



حماية المشتري في عقد بيع عقار تحت الإنشاء

إعداد

ضحى طحمير إبراهيم المجالي

المشرف

الأستاذ الدكتور ياسين الجبوري

الملخص

تهدف هذه الدراسة لبيان مفهوم وخصائص عقد بيع عقار تحت الإنشاء، والطبيعة القانونية له، وبيان كيفية حماية المشتري في المراحل السابقة واللاحقة للتعاقد، وكذلك توضيح القواعد القانونية لحمايته وفق التشريع الأردني.

وقد توصلت الدراسة إلى أن القانون الأردني لم ينظم عقد بيع العقار تحت الإنشاء بتشريع خاص يُبين فيه أحكامه وقواعده الخاصة، ولم يضع تعريفاً لهذا العقد على خلاف القانونين الفرنسي والإماراتي اللذان نظما هذا العقد، حيث نظمه المشرع الإماراتي في القانون رقم (9) لسنة (2009) وهو قانون معدل للقانون رقم (13) لسنة (2008) الخاص بتنظيم السجل العقاري المبدئي، أما في فرنسا، فإن المشرع الفرنسي أعطى لمشتري العقار تحت الإنشاء قدراً من الحماية، أيّاً كان الغرض المخصص من البناء، وعليه، فهو عقد مسمى في فرنسا ويخضع لقواعد خاصة، نظّمها المشرع بعدة قوانين، أهمها: القانون الصادر في 1967، وأن عقد بيع العقار تحت الإنشاء هو عقد مستقل بحد ذاته، ذو

طبيعة خاصة، إذ من الصعب إدراجه في نوع من العقود، فهو عقد قائم بذاته له أحكامه وقواعده الخاصة التي تكون نظامه القانوني الخاص به.

وقد أوصت الباحثة بضرورة وضع تنظيم خاص لعقد بيع العقار تحت الإنشاء بحيث يشمل جميع التفاصيل الخاصة بهذا العقد يبين فيه أحكامه وقواعده الخاصة، لذا ندعو المشرع الأردني للنظر إلى هذا العقد بنظرة جدية، وإصدار تشريع خاص يبرز فيه ذاتية هذا العقد المستقلة ويحقق الترابط بين عناصره، ويكسر الأحكام التي ارتضتها إرادة المتعاملين به وذلك بالاستفادة من تجربة القانون الفرنسي خاصة، وأنه يجب أن يتم إعطاء جهة إدارية مختصة تابعة للدولة صلاحية منح التراخيص لمن يرغب بإنشاء مشروع سكني، بشرط أن يتم إعطاء هذا الترخيص ضمن ضوابط تحدد من قبل الدائرة المختصة، بعد التأكد من أن البائع (مالك المشروع) ذو خبرة، وأهل لمزاولة مثل هذا النشاط، كما يحظر مزاولة نشاط بيع الوحدات السكنية لمن لا يملك هذا الترخيص، وعلى هذه الجهة الإدارية المعنية بترخيص البناء أن تلتزم الجدية في القيام بمهامها، وأن لا تتهاون بهذا الخصوص في منح رخص البناء، حتى لا ينعكس ذلك بصورة سلبية على مصالح المقبلين على الشراء، وحظر ممارسة نشاط بيع العقار تحت الإنشاء على المحكوم عليهم بجرائم خيانة الأمانة مع إعطاء الإدارة سلطة مراقبة هذا النوع من النشاط وفرض العقوبات على الإخلال به.