثة من القانون رقم (13) لسنة 2008، والمعدل بالقانون رقم (9) لسنة 2009 الخاص بتنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، كذلك تقابلها المادة السابعة من القانون الفرنسي 1967 الخاص ببيع العقار تحت الإنشاء وضمن عيوب البناء الخفية وتعديلاته؛ إذ اشترطت المادة المذكورة أن يتم تسجيله أمام الموثق الرسمي وإلا كان هذا العقد باطلاً.

<sup>121</sup> محمد محمد القطب مسعد سعيد، "أحكام عقد البيع على الخريطة"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، مج6، ع1، (مصر: 2020)، 44-45.

<sup>122</sup> زهرة ابن عبد القادر، ومحمد رضا التميمي، "دور العملية التعاقدية في حماية المقتني في عقد البيع بناء على التصاميم: دراسة تحليلية في القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية"، مجلة العلوم الإنسانية، ع9، (الجزائر: 2018)، 169.

## الفرع الثاني: إشكالية أركان عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة

إنَّ عَقْدَ بَيْعِ الْوَحَدَاتِ الْعُقَارِيَّةِ عَلَى الْخَارِطَةِ عَقْدُ كَسَائِرِ الْعُقُودِ عَامَّةً؛ فَيُشْتَرَطُ لِانْعِقَادِهِ مَا يُشْتَرَطُ فِي الْعُقُودِ بِشَكْلِ عَامٍ، وَأَرْكَانُهُ هِيَ أَرْكَانُ الْعُقُودِ عَامَّةً مِنْ رِضَا وَمَحَلِّ وَسَبَبٍ، إِلَّا أَنَّ طَبِيعَةَ هَذَا الْعَقْدِ وَخُصُوصِيَّةَ مَحَلِّهِ فِي كَوْنِهِ لَا يَكُونُ إِلَّا عَقَارًا أَوْ وَحْدَةً عُقَارِيَّةً، وَغَيْرَ مَوْجُودٍ وَقَتَّ إِبْرَامِ الْعَقْدِ، وَكَذَلِكَ خُصُوصِيَّتُهُ الْمُتَعَلِّقَةُ بِكَوْنِهِ عَقْدَ حَدِيثِ الْوُجُودِ؛ إِذْ عَكِفَ الْكَثِيرُ مِنَ الْمَشْرَعِينَ عَلَى تَنْظِيمِ أَحْكَامِهِ وَشُرُوطِهِ، وَاشْتَرَطَ بَعْضُهُمْ لَهُ إِجْرَاءَاتٍ وَشَكْلِيَّةً مُعَيَّنَةً، جَعَلَتْ مِنَ الشَّكْلِيَّةِ فِيهِ مَحَلَّ خِلَافٍ بَيْنَ الْفِقْهِ الْقَانُونِيِّ فِي كَوْنِهَا رُكْنًا لِعَقْدٍ وَصِحَّةً، أَمْ مَحْضَ وَسِيلَةً لِحِمَايَةِ الْمُشْتَرِي فِي الْعَقْدِ، ذَلِكَ كُلُّهُ دَعَا إِلَى دِرَاسَةِ هَذِهِ الْأَرْكَانِ، وَالْوُقُوفِ عَلَى الْإِشْكَالِيَّةِ الْمُتَعَلِّقَةِ بِبَعْضِهَا.

أَمَّا فِيمَا يَتَعَلَّقُ بِالرُّكْنِ الْأَوَّلِ؛ وَهُوَ التَّرَاضِي وَالْمُتَمَثِّلُ فِي اقْتِرَانِ إِرَادَةِ الْمُتَعَاقِدِينَ وَتَوَافُقِهِمَا عَلَى إِبْرَامِهِ،<sup>123</sup> وَقَدْ أَشَارَتْ إِلَيْهِ مَجْلَةُ الْأَحْكَامِ الْعَدْلِيَّةِ فِي الْمَادَةِ (103) مِنْهَا بِقَوْلِهَا: "الْعَقْدُ التَّرَامُ الْمُتَعَاقِدِينَ وَتَعَهُدُهُمَا أَمْرًا وَهُوَ عِبَارَةٌ عَنِ ارْتِبَاطِ الْإِجَابِ بِالْقَبُولِ"، كَمَا نَصَّتِ الْمَادَةُ (74) مِنْ مَشْرُوعِ الْقَانُونِ الْمَدْنِيِّ الْفِلَسْطِينِيِّ فِي شَأْنِ هَذَا الرُّكْنِ عَلَى أَنَّهُ: "يَنْعَقَدُ الْعَقْدُ بِمُجَرَّدِ أَنْ يَتَبَادَلَ الطَّرْفَيْنِ التَّعْبِيرُ عَنِ إِرَادَتَيْنِ مُتَطَابِقَتَيْنِ مَا لَمْ يَقَرَّرِ الْقَانُونُ فَوْقَ ذَلِكَ أَوْضَاعًا مُعَيَّنَةً لِانْعِقَادِهِ"،<sup>124</sup> وَيَكُونُ التَّعْبِيرُ عَنِ الْإِرَادَتَيْنِ وَتَمَامُ التَّرَاضِي بَيْنَ الْمُتَعَاقِدِينَ بِصُورِ الْإِجَابِ مِنْ أَحَدِ الْعَاقِدِينَ وَالتَّقَابُلِ بِقَبُولٍ يُطَابِقُهُ مِنَ الْآخَرِ،<sup>125</sup> وَتُعَرَّفُ الْمَادَةُ (75) مِنْ مَشْرُوعِ الْقَانُونِ الْمَدْنِيِّ الْفِلَسْطِينِيِّ الْإِجَابَ وَالْقَبُولَ بِقَوْلِهَا: "الْإِجَابُ وَالْقَبُولُ كُلُّ تَعْبِيرَيْنِ مُسْتَعْمَلَيْنِ عُرْفًا لِإِنْشَاءِ الْعَقْدِ، وَأَيُّ تَعْبِيرٍ

<sup>123</sup> عبد القادر الفار، "مصادر الالتزام: مصادر الحق الشخصي في القانون المدني"، دار الثقافة، ط1، الإصدار الثاني، (عمان: 2005)، 35.

<sup>124</sup> أنظر المادة (74) من المشروع.

<sup>125</sup> محمد الزين، "النظرية العامة للالتزامات 1- العقد"، ط2، دن، (تونس: 1997)، 109.

صدر أولاً هو إيجاب والثاني قبول".<sup>126</sup> أمّا مجلة الأحكام العدلية العثمانية فتُعرّف في المادة (101) منها الإيجاب بأنّه: "الإيجاب أولُ كلامٍ يصدرُ من عاقدٍين لأجل إنشاء التصرف وبه يوجب ويثبت التصرف"،<sup>127</sup> أما تعريف القبول فقد ورد في المادة (102) منها، والذي عبّرت عنه بقولها: "القبول ثاني كلام يصدر من أحد العاقدين لأجل إنشاء التصرف وبه يتم العقد".

ويتحقّق رُكن الرضا في عقد بيع الوحدات العقاريّة على الخارطة بتوافق إرادتيّ البائع والمُشتري على العناصر والشروط الجوهرية للعقد كمثل البيع والتّمّن،<sup>128</sup> وغالبًا ما يصدر الإيجاب في بيوع الوحدات العقاريّة على الخارطة عن طريق إعلان يتم نشره في الصحف أو وسائل النشر الأخرى كالتلفاز والإذاعة أو حتّى الوسائل الحديثة لذلك، يُعلن فيها عن مشروع استثمار أو تطوير عقاري لبناء، بحيث يُحدّد فيه المواصفات العامّة لهذا البناء والتّمّن وآليّة أدائه، مع توجيه نيّة البائع بشكلٍ باتّ إلى التعاقد مع من يُعلن رغبته في ذلك؛ أي من يُعلن قبوله.<sup>129</sup> أمّا القبول فيتحقّق بموافقة المُشتري على البناء الموصوف في المخططات الهندسية المتعلقة بالعقار المنوي بناؤه، وكذلك مُوافقته على ثَمّن العقار وآليّة سدايه للأقساط.<sup>130</sup> وهذا يعني أن إرادة المُشتري اتّجهت إلى إبرام العقد مع المُعلن (البائع). كما أن هناك فرق بين الإيجاب والدعوة للتعاقد؛ فإذا تم الإعلان

<sup>126</sup> أنظر المادة (75) من المشروع.

<sup>127</sup> أنظر المادة (101) من المجلة.

<sup>128</sup> زاهية حورية سي يوسف، "إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته في القانون الجزائري"، مجلة الحقوق، مج38، ع4، (جامعة الكويت - الكويت: 2014)، 914.

<sup>129</sup> حصة بنت سعيد بن حمد البلوشية، مرجع سابق، 15-16. للمزيد أنظر: عمر بن علي البوعيين، أحكام بيع الأبنية بين مبدأي الرضائية والشكلية: دراسة مقارنة في القانون القطري من منظور مقارن، (رسالة ماجستير - جامعة قطر: قطر، 2022)، 15-19.

<sup>130</sup> مريم ايناس مرجان، "التزامات البائع والمشتري على عقد بيع عقار على التصاميم"، (رسالة ماجستير - جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم: الجزائر 2020)، 31.

عن طريق الصحف أو أي طريقة أسلف ذكرها سابقاً، فإذا تم الإعلان دون أن يكون متضمناً العناصر الجوهرية للعقد، فإنه يكون دعوة للتعاقد؛ والهدف من التفرقة بين هذين المصطلحين هو تبيان مدى إلزامية العقد؛ التي تنتفي في حال عدل أحد الطرفين عن البيع المُعلن عنه في الوسائل المذكورة؛ مما يعني أنه يجوز لأي منهما قطع المفاوضات وفي أي وقت ودون تبرير لذلك، مع ضرورة التعويض في حال اقترن هذا العدول بخطأ وضرر إذا أثبت الطرف المتضرر ذلك وفق المسؤولية التقصيرية.<sup>131</sup> وبالاطلاع على بعض الإعلانات التي يتم نشرها على وسائل التواصل؛ فإنها تكون متضمنة لعدد كبير للعناصر الجوهرية: من مساحة الوحدة العقارية المزمع إنشائها، عدد الطوابق، عدد الغرف، الثمن، مدة التسليم ... الخ، وهذا يعني أن الإعلان الذي تقوم به شركات التطوير العقاري، والمطورين العقاريين هو إيجاب وليس دعوة للتعاقد؛ وعليه يكون بات ونهائي في حال اتجهت إرادة المشتري إلى القبول، ويكون ركن الرضا في هذه الحالة مُتحققاً.<sup>132</sup>

والتراضي كما لا يكون صحيحاً في جميع العقود إلا إذا صدر ممن هما مُتمتعين بالأهلية اللازمة للقيام بالتصرف، ولم يشبه أي عيب من عيوب الإرادة،<sup>133</sup> فهو كذلك في عقود بيع الوحدات العقارية على الخارطة؛ لا يصح إلا بتوافر أهلية المُتعاقدين وكون إرادتهما خالية مما

<sup>131</sup> وفي ذات السياق نصت المادة (73) في بندها الثاني: "النشر والإعلان وبيان الأسعار الجاري التعامل بها والطلبات الموجهة للجمهور لا يعتبر إيجاباً وإنما دعوة للتعاقد ما لم تقم دلائل قطعية على أن المراد به إيجاب"، مرسوم سلطاني رقم (29) لسنة 2013، بإصدار قانون المعاملات المدنية، منشور في الجريدة الرسمية، العدد (1012)، بتاريخ 12/5/2013.

<sup>132</sup> للمزيد أنظر: حصة بنت سعيد بن حمد البلوشية، مرجع سابق، 16.

<sup>133</sup> عبد القادر الفار، "مصادر الالتزام: مصادر الحق الشخصي في القانون المدني"، دار الثقافة، ط1، الإصدار الثاني، (عمان: 2005)، 58.

يَعِيبُهَا وَيَنْقُضُهَا؛ كَالْغَلَطِ وَالْإِكْرَاهِ وَالتَّدْلِيْسِ.<sup>134</sup> وَقَدْ وَرَدَ ذَلِكَ فِي الْمَادَّةِ (361) مِنْ مَجَلَّةِ الْأَحْكَامِ الْعَدْلِيَّةِ الَّتِي نَصَّتْ عَلَى أَنَّهُ: "يُشْتَرَطُ فِي انْعِقَادِ الْبَيْعِ صُدُورُ رُكْنِهِ مِنْ أَهْلِهِ أَيْ الْعَاقِلِ الْمُمَيِّزِ ...".

وَكذَلِكَ فَإِنَّ السَّبَبَ هُوَ رُكْنٌ مِنْ أَرْكَانِ عَقْدِ بَيْعِ الْوَحْدَاتِ الْعَقَارِيَّةِ عَلَى الْخَارِطَةِ، وَالسَّبَبُ هُوَ الدَّافِعُ وَالْبَاعِثُ عَلَى إِتْيَانِ الْإِتْيَانِ. فَلَا يَنْشَأُ التَّرَامُ إِلَّا إِذَا كَانَ لَهُ سَبَبٌ؛ فَالسَّبَبُ هُوَ دَائِمًا الْإِجَابَةُ عَلَى سَوَالٍ لِمَاذَا يَلْتَزِمُ أَطْرَافُ الْعَقْدِ بِمَا التَّرَمُوا بِهِ؟ وَالْإِرَادَةُ هِيَ الَّتِي تُنْشِئُ الْإِتْيَانِ، وَيَكُونُ لَهَا بَاعِثٌ يَدْفَعُ إِلَى إِتْيَانِ الْإِتْيَانِ، وَلَا يَكُونُ إِتْيَانُ الْإِتْيَانِ بَغَيْرِ دَافِعٍ أَوْ بَاعِثٍ عَلَى ذَلِكَ، إِذْ لَا يَتَحَقَّقُ ذَلِكَ إِلَّا بِكَوْنِ الْمُتَعَاقِدِ غَيْرِ مُمَيِّزٍ، كَتَوَافُرِ حَالَةِ الْجُنُونِ فِيهِ.<sup>135</sup> وَيُشْتَرَطُ فِي السَّبَبِ حَتَّى يَصِحَّ كَرْكُنِ مِنْ أَرْكَانِ الْعَقْدِ عِدَّةٌ شُرُوطٌ؛ وَهِيَ أَنْ يَكُونَ مَوْجُودًا فَبِانْعِدَامِهِ يَبْطُلُ الْعَقْدُ، وَمِثَالُهُ تَعَاقُدُهُمْ مَعَ أَشْرَارٍ بِالْإِتْيَانِ عَنْ خَطْفِ ابْنِهِ مُقَابِلِ مَبْلَغٍ مِنَ الْمَالِ يَدْفَعُهُ لَهُمْ، وَأَنَّ يَكُونَ السَّبَبُ مَشْرُوعًا؛ بِعَدَمِ مُخَالَفَتِهِ لِلنِّظَامِ الْعَامِ وَالْقَانُونِ أَوْ الْأَدَابِ الْعَامَّةِ، وَكَذَلِكَ أَنَّ يَصِحَّ السَّبَبُ بِأَنْ لَا يَكُونَ صُورِيًّا أَوْ مَغْلُوبًا.<sup>136</sup> وَالسَّبَبُ فِي عَقْدِ بَيْعِ الْوَحْدَاتِ الْعَقَارِيَّةِ عَلَى الْخَارِطَةِ هُوَ رَغْبَةُ الْبَائِعِ وَسَعِيهِ لِلْحُصُولِ عَلَى الثَّمَنِ الْمُرَادِ قَبْضُهُ مِنَ الْمُشْتَرِي، وَرَغْبَةُ الْمُشْتَرِي وَكَذَلِكَ سَعِيهِ لِلْحُصُولِ عَلَى الْوَحْدَةِ الْعَقَارِيَّةِ مَحَلِّ الْإِتْيَانِ.<sup>137</sup>

<sup>134</sup> صُونِيَّةُ زَرْدُودِي، "ثَقْلُ الْمَلِكِيَّةِ فِي عَقْدِ الْبَيْعِ عَلَى التَّصَامِيمِ فِي التَّشْرِيْعِ الْجَزَائِرِيِّ"، (رِسَالَةُ مَاجِسْتِير-جَامِعَةِ أَلْكَلِي مَحْنَدِ أَوْلِحَاج-الْبُورِيَّةِ: الْجَزَائِرُ 2017)، 30.

<sup>135</sup> عَثْمَانُ التَّكْرُورِيُّ، وَأَحْمَدُ طَالِبُ سُوَيْطِي، "مَصَادِرُ الْإِتْيَانِ-مَصَادِرُ الْحَقِّ الشَّخْصِيِّ فِي ضَوْءِ أَحْكَامِ مَجَلَّةِ الْأَحْكَامِ الْعَدْلِيَّةِ وَقَانُونِ الْمَخَالَفَاتِ الْمَدْنِيَّةِ"، ط2، الْمَكْتَبَةُ الْأَكَادِيمِيَّةِ، (فَلَسْطِينُ: 2019)، 126.

<sup>136</sup> عَدْنَانُ إِبْرَاهِيمُ السَّرْحَانُ، وَنُورِيُّ حَمْدُ خَاطِرُ، "شَرْحُ الْقَانُونِ الْمَدْنِيِّ-مَصَادِرُ الْحَقُوقِ الشَّخْصِيَّةِ (الْإِتْيَانَاتُ): دَرَسَةُ مَقَارَنَةٍ، ط1، الْإِصْدَارُ الرَّابِعُ، دَارُ الثَّقَافَةِ لِلنَّشْرِ وَالتَّوْزِيْعِ، (عَمَانُ-الأُرْدُنُ: 2009)، 192-194. أَنْظَرُ أَيْضًا: أَمِينُ دَوَاسُ، "مَصَادِرُ الْإِتْيَانِ الْإِرَادِيَّةِ (الْعَقْدُ وَالْإِرَادَةُ الْمُنْفَرِدَةُ): دَرَسَةُ مَقَارَنَةٍ"، ط1، دَارُ الشُّرُوقِ لِلنَّشْرِ وَالتَّوْزِيْعِ، (فَلَسْطِينُ-جَنِينُ: 2014)، 101-102.

<sup>137</sup> جَهِيْدَةُ عَجْبِرِي، "عَقْدُ الْبَيْعِ بِنَاءً عَلَى التَّصَامِيمِ"، مَجَلَّةُ الْمَفْكَرِ، ع15، (الْجَزَائِرُ: 2017)، 336.

أما رُكن المحلّ؛ أي محلّ الالتزام والذي هو أحد أركان العقد وسائر العقود عامّةً، فيُقصد به الأداء الواجب على المدين القيام به لمصلحة الدائن، وهو إما يكون قيام بعمل أو امتناع عن عمل أو تقديم شيء، أو إنشاء حقّ عيني أو نقله.<sup>138</sup> ومحلّ الالتزام في هذا العقد هو عبارة عن الالتزامات المتعددة المُلقاة على عاتق كُلِّ من البائع والمُشتري؛ أي مجموع ما تولّد عن العقد من التزامات.<sup>139</sup> فبينما يكون محلّ التزام المُشتري في هذا العقد والذي هو من عقود المُعاوضة قيامه بأداء الثمن المُتفق عليه على أقساط مُحددة<sup>140</sup> في أوقات مُعيّنة مُتفق عليها بموجب العقد،<sup>141</sup> وتسلّم المبيع المعقود عليه،<sup>142</sup> يتمثّل محلّ التزام البائع (المُستثمر أو المُطوّر العقاري) في الالتزام بالبناء ونقل ملكيّة الوحدة العقارية للمُشتري.<sup>143</sup>

والمحلّ كُركن من أركان العقود وعقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة تحديداً، يُشترط فيه أن يكون مَوْجوداً أو قابلاً للوجود، وأن يكون مُعيّناً أو قابلاً للتعيين،<sup>144</sup> إلا أنّ هذا الحكم يَخْتَلَفُ عَمَّا جَاءَتْ بِهِ المَجَلَّةُ، والتي ذهبنا إلى بطلان عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة

<sup>138</sup> سبيل جعفر حاجي عمر، "ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء: دراسة مقارنة"، ط1، دار وائل للنشر، (عمان: 2014)، 46.

<sup>139</sup> موزة سويد سالم السعيد، "بيع العقار على الخارطة وفق قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة: دراسة مقارنة"، (رسالة ماجستير، جامعة الإمارات العربية المتحدة: الإمارات 2018)، 63.

<sup>140</sup> وقد أجازت مجلة الأحكام العدلية في المادة (245) منها البيع مع تأجيل الثمن وتقسيمه واعتبرته صحيحاً.

<sup>141</sup> محمد محمد القطب مسعد سعيد، "أحكام عقد البيع على الخارطة"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، مج6، ع1، (مصر: 2020)، 58.

<sup>142</sup> موزة سويد سالم السعيد، "بيع العقار على الخارطة وفق قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة: دراسة مقارنة"، (رسالة ماجستير، جامعة الإمارات العربية المتحدة: الإمارات 2018)، 62.

<sup>143</sup> حصة بنت سعيد بن حمد البلوشية، مرجع سابق، 20.

<sup>144</sup> عبد الرحمن نعيم، "البيع على التصاميم في التشريع الجزائري: دراسة مقارنة بالشرعية الإسلامية"، (أطروحة دكتوراه، جامعة أحمد دراية- أدرار: الجزائر 2020)، 24.



"كبيع منزل لم يتم تشييده بعد"،<sup>145</sup> فقد نصّت مجلة الأحكام العدليّة في المادة (197) على أنّه: "يلزم أن يكون المبيع موجوداً" واستثنت من اشتراط وجود المبيع وقت العقد ثلاثة عقود؛ فأجازت هذه البُيوع ورغم انعدام محلّها عند إبرام العقد، وهي: بيع السلم، والاستصناع، وذلك على سبيل الحصر، والمنافع؛ أي لا يجوز القياس عليها في ما يتعلّق بالبُيوع الأخرى كبيع الوحدات العقاريّة على الخارطة.<sup>146</sup> كما نصّت المجلة في المادة (198) على أنّه: "لزم أن يكون المبيع مقدور التسليم"، ونصّت في المادة (200) منها على أنّه: "يلزم أن يكون المبيع معلوماً عند المشتري"، ونصّت في المادة (237) على أنّ: "تسمية الثمن حين البيع لازمة..."، وفي المادة (238) على أنّه: "يلزم أن يكون الثمن معلوماً"، ونصّت أيضاً في المادة (363) على أنّ: "المحلّ القابل لحكم البيع عبارة عن المبيع الذي يكون موجوداً ومقدور التسليم ومالاً متقوماً فبيع المعدوم وما ليس بمقدور التسليم وما ليس بمال متقوم باطل".<sup>147</sup> كما يشترط فيه أن يكون مشروعاً؛ أي ممّا يسمّح القانون بالتعامل به،<sup>148</sup> وهو ما أشارت إليه مجلة الأحكام العدلية في المادة (210) منها بقولها: "بيع ما لا يُعدّ مالاً بين الناس والشراء به باطل مثلاً لو باع جيفة أو آدمياً حراً أو اشتري بهما مالاً فالبيع والشراء باطلان"، وأمّا تعيين محلّ العقد فيكون بتحديد البناء المعقود عليه؛ أي بيان أوصافه وشروطه بدقّة تكفي لدرء الجهالة الفاجشة، بحيث يمنع ذلك نشوء أيّ نزاع في المستقبل حول مدى مطابقته لما هو متفق عليه ومُبيّن من أوصاف.<sup>149</sup> وهو ما تناولته المجلة في المادة (201) منها بقولها: "يصير المبيع معلوماً ببيان أحواله وصفاته التي تميّزه عن غيره..."، وكذلك بتحديد مقدار

<sup>145</sup> أمين دواس، ومحمود دودين، مرجع سابق، 89.

<sup>146</sup> أمين دواس، ومحمود دودين، المرجع السابق، 88-90.

<sup>147</sup> أنظر المادة (363) من المجلة.

<sup>148</sup> مريم ايناس مرجان، مرجع سابق، 31.

<sup>149</sup> زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، 914.

الثمن، ولا يكفي مجرد تحديده وإنما يلزم أيضًا أن يكون جديًا لا صورياً أو رمزياً.<sup>150</sup> ويترتب على اختلال أو فقدان شرط من هذه الشروط بطلان العقد،<sup>151</sup> فعدم قابلية محل العقد للوجود يبطل العقد وهو ما تؤكدته مجلة الأحكام العدلية في المادة (205) منها والتي تنص على أن: "بيع المَعْدُوم باطلٌ فيبطلُ ببيعِ ثَمْرَةٍ لَمْ تَبْرُزْ أصلاً".

وإنَّ خصوصيةَ المحلِّ في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة أنه دائماً غير موجودٍ وقت التعاقد، إلا أن هذا لا ينفي قابليته للوجود في المستقبل؛ فيكفي أن يكون قابلاً للوجود غير مُستحيل، ومُجرد احتمال وجوده مستقبلاً يكفي لانعقاد العقد صحيحاً.<sup>152</sup>

أما الإشكالية في أركان عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة فتكمن في سؤال: هل تُعدّ الشكليّة ركناً لانعقاده أم لا؟ وقد كان الأصل في العقود؛ وتحديدًا عقود البيع هو تراضي المتعاقدين وقيامهما بالاتفاق على محل البيع وثمانه وجميع شروط العقد الأخرى، إلا أن بعض المشرعين قاموا باشتراط شكل خاص أوجبوا على الأطراف اتباعه عند إبرام العقود حتى تنعقد، وذلك كما في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة الذي اشترطت بعض التشريعات شكلاً خاصاً فيه يتمثل في الكتابة أو التسجيل.<sup>153</sup> وعليه يكون عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة عقداً شكلياً يتطلب لانعقاده شكليّة مُعيّنة في الدُول والأنظمة القانونية التي أوجبت شكليّة مُعيّنة ونصّت عليها لانعقاد

<sup>150</sup> عبد الرحمن نعيمة، مرجع سابق، 25.

<sup>151</sup> موزة سويد سالم السعيد، مرجع سابق، 62.

<sup>152</sup> زهرة ابن عبد القادر، ومحمد رضا التميمي، مرجع سابق، 174.

<sup>153</sup> عمر اليوسفي العلوي، مرجع سابق، 37. كالتشريعات الإماراتية، الجزائرية، السعودية، الفرنسية.

هذا العقد، بينما يكون عقداً رضائياً في الدول والأنظمة القانونية التي لم تجعل الشكلية ركناً من أركان انعقاد هذا العقد ولم تنص عليها.<sup>154</sup>

وقد تبني المشرع الجزائري التوجه القائل بشكلية هذا العقد إذ أوجب إفراده في شكل رسمي (عقد رسمي) على يد شخص يدعى الموثق والذي يلجأ إليه كل من البائع والمشتري في مكتب التوثيق ليقوم بتلقي الإيجاب والقبول منهما تبعاً للشكل الذي حدده القانون وفي حدود اختصاصه وسلطته وعلى النموذج المعد لذلك، ورتب على تخلف هذا الشكل بطلان العقد بطلاناً مطلقاً وذلك في المادة (324) من القانون المدني الجزائري.<sup>155</sup> ويرى البعض بأن عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة يطبق في شأنه ما يطبق في شأن بيع العقار التقليدي فهو من وجهة نظرهم عقد شكلي بالنسبة لكل من المشرعين الأردني ومشرع إمارة دبي والمشرعين السعودي والعراقي، وعقد رضائي لدى المشرعين اللبناني والمصري.<sup>156</sup>

أما المشرع الفلسطيني الذي لم ينظم هذا العقد في أي من القوانين السارية في الضفة الغربية، والمتعلقة بالتصرف بالأموال غير المنقولة، قد نظم ما يتعلق بانتقال ملكية الوحدات العقارية التي تم إنشاؤها بالفعل، فقد نص في الفقرة الأولى من المادة (10) من القانون رقم (1) لسنة 1996 بشأن تملك الطبقات والشقق والمحللات على أن: "تعد دائرة تسجيل الأراضي سجلاً خاصاً يُسجل به أسماء ملاك الوحدات العقارية لكل بناية"، كما نص في الفقرة الثانية من ذات المادة على أن: "على كل مالك وحدة عقارية، تسجيل وحدته العقارية في السجل المشار إليه آنفاً

<sup>154</sup> محمد عليان العزام، "الطبيعة القانونية لعقد بيع البناء على الخارطة وضمائنه: دراسة مقارنة"، مجلة الحقوق، مج11، ع2، (البحرين: 2014)، 339.

<sup>155</sup> زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، 921، 922.

<sup>156</sup> محمد عليان العزام، مرجع سابق، 339.

والإبلاغ عند نقل الملكية إلى مالك جديد أو إجراء أي تغيير أو تعديل"، كما نصّ في المادة (2) من قرار وزير الإسكان رقم (2) لسنة 1997 بشأن اللائحة التنفيذية لقانون تملك الطبقات والشقق والمحلات على أن: "لكل صاحب شقة أو طابق أو محل أو أي بناء منشأ على عقاره أو عقار غيره أن يسجل لدى دائرة تسجيل الأراضي ما يملكه كجزء مفرز ومستقل وتعتبر عندئذ أرض العقار المنشأ عليها البناء وأجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك قسماً مشتركاً لجميع أصحاب تلك الطوابق أو الشقق أو المحلات". وقد نصّت المادة (2) من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953، بشأن "حصر إجراء معاملات التصرف في دوائر تسجيل الأراضي" على أنه: "ينحصر إجراء جميع معاملات التصرف في الأراضي الأميرية والموقوفة والأملك والمسققات والمستغلات الوقفية وإعطاء سندات التسجيل بها في دوائر تسجيل الأراضي"، كما ورد في متن المادة السادسة من ذات القانون أن: "...الأبنية وما يتبعها التي تنشأ على الأراضي الأميرية والموقوفة وما يغرّس فيها من أشجار ودوالي تسري عليها الأحكام الموضوعة للأراضي فيما يتعلق بالتصرف والانتقال". فضلاً عن ذلك فقد نصّت الفقرة الثالثة من المادة (16) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952، على أنه: "في الأماكن التي تمت التسوية فيها، لا يعتبر البيع والمبادلة والإفراز والمقاسمة في الأرض أو الماء صحيحاً إلا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل"، وعليه يتّضح بأنّ جميع القوانين المتّصلة بالملكيّة العقاريّة والسارية في الضفّة العربيّة قد فرّضت شكليّة مُعيّنة في العقود التي تُنظّم بشأن هذه الملكيّة، فاشترطت تسجيلها لدى دوائر التسجيل المُختصّة، كما بيّنته النصوص آنفه الذكر، وقد رتّبت البطلان على تخلف هذا الشرط، وهو ما أكده حُكم محكمة النقض الفلسطينيّة رقم (2010/290) الصادر بتاريخ 2011/6/1، التي وردت في متن تَسببها "وبالنسبة لادعاء المستأنف عليه بأن يده

على الشقة موضوع الدعوى هي يد مشروعة تستند إلى اتفاقية بيع خارجي وهي (المبرز د/5) وجدت المحكمة أن هذه الاتفاقية باطلة بحكم المادة (16) من قانون التسوية وبناءً على ذلك فإن يد المستأنف عليه بالاستناد إليها في مواجهة مالك بموجب سند تسجيل وإفراز صادر عن الجهات المختصة هي يد غاصبة وأنه يترتب على ذلك إعادة الوضع بين المتعاقدين إلى ما كان عليه قبل التعاقد... "وبذلك فإن المحكمة قد عدت اتفاقية البيع الخارجي بوحدة عقارية مُقامة على عقار تمت فيه أعمال التسوية باطلة بالاستناد إلى المادة التي أشارت إليها من قانون التسوية. وبما أن عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة عقد مُرتبط بملكية عقارية، فإنه وإن لم يتم تنظيمه والنص عليه صراحةً في القوانين المتعلقة بالملكيات العقارية إلا أن ذلك لا ينفى حكم النصوص الواردة بشأنها لهذا العقد؛ بما يعني أن تسجيل هذا العقد لدى الدوائر المختصة هو شكلية لصحته؛ أي أن العقد عقد شكلي ولا يكفي لصحته ونفاذه رضاء طرفيه فقط، وهذا ما تتوجه إليه الباحثة من استقرائها وتحليلها للنصوص السابقة.

أما المحاكم الفلسطينية وبشأن هذا العقد، فقد توجهت إلى أن عدم تسجيل هذا العقد لدى دوائر التسجيل المختصة لا يُرتب البطلان؛ أي أن الشكلية ليست شرطاً لانعقاده، وهو ما قضت به محكمة النقض الفلسطينية في قرارها الصادر في النقض المدني رقم (2016/1283) الصادر بتاريخ 2019/2/26، إلا أن هذا الحكم قد ورد بشأنه رأي مخالف للقاضيين عبد الله غزلان وبسام حجاوي، اللذان قالا بشكلية هذا العقد ووجوب تسجيله لدى الدوائر المختصة، وهو الرأي الذي تؤيده وتتوجه إليه الباحثة.

## المبحث الثاني: آثار عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة

انطلاقاً من أنّ أحد خصائص عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة كونه مُلزماً لجانبيين؛ فهو بالتالي يُرتّب في ذمّة طرفيه التزامات يجب على كلّ منهما تنفيذها من مُنطلق كونه مُلتزماً بها تجاه الطرف الآخر بموجب العقد، وهذه الالتزامات هي الأثر المُباشر للعقد على طرفيه. ولبيان آثار عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة بالنسبة لأطرافه سيتم تخصيص المطلب الأول من هذا المبحث لدراسة التزامات البائع، كما سيُخصّص المطلب الثاني لدراسة التزامات المُشتري وحقوقه.

### المطلب الأول: التزامات البائع

سيتم في هذا المطلب معالجة الالتزامات التي يقتضي على البائع القيام بها وضمّانها، حتّى يكون قد أوفى ما بذمّته تجاه المُشتري، إذ سيتم معالجة التزامات البائع بإنجاز البناء وتسليم العقار ونقل ملكيّته في الفرع الأوّل من هذا المطلب، بينما سيتم معالجة التزامات البائع بضمّان عيوب البناء وضمّان حُسن إنجازه في الفرع الثاني منه.

### الفرع الأول: التزامات البائع بإنجاز البناء ونقل ملكيّته

إنّ انعقاد عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة صحيحاً يجعله مُنتجاً لآثاره، وذلك يعني ترتيب التزامات مُعيّنة في ذمّة البائع منها التزامه بإنجاز البناء وتسليم العقار ونقل ملكيّته. ويُعدّ التزام البائع بإنجاز البناء التزاماً أساسياً خاصاً تفرضه طبيعة هذا العقد، ويُميّزه عن عقد البيع

التقليدي؛ إذ يخلو الأخير من الالتزام بإقامة أو تشييد البناء؛ أي البناء محلّ العقد.<sup>157</sup> فهذا المحلّ غير موجود وقت العقد؛ حيث يتعاقد المشتري مع البائع في البداية ولا يكون البناء قد تمّ إنجازه أو قد لا يكون بدأ تنفيذه بشكلٍ ماديّ.<sup>158</sup> وهذا ما أكّده محاكم بعض الدول التي نظّمت هذا العقد ضمن قوانينها، إذ جاء في حكم صادر عن محكمة تمييز دبي أنّ: "الوحدات العقارية المفترزة على الخارطة هي الوحدات غير الموجودة وقت التصرف ويُمكن وجودها في المستقبل، أو التي في طور الإنشاء، أو التي لم يكتمل إنشاؤها بعد".<sup>159</sup> كما يُعتبر هذا الالتزام المعيار الأساسي لوصف العقد على أنّه عقد بيع وحدات عقارية على الخارطة، وتطبيق النظام القانوني الساري بشأن هذا العقد إن وُجد؛ إذ يُبرم هذا العقد قبل إتمام بناء الوحدة العقارية محلّ العقد أو حتّى قبل الشروع في بنائها.<sup>160</sup> وذلك بالنسبة لجميع القوانين التي نظّمته وعالجت أحكامه، والتي لا تعدّه عقد بيع لوحدة عقارية على الخارطة إن كان قد تمّ البيع بعد اكتمال البناء؛ إذ تعدّه عقد بيعٍ عاديّ وتُخضعه لأحكام القواعد العامّة في أحكامها المدنية.<sup>161</sup> ويُعدّ هذا الالتزام محور العملية التعاقدية في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، وهو الأساس الذي يُبنى عليه في تنفيذ الالتزامات الأخرى المترتبة على هذا العقد.<sup>162</sup>

<sup>157</sup> موزة سويد سالم السعيد، مرجع سابق، 86-87.

<sup>158</sup> نصر أبو الفتوح فريد، مرجع سابق، 568.

<sup>159</sup> حكم غير منشور صادر عن محكمة تمييز دبي في الطعن رقم 40/2009/ طعن عقاري/ صادر عن محكمة تمييز دبي بتاريخ 2010/2/7. نقلاً عن: صالح أحمد اللهيبي، "حقوق والالتزامات المطور العقاري في القانون القطري: دراسة في قانون التنظيم العقاري رقم 6 لسنة 2014 مقارنة بتشريعات دولة الإمارات"، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، ع2 السنة الخامسة، (الكويت: 2017)، 349.

<sup>160</sup> احمد إبراهيم الحباري، مرجع سابق، 275، 276.

<sup>161</sup> صالح أحمد اللهيبي، مرجع سابق، 349.

<sup>162</sup> نصر أبو الفتوح فريد، مرجع سابق، 568، 569.

تعرف عملية البناء على أنها: مجموع الأعمال التي يكون نتيجتها اكتمال الوجود الفعلي للعقار.<sup>163</sup> كما يُقصد بالتزام البائع بإنجاز البناء: الالتزام الذي يقع على عاتق كل من يشرع في مشروع عقاري يتم إعداده للبيع بتوافر النية السابقة لذلك، بإنهاء تشييد هذا المشروع وتنفيذ وإتمام بنائه،<sup>164</sup> بما في ذلك إنجاز جميع أجزائه ومكوناته وتركيب كل عناصر التجهيز في الأماكن التي خُصصت لها وفق المواصفات والشروط التعاقدية، بحيث تصبح الوحدة العقارية صالحة للعرض الذي أعدت وأنجزت لأجله،<sup>165</sup> ويستوي أن يقوم بذلك البائع والذي يُطلق عليه "المطور أو المرقى العقاري"<sup>166</sup> بنفسه، أو بواسطة مُقاول أو مرقى عقاري آخر.<sup>167</sup> وقد يتم الاتفاق على المدة وتحديدها بشكلٍ صريح كما قد تُستخلص ضمناً من ظروف العقد.<sup>168</sup> إلا أنه يجب التمييز بين المدة المُتفق عليها لإنجاز البناء وتلك المُحددة لتسليمه؛ إذ يشتمل عقد بيع الوحدات العقارية على عدة مُدد ترتبط بالمراحل التي يمرّ بها هذا العقد والتي تختصّ كلّ منها بإنجاز جزءٍ من البناء، وذلك قبل تسليم البناء مُنجزاً.<sup>169</sup>

والتزام البائع بإنجاز البناء يقتضي مواصلة العمل فيه لإنجازه، وأن يتمّ إنجازه في المدة المحددة لذلك، وكذلك أن يكون مطابقاً للتصاميم والمخططات والخرائط حسب ما تمّ الاتفاق

<sup>163</sup> خيرة لعبيدي، ومزيان محمد الأمين، "التوازن العقدي أثناء نقل الملكية في عقد البيع بناءً على التصاميم في التشريع الجزائري"، مجلة القانون والمجتمع، ع7، (الجزائر: 2016)، 261.

<sup>164</sup> رقية جبار، "آثار عقد البيع على التصاميم بين النظر والتطبيق"، حوليات جامعة الجزائر1، مج35، ع01-2021، (الجزائر: 2021)، 277.

<sup>165</sup> عبد الرحمن نعيبي، مرجع سابق، 36.

<sup>166</sup> استخدم المشرع الجزائري مصطلح "المرقى العقاري"، كما استخدم المشرعين السعودي والقطري والإماراتي مصطلح "المطور العقاري". بينما يُسمى في فلسطين بالمستثمر العقاري.

<sup>167</sup> محمد محمد القطب مسعد سعيد، مرجع سابق، 61.

<sup>168</sup> موزة سويد سالم السعيد، مرجع سابق، 66.

<sup>169</sup> موزة سويد سالم السعيد، المرجع السابق، 65.



عليه.<sup>170</sup> لذلك فإنه يجب تحديد المدة التي من الواجب إنجاز البناء خلالها، إذ تُعدّ عنصرًا أساسيًا في هذا العقد؛ بحيث يترتب البطلان على عدم تحديد هذه المدة في النظام القانوني الجزائري.<sup>171</sup> أما في النظام القانوني الفلسطيني؛ والذي لم يُنظم عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة ولم يتناوله في نصوصه، لم يُبين أثر عدم تحديد المدة على هذا العقد؛ إلا أن مجلة الأحكام العدلية العثمانية بيّنت أثر تحديد مدة التسليم من عدم تحديدها وفرقت في ذلك بين حالتين في سياق تنظيمها لأحكام عقد الاستصناع، عندما يكون محلّ العقد من الأشياء التي لا تدخل في نطاق ما يتم التعامل به كاستصناع، وهما: الحالة التي يتم فيها تحديد أجل التسليم أو مدّته في العقد فيعتبر عندها العقد سلمًا بعد توافر شروطه، والحالة التي لا يتم فيها تحديد أجل التسليم أو مدّته وفيها يُعدّ العقد استصناعًا.<sup>172</sup> وإنّ تحديد مدة لإنجاز البناء يُهدَف من خلالها إلى حماية المُشتري، حيث قد يُماطل البائع في إنجاز البناء محلّ العقد في المدة المُتفق عليها بما يلحق ضررًا بالمُشتري؛ لذلك فإنّ تقييد الإنجاز بفترة مُعيّنة يُلزم البائع بمواصلة عمله دون مُماطلة أو تأخير غير مُبرر.<sup>173</sup> كما وأنّ الإخلال بالالتزام بتسليم العقار مُطابقًا للمخططات والتزاميم، والذي يُطلق عليه "الالتزام بالمطابقة" ينفي فكرة الإنجاز؛ أيّ يعني أنّ الإنجاز غير تامّ، وبالتالي هو إنجاز معيب وغير مُطابق لما هو متفق عليه، بما يمنح للمُشتري الحقّ في الاحتجاج في مواجهة البائع بعدم مُطابقة العقار للمُخططات، وهو عيب عدم المطابقة.<sup>174</sup> إذ لا يُمكن القول بأنّ الالتزام بتسليم العقار

<sup>170</sup> عبد الرحمن نعيّمي، "مرجع سابق، 36.

<sup>171</sup> جهيدة أعجيري، مرجع سابق، 337.

<sup>172</sup> أمين دواس، ومحمود دودين، مرجع سابق، 210. للمزيد أنظر المادة (389) من المجلة.

<sup>173</sup> نصر أبو الفتوح فريد، مرجع سابق، 568.

<sup>174</sup> مريم ايناس مرجان، مرجع سابق، 56. وقد تحدّثت المجلة في المادة (310) عن خيار الوصف الذي هو حقّ للمُشتري في فسخ العقد عند الاتفاق على صفة معيّنة وتبيّن لاحقًا عدم وجودها، وهذا ما أكّدت عليه محكمة التمييز الأردنية بصفتها

مُطابَقًا للمخططات والتصاميم هو التزام ببذل عناية؛ إذ أنّ تسليم المبيع يقتضي تسليمه مُنجزًا؛ أي بعد الانتهاء من جميع أعمال البناء اللازمة وفقًا لما تمّ الاتّفاق عليه بين طرفيّ العقد ومُتضمّنًا جميع عناصره، وكذلك توابعه.<sup>175</sup> وقد أكّدت على وجوب تضمين العقد تحديدًا لِمدّة الإنجاز ووصفًا للعقار محلّ العقد جُلّ التشريعات التي نظّمت أحكام هذا العقد في نصوصها؛ فالمادة (20) من قانون ملكيّة الطوابق والشُقق الأردني في ختام الفقرة (أ) منها نصّت على أنّه: "... ويجب أن يتضمّن هذا الاتّفاق تحديد مدّة لِنفاذه ووصفًا للعقار المراد بِيعه..."، كذلك أكّدت على ضرورة توافر هذه البيانات وتضمينها للعقد بالاتّفاق عليها المادة (4) من القرار الإداري رقم (220/1) الصادر بتاريخ 1439/3/9هـ عن لجنة البيع والتأجير على الخارطة "وافي" في المملكة العربية السعديّة، والذي يُبيّن "قواعد حقوق المستفيدين والتزامات المطوّرين"،<sup>176</sup> كما أكّد عليها الفصل (3) - 618

---

الحقوقية في قرارها بالقضية رقم (157/ 1964) الصادرة بتاريخ 30/6/2023، والمنشور على الصفحة 662 من عدد مجلة نقابة المحامين بتاريخ 1/1/1964: نقلًا عن: أمين دواس، ومحمود دودين، مرجع سابق، 253، 254. كما نصّت المادة (481) من مشروع القانون المدني الفلسطيني على أنّه: "إذا ضمن البائع صلاحية المبيع للعمل مدة معلومة ثم ظهر خلل في المبيع، فعلى المشتري أن يُخطر البائع بهذا الخلل في مدة شهر من تاريخ ظهوره، وأن يرفع الدعوى في مدة أقل من ستة أشهر من هذا الاخطار، وإلا سقط حقّه في الضمان، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك"، وبالرجوع للمادة المذكورة ومقارنتها بخيار الوصف نرى أنّها تتفق معه في "بالرجوع إلى نصوص المواد المذكورة نرى أنّ هناك نقطة اتّفاق ونقطة اختلاف بين خيار الوصف والالتزام بالمطابقة، حيث أنّهما يلتقيان في ضرورة اشتراط المشتري لتحديد وصف المبيع وقيام البائع بضمانه ثم بعد مرور الوقت يتبيّن أن هذا الوصف لم يتحقّق في المبيع، ويختلف الالتزام بالمطابقة مع خيار الوصف من حيث تصنيف البيع بغير اللازم؛ وهذا بدوره يُعطي حق للمشتري بفسخ العقد إذا تبين عدم تحقّق الوصف المُتفق عليه، ولكن بالرجوع إلى المادة (481) من المشروع نرى أنّها وضعت شرط يتضمّن ضرورة قيام المشتري بإخطار البائع بدايةً ومن ثم اللجوء للقضاء لطلب التنفيذ العيني جبرًا، أو اللجوء للمحكمة المختصة لطلب الحكم بفسخ البيع وتعويضه لِما لحقه من ضرر، وفي هذه الحالة يكون طلب الفسخ بسبب مخالفة البائع لشروط العقد وليس بسبب عدم لزوم العقد. وبالرجوع إلى أحكام خيار الوصف ترى الباحثة أنّه مُتشابه إلى حدّ ما مع الالتزام بالمطابقة في التزام المطوّر (البائع) في تسليم المشتري للوحدة العقاريّة مطابقة لمواصفات وشروط العقد. للمزيد أنظر أمين دواس، ومحمود دودين، مرجع سابق، 256، 257.

<sup>175</sup> حصة بنت سعيد بن حمد البلوشية، مرجع سابق، 34.

<sup>176</sup> منشور على الموقع الإلكتروني وافي: <https://wafi.housing.gov.sa/ar/regulation> ، بتاريخ: 15/2/2022 .

مُكرّر) من القانون المغربي رقم (00-44) "بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز"، والفصل (7-618) من ذات القانون الذي نصّ في سياق التأكيد على أهميّة احترام التصاميم والمخططات الهندسية الخاصّة بالبناء ومُدّة الإنجاز، على أنّه: "يتعهد البائع باحترام التصاميم الهندسية وأجل إنجاز البناء" ولا شكّ أنّ هذا الالتزام يُعدّ التزامًا بتحقيق نتيجة؛ فلا يكونُ البائع قد نفّذ التزامه إلاّ عند تحقّق النتيجة المُحدّدة سلفًا، والتي تتمثّل بإنجاز البناء.<sup>177</sup>

وقد أكّدت ذات التّشريعات التي نظّمت أحكام هذا العقد على التزام البائع بإنجاز البناء كالالتزام أساسي في هذا العقد، ومنها قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجّل العقاري المبدئي في إمارة دبي، الذي اعتبر في المادّة (23) منه أنّ عجز المطوّر العقاري عن تنفيذ مشروع التطوير العقاري بسبب الإهمال الجسيم منه يُعدّ سببًا لإلغاء مشروعه العقاري.<sup>178</sup> والقانون المغربي رقم (00-44) "بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز"، في فصل (1-618) في سياق تعريفه لبيع العقار في طور الإنجاز، ومنها أيضًا القرار الإداري رقم (1/220) الصادر بتاريخ 1439/3/9هـ عن لجنة البيع والتأجير على الخارطة "وافي" في المملكة العربية السعودية في الفقرة الأولى من المادّة الثالثة منه والتي نصّت على أنّه: "يجب على المطوّر الالتزام بما يأتي: 1- بدء الأعمال وإنهائها في الموعد المُحدّد...".

<sup>177</sup> قصي سلمان هلال، "انتقال الملكية في عقد بيع العقارات السكنية الجاهزة"، مجلة الرافدين للحقوق، مج16، ع58 سنة18، (العراق: 2013)، 53.

<sup>178</sup> الفقرة (6) من المادّة (23) من قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 الخاصّ باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008، بشأن تنظيم السجّل العقاري المبدئي في إمارة دبي، منشورة على موقع حكومة دبي، بتاريخ 14/2/2010.

أما الالتزام اللاحق على إنجاز العقار والمُترتب في ذمّة البائع فهو الالتزام بنقل ملكيّة العقار أو الوحدة العقاريّة محلّ عقد البيع على الخارطة. والذي ينشأ بمجرّد انعقاد هذا العقد صحيحًا؛ حيث يُعدّ نشوء هذا الالتزام أثرًا مباشرًا لإبرام هذا العقد.<sup>179</sup> والقاعدة العامّة أنّه بمجرّد العقد تنتقل الملكية إلى المشتري مباشرةً ودون اقتران ذلك بالتسليم أو قيام البائع بأيّ عمل، إلا أنّ الملكية العقاريّة تحديدًا تحتاج إلى إجراءاتٍ معيّنة لانقالها من البائع للمشتري.<sup>180</sup> إذ نصّت القوانين المدنيّة وكذلك القوانين المتعلّقة بالملكيّة العقاريّة للدول صراحةً على إجراءاتٍ معيّنة لانقال الملكية العقاريّة، إذ حصرت المادة (2) من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953<sup>181</sup> الساري في الضفّة الغربيّة إجراء معاملات التصرف في الأراضي الأميرية والموقوفة والأموالك معاملات التصرف في دوائر تسجيل الأراضي، وبينت المادة (6) من ذات القانون أنّ الأبنية والوحدات العقاريّة التي تُقام على هذه الأراضي تنطبق عليها أحكام المادة السابقة فيما يتعلّق بالتصرف والانتقال كما أسلف بيانه، كما شمل تعريف المادة (2) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952<sup>182</sup> لكلمة الأرض الأبنية المُقامة عليها،<sup>183</sup> ثم فرضت المادة (16) من قانون التسوية التسجيل في دوائر الأراضي لاعتبار المعاملات التي تتمّ في الأراضي التي تمتّ فيها التسوية صحيحة؛ بما يُشير إلى وجوب تسجيل العقود التي تُبرم بشأن الأبنية المُقامة في المناطق التي تمتّ فيها التسوية لدى دوائر التسجيل المُختصّة. كما توجّه المشرّع الفلسطيني إلى

<sup>179</sup> خيرة لعبيدي، ومزيان محمد الأمين، مرجع سابق، 46.

<sup>180</sup> عاصم سليمان يوسف الصرايرة، "حماية المشتري في بيع الشقق والطوابق قيد الإنشاء"، (رسالة ماجستير: جامعة مؤتة-الأردن 2013)، 27.

<sup>181</sup> منشور في الجريدة الرسمية الأردنيّة، العدد (1135)، بتاريخ 1/3/1953، ص 557.

<sup>182</sup> منشور في الجريدة الرسمية الأردنيّة، العدد (1113)، بتاريخ 16/6/1952، ص 279.

<sup>183</sup> نصت المادة (2) من قانون التسوية على: "... تعني كلمة (الأرض) الأراضي الأميرية والموقوفة والملوكة والأبنية...".

ذات التوجّه وذلك في المادة (226) من مشروع القانون المدني الفلسطيني، والتي نصّت على أن: "الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق، إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم، وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل"، وقد نصّت المادة (6) من قرار وزير الإسكان رقم (2) لسنة 1997 "بشأن اللائحة التنفيذية لقانون تملك الطبقات والشقق والمحلات" على أنه: "تتم إجراءات تسجيل ونقل ملكية الشقق أو الطبقات أو المحلات مفرزة ومستقلة بناءً على طلب كتابي يقدم للموظف المختص من ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم وفق نموذج معد لذلك من قبل دائرة تسجيل الأراضي".

كذلك كان موقف المُشرّع الأردني في المادة (1148) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976،<sup>184</sup> والتي نصّت على أنه: "لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير الا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة به". والتي جاءت منسجمة مع المادة رقم (20) من قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني رقم (25) لسنة 1968،<sup>185</sup> التي بيّنت بأنّ عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة لا يكون اتفاقاً قانونياً ولا ملزماً للمتعاقدين إلا إذا تمّ تسجيله لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة.<sup>186</sup>

وقد اشترط قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم (5) لسنة 1985 في المادة (1277) لانتقال ملكية العقار وما يتعلّق به من حقوق عينية أخرى والاحتجاج به بين المتعاقدين وفي

<sup>184</sup> منشور في الجريدة الرسمية الأردنية، العدد (2645)، بتاريخ 1/8/1976، ص2.

<sup>185</sup> منشور في الجريدة الرسمية الأردنية، العدد (2089)، بتاريخ 16/4/1986، ص566.

<sup>186</sup> وهذا ما ذهب إليه محكمة التمييز الأردنية في أحكامها، حيث اعتبرت عقود البيع غير المسجلة باطلة ولا ترد عليها الإجازة، وعلى كلّ ذي مصلحة التمسك بالبطان، وللمحكمة أيضاً أن تحكم بالبطان من تلقاء نفسها. أنظر أحكام محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية فيما يخص البطان الشكلي لعقود بيع العقارات، تمييز رقم (395) لسنة 2021، تمييز رقم (526) لسنة 2021.

مواجهة الغير التسجيل لدى الدوائر المختصة بحسب ما بيّنته أحكام ونصوص القوانين الخاصة بذلك.<sup>187</sup> كذلك أوجبت المادة (3) من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي رقم (13) لسنة 2008 تسجيل جميع التصرفات التي يكون محلّها وحدة عقارية مُباعة على الخارطة، ورُتبت البطلان على عدم الالتزام بإجراءات التسجيل.<sup>188</sup> أمّا فيما يتعلّق بانتقال الملكيّة في إمارة أبو ظبي، فقد تبني نصّ المادة (6) من القانون رقم (19) لسنة 2005 في الملكية العقارية ذات موقف المادة (1277) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي التي أسلف ذكرها.<sup>189</sup>

كذلك كان موقف المشرّع السعودي إذ بيّنت المادة (558) من نظام المعاملات المدنية السعودي لسنة 1984<sup>190</sup> أنّ إجراءات التسجيل العقاري تُنظّم بقوانين خاصّة تُبيّنّها وتُحدّد السلطة المختصة بالقيام بهذه الإجراءات.<sup>191</sup> وعليه وضّحت المادة (7) من نظام ملكية الوحدات العقارية

<sup>187</sup> نصت المادة المذكورة على: "لا تنتقل ملكيّة العقار ولا الحقوق العينية العقارية الأخرى بين المتعاقدين وفي حقّ الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة به"

<sup>188</sup> نصت المادة (6) على: "1. تسجل في السجل العقاري المبدئي جميع التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على الخارطة، ويقع باطلاً البيع وغيره من التصرفات القانونية الناقلة أو المقيدة للملكيّة أو أي من الحقوق المتفرّعة عنها إذا لم يتم تسجيل هذه التصرفات في ذلك السجل. 2. على كل مطوّر تصرف بالبيع أو بأي تصرف من التصرفات الناقلة أو المقيدة للملكية قبل العمل بأحكام هذا القانون أن يتقدم إلى الدائرة لتسجيلها في السجل العقاري أو في السجل العقاري المبدئي حسب الأحوال، وذلك خلال مدة لا تتجاوز ستين يوماً".

<sup>189</sup> نصّت المادة المذكورة على: "لا تنتقل ملكية العقار ولا الحقوق العينية الأخرى المترتبة عليه، سواء كان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان في حق الغير، إلا بالتسجيل".

<sup>190</sup> نظام صادر بالمرسوم الملكي رقم م/191، بتاريخ 29 ذو القعدة، منشور بتاريخ 1 ذو الحجة 1444، منشور على موقع وزارة العدل السعودية: <https://laws.moj.gov.sa/legislation/x5mmyRvSC8dun5XxLYxEeQ>، تاريخ الزيارة 22/5/2022

<sup>191</sup> نصّت المادة المذكورة على: "تنظّم القوانين الخاصة بإجراءات تسجيل وقيد الأراضي والعقارات والسلطة الموكول لها التسجيل والتقيّد مع مراعاة المبادئ المنصوص عليها في هذا القانون"

وفرزها الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (40) بتاريخ 1423/2/9هـ، أنّ إجراءات انتقال ملكية

الوحدات العقارية تتم أمام الجهة صاحبة الاختصاص بذلك تبعاً لما هو نافذ من إجراءات.<sup>192</sup>

وقد سلك المشرع المغربي ذات المسلك من التصرف القانوني الذي يكون محله عقاراً أو حقاً عقارياً فنص على وجوب إفراغه في محرر مكتوب التاريخ، كذلك وجوب تسجيل هذا التصرف واستيفاء الشكلية المفروضة لذلك قانوناً حتى يتم الاحتجاج به في مواجهة الغير.<sup>193</sup> وهو ما أكدت عليه نصوص قانون التحفيظ العقاري المغربي في فصليه (66)، (67) على التوالي والتي نصت على أنّ: "كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتقييده، وابتداء من يوم التقييد في الرسم العقاري من ظرف المحافظ على الأملاك العقارية. لا يمكن في أي حال التمسك بإبطال هذا التقييد في مواجهة الغير ذي النية الحسنة"،<sup>194</sup> "إنّ الأفعال الإرادية والاتفاقات التعاقدية، الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله إلى الغير أو الإقرار به تغييره أو إسقاطه، لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ التقييد بالرسم العقاري، دون الإضرار بما للأطراف من حقوق في مواجهة بعضهم البعض وكذا بإمكانية إقامة دعاوى فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ

<sup>192</sup> نصت المادة المذكورة على: "تتم إجراءات نقل الملكية أمام الجهة المختصة في توثيق العقود والإقرارات وإصدار الصكوك المتعلقة بها، وفقاً للإجراءات النافذة، مع مراعاة ما ورد في هذا النظام".

<sup>193</sup> ظهير شريف رقم 1.16.05 صادر في 23 من ربيع الآخر 1437 (3 فبراير 2016) بتنفيذ القانون رقم (107.12) بتغيير وتنظيم القانون رقم (44.00) بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز المتمم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود، والمنشور في الجريدة الرسمية المغربية، ع6440، 9 جمادى الأولى 1437 (18 فبراير 2016)، صفحة 932. وقد نص في الفصل (489) من هذا القانون على أنه: "إذا كان المبيع عقاراً أو حقاً عقارية أو أشياء أخرى يمكن رهنها رهناً رسمياً، وجب أن يجري البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ. ولا يكون له أثر في مواجهة الغير إلا إذا سجل في الشكل المحدد بمقتضى القانون".

<sup>194</sup> المادة (66) من قانون التحفظ العقاري المغربي الصادر بموجب الظهير الشريف في 9 رمضان 1331هـ (12 أغسطس 1913)، منشور في الجريدة الرسمية المغربية، العدد (6224)، بتاريخ 23/1/2014.

اتفاقاتهم".<sup>195</sup> وما أكدت عليه كذلك المادة (3-618) من القانون (00-44) بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز، نصّت على وجوب ورود عقد البيع الابتدائي الذي يكون محلّه عقار في طور الإنجاز في مُحرّر ثابت التاريخ أو مُحرر رسمي مُنظّم من قِبَل مهني في مهنة قانونيّة مُنظمة ولها قانون يُتيح تحرير هذه العقود، كما رتّب البطلان على مخالفة ذلك.<sup>196</sup>

كذلك كان موقف مشرّع إمارة دبي الذي نصّ في المادة الثالثة من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي رقم (13) لسنة 2008<sup>197</sup> على وجوب تسجيل جميع ما يرد على الوحدات العقارية التي بيعت على الخارطة من تصرفات قانونية في ما يُطلق عليه "السجل العقاري المبدئي"، بحيث رتّب البطلان على مخالفة ذلك، وحدّد مدّة أقصاها ستين يوماً لتسجيل التصرفات التي ترد على هذه العقارات في السجل المُختصّ.<sup>198</sup> والمادة (3) من قواعد حقوق المستفيدين والتزامات المطورين الصادرة عن لجنة بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة (وافي) في المملكة العربية السعودية أوجبت في فقرتها التاسعة على المطور العقاري عندما بيّنت التزاماته أن

<sup>195</sup> المادة (67) من قانون التحفظ العقاري المغربي.

<sup>196</sup> نصّت المادة (3-618) من القانون (00-44) بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز المغربي على أنه: "يجب أن يرد عقد البيع الابتدائي للعقار في طور الإنجاز إما في محرر رسمي أو في محرر ثابت التاريخ يتم توثيقه من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية منظمة ويخول لها قانونها تحرير العقود، وذلك تحت طائلة البطلان".

<sup>197</sup> منشور في الجريدة الرسمية لحكومة دبي، العدد (340)، بتاريخ 14/4/2009.

<sup>198</sup> نصّت المادة (3) من من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي رقم (13) لسنة 2008 على: "1. تسجل في السجل العقاري المبدئي جميع التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على الخارطة، ويقع باطلاً البيع وغيره من التصرفات القانونية الناقلة أو المقيدة للملكية أو أي من الحقوق المنفردة عنها إذا لم يتم تسجيل هذه التصرفات في ذلك السجل. 2. على كل مطور تصرف بالبيع أو بأي تصرف من التصرفات الناقلة أو المقيدة للملكية قبل العمل بأحكام هذا القانون أن يتقدم إلى الدائرة لتسجيلها في السجل العقاري أو في السجل العقاري المبدئي حسب الأحوال، وذلك خلال مدة لا تتجاوز ستين يوماً".



يقوم بـ: "إفراغ صك الوحدة باسم المستفيد، أو تسجيل عقد الإيجار بما لا يزيد على ٣٠ يوماً من تاريخ صدور شهادة إتمام البناء".

وعليه فإن جميع التشريعات التي نظمت عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة بمسمياته المختلفة والمتفاوتة بين عقد البيع على الخارطة وعقد بيع العقار في طور الإنجاز وعقد الترقية العقارية وعقد بيع العقار تحت الإنشاء، قد تبنت ذات الموقف التشريعي والقانوني من تسجيل عقد البيع وجميع ما يتعلق بعقد البيع وجميع ما يتعلق بهذا النوع من العقارات من تصرفات قانونية في السجلات الرسمية المعدة لذلك لديها.

#### الفرع الثاني: التزامات البائع بالتسليم وضمن غيوب البناء وحسن إنجازه

يُعدّ الالتزام بالتسليم أحد الالتزامات الجوهرية التي تترتب على عقد البيع؛ إذ أنه يُمكن المشتري من الاستفادة من محلّ العقد أي الشيء المبيع واستعماله واستغلاله، ويُقصد بالتسليم: "تخلّي البائع عن الشيء المبيع ووضعه تحت تصرف المشتري".<sup>199</sup> كما يُقصد به: "وضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكّن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستولي عليه استيلاءً مادياً، ما دام البائع قد أعلمه بذلك، ويحصل هذا التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع".<sup>200</sup> وعرفّ التسليم أيضاً على أنه: "نقل المبيع لحيازة المشتري وتمكينه من الانتفاع به".<sup>201</sup> والالتزام بالتسليم التزمّ يُفرض بموجب القواعد العامة التي تحكم عقد البيع.<sup>202</sup>

<sup>199</sup> ادريس العروسي العلمي، مرجع سابق، 464.

<sup>200</sup> مريم ايناس مرجان، مرجع سابق، 57.

<sup>201</sup> عبد الرحمن نعيمة، مرجع سابق، 39.

<sup>202</sup> مريم ايناس مرجان، المرجع السابق، 56.

والالتزام بتسليم العقار محلّ عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة يُعدّ التزاماً أساسياً وكذلك من أهمّ الالتزامات التي تترتب في ذمّة البائع، وهو من مقتضيات ومُتطلبات هذا العقد، ويتمّ تسليم العقار مُجرّداً من أي حقّ ما لم يوجد اتّفاق بين المُتعاقدين أو نصّ قانوني يقضي بخلاف ذلك.<sup>203</sup> ويكون تسليم العقار محلّ هذا العقد بتمكين المشتري من استغلاله والاستفادة منه بعد إنجازه بشكل مطابق للمخطّطات والشروط المتفق عليها، ودون حائل بينه وبين الانتفاع من العقار، ودون مُعارضٍ أو مُنازعٍ في ملكه، بعد إتمام الإجراءات القانونية اللازمة لنقل ملكيته. ويُمثّل التسليم الوجهة الحقيقية لعقد البيع؛ إذ لا يتمّ التسليم بشكل فعليّ إلّا بعد إنجاز البناء وفق ما تمّ الاتّفاق عليه، وعليه فهو أحد أهمّ مراحل والتزامات هذا العقد ولا تبرأ ذمّة البائع دون أدائه بوضع العقار محلّ العقد تحت تصرّف المشتري.<sup>204</sup>

وتبرز أهمية الوفاء بالالتزام بالتسليم في أنّه يُشكّل طريقة انقضاء هذا الالتزام وإنجاز مراحل العقد، ووسيلةً للتخلّص من العقوبات والجزاءات المترتبة على الإخلال به أو التأخير فيه، كما يُشكّل وسيلةً لنقل تبعه الهلاك من البائع إلى المشتري.<sup>205</sup> وأمّا أجل التسليم أو الوقت الذي ينبغي فيه أن يقوم البائع في هذا العقد بتسليم الوحدة العقارية إلى المُشتري هو بحسب ما يتّفق عليه طرفا العقد وقت إبرامه، حيثُ يتمّ ذلك عند التعاقد كما يتمّ الاتّفاق على جزاءات وعقوبات عند عدم احترام هذا الأجل.<sup>206</sup> فإذا امتنع البائع عن التسليم أو عن بناء الوحدة العقارية المزمع إقامتها

<sup>203</sup> محمد محمد القطب مسعد سعيد، "مرجع سابق"، 72.

<sup>204</sup> ادريس العروسي العلمي، "مرجع سابق"، 465.

<sup>205</sup> لقمان بونيف، "التزامات المرقى العقاري في التشريع الجزائري"، (رسالة ماجستير: جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريّج، الجزائر 2020)، 85.

<sup>206</sup> علي بن علي، "عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم (04.11)"، (رسالة ماجستير: جامعة امحمد بوقرة بومرداس، الجزائر 2016)، 84.

كان من حقّ المشتري بعد توجيهه إخطار للبائع\_ اللجوء الي التنفيذ الجبري (العيني) بطريق القضاء للحصول على قرار يُجبر فيه البائع (المطور العقاري) إمّا بالبدء بأعمال البناء أو تسليم الوحدة العقارية المنجزة للمشتري والتنازل عنها أمام الدوائر المختصة.<sup>207</sup>

والتزامّ البائع بتسليم الوحدة العقارية يقتضي تسليم الوحدة العقارية التي تمّ الاتفاق عليها بذاتها، ودون زيادةٍ أو نقصانٍ في مساحتها أو تغييرٍ في أوصافها؛<sup>208</sup> إذ تتوقّف صحّة التسليم كالالتزام في هذا العقد على إنجاز العقار أو الوحدة العقارية محلّ العقد وفقاً للمخطّطات والموصفات التي تمّ التعاقد عليها، وإنّ عدم مراعاة ذلك ومخالفة هذه المواصفات والمخطّطات يُشكّل إخلالاً بالتزام تعاقدية.<sup>209</sup> كما يُعتبر التسليم في هذا العقد التزاماً بتحقيق نتيجة تتمثّل في تسليم العقار مُنجز بحسب ما اتُّفق عليه، حيث لا يمكن للبائع التخلّص من المسؤولية عن الإخلال بهذا الالتزام إلا إذا أثبت أنّ ذلك حدث نظراً لقوّة قاهرة، أو بسبب خطأ المشتري أو الغير.<sup>210</sup>

وقد نصّت القواعد العامّة في تشريعات الدول بشأن عقد البيع على التسليم كالالتزام يقع على عاتق البائع، فقد نصّت المادة (262) من مجلة الأحكام العدلية العثمانية والمطبّقة في الضفّة الغربية على أنّ: "الْقَبْضُ لَيْسَ بِشَرْطٍ فِي الْبَيْعِ إِلَّا أَنْ الْعَقْدَ مَتَى تَمَّ كَانَ عَلَى الْمُشْتَرِي أَنْ يُسَلِّمَ النَّمْنَ أَوْلَا ثُمَّ يُسَلِّمَ الْبَائِعُ الْمَبِيعَ إِلَيْهِ"، كما ونصّت المادة (263) من المجلة على أنّ: "تَسْلِيمُ الْمَبِيعِ

<sup>207</sup> أديب أحمد أديب ياسين، "الإطار القانوني لعقد بيع العقار على الخارطة: دراسة مقارنة، (رسالة ماجستير: جامعة النجاح الوطنية، فلسطين: 2022)، 67-70.

<sup>208</sup> وليد محمد سعد خليفة، مرجع سابق، 216.

<sup>209</sup> ادريس العروسي العلمي، "مرجع سابق، 464.

<sup>210</sup> محمد محمد القطب مسعد سعيد، مرجع سابق، 73. أنظر أيضاً: رقية جبار، مرجع سابق، 280.

يَحْصُلُ بِالتَّخْلِيَةِ وَهُوَ أَنْ يَأْذَنَ الْبَائِعُ لِلْمُشْتَرِي بِقَبْضِ الْمَبِيعِ مَعَ عَدَمِ وُجُودِ مَانِعٍ مِنْ تَسْلِيمِ الْمُشْتَرِي  
إِيَّاهُ".<sup>211</sup>

أما فيما يخص مشروع القانون المدني الفلسطيني فقد نصّ في المادة رقم (452) على وجوب تسليم المبيع بحالته التي كان عليها عند إبرام العقد،<sup>212</sup> كما جعل صحة التسليم متوقفة على تمكين المشتري من حيازة المبيع حيازة هادئة والانتفاع به والاستيلاء عليه استيلاءً مادياً، وذلك بوضع المبيع محلّ العقد تحت تصرف المشتري بعد إعداره بذلك وبما يتناسب مع طبيعة محلّ العقد.<sup>213</sup> وفي ذات السياق من النصّ على الالتزام بالتسليم في التشريعات فقد نصت المادة (200) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 على التزام المتعاقدين في عقود المعاوضة التي يكون محلّها عين بتسليم بدل الملك للآخر؛ أي محل العقد والتمن.<sup>214</sup>

ونصّت المادة (514) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على التزام البائع بتسليم محل البيع للمشتري خالياً من أي حقوق للغير متعلقة به ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يقضي بخلاف ذلك.<sup>215</sup>

<sup>211</sup> وقد ترك المشرع السوري مدة التسليم إلى ما يتفق عليه الأطراف، إلا أنه وضع غرامة على المطور في حال تأخر التسليم وذلك في المادة (14) من المرسوم التشريعي رقم (82) لسنة 2010، المتعلق بإعمار العرصات.

<sup>212</sup> نصّت المادة (452) من مشروع القانون المدني الفلسطيني على أنه: "يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع" وهو نفس نصّ المادة (516) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

<sup>213</sup> ورد النص عليها في المادة (456) من مشروع القانون المدني الفلسطيني، التي نصّت على: "يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته، والانتفاع به دون عائق، ولو لم يستول عليه استيلاءً مادياً، ما دام البائع قد لأعزده بذلك، ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع".

<sup>214</sup> نصّت المادة (200) من القانون المدني الأردني رقم (34) لسنة 1979 على أن: "عقد المعاوضة الوارد على الأعيان إذا استوفى شرائط صحته يقتضي ثبوت الملك لكل واحد من العاقدين في بدل ملكه والتزام كل منهما بتسليم ملكه المعقود عليه للآخر".

كذلك فإنّ القوانين والقواعد في الدول التي نظّمت أحكام هذا العقد نصّت على الالتزام بالتسليم كأحد التزامات البائع فيه؛ ومثال ذلك الفقرة الخامسة من المادة (3) من قواعد حقوق المستفيدين والتزامات المطورين الصادرة عن لجنة وافي في السعودية التي بيّنت التزام المطور العقاري وأوجب عليه أن يقوم بتسليم الوحدة العقارية محل العقد للمشتري في المدة المحددة في العقد وفق ما تم الاتفاق عليه من مواصفات، بعد اتخاذ ما يلزم لذلك من إجراءات.

كذلك الفقرة الأولى من المادة رقم (7) من اللائحة التنفيذية رقم (6) لسنة 2010 للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي لإمارة دبي حتّت البائع "المطور الرئيسي أو الفرعي" على تسليم وتسجيل الوحدة العقارية محل العقد للمشتري وبيّنت عدم جواز امتناعه عن ذلك في ظل قيام المشتري بأداء التزاماته المفروضة عليه بموجب العقد.<sup>216</sup>

أمّا فيما يتعلّق بالالتزام بالضمان للعقار أو الوحدة العقارية المباعة والذي هو أحد الالتزامات الأساسية المترتبة على عقد البيع بشكل عامّ، فهو أيضًا التزام أساسي في البيع على الخارطة؛ إذ لا تتحقّق الغاية من العقد بمجرد انتقال الملكية للمشتري، بل يجب أن يتمكّن من الانتفاع به واستغلاله دون أن يحول بينه وبين ذلك عيبٌ يُنقص قيمته، أو إخلال في إنجاز العقار بشكلٍ غير مُطابق للمواصفات المُبيّنة في الخرائط والمخطّطات التي قام البائع باطلاع المشتري عليها، وهذا

<sup>215</sup> ونصّت المادة (514) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أنّه: "يلتزم البائع، بتسليم المبيع إلى المشتري مجردًا من كل حقّ آخر، ما لم يكن هناك اتفاق، أو نص في القانون يقضي بغير ذلك. كما يلتزم البائع بأن يقوم بما هو ضروري من جانبه لنقل الملكية إلى المشتري".

<sup>216</sup> نصت المادة رقم (7) من اللائحة التنفيذية رقم (6) لسنة 2010 للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي لإمارة دبي على أنه "لا يجوز للمطور الرئيسي أو الفرعي عند اكتمال المشروع العقاري وحصوله على شهادة الإنجاز من الجهات المختصة الامتناع عن تسليم أو تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري في السجل العقاري، طالما أنّ المشتري قد أوفى بكافة التزاماته التعاقدية، حتى ولو ترتب للمطور في ذمة المشتري أية التزامات مالية أخرى غير ناشئة عن عقد بيع الوحدة العقارية".

ما أكدته المادة (468) من المشروع.<sup>217</sup> كذلك أعطى المشرع في إمارة دبي الحق للمشتري باللجوء إلى القضاء وطلب فسخ العقد في حال تبين أن البائع قام بتغيير المواصفات التي تم الاتفاق عليها تغييراً جوهرياً حسب البند الثالث من المادة (20)،<sup>218</sup> ويُقصد بالتغيير الجوهري أن تُصبح الوحدة العقارية غير صالحة للاستعمال أو يُنقص من الانتفاع بها أو من قيمتها بنسبة كبيرة.<sup>219</sup>

لذلك فإن أحد الضمانات التي تُفرض لمصلحة المشتري على عاتق البائع الالتزام بضمان حسن الإنجاز للبناء والذي يُطلق عليه "ضمان الإنهاء الكامل للأشغال"، ويُقصد به تسليم العقار أو الوحدة العقارية في حالة تكون فيها صالحة للاستعمال والانتفاع بها بشكل يُحقق الغاية المرجوة منها أو الغرض الذي أعدت له بحسب طبيعتها سواء كان سكنياً أم تجارياً أم مهنيّاً.<sup>220</sup> ويُعرّف المشرع العُماني حُسن الإنجاز بأنه: "التزام يقع على عاتق المُطوّر (البائع) بحيث يلتزم بإصلاح عُيوب البناء التي تظهر في الوحدة العقارية خلال سنةٍ من تاريخ تسجيل الوحدة العقارية باسم

<sup>217</sup>ادريس العروسي العلمي، مرجع سابق، 468. وهذا ما أكدته نص المادة (468) من مسودة مشروع القانون المدني الفلسطيني والتي نصت على: "1- يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يتوافر في المبيع وقت التسليم الصفات التي كفل للمشتري وجودها فيه، أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته أو من نفعه بحسب الغاية المقصودة المستفادة مما هو مبين في العقد أو مما هو ظاهر من طبيعة الشيء، أو الغرض الذي أعد له، ويضمن البائع هذا العيب ولو لم يكن عالماً بوجوده" وقد بين البند الثاني من ذات المادة أن: "البائع لا يكون ضامناً للعيوب التي كان المشتري يعلمها عند إبرام العقد، أو كان باستطاعتها أن يتبينها بنفسه في حال قام بفحص المبيع بعناية الرجل المعتاد، إلا في حال قام المشتري بإثبات أن البائع قام بإخفاء هذا العيب، ولم يكن ظاهراً وقت انعقاد العقد، ولم يكن باستطاعته أن يتبينه بعناية الرجل العادي، وفي حال تعمد البائع إخفاءه عنه توجب في هذه الحالة أن يكون البائع ضامناً لهذا العيب"، كما أنه وفي حال وفاة المشتري ينتقل ضمان العيب إلى ورثته حسب نص المادة (482) من ذات المشروع.

<sup>218</sup> أنظر البند الثالث من المادة (20) من اللائحة التنفيذية رقم (6) لسنة 2010 الخاصة بالقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

<sup>219</sup> عبد الإله أحمد خليفة المشهداني، "أحكام عقود بيع العقارات تحت الإنشاء: دراسة مقارنة"، مركز الدراسات العربية، ط1، (مصر: 2022)، 120.

<sup>220</sup> زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، 927.

مالكها"،<sup>221</sup> وعليه فهو أحد الضمانات التي تُحقّق فكرة الانتفاع الكامل بالعقار محلّ العقد، وقد استُحدث هذا الضمان من قِبَل المُشرّع الفرنسيّ الذي أوجده ضمن الفقرة السادسة من المادة (1792) من القانون المدني الفرنسي لسنة 1978،<sup>222</sup> والتي ورد فيها: "يمتدّ ضمان إتمام الأعمال على الوجه الأكمل والذي بواسطته يكون المقاول مسؤولاً خلال مدّة سنة من تسليم الأعمال إلى إصلاح جميع العيوب المُشار إليها من قِبَل ربّ العمل سواء بطريق التحقّطات التي ذكرها في محضر التسليم أو بطريق الإخطار الكتابي بالنسبة للعيوب اللاحقة"،<sup>223</sup> فمجرّد الإنجاز لا يكفي ولا تبرأ ذمّة البائع وينقضي التزامه بالإنجاز والتسليم المُجرّدين بل يُشترط لذلك مُطابقة الإنجاز للبناء لما تمّ الاتّفاق عليه عند التعاقد وحسب المُخطّطات والخرائط وما تضمّنه العقد من أوصاف للبناء والمواد المُستخدمة فيه، كذلك يُشترط في الإنجاز أن يكون مُطابقاً للأصول الفنيّة والتقنيّة المُعتبرة في قواعد البناء والتعمير.<sup>224</sup> وضمان حسن الإنجاز هو أحد الضمانات الخاصّة بهذا العقد والتي فُرِضت لحماية المُشتري في مواجهة البائع، والتي تمنحه الحق بمطالبة البائع بإصلاح ما هو غير مُطابق للمواصفات المُتّفق عليها في العقد.<sup>225</sup>

<sup>221</sup> حصة بنت سعيد بن حمد البلوشية، مرجع سابق، 104. وهذا ما نصّ عليه المشرع العُماني في المادة (8) من نظام حساب الضمان لمشروعات التطوير العقاري رقم (30) لسنة 2018، وقد نصّت على: "يلتزم المطور بالاحتفاظ بمبلغ من قيمة مبيعات الوحدات العقارية في المشروع في حساب الضمان لمدة عام من تاريخ تسجيل الوحدات المباعة باسم المُشتري، وتحدد اللائحة نسبة المبلغ الواجب الاحتفاظ به وشروط وإجراءات تصرفه".

<sup>222</sup> Code Civil – Codes Dalloz 1978–1979, par Collectif Jurisprudence Générale Dalloz, 1978

<sup>223</sup> خيرة لعديدي، ومزيان محمد الأمين، مرجع سابق، 267-268.

<sup>224</sup> علي بن علي، مرجع سابق، 79.

<sup>225</sup> مهدي بن باشة، وإسماعيل الشيخ، "التزامات المرقّي العقاري في عقد البيع على التصاميم"، (رسالة ماجستير: جامعة محمد البشير الأبراهيمي برج بوعريّج، الجزائر 2020)، 20-22.

ورغم أنّ بعض التشريعات لم تنصّ على ضمان حسن الإنجاز كأحد الضمانات المفروضة للمشتري في القوانين التي نظّمت أحكام هذا العقد بشكل صريح، إلّا أنّها ألزمت البائع بالالتزام بالموصفات المُبيّنة في المُخطّطات والخرائط التي تمّ الاتفاق عليها عند إبرام العقد، كما أوجدت نصوص قانونية تضمن الالتزام بحسن الإنجاز ولو بشكل غير صريح، ومن ذلك المادة (14) من قانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي، والتي نصّت على أنّه: "يجب على أمين الحساب الاحتفاظ بنسبة 5% من القيمة الكلية لحساب الضمان بعد حصول المطوّر على شهادة الإنجاز، ولا تصرف المبالغ المحتفظ بها إلى المطوّر إلا بعد انقضاء سنة من تاريخ تسجيل الوحدات بأسماء المشتريين".<sup>226</sup> كذلك المادة (26) من اللائحة التنظيمية لبيع الوحدات العقارية على الخارطة، والتي نصّت على أنّه: "يجب على أمين الحساب الاحتفاظ بنسبة 5% من القيمة الإجمالية لتكلفة الإنشاءات أو تقديم المطوّر لضمان بنكي بنفس النسبة لأمين الحساب وذلك بعد حصول المطوّر على شهادة الإنجاز ولا يتم صرف المبلغ المتحفظ عليه إلى المطوّر أو لا يتم الإفراج عن الضمان المذكور إلّا بعد موافقة اللجنة أو انقضاء سنة من تاريخ تسليم المشروع من المقاول للمطوّر".<sup>227</sup>

كذلك من الضمانات المقرّرة لمصلحة المشتري والتي يُفرض على البائع في عقد بيع الوحدات العقارية الالتزام بها هي ضمان العيوب. ويبرز الالتزام بضمان العيوب الخفية كأحد أهمّ الالتزامات

<sup>226</sup> قانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي، المنشور في الجريدة الرسمية العدد 323، بتاريخ 6 مايو 2007.

<sup>227</sup> اللائحة التنظيمية لبيع الوحدات العقارية على الخارطة في المملكة العربية السعودية، الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (983) بتاريخ 143/2/2هـ.



التي فُرضت على البائع بموجب القوانين المدنية المختلفة،<sup>228</sup> ويُبرّر إلزام هذه القوانين للبائع بضمان عيوب المبيع الخفية بفكرة الحفاظ على المنفعة التي تُرجى من إبرام العقد، إذ يُلزم البائع بنقل ملكية المبيع بهيئة نافعة للمشتري وفقاً لما يفرضه مبدأ حسن النية في إبرام العقود، وما تقتضيه طبيعة عقود البيع بذاتها والغرض المرجو منها.<sup>229</sup> وهو التزام مُفترض في شتى أنواع البيوع، بصرف النظر عن طبيعة محلّ عقد البيع وسواء أكان منقولاً مادياً أو غير ماديّ أو عقار.<sup>230</sup> كما يُعدّ هذا الالتزام أحد مظاهر الحماية الممنوحة من قبل النظم القانونية المختلفة للمشتري لضمان حيازته للمبيع حيازة نافعة.<sup>231</sup> إلا أنّه في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة يتوجب أن يلتزم البائع ليس فقط بضمان العيب الخفي، وإنما أيضاً بضمان العيوب الظاهرة.<sup>232</sup>

<sup>228</sup> محمود عبد الكريم، ومحمود دودين، "القيمة القانونية للشروط غير المباشرة المُقيدة من احكام ضمان العيب الخفي في البيوع"، مجلة العلوم القانونية، ع1، (كلية القانون: جامعة بغداد)، 2020، 3.

<sup>229</sup> سيد عبد الله محمد خليل، "ضمان العيوب الخفية في بيع العقار-دراسة مقارنة"، (كلية الشريعة والقانون - جامعة الأزهر: مصر)، 2017، 3169.

<sup>230</sup> وليد محمد بخيت الوزان، "إبراء مسؤولية البائع من ضمان العيب الخفي في عقد البيع"، رسالة ماجستير (جامعة الشرق الأوسط: الأردن)، 2011، 13.

<sup>231</sup> سناء ترابي، "الضمان القانوني لعيوب الشيء المبيع على ضوء القانون 08-31 والقواعد العامة"، ع7، 8، (مجلة المنبر القانوني: المغرب)، 2015، 63.

<sup>232</sup> علي بن علي، مرجع سابق، 95. على عكس العديد من المشرعين العرب الذين لم يقوموا بتنظيم ضمان العيب الظاهر بشكلٍ مُستقل، سواء أكان هذا التنظيم يخص عقود البيع عامةً أو عقود بيع الوحدات العقارية على الخارطة، وبشكلٍ خاص مشرّعنا الفلسطيني، والمشرعين العراقي والمصري، قام المشرّع الجزائري بالإشارة لهذا الضمان في المادة رقم (15) من المرسوم التشريعي الجزائري الملغى رقم (93-03) لسنة 1993؛ مع العلم أنّه كان قد نصّ عليه في القانون الملغى أيضاً رقم (07/86) لسنة 1986 الخاص بالترقية العقارية؛ والذي كان قد أشار فيه نصوصه على مدة ضمان العيب الظاهر، والأجال والإصلاح في المواد (39، 40) منه، والذي سرعان ما تدارك ذلك وأولاه أهمية في القانون رقم (11-04) وذلك في المادة رقم (44) منه؛ وهذا يدل على أهمية تنظيمه وضمان حسن الإنجاز في قوانيننا نظراً لدوره في إصلاح العيوب الظاهرة في الوحدات العقارية. وبناءً على ما سبق يتضح أنه ليس على المشتري في الجزائر أن يلجأ للقضاء لرفع دعوى لمطالبة البائع بإصلاح العيب الظاهر، وإنما يكون البائع ملزماً بذلك حسب ما تمّ الاتفاق عليه في عقد بيع الوحدة العقارية على الخارطة والذي يتضمن مدة لذلك الإصلاح. وعلى خلاف ذلك لم ينصّ المشرّع الإماراتي صراحةً على ضمان العيب

وهذا ما جاء في القانون الجزائري \_ الملغي\_ رقم (93-3) الذي أجبر فيه المشرع الجزائري المرقى العقاري (المطور - البائع) بضمان جميع العيوب سواء أكانت عيوب ظاهرة أو عيوب خفية،<sup>233</sup> والذي كان يتوجب على المشرع الجزائري أن يُبقي على هذه المادة في القانون الجديد رقم (04-11) الذي خلا من النصّ على ضمان العيب الظاهر ولم يُلزم البائع على إصلاح العيوب الظاهرة للوحدات العقارية المباعة على الخارطة (التصاميم)،<sup>234</sup> وهذا ما أخذ به المشرع الفلسطيني في مشروع القانون المدني الفلسطيني الذي لم يُلزم البائع بضرورة ضمان العيب الظاهر؛ إذ ألزم البائع بضمان العيب الخفي في حال كان هذا العيب جوهرياً ويُنقص من قيمة المبيع \_ أي يُمكن أن يُنقص من قيمة الوحدة العقارية على الخارطة مثلاً\_ أو يجعل هناك صعوبة من الاستفادة من المبيع حتى ولو لم يكن البائع عالمًا بوجود هذا العيب، إلا أنه لم يُلزم البائع بضمان العيب الظاهر؛ إي العيب الذي كان المُشتري على علم به عند البيع، أو العيب الذي يكون ظاهرًا للعيان

---

الظاهر في الوحدة العقارية، وإنما أعطى المشتري الحق في رفع دعوى على البائع يُطالبه فيها بإصلاح العيب الظاهر في البناء، وذلك حسب ما جاء في الفقرة الثالثة والفقرة الرابعة من المادة رقم (20) من القرار التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008، بشأن تنظيم السجل المبدئي في إمارة دبي، والتي نصّت على أنه: "يجوز للمشتري اللجوء إلى المحكمة المختصة لطلب فسخ العلاقة التعاقدية بينه وبين المطور في أي من الحالات الآتية: ... 3- إذا قام المطور بتغيير المواصفات المُتفق عليها في العقد تغييرًا جوهريًا. 4- إذا ثبت بعد التسليم بأن الوحدة العقارية غير صالحة للاستعمال بسبب عيوب جوهريّة في الإنشاء..."، وعليه يكون من حق المشتري طلب الفسخ القضائي بطريق دعوى مطالبية - يُطالب فيها البائع بالإصلاح- في حال قام البائع بتغيير جوهري في المواصفات التي تمّ الاتفاق عليها في عقد بيع الوحدة العقارية على الخارطة شريطة أن يكون هذا التغيير جوهريًا أو أن يثبت بعد استلامه للوحدة العقارية بعد التسلم أنها لا تصلح للسكن أو الاستعمال وذلك بسبب عيب جوهري في البناء (الإنشاء). للمزيد أنظر: سبيل جعفر حاجي عمر، مرجع سابق، 248.

<sup>233</sup> المادة (15) من القانون الجزائري رقم (93-3)، المنشور في الجريدة الرسمية الجزائرية بتاريخ 3/3/1993، العدد (14)

الملغى بالقانون (04-11)، سنة 2011.

<sup>234</sup> عبد الإله أحمد خليفة المشهداني، مرجع سابق، 121.

ومن الممكن للمشتري أي يتبينه كعناية الرجل المعتاد، وهذا ما أكدته المادة (468) من المشروع.<sup>235</sup>

وأما الالتزام بضمان العيوب الخفية فهو مفهوم شامل يتسع ليشمل مفهوم الضمان، ومفهوم العيب، والعيب الخفي،<sup>236</sup>

إلا أنه يُقصد بالالتزام بضمان العيوب الخفية قيام البائع بتسليم محل البيع للمشتري خالياً من العيوب التي قد تنقص من قيمته أو منفعة.<sup>237</sup> ويرى البعض بأن المقصود بالالتزام بضمان

<sup>235</sup> تقابلها المادة (447) من القانون المدني المصري، والمادة (559) من القانون المدني العراقي، والمادة (379) من القانون المدني الجزائري.

<sup>236</sup> والضمان لغةً هو: "الكفالة والالتزام"، أما في الاصطلاح القانوني فهو: "الالتزام بالحيازة الهادئة والمفيدة للشيء الذي بيع للغير"، وهذا ما عرّفه الفقيه "فيرني". للمزيد أنظر: يونس صالح قويدر بني يونس، "ضمان عيوب المبيع الخفية: دراسة تحليلية مقارنة"، رسالة ماجستير، (الجامعة الأردنية: الأردن)، 1999، 28-29. ومصطلح الالتزام يعني: الرابطة القانونية بين الدائن والمدين، التي يلتزم بموجبها أحد الطرفين بالقيام بنقل حق عيني أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل. للمزيد أنظر: عثمان التكروري، وأحمد طالب سويطي، "مرجع سابق، 9. وأما العيب في لغةً فهو: "الوصمة والنقص". للمزيد أنظر: عبد الله ابداح العجمي، "البيع بشرط البراءة من كل عيب في الفقه الإسلامي والقانون المدني"، مجلة كلية دار العلوم، ع51، (جامعة القاهرة - كلية دار العلوم: مصر 2010)، 91. كذلك يُعرّف العيب الخفي في اصطلاح الفقه بأنه: "الآفة الطارئة التي تَخْلُو مِنْهَا الْخَلْفَةُ السَّلِيمَةُ لِلْأَشْيَاءِ، والتي تلحق بالمبيع فتُنْقِصُ مِنْ قِيَمَتِهِ أَوْ مِنْ اسْتِعْمَالِهِ نَقْصًا مُؤَثِّرًا لَا يَتَسَامَحُ بِهِ الْعُرْفُ أَوْ التَّعَامُلُ التِّجَارِيُّ بِحَسَبِ الْمَأْلُوفِ مِنَ التَّعَامُلِ مِنْ اسْتِعْمَالَاتِ الشَّيْءِ". للمزيد أنظر: محمد عبد الرحمن محمد حنتولي، "المسؤولية المدنية للمنتج عن أضرار مُنتجاتِهِ الخطرة: دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، (جامعة بيرزيت: فلسطين)، 2009، 81-82. بينما تُعرّفه مجلة الأحكام العدلية في المادة (338) منها بأنه: "ما يُنْقِصُ ثَمَنَ الْمَبِيعِ عِنْدَ التَّجَارِ وَأَرْبَابِ الْخَبْرَةِ"، للمزيد أنظر: مجلة الأحكام العدلية، أما محكمة النقض المصرية فعرّفت العيب الخفي في حكمها الصادر في النقض المدني بتاريخ 1948/4/8، بأنه: "الآفة الطارئة التي تَخْلُو مِنْهَا الْفَطْرَةُ السَّلِيمَةُ لِلْمَبِيعِ"، للمزيد أنظر: سيد عبد الله محمد خليل، "مرجع سابق، 3169. كما عرّفه بعض الفقه الفرنسي أنه: النقص الموجود في المبيع والذي لا يظهر عند فحصه بالكشف عليه، والذي يحول دون استعمال المشتري له وفقاً للغاية التي أُعِدَّ لها. للمزيد أنظر: دلال تكثير مراد العارضي، "ضمان عيوب البيع الخفية: دراسة مقارنة"، مجلة الكلية الإسلامية الجامعة، (الجامعة الإسلامية: غزة-فلسطين)، 2012، 515.

<sup>237</sup> حنين زروقي، "التعويض عن الأضرار الناجمة عن ضمان العيوب الخفية للمبيع"، أطروحة دكتوراه، (جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم: الجزائر)، 2018، 4.

العيوب الخفية، "هو الواجب الملقى على عاتق البائع، والناشئ في ذمته بموجب الرابطة العقدية التي تربطه بالمشتري، والذي يلتزم بمقتضاه برد المبيع أو التعويض عما اعتري المبيع من نقص في قيمته أو منفعة أضر في الغاية التي أعد من أجلها، والتي لأجلها أبرم العقد".<sup>238</sup> ولا يسري الالتزام بضمان العيب الخفي حال تخلف تعهد البائع بوجوده من صفات في المبيع، يكون قد تم الاتفاق عليها عند إبرام العقد سواء بشكل صريح أو ضمني، إذ أنّ هذا النوع من الضمان يُسمى "بضمان المطابقة"، ويُعتبر الإخلال به من قبيل الإخلال بشروط العقد وضمان المطابقة ولا يندرج تحت العيوب الخفية.<sup>239</sup>

وأما شروط ضمان العيب الخفي فهي:<sup>240</sup>

1. كون العيب مؤثراً؛ بحيث يُنقص من منفعة المبيع أو قيمته.
  2. كون العيب قديماً؛ أي وجوده، أصلاً أو مصدرًا، قبل تسليمه للمشتري.
  3. كون العيب خفياً؛ أي لا يُمكن للمشتري اكتشافه إذا بذل عناية الشخص العادي.
  4. عدم كون العيب معلوماً للمشتري، فإذا كان قد علم المشتري بالعيب سقط حقه بالضمان.
- لا تنتهي مسؤولية البائع في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة عن عيوب المبيع الظاهرة بمجرد التسليم للمشتري دون إبداء الأخير أي اعتراض أو تحفظ، وذلك على خلاف القواعد العامة التي تقضي بانتهاء مسؤولية البائع عنها بمجرد التسليم، حيث يبقى البائع في هذا العقد

<sup>238</sup> مقابلة مع أ.شاهد عوده، باحثة قانونية في هيئة تسوية الأراضي والمياه، بيت لحم، بتاريخ 30/6/2022.

<sup>239</sup> محمود شفيق عبد الكريم، " العيب الخفي في عقد البيع: ماهيته وشرط الإغفاء من ضمانه" دراسة مقارنة"، (جامعة بيرزيت: فلسطين)، 2019، 16.

<sup>240</sup> للمزيد أنظر: علي بن علي، مرجع سابق، 102-103.

مسؤولاً عن ضمان العيوب الظاهرة بعد تسلّم المشتري للمبيع حتى وإن لم يُبدي أيّ تحفظ.<sup>241</sup> وهذا الضمان يستند في فكرته ووجوده إلى كون التزام البائع في هذا العقد التزام بتحقيق نتيجة، وليس إلى فكرة الخطأ العقدي.<sup>242</sup> على خلاف المشرّع الفلسطيني الذي لا يُلزم البائع بضمان العيب إذا كان ظاهراً، أو كان باستطاعة المشتري أن يتبينه وقت البيع بطريق الفحص \_عناية الرجل المعتاد\_.<sup>243</sup> أمّا المشرّع الإماراتي فقد اشترط أن يكون هذا العيب عيباً جوهرياً، وحدد الحالات التي تُمكن المشتري من اللجوء إلى القضاء للمطالبة بفسخ العقد وحددتها حصراً في نصّ المادة (20) البند الرابع التي تؤكد على ضرورة أن يكون العيب جوهرياً ممّا يمنع المُستفيد (المُشتري) من استعمال الوحدة العقارية.

وتُعرّف العيوب الظاهرة في هذا العقد على أنّها: العيوب التي يُمكن لصاحب العمل أو مَنْ ينوب عنه في عملية تسليم الوحدة العقارية للمشتري أن يبذل في اكتشافها عند فحصها ما يبذله الرجل العادي.<sup>244</sup> كما عرّف القضاء الفرنسي العيب الظاهر بأنّه: "العيب الذي لا يخفى على المشتري الذي لا يبذل في فحص البناء سوى ما يبذله الشخص العادي"، وبالتالي فإنّ المعيار في اعتبار العيب ظاهراً هو ما يبذله الرجل العادي من عناية، ولا يكفي وجود العيب فقط لسريان الأحكام المتعلقة بضمان العيوب الظاهرة بل يجب ظهور هذا العيب خلال أجل مُعيّن.<sup>245</sup> كذلك

<sup>241</sup> مصطفى محمد جودي، "التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم"، (رسالة ماجستير: جامعة محمد خيضر - بسكرة، الجزائر 2020)، 73.

<sup>242</sup> مهدي بن باشة، وإسماعيل الشيخ، مرجع سابق، 20.

<sup>243</sup> وهذا ما أكدته المادة (468) من مشروع القانون المدني الفلسطيني.

<sup>244</sup> سيبيل جعفر حاجي عمر، مرجع سابق، 237.

<sup>245</sup> محمد محمد القطب مسعد سعيد، مرجع سابق، 83. لقد حدد المشرّع الفرنسي مدة حتّى يتم ضمان وإصلاح الوحدة العقارية في حالة العيب الظاهر وهي إما مدة شهر واحد فقط من تسلّم الوحدة العقارية يتوجب خلاله اكتشاف هذا العيب، أو أثناء تسليم الوحدة العقارية من البائع إلى المشتري. وهذا ما نصّت عليه المادة (1642) في بندها الأول. وللمشتري أن يرفع

نظّم المشرّع الفرنسي هذا الضمان في البند الأول من المادة (1642) من القانون المدني الفرنسي لسنة 2009،<sup>246</sup> كما قام بتنظيمه أيضًا في البند الخامس من المادة (261) من قانون البناء الفرنسي.<sup>248247</sup>

وترى الباحثة أن جلّ التشريعات لم تنصّ في قوانينها على العيب الظاهر، إلا أن المشرّع الفرنسي قد نصّ عليه صراحةً في البند الأول من المادة (1642) التي تمّ تعديلها بالقانون رقم (232) لسنة 2009، ونصّ أيضًا عليه في البند الخامس من المادة (261) من قانون البناء الفرنسي، وهذا ما جعل لزامًا الرجوع للقوانين الفرنسية في هذا السياق، ولكن يثور التساؤل هنا حول ضمان العيب الظاهر فيما يخص بيع الوحدة العقارية على الخارطة؛ إذ يتوجب حتى يتم تكييف العيب كعيب ظاهر أن تكون الوحدة العقارية موجودة ومكتملة البناء حتى يتسنى للمشتري فحصها واكتشاف ما إذا كان هناك عيب ظاهر أم لا؟ وهل من الممكن للمشتري أن يتمسك بوجود عيب ظاهر وهو قد اشترى الوحدة العقارية على الخارطة وهي غير موجودة أصلًا؟

بدايةً وحتى يتم اعتبار العيب ظاهرًا فإنه يتوجب أن تكون الوحدة العقارية موجودة فعليًا وقت انعقاد العقد؛ ذلك حتى يتمكن المشتري (المستفيد) من فحصها ومُشاهدتها واكتشاف أي عيوب ظاهرة بنظرة الرجل المعتاد، والعيب الظاهر هو العيب الذي يُعرف بمشاهدة ظاهر المبيع أو يتبيّن الشخص العادي،<sup>249</sup> وبالرجوع لنص المواد الفرنسية التي أسلف ذكرها، يتبيّن لنا أنّ المشرّع

---

دعوى الضمان خلال سنة إما تبدأ من اكتشاف العيب الظاهر، أو من وقت تسلّم الوحدة العقارية، وتكون في الحالتين عند رفض البائع (المطور) ضمان وتصليح العيب الظاهر.

<sup>246</sup> Code Civil français, 108ème edition, Dalloz, Edition 2009

<sup>247</sup> Art (1642/1) "du code civil", Art (261/5) "du code de la construction et de l'habitation".

<sup>248</sup> La Loi n°2006-872 du 13 Juillet 2006, portant engagement national pour le logement

<sup>249</sup> أمين دواس، ومحمود دودين، مرجع سابق، 349، 350.

الفرنسي قد ألزم البائع على ضمان العيوب الخفية والظاهرة على حد سواء في "عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة"؛ إذ لا يجوز أن يُعفى البائع من ضمان العيب الظاهر قبل تسليم الوحدة العقارية مكتملة البناء، أو قبل أن يقوم المشتري بإشغال هذه الوحدة لمدة شهر؛ لأنَّ مُشتري هذا النوع من الوحدات العقارية التي تم تكن موجودة أصلاً عند انعقاد العقد لم يكن قد شاهدها مكتملة من قبل، ولم يوافق من قبل على العيب الذي ظهر لاحقاً، ولأنَّ المُشتري في هذه الحالة هو الطرف الضعيف الذي لا يُمكنه أن يُثبت وجود العيب الظاهر فإنّه يتوجب للمشرع أخذ موضوع العيب الظاهر على محمل الجدّ في حال تم تقنين هذا النوع من البيوع بقانون خاص، ممّا يُعطي ثقة وضمّان أكبر للمشتري.<sup>250</sup>

### المطلب الثاني: التزامات المُشتري وحقوقه

يتناول الفرع الأول من هذا المطلب الالتزامات التي يقع على عاتق المشتري القيام بها تجاه البائع في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة والتي تترتب في ذمته من هذا العقد، في حين يتناول الفرع الثاني أيضاً حقوق المشتري التي يكتسبها من جراء إبرام هذا العقد، وكذلك الحماية التي تُفرضها التشريعات لمشتري الوحدة العقارية على الخارطة سواءً في القواعد العامة أو في القوانين المتعلقة بتنظيم أحكام هذا العقد.

### الفرع الأول: التزامات المُشتري في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة

<sup>250</sup> للمزيد أنظر: عبد الإله أحمد خليفة المشهاني، مرجع سابق، 249.

نظراً لكون عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة عقداً ملزماً لجانبيين فهو كما يُرتب التزامات في ذمة البائع يُرتب أيضاً التزامات مُقابلة لها في ذمة المُشتري، تتمثل هذه الالتزامات في التزامين أساسيين هما ذاتهما التزامات المُشتري في عقد البيع عامّة، فلا يختلفان في هذا العقد إلا في بعض المسائل الخاصّة؛ وهما التزام المُشتري بدفع الثمن للبائع، والذي يُمثّل في مضمونه سبب التزام البائع تجاه المُشتري بنقل الملكية، والتزام المُشتري بتسليم الوحدة العقارية بعد إنجازها وفقاً للمواصفات التي تمّ الاتفاق عليها والمُخطّطات والخرائط، كذلك يلتزم المُشتري بالتزامات أخرى خاصّة بهذا العقد؛ وهي الالتزام بتحمّل المصروفات التي تُقرض في هذا البيع.<sup>251</sup> وأخيراً التزام المُشتري بالتعاون.<sup>252</sup>

يُعدّ الثمن عنصراً ورُكناً جوهرياً في عقد البيع.<sup>253</sup> وعرّف مشروع القانون المدني الفلسطيني الثمن بأنّه: "هو ما تراضى عليه المتعاقدان في مقابل المبيع"،<sup>254</sup> ولا تبرأ ذمة المُشتري من الالتزام بدفع ثمن المبيع الذي تمّ الاتفاق عليه في العقد إلا عند وفائه بكامل ثمنه.<sup>255</sup> وهو أحد أهمّ حقوق البائع تجاه المُشتري،<sup>256</sup> ولكن لا يلتزم المُشتري، عادةً، بدفع الثمن في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة دفعةً واحدة؛ فقد يتم ذلك على دفعات أو أقساط شهرية،<sup>257</sup> وقد يكون ذلك بالتناسب مع إنجاز العمل؛ أي يلتزم بدفع الثمن على أقساط تبعاً لتقدّم العمل في الوحدة العقارية (البناء)، فيتم تحديد هذه الأقساط وأوقات أدائها باتّفاق المتعاقدين إعمالاً لمبدأ "الحرية التعاقدية"، كذلك لا

<sup>251</sup> مريم ايناس مرجان، مرجع سابق، 72.

<sup>252</sup> محمد محمد القطب مسعد سعيد، مرجع سابق، 109.

<sup>253</sup> علي بن علي، مرجع سابق، 85.

<sup>254</sup> البند الأول من المادة (441) من المشروع.

<sup>255</sup> وليد محمد سعد خليفة، مرجع سابق، 243.

<sup>256</sup> صالح أحمد اللهيبي، مرجع سابق، 358.

<sup>257</sup> موسى نظام المجالي، مرجع سابق، 61. أنظر أيضاً: المادة (1134) من المجلة.



يوجد ما يمنع المُتعاقدين من الاتفاق على تأجيل أداء الثمن.<sup>258</sup> كما يكون أداء الثمن مباشرةً من المُشتري إلى بائع الوحدة العقارية (المطوّر)، ويؤدي نقدًا أو بواسطة شيكات، أو بأيّ مقابل عيني إن حصل اتفاق على ذلك، كذلك قد يؤدي الثمن للبائع من قبل الغير؛ كالبنك المُقرض للمُشتري.<sup>259</sup> ويُشترط في الثمن أن يكون مُقدّرًا (مُحدّدًا) وأن يكون جدّيًا وحققيًا؛ أي ليس صورياً أو تافهًا.<sup>260</sup> ويكون الثمن مُقدّرًا عندما يُحدّد بالاتفاق عليه من قبل الأطراف ويتم إدراجه في العقد المُبرم بينهما بشكلٍ صريح وصيغة واضحة، كما أنه من المُمكن أن يتم تبيان الأسس التي سيتمّ اتّباعها فيما يخصّ فرق العملات أو نوعها في ذات العقد وتحديد سعر الصرف بتاريخ اليوم الذي تم إبرام العقد فيه كتحديد "البيع بسعر السوق أو البيع بسعر التداول أو ما جرى عليه التعامل، والبيع على أساس الثمن الذي اشترى به البائع".<sup>261</sup> كما أنه لا يجوز أن يقوم البائع (المطوّر العقاري) باستعمال المبالغ التي دفعها المُشتري لغير الغايات التي دُفعت لأجلها، وإلاّ تمّ اعتباره مُرتكب "الجريمة خيانة الأمانة".<sup>262</sup> ويثور التساؤل حول ما إذا تخلف المُشتري عن دفع إحدى دفعات ثمن الوحدة العقارية، هل تستحقّ جميع الدفعات اللاحقة المترتبة في ذمّته؟ لا يتوجب أن تستحقّ جميع الدفعات لمجرّد أن المُشتري قد تخلف عن دفع دفعة واحدة، كون أن جميع الدفعات مُرتبطة بمدى إنجاز بناء الوحدة العقارية، كما أنه أيضًا من المُمكن أن يحبس المُشتري الدفعة في

<sup>258</sup> وفاء جواهر، "بيع العقار في طور الإنجاز"، المجلة المغربية للدراسات القانونية والقضائية، ع1، (المغرب: 2009)، 88.

<sup>259</sup> محمد لموسخ، مرجع سابق، 63.

<sup>260</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني"، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، مج1، البيع والمقايضة، دار إحياء التراث العربي، (بيروت: دس)، 363.

<sup>261</sup> موسى نظام المجالي، مرجع سابق، 61. أنظر أيضًا: البند الثالث من المادة (441) من مشروع القانون المدني الفلسطيني.

<sup>262</sup> عبد الإله أحمد خليفة المشهداني، مرجع سابق، 166.

حال تبين تأخر في إنجاز الوحدة العقارية.<sup>263</sup> كما أنّ دفع كامل الثمن يكون قبل التنازل عن

الوحدة العقارية من المطور لصالح المشتري في الدوائر الرسمية المختصة،<sup>264</sup>

أما الالتزام الآخر الذي يترتب في ذمة المشتري هو الالتزام بتسليم المبيع، ولم يُعرّف المشرع

الإماراتي أو البحريني أو الجزائري التسليم، وقد عرّفه المشرع الفرنسي بأنّه: "العمل الذي عن طريقه

يُقرّر ربّ العمل بقبوله الأعمال المنجزة بتحفظات أو بدون تحفظات"،<sup>265</sup> وهذا يعني أنّ هذا التسليم

يختلف عن التسليم في البيوع العادية؛ إذ يشمل عنصرين يتمثلان في: العنصر المادي والذي يكون

بالحياسة ووضع اليد على العقار محلّ البيع، وعنصر إرادي يكون بقبول العقار والإقرار بصحته بعد

فحصه والتحقّق منه"،<sup>266</sup> كون الوحدة العقارية لم تكن منجزة (موجودة) عند إبرام العقد ووضع

المواصفات المطلوب توافرها، وعليه يكون من حق المشتري فحص الوحدة العقارية ومعاينتها

والتحقّق من مطابقتها بعد الإنجاز.<sup>267</sup> كما أنّه التزم مرتبطاً بأداء البائع لالتزامه بالتسليم؛ إذ لا

يُمكن للمشتري تسلّم محلّ البيع إلّا إذا سلّمه إياه البائع.<sup>268</sup>

ويخضع التزام المشتري بتسليم الوحدة العقارية للقواعد العامة فيما يخصّ مكان وزمان التسليم؛ والذي

يكون بعد الإنجاز، فيتأكد المشتري من كون الوحدة العقارية مطابقة لما تمّ الاتفاق عليه من

مواصفات وعليه تسلّمها من البائع في مكان تنفيذ المشروع، وليس له رفض ذلك دون مُبرّر أو

عُذرٍ مقبول؛ إذ يُعدّ ذلك امتناع عن تنفيذ الالتزامات التعاقدية وإخلال يوقع على عاتقه مسؤولية

<sup>263</sup> مقابلة مع أ. فاتح حمارشة. أنظر أيضاً: أمين دواس، ومحمود دودين، مرجع سابق، 372.

<sup>264</sup> وهذا ما أكدته المادة (262) من المجلة، تقابلها المادة (522) من القانون المدني الأردني.

<sup>265</sup> البند السادس من المادة (1792) من القانون المدني الفرنسي.

<sup>266</sup> محمد عقون، مرجع سابق، 52.

<sup>267</sup> عبد الإله أحمد خليفة المشهداني، مرجع سابق، 196.

<sup>268</sup> مهند شوكت البشتاوي، "الأحكام الناظمة لعقد بيع بناء تحت الإنشاء في التشريع الأردني وتشريع إمارة دبي: دراسة

مقارنة"، (رسالة ماجستير: جامعة اليرموك، الأردن 2017)، 96.

عن الأضرار التي تلحق بالبائع من جزاء ذلك، وكذلك تنتقل للمشتري تبعة الهلاك حتى عند رفضه التسلم، كما ويُعدّ عند رفضه ناكلاً عن العقد.<sup>269</sup> كما أنّ التسلم والتسليم مُصطلحان مُرتبطان معاً، وتسلم المبيع في بيوع العقارات له خصوصية يميّز بها عن التسلم التي يكون محلّها منقولاً؛<sup>270</sup> ذلك بعدم ارتباطهما (التسلم والتسليم) بمكان مُعين، وقد يكون التسلم إما بشكل فعلي؛ أو بشكل رمزي؛ أو بشكل حُكمي، ولكن يثور التساؤل حول مدى انطباق هذه الصور على التسلم والتسليم في عقود بيع الوحدات العقارية على الخارطة؟ وعليه سيتم توضيح هذه الصور ومدى انطباقها على العقد المذكور بإيجاز كما يلي:<sup>271</sup>

- أولاً: الصورة الفعلية؛ والتي يُشترط فيها لتحقّق تسلم وتسليم الوحدة العقارية توافر شرطين إثنين هما أن يتم وضع محلّ العقد وهي الوحدة العقارية تحت يد وتصرف المُستفيد المُتمثل بالمُشتري، ويتحقّق هذا الشرط بتصرفه الفعلي ودون إعاقة من أي أحد كالبائع أو أي أحد قد يمنع حيازته أو تصرفه بها، أمّا الشرط الثاني فيتحقّق بوجوب إعلام المُشتري من قبل المطور بأنّه بإمكانه التصرف بالوحدة العقارية ودون أي مانع من أحد، ومن المُمكن انطباق هذه الصورة على عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة.<sup>272</sup>

- ثانياً: الصورة الرمزية؛ وتتحقّق هذه الصورة بتسليم المُشتري لمفتاح الوحدة العقارية وسندات الملكية الخاصة بها ممّا يُمكنه من التصرف بكافة أنواع التصرفات كالانتفاع أو البيع وغيرها،

<sup>269</sup> حصة بنت سعيد بن حمد البلوشية، مرجع سابق، 66.

<sup>270</sup> محمد محمد القطب مسعد سعيد، مرجع سابق، 116.

<sup>271</sup> عبد الإله أحمد خليفة المشهداني، المرجع السابق، 203.

<sup>272</sup> أنظر المواد (266، 276) من المجلة.

ونرى أنه من الممكن أن تتحقق هذه الصورة أيضًا في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة.<sup>273</sup>

- ثالثًا: الصورة الحكمية؛<sup>274</sup> وتتحقق هذه الصورة في البيوع العقارية عامةً عندما يتم تسليم الوحدة العقارية من البائع إلى المشتري بالاتفاق، كما وتتحقق هذه الصورة عندما يكون المشتري أصلًا مُنتفعًا من الوحدة العقارية قبل إتمام البيع كأن يكون مُستأجرًا لها وبهذه الصورة يكون هو حائز حكميًا للمحلّ وبالتالي يتم التسلم والتسليم فقط عند إبقاء المشتري حائزًا للوحدة العقارية مع إتمام عملية البيع لدى الدوائر المختصة وتسليمه للسندات وكافة المستندات التي تُثبت ملكيته كمالك جديد.<sup>275</sup> إلا أنه وبالنظر إلى طبيعة عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة نرى أنه من المُستحيل أن تتحقق هذه الصورة كون أن الوحدة العقارية لم تُنجز بعد أو لم يتم إكمال إنجازها، وعليه يكون من الاستحالة تحقق هذه الصورة. وعليه يكون تسلم المشتري عند إتمام بناء الوحدة العقارية على أرض الواقع وتسجيلها باسمه في الدوائر الرسمية المختصة.<sup>276</sup> وفي حال انتهى المطور من إنجاز الوحدة العقارية، بأن أصبحت قائمة وموجودة وقام بتسليمها للمستفيد دون أن يتنازل بالتسجيل في الدوائر الرسمية الذي بدوره تسلمها دون أن يكون قد أكمل دفع كافة الدفعات المترتبة في ذمته كئمن الوحدة العقارية، فإنّ البائع يستحق بدل إيجار وتعويض عن ما فاتته من ضرر، كما ومن حقه اللجوء للتنفيذ العيني ورفع دعوى معارضة في منفعة عقار كون

<sup>273</sup> أنظر المواد (270،271) من المجلة.

<sup>274</sup> أنظر المادة (457) من مشروع القانون المدني الفلسطيني.

<sup>275</sup> أنظر المادة (453) من مشروع القانون المدني الفلسطيني.

<sup>276</sup> مهند شوكت البشتاوي، مرجع سابق، 96.

أن المشتري قد امتنع عن دفع كامل الدفعات المتبقية، وعن بدل أجرة مقابل فترة السكن في الوحدة العقارية، كما من حقّه أيضًا أن يُطالب بفرق قيمة الوحدة العقارية في هذه الفترة.<sup>277</sup>

وللتسليم شروط يجب توافرها حتى يلتزم المشتري بالتسليم؛ وهذه الشروط بعضها موضوعي وبعضها شكلي، وأما ما هو موضوعي منها فيتمثل في إنجاز البناء وإتمامه، مطابقة البناء للمواصفات والمخططات والخرائط المتفق عليها، أما الشرط الشكلي فتفرضه بعض التشريعات التي نظمت أحكام هذا العقد؛ ويتمثل في تحرير محضر للتسليم.<sup>278</sup> أما فيما يخص الحالة الفلسطينية فلا يوجد في الواقع العملي ما يسمى بمحضر تسليم للوحدة العقارية، وقد جرت العادة على قيام المشتري بمعاينة الوحدة العقارية بعد الإنجاز ويكون التسليم والتسليم في ذات الوقت إما بصورة رمزية أو صورة فعليًا.

أما جزء الإخلال بالالتزام بالتسليم وما يتبعه من آثار تترتب عليه؛ فهو ثبوت حقّ البائع في فسخ العقد بعد اتباع الإجراءات التي نصّت عليها القوانين لإعذار المشتري أو إخطاره بتنفيذ الالتزام.<sup>279</sup>

كذلك يثبت حقّ البائع في طلب التعويض عما لحق به من ضرر، وله أن يتوجّه للقضاء بطلب التنفيذ العيني الجبري لالتزام المشتري.<sup>280</sup> أما فيما يخصّ الواقع العملي الذي جرى عليه العمل في الضفة الغربية فإنّه من حقّ المشتري وقف الدفعات في حال تأخر الإنجاز، ومن حقّ الطرفين (البائع والمشتري) اللجوء للقضاء لطلب فسخ العقد والتعويض في حال إخلال أيّ منهما بالتزاماته

<sup>277</sup> القاضي رشا حماد، قاضي محكمة النقض، محكمة النقض، رام الله، بتاريخ 30/3/2023.

<sup>278</sup> إيمان بوسنة، "النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر"، (رسالة ماجستير: جامعة محمد خيضر-بسكرة، الجزائر 2009)، 98-99. أنظر المادة (34/1) من الفصل الثالث "بيع الأملاك العقارية" من قانون الترقية العقارية الجزائري، التي نصّت على تحرير محضر للتسليم. منشور في الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد (14)، السنة الثامنة والأربعون، بتاريخ 6/3/2011، ص4.

<sup>279</sup> إيمان بوسنة، المرجع السابق، 98-99. أنظر أيضًا: موزة سويد سالم السعيد، مرجع سابق، 118.

<sup>280</sup> محمد محمد القطب مسعد سعيد، مرجع سابق، 117. وهذا ما تمّ توضيحه في فرع سابق (التزامات البائع).

المُرتبة عليه، كما أنّ القضاء الفلسطيني دائماً ما يحكم بفسخ العقد وبطلانه كونه لم يُسجل بشكل قانوني في الدوائر الرسمية المختصة.<sup>281</sup>

وقد بيّن القانون المغربي رقم (04-11) في الفصل رقم 19/618 منه جزاء إخلال المشتري بالتزامه بالتسليم تحت بند رفض إتمام البيع، والذي نصّ على أنّه: "إذا رفض أحد الطرفين إتمام البيع داخل أجل ستين (60) يوماً ابتداءً من تاريخ توصله بالإشعار، بحق للطرف المتضرر إمّا: فسخ العقد بقوة القانون، تطبيقاً لأحكام الفصل 260 من قانون الالتزامات والعقود مع حقّه في التعويض...<sup>282</sup>"

أمّا الالتزامات الثانوية والخاصة بهذا العقد والتي تقع على عاتق المشتري يُعدّها الالتزام بنفقات ومصاريف البيع، وهذا الالتزام يقتضي أن يقوم المشتري لوحده بتحمل مصروفات البيع التي تتمثل في رسوم التسجيل، ورسوم شهر البيع، ورسوم توثيقه، وذلك ما لم يتفق أطراف هذا العقد على خلاف ذلك؛ كأن يتفق على قيام البائع والمشتري بتحملها ودفعتها مُنافسةً، أو أن يتحملها البائع لوحده.<sup>283</sup> وهذا ما أكدّه المشرع البحريني في المادة رقم (32) من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني، كذلك يقضي هذا الالتزام بتحمل المشتري نفقات تسلّم المبيع وحراسته والمحافظة عليه، والتي نصّت عليها بعض القوانين كالقانون المدني الأردني في المادة (531)، وقانون المعاملات المدنية الإماراتي في المادة (567) منه، كذلك يتحمل المشتري المصاريف التي تلزم لتنفيذ التزامه

<sup>281</sup> القاضي رشا حماد، مقابلة سبق ذكرها. وهذا ما سيتم نقاشه في المبحث الثاني من الفصل الثاني.

<sup>282</sup> عمر اليوسفي العلوي، مرجع سابق، 81.

<sup>283</sup> ريم رفيعة، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، (أطروحة دكتوراه: جامعة وهران2،

بأداء الثمن.<sup>284</sup> على خلاف المشرع الإماراتي (إمارة دبي) الذي أكد في المادة (9) من اللائحة التنظيمية لقانون السجل العقاري المبدئي على أن المشتري يتحمل كافة المصروفات الإدارية في حال تم الاتفاق على ذلك، ويتحمل كل من المشتري والمطور النفقات بالنسب القانونية في حال لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك. أما الواقع العملي في الضفة الغربية فقد جرت العادة على نسبة (3%) على معاملات البيع بشكل عام عند تنفيذها في دوائر تسجيل الأراضي المختصة، تكون مقسمة بنسبة (1%) من البائع و (2%) من المشتري، وهذا ما يجري العمل فيه وتسجيله في الاتفاقيات عند شراء وحدة عقارية على الخارطة.<sup>285</sup>

ثم إن الالتزام الأخير الذي يفرض على المشتري في هذا العقد فهو الالتزام بالتعاون؛ إذ يكون على المشتري التزام بالتعاون مع البائع خلال كافة مراحل عقد بيع الوحدة العقارية على الخارطة، وعادة ما يكون التعاون من المشتري بصورٍ سلبية تتمثل في الامتناع عن عمل، إلا أن بعض القوانين تضمنت نصًا مُتفردًا يُرتب في ذمة المشتري التزام بالتعاون بطريقة إيجابية؛ ويتمثل في إلزام المشتري بالقيام بالتدخل في حالات الضرورة التي تقتضي تدخله، كتدخله في اختيار بعض عناصر الإنجاز كالوصلات الكهربائية، والأدوات الصحية، وعناصر البناء، وكذلك تدخله في تقدم الإنجاز في البناء من خلال مراقبته لذلك.<sup>286</sup> ومما سبق ترى الباحثة أن عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة يختلف عن البيوع العقارية الأخرى؛ كون البناء الواحد سيشتمل على عدة وحدات

<sup>284</sup> مهند شوكت البشتاوي، مرجع سابق، 96.

<sup>285</sup> مقابلة سابقة مع المحامي سيف أبو ريدي، أنظر أيضًا موقع سلطة الأراضي الفلسطينية:

<http://pla.pna.ps/?docs=%D8%B1%D8%B3%D9%88%D9%85->

<http://pla.pna.ps/?docs=%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B9%D8%A7%D9%85%D9%84%D8%A7%D8%AA> . تاريخ

الزيارة 17/6/2023.

<sup>286</sup> محمد محمد القطب مسعد سعيد، مرجع سابق، 117.

عقارية مما يعني وجود عدة مُشتريين لها، وعليه يتوجب ارتباط حسن النية والتعاون بين كلا الطرفين، كون مبدأ حسن النية من المبادئ المهمة لتحقيق التوازن في هذا العقد وغيره من العقود لتعزيز الثقة بالتعاملات بين البائع والمشتري. وفي هذا السياق أكد المشرع الجزائري على ضرورة ارتباط عقد بيع الوحدات العقارية (عقد البيع على التصاميم) بهذا المبدأ وذلك في نص المادة (107) من القانون المدني الجزائري والتي توضّح ضرورة تنفيذ العقود بشكل عام وفقاً لمبدأ حسن النية وذلك لتحقيق التوازن العقدي وتعزيز الثقة في التعاملات، والذي يتجلى في حسن سلوك المطور العقاري وكفاءته وقدرته المالية في إنجاز الوحدة العقارية المزمع إقامتها وتسليمه لها في المواعيد المُتفق عليها دون أي تأخير ونقل ملكيتها للمشتري الذي يتجلى حسن النية من طرفه بتسليم الوحدة محل العقد عند إنجازه، والتزامه بسداد ثمنها بالكامل.<sup>287</sup>

<sup>287</sup> آمال بن قدور، وصباح عسالي، مبدأ حسن النية وتحقيق التوازن العقدي لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، جامعة زيان عاشور الجلفة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، مج15، ع1، (الجزائر: 2022)، 1823.



## الفرع الثاني: الحقوق والحماية المقررة للمُشتري في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة

مثلاً يفرض عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة التزامات على طرفيه، فإنّه في يرتّب حقوقاً لكلٍ منهما تقتضيها طبيعة العقد والغاية من إبرامه، كم أنّها قد تُفرض بنصّ القانون أو بحكم الواقع ومقتضيات تنفيذه، وتتعدد حقوق المُشتري في هذا العقد وترتبط ليس فقط بمحلّه (العقار المبيع) بل أيضاً بالمُدّد وبالالتزامات البائع، وكذلك ترتبط أيضاً بآلية تنفيذ المُشتري لالتزاماته. وهي كما يلي:

1. حقّ المُشتري في إعلامه وتبصيره حول العقد؛ تفرّض طبيعة بعض العقود نوعاً من عدم المُساواة في المراكز بين أطراف العقد، إذ يكون أحدهما مُحترفاً، ويكون الطرف الآخر فرداً عادياً؛ ذلك جعل من غير المنطق تحميل الطرف العادي أو غير المُحترف عبء التحري بنفسه عن محلّ العقد وطبيعته والمعلومات والتفاصيل المُتعلّقة بالعقد، ذلك ما حدا بالقضاء إلى فرض الالتزام بالإعلام كواجبٍ على الطرف المُحترف، وقد نال هذا التوجّه تأييد الفقه وتبنّته العديد من القوانين، وهذا الالتزام والذي يُعدّ حقاً للطرف العادي في العقد يجعل من واجب المُحترف وهو الطرف القويّ أن يقوم قبل التعاقد بالإدلاء بكافة المعلومات والبيانات والتفاصيل المُتعلّقة بالعقد أو محلّه للطرف الآخر.<sup>288</sup> ولا يخفى على القارئ أن عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة هو أحد العقود التي تتفاوت فيها المراكز القانونية، والقوة، والخبرة بين أطرافها؛ إذ يُعدّ المُشتري فيها في موقع المُستهلك الضعيف، الذي هو بحاجة إلى إعلامه بتفاصيل هذا العقد ومعلومات البناء وما يتعلّق بالموادّ المُستخدمة فيه، وجودتها، وطبيعتها، وكافة البيانات والتفاصيل المُتعلّقة بالوحدة العقارية محلّ العقد والتي قد تؤثر على

<sup>288</sup> وليد محمد سعد خليفة، مرجع سابق، 192.

رضائه وقبوله إبرام العقد، وذلك من قِبَل المُرَقِّي أو المُطَوَّر العقاري (البائع)؛ والذي هو عادةً ما يكون مُحترَفًا.

2. حقَّ المُشتري في التمسُّك بربط دفع الأقساط وأداء الثمن بتقدّم الأشغال؛ إذ أنّ ذلك يوائم طبيعة عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، والذي يكون الالتزام بأداء الثمن فيه التزامًا مقابلًا لالتزام البائع بإنجاز العمل، فلا مبرر للالتزام بأداء الثمن إن لم يكن هناك إنجاز في أعمال البناء والتشييد في العقار محل العقد.<sup>289</sup> وبالتالي إنّ ربط الدفعات بالإنجاز يعد ضمانًا لحقوق المشتري، ووسيلة لتحفيز البائع على الالتزام بالإنجاز وفي الوقت المحدد لذلك. كما أنّه من حق المشتري أن يقوم بتأخير الدفعات في حال تأخر الإنجاز؛ لأنّ التزامات الأطراف هي التزامات متقابلة.<sup>290</sup> وفي ذات السياق جاء في المادة (9) من قرار المجلس التنفيذي في إمارة الشارقة بشأن بيع الوحدات العقارية في إمارة الشارقة رقم (34) لسنة 2018 أنّه: "يتعيّن على المطوّر والمشتري عند تسجيل الوحدات العقارية الالتزام بالضوابط الآتية: 1- أن يقوم المشتري بسداد الدفعات بالتناسب مع ما يتم إنجازه من مراحل العمل بمشروع التطوير العقاري..."<sup>291</sup>

<sup>289</sup> موزة سويد سالم السعيد، مرجع سابق، 114.

<sup>290</sup> مقابلة مع أ. فاتح حمارشة، محام وقاضي سابق، بتاريخ 10/6/2023. وفي ذات السياق نصّت المادة (247) من قانون المعاملات الإماراتي على أنّه: " في العقود الملزمة لجانبين إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يتم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به"، كما يحق أيضًا للمشتري أن يحبس الثمن إذا كان يخشى من عدم إنجاز المطور للوحدة العقارية وهذا ما جاء في الطعن الصادر عن محكمة تمييز دبي رقم (461/2014) بتاريخ 9/3/2014، نقلًا عن: علي هادي العبيدي، "ضوابط فسخ عقد بيع العقار على الخارطة بالإرادة المنفردة طبقًا لقانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي (2021م)، مجلة الشريعة والقانون، مج2021، ع85. 225.

<sup>291</sup> قرار المجلس التنفيذي في إمارة الشارقة بشأن بيع الوحدات العقارية في إمارة الشارقة رقم (34) لسنة 2018 المنشور في الجريدة الرسمية بتاريخ: 11/12/2018.

3. حقّ المُشتري في مُراجعة ثمن الوحدة العقاريّة، وتأخير الدفعة الأخيرة كضمانة لحسن الإنجاز أو العيوب الخفيّة أو عدم المُطابقة؛ وتتم مراجعة الثمن بناءً على اتّفاق الأطراف متى استلزم الأمر ذلك، ويتّفق على كيفية المُراجعة والحدّ الأقصى لها، كما يكون ذلك بمراجعة الثمن ووفقاً لتغيّر سعر التكلفة لمواد البناء، والأيدي العاملة، والعتاد والمعدّات،<sup>292</sup> ولا يدخل في ذلك الظروف الطارئة والاستثنائية التي من غير المُمكن تجنّبها، وتؤثر على المشروع بما يخلّ التوازن الاقتصادي له؛<sup>293</sup> إذ أنّ نظرية الظروف الطارئة لا تُعطي للمستفيد (المشتري) الحقّ بفسخ العقد إلّا عندما يصبح من الاستحالة أن يقوم البائع بتنفيذ محل عقد الوحدات العقارية على الخارطة، حينها يكون من حقّ المشتري اللجوء للقضاء وطلب فسخ العقد على الرغم من حدوث قوة قاهرة ولو كان قد اكتمل بناء جزء من الوحدة العقاريّة.<sup>294</sup>

4. إنجاز بناء الوحدة العقاريّة وفق المواصفات المُحدّدة في العقد (ضمان المُطابقة)؛ إذ أنّ التزام البائع في بيع الوحدات العقاريّة على الخارطة ليس التزاماً بإنجاز البناء وتشييده فقط، بل التزام بإنجاز بناء وحدة عقاريّة مُطابقة لجميع الشروط والمواصفات المتّفق عليها في العقد، كذلك

<sup>292</sup> سامية الخواثره، مرجع سابق، 206.

<sup>293</sup> وحصرت المادة (21) من اللائحة التنظيمية الخاصة بقانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي الأسباب الطارئة التي تخرج عن إرادة المطور العقاري وهي: "1- إذا تم نزع ملكية الأرض التي سيقام عليها المشروع للمنفعة العامة. 2- إذا قامت إحدى الجهات الحكومية بتجميد المشروع لأسباب إعادة التخطيط. 3- اكتشاف مبان أو حفريات أو خطوط خدمات على موقع المشروع. 4- إذا قام المطور الرئيسي بإجراء تعديلات بشكل يؤثر على قيام المطور الفرعي بتنفيذ التزاماته. 5- أية أسباب أخرى تقدرها المؤسسة". وعليه تقوم نظرية الظروف الطارئة عند حدوث أي خلل يعيق تنفيذ عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة وقد يكون هذا الخلل إما بسبب ظروف طبيعية أو اقتصادية أو إدارية أو أي سبب آخر خارج عن إرادة المطر، ولم يكن واضحاً أو موجوداً عند إبرام العقد، وقد تسبب بخلل جسيم وخسارة فادحة لا يمكن تداركهما، وعليه يكون المشتري ملزماً بتقاسم نصيبه من الخسارة التي قد تلحق بهما (المطور والمشتري)، ولا يكون دور القاضي في هذه الحالة إلا الحكم بالتعويض دون أن يمَسّ أو يعدل من الالتزامات المتفق عليها في متن العقد. للمزيد أنظر: عبد الإله أحمد خليفة المشهداني، مرجع سابق، 286، 287.

<sup>294</sup> عبد الإله أحمد خليفة المشهداني، المرجع السابق، 289.

مُطابِقة للخرائط والمُخطّطات المرفقة به، وتتوافر فيها كافة الشُروط الإنشائية والفنية والهندسية وشروط التعمير بشكلٍ يجعلها صالحة لما أُعدت من أجله، إضافةً إلى ضرورة توافر ما تمّ الاتفاق عليه بين المُشتري والبائع من شروطٍ ومواصفات وإن كانت ثانويةً، كالشروط المُتعلّقة بالديكور والدهان والإنارة وغيرها من التفاصيل الأخرى.<sup>295</sup> حيثُ أنّ الالتزام بجميع هذه الشروط مهما كانت ثانويةً وغير أساسيةً ولا تُعدّ تغييراً في طبيعة البناء ولا تؤثر على الغاية التي أُعدت من أجل استخدامها فيها يُعدّ حقاً للمُشتري الذي أبرم العقد مع البائع الذي وافق على تنفيذ هذه الشروط عند الاتفاق، وهذا تطبيق لمبدأ "العقد شريعة المُتعاقدين"، وعليه يتوجب التفريق بين نوعين من عدم المُطابِقة وهما عدم المُطابِقة الجوهرية؛ والتي بدورها تؤثر في استعمال المُشتري للوحدة العقارية وتجعلها غير مُنجزّة، كما وتُعطيهِ الحقّ بالامتناع عن التسلم والامتناع عن دفع الأقساط المتبقية دون فسخ العقد،<sup>296</sup> والنوع الآخر هو عدم المُطابِقة غير الجوهرية؛ وهي التي لا تؤثر في انتفاع المُشتري بالوحدة العقارية، وفي هذه الحالة لا يكون له الحقّ في الامتناع عن التسلم أو دفع الأقساط المتبقية من ثمنها.<sup>297</sup>

<sup>295</sup> مهند شوكت البشتاوي، مرجع سابق، 68.

<sup>296</sup> ويكون النقص في مساحة الوحدة العقارية مؤثراً إذا تجاوز نسبة (5%) من المساحة الصافية للوحدة العقارية، وذلك ما أكد عليه البند الثالث من المادة (13) من اللائحة التنفيذية من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، والتي نصت على أنه: "يلتزم المطور بتعويض المُشتري عن التغيير في مساحة الوحدة العقارية بالنقصان متى تجاوزت نسبته (5%) من المساحة الصافية للوحدة"، وعليه فإن كان نقص المساحة أقل من (5%) من المساحة الكلية الصافية المتفق عليها في عقد بيع الوحدة العقارية على الخارطة فإنه لا يكون مؤثراً ولا يكون للمُشتري طلب التعويض لا الفسخ؛ إذ أنه من باب أولى أن يتم التعويض بدلاً من إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد والتي بشأنها الإضرار بالمُشتري بشكل كبير ويكون من الاستحالة إعادة ما تم إنفاقه على إنشاء الوحدة من قبل المطور.

<sup>297</sup> عبد الإله أحمد خليفة المشهداني، مرجع سابق، 289.

5. حقّ المُشتري في تسلّم العقار مُنجزاً في الموعد المُحدّد لذلك؛<sup>298</sup> إذ تشترط العديد من القوانين والتشريعات التي نظمت أحكام هذا العقد وبشكل صريح ضمن نصوصها تحديد أجل تسليم العقار منجزاً،<sup>299</sup> كما ترتب عقوبات على عدم الالتزام بالآجال المحددة في العقد، ويعد ذلك أحد البيانات والمعلومات الإلزامية في مثل هذه العقود، وذلك تحت طائلة البطلان.<sup>300</sup> كذلك يعد إلزام البائع بتسليم العقار في الأجل المحدد لذلك وترتيب العقوبات<sup>301</sup> على الإخلال به وسيلة لحماية المشتري من ماطلة البائع أو تأخره في تنفيذ التزامه بغير عذر مقبول؛

<sup>298</sup> مريم ايناس مرجان، مرجع سابق، 57.

<sup>299</sup> أنظر المادة (261/1) من قانون البناء الفرنسي المعدلة بالقانون رقم (872) لسنة 2006، والتي بيّنت أن: "بيع عقار تحت الإنشاء هو عقد بمقتضاه يلتزم البائع بتنفيذ بناء خلال مدة محددة في العقد". نقلاً عن: المشهاني، المرجع السابق، 220.

<sup>300</sup> مريم ايناس مرجان، المرجع السابق، 57.

<sup>301</sup> إذ تتمثل العقوبات التي من الممكن ترتيبها على البائع نتيجة إخلاله بالتزاماته المترتبة عليه في البيع التقليدي إلى نوعين من العقوبات، وهي إما التنفيذ العيني أو الفسخ المرتبط بالتعويض لصالح المشتري، وهي نفس العقوبات في حال عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، وقد بيّنت المادة (7) من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي في بندها الثالث على: "3- في حال امتناع المطور الرئيسي أو الفرعي عن تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري لأي سبب كان على الرغم من قيام المشتري بالوفاء لكافة التزاماته التعاقدية، فإنه يجوز للدائرة بناء على طلب المشتري أو من تلقاء نفسها تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري في السجل العقاري"، وهذا يعني أن المشرع الإماراتي في إمارة دبي قد قصر التنفيذ العيني في حالة امتناع المطور عن تسجيل الوحدة باسم المشتري بشرط أن يكون الأخير قد أوفى بكافة التزاماته التعاقدية دون أي إخلال من طرفه. والحالة الثانية التي يقع عليها التنفيذ العيني على المطور (البائع) هي حالة حدوث ظروف طارئة تؤدي إلى عدم إنجاز الوحدة العقارية بشكل خاص والمشروع العقاري بشكل عام، وقد نصّت المادة (15) من القانون رقم (7) لسنة 2007 بشأن حسابات التطوير العقاري في إمارة دبي على أنه: "في حال قيام أية ظروف طارئة يترتب عليها عدم إكمال المشروع العقاري يجب على أمين حساب ذلك المشروع بعد التشاور مع الدائرة اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق المودعين بما يضمن إكمال المشروع العقاري أو إعادة المبالغ المدفوعة من قبل هؤلاء المودعين"، وبناء على ما سبق ترى الباحثة أن التنفيذ العيني هو الأساس في العديد من التشريعات كتشريع إمارة دبي والتشريع الجزائري لإلزام المطور بتنفيذ العقد؛ إذ أنه تم إبرام العقد في الأساس ليُنفذ، فإذا امتنع المطور (البائع) عن تنفيذه كان من حق المشتري اللجوء للتنفيذ العيني وإذا لم يكن هذا التنفيذ مُمكنًا ومن غير الممكن تحقّقه فمن حق المشتري أن يُحكم له بالتعويض. للمزيد أنظر: المشهاني، مرجع سابق، 271-274.

كامتناعه عن تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري بعد التزام الأخير بكافة الالتزامات المترتبة على عاتقه بموجب العقد الموقع بينهما.<sup>302</sup>

6. وضع الوحدة العقارية تحت حيازة المشتري وتمكينه من الانتفاع بها واستعمالها واستغلالها والتصرف بها تصرف المالك في ملكه؛<sup>303</sup> وهذا يقتضي أن يضمن البائع للمشتري الاستحقاق والتعرض، وينصرف ضمان التعرض إلى ضمان التعرض الشخصي والذي يكون في التعرض المادي والقانوني، وضمان تعرض الغير القانوني فقط.<sup>304</sup> وجميعها يضمنها البائع للمشتري، فيضمن عدم تعرضه كما يضمن عدم تعرض الغير استناداً لادعاء بحق قانوني على العقار محل البيع في سبيل تمكين البائع من حقه في استعمال العقار واستغلاله. كما يلتزم البائع في سبيل ذلك بضمان استحقاق المبيع؛ أي إذا استحق الغير العقار المبيع يرجع المشتري على البائع سنداً لأحكام ضمان الاستحقاق الواجب على البائع.<sup>305</sup>

7. حق الامتياز للمشتري على أموال البائع حال إفلاسه؛ وذلك الحق أقرته بعض القوانين التي تولت تنظيم أحكام هذا العقد ضمن نصوصها بهدف دفع البائع لتنفيذ التزاماته دون تهاون أو تقصير، وكذلك رده عن استغلال المشتري والحصول منه على أقساط ودفعات دون وجه

<sup>302</sup> ادريس العروسي العلمي، مرجع سابق، 467.

<sup>303</sup> أنظر المواد (263، 265) من مجلة الأحكام العدلية، أنظر أيضاً: المادة (456) من مشروع القانون المدني الفلسطيني، والتي نصت على أنه: "يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري، بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق...".

<sup>304</sup> سبيل جعفر حاجي عمر، "مرجع سابق، 282-283. أنظر أيضاً المواد: (549/1) من القانون المدني العراقي، (439) من القانون المدني المصري. حيث تنص هذه المواعيد على أنه: "يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه".

<sup>305</sup> وليد محمد سعد خليفة، مرجع سابق، 225. أنظر أيضاً: المواد (439) من القانون المدني المصري، (549) من القانون المدني العراقي،

حقّ، ومقابل انجاز وهمي وغير محقّق، إضافةً لاعتبارها وسيلة لحمل البائع على مراعاة مطابفة البناء المنجز من قبله للمواصفات والشروط المتّفق عليها والمطابفة لقواعد التعمير والشروط الفنية والهندسية.<sup>306</sup>

8. الضمان العشري؛ وهو حقّ المشتري في التزام البائع بضمان أن يكون العقار أو الوحدة العقارية محل البيع صالحًا للاستعمال خاليًا من العيوب التي تمسّ سلامته أو تؤثر على متانته، وذلك لمدة عشر سنوات على الأقل من تاريخ تسلم المشتري للعقار محل عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، وهذا الضمان التزم بتحقيق نتيجة، تقوم مسؤولية البائع عنه حال عدم تحقق تلك النتيجة، ولا يلتزم المشتري بإثبات خطأ البائع لقيام مسؤوليته عن ذلك؛ إذ أنّ الخطأ مفترض عند الإخلال بالالتزام بتحقيق النتيجة.<sup>307</sup> كذلك كان موقف المشرّع الفلسطيني في مشروع القانون المدني حيث جاء في نصّ المادة (744) منه على أنه: "يضمن المهندس والمقاول متضامين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهديم كلي أو جزئي فيما شيّدوه من مبان، أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى، ولو كان التهديم ناشئًا عن عيب في الأرض التي أقيمت عليها، أو كان صاحب العمل قد أجاز إقامتها معيبة..."، كما وضّحت المذكرة الإيضاحية للمشروع المذكور أنّ المشرّع حين وضع هذا النصّ أراد حماية المشتري

<sup>306</sup> زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، 930. وهذا ما نصّت عليه المادة (55) من قانون الترقية العقارية الجزائرية التي أجبرت جميع المرقيين العقاريين على الانتساب لصندوق الضمان، كما أكدت المادة (58) على أنه: "في حالة الإفلاس والتصفية القضائية لمرقي عقاري قام بالبيع على التصاميم، يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنين، بامتياز الصف الأول في حدود ديوان هؤلاء المقتنين، والأموال المدفوعة للمرقي العقاري موضوع التصفية القضائية و/ أو المفلس...". وعلة الرغم من ورود النصّ على حساب الضمان في القانون الجزائري، إلّا أن قانون تنظيم السجل العقاري في إمارة دبي قد خلا من النصّ عليه صراحةً، أمّا فيما يخصّ موقف المشرّع الفلسطيني فإنه لم يُنظّم الموضوع ككل في تشريع خاص ببيع الوحدات العقارية على الخارطة، وبالتالي فإنه لم يُنظّم موضوع حساب الضمان مُطلقًا.

<sup>307</sup> محمد محمد القطب مسعد سعيد، مرجع سابق، 86-91.

الذي عادةً ما يكون غير خبير في مجال البناء من المطور الذي هو دائماً ما يكون فني وخبير في المجال، وقد وضحت المذكرة أن هذا الضمان يُسمى بالضمان العشري بسبب المدة المحددة بعشر سنوات.<sup>308</sup>

أما في سياق حماية المشتري في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، فقد سلكت التشريعات التي تولت تنظيم أحكام هذا العقد عدّة مسالك في سبيل توفير أقصى حماية له، خاصة في ظل كون هذا العقد أصبح يُبرم من قبل مهنيين مُحترفين عادةً، ويُعتبرون في مركز أفضل من مركز المشتري الذي يُعتبر الطرف الضعيف المُحتاج غالباً للوحدة العقارية لغايات السكن، والذي اتجه إلى هذا النوع من العقود لعدم وجود الأموال الكافية لشراء وحدة عقارية مكتملة البناء؛ فمن هذه التشريعات من فرض جزاءات وعقوبات على مخالفة البائع لالتزاماته حمايةً لهذا المشتري (الطرف الضعيف في العقد). ومن هذه التشريعات؛ القانون رقم (3) لسنة 2015 الخاص بتنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي؛<sup>309</sup> والذي عالج مسألة إخلال البائع (المطور العقاري) بتنفيذ

<sup>308</sup> تقابلها المواد: (651) من القانون المدني المصري، (554) من القانون المدني الجزائري، (617) من القانون المدني السوري. للمزيد أنظر: حميد لطيف الدليمي، "المسؤولية الجنائية الناتجة عن عقود التشييد: دراسة مقارنة"، ط1، (دار وائل للنشر والتوزيع: الأردن 2015)، 140، 141.

<sup>309</sup> نصت المادة (25) من القانون على أنه: "1- إذا تخلف المطور عن البدء بمشروع التطوير العقاري وفقاً لالتزاماته التعاقدية وتقدم مشتركون يملكون ما لا يقل عن (5%) من الوحدات العقارية المباعة بشكوى للدائرة فعليها إجراء تحقيق بشأن ذلك المشروع، فإذا تبين لها أن المطور قد تأخر في البدء بالمشروع دون أي عذر مقبول بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو التزامات المطور التعاقدية، جاز للدائرة إلغاء المشروع، ويتعين توزيع المبالغ المودعة في حساب ضمان المشروع بين المودعين وفقاً لأحكام المادة (26) من هذا القانون، 2- يجوز للدائرة أن تفرض غرامة تأخير على المطور العقاري لمدة تزيد على ستة أشهر من تاريخ التسليم المتوقع للمشروع وفقاً للجدول الزمني الذي تعهد به المطور للدائرة، وذلك ما لم يثبت أن تأخره كان بسبب خارج عن إرادته، 3- لا تسري أحكام هذه المادة على مشاريع التطوير العقاري الذي بدأ إنشاؤها قبل العمل بأحكام هذا القانون والتي تقل نسبة الإنجاز فيها عن (50%)". أما فيما يخص المادة (26)، فقد نصت على أنه: "1- إذا فشل المطور في إكمال مشروع التطوير العقاري على أمين الحساب-وبعد موافقة الدائرة- اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق المودعين بما يضمن إكمال مشروع التطوير العقاري أو مطور آخر بإكماله. 2- إذا تعذر إيجاد



التزاماته من خلال فرض عدد من الجزاءات والعقوبات؛ وذلك في المادة (25) منه؛ والتي عالجتها مسألة تأخر المطور العقاري (البائع أو المقاول) في البدء بمشروع التطوير العقاري أو التأخر في تسليمه للمشتري، والمادة (26) منه؛ والتي عالجتها حالة فشل المطور في إنجاز المشروع العقاري؛ أي فشله في إنهاء مشروع الوحدة السكنية حسب العقد المتفق عليه؛ وهذا إن دلّ على شيء، فهو يدل على ضرورة تقنين مثل هذا النوع من البيوع، وتضمين هذا القوانين جزاءات وعقوبات تعود بالنفع والفائدة على المشتري بشكل خاص، وعلى المجتمع العقاري والاستثماري عمومًا، مما يعني بثّ الثقة واستقرار المعاملات، وهذا بدوره يعود بالنفع على الدولة.<sup>310</sup>

وفي ذات السياق فقد نظم المشرع الإماراتي في إمارة دبيّ هذه المسألة (مسألة حماية المشتري في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة) في المادة (12) من القانون رقم (14) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي لإمارة دبيّ،<sup>311</sup> وتبعتها المادة رقم (13) من قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010، والتي نصّت على أنه: "1- اعتبارًا من تاريخ العمل بهذا

---

أي حل لإكمال مشروع التطوير العقاري خلال فترة ستة شهور من تاريخ موافقة الجائزة وفقًا لأحكام البند (1) من هذه المادة، يقوم أمين الحساب بتوزيع المبالغ المتبقية المودعة في حساب ضمان المشروع وفقًا للترتيب التالي وذلك تحت إشراف الدائرة: أ-بديل مصاريف إدارة الحساب غير المسددة الخاصة بأمناء الحساب ويحد أقصى تحدده الدائرة. ب-ممولو مشروع التطوير العقاري ومشترو الوحدات العقارية في المشروع أو ممولهم وذلك قسمة غرماء في حال عدم كفاية المبالغ الموجودة في حساب ضمان المشروع. ج-مقاولو المشروع والموردون وذلك قسمة غرماء في حال عدم كفاية المبالغ المتبقية في حساب ضمان المشروع. د-المطور. 3-ولا يخل التوزيع المذكور في البند السابق بحق الدائنين في الرجوع على المطور بأي نقصان وفقًا لأحكام الاتفاقيات والعقود المبرمة مع المطور". للمزيد أنظر: القانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي، المنشور في الجريدة الرسمية، ع6، السنة 44.

<sup>310</sup> موزة سويد سالم السعيد، "مرجع سابق، 23-24.

<sup>311</sup> نصّت المادة (12) من القانون المذكور، على أنه: "تعتبر مساحة الوحدة العقارية المباعة صحيحة ولا يعتد بالزيادة التي تتحقق في المساحة بعد التسليم، ولا يجوز للمطور المطالبة بقيمة تلك الزيادة، أما إذا حدث نقص في المساحة فيلتزم المطور بتعويض المشتري عن ذلك النقص إلا إذا كان النقص غير مؤثر، وأنّذ لا يكون المطور ملزمًا بتعويض المشتري عن ذلك النقص".

القرار، تعتبر المساحة الصافية هي المعتمدة لغايات القيد في السجل العقاري، ويتم احتساب هذه المساحة وفقاً لما تحدده الدائرة في هذا الشأن.2- لا يعتد بالزيادة التي تتحقق في المساحة الصافية للوحدة العقارية المباعة، ولا يجوز للمطور المطالبة بقيمة تلك الزيادة، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.3- يلتزم المطور بتعويض المشتري عن التغيير في مساحة الوحدة العقارية بالنقصان متى تجاوزت نسبته (5%) من المساحة الصافية للوحدة.4- يحسب التعويض المستحق للمشتري إذا كانت نسبة النقص في المساحة الصافية تزيد على النسبة المحددة في الفقرة (3) من هذه المادة على أساس ثمن الوحدة العقارية المتفق عليه في العقد المبرم ما بين المطور والمشتري.5- لغايات تطبيق هذه المادة تعتمد المساحة الصافية المحددة في عقد بيع الوحدة العقارية والخارطة المتعلقة بها كأساس لاحتساب أية زيادة أو نقص في مساحة الوحدة العقارية". وهذا يعني أنّ المشرع في إمارة دبي قد قرّر حماية قانونية للمشتري في حال حصول تغيير في مساحة الوحدة العقارية المباعة، فإذا أدى هذا التغيير سواء كان بزيادة أو نقص عليها، فإننا نكون أمام حالتين؛ فإذا كان هذا النقص غير مؤثّر سقط التعويض، ولا يَكُن المطور ملزماً قانوناً بتعويض المشتري، أمّا في حال إذا كان هذا التغيير مؤثراً، وكان هذا التغيير هو نقص في المساحة؛ فيلزم المطور العقاري بتعويض المشتري وذلك حسب القانون، ويُشترط لهذا التعويض أن يكون النقص قد تجاوز (5%) من مساحة الوحدة العقارية المباعة (المساحة الصافية)، ويكون حساب هذا التعويض بحسب الثمن المتفق عليه في عقد بيع الوحدة العقارية على الخارطة.<sup>312</sup> ونستنتج من المادتين الآنف ذكرهما، أنّه وفي حالة وجود زيادة في مساحة الوحدة العقارية (المساحة الصافية) فإنّها تكون حق للمشتري، ولا يجوز للمطور الرجوع على المشتري ومطالبته بالتعويض.

<sup>312</sup> مجدي حسن خليل، مرجع سابق، 233-234.

كذلك أيضًا فقد نظم التشريع المغربي رقم (12- 107)<sup>313</sup>، الذي جعل للمُشتري الحقّ في استرداد واسترجاع ما دفعه من أقساط عند عدم تنفيذ البائع لالتزامه بإنهاء الأشغال، وعدم قدرته على تنفيذ التزامه نتيجةً لإفلاسه، إذ يُعدُّ استرداد الأقساط ضماناً للمُشتري، وحمايةً لحقوقه، كما يُعدُّ من جانبٍ آخر جزءاً لإخلال البائع بالتزامه بالتنفيذ.<sup>314</sup> وقد حدّد المشرع الجزائري في القانون رقم (11- 04) جزاءات إخلال المرقي العقاري بالتزاماته (المطوّر، البائع)، وذلك في الفقرة الأولى من المادة (43) منه، والتي نصّت على أنه يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم، إلى عقوبات التأخير التي يتحمّلها المرقي"، وهذه العقوبات قد تكون عقوبة إدارية؛ كسحب اعتماده حسب ما ورد في المادة (64) قد تصل مدّة هذه العقوبة إلى ستة أشهر، أو حتّى سحب نهائي في بعض الأحيان، وقد تكون العقوبة عبارة عن غرامة ماليّة حسب ما نصّت عليه المادة (76) من ذات القانون، ومن الممكن أن تكون العقوبة هي الحبس شهرين على الأقل، ومدّة سنتين كحدّ أقصى وذلك حسب ما نصّت عليه المادة (71) من القانون المذكور.<sup>315</sup>

كذلك في إطار حماية المُشتري من خلال اتّخاذ إجراءات وجزاءات قانونيّة على الإخلال بالالتزامات، فقد نصّت المادة (11) من اللائحة التنظيميّة لبيع الوحدات العقاريّة على الخارطة الساري في المملكة العربية السعودية، على أنّه: "يجوز للجنة اتّخاذ قرار بإعادة النظر في ترخيص المشروع بناءً على تقرير مسبّب في الحالات الآتية: إذا لم يشرع المطوّر بدون عذر مقبول في

<sup>313</sup>ظهير شريف رقم 1.16.05 صادر في 23 من ربيع الآخر 1437 (3 فبراير 2016) بتنفيذ القانون رقم (107.12) بتغيير وتنظيم القانون رقم (44.00) بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز المتمم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود، والمنشور في الجريدة الرسمية المغربية، ع6440، 9 جمادى الأولى 1437 (18 فبراير 2016)، صفحة 932.

<sup>314</sup>ادريس العروسي العلمي، مرجع سابق، 461.

<sup>315</sup>سامية الخواثرّة، مرجع سابق، 207.

أعمال البناء خلال المدّة الزمنية التي تعهّد بها لبدء المشروع، رغم حصوله على الموافقات اللازمة من الجهات المعنية، إذا توقّف المطوّر عن إكمال المشروع وتبيّن عدم جدّيته في تنفيذه، إذا رأت اللجنة أنّ هناك أسباباً أخرى تُعيق استكمال المشروع. ويجوز للجنة اتّخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق المُشترين بالتشاور مع أمين الحساب لذلك المشروع بما يضمن استكمال المشروع".<sup>316</sup>

كما سلكت بعض التشريعات مسلك فرض شكلية معينة يستلزم اتّباعها في هذا العقد حتّى يُعدّ صحيحاً، وذلك في سبيل حماية المُشترى؛ فاشتراط العديد من التشريعات الكتابة والتسجيل كإجراء شكلي إلزامي يجب اتّباعه عند إبرام العقد، فقد نصّ المُشرّع المغربي في الفصل (3- 618) من القانون رقم (00-44) على أنّه: "يجب أن يرد عقد البيع الابتدائي للعقار فيطور الإنجاز إما في محرر رسمي أو في محرر ثابت التاريخ يتم توثيقه من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية منظمة ويخول لها قانونها تحرير العقود، وذلك تحت طائلة البطلان". ويُفيد توجّه المُشرّع المغربي إلى نيّته ضمان "الأمن التعاقدى"، بحيث لا يكون المُتعاقدان في مواجهة أيّ من المشاكل التي تعتري العقود عند إعدام الرسمية والشكلية وتجاهلهما؛ كضياع الحقوق العينية أو الشخصية، أو أموال أيّ من المُتعاقدين، وبنتيجة ذلك يكون قد ضُمّن تجنّب المُتعاملين في مجال هذا العقد من أيّة فوضى أو مشاكل تنشأ عن المُحرّرات والعقود العرفية، كما يكون قد حافظ على الشكلية المُعتمدة في القواعد العامة فيما يتعلّق بالمعاملات المنظمة في مجال الملكية العقارية، لما لها من أهميّة وضمانات وإجراءات تضمن احترامها وكفاءتها في إثبات حقوق الطرفين المُتعاقدين.<sup>317</sup>

<sup>316</sup> اللائحة التنظيمية لبيع الوحدات العقارية على الخارطة في المملكة العربية السعودية، الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم

(983) بتاريخ 143/2/2هـ.

<sup>317</sup> ادريس العروسي العلمي، مرجع سابق، 455.

كذلك سلك هذا المسلك المُشرّع الإماراتي في قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبيّ رقم (13) لسنة 2008، فنصّ في المادة (8) منه، على أنّه: "يجب على المطوّرين تسجيل المشروعات التي يكتمل إنشاؤها في السجل العقاري لدى الدائرة فور حصولهم على شهادة الإنجاز من الجهات المختصة ويشمل ذلك تسجيل الوحدات المباعة بأسماء المشتريين الذين أوفوا بالتزاماتهم التعاقدية وفقاً للإجراءات المتبعة لدى الدائرة".

## الفصل الثاني:

### موقف التشريعات الفلسطينية والمُقرّنة والقضاء من عقد بيع الوحدات

#### العقارية على الخارطة

على الرغم من الأهمية البالغة لعقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، وكذلك الخطورة التي تحفّ المتعاملين فيه، إلّا أنّ موقف التشريعات من هذا العقد كان مُختلفاً ومُتفاوتاً؛ إذ راعت العديد من التشريعات<sup>318</sup> خطورة وأهميّة هذا النوع من العقود وخصوصيّته، فاهتمّت بتنظيم أحكامه، وتخصيص تشريع خاصّ يُعنى بذلك تحت مُسميّاتٍ مُختلفة: كقانون التطوير العقاري،<sup>319</sup> قانون

<sup>318</sup> انحصرت الدول العربية التي قامت بتنظيم عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة في (دولة الإمارات العربية المتّحدة وذلك في إمارات: دبي، أبو ظبي، الشارقة، عجمان، رأس الخيمة وأمّ القوين)، البحرين، قطر، المملكة العربية السعودية، المغرب والجزائر. للمزيد أنظر: مجدي حسن خليل، مرجع سابق، 196، 197.

<sup>319</sup> قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم (6) لسنة 2014، المنشور في الجريدة الرسمية القطرية العدد السادس بتاريخ 7/4/2014، الموافق 7/6/1435 هجري، 26. أنظر أيضاً: القانون رقم (9) لسنة 2009 المعدل لبعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، المنشور في الجريدة الرسمية لحكومة دبي، العدد (340) السنة (43)، بتاريخ 30/4/2009، أنظر أيضاً: القانون رقم (19) لسنة 2017 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008، والقانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي، والمنشور في الجريدة

الترقية العقارية،<sup>320</sup> أو تنظيمه في قراراتٍ وزاريةٍ كاللائحة التنظيمية لبيع الوحدات العقارية على الخارطة الصادرة في المملكة العربية السعودية،<sup>321</sup> كما أولته بعض التشريعات أهميةً دون أن تُقر له تشريعًا خاصًا بتنظيم أحكامه فنظّمته بنصوصٍ عامةٍ، أو تحت بندٍ عقودٍ أخرى كأحد تطبيقاتها، بينما لم تُراع بعض التشريعات الأخرى أهميةً هذا العقد ولم تلتفت له، فلم تُنظّم أحكامه في تشريعٍ خاصٍ أو حتّى ضمن نصوصٍ قوانينها وتشريعاتها. كذلك اختلف موقف القضاء من هذا العقد تحديدًا في ظلّ عدم التنظيم التشريعي له في بعض الدول، وثارَت بشأنه النزاعات وبرزت الآراء القضائية المُختلفة. لذلك كلّه اهتم هذا الفصل بدراسة التنظيم القانوني لعقد بيع الوحدات العقارية في التشريعات الفلسطينية والمقارنة وموقف القضاء منه، وذلك في مبحثين، يتناول الأول منهما: المعالجة القانونية لعقد بيع الوحدات العقارية في التشريعات الفلسطينية والمُقارنة، كما ويتناول المبحث الثاني منه موقف القضاء من عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة.

---

الرسمية لحكومة أبو ظبي، العدد السادس، السنة (44). أنظر أيضًا: القانون البحريني رقم (27) بسنة 2017 في شأن تنظيم القطاع العقاري المنشور في الجريدة الرسمية رقم 3325 بتاريخ 3/8/2017.

<sup>320</sup> قانون رقم (11-04) مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في الجزائر، المنشور في الجريدة الرسمية، العدد الرابع، السنة (38). والذي استخدم فيه المشرع الجزائري مصطلح "بيع عقار على التصاميم". في حين أسماه المشرع الفرنسي "بيع العقار تحت الإنشاء" وذلك في قانون السكن والبناء الفرنسي المعدل بموجب القانون رقم (13) بسنة 2008.

<sup>321</sup> اللائحة التنظيمية لبيع الوحدات العقارية على الخارطة في المملكة العربية السعودية، الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (983) بتاريخ 143/2/2هـ.

## المبحث الأول: المعالجة القانونية لعقد بيع الوحدات العقارية في التشريعات

### الفلسطينية والمقارنة

من المتفق عليه أنّ العقود تُقسّم من حيث تنظيمها القانوني أو عدمه إلى عقود مُسمّاه أو عقود غير مُسمّاه،<sup>322</sup> ويُقصد بالعقود المُسمّاه العقود التي نظّمها القانون وقام بتسميتها نظراً للغرض الذي جاءت لأجله، ولأهميّة الكبيرة التي تحظى بها وازدياد التعامل بها، وهذا ما ميّزها عن العقود غير المُسمّاه التي لم تُنظّمها أي قوانين.<sup>323</sup> وعلى الرغم من ذلك إلا أن هنالك عقود على قدر من الأهميّة لم تحظ بالتنظيم القانوني لدى جميع الأنظمة القانونية في الدول؛ إذ تناولتها بعض الدول بالتنظيم بينما لم يتناولها البعض الآخر بالتنظيم نهائياً، يُعدّ أحد أهمّ هذه العقود "عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة". وقد عمِلَ كلٌّ من المُشرّع الإماراتي والمُشرّع السعودي والجزائري على تنظيم أحكام عقد بيع العقار على الخارطة في تشريعات مُنفردة وخاصّة بتنظيم أحكامه، وهو لدى هذه التشريعات يُعدّ عقداً من العقود المُسمّاه.<sup>324</sup>

### المطلب الأول: موقف التشريعات الفلسطينية من عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة

لم تتناول التشريعات الفلسطينية عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، وذلك على الرغم من أهميته في ظلّ انتشاره وازدياد التعامل به في السوق العقاري؛ إذ ارتفع عدد المُقبلين على شراء

<sup>322</sup> محمد عليان العزام، مرجع سابق، 335.

<sup>323</sup> علي هادي العبيدي، "العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لآخر التعديلات مع التطبيقات

القضائية لمحكمة التمييز"، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، (الأردن: 2005)، 7.

<sup>324</sup> محمد عليان العزام، مرجع سابق، 335.

العقارات والوحدات العقارية خلال الأعوام الأخيرة،<sup>325</sup> نظرًا لزيادة الحاجة للعقارات لغايات السكن أو ممارسة المهنة والتجارة، حيث يتسابق ويتنافس الراغبون في تملك العقارات على حجز عقار أو وحدة عقارية عند تشييد بناءٍ جديد وإقامته، ما يدفعهم إلى إبرام هذا العقد نظرًا لما يتمتع به من مزايا قد تمّ بيانها آنفًا.<sup>326</sup>

وعلى الرغم من غياب التنظيم التشريعي لهذا العقد على المستوى الفلسطيني، إلا أنه يُمكن الرجوع للقواعد العامة المنظمة لبيع العقارات، والتشريعات العقارية السارية في الضفة الغربية لمعالجة المسائل المتعلقة بهذا العقد وحكمها، وبغية توضيح هذه القواعد والتشريعات، تمّ تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، يتناول الأول منهما: القواعد العامة المنظمة لعقود بيع العقارات في فلسطين، كما ويتناول الفرع الثاني: التشريعات العقارية الفلسطينية: تقييم وتحليل.

### الفرع الأول: القواعد العامة المنظمة لعقود بيع العقارات في الضفة الغربية

إنّ البيوع العقارية في فلسطين وفقًا لنطاق البحث في هذه الدراسة،<sup>327</sup> تحكمها قوانين وقواعد عامة تُنظمها على الرغم من اتسام النظام القانوني في فلسطين بطبيعة خاصة تتمثل في كونه مزيجًا من قوانين مُتنوعة ارتبطت بالحكومات التي تعاقبت على فلسطين وجاءت معها؛ إذ تُعدّ هذه القوانين والتي مازال بعضها ساريًا حتى يومنا هذا إرث الدول التي حكمت فلسطين خلال الحقب التاريخية المختلفة، وقد شكّلت البعض منها قواعد عامة تحكم بيوع العقارات في فلسطين وتُنظّم أحكامها وإجراءات انتقال ملكيتها.

<sup>325</sup> أنظر صفحة 3 من الفصل الأول.

<sup>326</sup> أحمد محمود محمد أبو دان، مرجع سابق، 16.

<sup>327</sup> تنحصر هذه الدراسة من حيث المحدد المكاني في حدود الضفة الغربية.



ولعلَّ أوَّلَ وأهمَّ هذه التشريعات أو القوانين التي حَوَّت في مضمونها تنظيمًا لهذه البيوع "مجلة الأحكام العدليَّة" والتي تُشكِّل القانون المدنيَّ الساري في الضفَّة الغربيَّة. وذلك ضمن الباب الأوَّل الذي يتناول "بيان المسائل المُتعلِّقة بعقد البيع"، وقد عرِّفت البيع على أنَّه: "مُبادلة مالٍ بمال..."<sup>328</sup> أي أن البيع عملية "تمليك مال مُقابل مال على وجهٍ مخصوص"<sup>329</sup> إذ أن مضمون عقد البيع هو انتقال محلِّ البيع (المبيع) من ذمَّة البائع إلى ذمَّة المُشتري، وانتقال ما يقابله من ثمن من ذمَّة المُشتري إلى ذمَّة البائع، وذلك بقصد التمليك دون أن يكون مُعلَّقًا على شرط أو مُضافًا إلى أجل.<sup>330</sup> كما عرِّفت المجلَّة العقار والذي أطلقت عليه تعبير (غير المنقول) بقولها: "غير المنقول ما لا يمكن نقله من محلِّ إلى آخر كالـدور والأراضي ممَّا يُسمى بالعقار"<sup>331</sup> كذلك عرِّفت أطراف عقد البيع وبيَّنتهم في المواد (160-162) منها، وتناولت الحديث عن أركان هذا العقد في المواد (149-153) منها، والمواد (167-180)، كذلك المواد (182-185) منها، حيثُ عرِّفت في المادة (151) محلَّ البيع وهو المبيع، بأنَّه: "ما يُباع وهو العين التي تتعيَّن في البيع وهو المقصود الأصلي من البيع؛ لأنَّ الانتفاع إنما يكون بالأعيان، والأثمان وسيلة للمُبادلة"، وبما أنَّ المبيع هو مقصود البيع الأصلي فيُشترط فيه ما ورد في نصوص المواد (194، 197، 198) من وجوب أن يكون موجودًا وأن يكون مقدور التسليم، وأنَّ البيع يفسخ بتلف المبيع قبل

<sup>328</sup> المادة (105) من المجلة.

<sup>329</sup> علي حيدر، تعريب المحامي فهمي الحسيني، "درر الحكام شرح مجلة الأحكام"، مج1، دار عالم الكتب، طبعة خاصة، (المملكة العربية السعودية: 2003)، 105.

<sup>330</sup> أمين دواس، ومحمود دودين، مرجع سابق، 11.

<sup>331</sup> المادة (129) من المجلة.

التسليم،<sup>332</sup> وما ورد في المواد (199- 200) من وجوب أن يكون مالا منقوماً، ومعلوماً لدى المشتري.

وفيما يتعلق بثمن المبيع، فقد أجازت المجلة البيع بالتقسيط والبيع بثمن مؤجل، وذلك باشتراط تحديد المدة؛ أي أجل تسديد الثمن وآجال التقسيط.<sup>333</sup> أما تسليم العقار بحسب المجلة، فيكون بإعطاء مفتاح العقار للمشتري إذا كان له قفل، وكذلك بقول البائع للمشتري "سلمته إليك أو سلمتك إياه تسليمًا" أو بدخول المشتري إلى العقار وتسلمه له، بحسب الأوضاع التي بينتها المواد (270-271) من المجلة.

ومن الجلي للباحث في مسألة عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة والناظر في أحكام ونصوص مجلة الأحكام العدلية أن المجلة لم تتول تنظيم هذه المسألة، فلم تتناول هذا النوع من البيوع ضمن نصوصها، ولم تُشر له حتى في المسائل المتعلقة بعقد البيع.

وبينما لم تُنظم مجلة الأحكام العدلية هذا العقد، فقد تولت تنظيم أحكام عقد الاستصناع والذي توجه جزء من الفقه الحديث إلى اعتبار عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة أحد تطبيقاته، وإجازته لكونه استصناعاً. فقد ذهب وهبة زحيلي إلى القول بأنه: "ومن أبرز الأمثلة والتطبيقات لعقد الاستصناع بيع الدور والمنازل والبيوت السكنية على الخريطة ضمن أوصافٍ مُحددة، فإن بيع هذه الأشياء في الواقع القائم لا يُمكن تسويغه إلا على أساس عقد الاستصناع، ويُعدّ العقد صحيحاً إذا ذُكرت في شروط العقد مواصفات البناء، بحيث لا تبقى جهالة مُفضية إلى

<sup>332</sup> وحيد بن عبد السلام بالي، "قوانين الشريعة الإسلامية التي كانت تحكم بها الدولة العثمانية"، ج1، ط1، (دار التقوى:

مصر 2013)، 167.

<sup>333</sup> المواد (245- 249) من المجلة.

النزاع والخلاف... ويتم تسديد الثمن عادةً على أقساط ذات مواعيد مُحدّدة، أمّا مدّة التسليم فيكون

ذكرها عادةً على سبيل الاستعجال والتقريب الزمني والحثّ علة الإنجاز في وقتٍ معقول...<sup>334</sup>.

وقد نظّمت المجلّة أحكام عقد الاستصناع في المواد (388-392) منها، وعرّفته في

المادة (124)<sup>335</sup> كما بيّنته في المادة (388) منها بقولها: "إذا قال شخص لأحدٍ من أهل الصنائع:

اصنع لي الشيء الفلاني بكذا قرش وقبل الصانع ذلك انعقد البيع استصناعاً". ويُشترط في عقد

الاستصناع بيان جنس الشيء المُستصنع، ومقداره، ونوعه، وأجل تسليمه، كما يُمكن تأجيل أداء

الثمن أو أدائه على أقساط، على أن يتم تحديد أجل أداء الثمن ومقدار الأقساط وآجالها، وذلك دفعاً

للجهالة.<sup>336</sup>

وكي يكون العقد استصناعاً يُشترط فيه أن يكون كُلاً من العين والعمل من الصانع؛ فإن

كانَ العمل من الصانع والعين من المُستصنع أصبح العقد "إجارة آدمي".<sup>337</sup>

وختُلاصة ما نظّمته مجلّة الأحكام العدلية في الفصل الرابع بشأن الاستصناع، ما يلي:

1. أن الاستصناع مشروع في السُنّة وكذلك في إجماع الأمة.
2. أنه يُشترط في الاستصناع كون العين والعمل من الصانع.
3. أنه يلزم في الاستصناع أن يكون في الأشياء التي يتم التعامل فيها عرفاً أو عادةً، أمّا ما يكون ممّا لا يتم التعامل فيه أو لم تُبيّن مدّة الاستصناع فالعقد بها فاسد.

<sup>334</sup> وهبة مصطفى الزحيلي، "عقد الاستصناع، بحث منشور في كتاب مجلة مجمع الفقه الإسلامي"، ع7، 2017، 810.

<sup>335</sup> وقد نصّت المادة (124) من المجلة على أن: "الاستصناع عقد مقاوله مع أهل الصنعة على أن يعملوا شيئاً فالعامل صانع والمشتري مستصنع والشيء مصنوع".

<sup>336</sup> أحمد علي لقم، وأحمد بن عبد العزيز الشثري، "بيع العقار على الخريطة (مخطط الجوهرة بالخرج نموذجاً) دراسة فقهية تطبيقية"، (جامعة الأمير سطام بن عبد العزيز: المملكة العربية السعودية: 2017)، 17.

<sup>337</sup> علي حيدر، تعريب المحامي فهمي الحسيني، "درر الحكام شرح مجلة الأحكام"، مج1، دار عالم الكتب، طبعة خاصة، (المملكة العربية السعودية: 2003)، 423. ويُقصد بهذا العقد عقد العمل أو عقد المقاوله بحسب الأحوال.

4. يجب في عقد الاستصناع تعريف وبيان أوصاف الشيء المصنوع.

5. لا يجب أن يتم أداء الثمن سلفاً في عقد الاستصناع.

6. يُعتبر الاستصناع بيعاً وليس مُجَرَّد وعد بالبيع.

7. يُصبح الاستصناع باطلاً بوفاة المُستصنع والصانع.<sup>338</sup>

وبناءً على ما ورد في مجلة الأحكام العدلية وعلى توجُّه البعض من الفقه ومجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي<sup>339</sup> إلى اعتبار بيع الوحدات العقارية على الخارطة نوع من عقود الاستصناع وإجازته؛<sup>340</sup> فإنه لا بُدَّ من تضمين هذا العقد بيان لأوصاف الوحدة العقارية أو البناء محلّ العقد بشكلٍ مُفصّل، وكذلك تفصيل وبيان ما يجب استخدامه من مواد للبناء وأنواعها وأوصافها،<sup>341</sup> مع مُراعاة ما فرضته قوانين الأراضي وقانون تملك الطبقات والشقق والمحلات من أحكام وشروط بشأن العقود العقارية عامّةً أوجبت توافرها فيها، تحديداً ثمنها وكيفية أدائه ومواعيده، وتحديد زمن التسليم؛ وذلك منعاً للجهالة ودفعاً للغرر والخلاف أو النزاع المُستقبلي بين البائع والمُشتري، وحفظاً لحقوقهما.<sup>342</sup>

أمّا مشروع القانون المدني الفلسطيني والذي نظّم أحكام البيوع العقارية ضمن أحكام عقد البيع، فقد عرّف العقار في المادة (68) منه بقوله: " كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله

<sup>338</sup> وحيد بن عبد السلام بالي، "مرجع سابق"، 569.

<sup>339</sup> هو عبارة عن جهاز علمي تابع لمنظمة التعاون الإسلامي يضم عدد من العلماء والمفكرين في مختلف المجالات؛ كالمجال الفقهي والعلمي والاقتصادي، يهتم بدراسة مشكلات عصرية، ويهدف إلى تقديم الحلول عن طريق الاجتهادات التي تصدر عن أعضاءه. للمزيد أنظر: <https://iifa-aifi.org/ar> ، تاريخ الزيارة 16/8/2023.

<sup>340</sup> أنظر قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم (52/1/6) الصادر في دورته السادسة المنعقدة في جدة/ المملكة العربية السعودية، بتاريخ 14-20-3/1990 المنشور على الموقع السابق.

<sup>341</sup> محمد عليان العزام، مرجع سابق، 334، 335.

<sup>342</sup> محمد عليان العزام، المرجع السابق.

منه دون تلف أو تغيير هيئته فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"، ولم يُنظّم عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، وعليه لم يُعرّف ولم يُورد أيّ أحكام تفصيليّة مُتعلّقة به تُنظّم شروطه أو إجراءاته أو آثاره بالنسبة لطرفيه والغير. وعلى الرغم من ذلك فإنّ مشروع القانون قد أجاز في الفقرة الأولى من المادة (134) التعهّد على أشياءٍ مُستقبليّة إذا كانت مؤكدة الوجود.<sup>343</sup> ويتربّب على جواز كون الأشياء المُستقبليّة محلّاً للعقد صحّة قيام شخص ببيع آخر منزلاً لم يتم البدء ببنائه بعد، بحيث تنتقل ملكيّة هذا المنزل محلّ البيع إلى المُشتري عند اكتمال البناء، وهذا من قبيل بيع الشيء المُستقبل والمُحقّق الوجود.<sup>344</sup> وأكّد على ذلك في المادة (285) منه؛ إذ عدّ

<sup>343</sup> نصّت الفقرة الأولى من المادة (134) مشروع القانون المدني الفلسطيني (القانون المدني الفلسطيني رقم (4) لسنة 2012 الساري في قطاع غزة فقط)، على أنّه: "يجوز أن يكون محلّ الالتزام شيئاً مُستقبلاً مُؤكد الوجود". وتقابلها المواد (131) من القانون المدني المصري، 92 من القانون المدني الجزائري، 160 من القانون المدني الأردني)، وعليه نستنتج أنّه من الأصل أن يكون المحل موجوداً عند إبرام العقد إلا أن المادة المذكورة أجازت انعقاد العقد في البيوع المُستقبليّة دون أن يكون المحل موجوداً؛ وذلك يكون بشرط أن يكون المحلّ مُعيّناً أو قابل للتعيين ومُؤكد وجوده في المُستقبل. للمزيد أنظر المُذكرة الإيضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني، المنشورة على موقع ديوان الجريدة الرسمية الفلسطينية، 98.

<sup>344</sup> عبد الرزاق السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني الجديد نظرية الالتزام وجه عام مصادر الالتزام"، ج1، ط3 جديدة، دار نهضة مصر، (مصر: 2011)، 308. وبالرجوع إلى نص المادة (134) في بندها الأول من المشروع نجد أنّ المُشرّع الفلسطيني لم يَقم بتنظيم هذا النوع من العقود في قالب خاص (قانون خاص) يوضّح كافة الحقوق المترتبة على طرفيه، والالتزامات التي ينبغي أن يلتزم بها كلّ منهما، ولم يُقرّر الضمانات التي يتوجب أن تتوفر لحماية المُشتري كحد أدنى، على الرغم من أنّ المُشرّع نفسه قضى أنّه عند وجود شكلية خاصة لصحة العقد كالتسجيل، فإنه ينبغي التقيّد بها وإحالتها إلى التشريعات الخاصة التي لم تتحدث أصلاً عنه في الضفة الغربية بشكل خاص ولا في فلسطين عموماً، وعليه كان من باب أولى أن يتم تنظيم هذا النوع من العقود في تشريع خاص يوضّح الشكلية والآلية المُتبعة عند شراء وحدي عقارية على الخارطة، ويوضّح الالتزامات وآلية دفع الثمن والضمانات التي توفر الحماية لكلا الطرفين وخاصة للمُشتري، كما ويوضّح كلّ ما يتعلّق بالوحدة العقارية (كعدد الغرف، المساحة، لمن تعود ملكيّة الأرض، وآلية التنازل عنها أمام الجهات المُختصة المتمثلة بالطابو ..). مقابلة مع أ. شوكت البرغوثي، مدير عام سلطة تسجيل الأراضي سابقاً، بتاريخ 16/6/2023.

الالتزام المؤجل كُـل التزام ارتبط نفاذه أو رُتّب انقضاؤه على أمرٍ مُحتمّ الوقوع في المستقبل ولو لم يُعرف وقت وقوعه مُسبقًا.<sup>345</sup>

وعليه يُمكن القول بأنّ مشروع القانون المدني الفلسطيني قد أجاز إبرام عقد بيع الوحدات العقاريّة على الخارطة استنادًا لإجازته بيع الأشياء المُستقبليّة، على الرغم من كون محلّ العقد في عقد البيع على الخارطة يشمل الوحدة العقاريّة التي لم يتم البدء في إنشائها بعد، أو التي لم يكتمل بناؤها، وكذلك قطعة الأرض المنوي إقامة البناء عليها، أو التي تم البدء بتشديد البناء عليها، والجزء المُستقبلي من المحلّ هو البناء وليس قطعة الأرض التي تكون موجودة عند إبرام العقد.<sup>346</sup>

وعليه يكونُ لزامًا على البائع توضيح العديد من الأمور الجوهريّة التي تخصّ الوحدة العقاريّة المُزمع بناؤها وقطعة الأرض التي ستقام عليها هذه الوحدة، وبالتالي يتوجب عليه وحتى ينفي الجهالة الفاحشة عن هذا البيع وللتخفيف أو حسم النزاعات التي قد تنشأ عنه، أن يقوم بتبيان كلّ ما يتعلّق بالمحلّ المبيع، وهذا ما يتم توضيحه في الاتفاقيات التي يجري العمل بها في الضفّة الغربيّة، وبالرجوع لبعض النماذج يتبيّن أنها تقوم بتحديد غالبية الجوانب التي يتوجب توضيحها للمُشتري وهي: ( معلومات البائع والتأكيد على ملكيته لقطعة الأرض وهو المخوّل بالبناء عليها، وهو الوحيد المخوّل بالبيع، رقم القطعة، رقم الحوض واسمه، الوصف الدقيق للوحدة العقاريّة كأن يُسجّل: رقم الوحدة، رقم الطابق، الجهة التي توجد فيها الوحدة (الشقة)، مساحتها الدقيقة حسب المخطط)، كما أنّها تقوم بإطلاع المُشتري على الخرائط الهندسية والمواصفات التي ينبغي أن

<sup>345</sup> نصّت المادة (285) من مشروع القانون المدني الفلسطيني على أنّه: "يكون الالتزام لأجل إذا كان نفاذه أو انقضاؤه مترتّبًا على أمر مستقبل محقق الوقوع. يعد الأمر محقق الوقوع متى كان وقوعه محتمًا، ولو لم يعرف الوقت الذي يقع فيه، وتقابل هذه المادة عدة مواد في التشريعات منها المواد (271 من القانون المدني المصري، 271 من القانون المدني السوري، 258 من القانون المدني الليبي، 291 من القانون المدني العراقي، والمادة 209 من القانون المدني الجزائري). 64.

<sup>346</sup> أحمد محمود محمد أبو دان، مرجع سابق، 16، 17.

تُطابقها الوحدة العقارية المُزعم إنشائها، والتراخيص الخاصة بالبناء على قطعة الأرض، ومخططات الإفراز)، وتُبين انتقال ملكية الأرض وما عليها بالتسجيل عند الانتهاء من تسديد كلِّ مُشتري للدفعات التي ينبغي عليه دفعها ثمنًا للوحدة العقارية بعد الإفراز.

وحيث لم يُنظّم المُشرّع أحكامه، إذا صار مشروع القانون المدني الفلسطيني قانونًا ودخل حيز النفاذ فلا يُمكن القول إلا أنّ هذا العقد صورة من صور عقد البيع الذي هو عقد مُسمى في فلسطين؛ وعليه تُطبّق في شأنه القواعد العامة للعقد باعتباره أحد مصادر الالتزام، وكذلك الأحكام والقواعد التي تسري على عقد البيع بشكلٍ خاصّ من حيث: أركانه، وشروط انعقاده، وما يشوب الرضى من عيوب، وطرق التنفيذ، والمسؤولية العقدية الناشئة عنه، وغير ذلك ممّا نظّمه المُشرّع من مسائل مُتعلّقة بهذا العقد، إضافةً إلى ما يتفق عليه المُتعاقدان ويُضمّنانه العقد من شروطٍ غير مُخالفة لصريح النصوص القانونية والنظام العام؛ إذ أنّ العقد وشريعة المُتعاقدين.<sup>347</sup>

### الفرع الثاني: التشريعات العقارية الفلسطينية: تقييم وتحليل

كانت الأنظمة التي تعاقبت على حكم فلسطين مُتعددة وكثيرة، إذ ابتدأت من الحكم العثماني مرورًا بالاستعمار البريطاني الانتدابي، ثم الأردني على الضفة الغربية وانتهاءً بالاحتلال الإسرائيلي لجزء كبير من الأراضي الفلسطينية، تُعدّ هذه الحكومات واختلاف المراحل والأنظمة التي جاءت على فلسطين ومرّت بها خلّفت وراءها أنظمة وقواعد قانونية مُتعدّدة ومُختلفة تعلق الكثير منها بملكية الأراضي والعقارات،<sup>348</sup> إلا أنّ هذه القوانين جاءت قاصرة بأحكامها على تنظيم

<sup>347</sup> أحمد محمود محمد أبو دان، مرجع سابق، 22.

<sup>348</sup> كقانون تملك الطبقات والشقق والمحلات رقم (1) لسنة 1996 وقرار وزير الإسكان رقم (2) لسنة 1997 بشأن اللاتحة التنفيذية لقانون تملك الطبقات والشقق والمحلات.

الأبنية المُقامة والمُنشأة بالفعل دون سواها، وليس الوحدات العقارية قيد الإنشاء أو التي لم يتم انشاؤها بعد.<sup>349</sup>

وعليه ونظرًا لِتَفَرّد عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة بخصائص وسمات وإجراءات والتزامات مُلقاه على عاتق أطرافه تُميّزه عن ببيع الوحدات العقارية المنشأة فإنّ ما ورد من نصوص قانونية في هذه القوانين لا يُعدّ كافيًا لِحُكم هذا البيع وتنظيم أحكامه، كذلك لا يُسَعِف القضاء في حسم النزاعات بشأنه؛ إذ تثور في شأنه الخلافات الفقهية وتبرز العديد من الآراء القضائية في المسائل المُتعلّقة به.

فما ورد من نصوص في هذه القوانين تُنظّم الشروط والأركان في عقود البيع عامةً أو عقود بيع الملكيات العقارية دون تخصيص أي نصوص تُنظّم عقود بيع الوحدات العقارية على الخارطة، والذي لا تتفق طبيعته مع سائر عقود بيع الملكيات العقارية؛ إذ يتفرد وكما أُسلف بيانه بكون محله ليس موجودًا وقت إبرام العقد، وكون طبيعته تتشابه مع عدّة عقود من عدّة نواحي وقد تختلط ببعضها كعقد المقاولة، عقد الوعد بالبيع العقاري وعقد الاستصناع؛ إذ أنّ ما ورد بشأنها من نصوص في مختلف القوانين يُعدّ قاصرًا عن تنظيم أحكام هذا العقد، وسدّ الثغرات القانونية التي لطالما تثور النزاعات بشأنها ويختلف حُكم القضاء فيها.

فعلى سبيل المثال تختلف وتتباين الشُروط والأركان المفروضة لنقل ملكية الوحدة العقارية تبعًا لكون الأرض واقعة ضمن مناطق التسوية أم لا، وكون العقار قد سبق تسجيله أم لا.<sup>350</sup> وهذا

<sup>349</sup> راجع الفرع الثاني من المطلب الثاني "إشكالية أركان عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة" (الفصل الأول - المبحث الأول)

<sup>350</sup> محمود دودين، "الإطار القانوني للمساكن في الأراضي الفلسطينية المحتلة: دراسة تحليلية"، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني (ماس)، 2014، 23.



يكون في شأن الأبنية الموجودة وقت إبرام العقد؛ فقانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953 حَصَرَ في المادة الثانية منه إجراء وتنفيذ جميع مُعاملات التصرف المُتعلّقة بالعقارات في دوائر التسجيل المُختصّة، كذلك قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 اعتبّر في مادته السادسة عشر أنّ جميع المعاملات التي تتم بشأن العقارات في مناطق التسوية لا تكون صحيحة إلا إذا جرت في دوائر التسجيل المُختصّة، كذلك كان موقف قانون تملك الطبقات والشقق والمحلّات رقم (1) لسنة 1996 وقرار وزير الإسكان رقم (2) لسنة 1997 اللذان قرّضا تسجيل الوحدات العقاريّة بأسماء ملاكها وإعداد سجلّ خاص بها لدى دائرة التسجيل المُختصّة، وكذلك الأمر فيما يتعلّق بمعاملات نقل ملكيّة هذه الوحدات العقاريّة.<sup>351</sup>

أمّا القانون المعدّل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 فقد اشترط لصحّة عقد البيع العقاري في المناطق غير الخاضعة لأعمال التسوية أو في المناطق المستثناة منها أن يتمّ بسندٍ عرفيٍّ أو رسميٍّ؛ أي شرط الكتابة دون التسجيل، إلاّ أنّه قرّن انتقال الملكيّة بالتصرف الفعلي في العقار حسب المُدد الواردة في المادة.<sup>352</sup> وإذا قلنا بانطباق المواد في قانون التصرف بالأموال غير المنقولة وقانون تسوية الأراضي والمياه وقانون تملك الطبقات والشقق والمحلّات وقرار وزير الإسكان بلائحته التنفيذية على انتقال الملكيّة في عقد بيع الوحدات العقاريّة على الخارطة وكون التسجيل شرطاً لانتقال الملكيّة في العقار الخاضع للتسوية، فكيف تنتقل ملكيّة الوحدة العقاريّة قيد الإنشاء أو التي لم يتمّ الشروع بإنشائها بعد في هذا العقد في المناطق غير

<sup>351</sup> نصت المادة (4) من قانون انتقال الأراضي لسنة 1920 على أن: "1- لا تعتبر معاملة التصرف في الأموال غير المنقولة صحيحة إلا إذا روعيت بشأنها أحكام هذا القانون".

<sup>352</sup> فقد نصّت المادة رقم (3) من القانون المذكور على أنه: "تعتبر البيوع العادية الجارية بموجب سند فيما يتعلّق بالأراضي الأميريّة والعقارات المملوكة الكائنة في المناطق لم تعلن فيها التسوية أو التي استثنت منها نافذة إذا مر على تصرف المشتري تصرفاً فعلياً مدة عشر سنوات في الأراضي الأميريّة وخمس عشرة سنة في العقارات المملوكة"

الخاضعة لأعمال التسوية أو المستثناة منها؟ وكيف يُحفظ حقّ مُشتري هذه الوحدة العقارية في ظلّ هذا النصّ، وفي ظلّ خُلُوّ التشريعات من أيّ قانون أو نصّ قانوني يُنظّم هذا العقد ويُراعي خصوصيّته؟

كما أنّ بيع الوحدات العقارية على الخارطة عادةً ما تتم من خلال مشاريع استثماريّة يُنفذها مُطوِّرون عقاريون وتُبرم هذه العقود من خلالهم بشكل أكبر من أن تُبرم من قِبَل أشخاص عاديين، وهذه المشاريع ذات طبيعة خاصّة وترتبط بها عدّة مسائل، وعادةً ما تتم بإجراءات مُعيّنة وشروط مُعيّنة يفرضها القانون في تشريعات الدول التي تناولت هذا العقد بالتنظيم. تُنظّم العملية التي تتم من خلالها هذه المشاريع وما يرتبط بها من حسابات يفرض القانون وجودها لغايات ضمان استمرارية المشروع وحقوق الأطراف، ذلك كلّه يستلزم أن يتم تنظيمه بقوانين وتشريعات خاصّة وليس نصوص عامّة قد لا تُلمّ بجوانبها القانونيّة، وبالبحث والدراسة في التشريعات الفلسطينيّة آنفة الذكر لا يُلاحظ وجود أيّة نصوص قانونيّة تُنظّم مسألة التطوير العقاري وما يرتبط بها من إشكالات وأحكام.

عدا عن ذلك فإنّ أطراف هذه العلاقة تُلقى على عاتقهم التزامات ولهم حقوق تختلف اختلافاً كلياً في بعض الجُزئيات عن التزامات وحقوق أطراف عقد بيع الوحدات العقاريّة التقليدي؛ إذ تعجز نصوص القوانين السارية عن تنظيم جميع هذه الحقوق والالتزامات، وبيان أحكامها، وجزاء الإخلال بها، كما تختلف طريقة أداء هذه الحقوق ووقته تبعاً لخصوصيّة طبيعة محلّ هذا العقد واختلافه عن محلّ عقد بيع الوحدات العقاريّة التقليدي، لذلك فإنّ هذه الأمور تستدعي وجود تشريع خاصّ يُنظّم أحكام هذا العقد، ويُبيّن التزامات وحقوق أطرافه، وآليات أدائها، وجزاء الإخلال بها مع التركيز على خصوصيّة هذا العقد وارتباط أداء الالتزامات بانتقال الملكيّة الذي يرتبط بالطبيعة

بوقت وجود محلّ العقد. وهذا ما تمّ التنبه له في عدد من الدول، بحيث صدرت تشريعات خاصة... كما سيتمّ بيانه تباعاً.

### المطلب الثاني: موقف التشريعات المقارنة من عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة

عكفت بعض التشريعات المقارنة على تنظيم عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة كعقد خاصّ مُقنّنة أحكامه في تشريع خاصّ به، ويُبيّن شروط انعقاده، وصحّته، وأطرافه وما يتعلّق بانقضائه ونفاذه وجميع الأحكام المتعلّقة به، كما عمّلت التشريعات الأخرى على تنظيمه كأحد صور العقود المعروفة سابقاً، كعقد الوعد بالبيع مثلاً، وطبّقت أحكامه على هذا العقد، فيما يتعلّق بأركانه وشروط انعقاده وصحّته، وكذلك نفاذه وانقضائه، وبغية توضيح موقف التشريعات المقارنة من هذا العقد من ناحية آلية تنظيمها له، فقد تمّ تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع: يتناول الأول منها تشريعات المملكة الأردنية، ويتناول الثاني تشريعات الإمارات العربية المتّحدة، كما ويتناول الفرع الثالث والأخير تشريعات المملكة العربية السعودية.

## الفرع الأول: تشريعات المملكة الأردنية

لقد عالج المشرع الأردني عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة "عقد بيع العقار تحت الإنشاء" في نصوص قوانينه من خلال آلية "الوعد بالبيع العقاري"، فعده عقد وعد بالبيع ويندرج هذا النوع من العقود المستقبلية؛ كونها لا تتعقد في الحال وإنما تكون مضافة إلى المستقبل، كما يلتزم الواعد (البائع) بموجبه ببيع شقة أو طابق أو بناء لم يتم البدء بإنشائه بعد أو كان قيد الإنشاء اتفاق قانوني ومُلزم، متى كان ذلك الوعد قد تم تسجيله حسب الأصول لدى مديرية التسجيل في دائرة الأراضي والمساحة الأردنية، فقد اشترطت المادة (105) من القانون المدني الأردني للحكم بصحة العقود ضرورة تسجيلها وتبيان كافة المسائل الجوهرية المتعلقة بعقد البيع كالمدة التي من دونها يكون العقد باطلاً،<sup>353</sup> وعليه حتى يكون الوعد بالبيع صحيحاً فإنه يتوجب تسجيله سنداً للمادة رقم (128) من قانون الملكية العقارية الأردني،<sup>354</sup> وكانت الوحدات العقارية محلّ البيع في أرض قد تمتّ فيها أعمال التسوية.<sup>355</sup> وبالتالي فإنّ محلّ هذا الوعد هو الالتزام بإبرام عقد مُستقبلي ببيع وحدة عقارية، وعليه ينصبّ هذا العقد (عقد الوعد بالبيع) على العمل المُتمثّل بتشييد وإقامة البناء بشكل مُطابق للمواصفات والشروط المُتفق عليها في العقد، أمّا العقد النهائي فينصبّ على نقل ملكية محلّ العقد وهو البناء المُشيّد وإتمام ذلك بالتسجيل في الدوائر المُختصة.<sup>356</sup>

<sup>353</sup> أنظر تمييز أردني رقم (2854) لسنة 2020، وتمييز أردني رقم (8201) لسنة 2019، الصادران عن محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية.

<sup>354</sup> ليلي خالد، الأحكام القانونية لعقد بيع طابق أو شقة، بحث منشور على الموقع الإلكتروني، 9/7/2021، للاطلاع أنظر: <https://cutt.us/2CHTM> .

<sup>355</sup> محمد يوسف الزعبي، "العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني"، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، (عمان: 2006)، 132، أنظر أيضاً: أحمد محمود محمد أبو دان، مرجع سابق، 72، 73.

<sup>356</sup> مهند شوكت البشتاوي، مرجع سابق، 11، 12.

وقد ورد النص صراحةً على هذا العقد في المادة (20) من قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (25) لسنة 1968.<sup>357</sup> التي عدت هذا العقد وعد بيع عقاري وأوجبت أن يتم إجراء تسجيل المعاملات المتعلقة بمحل عقد الوعد بالبيع العقاري بموافقة أطرافه، وأوجبت لانتقال ملكية العقار محل الوعد بالبيع التسجيل في الدائرة المختصة بعد دفع الرسوم القانونية الواجبة الأداء، وذلك بعد تنفيذ عقد الوعد بالبيع العقاري بما تم الاتفاق عليه من شروط. وبيّنت هذه المادة أن الفصل في النزاعات المتعلقة بشروط العقد أو تنفيذه يكون من اختصاص المحاكم النظامية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.

كما نصت عليه المادة (128) من قانون الملكية العقارية الأردني رقم (13) لسنة 2019، والتي ورد في نصها أنه: "أعيد عقداً صحيحاً وملزماً لطرفيه الوعد ببيع بناء أو طابق أو شقة، على عقار مسجل، مرخص بإنشائه على الخريطة ولم يشرع بإنشائه، أو كان تحت الإنشاء ولم يصدر إذن بإشغاله من الجهة المختصة، إذا جرى تسجيل العقد لدى مديرية التسجيل. ب- يجب أن يتضمن عقد الوعد بالبيع الشروط المتفق عليها بين طرفيه، وبخاصة الثمن، والمدة الواجبة

<sup>357</sup> نصت المادة (20) من قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (25) لسنة 1968، والتي نصت على أنه: "1- على الرغم مما ورد في هذا القانون أو في أي تشريع آخر يكون الاتفاق الذي يتعهد فيه شخصان متعاقدان أو أكثر بإبرام عقد في المستقبل ببيع بموجبه أحدهما للآخر شقة أو طابقاً أو بناء لم يباشر بإنشائها أو كانت تحت الإنشاء عند الاتفاق على أرض تمت التسوية فيها اتفاقاً قانونياً وملزماً للمتعاقدين، في حالة توثيقه لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة ويجب أن يتضمن هذا الاتفاق تحديد مدة لنفاذه ووصفاً للعقار المراد بيعه والثمن المتفق عليه. ب- لا يجوز إجراء أي معاملة تسجيل على تلك الأرض أو الشقة أو الطابق أو البناء موضوع الاتفاق إلا بموافقة المتعاقدين. ج- بعد تنفيذ الاتفاق (عقد الوعد بالبيع) وفقاً للشروط المتفق عليها يتم نقل ملكية العقار موضوع الاتفاق بناء على طلب من المتعاقدين بعد استيفاء الرسوم القانونية المقررة. د. يعود الفصل في أي نزاع يتعلق بالاختلاف حول شروط العقد أو تنفيذه للمحاكم النظامية المختصة. هـ- يستوفي رسم مقداره خمسة دنانير مهما كانت قيمة العقار عند توثيق الاتفاق لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة".

لتنفيذه، وأوصاف البناء أو الطابق أو الشقة الموعود ببيع أي منها ومواصفاته مع ربطه بخرائط توضّح تفاصيل كل من هذه الأوصاف والمواصفات".

ويُلاحظ من نصّي المادتين السابقتين أنّ المُشرّع الأردني قد أضفى تكييف الوعد بالبيع؛ والذي هو صورة من صور الوعد بالتعاقد على عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة،<sup>358</sup> وبالتالي تسري في شأنه أحكام الوعد بالتعاقد والتي نظمت أحكامه المادة (105) من القانون المدني الأردني،<sup>359</sup> والتي بيّنت أنّ انعقاد هذا الوعد يستلزم تعيين جميع ما يتعلّق بالعقد المنوي إبرامه من مسائل جوهرية، وكذلك المدّة الواجب إبرامه فيها، كما ألزمت الأطراف باتّباع الشكلية المطلوب استيفائها لإبرام العقد محلّ الوعد عند التعهّد بإبرام عقد مستقبلي أيضاً؛ أيّ أنّه إذا كان القانون يتطلّب لصحّة العقد محلّ الوعد وتمامه شكلية مُعيّنة كالتسجيل مثلاً، فإنّ هذه الشكلية يجب مراعاتها في عقد الوعد أيضاً.

وإنّهُ عند الوعد بإبرام عقد ونكول الواعد ثمّ مقاضاة الآخر للواعد طالباً منه تنفيذ الوعد، عند توافر شروط صحّة العقد ولزومه، بما فيها الشروط الشكلية فقد قرّرت المادة (106) من ذات

<sup>358</sup> وترى الباحثة أنه كان على المشرّع الأردني أن يكون أكثر اهتماماً ودقة، خاصة من حيث التزامات كِلا العاقدين (البائع والمشتري)؛ من حيث الضمانات الواجب توافرها لكلاهما، سواء أكانت هذه الضمانات تصبّ لمصلحة المشتري أو لمصلحة البائع، كضمان إيداع الثمن في أحد البنوك، أو كضمان العيوب الخفية. وقد اعتبر المشرّع الأردني بيع الوحدات العقارية غير المقامة بعد؛ أي التي لم يبدأ إنشائها، والوحدات العقارية تحت الإنشاء بأنه عقد وعد بالبيع، أما عقد بيع الوحدات العقارية التي تم إنجازها بشكل كامل فهو عقد بيع. للمزيد أنظر: سامي محمد صباح، مرجع سابق، 120.

<sup>359</sup> نصّت المادة (105) من القانون المذكور على أنّ: "1-الاتفاق الذي يتعهّد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدّة التي يجب إبرامه فيها. 2-وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل تجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد".

القانون أنّ الحكم الحائز قوّة الأمر المقضي به يقوم مقام العقد؛ أيّ الحكم يُصبح مصدر إلزام الواعد بإبرام العقد محلّ الوعد.<sup>360</sup>

وأطراف هذا العقد هُما؛ البائع المالك لمشروع البناء المنوي الشروع في إنشائه، أو الذي لم يكتمل إنشاؤه بعد، أمّا المُشتري فهو الطرف الآخر في هذه العملية التعاقدية، ولم يرد في قانون ملكية الطوابق والشقق أو أي من تعديلاته ذكرٌ للبائع أو تعريف له، بينما اقتصر في المادة (20) على ذكر لفظ المتعاقدين والذين من البديهيّ أنّهما البائع والمُشتري.<sup>361</sup>

أمّا أركان هذا العقد فهي ذات الأركان العامة للعقود؛ إذ يجب أن تتوافر فيه حتى يبدأ صحيحاً، وهذه الأركان هي: الرضا والمحلّ والسبب، وهذه الأركان تُنظّمها القواعد العامة في القانون المدني الأردني. وفي شأن الرضى بيّنت الفقرة الأولى من المادة (100) من القانون المدني الأردني، على أنّ الرضا يكون في مطابقة القبول للإيجاب بعد اتّفاق الأطراف على جميع المسائل الجوهرية في العقد التي تمّ التفاوض عليها وعدّت أنّ الاتّفاق على بعض مسائل العقد دون غيرها لا يكون كافياً للالتزام الأطراف بها، وإن كان الاتّفاق مُثبتاً بسندٍ كتابي.<sup>362</sup> وقد عرّف المُشرّع الأردني الإيجاب والقبول وبيّن صيغتهما في المادة (91)، والتي نصّت على أنّ: "1- الإيجاب

<sup>360</sup> نصّت المادة (106) أنّه: "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه الآخر طالباً بتنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة للعقد وبخاصّة ما يتعلّق منها بالشكل متوافرة قام الحكم متى حاز قوة القضية المقضية مقام العقد".

<sup>361</sup> موسى نظام المجالي، مرجع سابق، 40.

<sup>362</sup> نصّت المادة (100) على أنّه: "يطابق القبول الإيجاب إذا اتفق الطرفان على كل المسائل الجوهرية التي تفاوضا فيها. أمّا الاتّفاق على بعض المسائل فلا يكفي للالتزام الطرفين حتى لو أثبت هذا الاتّفاق بالكتابة". كما نصّت المادة (64) من القانون رقم (22) لسنة 2004 بشأن إصدار القانون المدني القطري على أنّه: "يُعقد العقد بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول، إذا كان محلّه وسببه معتبرين قانوناً، وذلك دون إخلال بما يتطلبه القانون من أوضاع خاصة لانعقاد بعض العقود".

والقبول كل لفظين مستعملين عرفاً لإنشاء العقد وأي لفظة صدر أولاً فهو إيجاب والثاني قبول.<sup>363</sup>

وفي شأن الركن الثاني وهو محلّ عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، والمُتمثل في العقار محلّ البيع والتمنّ المقابل له، فقد بيّن القانون المدني الأردني وجوب ارتباط العقود بما يكون محلّاً لها؛ أيّ أن العقد لا يصحّ أن يكون بدون محلّ، وهذا يسري في شأن جميع العقود بما فيها عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، وهو أحد الأركان العامّة للعقود.<sup>364</sup> وبما أنّ هذا العقد أحد عقود المعاوضة كما أسلف بيانه في الخصائص، فإنّه يُشترط في محلّه ما يُشترط في محلّ عقود المعاوضات عامّةً، فيُشترط أن يكون محلّه مُعيّناً بشكلٍ نافٍ للجهالة الفاحشة؛ بأن يُشار إليه، أو إلى مكان وجوده في حال وجوده وقت العقد، أو أن تُبيّن أوصافه التي تُميّزه، أو مقداره إذا كان ممّا يُقدّر بمقدار وذلك بشكلٍ ينهي وقوع الجهالة الفاحشة في المحلّ. كما أنّ المحلّ إذا كان معلوماً للعاقدين فليس هناك حاجة إلى وصفه أو بيان ما يُميّزه؛ إذ تنتفي الجهالة الفاحشة بعلم العاقدين به. ويتربّب على عدم تعيين المحلّ بطلان العقد.<sup>365</sup> وذلك ما أكّدته الفقرة (أ) من المادة (20) من قانون ملكيّة الطوابق والشقق، بقولها: "... ووصفاً للعقار المراد بيعه والتمنّ المتفق عليه". وقد

<sup>363</sup> كما وقد بيّنت المادة (94) من القانون المدني الأردني ما يُعدّ إيجاباً في نصّها على أنّه: "1- يُعتبر عرض البضائع مع بيان ثمنها إيجاباً. 2- أمّا النشر والإعلان وبيان الأسعار الجاري التعامل بها وكل بيان آخر متعلق بعرض أو بطلبات موجهة للجمهور أو للأفراد فلا يعتبر عند الشك إيجاباً وإنما يكون دعوى إلى التفاوض".

<sup>364</sup> نصّت المادة (157) من القانون المدني الأردني على أنّه: "يجب أن يكون لكلّ عقد محلّ يضاف إليه".

<sup>365</sup> وهذا ما بيّنته المادة (161) من ذات القانون ما يُشترط في محلّه بنصّها على أنّه: "1- يُشترط في عقود المعاوضات المالية أن يكون المحلّ معيّناً تعييناً نافياً للجهالة الفاحشة بالإشارة إليه أو إلى مكانه الخاصّ إن كان موجوداً وقت العقد أو ببيان الأوصاف المميزة له مع ذكر مقداره إن كان من المقدرات أو بنحو ذلك مما تنتفي به الجهالة الفاحشة. 2- وإذا كان المحلّ معلوماً للمتعاقدين فلا حاجة إلى وصفه وتعريفه بوجه آخر. 3- فإذا لم يُعيّن المحلّ على النحو المتقدم كان العقد باطلاً".



أجازت المادة (160) منه التعاقد على شيء مُستقبلي،<sup>366</sup> إلا أنه لا يجوز التعاقد على شيء مستحيل الوجود كما ورد في المادة (159)،<sup>367</sup> وبيّنت الفقرة الثانية من المادة (158) أنّ المحلّ يُمكن أن يكون مالا أو منفعةً أو عيناً أو عملاً أو امتناع عن عمل.<sup>368</sup> أمّا السبب وهو الركن الثالث فقد بيّنت المادة (165) من القانون المدني الأردني وجوب كونه "موجوداً وصحيحاً ومباحاً وغير مُخالف للنظام العامّ والآداب العامّة".

وإضافةً للأركان السابقة لهذا العقد رُكنٌ رابع، هو ركن الشكل؛ والذي اشترطته وبيّنته الفقرة (أ) من المادة (20) من قانون ملكيّة الطوابق والشقق، والمتمثّل بالتسجيل لدى دائرة تسجيل الأراضي المُختصّة، بحيث علّقت صحّة هذا العقد ونفاذه، وإلزامه للمتعاقدين على توافر هذه الشكليّة كركن من أركان العقد.

كما بيّنت المادة (20) المذكورة آثار هذا العقد والمتمثّلة فيما يترتّب في ذمّة المتعاقدين من التزامات، وما يكون لهما من حقوق، فاشترطت مدّة تنفيذ الالتزام بتشديد البناء، والتي يترتّب على البائع بموجبها الالتزام بإتمام البناء خلال المدّة المُحدّدة، كما تطلّبت بيان وصف العقار أو الوحدة العقاريّة محلّ البيع حتّى يتم يلتزم البائع بتسليمها مُطابقةً للمواصفات المُتفق عليها "ضمان المُطابقة"، واشترطت تسجيلها لدى الدوائر المُختصّة كالترتّب آخر يترتّب في ذمّة البائع للمُشتري يتمثّل بنقل الملكيّة من خلال التسجيل، وفي سياق التزامات المُشتري تطلّبت بيان وتحديد الثمن

<sup>366</sup> نصّت المادة (160) على أنه: "1-يجوز أن يكون محلاً للمفاوضات المالية الشيء المستقبل إذا انتفى الغرر. 2-غير أنه لا يجوز التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة ولو كان ذلك برضاه إلا في الأحوال التي نصّ عليها القانون".

<sup>367</sup> نصّت المادة (159) على أنه: "إذا كان المحل مستحيلاً في ذاته وقت العقد كان العقد باطلاً".

<sup>368</sup> نصّت الفقرة الثانية من المادة (158) على أنه: "ويصحّ أن يكون عيناً أو منفعةً أو أيّ حقّ مالي آخر كما يصحّ أن يكون عملاً أو امتناعاً عن عمل".

المُتَّق عليه حتَّى يلتزم المُشتري بأداء هذا الثمن كما هو مُتَّق عليه في العقد، وخلال المُدة المُتَّق عليها فيه.

أما الالتزامات الأخرى المُترتبة في ذمة البائع والمُشتري في عقود البيع عامّة، والتي تترتب أيضًا في ذمة المُتعاقدين في هذا العقد، فقد نظمتها القواعد العامّة في نصوص القانون المدني الأردني.

وإنّه ممّا تجدر الإشارة إليه أنّ المُشرّع الأردنيّ كان قد أعدّ مسودة مشروع "قانون الأبنية والتجمعات العقاريّة وتطويرها لسنة 2015"،<sup>369</sup> وكان من المُفترض أن يُلغي هذا القانون "قانون ملكيّة الطوابق والشقق رقم .القانون، وأيّ نص ورد في أيّ تشريع آخر يتعارض معه، وقد جاء هذا المشروع نظرًا لعجز قانون ملكية الطوابق والشقق وتعديلاته عن تنظيم جميع الأحكام المُتعلّقة بالعقارات والأبنية والتجمعات العقاريّة والوحدات السكنيّة القائمة، والتي ما زالت قيد الإنشاء، وقد عرّف هذا المشروع التطوير العقاريّ وجميع المُصطلحات المُتعلّقة بالعقارات والوحدات العقاريّة، وما يجري بشأنها من مُعاملات، كما بيّن أحكام تملّك الطبقات والشقق وحقوق مالكيها والتزاماتهم، وما يتعلّق بمجلس إدارة الأجزاء المُشتركة، وكذلك أحكام عقد بيع الوحدات العقاريّة على الخارطة، وشروط هذا العقد والتزامات البائعين (المطوّرين العقاريين)، والمُشتريين فيه، والجزاءات المُترتبة على مُخالفتهم لالتزاماتهم الواردة في القانون.

<sup>369</sup> للاطلاع على مسودة مشروع "قانون الأبنية والتجمعات العقاريّة وتطويرها لسنة 2015"، يُرجى زيارة الرابط الإلكتروني:

، تاريخ الزيارة 2022/6/15 ، <https://www.ammonnews.net/article/226018>

## الفرع الثاني: تشريعات الإمارات العربيّة المتّحدة

بدأ النشاط العقاري في الإمارات العربيّة المتّحدة بالانتعاش من جديد في عام 2002، بعد مرور وزوال الأزمة الاقتصاديّة، إلّا أنّ عدم توافر السيولة الماديّة الكبيرة اللازمة لبناء وإقامة المشاريع العقاريّة الضخمة، وحاجة الأفراد والشركات الماسّة للحصول على وحدات عقاريّة سكنيّة وغيرها، أسهم في انتشار ظاهرة البيوع العقاريّة على الخارطة بقوّة، وصيرورتها ظاهرة عامّة، ممّا أظهر هذه العقود إلى حيّز الوجود. ونظرًا لانسجام هذه العقود مع ظروف المجتمع الإماراتي ومُتطلباته آنذاك، وما تحقّقه من مُساعدةٍ لأطراف العمليّة التعاقدية بشكلٍ لا تُحقّقه عقود البيوع العقاريّة الأخرى، فقد كان انتشارها سريعًا ونموّها كبيرًا، إلّا أنّ عدم وجود نظام قانوني يُنظّم أحكام هذا العقد كان أحد المُعيقات التي واجهت انتشاره وتطوّره، وعليه فقد عمل المُشرّع الإماراتي بكامل جهده وتحديدًا في إمارة دبيّ وأبو ظبي على تنظيم أحكام هذا البيع بما يُسهم في تحقيق الأهداف التي جاء لأجلها هذا العقد، ومواجهة الإشكالات القانونيّة التي من الممكن أن تعترضه وإيجاد حلول لها.<sup>370</sup> فصدر في إمارة دبي قانون رقم (13) لسنة 2008، "بشأن تنظيم السجلّ العقاري المبدئي في إمارة دبيّ"، وتمّ تعديل بعض أحكامه بموجب القانون رقم (9) لسنة 2009، كما صدر في إمارة أبو ظبي قانون رقم (3) لسنة 2015، "بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي".<sup>371</sup>

<sup>370</sup> موزة سويد سالم السعيدي، مرجع سابق، 3-6.

<sup>371</sup> قانون رقم (3) لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي: <https://cutt.us/PYE67>.

وقد كانت القوانين الإماراتية في مُقدّمة القوانين العربية التي تناولت عقد بيع الوحدات العقارية بالتعريف، وأطلق كل من القانونين مُصطلح "المطوّر العقاري الرئيسي" على البائع في هذا العقد.<sup>372</sup>

وعقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة شأنه شأن سائر عقود البيع يُشترط لانعقاده ما يُشترط لانعقادها عامّةً من ارتباط الإيجاب بالقبول فيما يتعلّق بالعناصر الجوهرية بالعقد، والمُتمثّلة بالثمن والمبيع.<sup>373</sup> وعليه فإنّ أركان هذا العقد هي أركان جميع العقود من رضا وموضوع (محلّ) وسبب وهي العناصر المُكوّنة للعقد، بحيث يُشكّل رضا المتعاقدين صُلب وركن كل عقد، لا بل كل اتفاق، ويتوافر الرضا بالتقاء الإيجاب الصادر من أحد المتعاقدين والذي يُعلن به رغبته في التعاقد بقبول المتعاقد الآخر.<sup>374</sup> وقد بيّنت المادة (129) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي الأركان العامة اللازمة لانعقاد العقود بنصّها على أنّ: "الأركان اللازمة لانعقاد العقد هي: أ- أن يتم تراضي طرفي العقد على العناصر الأساسية. ب- أن يكون محلّ العقد شيئاً ممكناً ومُعِيناً أو قابلاً للتعين وجائزاً التعامل فيه. ج- أن يكون للالتزامات الناشئة عن العقد سبب مشروع"، ثم بيّنت المواد (131- 208) الأحكام المُتعلّقة بهذه الأركان وما يلزم فيها حتّى ينعقد العقد صحيحاً، وجميع هذه الشروط والأركان تسري في شأن عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة.

وإنّ عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة نظراً لخصوصيته وارتباطه بالملكية العقارية له رُكنٌ رابع فرضه القانون وهو التسجيل، والذي يُعدّ رُكنًا لا يترتّب على تخلفه بطلان العقد، وإنما

<sup>372</sup> حيث عرّفته المادة (2) من القانون رقم (9) لسنة 2009 المُعدّل للقانون رقم (13) لسنة 2008، الساري في إمارة دبي، والمادة (1) من القانون رقم (3) لسنة 2015، الساري في إمارة أبو ظبي. أنظر: موزة سويد سالم السعيد، "المرجع السابق"، 12. أنظر أيضاً: النعيمي، مرجع سابق، 9.

<sup>373</sup> عاصم سليمان يوسف الصرايرة، مرجع سابق، 4.

<sup>374</sup> موزة سويد سالم السعيد، مرجع سابق، 12. أنظر أيضاً: النعيمي، المرجع السابق، 55-56.

يُفترض وجوده لترتيب أثره المُتمثّل في نقل الملكية وذلك لدى المشرّع الإماراتي في إمارة أبو ظبي،<sup>375</sup> بينما وفقاً لقانون إمارة دبي فإنّ هذا العقد شكلي، بحيث يترتب على تخلف هذا الركن بطلان العقد وعدم ترتيبه لآثاره.<sup>376</sup> وهذا ما أكدته المادة رقم (3) من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، والتي ورد في نصّها أنّه: "1-تسجل في السجل العقاري المبدئي جميع التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على الخارطة، ويقع باطلاً البيع وغيره من التصرفات القانونية الناقلة أو المقيدة للملكية أو أي من الحقوق المتفرعة عنها إذا لم يتم تسجيل هذه التصرفات في ذلك السجل. 2-على كل مطوّر تصريف بالبيع أو بأي تصرف من التصرفات الناقلة أو المقيدة للملكية قبل العمل بأحكام هذا القانون أن يتقدم إلى الدائرة لتسجيلها في السجل العقاري أو في السجل العقاري المبدئي حسب الأحوال، وذلك خلال مدة لا تتجاوز سنتين يوماً".<sup>377</sup>

<sup>375</sup> أنظر: المادة (129) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي. والذي بدروه اعتبر هذا العقد عقداً رضائياً؛ إذ اعتبر أن العقد مُنعقد أصلاً بإرادة طرفي العقد ومُنْتج لآثاره، وأنّ التسجيل ليس ركناً للانعقاد وإنما هو تدبير لنقل الملكية، وهذا ما أكدت عليه العديد من أحكام محكمة النقض في أبو ظبي؛ إذ قررت في طعنيتها نوات الأرقام (118/2010)، (119/2010)، الصادران بتاريخ 20/4/2010 أنّه: "لما كان من المقرر قضاء أن عقد بيع العقار من عقود التراضي التي تتعقد بتلاقي الإيجاب والقبول بين الطرفين، وترتب عليه آثاره بمجرد تمام البيع، فيما عدا انتقال ملكية العقار التي تستوجب التسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة به، وأن ذلك لا يُعد من أركان العقد أو شرطاً لانعقاده أو شكلاً خاصاً لا يتم العقد إلا به، وإنما يُعد مجرد إجراء استلزم القانون لتنفيذ التزام البائع بنقل ملكية العقار، وإن اشترطت المادة السادسة من القانون رقم (3) لسنة 2005 تسجيل التصرفات التي ترد على العقارات لم يغير من الطبيعة الرضائية لعقد البيع، ومؤدى ذلك ترتب آثار العقد كافة بمجرد إبرامه فيما عدا انتقال الملكية الذي يتراخى إلى ما بعد التسجيل". نقلاً عن موزة سويد سالم السعيد، مرجع سابق، 97.

<sup>376</sup> محمد عليان العزام، مرجع سابق، 338، 339. وهذا ما أكدته محكمة تمييز دبي في الطعن العقاري رقم (14/2009)، الصادر بتاريخ 17/1/2009.

<sup>377</sup> وقد أخذ المشرع السوري بتجربة المشرع الإماراتي والفرنسي فيما يخص تسجيل بيوع الوحدات العقارية على الخارطة في سجل مؤقت مقلداً ذلك بالمرسوم التشريعي رقم (82) لسنة 2010، والذي بدوره خلق حماية قانونية لكلا المتعاقدين (البائع وهو المطور العقاري، والمشتري المستفيد)، خاصة بعد ظهور العديد من الشركات الوهمية التي تبيّن فيما بعد أنها تقوم ببيع العديد من الوحدات العقارية بطريقة احتيالية ودون أي ضمانات للمشتري، وقد ألزم هذا المرسوم البائع بنقل الملكية للمشتري تحت طائلة المسؤولية، وبهذا يكون قد أجبر البائع على تسجيل البيع الذي يتم على الخارطة بخصوص الوحدات العقارية قيد

إضافةً لهذه الأركان قد اشترط المُشرِّع في إمارة أبو ظبي لصحة هذا العقد عدّة شروط بينتها المادة (15) من قانون تنظيم القطاع العقاري،<sup>378</sup> تتعلّق بالحصول على الموافقة اللازمة من الجهات المُختصّة وملكيّة المُطوّر العقاري للأرض التي ستقام عليها الوحدة العقاريّة محلّ العقد، وتقديم المُخطّط المُتعلّق بالمشروع محلّ التطوير العقاري للجهات المُختصّة، وفتح حساب ضمان للمشروع، وآلية ربط الدفعات المدفوعة من المُشتري بالإنجاز، وما يتعلّق بالقرارات اللازمة لتنظيم آليات البيع والوثائق والمستندات المطلوبة فيها.<sup>379</sup>

---

الانشاء أو الوحدات العقارية المزمع إقامتها وذلك بتسجيله في سجل يُسمى السجل المؤقت الذي يسبق السجل العقاري الدائم و يوازيه في قوّته الإثباتية. للمزيد أنظر: ايثار موسى، عقد بيع البناء على الخارطة وضماناته في القانون السوري، مقال منشور على موقع محاماة نت بتاريخ 24/5/2023، للمزيد أنظر الرابط: <https://cutt.us/RzU6R> ، تاريخ الزيارة 28/5/2023، الساعة 12:18 صباحًا.

<sup>378</sup> وقد نصّت المادة رقم (15) من القانون المذكور على أنه: "لا يجوز بيع أي وحدة عقارية على المخطط ما لم يتم استيفاء الشروط التالية: أ-موافقة الجهات المختصة على مشروع التطوير العقاري. ب-إيداع مخطط التطوير الرئيسي أو الفرعي الخاص بمشروع التطوير العقاري لدى السجل العقاري في الدائرة بما في ذلك مخطط الطبقات المبدئي ومخطط المجمع المبدئي. ج-أن يكون المطور مالكًا لأحد الحقوق العقارية على الأرض التي سيقام عليها مشروع التطوير العقاري أو حاصلًا على حقوق تعاقدية، تسمح له بتطوير الأرض ومنح حقوق عقارية على الوحدات العقارية المراد إنشاؤها على الأرض. د-تقديم المطور ما يفيد حيازته للأرض التي سيتم إنشاء مشروع التطوير العقاري عليها. ه-أن يكون المطور قد فتح حساب ضمان المشروع. و-الحصول على موافقة الدائرة على بيان الإفصاح المتعلق بالوحدة العقارية حسب النموذج المعد من الدائرة والذي يبين كافة البيانات المتعلقة بالوحدة العقارية ومشروع التطوير العقاري. 2-يلتزم المشتري بدفع قيمة شراء الوحدة العقارية على المخطط حسب نسب الإنجاز الفعلي لأعمال التشييد والبناء ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك مع المطور. 3-للدائرة إصدار القرارات اللازمة لتنظيم الأمور المرتبطة بطرق وآليات البيع على المخطط والوثائق والمستندات الواجب تبادلها بين الأطراف المعنية في هذا الشأن".

<sup>379</sup> ويعتبر تحديد ثمن الوحدة العقاريّة على الخارطة آليّة دفعه وعدد الأقساط وقيمتها من البيانات الجوهرية والإلزامية التي ينبغي توافرها في متن العقد، ويكون الثمن خليط بين ثمن الأرض التي سيتم عليها البناء بالإضافة إلى نفقات البناء ونفقات الخدمات التي ستصل إليه كالكهرباء... والأصل أن من واجب المُشتري أن يقوم بالالتزام بسداد هيه الأقساط في أوقاتها ودون تأخير، وقد حدد مشرّع إمارة دبي في المادة رقم (11) من القانون رقم (13) لسنة 2008، والمُعدلة بشكل خاص في القانون رقم (19) لسنة 2017 مجموعة الجزاءات التي يُعاقب بها المُشتري في حال أخلّ بالتزاماته؛ خاصة التزامه بدفع الثمن، وقد نصّت هذه المادة على ما يلي: " عند إخلال المُشتري بالتزاماته مقابل الوحدة العقاريّة التي قام بشرائها على الخارطة، فإنه

وقد بيّن قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبيّ، وقانون تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي التزامات وحقوق أطراف عقد البيع على الخارطة ضمن نصوص موادهما، حيث ألزمت المطور العقاري (البائع) بالبدء بأعمال البناء وإنهائها في المدة المحددة لذلك،<sup>380</sup> وإنجاز البناء،<sup>381</sup> ونقل ملكية العقار أو الوحدة العقارية محلّ البيع للمشتري والتسجيل في السجل العقاري

يجب اتّباع عدة إجراءات تُلخّص بما يلي: يتوجب على البائع (المطور) أن يقوم بإخطار الدائرة المختصة بأن المشتري قد أخلّ بالتزامه بدفع الثمن، ويكون للدائرة مهال الأخير بالرد على هذا الإخطار إما حضورياً أو بطريق البريد المُسجّل للوفاء بالتزاماته التي قد أخلّ بها، وذلك لمدة ثلاثين يوم. وبعد انقضاء هذه المهلة دون أن يقوم المشتري بالوفاء بالتزاماته وخاصة التزام الوفاء بالثمن، تقوم الدائرة المختصة بإصدار تقرير رسمي يوضّح نسبة الإنجاز في المشروع من قبل المطور العقاري، ومن ثم تقوم الدائرة باتخاذ الإجراءات والتدابير بحق المستفيد (المشتري) ودون اللجوء لا للقضاء ولا للتحكيم، ويُمكن تلخيص بعض هذه النُسخ وما تُعنيه كما يلي:

1. إذا زادت نسبة إنجاز المطور العقاري للمشروع عن (80%)؛ يبقى العقد قائماً، ويحتفظ المطور بالأقساط المدفوعة، ويكون من حقّه مطالبة المشتري بباقي الدفعات المترتبة في ذمته، وفي حال تعذّر سداد باقي الدفعات يجوز للمطور التقدم بطلب ببيع الوحدة العقارية بالمزاد العلني واقتطاع ما تبقى من الثمن.
2. إذا كانت نسبة الإنجاز في الوحدة العقارية لا تقل عن (60%) من البناء الكليّ، فإنه يكون من الجائز للمطور فسخ العقد بإرادته المنفردة، وله الحق بخصم ما لا يتجاوز (40%) من القيمة الكلية للوحدة العقارية، وهي القيمة المُسجّلة في عقد البيع الموقع من الطرفين، وردّ باقي الثمن للمشتري خلال سنة من تاريخ فسخ هذا العقد.
3. أمّا إذا لم تصل نسبة الإنجاز في البناء إلى نسبة (60%) فإنه وحسب هذه المادة يجوز للمطور فسخ العقد، وخصم ما لا يزيد عن نسبة (25%) من قيمة الوحدة العقارية المُسجّلة في العقد.
4. كما ويقوم المطور بخصم نسبة لا تتجاوز (30%) في حال لم يتم البدء في المشروع لأسباب خارجة عن إرادته ودون أي تقصير من قبله، ويكون هذا الخصم عند فسخ العقد. للمزيد أنظر قانون رقم (19) لسنة 2017 الخاص بتعديل بعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبيّ، أنظر أيضاً: المتكّرة التفسيرية للمادة (11) من القانون المذكور. أنظر أيضاً: السعيد، مرجع سابق، 112-122.

<sup>380</sup> أشارت له المادة (25) من القانون رقم (3) لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي، والمواد (22)- (23) من قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبيّ.

<sup>381</sup> أشارت له الفقرة السادسة من المادة (23) من القرار، والمادة (26) من القانون رقم (3) لسنة 2015.

المخصص لذلك،<sup>382</sup> وتسليم الوحدة العقارية محلّ البيع للمشتري،<sup>383</sup> وإلزامه بتسليم العقار أو الوحدة العقارية مطابقة للمواصفات المتفق عليها في العقد والمبيّنة في المخطط،<sup>384</sup> وإلزامه بضمان العيوب وضمان حُسن الإنجاز،<sup>385</sup> كما ابتدعت هذه القوانين التزامًا آخرًا ضمن التزامات المطوّر العقاري وهو التزامه بفتح حساب ضمان لمشروع التطوير العقاري.<sup>386</sup> وأمّا التزامات المشتري في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة فقد أشار القانون رقم (3) لسنة 2015 إلى التزامه الأساسي والمتمثّل في أداء ثمن العقار أو الوحدة العقارية محلّ العقد بحسب ما تم الاتفاق عليه.<sup>387</sup>

### الفرع الثالث: تشريعات المملكة العربية السعودية

ازدهر بيع الوحدات العقارية على الخارطة في المملكة العربية السعودية في الآونة الأخيرة، والشاهدُ على ذلك العدد الكبير من التراخيص التي كانت تصدرها وزارة الإسكان السعودية، ويعود هذا الانتشار والازدهار إلى ما يُقدّمه هذا النوع من العقود من فوائد للمطوّر والمُشتري وكذلك الدولة؛ إذ يوفّر للمشتري فرصة الحصول على وحدة عقارية لأغراضٍ سكنية أو صناعية أو مكتبية

<sup>382</sup> أشارت له الفقرة الأولى من المادة (30) والمادة (27) من القانون رقم (3) لسنة 2015، والمادة (8) من القانون رقم (13) لسنة 2008.

<sup>383</sup> أشارت له الفقرة (أ) من المادة (17) من البند (1) من القانون رقم (3) لسنة 2015، والفقرة الأولى من المادة (20) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

<sup>384</sup> أشارت له الفقرة (ج/1) من المادة (17) من القانون رقم (3) لسنة 2015، كما وأشارت له المادة (13) والفقرة الثالثة من المادة (20) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

<sup>385</sup> أشارت له الفقرة الرابعة من المادة (20) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي. كما وتمت الإشارة له في الفقرة (د/1) من المادة (17) والمادة (24) من القانون رقم (3) لسنة 2015.

<sup>386</sup> أشارت له الفقرة الأولى من المادة (18) من القانون رقم (3) لسنة 2015.

<sup>387</sup> أشارت له الفقرة الثانية من المادة (15) من القانون رقم (3) لسنة 2015.



أو سياحية أو خدماتية، وذلك خلال مدة زمنية قصيرة، ودون أن يضطر إلى أداء ثمنها كاملاً في دفعة مالية واحدة، بل يُمكنه تقسيطها على دفعات وعلى فترات زمنية تتناسب مع الإنجاز وذلك حسب الاتفاق مع وزارة الإسكان، كما يوفّر للمُطوّر فرصةً لازدهار نشاطه وتطويره واستمراريته، ويُعدُّ أداةً لتمويل مشروعه بحيث تُغطي جزءاً كبيراً من الكلفة اللازمة لإنجاز المشروع، ويُساعد الدولة في إيجاد حلولٍ جذريةٍ لمشكلة أزمة السكن. وقد كانت بداية الالتفات التشريعي لتنظيم عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة<sup>388</sup> في المملكة العربية السعودية قرار مجلس الوزراء الذي يحمل الرقم (73) لعام 1430 هـ (2008)، والذي تضمّن "الموافقة على الضوابط المتعلقة ببيع وحدات عقارية على الخارطة"، ثم تلاه في العام الذي يليه "اللائحة التنظيمية لبيع الوحدات العقارية على الخارطة"، وقد أعيدت صياغة الضوابط المذكورة عام 1437 هـ (2015) بالقرار الوزاري رقم (536)؛ والذي نقل الاختصاص بهذا النشاط من وزارة التجارة والاستثمار إلى وزارة الإسكان، حيث أصبحت هي التي تتولى الإشراف على عقود البيع على الخارطة، ثم بعد عامين من ذلك تم تقسيم

---

<sup>388</sup> والتي بدأت بالظهور بشكل بارز من خلال ضوابط خاصّة بالبيع على الخارطة تمثّلت في القرارات المذكورة أعلاه، ولم تُكن إعادة الصياغة أو الإلغاء (إلغاء الأنظمة السابقة) إلا بسبب حدوث عدة مشاكل في هذه البيوع أدت إلى رأي عام كبير في المملكة العربية السعودية، لعدة أسباب منها العيوب الظاهرة أو الخفية في البناء، أو إخلال في الالتزامات من طرفي العقد، فكلّ نظام يخصّ الموضوع لم يُعدّل أو يأتي إلّا ليعالج مشاكل حصلت في الواقع، وهذا ما دفع المشرّع السعودي في كل مرة إلى تعديل أو إقرار قرارات جديدة تتناسب مع الواقع؛ وذلك بهدف التخفيف من النزاعات المعروضة أمام القضاء وتخفيفها بشكل ظاهر ومرئي مُستقبلاً. ومن ضمن هذه التعديلات إجبار المطور العقاري على الحصول على التراخيص اللازمة وذلك للتأكد من صحّة الصكوك التي بحوزته؛ والتي تُشكّل ضماناً للمشتري، وبذات الوقت حتّى يكون هذا المشروع تحت إشراف وزارة الإسكان؛ التي أيضاً قدّمت العديد من التسهيلات كبيع الوحدات العقارية على الخارطة بالتقسيط وبدون أي فوائد، وهذا أمر مُمتاز مقارنةً بالشراء عن طريق البنوك، كما وشجّعت ملاكي الأراضي على استثمارها، أو البناء عليها تحت إشراف وزارة الإسكان وبيع الوحدات العقارية على الخارطة، وبعد استيفاء كامل مبلغ الوحدة العقارية والانتهاج من كافة الالتزامات المترتبة على طرفي العقد، يتم نقل ملكيتها من المطر للمالك الجديد (المُستفيد) وهو المشتري وذلك في الجهة الرسمية الوحيدة والمُختصة في المملكة وهي كتابة العدل المتمثلة بكتاب العدل. مقابلة مع المحامي عبد الله سيف الدين البرغوثي، بتاريخ 28/3/2023.

اللائحة التنظيمية سابقة الذكر إلى مجموعة قواعد مُستقلة صُنفت في حقول ترتبط فيما بينها بتنظيم النشاط العقاري المذكور، والذي كانت تعمه الفوضى،<sup>389</sup> وفي عام 1439هـ (2017) صدرت قواعد الترخيص،<sup>390</sup> وقواعد سجل المشاريع،<sup>391</sup> وقواعد حقوق المستفيدين والتزامات المطورين،<sup>392</sup> وقواعد عمل تنظيم حساب الضمان،<sup>393</sup> وقواعد تنظيم شركات المعاينة،<sup>394</sup> بموجب القرار رقم (220/1)، وكان العمل بها قد بدأ من تاريخ نشرها.<sup>395</sup>

وبما أنّ المشرع السعودي قد تولى تنظيم أحكام عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة في القواعد التي تم ذكرها آنفاً والصادرة بموجب قرارات مجلس الوزراء السعودي، فإن هذا العقد يُعدّ أحد العقود المسماة في المملكة العربية السعودية، إلا أنّ أركان هذا العقد وشروط صحته لم تُبين في أي من القواعد السالف ذكرها والمُختصة بتنظيم أحكامه، لذلك تُحدّد شروط وأركان انعقاد هذا العقد القواعد العامة في قانون المعاملات المدنية السعودي وذلك في الباب الثاني منه، إلا أنّ ركن الشكائية والمُتمثل في التسجيل والإفراغ في نموذج مُعتمد قد نصّت عليه الفقرة التاسعة من المادة رقم

<sup>389</sup> "وتكمن أهمية وفائدة هذا التشريع في استغلال المساحات الشاسعة من الأراضي البيضاء والحفاظ عليها، وفي ذات السياق قامت الحكومة بفرض رسوم على من يمتلك أراضي بيضاء دون استغلالها، وهذا بدوره دفع الملاكين إلى تطويرها وبيعها للمطورين العقاريين أو بناء وحدات عقارية عليها وبيعها على الخارطة. كما أن وزارة الإسكان لا توفّر إلا الوحدات العقارية للسكن، بينما تختص جهات أخرى بالمكاتب أو المحلات الصناعية أو التجارية".

<sup>390</sup> قواعد الترخيص، المنشورة على موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان السعودية،

<https://www.momrah.gov.sa/ar> ، تاريخ الزيارة: 16/8/2023.

<sup>391</sup> قواعد سجل المشاريع: منشورة على الموقع السابق.

<sup>392</sup> قواعد حقوق المستفيدين والتزامات المطورين: منشورة على الموقع السابق.

<sup>393</sup> قواعد عمل تنظيم حساب الضمان: منشورة على الموقع السابق.

<sup>394</sup> قواعد تنظيم شركات المعاينة: منشورة على الموقع السابق.

<sup>395</sup> محمد أحمد البديرات، مرجع سابق، 80-82.

(4) من قواعد الترخيص؛<sup>396</sup> إذ تطلّبت إفراغ العقد مع المُستفيد في النموذج المُعدّ له، وكذلك المادة (7) من "نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها"،<sup>397</sup> والتي تطلّبت التسجيل لنقل الملكية ونصّت على أنّه: "تتم إجراءات نقل الملكية أمام الجهة المختصة"<sup>398</sup> في توثيق العقود والإقرارات وإصدار الصكوك المتعلقة بها، وفقاً للإجراءات النافذة، مع مراعاة ما ورد في هذا النظام". وأوجبّت الفقرة الثانية من المادة (5) من قواعد سجلّ المشاريع على المطوّر العقاري تزويد لجنة بيع وتأجير

<sup>396</sup> نصت المادة (4) على أنّه: "يتقدم المطور بطلب الترخيص لكل مشروع، بعد سداد المقابل المادي، وفقاً للنموذج المُعدّ لهذا الغرض إلى اللجنة ورقياً أو إلكترونياً، مرفقاً به ما يلي:

1. صورة من السجلّ التجاري بالنسبة إلى المؤسسات الفردية أو الشركات.
2. صورة من شهادة عضوية الاشتراك في الغرفة التجارية الصناعية.
3. شهادة تضمن سلامة السجلّ الائتماني للمطور من شركة مرخص لها بالخدمات الائتمانية على ألا يتجاوز تاريخ إصدار الشهادة ثلاثة أشهر من تقديم الطلب.
4. صورة من الصكّ الإلكتروني لملكية عقار المشروع.
5. التراخيص النظامية من جهات الاختصاص بالموافقة على إنشاء المشروع.
6. التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية المعتمدة من الجهة المختصة.
7. بيان بعدد وحدات المشروع، مع تحديد كود ثابت لكلّ وحدة بناء على عملية الفرز من الجهة المختصة، والتي تكون ثابتة في جميع العقود والارتباطات والوثائق الرسمية لدى الجهات المختصة.
8. دراسة جدوى اقتصادية للمشروع حسب الأحكام الآتية:

أ. أن تكون باللغة العربية ومعتمدة من مكتب مرخص بتقديم دراسات الجدوى الاقتصادية، على أن تتضمن البيانات المالية والإنشائية والتسويقية المقدرة للمشروع؛ بما في ذلك قدر التكلفة، وسعر التعاقد على الوحدة، والمصاريف المالية والإدارية المتوقعة، والمدة الزمنية للمشروع، ومدة تسليم الوحدات، ومراحل تنفيذ الفني للمشروع، ومصادر التمويل المتوقعة للمشروع.

ب. مع عدم الإخلال بما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة، تعتمد اللجنة نموذج خاصّ للمشاريع القائمة على أراضي وزارة الإسكان.

9. نموذج العقد مع المُستفيد، مرفقاً به مشروع نظام جمعية الملاك حسب نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها...

<sup>397</sup> نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها: منشورة على موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان السعودية.

<sup>398</sup> الجهة المختصة لإفراغ الصكوك "أي نقل ملكية الوحدات العقارية من المطور إلى المُستفيد" هي كتابة العدل، أو موثّق مرخص من وزارة العدل يقوم بأعمال كاتب العدل؛ إذ لا يوجد في المملكة العربية السعودية سلطة أراضي "طابو". مقابلة مع أ. عبد الله البرعوثي بتاريخ 28/3/2023.

الوحدات العقارية على الخارطة بنسخة من العقد الذي تم إبرامه على الوحدة العقارية خلال (10) أيام من تاريخ توقيعه حتى يتم قيده في السجل.

كما ألزمت المادة (3) من قواعد عمل تنظيم حساب الضمان المطور العقاري بفتح حساب ضمان لكل مشروع تطوير على حدة حتى تودع فيه المبالغ التي يقوم بدفعها المستفيدين والقائمين على تمويل المشروع.<sup>399</sup>

أما أطراف العلاقة التعاقدية في هذا العقد فهما؛ البائع ويُعرف بالمطور العقاري، ويُقصد به: "الشخص المرخص له ببيع وتأجير وشراء وتطوير العقارات، كمطور رئيس للمشروع".<sup>400</sup> والمُشتري الراغب في تملك العقار أو الوحدة العقارية، والذي يُطلق عليه في التشريعات السعودية "المُستفيد".

وتترتب في ذمة كل من المطور والمستفيد في هذا العقد التزامات في مواجهة الطرف الآخر يلتزم كل منهما بالقيام بها وأدائها، وقد بينت المادة رقم (3) من قواعد حقوق المستفيدين والتزامات المطورين الالتزامات الواجبة على المطور؛ إذ نصت على أنه: "يجب على المطور الالتزام بما يأتي:

1. بدء الأعمال وإنهائها في الموعد المحدد.

2. استخدام الأموال المودعة في حساب الضمان للأغراض المُخصّصة لها.

<sup>399</sup> نصت المادة (3) من قواعد عمل تنظيم حساب الضمان، على أنه: "1- ينشأ حساب ضمان باسم كل مشروع، ويكون للحساب رقم موحد يعد مرجعاً للإيداع، بموجب اتفاق كتابي بين المطور - أو القائم بالمشروع- وأمين الحساب؛ لتنظيم الأمور المالية للمشروع، وإيداع المبالغ المقدمة من المطور والمودعين وفقاً لقواعد فتح الحسابات في البنوك والقواعد العامة لتشغيلها، وأحكام الضوابط والقواعد. 2- إذا كان المشروع مكوناً من عدة مشاريع تنتهي في مراحل مختلفة، فيجب على المطور فتح حساب ضمان لكل مشروع على حدة...".

<sup>400</sup> المادة (1) من قواعد حقوق المستفيدين والتزامات المطورين، منشورة على موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان السعودية.

3. المتابعة والإشراف على تنفيذ المُقاوَل من الباطن للأعمال التي تُسند إليه، وفقاً للمواصفات الفنية المُعتمدة.
4. تحقيق المواصفات الفنية المُعتمدة وفقاً لتصاميم المشروع، ولكل وحدة من وحداته.
5. تسليم الوحدة للمستفيد في التاريخ المُحدّد للعقد، وبالمواصفات الفنية المُعتمدة التي تم التعاقد على أساسها، واتخاذ الإجراءات اللازمة.
6. أن تكون جميع الإخطارات والمراسلات مع المستفيد كتابيّة بواسطة وسائل التواصل المُحدّدة في العقد مع المُستفيد.
7. توفير جميع الخدمات العامّة للوحدة والمشروع ومنها توصيل وإطلاق التيار الكهربائي والمياه للوحدة العقاريّة وتحمل الرسوم الخاصّة بذلك، كما يلتزم بتوصيل الوحدة بشبكة الصرف الصحي العامّة أو توفير مكان مُناسب لها.
8. تسليم المُستفيد نسخة من نظام جمعيّة الملاك، لكل مستفيد عند توقيع العقد.
9. إفراغ صكّ الوحدة باسم المُستفيد أو تسجيل عقد الإيجار بما لا يزيد على 30 يوماً من تاريخ صدور شهادة اكتمال البناء.
10. إعداد وتقديم التقارير التي تطلبها الجهات المُختصّة، وفقاً للضوابط التي تُحدّدها اللجنة، وفي حال تأخر المطوّر عن تنفيذ المشروع لظروف خارجيّة فيجب الإفصاح عنها فوراً للجنة والمُستفيدين.
11. يتحمّل المطوّر جميع مصروفات الوحدة العقاريّة إلى تاريخ تسليمها للمُستفيد أو تاريخ إفراغها أو تسجيل عقد إيجارها أيّها أقرب".

وقد تضمنت هذه المادة النصّ على الالتزامات الأساسية للمُطوّر (البائع) في هذا العقد، والمُتمثلة ببدء أعمال البناء وإنهائها في الموعد المُحدّد لذلك، والالتزام بتسليم الوحدة العقاريّة في الموعد المُحدّد، وتسليم الوحدة العقاريّة المُطابقة للمواصفات المُتفق عليها في العقد، وضمان حُسن الإنجاز، ونقل ملكيّة الوحدة العقاريّة للمُشتري (المستفيد) واتّخاذ الإجراءات اللازمة لذلك.

أمّا فيما يتعلّق بحقوق المُستفيدين فقد بيّنتها المادة الرابعة من قواعد حقوق المُستفيدين والالتزامات المُطوّرين عند ذكورها للبيانات التي يجب أن يتضمنها العقد المُعدّ بين المُطوّر والمُستفيد، وذلك في الفقرات التي تحمل الأرقام (7،14)، وأشارت الفقرتين (11، 12) إلى ضرورة تحديد مدّة ضمان بعض الأعمال والتركيبات وذلك حفاظاً على حقّ المُستفيد في ضمان حُسن الإنجاز، فيما أشارت الفقرة (13) من ذات المادة إلى التزام المُستفيد بأداء الثمن وحقّ المُطوّر في الانسحاب عند تأخّر المُستفيد عن السداد لمدّة لا تقلّ عن التي حدّدها المادة، كذلك وألّزمت الفقرة الأولى من المادة (8) من قواعد عمل تنظيم حساب الضمان المُستفيدين بإيداع المبالغ والدفعات من ثمن الوحدة العقاريّة في حساب الضمان كتأكيد على التزامهم بأداء الثمن.

ترى الباحثة أن التجربة الإماراتية هي التجربة المثلى والتي يتوجب على المشرّع الفلسطيني الاقتداء بها عند تنظيم هذا النوع من العقود (عقد بيع الوحدات العقاريّة على الخارطة) في قانون خاصّ، يُبيّن ويوضّح بشكل أساسي مفهومه، والالتزامات والحقوق المُترتبة على المُطوّر العقاري (البائع) والمُشتري وهو المُستفيد وعلى الرغم من تنظيمها لهذا العقد في قوانين خاصّة، إلّا أنّه يؤخذ على هذه التجربة عدم أفراد أي نصوص خاصّة تُبيّن الضمانات، وإنما قام المشرّع بتركها للرجوع إلى القواعد العامّة، حيثّ نصّ على بعضها ولم يتمّ بتنظيمها بشكل دقيق وكُلّي.



## المبحث الثاني مَوْقِفِ الْقَضَاءِ مِنْ عَقْدِ بَيْعِ الْوَحْدَاتِ الْعَقَارِيَّةِ عَلَى الْخَارِطَةِ

انعكس الموقف التشريعي في الدول على موقف القضاء المُقارن من عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة؛ إذ تأثر القضاء بالتنظيم التشريعي لهذا العقد وتحدّدت حدوده ووجهته ومواقفه في أحكامه بذلك، حيث كان المجال مفتوحاً للقضاء للاجتهاد في تكييفه وبيان أحكامه المستقاة من القواعد والنصوص العامّة المتعلقة بالعقود العقارية، وظهرت بشأنه الآراء والاختلافات في الأحكام لدى الهيئات القضائية متى لم يتناول التشريع أحكام هذا العقد بالتنظيم، سواء في قوانين مُتخصّصة أو في نصوص خاصّة في قوانين عامّة. وكان المجال ضيقاً على القضاء للاجتهاد في أحكامه وتكييفه كُما كان المُشرّع قد نظّمه في قوانين خاصّة وشمل جميع أحكامه وقواعده وشروطه في نصوص هذه القوانين، وعليه تناسبت الأحكام القضائية وتماشى موقف القضاء مع طبيعة ومدى التنظيم التشريعي لهذا العقد.

وعليه وفي سبيل توضيح ذلك وبيان مَوْقِفِ الْقَضَاءِ مِنْ عَقْدِ بَيْعِ الْوَحْدَاتِ الْعَقَارِيَّةِ عَلَى الْخَارِطَةِ تمّ تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين يتناول الأول منهما موقف القضاء الفلسطيني من هذا العقد، فيما يتناول المبحث الثاني موقف القضاء المقارن منه.

### المطلب الأول: مَوْقِفِ الْقَضَاءِ الْفِلِسْطِينِي

كما سبق القول، لا يُعدّ عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة عقداً معروفاً في التنظيم القانوني الفلسطيني، فلم يسلك المُشرّع الفلسطيني مسلك المُشرّعين الذين عملوا على تقنين وتنظيم أحكامه في قانون خاص، كالمُشرّعين السعودي والإماراتي، كما لم يتم بتنظيم أحكامه حتى بشكل



مُتفرّق ضمن نصوص القوانين، فلم يُسبغ عليه تكييفاً قانونياً مُعيّناً؛ كأن يعدّه أحد صور الوعد بالبيع كما فعل المشرّع الأردني. وهو ما تمّ بيانه سابقاً في المبحث الثالث.

وإن لم يكن هذا العقد مُنظماً لدى المشرّع الفلسطيني فذلك لا يمنع من كون هذا العقد يُعدّ عقداً معروفاً ويتم التعامل به في الواقع العملي في فلسطين؛ إذ تُبرم العديد من العقود التي لا حصر لها في هذا الشأن، وهو ما يعني بطبيعة الحال إمكانية نشوء وظهور مُنازعات تُعرض على القضاء بشأن هذه العقود وما تتضمنه من التزامات تُلقى على عاتق أطرافها، وكذلك الأمر فيما يتعلق بما يُثار من نزاعات لدى القضاء بشأن الشكليات المطلوبة في هذا العقد، وهل هي شرط انعقاد أم شكلية للإثبات؟

وعليه فإن القضاء الفلسطيني عندما تُعرض عليه هذه النزاعات وتُثار أمامه هذه الإشكالات لِعلة عدم تنظيم هذا العقد واختلاف طبيعة وأنواع الأراضي في فلسطين لا يتمكن من اللجوء إلى نصوص قانونية مُحدّدة تحكم هذا العقد بذاته وتُراعي طبيعته الخاصة، واختلاط أحكامه وتشابهها مع عِدّة عقود، بحيث لا يكون أمامه سوى اللجوء إلى النصوص القانونية العامة التي تحكم البيوعات العقارية عامةً والقواعد العامة في القانون التي تحكم عقد البيع وتُنظّم أحكامه والالتزامات أطرافه، والتي سبق أن تمّ بيانها بحيث تتوزّع هذه النصوص بين مجلّة الأحكام العدلية التي تُمثل القانون المدني الفلسطيني المُطبق حتى الآن في الضفة الغربية وتُستقى منها القواعد العامة، وقانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952م؛ الذي يُنظّم بيع العقارات الواقعة في مناطق التسوية، كذلك قانون تملك الطبقات والشقق والمحلات رقم (1) لسنة 1996م، وقرار وزير الإسكان رقم (2) لسنة 1997م بشأن اللائحة التنفيذية لقانون تملك الطبقات والشقق

والمحلات، وغيرها من التشريعات العقارية، وبشكل خاص، قانون التصرف في الأموال رقم (49) غير المنقولة لسنة 1953م وقانون معدّل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958م. وغاية بيان موقف القضاء الفلسطيني من هذا العقد، واختلاف طبيعة الأراضي في الضفة الغربية؛ بين أراضي مسوّاه (منتهية فيها أعمال التسوية) وأراضي مشمولة بأعمال التسوية (خاضعة لأعمال التسوية)، وأراضي غير مشمولة بأعمال التسوية (غير خاضعة لأعمال التسوية ولم تتم فيها أي تسوية)، تمّ تقسيم هذا المطلب إلى فرعين: الفرع الأول يُبين موقف القضاء الفلسطيني من عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة في مناطق التسوية، كما ويبين الفرع الثاني موقف القضاء الفلسطيني من هذا العقد المذكور خارج مناطق التسوية.

### الفرع الأول: موقف القضاء الفلسطيني من عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة في مناطق التسوية

إنّ مناطق التسوية؛ وهي الأراضي المشمولة بأعمال التسوية وتنقسم من حيث ذلك إلى: أراضٍ تمّت فيها التسوية وأراضٍ لم تتمّ فيها التسوية بحيث ما زالت أعمال التسوية فيها مستمرّة، وهذه الأراضي يُطبّق وبشأن انتقال الملكية فيها وبشكلٍ رئيسي قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952، كما يطبّق بشأن انتقال ملكية الوحدات العقارية قانون تملك الطبقات والشقق والمحلات رقم (1) لسنة 1996م، وقرار وزير الإسكان رقم (2) لسنة 1997م بشأن اللائحة التنفيذية لقانون تملك الطبقات والشقق والمحلات، وبما أنّ المشرّع الفلسطيني لم يورد أي نصّ ضمن نصوص هذه القوانين يُنظّم هذا العقد لا بشكل صريح ولا ضمني، فإنّه يتوجب علينا لزاماً الرجوع إلى القانون المدني المطبّق حتّى اللحظة في الضفة الغربية، وهي مجلّة الأحكام العدلية

لسنة 1876، والتي تُجيز البيوع المستقبلية سنّداً لمبدأ "العقد شريعة المتعاقدين"،<sup>401</sup> دون أن تُصرّح في نصوصها بأيّ حكم بشأن بيع الوحدات العقارية على الخارطة أو تشير إلى ذلك، ولما نصّت عليه الفقرة الثالثة من المادة (16) من قانون تسوية الأراضي والمياه من عدم اعتبار البيع والمُبادلة والقسمة والإفراز في الأراضي التي تمّت فيها أعمال التسوية صحيحة إلا إذا تمّت بمعاملة داخل دوائر التسجيل المختصة؛<sup>402</sup> فإنّ ورود مثل هذا العقد وإن لم يُكن معروفاً في التنظيم القانوني الفلسطيني على وحدة عقارية مُفرزة ومُبيّنة أوصافها في العقد\_ على أرض تمّت فيها أعمال التسوية يقتضي تسجيل هذا العقد لدى دوائر التسجيل المُختصة،<sup>403</sup> باعتبار التسجيل شكليّة

<sup>401</sup> وسنّداً للمادة (20) من قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني رقم (25) لسنة 1968، والقانون المعدل رقم (54) لسنة 1985، والقانون المعدل رقم (5) لسنة 1990، الذي مازال ساريّاً في الضفة الغربية.

<sup>402</sup> للمزيد أنظر: نزار عادل تيسير عدوان، "النظام القانوني لتمكّك الوحدات العقارية: دراسة مقارنة"، (رسالة ماجستير: جامعة النجاح الوطنية، فلسطين 2021)، 23. وهذا ما أكّدته محكمة التمييز الأردنية بقرارها في الطعن رقم (2018/2005) الصادر من هيئة خماسية بتاريخ 21/11/2005. كذلك حكم محكمة التمييز الأردنية في قرارها (2316/2002) الصادر من هيئة خماسية بتاريخ 13/10/2002، للمزيد أنظر: أمين دواس، قانون الأراضي، المعهد القضائي الفلسطيني، (فلسطين: 2013)، 303.

<sup>403</sup> وفي هذا السياق اعتبرت محكمة النقض الفلسطينية أنّ كل إجراء يقع على عقار ضمن منطقة تم اعلان التسوية فيها هو إجراء مُتعلّق بالنظام العام، ويجب ان يتم أمام دائرة التسجيل المُختصة، وهو من اختصاص محاكم التسوية، وعليه يُحظر إحالة النزاع إلى التحكيم؛ وذلك في الطعن رقم (2017/636) الصادر بتاريخ 2017/12/10. كما وقد اتخذت محكمة التمييز الأردنية موقفاً مُتشدّداً خاصة بموضوع معاملات البيع التي تتم خارج دوائر تسوية الأراضي التي تُعتبر الجهة الرسمية صاحبة الاختصاص في المناطق المشمولة بأعمال التسوية، واعتبرت أن أي معاملة تتم خارج دوائر التسجيل المختصة هي معاملات باطلة بطلاناً مطلقاً ولا تولّد أي أثر، وأنّه لا تعويض للمتضرر في حال كان العقد باطلاً ومُخالفاً للقانون وهذا ما أكّده القاضي غزلان خلال مقابلاتي معه بتاريخ 2023/3/20. وعلى الرغم من أن هنالك بعض الآراء في محكمة التمييز الأردنية اتجهت إلى ضرورة تعويض المتضرر جرّاء عدم تسجيل هذا العقد وتوثيقه في الدوائر المختصة\_ بسبب تقصير مُتعمّد من البائع\_ وخاصة بعد عام 1967؛ أي بعد صدور القانون المدني الأردني، إلا أن المحكمة ما زالت تأخذ بمبدأ إعادة الحال إلى ما كانت عليها قبل إبرام الاتفاقية (عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة)، وأنّه ليس هنالك أي تعويض للمتضرر بسبب مخالفته القانون المُلزم بالتسجيل في الدوائر الرسمية المختصة. للمزيد أنظر: المحامي أحمد قنديل، "شرح قانون تسوية الأراضي والمياه والقوانين الأخرى المكتملة"، مطابع دار الأديب، ط1، (الأردن: 2013)، 83-84.

مفروضة لصحة العقد ونفاذه (شرط انعقاد لا شكلية إثبات) في مثل هذه الأراضي، وإن ما يسري على الأرض من تشريعات يسري بالطبيعة على ما هو عليها، سواء كان منشأ أو قيد الإنشاء، وهذا ما يتجه إليه رأي الباحثة، وإن كان ذلك محط خلاف في القضاء الفلسطيني؛ إذ انقسمت حوله الآراء بين الاتفاق والمخالفة.

ومن ذلك الحكم رقم (2016/1283) الصادر عن محكمة النقض الفلسطينية،<sup>404</sup> بحيث انقسمت آراء الهيئة الحاكمة إلى رأيين؛ فقد ذهب الرأي الأول إلى أن قانون ملكية الطبقات والشقق والمحلات رقم (1) لسنة 1996م، لم يشترط التسجيل وإنما نصّ على التبليغ عن انتقال الملكية من

<sup>404</sup> نقض رقم (2016/1283)، محكمة النقض الفلسطينية، الصادر بتاريخ 2019/2/26، والمنشور على موقع المقتفي، جامعة بيرزيت. وقد جاء أيضاً في الحكم المذكور أنه يتوجب أن تتم كافة الوقوعات والبيوعات والتصرفات أمام دائرة التسجيل الرسمية المختصة، وقد رتب قانون التسوية المذكور البطلان كجزء على عدم التسجيل، مما يجعله قانون أمر لا ينبغي الاتفاق على مخالفته. وترى الباحثة أن القضاء في هذا السياق ذهب إلى ما يُسمى بـ "خيار النقد" الذي جاء في نص المادة (313) من مجلة الأحكام العدلية العثمانية، والتي ورد فيها أنه: "إذا تبايعا على أن يؤدي المشتري الثمن في وقت كذا وإن لم يؤده فلا بيع بينهما صح البيع وهذا يقال له خيار النقد"، وجاء أيضاً في نص المادة (314) من ذات المجلة أنه "إذا لم يؤد المشتري الثمن في المدة المعينة كان البيع الذي فيه خيار النقد فاسداً"، وبالتالي ترى الباحثة أنه إذا لم يلتزم المشتري (المستفيد) بسداد كامل الثمن فإن العقد في يُعتبر فاسداً حسب ما جاء في مجلة الأحكام، ولكن القرار المذكور لم يعم بتفسير ما جاء فيه بهذه الطريقة، كما ترى الباحثة أن هذا النوع من البيوع التي تتم على الوحدات العقارية يتطلب ركن الشكلية حتى يتم صحيحاً، وهذا الركن لم يكن موجوداً في القضية المذكورة؛ وعليه فلا يترتب في هذه القضية "خيار النقد" ولا يترتب الفسخ، وإنما البطلان المطلق. وفي ذات السياق ترى الباحثة أن محكمة النقض الفلسطينية قد خالفت في قرارها جميع القوانين السارية في الضفة الغربية؛ إذ نصت جلها على ضرورة التسجيل في الدوائر المختصة، ولم تعتبر المحكمة أن الشكلية ركن لصحة انعقاد العقد ونفاذه، فقد جاء القرار مخالفاً لنصوص قوانين تسوية الأراضي والتصرف بالأموال غير المنقولة، وقد جاء أيضاً مخالفاً للسوابق القضائية التي صدرت عن ذات المحكمة كالقرار رقم (290/2010)؛ الذي اعتبر أن البيوعات التي تتم على الوحدات العقارية باطلة ما لم يتم تسجيلها في الدوائر الرسمية، كما أن جميع المحاكم الفلسطينية وبكافة درجاتها قد اعتبرت أن عدم تسجيل الاتفاقيات في الدوائر الرسمية باطلة بطلان مطلق، كما أن هذا القرار جاء مخالفاً لقانون ملكية الطبقات والشقق وخاصة المادة العاشرة منه، والمادة الثانية من قرار وزير الإسكان التي بينت أن التسجيل واجب وضروري؛ وهذا إن دلّ على شيء إنما يدل على أن قرار المحكمة مشوب بعيب التسبيب فيما يخص البطلان أو الفسخ.

البائع إلى المشتري،<sup>405</sup> وأن قرار وزير الإسكان رقم (2) لسنة 1997م قد أجاز البيوع الخارجية المتمثلة باتفاقيات وعقود غير مسجلة في الدوائر صاحبة الاختصاص، وبالتالي فإنه لا يستلزم أن تتعد اتفاقية البيع للوحدة العقارية وفق شكلية معينة وهي التسجيل. واعتبر هذا الرأي أن عدم التسجيل في الدوائر الرسمية صاحبة الاختصاص لا يُرتب البطلان، وإنما كان يتوجب على المدّعين أن يطلبوا فسخ الاتفاقية لعدم الالتزام بتسديد كامل ثمن الوحدة العقارية وليس طلب البطلان؛ ذلك أنّ طلب البطلان يكون بسبب عدم توافر ركن من أركان العقد وهو التسجيل، بينما يكون الفسخ بسبب عدم التزام أحد طرفي الاتفاق؛ المشتري والمطور العقاري بالالتزامات التي تم الاتفاق عليها في مئته،<sup>406</sup> ومن جهة أخرى فقد ذهب الرأي الآخر؛ وهو الرأي المخالف من الهيئة الحاكمة إلى وجوب تسجيل هذا العقد؛ وهو ما ذهب إليه القاضيان أ. عبد الله غزلان و أ. بسام حجاوي؛ اللذان اعتبرا أنّ عدم اتباع الشكليات المتمثلة بالتسجيل؛ التي نصّ عليها القانون، خاصة المادة (2) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة، والفقرة الثالثة من المادة (16) من قانون تسوية الأراضي والمياه، والمادة (58) من مجلة الأحكام العدلية التي أجازت تقييد بعض التصرفات بالتسجيل تحقيقاً للمصلحة العامة، وبناءً على ما ذكر فقد اعتبر القاضيان أن المشتري هو غاصب للوحدة العقارية "استناداً للقاعدة القائلة إذا بطل الشيء بطل ما في ضمنه" وهو

<sup>405</sup> وهذا ما بينته المادة رقم (10) من ذات القانون. وقد خلت نصوص هذا القانون من أن عدم التسجيل يُرتب البطلان؛ كونه جاء قانون مكمّل لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952، الذي نصّ على ضرورة التسجيل في البند الثالث من المادة (16) منه، وإن أحكام قانون التسوية المذكور هي أحكام أمرة وعليه يتوجب تسجيل هذه الوقوعات في الدائرة الرسمية، وإن عدم التسجيل بهذه الطريقة يُرتب البطلان لهذه الوقوعات مما يعني إعادة الحال إلى ما كانت عليها قبل التعاقد. للمزيد أنظر: المحامي جمال مدغمش، "دعاوى تسوية الأراضي والمياه في اجتهادات محكمة التمييز الأردنية ومحكمة النقض الفلسطينية"، المركز القانوني الاستشاري، (بدون مكان نشر: 2022)، ط2، 211، 216.

<sup>406</sup> المحامي جمال مدغمش، المرجع السابق، 217-218. أنظر أيضاً: محمد يوسف الزعبي، مرجع سابق، 23، 24، 279، 280.

بطلان التصرف بالوحدة العقارية المُباعة على المُخططات (الخارطة) من قبل المُشتري\_ إذا لم يتم تسجيل التصرف لدى دوائر التسجيل الفلسطينية،<sup>407</sup> وبالتالي قد ترتب بطلان العقد، وهو ما أكد عليه حُكم محكمة النقض الفلسطينية رقم (2010/290) الصادر بتاريخ 2011/6/1.<sup>408</sup>

وهو ما ذهبت إليه محكمة النقض الفلسطينية أيضًا في الحُكم رقم (2016/279) الصادر بتاريخ 2018/3/19، الذي أكد على أن: "تأسيس الدعوى على بطلان بيع الشقة له ما يُسغفه قانونًا، فالملكية تدور وجودًا وعدمًا مع التسجيل"؛ وعليه يترتب على عدم التسجيل البطلان، فقد اعتبرت المحكمة أن التسجيل هو شرط شكلي لصحة هذا العقد والذي بعدم تحققه يعني إعادة الحال إلى ما كانت عليها قبل التعاقد.<sup>409</sup>

وترى القاضي حماد أن عقد تسجيل بيع الوحدات العقارية في الدوائر الرسمية المختصة (الطابو) المزمع إقامتها على أرض تمت عليها أعمال التسوية هو أمر وجوبي وشكل أساسي فرضه المشرع لغايات صحة عقد البيع، وأن الأصل أنه يجوز طلب التعويض، ويختلف طلب التعويض من دعوى إلى أخرى حسب طبيعتها، والضرر المترتب على عدم الالتزام، وأن يكون لديه القدرة على إثبات هذا الضرر؛ كما أنه من الممكن أن يُقابل دعوى التعويض ادعاء متقابل يُطالب البائع فيها المشتري ببذل الأجرة بسبب إشغاله للعقار.<sup>410</sup>

<sup>407</sup> وهذا ما أكد عليه القاضي عبد الله غزلان في مقابلة أجريتها معه في مكتبه بمحكمة النقض الفلسطينية- مبنى المحكمة العليا، بتاريخ: 2023/3/20، الساعة 12 مساءً.

<sup>408</sup> نقض رقم (2010/290)، محكمة النقض الفلسطينية، الصادر بتاريخ 2011/6/1، والمنشور على موقع قانون، أنظر: <http://www.qanon.ps/news.php?action=view&id=11117> .

<sup>409</sup> نقض رقم (2016/279)، محكمة النقض الفلسطينية، الصادر بتاريخ 2018/3/19، والمنشور على موقع المقتفي، جامعة بيرزيت.

<sup>410</sup> القاضي رشا حماد، قاضي محكمة النقض، محكمة النقض الفلسطينية، رام اله، مقابلة بتاريخ 30/3/2023.

وبناءً على ما ذكر تری الباحثة أن عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة في المناطق المُعلن فيها التسوية أو في المناطق التي انتهت فيها أعمال التسوية أو حتى في مناطق الطابو يتوجب تسجيله في الدوائر المختصة، وأن أي عقد يتم خارج هذه الدوائر يُعتبر باطلاً كأن لم يكن ولا يُرتب أي آثار قانونية، فالتسجيل هو رُكن لانعقاد العقد؛ إذ لا تنتقل الملكية دونه، ولا يجوز لأي محكمة أن تنظر في صحة العقد غير المسجل في هذه المناطق كونه يتعلّق بالنظام العام؛ ذلك أن يد مُشتري الوحدة العقارية غير المسجلة هي يد غاصبة وليست يد مشروعة.<sup>411</sup> وعليه فإنه كان من باب أولى أن يتم رفع دعوى منع معارضة في منفعة عقار؛ ذلك أنه حتى يتم رفع هذه الدعوى يتوجب أن تكون اليد غاصبة أن يُحكم بطلان العقد.<sup>412</sup>

وبالاطلاع على نموذج من نماذج عقود بيع الوحدات العقارية على الخارطة لدى بعض المطورين العقاريين في الضفة الغربية، نرى أنه تمتّ عنونته باتفاقية بيع شقة سكنية مشطبة، ولم يتم ذكر أي مصطلح يدل على أن الوحدة العقارية قيد الإنشاء أو لم تُنشأ بعد أو أنها على الخارطة؛ كونه لن يتم تسجيلها أمام الجهات المختصة، وإنما هي اتفاقية توضّح وتُبيّن آلية دفع الثمن وطريقة السداد وتفاصيل الوحدة العقارية المنوي بنائها، ممّا يعني أنها تحمي الطرف القوي وهو المطور بشكل أساسي، كما تُبيّن الاتفاقية أن المطور هو المالك الوحيد لقطعة الأرض التي سيتم بناء الوحدات السكنية عليها، وأن البناء سيتم وفقاً لمخططات هندسية يستطيع المشتري أن يطلع عليها، ورخص صادرة عن الجهات الرسمية تسمح للمطور بالبناء، ويلتزم المطور بكافة

<sup>411</sup> للمزيد أنظر: محمود دودين، مرجع سابق، 24، 34، 35. أنظر أيضاً: الحكم رقم (2008/241)، محكمة النقض الفلسطينية، الصادر بتاريخ 2009/1/14، والمنشور على موقع المفتي، جامعة بيرزيت.

<sup>412</sup> المحامي جمال مدغمش، مرجع سابق، 210. كما أن بطلان عقود بيع الوحدات العقارية في المناطق التي تمتّ فيها تسوية في الضفة الغربية، يعني أيضاً عدم وجود أي عقد بيع ابتدائي في هذه المناطق، وعليه يقع باطلاً الوعد بالبيع الذي يتم في هذه المناطق. للمزيد أنظر: محمد يوسف الزعبي، مرجع سابق، 137، 138.

أعمال التسجيل والتشطيب، كما تُلزمه الاتفاقية بتسليم الوحدة العقارية خلال مدة زمنية أقصاها (36) شهر من تاريخ توقيعها، ولا يتحمل المطور أي تأخير قد يحصل بسبب حرب أو قوة قاهرة، أمّا فيما يخص المشتري فتبيّن الاتفاقية آلية السداد وقيمة كل دفعة، وفي حال تخلّفه عن سداد أي دفعة أو كامل ثمن الوحدة العقارية أو رجوع 3 شيكات فأكثر، يكون من حق المطور فسخ الاتفاقية بإرادته المنفردة ودون الرجوع إلى المشتري؛ وبهذا يكون له الحق ببيعها أو تأجيرها لمن يراه مناسباً، وإعادة كامل الدفعات التي دُفعت للمشتري في حال تم الفسخ مع حسم قيمة العطل والضرر بسبب فسخ الاتفاقية وعدم التزام المشتري.

وفي حال ظهور خلاف أو نزاع بين المطور والمشتري، فإنه وحسب الاتفاقية يتم بدايةً إحالة الخلاف إلى وسيط باتفاق الطرفين، وفي حال فشل التوصل إلى أي حلول ودية بينهما خلال مدة (30) يوم، فإنه يتم تحويل الخلاف إلى المحكمة المختصة.

كما وتشترط الاتفاقية أنّه وفي حال قرر المشتري فسخ اتفاقية بيع الوحدة العقارية المزمع بنائها، فإنه يتم حسم (10%) من قيمتها لصالح المطور.<sup>413</sup> هذا يعني أنّ المشتري هو الطرف الأضعف دائماً في حال حدث أي خلاف في هذا النوع من البيوع\_ بيع الوحدات العقارية على الخارطة\_ مما يتوجب أن يكون هناك حماية قانونية له في فلسطين.

وبناء على ما سبق ترى الباحثة أن ركن التسجيل لكافة أنواع البيوع العقارية في الأراضي المسجلة في الضفة الغربية هو ركن شكلي يترتب على عدم استيفاء البطلان\_ وهذا هو الرأي السائد في القضاء\_، سواء أكان هذا العقار داخل حدود التسوية أو في الأراضي المنتهية فيها التسوية، وإن ما ينطبق على عقود بيع العقارات عامةً بخصوص الشكلية ينطبق على عقد بيع

<sup>413</sup> المحامي سيف أبو ريدي، مدير الدائرة القانونية في شركة النبالي والفارس للتطوير العقاري، مقر الشركة: رام الله، مقابلة بتاريخ 21/3/2023، الساعة الثالثة عصراً.



الوحدات العقارية على الخارطة، وبالتالي فإنه وحتى يتم إجبار المطور العقاري (البائع) على التنازل عن الوحدة العقارية لصالح المشتري عن طريق القضاء، فإنه ينبغي أن يكون هناك تسجيل في سجلات دوائر الأراضي المختصة حتى يتم إجبار البائع بنقل ملكية الوحدة العقارية، وفي ذلك ذهبت محكمة الاستئناف إلى القول بأن: "تقل الملكية غير ممكن في ظل عدم وجود سجلات للعقار موضوع الدعوى بدوائر التسجيل"، كما أنها بيّنت أن الدوائر المختصة بالتسجيل هي دوائر تسجيل الأراضي (الطابو) وليس دوائر ضريبة الأملاك (المالية).<sup>414</sup>

### الفرع الثاني: موقف القضاء الفلسطيني من عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة خارج مناطق التسوية

لم تكن تسوية الأراضي والمياه هي الآلية الوحيدة لتسجيل الأراضي الفلسطينية، وإنما كان هنالك آلية أخرى للتسجيل، وهي التسجيل الجديد للأراضي التي لم يسبق تسجيلها بعد أو ما يُسمى "بالتسجيل المُجدد"، وفي هذا الخصوص صدر قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964،<sup>415</sup> الذي نظم الإجراءات التي يتوجب اتباعها عند تسجيل المواطن للعقار أو الوحدة العقارية التي تقع خارج مناطق التسوية، والتي لم يسبق أن تم تسجيلها بأي طريقة أخرى؛ بحيث تنتهي هذه العملية "بشهادة التسجيل" التي تُمثل شهادة الميلاد للعقار أو الوحدة

<sup>414</sup> أنظر الحكم رقم (147) لسنة 2017، محكمة استئناف رام الله، صادر بتاريخ 2017/3/28. والمنشور على موقع مقام: <https://maqam.najah.edu/judgments/1305>. أنظر أيضاً: الحكم رقم (373) لسنة 2013، محكمة النقض الفلسطينية، الصادر بتاريخ: 2014/12/11. والمنشور على موقع المقتفي.

<sup>415</sup> قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964، المنشور في العدد 1743، الجريدة الرسمية الأردنية، بتاريخ 1964/3/1، 199.

العقارية المنوي تسجيلها، وهذا يعني أنّ هذا النوع من المعاملات أيضًا يستلزم التسجيل في دوائر الأراضي الفلسطينية والمرور بعدة إجراءات تنتهي بتسجيله فعليًا.

أمّا فيما يتعلق بنظام تسجيل الأراضي الساري في الضفة الغربية؛ فقد نصّ في البند الأول من المادة (3) من على ضرورة تقييد اسم مشتري العقار وجميع حقوقه في دائرة التسجيل، بموجب عقد بيع بعد أن يتم شطب اسم البائع من الصحيفة (سجل الأموال غير المنقولة)، مُشتملاً على تفاصيل عقد البيع من رقم وتاريخ.<sup>416</sup>

وفيما يخص الوحدات العقارية المُباعة خارج مناطق التسوية؛ فإنه لا يترتب على هذه البيوعات أي أثر دون وجود اتفاقية بيع مكتوبة، إذ أن انتقال الملكية في هذا النوع من العقارات يلزم أن يتم توثيق عقد البيع كتابياً حتى ولو لم يتم تسجيله في الدوائر المختصة المتمثلة بدوائر تسجيل الأراضي (الطابو) في الضفة الغربية.<sup>417</sup> إذ أن هذا البيع في المناطق المستثناة من أعمال التسوية أو المناطق التي لم تتم تسويتها أصلاً لا يلزم تسجيله في دوائر التسجيل لأنه في هذه الحالة لا يكون ركن لانعقاد العقد، وعليه يكون عقد البيع صحيحاً في الوحدات العقارية المُباعة في المناطق التي لم تتم تسويتها بعد أو تم استثناءها من عملية التسوية؛ وقد أكدت محكمة النقض الفلسطينية في الطعون الحقوقية رقم (106) لسنة 2009، (239) لسنة 2005 على أنه من الأصل أن تتم عقود البيوعات العقارية أمام دوائر الأراضي الرسمية، إلا أنها استثنت البيوع العقارية التي تنعقد في مناطق لم تُعلن فيها التسوية؛ كما بيّنت أنه لا يجوز أن يتم التوسّع في هذا الاستثناء؛ ذلك لأنه جاء مخالفاً لقاعدة أمرّة ينتج عن مخالفتها بطلان هذه البيوعات، ووضّحت

<sup>416</sup> نظام تسجيل الأراضي رقم (1) لسنة 1953، والمنشور في الجريدة الرسمية الأردنية، العدد (2236)، بتاريخ 1953/3/16، 609.

<sup>417</sup> للمزيد أنظر: محمد يوسف الزعبي، "مرجع سابق"، 24.

محكمة النقض أنّ كافة البيوعات الواردة على عقارات في مناطق لم تُعلن فيها التسوية، هي باطلة ولا تُرتّب أي أثر، إلّا إذا كان هناك تصرّفًا فعليًا في هذا العقار بمدة مرور الزمن وهي (10) سنوات في الأراضي الميري، و(15) سنة في الأراضي الملك، وأن يتم هذا البيع بسند مكتوب؛ ويتوجب أن يجتمع هذين الشرطين لترتيب الأثر، إذ بدون أحدهما يكون البيع باطلاً.<sup>418</sup>

ولكن يثور التساؤل هنا حول الاستثمار في المناطق التي لم تتم تسويتها بعد، أو لم يتم

تسجيلها بطريق التسجيل المجدد، هل تتجه الشركات العقارية إلى الاستثمار فيها أم لا؟

لقد اتجهت العديد من شركات التطوير العقاري في فلسطين إلى الاستثمار في المناطق المُسجّلة؛ أي المناطق المُنتهية فيها أعمال التسوية، أو المناطق الصادر فيها شهادات تسجيل جزاء عملية التسجيل المُجدد؛ ذلك لأن مسألة البيع على الخارطة في فلسطين تحكّمها بشكل كبير الثقة في التعاملات بين المشتري والشركة العقارية،<sup>419</sup> والتعاملات بين البنوك كمعاملات الرهن والاقتراض، وبالتالي فإن من مصلحة البائع (شركة التطوير العقاري) أن تكون جميع هذه العقود في مناطق تمت فيها أعمال التسوية وانتهت، أو مناطق مُسجّلة أصلاً في دوائر الأراضي الفلسطينية، وتملك شهادات وسندات تسجيل نهائية، حتّى لا يكون هنالك أي اعتراضات على ملكية الأراضي التي سيتم انشاء الوحدات العقارية عليها.<sup>420</sup>

وعلى ما سبق يُلاحظ الباحث في هذا المجال أنّ البيوع العقارية في الأراضي غير المسجّلة أو الأراضي خارج مناطق التسوية عقود لا يُشترط فيها شكلية مُعيّنة، وعليه فلا تخضع

<sup>418</sup> للمزيد أنظر: <https://law.najah.edu/ar/legal-portal/mostashar/2019/06/09/ntkl-mlyk-lardy> ،

تاريخ الزيارة 6/6/2023، الساعة 1:50 صباحاً.

<sup>419</sup> القاضي عبد الله غزلان، قاضي في المحكمة العليا، في مكتبه بمحكمة النقض، رام الله، مقابلة بتاريخ 20/3/2023.

<sup>420</sup> المحامي سيف أبو ريدي، مدير الدائرة القانونية في شركة النبالي والفارس للتطوير العقاري، مقر الشركة: رام الله، مقابلة بتاريخ 21/3/2023.

لإجراءات التسجيل في الدوائر الرسمية، ويتم تنظيمها بسندات رسمية أو غير رسمية؛ كالوكالات الدورية الغير قابلة للعزل والتي تُصدّق أمام كاتب العدل، أو اتفاقيات البيع المنظمة لدى المحامين الفلسطينيين، بحيث لا يترتب على عدم تسجيلها لدى الدوائر الرسمية بطلان العقد، فليست شكلية التسجيل ركن انعقاد أو حتى شرط لصحة العقد؛ إذ ينبغي لصحة العقود فيها شرط الكتابة وليس التسجيل.

### المطلب الثاني: موقف القضاء المقارن من بيع الوحدات العقارية على الخارطة

تماهى موقف القضاء كما أسلف سابقاً مع حجم وطبيعة التنظيم التشريعي لهذا العقد، كذلك كان القضاء المقارن، ولكن اختلفت مواقف القضاء المقارن من هذا العقد وأركانه وشروطه وأحكامه وأسباب بطلانه بين دولة وأخرى بحسب ذلك، وكذلك الأمر بالنسبة لظهور الآراء والاختلافات القضائية من عدمه، بحيث اتخذ القضاء الأردني موقفاً مشابهاً في نواحٍ معينة بموقف القضاء الإماراتي والسعودي، بينما اختلف موقفه اختلافاً كلياً في نواحٍ أخرى.

ولبيان موقف القضاء من عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة في كلٍ من هذه الدول تم تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع: يتناول الفرع الأول موقف القضاء الأردني، ويوضح الفرع الثاني موقف القضاء الإماراتي والتجربة السعودية.

#### الفرع الأول: موقف القضاء الأردني

لم يُخصص المشرع الأردني قانوناً معيناً ينظم فيه أحكام عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة تنظيمًا شاملاً لجميع أحكامه ومفصلاً لها بشكل دقيق؛ إذ جاءت أحكام هذا العقد في

نصوصٍ قانونيةٍ مُتأثرة في عدّة تشريعات؛ وحيثُ تعامل معه المشرّع الأردنيّ كأحد صور الوعد بالبيع، وعدّه وعدًا بالبيع العقاري، فإن الباحث عن أحكامه يجد أبرز القوانين الخاصة التي نظّمت بعض أحكامه قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني الذي نصّ على عقد البيع الوحدة العقارية المُمثّلة بشقّة أو طابق أو حتى بناء تحت الإنشاء وذلك في الفقرة (أ) من المادة (20) منه.<sup>421</sup> وقد نصّ قانون الملكية العقارية الأردني رقم (13) لسنة 2019 على ذلك أيضًا في المادة (128) منه، بينما تُستقى سائر أحكامه من القواعد العامة المُنظمة لأحكام عقد وعد بالبيع عامةً؛ وذلك في القانون المدني الأردني الذي وضح وبين الأحكام التي تُنظّم المسائل الجوهرية لهذا العقد،<sup>422</sup> بحيث لم يتطرّق هذا القانون لتنظيم أحكام الوعد ببيع وحدة عقارية على الخارطة ضمن نصوصه وبشكل مباشر.

على الرغم من ذلك فإن وجهة القضاء في حلّ النزاعات التي تنشأ بشأن هذا العقد تكون واضحة ومعروفة؛ إذ لا يخلو التشريع من النصوص التي تحكم هذا العقد بشكل لا يجعل القضاء مُضطّرًا للاجتهاد في تكييف هذا العقد أو البحث عن النصوص التي تُنظّم وتُفصّل أحكامه، كما يحدّ من فكرة ظهور الرأي المخالف لدى هيئات القضاء في القضايا والنزاعات التي تُعرض عليها بشأنه، وعليه يلجأ القضاة في مثل هذه القضايا إلى قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني وقانون الملكية العقارية الأردني، وفيما خلا منه هذا القانون يلجأ إلى نصوص القانون المدني الأردني بشأن الوعد بالبيع، والتي تُعدّ أعم وأشمل. بما يُتيح للقضاء فرصة حلّ النزاعات بأقلّ جهد وأسرع وقت وبأسناد قانونية واضحة ومُحدّدة لا خلاف عليها في حكم العقد.

<sup>421</sup> مهدي شوكت البشتاوي، مرجع سابق، 8.

<sup>422</sup> أحمد خليل عبد الشهب، "الوعد ببيع العقار في ظل القانون الأردني والقانون العراقي: دراسة مقارنة"، (رسالة ماجستير: جامعة الشرق الأوسط، الأردن 2017)، 10.

ولا شك بأن الأحكام القضائية في الأردن تعجّ بالعديد من السوابق القضائية التي عُرضت على القضاء وكان موضوعها نزاع نشأ بين أطراف عقد الوعد بالبيع العقاري لوحدة عقارية على الخارطة (تحت الإنشاء). سنتناول الباحثة البعض من هذه السوابق من خلال استعراض ما استقرّ عليه القضاء من مبادئ وأحكام بشأنها فيما يلي.

- عقد الوعد ببيع الوحدات العقارية تحت الإنشاء يُعد باطلاً عند عدم استيفاء الشكليّة التي أوجبها القانون في هذا العقد، والمتمثّلة بتسجيله لدى الدوائر المختصة (دوائر تسجيل الأراضي).<sup>423</sup>

استقرت محكمة التمييز الأردنية على اعتبار عقد الوعد ببيع الوحدات العقارية تحت الإنشاء باطلاً عند عدم استيفاء الشكليّة التي أوجبها القانون في هذا العقد، والمتمثّلة بتسجيله لدى دوائر تسجيل الأراضي (الطابو) سنداً للفقرة الثانية من المادة (105)، وعدم ترتيب أي أثر عليه استناداً لأحكام المادة (168) من ذات القانون، كما لا تصحّ إجازته بحيث يُعتبر كأن لم يكن ويُعاد المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرام العقد، وهذا ما ورد في متن قرار محكمة التمييز الأردنية في التمييز رقم (2011/4608).<sup>424</sup> وتتخلص أحداث هذه القضية في قيام شركة عقاريّة (المُتميّز ضدها) بإبرام اتفاقية بيع وحدة عقارية على الخارطة مع المُشترى (المُتميّز)، الذي بدوره قام بدفع عدة أقساط لحساب الشركة بموجب حوالات بنكيّة

<sup>423</sup> وقد أكدت محكمة التمييز الأردنية في العديد من أحكامها على أن عقود البيع العقاريّة التي تتم خارج دوائر التسجيل الأردنية الرسميّة هي عقود بيع باطلة، واعتبرت أن التسجيل يُعدّ ركناً لانعقاد عقد البيع. للمزيد أنظر: محمد يوسف الزعبي، "مدى قوة تسجيل البيوع العقارية في سجل الأراضي الأردني"، دراسات-العلوم الانسانية، مج13، ع9، (الأردن: 1986)، 164.

<sup>424</sup> تمييز رقم (4608/2011) محكمة التمييز الأردنية، الصادر بتاريخ 23/2/2013، والمنشور على موقع قسطاس. أنظر أيضاً تمييز رقم (614/2013)، الصادر بتاريخ 27/6/2013، والمنشور على موقع نقابة المحامين الأردنيين قرارك.

حُررَ بها سندات قبض من الشركة، ولم يتم تسجيل أي إجراء يخص هذه الاتفاقية أو الدفعات في دائرة الأراضي المختصة، وعليه فإن اتفاقية الوعد بالبيع المذكورة تُعتبر باطلة لأنها تُمثّل بيع خارج دوائر التسجيل، وبسبب اختلال هذه الشكليّة؛ المتمثلة بالتسجيل فقد طالب المشتري (المُميّز) الشركة المذكورة باسترداد قيمة الدفعات عن طريق توجيه إنذار عدلي لها، والتي بدورها امتنعت عن ذلك دون أي مسوّغ قانوني، وباللجوء لمحكمة الدرجة الأولى فقد حكمت ببطلان اتفاقية الوعد بالبيع وإلزام الشركة بإعادة الدفعات، وأكدت على ذلك أيضًا محكمة الاستئناف الأردنية في الاستئناف رقم (2011/11491) الصادر بتاريخ 2011/6/20، التي قررت تأييد الحكم المذكور، وفي النهاية وبعد اللجوء لطريق الطعن بالتمييز فقد قررت محكمة التمييز ردّه وتأييد الحكم السابق ببطلان هذا البيع.

وكذلك ما توصّلت إليه محكمة التمييز الأردنية في التمييز رقم (2016/3566)، الصادر بتاريخ 2017/5/4، والذي يتحدث عن وجوب تسجيل عقد الوعد بالبيع الوارد على عقار أو وحدة عقارية تمت عليها أعمال التسوية في دوائر تسجيل الأراضي المُختصة (الطابو) كشرط من شروط انعقاد هذا النوع من العقود، وفي حال لم يتم هذا التسجيل فإنه يترتب عليه البطلان لعدم استيفائه الشكليّة التي نصّ عليها القانون ويتوجب إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل انعقاد العقد كما أسلف ذكره بالرجوع للمواد (105، 168) من القانون المدني الأردني، وتتلخص هذه القضية في إبرام اتفاقية وعد بالبيع وتعهّد بنقل ملكية وحدة عقارية متمثلة في (مكتب) في العمارة المُقامة من الواعد (البائع) وهي شركة مختصة بالمشاريع الإنشائية وبين الموعد له وهو

(المُشتري)، وقد قررت المحكمة ببطلان هذه الاتفاقية واعتباره بيعًا باطلاً، لأنه لم يتم تسجيل المكتب محل العقد وتوثيقه في دوائر الطابو المختصة.<sup>425</sup>

وتأكيدًا على ما سبق فقد بين التمييز رقم (2019/8201)، الصادر بتاريخ 2020/3/12، أن عقد بيع العقار الذي لم يتم تسجيله حسب الشكلية التي قررها القانون هو عقد بيع باطل، ولا يترتب عليه أي أثر قانوني ولا ترد عليه الإجازة، وعليه فإنه يترتب إعادة الوضع إلى ما كان عليه سابقًا (أي قبل التعاقد)، ومن حق المدعي الذي قام بإبرام اتفاقية وعد بالبيع لم يتم تسجيلها في الدوائر المختصة أن يسترد ما دفع من أقساط سواء كانت هذه الأقساط كجزء من ثمن الوحدة العقارية محل العقد أو كانت تحت مُسمى عربون، فهذه المسميات جميعها تندرج ضمن إعادة الحالة إلى ما كانت عليها قبل التعاقد؛ إي قبل إبرام اتفاقية الوعد بالبيع العقاري والتي اتفق القضاء الأردني في على اعتبارها اتفاقية باطلة، واعتبار التعهد بالبيع العقاري في هذه الحالة بأنه تعهد باطل وبيع باطل.<sup>426</sup>

<sup>425</sup> وقد ورد في الحكم المذكور اعلاه أن: "التعهد بالبيع محله مال غير منقول يقع ضمن البنائة التي أقامتها المدعى عليها على قطعة أرض تمت فيها أعمال التسوية، وأن التعهد بالبيع لم يُسجل لدى دائرة التسجيل ... ومن المقرر قانونًا بمقتضى المادتين (105، 1048) من القانون المدني، والمادة (16) من قانون التسوية، والمادة (2) من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة، والمادة (3) والفقرة (أ) من المادة (20) من قانون الطوابق أن عقد البيع أو عقد الوعد بالبيع الذي يرد على عقار تمت فيه أعمال التسوية يجب أن يُسجل في دائرة التسجيل كشرط لانعقاده وإذا لم يجر تسجيله فإن هذا العقد يُعتبر باطلاً". للمزيد أنظر: تمييز رقم (2016/3566) محكمة التمييز الأردنية، الصادر بتاريخ 2017/5/4، والمنشور على موقع قسطاس.

<sup>426</sup> تمييز رقم (2019/8201) محكمة التمييز الأردنية، الصادر بتاريخ 2020/3/12، والمنشور على موقع قرارك التابع لنقابة المحامين الأردنيين.



- أن عقد الوعد بين أطراف العلاقة في الاتفاقية حول شراء وحدة سكنية غير موجودة وقت التعاقد بين الواعد والموعود له لا يُعدّ عقد مقاولة؛ إذ لا يُشير من قريب أو بعيد إلى أن أحد أطراف العلاقة يلتزم بتقديم العمل أو تقديم العمل والمادة، مقابل بدل يلتزم بتقديمه أو يتعهد بذلك.

استقرت محكمة التمييز الأردنية على أن عقد الوعد الذي يكون محله الوعد ببيع وحدة سكنية غير موجودة وقت التعاقد مع التزام الواعد بإنشائها لا يُعدّ عقد مقاولة؛ إذ لا يُشير من قريب أو بعيد إلى أن أحد أطراف العلاقة يلتزم بتقديم العمل أو تقديم العمل والمادة، مقابل بدل يلتزم بتقديمه أو يتعهد بذلك، وذلك سنداً لأحكام المادة (780) من القانون المدني الأردني، التي بيّنت بأن عقد المقاول هو "عقد يتعهد أحد طرفيه بمقتضاه أن يضع شيئاً أو يؤدي عملاً لقاء بدل يتعهد به الطرف الآخر". كما أنّ عقد المقاول يجب أن يتضمن بياناً للالتزامات كل من المقاول وصاحب العمل والتي هي مختلفة عن التزامات الواعد والموعود له (البائع والمشتري) في عقد الوعد ببيع وحدة سكنية تحت الإنشاء. إذ يبرز هذا الاختلاف في أهم التزام يُميز العقد الأخير وهو الالتزام بنقل ملكية من الواعد للموعود له، كذلك في الشكلية التي يتطلبها القانون لصحة هذا العقد وهي تسجيله لدى الدوائر المختصة على خلاف عقد المقاول الذي لا تُشترط لصحته هذه الشكلية. وهو ما أكد عليه قرار محكمة التمييز الأردنية في رقم (2011/4222) الصادر بتاريخ 2012/2/19.<sup>427</sup>

- إن الدفعات أو المبالغ التي يتم دفعها قبل إتمام عملية البيع للعقارات ومنها الوحدات العقارية تحت الإنشاء لا تُعدّ عربوناً؛ إذ لا يوجد في القانون عربون في البيوعات العقارية، وإن هذه المبالغ تُعدّ دفعة من ثمن العقار أو الوحدة العقارية محل العقد.

<sup>427</sup> تمييز رقم (2011/4222) محكمة التمييز الأردنية، الصادر بتاريخ 2012/2/19، والمنشور على موقع قسطاس.

استقرت محكمة التمييز الأردنية في قرارها في التمييز رقم (2011/4222) الصادر بتاريخ 2012/2/19، على اعتبار المبلغ المدفوع قبل إتمام عملية البيع للوحدة العقارية تحت الإنشاء (محل العقد) كجزء من ثمن الوحدة العقارية المزمع انشاؤها (قسط من أقساط كامل الثمن المُحدد في العقد)؛ إذ ليس في البيوع العقارية عربون بموجب القانون.<sup>428</sup>

- عدم تسجيل الوعد ببيع وحدة عقارية تحت الإنشاء لدى دوائر التسجيل المختصة يترتب عليه اعتبار العقد باطلاً (بما يعني أنه لا يُرتب أثراً)، مما يترتب على بطلان الاتفاق وجوب إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل هذا الاتفاق، وبالتالي إعادة المبالغ المدفوعة إلى المشتري (الموعد له).

استقرت محكمة التمييز الأردنية على أن بطلان عقد الوعد ببيع الوحدات العقارية تحت الإنشاء يُرتب بطلان ما تمّ بناءً عليه بما يوجب إعادة الحال إلى ما قبل إبرام هذا العقد؛ ما يعني أنه يجب على الواعد الذي قبض دفعات كجزء من ثمن الوحدة العقارية محل عقد الوعد الباطل، أن يقوم بإعادة هذه المبالغ والأقساط إلى الموعد له (المشتري) الذي قام بأدائها كجزء من الثمن؛ إذ أن بطلان الاتفاق يُرتب بطلان الالتزام المبني عليه، وبالتالي يتطلب إعادة الحال إلى ما كان عليه، وهو ما أكدت عليه محكمة التمييز الأردنية في القرار الصادر عنها في التمييز رقم (2012/1968) بتاريخ 2012/6/25.<sup>429</sup> كذلك أكدت المحكمة على أن عقود البيع أو عقود الوعد بالبيع التي ترد على عقار خاصة يجب أن يتم تسجيلها في دوائر التسجيل المختصة كشرط للانعقاد عملاً بأحكام المادة (63) والفقرة الثانية من المادة (105) من قانون الملكية العقارية، وعليه فإن عدم التسجيل يترتب البطلان وإعادة الحال إلى

<sup>428</sup> تمييز رقم (2011/4222) محكمة التمييز الأردنية، الصادر بتاريخ 2012/2/19، والمنشور على موقع قسطاس.

<sup>429</sup> تمييز رقم (2012/1968) محكمة التمييز الأردنية، الصادر بتاريخ 2012/6/25، والمنشور على موقع قسطاس.

ما كانت عليها، وإن ما يترتب على هذا البطلان يكون متفقاً والمادة (168) من القانون المدني الأردني، وعليه فيكون من حق المشتري استرداد ما دفعه من ثمن أو دفعات مقابل الوحدة العقارية المزعم إقامتها، وهذا ما أكد عليه التمييز رقم (4420/2021)، الصادر بتاريخ 22/11/2021، والتمييز رقم (4413/2022)، الصادر بتاريخ 11/12/2022.<sup>430</sup>

### الفرع الثاني: موقف القضاء الإماراتي

على خلاف المشرعين الفلسطينيين والأردني كان المشرع الإماراتي سباقاً وساعياً بجذ إلى إيجاد نظام قانوني مُتخصّص يُنظم أحكام عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة بطريقة تُعالج الإشكالات القانونية المتعلقة بهذا العقد وتضع حلولاً لها، وكذلك تُسهم في تحقيق ما جاء هذا العقد لتحقيقه من أهداف، بإذلاً في ذلك جلّ جهده، وبشكل خاص في إمارتيّ أبو ظبي ودبي. منطلقاً في تشريعاته المنظمة لأحكام هذا العقد من المظلة العامة للعقود "قانون المعاملات المدنية الإماراتي"، ثم التشريعات الأساسية الخاصة بهذا العقد ابتداءً بـ "قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي"، و"قانون تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي".

مما وُفر على القضاء الإماراتي جهد البحث عن وجهته في حلّ النزاعات المرتبطة بإنشاء وتكوين هذا العقد وأركانه وشروطه وإجراءاته والتزامات أطرافه، ونفاذه وتنفيذه؛ إذ أصبحت بفضل المشرع الإماراتي واضحةً وجليّةً، وسهلة الوصول إليها؛ بشكلٍ أزال عن عاتق القضاء الإماراتي

<sup>430</sup> تمييز رقم (4420/2021) محكمة التمييز الأردنية، الصادر بتاريخ 22/11/2021، والمنشور على موقع المحامين الأردنيين فرارك، أنظر أيضاً التمييز رقم (4608/ 2011)، الصادر بتاريخ 23/2/2012. كما أن عقد البيع الذي يتم خارج دوائر التسجيل والوعد به هو باطل حسب المادة (3) من قانون التصرف بالأموال المنقولة والمادة (1148) من القانون المدني الأردني: أنظر التمييز رقم (4608/2011)، الصادر بتاريخ 23/2/2012.

عبء الاجتهاد في البحث عن التكييف والتوصيف القانوني لهذا العقد، والتنقيب عن النصوص التي تُنظّم أحكامه وأركانه الخاصة وتُفصّلها وتحلّ إشكالاته. كذلك فإن تنظيم أحكام هذا العقد في نظام قانوني خاص في الإمارات العربية المتّحدة فضلاً عمّا وقّره للهيئات القضائية من سهولة في الوصول إلى النصوص التي تكيّفه وتُرسي قواعده وتُنظّم أحكامه؛ فإنّه حدّ من بروز اختلافات في الآراء لدى هيئات القضاء بما يتعلّق بهذا العقد عند التصديّ لحلّ ما ينشأ بشأنه من نزاعات قضائيّاً.

وبما أنّ هذا العقد انتشر في الإمارات حتّى أصبح ظاهرة في مجال البيوع العقاريّة لكثرة التعامل فيه، فإنّه لا شكّ من أنّه قد نشأت بشأنه العديد من النزاعات حول تفاصيله وأحكامه بما جعل أطرافه يتوجّهون إلى القضاء، وبشكلٍ جعل القضاء الإماراتي يزخر بالعديد من الأحكام القضائية والسوابق في مجال هذا العقد، بما ترتّب عليه ونتج عنه مبادئ استقرّ عليها القضاء بحكم هذا العقد والتعامل معه، منها ما يلي:

- استقرّت محكمة تمييز دبي على أنّ المحاكم العاديّة هي المختصة بنظر كافة النزاعات بغض النظر عن أطرافها متى لم يُقرّر الدستور أو القانون اختصاص جهة أخرى استثناءً، بما فيها النزاعات المتعلقة بعقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة (عقد التطوير العقاري)، وأنّ اختصاص اللجنة القضائية الخاصّة<sup>431</sup> لتصنيفية المشاريع العقاريّة الملغاة في إمارة دبي وتسوية

<sup>431</sup> عرّفت المادة الأولى من المرسوم رقم (33) لسنة 2020 بشأن اللجنة القضائية الخاصة للمشاريع العقارية غير المكتملة والملغاة في إمارة دبي هذه اللجنة بأنّها: "اللجنة العقارية الخاصّة للمشاريع العقارية غير المكتملة والملغاة في إمارة دبي"، كما عرّفت المشروع العقاري غير المكتمل بأنّه: "المشروع العقاري الذي تمّ المباشرة ببنائه إلا أنّه توقّف لأسباب تعود إلى المطور العقاري أو المشتري أو لأي سبب آخر"، وعرّفت المشروع العقاري الملغى بأنّه: "المشروع العقاري الذي يتحقّق بشأنه أي حالة من الحالات التي يجوز معها إلغاؤه بموجب التشريعات السارية في الإمارة، أو الـ ي يتم إحالته إلى اللجنة القضائية ولم

الحقوق المتعلقة بها بالنظر والفصل بالطلبات والدعاوى والطعون ذات العلاقة بهذا العقد هو استثناء على الأصل وارد بموجب القانون لا يحتمل التوسع في تفسيره ويرتبط وجوداً بصور قرار بإلغاء المشروع العقاري أو ثبوت توقيفه توقفاً تاماً.

حيث جاء في قرارها في الطعن العقاري رقم (268/2023)<sup>432</sup>: "أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الاختصاص الولائي من النظام العام ويعتبر مطروحاً دائماً على المحكمة، وأن المحاكم العادية هي صاحبة الولاية العامة للقضاء فتختص بالفصل في كافة المنازعات أياً كان أطرافها، ما لم يكن الاختصاص بالفصل فيها مقرراً بنص الدستور أو القانون لجهة أخرى استثناء، وأي قيد يضعه المشرع للحد من اختصاص القضاء العادي يعتبر استثناء واردة على أصل عام ومن ثم يجب عدم التوسع في تفسيره، كما من المقرر أن انعقاد اختصاص اللجنة القضائية الخاصة لتصفية المشاريع العقارية الملغاة في إمارة دبي وتسوية الحقوق بالطلبات والدعاوى مناطه صدور قرار بإلغاء المشاريع العقارية الكائن بها وحدات التداوي من دائرة الأراضي والأماك ومؤسسة التنظيم العقاري بها، أو ثبوت توقف المشروع توقفاً تاماً بموجب تقرير من مؤسسة التنظيم العقاري أو إحالته . المشروع المتوقف من المؤسسة إلى اللجنة"

- استقرت محكمة تمييز دبي على أنّ سلطة تقدير تأخر المطور العقاري في تنفيذ التزاماته في العقد، وتقدير ما إذا كان التأخير الذي قام به يرقى إلى الحد الذي يُتيح للمشتري طلب فسخ العقد هو من سلطة محكمة الموضوع دون مُعقّب عليها في ذلك، طالما بنت قرارها على أسباب ومبررات سائغة لها ما يُدعمها في أوراق الدعوى.

تنته بعد أعمال تصفيته". للمزيد أنظر: [https://legal.dubai.gov.ae/OfficialGazette/2020/OGD-2020-](https://legal.dubai.gov.ae/OfficialGazette/2020/OGD-2020-20496.pdf)

[20496.pdf](https://legal.dubai.gov.ae/OfficialGazette/2020/OGD-2020-20496.pdf) ، ص12.

<sup>432</sup> الطعن العقاري رقم (268/2023)، محكمة تمييز دبي، الصادر في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 8/5/2023.

وهو ما جاء في الطعن العقاري رقم (15/2023)<sup>433</sup>، الذي قرّرت فيه المحكمة أنّ: " سلطة تقدير ما إذا كان المطور قد تأخر في تنفيذ العقد، وإن كان هذا التأخير يرقى إلى ما يؤدي لإجابة المشتري إلى طلب فسخ العقد طالما أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها ما يساندها في الأوراق "

- كما استقرت المحكمة على أنّ الحقّ في الفسخ المُستند إلى الشرط الضمني الفاسخ للعقد، والمُقرّر في جميع العقود الملزمة لجانبين بحسب المادة (272) من قانون المعاملات المدنية يمكن للمدين أن يتوقّاه بوفاء دين قبل صدور الحكم النهائي في الدعوى، ما لم يكن الوفاء المتأخر ضارًا للدائن.

وهو ما جاء أيضًا في الطعن العقاري رقم (15/2023)، الذي قرّرت فيه المحكمة أنّ: " الفسخ المبني على الشرط الفاسخ الضمني المقرر لجميع العقود الملزمة لجانبين على ما تفيدته المادة (272) من ذلك قانون المعاملات المدنية يخول المدين دائما أن يتوقى الفسخ بالوفاء بالدين إلى ما قبل صدور الحكم النهائي في الدعوى طالما لم يتبين أن هذا الوفاء المتأخر هو مما يضار به الدائن بما مؤداه أنه يشترط لإجابة طلب الفسخ في هذه الحالة أن يظل الطرف الآخر في العقد متخلفا عن الوفاء بالتزامه حتى صدور الحكم النهائي بالفسخ كما وأن شرط الفسخ الضمني لا يستوجب الفسخ حتما بمجرد حصول الإخلال بالالتزام بل هو يخضع لتقدير القاضي كما ان المدين يستطيع دائما توقي الفسخ بالوفاء بالدين إلى ما قبل صدور الحكم النهائي في الدعوى، طالما ان الدائن لم يثبت ان الوفاء المتأخر قد أصابه بضرر لا يمكن توقيه".

<sup>433</sup> الطعن العقاري رقم (15/2023)، محكمة تمييز دبي، الصادر في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 10/11/2023.

- كذلك استقرت محكمة تمييز دبي على جواز امتناع كل من المتعاقدين في العقود الملزمة لجانبين عن تنفيذ التزامه إذا لم يتم المتعاقد الآخر بتنفيذ التزامه متى كانت الالتزامات المتقابلة واجبة أو مستحقة التنفيذ والوفاء. وأنّ تقدير جدية الخطر الذي يواجهه أحد الأطراف من عدم وفاء الطرف الآخر بالتزامه بما يُبرّر امتناعه عن الوفاء بالتزامه أيضًا هو مسألة من مسائل الواقع التي تختص محكمة الموضوع مُستقلة بتقديرها دون تعقيب عليها في ذلك من محكمة التمييز، ما لم تبني ذلك على أسباب غير سائغة أو ليس لها أصل ثابت يُساندها في أوراق الدعوى.

وهذا ما جاء في حكم محكمة تمييز دبي في الطعن العقاري رقم (25/2022)،<sup>434</sup> الذي ورد في مآته: "أنه من المقرر . في قضاء هذه المحكمة. أنه في العقود الملزمة للجانبين إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء، جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يتم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به، - بما لازمه - أحقية المشتري في حبس ما لم يكن قد وفاه من ثمن المبيع ولو كان مستحق الأداء، لحين زوال الخطر الذي يتهده من عدم وفاء البائع بالالتزام المقابل. وأنّ تقدير جدية الخطر الذي يهدد المشتري ويجعل له الحق في حبس ما لم يؤديه من ثمن المبيع، وكذا تقدير ما إذا كان المتعاقد قد أساء استعمال حقه في التمسك بالدفع المذكور من عدمه، هو من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بها بغير معقب عليها في ذلك من محكمه التمييز ما دام استخلاصها لذلك سائغ ومستمد مما له أصله الثابت في الأوراق وكاف لحمل ما انتهى إليه في هذا الشأن".

<sup>434</sup> الطعن العقاري رقم (25/2022)، محكمة تمييز دبي، الصادر في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 18/10/2022.

أمّا فيما يتعلّق بالقضاء السعودي، فقد اهتم المشرّع السعودي بالنزاعات المتعلقة بالعقارات؛ إذ قام بتخصيص محاكم لنظرها، وتسمى هذه المحاكم بالمحاكم العامّة؛ إذ تختص بكافة النزاعات التي يكون محلّها عقار أو وحدة عقارية اختصاصاً نوعياً، أو اختصاصاً مكانياً حسب مكان سكن المدعى عليه؛<sup>435</sup> وهناك العديد من القضايا التي عُرضت على القضاء السعودي بصددّها، منها دعوى لإلزام المطور بنقل ملكية الصكوك لصالح المستفيد ضد المطور العقاري الذي لم يلتزم بالالتزامات المترتبة عليه، وتُسمى دعوى إلزام بنقل ملكية عقار، ومنها دعوى رد الثمن لعدم إيفاء المطور العقاري بالتزاماته، وهناك أيضاً دعاوى تعويض عن أضرار بسبب فوات منفعة، ودعاوى رد المبيع والتي تكون من المطور العقاري ضد المستفيد لعدم ايفاء الأخير بالتزاماته المُتفق عليها في عقد بيع الوحدة العقارية على الخارطة الموقع أمام الوزارة (وزارة الإسكان)، والعديد من القضايا التي كان سببها غالباً عدم ايفاء أحد طرفي العقد بالتزاماته.<sup>436</sup>

<sup>435</sup> وكل ذلك يكون حسب نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية المُطبق في المملكة العربية السعودية. (البرغوثي، عبد الله). استئناف رقم (1553) محكمة الاستئناف في الدمام/ المحكمة التجارية، الصادر بتاريخ 5/7/2021، والمنشور على البوابة العلمية القضائية. وقد بيّن الحكم عدم اختصاص المحاكم التجارية بنظر الدعاوى المتعلقة بتطوير العقار، وأكّدت المحكمة فيه على أن المحاكم العامّة هي المختصة نوعياً في نظر هذا النوع من النزاعات، وذلك بحسب ما نصّت عليه الفقرة الأولى من المادة (31) من نظام المرافعات الشرعية في المملكة العربية السعودية. وفي ذات السياق فقد أكّدت محكمة الاستئناف التجارية/ الدمام في القرار رقم (1553) الصادر بتاريخ 5/7/2021 (1442هـ)، أن "الدعاوى المتعلقة بتطوير العقار ليست من الدعاوى التجارية... وإنما تُعتبر من دعاوى الحقوق المتّصلة بالعقار التي تختص بنظرها المحاكم العامّة"، ويكون نظر هذه القضايا من اختصاص المحاكم العامّة نوعياً، أنظر: استئناف رقم (1553) محكمة الاستئناف في الدمام/ المحكمة التجارية، الصادر بتاريخ 5/7/2021، والمنشور على البوابة العلمية القضائية. وقد بيّن الحكم عدم اختصاص المحاكم التجارية بنظر الدعاوى المتعلقة بتطوير العقار، وأكّدت المحكمة فيه على أن المحاكم العامّة هي المختصة نوعياً في نظر هذا النوع من النزاعات، وذلك بحسب ما نصّت عليه الفقرة الأولى من المادة (31) من نظام المرافعات الشرعية في المملكة العربية السعودية.

<sup>436</sup> عبد الله سيف الدين البرغوثي، مدير مكتب البرغوثي للمحاماة في المملكة العربية السعودية، مقابلة بتاريخ 2023/3/10.



وجميع القضايا التي تتعلق ببيع الوحدات العقارية عامةً أو على الخارطة بشكل عام في المملكة العربية السعودية تكون تحت مبدأ عدم الضرر، فمثلاً في حالة رفع دعوى رد الثمن من المشتري على المطور العقاري، القاضي في هذه الحالة لا يحكم برد الثمن بسبب الإخلال بالالتزام، وإنما يتوجب أن يكون هناك ضرر لا يُمكن تداركه حتى يتم رد الثمن، أمّا طلب رد الثمن بسبب التشققات مثلاً فالقاضي السعودي لا يحكم برد الثمن بسبب التشققات، وإنما يتم رد الدعوى وإلزام المطور العقاري بالتصليح؛ إلا في حالة تم ذكر التشققات مثلاً في بنود العقد؛ فإذا تم ذكر أنه في حالة وجود أي تشققات في الوحدة العقارية يُلزم المطور برد الثمن أو يكون للمشتري الحق بالفسخ، في هذه الحالة فقط يحكم القاضي برد الثمن حتى لو كان التشقق بسيط ولا يسبب ضرر.<sup>437</sup>

وفي سابقة تُحسب للمشرع السعودي، فقد قام عام 2020 بإصدار ما يُسمى بـ "كود البناء السعودي"، الذي يتضمن شروط مُلزِمة للمطورين العقاريين، في خطوة لتخفيف القضايا التي ضجّت بها أروقة المحاكم، يرسم هذا الكود طريق مُلزِمة يتوجب على المطور العقاري اتباعها في بناء الوحدات العقارية، ويُلزِمه أن يكون البناء تحت إشراف مُقاول مُصنّف لدى الجهات الحكومية له درجة مُعينة من الخبرة والكفاءة، ويتضمن هذا الكود إلزام المطور بضمان البناء لمدة (15) سنة دون عيوب أو تشققات.. وما إلى ذلك، ويُلزِمه بكافة التصليحات التي تقع بسبب خلل البناء طيلة هذه المدّة.<sup>438</sup>

ونتيجة لصدور هذا الكود فقد اختلفت الحماية القانونية للوحدات العقارية؛ إذ قام المشرع بحماية المستفيد الذي قام بشراء الوحدات العقارية قبل صدور الكود حسب النظام،<sup>439</sup> وحمى

<sup>437</sup> عبد الله سيف الدين البرغوثي، مقابلة سابقة.

<sup>438</sup> المقابلة السابقة.

<sup>439</sup> للمزيد أنظر النظام: <https://sjp.moj.gov.sa/PleadingSystemDocument> . تاريخ الزيارة 21/5/2023.

المستفيد الذي قام بشراء الوحدة العقارية بعد سنى 2020 حسب كود البناء السعودي؛ هذا يعني أن هناك اختلاف في آلية حسم النزاع المتعلق بالموضوع، فمثلاً في حال حدوث تشققات في البناء الذي تم شراؤه حسب كود البناء السعودي، فمن حق المستفيد (المشتري) أن يُطالب المطور بالتصليح المباشر ودون اللجوء للقضاء، وهنا يكون المطور العقاري ملزم بالتصليح حسب كود البناء وعلى حسابه، في حين يكون المشتري الذي قام بالشراء قبل الكود المذكور مُجبراً للجوء للقضاء السعودي، وأخذ قرار بإلزام المطور العقاري بالتصليح أو التعويض، وفي الحالتين يكون المشتري محمي ولكن ترتبط مدة التصليح الأخيرة بإنهاء جميع الإجراءات القانونية التي عادةً ما تطول.<sup>440</sup>

## الخاتمة

يُعدّ عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة عقد حديث التنظيم القانوني رغم عدم حداثة التعامل به فعلياً، ولحدّاته هذا العقد وجدّته اختلف الموقف التشريعي والفقهّي والقضائي تبعاً لذلك منه؛ فقد اختلفت التشريعات والآراء الفقهية على تسميته وتعريفه، مع عزوف بعض التشريعات عن وضع تعريف تشريعي له، ومع هذا الاختلاف في التسمية بين "عقد التطوير العقاري" و"عقد الترقية العقارية" و"عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة"، و"عقد البيع على التصاميم" و"عقد بيع البناء تحت الإنشاء" و"عقد الوعد بالبيع العقاري"، وكذلك الاختلاف في التعريف إلا أنّ جميع التشريعات

<sup>440</sup> " في حال كانت الوحدة العقارية على الخارطة مُشترها تحت كود البناء السعودي، فإنه يكون هناك عقد آخر ضمن عقد بيع الوحدة العقارية الأساسي، يتم فيه ذكر أنه في حال وجود أي تشققات أو أضرار جسيمة في البناء فيتم إصلاحها بشكل مباشر وفقاً لكود البناء السعودي ودون اللجوء للقضاء". عبد الله سيف الدين البرغوثي، مقابلة سابقة.

التي تطرقت لتعريفه وجُلّ الآراء الفقهيّة اجمعت على وجوب توافر عدّة عناصر أساسيّة في هذا العقد، تتمثّل في: إبرام عقد يكون محلّه وحدة عقاريّة لم تُنشأ بعد أو كانت قيد الإنشاء، والتزام البائع بتسليم محلّ العقد مُنجزًا وقائمًا بحسب ما تمّ الاتّفاق عليه من شروط ومواصفات ومُدّد في العقد، التزام المُشتري لأداء الثمن المُسمى في العقد بالآليّة المُتفق عليها. وترتّب على ذلك أيضًا الاختلاف في تكييفه وتحديد طبيعته.

وترتيبًا على حدّاته أيضًا اختلفت التشريعات بين تنظيمه وعدم تنظيمه؛ إذ كان هناك من نظّمه في قانون أو عدّة قوانين ولوائح خاصّة تناولت أحكامه وقواعده وشروطه وإجراءاته والتزامات أطرافه كالمشرّع الإماراتي والمشرّع السعودي، ومن اكتفى بتنظيمه في نصوص خاصّة ضمن قوانين عامّة بحيث تناول أحكامه وشروطه فيها كالمشرّع الأردني، ولم يتطرق البعض لتنظيمه سواء في قانون خاص أو نصوص خاصّة كالمشرّع الفلسطيني. ذلك كلّ انعكس على موقف القضاء في أحكامه من هذا العقد؛ إذ ازداد العبء على الهيئات القضائية في البحث عن أحكامه وتكييفه في نصوص القوانين والقواعد العامّة حيث لم يتم تنظيم هذا العقد وتقنين أحكامه، وبُرزت بشأنه اختلافات في الآراء والأحكام القضائية، وكان أمر تكييفه وإصدار الأحكام في المنازعات التي تُعرض على القضاء بشأنه أكثر يُسرًا وسلاسة حيث تمّ تنظيمه وضبط أحكامه وقواعده أكثر في نصوص وقوانين خاصّة.

وتختلف إجراءات هذا العقد وبعض أركانه وشروطه والتزامات أطرافه عن عقود البيوع العقاريّة عامّة تبعًا للطبيعة الخاصّة التي يختصّ بها هذا العقد عن غيره من العقود؛ إذ أنّ محلّه غير موجود أو غير مُكتمل الوجود وقت إبرامه، وترتبط طريقة أداء الالتزامات المترتبة على أطرافه وتُحكم بهذه الطبيعة؛ إذ يرتبط أداء الثمن عادةً بتقدّم العمل والإنجاز في البناء. كما تُعدّ الشكليّة

المُتمثلة في التسجيل رُكن انعقاد يترتب على تخلفه بطلان هذا العقد لدى تشريعات الدول التي نظّمته. وقد أنشأ هذا العقد التزامات في ذمّة أطرافه بعضها مُختلف عمّا هو في العقود الأخرى حتّى العقاريّة منها كالالتزام بالضمان العشري والالتزام بضمان العيوب الظاهرة.

وقد توصلت الباحثة من هذه الدراسة إلى عدّة نتائج تتلخّص فيما يلي:

- إنّ عقد بيع الوحدات العقاريّة على الخارطة هو عقد حديث التنظيم، وعليه لم تعمل جميع تشريعات الدول على تنظيمه، ومنها فلسطين وتحديداً التشريعات السارية في الضفة الغربية وحتّى مشاريع القوانين المُقترحة فيها.
- عالجت بعض التشريعات؛ كالتشريعات الإماراتية، السعودية، الجزائرية، المغربية والفرنسية موضوع عقد بيع الوحدات العقاريّة على الخارطة باختلاف تسميته لديها ضمن قوانين ولوائح خاصّة أو ضمن نصوص خاصّة في قوانين عامّة، وفقاً للطريقة التشريعيّة والقانونيّة السارية في الدولة والتي تتماشى مع مدى تطوّر التعامل في هذا العقد فيها.
- إنّ تنظيم أحكام عقد بيع الوحدات العقاريّة على الخارطة في نصوص وقوانين خاصّة يُقلّل من حجم النزاعات الناشئة بشأنه، بحيث تكون أحكامه وشروطه والتزامات أطرافه أكثر وضوحاً، كما يُيسّر من مهمّة القضاء في حلّ النزاعات المعروضة أمامه بشأن هذه العقود، ممّا يُشجّع على إبرام هذا العقد، بما يؤثر في زيادة حجم الاستثمارات العقاريّة وتطوير الاقتصاد للدولة.
- عقد بيع الوحدات العقاريّة على الخارطة صورة خاصّة من صور البيوع العقاريّة الذي يتمتّع بخصائص وأحكام قانونيّة وإجراءات خاصّة به تُميّزه عن غيره منها في بعض الوجوه.

- تتحكم الطبيعة الخاصة لعقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة في طريقة أداء الأطراف لالتزاماتهم المفروضة عليهم في العقد كالتسليم وأداء الثمن.
- اعتبر مجلس مجمع الفقه الإسلامي عقد بيع الوحدات على العقارية على الخارطة عقد استصناع، وهو ما أخذ به العديد من الفقهاء، ولكن عند دراسة عقد الاستصناع استوقفنا رأي الفقه الحنفي الذي أخذ بوجود محلين للعقد وهما محل عقد الاستصناع وهو الوحدة العقارية المزمع إنشاؤها والعمل الذي يقوم به المطور العقاري أي الصانع، وبالنتيجة ترى الباحثة أن عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة هو عقد مستقل وله محل واحد تجاه كل متعاقد هو العمل والمبيع والثمن في ذات الوقت.
- التزام المطور العقاري هو التزام بتحقيق نتيجة وليس التزاما ببذل عناية، وعليه يتوجب تسليم الوحدة العقارية مطابقة للمواصفات التي تم الاتفاق عليها في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة.
- هناك الكثير ممن خلصوا إلى وجود تشابه بين عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة والوعد بالبيع وعدد من صور البيوع، إلا أن نقاط الاختلاف فاقتها، وعليه لا يكون هذا العقد وعدًا بالبيع ولا بيعا تقليديا بالنظر لمحله وعنصر الشكالية.
- عالجت التشريعات السعودية والإماراتية عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة في قوانين خاصة، كما عالجت التشريعات الإماراتية الموضوع في كل إمارة بتشريع خاص فيها ولم تقم بمعالجته في قانون اتحادي موحد، وهذا ما يؤخذ على المشرع الإماراتي.

**التوصيات:**

بناء على ما ورد في متن الدراسة واستنتاجاتها، توصي الباحثة بوضع قواعد قانونية تنظيمية وموضوعية مُكتملة تُنظّم معاملات بيع الوحدات العقارية على الخارطة، قد تكون في صيغة قانون خاص بهذا النوع من البيوع، أو بإضافة فصل إلى قانون تملك الشقق والطبقات والمحلات لسنة 1996، بحيث تشمل هذه القواعد جملة من المسائل الجوهرية مثل:

- الاعتراف بهذا النوع من البيوع حال توثيقها ابتداءً لدى دوائر تسجيل الأراضي المختصة في حالة الأراضي المسواة، ودوائر المالية أو ربما الهيئات المحلية في حالة الأراضي غير المسواة؛ لحماية المشتري، ولتكريس الرقابة والاشراف على المحددات التعاقدية، سواء أكانت الوحدة المنوي إنشاءها واقعة في منطقة تسوية أو خارج مناطق التسوية. ونقصد بالتوثيق هنا وضع إشارة على صفحة سجل العقار بما يفيد إبرام هذا العقد، وإيراد ملخص لمضمونه، وختم العقد ورفاق نسخة عنه في السجل إلى حين اكتمال عملية نقل الملكية وفقاً للتشريعات النافذة.
- بيان التزامات كل من طرفي العقد خلال مدة مشروع البناء، وانتهاء بضمان البائع لتهدم البناء وعيوبه بعد التسليم.
- تنظيم عملية التطوير العقاري لمشاريع البناء بدءاً من الحصول على الموافقة اللازمة من الجهات المختصة على المشروع ومخططاته الهندسية ومواصفات البناء الفنية، والتأكد من ملكية المطور العقاري للأرض التي ستقام عليها الوحدات العقارية، وتقديم ضمانات حسن تنفيذ للعمل، ووضع آلية لربط دفعات الثمن من المشتري بمستوى الإنجاز في العمل، وتوضيح إجراءات ولحظة نقل الملكية للمشتري، بما يوازن بين حقوق طرفي العقد.
- بيان الجزاءات المدنية والإدارية التي قد تفرض على أطراف العقد حال إخلالهم بالالتزامات الواقعة على عاتقهم والمترتبة في ذمتهم عند إبرام هذا العقد؛ كفسخ العقد، وفرض غرامات

تأخير، وسحب التراخيص حال الاخلال جوهريا بالشروط والمواصفات الفنية للبناء وسلامته،  
والتعويض.

- تهيئة المؤسسات الحكومية المختصة للتعامل مع هذا العقد والسجلات الخاصة به، وذلك  
بكوادرها ودوائرها، ووضع اللجان المختصة والضرورية للإشراف والرقابة على إنجاز المشاريع  
ومطابقتها للعقد.

## المصادر والمراجع

### أولاً: التشريعات

- القانون الأساسي الفلسطيني لسنة (2003) وتعديلاته، المنشور الجريدة الوقائع الفلسطينية،  
العدد (0)، بتاريخ 19/3/2003.
- مجلة الأحكام العدلية العثمانية، المنشورة في مجموعة عارف رمضان (الحكم العثماني)، العدد  
(0)، بتاريخ 09/09/9988.
- قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952، المنشور في الجريدة الرسمية، العدد  
(1113)، بتاريخ 16/6/1952.

- نظام تسجيل الأراضي رقم (1) لسنة 1953، المنشور في الجريدة الرسمية الأردنية، العدد (2236)، بتاريخ 1953/3/16.
- قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953، المنشور في الجريدة الرسمية الأردنية، العدد (1135)، بتاريخ 1/3/1953.
- قانون مُعدّل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958، المنشور في الجريدة الرسمية الأردنية، العدد (1410)، بتاريخ 1/1/1959.
- قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964، المنشور في الجريدة الرسمية الأردنية، العدد (1743)، بتاريخ 1/3/1964.
- قانون رقم (1) لسنة 1996 بشأن تملك الطبقات والشقق والمحلات، المنشور في الوقائع الفلسطينية، العدد (11)، بتاريخ 11/2/1996.
- قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني رقم (25) لسنة 1968، المنشور في الجريدة الرسمية الأردنية، العدد (2085)، بتاريخ 1968/4/16.
- قرار وزير الإسكان رقم (2) لسنة 1997م بشأن اللائحة التنفيذية لقانون تملك الطبقات والشقق والمحلات، المنشور في الوقائع الفلسطينية، العدد (19)، بتاريخ 1997/10/15.
- القانون البحريني رقم (27) لسنة 2017 في شأن تنظيم القطاع العقاري المنشور في الجريدة الرسمية العدد رقم (3325) بتاريخ 3/8/2017.
- قانون التحفظ العقاري المغربي الصادر بموجب الظهير الشريف في 9 رمضان 1331هـ (12 أغسطس 1913).



- قانون الرهن التأميني في إمارة دبي رقم (14) لسنة 2008م، الصادر في دبي بتاريخ 14/8/2008.
- القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، المنشور في الجريدة الرسمية الأردنية، العدد (2645)، بتاريخ 1/8/1976.
- القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951، منشور في الوقائع العراقية، العدد (3015)، بتاريخ 9/8/1951.
- القانون المدني القطري رقم (22) لسنة 2004، منشور في الجريدة الرسمية القطرية، العدد (11)، بتاريخ 8/8/2004.
- القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948، منشور في الجريدة الوقائع المصرية، العدد (108) مكرر (أ)، بتاريخ 16/7/1984.
- قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم (5) لسنة 1985م، والمنشور في الجريدة الرسمية بتاريخ 1985/12/29م، عدد (158)، 1985م والمُعدّل بالقانون الاتّحادي رقم (1) لسنة 1987م، العدد (172).
- قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019م، المنشور في الجريدة الرسمية الأردنية، العدد (5573)، بتاريخ 16/5/2019.
- قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم (6) لسنة 2014، المنشور في الجريدة الرسمية القطرية العدد السادس بتاريخ 7/4/2014، الموافق 7/6/1435 هجري.
- القانون رقم (19) لسنة 2017 الخاص بتعديل بعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

- قانون رقم (27) لسنة 2007 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.
- القانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي، المنشور في الجريدة الرسمية، ع6، السنة 44.
- قانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي، المنشور في الجريدة الرسمية العدد 323، بتاريخ 6 مايو 2007.
- قانون إعمار العرصات السوري رقم (14) لسنة 1974.
- القانون رقم (9) لسنة 2009 المعدّل لبعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، والمنشور في الجريدة الرسمية لحكومة دبي، العدد (340)، السنة (43)، بتاريخ 2009/4/30.
- قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، والمنشور في الجريدة الرسمية، العدد (334)، بتاريخ 31/8/2008.
- قانون نشاط الترقية العقارية الجزائري، منشور في الجريدة الرسمية، العدد (14)، بتاريخ 6/3/2011.
- الأمر رقم (75-58) المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26/9/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، منشور في الجريدة الرسمية الجزائرية.
- ظهير شريف رقم 1.16.05 صادر في 23 من ربيع الآخر 1437 (3 فبراير 2016) بتنفيذ القانون رقم (107.12) بتغيير وتتميم القانون رقم (44.00) بشأن بيع العقارات في طور الإنجاز المتمم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس

- (1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود، والمنشور في الجريدة الرسمية المغربية، العدد (6440)، 9 جمادى الأولى 1437 (18 فبراير 2016).
- قانون رقم (11-04) مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في الجزائر، المنشور في الجريدة الرسمية، العدد (4)، السنة (38).
- القرار التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008، بشأن تنظيم السجل المبدئي في إمارة دبي
- قرار رقم (536) الخاص بالضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة في إمارة دبي، بتاريخ 1437/12/4هـ.
- المذكرة التفسيرية للمادة (11) من القانون رقم (19) لسنة 2017 الخاص بتعديل بعض أحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.
- نظام المرافعات الشرعية ولائحته في المملكة العربية السعودية.
- نظام السجل العقاري الصادر في سلطنة عُمان رقم (98/2)، بتاريخ 22/فبراير/1999م.
- اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (4) بتاريخ 1423/2/9هـ، المصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم م/5 بتاريخ 1423/2/11هـ.
- اللائحة التنظيمية لبيع الوحدات العقارية على الخارطة في المملكة العربية السعودية، الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (983) بتاريخ 143/2/2هـ.
- المرسوم رقم (33) لسنة 2020 بشأن اللجنة القضائية الخاصة للمشاريع العقارية غير المكتملة والملغاة في إمارة دبي.

- المرسوم التشريعي السوري رقم (82) لسنة 2010.
- مرسوم سلطاني رقم (29/2013) بإصدار قانون المعاملات المدنية العُماني.
- مرسوم سلطاني رقم (30/2018) بإصدار نظام حساب الضمان لمشروعات التطوير العقاري، المنشور في الجريدة الرسمية العُمانية رقم (1268).
- قواعد الترخيص في المملكة العربية السعودية.
- قواعد تنظيم شركات المعاينة في المملكة العربية السعودية.
- قواعد حقوق المستفيدين والتزامات المطورين في المملكة العربية السعودية.
- قواعد سجل المشاريع في المملكة العربية السعودية.
- قواعد عمل تنظيم حساب الضمان في المملكة العربية السعودية.
- مبادئ الينيدروا المتعلقة بالعقود التجارية الدولية، الصادرة عن المعهد الدولي لتوحيد القانون الخاص، روما:2004.
- مشروع القانون المدني الفلسطيني المعد من قبل فريق مُختص تحت إشراف ديوان الجريدة الرسمية (ديوان الفتوى والتشريع سابقاً).
- Code Civil français, 108ème edition, Dalloz, Edition 2009
- Loi n 67- 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles a construire et a (1) l'obligation a raison des vices de construction.
- La Loi n 67- 547 du 7 juillet 1976, tendant a reporter la date d'application et a (1) preciser certaines dispositions de construction et a l'obligation de garantie a raison des vices de construction.
- La Loi n°2006-872 du 13 Juillet 2006, portant engagement national pour le logement.

## ثانياً: الكُتب

- بالي، وحيد بن عبد السلام، قوانين الشريعة الإسلامية التي كانت تحكم بها الدولة العثمانية، ج1، ط1، (دار التقوى: مصر 2013).
- التكروري، عثمان، وأحمد طالب سويطي، مصادر الالتزام - مصادر الحق الشخصي، ط2، (المكتبة الأكاديمية: الخليل- فلسطين 2019).
- حيدر، علي، تعريب المحامي فهمي الحسيني، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، مج1، (دار عالم الكتب، طبعة خاصة، المملكة العربية السعودية: 2003).
- خليفة، وليد محمد سعد، النظام القانوني لعقد بيع العقار على الخارطة "دراسة مقارنة"، (دار النهضة العربية: القاهرة 2019).
- الدليمي، حميد لطيف، المسؤولية الجنائية الناتجة عن عقود التشييد: دراسة مقارنة، ط1، (دار وائل للنشر والتوزيع: الأردن 2015).
- دواس، أمين، مصادر الالتزام الإرادية (العقد والإرادة المنفردة): دراسة مقارنة، ط1، (دار الشروق للنشر والتوزيع، فلسطين: 2014).
- دواس، أمين، قانون الأراضي، المعهد القضائي الفلسطيني، (فلسطين: 2013).
- دواس، أمين، ودودين، محمود، عقد البيع في مجلة الأحكام العدلية دراسة مقارنة"، الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية (USAID)، (فلسطين: 2013).
- دودين، محمود، الإطار القانوني للمساكن في الأراضي الفلسطينية المحتلة: دراسة تحليلية، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني (ماس)، (فلسطين: 2014).

- الزعبي، محمد يوسف، العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني، ط1، (دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان: 2006).
- الزين، محمد، النظرية العامة للالتزامات 1- العقد، ط2، (دن، تونس: 1997).
- السرحان، عدنان إبراهيم، ونوري حمد خاطر، شرح القانون المدني-مصادر الحقوق الشخصية (الالتزامات): دراسة مقارنة، ط1، الإصدار الرابع، (دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن: 2009).
- السنهوري، عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية، ج4، مج1، البيع والمقايضة، دار إحياء التراث العربي، (بيروت: دس).
- السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد نظرية الالتزام وجه عام مصادر الالتزام، ج1، ط3 جديدة، (دار نهضة مصر، مصر: 2011).
- العبيدي، علي هادي، العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لآخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، ط1، (دار الثقافة للنشر والتوزيع: الأردن: 2005).
- عُمَر، سبيل جعفر حاجي، ضَمَانَات عَقْد بَيْع المَبَانِي قَيْد الإنشاء "دراسة مُقارَنة"، (دار وائل للنشر: عمان - الأردن 2014).
- الفار، عبد القادر، مصادر الالتزام: مصادر الحق الشخصي في القانون المدني، ط1، الإصدار الثاني، (دار الثقافة: عمان - الأردن 2005).
- قنديل، أحمد، شرح قانون تسوية الأراضي والمياه والقوانين الأخرى المكملة، ط1، (مطابع دار الأديب: الأردن 2013).

- مدغمش، جمال، دعاوى تسوية الأراضي والمياه في اجتهادات محكمة التمييز الأردنية ومحكمة النقض الفلسطينية، المركز القانوني الاستشاري، ط2. (بدون مكان نشر 2022)،
- المركز القانوني الاستشاري، عقد المقاولة في اجتهادات محكمة التمييز، (د.م 2022).
- المشهداني، عبد الإله أحمد خليفة، أحكام عقود بيع العقارات تحت الإنشاء: دراسة مقارنة، ط1، (مركز الدراسات العربية: مصر 2022).

### ثالثاً: الرسائل الجامعية

- أبو دان، حمد محمود محمد، "عقد بيع العقار على الخارطة"، (رسالة ماجستير: جامعة الأزهر-غزة-فلسطين: 2022).
- بازيان، فارس مروان نصّوح، حقوق والتزامات مالكي الطبقات والشقق في القانون الفلسطيني "دراسة مقارنة"، (رسالة ماجستير: جامعة النجاح الوطنيّة-نابلس-فلسطين 2015).
- بخدة، جمال، الرخص الإدارية المرتبطة بعقد البيع بناءً على التصاميم في التشريع الجزائري، (رسالة ماجستير: المركز الجامعي أحمد زبانه-غليزان 2017).
- بلفاضل، نور الدين، عقد البيع بناءً على التصاميم، (رسالة ماجستير: المركز الجامعي أحمد زبانه-غليزان 2016).
- البلوشية، حصة بنت سعيد بن حمد، النظام القانوني لبيع الوحدات العقارية قيد الإنشاء وفقاً للتشريع العماني: دراسة مقارنة، (رسالة ماجستير: جامعة السلطان قابوس-عمان 2020).
- بن باشة، مهدي، وإسماعيل الشيخ، "التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم"، (رسالة ماجستير: جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعرييج-الجزائر 2020).

- بن علي، علي، "عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم (04.11)"، (رسالة ماجستير: جامعة امحمد بوقرة بومرداس-الجزائر 2016).
- بني يونس، صالح قويدر يونس، "ضمان عيوب المبيع الخفية: دراسة تحليلية مقارنة"، (رسالة ماجستير: الجامعة الأردنية-الأردن 1999).
- بوسته، ايمان، "النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر"، (رسالة ماجستير: جامعة محمد خيضر-بسكرة-الجزائر 2009).
- البوعيين، عمر بن علي، أحكام بيع الأبنية بين مبدأ الرضائية والشكلية: دراسة مقارنة في القانون القطري من منظور مقارن، (رسالة ماجستير: جامعة قطر-قطر 2022).
- بونيف، لقمان، "التزامات المرقى العقاري في التشريع الجزائري"، (رسالة ماجستير: جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعرييج-الجزائر 2020).
- جودي، مصطفى محمد، "التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم"، (رسالة ماجستير: جامعة محمد خيضر-بسكرة، الجزائر 2020).
- حجولي، نعيمة، وفاطمة الزهراء عربية، "عقد بيع العقار على التصاميم على ضوء القانون رقم 04-11"، (رسالة ماجستير: جامعة محمد بوضياف-المسيلة-الجزائر 2020).
- حمارشة، فاتح محمود أحمد، "البيوع العقارية وأثرها على تشجيع الاستثمار في فلسطين"، (رسالة ماجستير: الجامعة العربية الأمريكية-فلسطين 2021).
- حنتولي، محمد عبد الرحمن محمد، "المسؤولية المدنية للمنتج عن أضرار مُنتجاته الخطرة: دراسة مقارنة"، (رسالة ماجستير: جامعة بيرزيت-فلسطين 2009).



- الرديعان، عادل إبراهيم عبد الرحمن، ملكية الشقق والطبقات في الفقه الإسلامي والنظام السعودي: دراسة تحليلية مقارنة، (رسالة ماجستير: الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة-السعودية 2014).
- ريف، كنزة، "الترقية العقارية ودورها في تحقيق برامج الصيغ السكنية الجديدة"، (رسالة ماجستير: جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم-الجزائر 2021).
- زردودي، صونية، "نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري"، (رسالة ماجستير: جامعة آكلي محند اولحاج- البويرة-الجزائر 2017).
- زروقي، حنين، "التعويض عن الأضرار الناجمة عن ضمان العيوب الخفية للمبيع"، (أطروحة دكتوراه: جامعة عبد الحميد بن باديس- مستغانم-الجزائر 2018).
- السعيد، موزة سويد سالم سويد، بيع العقار على الخارطة وفق قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة، (رسالة ماجستير: جامعة الإمارات العربية المتحدة 2018).
- الشنطي، سهى، " التنظيم القانوني لاستخدام الشروط النموذجية في العقود الاستهلاكية: دراسة مقارنة"، (رسالة ماجستير- جامعة بيرزيت، 2008).
- شيكوش، عبد الرازق لدغم، وفوزي قطوش، "التزامات المُرقي العقاري والضمانات المُقررة للمشتري في عقد البيع على التصاميم"، (رسالة ماجستير: جامعة محمد بوضياف- المسيلة: الجزائر 2017).
- صباح، سامي محمد، "حقوق والتزامات ملاك الطوابق والشقق في القانون الأردني: دراسة مقارنة"، (رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية- الأردن 1999).

- الصرايرة، عاصم سليمان يوسف، "حماية المشتري في بيع الشقق والطوابق قيد الإنشاء"، (رسالة ماجستير: جامعة مؤتة، الأردن 2013).
- عبد الشهيبي، أحمد خليل، "الوعد ببيع العقار في ظل القانون الأردني والقانون العراقي: دراسة مقارنة"، (رسالة ماجستير: جامعة الشرق الأوسط-الأردن 2017).
- العتيبي، محمد بن حمود بن مبارك، شقق التمليك في الفقه الإسلامي: دراسة مقارنة بالنظام السعودي، (رسالة ماجستير: جامعة الطائف-السعودية 2011).
- عدوان، نزار عادل تيسير، النظام القانوني لتملك الوحدات العقارية في فلسطين "دراسة مقارنة"، (رسالة ماجستير-جامعة القدس-فلسطين 2021).
- عقون، محمد، "إشكالية بيع العقار في طور الإنجاز في التشريع الجزائري"، (رسالة ماجستير: جامعة زيان عاشور-الجلفة-الجزائر 2017).
- العلوي، عمر اليوسفي، "بيع العقار في طور الإنجاز- بين النظر والتطبيق"، (رسالة ماجستير: وحدة التكوين والبحث "المهن القضائية والقانونية"-الجزائر 2009).
- لعور، ريم ربيعة، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، (أطروحة دكتوراه: جامعة وهران2-الجزائر 2019م).
- المجالي، موسى نظام، "التنظيم القانوني لعقد بيع عقار تحت الإنشاء: دراسة مقارنة"، (رسالة ماجستير: جامعة مؤتة-الأردن 2018).
- مرجان، مريم إيناس، التزامات البائع والمشتري على عقد بيع العقار على التصاميم، (رسالة ماجستير: جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم-الجزائر 2020).

- مَرْنَش، بِلَال، بِلَال طوباش، عَقْد بِيَع العَقَار عَلى التَّصامِيم فِي ظِلِّ القَانُون رَقْم 11- 04، (رِسَالَة مَاجِسْتِير: جَامِعَة عَبد الرِّحْمَان مِيرَة- بَجَايَة-الجَزَائِر 2015).
- نَعِيمِي، عَبد الرِّحْمَان، البِيَع عَلى التَّصامِيم فِي التَّشْرِيع الجَزَائِرِي "دِرَاسَة مُقَارَنَة بِالشَّرِيعَة الإِسْلَامِيَّة"، (أَطْرُوحَة دَكْتُورَاه: جَامِعَة أَحْمَد دِرَايَة- أَدْرَار-الجَزَائِر 2020).
- النَوَائِسَة، هَاشِم مَدَا اللّٰه عَبد اللّٰه، النِّظَام القَانُونِي لِملَكِيَة الطَّوَابِقِ والشَّقَق فِي التَّشْرِيع الأُرْدُنِي: دِرَاسَة مُقَارَنَة، (رِسَالَة مَاجِسْتِير: جَامِعَة مُؤْتَة-الأُرْدُن 2007).
- الوَازِن، وِلِيد مَحْمَد بَخِيْت، " إِبْرَاء مَسْئُولِيَة البَائِع مَن ضَمَان العَيْب الخَفِي فِي عَقْد البِيَع"، (رِسَالَة مَاجِسْتِير جَامِعَة الشَّرْق الأَوْسَط-الأُرْدُن 2011).
- يَاسِين، أَدِيْب أَحْمَد أَدِيْب، "الإِطَار القَانُونِي لِعَقْد بِيَع العَقَار عَلى الخَارِطَة: دِرَاسَة مُقَارَنَة، (رِسَالَة مَاجِسْتِير: جَامِعَة النِّجَاح الوَطْنِيَة-نَابَلَس- فِلَسْطِين 2022).
- يُونَس صَالِح قَوِيدِر بَنِي يُونَس، " ضَمَان عِيُوب المَبِيَع الخَفِيَة: دِرَاسَة تَحْلِيلِيَة مُقَارَنَة"، (رِسَالَة مَاجِسْتِير: الجَامِعَة الأُرْدُنِيَة- الأُرْدُن 1999).

#### رَابِعَا: المَجَلَات وَالدُّورِيَّات

- ابْن عَبد القَادِر، زَهْرَة، وَمَحْمَد رِضَا التَّمِيمِي، "دُور العَمَلِيَة التَّعَاقِدِيَة فِي حِمَايَة المَقْتَنِي فِي عَقْد البِيَع بِنَاء عَلى التَّصامِيم: دِرَاسَة تَحْلِيلِيَة فِي القَانُون 04-11 المُحَدَد للقَوَاعِد المُنظَمَة لِنَشَاط التَّرْقِيَة العَقَارِيَة"، مَجَلَة العُلُوم الإِنْسَانِيَة، ع9، (الجَزَائِر: 2018).
- اعْجَبِيرِي، جَهِيدَة، "عَقْد البِيَع بِنَاء عَلى التَّصامِيم"، مَجَلَة المَفْكَر، ع15، (الجَزَائِر: 2017).
- الإِفْتِيْحَات، يَاسِر عَبد الحَمِيد مَحْمَد، التَّعْدِيلَات المُسْتَحْدَثَة فِي قَانُون السِّجَلِ العَقَارِي المَبْدئِي فِي إِمَارَة دُبَيّ، مَجَلَة الشَّرِيعَة والقَانُون، مَج2020، ع83، (دُبَي: 2020).

- الإفتيحات، ياسر عبد الحميد، بيع عقار قيد الإنشاء بين العدم والغرر، مجلة القانون والأعمال، ع57، (الأردن: 2020).
- الأمين، مزيان محمد، التوازن العقدي أثناء نقل الملكية في عقد البيع بناءً على التصاميم في التشريع الجزائري، مجلة القانون والمجتمع - جامعة أدرار، ع7، (الجزائر: 2016).
- أهلال، علي، ومصطفى باشري، "المقتضيات الحمائية لمشتري العقار في طور الإنجاز من خلال العقود التمهيديّة"، مجلة قانونك، ع5، (المغرب: 2021).
- البديرات، محمد أحمد، "حماية المشتري في أثناء التعاقد على بيع عقار على الخارطة في النظام السعودي"، مجلة جامعة الملك سعود-الحقوق والعلوم السياسية، مج33، ع1، (الرياض: 2021).
- بعشاش، كريمة، وعلاوة هوام، خصوصية دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مج7، ع2، (الجزائر: 2020).
- بعشاش، ليلي، تملك الشقق والطبقات بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري "دراسة مقارنة"، مجلة المعيار - جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، مج23، ع45، (الجزائر: 2019).
- بلجراف، سامية، ضمانات المشتري في عقد البيع بناءً على التصاميم، مجلة الحقوق والخريّات - جامعة محمد خيضر بسكرة، ع1، (الجزائر: 2013).
- بن قدور، أمال، وصباح عسالي، "مبدأ حسن النية وتحقيق التوازن العقدي لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري"، جامعة زيان عاشور الجلفة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، مج15، ع1، (الجزائر: 2022).

- ترابي، سناء، " الضمان القانوني لعيوب الشيء المبيع على ضوء القانون 08-31 والقواعد العامة"، ع8،7، مجلة المنبر القانوني، (المغرب: 2015).
- ثابتي، وليد، حماية المستهلك من الشروط التعسفية في عقد البيع على التصاميم، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية- جامعة زيان عاشور بالجلفة، مج10، ع2، (الجزائر: 2017).
- جبار، رقية، "آثار عقد البيع على التصاميم بين النظر والتطبيق"، حوليات جامعة الجزائر1، مج35، ع01-2021، (الجزائر: 2021).
- الجماعين، خليل عواد، "حكم البيع العقاري غير المسجل في القانون والقضاء الأردني"، مجلة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية، ع22، (مصر: 2010).
- الجيلالي، بوحبص، "الإشكاليات القانونية المتعلقة ببيع العقارات في طور الإنجاز"، مجلة القانون المغربي، ع9، (المغرب: 2005).
- حساين، محمد، "إشكاليات عقد البيع على التصاميم في ضوء القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، ع7، (الجزائر: 2016).
- الحسبان، مصطفى، وزهير نعيم، قراءة تحليلية في أحكام المحاكم العليا في دولة الإمارات العربية المتحدة التي قضت بعدم جواز التحكيم في منازعات عقود بيع الوحدات العقارية على الخارطة، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة الغرير، ع13، (الإمارات العربية المتحدة: 2018).
- حلوا، مريم، عقد البيع على الشقة نموذج السكن الترقوي التساهمي LLP في الجزائر، مجلة آفاق للعلوم-جامعة زيان عاشور بالجلفة، ع1، (الجزائر: 2016).

- الحيارى، احمد إبراهيم، حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء: دراسة مقارنة في القانونين الفرنسي والأردني"، مجلة الحقوق، مج33، ع4، (الكويت: 2009).
- خليل، مجدي حسن، "الضمانات القانوني الخاصة لمشتري العقار على الخارطة وفق التشريعات العقارية لإمارة دبي: دراسة مقارنة"، مجلة العلوم القانونية، س6، ع12، (الإمارات العربية المتحدة: 2020).
- الخواثره، سامية، "الأحكام المستحدثة لتنظيم عقد البيع على التصاميم في القانون 11-04"، بحوث جامعة الجزائر 1، ج1، ع14، (الجزائر: 2020).
- ذنون، يونس صالح، وعلي سلمان صالح مهدي، "مفهوم عقد بيع العقار على التصميم الهندسي وتكييفه القانوني: دراسة مقارنة"، مجلة جامعة تكريت للحقوق، مج1، ع1، ج2، (العراق: 2016).
- راضي، خولة كاظم محمد، "الايجاب في عقد الإذعان"، مجلة المحقق للعلوم القانونية والسياسية، المجلد6، ع1، (العراق: 2014).
- رمول، خالد، "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصميم"، مجلة المفكر، ع5، (الجزائر: 2010).
- ريبوار محمد صالح، بمو برويز خان الدولي "ضمانات المشتري في امتلاك الشقة تحت الإنشاء: دراسة تحليلية مقارنة"، المجلة العلميّة لجامعة جيهان-السليمانية، مج1، ع4، (العراق: 2017).
- زرارة، عواطف، التزامات المرقى العقاري في عقد البيع بناءً على التصاميم وفقاً للقانون 11-04، مجلة الحقوق والحريات-جامعة محمد خيضر بسكرة، ع1، (الجزائر: 2013).

- الزعبي، محمد يوسف، "مدى قوة تسجيل البيوع العقارية في سجل الأراضي الأردني"، دراسات- العلوم الانسانية، مج13، ع9، (الأردن: 1986).
- زوبة، عز الدين، "خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي (عقد بيع عقار موجود وقت التعاقد)"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي 1، (الجزائر: 2013).
- زيتوني، زكريا، "الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم"، دراسات قانونية، ع19، (الجزائر: 2013).
- سعيد، محمد محمد القطب مسعد، "أحكام عقد البيع على الخريطة"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، مج6، ع1، (مصر: 2020).
- سي يوسف، زاهية حورية، "إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته في القانون الجزائري"، مجلة الحقوق، مج38، ع4، جامعة الكويت، (الكويت: 2014).
- سي يوسف، زهية حورية، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته، مجلة الحقوق والحريات- جامعة محمد خيضر بسكرة، ع1، (الجزائر: 2013).
- شاشو، إبراهيم، "عقد المقاولة في الفقه الإسلامي"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، مج26، ع2، (سوريا: 2010).
- شربا، رشا، الأحكام القانونية للأجزاء المشتركة في الملكية العقارية الطابقيّة بموجب القانون رقم 55 لعام 2002م، مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية-سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية، مج40، ع6، (سوريا: 2018).
- شعوة، مهدي، الالتزامات القانونية للمرقين العقاريين في مجال إنجاز السكن، مجلة العلوم الإنسانية-جامعة منتوري، ع42، (الجزائر: 2014).

- صالح، ذنون يونس، علي سلمان صالح مهدي، مفهوم بيع العقار على التصميم الهندسي وتكييفه القانوني "دراسة مقارنة"، مجلة جامعة تكريت للحقوق، مج1، ج2، ع1، (العراق: 2016).
- صالح، ريبوار محمد، بمو برويز خان الدلوي، ضمانات المشتري في امتلاك الشقة تحت الإنشاء "دراسة تحليلية تمقارنة"، المجلة العلمية لجامعة جيهان-السليمانية، مج1، ع4، (العراق: 2017).
- صبايحي، ربيعة، "الضمانات المُستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04-11"، مُداخلة في المُلتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة، (الجزائر: 2012).
- طيّب، عائشة، عقد البيع على التصاميم في ظلّ القانون رقم 04-11، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعلّيمية، ع13، (الجزائر: 2011).
- العارضي، دلال تفكير مراد، " ضمان عيوب البيع الخفية: دراسة مقارنة"، مجلة الكلية الإسلامية الجامعة، الجامعة الإسلامية: غزة، (فلسطين: 2012).
- عايدة مصطاوي، " حماية المستهلك من الشروط التعسفية"، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، ع14، (الجزائر: 2017).
- عبد الكريم، محمود شفيق، " العيب الخفي في عقد البيع: ماهيته وشرط الإغفاء من ضمانه" دراسة مقارنة"، جامعة بيرزيت، (فلسطين: 2019).
- عبد الكريم، محمود، ومحمود دودين، "القيمة القانونية للشروط غير المباشرة المُقيدة من احكام ضمان العيب الخفي في البيوع"، مجلة العلوم القانونية، ع1، جامعة بغداد، (العراق: 2020).



- عبد الله، محمد صديق محمد، "النظام القانوني لعقود العقارات على الخرائط: دراسة تحليلية مقارنة"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، ع64، (مصر: 2017).
- عبد، أحمد هاشم، ومثى عبد الكاظم ماشاف، عقد بيع العقار على الخارطة "دراسة مقارنة"، جامعة ميسان، (العراق: 2017).
- العبيدي، علي هادي، ضوابط فسخ عقد بيع العقار على الخارطة بالإرادة المنفردة طبقاً لقانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، مجلة الشريعة والقانون، مج2021، ع85، (الإمارات العربية المتحدة: 2021).
- العجمي، عبد الله أبادح، "البيع بشرط البراءة من كل عيب في الفقه الإسلامي والقانون المدني"، مجلة كلية دار العلوم، ع51، جامعة القاهرة - كلية دار العلوم، (مصر: 2010).
- العربي، بومعروف، ضمانات عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، مج5، ع2، (الجزائر: 2020).
- العزام، محمد عليان، "الطبيعة القانونية لعقد بيع البناء على الخارطة وضمائنه: دراسة مقارنة"، مجلة الحقوق، مج11، ع2، (البحرين: 2014).
- العلمي، إدريس العروسي، "الحماية القانونية للمشتري في بيع العقار في طور الإنجاز على ضوء القانون 12. 107"، مجلة البوغاز للدراسات القانونية والقضائية، ع6، (المغرب: 2020).
- العنزي، عياد بن عساف بن مقبل، "بيع الوحدات العقارية على الخارطة: دراسة فقهية"، مجلة العلوم الشرعية، مج14، ع2، (المملكة العربية السعودية: 2020).

- عياشي، شعبان، "خصائص عقد بيع العقار بناء على التصاميم"، مجلة العلوم الإنسانية، مج ب، ص، ع48، (الجزائر: 2017).
- عياشي، شعبان، الطَّبِيعَةُ الْقَانُونِيَّةُ لِعَقْدِ بَيْعِ الْعَقَارِ بِنَاءً عَلَى التَّصَامِيمِ، مجلّة العلوم الإنسانيّة- جامعة منتوري، ع37، (الجزائر: 2012).
- الغنامي، نايف بن ناشي، " العقود النموذجية في التجارة الدولية: آثارها وحماية أطرافها"، مجلة البحوث والدراسات الشرعية، المجلد 8، العدد84، (مصر: 2019).
- فريد، نصر أبو الفتوح، "نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري (دراسة في إطار تشريعات دولة الإمارات العربية المتحدة)"، مجلة كلية الشريعة والقانون بطنطا، ج1، ع35، (مصر: 2020).
- لعدي، خيرة، ومزيان محمد الأمين، التوازن العقدي أثناء نقل الملكية في عقد البيع بناءً على التصاميم في التشريع الجزائري، مجلة القانون والمجتمع، ع7، (الجزائر: 2016).
- لقم، أحمد علي، أحمد بن عبد العزيز الشثري، بَيْعُ الْعَقَارِ عَلَى الْخَرِيْطَةِ (مُخَطَطُ الْجَوْهَرَةِ بِالْحَرْجِ نَمُوذَجًا) دِرَاسَةٌ فِقْهِيَّةٌ تَطْبِيقِيَّةٌ، جَامِعَةُ الْأَمِيرِ سَطَّامِ بْنِ عَبْدِ الْعَزِيزِ، بَدُونِ سَنَةِ نَشْرِ.
- لموسخ، محمد، الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم، مجلة المنتدى القانوني، ع6، (الجزائر: 2009).
- اللهيبي، صالح أحمد، حقوق والتزامات المطور العقاري في القانون القطري: دراسة في قانون التنظيم العقاري رقم 6 لسنة 2014 مقارنة بتشريعات دولة الإمارات"، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، ع2 السنة الخامسة، (الكويت: 2017).

- المحاقري، إسماعيل محمد، بيع الشُّقِّ قَبْلَ بنائها، المجلَّة القضائيَّة-وزارة العدل، ع2، (اليمن: 2012).
- المحمدي، دنون صالح، التَّنْظِيم القانوني لملكية الطَّبقات والشُّقِّ في العمارات، مجلَّة جامعة تكريت للعلوم الإنسانيَّة-جامعة تكريت، مج12، ع3، (العراق: 2005).
- مخناش، كنزة، حماية المُستهلك في عَقْد بَيْع العَقار على النَّصاميم، مجلة البُحوث في العُقود وقانون الأعمال، ع5، (الجزائر: 2018).
- المزيد بن إبراهيم بن صالح، مزيد، "التكليف الفقهي لبيع العقار على الخارطة"، مجلَّة الجمعية الفقهية السعودية، ع54، (المملكة العربية السعودية: 2021).
- المشوخ، ماجد بن عبد الله، أحكام ملكية الوحدات العقارية، سلسلة مُلخصات البحوث القضائيَّة-جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلاميَّة- الجمعية العلميَّة القضائيَّة السعودية، ع11، (المملكة العربية السعودية: 2015).
- مصطاوي، عايدة، " حماية المستهلك من الشروط التعسفية"، مجلة الاجتهاد القضائي-جامعة محمد خيضر بسكرة، ع14، (الجزائر: 2017).
- مقالاتي، مونة، "التأصيل القانوني لعقد بيع العقار تحت الإنشاء: دراسة مقارنة"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانيَّة، مج10، ع2، ج2، (الجزائر: د.س).
- نايف بن ناشي الغنامي، " العقود النموذجية في التجارة الدولية: آثارها وحماية أطرافها"، مجلة البحوث والدراسات الشرعية، مج (8)، ع (84)، (مصر: 2019).

- النعيمي، ضحى محمد سعيد عبد الله، "مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني: دراسة مقارنة"، مجلة الشريعة والقانون-جامعة الإمارات العربية المتحدة، مج49، ع5، الإصدار الأول، (الإمارات: 2012).
- هلال، فُصي سلمان، انتقال الملكية في عقد بيع العقارات السكنية الجاهزة، مجلة الرافدين للحقوق، مج16، ع58، (العراق: 2018).
- هلال، قصي سلمان، انتقال الملكية في عقد بيع العقارات السكنية الجاهزة، مجلة الرافدين للحقوق، مج16، ع58 سنة18، (العراق: 2013).
- هُواري، ليلي، فاطمة الزهراء محمودي، عقد البيع بناءً على التصاميم، مجلة القانون-معهد العلوم القانونية والإدارية-المركز الجامعي أحمد زبانة بجليزان، ع2، (الجزائر: 2010).

### خامسا: السوابق القضائية (الطعون المدنية)

- نقض رقم (290/2010)، محكمة النقض الفلسطينية/رام الله، الصادر بتاريخ 1/6/2011.
- نقض رقم (279/2016)، محكمة النقض الفلسطينية/رام الله، الصادر بتاريخ 19/3/2018.
- نقض رقم (241/2008)، محكمة النقض الفلسطينية/رام الله، الصادر بتاريخ 14/1/2009.
- نقض رقم (1283/2016)، محكمة النقض الفلسطينية/رام الله، الصادر بتاريخ 26/2/2019.
- نقض رقم (636/2017)، محكمة النقض الفلسطينية/رام الله، الصادر بتاريخ 10/12/2017.
- نقض رقم (373/2013)، محكمة النقض الفلسطينية/رام الله، الصادر بتاريخ 11/12/2014.
- استئناف رقم (705) لسنة 1999، محكمة استئناف رام الله، الصادر بتاريخ 14/9/1999.
- استئناف رقم (147/2017)، محكمة استئناف رام الله، الصادر بتاريخ 28/3/2017.
- تمييز رقم (4608/2011) محكمة التمييز الأردنية، الصادر بتاريخ 23/2/2013.
- تمييز رقم (3566/2016) محكمة التمييز الأردنية، الصادر بتاريخ 4/5/2017.
- تمييز رقم (4608/2011)، محكمة التمييز الأردنية، الصادر بتاريخ 23/2/2012.
- تمييز رقم (614/2013)، محكمة التمييز الأردنية، الصادر بتاريخ 27/6/2013.
- تمييز رقم (4222/2011)، محكمة التمييز الأردنية، الصادر بتاريخ 2012/2/19.
- تمييز رقم (2018/2015) محكمة التمييز الأردنية، الصادر بتاريخ 21/11/2005.
- تمييز رقم (2316/2002)، محكمة التمييز الأردنية، الصادر بتاريخ 13/10/2002.
- تمييز رقم (1968/2012)، محكمة التمييز الأردنية، الصادر بتاريخ 25/6/2012.
- تمييز رقم (4420/2021) محكمة التمييز الأردنية، الصادر بتاريخ 22/11/2021.
- تمييز رقم (4608/ 2011)، محكمة التمييز الأردنية، الصادر بتاريخ 23/2/2012.

- تمييز رقم (8201/2019)، محكمة التمييز الأردنية، الصادر بتاريخ 12/3/2020.
- تمييز رقم (8201/2019)، محكمة التمييز الأردنية، الصادر بتاريخ 12/3/2020.
- تمييز رقم (2854/2020)، محكمة التمييز الأردنية، الصادر بتاريخ 29/9/2020.
- طعن رقم (714) لسنة 25 قضائية، الصادر عن المحكمة الاتحادية العليا في الإمارات، بتاريخ 15/6/2006.
- الطعن العقاري رقم (268/2023)، محكمة تمييز دبي، الصادر في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 8/5/2023.
- الطعن العقاري رقم (25/2022)، محكمة تمييز دبي، الصادر في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 18/10/2022.
- الطعن العقاري رقم (14/2009)، محكمة تمييز دبي، الصادر بتاريخ 17/1/2009.
- الطعن العقاري رقم (15/2023)، محكمة تمييز دبي، الصادر في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 10/11/2023.
- الطعن عقاري رقم (40/2009)، طعن غير منشور صادر عن محكمة تمييز دبي، صادر بتاريخ 7/2/2010.
- استئناف رقم (1553) محكمة الاستئناف في الدمام/ المحكمة التجارية، الصادر بتاريخ 5/7/2021.

## سادسا: المقابلات

- أبو ريدي، سيف، مدير الدائرة القانونية في شركة النبالي والفارس للتطوير العقاري، مقر الشركة/ رام الله، بتاريخ 21/3/2023.
- البرغوثي، شوكت، مدير عام سلطة تسجيل الأراضي الفلسطينية/ الضفة الغربية سابقاً، رام الله، بتاريخ 16/6/2023.
- البرغوثي، عبد الله سيف الدين، مدير مكتب البرغوثي للمحاماة في المملكة العربية السعودية، الرياض، عبر منصة زوم، بتاريخ 10/3/2023.
- حماد، رشا، قاضي في المحكمة العليا الفلسطينية، محكمة النقض/ رام الله بتاريخ 30/3/2023.
- حمارشة، فاتح، محام وقاضي سابق، جامعة بيرزيت، بتاريخ 10/6/2023.
- عوده، شهد، مسجل قانوني في هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، بيت لحم، بتاريخ 30/6/2022.
- غزلان، عبد الله، قاضي في المحكمة العليا الفلسطينية، محكمة النقض/ رام الله، 20/3/2023.

## سابعا: المواقع الإلكترونية

- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، <https://www.pcbs.gov.ps>.
- ديوان الجريدة الرسمية، <https://lab.pna.ps/ar>.
- منظومة القضاء والتشريع في فلسطين (المقتفي)، <http://muqtafi.birzeit.edu>.
- دار المنظومة، <http://mandumah.com>.

- سلطة الأراضي الفلسطينية، [/http://pla.pna.ps](http://pla.pna.ps) .
- شبكة قوانين الشرق، [/https://www.eastlaws.com](https://www.eastlaws.com) .
- قرارك، نقابة المحامين الأردنيين، <https://qarark.com/login> .
- محرك البحث القانوني قسطاس، [/https://qistas.com](https://qistas.com) .
- موقع قانون، [/http://www.qanon.ps](http://www.qanon.ps) .
- وافي، البيع والتأجير على الخارطة، [/https://wafi.housing.gov.sa](https://wafi.housing.gov.sa) .
- وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان السعودية، <https://www.momrah.gov.sa/ar> .
- محاكم دبي، [/https://www.dc.gov.ae/PublicServices](https://www.dc.gov.ae/PublicServices) .
- دائرة القضاء في أبو ظبي، <https://www.adjd.gov.ae/ar/pages/home.aspx> .
- البوابة القضائية العلمية، [/https://sjp.moj.gov.sa](https://sjp.moj.gov.sa) .
- خليل، سيد عبد الله محمد، " ضمان العيوب الخفية في بيع العقار - دراسة مقارنة"، (كلية الشريعة والقانون - جامعة الأزهر: مصر)، 2017، 3169. للمزيد أنظر: [https://jfslt.journals.ekb.eg/article\\_11590\\_2284fa74999b89ca8a830f5f402927d0.pdf](https://jfslt.journals.ekb.eg/article_11590_2284fa74999b89ca8a830f5f402927d0.pdf) .
- الزحيلي، وهبة مصطفى، "عقد الاستصناع، بحث منشور في كتاب مجلة مجمع الفقه الإسلامي"، ع7، 2017، المنشور على الرابط الإلكتروني: <https://shamela.ws/book/8356/14137#p7> .
- خالد، ليلي، الأحكام القانونية لعقد البيع طابق أو شقة، بحث منشور على موقع حماة الحق، [/https://jordan-lawyer.com](https://jordan-lawyer.com) .



- مسودة مشروع أردني "قانون الأبنية والتجمعات العقارية وتطويرها لسنة 2015"، يُرجى زيارة الرابط الإلكتروني: <https://www.ammonnews.net/article/226018> .
- معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني (ماس)، المراقب الاقتصادي، ع71 الربع الثالث 2022، [/https://mas.ps](https://mas.ps) .
- موقع وافي البيع والتأجير على الخارطة، المملكة العربية السعودية، <https://wafi.housing.gov.sa/regulation>
- موسى، إيثار، عقد بيع البناء على الخارطة وضماداته في القانون السوري"، بحث منشور على موقع محاماة نت، [/https://www.mohamah.net](https://www.mohamah.net) .