

المطور العقاري في القانون القطري والقوانين المقارنة

ساره الهاجري^(١)

يعد قطاع التطوير العقاري من أهم وأكبر القطاعات على المستوى الدولي والمستوى المحلي، فقد ظهرت النواة الأولى لنشاط التطوير العقاري ولأول مرة في فرنسا كأحد المهام الملقاة على عاتق الحكومة الفرنسية بعد الحرب العالمية الثانية، والتي تهدف إلى إعادة بناء المدن المدمرة، وتوفير السكن الاجتماعي المناسب لفئات المتضررة من الآثار التي خلفتها الحرب^٢.

وكانت الحاجة إلى إعادة الإعمار لم تكن بالمهمة اليسيرة التي يمكن للدولة الفرنسية القيام بها من جانب واحد بعد أن أنهكتها الحرب، ولذلك لم تجد الحكومة الفرنسية طريقة سوى أن تستعين بقدرات وإمكانيات كل شخص لديه خبرة في أعمال البناء والأنشطة المعمارية التي تهدف إلى المشاركة في إعادة الإعمار والتنمية في فرنسا^٣.

^١ - كلية القانون - جامعة قطر

^٢ -Philippe Malinvaud, Droit de la construction, Dalloz action, 2019, p.1441.

^٣ -Philippe Malinvaud, Philippe Jestaz, Patrice Jourdain, Olivier Tournafond, Droit de la promotion immobilière, 9e édition, Dalloz, 2015, p.13.

ومنذ ذلك التاريخ بدأ الاعتماد على أنشطة التطوير العقاري في الازدياد، وبدأت أفكار وأهداف القائمين على عملية البناء والتطوير العقاري تتنوع من أجل تحقيق الأرباح وتحفيز الاستثمار، مما يؤدي إلى النمو الاقتصادي، من خلال المشاركة في إقامة مشاريع التطوير العقاري السكنية والغير سكنية⁴.

ومن هنا جاءت تسمية الشخص أو الجهة التي تتولى مهمة القيام بالتطوير العقاري باسم المطور العقاري، وظل هذا المصطلح يتداول في أنشطة التطوير العقاري إلى أن فرضت مهنة المطور العقاري نفسها وبدء يتنامى الدور الذي يلعبه المطورين العقاريين في الاقتصاد القومي.

ونتيجة لازدياد نشاط طائفة المطورين والدور الذي يقوم به المطور العقاري وأثره على أعمال التطوير العقاري الآخذ في النمو والانتشار، وذلك في ظل غياب التنظيم القانوني، مما استدعى إلى ضرورة تدخل المشرع في الأنظمة المختلفة لتنظيم تلك المهنة ولهذه الأنشطة، ووضع التشريعات القانونية المناسبة لها.

وبعد أن استشعر المطورين العقاريين أهمية الدور الذي يقومون به في القطاع العقاري، أنشأوا في نهاية الخمسينات اتحاد المطورين العقاريين، ثم نقابتين مهنيتين اندمجتا في عام ١٩٧١م لتشكل الاتحاد الوطني للمطورين العقاريين. وفي عام ٢٠٠٥ أراد المطورين العقاريين الفرنسيين تنسيق العمل داخل الاتحاد الأوروبي مع الحفاظ في ذات الوقت على الهوية الفرنسية لهم، فتحول الاتحاد

⁴ -Jean-Loup Montigny, Les biens immobiliers, presses universitaires de France, 1977, p.87et s.

الوطني للمطورين العقاريين إلى اتحاد المطورين العقاريين الفرنسي⁵. ومن القواعد العامة والأساسية التي يحرص عليها هذا الاتحاد هي إلزام المطورين العقاريين باحترام المبادئ الأخلاقية والقيم والأعراف والقوانين واللوائح المعمول بها.

كما يجب وضع قواعد أساسية للتعامل بها مع المطور العقاري، فعلى الرغم من كثرة استعمال مفهوم المطور العقاري إلا أن هذه المهنة تعد أحد أحدث المصطلحات القانونية والاقتصادية ذات الانتشار المتسارع في قطاع السوق العقاري العربي والأجنبي، ومازال الغموض يكتنفه لارتباطه بالعديد من القطاعات المعمارية والهندسية والخدمية والمالية والاستثمارية والإدارية فضلاً عن تداخل وتشابه مهام الأطراف المشاركة في هذا النوع من النشاط العقاري.

كما يعد المطور العقاري بمثابة المايسترو لسيمفونية التطوير العقاري التي تعزف بها مهن عدة وأنظمة مختلفة، فهناك المهندس المعماري الذي يضع التصميمات للمشروع، ويشرف على عمليات التشييد والبناء، ويراجع الأعمال المنفذة، وهناك من يعتمد المستخلصات والتراخيص من الجهات المختصة، وهناك المقاول الذي يقوم بعمليات البناء، وتوفير المواد الخام اللازمة لهذه العمليات، فضلاً عن توفير العمالة الماهرة القادرة على تنفيذ التصميم الهندسي

⁵- Jean-Pierre Leguay, fonction de promoteur s'inscrit-elle nécessairement dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière ? RDI 1999, p.128.

المطلوب، وهناك مهن وأنشطة أخرى كل منهم له تخصصه وعمله الذي يقوم به^٦.

وكما هو معلوم بأن دولة قطر تعد من الدول التي تسعى جاهدة في مواكبة التطور في شتى المجالات ومن ضمنها المجال العقاري، ومع ازدياد المشاريع العقارية في دولة قطر، ظهرت مجموعة كبيرة من شركات التطوير العقاري والمطورين العقاريين فوجب أن يتم استحداث نظام تشريعي ينظم عملية التطوير العقاري. ففي عام ٢٠١٤ تم إصدار قانون يتعلق بالتطوير العقاري، والذي شرع في تنظيم بيع العقار على الخريطة ومسؤولية المطور العقاري.

ويخط البعض بين مفهومي التطوير العقاري والاستثمار العقاري في حين أن هنالك اختلاف بين هذين المفهومين، فالتطوير العقاري يعتبر المفهوم الأعم والأشمل في مجال العقارات، لأنه يعرف على أنه العملية التي يتم من خلالها رفع قيمة العقار للخروج في النهاية بوحدات عقارية ناجحة تتناسب مع احتياجات المجتمع وتعود بالنفع على المطور، في حين أن الاستثمار العقاري يقتصر على عمليات البيع والشراء وإقامة مشروعات عقارية استثمارية فقط.

منهجية الدراسة:

سنتبع في هذا الدراسة المنهج التحليلي المقارن، حيث أننا سنقوم بتحليل بعض النصوص الواردة في قانون التطوير العقاري، مع مقارنة النظام القانوني الخاص

^٦ -عربي باي يزيد، الأطراف المتدخلة في الترقية العقارية وفق القانون الجزائري، بحث منشور بمجلة الفقه والقانون، العدد السادس والعشرون، ديسمبر ٢٠١٤م، ص ٨٢.

بالتطوير العقاري في دولة قطر مع غيره من التشريعات المقارنة كالتشريع الإماراتي.

مشكلة البحث:

إلى أي مدى وفق المشرع القطري في إبراز مكانة المطور العقاري في ظل أحكام قانون تنظيم التطوير العقاري؟

أهمية الدراسة:

تكمن أهمية الدراسة في بيان مفهوم التطوير العقاري والمطور العقاري وتمييزه عن باقي المفاهيم الأخرى وذلك لتقادي الخلط فيما بينهم، إضافةً إلى أهمية بيان الالتزامات الملقاة على عاتق المطور العقاري، ومسؤوليته العقدية في حال تم الإخلال بهذه الالتزامات.

وعليه فإنه تم تخصيص هذه الدراسة إلى بيان ماهية المطور العقاري والدور والمهام التي يقوم بها، والشروط والمواصفات اللازمة لممارسة تلك المهنة، وتحديد المسؤوليات والالتزامات التي تقع على عاتقه، والقوانين المنظمة لعمله في النظم والتشريعات المختلفة ومقارنتها.

المبحث الأول: ماهية المطور العقاري

يعتبر المطور العقاري هو الأساس والمدير في عملية التطوير العقاري^٧، حيث أنه يسهم في الخروج بمشروع ذي وجهة حضارية ويختلف دوره كلياً عن المقاول والاستشاري. ومن هذا المنطلق بات من الأهمية توضيح مفهوم المطور العقاري في القانون القطري والقوانين المقارنة وتمييزه عن باقي المصطلحات الأخرى (المطلب الأول)، إضافة إلى بيان التزامات المطور العقاري تجاه المشتري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم المطور العقاري

يخط الكثير ما بين مفهوم المطور العقاري وغيره من المتعاملين في العقار مثل المقاول والمهندس المعماري، ولكن لا يعد المطور العقاري مقاولاً، أو مهندساً معمارياً؛ بل هو أوسع من ذلك حيث أنه من الممكن أن يجمع صفاتهم جميعاً.

كما عرفه بعض من الفقه بأنه مدير تطويري يوفّر الفكرة الأفضل للمشروع من خلال دراسات الجدوى المفصلة، ومصادر التمويل ومن ثم انتقاء الاستشاري الأفضل والمقاول الأنسب، ووضع خطة تسويق المشروع واستراتيجية بيعه^٨. بينما المقاول هو الشخص الذي يعهد إليه ببناء المنشآت الثابتة الأخرى بناء على ما يقدم له من تصميمات وذلك مقابل أجر ودون أن

^٧ - يوجد أكثر من مصطلح للتعبير عن المطور العقاري، حيث استخدم المشرع الجزائري مصطلح (المركبي العقاري)، في حين استخدم المشرع التونسي مصطلح (الباعث العقاري)، واستخدم المشرع الإماراتي مصطلح (المطور العقاري)، ولا نرى خلاف بين هذه المصطلحات جميعاً لأنها تعتبر ترجمة للمصطلح الفرنسي Promoteur immobilière.

^٨ إبراهيم، ولاء الدين، التطوير العقاري، دائرة القضاء - أبوظبي، ٢٠١٤، صفحة ١٢.

يخضع في عمله لإشراف أو إدارة^٩. ويتشابه المقاول مع المطور العقاري وذلك في حال كان الأخير يطور لصالح المشتري في أن كلاهما يلتزمان بتحقيق نتيجة، وكلاهما يتحملان المسؤولية العشرية بصفة تضامنية. ومن ناحية أخرى فيختلفان في عدة أمور منها أن المطور العقاري له صفة التاجر ويخضع للقانون التجاري، بينما المقاول يخضع للقانون المدني. علاوة على ذلك فالمطور العقاري يتولى زمام المبادرة والعناية لإعداد المشروع العقاري، في حين يتولى المقاول التنفيذ المادي للمشروع^{١٠}.

أما المهندس المعماري فقد تم تعريفه بأنه كل شخص وضع التصميم الهندسي والفني ونموذج المنشآت بصرف النظر عن المؤهلات العلمية الحاصل عليها أو التخصص الدقيق الذي يلحق به^{١١}. ويتشابه المهندس المعماري مع المطور العقاري في أن كلاهما يحتاج إلى ترخيص لمزاولة المهنة، إضافة إلى أن كلاهما يخضعان لأحكام المسؤولية العشرية. إلا أنه هما يختلفان في عدة أمور أولها وأهمها أن المهندس المعماري هو شخص طبيعي دائماً يعتمد في عمله على مجهوده الذهني، أما بالنسبة للمطور العقاري قد يكون شخص طبيعي أو معنوي. كما أن المهندس المعماري يقوم بوضع التصاميم والرسوم والنماذج، ويشرف على حسن تنفيذها، في حين يتولى المطور العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل.

^٩ - عبد الرزاق حسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، شروطها، نطاق تطبيقها، الطبعة الأولى، ١٩٨٧، كلية الحقوق، جامعة أسيوط، صفحة ٤٢٠.

^{١٠} - فريد، نصر، نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري، كلية القانون جامعة عجمان، صفحة ٥١٠.

^{١١} - القليوبي، سميحة، الطبعة القانونية لعقد الأشغال (عقد مقولة)، مجلة القانون والاقتصاد، كلية القانون، العدد الرابع، جامعة القاهرة، ٢٠٠٨، صفحة ١٣.

وللحد من هذا الخلط بين المفاهيم فقد عرف المشرع القطري المطور العقاري في قانون تنظيم التطوير العقاري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ بأنه "كل شخص طبيعي أو معنوي مُرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري"، وذلك بخلاف قانون تنظيم السجل العقاري في إمارة دبي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨، حيث فرق هذا القانون بين مفهوم المطور الرئيسي والمطور الفرعي. فعرف المطور الرئيسي بأنه "كل من يرخص لممارسة أعمال تطوير العقارات في الإمارة وبيع وحداتها للغير"، أما المطور الفرعي فهو "كل من يرخص لممارسة أعمال تطوير العقارات وبيع وحداتها للغير والذي يطور جزءاً من مشروع عقاري عائد لمطور رئيسي بموجب اتفاق بينهما". وبالنظر أيضاً إلى تعريف المطور العقاري في قانون التنظيم العقاري البحريني رقم ٢٨ لسنة ٢٠١٤ نجده أيضاً يفرق ما بين نوعين من المطورين وذلك كما في التشريع الإماراتي، فقد عرف المشرع البحريني المطور الرئيسي بأنه "الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري المختلفة مثل البناء والبيع على الخريطة" أما المطور الفرعي فهو "الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري الذي يعهد إليه المطور الرئيسي بموجب اتفاق بينهما تطوير كل أو جزء من العقار الذي يتولى تطويره".

كما عرفته محكمة النقض الفرنسية بتاريخ ١٦ مايو ١٩٧٧م، بأنه: الشخص الذي يتولى المبادرة والعناية الرئيسية في عملية إنشاء البناء^{١٢}، فإن المحاكم

12 Cour de Cassation, Chambre commerciale, du 16 mai 1977 n° 76 . - 12, 121 -

Publié au bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile1 n°.230p.181.

الجنائية الفرنسية كان لها السبق في تعريف المطور العقاري قبل نظيراتها المدنية، وذلك بمناسبة البحث في المسؤولية الجنائية للمطور العقاري عن الأضرار التي لحقت بالغير نتيجة قيامه بعملية التطوير، وقد تبنت المحاكم المدنية فيما بعد هذا التعريف.

وبالنظر إلى تعريف المطور العقاري في التشريع القطري نجد أنه يختلف عما توجهت إليه التشريعات المقارنة، من حيث أنها فرقت ما بين المطور الرئيس والمطور الفرعي، فالقانون القطري لم يفرق ما بين مطوراً رئيسياً ومطوراً فرعياً. إضافة إلى أن قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ فرق في المادة الثالثة منه ما بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي فيما يخص الشروط الواجب توافرها لاستصدار الترخيص بممارسة أعمال التطوير العقاري فنص على الآتي:

أولاً: بالنسبة للشخص الطبيعي:

- ١- أن يكون قطري الجنسية.
- ٢- ألا يكون قد صدر ضده حكم نهائي في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه، ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره.
- ٣- أن تكون له خبرة سابقة في مجال إدارة مشاريع التشييد والبناء، لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، سابقة على تقديم الطلب.
- ٤- أن يكون مقيداً في السجل التجاري.

ومما تقدم نرى بأن القانون القطري أشرط تمتع الشخص الطبيعي بالجنسية القطرية، وعليه فلا يمكن منح الاعتماد لشخص طبيعي أجنبي.

ثانياً: بالنسبة للشخص المعنوي القطري:

- ١- أن تكون شركة قطرية تم تأسيسها وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية المشار إليه، ومن بين أغراضها مزاولة أعمال التطوير العقاري.
- ٢- أن تكون لها خبرة سابقة في مجال أعمال التشييد والبناء، لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، سابقة على تقديم الطلب.
- ٣- ألا تكون قد سبق إشهار إفلاسها بحكم نهائي.

ثالثاً: بالنسبة للشخص المعنوي الأجنبي:

- يشترط للترخيص للشركات غير القطرية بمزاولة أعمال التطوير العقاري، ما يلي:
- ١- أن يكون في حدود المناطق التي يجوز لغير القطريين تملك العقارات فيها، ووفقاً للمساحات المرخص بتملكها.
 - ٢- أن تكون شركة تم تأسيسها في الخارج، وفقاً لأحكام التشريعات المنظمة لذلك، ومن بين أغراضها مزاولة أعمال التطوير العقاري، وتكون مستندات التأسيس مصدقاً عليها من البعثة الدبلوماسية أو القنصلية القطرية في بلد التأسيس أو ما يقوم مقامها، أو من يتولى رعاية مصالحها في دولة المقر الرئيسي.
 - ٣- أن تكون لها خبرة سابقة في مجال أعمال التشييد والبناء، لمدة لا تقل عن عشر سنوات، سابقة على تقديم الطلب، وقامت بإنشاء وإنجاز مثل هذه المشاريع وحظيت بالسمعة والشهرة.

٤- أن تتخذ مقرأً لها في الدولة، أو في إحدى دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، وأن تُقيد في السجل التجاري.

ويلاحظ مما تقدم بأن المشرع فرق بين الشركات الأجنبية والقطرية فيما يخص شروط الحصول على الترخيص. ولكن حسن ما فعل المشرع عندما سمح للشركات الأجنبية بالعمل في مجال التطوير العقاري في دولة قطر، ونحن نرى أن السبب في ذلك هو الرغبة في جذب رؤوس الأموال الأجنبية إلى الاستثمار في المجال العقاري بالدولة، ونقل الخبرات التي تتمتع بها الشركات الأجنبية إلى السوق المحلي^{١٣}.

وبالنسبة للشخص المعنوي وهو الشركة فلم يحدد القانون القطري ولا غيره من القوانين المقارنة شكلاً محدداً يجب أن تكون عليه شركة التطوير العقاري، بل أكتفى بالإشارة إلى أن تكون الشركة تم تأسيسها وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية.

وأخيراً نحن نرى أن الشرط المتعلق بجنسية الشخص الطبيعي في المادة الثالثة من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري في محله، وذلك للحفاظ على النشاط الاقتصادي في دولة قطر وتشجيع المواطنين على الاستثمار. وعليه فإذا ما توافرت هذه الشروط في المطور العقاري وتم استصدار ترخيص الممارسة فإنه تقع على عاتقه العديد من الالتزامات، وذلك كغيره من المهنيين كالمقاول والمهندس المعماري، وتم النص على هذه الالتزامات في قوانين التطوير العقاري.

^{١٣}- الشاذلي، ياسين، قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤، المجلة القانونية والقضائية، وزارة العدل، ٢٠١٦، صفحة ٥٤٧.

وبناء على ما تقدم فأنا نتوصل إلى أن الشروط اللازم توافرها في المطور العقاري تختلف بحسب ما إذا كان شخصاً طبيعياً أم شخصاً معنوياً، وشروط أخرى إجرائية وموضوعية وذلك على النحو التالي:

١- الشروط الواجب توافرها في الشخص الطبيعي

أن المطور العقاري في صورة الشخص الطبيعي يقوم بإرادته المنفردة بعمل نشاط اقتصادي ليكون التطوير العقاري هدفاً له من أجل تحقيق الأرباح، ويكون مسئولاً مسئولية شخصية عن كافة الالتزامات التي تنشأ عن أعماله تجاه الغير، حيث سمح القانون القطري أن يكتسب كل شخص طبيعي صفة مطور عقاري وذلك بشرط الحصول على الاعتماد (الترخيص) من الجهات المختصة في الدولة، وتسجيله في السجل التجاري والجدول المخصص للمطورين العقاريين بهدف محاربة المنتحلين لصفة المطور العقاري^٤، بحيث لا يجوز له ممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر، كما اشترطت قوانين بعض الدول أن يكون الشخص الطبيعي متمتعاً بجنسية الدولة ليتمكن من اكتساب صفة المطور العقاري وذلك كالقانون القطري ولذلك لا يمنح الترخيص لشخص طبيعي أجنبي.

٢- الشروط الواجب توافرها في الشخص المعنوي

بالنسبة للشخص المعنوي فقد سمح القانون له بأن يكون مواطن قطري أو أجنبي لممارسة هذه المهنة، ولكنه اشترط شروط أخرى بالنسبة للشخص المعنوي الأجنبي إضافة إلى التسجيل، وهو أن يكون لهذا الشخص فرع في

^٤- نوى، عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراة، كلية الحقوق، جامعة امحمد بوقرة، ٢٠١٨، صفحة ٥٥.

دولة قطر، وأن تكون له خبرة لا تقل عن عشر سنوات في هذا المجال، وألا يكون قد أشهر إفلاسه من قبل، وأن يمارس عمله في الحدود التي يسمح لغير القطريين التملك فيها فقط.

وبالنسبة للشخص المعنوي الوطني فالخبرة المشترطة هي ثلاث سنوات فقط، وألا يكون قد أشهر إفلاسه، وأن يكون قد أسس وفقاً لأحكام القانون القطري ومن بين أعماله ممارسة التطوير العقاري.

أما في التشريع الإماراتي فكانت الصورة الثانية التي يمكن أن يكون عليها المطور تتمثل في شكل الشركة، والشركة هي التزام شخصان أو أكثر بمقتضى عقد بأن يسهم كل منهم في مشروع مالي بتقديم حصة من مال، أو عمل لاستثمار ذلك المشروع، واقتسام ما قد ينشأ عنه من ربح أو خسارة^{١٥}.

حيث تكتسب الشركة شخصية اعتبارية بمجرد تكوينها منفصلة ومستقلة عن الشركاء أو المساهمين فيها، حيث لا يحتج بهذه الشخصية على الغير إلا بعد استيفاء إجراءات التسجيل والنشر التي يقرها القانون^{١٦}. ولم يحدد القانون الإماراتي شكلاً محدداً يجب أن تكون عليه شركة التطوير العقاري ومن ثم يرجع في ذلك إلى الشروط الواجب توافرها في قانون الشركات التجارية عن كل شكل من الأشكال التي يجب أن تكون عليها الشركة.

^{١٥}- أبو سعدة، مصطفى، قانون الشركات التجارية الإماراتية، مطبعة برايتير هورايزون ومكنتبها، الشارقة، الطبعة الثالثة، ٢٠١٧، صفحة ٤٤.

^{١٦}- محكمة نقض أبو ظبي، الطعن رقم ١٤٦٤ لسنة ٢٠٠٩ قضائية، جلسة ٦ أبريل ٢٠١٠، مكتب فني ٤ الجزء الأول، صفحة ٣٧١.

٣- الشروط الإجرائية لممارسة مهنة المطور العقاري

تتضمن الشروط الإجرائية وجوب تجديد رخصة المطور العقاري والتي تمنح لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات، إذ يجب على المطور العقاري أن يجدد الرخصة مرة كل ثلاث سنوات على أبعد تقدير مما يجعل المطور العقاري دائماً حريصاً على أن ينجز عمله على أتم وجه في سبيل ضمان تجديد رخصته^{١٧}، وإن تم رفض طلب المطور في تجديد رخصته فإن قرار الرفض لن يكون قطعياً بل إنه قابل للتظلم فيه أمام الوزير المختص خلال مدة أقصاها ستين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار أو من تاريخ اعتباره مرفوضاً، أي قد يكون الرفض صريحاً من الإدارة أو ضمناً مثل إهمال أو تأخر الإدارة بالرد على صاحب الطلب أكثر من ستين يوماً وذلك استناداً لما نصت عليه المادة الرابعة من قانون التطوير العقاري القطري.

وأيضاً ما جاء في المادة ١٦ من القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧م، لإمارة دبي والتي نصت على: أن يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن مائة ألف درهم، أو بإحدى العقوبتين، لكل من زاول نشاط التطوير العقاري بدون ترخيص، ولكل من قدم إلى السلطات المختصة مستندات غير صحيحة للحصول على ترخيص لمزاولة نشاط التطوير العقاري.

٤- الشروط الموضوعية لممارسة مهنة المطور العقاري

تتضمن الشروط الموضوعية لعمل المطور العقاري أن تكون إدارة حساباته الخاصة بأي مشروع من خلال حساب الضمان. ويعرف حساب الضمان بأنه

^{١٧}- المادة ٥ من قانون رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ بشأن التطوير العقاري القطري.

أحد العمليات المصرفية المستحدثة التي ابتدعتها المصارف في ضوء أنشطتها وحاجات العملاء^{١٨} وهو ضمانه جدية للمشتري فيما يدفعه إذ إنه لن يبدد من قبل البائع ولا يتلاعب به إلا لأغراض المشروع المخصص وهو حساب مصرفي خاص بالمشروع الذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشتريين لوحدة على الخريطة أو من الممولين للمشروع على أن يقوم بإدارة هذه الأموال أمين الحساب ويقصد به المؤسسة المالية أو المصرفية المعتمدة من دائرة الأراضي والأملاك^{١٩}، وإذا تعددت المشاريع فيجب فتح حساب ضمان مستقل لكل مشروع على حدة وذلك بموجب طلب يقدمه المطور العقاري إلى الإدارة، مشفوعا بالمستندات المطلوبة التي تحددها الإدارة، وبعد ذلك يفتح الحساب بموجب اتفاق بين المطور والبنك، ويحدد بمقتضاه حقوق والتزامات كل منهما، وهذا الحساب هو مملوك للمطور، ولكن أهم ما في الأمر أن دائني المطور لا يجوز لهم الحجز عليه حماية للمشتريين من تواطؤ المطور مع غيره (دائنيه)، الذين قد يكونوا صوريين في أغلب الأحيان أي إن ديونهم وهمية غير حقيقية، لذلك يتدخل المشرع في تحديد ما يصرف للمطور وفقا لمراحل البناء التي ينجزها، إذ وتعتمد في القانون القطري من الإدارة المختصة بوزارة البلدية والتخطيط العمراني ووفقا لمراحل التنفيذ، على أن يراعي أن أول دفعة تصرف للمطور من حساب الضمان، لا يستحقها المطور ما لم يكن قد أنجز ٢٠٪ على الأقل من الأعمال الإنشائية للمشروع، وفي كل الأحوال يحجز ما يعادل ١٠ % من مبلغ حساب الضمان الإجمالي لأي مشروع ولا يسلم للمطور العقاري

^{١٨}- الجبوري، سندس، المسؤولية المدنية للمطور العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٥، صفحة ٣٢.

^{١٩}- النعيمي، آء، العمليات المصرفية، الأفق المشرقة، الشارقة، ٢٠١٠، صفحة ١٧.

إلا بعد انقضاء المدة التي تحددها الوزارة وذلك لإصلاح العيوب في حالة ظهورها في البناء^{٢٠}.

وقد منع القانون القطري من التسديد المباشر للمطور العقاري ويتولى الرقابة على هذا الحساب المصرف المركزي القطري، والمفروض أنه يصدر التعليمات والضوابط التنظيمية لإدارة الحساب وإجراءات الإيداع فيه، وجميع الأحكام التنظيمية الأخرى التي تتعلق به وفق المادة ٢٨ من القانون القطري، في حين أن المشرع لإمارة الشارقة على سبيل المثال لم يلزم المطور العقاري بفتح حساب ضمان إذ إن تسديد الثمن يكون بموجب شيكات محررة باسم المطور العقاري.

المطلب الثاني: التزامات المطور العقاري تجاه المشتري

بالرجوع إلى قانون التطوير العقاري القطري أو القوانين المقارنة نجد أن المشرع قد أثقل كاهل المطور العقاري بعدة التزامات، فالمطور العقاري يقع على عاتقه العديد من الالتزامات تبدأ منذ إبرام العقد ولغاية الانتهاء منه. وقد نص القانون القطري والقوانين المقارنة الأخرى على هذه الالتزامات.

وقبل النظر في الالتزامات الواردة في القوانين محل الدراسة، فإن المطور العقاري يقع على عاتقه ثلاثة التزامات رئيسية هامة، أولها الالتزام بالبناء أو كما يطلق عليه البعض الالتزام بالإنجاز، والالتزام بالتسليم لمن باع له العقار وأخيراً الالتزام بنقل الملكية.

^{٢٠}- الهاشمي، حصة، ضمانات حماية المشتري في بيع العقار على الخريطة، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة الشارقة ٢٠١١، صفحة ٦٤.

ويقصد بالالتزام بالإنجاز هو إنجاز البناء وإكماله في الأجل المحدد له بما يحقق سبب التعاقد الذي يمكن المشتري من الحصول على الوحدة العقارية المنفق على إكمالها ومن ثم نقل ملكيتها له^{٢١}. ويشترط على المطور العقاري أثناء تنفيذه لهذا الالتزام أن ينفذ العقد وفقاً لمقتضيات حسن النية، كما أن يجب عليه احترام التصاميم الهندسية وينفذها وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها. وعليه فإن التزام المطور العقاري بتشييد العقار وبناءؤه ومن ثم براءة ذمته لا يتحقق إلا بتوافر شرطين أساسيين وهما: ضرورة أن يتم التشييد في الأجل المتفق عليه في العقد، وأن يتم تشييد العقار وفقاً للمواصفات المحددة.

وبالنظر إلى الاعمال التي تدخل في أعمال التطوير العقاري والتي يكون المطور ملزماً بها نجد أن المشرع القطري قد نص عليها في المادة الأولى عليها وهي "أعمال تشييد الأبنية متعددة الطوابق، أو المجمعات للأغراض السكنية، أو التجارية، بهدف بيع وحداتها المفردة على الخارطة"^{٢٢}.

وكذلك بينها المشرع الإماراتي في القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧ بأنها "عبارة عن مشاريع تشييد البنايات المتعددة الطوابق، أو المجمعات للأغراض السكنية والتجارية". أما المشرع البحريني فقد عرفها بأنها "أعمال أو مشاريع تطوير العقارات المرخص بها وفقاً لأحكام هذا القانون أيّاً كانت طبيعتها (بنية أساسية أو تشييد المباني) أو أغراضها (تجارية، صناعية، سكنية خاصة أو عامة) أو

٢١ - العبيدي، زينة، التزامات المطور العقاري: دراسة مقارنة، كلية الحقوق، جامعة الموصل، العراق، مجلة الشرق الأوسط للدراسات القانونية والفقهية، صفحة ٥٩.

٢٢ - أن الوحدات العقارية المفردة على الخريطة هي الوحدات غير الموجودة وقت التصرف ويمكن وجودها في المستقبل أو التي في طور الإنشاء أو لم يكتمل إنشاؤها بعد، حكم غير منشور صادر عن محكمة تمييز دبي في الطعن رقم ٢٠٠٩/٤٠م، طعن عقاري، صادر عن محكمة تمييز دبي في ٧ / ٢ / ٢٠١٠م.

طرق تمويلها (كالبيع على الخريطة أو التأجير المنتهي بالتمليك أو المساحة أو البناء والتشغيل أو إعادة الملكية) أو القائم بها (شخص طبيعي أو اعتباري).

والجدير بالذكر أن التزام المطور العقاري بإكمال البناء للمشروع وفقاً للمواصفات والمدة المتفق عليها عند التعاقد يعد التزام بنتيجة وهي إتمام البناء وليس التزام ببذل عناية.

أما عن ثاني أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المطور العقاري فهي التزامه بالتسليم، فعلى المطور لعقاري أن يقوم بتسليم الوحدة العقارية والمشروع التطويري بعد الانتهاء منه إلى المتعامل معه، ويجب أن يتم التسليم في المواعيد المحددة لذلك.

وقد نص المشرع القطري في قانون تنظيم التطوير العقاري على هذا الالتزام في المادة السابعة منه والتي نصت على أن "يجب على المطور العقاري: ٦- تسليم المشترين وحداتهم المحجوزة، في التاريخ المحدد في العقد، وبالمواصفات الفنية المعتمدة التي تم التعاقد على أساسها، واتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيلها بأسمائهم". كما أنه تم النص على هذا الالتزام أيضاً في قانون التطوير العقاري البحريني وتحديداً نص المادة ١٥ والتي تنص على أن " يلتزم المطور بتسليم الوحدة المباعة للمشتري على الطبيعة مع نسخة من الرسوم حسبما تم تنفيذه.....".

وذلك بخلاف قانون التطوير العقاري رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ الخاص بإمارة دبي، والذي لم ينص على هذا الالتزام صراحة في نصوص مواده ولكن نرى أن هذا الالتزام منطقي وأساسي في عقود التطوير العقاري حتى وأن لم يتم النص عليه صراحة فهو أمر لا بد منه، كما أننا نفهم ضمناً من نص المادة ١٢ من ذات

القانون أن المطور العقاري ملزم بالتسليم فقد نصت هذه المادة على أن "تعتبر مساحة الوحدة العقارية المباعة صحيحة ولا يعتد بالزيادة التي تتحقق في المساحة بعد التسليم...".

وبناء على ما تقدم، فإنه يفهم من نص المادة السابعة من قانون التطوير العقاري القطري ونص المادة الخامسة عشر من القانون البحريني أن المشرعين في كل من القانونين قد الزاما المطور العقاري بتسليم الوحدة العقارية إلى المشتري طبقاً لما تم الاتفاق عليه وخلال المدة المحددة، وفي حال عدم التسليم فإن القانونين المذكورين سلفاً قد رتباً على المطور العقاري عدة جزاءات.

ف نجد أن المشرع القطري قد نص في المادة ٢٩ من ذات القانون على إيقاع عقوبة الحبس مدة لا تجاوز سنة واحدة وبالغرامة التي لا تزيد على خمسين ألف ريال وذلك دون الاخلال بنص المادة ١٧ من ذات القانون والتي تنص على أنه "وفي جميع الأحوال، يجوز لمن أصابه ضرر، سواءً في حالة زيادة أو نقص مساحة الوحدة العقارية، المطالبة بالتعويض إن كان له مقتض"، أما المشرع البحريني فقد رتب الفسخ والتعويض كجزاء في حال تأخر المطور العقاري عن التسليم دون عذر مقبول، إضافة إلى أنه أتخذ نفس الجزاء الوارد في المادة ٢٩ من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري. ويتبين لنا أن المشرع في كل من القانونين لم يوضح طبيعة التعويض وهل هو تعويض من خلال إنقاص الثمن بحيث ينقص المطور العقاري من الثمن الأصلي للوحدة العقارية المباعة أم بتغيير الوحدة أي يكون التزاماً بمقابل، وذلك من خلال استبدالها بأخرى. ونحن نرى من وجهة نظرنا أن يترك هذا الأمر لاختيار المشتري (الطرف الآخر) فهو حر في الاختبار ما بين هذين التعويضين.

وبعد الانتهاء من التزام المطور العقاري بالبناء والتسليم يتبقى التزامه بنقل الملكية^{٢٣}. وكما هو معلوم بأن الالتزام بنقل ملكية المبيع إلى المشتري ليس من طبيعة البيع فحسب بل من مستلزماته، فعقد البيع الذي يقوم بها المطور العقاري رغم خصوصيته باعتباره يقع على عقار لم يتم إنشائه بعد، فإنه يبقى وارد على عقار تحكمه المبادئ العامة لنقل ملكية العقار^{٢٤}. ويتم نقل الملكية للعقارات التي يقوم بإنشائها المطور العقاري من خلال مرحلتين هما مرحلة التسجيل في السجل العقاري المبدئي ومن ثم مرحلة تحرير العقد النهائي والتي تستوفى فيها الإجراءات اللازمة المتعلقة بالتسجيل والشهر العقاري. وقد عرف المشرع القطري التسجيل العقاري المبدئي في المادة الأولى بأنه "مجموعة الصحائف العقارية والسجلات المكملة لها التي تثبت فيها، بصفة مبدئية، ماهية وأوصاف الوحدات المفردة على الخارطة والتصرفات القانونية الواردة عليها".

وكذلك عرفه المشرع الإماراتي بأنه "مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطأً أو إلكترونياً بالسجل الإلكتروني لدى الدائرة التي تثبت فيها عقود بيع العقارات وغيرها من التصرفات القانونية على الخارطة قبل نقلها إلى السجل العقاري". وذلك بخلاف قانون التطوير العقاري البحريني والذي لم يتضمن تعريف للتسجيل العقاري المبدئي.

أما عن المرحلة النهائية في نقل الملكية وهي تسجيله في السجل النهائي والذي بموجبه تنتقل الملكية إلى المشتري بصورة نهائية، وتم النص على ذلك في المادة ١٣ من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري "يُنشأ بالإدارة المختصة

^{٢٤} - العبيدي، زينة، التزامات المطور العقاري: دراسة مقارنة، مرجع سابق، صفحة ٦٢.

بوزارة العدل سجل عقاري مبدئي، تقيد به جميع البيانات للوحدات العقارية المفترزة على الخارطة، وجميع التصرفات والحقوق العينية التي ترد عليها، والتي من شأنها إنشاء ملكية أو أي حق عيني آخر أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام القضائية النهائية المثبتة لها"، وكذلك في الفقرة الأولى من المادة الثالثة من قانون التطوير العقاري الإماراتي "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". وهذا أيضاً ما أتجه إليه المشرع البحريني في المادة الثالثة منه.

وفي ذلك، تشير لنا الأحكام الخاصة بالتصرفات العقارية في إمارة أبو ظبي، حيث أكد المشرع لإمارة أبو ظبي على ضرورة تسجيل جميع التصرفات القانونية، التي ترد على العقارات، ورتب على عدم التسجيل عدم الاعتداد بكافة الحقوق التي تكون على العقار سواء الأصلية أو التبعية، فلا تنشأ، ولا تنتقل، ولا تزول بين ذوي الشأن، ولا بالنسبة لغيرهم^{٢٥}.

وعليه فإن المطور العقاري تقع على عاتقه العديد من الالتزامات التي تم النص عليها في قوانين التطوير العقاري، وهو ملزم بأن يؤدي هذه الالتزامات على أتم وأكمل وجه، فإذا لم يلتزم المطور بتنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتقه فإنه يتعرض لعدة أنواع من المسؤولية منها العقدية والتقصيرية والجزائية ولكن ما يهمننا في هذه الدراسة هي المسؤولية العقدية.

^{٢٥}- حكم محكمة نقض أبو ظبي، الأحكام المدنية والتجارية، طعن رقم ١١٩ لسنة ٢٠١٠ قضائية، جلسة ٢٠ أبريل ٢٠١٠.

المبحث الثاني: المسؤولية العقدية للمطور العقاري

تتنوع مسؤولية المطور العقاري بتنوع التزاماته القانونية، فبصفته صاحب المشروع والمحرك الرئيسي لنشاط التطوير العقاري فإنه يتحمل تبعه نجاح مشروعه واعماله أو إخفاقها. وفي حال تجاوز حدود الاتفاق أو حدود ما التزم به قانوناً ترتبت مسؤوليته المدنية، وما يهمننا في هذه الدراسة هي المسؤولية العقدية للمطور العقاري وأساسها (المطلب الأول)، وما يترتب على هذه المسؤولية من أحكام (المطلب الثاني).

المطلب الأول: أساس المسؤولية العقدية للمطور العقاري

أن القاعدة العامة في القانون المدني أنه إذا نشأ العقد صحيحاً ترتبت آثاره من حيث إلزام المتعاقدين بما ورد فيه باعتباره شريعة لهما، فالعقد إذا نشأ طبقاً للقانون كان شريعة المتعاقدين، فإذا أخل أحدهما بما التزم به طبقاً للعقد فإنه يجبر بعد إذاره على تنفيذ ما التزمه تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً، لكن إذا استحال على المدين أن ينفذ التزامه عينياً حكم عليه بالتعويض لعدم الوفاء، وهذه هي المسؤولية العقدية^{٢٦}. وعليه فحتى تقوم المسؤولية العقدية على المطور العقاري لا بد من وجود عقد صحيح، بالإضافة إلى حدوث خطأ في عقد البيع في التطوير العقاري، الذي يعتبر إخلال المطور العقاري بالتزاماته وأن يسبب هذا الخطأ الضرر للمشتري أي أن تكون هناك علاقة سببية بينهما. وفيما يخص

^{٢٦}- الحراسيس، عمر، دفع المسؤولية العقدية في القانون المدني الأردني - دراسة مقارنة، جامعة عمان العربية، كلية القانون، الأردن، ٢٠٠١، صفحة ٤.

أساس المسؤولية فأن العقد التي تقوم عليه المسؤولية للمطور العقاري، أما أن يكون عقد بيع أو عقد مقاول^{٢٧}.

وقد عرف قانون تنظيم التطوير العقاري القطري العقد بأنه "اتفاق مبرم بين المطور والمشتري، يحدد بمقتضاه الحقوق والالتزامات المتبادلة بينهما"، وذلك على خلاف القانونين البحرينيين وقانون التطوير العقاري في إمارة دبي فلم يتطرقوا إلى تعريف العقد.

وتجدر الإشارة إلى أن عقد البيع في مجال التطوير العقاري يتمتع بخصوصية تميزه عن بقية عقود البيع، سواء كان ذلك من حيث الأطراف أو من حيث المحل الوارد عليه والذي اعتبره البعض بيعاً لمعدوم. فالأطراف في عقد التطوير العقاري أن كان يتضمن هذا العقد بيع للوحدة المفردة هما المطور العقاري والمشتري. أما محل عقد البيع قد يكون عقاراً مبنياً، أي تام الإنجاز، أو مشروعاً بدأ المطور العقاري فيه ولم يكمله، كأن يكون بناية أو عمارة أو مجمع سكني. ومن أبرز صور البيع في التطوير العقاري هو البيع على الخارطة، والذي نص عليه القانون القطري والقوانين المقارنة. فعرفه المشرع القطري في المادة الأولى من قانون تنظيم التطوير العقاري بأنه "بيع الوحدات العقارية المفردة على الخارطة قبل اكتمال إنشائها"، وذلك كما عرفه المشرع البحريني، أما في قانون إمارة دبي فقد تم تعريف البيع على الخارطة بأنه "بيع الوحدات العقارية المفردة على الخارطة أو التي تكون في طور الإنشاء أو التي لم يكتمل

^{٢٧} - الشاذلي، ياسين، قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤، مرجع سابق، صفحة ٥٣٣.

إنشائها". أما الفقه فقد عرف البيع على الخارطة بأنه: عقد بيع لعقار يشترط فيه عدم الوجود ولكنه قابل للوجود مستقبلاً^{٢٨}.

ونلاحظ مما تقدم بأن المشرع في كلا القوانين عند تعريفه للبيع على الخارطة لم يفرق ما بين الوحدة العقارية التي لم يشرع بنائها والعقار الذي شرع بنائه، فكلاهما عند البيع سواء^{٢٩}.

إضافة إلى عقد البيع فقد يكون أساس المسؤولية العقدية للمطور العقاري هو عقد المقاولة، والمقاولة هي "عقد يلتزم بمقتضاه أحد الطرفين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً للطرف الآخر لقاء أجر، دون أن يكون تابعاً لهذا الطرف أو نائباً عنه"^{٣٠}. وبنفس هذه الألفاظ جاء تعريف المقاولة في القانون المدني البحريني رقم ١٩ لسنة ٢٠٠١، إلا أنه في قانون المعاملات المدنية الاماراتي رقم ٥ لسنة ١٩٨٥ أكتفى المشرع بتعريفه بأنه "المقاولة عقد يتعهد أحد طرفيه بمقتضاه أن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً لقاء بدل يتعهد به الطرف الآخر". وكما هو معلوم بأن أطراف عقد المقاولة هما صاحب العمل والمقاول، وبتطبيق ذلك على عملية التطوير العقاري فإن طرفاً عقد المقاولة يصبحان المطور العقاري بوصفه صاحب عمل، والمقاول منفذ المشروع، إضافة إلى أن المطور نفسه قد يكون مقاولاً أصلياً ولديه مقاولين من الباطن.

٢٨- ربحي، فاطمة، رزقي، ريمة، المركز القانوني للمركبي العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبدالرحمن ميرة، الجزائر، ٢٠١٧، صفحة ٢٦.

٢٩- الافتتاحات، ياسر، التعديلات المستحدثة في قانون السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، كلية القانون، جامعة الامارات العربية المتحدة، مجلة الشريعة والقانون، ٢٠٢٠، صفحة ٩٨.

٣٠- المادة ٦٨٢ من القانون المدني القطري رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٤.

وبناء على ما تقدم فإنه يتبين لنا بأنه قد يتعدد الأساس التي تقوم عليه مسؤولية المطور العقاري المدنية فأما أن يكون عقد بيع، والمقصود هنا عقد البيع على الخارطة الذي يتميز بخصوصية تميزه عن باقي عقود البيع الأخرى، وأما أن يكون عقد مقاوله وفي هذه الحالة يكون المطور العقاري هو المطور والمقاول في ذات الوقت.

ونحن نرى من جهتنا أنه من المفترض أن يكون هناك عقد خاص لعملية التطوير العقاري بحيث لا يتم إلحاقه بأي من العقود الأخرى سواءً عقد البيع أو المقاوله، وذلك بسبب الخصوصية التي يتميز بها هذا النوع من العقود.

المطلب الثاني: أحكام المسؤولية العقدية للمطور العقاري

بالرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني في كل من القانون القطري والقوانين المقارنة فإنه لا مجال للقول بقيام المسؤولية العقدية إلا إذا توافرت أركانها الثلاثة، وهي الخطأ والضرر وعلاقة السببية. وقد قضت المحكمة الاتحادية العليا في دولة الإمارات العربية المتحدة بأنه "استخلاص توافر الخطأ - شرط لتحقيق المسؤولية العقدية فضلا عن توافر علاقة السببية بينه وبين الضرر"^{٣١}. وعلى ذلك، لا تقوم المسؤولية العقدية للمطور العقاري إلا بوجود خطأ عقدي نشأ عن عدم تنفيذ المطور لالتزامه الناشئ عن العقد سواءً كان عدم التنفيذ كلياً أو جزئياً، أو تأخر في التنفيذ، إضافة إلى وجوب وقوع ضرر على المشتري. ولا يكفي توافر الخطأ والضرر بل يجب أن يكون الخطأ الذي صدر من المطور العقاري هو السبب في حدوث الضرر للطرف الآخر وهو المشتري، وهذا هو الركن الأخير لقيام المسؤولية العقدية وهو العلاقة السببية.

^{٣١} - المحكمة الاتحادية العليا- الاحكام المدنية والتجارية- الطعن رقم ٣٣٣ لسنة ٢٣ قضائية، بتاريخ ٢٢ مارس ٢٠٠٣، مكتب فني ٢٥، رقم الجزء ١، رقم الصفحة ٦٢٦.

ويعرف الخطأ العقدي بأنه "عدم تنفيذ المدين لالتزامه الناشئ من العقد"^{٣٢}، ولكي نكون أمام خطأ عقدي يجب توافر شرطين هما: أن يتحقق عدم تنفيذ الالتزام كلياً أو جزئياً أو أن يكون التنفيذ معيباً أو متأخراً، وأن يكون الإخلال في تنفيذ الالتزام ناتجاً عن خطأ المدين أو خطأ شخص من الغير يستخدمه المدين في تنفيذ التزامه. وفيما يخص إثبات الخطأ فهو يختلف فيما إذا كان الالتزام هو التزام بتحقيق نتيجة أم بذل عناية، وبطبيعة الحال فإن التزام المطور العقاري هو التزام بتحقيق نتيجة، وتتمثل هذه النتيجة في تسليم الوحدة العقارية المتفق عليها وفقاً للمواصفات التي حددها الطرفان، فإذا لم يتم المطور العقاري بالتسليم حسب المتفق عليه مسبقاً أو سلمها غير مطابقة للمواصفات فيعني ذلك أن النتيجة لم تتحقق ويثبت الخطأ من جانبه. وعليه فإن أي التزام تم النص عليه في العقد ولم يلتزم به المطور العقاري يؤدي إلى قيام خطأه العقدي، وهناك عدة صور لخطأ المطور العقاري والتي تكون ناتجة عن إخلاله بالتزاماته. من ضمنها عدم التزامه بنقل الملكية في الوقت المتفق عليه والذي يتم ابتداءً من خلال التسجيل المبدئي، وتم تعريف هذا الأخير في قانون تنظيم التطوير العقاري القطري بأنه "مجموعة الصحائف العقارية والسجلات المكملة لها التي تثبت فيها، بصفة مبدئية، ماهية وأوصاف الوحدات المفردة على الخارطة والتصرفات القانونية الواردة عليها" وكذلك تم تعريفه في القانون الإماراتي بأنه "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 لسجل العقاري". إضافة إلى ما

^{٣٢} -العقيلي، معن، المسؤولية العقدية وتنفيذ الالتزام، جامعة الحسن الأول، مجلة القانون والأعمال، ٢٠١٩، صفحة ٢٠٧.

تقدم، فإنه من ضمن صور الخطأ العقدي للمطور العقاري أيضاً هو عدم التزامه بالإنجاز والتسليم. ولا تكفي هذه الأخطاء في ترتيب مسؤولية المطور العقاري العقدية، بل يجب أن يترتب على حدوث هذا الأخطاء ضرر للطرف الآخر. وعرف الفقه الضرر بأنه "الأذى الذي يصيب الشخص من جراء المساس بحق من حقوقه، أو بمصلحة مشروعة له سواء تعلق ذلك الحق، أو تلك المصلحة بسلامة جسمه، أو عاطفته، أو بماله، أو حرته، أو شرفه، أو غير ذلك"^{٣٣}. ولا شك أن إخلال المطور العقاري بالتزاماته المشار إليها سلفاً من تأخر في إنجاز أو تسليم أو نقل ملكية، أو عدم مطابقة العقار للمواصفات المطلوبة يؤدي حتماً إلى أضرار مالية تصيب المضرور، فيلتزم المطور العقاري بالتعويض عنها. ولكن أيضاً لا يكفي توافر الخطأ والضرر بل يلزم وجود علاقة سببية بين الخطأ المرتكب من قبل المطور العقاري والضرر الذي أصاب المشتري. ويرى البعض صعوبة في إثبات العلاقة السببية في مجال التطوير العقاري، وذلك نظراً لتعدد الأطراف المتدخلين في عملية البناء والذين من ضمنهما المقاول والمهندس. وعليه فإذا ما توافرت الأركان الثلاثة لقيام المسؤولية العقدية وتم إثباتها، فإن المطور العقاري يكون ملزماً أما بالتعويض أو الفسخ. إلا أنه يمكن للمطور العقاري أن يدفع المسؤولية عنه من خلال نفي الخطأ أو الضرر، فإذا لم ينجح في ذلك فعليه أن يقطع علاقة السببية بين الخطأ والضرر.

^{٣٣} العطار، عبد الناصر، مصادر الالتزام الإرادية في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، مطبوعات جامعة الامارات، الطبعة الثانية، ٢٠٠٠، صفحة ٢٤٨.

الخاتمة

النتائج:

١- يتسع مفهوم المطور العقاري ليشمل الشخص الطبيعي والمعنوي المرخص له بمزاولة نشاط شراء وبيع العقارات، بغرض تطويرها، كما يشمل ذلك المفهوم نوعان من المطور وهم المطور الرئيسي والفرعي.

٢- أن التفرقة بين المطور العقاري والمقاول في إطار عملية التطوير العقاري، هي في الغالب تفرقة نظرية؛ لأن الواقع يثبت أن المطور العقاري غالباً ما يكون هو المقاول في نفس الوقت، فهناك مزيداً من الغموض على عقد التطوير العقاري من حيث اعتباره عقد بيع عقار في طور الإنجاز، أو عقد مقاول.

٣- هناك اختلاف في أنظمة غالبية الدول العربية ومنها دولة قطر في تشريع وإجراءات العمل في مجال التطوير العقاري، مثل: أعمال السجل العقاري المبدئي، وحسابات الضمان، والتسجيل العقاري، والملكية، وذلك لأنه لا يوجد قانون اتحادي متكامل يعالج كافة الموضوعات المتعلقة بعملية التطوير العقاري.

٤- أن ضمان العيوب الخفية في القواعد العامة يختلف عن ضمان العيوب الخفية في مجال التطوير العقاري ف ضمان العيوب الخفية في القواعد العامة يتعلق بجميع العيوب التي تنتقص من قيمة ومنفعة البناء، ولذلك

يعد أعم وأشمل من ضمان العيوب الخفية في مجال التطوير العقاري الذي تهدد متانة وسلامة البناء.

٥- من الصعب تطبيق قواعد علاقة السببية في مجال التطوير العقاري، وذلك لتعدد الأطراف المتدخلين في عملية البناء، وتشابك مراحلها مما يؤدي إلى تعدد الأخطاء، وصعوبة إثبات علاقة السببية، أي البحث عن السبب المباشر في وقوع الضرر.

٦- فرق المشرع القطري في شروط مزاوله أعمال التطوير العقاري ما بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي، إضافة إلى التفريق ما بين الشروط الخاصة للشركات القطرية والشركات الأجنبية التي تعمل في مجال التطوير العقاري.

٧- نص المشرع القطري على التزامات المطور العقاري في نص المادة ٧ من قانون تنظيم التطوير العقاري، وذلك ابتداءً من البدء في الأعمال وحتى تسليمها، في حين أن التشريعات المقارنة لم تتناول مادة تلم بالالتزامات المطور العقاري كما في التشريع القطري.

التوصيات:

١- ضرورة إصدار تشريع اتحادي متكامل لنشاط التطوير العقاري يشمل تنظيم كل المسائل المتعلقة بهذا النشاط، وذلك ليكون بمثابة المعين الذي يستقي منه المشرع المحلي أحكامه، فيما لا يتعارض مع خصوصية الوضع في الدولة، ويهدف إلى توحيد المبادئ القانونية المتعلقة بنشاط التطوير العقاري، وتسهيل

مهمة القاضي على الفصل في النزاع المعروض عليه سواء المحلي أو الاتحادي.

٢- أن يضع المشرع القطري حدود فاصلة بين المطور العقاري والمقاول، فضلا عن تحديد الأعمال التي تخص المطور العقاري، والأعمال التي تخص المقاول، ويضع أيضاً آلية تعاقدية جديدة لتنظيم علاقة المطور العقاري بالمشتريين، ولتكن عبارة عن عقد جديد تحت مسمى (عقد التطوير العقاري)، ويكون شاملاً لكافة مضامين نشاط المطور العقاري، من تشييد، وبيع، سواء لحساب المطور، أو لحساب الغير، وذلك لكي تستقر المراكز القانونية في حالة استقلال شخص صاحب المشروع الاستثماري عن المطور العقاري.

٣- أن يقرر التشريع الاتحادي المقترح بدولة قطر عقوبة على المطور الذي لم يلتزم بالإفصاح عن أية ضمانات، أو قروض كان قد حصل عليها قبل أو بعد تسجيله للمشروع، وكان هذا الضمان خاص بإقامة المشروع، وتشييده، لأن البنوك قد تتسابق في منح تسهيلات ائتمانية للعملاء بصورة كبيرة، تجعلها تتساهل في الحصول على البيانات، والمعلومات الخاصة بالمطور.

٤- يجب تعديل النصوص القانونية التي تسمح للمشتري رهن حقه بمجرد تسجيله في السجل الابتدائي، وقبل إكمال البناء وتسلمه للوحدة العقارية، وذلك لأن حقه في هذه المدة هو حق شخصي، وليس حقا عينيا ومحل الرهن التأميني هو الحق العيني وليس الحق الشخصي.

٥- ضرورة تحديد وقت إكمال البناء في القانون القطري، مثل ما نص عليه في التشريع الفرنسي، على سبيل المثال، وذلك لتحديد وقت وطريقة انتقال الملكية للمشتري ولا سيما بالنسبة للبيع لأجل، حيث حدد المشرع الفرنسي طريقتين لنقل

الملكية في بيع العقار على الخريطة إما نقل الملكية أول بأول (بطريق الالتصاق) أو نقل الملكية لأجل (البيع الأجل)، ولم يحدد القانون القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ أي طريقة لنقل الملكية.

٦- مبدأ مراجعة الثمن من المبادئ الهامة التي يجب الأخذ بها في بيع العقار على الخريطة، وأخذت به التشريعات الفرنسية والجزائرية، ولم يأخذ به في التشريع القطري في القانون رقم ٦ لسنة ٢٠١٤.

٧- يجب على المشرع القطري ألا يكتفى بالقواعد العامة في الضمان، ويكون التشريع واضحاً وصريحاً في تحميل البائع المسؤولية عن ضمان العيوب الظاهرة للبناء، كما هو في القانون الفرنسي.