

التأصيل القانوني لعقد البيع على الخريطة وفق قانون الملكية العقارية الأردني

غازي سليمان عمر الهويل¹، إبراهيم صالح عبد الصرايرة²

[10.15849/ZJJLS.240330.03](https://doi.org/10.15849/ZJJLS.240330.03)

تاريخ استلام البحث 2023/11/07

تاريخ قبول البحث 2024/02/28

¹المجلس القضائي الاردني ، الاردن .

²قسم القانون المقارن، كلية الشيخ نوح القضاة للشريعة والقانون، جامعة العلوم
الاسلامية العالمية.

* للمراسلة : ghazialhwaimel@yahoo.com

Ibrahim.sarairah@wise.edu.jo

الملخص

يتناول هذا البحث التأصيل القانوني لعقد البيع على الخريطة وفق قانون الملكية العقارية الأردني، حيث يعد صيغة مستحدثة من العقود التي يتم الاتفاق فيها على بيع مبانٍ تحت الإنشاء، أو لم يُشرع بإنشائها بعد عند التعاقد، وقابلة للوجود في المستقبل، وتوصلت الدراسة إلى أن المشرع الأردني عرف عقد البيع على الخريطة دون أن يسميه وكيفه بأنه وعد بالبيع، حيث خلصت الدراسة إلى أنه عقد له طبيعته القانونية القائمة بذاتها ولا يعد عقد بيع تقليدي أو عقد مقاوله ولا وعداً بالبيع وقد أوصت الدراسة المشرع بتعديل النصوص القانونية الواردة في قانون الملكية العقارية التي تحكم هذا العقد بما يتوافق فعلاً مع الإطار التطبيقي لهذا العقد من خلال تسميته.

الكلمات الدالة: البيع على الخريطة ، الوعد بالبيع، المطور العقاري .

Legal Rooting of the off-plan Sales Contract in accordance with the Jordanian Real Estate Property Law

Ghazi Suleiman Omar Al-Huwaimel¹, Ibrahim Saleh Abed Al-Sarayrah²

¹Jordanian Judicial Council. Jordan , Jordan.

²Department of Comparative Law, Faculty of Sheikh Noah El-Qudha for Sharia and Law, The World Islamic Science & Education University , Jordan

* Crossponding author: ghazialhwaimel@yahoo.com

Ibrahim.sarairah@wise.edu.jo

Received: 07/11/2023.

Accepted: 28/02/2024.

Abstract

This research deals with the legal rooting of the off-plan sale contract in accordance with the Jordanian Real Estate Property Law, as it is a new form of contracts in which an agreement is made to sell buildings under construction, or its construction has not yet begun at the time of contracting, and may exist in the future, The study concluded that the Jordanian legislator knew the sale contract on the map without naming it and described it as a promise to sell. The study concluded that it is a contract that has its own legal nature and is not considered a traditional sale contract or a contract agreement or a promise to sell. The study recommended that the legislator amends the legal texts contained in the Real Estate Property Law that govern this contract in accordance with the application framework of this contract by naming it.

Keywords: off-plan sale, promise to sell, Real estate developer

المقدمة

يعد عقد بيع العقار على الخريطة من أكثر العقود انتشاراً بين الأفراد في الوقت الحاضر وهو صيغة مستحدثة من العقود يتم الاتفاق فيه على بيع عقار غير موجود وقت التعاقد وإنما يكون قابلاً للوجود في المستقبل وهذه الطبيعة جعلته محل عناية عند كثير من المشرعين، فقد تسابق المشرعون في وضع تنظيم خاص به يميزه عن غيره من العقود (1).

وبالرجوع إلى قانون الملكية العقارية الأردني؛ نجد المشرع فيه قد نظم أحكام عقد البيع على الخريطة تنظيمياً مقتضياً ودون أن يسميه، وأشار للصورتين اللتين يمكن أن يقع عليهما عقد البيع هذا، وهما: إما أن يكون البناء لم يشرع بإنشائه عند التعاقد، أو كان تحت الإنشاء؛ شريطة أن يتم تسجيل هذا العقد لدى مديرية التسجيل المختصة، وضرورة أن يتضمن هذا العقد الشروط المتفق عليها بين طرفيه وبخاصة الثمن والمدة الواجبة لتنفيذه وأوصاف البناء (2).

أولاً: مشكلة البحث

تدور مشكلة البحث حول التأصيل القانوني لعقد البيع على الخريطة وفق قانون الملكية العقارية الأردني، وما هو التكييف القانوني الذي حدده المشرع على هذا النوع من العقود، وإلى أي مدى وفق المشرع الأردني بالتكييف القانوني الذي أخذ به؟ ويمكن إعادة صياغة مشكلة البحث بالإجابة عن الأسئلة التالية:

- 1- مفهوم عقد بيع العقار على الخريطة في القانون الأردني؟
- 2- ما هي الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار على الخريطة؟
- 3- هل يعد عقد بيع العقار على الخريطة عقد مقاوله؟ أو عقد بيع عادي واقع على عقار، إذ إن كلا العقدين واقع على عقار؟ أو أنه يعد عقد وعد بالبيع طالما أن محله سيكون بالمستقبل؟ أو أنه عقد له طبيعته القانونية الخاصة؟
- 4- ما مدى ملاءمة تطبيق القواعد العامة على أحكام المسؤولية المدنية لعقد بيع العقار على الخريطة؟

ثانياً: أهمية البحث

على الرغم من تلك الأهمية التي لا تحتاج إلى بيان وتلدليل، نلاحظ عدم وجود دراسات متخصصة تعالج هذا الموضوع في القانون الأردني، فضلاً عن عدم وجود تنظيم تشريعي خاص ينظم طبيعة المسؤولية المدنية لعقد بيع العقار على الخريطة بكافة جوانبها، إذ لم يورد المشرع الأردني جوانب هذه المسؤولية بما تتوافق مع طبيعته، لذا سنتصدى هذه الدراسة لبيان التكييف القانوني الذي حدده المشرع الأردني على عقد البيع الذي يتم على عقار مسجل ومرخص بإنشائه على الخريطة، ولم يشرع بإنشائه أو كان تحت الإنشاء. كما ستبين الدراسة كيف تصدى

(1) أبو دان، أحمد محمود محمد، وشاح، رامي علي إبراهيم، عقد بيع العقار على الخارطة - دراسة تحليلية مقارنة، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الأزهر في غزة، (2022)، ص3.

(2) انظر لطفاً نص المادة (128) و(129) من قانون رقم 13 لسنة 2019 (قانون الملكية العقارية لسنة 2019) وتعديلاته المنشور في العدد 5573 من الجريدة الرسمية على الصفحة 2792 بتاريخ 16-05-2019 والساري بتاريخ 13-09-2019 المعدل ب قانون معدل رقم 23 لسنة 2023 (قانون معدل لقانون الملكية العقارية لسنة 2023) المنشور في العدد 5881 على الصفحة 4332 بتاريخ 17-09-2023 والساري بتاريخ 17-09-2023 والمشار إليه هنا وفيما بعد بالاسم المختصر قانون رقم 13 لسنة 2019 (قانون الملكية العقارية لسنة 2019) وتعديلاته

التشريع المقارن لهذه المسألة، ومحاولة عكس ما توصلوا إليه للاستفادة من هذه التجربة في تشريعنا الوطني حول هذا الموضوع.

ثالثاً: أهداف البحث

أن يعالج الباحثان مشكلة البحث من خلال الإجابة عن الأسئلة المشار إليها بمشكلة البحث بما يبين مفهوم عقد البيع على الخريطة، والموقف الذي تبناه المشرع الأردني بخصوص التكيف القانوني لعقد البيع على الخريطة، بحيث يجمع الجوانب القانونية لهذا النشاط، خاصة أن الموضوع أصبح يمسّ كثيرًا من القضايا المنظورة أمام المحاكم بشكل تكثر الحاجة إليه .

رابعاً: منهجية البحث

لمناقشة المحاور المذكورة آنفاً، تم اتباع المنهج التحليلي والوصفي القائم على تحليل النصوص القانونية ووصفها فيما يتعلق بالموضوع المبحوث، وعلى الرغم من أن الدراسة تنصب على القانون الأردني، إلا أننا سنفيد من المنهج المقارن كلما اقتضت الضرورة، من أجل الوقوف على جوانب القصور في القانون الأردني لتلافيها، أو لإظهار هذا القانون بأبهى صورة .

خامساً: الدراسات السابقة

لا يوجد دراسة سابقة - على حد علم الباحثين - عالجت موضوع هذا البحث وفق قانون الملكية العقارية الأردني

سادساً: خطة البحث

تقوم خطة البحث على مبحثين هما:

المبحث الأول: مفهوم عقد بيع العقار على الخريطة.

المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار على الخريطة.

الخاتمة: وتضم أهم النتائج التي توصلنا إليها والتوصيات التي نرتئها ووضع الحلول المقترحة لتلافيها.

المبحث الأول

مفهوم عقد بيع العقار على الخريطة

لما كان عقد بيع العقار على الخريطة من العقود الحديثة، وما زالت تتنازع بعض الأفكار وتختصم الآراء حول تعريفه؛ لذا فإن الوصول إلى الطبيعة القانونية لهذا العقد يستلزم الوقوف على مفهوم هذا العقد، وذلك ضمن مطلبين: أولهما: يتناول المفهوم القانوني لعقد البيع على الخريطة. وثانيهما: يتناول المفهوم الفقهي لعقد البيع على الخريطة.

المطلب الأول: المفهوم القانوني لعقد البيع على الخريطة

نظم المشرع الأردني عقد البيع على الخريطة ضمن قانون الملكية العقارية؛ فقد بين المشرع الأردني من خلاله مفهوم عقد بيع العقار على الخريطة والالتزامات الواجبة على الطرفين حيث تنص المادة (128) منه: (أ- يعد عقداً صحيحاً وملزماً لطرفيه الوعد ببيع بناء أو طابق أو شقة، على عقار مسجل، مرخص بإنشائه على الخريطة ولم يشرع بإنشائه، أو كان تحت الإنشاء ولم يصدر إذن بإشغاله من الجهة المختصة، إذا جرى تسجيل العقد لدى مديرية التسجيل). من خلال هذا المفهوم نجد بأن المشرع الأردني قد بين ابتداء بأنه عقد صحيحاً ملزم للطرفين، لذا بيّنت الفقرة (ب) من ذات المادة باقي الالتزامات الجوهرية التي تقع على الطرفين، فجاء فيها: (ب- يجب أن يتضمن عقد الوعد بالبيع الشروط المتفق عليها بين طرفيه، وبخاصة الثمن، والمدة الواجبة لتنفيذه، وأوصاف البناء أو الطابق أو الشقة الموعود ببيع أي منها ومواصفاته مع ربطه بخرائط توضح تفاصيل كل من هذه الأوصاف والمواصفات). وقد أوجب القانون على البائع التزاماً بنقل الملكية للمشتري عند تحقق تلك الشروط والالتزامات المفروضة على المشتري، فقد نصت المادة (129/ب) بأنه: (تنتقل ملكية البناء أو الطابق أو الشقة الموعود ببيعها إلى الموعود له وتسجل باسمه، بطلب خطي من المتعاقدين، وذلك بعد تنفيذ الشروط المدرجة في عقد الوعد بالبيع واستيفاء رسوم التسجيل المقررة عنه)، كما أنه يجوز للمشتري أن يطلب من المحكمة إصدار قرار يقضي بتسجيل البناء أو الطابق باسم الموعود له إذا كان بطبيعة الحال المشتري غير مخلص بالتزاماته، فقد نصت المادة (129/ج) : (تفصل المحكمة في أي خلاف بين المتعاقدين بشأن تنفيذ عقد الوعد بالبيع المسجل أو أي من شروطه بما في ذلك إصدار قرار بتسجيل البناء أو الطابق باسم الموعود له)

ويرى الباحثان، أنه حسناً فعل المشرع الأردني بأن أورد العناصر الجوهرية الواجبة على الطرفين، من حيث اعتبار العقد من العقود الملزمة للطرفين، وأن يكون العقار الذي يراد إقامة البناء عليه مسجلاً لدى الجهات الرسمية وفق الأصول والقانون، وكذلك أن يكون البناء مرخصاً بإنشائه على الخريطة ولم يشرع بإنشائه، أو كان تحت الإنشاء ولم يصدر إذن بإشغاله من الجهة المختصة، واشترط القانون أيضاً أن يتم تسجيل العقد لدى مديرية التسجيل، ثم أوجب إدراج العناصر الجوهرية الأخرى في عقد الوعد بالبيع، من حيث بيان الشروط المتفق عليها بين طرفيه، وبخاصة الثمن، والمدة الواجبة لتنفيذه، وأوصاف البناء أو الطابق أو الشقة الموعود ببيع أي منها ومواصفاته مع ربطه بخرائط توضح تفاصيل كل من هذه الأوصاف والمواصفات نفيماً للجهالة في العقد باعتبار أن التعاقد يتم على شيء مستقبلي خروجا عن القواعد العامة؛ حرصاً من المشرع الأردني من نشوء أية خلافات مستقبلية على تلك العناصر الجوهرية، بحيث لا يتم فصلها إلا من خلال اللجوء للقضاء، وهذا يسبب زيادة في عبء القضايا على كاهل القضاء.

وفي التشريعات المقارنة، نجد أن المشرع الفرنسي عرف في المادة 1/1601 من القانون المدني الفرنسي عقد بيع عقار تحت الإنشاء بقوله: (هو الذي يلتزم بمقتضاه البائع ببناء أو إقامة عقار خلال مدة يحددها العقد)؛ فموجب

هذا العقد يتم بيع بناء لم يكتمل بعد وفق المخططات الموضوعية لذلك، ويلتزم البائع بإتمام أعمال البناء وفق هذه المخططات ونقل الملكية إلى المشتري الذي يلتزم بدفع الثمن على دفعات بحسب تقدم أعمال البناء⁽¹⁾ والملاحظ على هذا التعريف أنه ركز على عنصرين رئيسيين وهما الالتزام بالبناء، والمدة التي يجب أن يتم خلالها البناء، ولكن هناك إغفال لكثير من المسائل المهمة التي يتميز بها هذا العقد عن غيره وهي:

1- صحيح أن الالتزام بالبناء هو عنصر مهم في هذا النوع من العقود، إلا أنه في الوقت ذاته لا يغني عن الالتزام بنقل الملكية؛ فالالتزام بالبناء هو وسيلة لتنفيذ الالتزام بنقل الملكية.

2- اقتصر هذا التعريف على التزامات البائع دون التطرق إلى التزامات المشتري التي تشكل -بخصوصيتها - عنصراً جوهرياً في تمييزه عن غيره من البيوع، فإننا لا نكون أمام بيع مبانٍ قيد الإنشاء إلا إذا كان المشتري ملزماً بأن يدفع للبائع قبل تمام الإنجاز أقساطاً من الثمن أو دفعات تحت الحساب تستحق في آجال معينة، أما باعتبار الزمن أو باعتبار ما يتم إنجازه من الأعمال⁽²⁾.

وعرفه المشرع الإماراتي في إمارة دبي بأنه ((بيع الوحدات العقارية المفردة على الخريطة أو التي لم يكتمل إنشاؤها))⁽³⁾. وما يلاحظ على هذا التعريف أن المشرع المحلي في إمارة دبي وإن كان بتعريفه للبيع على الخريطة قد أشار لحالتين من حالات البيع للوحدات العقارية المفردة على الخريطة سواء كانت التي لم يُبدأ بإنشائها أو التي بدئ بها ولكن لم يكتمل بناؤها، غير أن هذا التعريف خلا من أي إشارة لأي من الالتزامات المتقابلة بين طرفي التعاقد فلم يبين المدة المحددة لإتمام البناء ولم يبين الثمن وكيفية دفعه وفيما إذا كان يتم ربط هذه الدفعات بحسب الإنجاز.

أما المشرع في إمارة أبو ظبي؛ فنجده يعرف عقد البيع على الخريطة بأنه : ((العقد الذي يتم بموجبه منح المشتري حقوقاً عقارية على وحدة عقارية مقترحة على مخطط الطبقات أو مخطط المجمع))⁽⁴⁾.

ويرى الباحثان أن المشرع في إمارة أبو ظبي؛ من خلال التعريف الذي أورده قد حرص على إبراز حقوق المشتري من خلال منحه حقوقاً عقارية على الوحدة العقارية المقترحة وهذا يسهم في زرع الثقة في نفوس المشتريين إلا أنه لم يأخذ في الحسبان الطرف الآخر بالعقد وهو المطور العقاري وكان ينبغي أن يشير لأهم الحقوق للمطور العقاري، وهو الثمن وكيفية دفعه، وتسلم المبيع من جانب المشتري عند الانتهاء منه، ذلك أن هذا العقد عقد ملزم للجانبين،

(1) الحباري، أحمد إبراهيم حسين، حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء دراسة مقارنة في القانونين الفرنسي والأردني، مجلة الحقوق التي تصدرها جامعة الكويت - مجلس النشر العلمي، مج 33، ع 4، 267-320، (2009)، ص 271.

(2) حاجي عمر، سبيل جعفر، (2014)، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء دراسة مقارنة، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى، ص 23 و 24

(3) انظر لطفاً نص المادة 2 من القانون رقم 13 لسنة 2008 (قانون بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي لسنة 2008) وتعديلاته المنشور في العدد 334 من الجريدة الرسمية على الصفحة 5 بتاريخ 31-08-2008 والساري بتاريخ 31-08-2008 والمشار إليه هنا وفيما بعد بالاسم المختصر قانون رقم 13 لسنة 2008 (قانون بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي لسنة 2008) وتعديلاته رقم 13 لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

(4) انظر لطفاً المادة 1 من القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري لإمارة أبو ظبي قانون رقم 3 لسنة 2015 (قانون في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي لسنة 2015) المنشور في العدد 6 من الجريدة الرسمية على الصفحة 3 بتاريخ 30-06-2015 والساري بتاريخ 30-12-2015 والمشار إليه هنا وفيما بعد بالاسم المختصر قانون رقم 3 لسنة 2015 (قانون في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي لسنة 2015)

أخذاً بمبدأ التوازي بين الأطراف، هذا من جهة، ومن جهة أخرى، أن المشرع لم يبين الصور التي يمكن أن تتم للبيع على الخريطة، وهي بيع الوحدات العقارية المفردة على الخريطة قبل اكتمال إنشائها أو التي بدى بها ولكن لم يكتمل بناؤها وأغفل عن ذكر المدة المتفق عليها لتسليم الوحدة العقارية وهي إحدى العناصر المهمة. ويرى الباحثان أن المشرع الأردني كان أكثر شموليةً وتوفيقاً بالمفهوم الذي أتى على ذكره لعقد البيع على الخريطة مما سلف الإشارة إليه من تعريفات ؛ فأتى على ذكر الصورتين، للبيع على الخريطة، فإما أن تكون الوحدات لم يتم البدء في إنشائها بعد، وإما أن تكون الوحدات لم يكتمل إنشاؤها، وثمة التزامات متبادلة بين الطرفين، وأهم التزام بالنسبة للبائع هو : نقل الملكية للمشتري مقابل التزامه بتسديد الثمن.

المطلب الثاني: مفهوم البيع على الخريطة فقهاً

ظهرت في السنوات الأخيرة ظاهرة بيع العقارات على الخريطة قبل اكتمالها، من خلال الإعلان عن هذه العقارات من طريق وسائل الإعلام المختلفة، وقبل أن تنطرق للتعريف الفقهي لهذا النوع من العقود؛ فلا بد من الإشارة إلى أن أستاذنا الدكتور محمد توفيق البوطي⁽¹⁾ يحدد الخطوات لإبرام هذا العقد وتتم على النحو الآتي:

- يقوم شخص طبيعي أو معنوي بشراء مساحة معينة من الأرض الفضاء الصالحة للبناء، ثم يقوم بتجهيزها للبناء " بعد عمل دراسة جدوى واستصدار رخصة بناء على نفقته.
- وبعد أن يتم الانتهاء من جميع المعاملات القانونية، وعندما تصبح الأرض جاهزة للبناء؛ يقوم الشخص أو الشركة بعمل إعلانات مستخدماً وسائل دعائية مرئية أو مسموعة أو مقروءة تقيد نيته بإنشاء وبناء عدد من العقارات أو الوحدات السكنية ورغبته في التعاقد على بيعها.
- على من تتوفر لديه رغبة الشراء الحضور إلى مكتب الشركة أو مكتب الشخص البائع ويتم اطلاعه على النقاط الآتية : موقع الأرض وصور هندسية ومجسمات دقيقة وخرائط توضح مساحة المشروع كله وشكله بما يتضمنه من عقارات وخرائط وصور دقيقة تصف العقار شقة أو مخزن أو غير ذلك وصفاً دقيقاً.
- عند توافق الرغبات بين الطرفين يتم الاتفاق على بعض التفاصيل التي تتضمن تحديد ثمن العقار وإمكانية تقسيط الثمن على دفعات مرتبطة بمراحل تشييد العقار أو وفق جداول زمنية محددة.
- يتم الاتفاق على أجل معلوم بالأشهر أو بالسنين لتسلم المبيع موضوع العقد شريطة أن يلتزم المشتري بالأقساط المحددة بالعقد.

(1) النعمي، ضحى محمد سعيد، مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني، مجلة الشريعة والقانون التي تصدرها كلية القانون جامعة الإمارات السنة 26 العدد 49 صفر 1433 هـ يناير 2012 ، ص 229 وما بعدها نقلاً عن د محمد توفيق رمضان البوطي، البيوع الشائعة وأثر ضوابط المبيع على شرعيتها، دار الفكر بيروت لبنان الطبعة الثالثة، 2005، ص182 وأشار لهذا المرجع أيضاً (سعيد، محمد محمد القطب مسعد، أحكام عقد البيع على الخريطة مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية مج 6 العدد 1 (2020)، ص4 الناشر جامعة مدينة السادات، كلية الحقوق.

وعلى ذلك نجد أن كثيراً من الفقه القانوني قد أدلى بدلوه لوضع تعريف لهذا العقد، محاولين وضع تصور مناسب لمفهوم عقد بيع العقار على الخريطة⁽¹⁾ من خلال محاولة تحديد العناصر المميزة لهذا العقد وتباينت المسميات لهذه الصيغة المستحدثة من العقود في الدول المنظمة له، واعتتت الدول بوضع أحكام لهذا العقد من خلال قوانين خاصة وإن اختلفت العناصر المميزة لهذا العقد من نظام لآخر بحسب العرف وطبيعة المعاملات وفقاً لكل نظام قانوني⁽²⁾.

فهناك من عرفه⁽³⁾ بأنه: ((العقد الذي يقدم فيه مقاول البناء، إضافة الى مواد البناء، الأرض التي يقام عليها الأخير))، وقد حمل هذا التعريف تصوراً بسيطاً لعقد البيع على الخريطة دون أن يكشف عن عناصره أو يشير إلى مضمونها كالقيام بالبناء ونقل الملكية ودفع الثمن.

وهناك من يرى بأن عقد البيع على الخريطة هو: ((العقد الذي يتعهد فيه المقاول سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً بأن يبني على أرض يملكها، وبمواده، وأدواته وأن ينقل ملكية البناء بعد إنجازه مع الأرض إلى المشتري وحسب المواصفات المتفق عليها، والمدة الزمنية المتفق عليها وخلال مدة معقولة مقابل أقساط تدفع حسب التقدم في أعمال البناء أو على مدد زمنية⁽⁴⁾))، ويلاحظ على هذا التعريف أنه وإن كان قد جمع العناصر الأربعة الأساس لعقد البيع على الخريطة وهي:

العنصر الأول: محل العقد ويتمثل ببناء غير موجود وقت التعاقد.

العنصر الثاني: يلتزم البائع بإقامة البناء وفق الأجل المحدد.

العنصر الثالث: يلتزم المشتري بالوفاء بالثمن مقابل أقساط تدفع حسب التقدم في أعمال البناء أو على مدد زمنية.

العنصر الرابع: يلتزم البائع بنقل ملكية البناء بعد إنجازه مع الأرض إلى المشتري. إلا أن ما يلاحظ على هذا التعريف إضفاء صفة المقاول على البائع وكان أفضل لو كان التعريف بصيغة مطلقة باستبدال كلمة المطور العقاري بدل المقاول، على اعتبار أن عقد البيع على الخريطة وسيرد في بحثنا هذا هو عقد قائم بذاته ولا يصلح وصفه بالمقولة.

وهناك من عرفه بأنه: ((عقد يملك بموجبه المشتري عقاراً لم يبدأ البائع ببنائه بعد أو لم يكمل بناءه حين التعاقد وفيه يتعهد البائع ببناء العقار المتفق على مواصفاته خلال المدة المتفق عليها مقابل تعهد الأخير بدفع أقساط الثمن في مواعيدها⁽⁵⁾)). ومما يلاحظ على هذا التعريف أنه لم يقتصر البيع على الخريطة على صورة واحدة وإنما شمل

(1) سعيد، محمد محمد القطب، مسعد، (2020)، أحكام عقد البيع على الخريطة، مرجع سابق، ص18 ومن ذلك Rogersaint -Alary, la vente d. immeubles a construire et l'obligation de garantie a raison des vices de construction. JCP G.1986.

p. 114 Michel dagot. la vente d. immeubles a construire. Abe Books. fr.litec. 1983. p19

وفي الفقه العربي د عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع العقود الواردة على العمل والمقولة والوكالة والوديعة والحراسة طبعه دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1964، ص31، د. سليمان مرقص شرح القانون المدني الجزء الثالث العقود المسماة المجلد الأول منشورات عالم الكتب القاهرة 1984، ص 26

(2) سعيد، محمد محمد القطب، مسعد، أحكام عقد البيع على الخريطة، مرجع سابق، ص 18.

(3) حسين علي، علاء، (2018)، عقد بيع المباني تحت الإنشاء دراسة قانونية مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، بيروت، ص(16) وذلك نقلاً عن(10) 1932. N.5 Planiol et Ri:Traite pratique de droit civil francais T.

(4) حسين علي، علاء، (2018)، عقد بيع المباني تحت الإنشاء دراسة قانونية مقارنة، المرجع السابق، ص22.

(5) النعيمي، ضحى محمد سعيد، (2012)، مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكيفه القانوني، مرجع سابق، ص232.

الصورتين فقد يرد على محل لم يتم إنشائه بعد، وقد يرد على محل بدء بإنشائه ولكنه لم يكتمل بعد، كما أبرز التعريف أن لا بد أن تكون مواصفات متفق عليها تتضمن أوصاف العقار الذي ورد عليه التعاقد بما يكفي لصيرورته معلوماً لا جهالة فيه وكذلك إبرازه بأن الثمن لا يشترط أن يكون معجلاً، وأن المواد اللازمة لبناء العقار وكل ما يحتاج إليه من مواد يقدمها البائع الباني من عنده ولا يقدم المشتري شيئاً منها. وهذه كلها نقاط إيجابية تحسب لصاحب التعريف. غير أن ما يلاحظ على هذا التعريف إغفاله لكيفية دفع الثمن وتفصيله وعدم ربطه بنسب الإنجاز للمشروع.

ومن ضمن التعريفات التي بينت مفهوم هذا العقد بأنه : ((عقد منصب على بيع عقار محله لم ينجز بعد أو في طور الإنجاز يلتزم البائع بإنجازه وتمامه خلال الأجل المحدد في العقد وفق المرسمات والخرائط والمواصفات المطلوبة والمنفق عليها والمطابقة لقواعد البناء والتعمير مع تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية ، ويلتزم البائع بنقل الملكية العقارية وتسليمه الى المشتري ويلتزم الأخير بدفع الثمن على شكل أقساط أو دفعات مجزأة على مراحل التشييد حسب تقدم الأشغال ونسب الإنجاز مخصصة من ثمن المبيع مقابل ضمانات قانونية للأقساط المدفوعة وضمان إتمام العمل وحسن إنجازه))⁽¹⁾.

ويرى الباحثان أن هذا التعريف أكثر التعريفات الفقهية شمولاً لعقد بيع العقار على الخريطة، فقد ارتكز فيه صاحبه على كثير من المرتكزات؛ فقد استجمع صورتين لنطاق العقد، البيع قبل المباشرة بالبناء، أو بعد الشروع فيه، وتضمن الالتزامات الجوهرية في ذمة أطرافه، التي بموجبها ترسم للعقد صورته المتميزة، هذا فضلاً عن أن التعريف يشير إلى الضمانات القانونية الخاصة بالعقد التي قننت من أجل حماية المشتري وتضفي بدورها خصوصية أخرى لهذا العقد تميزه عن غيره.

المبحث الثاني

الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار على الخريطة

⁽¹⁾ ذنون، يونس صالح، علي سليمان صالح، (2016)، مفهوم عقد بيع العقار على التصميم الهندسي وتكيفه القانوني، مجلة جامعة تكريت للحقوق مجلد1 العدد 1 ص290.

إن عقد بيع العقار على الخريطة من خلال ما أوردناه من تعريفات لمفهومه يتشارك مع خصائص الكثير من العقود فهو من العقود الملزمة للجانبين، ومن العقود الشكلية باعتباره يرد على عقار، ومن العقود المتراخية في التنفيذ، ومن عقود المساومة والتفاوض⁽¹⁾. وعليه لا بد من تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد، وهذا يفيدنا بطبيعة الحال بتحديد القواعد التي تحكم هذا النوع من العقود، ومن ثم هل يمكن تطبيق أحكام عقد البيع التي وردت بصفة عامة على هذا العقد؟ أو هل يمكن تطبيق الأحكام التي تحكم عقد المقاولة عليه؟ أو أنه عقد بيع بالتقسيط؟ أو أنه عقد وعد بالتعاقد، أو أنه عقد قائم بذاته وله استقلاليته؟ وعليه حتى نتمكن من الإجابة على الأسئلة المطروحة سنقوم بتقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب : المطلب الأول، نتناول فيه تمييز عقد بيع العقار على الخريطة عن غيره من العقود المشابهة ، وفي المطلب الثاني، الطبيعة القانونية الخاصة لعقد البيع على الخريطة ، وفي المطلب الثالث، نتحدث عن أساس المسؤولية المدنية لعقد الوعد بالبيع على الخريطة في القانون الأردني .

المطلب الأول: تمييز عقد بيع العقار على الخريطة عن غيره من العقود المشابهة

تتم الإشارة في هذا المطلب إلى ما قد يشتبه به عقد البيع على الخريطة عن غيره من العقود كعقد المقاولة، وعقد البيع بالتقسيط، وعقد بيع عقار موجود، وعقد الوعد بالبيع (الوعد بالتعاقد) ؛ لذا سنعرض لهذ الصور بالدراسة والتحليل للوقوف نتيجته على الطبيعة القانونية التي تلائم عقد البيع على الخريطة ، وذلك ضمن الفروع الآتية:

الفرع الأول: عقد بيع العقار على الخريطة وعقد المقاولة

إن مشكلة التمييز بين عقدي المقاولة وبيع العقار على الخريطة أصبح مطروحاً في الوقت الحالي لأن مقاولي البناء هم أنفسهم الذين يمارسون نشاطات التطوير العقاري فتثار هذه المشكلة بخصوص العلاقة ما بين المطور العقاري مع المشتري فيما إذا كانت الأحكام التي تربطهما ينطبق عليها أحكام عقد المقاولة أو أنها تخضع لأحكام بيع العقد على الخريطة؟ ويذهب أصحاب هذا الرأي⁽²⁾ إلى أن المقاولة تقترب من بيع المباني على الخريطة من حيث الهدف، فالمطور يلتزم كما هو الحال في عقد المقاولة بصنع شيء، أي بناء عقار خلال مدة محددة أو خلال مدة متفق عليها، مقابل بدل يلتزم به المشتري.

وتأسيساً على ما تقدم ووفق أصحاب هذا الرأي وبالنظر إلى أن عقد بيع العقار على الخريطة يلتزم بموجبه المطور العقاري بأن يسلم المشتري وحدة عقارية مكتملة البناء بعد أن اتفق على بنائها، وهو لم يبدأ بإنشائها، أو أنه بدأ بإنشائها، ولكنها لم تكتمل بعد، وعلى ذلك قد يتبادر للأذهان، بأن هذا الأمر أصبح أقرب ما يكون لعقد المقاولة.

ولكن ليس بالإمكان عد عقد البيع على الخريطة عقد مقاولة، وحسبنا في ذلك أن المطور العقاري يقوم بتسليم الوحدة العقارية للمشتري بعد أن اكتمل البناء، بأدوات تم شراؤها لأمر المطور العقاري، وأرض مملوكة ابتداءً

(1) لمزيد من التفاصيل حول هذه الخصائص انظر لطفاً : النعيمي، ضحى محمد سعيد، (2012)، مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني مرجع سابق، ص 232، وكذلك حاجي عمر، سبيل، (2014)، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص 40 و ص 41، وكذلك المشهداني، عبدالإله أحمد، (2022)، أحكام عقود بيع العقارات تحت الإنشاء دراسة مقارنة، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، مصر، ص 29-32.

(2) البلوشية، حصة، سعيد بن محمد، (2020)، النظام القانوني لبيع الوحدات العقارية قيد الإنشاء وفقاً للتشريع العماني دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة السلطان قابوس، ص 10 نقلاً عن حاجي عمر، سبيل جعفر، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء دراسة مقارنة دار وائل للنشر والتوزيع، ص 32 و ص 33

للمطور العقاري ، فلو نظرنا إلى قيمة الأدوات التي تم استعمالها لإنجاز البناء وقيمة الأرض فنحن أمام عقد بيع وليس عقد مقاوله وكذا الحال إذا كان الصانع هو الذي أورد الخامات التي يصنعها وكانت الخامات أكبر من قيمة عمله، فالعقد عندها هو بيع وليس مقاوله هذا من جهة ومن جهة أخرى إن عقد بيع العقار على الخريطة هو عقد يلتزم البائع بموجبه بالقيام بأعمال البناء وتسليمه للمشتري ونقل الملكية إليه، أما عقد المقاوله؛ فيتمثل في تقديم عمل لحساب صاحب العقار وفي هذه الحالة نكون أمام عقد شراء خدمة بمعنى أن عقد بيع العقار على الخريطة يقع على عقار، أما عقد المقاوله ؛ فهو عقد إجازة خدمة أو عقد استخدام. وأعمال المقاوله لا تتضمن الالتزام بنقل الملكية كما هو الحال ببيع العقار على الخريطة، في حين يقع على عاتق المطور العقاري بعد انتهائه من أعمال البناء التزاماً بنقل ملكية العقار للمشتري وتسجيله باسمه بالسجل النهائي في المرحلة الثانية من مراحل تسجيل البيع للوحدة العقارية المفردة على الخريطة⁽¹⁾.

ومما يعزز قناعة الباحثين بذلك ما أورده المشرع الأردني بتعريف عقد المقاوله بأنه: ((عقد يتعهد أحد طرفيه بمقتضاه أن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً لقاء بدل يتعهد به الطرف الآخر))⁽²⁾. ولم يأت المشرع لا من قريب ولا من بعيد على الالتزام بنقل الملكية.

الفرع الثاني: عقد بيع العقار على الخريطة وعقد البيع بالتقسيط

كانت الغاية الأساس من فكرة البيع بالتقسيط التي أقرها الاجتهاد الفرنسي قبل صدور قانون 31 كانون الأول 1934؛ هي أن يتمكن البائع من المحافظة على حقوقه وذلك باحتفاظه بملكية المبيع ريثما يستوفي ثمنه كاملاً؛ إذ قد يبيع شخص عيناً بثمن مقسط وبغية التأكد من استيفاء كامل أقساط الثمن يشترط الاحتفاظ بملكية المبيع؛ فلا تنتقل إلى المشتري أبداً حتى يقوم بإيفاء جميع أقساط الثمن⁽³⁾، وعلى هذا النحو نجد أن القانون المدني الأردني أجاز للبائع إذا كان الثمن مؤجلاً أو مقسطاً أن يشترط تعليق نقل الملكية إلى المشتري حتى يؤدي جميع الثمن ولو تم تسليم المبيع⁽⁴⁾.

وعلى هذا الأمر؛ فثمة وجه شبه ما بين عقد البيع بالتقسيط الواقع على عقار وعقد البيع على الخريطة فإن نقل الملكية بصورته النهائية يتم عند الإفراغ النهائي بالوحدة العقارية باسم المشتري، وأن ثمن الوحدة العقارية يكون على أقساط متفق عليها بين المتعاقدين.

أما عن وجه الخلاف بينهما فقد أوجبت التشريعات التي نظمت أحكام التطوير العقاري على الجهات المختصة بأن تنشئ سجلاً خاصاً تقيد به جميع البيانات للوحدات العقارية المفردة على الخريطة ، وجميع التصرفات والحقوق العينية التي ترد عليها، والتي من شأنها إنشاء ملكية أو أي حق عيني آخر أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام القضائية النهائية المثبتة لها ويسمى هذا بالسجل العقاري المبدئي وهو مجموعة الصحائف العقارية

(1) السعيد، موزة، (2018)، بيع العقار على الخارطة وفق قوانين الإمارات العربية المتحدة، دراسة مقارنة، أطروحة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص، جامعة الإمارات العربية المتحدة، ص 47.

(2) انظر لطفاً نص المادة (780) من القانون رقم(43) لسنة (1976) (القانون المدني لسنة 1976) القانون المدني الأردني. المنشور على الصفحة 2 من عدد الجريدة الرسمية رقم 2645 تاريخ 1976/8/1 .

(3) ناصيف، إلياس، (2010)، موسوعة العقود المدنية والتجارية، الجزء التاسع البيوع الخاصة الطبعة الثانية، ص 347.

(4) انظر لطفاً نص المادة (487) من قانون رقم(43) لسنة(1976) (القانون المدني لسنة 1976) القانون المدني الأردني المنشور على الصفحة 2 من عدد الجريدة الرسمية رقم 2645 تاريخ 1976/8/1 .

والسجلات المكمل لها التي تثبت فيها بصفة مبدئية ماهية وأوصاف الوحدات المفردة على الخريطة والتصرفات القانونية الواردة عليها⁽¹⁾. وهذا الأمر غير معمول به فيما يتعلق بالبيع بالتقسيم هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن المحل بعقد البيع على الخريطة بالعادة لا يكون موجوداً عند التعاقد وإنما يكون متحققاً في المستقبل، في حين أن البيع بالتقسيم بالعادة يكون المحل موجوداً وخير مثال على ذلك الشركات المختصة بالتأجير التمويلي.

الفرع الثالث: عقد بيع العقار على الخريطة وعقد بيع عقار موجود

وقد يقول قائل إن طرح هذه المسألة لا جدوى منه، ذلك أن التفرقة ما بين عقد بيع عقار على الخريطة وعقد بيع عقار موجود هي تفرقة واضحة لا تحتاج إلى تحديد، فالعقار إذا كان مكتمل البناء نكون أمام بيع عادي، وإذا كان غير موجود أو في طور البناء فيكون العقد بيعاً لعقار على الخريطة⁽²⁾ وأن هناك التزاماً جوهرياً يقع على عاتق المطور العقاري وهو إيجاد هذا العقار محل البيع والالتزام بإقامته وأنه لا مكان لمثل هذا الالتزام الإيجابي في عقد بيع عقار موجود⁽³⁾.

ولكن الواقع العملي قد يفرز بعض المسائل التي يدق فيها التحقق فيما إذا كنا بصدد بيع عادي أو بصدد بيع عقار على الخريطة وضرورة الوقوف على هذه الأهمية من التمييز بين عقد بيع عقار على الخريطة وعقد بيع عقار موجود تتبع من أن ضمان العيوب يكاد يمثل الأهمية الكبرى للتمييز بينهما فالبائع في البيع التقليدي لا يضمن إلا العيوب الخفية وهي العيوب التي لا يستطيع المشتري أن يكتشفها لو فحص المبيع بعناية الرجل العادي أما العيوب الظاهرة وهي تلك العيوب التي كان المشتري يعرفها وقت البيع أو كان يستطيع أن يكتشفها لو أنه فحص العقار بعناية الرجل العادي؛ فلا يلزم بضمانها⁽⁴⁾، أما بخصوص بيع العقار على الخريطة فالمطور العقاري لا يضمن العيوب الخفية فقط بل يضمن كذلك العيوب الظاهرة، حتى إن المشرع الفرنسي قد وضع نظاماً مختلفاً تماماً لضمناً عيوب البناء، فالبائع لا يضمن فقط العيوب الخفية كما هو الحال بالنسبة للبيع العادي، وإنما يضمن العيوب الظاهرة أيضاً فضلاً عن أن هذا الالتزام يعد من النظام العام لا يجوز الاتفاق على إعفاء البائع منه أو تخفيفه، وكل اتفاق من هذا القبيل يعتبر باطلاً ولا أثر له⁽⁵⁾.

والتساؤل المطروح ما هو المعيار الذي يتم الاعتماد عليه للتمييز بين عقد بيع عقار على الخريطة وعقد البيع للعقار المكتمل البناء؟ الجواب عنه: هو معيار الوقت والذي يعتمد على تاريخ أو وقت إبرام العقد قبل اكتمال البناء، فنحن بصدد عقد تملك عقار مكتمل البناء، أو بناء قيد الإنشاء، فإذا أبرم بعد اكتمال البناء، فنحن بصدد

⁽¹⁾ انظر لطفاً نص المادة الأولى من قانون رقم (6) لسنة (2014) (قانون بتنظيم التطوير العقاري لسنة 2014) وتعديلاته المنشور في العدد 6 على الصفحة 26 بتاريخ 07-04-2014 والساري بتاريخ 11-03-2014 المعدل ب قانون معدل رقم 5 لسنة 2023 (قانون بشأن تعديل بعض أحكام القانون بتنظيم التطوير العقاري لسنة 2023) المنشور في العدد 6 على الصفحة 12 بتاريخ 16-05-2023 والساري بتاريخ 16-05-2023 والمشار إليه هنا وفيما بعد بالاسم المختصر قانون رقم 6 لسنة 2014 (قانون بتنظيم التطوير العقاري لسنة 2014) وتعديلاته.

⁽²⁾ المرسي، زهرة محمد، (1989)، بيع الأماكن تحت الإنشاء، الصفحة 51 الفقرة 27.

⁽³⁾ جبر، أنور عبدالله سليمان، (2011)، انتقال الملكية العقارية بالبائع دراسة مقارنة، منشأة المعارف، ص 191.

⁽⁴⁾ عياشي، شعبان، الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار بناء على التصاميم بحث منشور في مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر عدد 37 جوان 2012، ص 132.

⁽⁵⁾ محمد المرسي، زهرة، (1989)، بيع الأماكن تحت الإنشاء، المرجع السابق، الصفحة 52 الفقرة 28.

بيع عادي لمكان موجود، أما إذا أبرم العقد قبل اكتماله أو لم يتم البدء بالبناء به بعد، فنحن بصدد بيع عقار على الخريطة⁽¹⁾.

ولكن معيار الوقت هذا غير كافٍ لوحده للتعويل عليه بغية التمييز بين عقد بيع عقار على الخريطة وعقد البيع للعقار المكتمل البناء، فقد يبرم العقد بين البائع والمشتري قبل اكتمال البناء؛ لأن الممتلك يريد تملكه بحالته كما هي وقت إبرام العقد، وليس على أساس تسلمه بعد اكتمال بنائه، فالمبيع هنا عبارة عن "هيكل" عقاري، اشتراه المشتري ليستكمل بناءه بنفسه، أو يتركه على حالته كما هو، أو حتى يقوم بهدمه، فلا نكون هنا بصدد تمليك بناء تحت الإنشاء بالمعنى الدقيق⁽²⁾. وعلى ذلك ظهر معيار نية الطرفين بعدد الأساس الذي يعتمد عليه في تكييف العقد فإذا اتجهت نية الطرفين إلى التزام البائع باستكمال العقار والانتهاؤ من الأعمال طبقاً للشروط المتفق عليها في العقد نكون بصدد بيع عقار بناء على التصاميم وهو ما أكدته محكمة النقض الفرنسية بنصها صراحة "على عدم جواز اعتبار بيع العقار قبل اكتمال البناء من قبل البيع على التصاميم إذا لم تكن نية الطرفين وخاصة نية البائع هي الالتزام بالبناء"⁽³⁾.

الفرع الرابع: عقد البيع على الخريطة وعقد الوعد بالتعاقد

تنص المادة (105) من القانون المدني الأردني على أنه: ((الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها))، ونجد في ثنايا هذا النص ما يدل على إمكانية أن يكون الوعد بالتعاقد ملزماً لجانب واحد فقط هذا من جهة، ومن جهة أخرى إن الوعد بالتعاقد لا ينشئ فوراً أي التزامات إلا إذا وافق الطرف الآخر على هذا التعهد.

وما بيناه بخصوص الوعد بالتعاقد، أمر يختلف عن عقد بيع المباني على الخريطة؛ فهو عقد يرتب التزامات متقابلة بين الطرفين المتعاقدين منذ لحظة انعقاده، وحجتنا في ذلك أن المشرع الأردني ذاته يشير بنص المادة (128) من قانون الملكية العقارية صراحة بأن هذا العقد يرتب التزامات متبادلة بين طرفيه فقد أوجب أن يتضمن عقد الوعد بالبيع الشروط المتفق عليها بين طرفيه، وبخاصة الثمن، والمدة الواجبة لتنفيذه، وأوصاف البناء أو الطابق أو الشقة الموعود ببيع أي منها⁽⁴⁾ هذا من ناحية ومن ناحية أخرى أن البيع على الخريطة يختلف عن الوعد بالبيع في أمور كثيرة، فالوعد بالبيع ليس هو البيع ذاته، ففي الأول يقصد المتعاقدان إرجاء انعقاد البيع ونقل الملكية إلى حين إظهار الرغبة في الانعقاد خلال المدة المتفق عليها بينما في البيع على الخريطة ليس ثمة إظهار

(1) جبر، أنور عبدالله سليمان، (2011)، انتقال الملكية العقارية بالبيع دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص188.

(2) محمد المرسي، زهرة، (1989)، بيع المباني تحت الإنشاء دراسة مقارنة في القانون المصري والكويتي والفرنسي، مرجع سابق الفقرة 31، ص55.

(3) عز الدين، زويه، خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي "عقد بيع عقار موجود وقت التعاقد" مجلة الحقوق والحريات ع1 جامعة محمد خيضر سيكره، الجزائر، (2013)، ص50 وأشار لهذا المرجع أيضاً أنور عبدالله سليمان جبر، انتقال الملكية العقارية بالبيع، المرجع السابق ص188.

(4) انظر لطفاً نص المادة (128/ب) من القانون رقم 13 لسنة 2019/ (قانون الملكية العقارية لسنة 2019) وتعديلاته حيث تنص (يجب أن يتضمن عقد الوعد بالبيع الشروط المتفق عليها بين طرفيه، وبخاصة الثمن، والمدة الواجبة لتنفيذه، وأوصاف البناء أو الطابق أو الشقة الموعود ببيع أي منها ومواصفاته مع ربطه بخرائط توضح تفاصيل كل من هذه الأوصاف والمواصفات).

رغبة خلال مدة معينة ؛ بل إن إرادة الطرفين قد انصرفت منذ لحظة انعقاد العقد إلى ترتيب آثاره في الحال وإلى إلزام طرفيه بها فضلاً عن أن الوعد بالبيع تبقى ملكية الموعود به للبائع الواعد وتصح جميع تصرفاته به لغير الموعود له والذي لا يكون له إلا الرجوع على الواعد بالتعويض. في حين أن الملكية في البيع على الخريطة تثبت بمجرد التعاقد للمشتري من خلال قيد اسمه بالسجل العقاري الأولي - وهذا بطبيعة الحال في الدول التي نظمت نشاط التطوير العقاري، كدولة قطر⁽¹⁾، والإمارات⁽²⁾، والبحرين⁽³⁾، وبموجبه يحق للمشتري أن يتصرف في حقه هذا بيعاً ورهنياً وغير ذلك من التصرفات القانونية وأن للمشتري بعقد البيع على الخريطة إذا ما سجل اسمه، بالسجل العقاري الأولي فله أن يتصرف في حقه هذا كما اشترنا آنفاً⁽⁴⁾. وبخصوص المشرع الأردني وبموجب قانون الملكية العقارية حظر إجراء أي معاملة تسجيل على بناء أو طابق أو شقة موعود ببيع أي منها دون موافقة طرفي عقد الوعد بالبيع ، فلا يحق للمشتري بعقد البيع على الخريطة أن يتصرف في حقه هذا إلا بموافقة البائع وهذا من شأنه أن يجعل الغلبة للبائع ويظهر بمظهر المتحكم بالموافقة على التصرف من عدمه ، ووفقاً للشروط التي يملئها ، وهذا من شأنه إلحاق الضرر بالمشتري فيجد نفسه عاجزاً عن التصرف بحقه .

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية الخاصة لعقد البيع على الخريطة

لا تقصح الآراء السابقة عن الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار على الخريطة، ذلك أنها تنطلق من اعتبارات نظرية لا عملية دون تحليل كافٍ لواقع العملية التعاقدية في عقد بيع العقار على الخريطة وهو ما يحول دون الوصول إلى التكييف القانوني الصحيح له. فالقول بأنه بيع تقليدي أو مقاوله أو وعد بالتعاقد، يخلق تعارضاً بين أحكام بيع العقار على الخريطة والقواعد السائدة لهذا النظام أو ذلك لعدم استيعابها لجميع عناصر هذا العقد، مما قد يقوض فكرة هذا العقد من أساسها وسيجد من انتشاره على الرغم من دوره وما يحققه من مزايا اقتصادية وإشباعه لحاجات ضرورية.

وللاستفادة من مزايا هذا العقد؛ فلا بد من إعطائه التكييف القانوني المناسب وعدم ربطه بأي نظام قانوني آخر يتعارض مع مضمونه ولا يستوعب جميع عناصره، وهذه الغاية لا يمكن أن تُنال دون الاعتراف باستقلالية عقد بيع المباني على الخريطة والاعتراف بخصوصيته ودوره في تحقيق غايات لا تُحقق بأي نظام آخر⁽⁵⁾. فهو عقد يرد على شيء مستقبلي له ذاتية خاصة قامت كثير من التشريعات المقارنة كما سلفت الإشارة بهذا البحث، بتنظيمه ووضعت كثيراً من الضمانات صلب نصوصها تراعي مصالح الطرفين في العقد.

(1) انظر لطفاً القانون القطري رقم 6 لسنة 2014 (قانون بتنظيم التطوير العقاري السنة 2014) وتعديلاته.

(2) انظر لطفاً القانون رقم 13 لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، وكذلك القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري لإمارة أبو ظبي.

(3) انظر لطفاً قانون لسنة 2017 (قانون تنظيم القطاع العقاري لسنة 2017) وتعديلاته في دولة البحرين.

(4) انظر لطفاً نص المادة (15) من قانون رقم 6 لسنة 2014 (قانون بتنظيم التطوير العقاري لسنة 2014) وتعديلاته فقد جاء فيها ما خلاصته: (يجوز التصرف في الوحدات العقارية المباعة على الخارطة، والمسجلة في السجل العقاري المبدئي، بالبيع أو الرهن وغير ذلك من التصرفات القانونية).

(5) حسين علي، علاء، (2018)، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، المرجع السابق، ص 91 و ص 92.

وعليه فإن موقف المشرع الأردني من هذا النوع من العقود وتكييفه على أنه عقد وعد بالبيع على الخريطة كما هو مبين بالمادة (128) من قانون الملكية العقارية أمر مستغرب؛ ووجه الاستغراب في ذلك أنه لا يصلح لعقد البيع على الخريطة أن نطبق عليه أحكام المادة (105) من القانون المدني الأردني التي نظمت عقد الوعد بالتعاقد وعلاوة على الأسباب والأسانيد التي سلفت الإشارة إليها عند بحثنا لتمييز عقد البيع على الخريطة عن عقد الوعد بالتعاقد بهذه الدراسة - ونحيل إليها تحاشياً للتكرار - نضيف إليها أيضاً: لو أن المتعهد بنقل ملكية عقار أدخل بتعهده وقاضاه المشتري؛ فإن الحكم القضائي يقتصر على إلزام المتعهد بالضمان، سواء كان التعويض قد اشترط في التعهد أم لم يشترط سنداً للمادة (1149) من القانون المدني الأردني، في حين أن عقد البيع على الخريطة وخروجاً على القواعد العامة ومن خلال قانون الملكية العقارية قد مكن المشتري من أن يطالب المحكمة بإصدار قرار يقضي بتسجيل البناء أو الطابق باسم المشتري سنداً للمادة (128/ج).

وإن من شأن الإبقاء على التكييف القانوني لعقد البيع على الخريطة بأنه وعد بالتعاقد وفق القانون الأردني، دون أن يُعطى الاستقلالية التامة وأحاطته بالضمانات الكافية كالأخذ بنظام السجل العقاري الأولي عند إبرام عقد البيع على الخريطة له محاذير؛ قد تسبب كثيراً من النزاعات التي من المحتمل ضياع بعض الحقوق فيها مردها إلى حالات عدم تنفيذ أطراف العقد التزاماتهم أو بعضها. ففي بعض الحالات التي يبدأ فيها الواعد "البائع" بمشروع معين، ويحصل على مبالغ من "المشتريين" ثم لا يكمل مشروعه فإذا قاضاه المشترون، عندها تنظر المحكمة في الدعوى المرفوعة أمامها عن توفر الشروط اللازمة للبيع (الوعد بالبيع) فلا تجدها متحققة، وعندها إذا كان التنفيذ العيني غير متصور مثلاً، فسيفعل القاضي خيار الحكم بالتعويض، وعند طرح الحكم للتنفيذ، يتفاجأ المحكوم له من عدم ملاءة المحكوم عليه وعدم وجود أي أموال يمكن التنفيذ عليها لصالحه⁽¹⁾. ومما يعزز قناعتنا بهذه المحاذير أن عديد القضايا التي رفعت من المشتريين بحق البائعين كانت نتيجتها رد الدعوى جراء عدم التزام شركات التطوير بتسجيل العقد في دائرة الأراضي والمساحة⁽²⁾.

ذلك أنه لكي تنهض المسؤولية العقدية في عقد البيع على الخريطة، فإنه يشترط لها كما يشترط لقيام المسؤولية العقدية وفق القواعد العامة وهي:

أولاً: أن يكون هنالك عقد صحيح بين الطرفين (البائع والمشتري) فإذا كان باطلاً لتخلف ركن من أركانه، أو لعدم مشروعية السبب أو المحل، فإن العقد يكون غير واجب التنفيذ، ولا محل لقيام المسؤولية العقدية، وينبني على ذلك، من أنه يجب أن يكون عقد بيع العقار على الخريطة صحيحاً وقائماً ليتمكن كل منهما -البائع أو المشتري- المطالبة بتنفيذ الالتزامات المتولدة عن هذا العقد أو المطالبة بالتعويض في حال التقصير في التنفيذ، والعكس صحيح، ففي حال قضي ببطلان عقد بيع العقار على الخريطة لتخلف ركن من أركانه عندئذ ليس هنالك ما يلزم أطرافه بالتنفيذ.

(1) الناصر، نصر قاسم محمد، (2020)، إشكالات في الملكية العقارية في القانون الأردني، رسالة ماجستير، جامعة مؤتة، ص52.

(2) انظر لطفاً قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 1754 لسنة 2022 هيئة خماسية تاريخ الفصل 2022/9/6 منشورات قسطاس، والحكم رقم (4590 لسنة 2021) الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان تاريخ الفصل 2022/11/27 منشورات قسطاس، والحكم رقم (4590 لسنة 2021) الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان تاريخ الفصل 2022/11/27 منشورات قسطاس، الحكم رقم (4593 لسنة 2022) الصادر عن محكمة صلح حقوق شمال عمان تاريخ 2022/10/31

ثانياً: يشترط كذلك إخلال بالتزام متولد عن العقد، ويتمثل الإخلال بعقد بيع العقار على الخريطة، من خلال إخلال البائع بالتزاماته المبينة في العقد كعدم التنفيذ أو التأخر في التنفيذ أو إخلال بالمواصفات المتفق عليها، وكذلك قد تتولد المسؤولية العقدية في حال إخلال المشتري بالتزامه المتمثل بعدم دفع الثمن وفق الأجل المتفق عليها .

ثالثاً: يشترط أيضاً، أن ينتج عن إخلال أحد طرفي العقد بالتزاماته ضرراً بالطرف الآخر، حتى يستطيع المطالبة بالتعويض كأثر لكي تنهض المسؤولية العقدية.

المطلب الثالث: أساس المسؤولية المدنية لعقد الوعد بالبيع على الخريطة

نظم المشرع الأردني، عقد الوعد بالبيع على الخريطة في قانون الملكية العقارية، حيث أتى على بيان مفهوم هذا العقد، وأشار للالتزامات الجوهرية لكلا الطرفين ، كما مكن القانون المشتري من أن يطلب من المحكمة إصدار قرار بتسجيل البناء أو الطابق باسم الموعود له كما جاء في المادة (129) التي تنص على: (أ- يحظر إجراء أي معاملة تسجيل على بناء أو طابق أو شقة موعود ببيع أي منها دون موافقة طرفي عقد الوعد بالبيع. ب- تنتقل ملكية البناء أو الطابق أو الشقة الموعود ببيعها إلى الموعود له وتسجل باسمه، بطلب خطي من المتعاقدين، وذلك بعد تنفيذ الشروط المدرجة في عقد الوعد بالبيع واستيفاء رسوم التسجيل المقررة عنه. ج- تفصل المحكمة في أي خلاف بين المتعاقدين بشأن تنفيذ عقد الوعد بالبيع المسجل أو أي من شروطه بما في ذلك إصدار قرار بتسجيل البناء أو الطابق باسم الموعود له).

كما يمكن تطبيق ما ورد بالقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني حال تعذر تطبيق مفاعيل النص الخاص الوارد بقانون الملكية العقارية الذي سلفت الإشارة إليه ؛ فيصار مثلاً لتطبيق نص المادة (1/246) من القانون المدني الأردني التي تنص على: (في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقدين الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه).

فإذا أحل المدين في تنفيذ ما عليه من التزام عقدي في مواجهة الدائن ، فالأصل أن القاضي يلزم المدين بتنفيذ ذلك الالتزام تنفيذاً عينياً ، إذا كان ذلك التنفيذ ممكناً ، ومع ذلك يجوز أن يقضي القاضي بإلزام المدين بالتعويض النقدي ، وذلك عندما يستحيل على المدين أن ينفذ تنفيذاً عينياً ، أو يطلب الدائن التعويض النقدي بدل التنفيذ العيني مع عدم عرض المدين ذلك التنفيذ وعدم رغبته فيه ⁽¹⁾.

كما يمكن تطبيق نص المادة (360) من القانون المدني الأردني ، التي جاء فيها: (إذا تم التنفيذ العيني أو أصر المدين على رفض التنفيذ حددت المحكمة مقدار الضمان الذي تلزمه المدين مراعية في ذلك الضرر الذي أصاب الدائن والغنت الذي بدا من المدين) .

الخاتمة

(1) الجبوري، ياسين (2011)، المبسوط في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ص31، وكذلك انظر لطفاً ما جاء بنص المادة 355 من القانون المدني الأردني التي تنص على : (1. يجبر المدين بعد إعداره على تنفيذ ما التزمه تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً. 2. على أنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاب للمدين جاز للمحكمة بناء على طلب المدين أن تقصر حق الدائن على اقتضاء عوض نقدي إذا كان ذلك لا يلحق به ضرراً جسيماً)

بعد أن انتهينا من موضوع البحث، لا نروم في نهايته العودة إلى تكرار النتائج والتوصيات كافة، التي انطوى عليها، وإنما نذكر أبرز ما توصلنا إليه، وما نراه من مقترحات على النحو التالي:

أولاً: النتائج: بناءً على ما تم عرضه في هذا البحث يمكن صياغة النتائج الآتية:

- 1- عرف المشرع الأردني في (قانون الملكية العقارية لسنة 2019) وتعديلاته، عقد البيع على الخريطة دون أن يسميه وكيفية بعقد (الوعد بالبيع) وذلك ضمن نص المادة(128) فتتص فقرتها الأولى: (أ- يعد عقداً صحيحاً وملزماً لطرفيه الوعد ببيع بناء أو طابق أو شقة، على عقار مسجل، مرخص بإنشائه على الخريطة ولم يشرع بإنشائه، أو كان تحت الإنشاء ولم يصدر إذن بإشغاله من الجهة المختصة، إذا جرى تسجيل العقد لدى مديرية التسجيل).
- 2- إن المشرع الأردني اعتبر أن هذا العقد هو وعد بالبيع ملزم للجانبين، ووجه ذلك أن عقد البيع على الخريطة عقد تام من حيث الانعقاد ونشوء الالتزامات على عاتق الطرفين المتعاقدين، أما عقد الوعد بالبيع فلا يعتبر عقداً تاماً ولا ينشئ هذه الالتزامات المتبادلة إلا إذا قبل الطرف الآخر هذا الوعد.
- 3- حظر المشرع الأردني إجراء أي معاملة تسجيل على بناء أو طابق أو شقة موعود ببيع أي منها دون موافقة طرفي العقد، بمعنى لا يحق للمشتري أن يتصرف في حقه المثبت بموجب عقد البيع على الخريطة إلا بموافقة المشتري خلافاً للتشريعات المقارنة التي أجازت للمشتري أن يتصرف في الوحدات العقارية المباعة على الخريطة والمسجلة بالبيع أو الرهن وغير ذلك من التصرفات القانونية⁽¹⁾

ثانياً: التوصيات

بناءً على ما تم عرضه في هذا البحث، يغدو لزاماً على المشرع الأردني أن يعمل على التنظيم القانوني لعقد البيع على الخريطة بما يتناسب مع الطبيعة الخاصة لهذا العقد وأن من شأن ذلك تحقيق الحماية لطرفي العلاقة التعاقدية في عقد البيع على الخريطة وبخاصة المشتري باعتباره الطرف الضعيف في العقد، هذا ويمكن صياغة التوصيات الآتية:

- 1- نوصي المشرع الأردني بتعديل الفقرة الأولى من نص المادة (128) من قانون الملكية العقارية بما يتوافق فعلاً مع الإطار التطبيقي لعقد البيع على الخريطة وتسميته ونقترح النص الآتي " أ- يعد عقداً صحيحاً وملزماً لطرفيه عقد البيع على الخريطة المتضمن بيع بناء أو طابقاً أو شقة، على عقار مسجل، مرخص بإنشائه على الخريطة ولم يشرع بإنشائه، أو كان تحت الإنشاء ولم يصدر إذن بإشغاله من الجهة المختصة، إذا جرى تسجيل العقد لدى مديرية التسجيل".
- 2- نوصي المشرع الأردني بتعديل نص المادة 129 / أ، من قانون الملكية العقارية وبما يتضمن جواز التصرف في الوحدات العقارية المباعة على الخريطة من قبل المشتري، ونقترح النص الآتي " يجوز

⁽¹⁾ انظر لطفاً نص المادة (15) من القانون القطري رقم 6 لسنة 2014 (قانون بتنظيم التطوير العقاري لسنة 2014) وتعديلاته وكذلك المادة 76 من قانون البحريني لسنة 2017/ قانون تنظيم القطاع العقاري لسنة 2017 وتعديلاته، وكذلك المادة 6 من القانون المحلي لإمارة دبي قانون رقم 13 لسنة 2008 (قانون بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي لسنة 2008) وتعديلاته

التصرف في الوحدات العقارية المباعة على الخريطة، والمسجلة لدى مديرية التسجيل بالبيع أو الرهن وغير ذلك من التصرفات القانونية ويُحظر التصرف في الوحدات العقارية المفروزة على الخريطة إذا لم تتم الموافقة عليها من الجهات المختصة، ويقع باطلاً كل عقد يبرم على خلاف ذلك".

3- نصي المشرع الأردني للأخذ بنظام السجل العقاري المبدئي و نقترح النص التالي " يُنشأ بدائرة الأراضي والمساحة سجل عقاري مبدئي، تقيد به جميع البيانات للوحدات العقارية المفروزة على الخريطة، وجميع التصرفات والحقوق العينية التي ترد عليها، والتي من شأنها إنشاء ملكية أو أي حق عيني آخر أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام القضائية النهائية المثبتة لها " .

المصادر والمراجع

- 1- الأودن، سمير عبد السميع (2001)، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، منشأة المعارف، الإسكندرية.
- 2- بدوي محمد، عمرو طه (2020) النظام القانوني لتطوير العقاري دراسة مقارنة، الطبعة الأولى دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، القاهرة، الإمارات العربية.
- 3- حاجي عمر، سبيل جعفر (2014)، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع. الأردن.
- 4- حسين علي، علاء (2018)، عقد بيع المباني تحت الإنشاء دراسة قانونية مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، بيروت.
- 5- السنهوري، عبد الرزاق، (1964)، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع العقود الواردة على العمل والمقاوله والوكالة والوديعة والحراسة، طبعة دار إحياء التراث العربي، لبنان
- 6- محمد إبراهيم، ولاء الدين (2014)، التطوير العقاري، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، الناشر دائرة القضاء، أبو ظبي.
- 7- المرسي، زهرة محمد (1989)، بيع الأماكن تحت الإنشاء دراسة مقارنة في القانون المصري والكويتي والفرنسي، بدون دار نشر، مقتنيات مكتبة شومان.
- 8- مرقص، سليمان (1984)، شرح القانون المدني الجزء الثالث العقود المسماة ، المجلد الأول منشورات عالم الكتب، القاهرة.
- 9- المشهداني، عبدالاله أحمد (2022)، أحكام عقود بيع العقارات تحت الإنشاء دراسة مقارنة، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، مصر.
- 10- ناصيف، إلياس (2010)، موسوعة العقود المدنية والتجارية الجزء التاسع البيوع الخاصة، الطبعة الثانية.

ثانياً: الرسائل الجامعية:

- 1- البلوشية، حصة، سعيد بن محمد، (2020)، النظام القانوني لبيع الوحدات العقارية قيد الإنشاء وفقاً للتشريع العماني دراسة مقارنة، رسالة ماجستير.
- 2- أبو دان، أحمد محمود محمد (2022)، عقد بيع العقار على الخريطة، دراسة تحليلية مقارنة، رسالة ماجستير غير منشورة جامعة الأزهر في غزة.
- 3- السعيد، موزة (2018)، بيع العقار على الخريطة وفق قوانين الإمارات العربية المتحدة، دراسة مقارنة، أطروحة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص، جامعة الإمارات العربية المتحدة.
- 4- عربي، باي يزيد، (2010) النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - بائنة الجزائر السنة الجامعية 2009-2010.
- 5- الناصر، نصر قاسم محمد (2020)، إشكالات في الملكية العقارية في القانون الأردني، رسالة ماجستير، جامعة مؤتة، الأردن.

ثالثاً : الأبحاث

- 1- جليل، موني، (2018) دور عقد البيع على التصاميم في ضبط سوق العقار في الجزائر، بحث منشور في مجلة المعيار جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، المجلد التاسع، العدد الثاني.
- 2- الحياوي، أحمد إبراهيم حسين، (2009) حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء دراسة مقارنة في القانونين الفرنسي والأردني، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، مج 33 ، ع 4 ، 267- 320 .
- 3- دنون، يونس صالح، علي سليمان صالح، (2016)، مفهوم عقد بيع العقار على التصميم الهندسي وتكييفه القانوني، مجلة جامعة تكريت للحقوق مجلد 1 العدد 1.
- 4- سعيد، محمد محمد القطب مسعد (2020)، أحكام عقد البيع على الخريطة، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية مج 6 العدد 1 ص4 الناشر جامعة مدينة السادات، كلية الحقوق.
- 5- عز الدين، زويه، (2013) خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي " عقد بيع عقار موجود وقت التعاقد " مجلة الحقوق والحريات ع1 جامعة محمد خيضر سيكره.
- 6- النعيمي، ضحى محمد سعيد، (2012)، مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني، مجلة الشريعة والقانون التي تصدرها كلية القانون جامعة الإمارات، السنة 26 العدد 49 صفر 1433 هـ يناير 2012.

رابعاً : القوانين

- 1- القانون رقم (43) لسنة (1976) (القانون المدني لسنة 1976) القانون المدني الأردني. المنشور على الصفحة 2 من عدد الجريدة الرسمية رقم 2645 تاريخ 1976/8/1.
- 2- قانون رقم 13 لسنة 2008 (قانون بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي لسنة 2008) وتعديلاته المنشور في العدد 334 من الجريدة الرسمية على الصفحة 5 بتاريخ 2008-08-31.

- 3- القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري لإمارة أبو ظبي قانون رقم 3 لسنة 2015 ((قانون في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي لسنة 2015)) المنشور في العدد 6 من الجريدة الرسمية على الصفحة 3 بتاريخ 30-06-2015.
- 4- قانون لسنة 2017 (قانون تنظيم القطاع العقاري لسنة 2017) وتعديلاته ، في دولة البحرين المنشور في العدد 3325 من الجريدة الرسمية على الصفحة 16 بتاريخ 03-08-2017 والساري بتاريخ 03-02-2018.
- 5- قانون رقم 04-11 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجزائري نشر في الجريدة الرسمية بالعدد 14 على الصفحة 4 بتاريخ 6 مارس 2011.
- 6- قانون رقم (6) لسنة (2014) (قانون بتنظيم التطوير العقاري لسنة 2014) وتعديلاته ، في دولة قطر المنشور في العدد 6 على الصفحة 26 بتاريخ 07-04-2014 والساري بتاريخ 11-03-2014.
- 7- قانون رقم 13 لسنة 2019 (قانون الملكية العقارية لسنة 2019) وتعديلاته المنشور في العدد 5573 من الجريدة الرسمية على الصفحة 2792 بتاريخ 16-05-2019.

خامساً: الاحكام القضائية

- منشورات قسطاس (محرك البحث القانوني)