

The Legal Dimensions of the Promise to Sell a Building off the Map in Jordanian Law

Ibrahim Mudhe Abu hilaleh^{1*} , Abdallah Imhammad Khalaf Al Tarawneh² 

¹ Department of Private Law, School of Law, Al-Hussein Bin Talal University, Jordan

² Department of Private Law, School of Law, The University of Jordan, Amman, Jordan

Abstract

Objectives: The study aims to clarify the legal concept of the promise contract to sell the off-plan building in light of the real estate property law. Also, to identify the key safeguards that protect the rights of the buyer if the seller fails to implement their obligations.

Methods: The study employs a descriptive-analytical approach, involving the examination and analysis of the legal provisions pertaining to off-plan building sales within Jordanian legislation. It assesses the adequacy of these provisions in addressing the challenges associated with this type of contract.

Results: The study concludes that the current real estate property law in Jordan lacks comprehensive provisions for addressing promise contracts related to off-plan building sales. This gap particularly concerns the absence of effective measures to safeguard the rights of buyers in case of seller non-compliance or insolvency.

Conclusion: The study recommends amending Jordanian real estate property law to facilitate the transfer of land rights and building ownership from the seller to the buyer as construction progresses. This should be contingent upon the buyer's fulfillment of their obligations, along with provisions for effective implementation and financial security, potentially through a bank guarantee or a legally defined mechanism for seizing a portion of the construction value.

Keywords: Seller, Buyer, Promise Contract, Map, Real Estate.

Received: 10/3/2023

Revised: 30/7/2023

Accepted: 25/10/2023

Published: 15/6/2024

* Corresponding author:

Ibrahim_moudhe2@yahoo.com

Citation: Abu hilaleh, I. M., & Al Tarawneh, A. I. K. (2024). The Legal Dimensions of the Promise to Sell a Building off the Map in Jordanian Law. *Dirasat: Shari'a and Law Sciences*, 51(2), 25–37.

<https://doi.org/10.35516/law.v51i2.4373>

الأبعاد القانونية للوعد ببيع البناء على الخريطة في القانون الأردني

إبراهيم مضحى أبو هلالة^{1*}, عبد الله احمد خلف الطراونة²

¹ قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الحسين بن طلال، الأردن

² قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن

ملخص

الأهداف: يهدف الدراسة إلى بيان المدلول القانوني لعقد الوعد ببيع البناء على الخريطة في ظل قانون الملكية العقارية الأردني، وتحديد أهم الضمانات التي تكفل حق المشتري إذا أخل البائع في تنفيذ التزاماته.

المنهجية: اعتمدت الدراسة المنهج التحليلي الوصفي، حيث تم دراسة وتحليل النصوص القانونية المتعلقة بالوعد ببيع البناء على الخريطة الواردة في التشريع الأردني، وبيان مدى كفايتها لمواجهة هذا النوع من العقود.

النتائج: توصلت الدراسة إلى أن قانون الملكية العقارية الأردني يخلو من معالجة حقيقة للوعد ببيع البناء على الخريطة، سيما فيما يتعلق بتوفير الوسائل التي تضمن حقوق المشتري إذا أخل البائع بتنفيذ التزاماته أو لحمايته من الآثار التي تترتب على إعسار البائع.

الخلاصة: توصي الدراسة تعديل قانون الملكية العقارية الأردني، وإدراج أحكام قانونية توفر حماية للمشتري على الخريطة، من خلال ضمان تحويل حقوق الأرض، وملكية البناء من طرف البائع لمصلحة المشتري بالموازاة مع التقدم بالبناء والتشييد، مقابل تنفيذ المشتري لالتزاماته، وكذلك ضمان حسن التنفيذ وربطها بكفالة بنكية أو صلاحية الحجز على جزء من قيمة البناء وفق آلية قانونية معينة.

الكلمات الدالة: البائع، المشتري، الوعد بالبيع، الخريطة، البناء.



© 2024 DSR Publishers/ The University of Jordan.

This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY-NC) license

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>

تمهيد:

تماشيا مع متطلبات الحياة، وتطور نظام تملك المبني وتشييدها ظهر ما يسمى في عقد الوعد ببيع البناء على الخريطة، أي أن البناء الذي يرغب الشخص بشرائه قد لا يكون موجوداً وقت التعاقد، والثمن بدوره لا يكون معجلاً، ويتم إجراء هذا التعاقد استناداً على الخرائط والتصميمات المتعلقة بذات البناء.

وعليه، نجد أن المشرع الأردني تطرق لهذا النوع من البيوع في قانون الملكية العقارية على استحياء، ولم يأت بجديد لمواجهة هذا النوع من التطور العقاري، على الرغم من وجود العديد من الجزئيات القانونية التي تحتاج لمواجهة تشرعية: لتجنب أي خلافات مستقبلية بين الواعد بالبيع على الخريطة والمشتري، سيما وأن مدى تنفيذ البائع لالتزاماته يظهر بعد الانتهاء من تشييد البناء وتجهيزه، وفي الوقت نفسه يكون المشتري قد نفذ جزءاً كبيراً من التزامه المتمثل في دفع الثمن، مما يكون المشتري بمقتضى ذلك الطرف الضعيف إذا خالف البائع التزاماته التعاقدية. وهذا الأمر يتطلب إفراد تشريع متكملاً ينظم كافة العمليات القانونية والتنظيمية للمطور العقاري، وبيان حدود التزاماته، مما يساهم ذلك في تنشيط الحركة العقارية الإسكانية نتيجة الضمانات التي توفرها التشريعات المعنية للمشتري على الخريطة.

إشكالية الدراسة: أثار المشرع الأردني البيع على الخريطة بمقتضى أحكام قانون الملكية العقارية، وعلى الرغم من أهمية وانتشار هذا النوع من البيوع، لم يفرد له الحماية القانونية الكافية، فترك العديد من النقاط الجوهرية التي تشكل ضماناً حقيقياً للمشتري دون تنظيم، سيما وأن العقد الذي ينظم هذا البيع يأتي على شكل وعد بالتعاقد، وعند البحث في مضمونه نجد أنه مزيج من نظامين قانونيين مختلفين لكل مهماً أحکامه الخاصة، وهما نظام عقد البيع، ونظام عقد المقاولة.

أهمية البحث: تظهر أهمية الدراسة من أهمية موضوعها المتمثل في بيع البناء على الخريطة، سيما وأن الأردن من الدول التي تشهد توسيع عمراني كبير من خلال شركات معنية في هذا المجال، ولغاية هذا التاريخ لم نشهد نظام قانوني يحكم عمل هذه الشركات على نحو يجعل أعمالها محل ثقة لدى المتعاملين معها، وبالذات المشتري للبناء على الخريطة. وبذلك فإن دراسة إحدى الجوانب القانونية لعقد بيع البناء على الخريطة يحظى بأهمية قانونية، وذلك للوقوف على نطاق التزامات البائع، وتحديد الوسائل القانونية التي تضمن حقوق المشتري.

أهداف البحث:

- معرفة ماهية عقد الوعد ببيع البناء على الخريطة.
- تحديد المدلول القانوني للالتزامات المطورة العقاري (البائع).
- بيان أهم الضمانات التي يكفلها قانون الملكية العقارية للمشتري على الخريطة.

منهج البحث: اعتمد الباحثين في دراستهم على المنهج الوصفي التحليلي، وذلك من خلال دراسة وتحليل النصوص القانونية المتعلقة بعقد وعد بيع البناء على الخريطة الواردة في التشريع الأردني، وبيان مدى كفايتها لحل الإشكاليات التي من الممكن أن تظهر من خلال تنفيذ هذه العقود على أرض الواقع.

خطة الدراسة:**قسمت الدراسة على النحو الآتي:**

البحث الأول: ماهية عقد وعد بيع البناء على الخريطة

المطلب الأول: تعریف عقد وعد بيع البناء على الخريطة

المطلب الثاني: الشروط الالزامية لصحة عقد وعد بيع البناء على الخريطة

المبحث الثاني: ضمانات المشتري في عقد وعد بيع البناء على الخريطة

المطلب الأول: المدلول القانوني للضمانات المشتري للبناء على الخريطة

المطلب الثاني: التوسيع في ضمانات المشتري للبناء على الخريطة

المبحث الأول

ماهية عقد ود بيع البناء على الخريطة

ظهرت فكرة التعاقد على الخريطة منذ فترة زمنية، ولقيت استحساناً وقبولاً كل من طرف في التعاقد، فالبائع على الخارطة يتميز بالجمع بين التمويل والتسويق في نفس الوقت مقارنة بالبيوع الأخرى، فيمكن للمطور الحصول على التمويل عن طريق بيع الوحدات العقارية قبل بنائها ودون إضافة أو تحمل الرسوم البنكية والفوائد التي تتعكس على تكلفة تنفيذ المشروع بسبب ارتفاع أسعار الوحدات السكنية، (Alqahtany, 2023, p5)، لذا فإن هذا النوع من التعاقد يحقق الغاية المنشودة لطرف العقد؛ فالبائع يستطيع تسويق ما ينوي تشييده وبناؤه منذ إنشاء المخططات التنظيمية والهياكل، وفي المقابل يستطيع المشتري شراء البناء أو الوحدة السكنية من خلال دفعات نقدية خلال فترات زمنية معينة أو وفقاً لنسب الإنجاز في البناء، والتشييد لتلك الوحدات، وهو ما يناسب راغبي السكن ذوي الموارد المحدودة (عمر، 2014، ص22، جودي، 2019، ص21)، الأمر الذي دفع المشرع الأردني على تنظيم ذلك، وفق قانون الملكية العقارية رقم 13 لسنة 2019.

المطلب الأول: تعريف عقد ود بيع البناء على الخريطة

نبين من خلال هذا المطلب مفهوم عقد ود بيع البناء على الخريطة، وبيان طبيعته القانونية.

الفرع الأول: مفهوم عقد ود بيع البناء على الخريطة

نظم قانون الملكية العقارية البيع على الخريطة من خلال إضفاء الصحة والإلزامية على أي اتفاق تضمن ود بيع بناء أو طابق أو شقة منوي إقامة؛ أي منها على عقار خاضع لإجراءات التسجيل، وتم الحصول على رخصة بإنشائه على الخريطة سواءً أكان لم يشرع بعد بإنشائه أم كان تحت الإنشاء، ولم يصدر إذن بإشغاله من الجهة المختصة بشرط أن يكون قد جرى تسجيل هذا الاتفاق لدى مديرية تسجيل الأراضي عملاً بالمادة 128/أ من قانون الملكية العقارية الأردني (2019).

وهكذا، نجد أن المشرع الأردني قد نظم عقد بيع البناء على الخريطة باعتباره وعداً لكنه وعداً يعتبر في ذاته ملزماً لطرفيه البائع (الواحد) والمشتري (الموعود له)، ومن المعلوم أن الوعد بالتعاقد يلتزم بمقتضاه أحد طرفيه أو كل منهما نحو الآخر بإبرام العقد الموعود به في المستقبل عندما يبدي الموعود له رغبته في التعاقد خلال المدة المتفق عليها (بلحاج، 2010، ص132).

وعليه يظهر مدى تأثير المشرع الأردني عند تنظيم عقد بيع البناء على الخريطة بالنظام القانوني للوعد بالتعاقد، وإن كان هذا التأثير والانسجام اقتصر على ناحية المفهوم والشروط في حين جاء مخالفاً من حيث النتيجة، فمن حيث المفهوم والشروط يمكن ملاحظة الانسجام ما بين أحكام عقد ود بيع البناء على الخريطة والوعد بالتعاقد من عدة نواحٍ:

أولها: إن الوعد في ذاته يعتبر ملزماً لطرفيه الواعد (البائع) والموعود له (المشتري).

ثانيها: يشترط لانعقاد الوعد بيان جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها (سلطان، 2002، ص87)، وهو ذات ما اشترطه المشرع الأردني لانعقاد الوعد ببيع البناء على الخريطة، إذ أوجب ضرورة أن يتضمن عقد ود بيع البناء على الخريطة ثمن العقار والمدة الواجبة لتنفيذها، وبيان أوصاف ومواصفات البناء الموعود ببيعه مع ربطه بخريطة توضح تفصيلات كل هذه الأوصاف والمواصفات (المادة 128/ب قانون الملكية العقارية الأردني).

ثالثها: تشرط القواعد العامة المقررة للوعد بالتعاقد ضرورة استيفاء عقد الوعد الشكل الذي يتطلبه القانون للعقد الموعود بإبرامه، وهو ما يمكن ملاحظته أيضاً ضمن أحكام بيع البناء على الخريطة، إذ تطلب المشرع الأردني لانعقاد هذا العقد ضرورة تسجيله لدى مديرية تسجيل الأراضي (المادة 128/ب قانون الملكية العقارية الأردني).

رابعها: إن عقد ود بيع البناء على الخريطة يتفق مع القواعد المقررة للوعد بالتعاقد بما يتربّط على كل منهما من أثر، وهذا الأثر يتحدد بذرور الوعد لطرفيه إذا ما استكمل الشروط الالزامية لانعقاده، بحيث إذا نكل أحد طرفيه عن تنفيذ الوعد كان للطرف الآخر اللجوء إلى المحكمة التي يقوم حكمها متى حاز قوة القضية المقضية مقام العقد، وذلك بحسب التعبير الذي استخدمه المشرع الأردني عند تنظيم الوعد بالتعاقد (الفار، 2016، ص57).

ويظهر الاختلاف ما بين الوعد بالتعاقد في ظل القواعد العامة عن عقد الوعد ببيع البناء على الخريطة، إذ أن مضمون الوعد بالتعاقد طبقاً لأحكام القواعد العامة في القانون المدني يتحدد في إبرام عقد معين في المستقبل، فالوعد بالتعاقد يأتي كمرحلة سابقة للعقد النهائي موضوع هذا الوعد (عمر، 2014، ص39)، في حين يفهم من الأحكام القانونية للوعد ببيع البناء على الخريطة أن هذا الوعد هو ذاته عقد بيع البناء على الخريطة، ودليل ذلك أن المشرع الأردني قرر مباشرة إتمام نقل ملكية البناء الموعود ببيعه على الخريطة بمجرد تنفيذ الشروط المدرجة في هذا العقد عملاً بالمادة 129/ب قانون الملكية العقارية (2019).

ففي نطاق الوعد ببيع البناء على الخريطة بحسب أحكام قانون الملكية العقارية الأردني تكون إزاء تواعد ملزم بالبيع والشراء معاً، ثم يتحول في

مرحلة لاحقة إلى عقد نهائي ناصل للملكية بعد تنفيذ كافة الشروط المدرجة في عقد الوعد بما في ذلك أداء المشتري المبلغ الإجمالي للبناء أو الجزء المفرز منه، ولأهمية هذا الوعد وأثاره وحفظ حقوق أطرافه اشترط المشرع على أطرافه ضرورة المبادرة إلى تسجيل مضمونه لدى مديرية تسجيل الأراضي. ويلاحظ أن المشرع الأردني طبقاً للمفهوم الذي أورده لعقد بيع البناء على الخريطة لم يشر إطلاقاً إلى أية ضمانت تكفل حقوق المشتري، سيماماً بعد تنفيذ الشروط المدرجة في عقد وعد ببيع البناء على الخريطة (الجناحي، 2019، ص 113)، مما يقتضي الرجوع إلى القواعد العامة المقررة في القانون المدني لتلمس ما يكفل حقوق المشتري في هذا النوع من البيوع العقارية، وكل ما يمكن قوله هنا أن عقد الوعد ببيع العقار على الخريطة يعبر أداة تعاقدية مستحدثة لغایات كسب ونقل الملكية العقارية بصورة مباشرة وواضحة (هواري، 2010، ص 214).

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد وعد ببيع البناء على الخريطة

يكون محل عقد وعد بيع البناء على الخريطة نقل ملكية بناء أو طابق أو شقة لم يشرع بعد بانشائهم أو كان تحت الإنشاء، ولم يصدر بعد إذن بإشغاله من الجهة المختصة، مما يجعل من المسلم به اختلاف هذا العقد في طبيعته القانونية عن عقد بيع البناء العادي كونه محل العقد الأول يكون بناء غير قائم يلتزم بمقتضاه البائع بتثبيده خلال مدة معينة يتفق عليها ما بين طرف العقد (الجناحي، 2019، ص 120)، الأمر الذي يستوجب تحديد الطبيعة القانونية لعقد بيع البناء على الخريطة لما لهذا التحديد من أهمية في بيان الضمانت التي تكفل حق المشتري في هذا النوع من البيوع العقارية. وفي هذا الشأن نجد أن الفقه قد اختلف حول الطبيعة القانونية لعقد وعد بيع البناء على الخريطة فيما إذا كان يعتبر في حقيقته عقد مقاولة أم عقد بيع شيء مستقبلي، أم لا يتعدي وصفه على كونه مجرد وعداً بالبيع (عمر، 2014، ص 28).

أولاً: اعتبار عقد وعد بيع البناء على الخريطة عقد مقاولة

يظهر مدى اختلاف عقد المقاولة عن عقد وعد بيع البناء على الخريطة، وذلك من عدة نواحي:

الناحية الأولى: أن الأداء الرئيسي المطلوب من المقاول في عقد المقاولة هو القيام بعمل معين فقط (السرحان، 2013، ص 16)، في حين يلتزم أحد طرف عقد بيع البناء على الخريطة بالوعد ببيع بناء أو طابق أو شقة مرخص بانشاء أي منها على الخريطة قبل أن يشرع في بنائها أو كانت تحت الإنشاء (المادة 128/أ من قانون الملكية العقارية).

الناحية الثانية: يتحدد البديل في عقد المقاولة الذي يعتبر مقابلاً لعمل المقاول في الإنشاء والتعهير بمبلغ إجمالي، ويكون تحديد المبلغ بناء على المواصفات المتفق عليها في العقد، وهذا البديل يعد ملزماً لطرفه، ولا يجوز للمقاول أو صاحب العمل أن يستقل بمفرده بتعديل هذا المبلغ، إلا بناء على اتفاق بينهما، إما في نفس العقد أو بموجب اتفاق لاحق، وذلك لغرض مواجهة الحالات التي يتکبد فيها المقاول نفقات إضافية أو جهداً خاصاً. أما في عقد وعد بيع البناء على الخريطة، وبحسب ما يفهم من النص الوارد في قانون الملكية العقارية فيجب أن يتضمن عقد الوعد تحديداً لجميع الشروط المتفق عليها خاصة الثمن (المادة 128/ب قانون الملكية العقارية).

الناحية الثالثة: لا يتعهد المقاول بنقل ملكية العقار بعد اكتمال بنائه، على خلاف البائع في عقد بيع البناء على الخريطة إذ يتوجب عليه بعد الانتهاء من أعمال البناء في المدة المتفق عليها نقل ملكيته إلى المشتري، وذلك بتسجيل البناء باسم الأخير (المادة 128/ب قانون الملكية العقارية).

ثانياً: اعتبار عقد وعد بيع البناء على الخريطة عقد بيع

يمكن رصد رأيين في هذا النطاق، فالرأي الأول يرى أن عقد وعد بيع البناء على الخريطة ما هو إلا عقد بيع يبغي فيه التعاقد على مرحلتين؛ ففي المرحلة الأولى يتم الاتفاق على العناصر الجوهرية لمشروع التعاقد، أما المرحلة الثانية يتم فيها الانتقال إلى العقد النهائي الناصل للملكية، وذلك في حال ما إذا قام المشتري بأداء ثمن البناء أو الجزء المفرز منه، وبحسب ما هو متفق عليه في العقد التمهيدي.

وبحسب الرأي الثاني، فإن عقد وعد بيع البناء على الخريطة، يعد نوعاً من البيوع العقارية التي تختلف عن عقد البيع العادي، كون العقد الأخير يتميز بأن محله بناء موجود فعلياً ومنجزاً ومفرزاً ومعد للتسليم ونقل الملكية، أما عقد بيع البناء على الخريطة فمحله يكون بناءً غير موجود أو تحت الإنجاز ويلتزم البائع بمقتضاه بإنجازه خلال مدة معينة، ثم بعد ذلك يلتزم بتسليميه للمشتري، مما يميز عقد بيع البناء على الخريطة هو وقت الالتزام بنقل ملكية البناء وتسليميه وهما موجلين إلى حين تمام إنجاز وتشييد البناء، على خلاف عقد البيع العادي، حيث يتطلب الالتزام البائع بنقل الملكية، وتسليم البناء بمجرد تمام إبرام العقد (السعدي، 2018، ص 38).

ثالثاً: اعتبار عقد وعد بيع العقار على الخريطة عقد مستقل

يرى البعض أن عقد الوعد ببيع البناء على الخريطة عقداً له طبيعة قانونية خاصة به، وينفرد عن العقود الأخرى، سيماماً أن المشرع تدخل ووضع له تنظيم قانونية خاص يطبق عليه مباشرة، إذ لا يمكن اعتباره عقد مقاولة أو عقد بيع لعدم انتظام النصوص القانونية الخاصة بهذين العقددين على عقد بيع البناء على الخريطة (بولحية، 2017، ص 243).

وفي الواقع وعلى الرغم من أن عقد بيع البناء على الخريطة يعتبر تواعداً ملزماً بالبيع والشراء معاً، يتحول في مرحلة لاحقة إلى عقد نهائي ناصل للملكية إلا أنه يمكن اعتباره صورة من عقد الاستئناف، لما يرتبه على الوعد من التزام بالعمل على تشييد وإنجاز البناء (فغور، 2019، ص 199).

وبذلك يترب على بيع البناء على الخريطة ذات الآثار المترتبة في الاستصناع، وهو التزام الصانع أن يأتي المستصنوع بالشيء المطلوب المعقود عليه وطبقاً للأوصاف المتفق عليها في العقد، كما يلتزم المستصنوع بأداء الثمن المتفق عليه متى جاء الصانع بالشيء مصنوعاً، فالعمل والعين كلاهما من البائع.

المطلب الثاني: الشروط الالزمة لصحة عقد وعد بيع البناء على الخريطة

تتطلب صحة عقد وعد بيع البناء على الخريطة توافر عدة أركان محددة يقوم عليها، فهو عقد واتفاق بالتواعد على البيع والشراء ما بين طرفيه، لهذا يستلزم لصحته رضا أطرافه، ومحل يضاف إليه، وسبب دافعاً لإبرامه، واستيفاء الشكل الذي تطلب القانون.

الفرع الأول: الشروط الموضوعية لصحة عقد وعد بيع البناء على الخريطة

يجب لانعقاد وصحة عقد بيع البناء على الخريطة من توافر الشروط الموضوعية الالزمة لانعقاد العقد طبقاً لنظرية العقد، وهذه الشروط:

أولاً: الرضا: يقصد بالوعد ببيع البناء على الخريطة _ كما سلف بيانه _ هو الوعد الملزم للجانبين، أو ما اصطلح على تسميته بالتواعد بالبيع والشراء معًا الذي يعد من قبيل العقود الملزمة للجانبين بحيث بعد البياع المشتري ببيعه بناء معين إذا ما أبدى رغبته في ذلك، كما يعد المشتري البياع بأن يشتري منه البناء بعد إنجازه (بن خضراء، 2019، ص209). وحتى يترب هذا الأثر على هذا الوعد لا بد من رضا أطرافه، الذي يتحقق بتصدور إيجاب من أحد طرفيه، وقبول من الطرف الآخر وتطابق الإيجاب والقبول على جميع المسائل الجوهرية، مع ضرورة صحة هذا الرضا من توافر الأهلية لكلا طرفيه وقت إبرام عقد الوعد، وخلو إرادته كل مهما من العيوب، بحيث تكون سليمة من كل إكراه أو غلط أو تغير.

ثانياً: المحل: يتميز عقد وعد بيع البناء على الخريطة بكونه ينشئ التزامات متبادلة بين طرفيه البياع والمشتري، بحيث يلزم البياع بنقل ملكية البناء وتسليمه وضمانه، لكنه يتميز عن عقد البيع البناء العادي، بكونه يلقي على عاتق البياع التزاماً بإنشاء أو استكمال إنشاء البناء خلال مدة معينة متفق عليها (العبيدي، 2017، ص55).

ويلاحظ أن عقد بيع البناء على الخريطة يتميز بخصوصية محله، بأنه يرد على بناء لم يشرع بعد في إنشائه أو كان تحت الإنشاء، فهو من هذه الناحية يعتبر محل التزام البياع كون هذا الأخير يلتزم بإقامة البناء خلال المدة المتفق عليها، مقابل محل التزام المشتري الرئيسي وهو أداء الثمن. ولم يشترط المشرع الأردني لصحة عقد بيع البناء على الخريطة أن يكون محله بناءً من طبيعة معينة أو معد لغرض محدد، حيث أجاز بيع البناء على الخريطة بصرف النظر عن طبيعة البناء أو الغرض الذي أعد لأجله، سواءً أكان البناء لغايات السكن أم لغايات صناعية أو تجارية، ما دام قد تم الحصول على الرخص الالزمة لإنشائه.

ثالثاً: السبب: يعد سبب الالتزام عنصراً موضوعياً في عقد وعد بيع البناء على الخريطة بصفته عقداً من عقود المعاوضات المالية، لذا فإن سبب التزام البياع بتشييد وإقامة البناء طبقاً للمواصفات والأوصاف والمدة المتفق عليها ونقل ملكيته إلى المشتري بعد ذلك، هو لرغبته في الحصول على الثمن، كما أن سبب التزام المشتري في بدفع الثمن للوواعد هو من أجل تحقيق رغبته في تملك البناء بالمواصفات والأوصاف وخلال المدة المتفق عليها، ومن المعلوم أن سبب الالتزام بالمعنى المقدم يشترط فيه طبقاً للقواعد العامة أن يكون موجوداً وصحيحاً ومتاحاً غير مخالف للنظام العام والآداب. أما بخصوص سبب عقد بيع البناء على الخريطة: فهو الغرض المشروع من التعاقد فيعتبر صحيحاً أو باطلاً بحسب الباعث الدافع إلى إبرام هذا العقد لكلا عاقدية البياع والمشتري (سلطان، 2002، ص132).

الفرع الثاني: الشروط الشكلية لصحة عقد وعد بيع البناء على الخريطة

اشترط المشرع الأردني الشكلية في البيع العقارية، حيث لابد من ضرورة إتباع إجراءات محددة لإتمام إبرام التعاقد ونقل الملكية: فإذا كان التسجيل يعتبر ركناً في عقد بيع البناء، فإن الوعد بالبيع بشكل عام إذا ورد على عقار لا بد أيضاً أن يفرغ بالشكل الذي أوجب المشرع أن يفرغ فيه عقد البيع الأصلي وهو التسجيل، وإلا بطل الوعد وأمتنع المطالبة بتنفيذ عيناً عن طريق الحصول على حكم بالتنفيذ يقوم مقام عقد البيع النهائي (المادة 105/2 القانون المدني الأردني).

وبخصوص عقد وعد بيع البناء على الخريطة، فبحسب أحكام قانون الملكية العقارية الأردني، فهذا العقد لا يعد صحيحاً ولا ملزماً لطريقه، إلا إذا جرى تسجيله لدى مديرية تسجيل الأراضي، فعقد بيع البناء على الخريطة يعتبر غير قانوني، وباطل في حال عدم تسجيله (المادة 128/أ/أ قانون الملكية العقارية).

وهذا ما أكدته محكمة التمييز الأردنية في العديد من قراراتها التي جاء في مضمونها أن عدم تسجيل عقد الوعد بالبيع في دائرة الأراضي يجعل العقد باطلاً، ولا يترب عليه أثر ولا ترد عليه الإجازة، مما يتعمد إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد، وبعود ذلك على اعتبار أن تسجيل البيع سواءً أكان العقد يندرج تحت الوعد بالبيع أو البيع بحد ذاته ركن في العقد وتختلفه يؤدي إلى بطلانه (تميز حقوق رقم: 2854/2020. تميز حقوق رقم: 8201/2019).

ويرى الباحث بأن الأثر القانوني المترتب على عدم التسجيل تظهر خطورته في عقد الوعد ببيع البناء على الخريطة، سيما وأن تنفيذ البياع للالتزام

الرئيسي بنقل ملكية البناء يستغرق فترة زمنية تتطلبها طبيعة العقد، لذا فإن تسجيل الوعد ببيع البناء على الخريطة لا يقل أهمية عن نقل ملكية المبيع بعد اتمام البناء والتشييد، وظهر هذه الأهمية من أهمية الآثار التي تترتب عند ثبوت سوء نية البائع، فالمشتري عند تسجيل الوعد يكون بيده سند قانوني يمكن من خلاله إثبات حقه بالمبيع أو كحد أدنى المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به بالإضافة إلى حقه بالأقساط التي دفعها، لكن في حال عدم تسجيل الوعد بالبيع يتربط على ذلك بطلان العقد، وثبوت حقه في استرداد ما دفعه ثمناً للمبيع (تمييز حقوق رقم: 2022/966).

ومن جهة أخرى، فإن هذا التسجيل لا ينclip ملكية البناء في الحال، سيما وأن البناء محل هذا العقد لا يكون موجوداً عند إبرامه، ولكن تسجيل عقد وعد ببيع البناء على الخريطة، يرتب بمجرد تسجيله في هذه المرحلة التزامات وحقوق متقابلة بين طرفيه، إذ يحظر خلال المدة المنتفق عليها لتنفيذ وتشييد البناء، أن يقوم البائع (الواعد) بأي تصرف ناكل لملكية البناء محل العقد بالبيع أو البهـة أو أن يرتب عليه حق عيني أصلي أو تبعـي، بحيث لا تكون تصرفاته العينية نافذة في حق المشتري (الموعود له) طيلة المدة المنتفق عليها، وهو ما أتى على ذكره صراحة المشرع الأردني في قانون الملكية العقارية، إذ لم يجز إجراء أية معاملة على بناء أو طابق أو شقة موعد ببيع أي منها دون موافقة طرف العقد.

المبحث الثاني

ضمانات المشتري في عقد وعد ببيع البناء على الخريطة

يرتب عقد وعد ببيع البناء على الخريطة التزامات متقابلة بمجرد إبرامه وتسجيله، ويتمركز جوهر هذه الالتزامات في تنفيذ الشروط المدرجة والمتتفق عليها، فهو تواعد بالبيع والشراء في آن واحد، مما لا يثبت حكم العقد في تملك المشتري لبناء إلا بعد تنفيذ التزاماته الواردة في عقد الوعـد.(المادة 129/ب قانون الملكية العقارية).

المطلب الأول: المدلول القانوني للضمانات المشتري للبناء على الخريطة

ومن أهم ضمانات المشتري تجاه البائع، ضمان التزام البائع بنقل ملكية البناء للمشتري، والتزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفـية، وهذا ما نبيـنه على النحو الآتي:

الفرع الأول: ضمان التزام البائع بنقل ملكية البناء وتسليمـه

يعد عقد بيع البناء على الخريطة وعداً ملزماً لكلا طرفـيه البائع والمشـتري، وأن وجود هذا العقد يتوقف على ضرورة احترام شكلـية قانونـية محددة، فعقد بيع البناء على الخريطة يتضـمن في الأساس وعداً متبادلاً بالبيع والشراء، فهو يندرج بالتالي ضمن قائمة البيـعـ العقارـيـةـ التي يتوقف وجودـهاـ علىـ تـحـقـقـ شـروـطـ أوـ وـقـائـعـ مـعـيـنـةـ، دونـ أنـ تـحـوـلـ أـطـرـافـهاـ أـيـةـ إـمـكـانـيـةـ أوـ خـيـارـ للـعـدـولـ عنـ فـكـرـةـ التـعـاـدـ فيـ حـالـ تـحـقـقـ الشـرـوـطـ والـشـكـلـيـاتـ التيـ يتـوـقـفـ عـلـىـ إـبـرـامـ هـذـاـ النـوـعـ مـنـ التـعـهـدـاتـ، فـالـتـزـامـاتـ أـطـرـافـهاـ تـعـتـبـرـ التـزـامـاتـ نـهـائـيـةـ، وـعـنـدـ عـدـمـ الـوـفـاءـ بـهـاـ يـكـوـنـ مـنـ حـقـ الـطـرـفـ الـمـتـضـرـرـ أـنـ يـطـالـ بـإـتـامـ عـقـدـ الـبـيعـ كـاـخـتـيـارـ ثـانـيـيـ معـ إـمـكـانـيـةـ الـمـطـالـبـةـ بـالـتـعـوـيـضـ عـنـ الـأـضـرـارـ فيـ كـلـ الـحـالـتـيـنـ. وهـكـذاـ، وـبـعـدـ مـحـدـدـ عـقـدـ بـيعـ الـبـانـاءـ عـلـىـ الـخـرـيـطـةـ باـعـتـارـهـ وـعـدـاـ مـلـزـماـ لـطـرـفـيـهـ يـتـوـقـفـ نـقـلـ مـلـكـيـةـ الـبـانـاءـ فـيـهـ عـلـىـ تـحـقـقـ الشـرـوـطـ الـوـارـدـةـ فـيـهـ، سـوـاـ مـاـ تـعـلـقـ مـهـاـ بـأـدـاءـ الـمـشـتـريـ الـثـمـنـ، أـوـ بـقـيـامـ الـبـانـاءـ بـإـنـجـازـ الـبـانـاءـ طـبـقـاـ لـلـمـوـاـصـفـاتـ وـالـأـوـصـافـ الـمـتـفـقـ عـلـىـهـاـ، لـيـتـرـتـبـ بـعـدـ ذـلـكـ التـزـامـ نـهـائـيـ فيـ ذـمـةـ الـبـانـاءـ بـنـقـلـ مـلـكـيـةـ الـبـانـاءـ.

ويتحقق الالتزام البائع بنقل ملكية البناء بالتراضـيـ عندما يـتـقدـمـ كـلـ طـرـفـ العـقـدـ بـطـلـبـ خـطـيـ إلىـ دائـرـةـ تسـجـيلـ الأـرـاضـيـ بـتـسـجـيلـ وـنـقـلـ مـلـكـيـةـ الـبـانـاءـ منـ الـبـانـاءـ إـلـىـ الـمـشـتـريـ (المـادـةـ 129/بـ منـ قـانـونـ الـمـلـكـيـةـ الـعـقـارـيـةـ)، وـعـنـدـ عـدـولـ أوـ نـكـوـلـ الـبـانـاءـ عـنـ تـنـفـيـذـ التـزـامـ بـنـقـلـ مـلـكـيـةـ الـبـانـاءـ بـعـدـ إـنـجـازـهـ، كـانـ مـنـ حـقـ الـمـشـتـريـ فيـ هـذـهـ الـحـالـةـ أـوـ وـرـثـتـهـ مـنـ بـعـدـ التـقـدـمـ بـدـعـوـيـ أـمـامـ مـحـكـمـةـ الـبـادـيـاـ الـتـيـ يـقـعـ الـبـانـاءـ مـوـضـوـعـ التـزـامـ ضـمـنـ دـائـرـةـهاـ، وـذـلـكـ بـقـصـدـ إـجـبارـ الـبـانـاءـ أـوـ وـرـثـتـهـ مـنـ بـعـدـ عـلـىـ تـنـفـيـذـ التـزـامـ تـنـفـيـذـاـ عـيـنـيـاـ. (Jadalhaq, 2017, p 395)

ويتحققـ هذاـ التـنـفـيـذـ بـمـجـدـ إـصـدـارـ قـرـارـ منـ الـمـحـكـمـةـ بـتـسـجـيلـ الـبـانـاءـ باـسـمـ الـمـشـتـريـ بـصـفـتـهـ مـوـعـدـاـ لـهـ فيـ عـقـدـ بـيعـ الـبـانـاءـ عـلـىـ الـخـرـيـطـةـ، وـذـلـكـ بـعـدـ تـحـقـقـ الـمـحـكـمـةـ مـنـ تـنـفـيـذـ كـافـةـ الـشـرـوـطـ الـمـدـرـجـةـ فيـ عـقـدـ الـوـعـدـ (المـادـةـ 129/جـ قـانـونـ الـمـلـكـيـةـ الـعـقـارـيـةـ)، هـذـاـ مـاـ لـمـ تـقـرـرـ الـمـحـكـمـةـ بـنـاءـ عـلـىـ طـلـبـ الـمـشـتـريـ فـسـخـ الـعـقـدـ مـعـ تـعـوـيـضـهـ عـمـاـ لـحـقـهـ مـنـ أـضـرـارـ (المـادـةـ 246ـ الـقـانـونـ الـمـدـنـيـ الـأـرـدـنـيـ). وـبـذـلـكـ إـنـ اـنـتـقـالـ مـلـكـيـةـ الـبـانـاءـ عـلـىـ الـخـرـيـطـةـ يـتـمـ لـلـمـشـتـريـ بـقـوـةـ الـقـانـونـ بـإـثـبـاتـ إـتـامـ الـبـانـاءـ وـاـكـتـمـالـ الـعـنـاصـرـ الـجـوـهـرـيـةـ الـلـازـمـةـ لـاـسـتـعـمـالـ الـبـانـاءـ بـمـوـجـبـ سـنـدـ رـسـميـ، وـتـنـتـجـ آـثـارـ بـصـورـةـ رـجـعـيـةـ تـعـودـ إـلـىـ تـارـيـخـ عـقـدـ الـوـعـدـ بـالـبـيعـ، وـقـرـارـ الـمـحـكـمـةـ بـالـتـسـجـيلـ قـرـارـ كـاـشـفـ لـإـثـبـاتـ الـحـقـ.

وعـلـيـهـ، فـإـنـ تـسـلـيمـ هـذـاـ الـبـانـاءـ يـجـبـ أـنـ يـكـوـنـ بـالـحـالـةـ وـالـأـوـصـافـ وـالـمـوـاـصـفـاتـ الـتـيـ تـمـ الـاـتـفـاقـ عـلـىـهـاـ فيـ عـقـدـ الـوـعـدـ، وـلـيـسـ بـالـحـالـةـ الـتـيـ كـانـ عـلـىـهـاـ عـنـدـ إـبـرـامـ الـوـعـدـ، لـأـنـ عـقـدـ بـيعـ الـبـانـاءـ عـلـىـ الـخـرـيـطـةـ يـرـدـ عـلـىـ شـيـءـ سـوـفـ يـوـجـدـ فـيـ الـمـسـتـقـبـلـ (128/أـ قـانـونـ الـمـلـكـيـةـ الـعـقـارـيـةـ، المـادـةـ 489ـ قـانـونـ الـمـدـنـيـ)، عـلـوةـ عـلـىـ ذـلـكـ، يـشـمـلـ الـالـتـزـامـ بـالـتـسـلـيمـ إـضـافـةـ لـلـبـانـاءـ بـعـدـ إـنـجـازـهـ، مـلـحـقـاتـ هـذـاـ الـبـانـاءـ الـتـيـ تـعـيـنـ فـيـ الـأـصـلـ بـحـسـبـ اـتـفـاقـ الـأـطـرـافـ فيـ عـقـدـ الـوـعـدـ، فـإـذـ لـمـ يـوـجـدـ اـتـفـاقـ بـيـنـهـاـ عـلـىـ ذـلـكـ، فـيـتـمـ تـعـيـنـ هـذـهـ الـمـلـحـقـاتـ طـبـقـاـ لـطـبـيـعـةـ الـبـانـاءـ وـالـعـرـفـ الـمـتـبعـ عـنـ الـجـهـةـ الـتـيـ يـقـعـ فـيـهـاـ وـمـاـ يـتـصـلـ بـالـبـانـاءـ اـتـصـالـ قـرـارـ وـكـلـ مـاـ أـعـدـ لـاـسـتـعـمـالـ بـصـفـةـ دـائـمـةـ.

الفرع الثاني: ضمان التزام البائع بضمان العيوب الخفية

وفقاً لمدلول أحكام نص المادة (129/ب) من قانون الملكية العقارية وبعد تنفيذ الشروط المدرجة في عقد الوعد ببيع البناء على الخريطة، فمما لا شك فيه أن الوعد يأخذ المركز القانوني للبائع في هذا العقد بصفة أساسية (تسبيه، 2019، ص 238)، لكونه يكون ملزماً بنقل ملكية البناء بعد الانتهاء من التشييد واستيفاء الشكل القانوني. ولهذا السبب فإن الوعد يلتزم بما يلتزم به البائع في عقد البيع من ضمان العيوب الخفية تجاه الموعود له الذي يأخذ بدوره المركز القانوني للمشتري بعد تنفيذ الشروط المدرجة في عقد الوعد، سيما إذا كان من شأن هذا العيوب أن يفوت الغرض الذي قصد إليه المتعاقدين أو يمنع الانتفاع بالبناء وفقاً للمجرى العادي للأمور، تزامناً مع تطوير أنظمة البناء والتشييد من خلال تصنيع الهياكل سواء كلياً أو جزئياً باستخدام طرائق فنية صناعية حديثة تختلف عن الخرسانة التقليدية، وهو يسمى بالتصنيع المسبق (van Zijl & Kruger&Ter Haar, 2023, p 2).

ويلاحظ أن المشرع الأردني لم يعن عند تنظيمه لعقد الوعد ببيع البناء على الخريطة ببيان حكم التزام البائع بضمان العيوب الخفية في البناء بعد نقل ملكيته وتسليميه للمشتري، لذا فلا مناص من الرجوع بذلك للقواعد العامة بشأن خيار العيوب والأحكام عقد البيع المتعلقة بضمان العيوب الخفية (المادة 513/2 القانون المدني الأردني).

وعليه، فإن الأصل سلامة المبيع من العيوب وهو وصف مرغوب به عادة وعرفاً، ومن ثم تكون السلامية من العيوب في البناء المباع في عقد الوعد ببيع البناء على الخريطة مفترضه وكأنها اشتهرت في هذا العقد، ف الخيار العيوب الذي يعد ضماناً يلتزم به البائع يثبت للمشتري من غير اشتراطه في العقد صراحة، إذ هو خيار ثابت بالشرط دلالة (الزحيلي، 2012، ص 321).

كما وأن التزام البائع بضمان العيوب الخفية الطارئة والحادية في البناء، يكون بمجرد تنفيذ الشروط المدرجة في عقد الوعد ونقل ملكية البناء للمشتري وتسليميه له، لا عند إبرام عقد الوعد بالبيع على الخريطة، وذلك لأن المشرع ربط - طبقاً للأحكام القانونية لعقد البيع- ما بين واقعة تسليم المبيع للمشتري وضمان العيوب الخفية فيه، فالبائع في الأصل لا يضمن إلا العيوب التي ثبت أنها كانت في المبيع قبل تسليميه (المادة 513 القانون المدني الأردني)، سيما وأن الشيء المباع (البناء) لا يكون موجوداً عند إبرام عقد الوعد ببيع البناء على الخريطة.

ناهيك أن التزام البائع بضمان العيوب الخفية في إطار البيع على الخريطة لا تظهر معالمه القانونية كما هو في إطار البيع العادي، لذا لا بد من الأخذ بعين الاعتبار أن العيوب الذي يظهر عند تسليم المبيع أي البناء بعد الانتهاء من عملية التشييد تطبق عليه أحكام الإخلال بالتنفيذ العيبي للالتزام.

وعليه، نرى إن البحث في العيوب الخفية يتطلب الدقة بالتمييز بين العيوب بحد ذاته وبين الإخلال بتنفيذ الالتزام الذي يظهر من خلال الاختلاف في المطابقة ما بين التصاميم والبناء محل البيع؛ لذا فإن عدم مطابقة البناء بعد تشييده وعند تسليميه ليس معناه أن البناء معيوب بحد ذاته، وإنما مخالف للالتزام العقدي، فالمواصفات تعنى بالمعايير التي تحدد ذاتية العقار وطبعته وأوصافه، أما العيوب فتعنى وجود خلل في المعقود عليه تؤثر في كيانه وعلى استعماله (تمييز حقوق رقم: 6635/2022، ورقم 1469/2021)، ولا ترتبط بذاتية وطبعية العقار كما هو محدد في العقد.

الفرع الثالث: ضمان التزام البائع (المطور) في تنفيذ العمل المتفق عليه

لا يعتبر الالتزام بإنجاز العمل في عقد بيع البناء على الخريطة من الالتزامات القانونية التي يفرضها عقد البيع باعتباره عقد يتم بمقتضاه تمليك البناء للمشتري، فالبائع يلتزم بالعقد دلالة بضمان أي عيوب يعتبر خفيّاً في المبيع ضمن الشروط المعتبرة في القانون، لكن لا يضع عليه التزاماً قانونياً بضمان أي تهدم كلي أو جزئي في البناء أو ضمان العيوب المتعلقة بالجودة والمتانة، وهذه الالتزامات لا يفرضها على وجه العموم إلا العقود الواردة على العمل وعلى وجه الخصوص عقد المقاولة.

والجدير بالذكر أن المشرع الأردني في ظل قانون الملكية العقارية لم يضع التزاماً واضحاً وصريحاً على الوعد بداية بإنجاز البناء الموعود ببيعه على الخريطة، ولكن بالإمكان اعتبار هذه الالتزام من الالتزامات التي يتطلبها صحة قيام عقد وعد بيع البناء، لذا يشترط بيان المدة الواجبة لتنفيذه وبيان أوصاف البناء الموعود ببيعه ومواصفاته، والالتزام بتحقق هذه الشروط يترتب عليها إمكانية تحقق الالتزام بنقل ملكية البناء للموعود له، الأمر الذي ينتهي بالنتيجة إلى وجود التزام على الوعد بالقيام بعمل وهو إنجاز البناء الذي وعد ببيعه على الخريطة.

وعليه، يمكن القول إن تنفيذ التزام الوعد بإنجاز العمل في إطار عقد وعد بيع البناء على الخريطة، يقوم على عنصرين، يمكن إجمالها على النحو الآتي:

العنصر الأول: إقامة البناء المباع على الخريطة خلال المدة المحددة والمدرجة في عقد الوعد.

تبدوا أهمية هذا العنصر من ناحيتين، الناحية الأولى في كونه يوفر الحماية للموعود له من الضرر الذي قد يلحق به نتيجة تأخير ومماطلة الوعد في إنجاز البناء موضوع عقد الوعد خلال المدة المتفق عليها (فريد، 2020، ص 570)، أما الناحية الثانية فلا يخفى أن تحديد مدة إنجاز العمل يجعل

هناك عامل زمي للواعد لكي يسعى جاهداً في تسخير جده وإمكانياته لإنجاز البناء خلال المدة المتفق عليها.

العنصر الثاني: إقامة البناء طبقاً للمواصفات والأوصاف المتفق عليها. من المعلوم أن الواعد لا يعتبر قد نفذ التزامه بإنجاز البناء الذي بيع على الخريطة إلا إذا تم إنجاز البناء بحسب النماذج والرسوم وطبقاً لدفتر التحملات والكميات (تسبيه، 2019، ص 142)، بحيث يكون البناء قد تم استكماله بماء وعناصر بناء تكون من نفس طبيعة وجودة وكمية المواد والعناصر المتفق عليها، علاوة على أن البناء المنجز متواافق فيه كافة الخدمات والتجهيزات، وكونه صالحًا لاستعماله فيما أعد له من غرض وينسجم مع رغبات الموعود له في الارتفاع به والتي يمكن الاستدلال عليها من الشروط المدرجة في عقد الوعود.

المطلب الثاني: التوسع في ضمانات المشتري للبناء على الخريطة

بعد عقد الوعود بالبيع على الخريطة الذي تطرق له المشرع بين ثانياً قانون الملكية العقارية المرجع التنظيمي لعمليات البيع على الخريطة، وأن البيع بهذه الصورة يتطلب حماية قانونية تتناسب مع أهمية فكرة المطور العقاري، مما تعزز آثار عقد الوعود بالبيع وتتوفر أكبر قدر من الضمانات الحقيقة للمشتري.

الفرع الأول: بيان الإشكاليات القانونية لبيع البناء على الخريطة

يشكل عقد البيع على الخريطة مزيج قانوني بين عقد البيع وعقد المقاولة، سيما وأن فكرة البيع على الخريطة أو الهيكل تقع على بناء سوف يوجد في المستقبل، فتتشاءم الالتزامات بين الطرفين منذ توقيع العقد وتسجيله في دائرة الأراضي، ولكن هذه الالتزامات تقتصر على قيام البائع بعملية التشييد والبناء، والتزام المشتري بدفع الثمن وفقاً للأالية المتفق عليها والتي تكون غالباً دفعه مقدماً وأقساط شهرية على فترات زمنية أو على نسبة الإنفاق.

ويظهر من الأحكام القانونية الناظمة لعقد وعد بيع البناء على الخريطة، بأن المشرع لم يضع التزاماً واضحاً على الواعد بإنجاز البناء الموعود ببيعه على الخريطة في المدة وبنادل المواصفات المتفق عليها. وبذلك يمكن اعتبار الالتزام في إنجاز البناء من مضامين النصوص القانونية المتعلقة في الشروط الالزمة لصحة عقد الوعود ببيع البناء على الخريطة، سيما وأن محل هذا الوعود يتطلب تحديد المدة الواجب تنفيذ الالتزام خلالها، وبيان أوصاف البناء الموعود ببيعه وتحديد مواصفاته.

وإن كان هذا الاعتبار من الناحية النظرية مقبول لكنه من الناحية العملية - نظراً للتطور فكرة البيع على الخريطة في التشريعات المقارنة - غير مقبول، وذلك لأسباب تتعلق في تحديد العلاقة القانونية والإشرافية والرقابية بين البائع والمشتري أثناء عملية تشييد البناء. ففي الواقع العملي تقتصر العلاقة بينهم على بيان المخططات التنفيذية والهيكل المعد للبناء المنوي إقامته في المستقبل، دون أن يكون هناك تدخل أو رقابة أو متابعة من قبل المشتري أو من قبل أي جهة رسمية تعنى في مثل هذا العمل، وبذلك يبقى المشتري بعيد كل البعد عن البناء، ولا يملك ما يملكه صاحب العمل تجاه المقاول منفذ المشروع.

وعليه نجد أن قانون الملكية العقارية الأردني لم يمنع المشتري - صاحب المصلحة الأولى - الرعاية في مثل هذا النوع من العقود، وذلك من خلال ثبوت الحق له في متابعة كل مرحلة من مراحل البناء أو أن يكلف أحد المهندسين بتقدير العمل، وبيان مدى مطابقته للمخططات الهندسية، إلا إذا اشترط المشتري ذلك في عقد الوعود بالبيع.

ونرى بأن هذا الأمر الذي يتطلب تدخل تشريعي لحماية المشتري من تصرفات البائع سيء النية أو المخل في تنفيذ التزامه، سيما وأن من يحترف هذه الأعمال هي شركات إسكانية هدفها الأساسي تحقيق الربح من خلال إنجاز العمل بأقل تكاليفه وبغض النظر عن جودة المواد المستخدمة في البناء والتشييد. وأن قانون حماية المستهلك كأصل عام يفرض على البائع (المزود) إعلام وتزويد المستهلك (المشتري) بكافة البيانات والمعلومات الصحيحة عن المواد المستخدمة (السلعة) في التشييد والبناء، وإن مضمون هذا النص لا يمكن تطبيقه على هذا النوع من البيوع نظراً لخصوصيتها وطبيعتها هنا من جهة، ومن جهة أخرى القصور التشريعي الذي يحرم المشتري الفرصة القانونية الكافية من الرقابة والإشراف والتحقق من جودة وصلاحية المواد أثناء عملية البناء والتشييد، حتى يتنسى له بعد ذلك الرجوع على البائع بمخالفته لقانون حماية المستهلك سيما المادة الثالثة منه.

ومن نافلة القول فإن التزام المشتري يتمثل في دفع الثمن وفقاً للطريقة المتفق عليها، وتعد هذه الأقساط حق للبائع وأن يتصرف فيها كييفما شاء، الأمر الذي يترتب على ذلك أنه إذا عجز البائع عن تسليم البناء في الوقت المتفق عليه أو إذا توقف عن العمل نهائياً بسبب الإعسار لا يكون للمشتري حق امتياز في هذا الثمن الذي تم تسليمه للبائع في فترات مختلفة ويدخل مع الدائنين الآخرين قسمة غرامات فيما يتعلق في البناء بعد بيعه بالزاد العلني، فعقد الوعود بالبيع الذي نظمه المشرع في قانون الملكية العقارية لم يكتسب المشتري أحقيه في ملكية البناء لعدم الاتمام من تشييده.

ناهيك أنه إذا رفض البائع أو ماطل في نقل الملكية عند اتمام عملية البناء والتشييد لا يكون أمام المشتري إلى المطالبة القضائية في التنفيذ العيني الجيري، وهذا قد يستغرق فترة زمنية قد تلحق ضرر بالمشتري، مما نرى تعديل قانون الملكية العقارية، وأن يجعل من تسجيل عقد وعد بيع البناء على الخريطة حجية قانونية تستند إليها دائرة الأراضي بناء على طلب يقدم من المشتري بنقل ملكية البناء إليه بعد الانتهاء من التشييد، ويكون قرار دائرة

الأراضي بنقل الملكية قراراً كاشفاً وليس منشأ، سيما إذا ما اعتبر أن ملكية البناء قيد الإنشاء تنتقل بقوة القانون إذا أثبت المشتري إتمام عملية البناء والتشييد ونفذ التزامه بدفع الثمن المتفق عليه أو الأقساط المطلوبة منه. وإن تحقيق هذا الإجراء يتطلب بداية إشراف حقيقي من قبل جهة معنية في دائرة الأراضي ومن ثم تخول بمقتضى القانون القيام في بعض التصرفات القانونية التي يرفض البائع القيام بها.

وعليه ووفقاً للقواعد المنظمة لهذا النوع من البيوع وإن كانت غير كافية إلا أنه يجب يلتزم البائع أثناء البناء والتشييد في التصاميم الهندسية والأصول الفنية، وتنفيذ العمل وفق مقتضيات مبدأ حسن النية وخلال المدة المتفق عليها، وخلافاً لذلك تقوم مسؤولية البائع العقدية تجاه المشتري (فريد، 2020، ص568)، لا بل قد تصل العقوبة إلى إلغاء المشروع إذا عجز البائع عن التنفيذ بسبب الإهمال الجسيم في بعض التشريعات العربية المادة 23 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 13 لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري في إمارة دبي).

الفرع الثاني: صور التوسيع من ضمانات المشتري على الخريطة

أولاً: ضمان الزام البائع بالضمان العقاري. من أهم الالتزامات التي تقع على كاهل المقاول ما اصطلح على تسميته بالضمان العقاري (المادتان 789. 789 القانون المدني الأردني)، الذي يسري على جميع عقود المقاولات والذي يواجه مسؤولية المقاول عن أي هبدم كلي أو جزئي عما انجزه وأقامه من مبان ومنشآت وعما يهدى ممتانتها وسلامتها (السرحان، 2013، ص69)، وقد تم التشدد في هذه المسئولية وجعل أحکامها من النظام العام، بحيث يعد كل شرط باطلاً إذا كان مقصوداً منه إعفاء المقاول من هذا الضمان (المادة 790 القانون المدني الأردني).

لكن في ظل غياب نص صريح في التشريع الأردني يلزم الواجب كباقي للبناء على الخريطة بالضمان العقاري، فهل من الممكن تطبيق هذا الضمان كالالتزام يقع على الواجب في ظل خصوصية وطبيعة عقد وبيع البناء على الخريطة؟

في الواقع_ كما سبق بيانه_ فإن الواجب يلتزم بمقتضى عقد بيع البناء على الخريطة بإنجاز العمل طبقاً للشروط والأوصاف والمواصفات المتفق عليها مع الموعود له، مما يثير مسؤوليته عن ممتانة وسلامة البناء، سيما أن التزامه بضمان العيوب الخفية لا يحقق الحماية الفضلى واللازمة للموعود له، ناهيك على أن خصوصية عقد الوعد ببيع البناء على الخريطة يستوجب الأخذ بالضمان العقاري، وهو ما يمكن أن تؤكده للأسباب التالية: (هذا ما أخذ به المشرع الجزائري في قانون رقم 04-11 الأصل في تنظيم المرقى العقاري)

السبب الأول: يفتقر نظام ضمان العيوب الخفية الواردة أحکامه ضمن عقد البيع صفة الشمولية، كونه لا يغطي جميع العيوب التي قد تنتقص من قيمة البناء أو منفعته (فريد، 2020، ص579).

السبب الثاني: لا يعتبر التزام البائع في ضمان العيوب الخفية من النظام العام، إذ أجاز المشرع أن يشترط البائع على المشتري في عقد البيع عدم مسؤوليته عن كل عيب في المبيع أو عن عيب معين فيه، مالم يثبت أن البناء كان عالماً وقت البيع بوجود العيب الخفي في المبيع أو تعمد إخفاءه بغض منه (المادة 4/514 القانون المدني الأردني).

السبب الثالث: وضع المشرع الأردني مدة قصيرة نسبياً لسماع دعوى المشتري بضمان العيوب الخفية، تتحدد بستة أشهر من يوم تسلم المشتري للمبيع (المادة 1/521 القانون المدني الأردني)، وهذه المدة لا تتناسب على الإطلاق مع العيوب التي قد تظهر في البناء المباع على الخريطة، فمعظم العيوب المتعلقة بجودة ومتانة البناء لا تظهر إلا بعد مدة ليست بالقصيرة(عمر، 2014، ص250).

السبب الرابع: تغطي أحکام ضمان العيوب الخفية الواردة في عقد البيع العيوب التي قد تكون في البناء قبل عقد البيع أو عند إبرامه، وهو ما لا يتماشى مع طبيعة الوعد ببيع البناء على الخريطة، إذ أن عيوب البناء قد لا تظهر في أي من هذين الوقتين، إنما قد تظهر بعد تسليم البناء، فعيوب البناء تعد عيوب لاحقة على تسليمه في أغلب الأحيان (عمر، 2014، ص249).

وبذلك، يظهر بشكل جلي وواضح أن الواجب يلتزم بإنجاز البناء طبقاً للأوصاف والمواصفات المتفق عليها مع الموعود له، وبصرف النظر فيما إذا كان قد قام هو مباشرة بإنجاز العمل أم عهد إلى مقاول آخر نيابة عنه لإنجاز العمل، وسواء تولى مباشرة بنفسه الإشراف على عمل المقاول أم عهد إلى مهندس ليتولى الإشراف على عمل المقاول.

وبالتالي يصبح التزامه بالضمان العقاري عن سلامة ومتانة البناء مسألة غاية في الأهمية باعتبار الوعد ببيع البناء على الخريطة صورة حديثة من عقد الاستصناع، وإن كانت المسألة تتطلب تدخل تشرعي من المشرع الأردني بهدف إدخال الضمان العقاري كالتزام يقع على الواجب ضمن نصوص قانون الملكية العقارية التي نظمت عقد بيع البناء على الخريطة، بحيث ينص صراحة على سريان الضمان العقاري الواردة أحکامه في عقد المقاولة على عقد الوعد ببيع البناء على الخريطة، ومن الممكن أن يكون التعديل بإضافة فقرة جديدة تلي الفقرة (ب) من المادة (129) من قانون الملكية العقارية، ووفقاً لاقتراح التالي: "يلتزم الواجب بالضمان طبقاً لاحکام المادتين (788) و (789) من القانون المدني وبالقدر والكيفية المحددة في هاتين المادتين".

ثانياً: تشكيل لجنة متخصصة لمتابعة عمل المتطور العقاري: ظهرت فكرة الشراء على الخريطة بشكل واسع في كافة المناطق الأردنية بما لها من ميزات تتناسب مع الوضع الاقتصادي لأفراد المجتمع العاملين بكافة القطاعات. ولما كان لفكرة البناء على الخريطة دور أساسي في تلبية احتياجات الأفراد كان لابد من وضع إجراء إداري يضمن للمشتري الحماية من الشركات التي تأخذ حكم البائع في مثل هذه النوع من العقود (المادة 2 القانون

الخاص بشأن تنظيم السجل العقاري في إمارة دبي). وإن هذا الإجراء الإداري يتمثل في تشكيل لجنة متخصصة في دائرة الأراضي أو تفعيل مؤسسة الإسكان لتنظيم عمل المطور العقاري ضمن للمشتري الحماية القانونية من خلال تعامله مع جهة تمتلك الصفة الحقيقة لـ مزاولة عمل بناء العقارات. ويجب أن يمنحك إلى الجهة الإدارية التي يعهد إليها تنظيم المطور العقاري صلاحيات قانونية واسعة ابتداءً من منح الترخيص في مباشرة عمل البناء مروراً في تنفيذ البناء والتشييد وانتهاءً في منح الترخيص النهائي للبناء ونقل ملكية البناء والتسليم للمشتري. (Jadalhaq, 2017, p394) وهذا الأمر يتطلب تدخل تشريعي في تحديد الجهة صاحبة الصلاحية وكيفية تنظيم العمل بين الوحدات الإدارية للخروج في عمل قانوني متكامل يعمل على الحيلولة دون حدوث عمليات احتيال أو حماية للبناء من اتخاذ قرارات إدارية مختلفة في الاستئمالة أو الهدم القانوني، على أن يكون للذكاء الإصطناعي دور في ربط العلاقة بين المطور العقاري والجهة الإدارية والمشتري، وذلك من خلال توفير منصة تخزين البيانات المتعلقة بالبناء والتشييد والوصول إليها بالوقت المناسب، وهذا يؤدي إلى تحسين عملية صنع القرار، وتيسير نتائج المشروع (der Heijde, 2023, p6).

وتحقيق هذا النوع من الرقابة والإشراف الحقيقي يهدف إلى حماية المشتري من البائع سيء النية الذي يعمد إلى أخذ الأقساط المتفق عليها لامتنام عملية البناء والتشييد ثم بعد ذلك يعدل عن إتمام عملية البيع ونقل ملكية البناء، مما يجد المشتري نفسه أمام علاقة قانونية - سيما إذا كان يجهل تسجيل الوعد بالبيع - يشوهها إشكاليات مختلفة تجعله عاجز عن المطالبة بالتنفيذ العادي للالتزام المتمثل في نقل ملكية البناء، ويقتصر حقه على المطالبة باسترداد الأقساط أو ثمن المبيع (تمييز حقوق رقم: 6898/2022، تمييز حقوق رقم: 6633/2022).

ثالث: حماية المشتري على الخريطة من إعسار البائع (المطور): ينشئ عقد البيع على الخريطة التزامات متقابلة بين طرفيه، وبعد المشتري في هذا العقد الطرف الضعيف سيما وأنه وفق قانون الملكية العقارية لا يملك تجاه البائع إلى وعد مسجل رسمياً بنقل ملكية عقار لم يتم تشييده بعد، وبالمقابل يلتزم المشتري تجاه البائع بدفع دفعه معينة وما تبقى يدفع على شكل أقساط، وهذا النظام المتعارف عليه بين شركات الإسكان في الأردن والتي تقوم مقام المطور العقاري (السعدي، 2018، ص141).

وعليه، يكون المشتري قد سدد جزء من ثمن البناء دون أن يكون له دور في الرقابة على البائع من حيث الاستعجال في إنجاز البناء وإلزامه بنقل الملكية، فيبقى المشتري تحت رحمة البائع ويكون للأخير الدور الرئيسي في تحقيق جوهر البيع على الخريطة.

وعلى الرغم أن عقد البيع العادي هو من العقود الفورية ويرتبط التزاماته فوراً بين المتعاقدين إلا أن عقد الوعد بالبيع على الخريطة يمر في مرحلتين: المرحلة الأولى: تتمثل في تسجيل الوعد على بيع بناء لم ينشأ بعد، والمرحلة الثانية: تتمثل في نقل ملكية البناء بعد الانتهاء من تشييده وبنته، بمعنى هناك فترة زمنية بين الوعد بالبيع على الخريطة ونقل ملكية البناء وهي الفترة التي تستغرقها عملية البناء والتشييد وتختلف من مطور إلى مطور آخر (علي، 2011، ص22)، ومن الممكن نتيجة هذه الفترة الزمنية أن يعسر البائع قبل الانتهاء من التشييد والبناء ويتم الحجز على كافة أمواله والحجر عليه، وتصبح كافة أمواله ضمان عام لكافة الدائنين ومن ضمنهم مشتري البناء على الخريطة (الفار، 2022، ص124)، فتسجيل الوعد ببيع البناء وفق أحكام قانون الملكية العقارية لا يعطي المشتري أحقيته التقدم على سائر الدائنين وإنما يدخل معهم قسمة غرماء.

ويمكننا القول لخلاف هذه الإشكالية لا بد من التركيز على إظهار آثار عقد وعد بيع البناء على الخريطة من لحظة تسجيله في دائرة الأراضي من خلال قيام فكرة الانتقال التدريجي للملكية، بمعنى أن المشتري يكسب ملكية ما ينفذ من أعمال البناء أولاً بأول بالالتصاق على اعتبار أنه كسب ملكية الأرض بالانتقال الفوري، أو كسب حق البناء عليها ومن ثم فهو يكسب ملكية أعمال البناء تدريجياً، أي تحول حقوق الأرض وملكية البناء من طرف المطور العقاري (البائع) لمصلحة المشتري بموازاة مع تقدم الإنشاء.

ولتوفير ضمان أكثر للمشتري لا بد من إلزام المطور بفتح حساب الضمان لكل مشروع في إحدى المصارف المرخصة في الأردن، وبعد هذا الحساب الجهة المخصصة لإيداع الثمن وبالشكل المتفق عليه. وتحدد اتفاقية حساب الضمان شروط إدارة الحساب وحقوق والالتزامات الأطراف المتعاقدة بعد حصول المطور على الموافقة الالزامية، ويلتزم البائع بإيداع نسخة من اتفاقية حساب الضمان وعقد البيع لدى الجهة المعنية. وعند الانتهاء من التشييد والبناء واتكمال العناصر الجوهرية لنقل الملكية يستطيع البائع (المطور) سحب ثمن الوحدات وإلزام المشتري بدفع المتبقى ومن ثم نقل ملكية البناء للمشتري، وبذلك في حال إعسار المطور تكون هذه الأموال الخاصة في حساب المشتري إذا لم يتمكن من تملك ما تم بناؤه على أرض الواقع.

رابعاً: ضمان حسن التنفيذ: يرتكز عقد البيع على الخريطة على مزج قانوني لا يمكن فصله بين عقد البيع وعقد المقاولة، سيما وأن الظاهر من المسمى بأنه عقد بيع مؤجل مقابل ثمن مقصسط ولكن في طياته تظهر معاً عقد المقاولة سواءً من حيث التنفيذ والإشراف الهندسي والتقييد في المخططات التنظيمية للبناء المراد تشييده والمساحات المطلوبة. (السرحان، 2013، ص60) وهذا كلّه يعد جوهر التزامات المقاول تجاه صاحب العمل، مما يجب عليه تنفيذ هذه الالتزام حسب ما هو متفق عليه، وخلاف ذلك يعرض نفسه للمساءلة القانونية، ومن أهم الوسائل القانونية التي يملكتها صاحب العمل تجاه المقاول ضمان حسن التنفيذ، وهذه الوسيلة لم يتطرق لها المشرع الأردني في قانون الملكية العقارية، ناهيك أن التزام المطور هو مزج من مزج من التزام المقاول والبائع في آن واحد، وهذا الأمر يتطلب توفير وسيلة كفالة ضمان حسن التنفيذ بيد المشتري على الخريطة.

وقد يقصد في كفالة ضمان حسن التنفيذ بأنها كفالة بنكية موضوعها يرتكز على التأمين، بمعنى التزام البنك مصدر الكفالة بتحمل تبعيات عدم

تنفيذ الالتزام أو الإخلال في تنفيذ الالتزام من قبل المطور، (هاشمي، 2019، ص164). أو قد يظهر على شكل حجز 10% أو أكثر حسب ما يتم الاتفاق عليه بين المشتري والمطور من قيمة المبلغ الإجمالي للبناء، ولا يتم الإفراج عن هذا الحجز إلا من خلال وجود كفيل مالي أو بعد مضي سنة على سبيل المثال حتى يتحقق المشتري من سلامة البناء ومطابقته لما هو متفق عليه.

الخاتمة:

قد خلصت الدراسة إلى عدة نتائج ووصيات: نجملها على النحو الآتي:

النتائج:

1. لم يأتى المشرع الأردني في قانون الملكية العقارية بإضافة قانونية حقيقة عند معالجة عقد وعد بيع البناء على الخريطة مقارنة بالأحكام القانونية المنظمة للوعد بالتعاقد في القانون المدني الأردني.
2. تتصف أحكام قانون الملكية العقارية بالقصور، سيماء في فيما يتعلق بنص على وسائل ضمان تكفل حق المشتري على الخريطة في مواجهة البائع.
3. يعد تسجيل عقد الوعد ببيع البناء على الخريطة ركن لإنعقاد العقد، وفي حال تخلفه يبطل العقد مما لا يترتب عليه أثر ولا ترد عليه الإجازة.
4. يقتصر حق المشتري عند إخلال البائع في تنفيذ التزاماته على المطالبة باسترداد ما أداه من ثمن استناداً لدعوى الإثراء بلا سبب.
5. يتقييد البائع (المطور) بمواصفات البناء ومساحاته والمدة الازمة لإنجازه ، وبالتالي يصبح التزامه بالضمان العشري مسألة غاية في الأهمية.
6. يعد اعسار المطور سبب للحجز على أمواله التي من ضمنها البناء موضوع الوعد بالبيع، دون أن يكون للمشتري أفضليه في التقدم على سائر دائنيه.

الوصيات:

ننتمي من المشرع إعادة النظر في قانون الملكية العقارية من ناحية:

1. تغطية كافة تفاصيله في بنود قانونية واضحة تتناسب مع الطبيعة القانونية لعقد وعد بيع البناء على الخريطة
2. التوسع في ضمانات المشتري من خلال النص صراحة على ما يلي:
 - أ. تحويل حقوق الأرض، وملكية البناء من طرف المطور العقاري لمصلحة المشتري بالموازاة مع التقدم بالبناء، مقابل التزام المشتري بدفع الأقساط المرتبة عليه.
 - ب. ضمان حسن التنفيذ وربطها بكفالة بنكية أو صلاحية الحجز على جزء من قيمة البناء وفق آلية قانونية معينة.
 - ج. إدخال الضمان العشري كالالتزام يقع على الوعاء ضمن نصوص قانون الملكية العقارية.
 - د. إصدار نظام خاص يحدد جهة مختصة في متابعة عمل المطور العقاري ووضع أسس معينة لتسجيل العقود وفتح الحسابات البنكية ونقل الملكية.

المصادر والمراجع

الباحث، أ. (2010). *الإطار القانوني للمرحلة السابقة على إبرام العقد في ضوء القانون المدني الجزائري*, دار وائل للنشر، عمان.

بن خضرة، ز. (2019). الوعود بالبيع العقاري كعهد تمهيدي لكسب الملكية العقارية، *مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية*، (15)، 205-223.

بولجية، س. (2017). عقود بيع الأملاك العقارية وفقاً لقانون 04.11.2011 مجلة الشريعة والاقتصاد، 12، ص 223-253.

تسبيه، أ. (2019). *الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم*, أطروحة دكتوراه، جامعة أدرار، الجزائر.

الجناحي، و. (2019). المسؤلية عن الضمان العشري في البيوع على الخرائط وفق التشريع البحريني، *مجلة كلية القانون الكويتية العالمية*، العدد (3)، السنة السابعة، ص 138-108.

جودي، م. (2019). *الالتزامات المرقى العقاري في عقد بيع على التصاميم*, رسالة ماجستير، جامعة محمد خيضر، الجزائر.

الزحيلي، و. (2012). *موسوعة الفقه الإسلامي والقضايا المعاصرة*, ج 4، دار الفكر، دمشق.

السرحان، ع. (2012). *شرح القانون المدني العقود المسمى*, الطبعة الخامسة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.

سلطان، أ. (2002). *مصادر الالتزام*, دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.

العيدي، ع. (2017). *العقود المسممة ببيع والإيجار*، الطبعة الحادية عشر، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.

عمر، س. (2014). حاجي، *ضمانات بيع المباني قيد الإنشاء*، ط 1، دار وائل للنشر، عمان.

الفار، ع. (2016). *مصادر الالتزام*، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.

الفار، ع. (2022). *أحكام الالتزام*، ط 3، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.

فريد، ن. (2020). *نظارات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري*، مجلة جامعة الأزهر (طنطا)، 35(1)، 501-619.

فروعر، ر. (2019). *موقف الفقه الإسلامي من عقد بيع العقار على التصاميم في التشريع الجزائري*، مجلة *البحوث العلمية والدراسات الإسلامية*، 11(5)، 163-204.

القانون الجزائري رقم 11_04 المؤخر في 14 ربیع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 المنظم لنشاط المرقي العقاري.

القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، المنشور في الجريدة الرسمية صفحة (2)، عدد (2645)، بتاريخ 1/8/1976.

قانون الملكية العقارية الأردني (13) لسنة 2019 المنشور في الجريدة الرسمية في العدد (5573) بتاريخ 16/5/2019 ص (2792).

قانون حماية المستهلك رقم (7) لسنة (2017) المنشور على الصفحة (2725) من عدد الجريدة الرسمية رقم (5455).

قانون رقم 13 لسنة 2008 الخاص بشأن تنظيم السجل العقاري في إمارة دبي.

قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 66633/2022. تاريخ 9/3/2023، منشورات قرارك.

قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 68898/2022. تاريخ 25/4/2023، منشورات قرارك.

قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 14669/2021. تاريخ 18/5/2021، منشورات قرارك.

قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 2854/2020. تاريخ 29/9/2020، منشورات قرارك.

قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 66635/2022. تاريخ 29/3/2022، منشورات قرارك.

قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 8201/2019. تاريخ 12/3/2020، منشورات قرارك.

قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 966/2022. تاريخ 30/6/2022، منشورات قرارك.

هاشمي، ف. (2019). *الضمانات المالية في مجال الصفقات العمومية*، مجلة *الفقه القانوني والسياسي*، 1(1)، 159-180.

هواري، ل. (2010). *عقد بيع بناء على التصاميم*، مجلة *القانون*، 8(2)، 211-219.

REFERENCES

Al Far, A. (2016). *The Sources of Commitment*, Dar Al Thaqafa for Publishing and Distribution, Amman.

Al-Far, A. (2022). *The provisions of commitment*, 3rd Edition, Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution, Amman.

Algerian Law No. 11_04 of Rabi` al-Awwal 14, 1432 corresponding to February 17, 2011 regulating the real estate promotion activity.

Al-Janahi, W. (2019). Responsibility for the Decimal Guarantee in Sales on Maps According to Bahraini Legislation. *Journal of the Kuwait International Law School*, (3)7, 108-138.

Al-Obaidi, A. (2017). *Haunted Contracts, Sale and Rent*, Eleventh Edition, Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution, Amman.

Alqahtany, A. Alshihri, F. Alshammari, M. Alqahtany, H. Alzenifeer, B. Almusallam, A. Al-Gehlani, A. Bouregh, A. Naief A. Aldossary, N. Alyami, S. (2023). Consensus-Based Measures for Improvement of Off-Plan Sales Program of Housing Units in Real Estate Market of Riyadh City, *208 MDPI Journals Awarded Impact Factor, Buildings*, 13(4), 1-21.

Al-Sarhan, A. (2012). *Civil Law Explanation of Named Contracts*, Fifth Edition, Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution, Amman.

Al-Zuhaili, W. (2012). *Encyclopedia of Islamic Jurisprudence and Contemporary Issues*, Part 4, Dar Al-Fikr, Damascus.

Belhaj, A. (2010). *The Legal Framework for the Stage Prior to the Conclusion of the Contract in the Light of the Algerian Civil Code*. Wael Publishing House, Amman.

Bin Khadra, Z. (2019). The Promise to Sell Real Estate as a Preliminary Contract for Gaining Real Estate Ownership. *Journal of Legal and Political Research and Studies*, 8(1), 205-223.

Boulahiya, S. (2017). Contracts for the sale of real estate properties according to Law 04.11, *Sharia and Economics Journal*, 12, 223-253.

Consumer Protection Law No. (7) of (2017) published on page (2725) of Official Gazette No. (5455).

Decision of the Jordanian Court of Cassation in its human rights capacity No. 2854/2020. Date 9/29/2020, your decision Publications

Decision of the Jordanian Court of Cassation in its human rights capacity No. 8201/2019. Date 3/12/2020, Your decision Publications

Decision of the Jordanian Court of Cassation in its human rights capacity No. 966/2022. Date 6/30/2022, Your decision Publications

Decision of the Jordanian Court of Cassation in its human rights capacity No. 6633/2022. Date 9/3/2023 Your decision Publications

Decision of the Jordanian Court of Cassation in its human rights capacity No. 6635/2022. Date 3/29/2023 Your decision Publications

Decision of the Jordanian Court of Cassation in its human rights capacity No. 1469/2021. Date 5/18/2021 Your decision Publications

Decision of the Jordanian Court of Cassation in its human rights capacity No. 6898/2022. Date 4/25/2023 Your decision Publications

Faghur, R. (2019). The position of Islamic jurisprudence on the real estate sale contract on designs in Algerian legislation. *Journal of Scientific Research and Islamic Studies*, 11(5), 163-2014.

Farid, N. (2020). Considerations on the Contractual Liability of the Real Estate Developer. *Journal of Al-Azhar University (Tanta), Faculty of Sharia and Law*, 35(1), 501-619.

Hashemi, F. (2019). Financial guarantees in the field of public transactions. *Journal of Legal and Political Jurisprudence*, 1(1), 159-180.

Hawari, L. and Mahmoudi Fatima Al-Zahraa. (2010), Sales Contract Based on Designs. *Law Journal*, 8(2), 211-219.

Heijden, J. (2023). Construction 4.0 in a narrow and broad sense: A systematic and comprehensive literature review. *Building and Environment*, 244, 1-12.

Implementation Law No. (25) of 2007 and its amendments by Law No. (3) of 2019.

Jadalhaq, I. (2017). Fundamentals of the Real Estate Legislative System and Its Impact on Sustainable Development: Dubai Case Study. *Arab Law Quarterly*, 31(4), 388-410.

Jordanian Civil Law No. (43) of 1976, published in the Official Gazette, page (2), No. (2645), dated 8/1/1976,

Jordanian Floors and Apartment Ownership Law No. (25) of 1968, published in Issue 2089 of the Official Gazette issued on 4/16/1968.

Judy, M. (2019). *Obligations of the Real Estate Promoter in a Sale Contract on Designs*, Thesis for a Master's Degree, Faculty of Law and Political Science, Mohamed Kheidar University, Algeria.

Law No. 13 of 2008 regarding the organization of the real estate registry in the Emirate of Dubai.

Omar, S. (2014). *Guarantees for the Sale of Buildings Under Construction*, 1st Edition, Wael Publishing House, Amman.

Real Estate Property Law (13) for the year 2019 published in the Official Gazette in Issue (5573) dated 5/16/2019, p. (2792).

Sultan, A. (2002). *Sources of Commitment*, Dar Al Thaqafa for Publishing and Distribution, Amman.

Tasbih, A. (2019). *Legal Mechanisms to Protect the Buyer in the Sale Contract on Designs*. A doctoral dissertation in Law, Faculty of Law, Adrar University, Algeria.

Ter Haar, B., Kruger, J., van Zijl, G. (2023). Off-site construction with 3D concrete printing. *Automation in Construction*, 152, 1-17.