مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية

اسم المقال: التنظيم القانوني لحساب الضمان دراسة مقارنة
اسم الكاتب: د. رائد احمد خليل
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/9688
تاريخ الاسترداد: 2026/11/01 12:49 +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 الانبار للعلوم القانونية والسياسية ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

Journal of Anbar University for Law and Political Sciences
مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية
P. ISSN: 2706-5804 E.ISSN: 2075-2024
Volume 15- Issue 1- juniu 2025 المجلد ١٥- العدد ١ – حزيران ٢٠٢٥

Legal Regulation of Escrow Account Comparative Study.

[1] Dr. Raed Ahmed Khalil
College of Law and Political Science, Kirkuk University, Republic of Iraq
1: Email: raedahmed@uokirkuk.edu.iq
2: Email:

Abstract:

Real estate development projects are considered one of the most important investment systems that have spread and imposed their presence on reality at the present time. Therefore, most legislations, including the UAE law and the Qatari law, have regulated the activity of the real estate developer who undertakes the implementation of these projects and have defined his rights and obligations, and even the mechanism for paying the price of the real estate units of the implemented projects that are sold off-plan, as this payment is made by depositing in a special account for the real estate development project called the escrow account, which works to ensure that the project does not fail or its implementation is delayed by the real estate developer. Although the Iraqi legislator defined the concept of the real estate developer in the second amendment to Investment Law No. (50) of 2015, it was satisfied with defining it and referring to it briefly, and did not clarify his rights and obligations. Therefore, it did not regulate the escrow account as one of the most important obligations imposed on the real estate developer, which represents a legislative deficiency that weakens the confidence of those dealing with this developer. The study found that the Iraqi legislator's regulation of the real estate developer is not fully consistent with its important role in establishing investment projects, and it does not guarantee the rights of those dealing with this developer, whether buyers or lenders, to recover their money whenever the implemented projects are affected by reasons that lead to their suspension or complete cancellation. Therefore, this study recommended that the Iraqi legislator should avoid this deficiency by amending Investment Law No. (13) of 2006 as amended and addressing all provisions related to the real estate developer, especially defining his rights and obligations, the most important of which is regulating the provisions of the escrow account as one of the most important obligations imposed on this developer, similar to the position of the laws under comparison, due to its important role in preserving the rights of those dealing with the real estate developer and contributing to the success of real estate development projects.

DOI
https://doi.org/10.37651/aujlps.2025.156855.1449

Submitted: 15/1/2025
Accepted: 20/1/2025
Published: 26/1/2025

Keywords:
Real Estate Development
Escrow Account
Real Estate Developer
Account Custodian
Buyer.

©Authors, 2024, College of Law University of Anbar. This is an open-access article under the CC BY 4.0 license (http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

التنظيم القانوني لحساب الضمان دراسة مقارنة

د. رائد احمد خليل [١]
[١] جامعة كركوك / كلية القانون والعلوم السياسية

الملخص:

أن مشاريع التطوير العقاري تُعد من أهم النظم الاستثمارية والتي انتشرت وفرضت وجودها على الواقع في الوقت الحالي، لذا فأن اغلب التشريعات ومن ضمنها القانون الإماراتي والقانون القطري قد نظمت نشاط المطور العقاري الذي يتولى تنفيذ هذه المشاريع وحددت حقوقه والتزاماته، بل وحتى الية تسديد ثمن الوحدات العقارية للمشاريع المنفذة والتي يتم بيعها على الخارطة، اذ يتم هذا التسديد بالإيداع في حساب خاص بمشروع التطوير العقاري يسمى بحساب الضمان والذي يعمل على ضمان عدم فشل المشروع او تأخر تنفيذه من قبل المطور العقاري. وعلى الرغم من ان المشرع العراقي حدد مفهوم المطور العقاري ضمن التعديل الثاني لقانون الاستثمار رقم (٥٠) لسنة ٢٠١٥ الا انه اكتفى بتعريفه والاشارة اليه بصورة مقتضبة، ولم يبين حقوقه والتزاماته، وبالتالي فانه لم ينظم حساب الضمان بوصفه من اهم الالتزامات المفروضة على المطور العقاري، والذي يمثل نقصاً تشريعاً يُضعف من ثقة من يتعامل مع هذا المطور. اذ وجدت الدراسة بأن تنظيم المشرع العراقي للمطور العقاري لا يتناسب تماماً مع دوره الهام في انشاء المشاريع الاستثمارية، كما انه لا يضمن حقوق من يتعامل مع هذا المطور من مشترين ومقرضين في استعادتهم لأموالهم متى ما لحقت بالمشاريع المنفذة اسباب ادت الى توقفها او الغائها بالكامل. لذا فأن هذه الدراسة اوصت المشرع العراقي بضرورة تلافي هذا النقص بتعديل قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل ومعالجة كل الاحكام الخاصة بالمطور العقاري، لاسيما تحديد حقوقه والتزاماته ومن أهمها تنظيم احكام حساب الضمان بوصفه من أهم الالتزامات المفروضة على هذا المطور على غرار موقف القوانين محل المقارنة، وذلك لدوره الهام في المحافظة على حقوق المتعاملين مع المطور العقاري والمساهمة في انجاح مشاريع التطوير العقاري.

الكلمات المفتاحية: التطوير العقاري، حساب الضمان، المطور العقاري، أمين الحساب، المشتري.

المقدمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيد المرسلين محمد (ﷺ) وعلى اله وصحبة وسلم، سنبين مقدمة بحثنا من خلال تقسيمها الى الفقرات الاتية:

اولاً: التعريف بموضوع البحث واهميته

في الوقت الحالي يُعد التطوير العقاري من اهم صور الاستثمارات العقارية والمتمثل بتشييد المجمعات او الابنية متعددة الطوابق للأغراض السكنية او التجارية بهدف بيع وحداتها على الخارطة وهو بيع المشروع قبل تمامه او حتى قبل بدء العمل به، ففي هذا البيع يأخذ البائع (المطور العقاري) دفعة اولية تمثل نسبة من الثمن الكلي للوحدة السكنية والذي يوفر له سيولة نقدية تمكنه من بدء المشروع، كما انه في ذات الوقت يحقق مصلحة هامة للمشتري في الحصول على وحدة سكنية دون ان يدفع ثمنها دفعة واحدة مما يخدم طبقة واسعة من ذوي الدخل المحدود. هذا الامر ساهم في انتشار هذا النوع من البيع على نطاق واسع وبالتالي دفع العديد من التشريعات الى التنظيم القانوني لكل ما يتعلق بنشاط المطور العقاري المرخص له بمزاولة اعمال التطوير العقاري.

وفي اطار هذا التنظيم عملت التشريعات المنظمة لهذا النشاط على استحداث وسائل مناسبة تعمل على توفير الضمان لأطراف العلاقة التعاقدية (المشتري والمطور العقاري) في وفاء احدهما لالتزاماته تجاه الاخر، ويعد حساب الضمان الذي الزمت به التشريعات المطور العقاري احد تلك الوسائل، اذ ان المطور العقاري ملزم بإيداع كل الاموال التي يحصل عليها والمتمثلة بالمقدمات والاقساط الدورية للوحدات السكنية في هذا الحساب، كما انه لا يمكنه ان يسحب أي أموال منه الا بتحقق شروط وضوابط محددة، وبهذا يمكن المحافظة على حقوق المشترين ومقرضي المطور العقاري، فضلاً عن ضمان تنفيذ المشروع وفق الشروط والآجال المتفق عليها. ففي البيع على الخارطة، ثقة مشتري الوحدة السكنية بالبائع تحتاج الى توفير ضمانات تكشف عن جدية الاخير في تنفيذ التزاماته بإكمال المشروع وعدم استخدام الاموال المودعة في حساب الضمان في مجالات او مشاريع اخرى، فنظمت العديد من التشريعات هذا الحساب بوصفه الوسيلة الاكثر فعالية في تحقيق الثقة والائتمان.

ثانياً: مشكلة البحث

شهد العراق في السنوات الاخيرة توسع كبير في مجال انشاء المجمعات السكنية، اذ ان النسبة الاكبر للمشاريع الاستثمارية كانت في قطاع الاسكان في محاولة لحل ازمة السكن المتفاقمة داخل البلد من خلال الاستعانة بالقطاع الخاص بإسناد تنفيذ المشاريع في قطاع بناء المدن السكنية الى المطورين العقارين. وعلى الرغم من ان المشرع العراقي حدد مفهوم المطور العقاري ضمن التعديل الثاني لقانون الاستثمار رقم ٥٠ لسنة ٢٠١٥ الا انه اكتفى

بتعريفه والاشارة اليه بصورة مقتضبة، ولم يبين حقوقه والتزاماته، وبالتالي فانه لم ينظم حساب الضمان بوصفه من اهم الالتزامات المفروضة على المطور العقاري، والتي تبعث الثقة الاطمئنان في نفس مشتري الوحدة السكنية والتي هي عبارة عن تصاميم معمارية على الخارطة وغير موجودة على ارض الواقع وقت ابرام العقد. فتنظيم المشرع العراقي للمطور العقاري لا يتناسب تماماً مع دوره الهام في انشاء المشاريع الاستثمارية، كما انه لا يضمن حقوق من يتعامل مع هذا المطور من مشترين ومقرضين في استعادتهم لأموالهم متى ما لحقت بالمشاريع المنفذة اسباب ادت الى توقفها او الغائها بالكامل.

ثالثاً: فرضية البحث

ان فرضية هذه الدراسة تنطلق من وجود علاقة طردية بين التنظيم القانوني الدقيق لأحكام حساب الضمان وبين تحقيق هذا الحساب للغاية المتوخاة منه في ضمان حقوق كل من يتعامل مع المطور العقاري سواء كان مشتري للوحدة السكنية ام ممول المشروع الذي قدم القروض للمطور العقاري، فضلاً عن ضمان تنفيذ المشروع وانجازه وفق الشروط والآجال المتفق عليها.

رابعاً: نطاق البحث ومنهجيته

ان هذه الدراسة ستقتصر على بيان مفهوم حساب الضمان وحقوق التزامات اطراف هذا الحساب دون الخوض في مفهوم المطور العقاري والالتزامات المفروضة عليه بموجب قوانين تنظيم التطوير العقاري. ولهذا الغرض سيكون نطاق الدراسة في اطار بعض القوانين العربية التي نظمت نشاط التطوير العقاري والمتمثلة بالقانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في امارة دبي، والقانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في امارة ابو ظبي، وقانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم (٦) لسنة ٢٠١٤. اما منهجية الدراسة فسنعتمد على المنهج التحليلي والمنهج المقارن من خلال عرض وتحليل نصوص القوانين المذكورة اعلاه، والمقارنة بين احكامها في سبيل الاستفادة من تجارب تلك الدول والتي نظمت حساب الضمان بقوانين خاصة وتفادي عيوبها وسلبياتها، ومن ثم تحديد التنظيم الامثل الذي يفضل اعتماده من المشرع العراقي لكي يحقق حساب الضمان الدور المُناط به في ضمان حقوق المتعاملين مع المطور العقاري.

خامساً: هيكلية البحث

لغرض الاحاطة الشاملة بأحكام حساب الضمان فقد ارتأينا تقسيم الدراسة الى مبحثين، حددنا في المبحث الاول الاطار المفاهيمي لحساب الضمان تناولنا فيه تعريف هذا الحساب وخصائصه فضلاً عن بيان شروط فتح هذا الحساب وكيفية ادارته، اما المبحث الثاني فقد

خصصناه لبيان الاثار المترتبة على فتح حساب الضمان والمتمثلة بالتزامات المطور العقاري والتزامات أمين الحساب وعلى التفصيل الاتي:

I. المبحث الاول
الاطار المفاهيمي لحساب الضمان

ان هذا المبحث سيخصص لبيان الاطار المفاهيمي لحساب الضمان والذي سيقسم الى ثلاث مطالب، نبين في الاول المقصود بهذا الحساب من خلال تعريفه، بينما يُخصص المطلب الثاني لتحديد خصائص حساب الضمان، وفي المطلب الثالث نبين ضوابط انشاء هذا الحساب وكيفية ادارته وعلى التفصيل الاتي:

I.أ. المطلب الاول
تعريف حساب الضمان

ان حساب الضمان يُعد احد الشروط الموضوعية اللازمة لممارسة مهنة التطوير العقاري، اذ يجب ان يكون عمل المطور العقاري وادارة الحسابات الخاصة باي مشروع من خلال هذا الحساب.(١) فحساب الضمان من العمليات المصرفية التي تم ابتداعها من المصارف استجابة لحاجة العملاء والتطورات المتلاحقة في الاعمال المصرفية.(٢) ويعد ضمانة حقيقية للمشتري في ان ما يدفعه من اقساط للوحدة السكنية لن يُبدد من قبل المطور العقاري، او يستخدم الا لأغراض المشروع المخصص.(٣) وفي ضوء هذا المفهوم عرفه المشرع في امارة دبي بانه "الحساب المصرفي الخاص بالمشروع العقاري الذي تودع فيه المبالغ المدفوعة من

---

(١) سندس حميد الجبوري، *المسؤولية المدنية للمطور العقاري*، (القاهرة: دار النهضة العربية، ٢٠١٥)، ص ٣٢.

(٢) د. الاء يعقوب النعيمي، *العمليات المصرفية*، (الشارقة: الافاق المشرقة، الامارات العربية المتحدة، ٢٠١٠)، ص١٧.

(٣) د. صالح احمد اللهيبي، "حقوق والتزامات المطور العقاري في القانون القطري/ دراسة في قانون تنظيم التطوير العقاري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ مقارنة بتشريعات دولة الامارات"، *مجلة كلية الكويت العالمية*، العدد ٢، السنة الخامسة، العدد التسلسلي ١٨ ، رمضان ١٤٣٨- (يونيو ٢٠١٧): ص ٣٤٧. متاح على الرابط chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://journal.kilaw.edu.kw/wp-content/uploads/2017/12/The-responsibility-of-the-real-estate-developer-in-Qatari-law-Study-in-the-law-of-regulation-of-real-estate-development.pdf تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/٩/٢.

المشترين لوحدات على الخارطة او من الممولين للمشروع."[١] وفي ذات المعنى عرفه المشرع في إمارة ابو ظبي على انه " 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."[٢] فوفقاً لهذه النصوص، يبدو جلياً بأن حساب الضمان يمثل الوعاء النقدي الذي يودع فيه جميع المبالغ المتحصلة من قبل المطور العقاري كدفعات مقدمة من مشترين الوحدات العقارية او الاقساط الدورية لهذه الوحدات، اضافة الى مبالغ القروض التي يحصل عليها المطور العقاري من الممولين للمشروع العقاري بضمان هذا المشروع.

اما في قطر، فقد تم تنظيم احكام حساب الضمان ايضاً ضمن قانون تنظيم التطوير العقاري، ولم يخرج المشرع القطري في تحديد مفهومه عما اورده المشرع الاماراتي اذ عرفه على انه " حساب ضمان التطوير العقاري لدى البنك، الذي تُودع فيه مبالغ المشترين لوحدات متصرف بها على الخارطة او مبالغ الممولين للمشروع."[٣] في هذا التعريف حدد المشرع القطري صراحة بان فتح الحساب يكون لدى مصرف، في حين ان المشرع في امارتي دبي وابو ظبي اجازت ان يكون أمين الحساب مؤسسة مالية او مصرفية معتمدة لدى دائرة الأراضي والأملاك او دائرة الشؤون البلدية.[٤] ويرى الباحث ان موقف القانون القطري هو الافضل والاجدر بالاتباع من قبل المشرع العراقي في حال تنظيمه لأحكام حساب الضمان بالنظر لما تتمتع به المصارف من ملاءة مالية وثقة من العملاء.

وطبقاً لما تقدم، يمكن ان نعرف حساب الضمان على انه " حساب مصرفي يتم فتحه بالاتفاق بين المطور العقاري ومؤسسة مصرفية تتولى ادارته، يخصص لإيداع المبالغ المدفوعة من مشترين الوحدات السكنية المبنية على الخارطة، فضلاً عن مبالغ القروض المقدمة من ممولين المشروع العقاري بضمان هذا المشروع." فحساب الضمان يخصص بشكل حصري لأغراض تمويل مشروع عقاري معين ويُفتح باسم هذا المشروع، ولا يمكن لدائني المطور العقاري الحجز على المبالغ المودعة فيه، واذا كان للمطور العقاري اكثر من مشروع فعليه فتح حساب ضمان مستقل لكل مشروع من هذه المشاريع على حدة.[٥] فهذا الحساب يُعد من العمليات المستحدثة في المجال المصرفي والتي كانت نتيجة نشاط تجاري

(١) المادة (٢)، من قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧، سنشير له اختصاراً بقانون إمارة دبي.

(٢) المادة (١)، من قانون تنظيم القطاع العقاري في إمارة ابو ظبي رقم ٣ لسنة ٢٠١٥ ، سنشير له اختصاراً بقانون إمارة ابو ظبي .

(٣) المادة (١)، من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم (٦) لسنة ٢٠١٤ المعدل بالقانون ٥/٢٠٢٣ والذي سنشير اليه اختصاراً بالقانون القطري.

(٤) المادة (٢)، من قانون أمارة دبي والمادة (١)، من قانون إمارة ابو ظبي.

(٥) المادة (٩)، من قانون إمارة دبي؛ المادة (١٨)، من القانون القطري.

متزايد في مجال الاستثمارات العقارية لاسيما في السنوات الاخيرة، والتي اثرت بشكل مباشر على واقع الحياة الاقتصادية وبرر تنظيم هذا النوع من الحسابات، بهدف توفير الطمأنينة لمن يتعامل مع المطور العقاري من مشترين للوحدات العقارية او من مقدمين القروض بأن اموالهم ستستخدم لإتمام تنفيذ المشروع العقاري على وجه الخصوص ولن يستخدمها المطور العقاري لأغراض او مشاريع اخرى، وهذا سيوفر الضمان اللازم لعمليات تمويل نشاط التطوير العقاري.

I.ب. المطلب الثاني

خصائص حساب الضمان

بما ان حساب الضمان هو اتفاق يُعقد بين المطور العقاري وأحد المؤسسات المالية او المصرفية المعتمدة من الجهات ذات العلاقة، فأن أهم الخصائص التي يتميز بها هذا العقد يمكن تحديدها على التفصيل الاتي:

اولاً: الشكلية

أن اتفاق حساب الضمان يُعد من العقود الشكلية والتي اشترطت القوانين المنظمة له الكتابة،[١] أذ يتم انشائه بموجب اتفاقية خطية بين أمين الحساب والذي هو كما ذكرنا احد المؤسسات المالية او المصرفية من جانب، اما الطرف الاخر فهو المطور العقاري والمسجل في سجل المطورين العقاريين، ويجب ان يتضمن ذلك الاتفاق تحديد اسم المشروع العقاري الذي يُفتح الحساب لضمان تمويله، اذ يكون لكل مشروع حسابه الخاص والذي يقدم الضمانة لمستثمريه، ولا يجوز ان يتم فتح حساب ضمان لأكثر من مشروع عقاري.[٢] وتحدد اتفاقية فتح حساب الضمان الية ادارة هذا الحساب والشروط الخاصة بهذه الادارة، فضلاً عن تحديد حقوق والتزامات طرفي الاتفاقية ويتم ايداع نسخة منها لدى الجهات المختصة. فالقوانين محل

(١) د. ريان هاشم حمدون،" دور الارادة في تحديد حكم العقد"، مجلة كلية التراث الجامعة، المجلد ١، العدد ٢٩، (سنة ٢٠٢٠): ص ١٠٤. متاح على الرابط chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.iraqoaj.net/iasj/download/eba6e8d65b93f198 تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/٨/٢٨.

(٢) د. نصر ابو الفتوح فريد، "نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري / دراسة في اطار تشريعات دولة الامارات العربية المتحدة"، *مجلة كلية الشريعة والقانون بطنطا، جامعة الازهر*، المجلد ٣٥، العدد ١، مارس، (٢٠٢٠): ص ٥٢٨-٥٢٩. متاح على الرابط https://mksq.journals.ekb.eg/article_78407.html تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/٩/١١.

المقارنة اتفقت على ان فتح الحساب يتم بموجب اتفاق مكتوب يحدد فيه بدقة كل ما يتعلق بهذا الحساب نظراً لأهمية الالتزامات المترتبة عليه.[١]

ثانياً: العلانية النسبية

ان حساب الضمان يتسم بالعلانية النسبية اذ يمكن لمشترين الوحدات العقارية او الممولين للمشروع الاطلاع على السجلات والحسابات الخاصة بهذا الحساب، لكن بيانات الحساب تبقى سرية للأشخاص الذين لا يكونون طرف في التطوير العقاري تطبيقاً للقاعدة العامة للسرية في الحسابات المصرفية، وهذا ما يمكن استنتاجه من القوانين محل المقارنة اذ جاءت بنصوص متشابهة بهذا الخصوص الى حد ما، تعطي لذوي الشأن حق الاطلاع على الحسابات الخاصة بالمشروع والحصول على نسخ منها بموافقة الادارة.

فطبقاً للمادة (١٢) من قانون إمارة دبي الخاص بحسابات ضمان التطوير العقاري، لمشتري الوحدة العقارية المبنية على الخارطة او من ينوب عنه، فضلاً عن ممثلي الجهات الرسمية التي لم يحددها بشكل دقيق الاطلاع على السجلات الحسابية الخاصة بحساب الضمان والحصول على نسخ من هذه السجلات. علاوة على ذلك، فالمادة (١١) من القانون اعلاه قد الزمت أمين حساب الضمان بتزويد الدائرة المختصة (دائرة الأراضي والأملاك) بالكشوفات الدورية الخاصة بإيرادات ومدفوعات هذا الحساب. ويحق لهذه الدائرة ان تطلب من أمين الحساب في اي وقت تشاء بتزويدها بالبيانات والمعلومات التي ترى ضرورة الاطلاع عليها، ولها الحق كذلك في الاستعانة بمن تراه مناسباً للتدقيق في هذه البيانات والكشوفات.

(١) فالمادة (٧)، من قانون إمارة دبي نصت على انه " ينشأ حساب الضمان بموجب اتفاقية خطية بين المطور وأمين الحساب يتم بموجبها ايداع المبالغ المدفوعة من المشترين لوحدات على الخارطة أو من الممولين وذلك في حساب خاص يفتح لدى أمين الحساب باسم المشروع العقاري. وتحدد الاتفاقية شروط ادارة الحساب وحقوق والتزامات الاطراف المتعاقدة وتودع نسخة من هذه الاتفاقية لدى الدائرة." اما الفقرة (٢) من المادة (١٨)، من قانون امارة ابو ظبي فقد نصت على انه " يجب على المطور وأمين الحساب إبرام اتفاقية تسمى (اتفاقية حساب ضمان) وفق النموذج الذي تعده وتعتمده الدائرة لإنشاء الحساب باسم مشروع التطوير العقاري المعني." وبخصوص موقف القانون القطري فقد كان اكثر تفصيلاً اذ نصت المادة (١٩)، منه على ان " يتم فتح الحساب، بموجب اتفاق بين المطور والبنك، تحدد بمقتضاه حقوق والتزامات كل منهما، على ان يتضمن هذا الاتفاق ما يلي:

١- اسم المطور وعقد الاتفاق المبرم بينه وبين المالك في حالة نيابة المطور عن المالك.
٢- المعايير والضوابط التي يتعين استيفاؤها قبل دفع اية مبالغ الى المطور من الحساب.
٣- مقدار الدفعات التي تصرف للمطور اثناء تنفيذ المشروع، مرفقاً بها تقرير من استشاري المشروع يتضمن استحقاقها، بعد اعتمادها من قبل الهيئة طبقاً لمراحل التنفيذ.
٤- ربط الدفعات التي يودعها المشترون في الحساب بنسب الانجاز الفعلية للأعمال الانشائية، وفقاً لتقرير يعده المطور ويعتمد من قبل الهيئة."

اما قانون إمارة ابو ظبي، فقد الزم أمين الحساب بتزويد دائرة الشؤون البلدية بالكشوفات الخاصة بإيرادات ومدفوعات حساب الضمان كل ثلاثة اشهر، فضلاً عن تقرير سنوي مدقق من محاسب قانوني عن مبالغ حساب الضمان ومدى توافقها معا احكام القانون واتفاقية هذا الحساب. ولهذه الدائرة الحق ايضاً في اي وقت تشاء الطلب من أمين الحساب بتزويدها بأية معلومات او بيانات تراها ضرورية.[١] كما ان هذا القانون قد اجاز لمن يقوم بالإيداع في حساب الضمان الاطلاع على البيانات التي تخصه والحصول على نسخ منها، دون ان يعطي هذا الحق للجهات الرسمية كما فعل قانون إمارة دبي.[٢] ويبدو ان قانون إمارة ابو ظبي قد حصر هذا الحق بدائرة شؤون البلدية بوصفها الدائرة المعنية وهذا الموقف يتناسب مع مبدأ السرية المصرفية وعدم التوسع في الاستثناءات الواردة عليه الا في حالة الضرورة.

اما بخصوص موقف القانون القطري، فقد اكد ايضاً مبدأ السرية في العمليات المصرفية، اذ نص على ان بيانات حساب الضمان وقيوده المحاسبية تكون سرية، ولا يمكن لغير الجهات الادارية المختصة والمطور العقاري الاطلاع عليها او الحصول على نسخ منها، اذ منح هذا القانون حق الاطلاع لكل من المطور العقاري والجهات الادارية التي لم يحددها المشرع ضمن قانون التطوير العقاري. في حين تكون البيانات والقيود الواردة في حساب الضمان سرية بالنسبة للغير ولا يمكن الاطلاع عليها الا بناء على أمر او حكم قضائي.[٣] فهذا القانون جاء باختلاف عن المبدأ العام لسرية الحسابات المصرفية الواردة في المادة (١٤٥) من قانون مصرف قطر المركزي رقم ١٣ لسنة ٢٠١٢ والذي أجاز افشاء هذه السرية فقط بناء على حكم قضائي واجب النفاذ في خصومة قضائية، اذ حصر حالة الافشاء بالحكم القضائي بشرط ان يكون واجب النفاذ وصادر في خصومة قضائية في حين ان قانون التنظيم التطوير العقاري اجاز افشاء سرية حساب الضمان بناء على أمر او حكم قضائي.[٤]

من جانب اخر، تطابق موقف المشرع القطري مع موقف المشرع في إماراتي دبي وابو ظبي بالنص على علانية حساب الضمان بالنسبة لأطرافه، اذ منح لجهة الادارة الترخيص لذوي الشأن الاطلاع على حسابات المشروع والحصول على نسخ منها، لكنه اختلف عنهم بالنص صراحة على تعليق حق الاطلاع حسب موافقة الادارة ووفقاً لما تراه مناسب وضروري، ومن ثم فان للإدارة ان تمتنع عن تزويد العميل باي بيان خاص بهذا الحساب حسب سلطتها التقديرية. ويرى الباحث ان هذا الموقف محل نظر اذ من المفترض

---

(١) المادة (٢١)، من قانون إمارة ابو ظبي.
(٢) المادة (٢٢)، من قانون إمارة ابو ظبي.
(٣) المادة (٢٣)، من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري.
(٤) د. ياسين محمد ثروت، "قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤"، *المجلة القانونية والقضائية، وزارة العدل / مركز الدراسات القانونية والقضائية*، السنة ١٠، العدد ١، (يونيو ٢٠١٦): ص ٥٦٢. متاح على الرابط http://search.mandumah.com/Record/810139 تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/٩/١٦.

منح حق الاطلاع على بيانات الحساب وفقاً لحاجة اطرافه دون تقيد هذا المنح بموافقة الادارة بوصفه من الحقوق المهمة المنبثقة من الغاية التنظيمية لأحكام هذا الحساب.

ثالثاً: التخصيص

أن اهم ما يتميز به حساب الضمان بانه يتم انشائه باسم مشروع المطور العقاري على وجه التحديد، اذ يخصص حصرياً لأغراض هذا المشروع. فهذا الحساب يودع فيه الاقساط الدورية المدفوعة من قبل مشترين الوحدات العقارية، فضلاً عن مبالغ القروض التي يحصل عليها المطور العقاري، ففي حالة قيام الاخير برهن المشروع والاقتراض من البنوك والمؤسسات الاخرى فيجب ان يتم ايداع مبالغ هذه القروض في حساب الضمان ولا تسلم للمطور خشية التصرف بها في مجالات او مشاريع اخرى. ويترتب على ذلك ان دائني المطور لا يمكنهم الحجز على المبالغ المودعة في الحساب وفاء لديون المطور العقاري أياً كان مصدرها لأنها مبالغ مخصصة لإنشاء المشروع العقاري حصراً،[١] وبذلك تتحقق الغاية من انشاء هذا الحساب والتي تتمثل بتوفير الضمان لمن يتعامل مع المطور العقاري بان اموالهم لن يتم التصرف بها في مشاريع اخرى تابعة للمطور مما يساهم في سرعة انجازها ضمن المدة المحددة.

وفي حال تنفيذ اكثر من مشروع من قبل المطور العقاري، فيجب فتح حساب ضمان مستقل لكل مشروع على حدة، اذ تتعدد الحسابات بتعدد المشاريع المنفذة.[٢] ولزيادة الامان لمشترين الوحدات السكنية فقد نص قانون إمارة ابو ظبي على ان مشروع التطوير العقاري اذا كان مكوناً من مشاريع متعددة وتختلف في مراحل انتهاء انجازها فيجب فتح حساب ضمان مستقل لكل مشروع على حدة بوصفها مشاريع مستقلة بذاتها.[٣]

I.ج. المطلب الثالث

شروط فتح حساب الضمان والية ادارته

كما ذكرنا سابقاً، فان حساب الضمان يتم فتحه بموجب اتفاق خطي بين المطور العقاري وأمين الحساب الذي يكون مؤسسة مالية او مصرفية، ويشترط ان يكون من ذوي الكفاءة لإدارة حساب الضمان. ويخصص هذا الحساب لإيداع المبالغ الخاصة بالمشروع العقاري من مدفوعات وقروض، وبذلك يحقق حماية فعالة لحقوق المستثمرين.

(١) المادة (٩)، من قانون إمارة دبي؛ المادة (٢٤)، من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري.
(٢) الفقرة (٢) من المادة (٩)، من قانون إمارة دبي؛ المادة (١٨)، من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري.
(٣) الفقرة (٣) من المادة (١٨)، من قانون إمارة ابو ظبي.

وقد اوضحت القوانين محل الدراسة كيفية فتح هذا الحساب، فقانون إمارة دبي نص على مجموعة مستندات يجب ان تُقدم من قبل المطور العقاري مرفقة بالطلب الخاص بفتح حساب الضمان. اذ يمكن للمطور فتح الحساب بعد ان يقدم مجموعة ضمانات تتمثل بشهادة عضوية بغرفة تجارة وصناعة دبي ورخصة تجارية، وشهادة ملكية الارض المخصصة للمشروع مع المخططات الهندسية والتصاميم المعمارية المعتمدة من الجهات المختصة، وبيان مالي مصدق من مدقق حسابات معتمد خاص بتقدير ايرادات وتكاليف المشروع.[١] فهذه الشروط كفيلة بالتحقق من جدية المشروع المزمع انشائه ويحقق ضمانة للمستثمرين الذين يتعاملون مع المطور العقاري لإنجاز مشروعه. اما المشرع في إمارة ابو ظبي فقد كان أقل حرصاً بهذا الخصوص، اذ لم يحدد المستندات اللازمة لفتح حساب الضمان وترك صلاحية هذا التحديد لدائرة الشؤون البلدية.

اما شروط فتح حساب الضمان طبقاً للقانون القطري، فقد حددتها المادة (١٩) من القانون والتي سبق بيانها، اذ لم تبين تفاصيل المستندات اللازم تقديمها من قبل المطور العقاري والمرفقة باتفاق فتح الحساب مع البنك (أمين الحساب). ومن استعراض موقف القوانين محل الدراسة يتبين حرص المشرع في إمارة دبي في ايراد شروط تكاد تكون تفصيلية لفتح حساب الضمان اكثر من بقية القوانين في سبيل توفير ضمانة لمن يتعامل مع الطور العقاري.

اما بخصوص ادارة حساب الضمان، فان هذه الادارة نُظمت قانوناً ولم تترك لحرية المطور العقاري وأمين الحساب، اذ يُحدد بشكل دقيق شروط ادارة هذا الحساب وحقوق والتزامات اطرافه في الاتفاقية المبرمة بينها.[٢] وطبقاً لقانون إمارة دبي، فان دائرة الاراضي والأملاك تعد سجلاً يسمى ب(سجل امناء الحساب) مخصص لقيد اسماء امناء الحسابات الذين يتمتعون بالكفاءة لإدارة حساب الضمان، وللمطور اختيار أمين الحساب الذي يرغب بإدارته للحساب الخاص بمشروعه العقاري.[٣] ولم يتضمن هذا القانون نصوص تفصيلية بخصوص ادارة حساب الضمان في حين ان المشرع في إمارة ابو ظبي اصدر لائحة تنفيذية بشأن حساب الضمان بينت بشكل دقيق الاجراءات المعتمدة في ادارة هذا الحساب من قبل أمين الحساب.[٤]

(١) المادة (٦)، من قانون إمارة دبي.
(٢) المادة (٧)، من قانون إمارة دبي.
(٣) المادة (١٠)، من قانون إمارة دبي.
(٤) قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم (٢٥٠) لسنة ٢٠١٥ بإصدار اللائحة التنفيذية بشأن حساب ضمان المشروع وفقاً للقانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة ابو ظبي، سيشار لها لاحقاً باللائحة التنفيذية بشأن حساب الضمان في إمارة ابو ظبي.

وطبقاً لأحكام هذه اللائحة، فأن أمين الحساب يلتزم وفي سبيل ادارته لهذا الحساب، بذكر رقم المشروع ورقم الوحدة العقارية، واعطاء رقم مرجع لكل دفعة في حساب الضمان طبقاً للتفاصيل المذكورة في اتفاقية البيع التي تمت بين المشتري والمطور العقاري.[١] ويمكن لأمين الحساب ان يستلم الدفعات نقداً، او عن طريق تحويل الكتروني او بواسطة شيك، او عن طريق بطاقة ائتمانية او اي طريقة اخرى معتمدة لدى المصارف.[٢] والاهم من ذلك، ان المطور العقاري ملزم بشروط اتفاقية حساب الضمان عند سحبه من اموال حساب الضمان الخاص بمشروعه العقاري، ولا يمكنه التصرف باي مبلغ مالم ينجز على الاقل (٢٠%) من اعمال هذا المشروع.[٣] وهذه النسبة تقدر من قبل استشاري يتم تعينه من الدائرة المختصة وعلى نفقة المطور مع الاخذ بعين الاعتبار المصاريف المتكبدة، ويمكن للدائرة ان تطلب من المطور تقديم بيان بتلك المصاريف على ان يكون مدقق من قبل محاسب قانوني للتأكد من صحة المصاريف المتكبدة، علماً بان قيمة الارض ومصاريف تسويق المشروع لا تدخل ضمن هذه المصاريف.[٤] ويرى الباحث ان عدم صرف اي مبالغ من حساب الضمان حتى انجاز النسبة المحددة ضمن اللائحة امر بالغ الاهمية ويوفر ضمانة للمشتري بان الاموال المودعة لن يتم التصرف بها قبل تحقيق المطور لذلك الشرط، فضلاً عن ان اشتراط تحديد نسبة الانجاز من قبل استشاري معين من الدائرة يحقق الحياد والمصداقية لاسيما ان المطور لا علاقة له بتعيين هذا الاستشاري ولا يمكنه التدخل في انجاز اعماله.

فضلاً عن ما تقدم، فان للدائرة أن تأمر أمين الحساب بوقف صرف اي مبالغ من الحساب اذا وجدت ان المطور قد خالف تعليمات الدائرة او احكام القانون او لائحته التنفيذية.[٥] وهذا الامر في غاية الاهمية لأنه سيجبر المطور على تنفيذ التزاماته بموجب الاتفاقية والقانون، والا سُيحرم من الاستفادة من الاموال المودعة في الحساب الى حين تنفيذ هذه الالتزامات. كما ان الدفعات التي يدفعها المشترون مرتبطة بنسبة انجاز المشروع وهذا ما يحقق التوازن بين اطراف العلاقة القانونية، اذ ان كل منهم ينفذ التزامه بما يتوافق مع ما حققه الطرف الاخر.

اما المشرع القطري فقد اشترط الية محددة لسحب المبالغ الخاصة بالمشروع من قبل المطور العقاري مثلما ورد في قانون امارة ابو ظبي، اذ نص على نفس نسبة الانجاز وهي انجاز (٢٠%) على الاقل من المشروع ليتمكن من سحب اي مبالغ من الحساب، كما ان المطور العقاري ملزم بتقديم بيان حسابي معتمد بالمبالغ التي صرفها على المشروع.[٦] فضلاً

(١) الفقرة (٢) من المادة (٥)، من اللائحة التنفيذية بشأن حساب الضمان في إمارة ابو ظبي.
(٢) الفقرة (٣) من المادة (٥)، من اللائحة التنفيذية بشأن حساب الضمان في إمارة ابو ظبي.
(٣) الفقرة (٤) من المادة (٥)، من اللائحة التنفيذية بشأن حساب الضمان في إمارة ابو ظبي.
(٤) الفقرة (٢) والفقرة (٣) من المادة (٤)، من اللائحة التنفيذية بشأن حساب الضمان في إمارة ابو ظبي.
(٥) الفقرة (٣) من المادة (٧)، من اللائحة التنفيذية بشأن حساب الضمان في إمارة ابو ظبي.
(٦) المادة (٢٠)، من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري.

فضلاً عن ان الصرف من الحساب للمطور يكون وفق الدفعات التي تم اعتمادها والمثبتة في اتفاق فتح الحساب والذي تم مع المؤسسة المصرفية، وهذه الدفعات تُصرف حسب مراحل تنفيذ المشروع والذي يكون بناء على تقرير يتم اعداده من قبل استشاري المشروع ومن ثم يتم اعتماده من قبل الجهة المختصة.[١] وبذلك يبدو جلياً ان مسألة ادارة حساب الضمان في قانون إمارة ابو ظبي اكثر تفصيلاً وتوفيقاً مقارنة بقانون إمارة دبي والقانون القطري من حيث اصدار لائحة تنفيذية خاصة بالقانون نصت على ضوابط محددة لإدارة الحساب وتحديد نموذج محدد لاتفاقية حساب الضمان والنص على شروط هذه الاتفاقية بما يحقق اهداف حساب الضمان في الحفاظ على حقوق من يتعامل مع المطور العقاري بشكل يسهم في تطوير قطاع التطوير العقاري.

II. المبحث الثاني

الاثار المترتبة على فتح حساب الضمان

كما ذكرنا سابقاً، بأن حساب الضمان هو اتفاق بين المؤسسة المالية او المصرفية من جهة والمطور العقاري من جهة اخرى، يتم بموجبه انشاء حساب خاص بالمشروع العقاري لإيداع جميع المبالغ الخاصة بهذا المشروع. لذلك فان هذا الاتفاق يُرتب حقوقاً لكلا الطرفين والتزامات عليهما، ولما كانت التزامات احد الطرفين تعد حقوقاً للطرف الاخر، لذا فان هذا المبحث سيخصص لالتزامات الطرفين ونقسمه الى مطلبين، نتناول في الاول منه التزامات المطور العقاري، اما الثاني فسيخصص لالتزامات أمين الحساب وعلى التفصيل الاتي:

II.أ. المطلب الاول

التزامات المطور العقاري

يُرتب حساب الضمان على عاتق المطور العقاري التزامات مهمة تتمثل بالتزامه بإيداع كافة المبالغ الخاصة بمشروعه في هذا الحساب، والالتزام بالإفصاح والشفافية فضلاً عن التزامه بإدارة حساب الضمان، ونظراً لسبق التطرق للالتزام الاخير في المطلب الثالث من المبحث السابق وتجنباً للتكرار، لذا فان هذا المبحث سيقتصر على بيان الالتزام بالإيداع والالتزام بالإفصاح والشفافية وعلى التفصيل الاتي:

(١) المادة (٢١)، من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري.

II.أ.١. الفرع الاول
الالتزام بإيداع المبالغ الخاصة بالمشروع العقاري في حساب الضمان

الالتزام الاساسي الذي يقع على عاتق المطور العقاري بعد فتح حساب الضمان يتمثل بإيداع جميع المبالغ التي استحصلها من المشترين للوحدات العقارية او الممولين في حساب الضمان الخاص بالمشروع العقاري، بهدف حماية هؤلاء المشترين وتأمين المبالغ التي يتم اقراضها للمطور العقاري، ولضمان الجدية في تنفيذ المشروع وبناء الوحدة السكنية وتسليمها حسب الشروط المتفق عليها. فحساب الضمان يُعد الوعاء المالي الوحيد لكافة معاملات مشروع التطوير العقاري سواء فيما يخص مقدمات حجز، او الدفعات الدورية للوحدات السكنية او فيما يخص تمويل المشروع.(١) لكن ما عليه العمل الان ويمارس في الواقع العملي ان مشتري الوحدات السكنية على الخارطة هو من يقوم بالتسديد المباشر في حساب الضمان بعد حصوله على معلومات هذا الحساب والجهة التي تديره، ثم يقوم بإخطار المطور العقاري بقيامه بهذا التسديد سواء كانت مقدمات حجز الوحدات او دفعاتها الدورية.(٢)

وبخصوص القوانين محل المقارنة، فأن قانون إمارة دبي قد الزم المطور العقاري بإيداع كافة المبالغ المسلمة له في حساب الضمان الخاص بالمشروع، سواء كانت هذه المبالغ مودعة من قبل المشترين او مبالغ القروض التي طلبها لصالح المشروع او تلك التي حصل عليها مقابل رهن المشروع العقاري.(٣) واذا تعددت المشاريع المنفذة من قبل المطور فعليه الالتزام بفتح حساب ضمان خاص بكل مشروع على حده، ولا يحق له استخدام الاموال المودعة في احد الحسابات في تشغيل وتمويل مشروع اخر غير المشروع الذي فُتح الحساب باسمه.(٤)

أن مخالفة المطور العقاري لهذا الالتزام يعرضه للعقوبات المنصوص عليها في القانون، ففي حالة استلامه اية مبالغ لصالح المشروع من قبل المودعين أياً كانت صفتهم مشترين، مقرضين، ممولين او مستثمرين ولم يقم بإيداعها في حساب الضمان وثبت قيامه باستعمالها فيما لا يخص المشروع، فيعاقب بالحبس والغرامة التي لا تقل عن (١٠٠,٠٠٠) مائة الف درهم او بإحدى هاتين العقوبتين.(٥) والملاحظ هنا ان المشرع حدد الحد الادنى للغرامة وترك تحديد حدها الاقصى لتقدير القاضي حسب وقائع كل دعوى على حدة. وفضلاً

(١) د. ياسين محمد ثروت الشاذلي، مصدر سابق، ص ٥٦٢ ؛ د. حاتم غائب سعيد، "الرقابة على مشاريع الاستثمار/ دراسة مقارنة"، مجلة جامعة تكريت للعلوم القانونية، العدد ٢٤، (٢٠١٤): ص ٥٧.
(٢) د. نصر ابو الفتوح فريد، مصدر سابق، ص ٥٢٩-٥٣٠.
(٣) المادة (٧)، من قانون إمارة دبي.
(٤) المادة (٩)، من قانون إمارة دبي.
(٥) الفقرة (٤) من المادة (١٦)، من قانون إمارة دبي.

عن ذلك، فأن المطور العقاري الذي يُثبت ارتكابه تلك الجريمة يعاقب بعقوبة تكميلية تتمثل بشطبه من سجل المطورين العقاريين.[١]

ولم يخرج قانون إمارة ابو ظبي عما سبق ذكره، اذ الزم المطور العقاري بإيداع كافة المبالغ التي يحصل عليها في حساب الضمان.[٢] فأول التزامات المطور بعد مباشرة عمليات البيع على الخارطة هو ايداع مبالغ تلك العمليات في هذا الحساب. ولتحقيق هذا الالتزام، فالمطور العقاري ملزم بتزويد أمين الحساب بكافة التفاصيل المتعلقة بالوحدات العقارية التي تم بيعها على المخطط واسعار بيعها ومقدار المبالغ المستلمة حصيلة تلك العمليات.[٣] وارتباطاً بهذا الالتزام، فأن اي شخص يقوم بإيداع اموال في حساب الضمان له حق الاطلاع على بيانات الحساب الخاصة به والحصول على نسخ منها.[٤] وفي حالة مخالفة المطور لهذا الالتزام فيعاقب بغرامة لا تقل عن (١٠٠,٠٠٠) مائة الف درهم ولا تتجاوز (٢٠٠٠,٠٠٠) مليوني درهم في حالة امتناعه عن دفع مبالغ استحقت عليه في حساب الضمان، او في حالة استعماله بدون وجه حق او تبديد دفعات مالية سبق وان سُلمت له لغرض إقامة مشروع للتطوير العقاري.[٥] بالإضافة الى امكانية تعرض المطور العقاري لعقوبة شطب القيد من سجل التطوير العقاري.[٦] فقد اكتفى مشرع إمارة ابو ظبي بعقوبة الغرامة فقط ولم ينص على على عقوبة الحبس، لكنه نص على الحد الاقصى لهذه الغرامة بخلاف القانون في إمارة دبي والذي نص على الحبس والغرامة وترك تحديد الحد الاقصى للغرامة للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع، ويرى الباحث بأن موقف إمارة دبي هو الاجدر بالاتباع في حالة تنظيم المشرع العراقي لحساب الضمان لتحقيق الردع الكافي للمطور الذي يخالف احكام القانون.

وبعد استعراض موقف القانونين اعلاه ولتحقيق الغرض من فتح حساب الضمان المتمثل في الحفاظ على الاموال المخصصة للمشروع ومنع استخدامها من قبل المطور في اغراض او مشاريع اخرى، نقترح ان يقوم المشتري او الجهة المقدمة للقروض بمهمة ايداع الاموال في حساب الضمان بدلاً من تسليمها للمطور، ويتم ذلك من خلال تزويد المودعين بكافة تفاصيل الحساب وقيامهم بالإيداع المباشر ثم اخطار المطور بهذا الايداع، وهذا سيضمن ان كافة الاموال المتعلقة بالمشروع ستدخل في حساب الضمان وعدم امكانية استخدامها في اغراض او مشاريع اخرى، كما سيمثل في الوقت ذاته اثبات للمودع لسداده المبالغ المترتبة بذمته للمطور العقاري.

(١) الفقرة (٤) من المادة (١٧)، من قانون إمارة دبي.
(٢) المادة (١٨)، من قانون إمارة ابو ظبي.
(٣) الفقرة (٨) من المادة (٥)، من اللائحة التنفيذية بشأن حساب الضمان في إمارة ابو ظبي.
(٤) المادة (٢٢)، من قانون إمارة ابو ظبي.
(٥) الفقرة (د،ه) من المادة (٧٨)، من قانون إمارة ابو ظبي.
(٦) الفقرة (ج) من المادة (٨٠)، من قانون إمارة ابو ظبي.

اما بخصوص موقف القانون القطري، فأن الالتزام بالإيداع يقع على عاتق مشتري الوحدات المباعة على الخارطة، اذ يجب عليه ان يودع في حساب الضمان الدفعات المتفق عليها وفي المواعيد المحددة لها طبقاً للعقد. وهذه القاعدة تسري على كل من يتعامل مع المطور العقاري اذ لا يُعتد بالسداد المباشر الى المطور او من يمثله، فضلاً عن التزام المؤسسات المالية التي تقوم بإقراض المطور العقاري، أياً كان نوعها، بإيداع المبالغ التي تم اقراضها بضمان المشروع في حساب الضمان وعدم تسليمها للمطور العقاري.(١) وهنا نوصي المشرع العراقي عند تنظيمه لحساب الضمان باتباع موقف القانون القطري في هذا الخصوص بمنع السداد المباشر الى المطور العقاري او من يمثله، لتحقيق الغاية من فتح حساب الضمان بتخصيص المبالغ المودعة للمشروع العقاري الذي فُتح الحساب من اجله وعدم استخدامه في اغراض او مشاريع اخرى.

II.أ.٢. الفرع الثاني

الالتزام بالشفافية والافصاح

أن مضمون التزام المطور العقاري بالشفافية والافصاح يتمثل بكشفه عن كافة المعاملات التي تتم بخصوص مشروعه وتؤثر بشكل مباشر على عمليات انجازه، والمتمثلة بعمليات الرهن والحصول على القروض لمصلحة هذا المشروع.(٢) فأهم التزام يقع على عاتق المطور العقاري في نطاق البيع على الخارطة يتمثل بتمويل المشروع العقاري، فالحصول على التمويل اللازم لإنجاز هذا النوع من المشاريع يعد عائق مهم قد يحول دون اكمال او البدء بتنفيذه، لذا يلجأ المطور العقاري للبيع على الخارطة للحصول على الاموال اللازمة المتمثلة بدفعات الحجز او الاقساط الدورية المدفوعة من المشترين او المستثمرين، كما انه قد يلجأ الى الاقتراض في سبيل تمويل وانجاز مشروعه العقاري.(٣)

وفي حال لجوء المطور العقاري الى الاقتراض من المصارف لإتمام المشروع، فللمصرف ان يطلب منه تأمينات تضمن سداد القرض في الموعد المحدد وهذا الضمان يتمثل بالمشروع العقاري ذاته، اذ يتم رهنه مقابل الحصول على هذه القروض. واذا حصل هذا الاقتراض، فالمطور العقاري ملزم بالإفصاح عن كافة القروض التي حصل عليها بضمان مشروعه العقاري من جهة، والجهات المقرضة ملزمة بإيداع مبالغ القروض في حساب الضمان لكي تتحقق الغاية منه بتغطية نفقات انشاء المشروع المخصص له الحساب وليس اي مشروع اخر مملوك للمطور ذاته من جهة اخرى، اذ ان المطور لن يستفيد من هذه القروض

(١) المادة (٢٤)، من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري.
(٢) سندس حميد الجبوري، مصدر سابق، ص ٦٢.
(٣) د. نصر ابو الفتوح فريد، مصدر سابق، ص ٥٣٠.

بشكل شخصي ولا حتى لمصلحة اي مشروع اخر وهذا ما نص عليه صراحة قانون إمارة دبي.[١] لكن يُلاحظ ان قانون إمارة دبي قد جاء خالياً من اي نص يُلزم المطور العقاري بإعلام المشترين او المستثمرين بعملية الرهن التي تمت على المشروع سواء كانت سابقة او لاحقة للبدء بإنجازه، اذ ان حماية مصلحة المتعاقدين مع المطور العقاري تتطلب هذا الاعلام لكي لا يفاجئوا بعمليات الرهن بعد شرائهم للوحدات العقارية.

اما بخصوص قانون إمارة ابو ظبي، فقد كان أكثر حرصاً في تنظيم مسألة رهن العقار المرتبط بمشروع التطوير العقاري. فالقاعدة بموجب هذا القانون عدم جواز مثل هذا الرهن واستثناءً اجازة رهن أرض المشروع او أي حق عقاري مرتبط به للحصول على تمويل لأغراض تنفيذ ذلك المشروع نفسه على وجه التحديد، واحاط عملية الاقراض بضوابط محددة تحقق مصلحة المتعاقدين مع المطور العقاري.[٢]

أول هذه الشروط تتمثل بضرورة إعلام مشتري الوحدة العقارية بعملية الرهن من خلال النص عليها صراحةً في عقد البيع او الشراء. وهنا يبدو جلياً أن هذا القانون كان موفقاً بهذا الخصوص اكثر من قانون إمارة دبي لان هذا الإعلام سيجعل المشتري على بينة من امره ولا يفاجأ بالرهن بعد التعاقد، وبالتالي سيكون له خيار ابرام العقد من عدمه. مع ذلك فأن ما يؤاخذ عليه مشرع إمارة ابو ظبي بانه لم يُلزم المطور العقاري بإعلام المشترين او المستثمرين بعملية الرهن اللاحقة لعقد بيع الوحدات العقارية، اذ لم يرد بشأنها اي نص. لذا يرى الباحث ان مصلحة من يتعاقد مع المطور العقاري تتطلب ان يكون على دراية بكل عمليات الرهن سواء كانت سابقة ام لاحقة لعقد شرائه للوحدة العقارية، ونهيب بالمشرع العراقي في حالة تنظيمه لحساب الضمان النص صراحة على الزام المطور بالإفصاح عن كافة عمليات الرهن الخاصة بضمان المشروع العقاري أياً كان وقتها على أن يكون على

---

(١) تنص المادة (١٣)، من قانون إمارة دبي على انه "إذا قام المطور برهن المشروع للحصول على قرض من مؤسسات او شركات التمويل فيجب على هذه المؤسسات والشركات أن تودع مبلغ القرض في حساب الضمان وذلك للتصرف فيه وفقا لأحكام هذا القانون."

(٢) تنص المادة (٢٣)، من قانون إمارة ابو ظبي على انه " لا يجوز للمطور رهن أرض مشروع التطوير العقاري أو أي حق عقاري مرتبط بها ما لم يكن
ذلك حصر يًا للحصول على تمويل لأغراض بناء ذلك المشروع شريطة التزام المطور وممولة بما يلي:
١- إعلام مشتري الوحدة العقارية أن أرض مشروع التطوير العقاري أو الحق العقاري المرتبط بها مرهون والنص على ذلك صراحة في عقد البيع والشراء.
٢- تعهد المطور وموافقة ممول المطور بفك الرهن عن الوحدة العقارية التي قام مشتري الوحدة العقارية بدفع ثمنها كاملاً وإيداعه في حساب ضمان المشروع.
٣- التزام البنك أو المؤسسة المالية الممولة بإيداع كامل مبلغ التمويل في حساب ضمان المشروع ولا يجوز دفعها مباشرة إلى المطور.

عاتق المطور العقاري عبء اثبات حصول هذا الاعلام لصعوبة اثبات هذه الواقعة من قبل المشتري او المستثمر.

أما الشرط الثاني فيتمثل بالتزام المطور العقاري بتعهده بفك رهن الوحدة العقارية التي يُسدد كامل ثمنها من قبل المشتري وايداع هذا الثمن في حساب الضمان، وهنا اشترط القانون صراحةً موافقة ممول المطور المسبقة على فك الرهن. وحسناً فعل المشرع باشتراط ذلك حفاظاً على حقوق المشترين والمستثمرين وعدم ترك الامر لقبول وتقدير الممول او المطور. وأخيراً، يلتزم البنك والمؤسسة المالية بعدم تسليم مبلغ التمويل للمطور العقاري مباشرةً، بل يُودع هذا المبلغ بأكمله في حساب ضمان المشروع، وفي ذلك اتفق قانون إمارة ابو ظبي مع قانون إمارة دبي بالزام الجهة المقدمة للأموال بعدم تسليمها للمطور، وايداعها في حساب ضمان المشروع مباشرةً لضمان ادارة تلك الاموال من قبل أمين الحساب وصرفها على المشروع ذاته وعدم استخدامها في مشاريع اخرى، الأمر الذي يُسهم في ضمان سرعة إنجاز المشروع وحفظ حقوق المشترين والمقرضين.

أما بخصوص موقف القانون القطري، فقد أجاز ايضاً للمطور العقاري الاقتراض بضمان المشروع بعد موافقة الادارة بضوابط محددة.[١] وقد تطابق موقف هذا القانون مع موقف قانون إمارتي دبي وإمارة ابو ظبي بخصوص إلزام المؤسسات المالية المقرضة للمطور العقاري بإيداع مبالغ القروض في حساب الضمان وعدم تسليمها للمطور بشكل مباشر.[٢] لكن القانون القطري لم يُلزم المطور العقاري بإعلام مشتري الوحدة العقارية بعملية الرهن التي تمت للمشروع، والنص عليها صراحةً في عقد بيع الوحدة العقارية لكي لا يفاجأ بالرهن بعد التعاقد ويمنح له خيار ابرام عقد البيع من عدمه.

وبعد بيان موقف القوانين محل الدراسة يبدو ان موقف قانون إمارة ابو ظبي كان متميز عن البقية في تقديم ضمانات كافية للمشترين والمستثمرين من خلال النص صراحةً على الالتزام بالإعلام عن حالة الرهن، ووضع ضوابط محددة لعملية الاقراض بضمان

(١) تنص المادة (٢٥)، من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري على انه " مع مراعاة أحكام المادة (٢٤)، من هذا القانون، يجوز للمطور ان يقترض بضمان المشروع، بعد موافقة الادارة، وذلك وفقاً للضوابط التالية:
١- الا تكون كل الوحدات المطروحة للبيع على الخارطة قد حجزت، وفقاً لشهادة تصدر بذلك من الادارة المختصة بوزارة العدل.
٢- أن تكون القيمة الاجمالية الفعلية لما تم انجازه من المشروع تعادل أو تزيد على مجموع المبالغ التي أودعت في الحساب، وفقاً لتقرير فني يقدمه استشاري المشروع، وتعتمده الادارة المختصة بوزارة البلدية والتخطيط العمراني.
٣- ألا تتعدى قيمة القرض القيمة الاجمالية للوحدات التي لم تحجز وفقاً للتعليمات التي يصدرها المصرف.
٤- أن يقدم المطور شهادة من البنك بحالة الحساب.
(٢) المادة (٢٤)، من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري.

المشروع بشكل يحقق مصلحة من يتعاقد مع المطور العقاري، لذا نتأمل من المشرع العراقي عند تنظيمه لحساب الضمان الاخذ بموقف هذا القانون لتحقيق الغاية المرجوة من فتح هذا الحساب.

II.ب. المطلب الثاني

التزامات أمين الحساب

أن أمين الحساب سواء كان مؤسسة مالية او مصرفية يقع على عاتقة عدداً من الالتزامات بموجب اتفاقية حساب الضمان، فضلاً عن ما يلتزم به بموجب القوانين المنظمة لأحكام هذا الحساب، اذ يلتزم بتقديم الكشوفات المالية للجهات المختصة، والاحتفاظ بنسبة من اجمالي قيمة الحساب او المشروع، فضلاً عن التزامه بالمحافظة على حقوق المودعين، وهذا ما نناقشه في فروع هذا المطلب وعلى التفصيل الاتي:

II.ب.١. الفرع الاول

الالتزام بتقديم الكشوفات المالية للجهات المختصة

أن أمين الحساب يلتزم بتقديم الكشوفات المالية الخاصة بحساب الضمان للجهات المختصة والمشترين على حد السواء، في سبيل الحفاظ على حقوق المودعين والمساعدة في تحديد المخالفات ومعالجة اثارها قبل تفاقمها. وبهذا الخصوص فأن قانون إمارة دبي قد الزم أمين الحساب بتقديم الكشوف المتعلقة بالمدفوعات والايرادات الخاصة بحساب الضمان لدائرة الأراضي والأملاك وبشكل دوري، فضلاً عن ان هذه الدائرة لها الحق في مطالبة أمين الحساب بتزويدها بالبيانات والمعلومات التي تراها ضرورية، ولها في هذا الشأن الاستعانة بأي مدقق حساب تراه مناسباً للتدقيق في تلك البيانات والكشوف.[١] واذا ثبت للدائرة المذكورة بعد التدقيق بأن أمين الحساب ارتكب اية مخالفة لأحكام القانون او لوائحه التنفيذية، فلا تعاقبه مباشرة بل عليها اخطاره بهذه المخالفة بشكل تحريري ومنحه مهلة لإزالة تلك المخالفة.[٢] كما أن من يقوم بإيداع اية اموال بحساب الضمان له حق الاطلاع على السجلات الحسابية التي تخصه والمحفوظة لدى أمين الحساب والحصول على نسخ منها.[٣]

اما قانون إمارة ابو ظبي فقد الزم أمين الحساب بتزويد الدائرة المختصة (دائرة الشؤون البلدية) بكشوفات دورية خاصة بإيرادات ومدفوعات حساب الضمان وبشكل دوري كل ثلاثة أشهر، فضلاً عن تزويد تلك الدائرة بتقرير سنوي عن حساب الضمان على أن يكون

(١) الفقرة (١) من المادة (١١)، من قانون إمارة دبي.
(٢) الفقرة (٢) من المادة (١١)، من قانون إمارة دبي.
(٣) المادة (١٢)، من قانون إمارة دبي.

مدقق من قبل محاسب قانوني يتضمن بشكل تفصيلي كل المبالغ التي تم دفعها، ومدى توافقها مع احكام القانون واتفاقية حساب ضمان المشروع.[١] كما ان دائرة الشؤون البلدية لها الحق في مطالبة أمين الحساب باي وقت بتزويدها بكشوفات المدفوعات والإيرادات او اية بيانات اخرى تراها ضرورية للاطلاع عليها، واذا خالف أمين الحساب هذا الالتزام فأن هذه الدائرة تقوم بإخطاره بالمخالفة المرتكبة ومنحه مهلة محددة لتصحيحها، ويجب على أمين الحساب الالتزام بشروط هذا الاخطار.[٢] فضلاً عن ذلك، فأن اي شخص يقوم بإيداع الاموال له حق الاطلاع على تفاصيل بيانات الحساب الخاصة به والحصول على نسخ منها.[٣]

مما تقدم يتبين لنا أن قانون إمارة ابو ظبي قد نظم هذا الالتزام بتفصيل اكثر من قانون إمارة دبي، اذ جعل تقديم كشوفات حساب الضمان دورية كل ثلاثة اشهر، فضلاً عن تقرير سنوي مدقق بشكل اصولي عن جميع عمليات حساب الضمان دون الحاجة الى طلب من دائرة الشؤون البلدية، وهذا سيؤدي الى الرقابة على أعمال أمين الحساب بشكل مستمر مما يساهم في الحفاظ على حقوق المودعين ورصد المخالفات ومعالجة اثارها قبل تفاقهما، والذي يُسهم في النهاية بتطوير القطاع العقاري بشكل عام. مع ذلك فأن قانون إمارة ابو ظبي قد أتخذ نفس موقف قانون إمارة دبي في عدم فرض العقوبة بشكل مباشر على أمين الحساب الذي يخالف احكام القانون واتفاقية حساب الضمان، وانما نصا على الاخطار ومنح مهلة لإزالة المخالفة، وكان الاحرى النص صراحةً على معاقبة أمين الحساب على الاقل بغرامة مالية للحد من المخالفات واجباره على الالتزام بالقيود المقررة بموجب القانون. كما ان القانونين قد جعلا تزويد المودعين بالقيود الخاصة بحساباتهم امراً جوازياً، وكان من المفترض الزام أمين الحساب بتزويد المودعين بهذه القيود بشكل دوري.

اما القانون القطري فقد اكتفى بالنص على حق الجهات الادارية المختصة بالاطلاع على القيود المحاسبية الخاصة بحساب الضمان والحصول على نسخ منها دون الزام أمين الحساب بتقديم الكشوفات الخاصة بهذا الحساب بشكل دوري. كما جعل اطلاع المودعين على القيود الخاصة بحساباتهم والحصول على نسخ منها امر جوازي مرهون بموافقة الادارة.[٤] وهذا الامر لا يحقق الشفافية التي تضمن حقوق من يتعامل مع المطور العقاري، لذا نأمل من المشرع العراقي عند تنظيمه لحساب الضمان الاخذ بموقف قانون إمارة ابو ظبي لأنه الافضل بين القوانين محل المقارنة للأسباب المذكورة اعلاه.

(١) المادة (٢١)، من قانون إمارة ابو ظبي.
(٢) الفقرة (٢) من المادة (٢١)، من قانون إمارة ابو ظبي.
(٣) المادة (٢٢)، من قانون إمارة ابو ظبي.
(٤) المادة (٢٣)، من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري.

II.ب.٢. الفرع الثاني
الالتزام بالاحتفاظ بنسبة من اجمالي قيمة الحساب او المشروع

أن أمين الحساب يلتزم بالاحتفاظ بنسبة من قيمة حساب الضمان او القيمة الاجمالية لمشروع التطوير العقاري لضمان العيوب في الوحدة العقارية المباعة سواء كانت هذه العيوب ظاهرة ام خفية. ومبرر ذلك ان المشتري عند ابرام العقد لم يرى المبيع لعدم وجوده، ومن ثم فأن اي عيوب تظهر فيه مستقبلاً تُعد خفية بالنسبة له، ويكون البائع مسؤولاً عنها اذا ظهرت خلال فترة معينة.[١] أن عيوب البناء المشمولة بالضمان تشمل العيوب العادية الخاصة بالمواد المستخدمة في البناء، وعيوب عملية البناء ذاتها بصرف النظر عن جسامتها، إذ يكون البائع مسؤولاً عنها سواء كانت خطيرة ام لا، وبذلك فأن العيب الظاهري يختلف عن العيب الخفي، إذ يُشترط في الاخير ان يمس صلابة البناء ذاتها او الغرض الذي خُصص له بحيث يكون غير صالح لهذا الغرض، في حين ان العيب الظاهر يشمل حتى العيب البسيط في الوحدة العقارية لتحقيق حماية مثلى لمشتري هذه الوحدة.[٢]

طبقاً لما تقدم، فأن القوانين محل الدراسة قد الزمت المطور العقاري بالاحتفاظ بمبلغ محدد قانوناً يبقى في حساب الضمان بعد انجاز المشروع لضمان حسن التنفيذ وتغطية العيوب التي تظهر بعد استلام المشتري للوحدة العقارية. ففي إمارة دبي، أمين الحساب ملزم بالاحتفاظ بنسبة (٥%) من القيمة الاجمالية لحساب الضمان بعد أن يحصل المطور على شهادة الانجاز. هذه الاموال يتم تخصيصها لإصلاح ما يظهر من عيوب في الوحدة المُسلمة، واذا لم تُستخدم لعملية الاصلاح او استخدم جزء منها، فتسلم جميعها او ما تبقى منها حسب الاحوال الى المطور العقاري بعد مرور سنة من تسجيل الوحدات بأسماء المشترين.[٣]

اما في إمارة ابو ظبي، فأن أمين الحساب ملزم ايضاً بالاحتفاظ بنسبة لا تقل عن (٥%) من اجمالي قيمة مشروع التطوير العقاري، وتستخدم هذه النسبة لإصلاح العيوب التي تظهر في الوحدات العقارية بعد انجاز المشروع. ولا يمكن لأمين الحساب السماح للمطور العقاري بسحب هذه المبالغ او جزء منها الا بعد مرور سنة يتم حسابها من تاريخ صدور شهادة انجاز مشروعه العقاري وتسوية جميع شروط حسن التنفيذ خلال تلك المدة، لكن يمكن

---

(١) د. أحمد إبراهيم الحياري، "حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء / دراسة مقارنة في القانونين الفرنسي والأردني"، *مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت*، المجلد ٣٣ ، العدد ٤، (٢٠٠٩): ص ٢٩٠. متاح على الرابط https://doi.org/10.34120/jol.v33i4.1669 تاريخ لزيارة ٢٠٢٤/١٠/٢.

(٢) د. أحمد إبراهيم الحياري، المصدر نفسه، ص ٢٩٠.

(٣) المادة (١٤)، من قانون إمارة دبي.

لدائرة الشؤون البلدية الموافقة على طلب المطور العقاري بسحب مبلغ حسن التنفيذ قبل انقضاء مدة السنة بشرط تقديمه لكفالة بنكية تغطي قيمة المبلغ المسحوب.[١]

وبالمقارنة بين موقف القانونين اعلاه، فأن كلاهما قد الزما أمين الحساب بالاحتفاظ بنفس النسبة وهي (٥%) كضمان حسن تنفيذ اصلاح العيوب التي تظهر في الوحدات العقارية بعد انجاز المشروع، لكن في قانون إمارة دبي هذه النسبة تكون من القيمة الكلية لحساب الضمان، في حين انها تكون من اجمالي قيمة المشروع طبقاً لقانون إمارة ابو ظبي. ومع أن القيمة الاجمالية للمشروع تكون أكبر بكثير من القيمة الكلية لحساب الضمان لان المطور العقاري قد لا يقوم بإيداع كل المبالغ المتحصلة من المشترين في حساب الضمان بالرغم من مخالفة ذلك للقانون، فضلاً عن ان المبلغ في هذا الحساب هو غير ثابت لاستفادة المطور العقاري منه خلال فترة تنفيذ المشروع، بل من الممكن أن لا يبقى منه شيء عند الانتهاء من انجاز المشروع. بالرغم من ذلك، يرى الباحث ان موقف قانون إمارة دبي هو الاقرب للصواب والاجدر بالاتباع من المشرع العراقي، لان قيمة المشروع هي غير ثابتة اذ تختلف طبقاً للمراحل المنجزة من المشروع، فضلاً عن تأثرها بالظروف الاقتصادية للعقارات عموماً. لذا نؤيد موقف قانون إمارة دبي بجعل النسبة المستقطعة من قيمة الحساب لان أمين الحساب يعلم بمقدار المدفوعات وله السيطرة على الحساب، ومن ثم يمكنه الاحتفاظ بالنسبة المنصوص عليها قانوناً طبقاً لعمليات هذا الحساب.

اما الاختلاف الاخر بين موقف القانونين، فيتمثل في حق التصرف بالمبالغ المحتفظ بها بعد انقضاء مدة السنة، اذ تحسب هذه المدة من تاريخ تسجيل الوحدات العقارية بأسماء المشترين في إمارة دبي، في حين انها تُحسب من تاريخ شهادة انجاز مشروع التطوير العقاري وتسوية جميع شروط حسن التنفيذ طبقاً لقانون إمارة ابو ظبي. ويرى الباحث ان موقف قانون إمارة دبي هو الافضل في هذه الجزئية ايضاً لان انتقال ملكية الوحدة العقارية للمشتري وتسجيلها باسمه سيسهل اكتشاف العيوب التي يُغطيها مبلغ الضمان، في حين أن تاريخ انجاز المشروع وتقديم شهادة بذلك لا يعني بالضرورة انتقال ملكية الوحدة العقارية للمشتري واستفادته منها ومن ثم اكتشافه لما فيها من عيوب. مع ذلك، فأن قانون إمارة ابو ظبي قدر حاجة المطور العقاري الى السيولة النقدية واجاز له التصرف بمبلغ ضمان حسن التنفيذ قبل انقضاء مدة السنة بشرط أن يقدم كفالة بنكية تغطي القيمة الكلية للمبلغ المسحوب، وفي ذلك نوع من التخفيف على المطور العقاري دون أن تكون هناك اي اضرار تلحق بحقوق المشترين مادام ان هناك ضمان لإصلاح العيوب التي تظهر في الوحدات المباعة والمتمثلة بالكفالة البنكية التي تغطي القيمة الكلية للمبلغ المسحوب.

(١) المادة (٢٤)، من قانون إمارة ابو ظبي.

أما القانون القطري، فقد الزم أمين الحساب ايضاً بالاحتفاظ بنسبة من المدفوعات لإصلاح ما يظهر من عيوب في الوحدة العقارية المباعة، لكنه حددها بنسبة اكبر وهي (١٠%) من القيمة الاجمالية للمشروع وليس من قيمة حساب الضمان، واجاز للمطور أن يقدم ضمان بنكي مقبول من الجهات المختصة، وفي ذلك فأن هذا القانون منح خيار بديل للمطور عوضاً عن اقتطاع نسبة من مدفوعات المشترين. وكما هو الحال في قانون إمارتي دبي وابو ظبي، فلا تُصرف قيمة النسبة المذكورة اعلاه او ما تبقى منها الا بعد انتهاء المدة التي تُحدد بقرار وزير البلدية.[١] فهذا القانون لم يُحدد مدة الاحتفاظ بمبالغ ضمان حسن التنفيذ، وانما منح الوزير المختص صلاحية تحديدها وفق معطيات كل حالة على حدة.

ومن العرض المتقدم، يرى الباحث أن قانون إمارة دبي هو الافضل والاجدر بالاتباع من قبل المشرع العراقي لأنه كان اكثر انضباطاً من بقية القوانين، اذ حدد نسبة (٥%) من القيمة الكلية لحساب الضمان وهي بتقدير الباحث نسبة كافية لإصلاح ما يظهر من عيوب بعد تسليم الوحدات العقارية للمشترين، اذ ان نسبة (١٠%) المحددة في القانون القطري نسبة مبالغ بها ولا تخدم التطوير العقاري، كما ان تحديدها بنسبة من قيمة الحساب يجعلها معلومة ومسيطر عليها وبإمكان أمين الحساب الاحتفاظ بها بناء على العمليات الحسابية لأموال حساب الضمان، عكس القيمة الاجمالية للمشروع المنصوص عليها في قانون إمارة ابو ظبي والقانون القطري والتي تكون غير ثابتة وتختلف حسب المراحل المنجزة من المشروع. كما ان قانون إمارة دبي منح المطور العقاري الحق في التصرف بالمبلغ المقتطع بعد انقضاء سنة من تاريخ تسجيل الوحدات العقارية بأسماء المشترين، وبالتالي فان انتقال ملكية هذه الوحدات للمشترين واستفادتهم منها يمكنهم ببساطة من اكتشاف العيوب التي يُغطيها مبلغ الضمان وبذلك تتحقق الغاية المتوخاة من هذا الالتزام.

II.ب.٣. الفرع الثالث

الالتزام بالمحافظة على حقوق المودعين

اخيراً، يلتزم أمين الحساب بالمحافظة على حقوق المودعين لتحقيق الغاية من تنظيم حساب الضمان، والمتمثلة بعدم استخدام المطور العقاري لأموال الحساب لغير الغرض الذي خُصصت له وهو اكمال المشروع. وهذا يزيد الثقة في سوق التطوير العقاري والذي يؤدي بدوره الى رواج الاستثمار في هذا القطاع.

وقد تناولت القوانين محل الدراسة هذا الالتزام بالتفصيل، فقانون إمارة دبي ربط المحافظة على حقوق المودعين بحدوث ظروف استثنائية، كالحروب والكوارث الطبيعية

(١) المادة (٢٢)، من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري.

والازمات الاقتصادية، تمنع اكمال مشروع التطوير العقاري، اذ يلتزم أمين الحساب في هذه الحالة بعد التشاور مع دائرة الأراضي والأملاك باتخاذ التدابير اللازمة ليحافظ على حقوق المودعين لضمان اكمال المشروع او اعادة المبالغ المدفوعة للمودعين.[١] والملاحظ على هذا النص انه لم يعالج حالة فسخ العقد بين المشتري والمطور العقاري اذا كان هذا الفسخ بحكم قضائي ولا علاقة له بحدوث حالة طارئة تستدعي ذلك، وكيف سيستعيد المشتري الاموال التي دفعها في هذه الحالة. وكان المفترض أن يتم الزام المطور العقاري برد الثمن من ماله او تسديده من حساب الضمان وهذا سيحافظ على حقوق المشترين الذين اضطروا لفسخ عقودهم، ويضمن عدم استغلال المطور لأموال الحساب في غير الغرض الذي خُصصت له.

أما قانون إمارة ابو ظبي فكان اكثر تفصيلاً وضماناً لحقوق المودعين في حالة فشل المطور في اكمال مشروعه، اذ يلتزم أمين الحساب في هذه الحالة وبعد موافقة دائرة الشؤون البلدية باتخاذ التدابير التي من شأنها المحافظة على حقوق المودعين لضمان اكمال المشروع بما في ذلك إحالة المشروع الى ممول مشروع التطوير العقاري او مطور اخر لإكماله.[٢] واذا لم يتم اكمال المشروع خلال فترة ستة اشهر من تاريخ موافقة الدائرة اعلاه، فأمين الحساب يقوم بتوزيع المبالغة المودعة في حساب الضمان تحت اشراف الدائرة وفق ترتيب معين، يتضمن اولاً تسديد مصاريف ادارة حساب الضمان، ومن ثم توزع المبالغ على ممولو المشروع ومشترو الوحدات العقارية في المشروع على ان تقسم بينهم قسمة غرماء في حال عدم كفايتها. ومن ثم يأتي مقاولو المشروع والموردون في المرتبة الثالثة وتقسم بينهم ايضاً قسمة غرماء في حالة عدم كفاية ما تبقى من مبالغ حساب الضمان. وما تبقى يُدفع للمطور العقاري على ان لا يخل هذا التوزيع بحق الدائنين في الرجوع عليه باي نقصان وفقاً لأحكام العقود والاتفاقات المبرمة مع هذا المطور.[٣]

وطبقاً لذلك، فأن قانون إمارة او ظبي عمل على المحافظة على حقوق المودعين بشكل مختلف عن قانون إمارة ابو ظبي، اذ لم يربط ذلك بحدوث ظروف طارئة وانما الزم أمين الحساب باتخاذ التدابير اللازمة لإكمال المشروع لأي سبب يؤدي الى فشل المطور في استكماله، من خلال احالته الى ممول المشروع او مطور عقاري اخر على ان تعاد الاموال المودعة في حساب الضمان الى مستحقيها، ومنهم مشترو الوحدات العقارية الذين يتقدمون في المرتبة على المقاولين والموردين لضمان استرداد الاموال التي دفعوها للمطور العقاري.

(١) المادة (١٥)، من قانون إمارة دبي.
(٢) الفقرة (١) من المادة (٢٦)، من قانون إمارة ابو ظبي.
(٣) الفقرة (٢،٣) من المادة (٢٦)، من قانون إمارة ابو ظبي.

والمعالجة المتميزة لقانون ابو ظبي في هذا الخصوص تمثلت بمسألة الحجز على الاموال التي تم ايداعها في حساب الضمان، اذ لا يمكن الحجز على تلك الاموال عموماً. لكن لمشتري الوحدة العقارية الحق في المطالبة بالأموال التي دفعها في حالة الغاء المطور العقاري لمشروعه او تخليه عنه لأي سبب، او حصول المشتري على حكم قضائي بات متعلق بفسخ عقده مع المطور العقاري، اذ يمكنه ان يحصل على امواله التي دفعها كثمن للوحدة العقارية والتي تم ايداعها في حساب الضمان.[١] وبذلك فأن هذا القانون عالج مسألة فسخ عقد شراء الوحدة العقارية والذي لم تُنظم ضمن قانون إمارة دبي، وأن كان من الافضل أن يتم الزام المطور العقاري برد ثمن الوحدة العقارية من امواله الخاصة وليس من اموال حساب الضمان والمخصصة اصلاً لضمان اتمام المشروع وليس كضمانة لذمة المطور العقاري.

أما القانون القطري فقد عالج مسألة الحفاظ على حقوق المودعين وربطها بحدوث ظروف طارئة تحول دون اتمام مشروع التطوير العقاري كما فعل قانون إمارة دبي، اذ يقوم مصرف قطر المركزي بعد التنسيق مع الادارة في وزارة الاقتصاد باتخاذ التدابير الكفيلة بالمحافظة على حقوق المودعين، ومن بينها إسناد المشروع الى مطور آخر بشروط يحددها المصرف.[٢] فهذا القانون لم يُعالج المسألة بشكل تفصيلي وبذلك يتشابه موقفه مع قانون إمارة دبي في هذا الخصوص، باستثناء النص صراحةً على امكانية احالة المشروع الى مطور آخر.

وبناء على ما تقدم، يرى الباحث أن قانون إمارة ابو ظبي هو الاجدر بالاتباع من قبل المشرع العراقي عند تنظيمه لأحكام حساب الضمان لأنه عالج مسألة الحفاظ على حقوق المودعين بشكل متميز ادخل ضمنها فسخ عقد المشتري مع المطور العقاري بقرار قضائي بات، ومنحه أولوية استرداد الاموال التي دفعها كثمن للوحدة العقارية من حساب الضمان دون ان يربط ذلك بحدوث ظروف طارئة تحول دون اتمام مشروع التطوير العقاري، وفي ذلك ضمان لحقه وتحقيقاً للغاية المتوخاة من التنظيم القانوني لحساب الضمان.

الخاتمة

بعد وصولنا الى نهاية المطاف في استعراض بحثنا الموسوم (التنظيم القانوني لحساب الضمان / دراسة مقارنة)، توصلنا الى جملة من النتائج والمقترحات والتي يمكن اجمالها على النحو الاتي:

(١) المادة (٢٠)، من قانون إمارة ابو ظبي.
(٢) المادة (٢٧)، من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري.

اولاً: النتائج

١- أن المشرع العراقي لم ينظم حقوق والتزامات المطور العقاري، على الرغم من ان قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل قد حدد مفهومه في تعديله الثاني رقم (٥٠) لسنة ٢٠١٥، وبالتالي فأنه لم يُنظم احكام حساب الضمان بوصفه من اهم الالتزامات المفروضة على المطور العقاري والذي يمثل نقصاً تشريعاً يُضعف من ثقة من يتعامل مع هذا المطور.

٢- أن لحساب الضمان دور مهم في حماية حقوق المشترين للوحدات العقارية والمقرضين لمشاريع التطوير العقاري، والمحافظة على اموالهم وضمان عدم استخدامها في اغراض او مشاريع اخرى، لذا فقد تم تنظيم احكام هذا الحساب في كثير من القوانين ومنها القانون الاماراتي والقانون القطري والتي الزمت المطور العقاري بإيداع المبالغ الخاصة بتنفيذ المشروع في هذا الحساب.

٣- يتسم حساب الضمان بانه عقد شكلي أذ يتم انشائه بموجب اتفاقية خطية بين أمين الحساب والمطور العقاري، وقائم على العلانية النسبية اذ لأطراف الحساب فقط حق الاطلاع على السجلات والحسابات الخاصة بهم، فضلاً عن تخصيصه لتمويل مشروع تطوير عقاري معين ويُفتح باسم هذا المشروع، لذا لا يمكن لدائني المطور العقاري الحجز على المبالغ المودعة فيه وفاء لديونهم أياً كان مصدرها لأنها مبالغ مخصصة لإنشاء المشروع العقاري حصراً.

٤- أن أمين الحساب يكون مصرف في القانون القطري، في حين اجاز المشرع الاماراتي ان يكون أمين الحساب مؤسسة مالية او مصرفية معتمدة لدى الدائرة المختصة.

٥- ان ادارة حساب الضمان في قانون إمارة ابو ظبي اكثر تفصيلاً وتوفيقاً مقارنة بقانون إمارة دبي والقانون القطري، من حيث اصدار لائحة تنفيذية خاصة بالقانون نصت على ضوابط محددة لإدارة الحساب بما يحقق اهداف حساب الضمان في الحفاظ على حقوق من يتعامل مع المطور العقاري بشكل يسهم في تطوير قطاع التطوير العقاري.

٦- ان القانون الاماراتي نص على التزام المطور العقاري بإيداع كافة المبالغ المتعلقة بتنفيذ المشروع في حساب الضمان، في حين أن القانون القطري نص على ان الالتزام بالإيداع يقع على عاتق مشتري الوحدات المباعة على الخارطة، وهذه القاعدة تسري على كل من يتعامل مع المطور العقاري اذ لا يُعتد بالسداد المباشر الى المطور او من يمثله.

٧- أن قانون إمارة ابوظبي والقانون القطري قد نصا على ان المطور العقاري ولا يمكنه التصرف باي مبلغ من حساب الضمان مالم ينجز على الاقل (٢٠%) من اعمال هذا المشروع، وهذا امر بالغ الاهمية ويوفر ضمانة للمشتري بان الاموال المودعة لن يتم التصرف بها قبل تحقيق المطور لذلك الشرط، في حين أن قانون إمارة دبي لم ينص على حكم مماثل.

٨- ان قانون إمارة دبي والقانون القطري لم ينصا على الزام المطور العقاري بإعلام المشترين او المستثمرين بعملية الرهن التي تمت على المشروع سواء كانت سابقة او لاحقة للبدء بإنجازه، اذ ان حماية مصلحة المتعاقدين مع المطور العقاري تتطلب هذا الاعلام لكي لا يفاجئوا بعمليات الرهن بعد شرائهم للوحدات العقارية. في حين ان قانون إمارة ابو ظبي نص على ضرورة إعلام مشتري الوحدة العقارية بعملية الرهن من خلال النص عليها صراحةً في عقد البيع او الشراء، لكنه لم يُلزم المطور العقاري بإعلام المشترين او المستثمرين بعملية الرهن اللاحقة لعقد بيع الوحدات العقارية التي لم يرد بشأنها اي نص.

٩- اتفقت القوانين محل المقارنة بخصوص إلزام المؤسسات المالية المقرضة للمطور العقاري بإيداع مبالغ القروض في حساب الضمان وعدم تسليمها للمطور بشكل مباشر، لضمان ادارة تلك الاموال من قبل أمين الحساب وصرفها على المشروع ذاته وعدم استخدامها في مشاريع اخرى، الأمر الذي يُسهم في ضمان سرعة إنجاز المشروع وحفظ حقوق المشترين والمقرضين.

١٠- أن قانون إمارة ابو ظبي قد الزم أمين الحساب يلتزم بتقديم الكشوفات المالية الخاصة بحساب الضمان للجهات المختصة والمودعين بشكل دوري دون الحاجة الى طلب من الدائرة المختصة، قد نظم هذا الالتزام بتفصيل اكثر من قانون إمارة دبي. اما القانون القطري فقد اكتفى بالنص على حق الجهات الادارية المختصة بالاطلاع على القيود المحاسبية الخاصة بحساب الضمان، كما جعل اطلاع المودعين على القيود الخاصة بحساباتهم والحصول على نسخ منها امر جوازي مرهون بموافقة الادارة، وهذا الامر لا يحقق الشفافية التي تضمن حقوق من يتعامل مع المطور العقاري.

١١- أن أمين الحساب يلتزم قانوناً بالاحتفاظ بنسبة من قيمة حساب الضمان او القيمة الاجمالية لمشروع التطوير العقاري لضمان العيوب في الوحدة العقارية المباعة. وأن قانون إمارة دبي نظم هذا الالتزام بشكل متميز، اذ حددها بنسبة (٥%) من القيمة الكلية لحساب الضمان مما يجعلها نسبة معلومة وبإمكان أمين الحساب الاحتفاظ بها بناء على العمليات الحسابية لأموال حساب الضمان، عكس القيمة الاجمالية للمشروع المنصوص عليها في

قانون إمارة ابو ظبي والقانون القطري والتي تكون غير ثابتة وتختلف حسب المراحل المنجزة من المشروع. كما انه منح المطور العقاري الحق في التصرف بالمبلغ المقتطع بعد انقضاء سنة من تاريخ تسجيل الوحدات العقارية بأسماء المشترين، وبالتالي فان انتقال ملكية هذه الوحدات للمشترين واستفادتهم منها يمكنهم ببساطة من اكتشاف العيوب التي يُغطيها مبلغ الضمان وبذلك تتحقق الغاية المتوخاة من هذا الالتزام.

١٢- نظمت القوانين محل الدراسة التزم أمين الحساب بالمحافظة على حقوق المودعين في حالة عدم اكمال مشروع التطوير العقاري. وقد عمل قانون إمارة ابو ظبي على ضمان حقوق المودعين بشكل مختلف عن قانون إمارة ابو ظبي والقانون القطري، اذ لم يربط ذلك بحدوث ظروف طارئة تمنع اكمال هذا المشروع، وانما الزم أمين الحساب باتخاذ التدابير اللازمة لإكمال المشروع لأي سبب يؤدي الى فشل المطور في استكماله، من خلال احالته الى ممول المشروع او مطور عقاري اخر على ان تعاد الاموال المودعة في حساب الضمان الى مستحقيها. كما أن هذا القانون عالج مسألة فسخ عقد شراء الوحدة العقارية، اذ يمكن للمشتري في حالة حصوله على حكم قضائي بات متعلق بفسخ عقده مع المطور العقاري ان يحصل على امواله التي دفعها كثمن للوحدة العقارية والتي تم ايداعها في حساب الضمان.

ثانياً: المقترحات

نظراً للدور المهم للمطور العقاري في تنمية الاقتصاد الوطني، وللنقص التشريعي الوارد في قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل بعدم تنظيم احكامه، لذا ندعو المشرع العراقي الى تلافي هذا النقص بتعديل قانون الاستثمار بشكل يعالج كل الاحكام الخاصة بالمطور العقاري، لاسيما تحديد حقوقه والتزاماته ومن ضمنها تنظيم احكام حساب الضمان بوصفه من أهم الالتزامات المفروضة على هذا المطور على غرار موقف القوانين محل المقارنة، وذلك لدوره الهام في المحافظة على حقوق المتعاملين مع المطور العقاري والمساهمة في انجاح المشاريع المنفذة من قبل الأخير، ونأمل أن يتضمن التعديل المقترحات الاتية:

١- الزام المطور العقاري بفتح حساب ضمان عن كل مشروع تطوير عقاري يقوم به، وتكون الاموال المودعة في هذا الحساب مخصصة حصراً لإكمال المشروع ولا يمكن الحجز عليها من قبل دائني المطور العقاري.

٢- ندعو المشرع العراقي بالنص صراحة على صفة أمين الحساب بكونه (مصرف) وليس اية مؤسسة مالية اخرى، نظراً لما تتمتع به المصارف من ملاءة مالية وثقة توفر الاطمئنان لمن يتعامل معها.

٣- النص على الزام المشترين للوحدات العقارية بإيداع الاموال في حساب ضمان المشروع مباشرة، ومنع السداد المباشر للمطور العقاري او من يمثله، لتحقيق الغاية من فتح حساب الضمان بتخصيص المبالغ المودعة للمشروع العقاري الذي فُتح الحساب من اجله وعدم استخدامه في اغراض او مشاريع اخرى.

٤- ربط ما يُصرف للمطور العقاري من المبالغ المودعة في حساب الضمان بمراحل انجاز المشروع الذي يتولى تنفيذه، على ان لا يصرف له اي مبلغ الا بعد انجاز ٢٠% على الاقل من اعمال هذا المشروع، يتم التحقق منها من خلال استشاري يتم تعيينه من الجهة المختصة بمراقبة عمل المطور العقاري وعلى نفقة الأخير.

٥- منح الدائرة المختصة بمراقبة عمل المطور العقاري صلاحية الأمر بوقف صرف اية مبالغ من حساب الضمان في حالة مخالفة هذا المطور للالتزامات المفروضة عليه بموجب القانون واتفاقية حساب الضمان.

٦- الزام المطور العقاري بإعلام المشترين للوحدات العقارية بكل عمليات الرهن الخاصة بضمان المشروع العقاري سواء كانت هذه العمليات سابقة ام لاحقة للتعاقد معهم، على ان يكون عبء اثبات حصول هذا الاعلام على عاتق المطور العقاري لصعوبة اثبات هذه الواقعة من قبل المشتري او المستثمر، ومن ثم منحهم الخيار بفسخ العقد من عدمه واسترداد جميع ما تم دفعه من اموال في حالة الفسخ.

٧- الزام أمين الحساب بتقديم كشوفات دورية عن عمليات حساب الضمان، فضلاً عن تقرير سنوي مدقق بشكل اصولي عن جميع هذه العمليات دون الحاجة الى طلب من الدائرة المختصة، مع منح الحق للمودعين ايضاً في الحصول على الكشوفات الخاصة بحساباتهم، وفرض غرامة مالية على أمين الحساب الذي يخالف هذا الالتزام. وهذا سيؤدي الى رقابة اعمال أمين الحساب بشكل مستمر مما يساهم في الحفاظ على حقوق المودعين ورصد المخالفات ومعالجة اثارها قبل تفاقهما، والذي يُسهم في النهاية بتطوير القطاع العقاري بشكل عام.

٨- الزام أمين الحساب بالاحتفاظ بنسبة (٥%) من قيمة حساب الضمان تخصص لإصلاح العيوب في الوحدة العقارية المباعة سواء كانت هذه العيوب ظاهرة ام خفية، وهي نسبة

كافية وتضمن حسن التنفيذ من قبل المطور العقاري، مع منح الاخير الحق في التصرف بالمبلغ المقتطع بعد انقضاء سنة من تاريخ تسجيل الوحدات العقارية بأسماء المشترين.

٩- أخيراً، الزام أمين الحساب باتخاذ التدابير التي من شأنها المحافظة على حقوق المودعين لضمان اكمال المشروع في حالة فشل المطور في اكماله، بما في ذلك إحالة المشروع الى مطور عقاري آخر، على ان تعاد الاموال المودعة في حساب الضمان الى مستحقيها ومنهم مشترو الوحدات العقارية وجعلهم يتقدمون في المرتبة على المقاولين والموردين لضمان استرداد الاموال التي دفعوها للمطور العقاري. ونتأمل من المشرع العراقي بهذا الخصوص تنظيم حالة فسخ عقد المشتري مع المطور العقاري بقرار قضائي بات، ومنحه اولوية استرداد الاموال التي دفعها كثمن للوحدة العقارية من حساب الضمان دون اشتراط ارتباط ذلك بحدوث ظروف طارئة تحول دون اتمام مشروع التطوير العقاري، وفي ذلك ضمان لحقه وتحقيقاً للغاية المتوخاة من التنظيم القانوني لحساب الضمان.

المصادر

اولاً: الكتب

١- د. الاء يعقوب النعيمي، *العمليات المصرفية*، الشارقة: الافاق المشرقة، الامارات العربية المتحدة، ٢٠١٠.

٢- سندس حميد الجبوري، *المسؤولية المدنية للمطور العقاري*، القاهرة: دار النهضة العربية، ٢٠١٥.

ثانياً: البحوث العلمية

١- د. أحمد إبراهيم الحياري، "حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء / دراسة مقارنة في القانونين الفرنسي والأردني"، *مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت*، المجلد ٣٣ ، العدد ٤، (٢٠٠٩).

٢- د. حاتم غائب سعيد، "الرقابة على مشاريع الاستثمار/ دراسة مقارنة"، *مجلة جامعة تكريت للعلوم القانونية*، العدد ٢٤، كانون الأول، (٢٠١٤).

٣- د. ريان هاشم حمدون، "دور الارادة في تحديد حكم العقد"، *مجلة كلية التراث الجامعة*، المجلد ١، العدد ٢٩، (سنة ٢٠٢٠).

٤- د. صالح احمد اللهيبي، "حقوق والتزامات المطور العقاري في القانون القطري/ دراسة في قانون تنظيم التطوير العقاري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ مقارنة بتشريعات دولة الامارات"، *مجلة*

كلية الكويت العالمية، العدد ٢، السنة الخامسة، العدد التسلسلي ١٨ ، رمضان ١٤٣٨- يونيو، (٢٠١٧).

٥-د. نصر ابو الفتوح فريد،" نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري / دراسة في اطار تشريعات دولة الامارات العربية المتحدة"، *مجلة كلية الشريعة والقانون بطنطا، جامعة الازهر*، المجلد ٣٥، العدد ١، مارس، (٢٠٢٠).

٦-د. ياسين محمد ثروت، "قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤"، *المجلة القانونية والقضائية، وزارة العدل / مركز الدراسات القانونية والقضائية*، السنة ١٠، العدد ١، يونيو، (٢٠١٦).

ثالثاً: القوانين واللوائح

١- قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧.

٢- قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم (٦) لسنة ٢٠١٤ المعدل بالقانون ٥/٢٠٢٣.

٣- قانون تنظيم القطاع العقاري في إمارة ابو ظبي رقم ٣ لسنة ٢٠١٥.

٤- اللائحة التنفيذية بشأن حساب ضمان المشروع وفقاً للقانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة ابو ظبي رقم (٢٥٠) لسنة ٢٠١٥.