

# عقد بيع عقار على الخارطة (دراسة مقارنة)

م.م أحمد هاشم عبد  
م.م مثنى عبد الكاظم ماشاف  
جامعة ميسان – كلية القانون

## Abstract

The desire to own housing in light of the housing crisis that is sweeping the whole country led to increased demand for housing and the high prices and the inability of most people who are interested in the property for the purchase of housing and pay the full price when the contract has turned out to buy housing units, including the map and before the completion of construction allowing them this decade installments the price also provides a vendor built a chance to get financial liquidity that help him in compiling real estate project, which is unable to finance its capabilities capital that funded individually and through the sale of the property before and during the stages of completion.

But the Iraqi legislature did not put special regulation for the contract of sale of a property on a map highlights the peculiarities of this decade and identifies the terminal obligations and regulates the seller's responsibility, in particular, but the general rules of the contract of sale apply the text of Article 2/514 of the special passport selling futures things civil law if it is selected specifically prevents ignorance the ambiguity and texts for the transfer of property and to ensure the exposure and the maturity and hidden defects and professional responsibility of the architect and contractor for houses have been destroyed totally or partially here Ntsol about the suitability of the general rules of the contract of sale in Iraqi civil law to protect the buyer in the contract of sale of a property on a map? These rules, which did not extend a hand amendment including Keep pace with modern developments in the field of construction or the need to organize a similar organization established by the French law Buyer Protection.

## المقدمة

يعد التضخم السكاني ظاهرة عالمية شملت اغلب بلدان العالم ومنها العراق، حيث يتزايد الطلب على المساكن نتيجة التزايد المستمر لعدد السكان، وقد ادى زيادة اسعار الاراضي المخصصة للبناء وزيادة

قيمة الايجارات، الى فتح المجال واسعا للاستثمار في مجال السكن<sup>(١)</sup>، لمواجهة ازمة السكن الحادة التي تعيشها اغلب البلدان.

ولغرض ايجاد البدائل والبحث عن حلول امنة لمشكلة الحصول على وحدات سكنية، يلجأ الافراد الى الاقبال على شراء المباني قبل انجازها، أي يشتري عقار وفق مخطط او على الخارطة، وهذا العقد (بيع عقار على الخارطة) يشكل جزء كبير من حل هذه المشاكل، كما يؤدي الى التوسع في اعمال البناء، فالمشتري يعده الوسيلة المثلى التي تمكنه من الحصول على بناية في المستقبل دون ان يكون ملزماً بدفع ثمنها كاملاً ودفعة واحدة، كما ان البائع يرى ان هذه الطريقة هي الوسيلة الفعالة التي تمكنه من تمويل المشروع عن طريق ما يحصل عليه من دفعات للثمن.

ويكتسب بيع العقار على الخارطة اهمية بالغة لان السكن هو من المواضيع الكبرى، ومحل اهتمام الدول<sup>(٢)</sup>، وهو ضرورة حتمية وطلب مستمر لكل المجتمعات في الوقت الحاضر، ويساهم هذا العقد في التخفيف من حدة ازمة السكن، فهو يسهل على المشتري امتلاكه لمسكن قبل الانجاز، بما يلائم قدرته الشرائية وظروفه وامكانياته المادية، كما هو الحال في شراء شقة سكنية حالياً بمشروع بسماية السكني، حيث يتم الشراء قبل انجاز البناء (على الخارطة) مع دفع جزء من الثمن وحسب الاتفاق بين الطرفين.

ولكن العمل بهذا العقد (بيع عقار على الخارطة) يتطلب ايجاد اليات قانونية تسمح بتنظيم عمل المستثمرين بهذا النشاط، كما يتطلب حماية مصلحة المشتريين للحد من المضاربة العقارية الغير امنة، وبالأخص في مجال الابنية على الخارطة والذي ذهب ضحيتها الكثير من المشتريين في بعض البلدان، فهذا النشاط يجب ممارسته من قبل شركات مرخصة ووضع الحلول في حالة فشلها في اكمال مشروعاتها او تعثرها، لضمان حصول المشتريين على حقوقهم، لذلك يجب ان يتم العقد ضمن اسس واضحة وحازمة، كاشتراط فتح حساب ضمان مصرفي، وايداع نسبة معينة من قيمة المشروع وملكية الارض ملكية كاملة.

فمن الضروري توفير الحماية القانونية اللازمة لحقوق المشتري في عقد بيع عقار على الخارطة، حيث يعد طرفاً ضعيفاً في العقد، نظراً لحاجته الى اقتناء السكن، هذه الحماية في مواجهة طمع المستثمرين الذين يرون في هذا العقد وسيلة للحصول على اكبر كسب ممكن، دون مراعاة المواصفات المطلوبة، او قد يتأخر في انجاز البناء بسبب التقلبات الاقتصادية التي قد تحصل اثناء تنفيذ العقد، ويطالب المشتري بزيادة الثمن، او قد يقوم بالغش في مواد البناء، بالإضافة الى امكانية توقع افلاس المستثمر قبل اكمال البناء.

(١) في فرنسا تم تنظيم قانون خاص ببيع العقارات للبناء او التجديد هو (قانون رقم ٢٠٠٦\_٨٧٢ تاريخ ١٣ تموز/يوليو ٢٠٠٦).

(٢) مشروع بسماية السكني من ضمن اهتمامات الدولة لغرض معالجة ازمة السكن.

مما دفع بعض الدول الى توفير الضمانات القانونية اللازمة للمحافظة على ارواح الافراد وسلامتهم، وعلى رؤوس الاموال التي تصرف، مع تشجيع عمليات الاستثمار في مجال السكن<sup>(١)</sup>، وفرض الرقابة على التنفيذ ومطابقته للمواصفات المتفق عليها.

وان تنظيم التشريعات لإحكام هذا العقد، يتم من خلال الموازنة بين مصالح اطراف العقد، والحد من المضاربة العقارية غير الامنة، التي ذهب ضحيتها كثير من المشتريين في مجال بيع العقار على الخارطة، في الدول التي لم تنظم هذا العقد بإحكام خاصة.

في ظل هذه الاهمية لعقد بيع عقار على الخارطة، وامام خوف الكثير من المستثمرين وترددهم من خوض غمار الاستثمار العقاري، الذي يمثل بالنسبة لهم نشاطا مجهولا ومحفوفا بالمخاطر، وعدم معرفة الكثير من الاشخاص لإحكام هذا العقد وتخوفهم من ابرام عقد لشراء عقار بهذه الطريقة، وفي ظل عدم وجود تنظيم خاص لإحكام هذا العقد في العراق، والاكتفاء بالقواعد العامة في القانون المدني العراقي، التي لا توفر الضمانات الكافية بالنظر الى خصوصيات بيع العقار على الخارطة، من هنا تنير الدراسة إشكالية تتمثل، بمدى الحماية القانونية للمشتري في عقد بيع عقار على الخارطة؟ يتفرع منها عدد من الاسئلة منها، ما هي طبيعة عقد بيع عقار على الخارطة؟ وماهي الخصائص التي يتميز بها هذا العقد؟ وماهي ضمانات المشتري في مرحلة التعاقد؟

سنحاول الإجابة عن التساؤلات أعلاه، بدراسة تحليلية مقارنة، من خلال مقارنة القوانين العراقية والمصرية وتحليلها، وتحليل الآراء الفقهية في هذا المجال، وأحكام القضاء. وسنقسم الدراسة الى مبحثين، يتضمن كل مبحث مطلبين وكما يأتي:

## المبحث الأول

### ماهية عقد بيع عقار على الخارطة

يعد عقد بيع عقار على الخارطة، صيغة مستحدثة، لكونه يتعلق بعقد بيع وارد على عقار لم يتم تشييده بعد، لهذا بقيت العديد من المسائل عالقة، خاصة تعريف هذا العقد، والخصائص التي تميزه عن غيره من العقود، كما أثار هذا النوع من البيوع الكثير من التساؤلات والاختلافات في الآراء حول الطبيعة القانونية لعقد بيع عقار على الخارطة، والحدود التي تفصل بينه وبين ما يشابهه من عقود، ولذلك يستدعي البحث عن ماهية عقد بيع عقار على الخارطة، من خلال بحث مفهومه في المطلب الأول، وبيان طبيعته القانونية، مع كشف ما يميز هذا العقد عن غيره من العقود في المطلب الثاني .

### المطلب الأول: مفهوم عقد بيع عقار على الخارطة

(١) تنص المادة (١٠٠/١ ثانياً) من قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل على انه "يجوز تملك المستثمر العراقي او الاجنبي الاراضي المخصصة للمشاريع السكنية والعائدة للدولة والقطاع العام بدون بدل على ان لا تحسب قيمة الارض ضمن قيمة الوحدة السكنية المباعة للمواطن.....".

لما كان عقد بيع عقار على الخارطة من العقود الحديثة الظهور فإنه لم ينل حظه من التحديد والتعريف بعد، فلا زالت تتنازع بعض الأفكار وتختصم فيه الآراء، حول كيفية تعريفه وتحديد خصائصه، لذا فإن الوصول إلى مفهوم عقد بيع عقار على الخارطة، يستلزم الوقوف على تعريفه وذلك في الفرع الأول، ومعرفة خصائصه وذلك في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: تعريف عقد بيع عقار على الخارطة

بالرغم من أن المشرع العراقي والمصري، قد نظما عقد البيع في القانون المدني بوجه عام، ونظما صور خاصة للبيع، كالبيع بالتجربة والبيع بشرط المذاق وغير ذلك من البيوع، إلا انهما لم ينظما عقد بيع عقار على الخارطة، على عكس المشرع الفرنسي الذي أولى هذا العقد أهمية خاصة ونظمه تنظيمًا شاملاً بالقانون رقم (٦٧ - ٣) الصادر في ٣ كانون الثاني ١٩٧٦<sup>(١)</sup>، تحت عنوان بيع عقار تحت الإنشاء، واذ كان هذا القانون لم يعط تعريفًا لهذا العقد الجديد، فإن هذا الأمر لم يستمر طويلًا حيث بادر القانون رقم (٦٧-٥٤٧) الصادر في ٧ تموز/يوليو ١٩٦٧ بتعريفه في المادة (١/١٦٠١) بأنه "بيع يلتزم بمقتضاه البائع ببناء عقار خلال مدة يحددها العقد وهو إما أن يكون لأجل أو بحسب الحالة المستقبلية".

يتضح من خلال هذا التعريف ان العناصر الاساسية التي يتكون منها عقد بيع عقار تحت الانشاء يمكن تلخيصها بالتزام البائع بإقامة البناء وتسليمه منجزاً وفقاً للمواصفات المحددة في العقد وخلال مدة معينة لقاء دفع المشتري الثمن. وفيما يتعلق بالتسجيل فتنقل الملكية كما نعلم من وقت التسجيل، اما في عقد بيع عقار تحت الانشاء فقد فرق المشرع الفرنسي بين نموذجين من عقد بيع العقار تحت الانشاء: البيع حسب الحالة المستقبلية والبيع بأجل، ففي النموذج الأول تنتقل الملكية أولاً بأول حسب ما تم انجازه من أعمال، وفي النموذج الثاني تنتقل الملكية من وقت التسليم بأثر رجعي. في حين لم يعرف المشرع العراقي والمصري عقد بيع العقار تحت الإنشاء، اما الفقه فقد عرفه البعض<sup>(٢)</sup> بأنه "العقد الذي يقدم فيه مقاول البناء إضافة إلى مواد البناء الأرض التي يقام عليها الأخير".

وقد حمل هذا التعريف تصوراً بسيطاً لعقد بيع العقار على الخارطة دون أن يكشف عن عناصره أو يشير الى مضمونها كالقيام بالبناء ونقل الملكية ودفع الثمن.

لذا حاولت التعريفات اللاحقة استجماع هذه العناصر، فجاءت هذه المحاولات مختلفة في احتوائها على تلك العناصر، اذ عرفه البعض<sup>(٣)</sup> بالاستناد الى هدفه، بأنه "العقد الذي يتعهد فيه المقاول بأن يبني على

(١) القانون الاساسي الذي نظم بيوع المباني على الخارطة او على التصميم في فرنسا، هو قانون رقم ٦٧\_٣ تاريخ ٣ كانون الثاني/يناير ١٩٦٧ ثم عدل بالقانون رقم رقم (٦٧\_٥٤٧) الصادر في ٧ تموز/يوليو ١٩٦٧، ثم عدل بالقانون رقم ٧٨\_٦٢١ تاريخ ٣١ ايار/مايو ١٩٧٨، ومن ثم عدل بقانون بيع العقارات للبناء او التجديد رقم ٢٠٠٦\_٨٧٢ تاريخ ١٣ تموز/يوليو ٢٠٠٦.

(٢) د. احمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج٤، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، ط ٣، نهضة مصر، ٢٠١١، ص ٣١؛ د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، ط ٥، العاتك، القاهرة، ٢٠١١، ص ١٩.

(٣) د. محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الاخرى، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٨٥، ص ٢٤.

أرض يملكها وبمواده وأدواته بناء يتعهد بان ينقل ملكيته بعد انجازه مع الارض الى رب العمل". وعرفه البعض الاخر<sup>(١)</sup> بأنه "العقد الذي يلتزم بمقتضاه شخص طبيعي أو معنوي بتشييد مباني على أرضه أو أرض يملك حق البناء عليها لحساب المشتري ونقل ملكيتها له وتسليمه اياها حسب المواصفات المتفق عليها خلال مدة زمنية أو في مدة معقولة، مقابل أقساط تدفع حسب التقدم في أعمال البناء أو على فترات زمنية محددة". بينما ذهب البعض<sup>(٢)</sup> في تعريف هذا العقد بانه "عقد يمتلك بموجبه المشتري عقاراً لم يبدأ البائع ببنائه بعد أو لم يكمل بناؤه حين التعاقد وفيه يتعهد البائع ببناء العقار المتفق على مواصفاته خلال المدة المتفق عليها مقابل تعهد الأخير بدفع أقساط الثمن في مواعيدها".

من خلال التعريفات المقدمة من قبل المشرع الفرنسي والفقهاء العراقي والمصري يمكن أن نتوصل الى تعريف واضح لعقد بيع عقار على الخارطة بأنه " عقد بيع عقاري محله بيع عقار على الخارطة يلتزم البائع بمقتضاه بإقامة البناء وفقاً للمواصفات المتعاقد عليها وتسليمه للمشتري ضمن المدة المحددة في العقد مقابل دفع الأخير ثمن المبيع حسب طريقة الدفع المتفق عليها ".

### الفرع الثاني: خصائص عقد بيع عقار على الخارطة

يتميز عقد بيع عقار على الخارطة بانه عقد فوري التنفيذ عندما يحين قت تنفيذه<sup>(٣)</sup>، كما انه عقد محدد حيث يعرف فيه كلا الطرفين مقدار ما يأخذ ومقدار ما يعطي<sup>(٤)</sup>، كما ان هذا العقد يمتاز بعدة خصائص اخرى، و هي كما يأتي:

**اولاً: عقد شكلي:** العقد الشكلي هو "مالا يتم بمجرد تراضي المتعاقدين بل يجب لتمامه فوق ذلك اتباع شكل مخصوص يعينه القانون"<sup>(٥)</sup>.

وبيع العقار والتصرفات العقارية عموماً تتطلب شكلاً معيناً لانعقادها وصحتها، حيث نصت المادة (٥٠٨) من القانون المدني العراقي<sup>(٦)</sup> على انه "بيع العقار لا ينعقد الا اذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون"<sup>(٧)</sup> كما نصت المادة (١١٢٦) على ان "العقد الناقل لملكية عقار لا ينعقد الا اذا روعيت فيه الطريقة المقررة قانوناً".

(١) د. علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الانشاء، ط ١، منشورات زين الحقوقية، بيروت، ٢٠١١، ص ٢٢.  
(٢) د. ضحى محمد سعيد النعيمي، مفهوم بيع العقار على الخارطة وتكييفه القانوني، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون، جامعة الامارات العربية المتحدة، س ٢٦، ع ٤٩، يناير، ٢٠١٢، ص ٢٣٢.  
(٣) د. علاء حسين علي، المرجع السابق، ص ٢٥.  
(٤) د. ضحى محمد سعيد عبد الله، المرجع السابق، ص ٢٥٤.  
(٥) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح احكام القانون المدني، ج ١، مجلد ١، نظرية الالتزام بوجه عام \_ مصادر الالتزام، نهضة مصر، ط ٣، القاهرة، ٢٠١١، ص ١٥٠.  
(٦) القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل.  
(٧) تقابلها المادة (٩٣٤) القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ المعدل.

والطريقة المقررة قانونا هي المنصوص عليها في المادة (٢) من قانون التسجيل العقاري العراقي<sup>(١)</sup> حيث جاء فيها " تختص دائرة التسجيل العقاري بتسجيل التصرفات العقارية"<sup>(٢)</sup>. وبما ان عقد بيع عقار على الخارطة يرد على عقار فلا بد من ان يكون عقدا شكليا، حيث لا ينعقد بمجرد التراضي من ارتباط الايجاب بالقبول، بل يشترط لانعقاده اجراءات شكلية تتمثل بتسجيله في دائرة التسجيل العقاري<sup>(٣)</sup>.

اما في فرنسا فان عقد بيع عقار على الخارطة هو من العقود الرضائية، حيث نصت المادة (٣/١٦٠١) من القانون المدني الفرنسي على "البيع بالحالة المستقبلية هو العقد الذي بموجبه ينقل البائع فوراً الى المشتري حقوقه على الارض اضافة الى ملكية الابنية الموجودة...."<sup>(٤)</sup>.

لكن السؤال هنا، مدى امكانية تسجيل عقار على الخارطة في دائرة التسجيل العقاري في العراق عند الايرام؟<sup>(٥)</sup>.

**ثانيا: عقد معاوضة ملزم للجانبين:** عقد بيع عقار على الخارطة من عقود المعاوضة لان كل طرف فيه يأخذ مقابلا لما يعطي، ويعطي مقابل لما يأخذ، فالبائع يأخذ الثمن على شكل اقساط متفق عليها مسبقا، وبالمقابل يعطي نقل ملكية العقار الذي تعهد ببناؤه للمشتري<sup>(٦)</sup>.

وهو ملزم للجانبين، حيث ينشئ التزامات متقابلة في ذمة عاقديه، فكل متعاقد دائناً ومديناً في الوقت نفسه\_ للمتعاقد الاخر، حيث ان البائع ملزم بإقامة البناء وفقا للمواصفات المتفق عليها في العقد، كما انه ملزم بتسليم العقار في القت المحدد وملزم بنقل ملكيته الى المشتري، بالمقابل المشتري ملزم بدفع الثمن وملزم بتسلم العقار<sup>(٧)</sup>.

**ثالثا: عقد اذعان:** يعرف عقد اذعان بانه "العقد الذي يسلم فيه القابل بشروط مقررة يضعها الموجب ولايقبل مناقشة فيها ويكون ذلك فيما يتعلق بسلعة او مرفق ضروري تكون محل احتكار قانوني او فعلي او تكون المنافسة محددة النطاق بشأنها"<sup>(٨)</sup>.

يرى البعض<sup>(٩)</sup> ان عقد بيع عقار على الخارطة هو ليس عقد اذعان، وذلك لان الشروط النموذجية المعدة سلفا في الوقت الحاضر هي سمة اغلب العقود التي يتفوق فيها الموجب على الطرف الاخر، كما لا يمكن وصف مالك البناء بالمحتكر لان البناء لا يخضع لسيطرة شخص وليس حكراً لاحد.

(١) قانون التسجيل العقاري العراقي (٤٣) لسنة ١٩٧١.

(٢) كما نصت المادة (الثالثة/٢) من قانون التسجيل العقاري العراقي على "لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري".

(٣) د. حسن علي الذنون، النظرية العامة للالتزامات، دن، بغداد، ١٩٧٦، ص ١١١.

(٤) نقلا عن: القانون المدني الفرنسي بالعربية، طبعة دالوز ٢٠٠٩.

(٥) سنيين الاجابة على هذا التساؤل عند دراسة الالتزام بنقل الملكية.

(٦) د. ضحى محمد سعيد عبد الله، المرجع السابق، ص ٢٥٢.

(٧) د. سمير تناغو، نظرية الالتزام، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٥، ص ٢٢.

(٨) د. عبد المنعم فرج الصدة، عقد اذعان، مجلة الامن والقانون، كلية شرطة دبي، الامارات، العدد ١، السنة ٤، ١٩٩٦، ص ٢٤٣.

(٩) د. علاء حسين علي، المرجع السابق، ص ٢٧.

بينما يرى البعض الآخر<sup>(١)</sup> ان عقد بيع عقار على الخارطة هو عقد اذعان، وذلك لان هذا العقد يتعلق بمرفق السكن، وهو مرفق ضروري لا يمكن لأي انسان الاستغناء عنه، كما انه محل احتكار من قبل الشركات المتخصصة التي تزاول نشاط التطوير العقاري بعد حصولها على تراخيص وموافقات مسبقة من قبل الجهات المختصة، بالإضافة الى ان المشتري في هذا العقد اما ان يقبل العقد المتضمن لشروط غير قابلة للمناقشة والتعديل او يرفض.

وفقا للأراء الفقهية اعلاه فان التكييف القانوني لعقد بيع عقار على الخارطة، حسب المفهوم التقليدي لعقود الاذعان، وهذا المفهوم اعتمد على ثلاث شروط لعقد الاذعان، لم ترد ضمن القانون وانما وردت ضمن المذكرة الايضاحية للقانون المدني المصري، والتي لا تعتبر جزء من القانون، وما يرد فيها ليس له قوة ملزمة<sup>(٢)</sup>.

بينما المفهوم الحديث لعقد الاذعان يعرف عقد الاذعان بانه " العقد الذي ينفرد احد عاقديه بفرض شروطه على العاقد الآخر، فلا يملك الاخر مناقشتها ولا المساومة فيها بل هو لا يملك الا ان يقبلها كلها او يرفضها"<sup>(٣)</sup>. وهذا المفهوم يتلائم مع نص المادة(١٦٧/١) من القانون المدني العراقي والتي نصت " القبول في عقد الاذعان ينحصر في مجرد التسليم بمشروع عقد ذي نظام مقرر يضعه الموجب ولا يقبل فيه مناقشة"، والمادة (١٠٠) من القانون المدني المصري<sup>(٤)</sup>، فلم يشترط القانون تعلق العقد بسلعة او مرفق يعتبر من الضروريات، ولم يشترط احتكارها من قبل الموجب.

ونحن نرى ان عقد بيع العقار على الخارطة هو عقد اذعان وفقا للمفهوم الحديث لعقد الاذعان، حيث ان مشتري العقار على الخارطة يسلم الى البائع بشروط يضعها مسبقا لا يقبل فيها النقاش وتكون غير قابلة للتعديل.

### المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد بيع عقار على الخارطة

يتشارك عقد بيع عقار على الخارطة مع خصائص الكثير من العقود، ولما كان من الضروري تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد، اذ يتوقف على ذلك تحديد القواعد التي تحكمه، فلا بد من الإجابة عن الأسئلة الآتية:

(١) د. نزيه محمد الصادق المهدي، الالتزام قبل التعاقد بالبدلاء بالبيانات وتطبيقاته على بعض العقود، دار النهضة العربية، ط١، ١٩٨٢، ص٢٢٦؛ د. ضحى محمد سعيد عبد الله، المرجع السابق، ٢٥٧.

(٢) د. حسن كيرة، اصول القانون المدني، ج١، الحقوق العينية الاصلية، احكام حق الملكية، منشأة المعارف، الاسكندرية، ١٩٦٥، ص٣٠٢.

(٣) د. مصطفى محمد الجمال، السعي الى التعاقد في القانون المقارن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠١، ط١، ص١٠٤؛ د. محمد عبد الظاهر حسين، الجانب القانوني للمرحلة السابقة على التعاقد، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٢، ص٢٥\_٢٦.

(٤) نصت المادة (١٠٠) من القانون المدني المصري على "القبول في عقود الاذعان يقتصر على مجرد التسليم بشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل مناقشة فيها".

هل يمكن تطبيق أحكام عقد البيع على هذا العقد؟ أم إن عقد الوكالة أقرب إليه؟ أم من الممكن تطبيق القواعد التي تحكم عقد المقاولة عليه؟ أمام هذه التساؤلات كان من الضروري التمييز بين عقد بيع عقار على الخارطة والعقود التي تتشابه معه أو تقترب منه حتى نتمكن من تحديد طبيعته القانونية والقواعد التي يجب تطبيقها عليه، ولكي نتمكن من تحديد الطبيعة القانونية لعقد بيع عقار على الخارطة قسمنا هذا المطلب إلى الفرعين الآتيين :

### الفرع الأول: بيع العقار على الخارطة عقد وكالة

تسمح الوكالة للشخص ان يكون حاضراً في أي مكان بواسطة وكليه، فهو يستطيع ان يبرم بواسطة غيره مالا يستطيع ان يبرمه بنفسه، وذلك لانشغاله او لعدم تمكنه من الحضور في مجلس العقد، ولكن يجب على الوكيل ان لا يخرج عن الحدود المرسومة له في عقد الوكالة، سواء من ناحية مدى سعة الوكالة وموضوعها، ام من ناحية طريقة التنفيذ التي حددها الموكل<sup>(١)</sup>. وذهب بعض الفقه<sup>(٢)</sup> الى ان العقد الذي يلتزم بمقتضاه شخص ببناء عقار لمصلحة شخص اخر هو عقد وكالة، فالمدين في عقد بيع عقار على الخارطة ملتزم بالقيام بعمل كما هو الحال في التزام الوكيل تماماً<sup>(٣)</sup>.

حيث يقوم البائع أولاً ببيع الأرض التي يقام عليها المنشأة ثم يحصل على توكيل من مشتري الأرض لبناء العقار المتفق عليه، والمشتري بدلا من ان يقوم بكل ذلك بنفسه، فانه يقوم بإعطاء وكالة لشخص يسمى (الوسيط) ليتولى بنفسه القيام بكل شيء، من شراء الأرض وشراء مواد البناء والاتفاق مع مقاول البناء، وغيرها من الخطوات اللازمة للانتهاء من اعمال البناء. بينما ذهب جانب اخر من الفقه<sup>(٤)</sup> الى ان الوكالة لا تكون قانوناً الا بالنسبة للأعمال والتصرفات القانونية، والوسيط قد يقوم ببعض الاعمال المادية، حيث لا تصلح الوكالة ان تكون مبررا قانونيا بقيام الوسيط بهذه الاعمال المادية.

ونحن نؤيد هذا الرأي حيث لا تصلح ان تكون الوكالة مبررا قانونيا للقيام بالاعمال المادية، هذا بالإضافة الى ان الوكالة من العقود الغير ملزمة للجانبين وذلك بسبب طبيعة هذا العقد، حيث يحق لكل من الطرفين ان يضع حدا لهذا العقد، وبإمكان الموكل ان يعزل الوكيل متى يشاء، وأيضا يستطيع الوكيل ان يعزل عن الوكالة في أي وقت شاء، حتى قبل إتمام التصرف القانوني الموكل به، وهذا لا ينسجم مع طبيعة عقد بيع عقار على الخارطة.

### الفرع الثاني: عقد بيع عقار على الخارطة عقد مقاولة

(١) د. إبراهيم صالح عطيه الجبوري، النظام القانوني لعقد الاستشارة الهندسية، ط١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١٣، ص٥٣.

(2) V. Guy de Crecy, le promoteur de construction immobiliereausagedhabitant, these paris, 1960, p56 ets.

نقلا عن د. الياس ناصيف، موسوعة العقود المدنية والتجارية، عقد البيع، دن، ١٩٩٥، ص٢٢١.

(٣) المادة(٩٢٧) من القانون المدني العراقي، تقابلها المادة(٦٩٩) من القانون المدني المصري.

(٤) د. محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الانشاء، دن، د.م، ١٩٨٩، ص٤٢.



هناك اعتبارات ثلاثة تستدعي البحث عن مدى امكانية اعتبار عقد بيع عقار على الخارطة عقد مقاولة هي:

الاعتبار الاول: وجود التزام بعمل يقع على عاتق البائع لا يكاد يختلف عن التزام المقاول في عقد المقاوله .

الاعتبار الثاني: انه من المسلم به في عقد المقاوله أن قيام المقاول بتقديم المواد من عنده لا يخرج العقد من مفهوم عقد المقاوله، لان المشرع العراقي يسمح بموجب المادة (٨٦٤، ٢/٨٦٥) من القانون المدني<sup>(١)</sup> بان يتعهد المقاول بتقديم العمل والمادة معاً، كما ويتأكد هذا الاعتبار اذا ما لاحظنا أن الفقه بصفة عامة لا يقيم وزناً في هذا الصدد لأهمية المواد التي يستخدمها المقاول، ويجعل العقد من قبيل المقاوله حتى وأن زادت قيمة المواد على قيمة العمل<sup>(٢)</sup>.

الاعتبار الثالث: هو أن التطور الحديث في مهنة المقاول قد جعل الكثير من المقاولين الذين يحترفون هذه المهنة، يستثمرون خبرتهم فيها في اعداد وتنفيذ وتسويق مشروعات عقد بيع عقار على الخارطة، فهل يمكن بالفعل اعتبار هذا العقد من قبيل المقاوله ؟

يرى البعض<sup>(٣)</sup> " أنه في العقد الذي يتعهد فيه المقاول بإقامة مبنى سواء كانت الأرض التي يقام عليها البناء ملكاً للمقاول أم لرب العمل فان ذلك لا يغير من طبيعة هذا العقد وتبقى المقاوله هي التي تحكم العلاقة فيما بينها ". وهذا الاتجاه مردود ولا يمكن الأخذ به، لأن ما يحول دون التسليم بإضفاء صفة المقاوله على عقد بيع عقار على الخارطة هو ان هذا العقد يتضمن لعنصر لا يعرفه عقد مقاوله، هو عنصر نقل الملكية<sup>(٤)</sup>.

ونحن بدورنا نؤيد الراي<sup>(٥)</sup> الذي يذهب الى تحديد طبيعة هذا العقد على انه من البيوع الواردة على أشياء مستقبلية غير موجودة وقت التعاقد، ذلك لان محل التزام البائع وهو المبنى غير موجود عند ابرام العقد وانما سيوجد مستقبلاً، فينقذ العقد بيعاً لمبنى غير موجود لكن يكفي الاتفاق على أوصافه وقت التعاقد، تأسيساً على أن المادة ( ١/١٢٩ ) من القانون المدني العراقي<sup>(٦)</sup> أجازت أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً ومن ثم فان بيع الأشياء المستقبلية جائز قانوناً<sup>(٧)</sup>.

(١) تقابلها المادة (٢/٦٤٧) من القانون المدني المصري.

(٢) د. محمد المرسي زهرة، المرجع السابق، ص ٤٧ وما بعدها؛ د. محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاوله، د.ن، د.م، ١٩٦٢، ص ٢٠؛ د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، المرجع السابق، ص ٢٠ .

(٣) د. محمد جابر الدوري، مسؤولية المقاول والمهندس في مقاولات البناء والمنشآت الثابتة بعد انجاز العمل وتسليمه، مطبعة أوقسيت عشتار، بغداد، ١٩٨٥، ص ٣٢ .

(٤) د. علاء حسين علي، المرجع السابق، ص ٥٠ .

(٥) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح احكام القانون المدني، ج ١، مجلد ١، نظرية الالتزام بوجه عام \_ مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص ٣١؛ د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، المرجع السابق، ص ١٩ .

(٦) تقابلها المادة (١/١٣١) من القانون المدني المصري .

(٧) المادة (٢/٥١٤) من القانون المدني العراقي .

## المبحث الثاني

### حماية المشتري في عقد بيع عقار على الخارطة

حتمت مصلحة المشتري - باعتباره الطرف الضعيف في عقد بيع عقار على الخارطة- على المشرع وفي معرض منحه الحماية، أن يجعلها ممتدة ومتعدية من مرحلة الى أخرى من مراحل التعاقد، أي من مرحلة تكوين العقد وحتى الى مابعد ذلك، أي الى مرحلة تنفيذ العقد، لهذا سنعرض في المطلب الاول من هذا المبحث حماية المشتري في مرحلة تكوين عقد بيع عقار على الخارطة، ثم نعرض في المطلب الثاني حماية المشتري في مرحلة تنفيذ عقد بيع عقار على الخارطة .

#### المطلب الأول: حماية المشتري في مرحلة تكوين عقد بيع عقار على الخارطة

ان بيان الضمانات القانونية للمشتري في مرحلة تكوين عقد بيع عقار على الخارطة، يستلزم منا- ان نرجع الى مراحل ابرام هذا العقد، مبتدئين البحث في حماية المشتري في المرحلة السابقة على التعاقد في فرع أول، ثم نتناول بعدها في فرع ثان بيان حماية المشتري في مرحلة التعاقد .

#### الفرع الأول: حماية المشتري في المرحلة السابقة على التعاقد

تبرز في هذه المرحلة العديد من الضمانات اللازمة لحماية المشتري، وهذه الضمانات هي كما يأتي:  
أولاً: الترخيص الإداري للشركات ببيع العقارات على الخارطة: نتيجة للإقبال الكبير من قبل المواطنين على التعاقد مع الشركات والمكاتب التي تعمل في مجال البناء، ظهرت بعض الشركات الوهمية التي تعمل على التحايل على الافراد بإخذ مبالغهم المالية دون تشييد أي بناء، ولغرض منع أصحاب الشركات من استغلال حاجة الأشخاص في الحصول على السكن، كان لابد من وضع اجراء اداري يضمن للمشتري الحماية، من خلال تعامله مع جهة تمتلك الصفة الحقيقية لمزاولة عمل بناء العقارات، وهذا الاجراء يتمثل بالترخيص الإداري الذي تفرضه السلطة العامة على من يرغب بممارسة نشاط بيع العقارات قبل انشاءها، وهو اجراء وقائي تقوم به السلطة العامة للحيلولة دون حدوث عمليات نصب واحتيال على الافراد، وهو يعطي للمشتري حالة من الثقة والاطمئنان عند الاقدام على التعاقد، وفي العراق يتم منح رخصة استثمارية للشركات لممارسة مثل هذه الاعمال<sup>(1)</sup>، وهذا الترخيص يمثل ضماناً من ضمانات حماية المشتري في المرحلة السابقة على التعاقد.

ثانياً: الترخيص الإداري في بناء العقار محل العقد: ان عملية البناء على الأرض قد تتخللها بعض العوارض التي من شأنها ان تؤدي الى هدم البناء في المستقبل وبالتالي خسارة المشتري للمبالغ المالية التي دفعها، ومن هذه العوارض البناء خارج التنظيم العمراني للمدن، او البناء على ملك الغير، او البناء ضمن الاستكشافات النفطية.

(1) المادة(7/أ) من قانون الاستثمار العراقي رقم 13 لسنة 2006 المعدل.

ويهدف تلافى الأخطاء التي من شأنها هدم البناء، تم وضع الية تتمثل برخصة البناء، وهي عبارة عن القرار الإداري الذي تمنحه الإدارة للشخص بالبناء بعد التأكد من توافر جميع الشروط التي يتطلبها القانون في المكان المراد البناء عليه، وهذا المبدأ مقرر في معظم دول العالم في الوقت الحاضر، لان هذه الرخصة أصبحت من الوسائل اللازمة لاحترام قواعد التنظيم، والمحافظة على الطابع الحضاري ومنع أي بناء عشوائي يؤثر على المناطق السكنية والتجارية والصناعية.

وقد نصت المادة (٦٣) من قانون إدارة بلديات العراق على انه "لا يجوز القيام باي بناء قبل استحصال إجازة البلدية"<sup>(١)</sup> أي ان الجهة الرسمية في العراق المسؤولة عن منح الرخصة الإدارية للبناء هي البلدية، والأخيرة تمنح هذه الرخصة وفق شروط معينة تستند الى موقع العقار ومساحته وعدم تأثير البناء على البيئة المحيطة به.

وفي مصر فان قانون رقم(١٠٦) لسنة ١٩٧٦ المعدل بقانون (١٠١) لسنة ١٩٩٦ قد حظر إقامة أي مبنى او توسيعه او ترميمه او استكمالها الا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بمنح تراخيص البناء، وقد بين ذات القانون بشأن توجيه وتنظيم اعمال البناء انه اذا قدم الشخص طلبا لغرض الحصول على رخصة بناء ولم ترد على طلبه الجهة المختصة بالرد او القبول خلال سنتين من تاريخ تقديم الطلب، فيعد طلبه مقبولا في هذه الحالة ويستطيع مقدم الطلب المباشرة بالعمل.

ونحن نرى ان يكون سكوت الإدارة عن القبول والرفض خلال سنتين يعد رفضاً، لا قبولاً لكي يحقق حماية أكبر لمشتري العقار.

من خلال ما تقدم يتبين ان إجراءات طلب رخصة البناء هي من مسؤولية البائع، وهي تعد ضمانه من ضمانات حماية المشتري في المرحلة السابقة على التعاقد.

**ثالثاً: تنظيم الإعلان عن مشاريع البناء:** بعد ان يقوم البائع بالحصول على الموافقات الأولية بالبناء، فانه يقوم بإجراء المشتري على التعاقد، عن طريق إعلانات مغرية عن العقارات المراد انشاؤها، ويتم استخدام أحيانا التضليل والغش الإعلاني للتأثير على إرادة المشتري ودفعه على التعاقد.

وقد ألزمت اغلب التشريعات عدم تضمين الإعلانات أي عبارات خادعة او غير دقيقة، بل والزمتم ذكر كل البيانات والمعلومات الضرورية للمشتري حتى يقدم على الشراء وهو مطمئن ومدرك لحقيقة ما يقدم عليه، وقد وضعت التشريعات ضوابط للإعلان والنشرات الدعائية التي تصدر عن مشاريع لبناء العقارات قبل انشاؤها. ولذلك تعتبر النشرات الدعائية جزء من العقد، وهي ملزمة للتعاقد، اذا كانت واضحة وتبين بانها تشكل مجموعة من التعهدات و الالتزامات<sup>(٢)</sup>.

ومن ضوابط هذا الإعلان ان يكون مفهوماً وواضحاً وغير مشوب باللبس والتضليل، وفي حال استخدام طرق احتيالية توهم المشتري وترغبه بالتعاقد على شراء عقار لايمتاز بالمواصفات التي تم الإعلان عنها،

(١) المادة(٦٣) من قانون إدارة البلديات العراقي رقم(١٦٥) لسنة ١٩٦٤ المعدل.

(٢) د. محمد عبد الظاهر حسين، المرجع السابق، ص١٣٤.

فهنا يستطيع المشتري اللجوء الى القضاء وابطال عقد البيع باعتبار ان الرضا في العقد قد شابه عيب من عيوب الرضا<sup>(١)</sup> .

الا اننا نرى ان المطالبة بإبطال العقد وفقا للقواعد العامة، لا يعد ضمانا كافية من ضمانات حماية المشتري في المرحلة السابقة على ابرام العقد، بل يجب وضع نصوص قانونية مباشرة، تحمي المشتري وتحاسب من يقوم بالإعلان او الترويج الكاذب والمضلل.

### الفرع الثاني: حماية المشتري في مرحلة التعاقد

بيع العقار على الخارطة كما بينا بانه بيع أشياء مستقبلية، وبما انه عقد فيجب ان تتوافر فيه كل اركان العقد، من رضا ومحل وسبب، ورضا الطرفين يستلزم ان يكون صادرا من شخص كاملا الاهلية، وغير مشوب بعيب من عيوب الرضا، ولكي يكون الرضا في العقد صحيحا يجب ان يتضمن الايجاب كل العناصر الجوهرية والاساسية للعقد المراد ابرامه، من مواصفات البناء والمدة اللازمة لإنجاز البناء وتكاليف انجاز البناء والمنشأة<sup>(٢)</sup>.

وهذا العقد يتم قبل البدء بالتشييد، حيث يكون العقار المباع قطعة ارض خالية من البناء والانشاءات، وهذه الأرض مسجلة باسم البائع (المالك) في السجل العقاري، الامر الذي قد يعرض حقوق المشتري للضياع، لذلك وإزاء هذه المخاطر، كان لا بد من احاطة المشتري ببعض الضمانات قبل ابرام العقد، منها قانونية، ومنها ضمانات اتفاقية، وهذا ما سنبينه وكالاتي:

**أولاً: الالتزام بالإعلام:** التفاوت بين الطرفين من حيث المعلومات يؤدي الى ضرورة التزام البائع بإعلام المشتري، فالبائع المهني يمتلك الدراية والخبرة الفنية في مجال البناء والانشاءات، على عكس المشتري الذي يجهل الكثير من المعلومات، مما يستوجب اعلامه بجميع المعلومات والبيانات الجوهرية المرتبطة بالعقد، للحصول على رضا حر ومستتير<sup>(٣)</sup> . والالتزام بالإفشاء والاعلام للمشتري، يكون في المرحلة السابقة على التعاقد كما يكون في مرحلة التعاقد، ولا يختلف الا من حيث مضمون الاعلام، ففي المرحلة العقدية يلتزم البائع بإعلام المشتري عن كل المعلومات والبيانات اللازمة لتنفيذ العقد<sup>(٤)</sup> .

وقد نصت المادة (١٩) من قانون حماية المستهلك العراقي رقم (١) لسنة ٢٠١٠ على الالتزام بإعلام المستهلك<sup>(٥)</sup> حيث جاء فيها للمستهلك الحصول على "المعلومات الكاملة عن مواصفات السلع والتعرف على الطريقة السليمة لاستعمالها او لكيفية تلقي الخدمة بالشكل واللغة الرسمية المعتمدة". كما يستخلص

(١) د. عبد المنعم موسى إبراهيم، حماية المستهلك، ط١، منشورات الحلبي، بيروت، ٢٠٠٧، ص١٨٨.  
(٢) د. عبد المجيد الحكيم، أ. عبد الباقي البكري، أ.م محمد طه البشير، الوجيز غي نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، ج١، مصادر الالتزام، مكتبة السنهوري، بغداد، ٢٠١٢، ص٣٨.  
(٣) د. مصطفى العوجي، القانون المدني، ج١، العقد، ط٥، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١١، ص١٨٢.  
(٤) د. نزيه محمد الصادق المهدي، المرجع السابق، ص٢٣.  
(٥) تقابلها المادة (ب/٢) من قانون حماية المستهلك المصري رقم (٦٧) لسنة ٢٠٠٦.

الالتزام بالإعلام من نص المادة (٢/١٥٠)<sup>(١)</sup> من القانون المدني العراقي، والمادة (١٤٨) من القانون المدني المصري.

وعدم الاعلام من قبل البائع قد يؤثر سببا على المشتري في دفعه الى التوهم والغلط في صفات الشيء الجوهرية، اذ لو علم بهذه الصفات لما اقدم على التعاقد<sup>(٢)</sup>. كما لو قام البائع بإعلام المشتري بان الشقة تقع على شارع رئيسي، فيقدم المشتري على الشراء ثم يكتشف لا تقع على شارع رئيسي، في هذه الحالة يحق للمشتري المطالبة بدعوى الإلغاء للغلط او المطالبة بدعوى الفسخ لعدم مطابقة المواصفات في عقد بيع عقار على الخارطة<sup>(٣)</sup>.

يتضح مما تقدم ان الالتزام بالإعلام هو احد ضمانات حماية المشتري في عقد بيع عقار على الخارطة، لكن يجب ان يكون الالتزام بالإعلام مشدداً، فالعلاقة بين طرفي العقد تمتاز بانها تقوم بين طرفين عالم بكل خبايا وثنايا محل العقد، وطرف اخر يفنر للعلم والدراية بهذا المحل، وهذا الالتزام هو السبيل لإعادة التوازن بين الطرفين وتحقيق اكبر قدر من الحماية<sup>(٤)</sup>.

ونحن نرى، يجب ان يكون التزام البائع بإعلام المشتري في عقد بيع عقار على الخارطة اقصى نروته، وان يكون اعلاما مشدداً، بان يكون التزام بتحقيق نتيجة محددة هي الادلاء للمشتري بكل المعلومات المتعلقة بالعقد، سواء في المرحلة السابقة على التعاقد ام في مرحلة التعاقد.

**ثانياً: الشرط الجزائي:** للشرط الجزائي أهمية كبيرة في عقد البيع بشكل عام، وله أهمية خاصة في عقد بيع عقار على الخارطة، حيث ان التطور في العلاقات الاقتصادية يثير العديد من المشكلات، ووجود هذا الشرط هو لحماية الطرف الضعيف في البيوع العقارية، بالإضافة الى ضمان حسن التنفيذ.

وتتمثل أهمية الشرط الجزائي في ان المشتري يشترط على مالك المشروع(البائع) دفع مبلغ يتفق عليه الطرفين او نسبة مؤوية في حال التأخر في تنفيذ التزامه او عدم تنفيذ التزامه، وهذا الشرط الجزائي يعد ضماناً ووسيلة فاعلة في حمل البائع على الإسراع في التنفيذ وفق المواصفات المحددة.

وقد بينت المادة (١٧٠) من القانون المدني العراقي<sup>(٥)</sup> جواز تحديد مقدار التعويض مقدماً بين المتعاقدين، مع مراعاة تطبيق احكام القانون فيما يتعلق بشروط استحقاق التعويض، ومراعاة الحالات المستثناة من الاعذار مع الاخذ بنظر الاعتبار عدم الزام المدين بالتعويض اذا كان سبب عدم تنفيذ المدين لالتزامه راجع الى سبب اجنبي.

(١) تنص المادة (٢/١٥٠) من القانون المدني العراقي على " ولا يقتصر العقد على الزام المتعاقد بما ورد فيه، ولكن يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام".

(٢) المادة (١١٧) من القانون المدني العراقي، تقابلها المادة (١٢١) من القانون المدني المصري.

(٣) د. نزيه محمد الصادق المهدي، المرجع السابق، ص ٢٣٢.

(٤) د. معتز نزيه محمد الصادق المهدي، المتعاقد المحترف، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، ٢٠٠٩، ص ٥٢.

(٥) نصت المادة (١/١٧٠) من القانون المدني العراقي على ( يجوز للمتعاقد ان يحدد مقدماً قيمة التعويض بالنص عليها في العقد او في اتفاق لاحق.... )، تقابلها المادة (٢٢٣) من القانون المدني المصري.

ورغم أهمية الشرط الجزائي، من خلال مساهمته الفعالة في توفير اكبر قدر من الحماية لمشتري العقار على الخارطة، كونه وسيلة ضغط على المدين لتنفيذ التزامه، الا ان الشروط الواردة في العقد قد تكون لمصلحة البائع وقد تدخل ضمن مفهوم الشروط التعسفية، حيث ان عقد بيع المباني على الخارطة مجالاً خصبا لفرض الشروط التعسفية، لان المشتري هو الطرف الضعيف والاقبل خبرة في العقد، والمحترف يستغل تفوقه الاقتصادي للحصول على مزايا مبالغ فيها<sup>(١)</sup>.

وقد يقبل المشتري بشروط تمنح مالك المشروع حق تسليم مبنى غير مطابق للمواصفات المتفق عليها، او زيادة الأقساط اثناء تنفيذ مشروع البناء، او يحرم المشتري من حقه في فسخ العقد الا لظروف استثنائية مقابل ان يتنازل المشتري عن نسبة من الاقساط<sup>(٢)</sup>. ولكن حتى في حال ادراج مثل هذه الشروط من قبل البائع، فان للقضاء سلطة تقديرية في تعديل او الغاء الشروط التعسفية وهذا ما نصت عليه المادة (٢/١٦٧) من القانون المدني العراقي<sup>(٣)</sup>.

**ثالثا: الكفالة التضامنية:** عرفت المادة (١٠٠٨) من القانون المدني العراقي الكفالة بانها " ضم ذمة الى ذمة في المطالبة بتنفيذ التزام"، والاعتماد المصرفي<sup>(٤)</sup> الذي منح لمشروع البناء يمكن ان يكون كفالة تضامنية يدخل فيها المصرف ككفيل لمالك المشروع، يتعهد بمقتضاه المصرف عن مالك المشروع بتنفيذ التزام معين في ذمة الأخير طبقاً للقواعد العامة في القانون المدني. والمصرف او المؤسسة المالية هنا، يتدخل ككفيل متضامن لمالك المشروع، يضمن للمشتريين دفع تكاليف عمليات البناء وتمويلها. وفي فرنسا، نص مرسوم رقم ٦٢٢/٧٨ في ٣١ أيار/ مايو ١٩٧٨ على تعريف الكفالة التضامنية في المادة (٢٦١-٢١) على انها "عقد يلتزم بموجبه الكفيل تجاه المشتري، بالتضامن مع البائع بدفع المبالغ الضرورية لإنجاز المبنى"<sup>(٥)</sup>.

والكفالة التضامنية باعتبارها وسيلة وضمانة من ضمانات حماية المشتري فإنها تكون اكثر تحقيقا للضمان واكثر تأمينا لاستكمال البناء، فالكفيل يلتزم بجميع الأموال الكافية لاستكمال البناء، مهما بلغت قيمة هذه الأموال أي ان قيمة الضمان غير محددة، والكفيل يضمن وفاء الدين بكل ذمته المالية لا في مال معين فقط، بالإضافة الى ان للمشتري حق مباشر في المطالبة بصرف نفقات استكمال البناء<sup>(٦)</sup>.

## المطلب الثاني: حماية المشتري في مرحلة تنفيذ عقد بيع عقار على الخارطة

- 
- (١) د. علاء حسين علي، المرجع السابق، ص ١٠٤.
  - (٢) سعاد حسين علي، ملكية الشقق والطبقات، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بغداد، ١٩٧٨، ص ٣٧٧.
  - (٣) تقابلها المادة (١٤٩) من القانون المدني المصري.
  - (٤) يعرف الاعتماد المصرفي بانه "عقد يضع المصرف بمقتضاه تحت تصرف المستفيد مبلغا من النقود لمدة معينة او غير معينة" المادة (٢/٢٦٩) من قانون التجارة العراقي رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٤ المعدل.
  - (٥) مرسوم رقم ٦٢٢/٧٨ في ٣١ أيار/ مايو ١٩٧٨، نقلا عن القانون المدني الفرنسي بالعربية، طبعة دالوز، ٢٠٠٩، ص ١٥٨٣.
  - (٦) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح احكام القانون المدني، ج ١٠، التأمينات العينية والشخصية، نهضة مصر، ط ٣، القاهرة، ٢٠١١، ص ١٩.

يلتزم البائع في عقد بيع عقار على الخارطة زيادة عن التزاماته الناشئة في عقد البيع العادي (نقل الملكية، ضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية) بالتزامات إضافية، والتي جعلت من هذا العقد له خصوصية معينة، كما أنّ هذه الالتزامات تعتبر في حقيقة الأمر ضمانات قانونية في جانب المشتري.

ولا شك أن البحث في موضوع الضمانات القانونية للمشتري في مرحلة تنفيذ عقد بيع عقار على الخارطة، يقودنا إلى معالجة حماية المشتري في المرحلة السابقة على إتمام البناء في الفرع الأول، وحماية المشتري في المرحلة اللاحقة على إتمام البناء في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: حماية المشتري في المرحلة السابقة على إتمام البناء

إن عقد بيع عقار على الخارطة له مقوماته الخاصة التي تميزه عن غيره من العقود القريبة منه، فإذا كان البيع الوارد على شيء موجود وقت إبرام العقد يتم تنفيذه فور إبرام العقد، فإن الأمر ليس كذلك في بيع عقار على الخارطة، فهذا الأخير يربط التزامات تحتاج بالضرورة إلى بعض الوقت لتنفيذها، كالتزام بإقامة العقار محل العقد والالتزام بنقل ملكية هذا العقار، ولبيان الحماية المدنية للمشتري في هذين الالتزامين، فإننا سنقوم بتقسيم هذا الفرع إلى المحورين الآتيين :

**أولاً: الالتزام بإقامة البناء:** يعد الالتزام بإقامة البناء من أهم الالتزامات التي يربطها عقد بيع عقار على الخارطة على عاتق البائع، حيث أن المشرع الفرنسي جعله محور التعريف الذي أورده لعقد بيع العقارات المعدة للبناء في المادة (١/١٦٠١) من القانون المدني بعد تعديلها فنص على " إن بيع العقار المعد للبناء هو البيع الذي يلتزم فيه البائع بإنشاء بناء في مهلة محددة في العقد ". لذلك يجب على البائع الانتهاء من إقامة المبنى في الموعد المتفق عليه، وأن يأتي هذا البناء مطابقاً للمواصفات المعينة في العقد، لذلك سنبحث هذين الالتزامين من خلال فقرتين على النحو الآتي:

**١. الالتزام بإقامة البناء وفقاً للمواصفات:** يجب على البائع في عقد بيع عقار على الخارطة ان يحدد أوصاف العقار الذي ينوي إنشائه تحديداً كافياً وناهماً للجهالة الفاحشة<sup>(١)</sup>، وذلك بذكر المواصفات التي سيكون عليها العقار تحت الإنشاء، من حيث المساحة، وعدد الغرف، والنوافذ، ونوع الأبواب، والشرفات، والممرات، وغيرها من المواصفات التي يلتزم بها البائع اتجاه المشتري وعادة يتم ابراز خريطة بالمواصفات المذكورة.

وبذلك يكون على البائع في بيع عقار على الخارطة التزم بإقامة المبنى وفقاً لما اتفق عليه بكافة عناصره وتوابعه بحيث يكون صالحاً للاستعمال في الغرض المخصص له<sup>(٢)</sup>، الا ما اتفق على عدم تحمل البائع به، فاذا كان هنالك نقص في شيء من ذلك، فإن البائع لا يكون قد أوفى بالتزامه بإقامة البناء .

(١) نصت المادة (١/٥١٤) من القانون المدني العراقي على انه " يلزم ان يكون المبيع معيناً تعييناً ناهياً للجهالة الفاحشة "، تقابلها المادة (٤١٩) من القانون المدني المصري.

(٢) د. احمد ابراهيم الحياوي، حماية المشتري في بيع بناء تحت الانشاء، مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، ع ٤، س ٣٣، ديسمبر، ٢٠٠٩، ص ٢٧٦-٢٧٧.

وفي عقد بيع عقار على الخارطة، اما ان يقوم البائع بعملية البناء بنفسه أو قد يعهد بإقامة هذا البناء الى مقاول، مع بقاء المشتري أجنبياً عن هذا العقد فيسأل البائع أمام المشتري عن أي إخلال من المقاول بمطابقة البناء للمواصفات المتفق عليها<sup>(١)</sup>.

وإذا خالف البائع المواصفات المذكورة في العقد كأن يسلم العقار بمساحة اقل مما هو متفق عليه مثلاً، أو سلم المشتري العقار بعدد غرف اقل مما هو متفق عليه، أو بنوافذ من الألمنيوم في حين كان الاتفاق ينص على أن تكون من خشب، أو اذا كانت المواد المستعملة في البناء غير تلك المعينة في العقد، ففي هذه الحالة سوف نقع في مشكلة عدم مطابقة المواصفات.

تواجه مسألة عدم مطابقة المواصفات في عقد بيع عقار على الخارطة فراغاً في التشريع العراقي والمصري والفرنسي، وذلك لعدم وجود نصوص قانونية في التشريع العراقي والمصري تنظم عقد بيع عقار على الخارطة، اما في التشريع الفرنسي فبالرغم من إن المشرع أولى عقد بيع العقارات تحت الانشاء عناية خاصة الا ان النصوص الواردة في القانون الصادر في ٣ يناير و٧ يوليو ١٩٦٧ لم تعالج موضوع عدم مطابقة المواصفات والجزاء المقرر له.

وأمام هذا الفراغ التشريعي، نلجأ إلى تطبيق أحكام الالتزام بالتسليم وفقاً للقواعد العامة على حالة تخلف المطابقة في عقد بيع عقار على الخارطة، لان عدم المطابقة في هذا العقد من قبيل الإخلال بالالتزام بالتسليم، وهو من الالتزامات الجوهرية والأساسية لعقد البيع، فإنها تفتح الباب أمام المشتري ان يطلب اجبار البائع على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً، متى كان ذلك ممكناً<sup>(٢)</sup>، كأن يطلب تغيير النوافذ والزام البائع بوضع نوافذ طبقاً للمواصفات المتفق عليها، كما يجوز للمشتري أن يطلب ترخيصاً من القضاء في تنفيذ الالتزام على نفقة البائع اذا كان هذا التنفيذ ممكناً، بل يجوز له في حالة الاستعجال أن يقوم بتنفيذ الالتزام دون ترخيص من القضاء على نفقة البائع<sup>(٣)</sup>.

وللمشتري أيضاً أن يطلب انقاص الثمن اذا كانت المواصفات المفقودة غير جوهرية ولا تخل بصلاحية العقار للاستعمال ويكون انقاص الثمن بما يتناسب مع مانقص من قيمة العقار بتخلف المواصفات المطلوبة<sup>(٤)</sup>.

(١) د. علاء حسين علي، المرجع السابق، ص ١٠٨-١٠٩.

(٢) نصت المادة(١/٢٤٦) من القانون المدني العراقي على انه " يجبر المدين على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً" تقابلها المادة(١/٢٠٣) من القانون المدني المصري، كما نصت المادة(٣/٨٧٣) من القانون المدني العراقي على انه "وإذا كان العمل يمكن اصلاحه دون نفقات باهضة جاز لرب العمل ان يلزم المقاول بالاصلاح في اجل مناسب يحدده، وجاز للمقاول ان يقوم بالاصلاح في مدة مناسبة اذا كان هذا لايسبب لرب العمل اضراراً أو نفقات باهضة".

(٣) المادة(٢٥٠) من القانون المدني العراقي، تقابلها المادة(٢٠٩) من القانون المدني المصري.

(٤) نصت المادة(٢/٨٧٣) من القانون المدني العراقي على انه " ولرب العمل ان يمتنع عن تسلمه اذا كان المقاول قد خالف ما ورد في العقد من الشروط أو ما تقضي له أصول الفن في هذا النوع من العمل الى حد لا يستطيع معه ان يستعمله أو لا يصح عدلاً ان يجبر على قبوله فاذا لم تبلغ المخالفة هذا الحد من الجسامه فليس لرب العمل ان يطلب تخفيض الثمن بما يتناسب مع أهمية المخالفة"، تقابلها المادة(٦٥٠) من القانون المدني المصري.



وللمشتري أخيراً حق طلب فسخ العقد بعد رفض تسلم العقار اذا كانت المواصفات المفقودة على قدر من الجسامة الى حد لا يستطيع معه ان يستعمله<sup>(١)</sup>، ويبيد القاضي سلطة إجابة طلب الفسخ أو رفضه<sup>(٢)</sup>، وللمشتري في كل الأحوال طلب التعويض عما أصابه من ضرر من جراء عدم مطابقة المبنى للمواصفات .

هذا ويلاحظ أن المشرع قد جعل الجزاء الفسخ لا الإبطال لأننا أمام عقد أبرم صحيحاً صاحبة عدم مطابقة في الالتزام بالتسليم، حيث أن عدم المطابقة لا يعتبر غلطاً يؤدي الى حق المشتري في طلب الإبطال، لأن المشتري الذي تعاقد بناءً على ما قدم له من خرائط وبيانات لم يتوهم العقار المبيع على غير حقيقته.

**٢. الالتزام بإقامة البناء خلال المدة المحددة في العقد:** لا يكفي التزام البائع بإقامة بناء بحسب المواصفات المتفق عليها، وإنما يلتزم أيضاً بالانتهاء من أعمال البناء وتسليم العقار المبيع خلال المدة المحددة في العقد، سواء كان الاتفاق، على المدة صريحاً أو امكن استخلاصه ضمناً من ظروف التعاقد، كما لو كان المشتري يروم الحصول على العقار لاستخدامه كجناح في معرض فلا بد من تمام البناء قبل افتتاح المعرض. أما اذا لم تحدد مدة صريحة للتنفيذ ولم يكن بالمقدور استخلاصها من ظروف التعاقد فعلى البائع انجاز البناء في المدة المعقولة التي تسمح بإنجازه، تبعاً لمقدرة البائع ووسائله، وبمراعاة طبيعة البناء ومقدار ما يقتضيه من دقة، وحسب عرف حرفته<sup>(٣)</sup>.

والالتزام بالانتهاء من أعمال البناء خلال المدة المتفق عليها أو في المدة المعقولة التزام بتحقيق نتيجة، وليس التزاما ببذل عناية، فلا يكفي لإعفاء البائع من المسؤولية عن التأخير أن يثبت انه بذل عناية الشخص المعتاد للانتهاء من أعمال البناء في الميعاد ولكنه لم يتمكن من ذلك، بل يجب عليه حتى تنتفي مسؤوليته، أن يثبت السبب الاجنبي الذي أدى الى عدم تحقيق النتيجة<sup>(٤)</sup>، ويعتبر من قبيل السبب الاجنبي الذي قد يحول دون وفاء البائع بالتزامه بإقامة البناء، نزع ملكية الارض المزمع اقامة البناء عليها للمنفعة العامة شريطة أن يكون نزع الملكية سابقا على التعاقد، أو على الأقل أن لا يكون المشتري عالماً به أو ليس في امكانه أن يعلم به وقت التعاقد، أما اذا كان عدم وفاء البائع بالتزامه بإقامة البناء خلال المدة المحددة في العقد راجعاً مثلاً الى ما قد يعترضه من صعوبات عملية كعدم حصوله على

(١) نصت المادة(٢/١٧٧) من القانون المدني العراقي على انه " وفي عقد البيع يجوز للبائع أو للمشتري ان يطلب الفسخ اذا لم يؤد العاقد الاخر ما وجب عليه بالعقد " ، تقابلها المادة(١/١٥٧) من القانون المدني المصري.

(٢) نصت المادة(١/١٧٧) من القانون المدني العراقي على انه " في العقود الملزمة للجانبين اذا لم يوف احد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقد الاخر بعد الأعدار ان يطلب الفسخ مع التعويض ان كان له مقتضى على انه يجوز للمحكمة ان تنظر المدين الى اجل، كما يجوز لها ان ترفض طلب الفسخ اذا كان ما لم يوف به المدين قليلاً بالنسبة للالتزام في جملته " تقابلها المادة(٢/١٥٧) من القانون المدني المصري.

(٣) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح احكام القانون المدني، ج٧، مجلد ١، العقود الواردة على العمل، نهضة مصر، ط٣، القاهرة، ٢٠١١، ص٧٧.

(٤) د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، المرجع السابق، ص ٤٢٦ .

ملكية الارض التي سيقام عليها البناء، أو أن ملكيتها مستحقة للغير، أو ارتفاع سعرها، فان كل هذه الاسباب لاتعد من قبيل السبب الاجنبي، ولا تعفي البائع من المسؤولية .  
وإذا تجاوز البائع المدة المتفق عليها أو المدة المعقولة للبناء، أو امتنع أصلاً عن البدء فيه أو توقف عن اكماله بعد البدء فيه، فان الجزاء الذي يترتب على ذلك هو ما تمليه القواعد العامة التي سبق وان تم ذكرها في حالة تخلف المطابقة طالما لا توجد نصوص قانونية في التشريع العراقي والمصري تنظم عقد بيع عقار على الخارطة، وكذلك في التشريع الفرنسي لا يوجد نص خاص ينظم عدم المطابقة في القانون الصادر في ٣ يناير و ٧ يوليو ١٩٦٧ .

لكن يلاحظ أن قيام المشتري طبقاً للقواعد العامة، بتنفيذ الالتزام بالبناء على نفقة البائع لا يتصور تحققه الا في بعض الحالات القليلة، كما لو كان العقار المبيع على الخارطة قد قارب على الانتهاء ولم يبق الا بعض التشطيبات التي يمكن للمشتري القيام بها، أما فيما عدا ذلك فانه يصعب، ان لم يستحيل - على المشتري تنفيذ الالتزام بالبناء خصوصاً اذا كان العقار المبيع وحدة سكنية من مبنى كبير " عمارة "، ولا شك أن المشتري لا يستطيع في هذه الحالة أن يقوم بتنفيذ التزام البائع ببناء الوحدة السكنية المتفق عليها الا اذا قام - في نفس الوقت - ببناء بقية الوحدات التي يتكون منها المبنى كله، وهو فرض يستحيل على المشتري بمفرده القيام به .

ومن أجل هذا فقد اقترح بعض الفقه الفرنسي - وبحق - أن يتجمع المشترون للوحدات السكنية التي يتكون منها المبنى في شكل تنظيم يأخذ مكان البائع الذي توقف عن البناء لضمان الاستمرار في عمليات البناء حتى اكتمال وجود العقار وجوداً كاملاً، ويقوم التنظيم باستكمال البناء على نفقة البائع، أو على نفقتهم الخاصة على أن تخصص من الثمن<sup>(١)</sup>.

**ثانياً: الالتزام بنقل ملكية العقار:** لكي نلقي الضوء على الوقت الذي تنتقل فيه الملكية الى المشتري في عقد بيع عقار على الخارطة والذي يستلزم قيام البائع بتسجيل العقار، يحسن بنا أن نقسم هذا المحور إلى الفقرتين الآتيتين:

**١. الالتزام بنقل ملكية العقار في التشريع الفرنسي:** لا تشترط القواعد العامة في القانون المدني الفرنسي تسجيل التصرف العقاري لانتقال الملكية بين طرفيه فالعقد ينقل من لحظة ابرامه ملكية المبيع المعين بالذات وان كان عقاراً ولا يشترط التسجيل الا للاحتجاج بنقل الملكية في مواجهة الغير<sup>(٢)</sup> . الا ان المشرع الفرنسي نظم موضوع انتقال الملكية في صورتين من صور بيع العقار تحت الانشاء هما العقد الذي يبرم لأجل والعقد الذي يبرم حسب الحالة المستقبلية.

ففي البيع لأجل يتم انتقال ملكية العقار تحت الانشاء للمشتري بقوة القانون بإثبات اتمام البناء واكتمال العناصر الجوهرية اللازمة لاستعمال العقار بموجب سند رسمي، وتنتج اثاره بصورة رجعية تعود الى

(١) د. محمد المرسي زهرة، المرجع السابق، ص ١٦٠ - ١٦١ .  
(٢) المواد (١٥٨٣) و(٣/١٦٠١) من القانون المدني الفرنسي .

تاريخ البيع، فيملك المشتري العقار اعتباراً من هذا الوقت لا من وقت الانتهاء من أعمال البناء فتزول بذلك كل الحقوق التي قد أنشأها البائع على العقار في مرحلة بنائه .

وهذا ما نصت عليه المادة (٢/١٦٠١) من القانون المدني الفرنسي<sup>(١)</sup> على أن " ان البيع لأجل، هو العقد الذي يلتزم بموجبه البائع بتسليم المبنى عند اتمامه، ويلتزم المشتري باستلامه، ودفع ثمنه بتاريخ التسليم، ويتم انتقال الملكية بقوة القانون، بإثبات اتمام البناء بموجب سند رسمي، وتنتج اثاره بصورة رجعية تعود الى تاريخ البيع "

اما البيع حسب الحالة المستقبلية فثمة نوعان من انتقال الملكية في هذه الصورة، أحدهما فوري والآخر تدريجي، ففي انتقال الملكية الفوري تنتقل الى المشتري فور انعقاد العقد جميع حقوق البائع على الارض والاعمال المنفذة ان وجدت.

اما الانتقال التدريجي فيكسب فيه المشتري ملكية ما ينفذ من أعمال البناء أولاً بأول بالالتصاق على اعتبار أنه كسب ملكية الارض بالانتقال الفوري، أو كسب حق البناء عليها ومن ثم فهو يكسب ملكية أعمال البناء تدريجياً، عندما يقوم مالك المشروع بتنفيذها، من جهة أخرى يبقى البائع رغم انتقال ملكية الأرض أو حق البناء للمشتري مالكاً لسلطات رب العمل بحكم القانون، وذلك للاستمرار في تنفيذ المشروع وتحمل مخاطره، فتظل هذه المخاطر ملقاة على عاتق البائع لكونه من يملك السلطة الفعلية على البناء وانه يتولى الاشراف عليه ولا يتحملها المشتري الذي وان كان يكتسب تدريجياً ملكية المبنى لانه لا يحوز سلطة الاشراف الفعلية، فهو لا يتولى هذه السلطة الا بتسلم العقار بعد الانتهاء كلياً من أعمال البناء.

وهذا ما نصت عليه المادة(٣/١٦٠١) من القانون المدني الفرنسي على أن " البيع بالحالة المستقبلية هو العقد الذي بموجبه ينقل البائع فوراً الى المشتري حقوقه على الأرض، اضافة الى ملكية الأبنية الموجودة، والانشاءات الآتية تصبح ملكية تباعاً مع اتمام التنفيذ؛ ويلتزم المشتري بدفع ثمنها تبعاً لتقدم الأشغال، ويحتفظ البائع بسلطة صاحب العمل، حتى تسلم الأشغال ."

**٢. الالتزام بنقل ملكية العقار في التشريع العراقي والمصري:** اذا كانت الملكية تنتقل في البيع عموماً بمجرد ابرام العقد<sup>(٢)</sup>، فان التصرف الذي يكون محله عقار لا ينعقد الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري<sup>(٣)</sup>، ومن ثم فان المشرع العراقي جعل التسجيل ركناً من أركان عقد البيع لا ينعقد بدونه، وبالتالي لا تنتقل فيها الملكية لا بين الطرفين ولا بحق الغير، خلافاً للقانون المدني المصري الذي اجاز العقد

(١) نقلا عن القانون المدني الفرنسي بالعربية، طبعة دالوز، ٢٠٠٩.

(٢) نصت المادة(٥٣١) من القانون المدني العراقي على انه " اذا كان المبيع عيناً معينة بالذات أو كان قد بيع جزافاً، نقل البيع من تلقاء نفسه ملكية المبيع، واما اذا كان المبيع لم يعين الا بنوعه فلا تنتقل الملكية الا بالافراز " تقابلها المادة ( ١/١٣١) من القانون المدني مصري .

(٣) المادة(٥٠٨) من القانون المدني العراقي تنص على " بيع العقار لا ينعقد الا إذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون".

الناقل للملكية غير المسجل لكن علق انتقال الملكية بين الطرفين وفي حق الغير وأوقفها على التسجيل<sup>(١)</sup>.

ويترتب على ذلك ان ملكية العقار المبيع في عقد بيع عقار على الخارطة لا تنتقل الى المشتري تطبيقاً للقاعدة العامة في التشريع العراقي والمصري السابق الاشارة اليها، بمجرد اكمال البناء ووجود العقار فعلاً وانما يجب حتى تنتقل هذه الملكية تسجيل عقد البيع، والتسجيل هنا ضروري ليس فقط لانتقال الملكية بين الطرفين في التشريعين اعلاه، وانما أيضاً لانتقالها والاحتجاج بها في مواجهة الغير.

ولكن هل يجوز تسجيل عقد بيع وارد على عقار مستقبل ( على الخارطة ) ؟

ذهب رأي<sup>(٢)</sup> الى أن محل حق المشتري، في البيع الوارد على عقار مستقبل، غير موجود وقت ابرام العقد ولن يوجد الا بعد الانتهاء من أعمال البناء، الا انه يمكن دون الاخلال بنصوص القانون المدني الحالية أن نتعامل معه منذ لحظة ابرام العقد على أنه موجود بالفعل، فمن الممكن أن يجري التعامل ليس على أساس حقيقة العقار في الحال، وانما على اساس ما يصير اليه في المأل، وذلك لعدة أسباب هي :  
أولاً: لأن طرفي العقد قد تم تعاملهما على هذا الأساس، فمحل العقد حسب الاتفاق بينهما ليس عقار موجود بالفعل، بل عقار سيوجد في المستقبل.

ثانياً: لأن المصير المحقق والقريب لمحل هو أن يصبح عقاراً بطبيعته، فالبائع قد التزم ببناء العقار محل العقد خلال مدة محددة صراحة في العقد أو يمكن تحديدها بالمدة اللازمة لانتهاء من اعمال البناء، وما دام ان مأل العقار المستقبل محل العقد ومصيره المؤكد هو الوجود، فلماذا لا نعامله من تاريخ ابرام العقد على انه موجود بالفعل، وبذلك يوجد حق للمشتري منذ لحظة ابرام العقد ومحلة عقار بحسب المأل وما دام أن حق المشتري قد وجد باكمال عناصره، فليس هناك اذن ما يمنع من تسجيل العقد في هذه الحالة ونقل الملكية الى المشتري<sup>(٣)</sup>.

ويلاحظ على هذا الرأي انه يصور التسجيل وارد على العقار المتعاقد عليه بكافة عناصره المادية المكونة له من ارض ومبان وغيرها، وهذا ما يجعله مجافياً للحقيقة، بالنظر الى أن محل العقد بهذا المفهوم لا يكون قائماً وقت ابرام العقد، ولا يتحقق له الوجود الفعلي الا بإتمام بناء العقار المتعاقد عليه.

ونحن من جانبنا لا نرى وجود أي مانع مادي أو قانوني من أماكن تسجيل عقد بيع على الخارطة، منذ اللحظة التي يكون فيها البائع مالكا للأرض المزعم اقامة البناء المتعاقد عليه فوقها، لان حق المشتري، وان كان حقاً شخصياً الا انه حق يتعلق بعين معينة بالذات ذات طبيعة عقارية، تتمثل في الحيز المكاني المخصص للعقار المتعاقد عليه فوق الارض المزعم اقامة البناء فوقها، وهو حيز يتحدد أفقياً بموقع الوحدة من هذه الارض، ويتحدد رأسياً بموقع هذه الوحدة من الارتفاع المسموح به للبناء المقام على هذه

(١) المادة (٩٣٤) من القانون المدني مصري .

(٢) د. محمد المرسي زهرة، المرجع السابق، ص ١٣٢.

(٣) د. حسام الدين كامل الاهواني، عقد البيع في القانون الكويتي، ذات السلاسل للطبع والنشر، الكويت، ١٩٨٩، ص ٢٨٠.

الأرض، وبالتالي فإن محل التسجيل هو الحيز المكاني المخصص للوحدة المتعاقد عليها بالتحديد السابق، وليس الوحدة المتعاقد عليها ذاتها في هيئتها الكاملة بعد تمام بنائها، وان تملك المشتري صاحب الحق المسجل للعقار عند تمام بناءه لا يثير أي مشكلة عملية أو قانونية، اذ فكرة الالتصاق تكفي لتحقيق هذا التملك، وان التسجيل على النحو السابق ايضاحه يجب ان يستكمل بنوع من التأشير على هامش السجل بما يفيد تمام بناء العقار المتعاقد عليه، عند الفراغ من بنائها بالفعل، على ان يحدد لهذا التأشير مدة معينة، بحيث يسقط التسجيل الاول اذا لم يتم التأشير خلال هذه المدة، لكن هذا الحكم يحتاج في الحقيقة الى نص تشريعي يقرره.

### الفرع الثاني: حماية المشتري في المرحلة اللاحقة لإتمام البناء

يقع على البائع في عقد بيع عقار على الخارطة الالتزامات التي تترتب في أي بيع آخر، ولكن حماية المشتري في بيع عقار على الخارطة تظهر بوضوح في مجال مسؤولية البائع عن ضمان التعرض والاستحقاق وضمان عيوب العقار المبيع، وليبان هذين الالتزامين، فإننا سنقوم بتقسيم هذا الفرع إلى المحورين الآتيين :

**اولاً: ضمان التعرض والاستحقاق:** نصت المادة (٥٤٩) من القانون المدني العراقي على " ١. يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله او بعضه، سواء كان التعرض من فعله او من فعل اجنبي يدعي ان له حقا على المبيع وقت البيع يحتج به على المشتري ٢. ويثبت ضمان التعرض ولو لم ينص عنه في العقد"<sup>(١)</sup>.

ومضمون هذا الالتزام هو امتناع البائع عن القيام باي اعمال مادية من شأنها ان تمنع او تعرقل المشتري من حيازة المبيع والانتفاع به انتفاعاً هادئاً مستمراً، وفقاً للغاية المعد لها، كذلك ان يمتنع البائع عن القيام بالتصرفات القانونية على المبيع، أي ان يمتنع عن كل تعرض مادي او قانوني لحق الملكية المنتقل الى المشتري، ويمكن ان يحول دون الانتفاع بالمبيع كلياً او جزئياً<sup>(٢)</sup>.

فالبايع ملزم بضمان عدم تعرضه الشخصي المادي والقانوني، وضمان التعرض القانوني الصادر من الغير، ويكون تعرض البائع مادياً عندما لا يركز على حق من الحقوق، وانما افعال تصدر من البائع وتحرم المشتري من حيازة المبيع، وحرمانه من الانتفاع بالعقار كلياً او جزئياً<sup>(٣)</sup>، كما لو كان البائع يملك ارض ملاصقة للأرض التي يتم تشييد شقة عليها، فاذا اراد ان يشيد عقاراً اخر على الارض التي يملكها عليه ان يراعي في بنائها ما يضمن انتفاع المشتري بالعقار الذي تم بيعه، كان يمتنع عن اقامة جدار يمنع الضوء والهواء عن العقار المباع.

(١) تقابلها المادة (٤٣٩) من القانون المدني المصري.

(٢) د. حسام الدين كامل الاهواني، المرجع السابق، ص ٤٨٥.

(٣) د. علي مصباح ابراهيم، العقود المسماة، دار بلال للطباعة والنشر، بيروت، د ت، ص ١٤٨.

اما التعرض القانوني الصادر من البائع، هو ان يدعي البائع حقاً على المبيع يترتب عليه حرمان المشتري من كل المبيع او من بعض مزاياه، وقد يكون الحق المدعى به سابقاً على البيع او لاحقاً له<sup>(١)</sup>، ولا تعتبر كل مطالبة بحق تعرضاً قانونياً، اذا كانت تستهدف حقوق مشروعة للبائع، ناتجة من العقد ومن حقه القيام بها، كطلب فسخ العقد لعد دفع الثمن.

ويشترط لضمان التعرض الشخصي ان يقع التعرض فعلاً فلا يكفي احتمال وقوعه للمطالبة بالضمان، ويشترط ان يحرم هذا التعرض من الانتفاع كلياً او جزئياً بالمبيع. كما يضمن البائع التعرض الصادر من الغير، فاذا تعرض الغير للمشتري وكان هذا التعرض مستندا الى سبب قانوني، يلزم البائع بدفع هذا التعرض، ويشترط لضمان البائع للتعرض الصادر من الغير ان يكون التعرض قانونياً، فلا يلزم البائع بضمان التعرض المادي الصادر من الغير، وعلى المشتري دفع التعرض المادي من الغير، كما يشترط ان يقع التعرض في الحال، فلا يكفي احتمال وقوعه او الخوف من وقوعه لتحقيق الضمان، بالإضافة الى ان يشترط ان يكون سبب التعرض سابقاً على البيع او مستندا الى فعل البائع بعد البيع<sup>(٢)</sup>، فاذا كان التعرض الحاصل من الغير لاحقاً على البيع، مثل استملاك المبيع للمنفعة العامة، وكان الاستملاك بعد البيع، فالبايع في هذه الحالة لا علاقة له بنزع الملكية، وهو غير ملزم بدفع هذا التعرض<sup>(٣)</sup>، وهذا مانصت عليه المادة (٢/٥٥٠) من القانون المدني العراقي.

وعلى البائع ان يدفع بكافة الوسائل القانونية كل تعرض قانوني صادر من الغير على المبيع، فاذا لم يفلح البائع في دفع هذا التعرض واستحق المبيع للغير، فعلى البائع ان ينفذ التزامه بالضمان والمتمثل بالتعويض<sup>(٤)</sup>.

**ثانياً: الالتزام بضمان عيوب العقار:** للمشتري في عقد بيع عقار على الخارطة حماية مزدوجة في مجال عيوب العقار، تتمثل بمسؤولية البائع عن العيوب الظاهرة والخفية في العقار المبيع، ولبيان هذين الالتزامين، فإننا سنقسم هذا المحور إلى ما يأتي :

**١-الالتزام بضمان عيوب العقار الظاهرة:** يعتبر العيب في العقار ظاهراً اذا كان بادياً للعيان، او كان غير بائن ولكن يسهل على المشتري اكتشافه اذا فحص العقار المبيع بالعناية المطلوبة، وعناية الرجل المعتاد قد تتطلب احيانا الاستعانة بخبير، فمثلاً اذا كان المشتري شخصياً ليست له خبرة في امور المباني، فعليه الاستعانة بخبير من المهندسين لفحص المبيع<sup>(٥)</sup>، ولكي نلقي الضوء على مدى التزام البائع بضمان عيوب العقار الظاهرة، يحسن بنا أن نقسم هذا المحور إلى ما يأتي:

(١) د. محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٧، ص ٣٠٦.

(٢) د. اشرف عبد الرزاق ويح، الوسيط في البيع بالتقسيط، دار النهضة العربية، ١٩٩٩، ص ١٨٤.

(٣) د. علي مصباح ابراهيم، المرجع السابق، ص ١٥٣.

(٤) د. احمد محمد محمد الرفاعي، العقود المدنية، دن، د.م، د.ت، ص ١٨١.

(٥) د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، المرجع السابق، ص ١٣١ - ١٣٢.

أ- الالتزام بضمان عيوب العقار الظاهرة في التشريع الفرنسي: وضع المشرع الفرنسي تنظيمًا خاصًا للعيوب الظاهرة في عقد بيع العقارات المعدة للبناء، وفي هذا الصدد تنص المادة (١/١٦٤٢) من القانون المدني على أن "لا يمكن إعفاء بائع عقار لأجل البناء، من عيوب البناء الظاهرة آنذاك لا قبل تسليم الأعمال ولا قبل انقضاء مهلة شهر على حيازة المشتري للعقار" وهذا ما يتضح منه أن البائع يكون ضامنًا لعيوب العقار المبيع التي تكون ظاهرة، ولا يشترط أن يؤدي هذا العيب إلى الأضرار بالبناء أو إلى جعله غير صالح لما أعد له<sup>(١)</sup>، وحسب أحكام المادة (٢/١٦٤٨) من القانون أعلاه<sup>(٢)</sup> يجب على المشتري أن يرفع دعوى الضمان خلال سنة من آخر الحدين التاليين: تسلم المشتري العقار مع تحفظات أو بدونها، أو انقضاء مهلة الشهر بعد تسلم المشتري للعقار<sup>(٣)</sup>، ولا يتاح للمشتري اللجوء إلى فسخ العقد أو إلى تخفيض الثمن إذا كان إصلاح العيب ممكنًا ووافق البائع على إجرائه<sup>(٤)</sup>، أما إذا ظهر للقاضي عدم إمكانية إصلاح العيب فله أن يحكم بانقاص الثمن إذا لم يكن العيب جوهريًا أما إذا كان جوهريًا، فله الحكم بفسخ العقد، وللمشتري في كل الأحوال طلب التعويض عما أصابه من ضرر، كما لو أن المشتري اضطر بسبب إجراء الإصلاح في العقار للبحث عن مسكن آخر مؤقت بتكلفة مرتفعة .

أما عن مدى إمكانية أن يعفي البائع نفسه من ضمان العيوب الظاهرة، فليس بوسعها حسب أحكام المادة (١/١٦٤٢) من القانون المدني الفرنسي أن يشترط على المشتري إعفاءه من هذا الضمان إلا منذ اللحظة الذي يصبح فيها العيب ممكنًا للكشف عنه أي بعد تسليم العقار أو بعد مضي شهر على حيازة المشتري للعقار، ومن ثم فشرط الإعفاء الذي يتفق عليه قبل هذا التاريخ أو ذلك يكون باطلاً<sup>(٥)</sup>.

ب- الالتزام بضمان عيوب العقار الظاهرة في التشريع العراقي والمصري: إن مسألة ضمان عيوب العقار الظاهرة تواجه في كل من العراق ومصر فراغاً في التشريع، وذلك لعدم وجود نصوص قانونية في التشريعين تنظم عقد بيع عقار على الخارطة .

وأمام هذا الفراغ التشريعي، هل يمكن أن نلجأ إلى تطبيق أحكام ضمان العيوب الظاهرة في عقد البيع عليها، باعتبار عقد بيع عقار على الخارطة من البيوع الواردة على أشياء مستقبلية غير موجودة وقت التعاقد كما بينا عند بحثنا لطبيعته، وهل يؤدي تطبيق هذه الأحكام على العقد المذكور إلى نتائج عملية مقبولة تحقق المقصود من الضمان في هذا العقد؟

(١) قرار محكمة النقض الفرنسية، الغرفة المدنية الثالثة، ٢٦/ شباط- فبراير/ ١٩٩٢، نقلا عن القانون المدني الفرنسي بالعربية، طبعة دالوز، ٢٠٠٩، ص ١٦١٣ .

(٢) تنص المادة (٢/١٦٤٨) من القانون المدني الفرنسي على أنه " في الحالة الواردة في م ١٦٤٢-١ يجب تقديم الدعوى، تحت طائلة السقوط خلال سنة اعتباراً من التاريخ الذي يمكن فيه إعفاء البائع من التزام ضمان العيوب الظاهرة " .

(٣) قرار محكمة النقض الفرنسية، الغرفة المدنية الثالثة، ١٥ / ايار- مايو/ ١٩٧٤، نقلا عن القانون المدني الفرنسي بالعربية، طبعة دالوز، ٢٠٠٩، ص ١٦٢٠ .

(٤) تنص المادة (١/١٦٤٢) من القانون المدني الفرنسي على أنه " لا يصر إلى إلغاء العقد أو إلى تخفيض الثمن إذا التزم البائع بإصلاح العيب " .

(٥) قرار محكمة النقض الفرنسية، الغرفة المدنية الثالثة، ١٥ / شباط- فبراير/ ٢٠٠٦، نقلا عن القانون المدني الفرنسي بالعربية، طبعة دالوز، ٢٠٠٩، ص ١٦١٣ .

إذا كان الاصل هو عدم التزام البائع بضمان العيب إذا كان بإمكان المشتري كشفه بفحص العقار المبيع بما ينبغي من العناية، إلا أن المشرع العراقي استثنى من هذا الأصل الحالتين المذكورتين في المادة (٥٥٩) من القانون المدني، حيث بإمكانه الرجوع على البائع بالضمان، إذا اثبت المشتري أن البائع قد أكد له خلو العقار المبيع من العيب وأنه لم يتم فحص المبيع بما ينبغي من العناية اعتماداً على هذا التأكيد، أو إذا اثبت أن البائع قد تعمد إخفاء العيب عنه، فالعيب في هذه الحالة يعتبر خفياً ويضمنه البائع ولو كان بإمكان المشتري كشفه لو بذل عناية الرجل المعتاد في فحصه<sup>(١)</sup>.

ولكن يجب ألا يغيب عنا أن العقد هو بيع لأشياء مستقبلية، فالشيء الموجود وقت البيع يمكن للمشتري أن يفحصه ومعاينته قبل الاتفاق بصفة نهائية، أما عقد البيع الوارد على عقار على الخارطة، فهو عقار غير موجود وقت البيع، وبالتالي لا يستطيع المشتري فحصه أو معاينته، وليس أمامه سوى الانتظار حتى وقت التسليم لكي يتأكد من خلو العقار المبيع من العيوب<sup>(٢)</sup>.

لذا نرى أن بالإمكان الاستناد إلى أحكام خيار الرؤية، الواردة ضمن المبادئ العامة لعقد البيع<sup>(٣)</sup>، لتوفير نوع من الحماية لمشتري عقار على الخارطة، فالمشتري في هذا النوع من العقود يبرم العقد والعقار لم ينشأ بعد، ويحدد موقفه من هذا العقد وفق الخارطة ومخططات البناء ووصف البائع، فمن حقه أن يطالب بالفسخ متى رأى العقار المبيع بعد اكتمال بنائه، ولم يرتضه ( بسبب وجود العيب في العقار المبيع)<sup>(٤)</sup>، إلا أن هذا الخيار لا يسمح له بالتمسك بالعقار المبيع والمطالبة بانقاص الثمن .

**٢-الالتزام بضمان عيوب العقار الخفية:** العيب الخفي عبارة عن الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة في المبيع، والعيب بهذا المفهوم، غالباً ما يكون وضعاً إيجابياً، بمعنى وجود أمر ينقص من قيمة المبيع أو يقلل من نفعه، كضعف في الأساس يهدد البناء القائم، وكالرطوبة غير المألوفة في المنزل، فهذه كلها أمور توجد في المبيع، والأصل أن الطبيعة السليمة للعقار المبيع كانت تستلزم عدم وجودها<sup>(٥)</sup>، ولكي نلقي الضوء على مدى التزام البائع بضمان عيوب العقار الخفية، يحسن بنا أن نقسم هذا المحور إلى ما يأتي:

**أ-الالتزام بضمان عيوب العقار الخفية في التشريع الفرنسي:** أعطى المشرع الفرنسي المشتري حماية إضافية في مجال عيوب العقار الخفية، فلم يكتفي بالقواعد العامة في ضمان العيوب الخفية في عقد

(١) نصت المادة(٥٥٩) من القانون المدني العراقي على أن "لا يضمن البائع عيباً قديماً كان للمشتري ان يعرفه أو كان يستطيع ان يبينه لو انه فحص المبيع بما ينبغي من العناية، الا اذا اثبت ان البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا العيب، أو اخفى العيب غشاً منه " تقابلها المادة (٢/٤٤٧) من القانون المدني المصري.  
(٢) د. السيد محمد السيد عمران، عدم المطابقة في بيع العقارات تحت التشييد، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ١٩٩٤، ص ٢٩.

(٣) المواد (٥١٧-٥٢٣) من القانون المدني العراقي.

(٤) تنص المادة(١/٥١٨) من القانون المدني العراقي على انه " الأشياء التي تباع على مقتضى نموذجاً تكفي رؤية النموذج منها، فان ثبت ان المبيع دون النموذج الذي اشترى بمقتضاه كان المشتري مخيراً بين قبوله بالثمن المسمى أو رده بفسخ البيع " .

(٥) د. حسام الدين الأهواني، المرجع السابق، ص ٦٣١ .



البيع، بل وضع نظاماً خاصاً لمسؤولية البائع عن العيوب الخفية في بيع العقارات المعدة للبناء، حيث قارب بينه وبين المقاول<sup>(١)</sup>، وأصبح البائع بموجب المادة (١٧٩٢) من القانون المدني الفرنسي مسؤول تجاه المشتري أو من آل إليه عن الأضرار، حتى الناتجة عن عيب في الأرض، والتي تهدد متانة البناء أو تجعله غير صالحاً للاستخدام الذي أعد له، عندما تصيبه في أحد عناصره الأساسية أو في احد تجهيزاته وليس بمقدور البائع التخلص من المسؤولية الا اذا اثبت ان الاضرار ناتجة عن سبب اجنبي . وان قرينة المسؤولية المقررة في المادة اعلاه تمتد ايضاً الى الاضرار التي تلحق بمتانة عناصر التجهيز<sup>(٢)</sup>، ويراد بعناصر التجهيز الأدوات والمواد والأجهزة المعدة سلفاً والتي توضع في العقار فمنها ما لا يمكن فصلها عن العقار الا بضرر بعد أن اندمجت معه وشكلت جزءاً واحداً لا يتجزأ وهذا الوصف ينطبق على البلاط وتغليف الجدران الخارجية بالحجر، ومنها ما يقبل الفصل عن جسم المبنى دون أن يصاب بضرر وهذا الوصف ينطبق على الأجهزة الميكانيكية والكهربائية التي يركبها البائع في البناء بحالتها التي تسلمها من المنتج أو الموزع، وعلى هذا تكون مدة الضمان بالنسبة للعناصر الإنشائية وعناصر التجهيز غير القابلة للفصل لعشر سنوات من وقت استلام العقار<sup>(٣)</sup>، بينما تكون مدة ضمان العيب في عناصر التجهيز القابلة للفصل سنتين كحد أدنى من وقت استلام العقار<sup>(٤)</sup>، وكل شرط يهدف الى استبعاد هذا الضمان أو يحد منه يعدّ كأنه لم يكن<sup>(٥)</sup> .

ويترتب على قيام مسؤولية البائع عن ضمان العيوب الخفية في بيع عقار على الخارطة الآثار نفسها التي تترتب على البائع بموجب المادة (١/١٦٤٦) من القانون المدني الفرنسي كجزاء العيب الظاهر، وهو لا يتيح للمشتري اللجوء الى فسخ العقد أو الى تخفيض الثمن اذا كان إصلاح العيب ممكناً ووافق البائع على إجرائه، أما اذا ظهر للقاضي عدم امكانية اصلاح العيب فله أن يحكم بانقاص الثمن اذا لم يكن العيب جوهرياً اما اذا كان جوهرياً فله الحكم بفسخ العقد، وللمشتري في كل الأحوال طلب التعويض عما أصابه من ضرر .

**ب- الالتزام بضمان عيوب العقار الخفية في التشريع العراقي والمصري:** إن مسألة ضمان العيوب الخفية في عقد بيع عقار على الخارطة تواجهه في كل من العراق ومصر فراغاً في التشريع، وذلك لعدم وجود نصوص قانونية في التشريع العراقي والمصري تنظم عقد بيع عقار على الخارطة.

(١) تنص المادة (١/١٧٩٢) من القانون المدني الفرنسي على انه " يعتبر بانياً للمنشأ :  
١ . كل مهندس معمار أو مقاول أو فني أو أي شخص اخر مرتبط بصاحب العمل بموجب عقد اجارة صناعة (أو مقاوله) .

٢ . كل شخص يبيع، بعد انجازه، بناء قام بتشييده أو أوكل غيره بتشييده".

(٢) المادة (٢/١٧٩٢) من القانون المدني الفرنسي

(٣) المادة (٣/٤/١٧٩٢) من القانون المدني الفرنسي

(٤) المادة (٣/١٧٩٢) من القانون المدني الفرنسي

(٥) المادة (٥/١٧٩٢) من القانون المدني الفرنسي

وأمام هذا الفراغ التشريعي، هل يمكن ان نلجأ الى تطبيق عليها أحكام ضمان العيوب الخفية في عقد البيع عليها، باعتبار عقد بيع عقار على الخارطة من البيوع الواردة على أشياء مستقبلية غير موجودة وقت التعاقد كما بينا عند بحثنا لطبيعته، وهل يؤدي تطبيق هذه الأحكام على العقد المذكور الى نتائج عملية مقبولة تحقق المقصود من الضمان في هذا العقد؟ وإذا كانت الإجابة بالنفي، فهل تسمح قواعد التفسير بمد الضمان العشري من حيث الاشخاص الى العلاقة بين البائع والمشتري في عقد بيع عقار على الخارطة، بحيث يتحمل به البائع امام المشتري مثل مايلزم به المقاول والمهندس امام رب العمل شخصياً؟ هذا ما سنبينه تباعاً:

### بالنسبة الى مدى جدوى وإمكانية تطبيق أحكام ضمان العيوب الخفية في عقد البيع:

تنص المادة (٥٥٨) من القانون المدني العراقي<sup>(١)</sup> على التزام البائع بالضمان " إذا ظهر بالمبيع عيب... وهو ما ينقص ثمن المبيع عند التجار وأرباب الخبرة أو ما يفوت به غرض صحيح، وتضيف المادة اعلاه شرطاً لقيام هذا الضمان هو أن يكون العيب قديماً، ويكون قديماً اذا كان موجوداً في المبيع وقت العقد، لذا فإن أحكام ضمان العيوب الخفية في عقد البيع لا تكون قابلة للتطبيق على عقد بيع عقار على الخارطة، لأن هذا الضمان ينشأ وقت البيع ويقتصر على العيوب التي تكون قائمة في هذا الوقت، أو حدثت بعده والمبيع في يد البائع قبل التسليم، ولا يضمن العيوب التي تتواجد فيه بعد تسليمه، بينما عيب العقار في حالة عقد بيع عقار على الخارطة لا تكون موجودة في هذا الوقت، لأن العقار ذاته لا يكون موجوداً في هذا الوقت، وأن العيب لاحق على التسليم في غالب الأحيان .

كما ان المادة(٥٦٨) من القانون المدني العراقي<sup>(٢)</sup>، تجيز انقاص ضمان البائع للعيوب الخفية أو اسقاطه باتفاق خاص بينه وبين المشتري، ويكون هذا الاتفاق صحيحاً الا في حالة تعمد البائع اخفاء العيب في المبيع غشاً منه .

وتطبيق هذا النص على عقد بيع عقار على الخارطة يؤدي الى نتائج عملية خطيرة تؤدي الى تجريد الضمان من كل قيمة له، فما على البائع الا ان يصر عند ابرام العقد على ادراج شرط فيه بانقاص الضمان أو باسقاطه، فلا يكون امام المشتري - خاصة في ظل ازمة السكن- الا الموافقة على هذا الشرط.

بعبارة أخرى فحتى يكون هذا الضمان مجدياً في حالة عقد بيع عقار على الخارطة، لابد أن تكون أحكام هذا الضمان من النظام العام، خاصة وأن الامر يتعلق بتعاقد- في اغلب الاحوال - بين بائع خبير بشؤون البناء وعالم بخباياها وبين مشتري بعيد كل البعد عن مهنة البناء وخفاياها.

(١) تقابلها المادة (٤٤٧) من القانون المدني المصري .

(٢) تنص المادة (٥٦٨) من القانون المدني العراقي على أنه "١. يجوز أيضاً للمتعاقدین باتفاق خاص أن يحددا مقدار الضمان . ٢. على أن كل شرط يسقط الضمان أو ينقصه، يقع باطلا اذا كان البائع قد تعمد اخفاء العيب"، تقابلها المادة (٤٥٣) من القانون المدني المصري .

كما وتنص المادة (٥٧٠) من القانون المدني العراقي على أنه " ١. لا تسمع دعوى ضمان العيب اذا انقضت ستة أشهر من وقت تسليم المبيع، حتى لو لم يكشف المشتري العيب الا بعد ذلك، ما لم يقبل البائع ان يلتزم بالضمان مدة أطول. ٢. وليس للبائع ان يتمسك بهذه المدة لمرور الزمان اذا ثبت ان اخفاء العيب كان بغش منه"<sup>(١)</sup>، ومن الواضح أن هذه المدة المقررة لسقوط دعوى ضمان البائع للعيوب الخفية هي مدة قصيرة جداً بالنسبة لبائع عقار على الخارطة، فالقليل من عيوب البناء هو الذي يمكن كشفه ومباشرة الدعوى بشأنه خلال هذه المدة، ويكاد ذلك يكون قصيراً على عيوب بعض التجهيزات الملحقة بالبناء كالأدوات الصحية والكهربائية مثلاً، أما العيوب الموجودة في المبنى ذاته، من هيكل وجدران وتأسيسات للمياه والصرف الصحي وغيرها، فلا تظهر عيوبها خلال هذه المدة القصيرة، وهذا ما دعى المشرع الى وضع ضمان خاص يتمشى مع حالة البناء، خاصة من حيث مدته، ويقع على عاتق المقاول والمهندس المعماري .

اما بالنسبة الى مدى امكانية الاستعانة بإحكام الضمان في عقد المقاولة المنصوص عليها في المادة (١/٨٧٠) من القانون المدني العراقي<sup>(٢)</sup> التي جاء فيها " يضمن المهندس المعماري والمقاول ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي او جزئي فيما شيده من مبان او اقاموه من منشأة ثابتة اخرى، وذلك حتى لو كان التهدم ناشئاً من عيب في الارض ذاتها او كان رب العمل قد اجاز اقامة المنشأة المعيبة، مالم يكن المتعاقدين قد ارادا ان تبقى هذه المنشأة 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"<sup>(٣)</sup>.

ذهب البعض<sup>(٤)</sup> الى اشتراط وجود عقد المقاولة لتطبيق النص اعلاه، أي ان يكون المقاول والمهندس المعماري مرتبطاً مع رب العمل بعقد مقاولة، أي لا يستطيع المشتري في عقد بيع عقار على الخارطة الرجوع على البائع (المستثمر العقاري) بهذا الضمان، ولكن يستطيع المشتري الرجوع على المقاول او المهندس بالضمان العشري، كونه خلف خاص للبائع والحق في الضمان ينتقل منه الى المشتري بانقال الملكية، حيث تعد الدعاوى المتعلقة بالضمان من ملحقات المبيع<sup>(٥)</sup>.

(١) تقابلها المادة (٤٥٢) من القانون المدني المصري التي جاء فيها " تسقط بالتقادم دعوى الضمان اذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع ولو لم يكشف المشتري العيب الا بعد ذلك ما لم يقبل البائع أن يلتزم بالضمان لمدة أطول. ٢. على أنه لا يجوز للبائع أن يتمسك بالنسبة لتمام التقادم اذا أثبت أنه يعتمد اخفاء العيب غشاً منه ".  
(٢) تقابلها المادة (٦٥١) من القانون المدني المصري.  
(٣) نصت الفقرة (٣) من المادة (٨٧٠) من القانون المدني العراقي على " ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة (١) من هذه المادة ما يوجد في المباني والمنشأة من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته".  
(٤) د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، المرجع السابق، ص ٤٣٩-٤٤٠؛ د. محمد جابر الدوري، المرجع السابق، ص ١٢٧؛ د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، العقود المسماة" عقد العمل، وعقد المقاولة، والتزام المرافق العامة"، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٥، ص ٢٣٦.  
(٥) المادة (٥٣٧) من القانون المدني العراقي.

بينما ذهب البعض الآخر<sup>(١)</sup> - وبحق - الى ضرورة مد الضمان العشري المنصوص عليه في المادة اعلاه الى العلاقة بين البائع والمشتري في عقد بيع عقار على الخارطة، بحيث يتحمل به الأول قبل الأخير، مستنديين في ذلك الا أنه يتضمن التزاما بتشديد البناء، وهو مانصادفه في عقد المقاوله، وأن الضمان العشري قد فرضته طبيعة هذا الالتزام بالذات ولم يفرضه أمر اخر، وبعبارة أخرى فعلة الضمان العشري هي الالتزام بإقامة بناء، بحيث يدور هذا الضمان وجوداً وعدمياً مع هذا الالتزام، بصرف النظر عن نوع العقد الذي ينشئ هذا الالتزام وما اذا كان عقد مقاوله أو عقد بيع عقار على الخارطة .  
ولعل مايؤكد ذلك أن النص اعلاه قد حمل المقاول والمهندس بالضمان ولو كان رب العمل قد أجاز اقامة المنشأة المعيبة، فهذا التأكيد من المشرع يعني أن الضمان يستند الى اعتبارات موضوعية بحثه لا أثر لرغبة المستفيد من الضمان أو ارادته عليها، فحواها أن عملية البناء تخضع لأصول فنية، وأنه يتعين قانونا على من يقدم على هذه العملية أن يراعي هذه الأصول، بحيث يكون ضامناً للضرر الذي يترتب على مخالفتها، بصرف النظر عن طبيعة العقد الذي يربطه بالمتضرر وما اذا كان عقد مقاوله بالمعنى الدقيق أو كان عقد بيع عقار على الخارطة، يلزمه بعملية البناء على النحو الذي يلتزم به المقاول.

كما ان المشرع اراد بالفعل بالعبارة الواردة في المادة اعلاه جعل مسألة سلامة البناء في ذاتها من النظام العام الذي يحمي مصلحة عامة هي حماية الثروة العقارية في ذاتها قبل حماية المالك الفردي، ومن ثم فقد أبطل كل شرط يقصد به الاعفاء أو الحد من هذا الضمان<sup>(٢)</sup> .

**اما عن المدة اللازمة لإقامة دعوى الضمان العشري**، فهي سنة واحدة من وقت حصول التهدم او انكشاف العيب في العراق حسب نص المادة(٤/٨٧٠) من القانون المدني التي جاء فيها "تسقط دعوى الضمان المنصوص عليه في هذه المادة بانقضاء سنة واحدة من وقت حصول التهدم او انكشاف العيب"، اما في مصر فان مدة اقامة الدعوى هي ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم او انكشاف العيب حسب نص المادة(٦٥٤) من القانون المدني المصري والتي جاء فيها " تسقط دوى الضمان المتقدمة بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم او انكشاف العيب"، و بمضي هذه المدة تقسط دعوى الضمان.

ونحن نرى ان نص المادة(٦٥٤) مدني مصري قد حقق حماية اكبر للمشتري من خلال المدة اللازمة لإقامة دعوى الضمان.

## الخاتمة

توصلنا في نهاية هذا البحث إلى النتائج التالية، ونسعى إلى إبداء بعض التوصيات، وعلى النحو الآتي:

(١) د. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية في حوادث وانهيار المباني، أثناء التشييد وبعد التشييد والتأمين الإجباري منها، منشأة المعارف، الاسكندرية، ص ٤٨ وما بعدها.  
(٢) د. محمد شكري سرور، المرجع السابق، ص ٢٢٧.

## أولاً: النتائج:

١. ان عقد بيع عقار على الخارطة، هو عقد بيع عقاري محله بيع عقار على الخارطة يلتزم البائع بمقتضاه بإقامة البناء وفقاً للمواصفات المتعاقد عليها وتسليمه للمشتري ضمن المدة المحددة في العقد مقابل دفع الأخير ثمن المبيع حسب طريقة الدفع المتفق عليها.
٢. ان العناصر الاساسية التي يتكون منها عقد بيع عقار على الخارطة هي التزام البائع بإقامة البناء وتسليمه منجزاً وفقاً للمواصفات المحددة في العقد وخلال مدة معينة لقاء دفع المشتري الثمن.
٣. ان عقد بيع العقار على الخارطة هو عقد اذعان وفقاً للمفهوم الحديث لعقد الاذعان، حيث ان مشتري العقار على الخارطة يسلم الى البائع بشروط يضعها مسبقاً لا يقبل فيها النقاش وتكون غير قابلة للتعديل.
٤. لا يمكن تكيف عقد بيع العقار على الخارطة بانه عقد وكالة، حيث لا تصلح ان تكون الوكالة مبرراً قانونياً للقيام بالإعمال المادية، بالإضافة الى ان الوكالة من العقود الغير ملزمة للجانبين وذلك بسبب طبيعة هذا العقد، حيث يحق لكل من الطرفين ان يضع حداً لهذا العقد، وبإمكان الموكل ان يعزل الوكيل متى يشاء، وأيضاً يستطيع الوكيل ان ينعزل عن الوكالة في أي وقت شاء، حتى قبل إتمام التصرف القانوني الموكل به، وهذا لا ينسجم مع طبيعة عقد بيع عقار على الخارطة.
٥. ان طبيعة هذا العقد على انه من البيوع الواردة على أشياء مستقبلية غير موجودة وقت التعاقد، ذلك لان محل التزام البائع وهو المبنى غير موجود عند ابرام العقد وانما سيوجد مستقبلاً، فينعقد العقد بيعاً لمبنى غير موجود لكن يكفي الاتفاق على أوصافه وقت التعاقد، تأسيساً على أن المادة ( ١/١٢٩ ) من القانون المدني العراقي، التي أجازت أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً .
٦. ان إجراءات طلب رخصة البناء هي من مسؤولية البائع، وهي تعد ضمانه من ضمانات حماية المشتري في المرحلة السابقة على التعاقد.
٧. ان التزام البائع بإعلام المشتري في عقد بيع عقار على الخارطة هو احد ضمانات حماية المشتري، وهو التزام بتحقيق نتيجة محددة، حيث ان العلاقة بين طرفي العقد تمتاز بانها تقوم بين طرفين عالم بكل خبايا وثنايا محل العقد، وطرف اخر يفتقر للعلم والدراية بهذا المحل، و هذا الالتزام هو السبيل لإعادة التوازن بين الطرفين وتحقيق اكبر قدر من الحماية للمشتري.
٨. لا يوجد أي مانع مادي أو قانوني من أماكن تسجيل عقد بيع على الخارطة، منذ اللحظة التي يكون فيها البائع مالكا للأرض المزمع اقامة البناء المتعاقد عليه فوقها، وان تملك المشتري صاحب الحق المسجل للعقار عند تمام بناءه لا يثير أي مشكلة عملية أو قانونية، اذ فكرة الالتصاق تكفي لتحقيق هذا التملك، وان يستكمل بنوع من التأشير على هامش السجل بما يفيد تمام بناء العقار المتعاقد عليه، على ان يحدد لهذا التأشير مدة معينة، بحيث يسقط التسجيل الاول إذا لم يتم التأشير خلال هذه المدة.

٩. ان الضمان العشري المنصوص عليه في المادة (١/٧٨٠) في القانون المدني العراقي يمتد الى العلاقة بين البائع والمشتري في عقد بيع عقار على الخارطة، لان هذا الضمان فرضته طبيعة الالتزام بتشييد البناء بحيث يدور هذا الضمان وجودا وعدما مع هذا الالتزام بصرف النظر عن نوع العقد الذي ينشأ هذا الالتزام، سواء اكان عقد مقاوله ام عقد بيع على الخارطة.
١٠. ان المدة اللازمة لإقامة دعوى الضمان العشري هي سنة واحدة في العراق من وقت حصول التهدم او انكشاف العيب في العراق، اما في مصر فان مدة اقامة الدعوى هي ثلاث سنوات والنص المصري قد حقق حماية اكبر للمشتري.
١١. ان المطالبة بإبطال العقد وفقا للقواعد العامة، لمحاسبية من يقوم بالإعلان او الترويج الكاذب والمضلل، لا يعد ضمانا كافية من ضمانات حماية المشتري في المرحلة السابقة على ابرام العقد.
١٢. بالإمكان الاستناد الى أحكام خيار الرؤية، الواردة ضمن المبادئ العامة لعقد البيع، لتوفير نوع من الحماية لمشتري عقار على الخارطة، فمن حقه أن يطالب بالفسخ متى رأى العقار المبيع بعد اكتمال بنائه، ولم يرضى به ( بسبب وجود العيب في العقار المبيع) ، الا أن هذا الخيار لا يسمح له بالتمسك بالعقار المبيع والمطالبة بانقاص الثمن.

### ثانياً: التوصيات:

- نوصي المشرع العراقي بتشريع قانون خاص ببيع العقار على الخارطة، كما هو الحال في فرنسا، على ان يتضمن التشريع نصوصاً تعالج المحاور الرئيسية الآتية:
١. نص صريح ينظم انعقاد عقد بيع عقار على الخارطة من حيث محله (المستقبلي) ومن حيث اطرافه.
  ٢. نص صريح يمنع البائع من ادراج شروط تعسفية على مشتري العقار على الخارطة، وفي حال ورود شروط يضعها البائع مسبقا ولا يقبل فيها النقاش، فأنها تكون باطلة.
  ٣. نص صريح يبين الزام البائع في الحصول على رخصة البناء باعتبارها ضمانه من ضمانات حماية المشتري في المرحلة السابقة على التعاقد، وفي حال سكوت الإدارة عن القبول او الرفض على طلب الرخصة خلال سنتين يعد رفضاً للطلب.
  ٤. نص صريح يبين الزام البائع بإعلام المشتري في عقد بيع عقار على الخارطة، وان يكون اعلاما مشدداً بان يكون التزام بتحقيق نتيجة محددة هي الادلاء للمشتري بكل المعلومات المتعلقة بالعقد سواء في المرحلة السابقة على التعاقد ام في مرحلة التعاقد.
  ٥. نص يوضح أماكن تسجيل عقد بيع على الخارطة، لضمان حق المشتري، وان يستكمل بنوع من التأشير على السجل بما يفيد تمام بناء العقار المتعاقد عليه، عند تمامه بالفعل، على ان يحدد لهذا التأشير مدة معينة، بحيث يسقط التسجيل الاول اذا لم يتم التأشير خلال هذه المدة.
  ٦. نص صريح يلزم البائع بضمان عيوب العقار المبيع الظاهرة، ولا يشترط أن يؤدي هذا العيب الى الاضرار بالبناء او الى جعله غير صالح لما أعد له، وتحديد المشتري برفع دعوى هذا الضمان

خلال سنة اما من تاريخ تسلم المشتري العقار مع تحفظات أو بدونها، أو من تاريخ انقضاء مهلة الشهر بعد تسلم المشتري للعقار.

٧. نص صريح يوضح ان مدة ضمان البائع لتهدم البناء في عقد بيع عقار على الخارطة هي عشر سنوات، كما هو الحال في عقد المقاولة لأن الضمان العشري قد فرضته طبيعة هذا الالتزام بتشديد البناء، وهو يدور وجوداً وعدمياً مع الالتزام بإقامة بناء.

٨. نص صريح يوضح ان المدة الازمة لإقامة دعوى الضمان العشري هي ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو انكشاف العيب، لتحقيق حماية اكبر للمشتري.

٩. نص صريح يحاسب من يقوم بالإعلان أو الترويج الكاذب والمضلل، لان المطالبة بإبطال العقد وفقاً للقواعد العامة، لا يعد ضماناً كافية من ضمانات حماية المشتري.

١٠. نص صريح يلزم المستثمر أو البائع في عقد بيع عقار على الخارطة بالتأمين من مسؤوليته.

## قائمة المراجع

١. د. ابراهيم صالح عطيه الجبوري، النظام القانوني لعقد الاستشارة الهندسية، ط١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١٣.
٢. د. احمد ابراهيم الحيايري، حماية المشتري في بيع بناء تحت الانشاء، مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، ع ٤، س ٣٣، ديسمبر، ٢٠٠٩.
٣. د. احمد محمد محمد الرفاعي، العقود المدنية، د.ن، د.م، د.ت.
٤. د. اشرف عبد الرزاق ويح، الوسيط في البيع بالتقسيط، دار النهضة العربية، ١٩٩٩.
٥. د. السيد محمد السيد عمران، عدم المطابقة في بيع العقارات تحت التشييد، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ١٩٩٤.
٦. د. الياس ناصيف، موسوعة العقود المدنية والتجارية، عقد البيع، د.ن، ١٩٩٥.
٧. د. حسام الدين كامل الاهواني، عقد البيع في القانون الكويتي، ذات السلاسل للطبع والنشر، الكويت، ١٩٨٩.
٨. د. حسن علي الذنون، النظرية العامة للالتزامات، د.ن، بغداد، ١٩٧٦.
٩. د. حسن كيرة، اصول القانون المدني، ج١، الحقوق العينية الاصلية، احكام حق الملكية، منشأة المعارف، الاسكندرية، ١٩٦٥.
١٠. د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، ط٥، العاتك، القاهرة، ٢٠١١.
١١. د. سمير تناغو، نظرية الالتزام، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٥.
١٢. د. ضحى محمد سعيد عبد الله النعيمي، مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون، جامعة الامارات العربية المتحدة، س ٢٦، ع ٤٩، يناير، ٢٠١٢.

- ١٣.د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح احكام القانون المدني، ج٧، مجلد ١، العقود الواردة على العمل، نهضة مصر، ط٣، القاهرة، ٢٠١١.
- ١٤.د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح احكام القانون المدني، ج١٠، التأمينات العينية والشخصية، نهضة مصر، ط٣، القاهرة، ٢٠١١.
- ١٥.د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح احكام القانون المدني، ج١، مجلد ١، نظرية الالتزام بوجه عام \_ مصادر الالتزام، نهضة مصر، ط٣، القاهرة، ٢٠١١.
- ١٦.د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج ٤، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، ط ٣، نهضة مصر، ٢٠١١.
- ١٧.د. عبد المجيد الحكيم، أ. عبد الباقي البكري، أ.م محمد طه البشير، الوجيز غي نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، ج١، مصادر الالتزام، مكتبة السنهوري، بغداد، ٢٠١٢.
- ١٨.د. عبد المنعم فرج الصدة، عقد الاذعان، مجلة الامن والقانون، كلية شرطة دبي، الامارات، العدد ١، السنة ٤، ١٩٩٦.
- ١٩.د. عبد المنعم موسى إبراهيم، حماية المستهلك، ط١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٧.
- ٢٠.د. علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الانشاء، ط ١، منشورات زين الحقوقية، بيروت، ٢٠١١.
- ٢١.د. علي مصباح ابراهيم، العقود المسماة، دار بلال للطباعة والنشر، بيروت، د.ت.
- ٢٢.د. محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الانشاء، دن، دم، ١٩٨٩.
- ٢٣.د. محمد جابر الدوري، مسؤولية المقاول والمهندس في مقاولات البناء والمنشآت الثابتة بعد انجاز العمل وتسليمه، مطبعة أوفسيت عشتار، بغداد، ١٩٨٥.
- ٢٤.د. محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٧.
- ٢٥.د. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية في حوادث وانهيار المباني، أثناء التشييد وبعد التشييد والتأمين الإجباري منها، منشأة المعارف، الاسكندرية.
- ٢٦.د. محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الاخرى، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٨٥.
- ٢٧.د. محمد عبد الظاهر حسين، الجانب القانوني للمرحلة السابقة على التعاقد، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٢.
- ٢٨.د. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، العقود المسماة عقد العمل، وعقد المقاوله، والالتزام المرافق العامة، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٥.
- ٢٩.د. محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاوله، دن، دم، ١٩٦٢.
- ٣٠.د. مصطفى العوجي، القانون المدني، ج١، العقد، ط٥، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١١.
- ٣١.د. مصطفى محمد الجمال، السعي الى التعاقد في القانون المقارن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠١، ط١.
- ٣٢.د. معتز نزيه محمد الصادق المهدي، المتعاقد المحترف، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، ٢٠٠٩.



٣٣.د. نزيه محمد الصادق المهدي، الالتزام قبل التعاقدى بالإدلاء بالبيانات وتطبيقاته على بعض العقود، ط١، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٢.

٣٤.سعاد حسين على، ملكية الشقق والطبقات، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة بغداد، ١٩٧٨.

#### ثانياً: القوانين

٣٥.القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ المعدل.

٣٦.القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل.

٣٧.قانون إدارة البلديات العراقي رقم(١٦٥) لسنة ١٩٦٤ المعدل.

٣٨.قانون التسجيل العقاري العراقي(٤٣) لسنة ١٩٧١.

٣٩.قانون التجارة العراقي رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٤ المعدل.

٤٠.قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل.

٤١.قانون حماية المستهلك المصري رقم (٦٧) لسنة ٢٠٠٦.

٤٢.قانون بيع العقارات للبناء او التجديد الفرنسي رقم ٢٠٠٦\_٨٧٢ تاريخ ١٣ تموز/يوليو ٢٠٠٦.

٤٣.القانون المدني الفرنسي بالعربية، طبعة دالوز ٢٠٠٩.

٤٤.قانون حماية المستهلك العراقي رقم (١) لسنة ٢٠١٠.