



2026; 22(2); 414 – 426

بسم الله الرحمن الرحيم

Omdurman Islamic University Journal(OIUIJ)

مجلة جامعة أم درمان الإسلامية

<https://journal.oiu.edu.sd/index.php/oiuj>

<https://doi.org/10.52981/oiuj.v22i2.3609>



ISSN: 5361-1858

التنظيم القانوني لعقد التطوير العقاري

(دراسة مقارنة)

د. بابكر عبد الله محمد أحمد¹

رئيس قسم القانون الخاص - كلية القانون - جامعة الجزيرة - السودان

للاستشهاد بهذا المقال:-

د. بابكر عبد الله محمد أحمد ، التنظيم القانوني لعقد التطوير العقاري (دراسة مقارنة) ، مجلة جامعة أم درمان الإسلامية

ISSN: 5361-1858

<https://doi.org/10.52981/oiuj.v22i2.3609>

المستخلص :

هدفت الدراسة إلى التعرف على مفهوم العقار والتطوير العقاري، الوقوف على أوجه قصور التشريعات العقارية، أتبعته الدراسة المنهج الوصفي التحليلي المقارن، توصلت الدراسة لعدة نتائج منها أن العقار بدون شرط يعد عنصراً رئيسياً في مجال التطوير العقاري والاستثمار ، إن المشرع في كثير من الدول لم ينظم عقد التطوير العقاري بموجب أحكام خاصة. ونجد أنه عاجز. بعض أحكام المطور العقاري في قانون الاستثمار احيانا وقانون المعاملات المدنية السوداني لسنة ١٩٨٤م وهذه المعالجة لا تغطي جميع مايتعلق بعقد المطور العقاري من أحكام، يلتزم المطور العقاري بموجب عقد التطوير بالعديد من الالتزامات منها الالتزام بتسليم والمطابقة ونقل الملكية للمشتري حسب ما هو متفق عليه بموجب هذا العقد، توصلت الدراسة لعدة توصيات منها أهمها انشاء هيئة رقابية على الاعمال العقارية من حيث التصرفات القانونية او الاستغلال او الاستعمال، و مجلس للمكاتب العقارية والشقق المفروشة.

وعلى المشرع السوداني سد الثغرات القانونية ومنع استخدام العقارات في غسل الأموال.

ضبط آلية "البيع على الخارطة" (بيع الشقق قبل تشييدها مثلاً).

الكلمات المفتاحية: التنظيم - القانوني - تطوير العقار

Abstract:

The study aimed to identify the concept of real estate and real estate development, to identify the shortcomings of real estate legislation, the study followed the descriptive-analytical comparative approach, the study reached several conclusions, including that the unconditional real estate is a major element in the field of real estate development and investment, that the legislator in many countries did not regulate the real estate development contract under special provisions. We find that it has dealt with some of the provisions of the real estate developer in the Investment Law sometimes and the Sudanese Civil Transactions Law of 1984, and this treatment does not cover all the provisions related to the real estate developer's contract, the real estate developer is bound by many obligations under the development contract, including the obligation

to hand, conform, and transfer ownership to the buyer as agreed under this contract, the study reached several recommendations, the most important of which is the establishment of a supervisory body on real estate works in terms of legal actions, exploitation or use, and a council for real estate offices and furnished apartments.

Sudanese legislators should close legal loopholes and prevent the use of real estate for money laundering.

Adjusting the "off-plan sale" mechanism (e.g., selling apartments before they are built).

Keywords: Regulation – Legal – Real Estate Development

المقدمة

يخضع النظام القانوني لعقد تطوير العقار في السودان بشكل أساسي للقواعد العامة في قانون المعاملات المدنية لسنة 1984، نظراً لغياب تشريع خاص وشامل ينظم نشاط التطوير العقاري بشكل مستقل حتى الآن بيد ان العقار من أهم مقومات الاستثمار، ويرى عدد من فقهاء الاقتصاد والقانون أن الاستثمار العقاري يشكل ركن اساسي في عجلة التنمية الاقتصادية، ولا شك أن تداخل مجموعة من العوامل الاقتصادية والاجتماعية وغيرها يجعل من دراسة إشكالية الاستثمار العقاري ضرورة تتجلى في صعوبة المجال وتعقد العوامل، وهذا ما أعطى للعقار أهمية بالغة في مجال النهوض بقطاع الاستثمار بحيث أصبح للتشريع العقاري مكانة خاصة ومتميزة على رأس الأنظمة القانونية الأخرى في تحريك العجلة الاستثمارية والتنموية باعتبار العقار الوسيلة الأساسية لجلب الاستثمار الاقتصادي.

ونتيجة للتوسع الحضري والنمو الديمغرافي المتزايد الذي تشهده المدن والتجمعات العمرانية وضعف دخل المواطن وغلاء الأراضي الحضرية وانتشار المضاربات العقارية. وبالنظر كذلك للتقدم الذي أصبحنا نعيشه في ظل عصر الوحدات الاقتصادية الكبرى، برز ما اصطلح عليه بظاهرة "القلق العقاري" وهذا ما دفع بالمشرع العقاري إلى سن باقة من الأنظمة والتشريعات العقارية بغية تأطير الهيكلة العقارية والاستجابة لمتطلبات الشريط التنموي الاستثماري ، ونخص بالذكر نظام التحفيظ العقاري باعتباره قاطرة للتنمية وأرضية خصبة لانطلاق المشاريع الكبرى، هذا إضافة إلى مدونة الحقوق العينية العقارية التي حاول المشرع من خلالها جمع شتات النصوص المتفرقة والمنظمة للعقارات غير المحفظة وإدراج هذا النوع من العقارات في قاطرة التنمية وكذلك قانون التعمير، وقانون الملكية المشتركة، وقانون بيع العقار في ضوء الإنجاز، والايجار المفضي إلى تملك العقار.

أهمية الدراسة:

للتطوير العقاري فعالية كبيرة في تحقيقي التنمية وتشجيع الاستثمار.

تواجه القوانين صعوبات جمة حالت بينها وبين ما كانت تصبوا إليه، وهذا ما يجعل الموضوع الذي نحن بصدده ذو أهمية بالغة.

الحاجة إلى إبراز الدور الفعال الذي يلعبه العقار عامة والتشريع العقاري خاصة، كل ذلك للنهوض بالمسار التنموي ومواكبة حلقات التطور والازدهار.

مشكلة الدراسة:

تتمحور مشكلة الدراسة الأساسية في الإجابة عن السؤال الرئيسي ما مفهوم التنظيم القانوني لعقد التطوير العقاري؟ والذي تنفرع منه الأسئلة التالية:

- ماهية بالعقار؟.
- معرفة المطور العقاري؟
- ما هية التشريعات التي تنظم المعاملات العقارية ؟
- وماهي الآثار القانونية المترتبة في حال الاخلال بالالتزام .

أهداف الدراسة:

- التعرف على مفهوم التنظيم القانوني لعقد التطوير العقاري في التشريع السوداني.
- بيان ماهية الوقوف على أوجه قصور التشريعات العقارية
- إبراز نتائج صور التشريعات على الاستثمار والتنمية

منهج الدراسة:

أتبع المنهج الوصفي التحليلي المقارن

هيكل الدراسة:

تشمل الدراسة على مقدمة وثلاثة مباحث

المبحث الأول: ماهية العقار وماهية المطور العقاري

المطلب الأول: تعريف العقار:

العقَّارُ، جمعه عقَّاراتُ هو كل شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف، أي الأراضي والمباني والأشجار التي تتصل بالأرض اتصال قرار. وينقسم العقار إلى قسمين: العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص(1).

العقَّار بطبيعته، وهو ما سبق ذكره، أي الأشياء التي تتصل بالأرض اتصال قرار. ولا يعد عقاراً بالنسبة للأرض إلا ما هو جزء منها. ويترتب على ذلك أن الكنز ليس عقاراً رغم كونه مدفوناً في باطن الأرض. وهي الأشياء الثابتة في مكانها والتي لا يمكن نقلها منه دون تلف. وهي تعتبر الأصل مقابل بقية أصناف العقارات. وتشمل أرض وما يقام فوقها من مبان ونباتات وما يلتصق بها من أجهزة وأنايب كالمصاعد وأنايب الغاز وقنوات المياه وأسلاك الكهرباء، وتشمل كذلك الصابة علي سوقها والثماري أصولها فإذا جذت صارت من المنقولات ولو لم تنقل وتعتبر كذلك من المنقولات الطبيعية حقول المحروقات والمواد المعدنية المصنفة «المناجم».

أنواع العقَّار: أرض: أرض سكنية، أرض تجارية، أرض استثمارية، أرض خام، أرض زراعية أرض نفطية وكذلك بناء: عمارة/ بناية، شركة / برج، منزل، بيت، قصر، فيلا، محال (حوانيت) تجارية

كذلك يمكن تعريف العقارات الحكمية بأنها منقولات رفعت لدرجة العقارات بحكم القانون، فهي عقارات بالتخصيص ويقصد به منقول يضعه صاحبه في عقار يملكه لخدمة هذا العقار واستغلاله. أو تلتحم به بشكل يتعذر معه فصله عنه فيفترض المشرع حكماً أنها عقارات، فيقوم هذا الصنف على افتراض قانوني تصبح بموجبه بعض المنقولات عقارات بحكم القانون وتتأسس عبر وجود ترابط بينها بين العقار ويكون هذا الترابط إما مادياً يتعذر معه فصلها عن العقار أو ترابط اقتصادي كأن توضع المنقولات في خدمة العقار، وشروط العقار بالتخصيص(1):

أن يكون العقار والمنقول مملوكين لشخص واحد.

أن يتم وضع المنقولات رصداً لخدمة العقار بإرادة المالك وليس رغماً عن إرادته (مثال: إذا استعار مستأجر مزرعة سيارة من مالك المزرعة ورصدها لخدمة العقار فإن السيارة في هذه الحالة لا تعد عقاراً بالتخصيص لأن الرصد هنا لم يكن بإرادة المالك).

أن يوضع المنقول لخدمة العقار وليس لخدمة صاحب العقار بصفة أساسية. (مثال: إذا اشترى مالك مزرعة سيارة لاستخدامه الشخصي وليس رصداً لخدمة العقار، فلا تعد السيارة عقاراً بالتخصيص).

أن يتم الرصد على سبيل الاستقرار. يترتب على هذا أن من يرصد منقولاً لخدمة عقار بصفة مؤقتة (أي لمدة زمنية محددة) فإن المنقول في هذه الحالة لا يعد عقاراً بالتخصيص

وتعريف العقار بحسب المحل الذي يسحب منه على أنه عبارة عن منقولات تلزم العقار إذ أنها كانت متبنة بالعقار المذكور لكنها ازيلت نتيجة هدم المنزل أو تعديل بعض الأماكن به.. كالنوافذ مثلاً. الأبواب....(1)

عرف القانون السوداني العقار بأنه(2):

كل شيء مستقر بجيز ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير هيئته فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

يعتبر عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكه في عقار له رصداً على خدمته واستغلاله ويكون ثابتاً في الأرض.

التشريع العقاري أداة حيوية لتنظيم السوق العقاري، وتعزيز الثقة، وتشجيع الاستثمار، وتحقيق التنمية المستدامة. تُظهر التشريعات الحديثة في دول مثل المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة والمغرب التزاماً واضحاً بتطوير البنية القانونية للقطاع العقاري، من خلال إصدار أنظمة شاملة تهدف إلى رفع الشفافية، وضمان استقرار المعاملات، وحماية حقوق جميع الأطراف.

المطلب الثاني: تعريف عقد التطوير العقاري لغة واصطلاحاً وقانوناً

يعد مصطلح التطوير العقاري من المفاهيم القانونية الحديثة لم يتم تداولها في السابق على الرغم من الدور الذي يلعبه في التنمية الاجتماعية والاقتصادية للدولة» كونه يسد حاجة المجتمع في السكن، كما أن دور المطور في أطار الصناعة العقارية لم يعد مشابهاً مع دور المهندس أو المقاول بشكل عام بل أصبح دور المطور في عقد التطوير العقاري مختلفاً تماماً؛ لأنه صاحب رؤية وإبداع في تقديم الحلول المناسبة للإشكاليات العقارية.

الفرع الأول: مفهوم عقد التطوير العقاري

إن المشرع العراقي لم يضع تنظيمًا خاصًا لعقد التطوير العقاري وفي ذات الوقت لم ينظمه ضمن العقود المسماة الواردة في المجموعة المدنية» في حين ذهبت بعض الدول إلى وضع تنظيم خاص ينظم: عقد التطوير العقاري بصورة تفصيلية مثل قانون التطوير العقاري الإماراتي والقطري والبحريني وغيرها ومن الملاحظ أن مفهوم عقد التطوير العقاري في الوقت الحالي أصبح مغايرًا تمامًا عما كان عليه سابقًا وهذا يرجع إلى العديد من الأسباب أهمها زيادة

وعى المظنون أو. المستثمر المقدم على الاستثمار أمواله في السوق العقاري» وبصفه خاصة المشتري الوحدة العقارية أصبح على علم ودراية كاملة بالسوق ومتغيراته. ولذلك سأحاول توضيح ذلك على النحو الآتي(1):

الفرع الثاني: تعريف عقد التطوير العقاري

تجدر الإشارة إلى أنه لا يوجد تعريف تشريعي محدد لعقد التطوير العقاري بالقانون العراقي بالرغم من تنظيمه لعقد البيع بصورة خاصة؛ على عكس المشرع المصري الذي أولى أهمية خاصة؛ فقد عرف مصطلح التطوير العقاري في مشروع التطوير العقاري الجديد المزمع إصداره قريبًا فقد نصت المادة الأولى منه على أن "عقد البيع المبرم بين المطور والمشتري لبيع وحدة في مشروع عقاري تقوم بإنشائه شركة مرخص لها بنشاط التطوير العقاري يحدد بمقتضاه الحقوق والالتزامات المتبادلة بينهما" ويتضح: من هذا المشروع أن العقد الذي يبرمه المطور العقاري لم ينظم بنظام قانوني خاص بها يختلف عن النظام المطبق على عقد بيع العقار وهذا ما يعني أن عقد التطوير العقاري يعتبر هي ذاتها عقد بيع المباني تحت الانشاء، أي في فرنسا فقد وضع التشريع الفرنسي تعريفًا جامعاً لعقود التطوير العقاري بشروط، وهذه الشروط نص عليها القانون الفرنسي(1):

1. وصف للعقار أو الجزء محل البيع.

2. ثمن البيع وشروط السداد.

3. الوقت المحدد للتسليم

4. ضمان إنجاز الاعمال في العقار أو سداد التعويضات الخاصة بالعيوب الخفية المؤثرة التي تظهر بالإعمال، هذا من ناحية المشرع؛

أما من ناحية الفقه فلم يجمع الفقه على تعريف واحد لعقد التطوير العقاري بل اختلفت تعاريفهم بشأنه؛ فعزفه جانب من

الفقه الفرنسي بانه " ذلك العقد الذي يتعهد البائع بموجبه ببناء مبنى خلال فترة يحددها العقد" (1)

كما حاول جانب آخر من الفقه الفرنسي تعريف عقد التطوير العقاري تعريفاً أكثر دقة من أجل معرفه العقد بيع عقاري محله عقار لم يكتمل بعد بأنه "عقد بمقتضاه يلتزم المطور العقاري بالبناء وفقاً للنماذج والرسوم كما يلتزم بتسليمه للمشتري خلال الفترة المتفق عليها مقابل التزام المشتري بدفع أقساط متتابعة طبقاً لمدى تقديم اعمال البناء" (2)

كما عرفه بعضهم بأنه "عقد يتملك بموجبه المشتري عقاراً لم يبدأ البائع بنائه بعد او لم يكتمل بناؤه حين التعاقد» وفيه يتعهد البائع ببناء العقار المتفق على مواصفاته خلال المدة المتفق عليها مقابل تعهد المشتري بدفع أقساط الثمن في مواعيدها". (3) ويرى جانب آخر من الفقه بأنه "عقد يرد على محل لم ينشأ بعد وبموجب هذا العقد يتعهد البائع بإنشاء عقار معين وفقاً للمواصفات المحددة في وثيقة

العقد كما يتعهد بنقل ملكية العقار إلى المشتري مقابل ثمن نقدي. يدفعه المشتري له" (4)

ومن خلال التعريفات السابقة يظهر أن عقد التطوير العقاري بأنه عقد محله عقار مفرز في المشروع في طور الإنشاء إذ يلتزم المستثمر بنائها وفقاً لمواصفات المذكورة بالعقد مقابل التزام المشتري بدفع الثمن وغالباً ما يكون دفع على شكل دفعات متفق عليها في العقد.

المطلب الثالث: تعريف المطور العقاري:

تعددت في فرنسا التعريفات الفقهية التي قيل بها لمفهوم المطور العقاري تعدداً كبيراً، لدرجة أننا لا نبالغ إذا قلنا إن هذا المفهوم ليس محل إجماع الفقه منذ منتصف القرن الماضي حتى الآن، وأصبح لفظ المطور العقاري في مشروع قانون تنظيم مهنة التطوير العقاري الذي لم يتم إصداره حتى الآن هو ذاته مصطلح المسمى العقاري" الذي استعمله المشرع في اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد لسنة 2008م، وقد ورد في تعريف المطور العقاري بهذا المشروع بأنه "الشخص الاعتباري المرخص له بمزاولة نشاط التطوير العقاري وفقاً لأحكام هذا القانون"، وكما أن هذا المصطلح قد استعمله رئيس مجلس الوزراء بقراره رقم 2184 لسنة 2022م الخاص بضوابط بيع الوحدات العقارية المتعلقة بمشروعات التطوير العقاري لضمان حقوق المشتريين.

كما صدرت عقود التطوير العقاري النموذجية في فرنسا بمقتضى الاتفاقية المشتركة الصادرة من المركز الوطني للبناء والتشييد والذي يُرمز له اختصاراً IDDC في 18 مايو 1988م، وكما تعددت التعريفات الفقهية للمطور العقاري في فرنسا، تعددت كذلك المصطلحات التي يطلقها مشرعو الدول العربية والإسلامية للدلالة على هذا المفهوم، فعلى سبيل المثال استخدم المشرع الجزائري مصطلح "المُرقي العقاري" في حين استخدم المشرع التونسي في مشروع قانونه الجديد مصطلح "الباعث العقاري" بينما استخدم المشرع الإماراتي والقطري والبحريني والسوري المصطلح الدارج "المطور العقاري" أما المشرع المصري، فتارة يستعمل مصطلح "المسمى العقاري" كما هو الحال في قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008م ولائحته التنفيذية، وتارة أخرى يطلق عليه اسم "المطور العقاري" وهو المصطلح المستخدم في مشروع قانون التطوير العقاري المتوقع إصداره (1).

وقد حاول الفقه الفرنسي وضع تعريف دقيق لمفهوم المطور العقاري في ظل هذا التعريف التشريعي المرن لعقد التطوير العقاري، لكنهم اختلفوا في إبراز الصفة أو السمة الغالبة فيه والتي تميزه عن غيره من الأشخاص الآخرين المتدخلين في عملية التشييد والتسويق العقاريين، الأمر الذي أدى إلى وقوع بعضهم في لبس أو خلط بين هذا المفهوم أو ذلك، ووضع البعض الآخر في حيرة من أمره لدرجة أنهم قرروا أن التعريف التشريعي لعقد التطوير، ولا نرى فارغاً كبيراً بين هذه المصطلحات جميعاً، لأنها تدور كلها حول معنى واحد، غير أننا نرى أن المصطلح الأخير، وهو "المطور العقاري" هو المصطلح الأقرب إلى الترجمة الفرنسية وهو الأكثر شيوعاً في الدول العربية، كما هو المصطلح المستعمل في مشروع قانون التطوير العقاري المصري الذي لم يتم التصديق عليه.

المبحث الثاني: خصائص عقد التطوير العقاري

بعد أن تطرقنا لتعريف عقد التطوير العقاري فقهاً وتشريعاً لا بد لنا أن نبين خصائص هذا العقد الذي يلتزم بموجبه المطور العقاري من حيث التشييد والبناء وفقاً للمواصفات والشروط المتفق عليها في العقد، كما أن هذا العقد يمتاز بعدة خصائص وهي كالآتي: (1)

المطلب الأول: عقد التطوير العقاري عقد متعدد الأطراف ومن العقود الفورية

الفرع الأول: عقد متعدد الأطراف

إن عقد التطوير العقاري عادة ما يشمل؛ لمطور العقاري ويعد الطرف الرئيسي المسؤول في تطوير المشروع العقاري سواء كان تخطيط أو بناء أو تسويق أو بيع الوحدات العقارية يمكن أن يكون فرداً أو شركة؛ ومالك الأرض يعد الطرف الثاني في تطوير المشروع. وفي بعض الحالات لا يملك المطور العقاري الأرض وإنما يمكن يبرم عقد تطوير مع مالك الأرض لتطويرها مقابل نسبة معينة من العائد أو وحدات معينة في المشروع؛ الجهة التمويل البنك أو شركة التمويل يعد الطرف الثالث إذا كان المشروع يعتمد على تمويل خارجي تكون الجهة الممولة طرفاً مهماً في عقد التطوير العقاري وتدخل في تحديد الالتزامات والضمانات وسداد التمويل؛ الجهات الحكومية ودعد الطرف الرابع» وهي ليست طرفاً مباشراً في العقد التطوير لكنها تدخل ضمن الإجراءات النظامية، إصدار التصاريح والموافقات التنظيمية

والتأكد من الالتزام بالأنظمة؛ والمستفيد النهائي ويعد الطرف، الخامس في هذا المشروع» وفي بعض الأحيان لا يكون طرفاً في عقد التطوير الأصليء لكن يتم توقيع عقود منفصلة معه عند بيع الوحدات(2)

الفرع الثاني: عقد التطوير العقاري من العقود الفورية.

إن العقود تقسم بحسب ما إذا كان الزمن يلعب دوراً في تحديد مدى الالتزامات الناتجة عنها إلى عقود فورية وعقود زمنية، والعقد الفوري لا يكون الزمن عَصراً جوهرياً فيه مثل عقد البيع(4)

ويبدو أن عقد التطوير العقاري من العقود الفورية التنفيذ لأن التزامات المطور العقاري والمشتري تتحدد وتنفذ دون أن يكون الزمن عَصراً. جوهرياً ويبقى عقد التطوير العقاري فورياً حتى لو كان الثمن مؤجلاً أو مقترناً بأجل معين لا يؤثر على تنفيذ الالتزامات» بل يؤثر فقط وقت تنفيذها حين أن المطور العقاري ملزم بنقل الملكية وهو التزام يتحدد في مده دون أن يكن للزمن أي دور (1)

ويرتب على التراخي. في تنفيذ هذا العقد تطبيق نظرية الظروف الطارئة وذلك على اعتبار أن عقد التطوير العقاري من العقود الفورية التنفيذ على الرغم مما يتضمنه هذا العقد من تبعض مظاهر العقد الزمني. (2)

المطلب الثاني: عقد التطوير العقاري من العقود ذات الطابع التمويلي وعقود الإذعان

الفرع الأول: من العقود ذات الطابع التمويلي

إن عقد التطوير العقاري لا يتم إلا من خلال منح مبلغ التمويل بموجب عقد التمويل العقاري من أجل لانتفاع به كما يهدف هذا المال إلى تحقيق غاية المشتري تتمثل بشراء وحدة سكنية أو بناء وحدة سكنية؛ لأنها تمثل مشتريات ذات قيم مرتفعة (منصوره 2006: صفحة 5) (3)

كما أن مضمون عقد التطوير العقاري هو منح الائتمان من المصرف لطالب التطوير في صورة أداء نقدي على أن يلتزم بتقديم تأمينات و ضمانات تكفل الوفاء بهذا الدين خلال مدة معينة متفق عليها مسبقاً هذا من جانب» ومن جانب آخره أن التطوير العقاري يعد نشاطاً اقتصادياً يمارس من قبل أشخاص معنوية عامة أو خاصة: إذ يكون اختصاصهم التمويل من/أجل: التطوير العقاري مثل قانون صندوق الإسكان العراقي المرقم (32) لسنة 2011 ء والمصرف العقاري المرقم (8) لسنة 41979 ونظام القروض والإسكان التي تمنحها المصارف العامة (مصري الرشيدي والرافدين) الذي اهتم بالتطوير العقاري.

الفرع الثاني: عقد التطوير العقاري من عقود الإذعان

إن الأصل في التعاقد يجب، أن يتم عن طريق التفاوض والمناقشة، والمساومة، بحيث يتفاوض كل أطراف العقد على بنوده؛ من أجل تحقيق التوازن العقدي بينهما، بيد أن عقد التطوير العقاري يُعد من العقود ما يجيد عن هذه القاعدة» فلا يكون هناك مفاوضات على بنود العقد، وإنما يضع المطور العقاري شروطه في العقد وما على المشتري إلا أن يرضخ لجميع هذه الشروط جملة وتفصيلاً أو يرفضها (1)

وقد ظهرت عقد التطوير العقاري بسبب لأوضاع اقتصادية معينة منها أزمة السكن نتيجة الظروف التي مر بها العراق التي تمثل تحدياً كبيراً يواجه الحكومة والمجتمع وهذه غير المنظمه وتأثيرات الصراعات المستمرة» و زادت من حدتها الأوضاع الأخرى التي مر بها العراق التي دمرت البنى التحتية في أغلب المناطق لذلك يتطلب وضع حلول جذرية وجادة لهذه الأزمة. وبشكل: شامل» ويتمثل هذا التفاوت» في وجود طرف يتمتع بقوة اقتصادية» مقابل طرف آخر يريد الحصول على وحدة سكنية معينة؛ لحاجته الضرورية إليها.

فيعرض المطور العقاري شروطا على المشتري للتسليم بما دون مناقشة؛ لأن محل هذه العقد يعد من الأشياء الضرورية التي لا يستطيع العيش من دونها؛ نتيجة لذلك يترتب على هذا العقد أن يحدث في بعض الأحيان تفاوت كبير في التزامات كلا المتعاقدين؛ يؤدي إلى اختلال التوازن الاقتصادي للعقد وهذه العقود تسمى بعقود الإذعان(2)

وهذا ما نصت عليه المادة 167/1 من القانون المدني العراقي التي تنص على أن "القبول في عقود الإذعان ينحصر في مجرد التسليم بمشروع عقد ذي نظام. مقرر يرضه الموجب ولا يقبل فيه مناقشة"؛ أما المشرع الفرنسي وفي المادة 1110 من القانون المدني فقد عبر عن عقد الإذعان على أنه: "...عقد الإذعان هو ذلك العقد الذي تكون شروطه العامة مستثناة من التفاوض ومحددة مسبقاً من قبل أحد الطرفين".

المبحث الثالث: الآثار المترتبة على عقد التطوير العقاري

إن المطور في عملية التطوير العقاري يكون له دور أساسي بوصفه هو من يقوم بإنشاء المشاريع التطويرية كذلك يقوم بالتنسيق بين المهندس والمقاول أو غيرهم من المتدخلين في مشروع: تطوير العقاري المزمع تنفيذه ونظراً لأهمية المركز القانوني الذي يحتله المطور. في العلاقة القائمة بينه وبين المشتري الذي يضع كامل الثقة به من أجل الحصول على وحده عقارية متفق عليها.

المطلب الأول: التزامات المطور العقاري

الفرع الأول: التزام المطور العقاري بالإنجاز والتسليم والمطابقة

أولاً: التزام المطور العقاري بالإنجاز والتسليم

يعد الالتزام بالإنجاز البناء من الالتزامات الجوهرية التي تقع على عاتق المطور العقاري باعتباره مالك لهذا المشروع؛ و يلتزم. المطور بالبناء كما يلتزم المقاول في مقاولات البناء من أجل تنفيذ أعمال البناء وأن الرجوع إلى القواعد القانونية نجد أن محل العقد هو العملية القانونية المطلوب تحقيقها (1)

والتي تتضمن التزامات متقابلة لكل من المطور. والمشتري فمحل المطور هو إيجاد العين المتفق عليها ونقل ملكيتها إلى المشتري» ومحل التزام المشتري يتمثل بدفع الثمن وتسليم الوحدة(2).

والأصل في نظرية العقد يعد العقد شريعة المتعاقدين لا يجوز نقضه أو تعديله إلا لأسباب يقرها القانون أو اتفاق الأطراف على ذلك وهذا ما نصت عليه المادة 146\1 (1) من القانون المدني العراقي على أنه "إذا نفذ العقد كان لازماً ولا يجوز لاحد العاقدين الرجوع عنه ولا تعديله إلا بمقتضى نص في القانون أو بالتراضي"؛ ويعد التزام المطور بإنجاز الأعمال البناء التزاماً بتحقيق نتيجة» إذ يسأل المطور عن عدم تحقيق هذه النتيجة مهما كان السبب فلا يمكن أن يتخلص من المسؤولية إلا إذا قام بإثبات السبب الأجنبي بحيث يجعل تنفيذ العقد مرهق على أطراف العقد، وبعد انتشار فايروس كورونا (كوفيد19)» نموذجاً فقد فرضت الدول العديد من الإجراءات من أجل المحافظة على سلامة مواطنيها ومن ضمن هذه الإجراءات الحجز المنزلي الذي اثار على تنفيذ الكثير من المشاريع ومنها مشاريع المطور العقاري» ففي هذه الحالة يمكن اللجوء إلى فسخ العقد أما إذا كان يمكن التنفيذ بعد زول الجائحة في هذه الحالة يلجأ الأطراف إلى وقف التنفيذ خلال مدة معينة.(1)

أما في حال زوال السبب الأجنبي امتنع المطور العقاري عن التنفيذ للالتزامات الذي يفرضها عليه العقد تنهض مسؤولية المطور العقدي فيحق للمشتري أما المطالبة بالتنفيذ العيني أو المطالبة بالتعويض مع الفسخ على اعتبار أن هذا العقد من العقود الملزمة للجانبين وهذا ما نصت عليه المادة (12177) من القانون المدني الفرنسي في التعديل رقم 1231-2016 على أنه "يحق للطرف الذي لم ينفذ التعهد حياله" أو نفذ بشكل ناقص]: يرفض تنفيذ التزامه أو يعلق تنفيذه؛ يسعى إلى التنفيذ الجبري للالتزام؛ يطلب تخفيض الثمن؛ يطلب فسخ العقد؛ يطلب التعويض عما ترتب من: نتائج عن، عدم التنفيذ". هذا من جانب» ومن جانب آخر يقع التزام على المطور العقاري بعد الإنجاز تسليم الوحدة العقارية إلى المشتري وفق المواصفات والشروط المتفق عليها أما المدة التي يجب التسليم فيها فيتم تحديدها عن طريق اتفاق الطرفين» ويعد التسليم من البيانات الجوهرية التي يجب الاتفاق عليها عند إبرام عقد بيع الوحدة العقارية» كما يأتي بعد التسليم

عديد من الالتزامات تقع على عاتق المطور العقاري، مثل القيام بالتسجيل النهائي ونقل الملكية للمشتري كذلك حساب مدة الضمان المقرر لصلاحية الاعمال» وضمن التعرض والاستحقاق وكذلك، العيوب الخفية(2)

ثانياً: التزام المطور العقاري بالمطابقة

يقع على عاتق المطور بعد إكمال البناء تسليم الوحدة العقارية مطابقة للمواصفات المنصوص عليها في العقد إذ أن. الالتزام بمواصلة إنجاز الاعمال وإتمامها على وفق المواصفات المتفق عليها يعد نتيجة حتمية» فالمشتري يهدف تفادي الصعوبات المرتبطة بالجوء إلى دعوى العيب الخفي، أو من أجل تفادي الآثار التي تنجم عن شروط الإعفاء والتخفيف من ضمان العيب الخفي التي قد يتضمنها عقد التطوير العقاري(1)

كما أن تمسك المشتري بعدم مطابقة الوحدة السكنية للمواصفات يكون أكثر فائدة من التمسك. بضمن العيوب الخفية حكم محكمة التمييز الاتحادية 2023 وتجدر الإشارة إلى أنه لا يوجد تعريف تشريعي محدد للالتزام بضمن المطابقة» فلم يشر القانون المدني إلى تعريف الالتزام بضمن المطابقة، وفي ظل هذا الغياب التشريعي يكون المجال مفتوحاً للفقهاء لوضع تعريف محدد لهذا الالتزام (2)

ويرى جانب من الفقهاء أن الالتزام بالمطابقة يتمثل في وجود ضمان من جانب المطور العقاري للمشتري بأن تكون الوحدة السكنية صالحاً لتحقيق الغرض الذي أعد هذا العقد خصيصاً من أجله أو ضمان صلاحيته لذلك الغرض الكتفك عليه صراحة أو ضمناً.(3)

ويجدر بنا أن نشير إلى أن-المطابقة بالنسبة للمبيع يمكن أن ينظر إليها من منظورين«الأول: ماديء والآخر: وظيفي فمن ناحية النوع الأول يمكن استنتاجه بسهولة بالرجوع على العقد وشروطه وما تمّ تحديده من خلال المواصفات الخاصة بالوحدة السكنية والذي يتعين أن يتم تسليمه مطابقاً لهذه المواصفات» أما المنظور الوظيفي لعدم المطابقة فهو عدم إمكانية أن يؤدي الشيء المسلم للمشتري الغرض الذي تم الشراء من أجله(4). وعرف أيضاً الالتزام بضمن المطابقة بأنه "عدم المطابقة يعني عدم صلاحية المبيع للاستعمال المقصود بحسب طبيعته أو بحسب الغرض الذي أعد من أجله أو وفقاً لما هو مبين في بنود العقد ويحمّد لهذا التعريف أن المقصود بالمطابقة ليس فقط مجرد نقل حيازة الوحدة السكنية من المطور إلى المشتري؛ بل يجب النظر إلى ما يسعى إليه المشتري من أهداف من وراء عملية الشراء(5).

أما إذا قام المطور العقاري بتسليم وحدة سكنية غير مطابقة للمواصفات فيكون قد أخل بالتزامه بضمن مطابقة» ويتربّ على ذلك مجموعة من الجزاءات المقررة لمصلحة المشتري سواء كانت جزاءات تقليدية عامة متعلقة بالعقد ومنصوص عليها في التشريعات الوطنية كالتنفيذ العيني والفسخ(1).

وقد أجمعت أغلب الأنظمة القانونية على ثبوت الحق للمشتري في مطالبة المطور: بالتنفيذ العيني إذا لم يتم المطور بتسليم وحدة سكنية مطابقة للمواصفات المتفق عليها في العقد أو للغرض الذي تم التعاقد من أجله إذ يحق للمشتري أن يجبر البائع على تسليمه شيئاً مطابقاً لما هو متفق عليه في العقد إذا كان ذلك التنفيذ ممكناً(2):

أما إذا كان التنفيذ العيني غير ممكنٍ جاز للمشتري أن يطالب بالتنفيذ بمقابل عن طريق التعويض وهذا ما نصت عليه المادة (205/2) من القانون المدني المصري تنص على أنه 'إذا لم يتم المدين بتنفيذ التزامه» جاز للدائن أن يحصل على شيء من النوع ذاته على نفقة المدين بعد استئذان القاضي أو دون استئذانه في حالة الاستعجال كما يجوز له أن يطالب بقيمة الشيء من غير إخلال في الحالين بحقه. في التعويض.. ويجوز للمشتري أن يحصل على حكم بإلزام البائع بالتنفيذ العيني للالتزام بالمطابقة» ويمكن اللجوء إلى الغرامة التهديدية؛ لحمل البائع على هذا التنفيذ وهذا ما نصت عليه المادة (253) من القانون المدني العراقي بالنص على أنه "إذا كان تنفيذ الالتزام. عينا غير ممكن أو غير ملائم إلا إذا قام به المدين نفسه وامتنع المدين عن التنفيذ؛ جاز للمحكمة بناء على طلب الدائن أن تصدر قراراً بإلزام المدين بهذا التنفيذ ويدفع غرامة تهديدية إن بقي ممتنعاً عن ذلك". أما الفسخ هو جزاء بسبب عدم تنفيذ المطور العقاري التزامه بالمطابقة وقد يتلازم مع التعويض أو إنهاء العقد بناء على طلب المشتري جزاء لعدم قيام المطور بتنفيذ التزاماته العقدية، حيث يثبت للمشتري تبعاً لذلك التق في المطالبة بالفسخ العقد بعد إعدان المطور تطبيقاً للقواعد العامة في عدم تنفيذ الالتزامات التعاقدية (3).

ويتضح أن المشرع العراقي في المادة 178 من القانون المدني على أنه 'يجوز الاتفاق على ان العقد يعتبر مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه؛ وهذا الاتفاق لا يعفى من الاعذار الا اذا اتفق المتعاقدان صراحة على عدم ضرورته" وهذا يعني أن الفسخ جزءا تلقائيا حيث جعل العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لحكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه وهذا الاتفاق لا يعفى من الإعذار إلا إذا اتفقا صراحة على عدم ضرورته» تقابلها المادة (158): من القانون المدني المصري حيث عرف المشرع المصري الفسخ بنوعيه (الفسخ بقوة القانون والفسخ الاتفاقي بناءً على إرادة الطرفين) « فإذا لجأ من قرر الفسخ لأجله إلى القضاء فان الحكم المترتب يختلف باختلاف نوع الفسخ» فإذا كان الفسخ قضائيا فإن الحكم المترتب على الفسخ يكون منشئا بينما يختلف الحال في الفسخ الاتفاقي فيكون الحكم مقررًا للفسخ لا منشئًا له أما القانون المدني الفرنسي نظمت المادة 1224 منه على أن يكون الشرط الفاسخ دائما مفهوماً ضمنيا في العقود الملزمة للجانبين» في الحالة التي لم يوف فيها أحد الطرفين بالتزاماته» في هذه الحالة لا يفسخ العقد تلقائيا. الطرف الذي في مواجهته لم ينفذ الالتزام بالخيار بين أن يجبر المتعاقد الآخر على تنفيذ العقد طالما كان ذلك ممكنا أو يطالب بالفسخ مع التعويض والفسخ يجب أن يكون قضائيا وبمكّن منح المدعى عليه مهلة بحسب الظروف.

المطلب الثاني: الضمانات التي يلتزم بها المطور العقاري

لا يقتصر الأمر في عقد التطوير «العقاري على الالتزامات الساتقة بل هناك الالتزامات أخرى يجب على المطور العقاري الالتزام بها إلى ما بعد انتهاء مشروع التطوير العقاري» وأن الغاية؛ الأساسية من هذا الضمان هو حصول المشتري على المواصفات والمزايا التي تم الاتفاق عليها وكذلك ضمان ما يحصل فيها من عيوب خفية، ولذلك سأحاول توضيح ذلك على النحو التالي(1):

الفرع الأول: ضمان المطور العقاري العيوب الخفية

يلتزم المطور العقاري بأن يضمن للمشتري الحيازة النافعة» ولما كان وجود العيب الخفي في الوحدة السكنية يحول دون انتفاع المشتري بها انتفاعاً مفيداً لذلك فإن المطور العقاري لا يضمن الحيازة الهادئة للمشتري . بل يمتد التزامه أيضا إلى ضمان الحيازة المفيدة والنافعة للشئ؛ وذلك عن طريق التزام البائع بضمان الوحدة السكنية من العيوب» والعيوب هو نقص في الشيء يجعله غير ملائم للاستخدام وفقاً للغاية من استخدامه» أو بقليل من فائدته للاستخدام» بما يعني أن المشتري ما كان ليشتريه لو علم بهذا العيب أو على الأقل كان سيشتريه بثمن أقل . وإن الرجوع الى أغلب التشريعات التي نظمت مهنة المطور العقاري نجد أنها قد شددت المسؤولية عليه فيما يتعلق بالعيوب فأنها لم تكتف بالعيوب الخفية بل تشمل العيوب الظاهرية ويقصدها بما هي تلك العيوب التي يمكن أن يعرفها المشتري ال ببذل في فحص الوحدة السكنية بالعناية المطلقة من قبل الرجل المعتاد» كما أن العيب يكون ظاهرياً عند شخص وخفي عند شخص آخر والمعياري هنا هو معيار موضوعي لا شخصي(1).

أما المشرع العراقي لم ينص على هذا الضمان في المشاريع التي يقوم بها المطور العقاري لعدم وجود التنظيم القانوني خاص به وأن تفعيل هذا الضمان في إطار المشاريع التي يقوم بها المطور العقاري يمكن الرجوع الى القواعد العامة الموجبة للضمان حيث نجد أنها لا تثبت مسؤولية المطور العقاري إذا تمكن المشتري من فحص العقار المبيع بعناية الرجل المعتاد.(2) ويستثنى من هذا الأصل إذا أثبت المشتري أن البائع قد أكد له خلو العقار المباع من أي عيب وأن المشتري لم يفحص العقار بعناية الرجل المعتاد اعتماداً.. على تأكيد المطور العقاري له؛ أو إذا أثبت المشتري أن المطور العقاري قد لجأ إلى العش والخداع بقصد إخفاء العيب عنه وتجدد هذا الاستثناء أساسه في أن خطأ البائع في هذه الحالة يكون مستغرفاً خطأ المشتري لأن الأول عمدي بينما يتمثل الثاني في مجرد التقصير أو الإهمال في فحص الوحدة السكنية فالعيب في هذه الحالة يُعد عيباً خفياً يضمنه المطور العقاري حتى ولو كان بإمكان المشتري كشفه وهذا ما نصت عليه المادة (559) من القانون المدني العراقي على أنه "لا يضمن البائع عيباً قديماً كان للمشتري يعرفه أو كان يستطيع ان معرفته لو انه فحص المبيع بما ينبغي من العناية» الا إذا اثبت أن البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا المبيع أو اخفى العيب غشا منه".

كما يقع على عاتق المطور العقاري الضمان العشري الذي يُعد من الضمانات التي تأتي بعد التسليم بهدف حماية المشتري الوحدة العقارية» ويقصد بالضمان العشري هو التزام قانوني يُلزم المقاول والمهندس المعماري بضمان سلامة المباني واستقرارها لمدة (10) سنوات من تاريخ تسليم المشروع؛» أي ضمان العيوب والأضرار التي تؤثر على متانة البناء أو تؤدي إلى اختياره كما يشمل الأعمال الإنشائية الأساسية» بينما لا يشتمل العيوب التي تكون الناتجة عن سوءاستخدام المشتري أو القوة القاهرة» وتُعتبر. المقاول أو المطور العقاري ,مسؤولاً عن إ�ودة التنفيذ.(1)

إما المهندس يتحمل مسؤولية التصميم. لا يُعفى المقاول أو المطور العقاري إلا إذا ثبت أن الضرر ليس نتيجة خطأ منه» ويهدف الضمان العشري إلى حماية المشتري وتحقيق معايير جودة البناء(2).

ويلاحظ أن المشرع العراقي لم ينظم الضمان العشري في قوانين خاصة يتعلق بنشاط المطور العقاري بل نص عليه في إطار مسؤولية المقاول والمهندس وهذا ما نصت عليه المادة (11870) من القانون المدني العراقي على أنه " يضمن المهندس المعماري والمقاول ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي او جزئي فيما شيده من مبان او اقاموه من منشآت ثابتة اخرى» وذلك حتى لو كان التهدم ناشئاً من عيب في الارض ذاتها او كان رب العمل قد اجاز اقامة المنشآت المعيبة؛ ما لم يكن المتعاقدان قد ارادا ان تبقى هذه المنشآت مدة اقل من عشر سنوات وتبدأ.مدة السنوات العشر من وقت اتمام العمل وتسليمه ويكون باطلا كل شرط يقصد به الاعفاء او الحد من هذا الضمان...".

الفرع الثاني: ضمان التعرض والاستحقاق

يلتزم المطور_العقاري بأن يمكن المشتري من وضع: يده على الوحدة السكنية وحيازتها حياة هادئة تخلو من تعرضه الشخصي وتعرض الغير سواء كان ماديا أو قانونيا(3).

ويقصد بالتعرض كل فعل أو تصرف فيه تعكير لصفو انتفاع المشتري الوتدة السكنية سواء صدر من البائع أو من الغير وهذا ما نصت عليه المادة (1 1549) من القانون المدني العراقي على أنه 'يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل أجنبي يدعي ان له حقا على لمبيع وقت البيع يحتج به على المشتري" وحسب هذا النص يلتزم المطور العقاري بضمان التعرض للمشتري سواء صدر التعرض منه شخصيا أو من الغير، وعليه فإن المطور العقاري ملزم بضمان عدم تعرضه الشخصي القانوني والمادي» وضمان التعرض القانوني في هذا النوع من التعرض يستند المطور العقاري إلى حق قانوني يدعيه على الوحدة السكنية يترتب عليه حرمان المشتري من الانتفاع؛ كما لا يستطيع المطور العقاري من استرداد الوحدة السكنية لأنه ضامن والقاعدة أن (من التزم بالضمان امتنع عليه التعرض.(1)

أما التعرض المادي يكون هذا تعرضا ماديا إذا قام المطور العقاري أي فعل مادي من شأنه تعكير صفو حياة لمشتري للمبيع دون أن يستند في القيام به إلى حق قانوني يدعيه على الوحدة السكنية» كما لو كان المطور العقاري يملك أرض ملاصقة الى الأرض التي شيده الوحدة السكنية عليها (2).

فإذا أراد أن يشيد وحدة سكنية اخرى على الأرض التي يملكها يجب أن يراعي في بناء الوحدة السكنية ما يضمن انتفاء المشتري بالعقار التي تم بيع عليه سابقاً كما لا يمكن إقامة جدار يمنع الهواء والضوء عن الوحد السكنية المباعة سابقاً كما يلتزم المطور العقاري بدفع تعرض القانوني الصادر من الغير للمشتري بكل الوسائل والتزام المطور العقاري هنا يعد التزام بنتيجة وليس التزاما بوسيلة، ومن ثم إذا كسب الغير دعواه وحكم له بثبوت حق على الوحدة السكنية يتعارض مع حقوق المشتري التي آلت إليه يضمن المطور العقاري استحقاق الوحدة كلها أو بعضها للغير ووجب عليه، تعويض المشتري.

أما تعرض الغير ماديا فلا يضمنه المطور العقاري كما في حالة غضبه أو منع دخول المشتري إلى الوحدة السكنية أو وصوله إليه أو قطع المياه أو الكهرباء عنه.

الخاتمة

أولاً: النتائج

1. أكدت الدراسة أن العقار بدون شرط يعد عنصراً رئيسياً في مجال التطوير العقاري والاستثمار.
2. إن عقد التطوير العقاري يعتبر من العقود حديثه العهد ولم يقتصر على الصورة التقليدية من البناء والتشييد فقط بل أصبح فكر وابداع وحلول يطبقها المطور العقاري على أرض الواقع.
3. التطوير العقاري ما هو إلا إعادة تأهيل لأعمال البناء بما يتوافق مع حاجات المجتمع.
4. إن المشرع في كثير من الدول لم ينظم عقد التطوير العقاري بموجب أحكام خاصة. ونجد أنه عاجل. بعض أحكام المطور العقاري في قانون الاستثمار أحيانا وقانون المعاملات المدنية السوداني لسنة 1984م وهذه المعالجة لا تغطي جميع منا يتعلق بعقد المطور العقاري من أحكام.
5. يلتزم المطور العقاري بموجب عقد التطوير بالعديد من الالتزامات منها الالتزام بالتسليم والمطابقة ونقل الملكية للمشتري حسب ما هو متفق عليه بموجب هذا العقد.
6. يلتزم المطور العقاري بموجب عقد التطوير بالعديد من الضمانات منها ضمان العيوب الخفية وضمن التعرض والاستحقاق وكذلك يلتزم بالتسجيل النهائي.

ثانياً: التوصيات:

1. انشاء هيئة رقابية على الاعمال العقارية من حيث التصرفات القانونية او الاستغلال او الاستعمال.
2. إنشاء مجلس للمكاتب العقارية والشقق المفروشة.
3. على المشرع السوداني سد الثغرات القانونية ومنع استخدام العقارات في غسل الأموال.
4. ضبط آلية "البيع على الحارطة" (بيع الشقق قبل تشييدها مثلاً)

المصادر والمراجع:

1. خضر أبو العينين (2011). معجم الأخطاء النحوية واللغوية والصرفية الشائعة (ط. الأولى). دار أسامة. ص. 117.
2. د/ عبدالرازق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية ، دار أحياء التراث- بيروت ، دون تاريخ ، إصدار ، ص (12)
3. المختار بن أحمد العطار، التحفيظ العقاري في ضوء التشريع المغربي، ط1، 2014م
4. محسن عبد الحميد إبراهيم البيه النظرية العامة للالتزامات « مصادر الالتزام» الجزء الأول» المصادر الإرادية ط 2020.
5. السنهوري د. عبد الرزاق احمد السنهوري، نظرية العقد، الجزء الأول منشورات الحلبي ط1998.
6. منصور، د. محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام، دار الجامعة الجديدة» الاسكندرية»2006
7. د. عبد الفتاح عبد الباقي، موسوعة القانون المدني المصري نظرية العقد والإرادة المنفردة (دراسة متعمقة ومقارنة بالفقه الإسلامي): بيروت» دار الجيل ط 1984.م، ص353
8. حمد حسين الحاج علي، مبدأ المفعول النسبي في إطار مجموعة العقود» من.دون ناشرء_بيروت» ط2011.، ص205
9. محمد يحيى عبد الرحمن، مفهوم المحل والسبب في العقد» دار النهضة العربية مصر ط1986.م، ص23
10. حسن عبد الباسط جمعي، شروط التخفيف والإعفاء من ضمان العيوب الخفية (دراسة مقارنة بين الفاندون المصري وقانون دولة الإمارات والقوانين الأوربية)» بدون دار نشر ط 1993.م،
11. د. حمدي أحمد سعد، القيمة العقدية للمستندات الإعلانية» دار الكتب القانونية» مصن ط 2007م
12. محسن عبد الحميد إبراهيم البيه النظرية العامة للالتزامات « مصادر الالتزام» الجزء الأول» المصادر الإرادية ط 2020.م
13. عبد المنعم البدر اوي، الوجيز في عقد البيع» دار النهضة العربية» القاهرة، 1983م،
14. محسن عبد الحميد إبراهيم البيه النظرية العامة للالتزامات « مصادر الالتزام» الجزء الأول» المصادر الإرادية ط 2020.م
15. د. عبد الفتاح عبد الباقي، موسوعة القانون المدني المصري نظرية العقد والإرادة المنفردة، دراسة متعمقة ومقارنة بالفقه الإسلامي، بيروت، دار الجيل، ط 1984
16. د. عبد الفتاح عبد الباقي، موسوعة القانون المدني المصري، نظرية العقد والإرادة المنفردة، دراسة متعمقة ومقارنة بالفقه الإسلامي، بيروت، دار الجيل، ط 1984
17. الأهوائي، د. حسام الدين كامل الأهواني، عقد البيع في القانون الكويتي» جامعة الكويت» ط 1989
18. محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقد المسماة منشورات، الحلبي الحقوقية، ط 2007.م،
19. سعيد مبارك، طه ملا حويش، صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة. المكتبة القانونية» بغداد، ط 2017م

المجلات والدوريات:

1. أبو كيف، د. علاء متعب ابوكيف، وسائل دفع المسؤولية المدنية عن تلوث البيئة المائية» مجلة واسط للعلوم الإنسانية والاجتماعية» مجلد 20» العدد(خاص) بنشر بحوث المؤتمر الخامس.الذي تقيمه كلية الامام الكاظم للعلوم الإسلامية - أقسام واسط.
2. د. أحمد عبد العال أبو قرين، الازدواجية والتداخل بين الدعاوى المرتبطة بعقد البيع» مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق» جامعة عين شمس عدد2» السنة 37» يوليو 1995،
3. د. جمال أبو الفتوح محمد أبو الخير ضمان مطابقة المبيع في عقود الاستهلاك الإلكتروني» مجلة الحقوق دمياط للدراسات القانونية والاقتصادية» العدد الأول.يناير 2020م

4. د. ضحى محمد سعيد النعيمي، مفهوم بيع العقار على الخارطة. وتكييفه القانوني» مجلة الشريعة والقانون التي تصدر من كلية القانون جامعة الامارات» ط2012» العدد 49
5. د. محمد السيد فارس، تقييم النظام. القانوني الاجباري لعفود المطور العقاري، مجلة القانون والاقتصاد. مجلد 96. العدد1، ط 2023.
6. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني» الجزء الرابع» العقود التي تقع على الملكية» مجلد الأول» البيع والمقايضة» دار النشر للجامعات المصرية» القاهرة ط196
7. محمد السيد فارس، تقييم النظام. القانوني الاجباري لعفود المطور العقاري مجلة القانون والاقتصاد. مجلد 96. العدد1، ط 2023.
8. مرقس، سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني؛ الالتزامات؛ المجلد الأول» نظرية العقود الإرادة المنفردة» مطبعة اللام، مصر، ط1987.
9. المنصور جلطى، الآثار القانونية لفيروس كورونا المستعير كوفيد 19 على...الالتزامات التعاقدية، بحث منشور.. في مجله دوليات جامعة الجزائر» المجلد 34» 2020م
10. النعيمي، د. ضحى محمد سعيد النعيمي، مفهوم بيع العقار على الخارطة. وتكييفه القانوني» مجلة الشريعة والقانون التي تصدر من كلية القانون جامعة الامارات» ط2012» العدد 49، ص232

المواد والمحاکم:

1. مادة 24 فقرة ثانية من القانون المدني الكويتي
2. المادة (26) من قانون المعاملات المدنية السوداني 1984م
3. ادة 1-1831 من التقنين الفرنسي
4. حكم محكمة التمييز الاتحادية» 2018.
5. حكم محكمة التمييز الاتحادية»(003).
6. حكم محكمة التمييز الاتحادية، 2018م

المواقع على الشبكة:

1. Monuments, and Seashores; Minute Man National Historical Park". US Legal

مؤرشف من الأصل في 08-07-2017