المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية

اسم المقال: طبيعة ومعيار تقدير التعويض الذي يستحقه المطور العقاري طبقاً لقانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي
اسم الكاتب: د. علي هادي العبيدي
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/8158
تاريخ الاسترداد: 2026/11/02 08:05 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية جامعة مؤتة ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

طبيعة ومعيار تقدير التعويض الذي يستحقه المُطوِّر العقاري طبقًا لقانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي

د. علي هادي العبيدي*

تاريخ تقديم البحث: ٢٠٢٠/٦/٢٩م. **تاريخ القبول: ٢٠٢١/٢/١٥م.**

ملخص

يدور موضوع هذا البحث حول سلطة المُطوِّر العقاري في خصم نسبة معينة من المبالغ المدفوعة له من المشتري من دون حاجة للّجوء إلى القضاء أو التحكيم، كتعويض له عند إخلال المشتري بالتزاماته العقدية. وتعد هذه السلطة واحدة من السلطات الاستثنائية الممنوحة للمُطوِّر بموجب قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، وذلك لغرض تشجيع الاستثمار العقاري في الإمارة. ويهدف هذا البحث إلى تحقيق هدفين رئيسين، الأول: التعريف بمقدار التعويض الذي يستحقه المُطوِّر العقاري، والثاني: تقييم نص المادة (١١) من حيث مدى دقته وعدالته في معالجة حق المُطوِّر في التعويض، ومدى نجاحه في تحقيق التوازن بين المصالح المتعارضة لطرفي العقد. وقد قسمنا هذا البحث إلى ثلاثة مباحث، عالجنا فيها على التوالي: نوع التعويض الذي يستحقه المُطوِّر العقاري والحد الأعلى لمقدار هذا التعويض وأسس تحديد مقداره، وانتهينا منه بخاتمة ذكرنا فيها مجموعة من النتائج والتوصيات، أهمها أن المادة (١١) قد اعتمدت ثلاثة معايير لتحديد الحد الأعلى لمقدار التعويض الذي يستحقه المُطوِّر العقاري عند إخلال المشتري بالتزاماته العقدية، وقد توصلنا إلى عدم عدالة هذه المعايير، لذا أوصينا بإلغائها جميعا وبدلًا منها اعتماد المعيار الذي اقترحناه.

الكلمات الدالة: تعويض، المُطوِّر العقاري، بيع العقار، دبي.

* كلية القانون، جامعة العين، دولة الإمارات العربية المتحدة، دولة الإمارات العربية المتحدة، العين، ص.ب: ٦٤١٤١.

حقوق النشر محفوظة لجامعة مؤتة، الكرك، الأردن.

The Nature and the Criteria of Estimating the Compensation that a Real Estate Developer is Entitled to according to the Law Organizing the Initial Real Estate Registry in the Emirate of Dubai

Prof. Ali Hadi Alobeidi

Abstract

This research's subject is the authority of the real estate developer in deducting a certain percentage of the sum paid to him by the buyer without the need to resort to a court or arbitration as compensation for him when the buyer breaches his contractual obligations. This authority is one of the exceptional powers granted to the developer by the law regulating the initial real estate registry in the Emirate of Dubai, to encourage real estate investment in the emirate of Dubai. This research aims to achieve two prime objectives. The first objective is to decide the amount of compensation that the real estate developer deserves. The research's second objective is to assess the text of Article (11) in terms of its accuracy, fairness in dealing with the developer's right to obtain compensation, and its success in achieving a balance between the conflicting interests of both parties to the contract. We divided this research into three sections, in which we addressed, respectively: the type of compensation that the real estate developer deserves, the upper limit of the amount of this compensation, the basis of deciding the compensation amount, and we ended up with a conclusion in which we mentioned a set of findings and recommendations. The most important outcome was that Article (11) adopted three criteria to determine the upper limit of compensation that a real estate developer is authorized to obtain when the buyer breaches his contractual obligation and these criteria are unfair. Thus, we recommended to abolish these criteria and to adopt instead of them the standards that we proposed.

Keywords: Compensation, Real Estate Developer, Sale of the Property, Dubai.

مقدمة:

يراد بالسجل العقاري المبدئي مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطيًا أو إلكترونيًا بالسجل الإلكتروني لدى دائرة الأراضي والأملاك، والتي تُثبت فيها عقود بيع العقارات وغيرها من التصرفات القانونية على الخارطة قبل نقلها إلى السجل العقاري(١). ويراد بعقد بيع العقار على الخارطة ذلك العقد الذي يتم بموجبه بيع الوحدات العقارية المفرزة على الخارطة أو التي تكون في طور الإنشاء أو التي لم يكتمل إنشاؤها(٢). وقد حظي هذا السجل باهتمام ملحوظ من قبل المشرع في إمارة دبي فأقدم على تنظيمه بموجب القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨. ومن الموضوعات التي تم تنظيمها بموجب هذا القانون عقد بيع العقار على الخارطة. وقد ورد في المذكرة التفسيرية المرافقة للقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٧ – المعدل للقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ – بأنه: (ويتمثل الهدف الرئيس من إصدار القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ المُشار إليه ولائحته التنفيذية في وضع الأحكام الناظمة لعقد البيع على الخارطة على نحو يحفظ حقوق طرفي العقد من مطورين عقاريين أو مشترين في بيئة آمنة وشفافة تضمن تنفيذ المشاريع العقارية في الوقت المحدد لذلك دون تأخير، ولذلك فقد احتوى القانون سالف الذكر ولائحته التنفيذية على الأحكام التي تضمن الوصول إلى المقصود من عقد البيع على الخارطة وهو إتمام بناء الوحدة العقارية المتعاقد عليها وتمليكها للمشتري، فحدد التزامات كل من المطور العقاري والمشتري وبين الأثر المترتب على الإخلال بهذه الالتزامات). ولتحقيق هذا الهدف منح هذا القانون المُطوِّر العقاري(٣) مجموعة من الصلاحيات الاستثنائية عند إخلال المشتري بالتزاماته العقدية، ومن هذه الصلاحيات حقه في فسخ العقد بإرادته المنفردة وخصم نسبة معينة من المبالغ المدفوعة له من المشتري كتعويض من دون حاجة للّجوء إلى القضاء أو التحكيم(٤). ويدور موضوع هذا البحث حول نسبة الخصم الممنوحة قانونًا للمُطوِّر العقاري باعتبارها تعويضًا يستحقه عند إخلال المشتري بالتزاماته العقدية.

(١) المادة (٢) من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨. راجع: السعيدي، بيع العقار على الخارطة، ص٩٩ – ١٠٠.

(٢) المادة (٢) من ذاتالقانون. راجع: اللصاصمة، عقد بيع الوحدات العقارية على الخريطة، ص٢٠ وما بعدها، السعيدي، مرجع سابق، ص١٢ – ١٣، ربحي، رزقي، المركز القانوني للمرقي العقاري، ص١٥، شعبان، خصائـــص عقد بيع العقار بناء على التصاميم، ص ١٦٠، صالح، مهدي، مفهوم عقد بيع العقار على التصميم الهندسي وتكييفه القانوني، ص ٢٩٥ – ٢٩٦.

(٣) والمُطوِّر إما أن يكون رئيسيًا أو فرعيًا، والرئيسي هو كل من يرخص لممارسة أعمال تطوير العقارات وبيع وحداتها للغير، أما الفرعي فهو أيضًا من يرخص لممارسة أعمال تطوير العقارات وبيع وحداتها للغير، ولكنه يطور جزءًا من مشروع عقاري عائد لمطور رئيسي بموجب اتفاق بينهما. (المادة: ٢ من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي، المادة: ٢ من القانون رقم ٦ لسنة ٢٠١٩ بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي). راجع بشأن مفهوم المُطوِّر العقاري وأحكامه القانونية: ابراهيم، التطوير العقاري، ص٥١ وما بعدها، السعيدي، مرجع سابق، ص٨٥ وما بعدها.

(٤) المادة (١١) من ذاتالقانون.

أهمية موضوع البحث:

يحظى موضوع هذا البحث بأهمية كبيرة، وذلك لعدة أسباب، منها تعلُّقه – أولًا – بحق المُطوِّر في تحديد مقدار التعويض وطريقة استيفائه، وهو حكم ورد على سبيل الاستثناء من القواعد العامة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي؛ إذ إن تحديد مقدار التعويض ينبغي أن يكون – طبقًا لهذه القواعد – بموجب نص قانوني أو اتفاق أو حكم قضائي، كما أن استيفاء التعويض ينبغي أن يكون من خلال اللجوء إلى القضاء، وتعلُّقه – ثانيًا – بعقد بيع العقار على الخارطة الذي يعد واحدًا من الأنظمة القانونية الفاعلة في مجال جذب الاستثمار وتحقيق النمو والازدهار في المجال العقاري، وتعلُّقه – أخيرًا – بمسألة طالها التعديل التشريعي لأكثر من مرة نظرًا لما حصل بشأنها من تباين في الاجتهادات القضائية[١]. ومما يؤكد أهمية هذا الموضوع ما قضت به الفقرة (هـ) من المادة (١١) من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي من أنه:"تعتبر الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه المادة من النظام العام، ويترتب على عدم الالتزام بها البطلان"[٢]، وما قضت به الفقرة (د) من ذات المادة من أنه:"تسري القواعد والإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة على جميع عقود البيع على الخارطة سواءً التي تم إبرامها قبل أو بعد العمل بهذا القانون"[٣]، فقد رأى المشرع بأن ما تضمنته هذه المادة من أحكام وقواعد وإجراءات تحمي مصالح هامة وأساسية ليس فقط لأطراف عقد البيع على الخارطة وإنما للمجتمع بأسره تتمثل في استقرار القطاع العقاري وازدهاره[٤].

نطاق موضوع البحث:

لقد حددنا نطاق موضوع هذا البحث من خلال عنوانه المتمثل في: مقدار التعويض الذي يستحقه المُطوِّر العقاري عند إخلال المشتري بالتزاماته العقدية طبقًا لقانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، إذ يتبين لنا من هذا العنوان تعلُّق الموضوع بقانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة

(١) لقد ورد في المذكرة التفسيرية المرافقة للقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٧ بأنه:(لقد تم تعديل المادة (١١) نتيجة ظهور العديد من الاجتهادات القضائية حول دلالاتها، وتباين اجتهادات المحاكم في تطبيق أحكامها، وذلك عند النظر والبت في الدعاوى التي أقيمت لديها بشأن المنازعات المتصلة بعقد البيع على الخارطة خاصة فيما يتعلق بحق المطور في فسخ هذا العقد بإرادته المنفردة عند إخلال المشتري بالتزاماته التعاقدية، ولذلك فقد تم تعديل هذه المادة أكثر من مرة وكان آخرها بموجب القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٧ المُشار إليه، وذلك لضمان الفهم الدقيق لأحكامها، وعدم تباين وجهات النظر في تحديد مدلولاتها على نحو قد يؤثر سلبًا على القطاع العقاري في إمارة دبي).

(٢) راجع في تطبيق هذا النص: محكمة تمييز دبي٢٠٢٠/١٥٣ عقاري (غير منشور).

(٣) راجع بشأن هذين النصين: محكمة تمييز دبي ٢٠١١/١٦٩ عقاري، محكمة تمييز دبي ٢٠١٨/٢١١ عقاري، محكمة تمييز دبي ٢٠١٨/٢١٢ عقاري (غير منشورة).

(٤) راجع ما ورد في المذكرة التفسيرية للقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٧.

دبي، وهو قانون خاص بإمارة دبي، وتعلُّقه بمسألة واحدة فقط من مسائل بيع العقار على الخارطة، وهي مقدار التعويض الذي يستحقه المُطوِّر العقاري عند إخلال المشتري بالتزاماته العقدية، والذي تُمثله نسبة الخصم الممنوحة له قانونًا. وعليه يخرج من نطاق موضوع البحث التكييف القانوني لعقد بيع العقار على الخارطة ومحله وخصائصه(١) وآثاره(٢)، وحق المُطوِّر العقاري في فسخ العقد بإرادته المنفردة عند إخلال المشتري بالتزاماته العقدية وشروط استحقاقه للتعويض في هذه الحالة.

تساؤلات البحث:

لقد أجازت الفقرة (أ-٤) من المادة (١١) من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي للمُطوِّر العقاري أن يخصم نسبة معينة من المبالغ المدفوعة له من قبل المشتري كتعويض له، عند إخلال هذا الأخير بالتزاماته العقدية، بشرط عدم تجاوز الحدود العليا المقررة في هذه المادة. وتُثير الصلاحية الممنوحة للمُطوِّر العقاري بموجب هذه الفقرة عدة تساؤلات، وهي على النحو التالي:

١- ما هو نوع التعويض الذي يستحقه المُطوِّر العقاري؟ هل هو تعويض قانوني أم قضائي؟

٢- مدى عدالة المعيار الذي اعتمده المشرع في تحديد الحد الأعلى لمقدار التعويض؟

٣- ما هي العوامل المؤثرة في تحديد مقدار التعويض؟

٤- ما هي القيود الواردة على سلطة المُطوِّر في تحديد مقدار التعويض؟

٥- هل للقضاء سلطة في تعديل مقدار التعويض؟

أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى تحقيق هدفين رئيسين، الأول: التعريف بمقدار التعويض الذي يستحقه المُطوِّر العقاري عند إخلال المشتري بالتزاماته العقدية وذلك من خلال الإجابة عن التساؤلات المشار إليها آنفًا، والثاني: تقييم نص المادة (١١) من حيث مدى دقته وعدالته في معالجة حق المُطوِّر في التعويض، ومدى نجاحه في تحقيق التوازن بين المصالح المتعارضة لطرفي العقد، علمًا بأنه قد ورد في المذكرة التفسيرية المرافقة للقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٧ بأنه:(لقد تم تعديل المادة (١١) نتيجة ظهور العديد من الاجتهادات القضائية حول دلالاتها، وتباين اجتهادات المحاكم في تطبيق أحكامها)، كما ورد

(١) راجع بهذا الشأن: النعيمي، مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني، ص٢٤٤ – ٢٥٧، صالح، مهدي، مرجع سابق، ص٣٠٠ وما بعدها.

(٢) راجع بهذا الشأن: ابراهيم، مرجع سابق، ص١٠١ وما بعدها.

فيها بأن الهدف الرئيس من إصدار القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ هو المحافظة على حقوق طرفي العقد من مطورين عقاريين ومشترين في بيئة آمنة وشفافة.

منهج البحث:

لتحقيق الهدفين المشار إلهما آنفًا نرى بأن المنهج الواجب الاتباع في معالجة موضوع هذا البحث ينبغي أن يقوم على أساس قراءة دقيقة تحليلية لنص المادة (١١)، لنتمكن من تحديد مقدار التعويض الذي يستحقه المُطوِّر العقاري وتقييم الحكم الوارد فيه. وعليه فالمنهج المتبع هو المنهج التحليلي. ومن الأسباب التي دفعتنا لاتباع هذا المنهج خلو المكتبة القانونية من المراجع التي تبحث في المسألة التي يتعلق بها هذا البحث.

خطة البحث:

لقد قسمنا هذا البحث إلى ثلاثة مباحث، عالجنا فيها على التوالي: الطبيعة القانونية للتعويض الذي يستحقه المُطوِّر العقاري والحد الأعلى لمقدار هذا التعويض وأسس تحديد مقداره.

المبحث الأول: الطبيعة القانونية للتعويض الذي يستحقه المُطوِّر العقاري

مما لا شك فيه فإن تحديد مقدار التعويض الذي يستحقه المُطوِّر العقاري عند إخلال المشتري بالتزاماته العقدية يتطلب – أولًا – تحديد نوع أو طبيعة هذا التعويض من حيث الجهة التي تحدد مقداره، إن كان يعد تعويضًا قانونيًا أم اتفاقيًا أم قضائيًا، ولتحقيق هذا الغرض نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نعرض في الأول أنواع التعويض طبقًا للقواعد العامة، لنحدد في الثاني نوع التعويض الذي يستحقه المُطوِّر العقاري.

المطلب الأول: عرض أنواع التعويض طبقًا للقواعد العامة

تتعدد أنواع التعويض تبعًا للزاوية التي يُنظر منها إليه، فمثلًا توجد ثلاثة أنواع من التعويض تبعًا لطبيعة محله، فقد قضت المادة (٢٩٥) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي بأن:"يقدر الضمان بالنقد على أنه يجوز للقاضي تبعًا للظروف وبناء على طلب المضرور أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه أو أن يحكم بأداء أمر معين متصل بالفعل الضار وذلك على سبيل التضمين"، وعليه فالتعويض إما أن يكون نقديًا أو عينيًا أو أداء أمر معين. كما توجد ثلاثة أنواع أخرى من التعويض تبعًا للجهة التي تحدد مقداره، فقد نصت المادة (٣٨٩) من ذات القانون على أنه:"إذا لم يكن التعويض مقدرًا في القانون أو في العقد قدره القاضي..."، وعليه فالتعويض إما أن يكون قانونيًا أو اتفاقيًا أو قضائيًا. وفيما يأتي بيان موجز لأنواع التعويض تبعًا لهذا التقسيم الأخير، لأنها هي التي تعنينا في موضوع بحثنا.

يراد بالتعويض القانوني ذلك التعويض الذي تولى المشرع تحديد مقداره بنص قانوني قبل تحقق المسؤولية المدنية. ومن سمات هذا النوع من التعويض أنه غالبًا ما يكون نقديًا من حيث طبيعة محله، كما أنه يعد تعويضًا جُزافيًا؛ لأن مقداره يُحدد سلفًا قبل حصول الضرر، وبالتالي فهو لا يساوي مقدار الضرر الواقع فعلًا، بل عادة يكون أقل منه. لذا ينبغي على المشرع عدم الإقدام على وضع نصوص قانونية لتحديد مقدار التعويض إلا إذا وجد مبرر قوي يستدعي ذلك، كما في الدية حيث يكون التعويض عن أضرار جسدية متماثلة يتساوى فيها الناس جميعا(١)؛ لأن الحالات التي تُعرض على القضاء غالبًا ما تكون مختلفة في ظروفها فيتفاوت مقدار الضرر فيها، وبالتالي فلا يمكن أن تخضع هذه الحالات لنصوص جامدة تحدد التعويض بمقدار ثابت لا يتغير من حالة إلى أخرى(٢). ومن الأمثلة على التعويض القانوني التعويض عن الضرر الناجم عن إصابات العمل والتعويض عن الضرر الناجم عن قتل النفس أو تفويت منفعة مقصودة على الكمال أو إزالة جمال مقصود على الكمال (الدِيَّة والأرش)(٣).

في حين يراد بالتعويض الاتفاقي ذلك التعويض الذي تولى طرفا المسؤولية المدنية، عقدية كانت أم مسؤولية عن فعل ضار تحديد مقداره قبل تحقق المسؤولية. ومن سمات هذا النوع من التعويض أنه غالبًا ما يكون في مجال المسؤولية العقدية، كما أنه عادة ما يكون نقديًا، وهو كالتعويض القانوني يعد – أيضًا – تعويضًا جُزافيًا؛ لأن مقداره يُحدد سلفًا قبل حصول الضرر، وبالتالي فهو لا يساوي مقدار الضرر الواقع فعلًا، بل عادة يكون أكثر منه، لأن الهدف من الاتفاق على الشرط الجزائي غالبًا ما يكون للضغط على المدين فتحصل المبالغة في تقديره. ومن الأمثلة على التعويض الاتفاقي في مجال المسؤولية العقدية لو اتفق البائع مع المشتري على أن يدفع له تعويضًا مقداره خمسة آلاف درهم إن هو امتنع عن تنفيذ التزامه بتسليم المبيع، أو اتفق المقاول مع صاحب العمل على أن يدفع له تعويضًا مقداره عشرون ألف درهم إن هو تأخر في تنفيذ التزامه بإنجاز العمل في الموعد المتفق عليه. ومن الأمثلة عليه في مجال المسؤولية عن الفعل الضار لو اتفق شخص مع جاره وتعهد بأن يدفع له مبلغًا معينًا من النقود كتعويض عن الأضرار التي قد تصيبه من أعمال البناء التي يمارسها في ملكه، أو اتفق صاحب مصنع مع جاره على مقدار التعويض الذي يستحقه عن الضرر الذي يصيبه من نشاط المصنع(٤).

(١) راجع تفصيل ذلك: العبيدي، المصادر غير الإرادية للالتـزام، ص٢٣٩.

(٢) راجع: السنهوري، الوسيط، ج٢، ص١١٤٩.

(٣) راجع: سرحان، المصادر غير الإرادية للالتـزام (الحق الشخصي)، ص١٥٠، ١٥١.

(٤) راجع: يس، النظرية العامة للإلتزام، ج ٢، ص١٧٠.

وتجدر الإشارة إلى أن التعويض الاتفاقي لا يعد صلحًا، لأن الصلح عقد يرفع النزاع ويقطع الخصومة بين المتصالحين بالتراضي[١]، وهذا يعني أن الصلح يتم بعد حصول النزاع والخصومة، أي بعد تحقق المسؤولية، وهذا على خلاف التعويض الاتفاقي الذي يتم قبل حصول النزاع والخصومة، أي قبل تحقق المسؤولية.

أما التعويض القضائي فيراد به ذلك التعويض الذي يتولى القاضي تحديد مقداره بعد تحقق المسؤولية المدنية وحصول النزاع بشأنها أمام القضاء. ومن أبرز سمات هذا النوع من التعويض أنه غالبًا ما يكون تعويضًا يُلائم الضرر من حيث نوعه ومقداره؛ لأنه لا يكون تعويضًا نقديًا دائمًا، وعندما يكون نقديًا لا يكون تعويضًا جُزافيًا؛ لأن مقداره يُحدد بعد حصول الضرر. لذا يعد التعويض القضائي أفضل من نوعي التعويض الآخرين في تحقيق العدالة بين طرفي المسؤولية المدنية. كما إنه يعد بمثابة الأصل[٢] والنوعان الآخران بمثابة الإستثناء.

المطلب الثاني: تحديد نوع التعويض الذي يستحقه المُطوِّر العقاري

بعد أن تعرفنا على بعض أنواع التعويض طبقًا للقواعد العامة، نود في هذا المطلب تحديد نوع التعويض الذي يستحقه المُطوِّر العقاري بموجب المادة (١١) من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي من حيث الجهة التي تتولى تحديد مقداره، إن كان يعد تعويضًا قانونيًا أم اتفاقيًا أم قضائيًا. ولتحقيق هذه الغاية نورد نص الفقرة (أ-٤) من المادة (١١) التي نصت على أنه: "يجوز للمُطوّر العقاري بعد استلامه للوثيقة الرسميّة المُشار إليها في البند (٣) من الفقرة (أ) من هذه المادة وبحسب نسبة الإنجاز[٣]، اتخاذ التدابير التالية بحق المُشتري دون اللجوء إلى القضاء أو التحكيم: أ- في حال إنجاز

(١) هذا ما قالته المادة (٧٢٢) من قانون المعاملات المدنية في تعريفها للصلح.

(٢) راجع: إبراهيم، النظرية العامة للإلتزام: أحكام الالتزام، ص١٦٥، الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، ج٢، ص٢٣٢، المهداوي، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية الاتحادي: أحكام الالتزام، ص١٢٧. وفي هذا المجال أيضًا راجع: المحكمة الاتحادية العليا: ٢٠٠٧/٣٦٥، ٤٣٤، ٢٠٠٧/٤٤٨ – مجموعة أحكام المحكمة الاتحادية العليا، ٢٠٠٨، ص٥٢٩، ٤٣٥، محكمة نقض أبو ظبي: ٢٠٠٩/٢٢، ٢٠١١/٦٧ – مجموعة أحكام محكمة النقض، ٢٠١٠، ص١٦١، ٢٠١٢، ص٨٢٨.

(٣) ويُفهم ضمنًا من حكم لمحكمة تمييز دبي بأن إصدار دائرة الأراضي والأمـــلاك قرارًا بأحقية المطور في الفسخ وخصـــم نســـبة ٤٠٪ من المبالغ المدفوعة له لا يقوم مقام الوثيقة الرسمية المطلوب إصـــدارها. (محكمة تمييز دبي ٢٠١٨/٨ عقاري (غير منشور).

المُطوّر العقاري لنسبة تزيد على (80٪) من الوحدة العقارية، فإنه يكون له أي مما يلي: ١- الإبقاء على العقد المُبرم بينه وبين المُشتري واحتفاظه بكامل المبالغ المُسدّدة له مع مُطالبة المُشتري بسداد ما تبقّى من قيمة العقد. ٢- الطلب من الدائرة بيع الوحدة العقارية محل العقد بالمزاد العلني لاقتضاء ما تبقّى من المبالغ المُستحقّة له، مع تحمّل المُشتري لكافة التكاليف المُترتّبة على هذا البيع. ٣- فسخ العقد بإرادته المُنفرِدة، وخصم ما لا يزيد على (40٪) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمُشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال (٦٠) ستين يومًا من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمُشترٍ آخر، أيُّهما أسبق. ب- في حال إنجاز المُطوّر العقاري لنسبة تتراوح بين (60٪) ولغاية (80٪) من الوحدة العقارية، فإنّه يكون له فسخ العقد بإرادته المُنفرِدة، وخصم ما لا يزيد على (40٪) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمُشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال (٦٠) ستين يومًا من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمُشترٍ آخر، أيُّهما أسبق. ج- في حال مُباشرة المُطوّر العقاري العمل في المشروع العقاري، وذلك من خلال استلامه لموقع البناء والبدء في الأعمال الإنشائية وفقًا للتصاميم المُعتمدة من الجهات المُختصّة، وكانت نسبة إنجازه تقل عن (60٪) من الوحدة العقارية، فإنّه يكون له فسخ العقد بإرادته المُنفرِدة وخصم ما لا يزيد على (25٪) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمُشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال(٦٠) ستين يومًا من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمُشترٍ آخر، أيُّهما أسبق. د- في حال عدم بدء المُطوّر العقاري بالعمل في المشروع العقاري لأي سبب خارج عن إرادته ودون إهمال أو تقصير منه، فإنّه يكون له فسخ العقد بإرادته المُنفرِدة وخصم ما لا يزيد على (30٪) من قيمة المبالغ المدفوعة له من قبل المُشتري، ورد ما زاد على ذلك للمُشتري خلال (٦٠) ستين يومًا من تاريخ فسخ العقد"[١]. يتبين لنا من هذا النص إن المشرع قد حدد الحد الأعلى لمقدار التعويض الذي يستحقه المُطوّر العقاري دون أن يحدد مقداره، وعليه يمكن القول بأن هذا التعويض في حده الأعلى يعد تعويضًا قانونيًا، أما من حيث من يحدد مقداره فهو ليس بتعويض قانوني ولا اتفاقي ولا قضائي، إنما هو – إن صحَّ التعبير – تعويض إرادي؛ لأن المُطوِّر هو الذي يحدده بإرادته المنفردة، وبالتالي من الممكن القول بأن هذا التعويض هو صورة خاصة لا يعرفها قانون المعاملات المدنية.

(١) راجع في تطبيق هذا النص: محكمة تمييز دبي ٨٠، ٢٠٢٠/٨٢ عقاري، ٢٠٢٠/١٧٤ عقاري، ٢٠٢٠/١٨٦ عقاري (غير منشورة).

ولكن هل يمكن أن نعتبر هذا التعويض صورة مشتركة بين التعويض القانوني والتعويض القضائي؟ ولتوضيح هذه الصورة نرى بأنه لو أن المشرع في نص من النصوص القانونية لم يحدد مقدار التعويض، وإنما وضع له حدًا أعلى فقط، فإن القاضي – في هذه الحالة – هو الذي سيتولى تحديد مقدار التعويض تبعًا لمقدار الضرر ولكن دون تجاوز الحد الأعلى الذي وضعه المشرع، إذ نرى بأن التعويض في هذه الحالة يعد صورة مشتركة بين التعويض القانوني والقضائي(١). ومن الأمثلة على ذلك ما نصت عليه المادة (١٢٣/أ) من قانون تنظيم علاقات العمل الإماراتي من أنه:"إذا فصل العامل فصلا تعسفيافللمحكمة المختصة أن تحكم على صاحب العمل بدفع تعويض للعامل وتقدر المحكمة هذا التعويض بمراعاة نوع العمل ومقدار الضرر الذي لحق بالعامل ومدة خدمته وبعد تحقيق ظروف العمل. ويشترط في جميع الأحوال ألا يزيد مبلغ التعويض على أجر العامل لمدة ثلاثة أشهر تحسب على أساس آخر أجر كان يستحقه"(٢)، وما نصت عليه المادة (١/٥) من قانون المسؤولية المدنية عن الأضرار النووية الإماراتي رقم ٤ لسنة ٢٠١٢(٣) على أن مسؤولية المشغل (مؤسسة الإمارات للطاقة النووية) المدنية عن الأضرار النووية ينبغي ألا تتجاوز ٤٥٠ مليون وحدة حقوق سحب خاصة (تعادل ٢.٥ مليار درهم) كحد أقصى(٤). ولكن – كما هو واضح – يوجد فرق بين هذه الصورة من التعويض والتعويض الذي يستحقه المُطوِّر من حيث أن الذي يحدد مقدار التعويض في هذه الصورة الأخيرة هو الدائن (المُطوِّر) وليس القاضي، إلا أنه على الرغم من هذا الفرق الواضح نرى بأن هذا التعويض يعد صورة مشتركة بين التعويض القانوني والقضائي؛ إذ من الممكن القول بأن التعويض الذي يحدد مقداره المُطوِّر يعد تحديدًا مبدئيًا وليس نهائيًا، نظرًا لإمكانية لجوء المشتري إلى القضاء للمطالبة بتخفيض مقدار التعويض استنادًا إلى نص الفقرة (و) من المادة (١١)، التي نصت على أنه: "لا تحول

(١) راجع: العبيدي، مرجع سابق، ص٢٣٦.

(٢) وفي تطبيق هذا النص ورد في حكم للمحكمة الاتحادية العليا بأن محكمة الموضوع غير ملزمة في تقديرها للتعويض بالقضاء بالحد الأقصى الذي قررته هذه المادة، إذ لها أن تقدر تعويضًا يقل عن هذا الحد متى جاء تقديرها سائغًا وراعت فيه الضوابط التي أوردتها هذه المادة. (المحكمة الاتحادية العليا ٢٠١٠/٢٤٠ مدني، مجموعة أحكام المحكمة الاتحادية العليا، ٢٠١١، ص٧٩). راجع بذات الاتجاه: محكمة نقض أبوظبي، ٢٠١٥/١٧٣، ٢٠١٥/١٧٩ مدني، مجموعة أحكام محكمة النقض، ٢٠١٦، ص٧٠٢، محكمة تمييز دبي ٧٤، ٢٠١٠/٨٦ عمالي، مجموعة أحكام محكمة تمييز دبي، ٢٠١٠، ع٢١، ص١٤٨٧.

(٣) لقد تمت صياغة نصوص هذا القانون وفقًا لاتفاقية فينا بشأن المسؤولية المدنية عن الأضرار النووية وبروتوكول ١٩٩٧ المعدل لها الذي انضمّت إليه دولة الإمارات العربية المتحدة.

(٤) لقد اعترفت اتفاقية فينا بحق الدول الأطراف في وضع حد أقصى للضمان المالي لتعويض الأضرار الناشئة عن نشاط المنشأة.

الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه المادة دون لجوء المُشتري للقضاء أو التحكيم في حال تعسّف المُطوِّر العقاري في استخدام الصلاحيّات المُخوّلة له بموجب هذه المادة"، فيتولى القاضي تحديد مقدار هذا التعويض بشكل نهائي. ولكن إذا كان الأمر كذلك، فهل هذا يعني عدم وجود أي فرق بين هذا النوع من التعويض وصورة التعويض المشتركة بين القانوني والقضائي؟ وبعبارة أخرى: إذا كان الأمر كذلك، فما هي فائدة الصلاحية الممنوحة للمُطوِّر في خصم ما يستحقه من التعويض من المبالغ المدفوعة له؟ في الواقع إن هذه الصلاحية تمنح المُطوِّر ميزتين لا تمنحهما للدائن الصورة المشتركة آنفة الذكر، تتمثل الأولى في إعفاء المُطوِّر من عبء اللجوء إلى القضاء وعبء إثبات مقدار الضرر الذي أصابه[١]، وتتجلى الثانية في تمكينه من الحصول على التعويض مباشرة دون تحمُّل عبء القيام بإجراءات التنفيذ الجبري.

المبحث الثاني: الحد الأعلى لمقدار التعويض الذي يستحقه المُطوِّر العقاري

انتهينا في المبحث الأول إلى نتيجة مفادها بأن التعويض الذي يستحقه المُطوِّر بموجب المادة(١١) هو صورة مشتركة بين التعويض القانوني والقضائي، والحد الأعلى لمقدار هذا التعويض هو الذي يُمثل الجانب القانوني فيه، ونود في هذا المبحث معالجة هذا الجانب، وذلك من خلال محاولة التوصل للمعيارالذي اعتمدته هذه المادة في تحديد الحد الأعلى لمقدار التعويض، ثم نتولى بعد ذلك مناقشة هذا المعيار لنرى مدى انضباطه وعدالته. وعليه نقسم هذا المبحث إلى مطلبين.

المطلب الأول: معيار تحديد الحد الأعلى لمقدار التعويض

قبل الشروع ببيان معيار تحديد الحد الأعلى لمقدار التعويض طبقًا للفقرة (أ-٤) من المادة (١١) – التي سبق لنا إيراد نصها في المبحث الأول – نود أن نشير – أولًا – إلى أن الصلاحيات الممنوحة للمُطوِّر العقاري في مواجهة المشتري بموجب هذه الفقرة تختلف تبعًا لاختلاف نسبة الإنجاز، إذ يُلاحظ إنه في حال إنجاز المُطوّر العقاري لنسبة تزيد على (80٪) من الوحدة العقارية، فإنه يكون مخيرًا بين ثلاثة أمور: الأول، الإبقاء على العقد المُبرم بينه وبين المُشتري واحتفاظه بكامل المبالغ المُسدّدة له مع مُطالبة المُشتري بسداد ما تبقّى من الثمن. والثاني، الطلب من دائرة الأراضي بيع الوحدة العقارية بالمزاد العلني لاقتضاء ما تبقّى من المبالغ المُستحقّة له، مع تحمّل المُشتري لكافة التكاليف المُترتّبة على هذا البيع. والثالث، فسخ العقد بإرادته المُنفرِدة، وخصم ما لا يزيد على (40٪) من قيمة الوحدة العقارية

(١) خلافًا للأصل المقرر قانونًا، راجع: المحكمة الاتحادية العليا: ١٩٨، ٢٠٧، ٢٠٠٧/٢١٣– مجموعة أحكام المحكمة الاتحادية العليا، ٢٠٠٨، ٥٤٥.

المنصوص عليها في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمُشتري. أما إذا كانت نسبة الإنجاز تعادل (80٪) أو أقل من الوحدة العقارية فلا يتمتع المُطوّر العقاري إلا بصلاحية الفسخ مع الخصم. وتعليقًا على ذلك نرى بأنه لا يجوز حرمان المُطوِّر من الصلاحية الأولى، المتعلقة بالإبقاء على العقد، عندما تكون نسبة الإنجاز تعادل (80٪) أو أقل؛ لأنها مجرد موقف سلبي يتمثل في الإبقاء على العقد وانتظار قيام المشتري بالتنفيذ، إذ لا يُعقل أن يُحرم المُطوِّر من هذا الحق عندما تكون نسبة الإنجاز (80٪) أو أقل. بل أكثر من ذلك نرى بأن هذا الحق يثبت للمُطوِّر في جميع الأحوال وإن لم ترد الإشارة إليه في النص؛ نظرًا لعدم تضمُّنِه لأي إجراء ضد المشتري.

وبعد أن انتهينا من إيراد هذه الملاحظة نرى بأن التعرُّف على معيار تحديد الحد الأعلى لمقدار التعويض الذي يستحقه المُطوِّر العقاري يقتضي – أولًا – استعراض الحدود العليا لمقدار هذا التعويض لنتوصل من خلالها إلى المعيار المعتمد في تحديد الحد الأعلى. والحدود العليا لمقدار التعويض طبقًا للنص المشار إليه أعلاه هي:

١- إذا كانت نسبة الإنجاز (٦٠٪) من الوحدة العقارية أو أكثر: يحق للمُطوّر في هذه الحالة خصم ما لا يزيد على (40٪) من الثمن المتفق عليه في العقد، ورد ما زاد على ذلك إلى المُشتري، وهذا يعني أن الحد الأعلى لمقدار التعويض الذي يستحقه المُطوِّر هو (40٪) من الثمن، فلو كان مقدار الثمن المتفق عليه مليون درهم فلا يجوز للمُطوِّر أن يخصم أكثر من ٤٠٠ ألف درهم من المبالغ المدفوعة له من قبل المشتري. وتجدر الإشارة إلى أن الحد الأعلى لمقدار التعويض المشار إليه آنفًا لا يختلف فيما لو تجاوزت نسبة الإنجاز (٨٠٪) من الوحدة العقارية، غير أن المُطوّر – في هذه الحالة – يكون مُخيرًا بين أمرين: أحدهما، فسخ العقد مع خصم ما لا يزيد على (40٪)، والآخر، بيع العقار لاقتضاء ما تبقّى من حقه في الثمن[1]. ونرى بأن الخيار الثاني هو بمثابة تنفيذ عيني جبري مع التعويض؛ لأن المُطوِّر بموجب هذا الخيار سيحصل على حقه كاملًا في الثمن دون أن يُكمل عمله، وبالتالي فهذه الزيادة هي بمثابة تعويض له، فلو كانت نسبة الإنجاز (٨٥٪) فهذا يعني أن (١٥٪) من الثمن الذي حصل عليه هو بمثابة تعويض، وكلما زادت نسبة الإنجاز سيقل مقدار التعويض الذي سيحصل عليه. وعليه نرى بأن الخيار الأول غالبًا ما يكون هو الأفضل بالنسبة للمُطوّر، إذ بموجبه يعود العقار المُباع إليه مع حصوله على ما لا

(١) ولهذا السبب عالج المشرع هذه الحالة في فقرتين مستقلتين على الرغم من أن نسبة الخصم فيهما واحدة.

يزيد على (40٪) من الثمن، وبالتالي فهو لا يلجأ إلى الخيار الثاني إلا عندما يعتقد بأنه هو الأفضل، كما لو كانت المبالغ المدفوعة له من قبل المشتري قليلة ولا تكفي لتغطية ما يريد خصمه. وجدير بالذكر فإنه لربما يرى البعض بأن المشرع حين منح المُطوِّر خيار البيع لم يقصد تحديد مقدار التعويض الذي بإمكان المُطوِّر خصمه من المبلغ المُتحصَّل من البيع. وفي الرد على ذلك نرى بأنه سواء أكان المشرع قد قصد ذلك أم لم يقصد، فإن حصول المُطوِّر على زيادة في حقه لا يمكن تفسيره إلا على أنه بمثابة تعويض له.

٢- إذا كان المُطوّر قد بدأ بالعمل دون أن تصل نسبة الإنجاز إلى (٦٠٪) من الوحدة العقارية: يحق للمُطوّر في هذه الحالة خصم ما لا يزيد على (٢٥٪) من الثمنللوحدة العقارية؟ المتفق عليه في العقد، ورد ما زاد على ذلك إلى المُشتري، وهذا يعني أن الحد الأعلى لمقدار التعويض الذي يستحقه المُطوِّر هو (٢٥٪) من الثمن، وبالتالي لو طبقنا المثال السابق على هذه الحالة فلا يجوز للمُطوِّر أن يخصم أكثر من ٢٥٠ ألف درهم من المبالغ المدفوعة له من قبل المشتري. ومن شروط تطبيق هذه الحالة أن يكون المُطوّر قد باشر العمل في المشروع، وذلك من خلال استلامه لموقع البناء والبدء في الأعمال الإنشائية وفقًا للتصاميم المُعتمدة، ولو كانت نسبة الإنجاز قليلة جدًا.

٣- إذا لم يكن المُطوّر قد بدأ بالعمل لسبب خارج عن إرادته: يحق للمُطوّر في هذه الحالة خصم ما لا يزيد على (٣٠٪) من مقدار المبالغ المدفوعة له من قبل المُشتري، وليس من الثمن المتفق عليه في العقد، ورد ما زاد على ذلك إلى المُشتري خلال (٦٠) يومًا من تاريخ فسخه للعقد بإرادته المنفردة. ولنا على هذه الحالة ثلاث ملاحظات، وهي على النحو التالي:

أ- نرى بأنه لا مجال – في هذه الحالة – لإعطاء الحق للمُطوِّر في فسخ العقد بإرادته المنفردة؛ لأنه إذا لم يكن المُطوّر قد بدأ بالعمل لسبب خارج عن إرادته فهذا يعني أن تنفيذه لالتزامه أصبح مستحيلًا لسبب أجنبي، كالقوة القاهرة مثلًا، وبالتالي فإن العقد سينفسخ من تلقاء نفسه بقوة القانون، فقد نصت المادة (١/٢٧٣) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أنه:"في العقود الملزمة للجانبين إذا طرأت قوة قاهرة تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلًا انقضى معه الالتزام المقابل له وانفسخ العقد من تلقاء نفسه".

ب- نرى بأنه يجب على المُطوِّر أن يعيد إلى المشتري كامل المبالغ التي قبضها من المشتري؛ لأنه إذا انفسخ العقد بقوة القانون فإن الالتزام المقابل ينقضي حسب ما ورد في النص آنف الذكر، وهذا يعني أن التزام المشتري بدفع الثمن يكون قد انقضى، وبالتالي فمن حقه أن يسترد ما دفعه للمُطوِّر. وعليه فإن ما يخصمه المُطوِّر من المبالغ المدفوعة له هو بمثابة تعويض. ولكننا

نتساءل: ما هو سبب استحقاق المُطوِّر لهذا التعويض؟ في الواقع إذا كان المُطوِّر لم يبدأ بالعمل لأسباب خارجة عن إرادته، فهذا يعد مبررًا في عدم تحميله المسؤولية العقدية عن ذلك، ولكنه لا يعد مبررًا لإلقاء هذه المسؤولية على عاتق المشتري من خلال السماح للمُطوِّر بالاحتفاظ بنسبة من المبالغ المدفوعة له، علمًا بأنه إذا كان المُطوِّر معذورًا في عدم البدء بالعمل فإن المشتري يكون معذورًا – أيضًا – إذا لم يقم بدفع المبالغ المستحقة عليه.

ج- وأخيرًا نرى بأنه كان الأولى بالمشرع أن يُساوي في الحكم بين حالة عدم بدء المُطوّر بالعمل لسبب خارج عن إرادته وحالة إلغاء المشروع العقاري من قبل مؤسسة تنظيم التطوير العقاري[١]، فقد قضت الفقرة (ب) من المادة (١١) بأنه:"في حال إلغاء المشروع العقاري بقرار مُسبّب من المؤسسة، فإنّه يجب على المُطوِّر العقاري رد كافة المبالغ المُستلمة من المُشترين، وفقًا للإجراءات والأحكام المنصوص عليها في القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ المُشار إليه"، علمًا بأن بعض أسباب إلغاء المشروع هي أسباب خارجة عن إرادة المُطوِّر، كما لو تأثرت الأرض كليًا بمشروعات التخطيط أو إعادة التخطيط التي تنفذها الجهات المختصة بإمارة دبي[٢].

وبعد أن انتهينا من إيراد الحدود العليا لمقدار التعويض يتبين لنا أن المشرع قد اعتمد ثلاثة معايير في تحديد الحد الأعلى لمقدار التعويض، ويمكن أن يوصف المعيار الأول بأنه معيار عام والمعياران الآخران معياران خاصان، وفيما يأتي بيان ذلك:

١- المعيار الخاص بالحالات التي يكون فيها المُطوِّر قد بدأ بالعمل وأيًا كانت نسبة الإنجاز التي وصل إليها: ويتحدد الحد الأعلى لمقدار التعويض بموجب هذا المعيار بنسبة معينة من الثمن المتفق عليه في العقد، وتختلف هذه النسبة تبعًا لنسبة الإنجاز، فهي (40٪) عندما تكون نسبة الإنجاز (٦٠٪) أو أكثر، وهي (٢٥٪) عندما تكون نسبة الإنجاز أقل من (٦٠٪).

(١) لقد تم إنشاء هذه المؤسسة بموجب القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٧. وقد صدر مؤخرًا قانون جديد بشأن هذه المؤسسة، هو القانون رقم (٤) لسنة ٢٠١٩. ومن أهداف هذه المؤسسة – طبقًا لهذا القانون – المساهمة في النهوض بالقطاع العقاري بما يعزز دوره في التنمية الاقتصادية الشاملة، وترسيخ مبادئ وأخلاقيات الأنشطة العقارية ووضع المواثيق الخاصة بها. (المادة: ٤ من القانون). ومن صلاحياتها – طبقًا لهذا القانون – اعتماد القواعد المنظمة لمزاولي مهنة التطوير العقاري وترخيص الأنشطة العقارية وممارسة دور الرقابة والإشراف وغير ذلك. (المادة: ٥ من القانون).

(٢) راجع المادة (٥/٢٣) من اللائحة التنفيذيةلقانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

٢- المعيار الخاص بالحالات التي تزيد فيها نسبة الإنجاز على (80٪): ويتحدد الحد الأعلى لمقدار التعويض بموجب هذا المعيار بنسبة معينة من الثمن المتفق عليه في العقد تتناسب تناسبًا عكسيًا مع نسبة الإنجاز، فهي أقل من (٢٠٪) عندما تكون نسبة الإنجاز أكثر من (٨٠٪)، وتتناقص هذه النسبة مع زيادة نسبة الإنجاز. وجدير بالذكر فإن المُطوِّر العقاري – بموجب النص المشار إليه سابقًا – يكون مُخيرًا بين هذا المعيار والمعيار الأول، وذلك عندما تكون نسبة الإنجاز التي وصل إليها تزيد على (80٪).

٣- المعيار الخاص بالحالات التي لم يكن فيها المُطوِّر قد بدأ بالعمل لسبب خارج عن إرادته: ويتحدد الحد الأعلى لمقدار التعويض بموجب هذا المعيار بنسبة (٣٠٪) من مقدار المبالغ المدفوعة للمُطوِّر من قبل المُشتري.

وقبل اختتام الحديث في هذه المعايير نود أن نتساءل عن ماهية الحكم فيما لو كانت المبالغ المدفوعة للمُطوِّر لا تكفي لخصم النسبة المقررة. وجوابًا على ذلك نرى بأنه إذا كان المُطوِّر يستحق تعويضًا أكبر من مقدار المبالغ المدفوعة له فلابد من اللجوء إلى القضاء أو التحكيم.

المطلب الثاني: تقييم معيار تحديد الحد الأعلى لمقدار التعويض

بعد أن تعرفنا في المطلب الأول على معايير تحديد الحد الأعلى لمقدار التعويض نسعى في هذا المطلب إلى تقييم هذه المعايير من حيث مدى انضباطها في تحديد الحد الأعلى لمقدار التعويض ومدى عدالتها. ولتحقيق هذا الغرض نقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع.

الفرع الأول: تقييم المعيار الأول

يُلاحظ على هذا المعيار إنه قد اعتمد أساسًا واحدًا فقط في تحديد الحد الأعلى لمقدار التعويض، وهو نسبة الإنجاز التي وصل إليها المُطوِّر في عمله، وعليه فلا أثر لمقدار الضرر الذي أصاب المُطوِّر ولا لمقدار المبالغ التي دفعها المشتري في تحديد الحد الأعلى. وعليه لربما يمكننا القول بأن هدف المشرع من الاعتماد على نسبة الإنجاز لتحديد الحد الأعلى لمقدار التعويض الذي يستطيع المُطوِّر خصمه من المبالغ المدفوعة له دون حاجة للّجوء إلى القضاء أو التحكيم هو مكافأة المُطوِّر من خلال تيسير حصوله على التعويض، فكلما زادت نسبة الإنجاز سُمِح له بخصم مقدار أكبر من المبالغ المدفوعة له.

ونرى بأن هذا المعيار (معيار نسبة الإنجاز) ليس معيارًا عادلًا، وذلك لأنه لو كانت نسبة الإنجاز (٦٠٪) فمن حق المُطوِّر أن يخصم (٤٠٪) من الثمن المتفق عليه، أما إذا كانت نسبة الإنجاز أقل من ذلك ولو بشكل بسيط فلا يستطيع أن يخصم أكثر من (٢٥٪)، وكذا الحال لو قارنا

بين المُطوِّر الذي أنجز (٥٥٪) والمُطوِّر الذي أنجز (٥٪) كلاهما لا يستطيع أن يخصم أكثر من (٢٥٪)، وكذا الحال لو قارنا بين من أنجز (٦٠٪) ومن أنجز (٨٠٪) كلاهما لا يستطيع أن يخصم أكثر من (٤٠٪)، وهكذا.

ولجعل هذا المعيار أكثر عدالة نرى ضرورة أن تكون نسبة الخصم ليس من الثمن الكلي، وإنما من الثمن الذي يقابل نسبة الإنجاز، أي مخصومًا منه نسبة تعادل نسبة ما لم يُنجز من الوحدة العقارية، علمًا بأن المعيار المقترح قابل للتطبيق على جميع الحالات، وبنسبة خصم واحدة وهي (٤٠٪) مثلًا، مهما تفاوتت فيما بينها في نسبة الإنجاز. وعليه لو طبقنا المثال السابق على المعيار المقترح فإن المُطوِّر الذي أنجز (٨٠٪) من الوحدة العقارية من حقه أن يخصم نسبة لا تزيد على (٤٠٪) لا من الثمن الكلي وهو مليون درهم، وإنما من الثمن الذي يقابل نسبة الإنجاز وهو ٨٠٠ ألف، وبالتالي فلا يجوز له أن يخصم أكثر من ٣٢٠ ألف وليس ٤٠٠ ألف. أما إذا كان قد أنجز(٦٠٪) من الوحدة العقارية فمن حقه أن يخصم نسبة لا تزيد على (٤٠٪) من الثمن الذي يقابل نسبة الإنجاز وهو ٦٠٠ ألف، وبالتالي فلا يجوز له أن يخصم أكثر من ٢٤٠ ألف وليس ٤٠٠ ألف. وكذا الحال إذا كان قد أنجز(٥٠٪) من الوحدة العقارية فمن حقه أن يخصم نسبة لا تزيد على (٥٠٪) من الثمن الذي يقابل نسبة الإنجاز وهو ٥٠٠ ألف، وبالتالي فلا يجوز له أن يخصم أكثر من ٢٠٠ ألف وليس ٢٥٠ ألف. علمًا بأنه إذا كان المشرع يرغب في زيادة الحد الأعلى لنسبة الخصم بموجب المعيار المقترح فبإمكانه أن يزيد من نسبة الخصم بأن يجعلها – مثلًا – (٥٠٪) بدلًا من (٤٠٪).

الفرع الثاني: تقييم المعيار الثاني

يُلاحظ على هذا المعيار إنه قد اعتمد – كسابقه – أساسًا واحدًا فقط في تحديد الحد الأعلى لمقدار التعويض، وهو نسبة الإنجاز التي وصل إليها المُطوِّر في عمله. ولكن المفارقة إنه قد اعتمد نسبة الإنجاز في تحديد الحد الأعلى لمقدار التعويض بطريقة عكسية، أي أن الحد الأعلى لمقدار التعويض الذي سيحصل عليه المُطوِّر بموجب هذا المعيار سيتناقص كلما زادت نسبة الإنجاز، علمًا أن المشرع لم يضع حدًا أعلى للتعويض بموجب هذا المعيار، ولكن من الممكن القول بأن الحد الأعلى هو(١٩٪)، أو بعبارة أدق أقل من (٢٠٪)، وذلك عندما تكون نسبة الإنجاز (٨١٪)، أو بعبارة أدق أكثر من (٨٠٪). وعليه إذا كنا قد قلنا – بشأن المعيار الأول – بأنه لربما يكون هدف المشرع من الاعتماد على نسبة الإنجاز لتحديد الحد الأعلى لمقدار التعويض هو مكافأة المُطوِّر من خلال تيسير حصوله على التعويض، فليس بإمكاننا أن نعرف ما هدف إليه المشرع من الاعتماد على نسبة الإنجاز بطريقة عكسية لتحديد الحد الأعلى لمقدار التعويض.

وعليه نرى بأن هذا المعيار ليس معيارًا عادلًا في تحديد الحد الأعلى لمقدار التعويض الذي سيحصل عليه المُطوِّر؛ لأن الحد الأعلى سينخفض كلما زادت نسبة الإنجاز، وهذا مخالف لقواعد العدالة، إذ إن زيادة نسبة الإنجاز تعني زيادة النفقات التي أنفقها المُطوِّر فضلًا عن زيادة الجهد، وهذا يستدعي أن يُقابله زيادة في مقدار التعويض وليس العكس. والنتيجة التي نخلص إليها هي عدم صلاحية هذا المعيار، لذا ندعو المشرع إلى إلغائه واعتماد ذات المعيار الذي اقترحناه في الحالة السابقة. وتجدر الإشارة إلى أن الدعوة إلى إلغاء هذا المعيار لا تعني إلغاء خيار البيع الذي منحه المشرع للمُطوِّر، لأن هذا الخيار قد يكون خيارًا مفيدًا بالنسبة للمُطوِّر في بعض الحالات كما أوضحنا ذلك في المطلب الأول. ولتحقيق ما ندعو إليه نقترح تعديل النص المتعلق بخيار البيع على النحو التالي:(٢- الطلب من الدائرة بيع الوحدة العقارية محل العقد بالمزاد العلني لاقتضاء ما تبقّى من المبالغ المُستحقّة له تبعًا لنسبة الإنجاز وخصم ما يستحقه من التعويض بالاستناد إلى ذات المعيار المقرر في هذا القانون، مع تحمّل المُشتري لكافة التكاليف المُترتّبة على هذا البيع).

الفرع الثالث: تقييم المعيار الثالث

لقد ذكرنا عند الحديث عن هذا المعيار بأنه في الحالات التي لا يكون فيها المُطوِّر قد بدأ بالعمل لسبب خارج عن إرادته فمن المفروض أنه لا يستحق تعويضًا، ولكن لو سلَّمنا جدلًا باستحقاق المُطوِّر للتعويض في هذه الحالات فإننا نرى بأن المعيار المعتمد في تحديد مقداره لا يعد معيارًا منضبطًا؛ لأن المشرع قد أعطى المُطوّر حق خصم ما لا يزيد على (٣٠٪) من المبالغ المدفوعة له من قبل المُشتري بصرف النظر عن مقدارها، وبالتالي فإن مقدار التعويض الذي سيحصل عليه المُطوّر سيزداد كلما زاد مقدار المبالغ المدفوعة له، خصوصًا وأن قانون السجل العقاري المبدئي لم يتضمن قاعدة توجب الربط بين الدفعات المالية ونسب الإنجاز. وعليه نرى بأنه إذا كان المشرع مصرًا على التعويض في هذه الحالة فيجب استبدال المعيار المعتمد ليكون نسبة معينة من الثمن المتفق عليه في العقد وليس من المبالغ المدفوعة، ومن المؤكد فإن النسبة المقررة في هذه الحالة ستكون أقل بكثير من نسبة (٣٠٪).

المبحث الثالث: أسس تحديد مقدار التعويض الذي يستحقه المُطوِّر العقاري

في الواقع إذا كان المشرع قد اهتم بوضع الحدود العليا لمقدار التعويض الذي يستحقه المُطوّر العقاري فإنه لم يفعل ذات الشيء بالنسبة لتحديد مقدار هذا التعويض، فالعبارة التي استخدمها المشرع في النص السابق هي: خصم ما لا يزيد على (٤٠٪) أو (25٪) - تبعًا لنسبة الإنجاز - من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في عقد البيع، أو خصم ما لا يزيد على (30٪) من مقدار المبالغ المدفوعة للمُطوّر من قبل المُشتري في حال عدم بدء المُطوّر بالعمل لسبب خارج عن إرادته، وهذه العبارة تدل على ثلاثة أمور، الأول: إعطاء الحق للمُطوِّر بالخصم في جميع الأحوال، والثاني: عدم

إعطاء الحق للمُطوِّر بالخصم أكثر من النسب المقررة في جميع الأحوال، والثالث: إعطاء الحق للمُطوِّر بخصم النسبة التي يراها مناسبة ضمن حدود النسب المقررة. وقد انتهينا في المبحث الثاني من الكلام عن الأمر الثاني، وسنتكلم في هذا المبحث عن الأمرين الأول والثالث، وذلك من خلال البحث في مسألتين، تتعلق الأولى بالعوامل المؤثرة في تحديد نسبة الخصم، وتختص الثانية بالقيود الواردة على حق المُطوِّر في الخصم.

المطلب الأول: العوامل المؤثرة في تحديد مقدار التعويض

ذكرنا آنفًا بأن العبارة التي استخدمها المشرع في النص السابق تدل على ثلاثة أمور، منها إعطاء الحق للمُطوِّر بخصم النسبة التي يراها مناسبة ضمن حدود النسب المقررة، فما هي العوامل التي من شأنها التأثير في تحديد نسبة الخصم؟ في الواقع إذا كان نص الفقرة (أ-٤) من المادة (١١) واضحًا في بيان العوامل المؤثرة في تحديد الحد الأعلى لنسبة الخصم، وهو كما تبين لنا عامل وحيد يتعلق بنسبة الإنجاز، فإنه لم يكن كذلك في بيان العوامل المؤثرة في تحديد مقدار هذه النسبة. وأرى من وجهة نظري بأنه توجد ثلاثة عوامل تؤثر في تحديد هذه النسبة، كما أنه من الممكن أن يكون للاتفاق بين المُطوِّر والمشتري أثر في تحديد هذه النسبة أيضا، ولبيان ذلك نقسم هذا المطلب إلى أربعة فروع.

الفرع الأول: نسبـــة الإنجـــاز

إذا كانت نسبة الإنجاز تعد العامل الوحيد المؤثر في تحديد الحد الأعلى لنسبة الخصم، فهي تعد – أيضًا – عاملًا من عوامل تحديد مقدار نسبة الخصم، إذ من الطبيعي أن يزداد مقدار هذه النسبة مع ازدياد نسبة الإنجاز، لأن ازدياد هذه النسبة يعد مؤشرًا على زيادة الضرر. وعليه لو افترضنا أن مُطوِّرًا واحدًا أراد أن يخصم ما يستحقه من تعويض بالنسبة لوحدتين عقاريتين وصلت نسبة الإنجاز في إحداهما إلى(٨٠٪)، في حين وصلت نسبة الإنجاز في الأخرى إلى (٦٠٪)، فإذا كان قد خصم في الأولى نسبة (٣٠٪) من قيمة الوحدة العقارية، فمن غير المقبول وصول الخصم في الثانية إلى هذه النسبة، وإنما يفترض أن يكون أقل من ذلك، كنسبة (٢٠٪) – مثلًا – من قيمة الوحدة العقارية. ومما لا شك فيه فإن هذا العامل ليس له دور في تحديد مقدار نسبة الخصم في الحالة التي لم يبدأ فيها المُطوّر بالعمل لسبب خارج عن إرادته.

الفرع الثاني: مقدار المبالغ المدفوعة من المشتري

يعد مقدار المبالغ المدفوعة من المشتري عاملًا أساسيًا في تحديد مقدار نسبة الخصم في الحالة التي لم يبدأ فيها المُطوِّر بالعمل لسبب خارج عن إرادته. فلو أن مُطوِّرًا واحدًا أراد أن يخصم ما يستحقه من تعويض بالنسبة لوحدتين عقاريتين لم يبدأ بالعمل فيهما لسبب خارج عن إرادته، وقد كانت المبالغ

المدفوعة له في إحداهما ٣٠٠ ألف درهم وفي الأخرى ٢٠٠ ألف درهم، فإذا كان قد خصم في الأولى نسبة (٢٠٪) من المبالغ المدفوعة له، فمن المنطقي أن تزداد نسبة الخصم في الثانية لتصل إلى (٣٠٪)، وهو الحد الأعلى. ولكن هل يعد مقدار المبالغ المدفوعة من المشتري عاملًا مؤثرًا في تحديد مقدار نسبة الخصم في الحالات الأخرى التي يكون فيها المُطوِّر قد بدأ بالعمل ووصل إلى نسب معينة في الإنجاز؟ أرى من وجهة نظري إنه يعد عاملًا مؤثرًا أيضًا ولكن ليس أساسيًا، إذ من المفترض أن يتناقص مقدار الضرر الذي يصيب المُطوِّر كلما زاد مقدار المبالغ المدفوعة له.

الفرع الثالث: الضرر الذي أصاب المُطوِّر

مما لا شك فيه فإنه طبقًا للقواعد العامة يعد مقدار الضرر الذي أصاب المُطوِّر عاملًا أساسيًا في تحديدنسبة الخصم؛ لأن هذا الضرر يعد المبرر الوحيد الذي دفع المشرع إلى منح المُطوِّر صلاحية الخصم من المبالغ المدفوعة له. ونرى بأن هذا العامل يُثير تساؤلين، يتعلق الأول بالمقصود بالضرر، ويختص الثاني بمدى جواز الخصم عند عدم تعرُّض المُطوِّر لأي ضرر.

وفي الإجابة عن التساؤل الأول نرى بأن المراد بالضرر هو فقط الضرر المباشر المتوقع؛ لأن الأساس القانوني لاستحقاق المُطوِّر للتعويض هو المسؤولية العقدية الناشئة عن إخلال المشتري بالتزاماته العقدية ما لم يكن المشتري قد ارتكب غشًا أو خطأ جسيمًا، إذ في هذه الحالة سيكون الأساس القانوني لاستحقاق المُطوِّر للتعويض هو المسؤولية التقصيرية وليس العقدية، وعندها يكون المراد بالضرر الضرر المباشر المتوقع وغير المتوقع[١]. ولكن هل يشمل الضرر باعتباره عاملًا مؤثرًا في تحديدنسبة الخصم الضرر الأدبي فضلًا عن المادي أم يقتصر على الضرر المادي فقط؟ نرى بأن الغاية التي أراد المشرع تحقيقها من منح المُطوِّر حق الخصم هي لتعويضه عن الأضرار المادية الناتجة عن إخلال المشتري بالتزاماته وليس لتعويضه عن الأضرار الأدبية، علمًا بأنه إذا تعرض المُطوِّر لهكذا أضرار فبإمكانه اللجوء إلى القضاء أو التحكيم للحصول على التعويض. وكذا الحال بإمكانه اللجوء إلى القضاء أو التحكيم عندما يكون الحد الأعلى لمقدار التعويض الذي حصل عليه أقل من مقدار الضرر الذي أصابه.

(١) راجع: سلطان، الموجز في النظرية العامة للإلتزام: أحكام الالتزام، ص٧٠، الزهيري، شرح قانون المعاملات المدنية الإماراتي: آثار الحق وانقضاؤه، ص١٣٢ وما بعدها.

وبخصوص الإجابة عن التساؤل الثاني نرى بأنه طبقًا للقواعد العامة لا يجوز للمُطوِّر الخصم عند عدم تعرُّضه لضرر، إلا أن صيغة النص تسمح له بالخصم في جميع الأحوال وإن لم يُصب بأي ضرر. وعليه ندعو المشرع إلى تعديل صياغة الفقرة (أ-٤) من المادة (١١) لتتفق مع القواعد العامة.

الفرع الرابع: الاتفاق بين المُطوِّر والمشتري على تحديد مقدار التعويض

وقبل أن نختم حديثنا بشأن العوامل المؤثرة في تحديد مقدار التعويض نود التساؤل عن مدى اعتبار الاتفاق بين المُطوِّر والمشتري على تحديد مقدار التعويض – إن وُجد – عاملًا من العوامل المؤثرة. نشير بداية إلى إننا نرى بأن التعويض الذي يستحقه المُطوِّر يخضع للقواعد العامة المتعلقة بالتعويض، ومن هذه القواعد جواز الاتفاق مسبقًا بين الطرفين على تحديد مقدار التعويض[١]، وهو ما يُعرف بالشرط الجزائي، علمًا بأنه قد سبق لنا وأن انتهينا – في المبحث الأول – إلى نتيجة مفادها بأن التعويض الذي يستحقه المُطوِّر يعد صورة مشتركة بين التعويض القانوني والقضائي، وإذا ما وجد هذا الاتفاق المسبق على تحديد مقدار التعويض فمن الممكن أن نعتبر التعويض – في هذه الحالة – صورة مشتركة بين التعويض القانوني والاتفاقي والقضائي. ولكن ما هو الحكم القانوني فيما لو اتفق المُطوِّر والمشتري على تحديد مقدار التعويض الذي يستحقه المُطوِّر عند إخلال المشتري بالتزاماته العقدية؟ وفي الإجابة عن هذا السؤال ينبغي التفرقة بين فرضين: الأول، إذا تعلق الاتفاق بتحديد نسبة الخصم – سواء بزيادتها أو إنقاصها – فإن هذا الاتفاق يكون باطلًا؛ نظرًا لما قضت به الفقرة (هـ) من المادة (١١) من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي منأنه:"تعتبر الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه المادة من النظام العام، ويترتب على عدم الالتزام بها البطلان"[٢]، إذ يمكن القول طبقًا لما ورد في هذا النص بأن نسبة الخصم المقررة في هذا القانون تعد من الأمور المتعلقة بالنظام العام[٣]، وبالتالي فإن أي اتفاق بين المُطوِّر والمشتري على زيادة هذه النسبة أو إنقاصها يعد

(١) فقد نصت المادة (١/٣٩٠) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أنه:"يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد أو في اتفاق لاحق مع مراعاة أحكام القانون".

(٢) راجع بشأن هذا النص: محكمة تمييز دبي ٢٠١١/١٦٩ عقاري، محكمة تمييز دبي ٢٠١٨/٢١١ عقاري، محكمة تمييز دبي ٢٠١٨/٢١٢ عقاري (غير منشورة).

(٣) لقد ورد في المذكرة التفسيرية للقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٧ المعدل لقانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبيبأن المشرع قد رأى بأن ما تضمنته هذه المادة من أحكام وقواعد وإجراءات تحمي مصالح هامة وأساسية ليس فقط لأطراف عقد البيع على الخارطة وإنما للمجتمع بأسره تتمثل في استقرار القطاع العقاري وازدهاره. أيضًا راجع: محكمة تمييز دبي ٢٠١١/١٢٣ عقاري، منشور على موقع:
https://www.stalawfirm.com/ar/blogs/view/2009-2012.html.

باطلًا. والثاني، إذا تعلق الاتفاق بتحديد مقدار التعويض بمبلغ معين من النقود، وهنا ينبغي التفرقة بين حالتين: الأولى، إذاتجاوز هذا المبلغ الذي سينتج عن الحد الأعلى المقرر قانونًا لنسبة الخصم فإنه يكون باطلًا لذات السبب المشار إليه آنفًا، إذ يعد الاتفاق في هذه الحالة بمثابة تحايل على النسب المقررة قانونًا. والأخرى، إذا لم يتجاوز المبلغ هذا الحد فإن الاتفاق يكون صحيحًا لتعلُّقه بالحقوق الخاصة للمُطوِّر، وبالتالي فلا يجوز له أن يخصم من المبالغ المدفوعة له أكثر من المبلغ المتفق عليه، ولكن تجدر الإشارة إلى أنه في جميع الأحوال – وطبقًا لأحكام الشرط الجزائي – يجوز للقاضي بناء على طلب أحد الطرفين أن يعدل في هذا الاتفاق بما يجعل التقدير مساويًا للضرر)[١].

والنتيجة التي نخلص إليها من بحث هذه المسألة هي أن الاتفاق الحاصل بين المُطوِّر والمشتري على تحديد مقدار التعويض الذي يستحقه المُطوِّر عند إخلال المشتري بالتزاماته العقدية لا يعد عاملًا من العوامل المؤثرة في تحديد نسبة الخصم إلا في الحالة التي يتم بموجبها تحديد مقدار التعويض بمبلغ يكون أقل من المبلغ الذي سينتج عن الحد الأعلى المقرر قانونًا لنسبة الخصم.

المطلب الثاني: القيود الواردة على سلطة المطور في تحديد مقدار التعويض

بعد أن انتهينا من بيان العوامل المؤثرة في تحديد نسبة الخصم نود التساؤل إن كان المُطوِّر يتمتع بحقه في الخصم بصفة مطلقة أم يخضع في ممارسته لهذا الحق لقيود معينة؟ لقد أجابت عن هذا السؤال الفقرة (و) من المادة (١١) التي نصت على أنه:"لا تحول الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه المادة دون لجوء المُشتري للقضاء أو التحكيم في حال تعسّف المُطوِّر العقاري في استخدام الصلاحيّات المُخوّلة له بموجب هذه المادة". إذ يتبين لنا من هذا النص وجوب تقيُّد المُطوِّر بعدم التعسُّف في استعمال حقه في خصم ما يستحقه من تعويض من المبالغ المدفوعة له من قبل المشتري، نظرًا لما صرّح به النص بشأن حق المُشتري في اللجوء إلى القضاء أو التحكيم في حال تعسّف المُطوِّر.وقد علّقت المذكرة التفسيرية – في فقرتها السادسة – على النص المشار إليه آنفًا بأنه: لقد (كفلت الفقرة (و) من المادة (١١) حق المشتري باللجوء إلى القضاء أو التحكيم في حال تعسف المُطوِّر العقاري في تطبيق الإجراءات والتدابير التي أجازت له هذه المادة اتخاذها بحق المشتري في حال إخلاله بالتزاماته التعاقدية، ويندرج ذلك في إطار حرص المشرع على تحقيق التوازن بين مصالح المتعاملين في القطاع العقاري وحماية مراكزهم القانونية وحقوقهم المكتسبة، فالقواعد والإجراءات التي شرعت لمصلحة المُطوِّر العقاري عند إخلال المشتري بالتزاماته التعاقدية لا تعني أن تكون صلاحيات المُطوِّر في هذه الحالة مطلقة وبمنأى عن رقابة القضاء بلا حسيب أو رقيب أو معقب، بل تخضع هذه

(١) المادة (٢/٣٩٠) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

القواعد والإجراءات لرقابة القضاء الذي له حق إلغائها وإبطال أي أثر ترتب عليها في حال ثبوت تغوّل المُطوِّر العقاري على حقوق المشتري وتعسّفه في استخدام الصلاحيات المخولة له بموجب هذه المادة).

وتثور بشأن هذا القيد عدة أسئلة منها: متى يعد المُطوِّر متعسفًا في خصم ما يستحقه من التعويض؟ ومدى ضرورة ما أورده المشرع في الفقرة (و) من المادة (١١)، ومدى كفايته إن كان ضروريًا؟ ومدى نجاح المشرع في تحقيق التوازن في العلاقة القانونية بين المُطوِّر والمشتري من خلال هذا النص؟ وفيما يأتي نحاول الإجابة عن هذه الأسئلة تباعًا.

فبشأن السؤال الأول حول متى يعد المُطوِّر متعسفًا في خصم ما يستحقه من التعويض، نرى بأن حق المُطوِّر في خصم ما يستحقه من التعويض يخضع للقواعد العامة التي تُلزم أصحاب الحقوق باستعمالها استعمالًا مشروعًا، أي تُلزمهم بعدم التعسف في استعمالها. فقد نصت المادة (١/١٠٦) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أنه:"يجب الضمان على من استعمل حقه استعمالًا غير مشروع". وقد أوضحت الفقرة الثانية من المادة (١٠٦) الحالات التي يعد فيها صاحب الحق متعسفًا في استعمال حقه بقولها:"ويكون استعمال الحق غير مشروع: أ- إذا توفر قصد التعدي. ب- إذا كانت المصالح التي أريد تحقيقها من هذا الاستعمال مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية أو القانون أو النظام العام أو الآداب. ج- إذا كانت المصالح المرجوة لا تتناسب مع ما يصيب الآخرين من ضرر. د- إذا تجاوز ما جرى عليه العرف والعادة"[(١)]. وعليه فإن القاضي أو المحكم الذي ينظر في دعوى المشتري يقضي بتحقق التعسف إذا انطبق على الخصم أي حالة من الحالات التي أشار إليها النص. ولكننا نرى بأن معيار التعسف الذي يناسب حق الخصم هو المعيار الثاني الذي يتحقق عندما تكون المصالح التي أريد تحقيقها من هذا الاستعمال مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية أو القانون أو النظام العام أو الآداب، فالمُطوِّر يعد متعسفًا في خصم ما يستحقه من التعويض في كل حالة تتجاوز فيها نسبة الخصم مقدار الضرر الذي أصابه؛ لأن المصالح المراد تحقيقها من استعمال حق الخصم – في هذه الحالة – تعد مخالفة لأحكام القانون، فقد قضت المادة (٢٩٢) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي بأن:"يقدر الضمان في جميع الأحوال بقدر ما لحق المضرور من ضرر وما فاته من كسب بشرط أن يكون ذلك نتيجة طبيعية للفعل الضار"، وقضت المادة (٣٨٩) من ذات القانون بأنه:"إذا لم يكن التعويض مقدرا في القانون أو في العقد قدره القاضي بما يساوي الضرر الواقع فعلًا حين وقوعه". إذ يتبين لنا من هذين

(١) راجع: الصراف، حزبون، المدخل إلى علم القانون، ص٢٧٥ وما بعدها، رزيق، مدخل إلى دراسة القانون، ص٢٨٢ وما بعدها، خليل، الشرقاوي، المدخل لدراسة القانون، ٠٩، ص٣٣٨ وما بعدها.

النصين أن القانون يوجب أن يكون التعويض مساويًا لمقدار الضرر. وعليه يجوز للمشتري اللجوء إلى القضاء أو التحكيم في كل حالة يعتقد فيها بأن ما خصمه المُطوِّر من المبالغ المدفوعة له يتجاوز مقدار الضرر الذي أصابه، ويجب على القاضي أو المحكم متى ثبت لديه حصول هذا التجاوز أن يُلزم المُطوِّر برد الزيادة.

وبشأن السؤال الثاني حول مدى ضرورة ما أورده المشرع في الفقرة (و) من المادة (١١)، ومدى كفايته إن كان ضروريًا؟ نرى بأن ما أورده المشرع في هذه المادة ليس ضروريًا؛ لأن ما ورد فيها مجرد تطبيق للقواعد العامة، فالحقوق جميعًا – طبقًا للقواعد العامة – تخضع لقاعدة عدم جواز التعسف في استعمالها، وحق المُطوِّر غير مستثنى من هذه القاعدة، كما أن حق الالتجاء إلى القضاء مكفول دستوريًا للجميع، فقد نصت المادة (٤١) من دستور دولة الإمارات العربية المتحدة على أن:"لكل إنسان أن يتقدم بالشكوى للجهات المختصة بما في ذلك الجهات القضائية عن امتهان الحقوق والحريات المنصوص عليها في هذا الباب"، علمًا بأن حق الالتجاء إلى القضاء من الحقوق المتعلقة بالنّظام العام، وبالتالي فلا يجوز التنازل عنه[١]. وبخصوص مدى كفاية ما أورده المشرع في هذه المادة، نرى بأنه على فرض ضرورة ما أورده المشرع فهو ليس بكاف؛ لأن المشرع قد أجاز للمشتري اللجوء إلى القضاء أو التحكيم عند تعسف المُطوِّر في استعمال حقه، دون أن يتطرق لحالة تجاوز المُطوِّر لحدود حقه، وقد يُفهم من النص على التعسف دون التجاوز أن المشرع قد سمح للمشتري اللجوء إلى القضاء أو التحكيم عند حصول التعسف ولم يسمح له بذلك عند حصول التجاوز على الرغم من أن التجاوز هو أخطر من التعسف، فتجاوز حدود الحق هو الخروج عن الحدود المقررة قانونًا للحق، وبذلك فإن الحق ينعدم أو يزول عند الخروج عن الحدود المقررة له[٢]، بينما التعسُّف في استعمال الحق هو مجرد إساءة استعمال الحق دون الخروج عن الحدود المقررة له. وعليه نرى بأن المسلك الصحيح الذي يتوجب على المشرع أن يسلكه في هذا المجال هو عدم النص على حق المشتري في اللجوء إلى القضاء عند تعسف المُطوِّر لعدم ضرورة هذا النص، وإذا كان المشرع يرى ضرورة هذا النص فيتوجب عليه النص على حالتي التعسف والتجاوز، لا أن ينص على التعسف ويترك التجاوز، لأن هذا المسلك قد يوحي بجواز اللجوء إلى القضاء في حالة التعسف وعدم جوازه في حالة التجاوز.

(١) راجع: والي، مبادئ قانون القضاء المدني، ص٤٨، ٤٩، صاوي، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، ص٤٢، ٤٣، قنديل، الوجيز في القضاء والتقاضي، ص٦٨.

(٢) وفي هذا المجال ورد في المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الإماراتي (ص٤٨١) بأنه لكي يظل الحق لصاحبه يجب: (أن يلتزم حدوده المرسومة له شرعًا عند صدوره، وإذا تجاوزها كان هذا خروجًا عنه وكان فعلها اعتداء وكان ما يترتب عليه حينئذ من ضرر مسئولًا عنه ولم يكن هذا من قبيل التعسف في استعمال الحق). راجع أيضًا: العبيدي، مرجع سابق، ص٦٤ وما بعدها.

وبخصوص السؤال الثالث حول مدى نجاح المشرع في تحقيق التوازن في العلاقة القانونية بين المُطوِّر والمشتري من خلال هذا النص؟ وهل ما أورده المشرع في الفقرة (و) من المادة (١١) من شأنه أن يتلافى القصور الذي ذكرناه بشأن معيار الخصم؟. أرى من وجهة نظري بأن المشرع لم ينجح في ذلك؛ لأنه في الوقت الذي أعفى فيه المُطوِّر من اللجوء إلى القضاء لطلب التعويض، فخلّصه من عبء إثبات أركان المسؤولية العقدية، ألزم المشتري باللجوء إلى القضاء لاسترداد المبالغ الزائدة المخصومة فحمّله عبء إثبات تعسف المُطوِّر وأخضعه لاحتمال عدم استجابة المحكمة لطلبه لما تتمتع به من سلطة في تقدير تحقق التعسف أو عدم تحققه. وأرى بأنه لربما الذي يحقق التوازن في العلاقة بين الطرفين هو أن يُلزم المُطوِّر بإيداع المبالغ المدفوعة له لدى دائرة الأراضي لتتولى هي تحديد مقدار التعويض الذي يستحقه ضمن الضوابط المقررة قانونًا، أي أنه عندما يحصل إخلال من قبل المشتري بالتزاماته العقدية فيقوم المُطوِّر بفسخ العقد بإرادته المنفردة لا يحق له أن يخصم شيئا من المبالغ المدفوعة له من قبل المشتري، وإنما يجب عليه إيداع المبالغ كاملة لدى دائرة الأراضي لتتولى هي تحديد مقدار التعويض الذي يستحقه وتدفعه له من هذه المبالغ[١].

خاتمة:

بعد أن انتهينا من بحث موضوع مقدار التعويض الذي يستحقه المُطوِّر العقاري عندإخلال المشتري بالتزاماته العقدية طبقاً للمادة (١١) من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي نورد أدناه مجموعة من أهم النتائج والتوصيات:

أولاً: النتائج

١- إن الهدف الأساسي من تشريع قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي هو جذب الاستثمارات العقارية إلى الإمارة. ولتحقيق هذا الهدف منحت المادة (١١) من هذا القانونالمُطوِّر العقاريمجموعة من الصلاحيات الاستثنائية عند إخلال المشتري بالتزاماته العقدية، ومن هذه الصلاحيات حقه في فسخ عقد بيع العقار على الخارطة بإرادته المنفردة وخصم نسبة معينة من المبالغ المدفوعة له من المشتري كتعويض من دون حاجة للّجوء إلى القضاء أو التحكيم.

(١) لقد ورد في حكم لمحكمة تمييز دبي بأن الحكمو من وجوب لجوء المُطوِّر إلى دائرة الأراضي قبل الفسخ هي لإعطاء هذه الدائرة دورًا رقابيًا في التحقق من وفاء المُطوِّر بالتزاماته وإخلال المشتري بالتزاماته. (محكمة تمييز دبي ٢٠١٨/٣٩٤ عقاري – غير منشور).

٢- يعد التعويض الذي يستحقه المُطوِّر العقاري بموجب المادة (١١) صورة مشتركة بين التعويض القانوني والقضائي؛ فهو قانوني بالنسبة لحده الأعلى وقضائي بالنسبة لمقداره لأن التعويض الذي يحدد مقداره المُطوِّر من خلال نسبة الخصم يعد تحديدًا مبدئيًا وليس نهائيًا، نظرًا لإمكانية لجوء المشتري إلى القضاء للمطالبة بتخفيض مقدار التعويض وذلك عند تعسّف المُطوِّر في استخدام صلاحيّة الخصم المُخوّلة له بموجب المادة (١١).

٣- إن صلاحية المُطوِّر في خصم نسبة معينة من المبالغ المدفوعة له تمنحه ميزتين مهمتين، تتمثل الأولى في إعفائه من عبء اللجوء إلى القضاء وعبء إثبات مقدار الضرر الذي أصابه، وتتجلى الثانية في تمكينه من الحصول على التعويض مباشرة دون تحمُّل عبء القيام بإجراءات التنفيذ الجبري.

٤- لقد اعتمدت المادة (١١) ثلاثة معايير لتحديد الحد الأعلى لمقدار التعويض الذي يستحقه المُطوِّر العقاري عند إخلال المشتري بالتزاماته العقدية.

٥- المعيار الأول الذي اعتمدته المادة (١١) خاص بالحالات التي يكون فيها المُطوِّر قد بدأ بالعمل وأيًا كانت نسبة الإنجاز التي وصل إليها، ويتحدد الحد الأعلى لمقدار التعويض بموجب هذا المعيار بنسبة معينة من الثمن المتفق عليه في العقد، وتختلف هذه النسبة تبعًا لنسبة الإنجاز، فهي (40٪) عندما تكون نسبة الإنجاز (٦٠٪) أو أكثر، وهي (٢٥٪) عندما تكون نسبة الإنجاز أقل من (٦٠٪).

ويعد هذا المعيار معيارًا غير عادل؛ لأنه لو كانت نسبة الإنجاز (٦٠٪) فمن حق المُطوِّر أن يخصم (٤٠٪) من الثمن المتفق عليه، أما إذا كانت نسبة الإنجاز أقل من ذلك ولو بشكل بسيط فلا يستطيع أن يخصم أكثر من (٢٥٪)، وكذا الحال لو قارنا بين المُطوِّر الذي أنجز (٥٥٪) والمُطوِّر الذي أنجز (٥٪) كلاهما لا يستطيع أن يخصم أكثر من (٢٥٪)، وكذا الحال لو قارنا بين من أنجز (٦٠٪) ومن أنجز (٨٠٪) كلاهما لا يستطيع أن يخصم أكثر من (٤٠٪)، وهكذا.

٦- المعيار الثاني الذي اعتمدته المادة (١١) خاص بالحالات التي تزيد فيها نسبة الإنجاز على(80٪)، ويتحدد الحد الأعلى لمقدار التعويض بموجب هذا المعيار بنسبة معينة من الثمن المتفق عليه في العقد تتناسب تناسبًا عكسيًا مع نسبة الإنجاز، فهي أقل من (٢٠٪) عندما تكون نسبة الإنجاز أكثر من (٨٠٪)، وتتناقص هذه النسبة مع زيادة نسبة الإنجاز.

ويعد هذا المعيار معيارًا غير عادل أيضًا؛ لأن الحد الأعلى سينخفض كلما زادت نسبة الإنجاز، وهذا مخالف لقواعد العدالة، إذ أن زيادة نسبة الإنجاز تعني زيادة النفقات التي أنفقها المُطوِّر فضلًا عن زيادة الجهد، وهذا يستدعي أن يُقابله زيادة في مقدار التعويض وليس العكس.

٧- المعيار الثالث الذي اعتمدته المادة (١١) خاص بالحالات التي لم يكن فيها المُطوِّر قد بدأ بالعمل لسبب خارج عن إرادته، ويتحدد الحد الأعلى لمقدار التعويض بموجب هذا المعيار بنسبة (٣٠٪) من مقدار المبالغ المدفوعة للمُطوِّر من قبل المُشتري.

ويعد هذا المعيار معيارًا غير منضبط؛ لأن المشرع قد أعطى المُطوّر حق خصم ما لا يزيد على (٣٠٪) من المبالغ المدفوعة له من قبل المُشتري بصرف النظر عن مقدارها، وبالتالي فإن مقدار التعويض الذي سيحصل عليه المُطوّر سيزداد كلما زاد مقدار المبالغ المدفوعة له.

٨- لقد أعطت المادة (١١) المُطوّر الحق في خصم النسبة التي يراها مناسبة ضمن حدود النسب المقررة، دون أن يحدد مقدارها ودون أن يتطرق للعوامل التي من شأنها التأثير في تحديد هذا المقدار. وأرى بأن العامل الأساسي المؤثر في هذا المجال هو الضرر الذي تعرض له المُطوِّر العقاري بسبب إخلال المشتري بالتزاماته العقدية. كما أن حق المُطوِّر في هذا المجال مقيد بقيد قانوني هو عدم جواز التعسف.

ثانياً: التوصيات

١- إلغاء الصلاحية الممنوحة للمُطوِّر العقاري بموجب الفقرة (أ-٤) من المادة (١١) عند زيادة نسبة الإنجاز على (80٪) من الوحدة العقارية، وهي صلاحية الإبقاء على العقد المُبرم بينه وبين المُشتري واحتفاظه بكامل المبالغ المُسدّدة له مع مُطالبة المُشتري بسداد ما تبقّى من الثمن؛ نظراً لعدم جواز حرمان المُطوِّر من هذه الصلاحية عندما تكون نسبة الإنجاز تعادل (80٪) أو أقل، لأنها مجرد موقف سلبي يتمثل في الإبقاء على العقد وانتظار قيام المشتري بالتنفيذ. هذا من جهة، ومن جهة أخرى نرى بأن هذا الحق يثبت للمُطوِّر في جميع الأحوال وإن لم ترد الإشارة إليه في النص، نظرًا لعدم تضمُّنِه لأي إجراء ضد المشتري.

٢- إلغاء البند (د) من الفقرة (أ-٤) من المادة (١١) الذي ورد فيه:"في حال عدم بدء المُطوّر العقاري بالعمل في المشروع العقاري لأي سبب خارج عن إرادته ودون إهمال أو تقصير منه، فإنّه يكون له فسخ العقد بإرادته المُنفرِدة وخصم ما لا يزيد على (30٪) من قيمة المبالغ المدفوعة له من قبل المُشتري، ورد ما زاد على ذلك للمُشتري خلال (٦٠) ستين يومًا من تاريخ فسخ العقد"؛ إذ نرى بأنه لا مجال – في هذه الحالة – لإعطاء الحق للمُطوِّر في فسخ العقد بإرادته المنفردة وخصم نسبة معينة من المبالغ المدفوعة له، لأنه إذا لم يكن المُطوّر قد بدأ بالعمل لسبب خارج عن إرادته فهذا يعني أن تنفيذه لالتزامه أصبح مستحيلًا لسبب أجنبي، وبالتالي فإن العقد سينفسخ من تلقاء نفسه بقوة القانون وينقضي التزام المشتري بدفع الثمن طبقًا للقواعد العامة، ولا يستحق المُطوِّر في هذه الحالة أي تعويض.

٣- إلغاء المعايير الثلاثة التي اعتمدتها المادة (١١) لتحديد الحد الأعلى لمقدار التعويض الذي يستحقه المُطوِّر العقاري عند إخلال المشتري بالتزاماته العقدية، وبدلًا منها نقترح أن تكون نسبة الخصم ليس من الثمن الكلي، وإنما من الثمن الذي يقابل نسبة الإنجاز، أي مخصومًا منه نسبة تعادل نسبة ما لم يُنجز من الوحدة العقارية. ونرى بأن المعيار المقترح قابل للتطبيق على جميع الحالات – وإن تفاوتت فيما بينها في نسب الإنجاز – وبنسبة خصم واحدة هي (٤٠٪) أو أقل أو أكثر حسب ما يراه المشرع مناسبًا.

٤- تعديل البند (٢) من الفقرة (أ-٤) من المادة (١١) المتعلق بصلاحية المُطوِّر طلب بيع الوحدة العقارية، وذلك على النحو التالي:(٢- الطلب من الدائرة بيع الوحدة العقارية محل العقد بالمزاد العلني لاقتضاء ما تبقّى من المبالغ المُستحقّة له تبعًا لنسبة الإنجاز وخصم ما يستحقه من التعويض بالاستناد إلى ذات المعيار المقرر في هذا القانون، مع تحمّل المُشتري لكافة التكاليف المُترتّبة على هذا البيع).

٥- تعديل صياغة الفقرة (أ-٤) من المادة (١١) بطريقة من شأنها أن تمنع المُطوِّر من خصم أي نسبة من المبالغ المدفوعة له إذا لم يكن قد تعرض لضرر؛ لأن صيغة النص الحالية تسمح له بالخصم في جميع الأحوال وإن لم يُصب بأي ضرر.

٦- إلغاء الفقرة (و) من المادة (١١) التي نصت على أنه:"لا تحول الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه المادة دون لجوء المُشتري للقضاء أو التحكيم في حال تعسّف المُطوِّر العقاري في استخدام الصلاحيّات المُخوّلة له بموجب هذه المادة"؛ لأن ما ورد فيها مجرد تطبيق للقواعد العامة. وإذا كان المشرع يرى ضرورة بقاء هذا النص فيتوجب عليه النص على حالتي التعسف والتجاوز، لا أن ينص على التعسف ويترك التجاوز، لأن هذا المسلك قد يوحي بجواز اللجوء إلى القضاء في حالة التعسف وعدم جوازه في حالة التجاوز.

وختامًا نرى بأن المشرع لم ينجح في تحقيق التوازن بين طرفي عقد بيع العقار على الخارطة؛ لأنه في الوقت الذي أعفى فيه المُطوِّر من اللجوء إلى القضاء لطلب التعويض، فخلّصه من عبء إثبات أركان المسؤولية العقدية، ألزم المشتري باللجوء إلى القضاء لاسترداد المبالغ الزائدة المخصومة فحمّله عبء إثبات تعسف المُطوِّر وأخضعه لاحتمال عدم استجابة المحكمة لطلبه لما تتمتع به من سلطة في تقدير تحقق التعسف أو عدم تحققه. وعليه لربما الذي يحقق التوازن في العلاقة بين الطرفين هو أن يُلزم المُطوِّر بإيداع المبالغ المدفوعة له لدى دائرة الأراضي لتتولى هي تحديد مقدار التعويض الذي يستحقه ضمن الضوابط المقررة قانونًا.

المراجع

إبراهيم، جلال محمد، النظرية العامة للإلتزام: أحكام الالتزام وفقا لقانون المعاملات المدنية الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة، مكتبة الجامعة، الشارقة، ط١: ٢٠٠٦.

إبراهيم، ولاء الدين محمد، التطوير العقاري، دائرة القضاء، أبو ظبي، ط١: ٢٠١٤.

الجبوري، ياسين محمد، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، ج٢: آثار الحقوق الشخصية (أحكام الالتزامات)، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط١: ٢٠٠٣.

خليل، مجدي حسن، الشـــرقاوي، الشـهابي إبراهيم، المدخل لدراسة القانون، مكتبة الجامعة، الشارقة، ط١: ٢٠٠٩.

رزيق، موسى، مدخل إلى دراسة القانون، النشر العلمي، جامعة الشارقة، ط٢: ٢٠٠٥.

الزهيري، عبد الحميد نجاشي، شرح قانون المعاملات المدنية الإماراتي: آثار الحق وانقضاؤه، مكتبة الجامعة، ط٣: ٢٠١٧.

السرحان، عدنان، خاطر، نوري، شرح القانون المدني الأردني: مصادر الحقوق الشخصية (الالتزامات)، الفجر للطباعة، الأردن، ١٩٩٧.

سرحان، عدنان، المصادر غير الإرادية للالتـزام (الحق الشخصي) في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، مكتبة الجامعة، الشارقة، ط١: ٢٠١٠.

سلطان، أنور، الموجز في النظرية العامة للإلتزام: أحكام الالتزام، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، ١٩٧٤.

السنهوري، عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، ج٢: نظرية الالتزام بوجه عام، مجلد٢: آثار الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، ط٢: ١٩٨٢ (تنقيح المستشار مصطفى الفقي).

صاوي، أحمد السيد، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، المؤسسة الفنية للطباعة والنشر، القاهرة، ٢٠٠٣.

الصراف، عباس، حزبون، جورج، المدخل إلى علم القانون، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط١: ٢٠٠٥.

العبيدي، علي هادي، المصادر غير الإرادية للالتـزام وفقا لقانون المعاملات المدنية وأحكام القضاء الإماراتي، الآفاق المشرقة ناشرون، الشارقة، ط١: ٢٠٢٠.

قنديل، مصطفى المتولي، الوجيز في القضاء والتقاضي وفقًا لقانون الإجراءات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، مكتبة الجامعة، الشارقة، ط٤: ٢٠١٨.

المهداوي، علي أحمد صالح، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية الاتحادي: أحكام الالتزام، دار الهاني للطباعة والنشر، ط١: ٢٠٠٩.

والي، فتحي، مبادئ قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، القاهرة، ط٢: ١٩٧٥.

يس، عبد الرازق حسين، النظرية العامة للالـــتزام، الجزء الثاني: أحكـــام الالتزام، أكاديمية شـــرطة دبي، ٢٠٠٨.

صالح، ذنون يونس صالح، مهدي، علي سلمان صالح، مفهوم عقد بيع العقار على التصميم الهندسي وتكييفه القانوني، مجلة جامعة تكريت للحقوق، جامعة تكريت – جمهورية العراق، العدد: ١، الجزء: ٢، السنة:١، ٢٠١٦م – ١٣٣٧هـ، ص٢٧٢ – ٢٧٠.

النعيمي، ضحى محمد سعيد عبد الله، مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون – جامعة الإمارات العربية المتحدة، العدد: ٤٩، السنة: ٢٦، ٢٠١٢، ص٢٢٣ – ٢٨٦.

شعبان، عياشي، خصائـــص عقد بيع العقار بناء على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، ديسمبر– ٢٠١٧، عدد 84، ص١٥٩ – ١٦٩.

اللصاصمة، بسام عبد الحافظ، عقد بيع الوحدات العقارية على الخريطة، رسالة دكتوراه، أكاديمية شرطة دبي، دبي، ٢٠١٧.

ربحي، فاطمة، رزقي، ريمة، المركز القانوني للمرقي العقاري في ظل أحكام القانون رقم ٠٤–١١، رسالة ماجستير، جامعة عبد الرحمن ميرة، الجزائر، ٢٠١٧.

السعيدي، موزة سويد، بيع العقار على الخارطة، رسالة ماجستير، جامعة الإمارات، ٢٠١٨.

التشريعات والمذكرات الإيضاحية:

١– دستور دولة الإمارات العربية المتحدة لعام ١٩٧٠.

٢– قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥.

٣– قانون تنظيم علاقات العمل الإماراتي رقم (٨) لسنة ١٩٨٠.

٤– قانون المسؤولية المدنية عن الأضرار النووية الإماراتي رقم ٤ لسنة ٢٠١٢.

٥- قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨، المعدل بالقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٧.

٦- اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي الصادرة بموجب قرار المجلس التنفيذي رقم (٦) لسنة ٢٠١٠.

٧- القانون رقم (٦) لسنة ٢٠١٩ بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.

٨- المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الإماراتي.

٩- المذكرة التفسيرية للقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٧ المعدل لقانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

مراجع الأحكام القضائية:

مجموعة الأحكام الصادرة عن المكتب الفني في محكمة تمييز دبي، العدد٢١، سنة ٢٠١٠، الجزء الأول والثاني.

مجموعة أحكام المحكمة الاتحادية العليا، ٢٠١١.

مجموعة أحكام محكمة نقض أبو ظبي، ٢٠١٦.

الموقع الإلكتروني: https://www.stalawfirm.com/ar/blogs/view/2009-2012.html.

١- موقع: محامو الإمارات العربية المتحدة.

٢- مجموعة من أحكام محكمة تمييز دبي غير المنشورة.

Reference

Alkutub wal'abhath:

Awlan: alkutub

'ahmad alsayid sawi, alwasit fi sharh qanun almurafaeat almadaniat waltijariat, almuasasat alfaniyat liltibaeat walnashr, alqahirat, 2003.

'anwar sultan, alnasu fi alnazariat aleamat lil'iiltizami: 'ahkam alhayit, dar alnahdat alearabiat liltibaeat walnashr, bayrut, 1974.

eabaas alsaraaf w da. jurj hizbun, almadkhal 'iilaa ealm alqanun, dar althaqafat lilnashr wal altawzie, t 1: 2005.

eabd alhamid najashi alzuhayri, sharh qanun almueamalat almadaniat al'iimarati: athar alhaqa wainqidawuh, maktabat aljamieat, t 3: 2017.

eabd alraaziq husayn yas, alnazariat aleamat lilailtizam, aljuz' althaani: 'ahkam alhukm, 'akadimiat shurtat dubay, 2008.

eabd alrazaaq 'ahmad alsinhuriu, sharh alqanun almadanii, alfaqrat 2: athar albarakat, alqarn alnahdat alearabiat, alqahirat, t 2: 1982 (tanqih almustashar mustafaa alfaqi).

eadnan alsarhan w du. nuri khatir, sharh alqanun almadanii al'urduniyu: masadir alhuquq alshakhsia (tansiqi), alfajr liltibaeat, al'urduni, 1997.

eali 'ahmad salih almihdawi, alwajiz fi sharh qanun almueamalat almadaniat alaitihadii: 'ahkam, dar alhani liltibaeat, t 1: 2009.

eali hadi aleubaydi, almasadir ghayr al'iiradiat lilaltzam qanun aleamal almadanii wa'ahkam alqada' al'iimaratii, alafaq almushriqat nashirun, alshaariqat, t 1: 2020.

fathi wali, mabadi alqada' almadanii, dar alnahdat alearabiat, alqahirat, t 2: 1975.

jalal muhamad 'iibrahim, alnazariat aleamat lil'iiltizami: 'ahkam alhayit liqanun almueamalat almadaniat alaitihadii lidawlat al'iimarat alearabiat almutahidat, maktabat aljamieat, alshaariqat, t 1: 2006.

majdi hasan khalil w du. alshihabi 'iibrahim alsharqawi, almadkhal lidirasat alqanun, maktabat aljamieat, alshaariqat, t 1: 2009.

musaa raziq, madkhal 'iilaa dirasat alqanun, alnashr aleilmii, jamieat alshaariqat, 2: 2005.

mustafaa almutualiy qandil, alwajiz fi alqada' waltaqadi liqanun al'iijra'at almadaniat lidawlat al'iimarat alearabiat almutahidat, maktabat aljamieat, alshaariqat, t 4: 2018.

da. wala' aldiyn muhamad abrahim, altatwir aleaqariu, dayirat alqada', 'abuzaby, t 1: 2014.

yasin muhamad aljaburi, alwajiz fi sharh alqanun al'urduniyi, j 2: athar alhuquq alshakhsia ('ahkam qadayiyatun), aldaar aleilmiat alduwliat lilnashr waltawzie wadar althaqafat lilnashr waltawzie, eamaan, al'urduni , t 1: 2003.

Thanyan: al'abhath

dahaa muhamad saeid eabd allah alnueaymi, mafhum baye aleaqar ealaa alkharitat watakyifih alqanunii, bahath manshur fi majalat alsharieat walqanun alati tasdur ean kuliyat alqanun fi jamieat al'iimarat alearabiat almutahidat, alsanati: 26, 2012, aleadadu: 49.

dhunun yunis salih w eali salman salih mahdiun, mafhum eaqd baye aleaqar ealaa altasmim alhandasii watakyifih alqanunii, bahath manshur fi majalat jamieat tikrit lilhuquq, alsunati: 1, aleadad: 1, aljuz'i: 2, 2016 m - 1337 hu.

'iidarat almakhatir walmudhakirat al'iidahiati:

allaayihat allaayihat liqanun tanzim alsijili aleaqarii fi 'iimarat dubay bimujib qarar almajlis altanfidhii raqm (6) lisanat 2010.

almudhakirat al'iidahiat liqanun almueamalat almadaniat al'iimarati.

almudhakirat altafsiriat lilqanun raqm (19) lisanat 2017 almueadal liqanun tanzim alsijil aleaqarii almabdayiyi fi 'iimarat dibi.

alqanun raqm (6) lisanat 2019 bishan milkiat aleaqarat fi 'iimarat dibi.

dustur dawlat al'iimarat alearabiat almutahidat lieam 1970.

qanun almaswuwliat almadaniat ean al'ajsam alnawawiat fi al'iimaratii raqm 4 lisanat 2012.

qanun almueamalat almadaniat al'iimaratii raqm (5) lisanat 1985.

qanun tanzim alsijili aleaqarii almabdayiyi fi 'iimarat dubayi raqm (13) lisanat 2008, almueadal bialqanun raqm (19) lisanat 2017.

qanun tanzim ealaqat aleamal al'iimaratii raqm (8) lisanat 1980.

al'ahkam alqadayiyatu:

almawqie al'iilikturuni: https://www.stalawfirm.com/ar/blogs/view/2009-2012.html.

majmueat al'ahkam alkhasat bialmaktab alfaniyi fi mahkamat tamyiz dubay, eam 2010, aljuz' al'awal walthaani, aleadad 21.

majmueat min 'ahkam almahkamat tamyiz dubay ghayr almanshurati.

mawqie: muhamu