مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية

اسم المقال: دراسة تحليلية مقارنة في تنظيم حساب ضمان مشاريع التطوير العقاري في التشريعات المحلية
اسم الكاتب: ندى محمد المازمي، علي أحمد المهداوي
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/8484
تاريخ الاسترداد: 2026/11/02 04:01 +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 مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

جامعة الشارقة
UNIVERSITY OF SHARJAH

مجلة جامعة الشارقة

مجلة علمية محكمة

للعلوم القانونية



المجلد 19، العدد 1
شعبان 1443هـ / مارس 2022م

الترقيم الدولي المعياري للدوريات 2616-6526

دراسة تحليلية مقارنة في تنظيم حساب ضمان مشاريع التطوير العقاري في التشريعات المحلية

ندى محمد المازمي

علي أحمد المهداوي

كلية القانون - جامعة الشارقة

الشارقة - الإمارات العربية المتحدة

تاريخ الاستلام: 12-10-2019 **تاريخ القبول: 04-12-2020**

ملخص البحث:

امتدّ نطاق مشاريع التطوير العقاري ليشمل تشييد البنايات المتعدد الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية والتجارية، والمختلطة ومرافقها وتشييد البنية التحتية ومرافق الخدمات في حال بيع الأراضي الفضاء، وكذلك مباني المشاريع الصناعية. وقد اقتضت ديمومة نشاط التطوير العقاري تنظيم حساب ضمان مشاريع التطوير العقاري تشريعاً، وهو الحساب المصرفي المقيّد باسم مشروع التطوير العقاري، والذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشترين للوحدات العقارية المباعة على المخطط ودفعات قروض ممولي لمشروع، إلا أنه مع خطورة حساب الضمان، وارتباطه بمشاريع التطوير العقاري لم يرد تنظيمه بقانون اتحادي، بل ورد تنظيمه بتشريعات محلية، فأوجب ذلك توافقاً واختلافاً بينها في تنظيم حساب الضمان، كما أنّ تنظيمها له قد كشف عن جوانب إيجابيّة وأخرى سلبيّة، تم بيانها في البحث، وقد شهد الواقع تحديات خطيرة لنشاط التطوير العقاري، وتهديداً لحقوق مشتري الوحدات على الخارطة، وعزوفاً ملحوظاً مردّه بتقديرنا تراجع الثقة بتنفيذ المطورين العقاريين لالتزاماتهم القانونية والعقدية، كذلك عجز حساب عن تحقيق حكمة تنظيمه، ومن شأن ذلك أن يثير مشكلتين خطيرتين، تتعلق إحداهما بالفشل في تنفيذ المشروع أو إلغائه، والثانية تأثر حقوق الدائنين سلباً، فضلاً عن الآثار السلبية غير المباشرة على التنمية الاقتصادية، وتراجع ثقة المستهلك في شراء وحدات عقارية على الخارطة، وتردد ممولي مشاريع التطوير العقاري في تمويلها إلا بالقدر الذي يتيح حصولهم على كامل حقوقهم ولو على حساب باقي دائني المطور العقاري، ومن ثم خلق منازعات عقارية قد يطول أمد حسمها. فاقتضى ذلك تقديم هذه الدراسة النقدية، مع اقتراح أدوات داعمة لضمان تنفيذ مشاريع التطوير العقاري من غير حساب الضمان، ومسؤولية المطور تجاه دائنيه، وقد تم ذلك في مقدمة ومبحثين وخاتمة، ورد فيها أبرز نتائج البحث مع التوصيات التي نراها كفيلة في تطوير التنظيم القانوني في هذا المجال.

الكلمات الدالة: التطوير العقاري، حساب الضمان، المنازعات العقارية، حقوق الدائنين.

المقدمة:

يعدّ نشاط التطوير العقاري أحد أبرز دعائم الاقتصاد، ومظهر رقي الدولة، وأنّ له أبعاداً كبيرة في توسيع الاستثمار، وجلب الاستثمارات الأجنبية، وتحقيق التنمية الاقتصادية، والارتقاء بالمظهر الحضاري للعمران، وتوفير حاجات الطلب السكاني والتجاري وفق أحدث المعايير المعاصرة[1].

ويشمل التطوير العقاري مشاريع تشييد البنايات المتعدد الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية والتجارية، والمختلطة ومرافقها وتشييد البنية التحتية ومرافق الخدمات في حال بيع الأراضي الفضاء، بل ويمتد ليشمل مباني المشاريع الصناعية.

إن ديمومة نشاط التطوير العقاري قد أوجب تنظيم حساب ضمان مشاريع التطوير العقاري تشريعاً، فكان فتح الحساب شرطاً لازماً للمطور العقاري، سابقاً على إعلانه عن المشروع الذي يرغب بإنشائه وتسويقه.

ويراد بحساب الضمان:(الحساب المصرفي الخاص بمشروع التطوير العقاري، والذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشترين للوحدات العقارية المباعة على المخطط أو دفعات القروض التي تدفع من الممولين لأغراض تمويل مشروع التطوير العقاري)[2].

ومع أهمية حساب الضمان، وارتباطه بمشاريع التطوير العقاري من الوقت السابق على إعلان المشروع وتسويقه وحتى وقت التثبّت من إنجازه بشكله النهائي، وتحلل

---

(1) قد جاء في أهداف القانون رقم 7 لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملاك في إمارة دبي:(وتهدف الدائرة باعتبارها الجهة الحكومية المعنيّة في الإمارة بالتنظيم والتسجيل وتشجيع الاستثمار العقاري إلى تحقيق ما يلي:
- توفير بيئة عقارية عالمية المستوى جاذبة للاستثمار.
- تحقيق الأهداف الإستراتيجية للحكومة في مجال القطاع العقاري.
- مواكبة أحدث النظم العالمية في مجال أنظمة التسجيل العقاري.
- تعزيز كفاءة التنظيم والرقابة العقارية في الإمارة.
- تحديث وتطوير أنظمة التسجيل العقاري لمواكبة أحدث النظم العالمية في هذا المجال.
- تشجيع الاستثمار العقاري من خلال تهيئة المناخ المناسب للمستثمرين العقاريين.
- تعزيز مساهمة القطاع العقاري في التنمية الشاملة للإمارة.
- تخطيط وتطوير إستراتيجية متكاملة للتنمية العقارية في الإمارة وصولاً بها إلى العالمية).

(2) المادة (1) من قانون رقم 3 لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي وبذات المعنى المادة (2) من القانون رقم 8 لسنة 2007م، ولم يرد تعريف له في قرار المجلس التنفيذي رقم 34 لسنة 2018م بشأن بيع الوحدات العقارية في إمارة الشارقة.

المطـور العقـاري مـن التزاماتـه تجـاه مشـتري الوحـدات، فإنـه لـم يـرد تنظيمـه بقانـون اتحـادي، بـل ورد تنظيمـه بتشـريعات محليـة، هـي:

1. قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي رقم 8 لسنة 2007م[1].
2. قانون رقم 3 لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي[2].
3. قـرار المجلـس التنفيـذي رقـم 34 لسـنة 2018م بشـأن بيـع الوحـدات العقاريـة فـي إمـارة الشارقة[3].

ونظـراً لغيـاب تشـريع اتحـادي ينظـم أحـكام حسـاب ضمـان مشـروع التطويـر العقـاري فـإنّ التشـريعات المحليـة المشـار إليهـا تكـون محـل هـذه الدراسـة لبيـان أحـكام حسـاب الضمـان، وسيشـار إليهـا لاحقـاً علـى سـبيل الاختصـار ولمنـع التكـرار بعبـارة؛ تشـريع دبـي، تشـريع أبـو ظبـي، تشـريع الشـارقة.

مشكلة الدراسة:

إنّ غيـاب الوحـدة التشـريعية نتـج عنـه توافقـاً واختلافـاً بيـن التشـريعات المحليـة فـي تنظيـم حسـاب الضمـان، كمـا أنّ تنظيمهـا لـه قـد كشـف عـن جوانـب إيجابيـة وأخـرى سـلبية، وقـد شـهد الواقـع تحديـات خطيـرة لنشـاط التطويـر العقـاري، وتهديـداً لحقـوق مشـتري الوحـدات علـى الخارطـة، وعزوفـاً ملحوظـاً مـردّه بتقديرنـا تراجـع الثقـة بتنفيـذ المطوريـن العقارييـن لالتزاماتهـم القانونيـة والعقديـة، بالرغـم مـن وجـود حسـاب ضمـان لـكل مشـروع، والـذي يفتـرض أنـه شـرّع لتجـاوز تلـك التحديـات، ممـا اقتضـى عقـد هـذه الدراسـة النقديـة.

كمـا أنّ مـن تحديـات هـذه الدراسـة نـدرة وجـود مراجـع فـي موضوعهـا، ومِـن ثَـمَّ ننـوّه إلـى أنّ هـذه الدراسـة هـي جهـد الباحثيـن بشـكل رئيـس، ومـن معالـم ذلـك أنهـا تعتمـد نصـوص التشـريعات المحليـة محـلاً للدراسـة.

(1) قد نشر في الجريدة الرسمية العدد 323، السنة 41، بتاريخ 13 جمادي الثانية 1428، الموافق 28 يونيو 2007.

(2) قد نشر في الجريدة الرسمية العدد السادس، السنة 44، بتاريخ 30 يونيو 2015، وصدر في أبو ظبي بتاريخ 26 / 10 / 2015م، الموافق 13 محرم 1437 ه، وصدر قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم 250 لسنة 2015 بإصدار اللائحة التنفيذية بشأن حساب ضمان المشروع وفقاً للقانون المذكور، ونشرت في الجريدة الرسمية العدد العاشر، السنة 44، بتاريخ 30 أكتوبر 2015.

(3) قد نشر في الجريدة الرسمية العدد السادس، 2018، السنة 28.

هدف الدراسة:

1. تقديم دراسة نقدية تكشف مواطن القوة ومواطن الضعف في تنظيم التشريعات المحلية لحساب الضمان، على أمل ان تكون معيناً لمشرعي تلك التشريعات في تجاوز مواطن الضعف، وذلك حال رأت السياسة التشريعية في الدولة الإبقاء على تنظيم حساب الضمان في تشريعات محلية دون تشريع اتحادي يوحد أحكامه،
2. اقتراح أدوات داعمة لضمان تنفيذ مشاريع التطوير العقاري من غير حساب الضمان.
3. تشجيع الباحثين لبحث موضوع خلا من البحوث الفقهية، وتمهيد الطريق لهم بهذه الدراسة عسى أن يأخذ الموضوع حقه في البحث القانوني.

منهجية البحث:

إنّ بحث الموضوع اقتضي اتباع المنهج التحليلي بتفكيك مواد التنظيم القانوني لحساب الضمان إلى عناصرها، ثم المنهج المقارن بتعيين مواطن القوة ومواطن الضعف في تنظيم حساب الضمان في كل تشريع من التشريعات المحلية، وبيان الرأي بشأن تجاوز السلبيات.

خطة البحث:

لاستيفاء مقتضيات تقديم دراسة مقارنة تم تقسيمها بعد مقدمتها إلى مبحثين، وخاتمة، وبحسب الآتي.

المبحث الأول: الجوانب الإيجابية في تنظيم حساب الضمان.

المبحث الثاني: الجوانب السلبية في تنظيم حساب الضمان.

الخاتمة: ونذكر فيها أبرز نتائج البحث، والتوصيات.

المبحث الأول: الجوانب الإيجابية في تنظيم حساب الضمان

لا شكّ أنّ الباعث على تنظيم حساب الضمان هو ضمان حسن تنفيذ مشروع التطوير العقاري، وحماية حقوق مشتري الوحدات العقارية وممولي المشروع، ويتفرع عن ذلك آثار إيجابية، ونبحث الجوانب الإيجابية في خمسة مطالب، بحسب الآتي.

المطلب الأول: طبيعة القواعد المنظمة لحساب الضمان

إنّ تخصيص نصوص قانونية لتنظيم حساب الضمان كشف عن خطورة هذا الحساب، وإنّ تنظيمه بقواعد آمرة جعل أحكامه من النظام العام، لما في تنظيم مشاريع التطوير العقاري من بعد المصالح العامة، والتي تمت الإشارة إليها في مقدمة البحث، وقد لزم عن ذلك إبعاد تنظيم هذا الحساب عن نطاق الإرادة، وذلك أمر حسن يحسب لمشرعي التشريعات المحلية، محل الدراسة.

فكان من أبرز معالم ذلك التنظيم في تلك التشريعات إلزامها المطور العقاري بموجب قواعد آمرة بفتح حساب ضمان لكل مشروع تطوير عقاري يرغب في إنشائه، وأن يكون الحساب باسم المشروع، وأن تودع المبالغ المتحصلة من مشتري الوحدات وممولي المشروع فيه، وفي ذلك نصت المادة (7 / 1) من تشريع دبي:(ينشأ حساب الضمان بموجب اتفاقية خطية بين المطور وأمين الحساب يتم بموجبها إيداع المبالغ المدفوعة من المشترين لوحدات على الخارطة أو من المُمولين وذلك في حساب خاص يفتح لدى أمين الحساب باسم المشروع العقاري)، وقد ترتب على ذلك منع المطور من أن يستخدم أموال حساب المشروع في تمويل وتشغيل مشروع أخر، وإن كان مالكاً للمشروعين، وبه قضت المادة (9 / 2) منه، ونصها:(إذا تعددت المشروعات التي ينفذها المطور، يجب فتح حساب ضمان مستقل لكل مشروع على حدة). كما أنه في حال مخالفة المطور العقاري هذا التنظيم، كأن لا يقوم بإيداع المبالغ المشار إليها في حساب الضمان، أو استعملها في غير ما رصدت له قانوناً، فإنه يعدّ مرتكباً لجريمة، حددت عقوبتها المادة (16 / 4) منه، ونصها:(مع عدم الإخلال بأية عقوبات منصوص عليها في أي تشريع آخر، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن 100.000 درهم، أو بإحدى هاتين العقوبتين: كل من اختلس أو استعمل بدون وجه حق أو بدد دفعات مالية سلمت له لأغراض إقامة المشروعات العقارية)، ونلحظ أنّ المشرع المحلي لإمارة دبي لم يحدد الحد الأقصى للغرامة وترك الأمر لتقدير القاضي بحسب كل دعوى على حدة، كما ترك المجال مفتوحاً لإيقاع أي عقوبة ينص عليها تشريع أخر، كما ورتب على ثبوت الجريمة تدبيراً احترازياً[1]، هو شطب قيد المطور العقاري من السجل، وبذلك قضت المادة (17 / 4) منه، ونصها: (يشطب قيد المطور من السجل في أي من الحالات التالية: 4. إذا ارتكب أياً من المخالفات ذوات الأرقام "2" و "3" و "4" و "5" من المادة "16" من هذا القانون)[2].

(1) يراد بالتدبير الاحترازي مجموعة الإجراءات التي يقررها القانون ويوقعها القضاء لمواجهة الخطورة الإجرامية الكامنة في شخصية مرتكب الجريمة، بهدف حماية المجتمع من هذه الخطورة. أنظر: شريف سيد كامل، شرح قانون العقوبات (القسم العام)، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى، 2013، ص 1101، سليمان عبد المنعم، النظرية العامة لقانون العقوبات، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2000، ص744.

(2) قد نصت المادة (16 / 2و3و4و5) من التشريع ذاته:(مع عدم الإخلال بأية عقوبات منصوص عليها في أي تشريع آخر، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن 100,000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين: 2. كل من قدم إلى

كذلك فإنّ من الآثار الدالّة على خطورة تنظيم حساب الضمان، والنهي عن التلاعب به على غير ما رصد له، أنّ جميع المشكلات المتصلة بمجال العقارات بما فيها التأخير في التنفيذ وعدم توافر التمويل اللازم، وهي من أبرز أسباب إضعاف ثقة المستثمر في السوق، يجري التعامل معها بشكل وثيق من قبل مؤسسة التنظيم العقاري[1]، وهي هيئة حكومية تعمل تحت مظلة دائرة الأراضي والأملاك[2]، فلا تترك لمحض تفاوض المطور مع مشتري الوحدات وممولي المشروع.

ومع ذلك فإنّ إخلال المطور بالالتزامات المشار إليها يعدّ إخلالاً منه بالتزاماته التعاقدية تجاه مشتري الوحدات العقارية في مشروعه العقاري، يجيز لهم حبس متبقي الثمن عنه[3]، والطلب من المحكمة فسخ العقد[4]، طبقاً للقواعد العامة، وبذلك قضت محكمة تمييز دبي، وجاء في ذلك قولها: (أنه نظراً لطبيعة التصرفات التي ترد على الوحدات المباعة على الخارطة وضماناً للمحافظة على حقوق المشترين، ألقى المشرع على المطور التزاماً بإيداع المبالغ المدفوعة من المشترين لوحدات على الخارطة أو من الممولين في حساب الضمان السالف الإشارة إليه باسم المشروع – بما مؤداه - أنّ التزام المطور بإيداع المبالغ المدفوعة إليه من المشترين في حساب الضمان باسم المشروع، هو مما يتعلق بمستلزمات عقد البيع لوحدات على الخارطة بحيث إذا أخل المطور بتنفيذ هذا الالتزام، فإنه يحق للمشتري أن يحبس الثمن أو جزء منه عن المطور واللجوء إلى المحكمة المختصة

السلطات المختصة مستندات أو بيانات غير صحيحة للحصول على ترخيص لمزاولة نشاط التطوير العقاري، 3. كل من عرض للبيع وحدات في مشروعات عقارية وهمية مع علمه بذلك، 4. كل من اختلس أو استعمل بدون وجه حق أو بدد دفعات مالية سلمت له لأغراض إقامة المشروعات العقارية، 5. كل مدقق حسابات تعمد وضع تقرير كاذب عن نتيجة مراجعته للمركز المالي للمطور، أو أخفى عمداً وقائع جوهرية في تقريره).

(1) هي الذراع التنظيمي لدائرة الأراضي والأملاك، إذ تتبع مؤسسة التنظيم العقاري لدائرة الأراضي والأملاك في دبي، وتتولى المؤسسة مسؤولية تنظيم القطاع العقاري والمساهمة في إعداد الاستراتيجيات المتعلقة بهذا القطاع وتنظيم عمل الشركات التي تدير العقارات والمجمعات السكنية وتنظيم عمل الوسطاء العقاريين وجمعية الملاك وإصدار اللوائح التنظيمية لتأهيل مكاتب الوساطة وتسجيل وتصديق عقود إيجار الوحدات العقارية وترخيص مكاتب مزاولة أنشطة التطوير العقاري، هذه المعلومة متوفرة على الموقع الالكتروني لدائرة الأراضي والأملاك بدبي www.dubailand.gov.ae آخر زيارة بتاريخ 5 / 10 / 2019.

(2) سندس حميد الجبوري، المسؤولية المدنية للمطور العقاري – دراسة في ضوء قوانين إمارة دبي، دار النهضة العربية، 2015، ص 72.

(3) نصت المادة (414) من قانون المعاملات المدنية:(لكل من التزم بأداء شيء أن يمتنع عن الوفاء به ما دام الدائن لم يوف بالتزام في ذمته نشأ بسبب التزام المدين وكان مرتبطاً به)، كما نصت المادة (415) منه:(لكل من المتعاقدين في المعاوضات المالية بوجه عام أن يحتبس المعقود عليه وهو في يده حتى يقبض البدل المستحق).

(4) نصت المادة (272 / 1) من قانون المعاملات المدنية:(في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه).

بطلب فسخ العلاقة التعاقدية واسترداد ما دفعه من ثمن المبيع)[1]، وترى الباحثة أنّ التزام المطور بإيداع المبالغ المدفوعة له من مشتري الوحدات العقارية في حساب الضمان هو التزام بتحقيق نتيجة، فيثبت إخلاله بهذا الالتزام بمجرد إثبات المشتري أنّ المطور لم يودع ما أدّاه له من ثمن الوحدة في حساب الضمان، هذا فضلاً عن حق المشتري بمطالبة المطور العقاري بالتعويض عن الإضرار التي لحقت به جرّاء إخلاله بالتزامه على أساس المسؤولية العقدية.

وبهذا السياق جاء تشريع أبو ظبي، فإذا تَولى المطور العقاري تطوير أكثر من مشروع عقاري التزم بفتح حساب ضمان خاص بكل مشروع، وامتنع عن استخدام أموال أي حساب فيها لتمويل مشروع أخر، اعتباراً بأنّ الأموال المودعة في حساب الضمان مرصدة حصرياً لتنفيذ المشروع ذاته دون غيره، وهو ما قضت به المادة (18 / 3) منه، ونصها: (يجب فتح حساب ضمان لكل مشروع تطوير عقاري على حدة، على أن تخصص المبالغ المودعة فيه حصرياً لأغراض إنشاء هذا المشروع وسداد دفعات تمويله وفقاً لأحكام هذا القانون والشروط المحددة في اتفاقية حساب ضمان المشروع، فإذا كان مشروع التطوير العقاري مكوناً من عدة مشاريع تنتهي في مراحل مختلفة يجب على المطور فتح حساب ضمان لكل مشروع على حدة).

كما قضت المادة (5 / 1) من لائحته التنفيذية بإلزام المطور العقاري بإيداع المبالغ المتحصلة والمتعلقة بتنفيذ المشروع في حساب ضمان المشروع، ونصها: (يجب على المطور إيداع كافة المبالغ المتعلقة بشراء الوحدات العقارية المباعة على المخطط في حساب ضمان المشروع)، كما الزمته المادة (5 / 8) منها بتزويد أمين حساب ضمان المشروع بكافة التفاصيل المتعلقة بالوحدات العقارية المباعة على الخارطة، وأسعار بيعها، وما تم تسلمه من مبالغ، ونصها: (يجب على المطور تزويد أمين الحساب بكافة التفاصيل المتعلقة بالوحدات العقارية التي تم بيعها على المخطط وأسعار الوحدات والمبالغ التي تم استلامها)، كما أجازت لأي شخص أودع أموالاً في حساب الضمان الاطلاع على بيانات الحساب الخاصة به والمحفوظة لدى أمين الحساب، والحصول على نسخ منها[2].

وتعدّ مخالفة المطور تلك الواجبات القانونية جريمة توجب عليه العقوبات المنصوص عليها في ذات القانون، ومن ذلك ما جاء في المادة (78) منه: (مع عدم الإخلال بأية

(1) محكمة تمييز دبي، الطعن رقم (46) لسنة 2009، مدني، مكتب فني 21، رقم الجزء2، ص 1347، جلسة الأحد 24 / 10 / 2010.

(2) المادة (22) من القانون رقم (3) لسنة 2015، ونصها:(يجوز لأي شخص قام بإيداع أية أموال في حساب ضمان المشروع وفقاً لأحكام هذا القانون الاطلاع على البيانات الخاصة به والمحفوظة لدى أمين الحساب والحصول على نسخ منها).

عقوبة أشد ينص عليها أي قانون آخر، يعاقب بغرامة لا تقل عن 100.000 درهم ولا تتجاوز 2.000.000 درهم: ه- من اختلس أو استعمل بدون وجه حق أو بدد دفعات مالية سلمت له لأغراض إقامة مشروعات التطوير العقاري)، فضلاً عن إمكان تعرّض المطور العقاري لعقوبات احترازية تتمثل في إلغاء الترخيص، أو إيقافه، أو شطب القيد في حال مخالفته لأحكام قانون التنظيم العقاري ولوائحه[1].

أما تشريع الشارقة فقد نص على شروط تسجيل مشروع التطوير العقاري ومنها المادة (4 / 9) منه على:(فتح حساب مصرفي باسم مشروع التطوير العقاري، يخصص لإنشاء وتنفيذ وإدارة المشروع ويتم التصرف فيه وفقاً لأحكام هذا القرار) بما يدل سياقها على وجوب فتح حساب الضمان وجعل للدائرة صفة أمر أمين الحساب بالإفراج الجزئي عن حساب الضمان في مقابل الإنجاز الجزئي أو المرحلي للمشروع بما يدل على أن طبيعة النصوص أنها قواعد آمرة لا يجوز الاتفاق على خلافها، إلا أنه لم ينص على عقوبات تفرض حال مخالفة ذلك.

المطلب الثاني: فرض الرقابة الإدارية على حساب الضمان

إنّ ضمان تنفيذ حساب الضمان وفق ما رسمه القانون من تنظيم، وحسن استعمال ما تم إيداعه فيه، اقتضى تحديد جهة رسمية تقوم برقابة هذا الحساب لدى أمين الحساب، وامتثال أمين الحساب لتلك الرقابة، دون أن يتوقف ذلك على تحصيل موافقة المطور العقاري أو حتى إخطاره بذلك، والجهة الرسمية هي الدائرة المعينة في كل تشريع من التشريعات المحلية، ومن ثم فقد أوجبت التشريعات قيام علاقة تنظيمية بين إدارتين بشأن حساب الضمان، هما الدائرة وأمين الحساب، وبهذا الصدد نصت المادة (11) من تشريع دبي: (1. يجب على أمين الحساب تزويد الدائرة بكشوفات دورية بإيرادات ومدفوعات حساب الضمان، كما يجوز للدائرة أن تطلب في أي وقت من أمين الحساب تزويدها بالمعلومات أو البيانات التي ترى ضرورة الاطلاع عليها، وفي جميع الأحوال يجوز للدائرة الاستعانة بمن تراه مناسباً للتدقيق في تلك الكشوف والبيانات. 2. إذا ثبت للدائرة قيام أمين الحساب بارتكاب أية مخالفة لأحكام هذا القانون أو لوائحه التنفيذية فعليها إخطاره خطياً

(1) نصت المادة (79 / 1 - أ، ب، ج) من تشريع أبوظبي:(يجوز للدائرة إلغاء أو إيقاف الترخيص في أي من الحالات التالية: أ- عدم استيفاء المرخص له لأي شرط من الشروط التي تنص عليها أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية وأية أنظمة أو قرارات أو تعليمات صادرة بموجبه. ب- إذا خالف المرخص له أحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية وأية أنظمة أو قرارات أو تعليمات صادرة بموجبهما أو قواعد السلوك المفروضة عليه. ج- إذا أدين الشخص الطبيعي المرخص له بجريمة مخلة بالشرف أو الأمانة).

بذلك ومنحه مهلة لإزالة هذه المخالفة)، فكان مصدر التزام أمين الحساب تجاه الدائرة هو القانون، وأنّ علاقته بالدائرة علاقة مباشرة لا تمرّ بالمطور العقاري، وأنّ على أمين الحساب حال إخلاله بالتزامه تجاه الدائرة أن يرفع تلك المخالفة بعد إخطار الدائرة له بها اخطاراً خطياً يتضمن مهلة لرفعها، إلا أنه لم يرد في تشريع دبي نص يرتب جزاءً على أمين الحساب حال عدم رفعه المخالفة.

ونرى أنّ القواعد العامة في المسؤولية المدنية توجب مسؤولية أمين الحساب تجاه مشتري الوحدات والممولين حال تضررهم بهذه المخالفة، اعتباراً بثبوت عناصرها بحقه، وهي؛ الخطأ، ويثبت عن طريق الدائرة المختصة بالرقابة، والضرر، والعلاقة السببية بينهما، وأنها مسؤولية تقصيرية لإخلال أمين الحساب بالتزام قانوني، ولعدم وجود الرابطة العقدية بينه وبين مشتري الوحدات وممولي المشروع، ذلك أنّ فتح حساب الضمان، كما قدمناه سابقاً، يتم بموجب اتفاقية بين المطور وأمين الحساب، كما نرى عدم إدخال المطور العقاري[1] في دعوى المسؤولية المقامة على أمين الحساب لانتفاء صفته في الدعوى، إلا إذا ثبت تواطؤه مع أمين الحساب، فيكون الخطأ مشتركاً بينهما لمساهمة كل منهما في إحداث النتيجة، ويقع عبء إثبات ذلك على المدعي.

وبهذا السياق جاء تشريع أبو ظبي فقد نص في المادة (21) منه:(1. على أمين الحساب تزويد الدائرة بكشوفات دورية كل ثلاثة أشهر عن إيرادات ومدفوعات حساب ضمان المشروع، وتزويدها بتقرير سنوي مدقق من محاسب قانوني عن الحساب المعني وعن المبالغ التي دفعت ومدى توافقها مع أحكام هذا القانون ومع اتفاقية حساب ضمان المشروع. 2. يجوز للدائرة في أي وقت أن تطلب من أمين الحساب تزويدها بكشوفات الإيرادات والمدفوعات أو أية معلومات أو بيانات ترى ضرورة الاطلاع عليها. 3. إذا ارتكب أمين الحساب أية مخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية أو شروط أحكام اتفاقية حساب ضمان المشروع تقوم الدائرة بإخطاره بالمخالفة ومنحه مهلة لتصحيحها، ويجب على أمين الحساب الالتزام بشروط الاخطار وتنفيذها خلال المدة المحددة فيه)، وهذه المادة وإن قابلت المادة (11) في تشريع دبي، إلا أنّ فيها زيادة تفصيل تمثّل في؛ أنّ الكشوفات الدورية التي يلتزم أمين الحساب بتقديمها مقيدة بمدة عيّنها النص، وهي كل ثلاثة أشهر، وأنّ على أمين الحساب تزويد الدائرة بتقرير سنوي عن حساب الضمان مدقق

(1) يجيز قانون الإجراءات المدنية رقم11 لسنة 1992 وتعديلاته حتى عام 2019 إدخال خصم في الدعوى في حالات قضت بها المادة (94) منه، ونصها:(للخصم أن يدخل في الدعوى من كان يصح اختصامه فيها عند رفعها ويجوز للمدعى عليه إذا ادعى أن له حقاً في الرجوع بالحق المدعى به على شخص ليس طرفا في الدعوى أن يقدم طلباً مكتوباً إلى مكتب إدارة الدعوى أو إلى المحكمة يبين فيه ماهية الادعاء وأسبابه ويطلب إدخال ذلك الشخص طرفاً في الدعوى ويكون ذلك بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى، كما يجوز دخوله في الجلسة إذا حضر المطلوب إدخاله ووافق أمام المحكمة على هذا الإجراء).

من قِبَل محاسب قانوني معيّن من قِبل أمين الحساب.

كذلك لم نجد نصاً في تشريع أبو ظبي يحدد جزاء مخالفة أمين الحساب، إلا عموم نص المادة (78 / و)، وإن جاءت المادة تحت عنوان (مخالفات مزاولة نشاط التطوير العقاري)، ونصها:(مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشدّ ينص عليها قانون آخر، يعاقب بغرامة لا تقل عن 100.000 "مائة ألف درهم" ولا تتجاوز 2.000.000 "مليوني" درهم: و. أيّ مدقق حسابات تعمّد وضع تقرير كاذب عن نتيجة مراجعته للمركز المالي للمطور أو أخفى عمداً وقائع جوهرية في تقريره)، فأي من صيغ العموم، فيشمل مدقق الحسابات لدى أمين الحساب بشأن تدقيقه التقرير السنوي عن حساب الضمان.

ومن ثم يجري على مخالفة أمين الحساب ما قدمناه قريباً بشأن تحقق مسؤولية أمين الحساب التقصيرية تجاه مشتري الوحدات وممولي المشروع.

أما تشريع الشارقة فلم نجد فيه نصاً يلزم أمين الحساب بتقديم كشوفات دورية وتقرير سنوي إلى الدائرة، كما ورد في تشريع دبي وأبوظبي.

وعلى ذلك يرجح الباحثين تشريع أبو ظبي لأنّ فيه زيادة تفصيل تمثّل في؛ أنّ الكشوفات الدورية التي يلتزم أمين الحساب بتقديمها مقيّدة بمدة عينها النص، وهي كل ثلاثة أشهر، وأنّ على أمين الحساب تزويد الدائرة بتقرير سنوي عن حساب الضمان مدقّق من قِبَل محاسب قانوني معيّن من قِبل أمين الحساب.

وبعدُ، نرى أنّ رقابة أعمال أمين الحساب، ما دام حساب الضمان قائماً، يسهم بشكل كبير في الحفاظ على مصالح المودعين على وجه الخصوص، والقطاع العقاري على وجه العموم. والوقوف بشكل سريع على أي مخالفة بهذا الشأن، ومعالجة الأمر قبل تفاقمه، ومن شأن ذلك زيادة الثقة بسوق التطوير العقاري وزيادة الاستثمار في هذا القطاع الاقتصادي.

المطلب الثالث: التصرف بحساب الضمان وفق الغرض المحدد له

لما كان الغرض من فتح حساب الضمان وإيداع الأموال فيه هو ضمان تنفيذ المشروع العقاري فقد تم ربط التحرير أو الافراج الجزئي من الحساب بتنفيذ النسب المقرر إنجازها في المشروع، فلزم لذلك تعيين نسب الإنجاز، ونسب التحرير، وأن يقع التحرير الجزئي بأمر الدائرة المعينة في كل تشريع، وهذا امر حسن من حيث إنّ فيه تحقيق مقاصد تنظيم حساب الضمان.

وسنداً لذلك فإنّ المطور لا يملك من حيث الأصل سوى التنفيذ المرحلي للمشروع، وتحصيل شهادة انجاز بتلك المراحل من الجهات المعنية، ثم التقدم بعد ذلك إلى الدائرة

بطلب الافراج الجزئي، والدائرة هي الجهة المعنية حصراً بالأمر بالتسييل[1]، وبذلك قضت المادة (5 / 1و2و3) من تشريع الشارقة، ونصها: (1. أن يكون الضمان مجزأً إلى أربعة سندات. 2. أن يكون قابلاً للتسييل بطلب من الدائرة في أي وقت وغير مشروط ويجدد تلقائياً. 3. تقوم الدائرة بالإفراج عن الضمان بعد تقديم المطور تقريراً معتمداً من الجهات المختصة كالبلدية أو هيئة الطرق والمواصلات وفق النسب الآتية:

الضمان المصرفي	نسبة الإنجاز
الجزء الأول ويعادل 25% من إجمالي الضمان	تقرير إنجاز 25% من مشروع التطوير العقاري
الجزء الثاني ويعادل 25% من إجمالي الضمان	تقرير إنجاز 50% من مشروع التطوير العقاري
الجزء الثالث ويعادل 25% من إجمالي الضمان	تقرير إنجاز 75% من مشروع التطوير العقاري

ولم نجد نصاً مماثلاً للمادة المذكور في تشريع دبي ولا في تشريع أبو ظبي، إلا أنّ ما ورد النص فيهما أنصب على نسبة التحرير الأخيرة من حساب الضمان، فنصت المادة 14 من تشريع دبي عليها بالقول: (يجب على أمين الحساب الاحتفاظ بنسبة 5% من القيمة الكلية لحساب الضمان بعد حصول المطور على شهادة الإنجاز، ولا تصرف المبالغ المحتفظ بها إلى المطور إلا بعد انقضاء سنة من تاريخ تسجيل الوحدات بأسماء المشترين)، والمادة (24 / 1و2) من تشريع أبو ظبي، ونصها: (1.على أمين الحساب الاحتفاظ بنسبة لا تقل عن 5% من إجمالي قيمة مشروع التطوير العقاري كضمان لحسن تنفيذ إصلاح العيوب التي قد تظهر بعد إنجاز المشروع. 2. لا يجوز صرف المبلغ المذكور في البند السابق أو أي جزء منه إلى المطور إلا بعد انقضاء سنة من تاريخ شهادة إنجاز مشروع التطوير العقاري وتسوية جميع شروط حسن التنفيذ خلال تلك السنة)، ودلالة النصين أفادت وجود تحرير سابق على تحرير الجزء الأخير من حساب الضمان، إلا أنه لم يرد نص في التشريعين المذكورين يذكر تلك النسب، فاقتضى الأمر تدارك ذلك، وهو ما نبحثه في المبحث الثاني.

(1) المقصود بتسييل الضمان المصرفي تحويله أو تقديمه إلى المستفيد سيولة نقدية، علي أحمد المهداوي، الوجيز في شرح أحكام التسجيل العقاري بإمارة الشارقة، مكتبة الجامعة، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الأولى، 2017، ص 130.

المطلب الرابع: مواجهة الظروف المانعة من تنفيذ المشروع

نظراً لبعد المصالح العامة المترتبة على تنفيذ مشاريع التطوير العقاري، وتعلّق حقوق مشتري الوحدات وممولي المشروع بحساب الضمان من حيث إنّ الأموال المودعة فيه هي أموالهم، لم تترك التشريعات المحلية تنظيم الظروف الطارئة وتأثيرها على تنفيذ المشروع العقاري إلى القواعد العامة في قانون المعاملات المدنية، بل أوكلت شأنها إلى ما تراه الدائرة وأمين الحساب من قرار اداري بعد التشاور بينهما، وهذا أمر حسن بتقديرنا لما يقتضيه من نظر المشكلة القائمة من قبل جهة إدارية مختصة، والدائرة لا بدّ لها بحكم الواقع من مراجعة جهات الاختصاص الرسمية كالبلدية مثلاً، فشكّل ذلك جهة خبرة رسمية رفيعة المستوى، كما أنّ البتّ في تلك المشكلة سيكون على وجه السرعة، ودون نفقات كبيرة، وكذلك الشأن في التنفيذ لتعلقه بأمين الحساب المختص بإدارة حساب الضمان، ومن ثمّ تجنّب هذا التنظيم تعقيدات الإجراءات القضائية وطول مدتها وارتفاع النفقات بشأنها، مع أنّ بتّ القضاء فيها بحكم لا بدّ أن يسبقه تقرير خبرة، وقد تتفاوت آراء الخبراء من قضية لأخرى، فضلاً عمّا يعقب ذلك الحكم القضائي من تعقيدات إجراءات التنفيذ.

ومن ثمّ فقد نصت المادة (15) من تشريع دبي: (في حالة قيام أية ظروف طارئة يترتب عليها عدم إكمال المشروع العقاري يجب على أمين حساب ذلك المشروع بعد التشاور مع الدائرة اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق المودعين بما يضمن إكمال المشروع العقاري أو إعادة المبالغ المدفوعة من قبل هؤلاء المودعين)، فألزمت المادة أمين الحساب بعد التشاور مع دائرة الأراضي والأملاك اتخاذ التدابير بشأن أحد أمرين؛ أحدهما إكمال المشروع العقاري، ويكون ذلك عادة متى أمكن ارتفاع الظرف الطارئ المانع من التنفيذ خلال مدة وجيزة أو تعهد ممول المشروع أو مطور آخر بإكماله، والثاني إعادة المبالغ المدفوعة للمودعين حال عدم تيسر الحلّ الأول، وهو إكمال المشروع، إلا أنّ عبارة النصّ (إعادة المبالغ المدفوعة من قبل هؤلاء المودعين) محل نظر، إذ انّ معنى عدم إكمال المشروع لظرف طارئ تنفيذ جزء من المشروع، ولازم ذلك عدم إمكان إعادة كامل المبالغ المدفوعة من قبل المودعين من حيث إنّ جزءًا منها تم صرفه في مقابل التنفيذ الجزئي للمشروع، وسيأتي ذلك في المبحث الثاني.

وبطبيعة الحال فإنّ أمين الحساب ليس هو الجهة الإدارية المختصة باتخاذ القرار بأحد الأمرين، بل هو جهة تنفيذ القرار الذي يعود إلى دائرة الأراضي والأملاك، وإن توقف اتخاذ الدائرة لهذا القرار على التشاور مع أمين الحساب، وقد دلّ على ذلك عبارة المادة أنّ على أمين الحساب (اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق المودعين بما يضمن)، واتخاذ التدابير أمر تنفيذي توجهه الدائرة إلى أمين الحساب.

وبالسياق المتقدم نصت المادة (26) من تشريع أبو ظبي:(1. إذا فشل المطور في إكمال مشروع التطوير العقاري على أمين الحساب –وبعد موافقة الدائرة- اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق المودعين بما يضمن إكمال مشروع التطوير العقاري وفق التصاريح الممنوحة له، وقد تشمل تلك التدابير قيام ممول مشروع التطوير العقاري أو مطور آخر بإكماله. 2. إذا تعذر إيجاد أي حل لإكمال مشروع التطوير العقاري خلال فترة ستة شهور من تاريخ موافقة الدائرة وفقاً لأحكام البند "1" من هذه المادة، يقوم أمين الحساب بتوزيع المبالغ المتبقية المودعة في حساب ضمان المشروع وفقا للترتيب التالي وذلك تحت إشراف الدائرة: أ- بدل مصاريف إدارة الحساب غير المسددة الخاصة بأمناء الحساب وبحد أقصى تحدده الدائرة. ب- ممولو مشروع التطوير العقاري ومشترو الوحدات العقارية في المشروع أو ممولوهم وذلك قسمة غرماء في حال عدم كفاية المبالغ الموجودة في حساب ضمان المشروع. ج- مقاولو المشروع والموردون وذلك قسمة غرماء في حال عدم كفاية المبالغ المتبقية في حساب ضمان المشروع. د- المطور. 3. ولا يخل التوزيع المذكور في البند السابق بحق الدائنين في الرجوع على المطور بأي نقصان وفقاً لأحكام الاتفاقيات والعقود المبرمة مع المطور).

والذي نلحظه أنّ المادة قد نصت على المدة التي إذا تعذر إيجاد أي حل لإكمال مشروع التطوير العقاري خلالها فإنه ينتقل وجوباً إلى الحلّ الثاني، وهو توزيع المبالغ المتبقية في حساب الضمان، وتلك المدة هي ستة شهور من تاريخ موافقة الدائرة، وذلك بخلاف المادة (15) من تشريع دبي التي جاء نصها مطلقاً عن قيد المدة، كما أنّ المادة قضت (بتوزيع المبالغ المتبقية المودعة في حساب ضمان المشروع)، فتجاوزت بذلك ما قضت به المادة (15) من تشريع دبي (إعادة المبالغ المدفوعة من قبل هؤلاء المودعين)، وهو ما لا يمكن تحقيقه، بحسب ما قدمناه قريباً.

كما نلحظ أنّ المادة (26) من تشريع أبو ظبي قد قضت بحقوق الامتياز المترتبة على حساب الضمان، فنصت عليها وعلى ترتيبها، مع أنّ أموال حساب الضمان هي أموال مشتري الوحدات وممولي المشروع، كما أنها قدّمت ممولي المشروع على مشتري الوحدات في الترتيب مع أنّ للمولين ضمانة أخرى وهي المشروع من حيث إنه مرهون لضمان الوفاء بديونهم، وسنبحث ذلك في المبحث الثاني.

أما تشريع الشارقة فلم نجد فيه نصاً مماثلاً لما ورد في تشريع دبي وأبوظبي.

المطلب الخامس: ضمان حقوق المودعين في حساب الضمان

تقدم أنّ دفعات مشتري الوحدات على الخارطة وممولي المشروع يتم إيداعها في حساب الضمان، وترصد لغرض تنفيذ المشروع العقاري، فلا تنتقل ملكيتها إلى المطور العقاري من حيث أنّ حساب الضمان باسم المشروع وليس باسم المطور، ومن أوجه ضمان حقوقهم ما تقدم قريباً في تشريع أبوظبي من إعادة توزيع المبالغ المتبقية في حساب الضمان عليهم حال عدم إكمال المشروع لظرف طارئ، وذلك يجنب مشتري الوحدات إجراءات الفسخ القضائي، وما يلحق ذلك من تعقيدات إجراءات التقاضي، ونفقاتها، والسلطة التقديرية للقاضي بالفسخ من عدمه، مع ملاحظة أنّ حال ممولي المشروع أفضل من مشتري الوحدات من حيث إنّ لهم ضمانة خاصة هي المشروع المرهون ضماناً للوفاء بديون التمويل، فضلاً عن حقهم في المبالغ المتبقية في حساب الضمان، فضلاً عن تقديم تشريع أبو ظبي حقوقهم على حقوق المشترين في الامتياز على المبالغ المتبقية في الحساب، بحسب ما تقدم قريباً بشأن المادة (26) منه.

ومن أوجه ذلك أيضاً حق المودعين في الحساب في الاطلاع على السجلات المحاسبية والبيانات الخاصة بهم في حساب الضمان، والحصول على نسخ منها من أمين الحساب، وبذلك قضت المادة (12) من تشريع دبي، وفيها:(يجوز للمودعين أو من ينوب عنهم الاطلاع على السجلات المحاسبية الخاصة بهم، وطلب تزويدهم بنسخ منها)، وكذلك المادة (22) من تشريع أبو ظبي، ونصها: (لأي شخص قام بإيداع أية أموال في حساب ضمان المشروع وفقاً لأحكام هذا القانون الاطلاع على البيانات الخاصة به والمحفوظة لدى أمين الحساب والحصول على نسخ منها).

والذي نلحظه على المادتين أنهما وإن نصّا على حق المودعين في الاطلاع على السجلات والبيانات والحصول على نسخ عنها من أمين الحساب، إلا أنهما خلتا من الشروط الواجب توافرها لثبوت هذا الحق، ومن ثم هل يتعيّن الامتثال لطلب المودعين في الاطلاع على السجلات المحاسبية والبيانات الخاصة بهم في أي وقت؟ إنّ إطلاق النصين عن القيد يقتضي امتثال ذلك، عملاً بقاعدة أنّ المطلق يجري على اطلاقه ما لم يقم دليل التقييد نصًّا أو دلالةً.

كذلك من أوجه ضمان حقوق المودعين وحمايتها منع الحجز على المبالغ المودعة في حساب الضمان من قبل دائني المطور العقاري[1]، ذلك أن حساب الضمان مخصص لضمان إتمام المشروع وليس ضامناً لديون المطور، فلا تكون المبالغ المودعة في حساب الضمان عنصراً من عناصر الضمان العام لدائني المطور، وقد نصت المادة (20) من

(1) نصت المادة (26 / 3) من تشريع أبوظبي على (ولا يخل التوزيع المذكور في البند السابق بحق الدائنين في الرجوع على المطور بأي نقصان وفقاً لأحكام الاتفاقيات والعقود المبرمة مع المطور).

تشريع أبو ظبي:(لا يجوز الحجز على المبالغ المودعة في حساب ضمان المشروع على ألا يؤثر ذلك في حق مشتري الوحدة العقارية المباعة على المخطط في مشروع التطوير العقاري ومقاول وممول ذلك المشروع في المطالبة بالأموال التي تم دفعها أو المستحقة لهم بموجب عقد المقاولة أو التمويل عند حدوث أي من الحالات التالية: أ- إلغاء المطور لمشروع التطوير العقاري أو تخليه عنه. ب- إيقاف المطور لمشروع التطوير العقاري واعتبار الدائرة ذلك الإيقاف بأنه إلغاء للمشروع أو تخلٍ عنه. ج- إلغاء قيد المطور وفق أحكام هذا القانون. د- الحصول على حكم قضائي بات)، وأفادت عبارة (على ألا يؤثر ذلك في حق مشتري الوحدة العقارية المباعة على المخطط في مشروع التطوير العقاري ومقاول وممول ذلك المشروع في المطالبة بالأموال التي تم دفعها أو المستحقة لهم) جواز الحجز في الحالات الأربعة التي انتهت بها المادة، لكن بشرط أن لا يؤثر ذلك الحجز على حقوق المودعين، فتكون لهم الأولوية في استيفاء حقوقهم من المبالغ المتبقية في حساب الضمان، بحكم أنّ حقوقهم عليه حقوق امتياز بحسب ما قضت به المادة (26) منه، ولم نجد نصاً مماثلاً للمادة (20) من تشريع أبو ظبي في تشريعي دبي والشارقة.

كما نرى أنّ من أوجه ضمان حقوق المودعين ما نصت عليه المادة (7 / 2) من تشريع الشارقة:(يجب أن يكون الرهن الواقع على العقار ضماناً لدين تمويل مشروع التطوير العقاري يُخصص حصرياً للصرف على إنشاء وتنفيذ وإدارة المشروع، ولا تزيد قيمة التمويل عن 50% من قيمة مشروع التطوير العقاري المعتمدة في إجازة البناء الصادرة من البلدية أو المعتمدة بإجازة البنية الأساسية الصادرة من هيئة الطرق والمواصلات للأراضي الفضاء، واستثناءً من ذلك يجوز زيادة قيمة التمويل للمطور بموافقة المجلس وبالشروط التي يقررها)، ذلك أن تحديد الحدّ الأقصى لديون تمويل المشروع العقاري بـ 50% من قيمة المشروع المعتمدة في إجازة البناء يجعل من حساب الضمان مقسماً على نصفين، نصف من أموال الممولين، والنصف الآخر من دفعات مشتري الوحدات، ومن شأن ذلك أن يضمن حقوقهم بالتساوي فيما يحويه حساب الضمان من مبالغ.

المبحث الثاني: الجوانب السلبية في تنظيم حساب الضمان

بالرغم من الإيجابيات التي يتمتع بها تنظيم حساب الضمان إلا أن هناك بعض السلبيات في تنظيمه، وتبرز بحسب تقديرنا في ثلاثة جوانب، هي؛ غياب الوحدة التشريعية في تنظيم حساب الضمان، والتفاوت في تنظيم قيوده، وتحديات الاقتصار على حساب الضمان لضمان المشروع، ونخصص لكلّ منها مطلباً مستقلاً، وبحسب الآتي.

المطلب الأول: غياب الوحدة التشريعية في تنظيم حساب الضمان

مع غياب تنظيم موحد لأحكام حساب الضمان بموجب قانون اتحادي ظهر التنظيم المتعدد لذلك الحساب بموجب تشريعات محلية، وهي تشريعات جزئية النطاق حتماً، فلا يمتدّ سلطانها إلى خارج نطاق إقليم الإمارة التي وقع فيها التنظيم، ومع ذلك وقع التفاوت بينها في تنظيم قيود حساب الضمان، وبحسب ما سيأتي تفصيله في المطلب الثاني في هذا المبحث، ذلك أنّ تعدد التشريعات المحلية في تنظيم أمر معيّن دليل على اختلاف توجهاتها في تنظيمه، فشكّل ذلك الاختلاف تبايناً في تنظيم أمر واحد في دولة واحدة.

وسنداً لما تقدم نرى أنّ من شأن غياب الوحدة التشريعية وقيام التعدد التشريعي بديلاً عنه خلق تحديات لواقع التطوير العقاري في الدولة، يتجلى أبرزها في الآتي:

1. تركيز الاستثمار في مجال التطوير العقاري، سواء أكان الاستثمار أجنبياً أم محلياً، في الإمارات التي وقع فيها التنظيم، اعتباراً لورود التنظيم القانوني الخاص فيها، ولا بدّ في ذلك التنظيم القانوني الخاص أن يكون واضح المعالم، محدد المسار بموجب قواعد آمرة، لتعلّق التنظيم بأمر له خطورته، وهو مشاريع التطوير العقاري، فلزم وضوح الحقوق والالتزامات لأطراف العلاقة وشكلية التصرفات وما يتصل بالمقاصد التشريعية العامة في ذلك التنظيم، ويدخل القسم الأعظم من ذلك التنظيم في نطاق النظام العام الذي لا يجوز الاتفاق على خلافه، والمستثمر عادة يحرص على وضوح القواعد القانونية المنظمة للنشاط التجاري الذي يريد الاستثمار فيه، فلا يرغب في الخضوع إلى قواعد عامة قد يتعدد الاجتهاد القضائي فيها، سواء أكان اجتهاد القضاء العادي أم قضاء التحكيم. فكان من آثار ذلك ما يشهده الواقع من تفاوت بيّن في مزاولة نشاط التطوير العقاري في إمارات الدولة.

2. أنّ النتيجة اللازمة لما ورد في نهاية الفقرة السابقة تفاوت الأحكام القضائية في الدولة الواحدة بشأن موضوع واحد، تبعاً للمصدر القانوني الواجب التطبيق على الواقعة المتنازع فيها، أي بين القواعد العامة في قانون المعاملات المدنية والقوانين التجارية ذات الصلة، وبين القوانين الخاصة التي يجب تقديمها على تلك القوانين العامة في الإمارات التي ورد فيها تنظيم خاص، وقد ينتج عن ذلك أنّ من يحكم له القضاء في إمارة معينة قد يحكم عليه قضاء إمارة أخرى، بل قد يجيز قضاء في إمارة التحكيم وسيلة إلزامية لفض المنازعات ويمنعه قضاء آخر[1]، ومن شأن

(1) انظر على سبيل المثال الاختلاف في جواز التحكيم الالزامي لدى محكمة تمييز دبي والمحكمة الاتحادية العليا التي منعته، فقد أجازت محكمة التمييز في دبي التحكيم الإلزامي متى ورد بتشريع، وجاء في ذلك قولها: (أنّ

ذلك أن يؤثر سلباً في الثقة بمرفق العدالة في الدولة الواحدة، مما أوجب تجاوز السبب المفضي إلى ذلك الأثر السلبي.

3. إنّ لازم وجود تعدد نسبي في تنظيم حساب الضمان، مع ما تقدم من تركيز الاستثمار في نشاط التطوير العقاري في الإمارات التي وقع تنظيمه فيها بتشريع خاص، هو توسع نشاط البنوك والمؤسسات المالية العاملة في تلك الإمارات دون باقي الإمارات الأخرى من حيث إنها هي المموّل عادة لمشاريع التطوير العقاري، ومن شأن ذلك أن يخلق تفاوتاً بيّناً بين الإمارات في القدرة على التنمية الاقتصادية.

4. إنّ من شأن تركيز نشاط التطوير العقاري في إمارات دون غيرها تركيز السياحة في بعض الإمارات دون باقي الإمارات، ولا يخفى ما لذلك من بعد سلبي على التنمية الاقتصادية على عموم اقتصاد الدولة، وعلى الإمارات التي تفتقر إلى مشاريع التطوير العقاري فيها، خاصة وأنّ النشاط السياحي ترتبط به كثير من القطاعات الاقتصادية كالنقل والفندقة، وأنّ السياحة من أبرز مظاهر نشاط الاستهلاك.

5. أنّ من شأن اتساع نطاق نشاط التطوير العقاري من إمارة إلى أخرى لازمه، وبتقديرنا، أن يخلق تفاوتاً وعدم مساواة في تمتع الأشخاص المنتسبين إلى الإمارات المتعددة بمزايا مشاريع التطوير العقاري، سواء في ذلك المواطنين والمقيمين، وغير خافٍ أنّ كل الإمارات هي واجهة الدولة، فأوجب ذلك دفع كل ما يفضي إلى التفاوت البيّن بينها، وتحقيق المساواة بين الأشخاص المنتسبين إليها في التمتع بمزايا تلك المشاريع.

من المقرر أن إجراءات التقاضي من النظام العام وأنه إذا رسم القانون طريقا معيننا لهذه الإجراءات فلا بد من اتباعها ومن المقرر أيضا أنه إذا جعل القانون التحكيم في بعض المنازعات إجباريا فإن التحكيم يكون في هذه الحالة من النظام العام)، رقم القضية: 76 / 2008 طعن تجاري – تاريخ الجلسة 27 / 05 / 2008، وبنفس الاتجاه القضية رقم: 50 / 2007 طعن مدني – تاريخ الجلسة: 17 / 04 / 2007م. بينما منعته المحكمة الاتحادية العليا، وجاء في حكم لها:(أنّ أحكام قانون الإجراءات المدنية المشار إليها قاطعة الدلالة على الطبيعة الرضائية للتحكيم باعتباره تصرفا وليد الإرادة وناشئا عنها، ومن ثم فإن فرض التحكيم جبرا في المنازعات الناشئة عن علاقات بعينها أمر يناقض طبيعة التحكيم في أصله ومبناه. وينطوي على إخلال بحق التقاضي بحرمان ذوي الشأن من اللجوء إلى القضاء فضلا عن انطوائه بالضرورة على الافتئات على اختصاص السلطة القضائية)، المحكمة الإتحادية العليا- الأحكام المدنية والتجارية، جلسة 18 / 10 / 2009، في الطعن رقم 676، لسنة 29 قضائية.

وبعدُ، لتجاوز السلبيات المشار إليها أعلاه، أو تضييق نطاق آثارها إلى أبعد حدّ ممكن، نخلص إلى ضرورة توحيد تنظيم حساب الضمان لتنفيذ المشاريع العقارية بقانون اتحادي، وذلك في القدر المتيّقن، ومن ثمّ يمكن ترك ما سوى ذلك من تنظيم إلى التشريعات المحلية، وستظهر معالم هذا التوحيد التنظيمي فيما سنذكره في المطلب التالي.

المطلب الثاني: التفاوت في تنظيم قيود ضمان حساب الضمان

ظهرت معالم التفاوت بوضوح في تنظيم قيود حساب الضمان في التشريعات المحلية، وقد كان من شأن ذلك التفاوت أن خلق تحديات كان ينبغي منع ظهورها، ونشير إلى أبرز معالم التفاوت في الآتي:

1. التفاوت في تحديد نطاق مشاريع التطوير العقاري:

بملاحظة تعريف المادة (1) من تشريع دبي التطوير العقاري بأنه:(مشاريع تشييد البنايات المتعدد الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية والتجارية) نجد أنها ضيّقت من نطاقه من حيث إنها حصرت التطوير العقاري في البنايات متعددة الطوابق أو على شكل مجمعات، وأن تكون تلك البنايات معدّة للأغراض السكنية أو التجارية، أو الغرضين معاً، بينما وسّع تشريع أبو ظبي من نطاق التطوير العقاري، بحسب ما ورد في المادة (1) منه، ليشمل: (تشييد المباني المتعددة الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية أو التجارية أو المختلطة ومرافقها أو تشييد البنية التحتية ومرافق الخدمات في حال بيع الأراضي الفضاء)، فأدخل النص في نطاق التطوير العقاري (تشييد البنية التحتية ومرافق الخدمات في حال بيع الأراضي الفضاء)، وقد زاد على ذلك تشريع الشارقة، فشمل التطوير العقاري فيه، وبحسب ما ورد في المادة (1) منه:(تنفيذ الأعمال الهندسية والإنشائية والتسويقية للعقارات المصرح لها وفق أحكام هذا القرار أياً كانت طبيعتها، بنية أساسية أو مباني سكنية أو تجارية أو صناعية أو أراضي فضاء)، فأدخل في الحدّ ما كان إنشاؤه لغرض صناعي، فضلاً عن الأراضي الفضاء، ولم يقيّد الأعمال الهندسية والإنشائية التي يتكوّن منها العقار التطويري بطبيعة معينة.

ومن ثمّ ظهر تفاوت في نطاق التطوير العقاري في التشريعات الثلاث، فما يعدّ مشروعاً تطويرياً عقارياً في الشارقة، قد لا يعدّ كذلك في تشريعي دبي وأبوظبي، وما يعدّ مشروعاً تطويرياً في أبوظبي قد لا يعدّ كذلك في تشريع دبي، بينما ما يعدّ تشريعاً تطويرياً في دبي هو بالضرورة بهذا الوصف في تشريعي ابوظبي والشارقة من حيث إنّ نطاق التطوير العقاري أوسع فيهما، فشمل ما اشتمل عليه تشريع دبي بشأن هذا الوصف.

ونرى أنه لا مبرر لهذا التفاوت، وأنه من الأنسب توسيع نطاق التطوير العقاري لضمان حسن تنفيذها وفق الضوابط القانونية الخاصة بتنظيمها، ومنها فتح حساب ضمان تنفيذ المشروع، ونرى أنّ من المناسب اعتماد النطاق الواسع الذي اعتمد تشريع الشارقة، وأن يتم توسيع مفهوم مشاريع التطوير العقارية المعدّة للأغراض التجارية ليشمل المشاريع الزراعية التجارية، كما في استصلاح أراضٍ واسعة، وإقامة بيوت زجاجية أو بلاستيكية لأغراض الزراعة في نطاقها، مع تنظيم السقي فيها، ولا يخفى ما في ذلك من مردود إيجابي على اقتصاد إمارات الدولة، والسعي إلى تقليص البطالة، والاكتفاء الذاتي بشأن منتجات وثمار الأراضي المستثمرة.

وتوسيع نطاق حساب الضمان لازمه توسيع نطاق مشاريع التطوير العقاري، وتنظيمها وفق قواعد آمرة، وفي ذلك مزيد حماية للمصالح العامة المتعلقة بالسوق العقاري، وما يترتب عليها من أبعاد اقتصادية واجتماعية وتنمية مستدامة، وهذه مصالح لا ينبغي أن تتفاوت من إمارة إلى أخرى.

2. التفاوت في اعتبار سلطة المطور على الأرض لإجازة إقامة مشروع تطوير عقاري عليها:

جاء في المادة (2) من تشريع دبي تعريف المطور العقاري بأنه:(الشخص الطبيعي أو المعنوي المرخص له بمزاولة نشاط شراء وبيع العقارات بغرض تطويرها ويشمل المطور الرئيسي أو الفرعي). فلم يرد صراحة قيد أن يكون المطور مالكاً لمشروع التطوير العقاري، وإن وقعت الإشارة إليه بعبارة (شراء وبيع العقارات بغرض تطويرها)، كما ثبت هذا القيد في المادة (6 / 3) منه والتي قضت أنّ على المطور أن يقدم لدائرة الأراضي والأملاك:(شهادة ملكية الأرض المراد تطويرها)، والمتحصل من ذلك أنّ حق المطور على الأرض المراد تطويرها هو حق الملكية حصراً بحسب ظاهر النصين المتقدمين.

أما تشريع الشارقة فقد نصت المادة (1) منه بأنّ المطور العقاري هو: (الشخص الاعتباري "مالك المشروع" أو المنتفع بالعقار محل مشروع التطوير العقاري والمرخص له من دائرة التنمية الاقتصادية لممارسة نشاط الاستثمار أو التطوير العقاري أو تسويق أو بيع الوحدات العقارية وإدارتها)، فاشترطت أن يكون المطور العقاري مالكاً أو منتفعاً بالعقار محل المشروع، وتأكّد ذلك في المادة (4 / 1) منه، ونصها:(أن تكون الأرض التي سيقام عليها مشروع التطوير العقاري ملكاً مطلقاً أو منتفعاً بها وجائزاً التصرف بها قانوناً)، ومن ثم وسّع المشروع من نطاق سلطة المطور على الأرض المراد إقامة مشروع التطوير العقاري عليها؛ لتشمل إضافة إلى الملكية حق الانتفاع بها.

أما بشأن تشريع أبوظبي فقد نصت المادة (15 / 1 - ج) منه:(أن يكون المطور مالكاً

لأحد الحقوق العقارية على الأرض التي سيقام عليها مشروع التطوير العقاري أو حاصلاً على حقوق تعاقدية، تسمح له بتطوير الأرض ومنح حقوق عقارية على الوحدات العقارية المراد إنشاؤها على الأرض)، فلم تحصر الحق العيني الذي للمطور العقاري على الأرض بحق الملكية بل أطلقت الحكم بأن يكون له أحد الحقوق العقارية عليها، وينبغي أن يكون حقه من الحقوق العينية الأصلية بطبيعة الحال. وقد عرفت المادة (1) منه الحق العقاري بأنه:(الحق العيني الأصلي وحق المساطحة وحق الانتفاع وحق الإيجار طويل الأمد)، مع مراعاة أنّ حق الإيجار طويل الأمد لم يعتبره قانون المعاملات المدنية من الحقوق العينية الأصلية، سنداً للمادة (110 / 1) منه، ونصها:(الحقوق العينية الأصلية هي حق الملكية والتصرف والانتفاع والاستعمال والسكنى والقرار "المساطحة" وحقوق الارتفاق والوقف وما يعتبر كذلك بنص القانون)، ويمكن اعتبار حق الإيجار طويل الأمد حقاً عينياً سنداً لورود نص قانون خاص به بحسب ما قضى به ذيل المادة.

ونرى ضرورة رفع ذلك التفاوت من خلال اطلاق سلطة المطور على الأرض المراد إقامة مشروع التطوير العقاري عليها، ونرى من المناسب اعتماد ما عليه تشريع أبوظبي في ذلك، ويلزم من ذلك توسيع نطاق مشاريع التطوير العقاري، واتباع قواعد تنظيمها المقررة قانوناً، ومنها فتح حساب ضمان في كل مشروع منها، سواء أكان حق المطور العقاري على الأرض التي يراد إقامة المشروع عليها حق؛ ملكية أو انتفاع أو مساطحة أو إجارة طويلة، كما أنّ في هذا التوسيع إضفاء مرونة على نشاط التطوير العقاري التجاري من حيث إنّ الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية هي حقوق مؤقتة[1]، فلا يلزم فيها خروج المشروع عن ملكية المطور العقاري، ومن خصائص حق الملكية أنه حق مؤبد[2]، ومن شان ذلك توسيع نطاق نشاط المطور العقاري وديمومته لبقاء محله مملوكاً له قابلاً للاستغلال ما دام قائماً.

(1) انظر: علي أحمد المهداوي، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية، الحقوق العينية الأصلية، إثراء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2015، ص15.

(2) يراد بخاصية التأبيد في حق الملكية أن حق المالك على المحل المملوك يبقى ما بقي المحل قائماً، فإن هلك المحل انقضى الحق بانعدام محله، وكذلك إذا تخلى المالك عن ملكيته للمحل؛ لأن ذلك يجعله مباحاً، بمعنى أن للشيء وجودان، مادي وقانوني، وحق الملكية مرتبط بالوجود القانوني، قيام سلطة قانونية للشخص على الشيء، وليس بالوجود الفعلي. أنظر: علي أحمد المهداوي، مرجع سابق، ص 16، محمد وحيد الدين سوار، الملكية في ذاتها في القانون المدني، دار الثقافة، عمان، الأردن، الطبعة الثانية، 1997، ص39، همام محمد محمود، الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2008، ص50، السيد عبد الوهاب عرفة، حق الملكية والحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار المجد للنشر والتوزيع، ص85.

3. التفاوت في تحديد نسبة حساب الضمان إلى قيمة البناء:

إنّ حكم إيجاب حساب ضمان مشروع التطوير العقاري معلل بضمان إنشاء المشروع على مراحل، فتعيّن اعتبار تلك العلّة، أو تحقيق تلك الحكمة، في تقدير نسبة حساب الضمان وقت فتح الحساب إلى قيمة إنشاء المشروع، وهي قيمة بنائه، وليس قيمته السوقية، فلا يلزم لذلك أن يكون الحساب مساوياً لقيمة المشروع، لتجاوز ذلك حكمة إيجابه من وجه، ولأنّ فيه تعطيل لأموال ضخمة عن أداء وظيفتها في الدورة الاقتصادية، كما أنّ فيه إثقال كاهل المطورين العقاريين بأموال كبيرة قد لا يقدر الكثير منهم على تقديمها، فيكون من آثاره تعطيل واسع في نشاط التطوير العقاري، وارتفاع كبير في أسعار الوحدات العقارية. وقولنا (وقت فتح الحساب) من حيث إنّ ذلك هو وقت اعتبار التحقق من كفاية نسبة حساب الضمان للابتداء في إنشاء المرحلة الأولى من المشروع، مع مراعاة أنّ حساب الضمان تتم تغذيته بشكل مستمر حتى بيع جميع الوحدات العقارية في المشروع، فيتم بذلك تمويل المرحلة أو المراحل المتبقية لتنفيذ المشروع حال النجاح في تسويقه، كما أنه يتوقف على تحديد نسبة حساب الضمان إلى المشروع تحديد نسب التحرير الجزئي فيه في مقابل نسب الإنجاز في المشروع، وهو ما قرره تشريع الشارقة في المادة (5) منه، والتي جاء في مطلعها:(يتعين على المطور أن يقدم للدائرة ضماناً مصرفياً من أحد المصارف العاملة في الدولة قدره 20% من قيمة البناء المعتمدة في إجازة البناء الصادرة من البلدية أو من قيمة الأرض بالنسبة للأراضي الفضاء في مشروع التطوير العقاري)، فكانت نسبة ألـ 20% من قيمة البناء المعتمدة في إجازة البناء الصادرة من البلدية أو من قيمة الأرض بالنسبة للأراضي الفضاء في مشروع التطوير العقاري قيداً على المطور وعلى أمين الحساب لا يملكان الانقاص منها، وإن أمكن بتقديرنا تقديم نسبة أعلى منها من حيث إنّ النسبة المطلوبة قد تحققت واندرجت ضمن النسبة الأعلى منها، وذلك أقوى في تحقيق علة تقرير حساب الضمان وإيجابه على المطور العقاري، كما نرى أنّ نسبة ألـ 20% المشار إليها مستصحبة حتى نهاية انجاز المشروع، من حيث إنّ الإفراج عن حساب الضمان جاء متطابقاً مع نسب الإنجاز، وبحسب ما تقدم في مطلع المطلب الثاني من المبحث الأول، ذلك أنّ نسبة 20% من قيمة البناء هي خمس قيمة البناء، أي نسبة 5:1، وكذلك هي النسبة بعد تحرير الربع الأول من الحساب في مقابل انجاز ربع المشروع، أي 15% متبقية في حساب الضمان إلى 75% من المشروع، وهي ذاتها بعد تحرير الربع الثاني، فيكون المتبقي في الحساب 10% في مقابل 50% من المشروع، وهي ذاتها بعد تحرير الربع الثالث، فيكون المتبقي في الحساب 5% في مقابل 25% من المشروع، وفي كل ذلك فإنّ نسبة حساب الضمان إلى قيمة المشروع أو المتبقي منه هي الخمس، أي 5:1، ومن ثم نؤكد أنّ نسبة ألـ 20% المقررة في المادة (5) المذكور نصّ مطلعها آنفاً، مقررة للابتداء والاستمرار حتى انجاز كامل المشروع، فلا يجوز أن ينقص حساب الضمان في أي مرحلة

من مراحل تنفيذ المشروع، وهذا توجه حسن من قبل المشرع المحلي لإمارة الشارقة.

وبالرغم من ذلك لم نجد نصاً يحدد نسبة حساب الضمان إلى قيمة بناء المشروع العقاري في تشريعي دبي وأبو ظبي، ومن شأن هذا القصور التشريعي أن يخلّ بحكمة تقرير حساب الضمان وإيجابه على المطور، ومن ثم في جدّية ضمان مشروع التطوير العقاري، ومصداقية المطور في تنفيذ التزاماته تجاه مشتري الوحدات العقارية على الخارطة في مشروعه، وقد يفتح الباب إلى تهديد حقوق ممولي المشروع، ولا يدفع هذه المخاطر المحتملة، بتقديرنا، القول أنّ اتفاقية حساب الضمان بين المطور وأمين الحساب من شأنها معالجة هذا الأمر؛ إذْ إنّ أمين الحساب ليس جهة اختصاص في تحديد نسبة حساب الضمان إلى قيمة البناء بل هو جهة اختصاص في المحافظة على أموال حساب الضمان وإدارته، كذلك لا يندفع هذا الإشكال بترك تشريع أبو ظبي تقدير نسب الإنجاز في المشروع إلى إرادة المطور، مع تصديق مهندس استشاري عليها، كما قضت به المادة (4) من لائحته التنفيذية، ونصها: (يلتزم المطور قبل البدء بمشروع التطوير العقاري بتقديم البيانات المبينة في الجدول أدناه كحد أدنى معتمدة من قبل استشاري المشروع ويكون للدائرة اعتماد الجدول لغايات تقدير نسب الانجاز في مشروع التطوير العقاري، أو الاستعانة بمن تراه مناسبا للتأكد من دقة النسب مقارنة مع طبيعة المشروع ولها في سبيل ذلك تعديلها)، ذلك أنّ النص ورد على تقدير نسب الإنجاز حتى نهاية تنفيذ مشروع التطوير العقاري، ولم ينص على نسبة حساب الضمان المتعيّن على المطور فتحه لدى أمين الحساب، ولا ضابط لتحديد تلك النسبة سنداً إلى النسب التي يحددها كل مطور بإرادته، هذا فضلاً عن انتقاد هذا التوجه التشريعي بحسب ما سيأتي لاحقاً.

وبعدُ، فنرى ضرورة رفع ذلك التفاوت بين التشريعات الثلاثة، وتحديد نسبة حساب الضمان إلى قيمة البناء بنص صريح، وان لا تقل النسبة عن 20% من قيمة البناء بحسب التقدير الموضوعي لجهة الاختصاص الرسمية المعنية بالتقدير، وبحسب اتجاه تشريع الشارقة في المادة (5) منه، وأن يضاف إلى ذلك نصّ صريح بمنع انقاص تلك النسبة في أي مرحلة من مراحل تنفيذ المشروع، وإلا قامت مسؤولية المطور العقاري، بل ومسؤولية أمين الحساب بحكم التزامه بإدارة حساب الضمان وفق القواعد والضوابط المنصوص عليها تشريعاً بشأن تنظيم حساب الضمان.

4. التفاوت في اعتبار تأثير اتفاق المطور مع أمين الحساب في الحقوق والالتزامات:

اسند تشريعا دبي وأبوظبي تحديد الحقوق والالتزامات المرتبطة بحساب الضمان إلى الاتفاقية بين المطور وأمين الحساب بشأن فتح ذلك الحساب، فنصت المادة (7) من تشريع دبي:(ينشأ حساب الضمان بموجب اتفاقية خطية بين المطور وأمين الحساب يتم بموجبها

إيداع المبالغ المدفوعة من المشترين لوحدات على الخارطة أو من الممولين وذلك في حساب خاص يفتح لدى أمين الحساب باسم المشروع العقاري. وتحدد الاتفاقية شروط إدارة الحساب وحقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة وتودع نسخة من هذه الاتفاقية لدى الدائرة)، فأسندت المادة إلى إرادة طرفي الاتفاقية تحديد (شروط إدارة الحساب وحقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة)، وهذا أمر خطير بتقديرنا، قد يهدد حقوق مشتري الوحدات وممولي المشروع على السواء، ويخلّ بجدية تنفيذ المطور لمشروع التطوير العقاري، فقد تجيز الاتفاقية للمطور، لانتفاء الضوابط الموضوعية المقررة بنص قانوني، سحب مبالغ من حساب الضمان بشكل يخلّ بالحكمة منه، وهو ضمان تنفيذ المشروع العقاري، كذلك نصت المادة (18 / 2) من تشريع أبوظبي: (يجب على المطور وأمين الحساب إبرام اتفاقية تسمى "اتفاقية حساب الضمان" وفق النموذج الذي تعدّه وتعتمده الدائرة لإنشاء الحساب باسم مشروع التطوير العقاري المعني)، فالمادة وإن نصت على (وفق النموذج الذي تعدّه وتعتمده الدائرة لإنشاء الحساب باسم مشروع التطوير العقاري المعني)، إلا أنّ النموذج لم يرد به تنظيم لا في تشريع أبوظبي ولا في لائحته التنفيذية.

أما تشريع الشارقة فإنّ سياق المادة (5) منه، والتي نصت على تحديد نسبة حساب الضمان بـ 20% من قيمة البناء، كما تقدم، قد قضت بفقراتها التالية بقيود موضوعية تضمنت شروط الإفراج عن حساب الضمان بحسب نسب الإنجاز، بما شكّل قيداً موضوعياً على إرادة المطور وأمين الحساب، وقاعدة آمرة يقع كل اتفاق بينهما على خلافها باطلاً، وسياتي لاحقاً ربط نسب الإفراج بنسب الإنجاز.

وبعدُ، فنرى ضرورة تجاوز هذا التفاوت بعدم إسناد الحقوق والالتزامات المرتبطة بحساب الضمان إلى محض إرادة المطور وأمين الحساب، وإسنادها إلى تنظيم قانوني بقواعد آمرة حماية لحقوق مشتري الوحدات وممولي المشروع، وضماناً لتحقيق حكمة تشريع حساب الضمان، وهو ضمان تنفيذ المشروع.

5. التفاوت في الموازنة بين حقوق ممولي المشروع ومشتري الوحدات في حساب الضمان:

إنّ إقبال المستهلكين على شراء الوحدات العقارية على الخارطة كاشف عن مستوى الثقة بنشاط مشاريع التطوير العقاري وتنفيذها، وإنّ من أبرز عناصر توليد تلك الثقة وديمومتها حسن تنظيم حساب الضمان، لتعلّق حقوقهم بذلك الحساب حال فشل المطور في إنجاز المشروع، ولم نجد تنظيماً تشريعياً لحماية حقوقهم حال تحقق ذلك الفرض في تشريعي دبي والشارقة، مما أوجب الرجوع إلى القواعد العامة وتعقيدات التقاضي، في حين أن المادة (26) من تشريع أبو ظبي نظمت ذلك إلا أنها جعلت ضمانة مشتري

الوحدات في استرداد حقوقهم من حساب الضمان حال فشل المشروع أضعف من ضمانة ممولي المشروع، فنصت على: (1. إذا فشل المطور في إكمال مشروع التطوير العقاري على أمين الحساب –وبعد موافقة الدائرة- اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق المودعين بما يضمن إكمال مشروع التطوير العقاري وفق التصاريح الممنوحة له، وقد تشمل تلك التدابير قيام ممول مشروع التطوير العقاري أو مطور آخر بإكماله. 2. إذا تعذر إيجاد أي حل لإكمال مشروع التطوير العقاري خلال مدة ستة أشهر من تاريخ موافقة الدائرة وفقاً لأحكام البند "1" من هذه المادة، يقوم أمين الحساب بتوزيع المبالغ المتبقية المودعة في حساب ضمان المشروع وفقا للترتيب التالي وذلك تحت إشراف الدائرة: أ- بدل مصاريف إدارة الحساب غير المسددة الخاصة بأمناء الحساب وبحد أقصى تحدده الدائرة. ب- ممولو مشروع التطوير العقاري ومشترو الوحدات العقارية في المشروع أو ممولوهم وذلك قسمة غرماء في حال عدم كفاية المبالغ الموجودة في حساب ضمان المشروع. ج- مقاولو المشروع والموردون وذلك قسمة غرماء في حال عدم كفاية المبالغ المتبقية في حساب ضمان المشروع. د- المطور. 3. ولا يُخِلّ التوزيع المذكور في البند السابق بحق الدائنين في الرجوع على المطور بأي نقصان وفقاً لأحكام الاتفاقيات والعقود المبرمة مع المطور)، وعلى ذلك فتشريع أبوظبي قضى بحقوق الامتياز المترتبة على حساب الضمان، فنص عليها بالأولوية، مع أنّ أموال حساب الضمان هي أموال مشتري الوحدات وممولي المشروع، كما أنها ساوت بين ممولي المشروع ومشتري الوحدات في المرتبة مع أنّ للممولين ضمانة أخرى وهي المشروع من حيث إنه مرهون لضمان الوفاء بديونهم، وأنّ مساهمتهم بالضرورة أكبر من مساهمة مشتري الوحدات، فتقرر لهم بذلك تأمينان عينيان في مقابل تأمين عيني واحد لمشتري الوحدات.

وسنداً لما تقدم نرى ضرورة تخصيص المرتبة الثانية بمشتري الوحدات، والمرتبة الثالثة بممولي المشروع، وأنّ من المناسب أن ينهج تشريعا دبي والشارقة نهج تشريع أبوظبي، مع مراعاة الترتيب المقترح. ومن جانب آخر نرى أنّ تحقيق الغاية في التوازن في بين حقوق مشتري الوحدات وممولي المشروع تقتضي تحديد نسبة مساهمة ممولي المشروع في حساب الضمان، وهو ما خلا منه تشريعا دبي وأبوظبي، وقضت به المادة (7 / 2) من تشريع الشارقة، ونصها:(يجب أن يكون الرهن الواقع على العقار ضماناً لدين تمويل مشروع التطوير العقاري، يخصص حصرياً للصرف على إنشاء وتنفيذ وإدارة المشروع، ولا تزيد قيمة التمويل عن 50% من قيمة مشروع التطوير العقاري المعتمدة في إجازة البناء الصادرة من البلدية أو المعتمدة بإجازة البنية الأساسية الصادرة من هيئة الطرق والمواصلات للأراضي الفضاء، واستثناءً من ذلك يجوز زيادة قيمة التمويل للمطور بموافقة المجلس وبالشروط التي يقررها)، فقررت أنّ رهن العقار مقرر لصالح دين ممولي المشروع، وأن لا تزيد قيمة التمويل عن 50% من القيمة المعتمدة لبناء

مشروع التطوير العقاري، وهو توجه تشريعي حسن، ساوى بين مساهمة مشتري الوحدات وممولي المشروع في حساب الضمان، ونرى أنّ من المناسب اعتماده في تشريعي دبي وأبوظبي.

6. التفاوت في مدى رقابة الدائرة على حساب الضمان:

وقع التفاوت أيضاً في تنظيم رقابة الدائرة على حساب الضمان، فقد نصت المادة (11 / 1) من تشريع دبي:(يجب على أمين الحساب تزويد الدائرة بكشوفات دورية بإيرادات ومدفوعات حساب الضمان، كما يجوز للدائرة أن تطلب في أي وقت من أمين الحساب تزويدها بالمعلومات أو البيانات التي ترى ضرورة الاطلاع عليها، وفي جميع الأحوال يجوز للدائرة الاستعانة بمن تراه مناسباً للتدقيق في تلك الكشوف والبيانات)، فأوجبت على أمين الحساب تزويد الدائرة بكشوفات دورية، إلا أنها لم تحدد المدد التي يجب على أمين الحساب تقديمها عند انتهائها، بينما نجد المادة (21 / 1و2) من تشريع أبوظبي قد تجاوزت ذلك، ونصها:(1. على أمين الحساب تزويد الدائرة بكشوفات دورية كل ثلاثة أشهر عن إيرادات ومدفوعات حساب ضمان المشروع، وتزويدها بتقرير سنوي مدقق من محاسب قانوني عن الحساب المعني وعن المبالغ التي دفعت ومدى توافقها مع أحكام هذا القانون ومع اتفاقية حساب ضمان المشروع. 2. يجوز للدائرة في أي وقت أن تطلب من أمين الحساب تزويدها بكشوفات الإيرادات والمدفوعات أو أية معلومات أو بيانات ترى ضرورة الاطلاع عليها). أما تشريع الشارقة فلم يرد فيه نص مماثل، مع خطورة الأمر الموجب لبسط دائرة التسجيل رقابتها على حساب الضمان.

وبعدُ، نرى ضرورة رفع ذلك التفاوت، وأخذ تشريعي دبي والشارقة بما عليه تشريع أبوظبي من حيث إنه نص على مواعيد تقديم أمين الحساب كشوفاته الدورية، فضلاً عن وجوب تزويد أمين الحساب الدائرة بتقرير سنوي مدقق من محاسب قانوني عن حساب الضمان المعني وعن المبالغ التي دفعت ومدى توافقها مع أحكام هذا القانون ومع اتفاقية حساب ضمان المشروع.

7. التفاوت في تحديد نسب الإنجاز في المشروع:

لم يرد في تشريع دبي نص يقرر نسب الإفراج من حساب الضمان مقرونة بنسب الإنجاز المرحلي في مشروع التطوير العقاري، بينما أوجبت المادة (19) من تشريع أبوظبي تعيين الأساس في تحديد تلك النسب بلائحتها التنفيذية، ونصها:(على أن تحدد اللائحة التنفيذية طريقة تقدير نسبة الانجاز)، ومع خطورة الأمر بتقديرنا نجد أنّ المادة (4) من اللائحة التنفيذية، وتحت عنوان "تقدير نسب الإنجاز"، اكتفت بإحالة ذلك التقدير إلى إرادة المطور العقاري، ونصت فقرتها الأولى:(يلتزم المطور قبل البدء بمشروع

التطوير العقاري بتقديم البيانات المبينة في الجدول أدناه " كحد أدنى" معتمدة من قبل استشاري المشروع ويكون للدائرة اعتماد الجدول لغايات تقدير نسب الإنجاز في مشروع التطوير العقاري، أو الاستعانة بمن تراه مناسباً للتأكد من دقة النسب مقارنة مع طبيعة المشروع ولها في سبيل ذلك تعديلها)، فدلّ ظاهر النص على أنّ المطور هو من يعيّن نسب الانجاز، بأن يثبتها في الجدول المشار إليه، كحد أدنى، ووقت تنفيذ المطور هذا الالتزام هو الوقت السابق على تنفيذه المشروع العقاري، ومن ثمّ جاء الجدول فارغاً من تحديد النسب في المادة (4) من اللائحة، وصورة الجدول فيها هي:

البند	النسبة القياسية	النسبة المعطاة	النسبة المكتملة
تجهيز المواقع	٪	١٠٠٪	٪
الاعمال الأولية	٪	١٠٠٪	٪
الاساسات	٪	١٠٠٪	٪
الطبقة التحتية	٪	١٠٠٪	٪
البنية الفوقية	٪	١٠٠٪	٪
الاعمال الداخلية	٪	١٠٠٪	٪
الطبقة الخارجية	٪	١٠٠٪	٪
خدمات المبنى	٪	١٠٠٪	٪
التشطيبات الداخلية	٪	١٠٠٪	٪
الاعمال الخارجية	٪	١٠٠٪	٪

أما تشريع الشارقة فقضت المادة (5 / 1و2و3) منه، وبصياغة دالّة على أنّ القاعدة هي قاعدة آمرة لا يجوز الاتفاق على خلافها، بتحديد نسب الانجاز ونسب التحرير، ونصها:(1. أن يكون الضمان مجزءاً إلى أربعة سندات. 2. أن يكون قابلاً للتسييل بطلب من الدائرة في أي وقت وغير مشروط ويجدد تلقائياً. 3. تقوم الدائرة بالإفراج عن الضمان بعد تقديم المطور تقريراً معتمداً من الجهات المختصة كالبلدية أو هيئة الطرق والمواصلات وفق النسب الآتية:

الضمان المصرفي	نسبة الإنجاز
الجزء الأول ويعادل 25% من إجمالي الضمان	تقرير إنجاز 25% من مشروع التطوير العقاري
الجزء الثاني ويعادل 25% من إجمالي الضمان	تقرير إنجاز 50% من مشروع التطوير العقاري
الجزء الثالث ويعادل 25% من إجمالي الضمان	تقرير إنجاز 75% من مشروع التطوير العقاري

ونرى ضرورة رفع ذلك التفاوت، خاصة وأنّ حساب الضمان مقرر لضمان تنفيذ المشروع، وانّ حماية حقوق مشتري الوحدات وممولي المشروع متعلق بذلك التنفيذ، فلزم أنّ عدم النصّ على نسب الإنجاز المرحلي للمشروع، وما يقابلها من نسب التحرير في حساب الضمان، وكذلك ترك تقدير تلك النسب إلى إرادة المطور، مما يعارض حكمة تقرير حساب الضمان، ويهدد مصالح مشتري الوحدات وممولي المشروع. وسنداً لما تقدم نرى أنّ من الأنسب أخذ تشريعي دبي وأبوظبي بمنهج تشريع الشارقة.

8. التفاوت في نسبة التحرير الأخيرة من حساب الضمان، وشروط التحرير:

نصت المادة (14) من تشريع دبي:(يجب على أمين الحساب الاحتفاظ بنسبة 5% من القيمة الكلية لحساب الضمان بعد حصول المطور على شهادة الإنجاز، ولا تصرف المبالغ المحتفظ بها إلى المطور إلا بعد انقضاء سنة من تاريخ تسجيل الوحدات بأسماء المشترين)، فتحددت النسبة بـ 5% من القيمة الكلية لحساب الضمان، ووجب الاحتفاظ بها وعدم تحريرها حتى مرور سنة من تاريخ تسجيل الوحدات بأسماء المشترين. ولكن ما هي القيمة الكلّية لحساب الضمان؟ وما نسب التحرير الجزئي فيه قبل انجاز المطور لمشروع العقاري بشكلٍ نهائي؟ هذا ما لم يرد به نص في تشريع دبي، كما أنّ النسبة المحتفظ بها (5%) من القيمة الكلية لحساب الضمان هي نسبة قليلة، يستبعد أن تحقق حكمة حساب الضمان بحق مشتري الوحدات حال عدم تسجيل جميع الوحدات المباعة أو حتى تسجيل نسبة منها تزيد على نسبة 5% من الوحدات بأسماء مشتريها تسجيلاً نهائياً، اعتباراً بأنّ قيمة حساب الضمان غير مساوية لقيمة البناء. فإذا افترضنا انّ نسبة حساب الضمان 20% من قيمة بناء المشروع فإنّ نسبة 5% من القيمة الكلية لحساب الضمان هي 1% من قيمة البناء، وهي نسبة تخلّ بحكمة حساب الضمان.

أما المادة (24 / 1و2) من تشريع أبو ظبي فقد نصت:(1.على أمين الحساب الاحتفاظ بنسبة لا تقل عن 5% من إجمالي قيمة مشروع التطوير العقاري كضمان لحسن تنفيذ إصلاح العيوب التي

قد تظهر بعد إنجاز المشروع. 2. لا يجوز صرف المبلغ المذكور في البند السابق أو أي جزء منه إلى المطور إلا بعد انقضاء سنة من تاريخ شهادة إنجاز مشروع التطوير العقاري وتسوية جميع شروط حسن التنفيذ خلال تلك السنة)، فقضت المادة بأنّ نسبة ألـ 5% محسوبة على أساس أجمالي قيمة المشروع، وليس على أساس إجمالي قيمة حساب الضمان، وذلك بالرغم من أنّ تشريع أبوظبي لم ينصّ على نسبة قيمة حساب الضمان إلى قيمة البناء، ونسب الإفراج السابقة على النسبة الأخيرة. فإذا افترضنا انّ نسبة حساب الضمان 20% من قيمة بناء المشروع فإنّ نسبة 5% من إجمالي قيمة مشروع التطوير العقاري هي 25% من القيمة الكلية لحساب الضمان، وهو ما عليه تشريع الشارقة، إلا أنّ هذا التقدير لم يرد به نص في تشريع أبوظبي، ولكن يبقى منهجه في تقدير النسبة أفضل من منهج تشريع دبي.

أما تشريع الشارقة فقد ربط التحرير أو الافراج الجزئي من الحساب بتنفيذ النسب المقرر إنجازها في المشروع، فلزم تعيين نسب الإنجاز ونسب التحرير التي تقابلها، ومن ثمّ فإنّ المطور لا يملك من حيث الأصل إلا التنفيذ المرحلي للمشروع، وتحصيل شهادة انجاز بتلك المراحل من الجهات المعنية، ثم التقدم بعد ذلك إلى الدائرة بطلب الافراج الجزئي، بحسب ما تقدم معنا سابقاً، وقضت المادة (5 / 5) منه: (يتم الإفراج عن الجزء الرابع والأخير ويعادل 25% من إجمالي الضمان عند تحقق الآتي: أ. فك الرهن عن العقار. ب. قيام المطور بمعالجة أو إزالة جميع الأوضاع المخالفة إن وجدت. ج. توصيل الخدمات العامة وإثبات ذلك. د. الحصول على براءة الذمة الصادرة من هيئة كهرباء ومياه الشارقة. ه. تقديم شهادة إنجاز مشروع التطوير العقاري من البلدية أو هيئة الطرق والمواصلات في الإمارة. و. قيام المطور بفرز مشروع التطوير العقاري وتحديد المساحات في مخطط هندسي معتمد من دائرة التخطيط والمساحة. ز. استيفاء كافة الشروط والالتزامات المترتبة بعقد شراء الأرض مع الجهات الحكومية المعنية بمشروع التطوير العقاري. ح. إصدار سندات الملكية والانتفاع بالوحدات العقارية من الدائرة).

ومن ثمّ فإنّ نسبة 25% من إجمالي حساب الضمان التي اعتمدها تشريع الشارقة إذا قرنت بنسبة ألـ20% من قيمة حساب الضمان إلى قيمة بناء المشروع فإنّ نتيجة التحرير الأخيرة هي 5% من قيمة البناء، وهو ما ورد النص عليه في تشريع أبوظبي، وليس من القيمة الكلية لحساب الضمان، كما ورد في تشريع دبي، ومن ثمّ نرى ضرورة رفع التفاوت بشأن نسبة التحرير الأخيرة من حساب الضمان، وكذلك شروط تحريرها، وأنّ من المناسب اعتماد تشريع دبي ما ورد في تشريعي أبوظبي والشارقة بشأن النسبة، واعتماد تشريعي دبي وأبوظبي ما عليه تشريع الشارقة بشان شروط تحرير تلك النسبة اعتباراً لانبساط أحكامها على كل ما يتعلّق بتنفيذ المشروع تنفيذاً نهائياً، وذلك هو الغرض من تقرير حساب الضمان في مشاريع التطوير العقاري.

المطلب الثالث: تحديات الاقتصار على حساب الضمان

تقدم في أكثر من موضع أنّ الحكمة من تقرير حساب الضمان وإيجابه على المطور هو ضمان تنفيذ مشروع التطوير العقاري، إلا أنّ الواقع يشهد، وهو ما أقرّت به التشريعات المحلية ضمناً، أنّ هذه الحكمة قد لا تتحقق بأن يفشل المطور في تنفيذ المشروع أو يتم إلغاء المشروع، سواء بطلب من المطور أو بغير طلبه[1]، وانّ الأمر قد لا يقف عند هذا الحدّ بل قد تظهر مشكلة أخرى تلحق بتلك المشكلة كأثر لها، حاول تشريع أبوظبي معالجتها، وتقدم نقدنا لمنهجه، وهي عدم كفاية الأموال المودعة في حساب الضمان وقت فشل المشروع أو إلغائه في أداء حقوق الدائنين تجاه المطور، وهي حقوق؛ أمين الحساب، ومشتري الوحدات وممولي المشروع، ومقاولي المشروع والموردين، وبطبيعة الحال فإنّ المتبقي في حساب الضمان لا يكفي للوفاء بجميع تلك الحقوق، مما أوجب إيراد نص الفقرة الثالثة في المادة (26) من ذلك التشريع:(ولا يخل التوزيع المذكور في البند السابق بحق الدائنين في الرجوع على المطور بأي نقصان وفقاً لأحكام الاتفاقيات والعقود المبرمة مع المطور)، ولكنه نص قد لا يجد حكمه مجالاً لتطبيقه على أرض الواقع، بتقديرنا، لإمكان إفلاس أو إعسار المطور، كما أنه لا ينفع الدائنين في ذلك الفرض تملك المطور أكثر من مشروع تطوير عقاري من حيث إنّ حساب الضمان في كل منها مخصص للمشروع الذي فتح الحساب باسمه، ومن ثمّ فإنّ الأموال المودعة في كل حساب مرصدة لضمان حقوق من أودعوا أموالهم فيه من مشتري الوحدات وممولي المشروع، فضلاً عن مقاولي تنفيذ ذلك المشروع والموردين.

والمتحصل بما تقدم أنّ قصر حكمة ضمان تنفيذ المشروع العقاري بحساب الضمان، والاقتصار على تنظيمه لتحقيق تلك الحكمة، قد لا يحقق ذلك المقصد التشريعي، فينشأ عن ذلك كأثر مباشر مشكلتان خطيرتان، إحداهما الفشل في تنفيذ المشروع أو طلب إلغائه، والثانية تأثر حقوق الدائنين سلباً. أما الآثار غير المباشرة فهي أخطر، من ذلك تأثر

(1) نصت المادة (23) من قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي على أسباب الإلغاء:(يجوز للمؤسسة وبناء على تقرير فني مسبب أن تقرر إلغاء المشروع العقاري في أي من الحالات الآتية: 1 - إذا لم يباشر المطور وبدون عذر مقبول بأعمال البناء رغم حصوله على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة. 2 - إذا ارتكب المطور أياً من الجرائم المنصوص عليها في المادة (16) من القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي. 3 - إذا ثبت للمؤسسة عدم جدية المطور في تنفيذ المشروع. 4 - إذا تم سحب الأرض التي سيقام عليها المشروع بسبب إخلال المطور الفرعي بأي من التزاماته التعاقدية مع المطور الرئيسي. 5 - إذا تأثرت الأرض كلياً بمشروعات التخطيط أو إعادة التخطيط التي تنفذها الجهات المختصة بالإمارة. 6 - إذا عجز المطور عن تنفيذ المشروع بسبب الإهمال الجسيم. 7 - إذا أعرب المطور عن رغبته في عدم تنفيذ المشروع لأسباب تقتنع بها المؤسسة. 8 - إذا أشهر المطور إفلاسه. 9 - لأي أسباب أخرى تراها المؤسسة).

التنمية الاقتصادية سلباً حال كثرة الفشل في تنفيذ مشاريع التطوير العقاري، وتراجع ثقة المستهلك في شراء وحدات عقارية على الخارطة، وتردد ممولي مشاريع التطوير العقاري في تمويلها إلا بالقدر الذي يتيح حصولهم على كامل حقوقهم ولو على حساب باقي دائني المطور العقاري، ومن ثم خلق منازعات عقارية قد يطول أمد حسمها.

فاقتضى ذلك معالجة هذا التهديد، ومواجهة هذا التحدّي، معالجة تضمن حماية حقوق دائني المطور العقاري من المشترين والممولين، وحماية المصالح العامة باستدامة نشاط مشاريع التطوير العقاري، وقد وجدنا أنّ السبيل الأمثل لتحقيق ذلك يتم بأمرين، أحدهما تقوية ضمان تنفيذ مشاريع التطوير العقاري من خلال دعم حساب الضمان بتأمين عيني هو الرهن، وبنوعيه الرهن التأميني والرهن الحيازي، والثاني ضمان المطور في مواجهة دائنيه، وذلك في حدود تأمين مسؤولية المطور العقاري تجاه مشتري الوحدات العقارية ومقاولي المشروع والموردين، دون ممولي المشروع اعتباراً بأنّ لهم ضمانتان كما تقدم، إحداهما رهن المشروع ضماناً للوفاء بحقوقهم، والثاني تقدمهم على المقاولين والموردين في استيفاء حقوقهم من المتبقي في حساب الضمان.

ولأنّ تفصيل ذلك يقتضي بحثاً مستقلاً فإنّا نورد في هذا الموطن أبرز معالمه، فمن حيث الرهن فإنّ متعلقه ضمان حقوق المودعين في حساب الضمان، وأن تكون نسبة قيمة المرهون 10% من قيمة بناء المشروع، وقد يكون رهناً حيازياً على منقول كرهن سندات دين أو أسهم يملكها المطور العقاري أو كفيل عيني توضع تحت يد أمين الحساب، أو رهن ودائع نقدية لأي منهما لدى أمين الحساب، وقولنا رهن حيازي في منقول مراعاة لوجوب إدارة أمين الحساب الأموال المودعة لديه ومراقبة الدائرة أمين الحساب في إدارتها، وهذا لا يتيسر في رهن العقار رهناً حيازياً ووضعه تحت يد عدل[1]، بل يمكن تجاوز العقبات العملية في ذلك بأن يكون الرهن على العقار رهناً تأمينياً، ومن ثمّ قد يكون الرهن رهناً تأمينياً بأن يقدم المطور أو الكفيل العيني عقاراً تقدر قيمته الجهات الرسمية المعنية لا تقل قيمته عن 10% من قيمة بناء المشروع، ويكون رهنه بطبيعة الحال لدى الدائرة وليس لدى أمين الحساب، على أن لا يتم تحرير المرهون من الرهن، سواء أكان الرهن حيازياً أم تأمينياً، إلا بعد انجاز ما لا يقل عن 50% من المشروع، وذلك ليتسنى للمطور استعمال تلك الأموال في ضمان تنفيذ مشروع آخر، ولأنه من المستبعد في الغالب الأعم إلغاء

(1) العدل هو الشخص الذي يتفق عليه الدائن المرتهن والمدين الراهن على وضع المال المرهون تحت يده لحراسته أنظر في ذلك: علي أحمد المهداوي، يوسف محمد عبيدات، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدية الاتحادي (الحقوق العينية التبعية)، الآفاق المشرقة ناشرون، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الثانية، 2020، ص81، علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني (الحقوق العينية)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة العاشرة، 2013، ص 300.

المشروع بعد انجاز 50% منه، مع بقاء أموال في حساب الضمان. أما من حيث التنفيذ المفترض على المرهون لفشل المشروع أو إلغائه فنرى أنّ التنفيذ عليه يكون متأخراً في الرتبة، أي بعد التنفيذ على حساب الضمان، وعلى المشروع غير المكتمل، من حيث إنّ المرهون قد رهن لضمان حساب الضمان، وحساب الضمان قد تقرر ضمانة لتنفيذ المشروع، فتأخّر التنفيذ على المرهون اعتباراً لذلك.

أما من حيث تأمين مسؤولية المطور العقاري[1] تجاه دائنيه غير ممولي المشروع فإننا نقترح إيجاب تأمين مسؤوليته قبل مباشرته بالإعلان عن المشروع وتسويقه، وأن تكون القيمة التأمينية لا تقل عن 5% من قيمة بناء المشروع، تخصص لتغطية التعويض عن الأضرار التي تلحق دائني المطور ممن ذكروا، وان يكونوا متساويين في مبلغ التأمين.

وبعدّ، فإنّ تنوّع وسائل الضمان في نشاط مشاريع التطوير العقاري من شأنه ترسيخ الثقة بهذا النشاط، ورفع مستوى الرضا عنه، ومن شأن ذلك توسيع نشاط التطوير العقاري، وتسارع وتيرة الاستثمار فيه، مما يعود بالنفع على التنمية الاقتصادية في الدولة، والمساهمة في تحقيق العدالة الاجتماعية.

(1) يراد بالتأمين من المسؤولية عقد بمقتضاه يلتزم المؤمن بأن يؤمن المؤمن له من الأضرار التي تلحق به من جرّاء رجوع الغير عليه بالمسئولية، وأنه؛ عقد يهدف إلى ضمان المؤمن له ضد الرجوع الذي قد يتعرض له من جانب الغير بسبب ما أصابهم من ضرر يسأل عنه، فهو يستهدف تأمين المؤمن له ضد الديون التي قد تشغل ذمته بسبب تحقق مسئوليته، ومن ثم هو تأمين يهدف في الأساس إلى تغطية الزيادة التي قد تصيب العنصر السلبي للذمة المالية للمؤمن له، وأنه لم يقرر لمجرد إصلاح الضرر الذي أصاب الغير، بل جبر الضرر الذي لحق بالذمة المالية للمؤمن له، نتيجة إثقالها بالتعويض الذي يلتزم به المؤمن له تجاه الغير عما أصابه من ضرر، وبذلك يتميز التأمين من المسؤولية عن أنواع التأمين الأخرى بافتراض شخص ثالث غير طرفيه، وهو المضرور. انظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، المجلد الثاني، عقود الغرر، دار النهضة العربية، القاهرة، 1990، ص 1641، عبد المنعم البدراوي، التأمين (فن التأمين– عقد التأمين– تأمين الأشخاص)، بدون دار نشر، القاهرة، 1981، ص 47، جلال محمد إبراهيم، التأمين دراسة مقارنة بين القانون المصري والقانون الكويتي والفرنسي، جامعة الكويت، 1989، ص 112، رمضان أبو السعود، أصول التأمين، الطبعة الثانية، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، 2000م، ص 203، علي المهداوي، تفعيل نظام التأمين في أسواق المال لدعم الاستثمار وحماية صغار المستثمرين، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، ملحق خاص بأبحاث المؤتمر العلمي السنوي الثالث "الحوكمة والتنظيم القانوني لأسواق المال"، العدد 1، الجزء الأول، مايو 2016، ص 208.

الخاتمة:

ونذكر فيها أبرز نتائج البحث، والتوصيات.

أولاً- أبرز نتائج البحث:

1. يشمل التطوير العقاري في مجموع التشريعات المحلية مشاريع تشييد البنايات المتعدد الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية والتجارية، والمختلطة ومرافقها وتشييد البنية التحتية ومرافق الخدمات في حال بيع الأراضي الفضاء، بل ويمتد ليشمل مباني المشاريع الصناعية.
2. إن ديمومة نشاط التطوير العقاري قد أوجب تنظيم حساب ضمان مشاريع التطوير العقاري تشريعاً، ويراد به الحساب المصرفي الخاص بمشروع التطوير العقاري، والذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من المشترين للوحدات العقارية المباعة على المخطط أو دفعات القروض التي تدفع من الممولين لأغراض تمويل مشروع التطوير العقاري.
3. مع خطورة حساب الضمان، وارتباطه بمشاريع التطوير العقاري من الوقت السابق على إعلان المشروع وتسويقه وحتى وقت التثبّت من إنجازه بشكله النهائي، وتحلل المطور العقاري من التزاماته تجاه مشتري الوحدات، إلا أنه لم يرد تنظيمه بقانون اتحادي، بل ورد تنظيمه بتشريعات محلية، هي تشريع؛ دبي، وأبوظبي، والشارقة.
4. إنّ غياب الوحدة التشريعية قد أوجب توافقاً واختلافاً بين التشريعات المحلية في تنظيم حساب الضمان، كما أنّ تنظيمها له قد كشف عن جوانب إيجابية وأخرى سلبية، وقد شهد الواقع تحديات خطيرة لنشاط التطوير العقاري، وتهديداً لحقوق مشتري الوحدات على الخارطة، وعزوفاً ملحوظاً مردّه بتقديرنا تراجع الثقة بتنفيذ المطورين العقاريين لالتزاماتهم القانونية والعقدية.
5. إنّ من أبرز الجوانب الإيجابية في تنظيم حساب ضمان مشاريع التطوير العقاري أنّ غالب أحكامه نظمتها قواعد آمرة، وأنها فرض رقابة عليه من قبل الدائرة على أمين الحساب، فأحكامه في حدود ذلك من النظام العام، فيقع باطلاً كل اتفاق على خلافها، بل شكّل التلاعب بحساب الضمان على غير ما قرر له جريمة نصّ تشريعا دبي وأبوظبي على عقوباتها.
6. كما انّ من جوانب تنظيمه الإيجابية أن قيّد التصرف بالحساب بالغرض المحدد له قانوناً، وهو ضمان تنفيذ مشروع التطوير العقاري، واتصل بذلك تنظيم مواجهة

الظـروف المانعـة مـن تنفيـذ المشـروع، ثـم ضمـان حقـوق المودعيـن فـي حسـاب الضمـان حـال فشـل المشـروع أو الغائـه، حيـث نصـت المـادة (9 / 1) مـن تشـريع دبي:(يفتـح حسـاب الضمـان باسـم المشـروع ويكـون مخصصـاً حصريـاً لأغـراض إنشـاء المشـروع العقـاري)، وجـاء فـي المـادة (18 / 3) مـن تشـريع أبـو ظبي:(يجـب فتـح حسـاب ضمـان لـكل مشـروع ... علـى أن تخصـص المبالـغ المودعـة فيـه حصريـاً لأغـراض إنشـاء هـذا المشـروع وسـداد دفعـات تمويلـه)، وفـي المـادة (4 / 9) مـن تشـريع الشـارقة:(فتح حسـاب مصرفـي.. يخصـص لإنشـاء وتنفيـذ وإدارة المشـروع).

7. أمـا الجوانـب السـلبية فـي تنظيمـه فبـرزت فـي غيـاب الوحـدة التشـريعية فـي تنظيـم حسـاب الضمـان، والتفـاوت فـي تنظيـم قيـوده، وتحديـات الاقتصـار عليـه لضمـان المشـروع. وقـد تـم بيـان السـلبيات التـي تنـدرج تحـت كل جانـب مـن هـذه الجوانـب.

8. كذلـك فـإنّ قصـر ضمـان تنفيـذ المشـروع بحسـاب الضمـان قـد لا يحقـق حكمـة التشـريع فـي تنظيمـه، فينشـأ عـن ذلـك كأثـر مباشـر مشـكلتان خطيرتـان، إحداهمـا الفشـل فـي تنفيـذ المشـروع أو طلـب إلغائـه، والثانيـة تأثـر حقـوق الدائنيـن سـلباً. أمـا الآثـار غيـر المباشـرة فهـي أخطـر، مـن ذلـك تأثـر التنميـة الاقتصاديـة سـلباً حـال كثـرة الفشـل فـي تنفيـذ مشـاريع التطويـر العقـاري، وتراجـع ثقـة المسـتهلك فـي شـراء وحـدات عقاريـة علـى الخارطـة، وتـردد ممولـي مشـاريع التطويـر العقـاري فـي تمويلهـا إلا بالقـدر الـذي يتيـح حصولهـم علـى كامـل حقوقهـم ولـو علـى حسـاب باقـي دائنـي المطـور العقـاري، ومـن ثـم خلـق منازعـات عقاريـة قـد يطـول أمـد حسـمها.

ثانياً- التوصيات:

نوصي في نهاية البحث بالآتي:

1. تحقيـق الوحـدة التشـريعية فـي تنظيـم حسـاب ضمـان مشـروع التطويـر العقـاري مـن خـلال سـنّ قانـون اتحـادي، يتجـاوز السـلبيات المبينـة فـي البحـث، وتـرك تنظيـم باقـي جوانـب التطويـر العقـاري للتشـريعات المحليـة مـن حيـث إنهـا تتأثـر بواقـع كل إمـارة.

2. دعـم حسـاب الضمـان بالرهـن، وبنوعيـه الرهـن التأمينـي والرهـن الحيـازي فـي المنقـول، تكـون نسـبة قيمـة المرهـون 10% مـن قيمـة بنـاء المشـروع، يقدمـه المطـور أو الكفيـل العينـي، وألا يتـم تحريـر المرهـون مـن الرهـن إلا بعـد انجـاز مـا لا يقـل عـن 50% مـن المشـروع، ولا يتـم التنفيـذ علـى المرهـون لفشـل المشـروع أو إلغائـه إلا بعـد التنفيـذ علـى حسـاب الضمـان، وعلـى المشـروع غيـر المكتمـل.

3. تأميـن مسـؤولية المطـور تجـاه دائنيـه غيـر ممولـي المشـروع قبـل مباشـرته بالإعـلان عـن المشـروع وتسـويقه، وأن تكـون القيمـة التأمينيـة لا تقـل عـن 5% مـن قيمـة بنـاء

المشروع، تخصص لتغطية التعويض عن الأضرار التي تلحق بهم، وان يكونوا متساويين في مبلغ التأمين.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا- الكتب:

1. السيد عبد الوهاب عرفة، حق الملكية والحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار المجد للنشر والتوزيع، دون سنة طبع.
2. جلال محمد إبراهيم، التأمين دراسة مقارنة بين القانون المصري والقانون الكويتي والفرنسي، جامعة الكويت، 1989.
3. رمضان أبو السعود، أصول التأمين، الطبعة الثانية، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، 2000م.
4. سليمان عبد المنعم، النظرية العامة لقانون العقوبات، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2000.
5. سندس حميد الجبوري، المسؤولية المدنية للمطور العقاري – دراسة في ضوء قوانين إمارة دبي، دار النهضة العربية، 2015.
6. شريف سيد كامل، شرح قانون العقوبات (القسم العام)، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى، 2013.
7. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، المجلد الثاني، عقود الغرر، دار النهضة العربية، القاهرة، 1990.
8. عبد المنعم البدراوي، التأمين (فن التأمين– عقد التأمين– تأمين الأشخاص)، بدون دار نشر، القاهرة، 1981.
9. علي أحمد المهداوي، الوجيز في شرح أحكام التسجيل العقاري بإمارة الشارقة، مكتبة الجامعة، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الأولى، 2017.
10. علي أحمد المهداوي، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية، الحقوق العينية الأصلية، إثراء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2015.
11. علي أحمد المهداوي، تفعيل نظام التأمين في أسواق المال لدعم الاستثمار وحماية صغار المستثمرين، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، ملحق خاص بأبحاث المؤتمر العلمي السنوي الثالث "الحوكمة والتنظيم القانوني لأسواق المال"، العدد 1، الجزء الأول، مايو 2016. https://doi.org/10.54032/2203-004-998-002
12. لي أحمد المهداوي، يوسف محمد عبيدات، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدية الاتحادي (الحقوق العينية التبعية)، الآفاق المشرقة ناشرون، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الثانية، 2020.
13. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني (الحقوق العينية)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة العاشرة، 2013.
14. محمد وحيد الدين سوار، الملكية في ذاتها في القانون المدني، دار الثقافة، عمان، الأردن، الطبعة الثانية، 1997.
15. همام محمد محمود، الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2008.

ثانياً- التشريعات واللوائح:

16. قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي رقم 8 لسنة 2007م.

17. قانون رقم 3 لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي.
18. قرار المجلس التنفيذي رقم 34 لسنة 2018م بشأن بيع الوحدات العقارية في إمارة الشارقة.
19. قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 باعتماد اللائحة التنفيذية للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.
20. القانون رقم 7 لسنة 2013 بشأن دائرة الأراضي والأملاك في إمارة دبي.
21. قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985.
22. قانون الإجراءات المدنية رقم11 لسنة 1992 وتعديلاته حتى عام 2019.

ثالثاً- القضاء:

23. قضاء محكمة التمييز في دبي www.dc.gov.ae
24. قضاء المحكمة الاتحادية العليا www.moj.gov.ae

رابعاً- المواقع الإلكترونية:

25. الموقع الإلكتروني لدائرة الأراضي والأملاك بدبي www.dubailand.gov.ae.

Transliteration Arabic References: الترجمة الصوتية لمصادر ومراجع اللغة العربية:

Awwalan- Alkutub:

1. Alsayid ‘Abd Alwahaab Arafah, haqq almilkiyah wa alhuqouq al’ainiyah al’asliyah wa altaba’iyah, dar almajd lilnashr waltawzie’, doun sanat tabe’.
2. Jalal Muhammad Ibrahim, alta’meen diraasah muqaaranah bain alqaanoun Almisry wa alqaanoun Alkuwaity wa Alfaransy, jaami’at Alkuwait, 1989.
3. Ramadan Abu Alsu’oud, usoul alta’meen, altab’ah althaaniyah, Al’iskandariyah, dar almatbou’aat aljami’iyah, 2000m.
4. Sulaiman ‘Abd Almun’im, alnazariayh al’aamah liqaanoun al’uqoubat, dar aljami’ah aljadeedah lilnashr, Al’iskandariyah, Misr, 2000.
5. Sundus Hameed Aljaboury, almas’ouliyah almadaniyah lilmutawir al’aqaary - diraasah fi daw’ qawaaneen imaarat Dubai, dar alnahdah al’arabiyah, 2015.
6. Shireef Sayid Kamil, sharh qaanoun al’uqoubaat (alqism al’aam), dar alnahdah al’arabiyah, Alqaahirah, Misr, altab’ah al’oulaء .
7. ‘Abd Alrazzaaq Alsanhoury, alwaseet fi sharh alqaanoun almadany, aljuz’ alsaabi’, almujallad althaany, ‘uqoud alghurar, dar alnahdah al’arabiyah, Alqaahirah, 1990.
8. ‘Abd Almun’im albadrawy, alta’meen (fann alta’meen- ‘aqd alta’meen- ta’meen al’ashkhaas), bidoun dar nashr, Alqaahirah, 1981.
9. ‘Aly Ahmad Almihdawy, alwajeez fi sharh ahkam altasjil al’aqary bi imarat Alshaariqah, maktabat aljami’ah, Alshaariqah, Al’imarat Al’arabiyah Almuttahidah, altab’ah al’oulaa2017 .

10. ‘Aly Ahmad Almihdawy, alwajeez fi sharh qaanoun almu’aamalat almadaniyah, alhuqouq al’ainiyah al’asliyah, ithraa’ lilnashr waltawzie’, ‘Amman, Al’urdun, altab’ah al’oulaa2015 ،.

11. ‘Aly Ahmad Almihdawy, taf’eel nizam alta’meen fi aswaq almal lida’m al’istithmar wa himaayat sighaar almustathmi’reen, majallat kulliyat alqaanoun Alkuwaitiyah al’aalamiyah, mulhaq khass bi abhath almu’tamar al’ilmy alsanawy althaalith "alhawkamah wa altanzeem alqaanouny li aswaq almal", al’adad 1, aljuz’ al’awwal, Maayu 2016.

12. ‘Aly Ahmad Almihdawy, Yousuf Muhammad ‘Ubaidaat, alwajeez fi sharh qaanoun almu’aamalaat almadiyah al’ittihady (alhuqouq al’ainiyah altaba’iyah), al’aafaaq almushriqah naashiroun, Alshaariqah, Al’imarat Al’arabiyah Almuttahidah, altab’ah althaaniyah, 2020.

13. ‘Aly Hady Al’ubaidy, alwajeez fi sharh alqaanoun almadany (alhuqouq al’ainiyah), dar althaqaafah lilnashr waltawzie’, ‘Amman, Al’urdun, altab’ah al’aashirah, 2013.

14. Muhammad Wahid Aldeen Sewaar, almulkiyah fi dhatiha fi alqaanoun almadany, dar althaqaafah, ‘Amman, Al’urdun, altab’ah althaaniyah, 1997.

15. Humam Muhammad Mahmoud, alhuqouq al’ainiyah al’asliyah (haqq almulkiyah), dar aljaami’ah aljadeedah, Al’iskandariyah, Misr, 2008.

Thaaniyan- Altashree’aat wa Allawaa’ih:

16. Qaanoun hisabaat daman altatweer al’aqary fi imarat Dubai raqm 8 lisanat 2007m.

17. Qaanoun raqm 3 lisanat 2015 fi sha’n tanzeem alqitaa’ al’aqaary fi imarat Abu Dhabi.

18. Qarar almajlis altanfidhy raqm 34 lisanat 2018 m bish’an bay’ alwahadat al’aqariyah fi imaarat Alshaariqah.

19. Qarar almajlis altanfidhy raqm (6) lisanat 2010 bi i’timad allaa’ihah altanfidhiyah lilqaanoun raqm (13) lisanat 2008 bisha’n tanzeem alsijill al’aqary almabda’iy fi imaarat Dubai.

20. Alqaanoun raqm 7 lisanat 2013 bisha’n daa’irat al’araady wa al’amlaak fi imaarat Dubai.

21. Qaanoun almu’aamalat almadaniyah al’ittihaady raqm 5 lisanat 1985.

22. Qaanoun al’ijra’aat almadaniyah raqm 11 lisanat 1992 wa ta’deelatih hataa ‘aam 2019.

Thaalithan- Alqadaa’:

23. Qadaa’ mahkamat altamyeez fi Dubai www.dc.gov.ae

24. Qadaa’ almahkamah al’ittihadiyah al’ulyaa www.moj.gov.ae

Raabi’an- Almawaaqi’e Al’ilikturouniyah:

25. Almawqi’ al’iilikturuny lidaa’irat al’araady wa al’amlaak bi Dubai www.dubailand.gov.ae.

A Comparative Analytical Study on the Organization of the Escrow account for Real estate Development Projects in Local Legislation

Nada Mohamed Almaazmi

Ali Ahmad Al Mahdawi

College of Law - University of Sharjah

Sharjah - U.A.E

Abstract:

The scope of real estate development projects was extended to include the construction of multi-stores buildings or complexes for residential, commercial, and mixed purposes as well as their facilities, construction of infrastructure and service facilities in the event of sale of plot lands, as well as industrial project buildings. The viability of the real estate development activity required the regulation of Escrow account of the Real Estate Development projects legislatively, which is the bank account registered in the name of the real estate development project. This account is used for payment by the buyers of the real estate units sold on the scheme as well as the payments of loans to the financiers of the project. However, despite the importance of this type of accounts and its association with development projects, it was not regulated by federal law, but rather by local legislation. This led to consensus and difference in regulating the escrow account, as its regulation has positive and negative aspects which were explained in this research. Reality has witnessed serious challenges to the development activity of Real estate, a threat to the rights of unit buyers on the map, and a noticeable abstention due to a decline in the confidence in real estate developers' implementation of their legal and contractual obligations, as well as the failure to estimate the realization of the purpose of its regulation. However, this raises two serious problems, one of which

is related to the failure to implement or cancel the project, and the second is the negative impact on the creditors' rights. To this are added the indirect negative impacts on economic development, the decline in consumer confidence in buying real estate units on the map, and the reluctance of real estate developers to finance them except to the extent that allows them to obtain their full rights, even at the expense of the remaining Real estate creditors, and create real estate disputes which may be prolonged. This led to this critical study, along with the suggestion of supporting tools to ensure the implementation of real estate development projects without the escrow account, and the developer's responsibility towards its creditors. The study included an introduction, two parts and a conclusion in which the most prominent research results were mentioned, along with the recommendations that are deemed capable of developing legal regulation in this field.

Keywords: real estate development, escrow account, real estate disputes, creditors' rights