

جامعة قطر

كلية القانون

أحكام بيع الأبنية بين مبدأي الرضائية والشكلية: دراسة في القانون

القطري من منظور مقارن

إعداد

عمر بن علي البوعينين

قُدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات

كلية القانون

للحصول على درجة الماجستير في

القانون الخاص

يناير 2022م/1443هـ

© 2022. عمر بن علي البوعينين. جميع الحقوق محفوظة.

لجنة المناقشة

استُعرضت الرسالة المقدّمة من الطالب/عمر علي البوعيين بتاريخ 17 نوفمبر 2021، ووُفقَ عليها كما هو آتٍ:

نحن أعضاء اللجنة المذكورة أدناه، وافقنا على قبول رسالة الطالب المذكور اسمه أعلاه. وحسب معلومات اللجنة فإن هذه الرسالة تتوافق مع متطلبات جامعة قطر، ونحن نوافق على أن تكون جزء من امتحان الطالب.

عمر علي البوعيين

المشرف على الرسالة

أ.د. سونيا ملاك

مناقش

أ.د. عبد الله عبد الله

مناقش

د. ياسر لفتيحات

مناقش

أ.د. شهيدة القادة

تمّت الموافقة:

الدكتور محمد بن عبد العزيز الخليفي، عميد كليّة القانون

المُلخَص

عمر علي البوعينين، ماجستير في القانون الخاص:

يناير 2022.

العنوان: أحكام بيع الأبنية بين مبدأي الرضائية والشكلية : دراسة في القانون القطري من منظور

مقارن

المشرف على الرسالة: أ.د سونيا ملاك

يعد عقد البيع من أهم العقود الناقلة للملكية، وتزداد أهميته إن ورد على العقار. ويظهر ذلك جلياً بالنظر في التشريعات المنظمة للملكية العقارية. فقد سعى المشرع القطري لتنظيم أحكام بيع الأبنية في أكثر من قانون إبتداءً من قانون التسجيل العقاري رقم 14 لسنة 1964، والقانون رقم 6 لسنة 2014 بتنظيم التطوير العقاري، وإنهاءً بالقرارات الصادرة من مجلس الوزراء المتتالية، والتي تهدف إلى تنظيم وضبط آليات التعاقد الواردة على العقار. ومن خلال هذه الدراسة نسعى للوقوف على تلك الأحكام المنظمة لعقد بيع الأبنية للوصول إلى كيفية مواءمة المشرع القطري لعقد البيع بين مبدأي الرضائية والشكلية. وما أثر تلك المواءمة على حماية الملكية العقارية، وحماية أطراف العقد، والغير.

Abstract:

The aim of this thesis: “Provisions of selling the Real Estate between the principles of consensual and formality” is to fulfil master’s degree in Private law program’s requirement. The study tries to elaborate the provisions of selling the registered real estate in accordance with Law No. 14 of 1964 regarding real estate registration, and the complementary laws thereto, such as Law No. 6 of 2014 regulating real estate development of Qatari Legislations, it also aims at analyzing, examining Qatari legislations and comparing it’s stand with the comparative law, it’s also emphasis and elucidates the principle of consensual in contracts and the most prominent formality’s mechanisms regulated by Qatari legislation, as well as it looks at the different laws and experiences in other countries to highlight the advantages and disadvantages in a critical analytical method that aims to fish out the best and most appropriate for the contract of selling the real estates, by comparing between the relevant legislations.

This study is consisted of two chapters, each of them dealing with different aspect of the study’s components. the Chapter One deals with the Conditions for forming a contract for the sale of real estates between the principles of consensual and formality. While the chapter Two shed the light on the effects of forming a contract for the sale of buildings between the principles of consensual and formality, both chapters have subsections. Finally, to accomplish the thesis’s aim and due to the nature of its subject matter, the Analytical approach has been endorsed, which analyzes the various concepts of this study, that include the legal authenticity thereof, by inferring the relevant provisions and being guided by court decisions and judicial precedents - whenever they exist - all of this within the framework of comparison.

شكر وتقدير

{ إِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ }

...

الشكر لله الواحد القهار أولاً وآخراً ،،

ثم إلى من رُغم البُعد كانوا بقربي ،،

إلى من كان لدعائهم الفضل الأول في الوصول إلى عتبات الختام ،،،

إلى كل من أعانني وساهم في إتمام هذه الدراسة ،،،

إلى الأستاذ الدكتور الفاضلة سونيا ملاك مشرفة الرسالة التي كانت متابعة وناصحة

وموجهة ومرشدة ،،،

إلى كل الأساتذة ،،،

إلى كل من ترك أثراً طيباً في مجال الدراسات القانونية ،،،

شكراً لكم جميعاً.

الإهداء

إلى أمي وأبي أطال الله في أعمارهما ومتعهما بتمام الصحة

فإنهما سبب نجاحي وفلاحي.

إلى أخوتي و أخواتي

إلى زملائي الأعزاء

...

أهديكم هذا الجهد

المقدمة

تمثل التصرفات الواردة على العقار أهمية كبيرة لدى المشرع ولدى أفراد المجتمع فقد فرض لها القانون العديد من الشكليات القانونية للاعتداد بها ولتحقق آثارها، منها ما يتطلبه القانون في مراحل سابقة على التعاقد ومنها ما يتطلبه في العقد ذاته، ومنها ما يتطلبه لإشهار العقد وإلزام الغير فيه وانصراف أثره عليهم بعد انعقاد العقد.

ووجود الشكلية في التصرفات الواردة على العقار هي تنبيه على أهمية العقد المبرم. ومن بين أهدافها تيسير عملية إثباته، وتحديد طبيعة تلك التصرفات وما ترتبه من آثار بشكل دقيق. خصوصاً وأن الشكلية في القوانين الحديثة لم تعد بتلك التعقيد والمراسم الإجرائية التي أتت بها القوانين الرومانية والشرائع السابقة¹، حيث تتمثل غالباً في الكتابة الرسمية أو الكتابة الخاصة، وهي تهدف لتيسير الاثبات والتروي و التثبت من إعلان الإرادة². وتهدف أيضاً لحماية المتعاقد من الجبر أو الإكراه، كما تهدف لشهر التصرفات، خصوصاً أن فرض الشكلية لا يلغي إرادة المتعاقدين فالرضا هو أساس العقد، والتصرف الشكلي يعتمد في صحته على توفر إرادة سليمة لا يشوبها أي عيب. وتكريس المشرع لهذين المبدأين دفعنا للبحث في أحكام بيع الأبنية بين مبدأي الرضائية والشكلية لأكثر من سبب. فقد حددت مصطلح (أحكام) وذلك لأن القاعدة القانونية تكون من فرض وحكم، فأما الفرض فهو الواقعة التي يترتب عليها أثراً معيناً، وأما الحكم فهو الأثر الذي يرتبه القانون على الواقعة³، وتسعى الدراسة للوقوف على أحكام بيع الأبنية بعد التحليل للتشريعات القطرية، وبمقارنتها بالقانون المقارن للتوصل إلى النتائج والتوصيات التي تسهم في تطوير البيئة التشريعية العقارية.

1 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، نظرية الالتزام بوجه عام، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ص142. أنظر كذلك عبد الفتاح عبد الباقي، موسوعة القانون المدني -نظرية العقد، الكتاب الأول، سنة 1984، ص41-42.

2 أكو فاتح حمه ره ش، الشكلية في العقود، الجامعة السليمانية، العراق، سنة 2016، ص55

3 سعيد عبدالكريم مبارك، أصول القانون، الطبعة الأولى، الموصل، سنة 1982، ص32.

أما (بيع) فذلك لأن التصرفات العقارية متعددة ومتنوعة، فمنها ما هو ناقل للملكية كالبيع والهبة، ومنها ما هو منشئ لحق عيني كالرهن الرسمي، وغيرها الكثير من التصرفات الواردة على العقار. وبتحديد مصطلح بيع يقع التركيز على ذلك العقد الذي "يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي"⁴، حيث إن عقد البيع هو من أهم العقود الواردة على العقار والأكثر رواجاً بين أفراد المجتمع.

وأوردت كلمة (الأبنية)، وذلك لأن العقار له عدة صور وأشكال وأوصاف فالعقار هو "كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف أو تغيير في هيئته"⁵، أما الأبنية وهي جمع البناء⁶، فقصدت به شكل من أشكال العقار وهو ما تم تشييده وبنائه، أو ما تم التعاقد عليه على أساس تشييده وبنائه قبل استلامه كالبيع على الخارطة، فلا تدخل الأراضي الفضاء من ضمن ذلك الوصف، ولا يدخل ضمن ذلك الوصف أي عقار ما لم يقيد في صحيفة عقارية بوصفه بناء قائم، وبالتالي فإن الدراسة تتعلق بالعقار المسجل والصادر عليه صحيفة عقارية بناء على القانون رقم 14 لسنة 1964 بشأن التسجيل العقاري، والقوانين المكملة له كالقانون رقم 6 لسنة 2014 بشأن تنظيم التطوير العقاري.

ولا خلاف في القول بأن مبدأ سلطان الإرادة يعد من أسمى المبادئ التي تحكم نظرية العقد بشكل عام، فالإرادة هي المنشأة لكافة التصرفات والتعاقدات بين الأطراف، فالمتصرف بإرادته يحدد أصل التصرف القانوني وهذا ما يسمى بمبدأ حرية التعاقد، وإرادته يحدد كيفية التعبير عن إرادة التصرف القانوني وهذا ما يسمى بمبدأ الرضائية في التصرفات القانونية، وإرادته يستطيع أن ينشئ ما يشاء

⁴ المادة 419 من القانون رقم 22 لسنة 2004 بشأن إصدار القانون المدني.

⁵ المادة 59 من القانون رقم 22 لسنة 2004 بشأن إصدار القانون المدني.

⁶ ابن منظور، لسان العرب، المجلد الأول، الجزء الرابع، دار المعارف، مصر، بدون سنة، ص94

التصرفات القانونية في حدود حقوقه دون التقيد بالتصرفات المسماة التي نظمها القانون، والمتصرف بإرادته كذلك يحدد الآثار المترتبة على تلك التصرفات وهذا ما يعبر عنه بالعقد شريعة المتعاقدين⁷ ونظراً لتوسع العلاقات والروابط القانونية بين الأفراد فقد سعت التشريعات منذ نشأتها إلى تنظيم تلك العلاقات وتحديد بعض القواعد والمبادئ التي ينبغي الأخذ بها عند إحداث تلك العلاقات أو العقود، ولعل من أبرز ما سعت القوانين لتنظيمه هو الرابطة العقدية القائمة على مبدأ الرضائية، ويقصد بمبدأ الرضائية التراضي أي أن يتبادل طرفي العقد بالتعبير عن إرادتهما المتقابلتين دون الحاجة لافراغ هذا الرضا في شكل معين⁸، وقد نص القانون المدني القطري رقم 22 لسنة 2004 في المادة 64 " ينعقد العقد بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول، إذا كان محله وسببه معتبرين قانوناً، وذلك دون إخلال بما يتطلبه القانون من أوضاع خاصة لانعقاد بعض العقود." وأنت المواد من 65 إلى 68 شارحة ومفصلة لهذا المبدأ، فتنشأ العلاقة إذا اقترن إيجاب الطرف الأول بقبول الطرف الثاني، والذي يشترط فيه خلوه من عيوب الإرادة، ويشترط كذلك الأهلية فيمن صدر منه التعبير. إلا أنه قد يستلزم القانون أو اتفاق الاطراف شكلاً معيناً يصدر فيه التعبير عن الإرادة، وهذا ما يطلق عليه مبدأ الشكلية، وهذا ما اكدت عليه المادة السابقة حين ذكر المشرع "دون الإخلال بما يتطلبه القانون من أوضاع خاصة لانعقاد بعض العقود"، وقد نصت المادة 91 من القانون المدني على الشكلية بشكل واضح حيث اكدت على أنه "1- لا يلزم لانعقاد العقد حصول الرضاء به في شكل معين، ما لم يقض القانون بغير ذلك. 2- وإذا فرض القانون شكلاً معيناً لانعقاد العقد، ولم يراع هذا الشكل في إبرامه، وقع العقد باطلاً".

7 سلطان أنور، الموجز في مصادر الالتزام، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، سنة 1998، ص13، عبد الفتاح عبد الباقي، مرجع سابق، ص42.

8 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، نظرية الالتزام بوجه عام، مرجع سابق، ص150.

وبناء على ما تقدم للشكلية معنيان، أحدهما ضيق وهو كونها استثناء لمبدأ الرضائية، فيكون التصرف شكلياً كلما اشترط المشرع أن يفرغ الرضاء في الشكل الذي حدده القانون وذلك خلافاً لمبدأ الرضائية والذي تكون فيه الإرادة وحدها كافية لإنشاء العقد دون حاجة لإفراغها في شكل معين. أما المعنى الثاني للشكلية فهو معنى واسع ويتضمن إلى جانب كونه استثناء لمبدأ الرضائية، أن يخضع التصرف إلى شكليات مختلفة منها ما يتعلق بصحة التصرف وأيضاً الاحتجاج به تجاه الغير⁹. والاخلال بهذه الشكليات يجعل التعبير عن الإرادة عرضة لنزع فاعليته القانونية بدرجات متفاوتة وهذا هو المعنى الذي سنعتمده في هذه الدراسة.

أهمية الدراسة:

نظراً لما تحوزه الشكلية من مكانة مهمة وأساسية في بيع الأبنية، فقد ارتبنا ان تعد هذه الدراسة المقارنة للوقوف على مبدأ الرضائية في العقود وأبرز الآليات الشكلية التي نظمتها التشريعات القطرية، وكذلك النظر في القوانين المختلفة والتجارب في البلاد الأخرى لنبرز المحاسن والمساوئ بأسلوب تحليلي نقدي يهدف للتوصل لما هو أفضل وأنسب لعقد بيع الأبنية، وذلك بمقارنة بين التشريعات.

وعلى الرغم من كون التطرق للشكلية وللرضائية من المواضيع الكلاسيكية في الفقه القانوني، إلا أنها أيضاً من المواضيع المتجددة بالنظر إلى التطور التشريعي الذي يتميز بتزايد الشكلية بجميع صورها في التصرفات القانونية، مقابل تراجع مبدأ الرضائية، وهو ما يدفع للاهتمام بهذه الحركة التشريعية وما يترتب عنها من آثار، كما تتبع أهمية الدراسة من شح الدراسات التي تختص بالقوانين

⁹ صلوحة بومية، تطور الشكلية في القانون المدني، بحث منشور في مؤلف جماعي بعنوان مسائل في فقه القانون المدني المعاصر، نشر مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس 2014، ص. 152.

والتشريعات القطرية أو التشريعات في دول مجلس التعاون الخليجي في هذا الخصوص، رغم أن المشرع القطري قد تفرد ببعض الآليات والشكليات المنظمة للتصرفات العقارية لا نجدها في التشريعات والقوانين الأخرى، وهذا ما نسعى للوقوف عليه وتبينه من خلال هذه الدراسة، بما يثري الفقه والمجتمع القانوني في قطر.

فضلاً عن أهمية الوقوف على اتجاه القضاء في ما يتعلق بتفسيره وتطبيقه لمختلف المواد القانونية الحاكمة، وبالتالي استكشاف الواقع التطبيقي والفاعلية للأحكام القانونية المنظمة لعقد بيع الأبنية في ما يخص تطبيق مبدأي الرضائية والشكلية.

الدراسات السابقة

بالنظر في الدراسات للموضوع محلّ الدراسة، فقد تناولتها بعض الدراسات في جزئيات معينة تتعلق بعقد البيع بوجه عام، ونذكر على سبيل المثال:

- ورقة بحثية بعنوان: " قراءة تحليلية لبعض نصوص عقد البيع في القانون المدني القطري بين الشريعة ومقتضيات الواقع"، قدمها الدكتور حسن البراوي أستاذ القانون في كلية القانون في جامعة قطر في لقاءات عقدت على هامش مؤتمر التقنين بكلية القانون بجامعة قطر والذي عُقد في يومين متتاليين من 23 و 24 من نوفمبر 2014. ناقش من خلال الورقة البحثية أهمية تأثير الشريعة الإسلامية على عقود البيع في القانون، وقد تطرق من خلال جزئياتها لتسجيل عقد بيع العقار ونظام الشهر المتبع في دولة قطر، كما توصل إلى أن الكثير من الأحكام في القانون المدني قد أُخذت من الشريعة الإسلامية كضمان العيوب الخفية وخيار الرؤية وغيرها من الأحكام.

وهناك دراسات أخرى تناولت عقد البيع على الخارطة ومنها:

• رسالة ماجستير والتي أتت تحت عنوان: "بيع العقار على الخارطة وفق قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة دراسة مقارنة"، للأستاذة موزة سويد سالم السعيد، مقدمة لكلية القانون بجامعة الإمارات في دولة الإمارات العربية المتحدة، في السنة 2018، والتي قامت من خلالها بتسليط الضوء على بيع العقار على الخارطة، ودراسة طبيعته ومراحل إبرامه وحقوق أطرافه والتزاماتهم، وسعت من خلالها للإجابة على التساؤلات التي تعالج الجوانب العملية المختلفة في مثل هذا النوع من العقود.

إلا أننا لم نقف في دولة قطر على دراسة تعرضت لموضوع الرسالة بشكل مباشر، وهذا ما دفعنا لإعداد هذه الدراسة.

أسباب الدراسة:

إن أهم الأسباب التي تدفع لدراسة الموضوع هو اهتمام دولة قطر ودول المنطقة في الاستثمار العقاري وازدياد الإقبال على المشاريع العقارية سواء العقارات القائمة أو المشاريع في طور الإنشاء¹⁰، ويتضح ذلك جلياً في التشريعات التي قامت الدولة بإصدارها في الآونة الأخيرة¹¹. وسعيًا لتحقيق دراسة مقارنة مع الدول المجاورة كدول مجلس التعاون الخليجي و الأردن، للوصول لصورة واضحة لتوجه التشريعات في دولة قطر والوصول من خلال الدراسة لتوصيات تصب في تطوير التشريعات العقارية.

¹⁰ كُبرى المشاريع العقارية في دولة قطر، موقع حكومي الإلكتروني، تاريخ الزيارة 2021/08/08، الساعة 9:15م، <https://hukoomi.gov.qa/ar/article/major-real-estate-projects>.

¹¹ كالقانون رقم (16) لسنة 2018 بشأن تنظيم تملك غير القطريين للعقارات والانتفاع بها، المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 18، تاريخ النشر، 2018/11/19، ص3.

كما أن قلة الأبحاث والدراسات في هذا الموضوع دفعني لإعداد هذه الدراسة عن مبدأي الرضائية والشكلية وأحكام بيع الأبنية في دولة قطر من منظور مقارن.

نطاق الدراسة:

سوف نقوم بدراسة الشكليات المقررة في التصرفات العقارية وكيف واعم المشرع بين مبدأي الرضائية والشكلية في تلك التصرفات وما تأثير تلك المبادئ في حماية الملكية العقارية، حيث سنقوم باستعراض للتشريعات القطرية والتشريعات المقارنة ذات العلاقة التي تنظم الملكية العقارية، سواء العقود الواردة على الأبنية القائمة أو الأبنية تحت الإنشاء. إذ سنتناول صور الشكليات المقررة في القانون سواء في مرحلة سابقة أو لاحقة على العقد.

منهج الدراسة:

في هذه الدراسة سوف نعتد على المنهج التحليلي المقارن إذ سنقوم بدراسة الموضوع من جانب التشريعات القطرية وتحليلها ومقارنتها بالتشريعات، وفي ذات السياق سوف نستعرض المبادئ العامة والخاصة التي سعى المشرع لتكريسها في عقود بيع الأبنية. وسنقوم بتحليل تلك النظريات الخاصة برضائية أو شكلية عقود الأبنية والسعي لتكييفها في القانون القطري والقانون المقارن. كما أننا سوف نقارن بين التشريعات المنظمة لتلك العقود فيما بينها للوقوف على مواضع القوة والضعف للوصول لنتائج وتوصيات تصب في مصلحة الإشكالية ومحاولة طرح الحلول التشريعية التي توصلنا إليها.

إشكالية الدراسة:

تحوز التصرفات القانونية الواردة على الأبنية على أهمية ومكانة كبيرة لدى المشرع، وقد انعكست تلك الأهمية على التشريعات التي نظمت العقود الواردة على الأبنية، سواء كانت تلك المشاريع العقارية في مرحلة الإنشاء والتطوير، أو كانت مشاريع قائمة ومفرزة.

ومن جانب آخر إن مبدأ الرضائية من المبادئ الراسخة في التشريعات لا سيما في التشريعات القطرية التي أكد عليها المشرع القطري في أكثر من موضع، ونجد ذلك في نص المادة 64 من القانون المدني القطري، وفي سياق مبدأ الرضائية يتحتم علينا التطرق إلى الشكليات التي ينبغي أن تتوفر في بعض العقود ومنها عقد بيع الأبنية.

ومن خلال البحث في الشكليات التي أقرها المشرع يتضح أنها تأخذ صور وفرضيات متنوعة ومتعددة، تتمحور إشكالية الدراسة في الإجابة على التساؤل الآتي: **كيف واءم المشرع القطري بين مبدأي الرضائية والشكلية في عقد بيع الأبنية لحماية الملكية العقارية في القانون القطري.**

أسئلة الدراسة:

تدور أسئلة الدراسة حول التساؤلات الآتية:

- ما هي المبادئ الحاكمة لعقد بيع الأبنية؟
- كيف كيّف القانون المقارن عقود بيع الأبنية؟
- هل الشكلية القانونية ركن في عقد بيع؟
- ما هو جزاء تخلف الشكلية في عقود بيع الأبنية؟
- ما صور الأبنية التي أخضع المشرع عقودها للشكلية القانونية؟
- ماهي الإجراءات الشكلية السابقة واللاحقة في عقد بيع الأبنية؟
- ما هي الحماية التي قررتها الشكلية في عقود بيع الأبنية
- ما هي آثار الشكلية القانونية في عقد بيع الأبنية؟

فهرس المحتويات

هـ	شكر وتقدير
و	الإهداء
1	المقدمة
4	أهمية الدراسة:
5	الدراسات السابقة
6	أسباب الدراسة:
7	نطاق الدراسة:
7	منهج الدراسة:
7	إشكالية الدراسة:
8	أسئلة الدراسة:
12	الفصل الأول: شروط تكوين عقد بيع الأبنية بين مبدأي الرضائية والشكلية.
12	المبحث الأول: أحكام عقد بيع الأبنية وتأكيد مبدأ الرضائية.
13	المطلب أول: تكريس مبدأ الرضائية في القانون المدني القطري والقانون المقارن.
14	الفرع الأول: عقود بيع الأبنية من العقود الرضائية.
17	الفرع الثاني: موقف القضاء من مبدأ الرضائية في عقود بيع الأبنية.
21	المطلب الثاني: تقييم مبدأ الرضائية في القانون المدني القطري والقانون المقارن.

- 22 الفرع الأول: تقييد الرضائية بالتسجيل وفق القانون القطري والقانون المقارن
- 27 الفرع الثاني: نظام التسجيل المعتمد في القانون القطري والقانون المقارن
- 32 المبحث الثاني: تهقر مبدأ الرضائية والنزوع نحو الشكلية في عقود بيع الأبنية على الخارطة
- 33 المطلب الأول: تقييد مبدأ الحرية التعاقدية من حيث محتوى عقد بيع الأبنية ذاته
- 33 الفرع الأول: أسباب تقييد مبدأ الحرية التعاقدية
- 38 الفرع الثاني: مظاهر تقييد مبدأ الحرية التعاقدية
- 44 المطلب الثاني: الشروط الشكلية المعتمدة في قيام التصرف في عقد بيع العقار
- 45 الفرع الأول: الشروط الشكلية السابقة على إبرام عقد بيع العقار
- 49 الفرع الثاني: الشروط الشكلية عند إبرام عقد البيع
- 53 الفصل الثاني: آثار تكوين عقد بيع الأبنية بين مبدأي الرضائية والشكلية
- 53 المبحث الأول: تكريس انتقال الملكية بشكلية التسجيل في القانون القطري والقانون المقارن
- 54 المطلب الأول: أثر التسجيل في القانون القطري والقانون المقارن
- 54 الفرع الأول: الآثار القانونية لتسجيل عقد بيع الأبنية
- 57 الفرع الثاني: حجية التسجيل بين المتعاقدين وتجاه الغير
- 60 المطلب الثاني: أثر تخلف التسجيل في القانون القطري والقانون المقارن
- 60 الفرع الأول: تخلف التسجيل في التشريعات التي تعتبره شرطاً لنقل الملكية
- 63 الفرع الثاني: تخلف التسجيل في التشريعات التي تعتبره ركناً من أركان العقد

67	المبحث الثاني: حدود الشكليات في عقد بيع الأبنية في القانون القطري والقانون المقارن
68	المطلب الأول: ترتيب عقد البيع غير المسجل آثاراً شخصية
68	الفرع الأول: التزامات البائع الناتجة عن عقد البيع غير المسجل
74	الفرع الثاني: التزامات المشتري الناتجة عن عقد البيع غير المسجل
78	المطلب الثاني: شكلية التسجيل لا تلغي الطعون المتعلقة بالبيع
78	الفرع الأول: الطعن المتعلق باختلال أركان العقد وشروطه
82	الفرع الثاني: الطعن المتعلق بالفسخ أو عدم النفاذ
87	الخاتمة
87	النتائج:
89	التوصيات:
91	قائمة المراجع

الفصل الأول:

شروط تكوين عقد بيع الأبنية بين مبدئي الرضائية والشكلية

لا تختلف أحكام عقود بيع الأبنية عن باقي عقود البيع من حيث الأصل إذ لا بد من توافر الرضا والمحل والسبب لقيام العقد¹²، إلا أن عقود بيع الأبنية قد امتازت ببعض الأحكام التي تميزها عن غيرها من عقود البيع، ويعود ذلك إلى كثرة الاشتراطات التي تتطلبها التشريعات المنظمة للملكية العقارية لنفاذ أثر عقد البيع، على الرغم من أن أغلب التشريعات تعتبره من العقود الرضائية والذي يُعقد بتوافر أركان العقد الأساسية. وهذا يقودنا للتساؤل حول دور الاشتراطات التشريعية المنظمة لعقود بيع الأبنية وما أثرها على رضائية تلك العقود؟ وهل يصح أن نُطلق على تلك العقود أنها عقود شكلية؟ أم أن تلك الاشتراطات لم تغير من طبيعة عقد بيع الأبنية كونه من العقود رضائية؟ ومن خلال هذا الفصل سوف نستعرض تلك الأحكام وتحديداً مبدأ الرضائية في المبحث الأول، ونستعرض في المبحث الثاني الاشتراطات الشكلية ومدى تناميها وأثرها على رضائية العقد في القانون القطري والقانون المقارن.

المبحث الأول:

أحكام عقد بيع الأبنية وتأكيد مبدأ الرضائية

أكد المشرع القطري في المادة 64 من القانون المدني أن العقد ينشأ بتطابق الإرادتين، والذي ينعقد بتوافر إيجاب وقبول صحيحين ويتوافر محله وسببه، وأكد على ضرورة عدم الإخلال بما يتطلبه القانون من أوضاع خاصة لبعض العقود. ومن بين هذه العقود التي تتطلب أوضاعاً خاصة عقد

12 فقد نصت المادة 64 من القانون رقم 22 لسنة 2004 بشأن إصدار القانون المدني على أن: " ينعقد العقد بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول، إذا كان محله وسببه معتبرين قانوناً، وذلك دون إخلال بما يتطلبه القانون من أوضاع خاصة لانعقاد بعض العقود."

بيع الأبنية، ويظهر ذلك جلياً بالنظر في نصوص قانون التسجيل العقاري 14 لسنة 1964 ونصوص قانون التطوير العقاري 6 لسنة 2014، والتي أكدت على أن التصرفات أو العقود غير المسجل لا يكون لها من أثر سوى الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين، وقد شكلت تلك العبارة المذكورة أساساً لتكريس مبدأ الرضائية في عقود بيع الأبنية، وهو ما تم تكريسه في تشريعات مقارنة لكثير من الدول مثل الكويت وعمان والبحرين، في حين أن المشرع في إمارة دبي " لم يعتد " بتلك التصرفات إلا إذا تم تسجيلها. وقد سبب هذا التباين في الآثار المترتبة عن عدم التسجيل في ظهور موقفين مختلفين، فمنها من يكيف عقد بيع الأبنية باعتباره من العقود الرضائية، ومنها من يعتبره من العقود الشكلية. ومن خلال هذا المبحث سوف نستعرض تلك النصوص والآراء فيها ونقيم موقف القانون القطري والقانون المقارن من خلال المطلب الأول حيث نستعرض مدى تكريس مبدأ الرضائية، والمطلب الثاني لتقييم مبدأ الرضائية في القانون القطري والمقارن.

المطلب أول:

تكريس مبدأ الرضائية في القانون المدني القطري والقانون المقارن

في هذا المطلب سوف ندرس مظاهر تكريس مبدأ الرضائية في عقود بيع الأبنية في القانون القطري والقانون المقارن (الفرع الأول)، ونقف على بعض تطبيقات محاكم التمييز، والتي شكلت فارق كبير كما سنرى في أحكام محكمة التمييز في إمارة دبي (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

عقود بيع الأبنية من العقود الرضائية

يُصنّف عقد البيع على أنه من العقود الرضائية من حيث الأصل¹³ إذ انه ينعقد بمجرد توافر تراضي أطرافه.

ويقصد بالتراضي في عقد البيع هو تطابق الايجاب والقبول على المبيع والتمن¹⁴، وذلك دون الاخلال بشروط الانعقاد وشروط صحة العقد¹⁵.

وبالنظر في القانون المدني القطري نجد أن المشرع القطري لم ينص صراحة على الرضائية كركن في عقد البيع، إلا أنه يمكننا استنتاج ذلك من النصوص المنظمة للعقود بشكل عام وتحديدًا نص المادة 64 سالفة الذكر، والنصوص المنظمة لشكل العقد حيث نصت المادة 91 في بندها الأول أنه " لا يلزم لانعقاد العقد حصول الرضاء به في شكل معين، مالم يقضي القانون بغير ذلك."، وهذا يتماشى مع ما أخذ به المشرع المصري¹⁶ وكذلك المشرع البحريني¹⁷ والكويتي¹⁸.

وبالنظر لنص المادة 4 من قانون التسجيل العقاري 14 لسنة 1964 والتي نصت على أنه "يجب تسجيل جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق عيني عقاري آخر، أو نقله، أو

¹³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الرابع العقود التي تقع على الملكية "البيع والمقايضة"، دار احياء التراث العربي، بيروت لبنان، بدون طبعة، بدون سنة، ص21

¹⁴ سمير تناغو، عقد البيع، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2009، ص36

¹⁵ شروط الانعقاد هي تطابق الارادتين وشروط الصحة تعني خلو الإرادة من العيوب وتوافر أهلية الأداء، أنظر عبد الرزاق السنهوري مرجع سابق، ص40، انظر سمير تناغو، مرجع سابق، ص36. أنظر جاك يوسف الحكيم، العقود الشائعة والمسماة "عقد البيع"، جامعة دمشق، سوريا، سنة1998، ص23.

¹⁶ المادة 89 من القانون رقم 131 لسنة 1948 بشأن إصدار القانون المدني المصري نصت على: " يتم العقد بمجرد أن يتبادل طرفان التعبير عن إرادتين متطابقتين، مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لانعقاد العقد".

¹⁷ المادة 69 من المرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001 بشأن إصدار القانون المدني البحريني نصت على: " لا يلزم في العقد شكل معين، ومع ذلك إذا فرض القانون شكلاً معيناً لانعقاد العقد، ولم يراع هذا الشكل في إبرامه، وقع باطلاً".

¹⁸ المادة 65 من المرسوم بقانون رقم 67 لسنة 1980 بشأن إصدار القانون المدني الكويتي نصت على: " 1- لا يلزم، لانعقاد العقد، حصول الرضاء به في شكل معين، ما لم يقض القانون بغير ذلك. 2- وإذا فرض القانون شكلاً معيناً لانعقاد العقد ولم يراع هذا الشكل في إبرامه، وقع باطلاً".

تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المذكورة لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير، ولا يكون للعقود غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين."، نجد أن المشرع قد أوجب على طرفي عقد البيع تسجيل العقد لدى إدارة التسجيل العقاري، وأن العقد غير المسجل لا ينشئ حق ولا ينقله ولا يغيره ولا يزيله لا بين أطرافه ولا بالنسبة للغير. إلا أن المشرع في عجز المادة نص على أن العقود غير المسجلة ترتب التزامات شخصية بين التعاقدين، وهذا التصييص يفتح المجال للقول إن المشرع يكرس مبدأ الرضائية في عقد بيع الأبنية والعقار بشكل عام. حيث أن المشرع بتقريره للالتزامات الشخصية الناشئة نتيجة تراضي الطرفين على عقد البيع ولو لم يتم التسجيل، فإنه يؤكد على أن عقد بيع العقار من العقود الرضائية التي تتم بمجرد توافر أركان عقد البيع من محل وثمان ومثمان، فإن العقد لا يولد إلا التزامات، وهي دائماً تكون شخصية بين المتعاقدين¹⁹. وفي هذا المعنى يرى الدكتور محمود خيال أن " نص المادة 4 من قانون التسجيل العقاري غير دقيقة، حيث إنها تُبين أن هناك التزامات غير الالتزامات الشخصية والحقيقة أن جميع الالتزامات الناشئة عن العقد هي التزامات بين شخصين معينين، وأنها -أي عجز المادة- ماهي إلا ترديد لقاعدة عامة مقررة²⁰. ولئن كان عجز المادة يعد فعلاً تأكيداً وإقراراً لمبدأ الرضائية، إلا أن المشرع القطري قد أكد على وجوب التسجيل في هذه المادة وأقر الالتزامات الشخصية لغاية - نستنتجها- وهي تكريس لمبدأ الرضائية في عقد بيع العقار دون إغفال أهمية التسجيل وما يترتب عليه من آثار، وأن قصد المشرع من الاعتداد بالالتزامات الشخصية هو لإلزام طرفي العقد بالقيام

19 محمود خيال، عقد البيع في القانون المدني القطري، كلية الشرطة، دولة قطر، بدون طبعة، بدون سنة، ص96.

20 محمود خيال، مرجع سابق، ص97.

بالتزاماتهم المقررة بالقانون من تسليم المبيع ودفع الثمن وبضمان الاستحقاق وضمان العيوب، وعلى القيام بكل ما هو ضروري لنقل الملكية للمشتري، وأن نص المادة يضمن لكلا الطرفين حقهما في عقد البيع الصحيح وإن لم يسجل²¹. ويقابل هذه المادة في القانون الكويتي المادة رقم 11 من نظام السجل العيني²²، وبالنظر في القانون البحريني نجد أن المشرع البحريني نص على الحقوق الشخصية المترتبة على عقد البيع في المادتين 17 و18 من القانون رقم 13 لسنة 2013²³، ونص عليها المشرع العماني في الفصل الثالث من المرسوم السلطاني رقم 2 لسنة 1998²⁴.

وبهذا يمتاز القانون القطري والقوانين المقارنة التي سارت في نفس مساره التشريعي عن القانون في إمارة دبي والذي أوجد بعض الغموض في صياغته لنص المادة التاسعة، فهو لم يرتب التزامات شخصية تنتج عن العقد غير المسجل، ولم يرتب البطلان لتخلف التسجيل باعتباره ركن في عقد بيع العقار، واكتفى بعدم الاعتراف بالعقد، ويتضح ذلك في نص المادة 9 من القانون رقم 7 لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي على أنه: " يجب أن تسجل في السجل العقاري جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق عقاري، أو نقله، أو تغييره، أو زواله، وكذلك الاحكام النهائية المثبتة لتلك التصرفات. ولا يعتد بهذه التصرفات إلا بتسجيلها في السجل العقاري" فالمشرع في إمارة دبي لم يقرر أي التزام ولم يعتد بتلك التصرفات إلا بتسجيلها في السجل العقاري، ومما يؤخذ

21 للمزيد في هذا الشأن أنظر، حسن البراوي، العقود المدنية في القانون المدني القطري، كلية القانون بجامعة قطر، دولة قطر، سنة 2016، ص105

22 المادة 11 من القانون رقم 21 لسنة 2019 في شأن نظام السجل العيني، والمنشور في العدد رقم (1446) من الجريدة الرسمية (الكويت اليوم) الصادر بتاريخ 2019/5/26.

23 قانون رقم 13 لسنة 2013 بإصدار قانون التسجيل العقاري، الجريدة الرسمية، ملحق العدد 3110، البحرين، 2013/06/27، ص5.

24 المادة 13 من المرسوم السلطاني رقم 2 لسنة 1998 بإصدار نظام السجل العقاري، سلطنة عمان. موقع قانون الإلكتروني، تاريخ

الزيارة 2021/09/08، الساعة 9:42م، [/https://qanoon.om/p/1998/rd1998002](https://qanoon.om/p/1998/rd1998002)

على المشرع في إمارة دبي الغموض الذي يكتنف صياغة المادة وتحديداً في عبارة " ولا يعتد بهذه التصرفات إلا بتسجيلها في السجل العقاري "، فقد جاءت هذه المادة دون توضيح لأثر التسجيل هل هو ركن لانعقاد العقد بين أطرافه، أم أن التسجيل يعد شرطاً لصحته وترتيب آثاره بين المتعاقدين والغير. والجدير بالذكر أن قانون إمارة أبوظبي قد تدارك تلك المسألة بأن عدل نص المادة وذلك في القانون رقم 3 لسنة 2005 بشأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي حيث أورد عبارة " ولا يكون لها أثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن"²⁵، وهو ما يؤكد على أهمية الصياغة التشريعية والوضوح في المصطلحات التشريعية التي تنعكس على الواقع التطبيقي خصوصاً في الأحكام القضائية كما سنرى في الفرع الثاني.

الفرع الثاني:

موقف القضاء من مبدأ الرضائية في عقود بيع الأبنية

لا شك أن الأحكام القضائية وتطبيقاتها تشكل أهمية كبيرة في التشريع سواء من حيث تفسير النصوص أو تكييف الوقائع أو من خلال الاجتهاد القضائي الذي يكون له دور كبير في تطوير التشريعات القضائية، وما تطور القانون الفرنسي إلا نتيجة لذلك للدور الذي مارسه القضاء في فرنسا على مر العصور.²⁶

²⁵ نصت المادة السادسة من القانون رقم 3 لسنة 2005 بشأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي على أنه: "تسجل جميع التصرفات التي ترد على العقارات المشمولة بحكم المادة (10) من هذا القانون التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية الأصلية، أو التبعية، أو نقله، أو زواله، وكذلك الأحكام الباتة المثبتة لشيء من ذلك، في السجل المخصص لذلك في الجهة المختصة التي يقع العقار في دائرتها، ويترتب على عدم التسجيل أن كافة الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تزول بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم. ويسري هذا الحكم على عقود الإيجار التي تكون مدتها أكثر من أربع سنوات ولا يعتد بالتصرفات غير المسجلة، ولا يكون لها أثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن."

²⁶ للتوسع في هذا الجانب والوقوف على دور القضاء في التشريعات أنظر، أشرف جابر، الإصلاح التشريعي الفرنسي لنظرية العقد: صنعة قضائية وصياغة تشريعية - لمحات في بعض المستجدات، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، مج5، ملحق: 285-339، سنة 2017

وقد كان لمحكمة التمييز الدور البارز في تكريس مبدأ رضائية عقد بيع العقار وذلك في أحكامها المتتالية والتي جاء في أحدثها "ذلك أن النصّ في المادة (64) من القانون المدني على أن: " ينعقد العقد بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول، إذا كان محلّه وسببه معتبرين قانوناً، وذلك دون إخلال بما يتطلبه القانون من أوضاع خاصة لانعقاد بعض العقود."، والمادة (419) منه على أن: " البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي."، والمادة (4) من القانون رقم (14) لسنة 1964 بشأن نظام التسجيل العقاري على أن: " يجب تسجيل جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق ملكية، أو حق عيني عقاري آخر، أو نقله، أو تغييره، أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك. ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المذكورة لا تنشأ، ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير. ولا يكون للعقود غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين."؛ يدلّ على أن الأصل في العقود الرضائية أنها تتعقد بمجرد تلاقي إرادة أطرافه من إيجاب وقبول، بيد أنه قد يتطلب أحياناً القانون شكلاً معيناً يجب اتّباعه لتمام العقد، فيضحي العقد عندئذٍ من العقود الشكلية التي لا يكفي فيها فقط بتراضي المتعاقدين، بل يجب أيضاً أن تتخذ هذه العقود الشكل الذي استلزمه القانون، و استلزام قانون التسجيل العقاري تسجيل عقد بيع العقار لا يضيفي بذاته على هذا العقد شكلاً رسمياً معيناً ولا يغيّر من طبيعته من حيث كونه من عقود التراضي التي تتم وتنتج كافة آثارها القانونية بمجرد توافق طرفيه، ولا يعتبر تسجيله ركناً في وجوده القانوني، فعقد البيع يُنشئ بمجرد انعقاده التزاماً في جانب البائع بنقل الملكية للمشتري، بيد أن هذه الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل، ويظلّ

البيع غير المسجل سارياً بين أطرافه، ويوجب على البائع تنفيذ كافة التزاماته من تسليم للمبيع وضمن التعرض والاستحقاق وغيرها.²⁷

وتجدر الإشارة إلى أن القضاء في إمارة دبي سعى لنفي الشكلية عن عقد بيع العقار وتكريس رضائية عقد البيع، على الرغم من الغموض في نص المادة 9 والذي لم يعتد بالعقد غير المسجل ولم يترتب أي أثر عليه. فقد نص المادة 9 من القانون رقم 7 لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي على أنه: " يجب أن تسجل في السجل العقاري جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق عقاري، أو نقله، أو تغييره، أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لتلك التصرفات. ولا يعتد بهذه التصرفات إلا بتسجيلها في السجل العقاري".

وقد توالى الأحكام التي تضيء الرضائية على عقد البيع، فقد جاء في حكم محكمة التمييز في الطعن رقم 40 لسنة 2009 عقاري " مفاد النصوص - في المواد 6، 7، 9 من القانون رقم 7 لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي والمادتان 1275، 1277 من القانون المدني والمواد 2، 3، 5 من القانون رقم 13 لسنة 2008 المعدل بالقانون رقم 9 لسنة 2009 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي - أن جميع التصرفات التي يكون محلها موجوداً فعلاً ومن شأنها إنشاء حق عقاري أو نقله أو تغييره، ومنها عقد بيع العقار، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لتلك التصرفات يجب تسجيلها مباشرة في السجل العقاري لدى دائرة الأراضي والأملك وفقاً لأحكام القانون رقم 2006/7 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي، وأن عدم تسجيلها يترتب عليه ألا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة لغيرهم، ولا يكون للعقود غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين، وأن ما تتطلبه المادة (1277)

²⁷ الطعن رقم 423 لسنة 2020 تمييز مدني، محكمة التمييز، جلسة 1 من ديسمبر سنة 2020.

من قانون المعاملات المدنية من وجوب تسجيل عقد بيع العقار لا مكان نقل الملكية لا يضيف على هذا العقد شكلاً رسمياً أو يجعل التسجيل ركناً من أركان العقد لأن هذه المادة لم تغير شيئاً من طبيعة ذلك العقد من حيث كونه من عقود التراض التي تتم وتنتج آثارها القانونية بمجرد توافق الطرفين، وإنما عدلت فقط من آثاره بالنسبة للعاقدين وغيرهم فجعلت نقل الملكية وحده غير مرتب على مجرد العقد فقط بل متراحياً إلى ما بعد حصول التسجيل، أما آثار البيع الأخرى فإنها تترتب على مجرد العقد ذاته ولو لم يسجل.²⁸ وبالنظر في الحكم نجد أن المحكمة أضافت عبارة "لا يكون للعقود غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين" وهذا ما لم ينص عليه المشرع في إمارة دبي في القانون رقم 7 لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري، ولا في القانون رقم 13 لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي ولا في قانون 5 لسنة 1985 المعاملات المدنية الاتحادي والذي ينظم المعاملات المدنية في كافة دولة الإمارات العربية المتحدة. وهكذا أوضحت محكمة التمييز نص المادة 9 بتحديد أثر تخلف التسجيل بشكل دقيق. غير أن ما ذهبت إليه محكمة التمييز يتعارض مع ما نصت عليه المادة 3 من القانون رقم 13 لسنة 2008 والتي استند عليها القضاء في حكمه والتي جاءت مرتبة للبطلان فيما يتعلق بالعقود الواردة على وحدات عقارية في حال عدم تسجيله في السجل، حيث نصت المادة 3 على أنه "تسجل في السجل العقاري المبدئي جميع التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على الخارطة، ويقع باطلاً البيع وغيره من التصرفات القانونية الناقلة أو المقيدة للملكية أو أي من الحقوق المتفرقة

28 محكمة التمييز - الأحكام المدنية - الطعن رقم 40 لسنة 2009 قضائية - عقاري - بتاريخ 07-02-2010 مكتب فني 21 رقم الجزء 1 ص 276..

عنها إذا لم يتم تسجيل هذه التصرفات في ذلك السجل²⁹. وبالتالي فإن اعتبار عقد البيع على الخارطة في إمارة دبي من العقود الرضائية هو مخالف لصريح النصوص القانون.

يتضح لنا مما سبق بيانه أن القضاء في إمارة دبي اعتبر عقد البيع الوارد على عقار من العقود الرضائية، تكريساً وارساءً لمبدأ الرضائية، وتوضيحاً للغموض الذي اكتنف نص المادة التاسعة من قانون التسجيل العقاري، وبذلك سرت أغلب الأحكام المتوالية في إمارة دبي على اعتبار عقد البيع من العقود الرضائية.³⁰

كما يتبين مما سبق تأكيد القانون القطري وكذلك القوانين المقارنة في مملكة البحرين وسلطنة عمان ودولة الكويت على رضائية العقود الواردة على الأبنية، وتبين أن تلك الرضائية التي يتصف بها عقد البيع أنت ناقصة -إن صح التعبير- حيث إن آثارها قد تتراخى إلى ما بعد التسجيل وهو ما يدفعنا للنظر في تقييم مبدأ الرضائية.

المطلب الثاني:

تقييم مبدأ الرضائية في القانون المدني القطري والقانون المقارن

تنتقل الملكية في البيع المعين بالذات بمجرد العقد، وهذا ما قضت به المادة 246 من القانون المدني القطري التي تنص على أنّ "الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر ينقل من تلقاء

²⁹ المادة 3 من القانون رقم 13 لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.
³⁰ الطعن 52 لسنة 2015 عقاري، جلسة 2015/06/3 "وحيث إن هذا النعي في مجمله مردود، بما استقر عليه قضاء هذه المحكمة - فوق ما تقضي به المادة 9 من القانون رقم 7 لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري - أنه يجب تسجيل كافة التصرفات التي من شأنها إنشاء أي حق عقاري أو نقله أو تغييره أو زواله في السجل العقاري على ألا يعتد بها إلا بتسجيلها وقد جرى قضاء هذه المحكمة على أن ما تتطلبه المادة 1277 من قانون المعاملات المدنية من وجوب تسجيل بيع العقار لإمكان نقل الملكية لا يضي على العقد شكلاً رسمياً أو يجعل التسجيل ركناً من أركان العقد لأن هذه المادة لم تغير شيئاً من طبيعة ذلك العقد من حيث كونه من عقود التراضي التي تتم وتنتج آثارها القانونية بمجرد توافق الطرفين، وإنما عدلت فقط من آثاره بالنسبة للمتعاقدين وغيرهم فجعلت نقل الملكية وحده لا يترتب على مجرد العقد بل متراخياً إلى ما بعد حصول التسجيل أما آثار البيع الأخرى فإنها تترتب على مجرد العقد ذاته ولو لم يسجل بما لا محل معه لما يدعيه الطاعن بأن عدم التسجيل العقاري لعقد الأرض موضوع التحكيم يترتب عليه بطلان حكم التحكيم، ومن ثم فإنه يعتد به ولا يكون مخالفاً للنظام العام".

نفسه هذا الحق، إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم. وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل. " ويتضح من نص المادة أن المشرع القطري قد استلزم عدم الإخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل وذلك في عجز المادة المذكور³¹، وأبرز قواعد التسجيل هي تلك التي وردت في القوانين المنظمة للملكية العقارية سواء قانون التسجيل العقاري أو قانون التطوير العقاري، إذاً فإن الملكية في عقود بيع الأبنية لا تنتقل بمجرد توافر أركان العقد من تراضي ومحل وسبب إذ لا بد من تسجيلها لانتقال ملكيتها ونفاذ آثارها.

ومن خلال هذا المطالب سوف نقوم بالتطرق للتسجيل كقيد على مبدأ الرضائية (الفرع الأول)، ونخصص (الفرع الثاني) للوقوف على التسجيل المعتمد في القانون القطري والقانون المقارن.

الفرع الأول:

تقييد الرضائية بالتسجيل وفق القانون القطري والقانون المقارن

لئن كان عقد البيع من العقود الرضائية التي تنتج آثارها القانونية مبدئياً بمجرد تبادل الطرفين الإيجاب والقبول، إلا أنه ثمة حالات لا يكون فيها العقد نافذاً ولا تنتقل الملكية فيه للمشتري إلا من تاريخ تسجيل هذا العقد لدى الجهة المختصة بإدارة التسجيل العقاري في عقود بيع الأبنية³²، والتسجيل لا يؤثر على كون عقد بيع الأبنية من العقود الرضائية ولا يجعل منه عقداً شكلياً، إنما يجعله عقداً متراخي الآثار إلى لحظة التسجيل.

³¹ حسن البراوي، مرجع سابق، ص96

³² توفيق حسن فرج، الوجيز في عقد البيع، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، سنة1988، ص91.

ويعتبر التسجيل في القانون القطري شرطاً لنقل ملكية العقار³³، خلافاً لبعض التشريعات التي تجعل من التسجيل ركن من أركان العقد كالقانون الأردني والقانون العراقي، والتي يترتب على تخلف التسجيل فيها أن العقد يكون باطلاً ولا يترتب أي أثر قانوني ولا يعتد به. وبناء على اعتبار التسجيل شرطاً لانتقال الملكية كما في القانون القطري والمصري وأغلب قوانين دول مجلس التعاون الخليجي ، فإن الملكية لا تنتقل للمشتري إلا من تاريخ تسجيل عقد البيع، ويبقى البائع مالكاً للعقار محل العقد قبل تسجيله³⁴، أي أنه إذا باع المالك العقار إلى (س)، ثم باع المالك العقار ذاته إلى (ص)، وقام (ص) بتسجيل العقد فإن الملكية تنتقل ل(ص) بموجب التسجيل، ويستطيع (س) أن يعود على البائع بالتعويض عن الضرر الذي لحقه نتيجة نكول البائع عن البيع.

إن القول برضائية عقد بيع الأبنية والذي ينعقد بتوافر أركان العقد من تراضي ومحل وسبب، فذلك يستتبع أن آثاره تنتج من تاريخ إبرامه، وقد بينا فيما سبق أن أثر انتقال الملكية في عقد بيع العقار يترأخى إلى ما بعد التسجيل، والسؤال الذي يتبادر إلى الأذهان، هل التسجيل يترتب أثر انتقال الملكية من وقت العقد أم من وقت التسجيل، ومن هذه الزاوية ينبغي لنا التطرق لانتقال الملكية بين المتعاقدين، هل تنتقل من وقت التسجيل أم يكون للتسجيل أثر رجعي حيث تنتقل الملكية من

33 حسن البراوي، مرجع سابق، ص104

34 الطعن رقم 274 لسنة 2015، جلسة 24 نوفمبر 2015: الملكية في التصرفات العقارية لا تنتقل بالتسجيل وحده وإنما هي تنتقل بأمرين: أحدهما أصلي وأساسي وهو العقد الصحيح الناقل للملكية. وثانيهما تباعي ومكمل وهو التسجيل فإذا انعدم الأصلي فلا يغني عنه المكمل وبالتالي فإن العقود الباطلة لا يصححها التسجيل. ولذلك يبقى المشتري ملزماً بأداء الثمن، كما يبقى البائع ملزماً بموجب العقد بتسليم المبيع ونقل الملكية للمشتري، إلى غير ذلك من الالتزامات التي ترتبت بينهما على التقابل بمجرد حصول البيع؛ باعتبار أن التسجيل لم يغير طبيعة عقد البيع من حيث إنه عقد من عقود التراضي التي تتم وتنتج آثارها بمجرد توافق إرادة الطرفين. وإنما هو فقط عدل آثار العقد فيما بين المتعاقدين وغيرهم فجعل نقل الملكية غير مترتب على مجرد العقد، بل أرجأه إلى حين حصول التسجيل وترك لعقد البيع معناه وباقي آثاره".

وقت إبرام العقد، أي أن يكون المشتري مالكاً لل عقار من وقت البيع لا من وقت التسجيل؟؟ وسوف نستعرض المواقف المؤيدة والمعارضة لرجعية الأثر بالنسبة لنقل الملكية.

أما بخصوص الموقف الأول، فقد اكدت المادة الرابعة من قانون التسجيل العقاري أن الملكية لا تنتقل بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير إلا بالتسجيل، وقد ذهب الرأي السائد في الفقه³⁵ والقضاء أن وقت انتقال الملكية هو وقت التسجيل، وأن التسجيل إذا وقع فلا يكون له أثر رجعي، وقد قضت محكمة التمييز القطرية أن " الأصل أن المشتري لا يكون مالكاً إلا بتسجيل عقده أو الحكم الذي من شأنه إنشاء حق الملكية أو أي حقٍ عيني آخر على عقار، وأن هذا الأثر لا ينسحب إلى الماضي".³⁶، وقد شرحت المذكرة الإيضاحية لقانون تنظيم الشهر العقاري المصري نية المشرع، وهي عدم التفرقة مطلقاً بين المتعاقدين والغير في اشتراط التسجيل لانتقال الملكية. إن الغرض الأساسي من التشريع هو التطور بنظام التسجيل العقاري إلى أعلى مستويات الدقة والشمول، وأن نقل الملكية بأثر رجعي بين المتعاقدين سيؤدي إلى تراخي المشتري بالقيام بتسجيل العقد لاطمئنانه أن الملكية ستنتقل له من وقت العقد مهما تهاون في تسجيل العقد³⁷. كما ان القول بان الملكية تنتقل بين المتعاقدين من وقت العقد وبالنسبة للغير من وقت التسجيل، ينتج تاريخين مختلفين لنقل الملكية وفي هذا لبس وتشويش سعت التشريعات لتجنبه بالقضاء على التفرقة بين المتعاقدين والغير وذلك بالاعتداد بنقل الملكية من وقت التسجيل لا من وقت إبرام العقد.

في حين أن الموقف الثاني والذي قد تبناه الفقيه السنهوري، والمؤيد للأثر الرجعي للتسجيل -خلافاً للرأي السائد في الفقه والقضاء- حيث ذكر "أن الأثر الرجعي للتسجيل فيما بين المتعاقدين هو

³⁵ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، هامش (1)، ص512.

³⁶ الطعن رقم 188 لسنة 2016، تمييز مدني، محكمة التمييز، جلسة 20 يونيو 2016.

³⁷ سمير تناغو، مرجع سابق، ص188.

الذي يتفق مع طبيعة البيع وطبيعة نظام التسجيل ومقتضيات الصناعة القانونية³⁸، ويرى السنهوري أن تقرير الأثر الرجعي أو انكاره لا فرق بينهما من ناحية النتائج العملية، إلا أن الأثر الرجعي مستساغ أكثر من ناحية الصناعة القانونية، فلو تم إبرام عقد بيع بين طرفين وقام البائع بعد إبرام العقد ببناء على الأرض محل العقد وذلك قبل أن يسجل المشتري عقد البيع، فلو أغفلنا الأثر الرجعي للتسجيل فإن البائع يكون قد بنى في ملكه حيث أن الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل، وبأخذنا بالأثر الرجعي للتسجيل فإن البائع يكون قد بنى في ما لا يملك، ويعامل معاملة الباني بسوء نية في أرض الغير، وهذا ما قد قضت محكمة النقض المصرية به إلا أنها أسست حكمها على أن البائع ملتزم بتسليم العقار بالحالة التي كان عليها وقت إبرام العقد، فلو اقام بناء قبل تسجيل العقد فإنه أحدث غرساً أو بناء في ملك الغير، وفي هذه الواقعة يرى الفقيه السنهوري أن الاستناد إلى الأثر الرجعي للتسجيل أقوم وأصوب من ناحية الصناعة القانونية³⁹.

وتجدر الإشارة أن انتقال الملكية من وقت التسجيل لا تتسق مع نظام الشهر الشخصي كاتساقها مع نظام الشهر العيني ونعتقد أن أهم الأسباب التي دعت الفقيه السنهوري إلى التثبيت بالأثر الرجعي للتسجيل هو أن التسجيل السائد في مصر هو السجل الشخصي حيث إن جمهورية مصر من الدول التي تعتمد على نظامين للشهر، فلديها سجلات للشهر الشخصي وسجلات للشهر العيني -سوف نشرح هذين النظامين في الفرع الثاني- والاثـر الرجعي للتسجيل وفق الشهر الشخصي هو أحق أن يُتبع وأقرب وأكثر اتفاق مع القواعد العامة.

38 عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص518.

39 عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص523.

ومن جانبنا نؤيد الرأي القائل بالأثر الرجعي للتسجيل، وهذا ما نراه يتناسب مع كون عقد البيع من العقود الرضائية التي تتم بتوافر أركانها، فنقل الملكية يجب أن يتم من تاريخ نشأة العقد لا من تاريخ تسجيله، وهذا لا يعني أن نقل الملكية من وقت التسجيل ليس هو الأمثل، بل إن نقل الملكية بالتسجيل يساعد على استقرار المراكز القانونية وعدم تدخل التصرفات والحقوق، ونرى أن الأولى من هذا كله، أن يتم اعتبار عقد البيع من العقود الشكلية ويكون التسجيل ركن من أركان عقد البيع الأبنية لا يتم العقد إلا بتوافره.

وتجدر الإشارة إلى أن الأثر الرجعي للتسجيل لا محل لها في التشريعات التي تجعل التسجيل ركن من أركان العقد فالملكية تنتقل بالعقد الشكلي، والذي يستلزم أبرامه أمام موظف حكومي والتسجيل ركن من أركانه، فالعبرة لديهم في نقل الملكية العقارية هو ثبوت انعقاد العقد في إدارة التسجيل العقاري، وبانعقاده تترتب الآثار القانونية للعقد، ويتخلف ثبوت انعقاد العقد في إدارة التسجيل العقاري وتسجيله فإن العقد يعتبر باطلاً ولا يترتب أي أثر لا بين المتعاقدين ولا تجاه الغير ولا ينتج أي التزامات شخصية⁴⁰.

نستج مما سبق أن الرضائية في عقد بيع الأبنية لا تؤخذ على إطلاقها كما هي في باقي العقود، بل قد سعت التشريعات لتقيدها وتأطيرها بإطار خاص يضمن استقرار التعاملات وذلك يعود لطبيعة عقود بيع الأبنية والتي تتمتع بخصوصية لا نجدها في عقود البيع الأخرى، وأن التسجيل هو شرط أساسي لترتيب آثار تلك العقود حيث إنه يتخلف التسجيل نكون أمام عقد ناقص الآثار يصعب الاعتماد عليه من دون التسجيل.

⁴⁰ ريم عقلة أبو دلبوح، الشكلية في عقد البيع في القانون الأردني: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة آل البيت، الأردن، سنة 1999، ص80.

وهذا ما يقودنا في الفرع الثاني لمناقشة طبيعة التسجيل وما هي أنظمة التسجيل التي اعتمدها التشريعات في القانون القطري والقانون المقارن.

الفرع الثاني:

نظام التسجيل المعتمد في القانون القطري والقانون المقارن

على الرغم من تطور التشريعات المنظمة للملكية العقارية، إلا أنه لا تزال هناك آليات مختلفة في التسجيل، فهناك التسجيل بنظام الشهر الشخصي، وآخر يسمى التسجيل بنظام الشهر العيني، وبين الأول والثاني فروقات جوهرية ومزايا وعيوب تؤدي إلى تمييز أحدهما على الآخر، وسوف نقوم بالتطرق لتلك الصور بالشرح والتعقيب والمقارنة.

التسجيل بنظام الشهر الشخصي

تتمثل فكرة التسجيل الشخصي "الشهر الشخصي" في إنشاء صحيفة للمالك تدون فيها بياناته الشخصية وتسجل المحررات المتعلقة بالعقارات في ذات الصحيفة، وتكون العبرة في شخص المتصرف لا محل التصرف، فلا يكون هناك تعريف للعقارات وفق مناطقها وإنما بأسماء مالكيها⁴¹. حيث ووفق لهذا النظام يتوجب على من يرغب بالاطلاع على بيانات أحد العقارات للتعرف على وضعه القانوني أن يراجع مكتب التسجيل لمعرفة مالكة وتسلسل ملاكة السابقين، وغالباً ما يكون هناك خلط في الأسماء بسبب التشابه، ومما يؤخذ على هذا النظام أنه لا يرتب ثبوت الحق بصفة نهائية غير قابلة للطعن، بل ما هو إلا طريقة للإشهار والإعلان عن التصرف⁴².

41 محمود عبد الرحمن، الوجيز في الشهر العقاري، دار النهضة العربية، مصر، سنة 1999، ص 136
42 عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري: دراسة مقارنة، الجزء الأول، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، الطبعة الثالثة، سنة 2018، ص 19.

ومن مساوئ هذا النظام تقصيره في إسباغ الثقة العامة على قيوده، حيث إن ما يُقيدُ في السجلات الشخصية لا يكون عنواناً للحقيقة ولا يعكس الواقع في كثير من الأحيان، فالمالك وإن سجل تصرفه فهو معرض لأن يُنزع في ملكه في أي وقت أو مكان، وهذا يتعارض مع الهدف الأساسي من إنشاء التسجيل العقاري، وهو استقرار المعاملات وثبات الحقوق، فنظام الشهر الشخصي لا يؤمن الحماية لمن انتقلت إليه الحقوق⁴³.

وقد انتشر هذا النظام في العديد من الدول كفرنسا وبلجيكا وإيطاليا، والكويت إلى عهد قريب فقد صدر قانون ينظم السجل العيني في الكويت سنة 2019⁴⁴، ومصر ولبنان. وتجدر الإشارة أن نظام الشهر الشخصي قد اتفقت التشريعات على عدم صلاحيته وأغلب من يتعامل عليه إنما يتعامل به كمرحلة انتقالية من السجل الشخصي إلى السجل العيني، وغالب ما يتم التعامل على هذا النظام في المناطق غير الممسوحة أو التي لم يتم تخطيطها وصرف صحائف عقارية لها حتى الآن⁴⁵.

ويعتقد الكثير⁴⁶ أن دولة قطر تتبع نظام الشهر الشخصي كأساس لإنشاء السجلات وأنها تنقل البيانات من السجل الشخصي إلى السجل العيني متى ما تم مسح العقار وإصدار صحيفة عقارية له، والواقع أن دولة قطر ومنذ صدور قانون التسجيل العقاري وإنشاء إدارة التسجيل العقاري لم تتبع نظام الشهر الشخصي أبداً، والحقيقة أن اللائحة التنفيذية لقانون التسجيل العقاري قد أوردت في

43 حسن البراوي، مرجع سابق، هامش 1، ص 99
44 قانون رقم 21 لسنة 2019 في شأن نظام السجل العيني، والمنشور في العدد رقم (1446) من الجريدة الرسمية (الكويت اليوم) الصادر بتاريخ 2019 / 5 / 26.

45 وقد ورد في عجز المادة 22 من اللائحة التنفيذية لقانون التسجيل العقاري " العقار الذي افتتحت له صحيفة بنتيجة عمليات المسح والتحديد، تنقل صحيفته من السجل العقاري الشخصي إلى السجل العقاري الجديد. ويعطى له الرقم الجديد حسب الترقيم على خارطة المساحة ويدون الشرح اللازم في الصحيفة."

46 أنظر حسن البراوي، مرجع سابق، ص 100 وما بعدها. تمييز قطري، جلسة 2007/6/19، الطعان 19 و 33 لسنة 2007، تمييز مدني، مجموعة الاحكام الصادرة عن محكمة التمييز، المكتب الفني، قطر، السنة الثالثة، سنة 2007، ص 233.

عجز مادتها 22 أنه في حال صدرت صحيفة عقارية للعقار الممسوح، فإن بيانات المالك تنقل من السجل الشخصي إلى السجل العيني، وهذا هو النص الوحيد الذي أشار إلى السجل الشخصي، وبالنظر إلى قانون التسجيل العقاري فإننا نجد أنه أسس إدارة التسجيل العقاري ونص على أول التزاماتها بمعاينة العقارات ومسحها وتحديثها وعمل رسومها وحساب مساحتها⁴⁷، وقد وضحت المادة 5 من اللائحة التنفيذية لقانون التسجيل العقاري، ماهية السجل العقاري ومما يتألف وذكرت " يتألف السجل العقاري من مجموعة الصحائف العقارية التي يضمها سجل متحرك من النموذج الموضوع ومن الفهرس الهجائي وخارطة المساحة والسجل اليومي لطلبات التسجيل والملفات التي تحوي الاستثمارات والعقود وأسايندها وترقم السجلات بأرقام متسلسلة."⁴⁸، ونعتقد أن ما أورده المشرع في اللائحة التنفيذية ما هو إلا توسع محمود وطرق احتياطية قد نظمها المشرع ليعطي مجال لإدارة التسجيل العقاري الاخذ بها في حالة الضرورة، فلو لم تستطع الإدارة مسح العقارات في وقت معقول أو لم تتم إجراءات المسح حسب ما هو متوقع، فستطيع الإدارة في هذه الحالة انشاء سجلات شخصية لأثبات التصرفات وتسجيلها لحين نقلها إلى الصحيفة العقارية لاحقاً⁴⁹.

التسجيل بنظام الشهر العيني

ويقصد به مجموعة القواعد والإجراءات القانونية التي تهدف إلى تعيين العقار وتحديد هويته وتدوين التصرفات والحقوق القانونية الواردة عليه، وذلك من خلال سجلات أو صحائف يمكن الاطلاع عليها وعلى ما جاء فيها⁵⁰ وأخذ شهادات بمحتواها⁵¹.

47 المادة 1 من قانون التسجيل العقاري 14 لسنة 1964.

48 المادة 5 من قرار نائب الحاكم رقم 12 لسنة 1966 باللائحة التنفيذية للقانون رقم 14 لسنة 1964 بنظام التسجيل العقاري.

49 انظر حكم محكمة التمييز القطرية رقم 227 لسنة 2015، جلسة بتاريخ 2015/10/27.

50 حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، سنة 2009، ص 19

51 نصت المادة 16 من قرار نائب الحاكم رقم 12 لسنة 1966 باللائحة التنفيذية للقانون رقم 14 لسنة 1964 بنظام التسجيل العقاري على أنه "يحق لكل شخص أن يطلع على الصحيفة العقارية أو خارطة المساحة العامة بالمشاهدة، ويحق لكل ذي مصلحة أن يطلب

ويهدف التسجيل العيني إلى تثبيت الملكية العقارية وشهر التصرفات والحقوق العينية الواردة عليها، ويكون ذلك عن طريق إنشاء صحائف عقارية تسجل بها كل الوقائع القانونية والتصرفات والحقوق، بما في ذلك الاحكام القضائية النهائية⁵². ويتم ذلك عن طريق حصر جميع العقارات والمباني في الدولة ومسحها⁵³ وإصدار رقم لكل عقار خاص به يدون في صحيفته الخاصة، وينشأ لكل مدينة أو منطقة سجل خاص يتكون من مجموع العقارات المسوَّحة فيها وترقم وتحدد حدود كل عقار بشكل مستقل، وتكون تلك السجلات تحت إشراف إدارة التسجيل العقاري وتتم إجراءات التسجيل بعد توثيق المحررات والتصرفات الواردة عليها من قبل مدير الإدارة أو من ينوبه من الموثقين، ولا يتم التسجيل إلا بعد إجراءات تدقيقية مكثفة لضمان سلامة التصرفات المقيدة في الصحائف⁵⁴. ويساعد التسجيل العيني على تحقيق الامن التعاقدى حيث أن العقارات التي تكون محل التعامل يسهل التحقق من بياناتها لدى السجل العقاري مما يساهم في توفير حماية واستقرار للمعاملات العقارية، كما انه يساهم في تشجيع الائتمان العقاري او الرهن العقاري والذي يؤدي إلى تنشيط الحركة الاقتصادية وتنمية الثروة الوطنية⁵⁵.

ونظام التسجيل العيني هو النظام المتبع في دولة قطر وفي أغلب دول مجلس التعاون الخليجي وأخرها دولة الكويت التي اعتمدت نظام السجل العيني في سنة 2019. ويرى البعض أن النظام

صورة، أو نسخة أو قيد أو مطابقة أو بيان عن أية وثيقة من وثائق السجل العقاري، ويجري الاطلاع بالمشاهدة بعد دفع الرسم بحضور مدير إدارة التسجيل العقاري والتوثيق أو من يقوم مقامه".

52 حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص20.

53 ويقصد بالمسح: ان يتم تحديد العقار من ناحية وصفه وحدثياته ونوعه والاشغالات الواقعة عليه، وقد نصت المادة 8 من قانون التسجيل العقاري على أنه " تتولى دائرة الخدمات الهندسية الإجراءات الهندسية ومراجعة الطلب من الناحية المساحية وعلى الأخص فيما يتعلق بمعاينة العقار على الطبيعة للتثبت من موقعه وطواله ومسطحة وحدوده، وما يتبع ذلك من تطبيق مستندات التمليك والتأشير على الخرائط بما يفيد ذلك وكذا اعداد ملف لكل معاملة يبين به رقم وتاريخ الطلب ويسلم لإدارة التسجيل العقاري والتوثيق بعد انتهاء هذه الاجراءات وتقوم الادارة بوضع رقم وتاريخ التسجيل النهائي على الطلب ويحفظ الملف لديها".

54 علي نجيدة، الوجيز في عقد البيع، دار النهضة العربية، سنة2003، ص102.

55 المزوار قدور، أثر القيد على نظام الشهر العيني دراسة مقارنة مع نظام الشهر الشخصي، رسالة ماجستير، جامعة الجليلي ليايس، الجزائر، سنة2019/2020، ص207 وما بعدها.

المتبع في دولة قطر لا يعد تسجيل عيني بالمعنى الدقيق، وذلك يعود لسببين رئيسين أولهما أن السجل العيني يجب أن يشرف عليه ويتولى التثبت من مدى صحة التصرفات المراد شهرها قاضي، في حين أن المشرف على تلك المهام وفق لقانون التسجيل العقاري 14 لسنة 1964 هي إدارة التسجيل العقاري، وبالتالي فإن قراراتها تأخذ طابع إداري وليس قضائي. والسبب الثاني هو أن الهدف الرئيسي من السجل العيني هو تحقيق الحجية المطلقة للمحركات المسجلة في السجل العقاري، حيث أن الأصل أن السجل العقاري له حجية مطلقة، في حين أن التشريعات في دولة قطر⁵⁶ لا تسبغ تلك الحجية على التسجيل العقاري، حيث سمحت لذوي الشأن اللجوء للقضاء أو الطعن أمام لجنة التسجيل العقاري على بعض العقارات المسجلة والصادر بها صحيفة وسند تملك⁵⁷.

لقد تبين لنا من خلال ما سبق أن التشريعات سعت لتنظيم اشتراطات تقيّد مبدأ الرضائية، فلم تعد العقود ترتب آثارها بمجرد توافر أركانها العامة، وتبين لنا أن أبرز مظاهر تلك الاشتراطات هو التسجيل الذي يشترطه المشرع لنفاذ عقد البيع. إلا أن التسجيل ليس الشرط الوحيد الذي استوجبه المشرع لنفاذ العقد، فقد أقرت القوانين المنظمة لعقد بيع الأبنية العديد من الاشتراطات التي يجب توافرها، وسوف تعكس تراجع مبدأ الرضائية خاصة في عقود بيع الأبنية على الخارطة، وهو ما سنتعرض له في المبحث الثاني.

⁵⁶ انظر المواد 24 و25 و27 من اللائحة التنفيذية، والمادة 20 من قانون أملاك الدولة 10 لسنة 1987.

⁵⁷ 57 حسن البراوي، مرجع سابق، ص103.

المبحث الثاني:

تقهقر مبدأ الرضائية والنزوع نحو الشكلية في عقود بيع الأبنية على الخارطة

تطورت الملكية العقارية وتعددت أشكالها وصورها وآليات اكتسابها، فمنها ما هو قائم ومفرز ومنها ما هو في طور الإنشاء، ومنها ما هو لم يزل على الخرائط ولم يتم تشييده بعد، ولتنظيم آليات نقل ملكية كل تلك الحالات صدرت العديد من التشريعات المنظمة لعقود نقل الملكية العقارية، فمنها ما ينظم عقود البيع على الخارطة كقانون التطوير العقاري، ومنها ما ينظم عقود البيع الواردة على الأبنية المنشأة "العقود الفورية" كقانون التسجيل العقاري.

وعقد البيع على الخارطة هو العقد الذي يلتزم بموجبه البائع بإقامة بناء خلال مدة محددة في العقد⁵⁸. ويتضح من التعريف السابق أن عقد البيع على الخارطة يتميز عن البيع الفوري للعقار، بأن وضع التزام جوهري على عاتق البائع وهو الالتزام بالبناء. وهناك العديد من الخصائص التي يشترك بها عقد البيع على الخارطة مع عقد البيع الفوري للعقار، وهناك خصائص ينفرد بها أحدهما عن الآخر، ومن هنا ينبغي علينا التعرض لتلك العقود للتمييز بينها، وذلك لمعرفة الاشتراطات الشكلية التي تطلبها المشرع لتلك العقود، وما هي طبيعة تلك العقود؟ وما أثر ذلك على مبدأ الرضائية التي تقوم عليه تلك العقود؟ وما هي الشكليات المعتمدة في عقد بيع العقار في القانون القطري والقانون المقارن. وعليه سنتناول بالدراسة تقييد مبدأ الحرية التعاقدية من حيث محتوى عقد بيع الأبنية ذاته (المطلب الأول) لتعرض لاحقا إلى الشروط الشكلية المعتمدة في قيام التصرف في عقد بيع العقار (المطلب الثاني).

⁵⁸ وقد أورد هذا التعريف المشرع الفرنسي في المادة 1601-1 المضافة إلى القانون المدني الفرنسي بموجب القانون رقم 67-3، الصادر بتاريخ 3 يناير 1967 الذي نظم عقد بيع العقار على الخارطة، أنظر عياشي شعبان، الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار بناء على التصميم، مجلة العلوم الإنسانية، الجزائر، العدد 37، سنة 2012، ص 127.

المطلب الأول:

تقييد مبدأ الحرية التعاقدية من حيث محتوى عقد بيع الأبنية ذاته

عقد البيع على الخارطة هو صورة من صور عقد بيع الأبنية، وقد عرّف المشرع القطري البيع على الخارطة بأنه بيع الوحدات العقارية المفروزة على الخارطة قبل اكتمال إنشائها⁵⁹، وقد نظم المشرع القطري عقد البيع على الخارطة بنظام خاص وهو قانون تنظيم التطوير العقاري رقم 6 لسنة 2014⁶⁰، وبموجب هذا القانون ألزم المشرع المطور العقاري⁶¹ تسليم المشتري وحدته في التاريخ المحدد في العقد وبالمواصفات المعتمدة التي تم التعاقد على أساسها، واتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيلها باسمه.

وقد اشترط المشرع لهذا النوع من العقود اشتراطات شكلية عديدة أخرجت عقد البيع على الخارطة من مبدأ الحرية التعاقدية من أوجه عدة، سواء من ناحية القيود الشكلية المتعلقة بالمطور العقاري، أو من ناحية تحديد القيود الشكلية في مضمون العقد وكيفية تنفيذه، ولاستعراض تلك الاشتراطات ينبغي لنا أولاً أن نتعرف على طبيعة عقد البيع على الخارطة هل هو عقد رضائي أم شكلي وذلك في الفرع الأول، ونخصص الفرع الثاني لنرى كيف خصّ المشرع القطري ببعض الخصائص التي لم تقرر في عقد بيع العقار.

⁵⁹ المادة 1 من القانون رقم (6) لسنة 2014 بتنظيم التطوير العقاري

⁶⁰ قانون رقم (6) لسنة 2014 بتنظيم التطوير العقاري، المنشور في العدد رقم (6) من الجريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ 2014/04/07، ص26.

⁶¹ تعريف المطور العقاري وفق قانون التطوير العقاري هو "كل شخص طبيعي أو معنوي مُرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري". ويقصد بأعمال التطوير العقاري "أعمال تشييد الأبنية متعددة الطوابق او المجمعات للأغراض السكنية أو التجارية، بهدف بيع وحداتها المفروزة على الخارطة".

الفرع الأول:

أسباب تقييد مبدأ الحرية التعاقدية

نصت المادة 13 من قانون تنظيم التطوير العقاري 6 لسنة 2014 على أن التصرفات غير المسجلة ترتب التزامات شخصية بين ذوي الشأن⁶². وبالتالي فإن البيع على الخارطة يعد عقداً رضائياً ولو لم يسجل، إلا أننا بالتأمل في القانون نجد أن المشرع القطري قد اعتبر عقد البيع على الخارطة من العقود الشكلية، ولكن مظاهر الشكلية القانونية تكون في متطلبات أخرى غير شكلية التسجيل، فقد نص المشرع القطري في المادة 10 من قانون تنظيم التطوير العقاري على أنه " يجب لطرح الوحدات المفزة على الخارطة للبيع، أن يقدم المطور طلباً بذلك إلى الإدارة، مرفقاً به المستندات التالية:

- 1- شهادة بفتح الحساب وفقاً لأحكام هذا القانون. 2 -سند ملكيته لأرض المشروع، وما يفيد إتمام الإفراز على الخارطة، موضحاً به جميع بيانات الوحدات المفزة. 3 -الموازنة التقديرية للمشروع مبيناً بها التكاليف الإنشائية، والإيرادات المتوقعة، على أن تكون معتمدة من مراقب حسابات معتمد بالدولة. 4 -مسودة الإعلان عن بيع الوحدات على الخارطة، وفقاً لحكم المادة (11) من هذا القانون. 5 -نموذج العقد. 6 -التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية للمشروع معتمدة من قبل الجهات المختصة. 7 -نسخة من العقد المبرم بين المطور والمقاول من الباطن إن وجد.
- وتصدر الإدارة موافقتها متضمنة اعتماد مسودة الإعلان ونموذج العقد

⁶² نصت المادة 13 من القانون 6 لسنة 2014 على أنه: " يُنشأ بالإدارة المختصة بوزارة العدل سجل عقاري ميدني، تقييد به جميع البيانات للوحدات العقارية المفزة على الخارطة، وجميع التصرفات والحقوق العينية التي ترد عليها، والتي من شأنها إنشاء ملكية أو أي حق عيني آخر، أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام القضائية النهائية المثبتة لها ويترتب على عدم التسجيل، أن الحقوق المذكورة لا تنشأ، ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير، ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن..."

وفي جميع الأحوال، لا يجوز تغيير مسودة الإعلان أو الشروط والأحكام الواردة في نموذج العقد. وتسري بشأن الطلب المشار إليه، ذات الأحكام والإجراءات المنصوص عليها في المادة (4) من هذا القانون.⁶³، وبالتالي فإن العقد المبرم بين المطور والمشتري يتطلب شكلية، ولكن غير شكلية التسجيل، بل الشكلية تتمثل باعتماد الجهة المختصة لنموذج العقد، والذي يجب على المطور العقاري أن يلتزم بالبنود التي اعتمدها الجهة المختصة ولا يغير أو ينقص منها، وبالتالي فإن العقد الذي يتم إبرامه بدون موافقة مسبقة على النموذج من الجهة المختصة لا يعتد به، ويعتبر مخالفاً للقانون⁶⁴.

وقد قرر المشرع شكلية أخرى والتي يترتب على تخلفها بطلان التصرفات الواردة على عقار على الخارطة، وهي موافقة الجهة المختصة على الخارطة، وفي حال لم توافق الجهة المختصة على خارطة الفرز فإن التصرفات لا تنشأ ولا ترتب أي أثر قانوني، لا بين ذوي الشأن ولا تجاه الغير، وتعتبر التصرفات باطلة، وذلك استناداً للمادة 15 من ذات القانون والتي نصت على أنه: "يجوز التصرف في الوحدات العقارية المباعة على الخارطة، والمسجلة في السجل العقاري المبدئي، بالبيع أو الرهن وغير ذلك من التصرفات القانونية، ويحظر التصرف في الوحدات العقارية المفرزة على خارطة لم تتم الموافقة عليها من الجهات المختصة، ويقع باطلاً كل عقد يبرم على خلاف ذلك."⁶⁵، وعليه فإن التصرف في وحدة عقارية مفرزة على خارطة لم يتم الموافقة عليها، أو بيع وحدة عقارية

63 المادة 10 من قانون تنظيم التطوير العقاري 6 لسنة 2014

64 وقد رتب المادة 29 من قانون تنظيم التطوير العقاري عقوبات على من يخالف نص المادة 10 حيث نصت على: "مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر، يعاقب بالحبس مدة لا تتجاوز سنة واحدة، وبالغرامة التي لا تزيد على (50,000) خمسين ألف ريال، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من

1-... 2- أعلن أو طرح على الجمهور بأي وسيلة وحدات للبيع على الخارطة بالمخالفة لحكم المادة (10) من هذا القانون."

65 المادة 15 من القانون رقم 6 لسنة 2014 بشأن تنظيم التطوير العقاري.

مفرزة على خارطة استناداً لعقد لم يتم اعتماده من الجهة المختصة، يعتبر مخالفاً للشكليات المقررة لعقد بيع العقار على الخارطة، ويرتب البطلان بحكم القانون.

إلا أن الشكلية التي قررها القانون لم تكن مطلقة على جميع العقود الواردة على الوحدات المفرزة على الخارطة، فقد استثنى المشرع القطري العقود التي تتم لاحقاً بين من اشترى الوحدة من المطور (المشتري الأول) والمشتري الجديد، فقد اعتبر المشرع عقد البيع على الخارطة هنا من العقود الرضائية كما هي عقود بيع العقار، ولا تسري عليها الشكليات المطلوبة في العقد الذي يتم بين المطور والمشتري الأول، ويتضح ذلك بالنظر في نص المادة 15 سابقة الذكر حيث أجاز المشرع التصرف في الوحدات العقارية المباعة على الخارطة، والمسجلة في السجل العقاري المبدئي، بالبيع أو الرهن وغير ذلك من التصرفات القانونية، ويسري عليها نص المادة 13 الذي قرر أن تلك العقود ترتب التزامات شخصية بين ذوي الشأن، وبالتالي فهي عقود رضائية، وهذا مما يؤخذ على المشرع القطري، فقد كان الأولى به أن يتجه لما اتجه له التشريع في كل من إمارتي دبي و أبوظبي في دولة الإمارات العربية المتحدة حيث قرر المشرع في إمارة دبي أن عقد بيع العقار على الخارطة من العقود الشكلية، فإذا لم يراعى فيها التسجيل عد العقد باطلاً، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 3 من الفقرة الأولى من القانون رقم 13 لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي⁶⁶ والتي تنص على أن " تُسجل في السجل العقاري المبدئي جميع التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على الخارطة، ويقع باطلاً البيع وغيره من التصرفات القانونية

⁶⁶ قانون رقم 13 لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، الجريدة الرسمية، العدد 334، تاريخ النشر 2008/8/31، ص 5.

الناقلة أو المقيدة للملكية، أو أي من الحقوق المتفرعة عنها إذا لم تُسجل هذه التصرفات في ذلك السجل".

وقد نص المشرع في إمارة أبوظبي في القانون رقم 3 لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في المادة 81 على أنه " ينشأ في دائرة شؤون البلدية سجل يسمى "السجل العقاري الأولي" تسجل فيه التصرفات كافة التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على المخطط، ولا تكون هذه التصرفات ملزمة لأي أطرافها أو تجاه الغير ما لم يتم تسجيلها في السجل العقاري الأولي وفق الأحكام هذا القانون".⁶⁷

وقد قضت محكمة التمييز في إمارة دبي، " أنه ولما كان تصرف المدعى عليها الثانية بحجز الوحدات موضوع الدعوى يعد تصرفاً من شأنه نقل الملكية للوحدات المباعة، ولم تقم المدعي عليها المطور العقاري بتسجيل التصرف المشار إليه لدى دائرة الأراضي والأملاك في السجل العقاري المبدئي على النحو الثابت بتقرير خبير الدعوى، وباعتبارها المسؤولة قبل المدعى عن أي مطالبات مهما كانت طبيعتها، وكما أن الأوراق قد خلت مما يفيد قيام المدعي عليها الثانية بأي طلب للدائرة لتسجيل الوحدة؛ من ثم يكون تصرفها بالتعاقد بالحجز قد وقع تحت طائلة الجزاء المنصوص عليه قانوناً في المادة الثالثة وهو البطلان".⁶⁸

بعد أن بينا طبيعة وتكييف عقد البيع على الخارطة في القانون القطري والقانون المقارن، وكيف أن المشرع القطري ميز بين العقد الذي يبرم بين المطور والمشتري واعتبره من العقود الشكلية، وأعتبر التصرفات اللاحقة والتي تتم بين المشتري الأول والمتعاقد الجديد أنها تصرفات رضائية

⁶⁷ القانون رقم 3 لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي، الجريدة الرسمية، العدد 6، السنة 44.

⁶⁸ الطعن 14 لسنة 2009، جلسة بتاريخ 2009/01/17، دبي، عقاري.

ترتب التزامات بين المتعاقدين ولو لم تتم وفق الاشتراطات الشكلية التي قررها القانون، سوف نقوم في الفرع الثاني بعرض تلك الاشتراطات الشكلية، والوقوف على أبرز الاشتراطات التي تميز بها عقد بيع العقار على الخارطة عن عقد بيع العقار.

الفرع الثاني:

مظاهر تقييد مبدأ الحرية التعاقدية

عرّف المشرع القطري التطوير العقاري بأنه "أعمال تشييد الأبنية متعددة الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية أو التجارية، بهدف بيع وحداتها المفرزة على الخارطة"⁶⁹، إذاً عملية بيع العقار على الخارطة مرتبطة ارتباط مباشر مع التطوير العقاري، فلا مجال لوجود عقد بيع على الخارطة لم يصدر ابتداءً من مطور عقاري.

ولقيام عقد بيع العقار على الخارطة، أوجب المشرع القطري عدد من الاشتراطات الشكلية التي ينبغي توافرها سواء كانت في أطراف العقد، أو كانت في محل العقد، أو في آلية تنفيذ العقد. وسنقوم ببيان تلك الاشتراطات ومقارنتها بما هو قائم في القانون المقارن على النحو التالي:

أولاً: القيود الشكلية المتعلقة بالبائع (المطور العقاري)

حظر المشرع في المادة الثانية من قانون التطوير العقاري القطري، مزاولة أعمال التطوير قبل الحصول على ترخيص من الجهة المختصة⁷⁰، وذات الحظر ورد في التشريع الإماراتي سواء في إمارة أبوظبي⁷¹ أو إمارة دبي⁷²، لذا فإن أول شرط شكلي تطلبه المشرع في من يرغب ببيع عقار

69 المادة 1 من القانون 6 لسنة 2014 بشأن تنظيم التطوير العقاري.
70 المادة 2، قانون رقم 4 لسنة 2014 بشأن تنظيم التطوير العقاري نصت على: "لا يجوز مزاولة أعمال التطوير العقاري قبل الحصول على ترخيص بذلك من الإدارة وفقاً لأحكام هذا القانون."
71 المادة 5 من القانون رقم 3 لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي.
72 المادة 4 من القانون رقم 13 لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبني في إمارة دبي. والمادة 3 من اللائحة رقم 85 لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي."

على الخارطة، أن يكون مطوراً عقارياً مرخصاً له⁷³. وللحصول على الترخيص هناك اشتراطات تتطلبها القانون ضمن المادة الثالثة من قانون التطوير العقاري⁷⁴ يجب توافرها في المطور العقاري طالب الترخيص. فالشخص طبيعي يجب أن يكون قطري الجنسية، وأن لا تكون صدرت ضده أحكام نهائية في جرائم حددها المشرع، وأن تكون له خبرة سابقة لا تقل عن ثلاث سنوات في إدارة مشاريع التشييد والبناء، وأن يكون مقيداً في السجل التجاري، وقد اشترط المشرع للشخص المعنوي عدة اشتراطات كذلك منها أن تكون شركة قطرية تأسست وفقاً لأحكام قانون الشركات القطري، وألا تكون قد سبق إشهار إفلاسها بحكم نهائي، وذلك بالإضافة لذات الاشتراطات التي تتطلبها المشرع للشخص الطبيعي، واستثناءً أجاز المشرع للشركات غير القطرية الحصول على الترخيص. ومن الاشتراطات الشكلية التي تتطلبها المشرع القطري من المطور العقاري للبدء في بيع الوحدات المفزة على الخارطة، أن يقدم طلب لدى الإدارة المختصة، ويجب أن يكون الطلب متضمناً شهادة بفتح حساب، والحساب عرفه القانون أنه "حساب ضمان التطوير العقاري لدى البنك الذي تودع فيه مبالغ المشتريين لوحدات مبيعة على الخارطة أو الممولين للمشروع"⁷⁵، بالإضافة لمجموعة بيانات حددها المشرع في المادة العاشرة من القانون، ولسنا بمعرض التوسع في ذكر متطلبات

⁷³ علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، منشورات زين الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، سنة 2018، ص 99.

⁷⁴ جاء في عجز المادة 3 من قانون 6 لسنة 2014: " واستثناء من أحكام القانون رقم (13) لسنة 2000 المشار إليه، يشترط للترخيص للشركات غير القطرية بمزاولة أعمال التطوير العقاري، ما يلي

1- أن يكون في حدود المناطق التي يجوز لغير القطريين تملك العقارات فيها، وفقاً للمساحات المرخص بتملكها. 2- أن تكون شركة تم تأسيسها في الخارج، وفقاً لأحكام التشريعات المنظمة لذلك، ومن بين أغراضها مزاولة أعمال التطوير العقاري، وتكون مستندات التأسيس مصدقاً عليها من البعثة الدبلوماسية أو القنصلية القطرية في بلد التأسيس أو ما يقوم مقامها، أو من يتولى رعاية مصالحها في دولة المقر الرئيسي. 3- أن تكون لها خبرة سابقة في مجال أعمال التشييد والبناء، لمدة لا تقل عن عشر سنوات، سابقة على تقديم الطلب، وقامت بإنشاء وإنجاز مثل هذه المشاريع وحظيت بالسمعة والشهرة. 4- أن تتخذ مقراً لها في الدولة، أو في إحدى دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، وأن تُنفذ في السجل التجاري.

⁷⁵ المادة 1 من القانون رقم 6 لسنة 2014 بشأن تنظيم التطوير العقاري.

تقديم طلب البيع، إنما ما نود أن نصل إليه هو أن المشرع اشترط على المطور في حال رغبته في البدء في بيع الوحدات العقارية، أن يقدم طلب لدى الجهة المختصة، وصدور قرار الموافقة بالبيع. ولا شك أن اشتراط الترخيص والموافقة المسبقة أضحت من الوسائل المهمة لتوفير الحماية للعلاقة التعاقدية، وتوفير الضمانات للأنشطة التي تمس المجتمع، والتي قد تكون في حال لم تخضع لتلك الاشتراطات - سبباً في الكثير من عمليات النصب والاحتيال، والنزاعات القضائية.⁷⁶

ثانياً: القيود الشكلية في محل التعاقد

ألزم المشرع أن يتم فرز الوحدات المراد بيعها على الخارطة من قبل المطور، وذلك لدى الجهة المختصة بوزارة العدل، وتسجيلها بالسجل المبدئي المعد لذلك. وعرف المشرع القطري السجل المبدئي بأنه " مجموعة الصحائف العقارية والسجلات المكملة لها التي تثبت فيها، بصفة مبدئية، ماهية وأوصاف الوحدات المفترزة على الخارطة والتصرفات القانونية الواردة عليها"⁷⁷. ويجب تسجيل في السجل المبدئي كافة التصرفات على الوحدات، ويتم ذلك بتقديم طلب لدى الإدارة، ويجب أن يستوفي المطور جميع المستندات المطلوبة، والقيام بجميع الإجراءات التي تقررها الإدارة المختصة بمسك تلك السجلات، وللسجيل المبدئي أهمية كبيرة تعود على المطور وعلى المشتري للوحدات العقارية، فهي تحمي حقوقهم، كما أن التسجيل المبدئي يسمح للمشتري بالتصرف بالوحدة العقارية سواء بالبيع أو الرهن أو أي تصرف قانوني آخر سمح به القانون.⁷⁸

ومما اشترطه القانون على المطور العقاري بعد أن يتحصل على الترخيص بمزاولة أعمال التطوير، وبعد تقديم الطلب بالبيع وصدور الموافقة من الجهة المختصة، أن يطرح الإعلان عن البيع، وقد

⁷⁶ علاء حسين علي، مرجع سابق، ص99.

⁷⁷ المادة الأولى من القانون رقم 6 لسنة 2014 بشأن التطوير العقاري.

⁷⁸ موزة سويد السعيد، بيع العقار على الخارطة وفق قوانين دولة الامارات العربية المتحدة دراسة مقارنة، رسالة ماجستير في القانون الخاص، جامعة الامارات، دولة الامارات العربية المتحدة، سنة 2018، ص70 وما بعدها.

تطلب المشرع القطري في المادة العاشرة من القانون أن يتضمن الإعلان عن البيع بالإضافة لموافقة الإدارة، على الاسم التجاري للمطور حسب البيانات المسجلة في السجل التجاري وفي المستندات الرسمية، كما يجب عليه ذكر مقره الرئيسي، وموقع المشروع وطبيعة المشروع، بالإضافة لوصف دقيق للمشروع بما في ذلك مساحته الإجمالية، وعدد طوابقه، والمساحات المتاحة لوحداته ومواصفاتها، كما يجب على المطور أن يذكر في إعلان البيع، السعر المحدد لكل نوع من أنواع الوحدات، وطريقة السداد، وتحديد مكان معاينة نماذج المشروع، وبيانات الحساب الضمان، وقد سمح المشرع للإدارة بإضافة بيانات أخرى للإعلان⁷⁹، وقد رتب القانون مخالفات وعقوبات تقع على من لم يلتزم بالإعلان حسب المواصفات المحددة في المادة العاشرة.

ثالثاً: القيود الشكلية لتنفيذ العقد

لعل من أبرز الاشتراطات التي تطلبها المشرع القطري لتنفيذ عقد البيع على الخارطة، أن يلتزم المتعاقد مع المطور العقاري بأن يودع في الحساب المخصص للمشروع ثمن المبيع وفق للدفعات المتفق عليها في العقد، ولا يُعتد بالسداد المباشر إلى المطور أو من يمثله، فقد نصت المادة 24 من القانون على أنه: " يجب على المتعاقد على شراء إحدى الوحدات المطروحة للبيع على الخارطة، أن يودع في الحساب الدفعات المتفق على سدادها ثمناً للوحدة المحجوزة في المواعيد المحددة لذلك وفقاً للعقد. ولا يعتد بالسداد المباشر إلى المطور أو أي من ممثليه. وتلتزم المؤسسات المالية المقرضة، أيّاً كان نوعها، بأن تودع في الحساب المبالغ التي يقترضها المطور العقاري

⁷⁹ المادة 11 من القانون رقم 6 لسنة 2014 بشأن التطوير العقاري.

بضمان المشروع. وفي جميع الأحوال، لا يجوز الاقتراض بضمان الحساب أو الحجز على المبالغ المودعة فيه وفاءً لديون المطور العقاري، أيًا كان مصدرها.⁸⁰

وتعد آلية تسديد الثمن في عقد البيع على الخارطة من الآليات المستحدثة التي نظمها المشرع لخصوصية عقد بيع العقار على الخارطة⁸¹، والطبيعة الخاصة للعقد لم تجعل الثمن يسدد دفعة واحدة، فلا يتصور أن يوفي المشتري بالتزامه كامل، في حين أن المطور لم يبدأ بتنفيذ التزامه بإقامة المشروع وتسليمه⁸²، لذلك فقد قضت القوانين بأن تجعل سداد الثمن يكون على شكل دفعات مقسطة، مرتبطة بمراحل إنجاز المشروع، على أن يلتزم المشتري بتسديد أقساطه بين مرحلة إبرام العقد ومرحلة تسلم الوحدة العقارية، فيتم دفع جزء من الثمن لحجز الوحدة، على أن تسدد باقي الأقساط بشكل دوري حسب التقدم في البناء وتسديد المتبقي من الثمن في مرحلة التسجيل النهائي والتسليم⁸³.

وبالنظر للقوانين المنظمة لعقد البيع على الخارطة في الإمارات العربية المتحدة سواء في إمارة دبي أو إمارة أبوظبي، نجد أن التشريعات لم تنص صراحة على إلزام المشتري بسداد الدفعات المستحقة لحساب الضمان، بل أحالت تنظيم تلك الآليات لاتفاقية حساب الضمان، وتبرم تلك الاتفاقية بين المطور وأمين الحساب وفق النماذج التي تعدها الجهة المختصة.

80 المادة 24 من القانون رقم 6 لسنة 2014 بشأن التطوير العقاري..

81 علاء حسين علي، مرجع سابق، ص 159.

82 ذنون يونس صالح وعلي سلمان مهدي، مفهوم عقد البيع على التصميم الهندسي وتكييفه القانوني، مجلة جامعة تكريت للحقوق، العدد 1 الجزء 2، العراق، سنة 2016، ص 319.

83 سبيل جعفر حاج عمر، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء، أطروحة دكتوراه، جامعة صلاح الدين، سنة 2011، ص 22.

فقد نص المشرع في إمارة أبوظبي أنه: " يجب فتح حساب ضمان لكل مشروع تطوير عقاري على حدة، على أن تخصص المبالغ المودعة فيه حصرياً لأغراض إنشاء هذا المشروع وسداد دفعات تمويله وفق الأحكام هذا القانون والشروط المحددة في اتفاقية حساب ضمان المشروع.."⁸⁴

وقد أحسن المشرع القطري بأن ألزم المشتري بالسداد حصراً عن طريق حساب الضمان ولم يترك الأمر لإرادة الأطراف في تحديد آلية السداد، وذلك لتوفير حماية للطرفين وسد الطريق أمام الكثير من النزاعات التي قد تنشأ نظراً للإنكار بالاستلام أو أي إشكاليات أخرى.

ومن هذا الجانب فإنه تجدر الإشارة إلى أن المشرع القطري قد أصدر قانون تنظيم التطوير العقاري رقم 6 لسنة 2014 ليوفر بيئة تشريعية تكفل الحماية والضمان لإجراءات البيع على الخارطة، ولتنظيم تلك العملية التي تلاقي إقبال كبير في الفترة الأخيرة. إلا أن القانون لا زال غير مطبق بالشكل الكامل على أرض الواقع، ونجد أن الجهات المعنية لم تباشر جميع اختصاصاتها المنوطة بها حسب القانون، ويرجع ذلك لأسباب أولها تعدد الجهات المنوط بها تنفيذ هذا القانون، فوزارة الاقتصاد تختص بالترخيص للمطور العقاري، ووزارة العدل تختص بالإشراف على السجل المبدئي والإفراز، ووزارة البلدية تحدد الدفعات التي تصرف للمطور واعتماد الخارطة، وأخيراً مصرف قطر المركزي بتنظيم إدارة حساب الضمان، وهذا شكل عائق دون تطبيق القانون لتعدد الجهات المعنية فيه. بالإضافة إلى أنه هناك العديد من القرارات واللوائح المنظمة والمكملة للمشروع التي لم تصدر بعد والتي أوكل المشرع للجهات المعنية بإصدارها⁸⁵. وهذا مما يؤخذ على القانون وعلى الجهات المناط بها تنفيذه وإعماله، ويجب أن تبادر الجهات المختصة بتصحيح الخلل الذي يشكل عائق

84 المادة 18 من القانون رقم 3 لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي.
85 ياسين محمد الشاذلي، التعليق على قانون تنظيم التطوير العقاري، رقم 6 لسنة 2014، المجلة القانونية والفضائية، وزارة العدل، قطر، سنة 2016، ص 568 وما بعدها.

أمام سريان القانون، سواء استدعى الأمر تصحيح تشريعي أو جهود من مختلف الجهات التنفيذية المعنية.

تبين لنا من خلال دراسة المطلب السابق أن المشرع القطري قد نظم شكليات واشتراطات أدت إلى تفهقر مبدأ الرضائية والنزوع نحو الطابع الشكلي لعقد البيع على الخارطة، ومن خلال المطلب الثاني سوف نستعرض الاشتراطات الشكلية التي تتطلبها التشريعات المنظمة لعقد بيع الأبنية في عقد بيع العقار المسجل في الصحائف العقارية، سواء السابقة على إبرام العقد أو تلك التي تتطلبها المشرع عند إبرام العقد.

المطلب الثاني:

الشروط الشكلية المعتمدة في قيام التصرف في عقد بيع العقار

إن الاشتراطات الشكلية التي افترضها القانون في عقد بيع العقار تأتي على عدة أشكال وعدة مراحل، فمنها ما هو مفروض في مراحل سابقة على إبرام العقد، كالنماذج التي يتطلبها قانون التسجيل العقاري القطري لتقديم طلب البيع للجهة المختصة، والتراخيص في حال كان أطراف العقد من غير القطريين وغيرها من الشكليات، وهناك ما هو مفروض في شكل العقد وبنوده، ومن خلال هذا المطلب سوف نحاول الوقوف على تلك الشكليات ودراستها في القانون القطري والقانون المقارن، وذلك في فرعين حيث سنخصص الأول للشكليات السابقة على العقد (الفرع الأول)، والثاني للشكليات المطلوبة في ذات العقد (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

الشروط الشكلية السابقة على إبرام عقد بيع العقار

بيناً فيما سبق أن الأصل في العقود هو الرضائية إلا أنه قد يستلزم القانون شكلية ما لإبرام العقد، وهذه الشكلية قد تكون في ذات العقد سواء في مضمونه أو في الأشخاص القائمين على توثيقه أو في بعض الإجراءات التي يتطلبها القانون لإتمامه سواء كانت سابقة على الإبرام أو لاحقة له. ومن هذه الإجراءات الشكلية السابقة على إبرام العقد ما تطلبه المشرع القطري في تسجيل التصرفات وإتمامها لدى إدارة التسجيل العقاري وهي على النحو التالي:

أولاً: نماذج طلبات التسجيل

تعتبر الطلبات التي تقدم لإدارة التسجيل العقاري هي النافذة الأولى لإتمام عقد البيع، فهي تكون في نموذج معد من قبل الإدارة يتم تحديد فيه كل البيانات التي ينبغي توافرها لإتمام إجراءات تحرير عقد البيع والتسجيل، ولقد نص المشرع القطري في القانون رقم 14 لسنة 1964 في المادة 5 على أنه "تتم إجراءات التسجيل بناء على طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم وتدون الطلبات بحسب تواريخ تقديمها في دفتر المعد لذلك بالإدارة."⁸⁶، ويعتبر قانون التسجيل العقاري هو المنظم الأول للملكية العقارية في دولة قطر، وتلته العديد من التشريعات ذات الصلة سواء قوانين أو قرارات، وقد نص قرار مجلس الوزراء 28 لسنة 2020 في المادة 6 على أنه "تقدم طلبات تملك العقارات أو الانتفاع بها أو التصرفات الواردة عليها إلى إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل، على النموذج

⁸⁶ القانون 14 لسنة 1964 بنظام التسجيل العقاري، منشور في العدد 7 من الجريدة الرسمية، تاريخ النشر 1964/1/1.

المعد لذلك⁸⁷، وهنا نجد أن المشرع القطري أقرّ إجراءات شكلية تكون سابقة على إبرام العقد ينبغي

على الاطراف القيام بها وهي ان تقدم طلباتهم في نماذج معدة من قبل الإدارة لهذا الشأن.

وبالنظر في القانون البحريني نجد أن المشرع قد استوجب كذلك تقديم طلب، وذلك في القانون رقم

13 لسنة 2013 بإصدار قانون التسجيل العقاري⁸⁸ حيث نص في المادة 28 على أنه: "يقدم

طلب القيد في السجل العقاري إلى الإدارة المختصة على النموذج المعد لذلك، ويوقع من أطراف

التصرف، أو من أحدهم، أو من ينوب عنهم بتوكيل رسمي".

في المقابل نجد أن بعض الدول لم توجب تقديم طلب قيد أو تسجيل للعقد⁸⁹، بل تكتفي بإيداع

العقد المراد تسجيله أو قيده ويعد الإيداع بمثابة طلب تسجيل، إلا انه في هذه الحالة قد يتعذر على

امين السجل إتمام إجراءات التسجيل في بعض الاحيان نظراً لما قد يشوب العقد من غموض أو

عدم وضوح في بياناته. أن مثل تلك النماذج التي تحدد البيانات التي يحتاجها أمين السجل أو

القائم على إجراءات التسجيل تكون أكثر وضوح ولا تدع مجال للتفسير والتأويل،⁹⁰ وتعتبر مثل

هذه الإجراءات تنظيمية، تكون الغاية منها ترتيب العملية وحفظ حقوق الاطراف حتى لا تتشأ

نزاعات، وكذلك تحد مثل هذه الإجراءات من الأخطاء الإدارية التي قد تحصل من قبل الإدارة،

كأن يتم تنفيذ العقد على عقار مختلف أو يتم تسجيل التصرف لمصلحة طرف ثالث غير أطراف

العقد، ولا شك أن مثل هذه الاجراءات تعمل على تنظيم وحماية حق الملكية العقارية.

87 قرار مجلس الوزراء رقم (28) لسنة 2020 بتحديد المناطق التي يجوز فيها لغير القطريين تملك العقارات والانتفاع بها وشروط وضوابط ومزايا وإجراءات تملكهم لها وانتفاعهم بها، منشور في العدد 16 من الجريدة الرسمية، تاريخ النشر 2020/9/30.

88 قانون رقم 13 لسنة 2013 بإصدار قانون التسجيل العقاري، الجريدة الرسمية، ملحق العدد 3110، البحرين، تاريخ النشر 2013/06/27، ص5.

89 فالمملكة الأردنية على سبيل المثال لم تنص أي من قوانينها الخاصة بالملكية العقارية على وجوب تقديم طلب او تحدد نموذج معين لتسجيل تلك التصرفات الواردة على العقار.

90 اسعد دياب وطارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتابة، لبنان، الطبعة الثانية، سنة 1994، ص178

وقد يثور التساؤل حول تلك النماذج المقررة في القانون القطري والبحريني هل هي شكلية انعقاد بحيث تكون ركن ضروري لانعقاد عقد البيع، أم انها إجراءات يتم اشتراطها لكي ينتج العقد الأثر الذي ابرم من أجله العقد؟ وللإجابة على هذا السؤال يجب ان نعود لنص المادة (91) البند (2) من القانون المدني القطري والتي نصت على أنه "وإذا فرض القانون شكلاً معيناً لانعقاد العقد، ولم يراع هذا الشكل في إبرامه، وقع العقد باطلاً."، والشكل المقرر لعقد بيع العقار سواء في القانون القطري أو البحريني هو الكتابة، خلاف للقانون الإماراتي والعراقي والأردني الذي اعتبر التسجيل من أركان العقد الشكلية كما بينا سابقاً، وبالتالي فإن النماذج المقررة وفق القانون لتقديم طلبات التسجيل هي تعد اجراء من إجراءات التسجيل وهي تتصل بالسند وليس بالتصرف ذاته، وعليه فإن تخلف الشكل المقرر في القانون يترتب عليه البطلان المطلق، اما بتخلف إجراءات التسجيل كالطلبات والنماذج فإن التصرف يبقى سليم منتج لكافة آثاره إلا أن تلك الآثار جُلها أو بعضها لا تكون نافذه في مواجهة الغير.⁹¹

بعد ان تعرضنا للطلبات التي ألزم القانون أطراف العقد بتقديمها لإدارة التسجيل العقاري والتي تعد من الشكليات السابقة لعقد البيع، سنقوم في الفرع الثاني بالنظر في التراخيص التي يتطلبها القانون كذلك لبيع العقار في حالات معينة، نفصلها وندرسها مقارنة بالقوانين.

ثانياً: التراخيص من الجهات المعنية

قد تستدعي طبيعة العقار والقيود الواردة عليه أدونات من جهات مختلفة في حال الرغبة في التصرف بنقل ملكيته، كما لو كان العقار محمل برهن رسمي⁹² أو خاضع لشروط الإسكان. إن

91 ريم عقلة أبو دليوح، مرجع سابق، ص25.

92 عرف المشرع القطري الرهن الرسمي في المادة 1058 من القانون المدني القطري على أنه: " الرهن الرسمي عقد به يكسب الدائن، على عقار مخصص لوفاء دينه، حقاً عينياً يكون له بموجبه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون".

من ضمن ما تطلبه المشرع القطري -سابقاً-⁹³ لإتمام عقد بيع العقار، تلك التراخيص التي يجب أن تصدر من بعض الجهات كإدارات المناطق او مكتب تسجيل العقارات والوحدات السكنية لغير القطريين في بلدية الدوحة⁹⁴، ونجد ذلك بشكل واضح وصريح في حال كان المشتري من غير القطريين، حيث نصت المادة 3 من قرار مجلس الوزراء رقم 20 لسنة 2004⁹⁵ " يقدم الراغبون في التملك أو التصرف في الأراضي والمباني والوحدات السكنية المشار إليها طلباتهم إلى إدارة المنطقة، على النموذج المعد لذلك. وعلى إدارة المنطقة بعد التنسيق مع إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بوزارة العدل، البت في هذه الطلبات خلال أسبوع من تاريخ تقديمها."، يتضح من نص المادة السابقة أن التصرفات القانونية وبالذات الناقلة للملكية يجب أن تقدم إلى إدارة المنطقة التي سمح القانون لغير القطري بالتملك فيها، وبناء عليه تقوم إدارة المنطقة بتسجيل التصرف في سجلاتها الخاصة، وتحصيل رسومها بعد البت بالطلب، وبعد ذلك يتم اجراء التسجيل في إدارة التسجيل العقاري بناء على ترخيص أو كتاب موافقة من إدارة المنطقة⁹⁶. وعلى الرغم من أن القانون 16 لسنة 2018 وقرار مجلس الوزراء 28 لسنة 2020 نص على إلغاء قرار مجلس الوزراء 20 لسنة 2004 وقرار مجلس الوزراء 6 لسنة 2006، وتلك القرارات هي التي تطلبت هذه الإجراءات، إلا أن إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل لا زالت تتطلب مثل تلك الموافقات من

⁹³ قبل صدور القانون رقم 16 لسنة 2018 بشأن تنظيم تملك غير القطريين للعقارات والانتفاع بها، حيث ألغى هذا القانون تلك المتطلبات.

⁹⁴ حيث كان هذا المكتب هو المختص بإصدار شهادات حق الانتفاع وتوثيقها وتحصيل المرسوم المقررة لها، قبل قرار 28 لسنة 2020 حيث اوكل هذا الاختصاص لإدارة التسجيل العقاري.

⁹⁵ قرار مجلس الوزراء رقم (20) لسنة 2004 بشروط وضوابط تملك غير القطريين للعقارات والوحدات السكنية "ملغي"
⁹⁶ للتوسع في هذا الجانب انظر نور الحجايا، حق الأجنبي في تملك العقارات ملكية تامة في دولة قطر، الاعتراف به والقيود القانونية التي ترد عليه بعد اكتسابه، مجلة الندوة للدراسات القانونية، 2016، ص84.

هذه الجهات⁹⁷، وبالتالي لا يمكن إتمام عقد بيع العقار في تلك المناطق إلا بصور تلك التراخيص من الجهة المختصة.

الفرع الثاني:

الشروط الشكلية عند إبرام عقد البيع

سوف نتطرق في هذا الفرع للشكليات التي تطلبها المشرع القطري في عقد بيع العقار سواء من حيث المضمون، أو من حيث القائمين بصياغة هذه العقود وتوثيقها أو إضفاء الصفة الرسمية عليها، سواء البيانات الشخصية والمساحية الواجب توافرها في عقد البيع، أو توثيق عقد بيع العقار ومن المخول بذلك حسب التشريع القطري والقوانين المقارنة.

أولاً: البيانات الشخصية والبيانات المساحية

إن المحررات التي ترد على العقار ذات أهمية كبيرة وذلك لتعلقها بأكثر الأموال قيمة وهي العقار، ولعل من أبرز الأمور التي كانت التشريعات في دولة قطر فيها واضحة ودقيقة هي المحررات الواردة على العقار، فنجد أن المشرع في دولة قطر حدد البيانات التي من المهم توافرها في المحررات، حيث نصت المادة 6 من قانون التسجيل العقاري 14 لسنة 1964 على " يجب أن تشتمل المحررات المراد تسجيلها على ما يأتي:

أولاً : البيانات الدالة على شخصية كل طرف وعلى الأخص اسمه ولقبه وسنه وجنسيته ومحل إقامته واسم أبيه وجده لأبوية. ثانياً: بيان صفات من يقومون مقام غيرهم ومدى سلطاتهم. ثالثاً: البيانات اللازمة والمفيدة في تعيين العقار وعلى الأخص موقعه ومساحته وأطواله وحدوده. رابعاً:

⁹⁷ وقد تحققتُ بنفسني من تلك المسألة وذلك بمراجعة نموذج الطلب المعد في إدارة التسجيل العقاري والذي يتطلب ارفاق كتاب الموافقة من إدارة المنطقة، وحسب إفادة السيد عامر الغافري مدير إدارة التسجيل العقاري، وزارة العدل، قطر، تاريخ المقابلة 2021/9/20، الساعة 11:00ص.

موضوع المحرر المراد تسجيله. خامساً: البيانات الخاصة بأصل حق الملكية والحق العيني موضوع التصرف. سادساً: بيان الحقوق العينية المقررة على العقار المتصرف فيه إن وجدت. سابعاً: اقرار من المتصرف إليه بأنه عاين العقار موضوع التعامل وقبله بحالته القائمة وقت التعاقد. وبالتمتع في تلك البيانات نجد انها تتمحور حول ثلاث عناصر أساسية، وهي البيانات الشخصية لأطراف العقد و من ينوب عنهم، البيانات الفنية أو المساحية للعقار المراد التصرف فيه، وطبيعة الحق العيني، وتُبرر إلزامية تلك البيانات بالنظر إلى سنة صدور قانون التسجيل العقاري، فقد صدر القانون في سنة 1964، و كانت البيانات في ذلك الوقت كتابية ولم تكن هناك سجلات أو وثائق تحدد الهوية كالبطاقات الشخصية بالشكل الموجود في الوقت الحالي، حيث يعود القانون لزمان ما قبل الاستقلال، وهذه الحقبة كانت بداية مرحلة تكوين النظام الإداري للدولة⁹⁸، لذلك نجد المشرع القطري قد حدد بيانات متعددة يمكن أن نجدها في وقتنا الحالي مجتمعة في "رقم شخصي"⁹⁹ أو "رقم مساحي"¹⁰⁰ ، وبالنظر إلى قانون التسجيل العقاري في مملكة البحرين فقد استوجب ذات البيانات، إلا أنه ذكر رقم الهوية أو رقم الجواز، والذي نرى أنه يكفي للحصول كل البيانات الشخصية المهمة لإتمام الإجراءات¹⁰¹.

ومن زاوية أخرى يمكن القول أن التشريع القطري حددت مثل تلك البيانات في المحررات المراد تسجيلها، وذلك يعود لسبب مهم من وجهة نظري، وهو أن المشرع القطري أوكل اختصاص التوثيق والتصديق على التوقيعات لتلك المحررات المتعلقة بالعقار لذات الجهة المنوط بها تسجيل التصرفات

98 للتعرف على هذه الفترة الزمنية بشكل أوسع انظر موزة سلطان الجابر، التطور الاقتصادي والاجتماعي في دولة قطر (1930-

1973)، رسالة دكتوراه، جامعة قطر، مركز الوثائق والدراسات الإنسانية، سنة 2002، ص 433 وما بعدها.

99 الرقم الشخصي يقصد به رقم البطاقة الشخصية والذي يحتوي على بيانات صاحب البطاقة اسمه وجنسيته وتاريخ ميلاده ومقر سكنه وغيره من البيانات الشخصية الأخرى.

100 الرقم المساحي للعقارات: هو الرقم التعريفي للقسيمة العقارية تصدره الإدارة المختصة في وزارة البلدية والبيئة متضمنا البيانات التالية تتعرف من خلاله على رقم العقار عنوان العقار مساحة العقار الاستخدامات الصالحة للعقار والعديد من البيانات الأخرى.

101 انظر المادة 29 من القانون رقم 13 لسنة 2013 بإصدار قانون التسجيل العقاري، البحرين، مرجع سابق.

وهي إدارة التسجيل العقاري¹⁰²، وهذا ما يبرر تحديد المشرع لتلك البيانات التي يجب توفرها في المحرر المراد تسجيله.

وبالنظر في التشريعات في جمهورية مصر العربية، والتي تعد مصدر استقى المشرع القطري أغلب نصوصه منه، نجد أن المشرع المصري تطلب أن تتوفر ذات البيانات المذكورة في القانون القطري، إلا أنه تطلبها في "الطلبات" المقدمة لمأمورية للتسجيل وليس في المحرر المراد تسجيله¹⁰³.

ثانياً: توثيق عقد بيع العقار

إن أهمية المحررات الخاصة بالعقارات حتمت على المشرع أن يميزها عن غيرها من المحررات، وتبرز تلك الأهمية في العديد من النصوص التي خصها المشرع لهذه المحررات، ومن أبرز مظاهر تمييزها، هي النصوص التي حددت الجهة المخولة بالتوثيق والتصديق على توقيعها، فنجد أن المشرع القطري في قانون التوثيق رقم 9 لسنة 1979 نص في المادة 22 على أنه: "لا يقبل إثبات تاريخ المحررات واجبة التسجيل"¹⁰⁴، وعقد بيع العقار من المحررات الواجب تسجيلها لترتيب آثارها، وكذلك نصت المادة 14 من قانون التسجيل العقاري على أنه: "يقوم الموظف المختص بالتصديق على توقيعات ذوي الشأن بعد التأكد من شخصياتهم بشهادة شاهدين بالغين عاقلين معروفين له أو أن تكون شخصيتهم ثابتة بمستند رسمي. وعلى الشاهدين التوقيع على المحرر والسجل اثباتاً لصحة شخصية المتعاقدين وصحة ما اشتمله المحرر من بيانات"¹⁰⁵.

102 نصت المادة 2 من اللائحة التنفيذية لقانون التسجيل العقاري على: " يتولى مدير إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

أ - استلام طلبات التسجيل

ب - تنظيم معاملات البيع والشراء والرهن وغيرها الواجب تسجيلها في السجل العقاري والمقدمة بشكل محررات أو اتفاقات شفوية، وتوثيقها بالتصديق على توقيعات المتعاقدين والشهود.....".

103 وذلك في المادة 22 من القانون 114 لسنة 1946 تنظيم الشهر العقاري المصري.

104 قانون رقم (9) لسنة 1979 بشأن التوثيق، الجريدة الرسمية لدولة قطر، العدد8، سنة1979، صفحة1569

105 قانون التسجيل14 لسنة 1964 مرجع سابق

ونص في المادة 2 بند ب من اللائحة التنفيذية 12 لسنة 1966 لقانون التسجيل العقاري على أنه: "يتولى مدير إدارة التسجيل العقاري والتوثيق: ... ب- تنظيم معاملات البيع والشراء والرهن وغيرها الواجب تسجيلها في السجل العقاري والمقدمة بشكل محررات أو اتفاقات شفوية، وتوثيقها بالتصديق على تواريخ المتعاقدين والشهود".¹⁰⁶

إذاً فإن توثيق عقد بيع العقار والتصديق على توقيعه، هو من اختصاص مدير إدارة التسجيل العقاري ومعاونيه من الموثقين، وهذا المعمول به في دولة قطر. وهذا التوجه يسير في طريق موازي لما سار عليه المشرع المصري في هذا المجال، حيث ان القانون المصري أنشأ مصلحة الشهر العقاري والتوثيق ووكّل إليها مهمة التوثيق والتصديق على التوقيع وأثبت تاريخ المحررات واضفاء الصفة الرسمية عليها.¹⁰⁷

وبالنظر في أشخاص توثيق عقد بيع العقار في القوانين المنظمة للملكية العقارية في الإمارات العربية المتحدة¹⁰⁸، وعمان¹⁰⁹، والبحرين¹¹⁰، يتبين لنا أنها سارت في ذات النهج، فقد أوكلت

¹⁰⁶ محمود أحمد عبيد، الوسيط في شرح قانون التوثيق، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، سنة 2011، ص 14-15
¹⁰⁷ مكاتب التوثيق التابع لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق هي جهة الاختصاص الوحيدة والحصريّة دون غيرها المنوط بها قانونياً توثيق المحررات ومنها المحررات الموثقة ذات القوة التنفيذية والتصديق على توقيعات ذوي الشأن في المحررات العرفية وأثبت تاريخ المحررات العرفية وذلك طبقاً للمادة الأولى من قانون التوثيق رقم 68 لسنة 1947 والتي نصت على أن: "تنشأ مكاتب تتولى توثيق المحررات التي يقض القانون أو يطلب المتعاقدون توثيقها وتتبع هذه المكاتب مصلحة الشهر العقاري.... الخ" للمزيد راجع مندي حمزة، السجل العيني ثورة في نظام الشهر، ص 15 وما بعدها، طبعة 2008
¹⁰⁸ المادة 4 من قانون رقم 3 لسنة 2005 بشأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة.
¹⁰⁹ المادة 13 من المرسوم السلطاني رقم 2 لسنة 1998 بإصدار نظام السجل العقاري، سلطنة عمان.
¹¹⁰ المادة 10 من القانون رقم 13 لسنة 2013 بإصدار قانون التسجيل العقاري، مملكة البحرين

الفصل الثاني:

آثار تكوين عقد بيع الأبنية بين مبدأ الرضائية والشكلية

إنّ المزج بين مبدأ الرضائية ومبدأ الشكلية الذي تميّز به عقد بيع الأبنية في القانون القطري، انعكست آثاره على العقد بشكل كبير، وبرز أثر ذلك المزج بشكل واضح في انتقال الملكية العقارية عن طريق شكلية التسجيل (المبحث الأول)، وفي الحماية التي شكلها المشرع من خلال تبنيه للمبدأين ومواءمته بينهما (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

تكريس انتقال الملكية بشكلية التسجيل في القانون القطري والقانون المقارن

يعدّ عقد بيع الأبنية كغيره من عقود البيع، عقداً ملزماً للجانبين يرتب على طرفيه التزامات معينة ومنها نقل الملكية إلى المشتري¹¹¹، وقد تباينت التشريعات المدنية في طبيعة العقد - كما بينا سابقاً- إن كان شكلياً وتنتقل الملكية فيه بمجرد انعقاده، أو رضائياً ونقل الملكية فيه أثر يترتب على انعقاده، ويلتزم بنقل الملكية البائع وتكون لإرادته دوراً في تنفيذ ذلك الالتزام. والتسجيل كإجراء هو السبيل الوحيد لنقل الملكية في عقد بيع الأبنية، ومن خلال هذا المبحث سنسعى للوقوف على أثر التسجيل وبيان حججه وماهي السبل التي كفلها المشرع لتنفيذ الالتزام بنقل الملكية (المطلب أول)، وأثر تخلف التسجيل سواء باعتباره ركن أو شرط في العقد (المطلب الثاني).

111 عبد الفتاح عبد الباقي، مرجع سابق، ص 69.

المطلب الأول:

أثر التسجيل في القانون القطري والقانون المقارن

تسجيل عقد البيع لدى إدارة التسجيل العقاري شرط أساسي لنقل ملكية العقار، إلا ان التسجيل لا ينتج عنه نقل الملكية فقط، بل هناك عدة آثار قانونية تترتب على التسجيل سنستعرضها في الفرع الأول، وفي الفرع الثاني سوف نتطرق لحجية التسجيل تجاه المتعاقدين وتجاه الغير.

الفرع الأول:

الآثار القانونية لتسجيل عقد بيع الأبنية

قضت محكمة التمييز القطرية بأن " قانون التسجيل العقاري رقم (١٤) لسنة ١٩٦٤ لم يغير من طبيعة عقد البيع من حيث كونه عقداً من عقود التراضي التي تتم وتنتج آثارها بمجرد توافق الطرفين. وإنما هو فقط قد عدل آثاره بالنسبة للعاقدين وغيرهم، فجعل نقل الملكية غير مترتب على مجرد العقد، بل أرجأه إلى حين حصول التسجيل، وترك لعقد البيع معناه وباقي آثاره".¹¹²

إن تسجيل عقد بيع الأبنية ينتج عنه آثار متعددة، ولعل أبرز تلك الآثار الناتجة عن التسجيل تتمثل في الأثر المنشئ، والأثر الناقل، إن هذه الآثار هي التي تبين أوجه الاختلاف والاتفاق بين أنظمة التسجيل المختلفة. ونقسم هذا الفرع لقسمين، للوقوف على تلك الآثار ودراساتها¹¹³.

أولاً: التسجيل وأثره المنشئ:

ويقصد بالأثر المنشئ أن التسجيل يُكون ويُنشئ الحالة الجديدة للحق محل التصرف، سواء كانت الحقوق أصلية أو تبعية، وسواء كانت تلك الحقوق محلاً لتصرفات ناقلة أو منشئة أو مزيلة

¹¹² الطعن رقم 196 لسنة 2010، جلسة 2011/01/11، محكمة التمييز، المكتب الفني، المجموعة العشرية، الجزء الأول، قطر، سنة 2005-2014، ص 480.

¹¹³ بتغة خولة، وظيفة الشهر العقاري، رسالة ماجستير، جامعة زيان عاشور، الجزائر، سنة 2016-2017، ص 8

لها،¹¹⁴ حيث إنه في التصرفات المنشئة للحق، فالتسجيل يؤدي إلى إنشائها، وفي التصرفات الناقلة للحق، فالتسجيل يؤدي إلى نقلها، وفي التصرفات الملغية أو المزيله للحق، فإن التسجيل يؤدي إلى زوالها أو إلغائها.

وقد أكد المشرع القطري على هذا الأثر، وذلك في المادة الرابعة من قانون التسجيل العقاري والتي نصت على أنه " يجب تسجيل جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق عيني عقاري آخر، أو نقله، أو تغييره، أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك. ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المذكورة لا تنشأ، ولا تنقل، ولا تتغير، ولا تزول، لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير " وعليه فإن الحقوق المشار إليها في النص لا تنشأ، ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير. لقد نص المشرع القطري صراحة في المادة السابقة على الأثر المنشئ للتسجيل. وهذا ما سرت عليه أغلب التشريعات المقارنة كالبحريني والاماراتي والكويتي¹¹⁵، والتي أنت نصوصهم مطابقة في المعنى لما نص عليه المشرع القطري.

ويترتب على الأثر المنشئ للتسجيل، أن المشتري الذي جرى التسجيل باسمه يصبح مالكا للعقار تجاه البائع، وتجاه الكافة وذلك من تاريخ التسجيل¹¹⁶. ومما يترتب على الأخذ بالأثر المنشئ أنه يؤدي إلى استقرار التعاملات العقارية وزيادة الثقة¹¹⁷، ويحد من النزاعات بين الأفراد التي تنتج عن العقود غير المسجلة والتي تستدعي لرفع دعاوي صحة ونفاذ للعقود المبرمة¹¹⁸.

114 ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، سنة 2015، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 392

115 أنظر المادة 9 من القانون رقم 1946 بتنظيم الشهر العقاري المصري، والمادة 7 من المرسوم رقم 5 لسنة 1956 بقانون التسجيل العقاري الكويتي، والمادة رقم 17 من القانون رقم 13 لسنة 2013 بإصدار قانون التسجيل العقاري البحريني، والمادة 6 من القانون رقم 3 لسنة 2005 بشأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي.

116 رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة، سنة 2004، ص 187.

117 فان كريم، نقل الملكية في بيع العقار في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة وهران، الجزائر، سنة 2011-2012، ص 70.

118 فان كريم، مرجع سابق، ص 70.

ثانياً: التسجيل وأثره الناقل:

الأصل في عقد البيع أن الملكية تنتقل بالعقد، إلا أن قانون التسجيل العقاري قد أرجأ هذا الأثر إلى ما بعد التسجيل، ويقصد بالأثر الناقل أن مصدر الالتزام بنقل الملكية ليس التصرف المبرم، بل مصدره هو إجراء التسجيل لدى إدارة التسجيل العقاري¹¹⁹، فالعقد لا ينقل الملكية، إنما يقتصر دوره على ترتيب التزام بنقل الملكية، والذي يكون بمراعاة إجراءات التسجيل¹²⁰. والمقصود بالالتزامات الشخصية الناتجة عن العقود غير المسجلة، بأن العقد الذي يتعهد الشخص بموجبه نقل الملكية لا ينشأ عنه إلا حق شخصي أو دين لمصلحة من اكتسب الحق، وبموجب هذا الحق يجوز لهذا الأخير أن يلزم من صدر منه التصرف تنفيذ ما تعهد به، أي أن ينقل الملكية فعلاً¹²¹. ومن الالتزامات الشخصية التي ينتجها العقد غير المسجل، التزام المشتري بدفع الثمن كاملاً، والتزام البائع بالتسليم على الحال المتفق عليه في العقد، وغيرها من الالتزامات التي يرتبها العقد على عاتق الطرفين، كضمان عدم التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية.

ونتيجة لمبدأ الأثر الناقل فإن البائع يبقى مالكا للعقار في الفترة التي تسبق التسجيل، وله التمتع باستغلاله والتصرف فيه، ويستحق مقابل التأجير في الفترة السابقة على التسجيل، ويكون المشتري أجنبياً لا علاقة له بالعقار تجاه إدارة التسجيل العقاري، وتجاه الغير لحين تسجيله في الصحيفة العقارية كمالك للعقار¹²².

ومما سبق يمكننا القول، أن المشرع القطري قد رتب أثرين رئيسين على شكلية التسجيل في عقد بيع الأبنية فالأول أثر منشئ للتصرف، والآخر أثر ناقل للحق، واعتبر شكلية التسجيل هي السبب

119 بتغة خولة، مرجع سابق، ص21.

120 رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص30.

121 عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص486

122 حسن البراوي، مرجع سابق، ص104

والمصدر لتكوين الحق العيني، حيث أن العقد يُنتج آثار والتزامات، إلا أن نشأة ونقل الحق لا تتم إلا بالشكلية المقررة وهي التسجيل في الصحيفة العقارية لدى إدارة التسجيل العقاري.

الفرع الثاني:

حجية التسجيل بين المتعاقدين وتجاه الغير

لئن كانت العقود التي تبرم بين الأطراف رضائياً تُنشئ التزامات شخصية بين ذوي الشأن، إلا أنه لا يمكن الاحتجاج بها إلا بتسجيلها في إدارة التسجيل العقاري، وبتسجيلها تعد حجة على أطرافها وعلى الغير، وهذا يعني أن هذه التصرفات لا يكون لها حجية، إلا إذا أقرها الاطراف أمام موظف التسجيل العقاري وتم تسجيلها في الصحيفة العقارية¹²³. وقد كان إنشاء السجل العقاري يهدف لتوضيح الحالة القانونية والمادية للعقار، حيث يتمكن الشخص الراغب في التعاقد الاطلاع على حقيقة العقار والحقوق والأعباء المقيدة في صحيفته¹²⁴. وعليه فإنه لا يمكن الاحتجاج تجاه الغير بأي حق عيني يرد على أي عقار إلا من وقت تسجيله في السجل.

ويقصد بحجية التسجيل أي القوة التي يفرضها التسجيل كوسيلة للاحتجاج بالحقوق المسجلة في السجل العقاري، سواء بين أطراف العقد المسجل أو تجاه الغير، إلا أن السؤال الذي يثور هنا هو مدى حجية التسجيل في القانون القطري والقانون المقارن؟ ومدى جواز الطعن على التصرفات المقيدة في الصحيفة العقارية سواء من أطراف العقد أو من الغير؟

تستمد عقود بيع الأبنية المسجلة حجيتها من نص المادة 217 من قانون المرافعات المدنية والتجارية القطري والتي نصت على أنه " المحررات الرسمية حجة على الناس كافة بما دون فيها

¹²³ بمو برويز خان الدولوي، الأثر الكاشف للتسجيل في نقل ملكية العقار -دراسة مقارنة، مجلة الرافدين للحقوق، العدد56، العراق، سنة2018، ص85.

¹²⁴ سمير تناغو، مرجع سابق، ص155.

من أمور قام بها محررها في حدود مهمته، أو وقعت من ذوي الشأن في حضوره، ما لم يتبين تزويرها بالطرق المقررة قانوناً.¹²⁵، وكذلك من نص المادة الرابعة من قانون التسجيل العقاري والذي أوجب تسجيل جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق عيني عقاري آخر أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء مما سبق، والتي رتب على عدم التسجيل أن الحقوق المذكورة لا تنشأ ولا تنقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير، ولا يكون للعقود غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين. إذاً فإن المشرع القطري يجعل من الحق والتصرف المسجل حجة على طرفي الحق المسجل وكذلك تجاه الغير، وأنه ومن لحظة تسجيل ذلك العقد فإنه يوجد الحق ويحوز الحجة بين طرفيه، وبسجل العقد تنتفي صفة المالك عن البائع وتغل يده عن التصرف فيه، ولا يحق له منازعة المشتري في الحق الذي تم تسجيله¹²⁶.

على الرغم من الحجة التي يوفرها القانون للتسجيل، إلا أنها تبقى حجة نسبية، ولا يمكن القول أن التسجيل يترتب حجة مطلقة، حيث أن التسجيل في دولة قطر لا يترتب أثر مطهراً¹²⁷، وذلك أن الأثر المطهر للتسجيل يمنح الحق المسجل حصانة وتطهيراً من كل شائبة، بحيث لا يمكن الطعن فيه بأي صورة من صور الطعن، سواء كان الطعن قائماً على عيب في التصرف، أم كان نتيجة لأمر عارض بعد إبرام التصرف يستوجب الطعن¹²⁸، وبعدم الأخذ بالأثر المطهر للتسجيل فإن القانون لا يعطي حجة للحقوق المسجلة، إلا بقدر ما للعقد المسجل من صحة ووجود،

¹²⁵ قانون المرافعات المدنية والتجارية القطري رقم 13 لسنة 1990، الجريدة الرسمية، العدد 13، ص 2967
¹²⁶ ويس فتحي، الشهر العقاري وأثاره في مجال التصرفات العقارية -دراسة مقارنة، رسالة دكتوراة، جامعة وهران، الجزائر، سنة 2010/2011، ص 364.

¹²⁷ يقصد بالأثر المطهر " ما يترتب على عملية الشهر الصحيحة من تطهير للحقوق المشهورة من كل عيب أو نقص يمكن في الظروف العادية أن يشكل سبباً ومبرراً لإبطالها أو نقضها أو فسخها بحيث يعطي لمن تم لصالحه الشهر حقاً جديداً غير قابل للطعن فيه" أنظر إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، تنظيم السجل العيني، رسالة دكتوراه، جامعة الإسكندرية، سنة 1977، ص 505.

¹²⁸ ويس فتحي، الشهر العقاري وأثاره في مجال التصرفات العقارية -دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص 365

بحيث لا تميز من حيث الحجية بين الحق المسجل وبين التصرف أو الحكم المنشئ لذلك الحق، مما يعني أن التسجيل لا يكون له حجية قاطعة، وقد سار المشرع القطري وفقاً لما سارت عليه أغلب التشريعات العربية المقارنة¹²⁹.

ولترتيب الحجية المطلقة للتسجيل وترتيب الأثر المطهر على التسجيل، يجب على المشرع القطري إقرار أمرين رئيسيين، أولهما أن يكون الاشراف على السجل العيني يتم بتولي قاضي لفحص التصرفات المطلوب شهرها وليثبت من صحتها وعدم صورتها أو قابليتها للطعن قبل البدء بتسجيلها وشهرها في السجل العقاري العيني، وهذا غير محقق في ظل لجنة التسجيل العقاري والتي تعتبر لجنة إدارة وليست لجنة قضائية¹³⁰. أما ثانيهما فهو ترتيب الحجية المطلقة بموجب القانون والنص صراحة عليها، وبالنظر للآليات التي نظمها المشرع القطري للطعن على الحقوق المسجلة في التسجيل العقاري وتحديداً نصوص المواد 24 و 25 و 27 من اللائحة التنفيذية لقانون التسجيل العقاري، وكذلك نصوص قانون أملاك الدولة رقم 10 لسنة 1987، والتي تسمح في حالات معينة من اللجوء للقضاء والطعن على التسجيل، فلا يمكن معه القول بالحجية المطلقة للتسجيل¹³¹.

تبين لنا مما سبق أن تسجيل عقد بيع الأبنية يرتب آثار منها ما هو منشئ ومنها ما هو ناقل للحق، وأن التسجيل له حجية نسبية تجاه أطراف التصرف أو تجاه الغير، وعلى الرغم من

129 القانون الجزائري والقانون المصري والقانون السوري واللبناني، وكذلك باقي قوانين دول مجلس التعاون الخليجي المنظمة للملكية العقارية.

130 انظر قرار مجلس الوزراء القطري رقم 14 لسنة 2013 بتعديل بعض أحكام القرار رقم 18 لسنة 2002 بتنظيم لجنة التسجيل العقاري.

131 حسن البراوي، مرجع سابق، ص103.

الحجية النسبية التي يضمنها التسجيل، إلا أنه يبقى أفضل من تخلفه، فتخلف التسجيل يرتب آثار وجزاءات قانونية، سوف نحاول الوقوف عليها في المطلب الثاني.

المطلب الثاني:

أثر تخلف التسجيل في القانون القطري والقانون المقارن

سيقع التعرض لما يرتبه القانون القطري والقوانين المقارنة من أثر لتخلف شكلية التسجيل، لذا سنتعرض لأثر التخلف في التشريعات التي تعتبر التسجيل شرطاً في عقود بيع الأبنية (الفرع الأول)، والثاني للوقوف على أثر التخلف في التشريعات التي تعتبره ركناً في عقد بيع الأبنية (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

تخلف التسجيل في التشريعات التي تعتبره شرطاً لنقل الملكية

قضت المادة الرابعة من قانون التسجيل العقاري وما يقابلها في التشريعات المقارنة أن أي حق ملكية أو حق عيني وارد على العقار لا ينشأ ولا ينتقل ولا يزول إلا بالتسجيل، وأن العقد غير المسجل يرتب التزامات شخصية بين المتعاقدين، وعليه فإن أول أثر يترتب على عدم التسجيل هو أن الملكية لا تنتقل بين المتعاقدين، فيبقى البائع يتمتع بحق الملكية وبجميع مزاياها، وبوفاته تنتقل ملكيته للورثة من بعده، وكذا المشتري فلا يعد مالكاً إلا بعد التسجيل، ولا تنتقل الملكية لورثته من بعده لو توفى قبل التسجيل.

وقس على هذا الأثر وما يرتبه في جميع الافتراضات الأخرى¹³²، سواء فيما يتعلق بالمطالبة بالشفعة، أو تنفيذ الدائنين على العقار، أو في حال نزع الملكية ومن له أحقية التعويض.

فإذا ما تخلف البائع عن تنفيذ التزامه بتسجيل العقد لنقل ملكية العقار اختيارياً، فللمشتري الحق بإجبار البائع أو خلفه على التنفيذ العيني، وذلك وفق دعوى صحة العقد، ودعوى صحة التوقيع¹³³.

أولاً: دعوى صحة العقد

وهي تلك الدعوى التي يستطيع المشتري بموجبها أن يطلب من البائع عن طريق المحكمة بتنفيذ التزامه بنقل ملكية العقار المبيع تنفيذاً عينياً وذلك كون البائع امتنع عن القيام بالإجراءات اللازمة للتسجيل، وذلك استناداً لنص المادة 251 من القانون المدني البند 1 " في الالتزام بعمل، إذا لم يتم المدين بتنفيذ التزامه، جاز للدائن أن يطلب إذناً من القاضي في تنفيذ الالتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكناً" والمادة 252 " يقوم حكم القاضي مقام التنفيذ إذا سمحت بذلك طبيعة الالتزام."، وذلك يكون لو امتنع البائع عن الذهاب لإدارة التسجيل العقاري للتصديق على التوقيع أو امتنع عن تسليم المستندات اللازمة للتسجيل مثلاً. وتعد دعوى صحة العقد دعوى شخصية يستند فيها المشتري على حقه الشخصي الناتج عن عقد بيع العقار المبرم بينه وبين البائع والذي لم يسجل بعد، حيث أنه لم يصبح صاحب حق عيني بعد، وهي دعوى عقارية بحيث تكون الغاية

132 وفي ذلك قد قضت محكمة التمييز القطرية بأنه: "لما كانت الثروة العقارية وما ارتبط بها من حقوق عينية هي من الركائز الأساسية للمجتمع، لذلك حرص الشارع على تنظيمها فأصدر القانون رقم (١٤) لسنة ١٩٦٤ بنظام التسجيل العقاري واستوجب فيما ضمنه نص المادة الرابعة منه تسجيل جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق عيني عقاري آخر أو نقله أو تغيير أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، ورتب على عدم تسجيل أي من هذه الحقوق أنها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير. إذ كان ذلك، وكان الثابت أن العقار موضوع الطعن كان مملوكاً للطاعن الأول ولم يقم المطعون ضده الأول أو الطاعن بتسجيل ما اتفق عليه بينهما من اقتسام لهذا العقار حتى تاريخ قيام الطاعن الأول بالتصرف به للطاعنة الثانية وتسجيله بالكامل باسمها والتي لم تكن طرفاً في ذلك الاتفاق، فمن ثم فإن ما ورد بالاتفاق المذكور ليس له أي حجية قبلها ويضحي تسجيل العقار باسمها قائماً على سند صحيح، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى للمطعون ضده الأول بنصف العقار، فإنه يكون معيباً." تمييز قطري الطعن رقم: 14 لسنة 2012، جلسة 2012/04/10، مجموعة الاحكام الصادرة عن محكمة التمييز، المكتب الفني، المجموعة العشرية، الجزء الأول، سنة 2005-2014، ص 481.

133 خميس خضر، عقد البيع في القانون المدني، مكتبة القاهرة الحديثة، سنة 1974، ص 35

منها كسب حق عقاري حيث يحرك هذه الدعوى المشتري أو ورثته على البائع أو على ورثته¹³⁴.
وعليه يجب تسجيل دعوى صحة العقد على الحقوق العقارية بعد صدور الحكم بها¹³⁵، حيث تنتقل الملكية من تاريخ التسجيل، ويترتب على الحكم الصادر صحة ونفاذ عقد البيع ويستطيع المشتري تسجيل العقار ونقل ملكيته بموجب هذا الحكم.¹³⁶

ثانياً: دعوى صحة التوقيع

ويلجأ المشتري لهذه الدعوى في حال كان البيع في ورقة عرفية موقعة من البائع، وتخلف البائع لأي سبب عن المثول أمام الموثق للتصديق على توقيعه وتسجيل العقار¹³⁷، ويطلب المشتري من خلال هذه الدعوى بإثبات أن التوقيع الموجود في العقد العرفي هو توقيع البائع، والحكم الصادر بناء على هذه الدعوى يكون بمثابة التصديق على التوقيع، وبالتالي يصبح العقد مصدق على التواقيع فيه يستطيع المشتري تسجيل العقد بناء على الحكم.¹³⁸

وتعتبر دعوى صحة التوقيع من الدعاوى التحفظية التي تكون الغاية منها إثبات أن التوقيع الموجود في العقد يخص البائع دون أن تتطرق المحكمة لمضمون العقد من حيث صحته أو بطلانه، وتستند تلك الدعوى على نص المادة 258 من قانون المرافعات المدنية والتجارية والتي تنص على أنه: "يجوز لمن بيده محرر غير رسمي أن يختصم من يشهد عليه ذلك المحرر ليقر بأنه بخطه، أو بإمضائه، أو بختمه، أو ببصمة إصبعه، ولو كان الالتزام الوارد به غير مستحق الأداء. ويكون ذلك بدعوى أصلية بالإجراءات المعتادة...."¹³⁹. ويتفق القانون الكويتي والبحرين والعماني

134 خميس خضر، مرجع سابق، ص136

135 وذلك خلافاً للقانون المصري الذي أوجب التأشير في الصحيفة بوجود دعوى أي قبل الفصل وصدور الحكم، والقانون القطري لم ينص إلا على تسجيل الاحكام النهائية. (انظر المادة 15 من قانون الشهر العقاري المصري)

136 المادة الرابعة من قانون التسجيل العقاري 14 لسنة 1964 والمادة الثامنة من لائحته التنفيذية.

137 خميس خضر، مرجع سابق، ص138.

138 ريم عقلة أبو دلبوح، مرجع سابق، ص131.

139 المادة 258 من قانون رقم 13 لسنة 1990 بإصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية.

والاماراتي والقانون المصري مع القانون القطري في هذه المسألة، حيث أن جميع تلك التشريعات تعتبر عقود بيع العقار من العقود الرضائية والتي تعتبر الشكلية فيها شرط لنقل الملكية وليست شرط لانعقاد العقد. وان مثل هذه العقود يمكن تنفيذها عن طريق تدخل القضاء لإجبار البائع على نقل ملكية العقار عن طريق دعوى صحة ونفاد العقد من جانب ومن جانب غير مباشر عن طريق صحة التوقيع. إلا أن ما سبق لا ينطبق على عقد البيع الشكلي والذي يعد التسجيل فيها ركناً لانعقاد العقد، وهذا ما سنتطرق له في الفرع الثاني.

الفرع الثاني:

تخلف التسجيل في التشريعات التي تعتبره ركناً من أركان العقد

هناك بعض الدول تعد التسجيل ركناً في عقد بيع الأبنية كعقد البيع على الخارطة في دولة الإمارات، وعقد بيع العقار في دولتي العراق والأردن ، ويترتب على تخلف التسجيل بأن العقد لا ينعقد، ويعد عقداً باطلاً لتخلف ركن من أركانه، وهو الشكل المتمثل في التسجيل، ولا يترتب عليه أثر ولا تقبل أو ترد عليه الاجازة، وفي هذا تنص المادة 168 بند 1 من القانون المدني الأردني على أنه: "1- العقد الباطل ما ليس مشروعاً بأصله ووصفه بأن اختل ركن من أركانه أو محله أو الغرض منه أو الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده، ولا يترتب عليه أي أثر ولا ترد عليه الاجازة"¹⁴⁰. وقد قررت محكمة التمييز الأردنية بأنه: " يعتبر عقد بيع الأرض خارج التسجيل بيعاً باطلاً، عملاً بالمادة (3/16) من قانون تسوية الأراضي والمياه، والمادة الثانية من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953. وعليه فإن إجراء العقد أمام كاتب العدل وتوقيع

140 ويقابلها في القانون المدني القطري نص المادة 163 من القانون المدني القطري: "1- العقد الباطل لا ينتج أي أثر، ويجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلانه، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها. 2- ولا يصح العقد الباطل بالاجازة أو بمرور الزمن. 3- وتسقط دعوى البطلان بمرور خمس عشرة سنة من تاريخ العقد." إلا أن القانون القطري لم يعتبر التسجيل ركن انعقاد عقد البيع وبالتالي لا يعتبر العقد غير المسجل عقداً باطلاً.

عقد خطي بين الفريقين لا يغيران من الأمر شيئاً، وللبيع التمك ببطان العقد عملاً بالمادة (168) من القانون المدني، كما أن من حقه أن يضع يده على الأرض ومعارضة المشتري لها باعتبارها لا تزال مملوكة له، وله حق التصرف بها عيناً واستغلالاً عملاً بالمادة (1018) من القانون المدني¹⁴¹.

إلا أن هذا البطان لا يمنع المشتري من الفوائد المترتبة على الثمن المدفوع للبايع، ولا يجعل يد المشتري على المبيع يد غصب-إلا من تاريخ المطالبة القضائية- وأن من حق البايع الحصول على أجر مثل المبيع الذي بقي تحت يد المشتري، ولو أن عقد البيع غير المسجل عقد باطل إلا أن من حق المشتري استرداد المبلغ الذي دفعه¹⁴².

ولا ترد الإجازة على العقد الباطل لتخلف الشكل المتمثل في التسجيل، إن لو تم ذلك لأدى لهدم فكرة الشكل، لأن قواعد الشكلية تتعلق بالنظام العام، حتى لو تبين من الشكلية أن الغرض منها حماية الشخص المجيز¹⁴³، ويستوجب على الاطراف إبرام التصرف بالشكلية التي تطلبها القانون حتى يعتد به، ويعتبر تاريخ انشاء التصرف هو التاريخ الجديد وليس وقت إبرام التصرف أو العقد الباطل¹⁴⁴.

والاصل أن بطان العقد لتخلف الشكل لا يزول بالتقادم، إلا أن بعض التشريعات قد اسقطت دعوى البطان بمرور الزمن وذلك لحماية واستقرار التعاملات والتصرفات بمرور الزمن، ولا يقصد من ذلك حماية التصرف الباطل، بالإضافة إلى أن هذا التقادم لا يعني أن العقد الباطل أصبح

141 تمييز حقوق رقم 91/695، مجلة نقابة المحامين الأردنية، لسنة 1993، 897

142 ريم عقلة أبو دلبوح، مرجع سابق، ص134.

143 أكو فاتح حمه ره ش، مرجع سابق، ص116

144 عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص515.

صحيحاً.¹⁴⁵ وقد نصت المادة 168 بند 3 من القانون المدني الأردني: "ولا تسمع دعوى البطلان بمضي خمس عشرة سنة من وقت العقد."، وهذا ما سار عليه المشرع القطري كذلك. أما المشرع العراقي فلم يحدد زمناً محدداً لسقوط دعوى البطلان، وبالتالي يمكن أن تُقام دعوى البطلان بعد مُضي أكثر من خمس عشر سنة، وذلك لأن الأصل أن دعوى البطلان لا تسقط إلا اذا حدد القانون زمناً محدداً،¹⁴⁶ وتجدر الإشارة أن القانون العراقي من التشريعات التي اعتبرت تسجيل عقد بيع العقار من الاركان الشكلية لعقد البيع، وبتخلفه يعد العد باطلاً، ودعوى البطلان لا تتقدم بمرور الزمن فيستطيع طرفي العقد القيام بها في أي وقت.

وبالنظر في مدى أحقية المتضرر من العقد الباطل بالتعويض، فقد نصت المادة 164 من القانون المدني القطري على أنه " 1- في حالتي إبطال العقد وبطلانه يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد. فإذا كان هذا مستحيلاً جاز الحكم بتعويض معادل". ولكن ما هو أساس "التعويض المعادل"، حيث أن العقد الباطل لا يكون سبباً لضمان، لأن المسؤولية العقدية تنشأ عن عقد صحيح، والعقد الصحيح غير موجود، فالعقد محل التعويض هو عقد باطل. اعتبر البعض أن أساس التعويض هو المسؤولية التقصيرية¹⁴⁷، وهناك جانب آخر يرى أن الالتزام بأداء "التعويض العادل" كما لو كان ناشئاً من العقد الباطل ذاته، ويرى جانب ثالث بأن الالتزام بأداء "التعويض العادل" ناتج عن تسلم غير المستحق أو دفع ما لا يجب، حيث يقوم التعويض مقام ما استحال رده، حيث إن من يتسلم ما ليس له حق فيه يتحمل بالضرورة تبعه هلاكه أو تلفه، إذا كان ذلك

145 أكو فاتح حمه ره ش، مرجع سابق، مرجع سابق، ص 117

146 عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 520.

147 قضت محكمة النقض المصرية " أساس الحكم التعويض المعادل -في حال ابطال العقد أو بطلانه مع استحالة إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبله- إنما هو المسؤولية التقصيرية " نقض 1969/06/04، طعن رقم 34/138ق. عبد الفتاح عبد الباقي، مرجع سابق، ص 491.

راجع إلى سبب يعزى إليه¹⁴⁸. والرأي القائل إن أساس "التعويض المعادل" هو المسؤولية التقصيرية هو الأقرب للصواب -حسب ما نعتقد- حيث أن العقد الباطل لا يرتب أي أثر كما نص على ذلك القانون المدني في المادة 168 سابقة الذكر، فتكون المسؤولية التقصيرية والتي أركانها الفعل الضار والضرر والعلاقة السببية تكون أساساً للتعويض العادل¹⁴⁹. وقد قضت محكمة التمييز القطرية كون أساس التعويض المعادل هو الاثراء بلا سبب حيث جاء في حكمها " النص في الفقرة الأولى من المادة (163) من القانون المدني على أن «العقد الباطل لا ينتج أي أثر ويجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلانه وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها»، وفي الفقرة الأولى من المادة (164) من ذات القانون على أن « في حالي إبطال العقد أو بطلانه يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد فإذا كان هذا مستحيلاً جاز الحكم بتعويض معادل»، مؤداه أن بطلان العقد أو إبطاله يقتضي إعادة كل شيء إلى أصله واسترداد كل متعاقد ما أعطاه إن كان ذلك متيسراً، فإن استحالة على أحد المتعاقدين ذلك بأن تعذر عليه أن يرد إلى الآخر ما أخذه أو أفاد به نتيجة تنفيذ العقد جاز للقاضي أن يلزمه بأن يقدم له أداءً معادلاً، إلا أن ما يلزم به طرف العقد في هذا الخصوص من أداء معادل أو تعويض يتحدد بمقدار ما عاد عليه من نفع أو ما لحق المفترق من خسارة - أي القيمتين أقل - إعمالاً لقاعدة عدم جواز الإثراء بلا سبب وتطبيقاتها والتي تعتبر مصدراً مباشراً لذلك الالتزام¹⁵⁰. ولا ننفق مع ما ذهب إليه محكمة التمييز القطرية، لأن الحائز بناء على عقد باطل كان سيء النية عند الحيازة، وعليه رد ما أخذه دون حق، وفي

148 عبد الفتاح عبد الباقي، مرجع سابق، ص492.

149 ريم عقلة أبو دلبوح، مرجع سابق، ص139.

150 حكم محكمة التمييز القطرية، الدائرة المدنية و التجارية، رقم 60 لسنة 2012، جلسة بتاريخ 2015/10/27، موقع الميزان، تاريخ الزيارة 2021/09/18، الساعة 7، 11م،

<https://www.almeezan.qa/RulingPage.aspx?typeID=1&id=1323&language=ar>

هذا السياق أقرت محكمة التمييز الأردنية حكماً مخالفاً لما ذهب إليه محكمة التمييز القطرية فقد قضت بأنه " بيع الأموال غير المنقولة خارج دائرة التسجيل باطل، ولا يجوز الادعاء بالإثراء بلا سبب استناداً إليه. "151

بناء على ما سبق نجد أن جزاءات عدم الالتزام بالتسجيل في التشريع القطري والتشريعات المقارنة التي تتبنى مبدأ الرضائية في عقود بيع الأبنية، لا ترقى لمستوى الردع، فهي غير مؤثرة بالشكل المطلوب، فالمشتري للعقار بعقد غير مسجل يستطيع أن يتسلم العقار، ويمارس عليه سلطتي الاستعمال والاستغلال، بل قد يتصرف في العقار، ويستفيد المشتري الجديد من التصرف بأحكام المالك الظاهر، وحتى يحقق قانون التسجيل العقاري والنظام العيني غايته وأهدافه، يجب أن يكون هناك جزاء جدي وراذع يضمن الالتزام بشكلية التسجيل.

المبحث الثاني:

حدود الشكليات في عقد بيع الأبنية في القانون القطري والقانون المقارن

على الرغم من الآثار المترتبة على تسجيل عقد بيع الأبنية، إلا أن المشرع وضع لآثار التسجيل حدوداً، وفي ذلك نجد رواسبا لمبدأ الرضائية، حيث كرس المشرع بعض القواعد الحمائية لأطراف العقد فلا يمنعها تسجيل العقد ولا يرتبها كذلك تسجيل العقد إذ ترتب عقد البيع غير المسجل آثاراً شخصية وهو ما سيقع تبيانها في المطلب الأول، ولنتعرض في المطلب الثاني إلى شكلية التسجيل لا تلغي الطعون المتعلقة بالبيع

151 تمييز حقوق رقم 950 لسنة 1995، مجلة نقابة المحامين لسنة 1996، ص 1307.

المطلب الأول:

ترتيب عقد البيع غير المسجل آثاراً شخصية

يترتب عن عقد البيع الذي لم يُسجل التزامات شخصية بين أطرافه، إذ يبقى العقد قائماً بين أطرافه حتى وإن تخلفت شكلية التسجيل. وقد قضت محكمة التمييز القطرية في ذلك بأنه: " المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية، أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب تسجيلها وإلا ترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المذكورة لا تنشأ ولا تنتقل ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم، ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الآثار سوى الالتزام الشخصي بين ذوي الشأن.¹⁵²، وتتعدد صور تلك الالتزامات سواء على عاتق البائع أو المشتري، كالالتزام المشتري بدفع ثمن العقار، والالتزام البائع بتسليم المبيع، وكذلك ضمان العيوب وضمان الاستحقاق، والقيام بكل ما يلزم لنقل ملكية العقار للمشتري¹⁵³، ومن خلال هذا المطلب سوف نستعرض تلك الالتزامات في الفرعين التاليين بحيث نقف على التزامات البائع من عقد البيع غير المسجل (الفرع الأول)، والتزامات المشتري (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

التزامات البائع الناتجة عن عقد البيع غير المسجل

يرتب عقد البيع التزامات على عاتق البائع، سواء كان محل العقد منقولاً أو عقاراً¹⁵⁴. وفي عقد بيع الأبنية بصفته الرضائية ينشئ ذات الالتزامات على البائع وإن لم يسجل. فيلتزم البائع بمجرد

¹⁵² تمييز قطري الطعن رقم: 102 لسنة 2009، مجموعة الاحكام الصادرة عن محكمة التمييز، مرجع سابق، ص481.
¹⁵³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، مرجع سابق، ص151، حسن البراوي، مرجع سابق، ص105.

¹⁵⁴ سمير تناغو، مرجع سابق، ص136.

انعقاد العقد بنقل الملكية، ويلتزم بالتسليم، ويلتزم بضمان التعرض والاستحقاق، ويلتزم بضمان العيوب الخفية، وهذا ما أكدته المادة الرابعة من قانون التسجيل العقاري حين أورد المشرع أن العقود غير المسجلة ترتب التزامات شخصية بين التعاقدين.

وأول التزام ينشأ عن العقد هو الالتزام بنقل الملكية، وبموجبه ينبغي على البائع أن يقوم بكل ما يستدعيه نقل الملكية، من التوجه لإدارة التسجيل العقاري، والتوقيع أمام الموظف المختص، وتوفير كل ما يلزم من مستندات لنقل الملكية للمشتري. وقد تعرضنا سابقاً لالتزام البائع بنقل الملكية¹⁵⁵، وسيقع التركيز في هذا الفرع على باقي الالتزامات الشخصية التي ينشئها العقد غير المسجل على عاتق البائع.

أولاً: الالتزام بالتسليم

التسليم هو أن يقوم البائع بالتخلي عن المبيع لمصلحة المشتري، وتمكينه من حيازته بلا مانع¹⁵⁶. وبموجب عقد بيع الأبنية فإن البائع يكون ملزماً بتسليم المشتري العقار المبيع ويمكنه منه، وقد نصت المادة 438 من القانون المدني على أنه " يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، ولو لم يقبضه بالفعل ما دام البائع قد أعلمه بذلك. ويحصل هذا التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع".¹⁵⁷

وقد يحصل التسليم بشكل فعلي ويكون ذلك بتوفر عنصرين، الأول بأن يخلي البائع العقار ويضعه تحت تصرف المشتري ويسلمه المفاتيح¹⁵⁸، والثاني بأن يُخطر المشتري بالتخلي عن العقار ووضعه

¹⁵⁵ راجع المبحث الأول من الفصل الثاني.

¹⁵⁶ نور الدين لعرج ومحمد مومن وعبدالرؤوف اللومي، العقود المسماة في القانون المدني القطري، كلية الشرطة، قطر، الطبعة الأولى، سنة 2017، ص99.

¹⁵⁷ المادة 438 من القانون رقم 22 لسنة 2004 بشأن إصدار القانون المدني.

¹⁵⁸ نور الدين لعرج ومحمد مومن وعبدالرؤوف اللومي، مرجع سابق، ص106.

تحت تصرفه وتمكينه من الانتفاع به، ويتوافر هذان الشرطين يكون البائع قد أوفى بالتزامه بالتسليم¹⁵⁹، ولو لم يقيم المشتري بالتسليم، ذلك لأن التسليم عملية مشتركة بين البائع والمشتري، كما أن البائع ملزم بالتسليم وتوفير الشرطين يكون قد أدى التزامه، فإن المشتري ملزم بالتسليم، والقيام بما يلزم لاستلام المبيع.

وقد يكون التسليم بشكل حكمي، وذلك بأن يكون المشتري حائز للعقار مسبقاً، كما لو كان المشتري قبل إبرام العقد مستأجر للعقار، أو منتفع به، أو حائز بموجب رهن حيازي، ويكون التسليم حكمي كذلك إذا قبل المشتري بأن يبقى العقار في حيازة البائع بعد البيع لأي سبب كان، فإن التسليم هنا يكون بمجرد التراضي على العقد¹⁶⁰، وهذا ما أكدت عليه المادة 439 من القانون المدني حيث نصت على أنه " يجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضي المتعاقدين إذا كان المبيع في حيازة المشتري عند البيع، أو اتفق على أن يستبقه البائع في حيازته بعد البيع لسبب آخر غير الملك"¹⁶¹.

إن عقد البيع الأبنية وبما تحتمه رضائيته من ترتيب التزامات شخصية بين أطرافه، يوجب على البائع أن يقوم بالتزامه بالتسليم بالشكل الذي يحدده القانون، وذلك بمجرد انعقاد العقد، حتى وإن لم يتم التسجيل فإن الالتزام بالتسليم هو من الالتزام الشخصية التي تنشأ عن العقد، وعليه فإن تبعة الهلاك والتي ربطها المشرع القطري بالتسليم¹⁶²، تكون على عاتق البائع ولا يتحمل المشتري تبعة هلاك المبيع إذا لم يقيم البائع بالتزامه بالتسليم، أما إذا قام البائع بالتسليم القانوني بأن أدى الشرطين ومكّن المشتري من المبيع، وأخطره بالتمكين، إلا أن المشتري لم يقيم بالتزامه بالاستلام، فإن تبعة

¹⁵⁹ حسن البراوي، مرجع سابق، ص 127

¹⁶⁰ عبدالرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 594

¹⁶¹ المادة 439 من القانون رقم 22 لسنة 2004 بشأن إصدار القانون المدني.

¹⁶² حسن البراوي، مرجع سابق، ص 133.

الهالك تكون على عاتق المشتري، حتى وإن لم يتم تسجيل عقد البيع بعد¹⁶³، وذلك لأن تبعة الهالك مرتبطة بالتسليم لا بنقل الملكية.

ثانياً: ضمان التعرض والاستحقاق

جاءت المادة 448 من القانون المدني بالتزام ضمان التعرض على عاتق البائع تجاه المشتري، فقد نصت على أنه " يضمن البائع التعرض للمشتري في المبيع كله أو بعضه، الصادر من أي شخص يدعي وقت البيع حقاً على المبيع يحتج به على المشتري. كما يلتزم البائع بالضمان إذا ادعى المتعرض حقاً آل إليه من البائع بعد البيع"¹⁶⁴. فيقع على عاتق البائع أن يضمن للمشتري انتفاعاً هادئاً بالمبيع، ولا يقوم بأي فعل مادي أو تصرف قانوني يؤدي إلى حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع انتفاعاً هادئاً كاملاً، سواء صدر التعرض من البائع أو الغير¹⁶⁵.

إن هذا الالتزام ينشأ بمجرد العقد ولو لم يسجل، فهو من الالتزامات الشخصية التي يجب على البائع الالتزام بها، وهذا ما أكدته محكمة التمييز القطرية حيث قضت بأنه " المقرر أن عقد البيع يبقى قائماً ومنتجاً لآثاره بحيث يكون للمشتري أن يطالب البائع بتنفيذ ما ترتب على العقد بمجرد انعقاده وقبل تسجيله من حقوق والتزامات شخصية، وتنتقل هذه الحقوق وتلك الالتزامات من كل من الطرفين إلى وارثه فيلتزم البائع أو ورثته بنقل ملكية المبيع إلى المشتري أو ورثته، كما يلتزم بضمان عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه"¹⁶⁶.

¹⁶³ عبدالرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 608

¹⁶⁴ المادة 448 من القانون رقم 22 لسنة 2004 بشأن إصدار القانون المدني.

¹⁶⁵ محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد البيع، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، سنة 2015، ص 193.

¹⁶⁶ الطعن رقم 261 لسنة 2014، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بمحكمة التمييز، المكتب الفني، قطر، السنة الحادية عشر، سنة 2015، ص 12.

وقد يحصل أن يُنازَع المشتري في المبيع من قبل الغير، بأن يرفع دعوى على المشتري يطالبه بالعقار مدعياً أحقيته فيه، وهنا يجب على المشتري أن يبادر بإخطار البائع بالدعوى حتى يقوم بدوره بالتصدي لهذا التعرض الصادر من الغير، وقد نصت المادة 449 بند 1 من القانون المدني على أنه " إذا رفعت على المشتري دعوى باستحقاق المبيع كله أو بعضه، وجب عليه المبادرة بإخطار البائع. وعلى البائع وبحسب الأحوال ووفقاً لقانون المرافعات، أن يتدخل في الدعوى إلى جانب المشتري أو أن يحل محله فيها"¹⁶⁷، ويتدخل البائع في الدعوى يكون قد نفذ التزامه بضمان التعرض ويجب عليه أن يدفع ذلك التعرض عن المشتري، والالتزام بضمان التعرض هو التزام بتحقيق نتيجة¹⁶⁸، فإذا لم يستطع البائع أن يدفع تعرض الغير، وانتقلت ملكية العقار للغير، فإن البائع يكون ملزماً بأن يعرض المشتري عن ذلك وهذا ما يسمى بضمان الاستحقاق¹⁶⁹. وقد نصت المادة 450 من القانون المدني على أنه " إذا استحق المبيع كله، كان للمشتري أن يطلب إلزام البائع بأداء قيمته وقت الاستحقاق، وأن يعرضه عما لحقه من خسارة وما فاتته من كسب بسبب ذلك"¹⁷⁰.

ثالثاً: ضمان العيوب الخفية

من ضمن ما يلتزم به البائع اتجاه المشتري بموجب عقد البيع، أن يوفر له انتفاع هادئ وكامل في العقار، ووجود عيب في العقار لا يحقق المنفعة الكاملة، بالتالي فإن البائع يكون مسؤول بضمان تلك العيوب الخفية التي تحول دون المنفعة الكاملة للمشتري¹⁷¹.

¹⁶⁷ المادة 449 من القانون رقم 22 لسنة 2004 بشأن إصدار القانون المدني.

¹⁶⁸ حسن البراوي، مرجع سابق، ص151.

¹⁶⁹ محمد لبيب شنب، مرجع سابق، ص203.

¹⁷⁰ المادة 450 من القانون رقم 22 لسنة 2004 بإصدار القانون المدني، قطر.

¹⁷¹ نور الدين لعرج ومحمد مومن وعبدالرؤوف اللومي، مرجع سابق، ص 125.

وقد نظم المشرع القطري ذلك الالتزام في المواد من 455 إلى 465 من القانون المدني، فقد نصت المادة 455 على أنه " يكون البائع ملزماً بالضمان وفقاً لأحكام المادة (451)، إذا كان بالمبيع وقت التسليم عيب ينقص من قيمته، أو ينقص من منفعته بحسب الغاية المقصودة مستفادة مما هو مبين في العقد أو مما هو ظاهر من طبيعة المبيع أو الغرض الذي أعد له، ويضمن البائع العيب ولو لم يكن عالماً بوجوده.¹⁷²، والعيب يقصد به كل نقص لم يكن معلوم وقت العقد، ولا يكون موجود في المبيع عادة، وقد عرفه الفقهاء على أنه " الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للمبيع "¹⁷³. ويشترط في العيب الذي يجب ضمانه شروط عدة، منها أن يكون العيب مؤثراً، ويكون العيب مؤثراً متى ما أدى إلى إنقاص قيمة العقار، أو منفعته¹⁷⁴، ويشترط أن يكون العيب قديماً، ويكون قديم متى ما كان موجود وقت التسليم، حيث أن المشرع القطري مد الضمان لوقت التسليم ولو لم يكون العيب موجود وقت العقد فقد أورد في المادة 455 أنه " إذا كان بالمبيع وقت التسليم عيب ينقص من قيمته "، ويشترط كذلك أن يكون العيب خفياً ويكون العيب خفياً إذا لم يكن المشتري على علم به وقت العقد، ولم يكن باستطاعته أن يعلم به ولو فحص العقار بعناية الشخص المعتاد¹⁷⁵، ويشترط أن لا يكون من البيوع القضائية أو الإدارية والتي تتم بطريق المزيدة العلنية، حيث نصت المادة 463 على ذلك صراحةً " لا ضمان للعيب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية التي تمت بطريق المزيدة العلنية."¹⁷⁶

¹⁷² المادة 455 من القانون رقم 22 لسنة 2004 بإصدار القانون المدني، قطر.
¹⁷³ دلال العارضي، ضمان العيوب الخفية "دراسة مقارنة"، جامعة الكوفة، كلية القانون، العراق، ص 516.

¹⁷⁴ انظر المادة 455 من القانون رقم 22 لسنة 2004 بإصدار القانون المدني، قطر.

¹⁷⁵ محمد لبيب شنب، مرجع سابق، ص 257.

¹⁷⁶ انظر المادة 463 من القانون رقم 22 لسنة 2004 بإصدار القانون المدني، قطر.

إن كل تلك الالتزامات التي تقع على عاتق البائع هي التزامات ينشئها العقد بمجرد تراضي أطرافه وتوافر أركانه صحيحه، قبل تسجيله لدى إدارة التسجيل العقاري، وهي من الالتزامات الشخصية التي أقرها المشرع بموجب المادة الرابعة من قانون التسجيل العقاري. وكما أن البائع يلتزم بموجب العقد فإن هناك التزامات شخصية تقع على عاتق المشتري نستعرضها في الفرع الثاني.

الفرع الثاني:

التزامات المشتري الناتجة عن عقد البيع غير المسجل

بمقتضى عقد البيع يلتزم المشتري بأن يوفي الثمن المتفق عليه إلى البائع، ويلتزم أيضاً بتسلم المبيع، ويلتزم كذلك بأن يؤدي نفقات العقد¹⁷⁷. وتنشأ تلك الالتزامات على عاتق المشتري بمجرد إبرام العقد، وهي التزامات نظمها القانون على عاتق المشتري¹⁷⁸، إلا أنه يجوز لأطراف العقد أن يتفقوا على التزامات أخرى يلتزم بها المشتري فالعقد شريعة المتعاقدين.

أولاً: الوفاء بالثمن

إن أبرز التزام يقع على عاتق المشتري هو أن يوفي بثمن العقار المبيع في عقد بيع الأبنية، حيث إن الثمن هو ما دفع البائع للتعاقد مع المشتري، كما أن العقار هو ما دفع المشتري للتعاقد مع البائع. وقد أوجب المشرع القطري على المشتري أن يلتزم بالوفاء بالثمن بمجرد تمام البيع وتوافر أركانه، وذلك ما نصت عليه المادة 466 بند 1 من القانون المدني " يكون الثمن مستحق الوفاء فور تمام البيع، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك"¹⁷⁹، وبالتالي فهو التزام ينشئه العقد بصفته الرضائية، ويجب على المشتري الوفاء به من لحظة تمام العقد ما لم يوجد اتفاق على غير

¹⁷⁷ عبدالرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص769.

¹⁷⁸ وذلك في المواد من 466 إلى 473 من القانون رقم 22 لسنة 2004 بإصدار القانون المدني، قطر.

¹⁷⁹ المادة 466 من القانون رقم 22 لسنة 2004 بإصدار القانون المدني، قطر.

ذلك¹⁸⁰، ولا يحق له حبس الثمن لحين القيام بالتسجيل، وذلك لأن حبس الثمن قد قيده المشرع بحالات معينة يتمكن المشتري عند توافرها من حبس الثمن، وليس من ضمن تلك الحالات تخلف البائع عن القيام بإجراء التسجيل لدى إدارة التسجيل العقاري. وتتمثل تلك الحالات في وجود تعرض على المشتري سواء صدر التعرض من البائع أو الغير، أو في حالة الخوف من استحقاق العقار لأسباب جدية، أو في حالة ظهور عيب في العقار المبيع¹⁸¹. وتعد تلك الحالات السابقة سبباً يجيز للمشتري حبس الثمن لحين زوال تلك العلة، ويجوز أن يتفق الطرفين ابتداءً على عدم جواز حبس المبيع حيث إنه لا يعد من النظام العام وبالتالي يجوز الاتفاق على مخالفته¹⁸². ويجوز للبائع في حالة حبس الثمن عنه أن يقدم كفيلاً يضمن للمشتري وفاء كامل التعويضات في حال ما استحق العقار وذلك ما أكدته المادة 466 بند 2 من القانون المدني حيث قضت بأنه " فإذا تعرض أحد للمشتري مستنداً إلى حق سابق على البيع، أو آيل إليه من البائع أو نتيجة لفعله، أو إذا خيف لأسباب جدية أن يستحق المبيع، جاز للمشتري ما لم يمنعه شرط في العقد أن يحبس الثمن حتى ينتهي التعرض أو يزول خطر الاستحقاق. ومع ذلك يجوز للبائع في هذه الحالة أن يطالب باستيفاء الثمن على أن يقدم كفيلاً"¹⁸³.

ويجوز للبائع متى ما أخل المشتري بالتزامه بالوفاء بالثمن أن يلجأ للتنفيذ العيني بالحجز على أموال المشتري ومنها المبيع ذاته، وبيعها في المزاد العلني. كما أنه يحق للبائع المطالبة بفسخ العقد نتيجة لعدم وفاء المشتري بالتزامه بدفع الثمن¹⁸⁴.

¹⁸⁰ وقد نصت المادة 375 من القانون رقم 22 لسنة 2004 بإصدار القانون المدني على أنه " 1- يجب أن يتم الوفاء بمجرد ترتب الالتزام نهائياً في ذمة المدين، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك".

¹⁸¹ أنظر نور الدين لعرج ومحمد مومن وعبدالرؤوف اللومي، مرجع سابق، ص 146 وما بعدها. وأنظر حسن البراوي، مرجع سابق، ص 189.

¹⁸² محمد لبيب شنب، مرجع سابق، ص 289.

¹⁸³ أنظر المادة 466 من القانون رقم 22 لسنة 2004 بإصدار القانون المدني، قطر.

¹⁸⁴ عبدالرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 813.

ثانياً: أداء نفقات العقد

نصت المادة 473 من القانون المدني على أنه " يتحمل المشتري نفقات عقد البيع ورسوم التسجيل ونفقات الوفاء بالثمن وتسلم المبيع وغير ذلك من مصروفات، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك"¹⁸⁵. وبناء على هذه المادة فإن المشتري يلتزم بأداء جميع المصاريف المتعلقة بالعقد، سواء كانت رسوم تسجيل العقد، أو رسوم أداء الثمن، أو استلامه، إلا أن هذه المادة أجازت مخالفتها إذا تم الاتفاق على مخالفتها أو جرى العرف على ذلك.

ويترتب على التزام المشتري بأداء نفقات العقد، أنه إذا قام المشتري بأداء ذلك الالتزام وسدد أي مبالغ كانت مستحقة لتنفيذ ذلك العقد، فإنه لا يجوز له الرجوع على البائع لمطالبته بسدادها إذا لم يوجد اتفاق مسبق على ذلك. في المقابل فإن البائع لو قام بتسديد مبالغ كانت مستحقة لتنفيذ العقد، فإنه يستطيع أن يرجع على المشتري لمطالبته بأدائها¹⁸⁶. وهذا الالتزام من الالتزامات الشخصية التي أكدت عليها المادة الرابعة من قانون التسجيل العقاري.

ثالثاً: تسلم العقار

إن التزام البائع بتسليم العقار للمشتري كما بينا سابق يُنفذ متى ما وضع العقار تحت تصرف المشتري بحيث يستطيع حيازته والانتفاع به بشكل هادئ وكامل. في المقابل فإن المشتري يقع على عاتقه استلام العقار ويكون ذلك عن طريق الاستيلاء عليه والظهور عليه بمظهر المالك، أو يكون التسلم حكماً كما لو تم رضائياً¹⁸⁷.

¹⁸⁵ المادة 473 من القانون رقم 22 لسنة 2004 بإصدار القانون المدني، قطر.

¹⁸⁶ محمد لبيب شنب، مرجع سابق، ص 305.

¹⁸⁷ سمير تناغو، مرجع سابق، ص 344.

ويوجب القانون على المشتري الالتزام بتسلم المبيع متى ما تم العقد وذلك إذا لم يتم الاتفاق أو قضى العرف بغير ذلك، فقد نصت المادة 472 من القانون المدني على أنه " إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكاناً أو زماناً لتسلم المبيع، وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع، وأن ينقله من هذا المكان دون إبطاء، إلا بقدر ما يقتضيه النقل من زمن"188.

وفي حال لم يقيم المشتري بتنفيذ التزامه بالتسلم، يحق للبائع أن يطلب التنفيذ العيني فقد نصت المادة 245 من القانون المدني على أنه " 1- يجبر المدين، بعد إعداره، على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً، متى كان ذلك ممكناً. 2- ومع ذلك إذا كان في التنفيذ العيني إرهاب للمدين جاز للمحكمة بناءً على طلبه أن تقصر حق الدائن على اقتضاء تعويض إذا كان ذلك لا يلحق به ضرراً جسيماً."، ويحق للبائع أن يطلب فسخ العقد¹⁸⁹، كما يحق له في الحالتين السابقتين الرجوع على المشتري بالتعويض عن الضرر الواقع نتيجة عدم قيامه بتنفيذ التزامه بالتسلم. ويحق للبائع أن يعين على العقار يتولى المحافظة عليه وحراسته¹⁹⁰.

يتبين مما سبق أن الرضائية في عقد بيع الأبنية لا تزال بها رواسب تظهر وتنتج آثارها على العقد وأطرافه، وإن الالتزامات الشخصية التي رتبها المادة الرابعة من قانون التسجيل العقاري على طرفي العقد تظهر بشكل جلي وواضح سواء في التزامات البائع أو التزامات المشتري الناتجة عن عقد البيع غير المسجل.

إلا ان التساؤل حول حدود شكلية التسجيل لا يزال قائماً ، فما هو أثرها لو شاب عقد بيع الأبنية عيب أو انعدمت أركانه رغم كون العقد قد سبق تسجيله؟

188 المادة 472 من القانون رقم 22 لسنة 2004 بإصدار القانون المدني، قطر.
189 نصت المادة 183 بند 1 من القانون رقم 22 لسنة 2004 بإصدار القانون المدني على أنه " في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه، جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره أن يطلب فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتض".
190 حسن البراوي، مرجع سابق، ص 198.

المطلب الثاني:

شكلية التسجيل لا تلغي الطعن المتعلقة بالبيع

إن وجود الشكل لا يغني عن ضرورة توافر الإرادة، فالشكلية لا تعد بديلاً عن الإرادة، وما هي إلا مظهر تعبير عن الإرادة محددة من قبل المشرع¹⁹¹. وعليه لا يكفي وجود الشكلية لصحة التصرف الذي اشترطت فيه، بل يجب أن تكون صادرة من إرادة حرة صحيحة. إذاً فإن توافر الشكلية لا يمنع من الطعن في التصرف إذا شابه عيب من عيوب الرضا، أو في حال انعدام الإرادة، ولا تغني عن الطعن بالتصرف الشكلي بالصورية.

ولبحث تلك المسألة سيقع تقسيم المطلب لفرعين، الأول لبحث قوة التسجيل عند اختلال أركان العقد (الفرع الأول)، والثاني لبحث قوة التسجيل عند الطعن بالفسخ أو عدم النفاذ (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

الطعن المتعلق باختلال أركان العقد وشروطه

يُعد التسجيل عنصراً جوهرياً في عقد بيع الأبنية، سواء كان التسجيل ركناً فيها أو كان شرطاً لنقل الملكية¹⁹². ولا يعتد المشرع بالإرادة إذا لم تصدر في الشكل الذي افترضه القانون، فقد نصت المادة 91 من القانون المدني القطري على أنه "1- لا يلزم لانعقاد العقد حصول الرضا به في شكل معين، ما لم يقض القانون بغير ذلك. 2- وإذا فرض القانون شكلاً معيناً لانعقاد العقد، ولم يراع هذا الشكل في إبرامه، وقع العقد باطلاً"¹⁹³. فالشكل متى ما تطلبه المشرع في العقد أصبح عنصراً جوهرياً، وأهمية الشكل ناتجة عن أهمية التعبير عن الإرادة في العقد، ولذلك فشكلية التسجيل

191 جميل الشرفاوي، نظرية بطلان التصرف القانوني، مطبعة جامعة القاهرة، سنة 1956، ص 312.

192 حسين عبد القادر معروف، فكرة الشكلية وتطبيقاتها في العقود، رسالة دكتوراه، جامعة بغداد، العراق، سنة 2004، ص 53.

193 القانون رقم 22 لسنة 2004 بشأن إصدار القانون المدني.

تتمتع باستقلالية عن الإرادة، فتوافر الشكل في العقد لا يغني عن الطعن بالعقد وإبطاله لتخلف الإرادة الصحيحة¹⁹⁴.

مثال ذلك لو تخلف الإيجاب والقبول في العقد فإن العقد لا ينعقد أصلاً، فلو قام شخص بتزوير مستندات كوكالة أو تفويض قضائي واستخدمها لتسجيل عقار باسمه لدى إدارة التسجيل العقاري، فإن للمالك الحق في اثبات التزوير أمام المحكمة وإعادة العقار باسمه ومطالبة المزور بالتعويض، وذلك لعدم وجود عقد ولا إيجاب وقبول بين المالك والمزور، وبالتالي فإن إجراء التسجيل لم يمنع من بطلان العقد وإعادة الحال إلى ما كان عليها قبل التزوير¹⁹⁵. وقد جاء في حكم محكمة التمييز القطرية في الطعن رقم 34 لسنة 2009 تمييز بأنه " أن المرحوم (-) توفي في 2004/2/18 فتقدم أحد ورثته إلى المحكمة الشرعية بتاريخ 2004/3/14 بطلب لحصر تركته وتوزيعها على ورثته الشرعيين، وقيد الطلب برقم 2004/799 تركات كلي، وبجلسة 2004/6/29 ادعى أحد أبنائه بتزوير العقد المؤرخ في 2001/9/9 الصادر من المورث إلى زوجته الطاعنة والذي باع لها بمقتضاه العقار المبين بصحيفة الدعوى. والمحكمة بذات الجلسة ندبت خبيراً لتحقيق هذا الادعاء، وبعد أن قدم الخبير تقريراً أثبت فيه أن التوقيع المذيل به العقد والمنسوب إلى المورث لم يصدر منه. حكمت المحكمة دائرة التركات بالمحكمة الكلية بجلسة 2005/5/3 برد وبطلان العقد ثم حكمت بجلسة 2005/5/24 بإدخال العقار المشار إليه ضمن تركة المتوفى وعادت وحكمت بجلسة 2005/6/28 بتسجيله باسم ورثته جميعاً كل حسب نصيبه الشرعي."¹⁹⁶

194 حسين عيد القادر معروف، مرجع سابق، ص53.

195 محمد الزعبي، مدى قوة تسجيل البيوع في العقارية في سجل الأراضي الأردني، مجلة دراسات - العلوم الإنسانية، الجامعة الأردنية، الأردن، سنة 1986، ص167.

196 الطعن رقم 34 لسنة 2009، الدائرة المدنية والتجارية، محكمة التمييز القطرية، جلسة بتاريخ 2009/05/12.

وكذلك الحال عند عدم تطابق الإيجاب والقبول فإنه يؤدي إلى اختلال ركن الرضا، فلو اتفق المشتري مع البائع على أن يبيعه عقار معين، ثم سُجِّل باسمه عقار آخر غير المتفق عليه، فإن للمشتري الحق ان يقيم دعوى قضائية والمطالبة ببطلان العقد لاختلال الإيجاب والقبول، وتحكم له المحكمة بإعادة العقار باسم البائع وإعادة الثمن للمشتري¹⁹⁷.

ويستلزم عقد بيع الأبنية بالإضافة للشكلية المتمثلة في التسجيل، أن تكون هناك إرادة جدية فيما توجهت لإحداثه من حقوق والتزامات مترتبة على التصرف، فالالتزام بالتسجيل لا يمنع من الطعن بصورية عقد البيع، إذا كان العقد يخفي حقيقة تختلف عن ظاهر الأمر، وفي ذلك قضت محكمة التمييز القطرية بأنه "وحيث إن هذا النعي سديد، ذلك أن النص في المادة (217) من قانون المرافعات المدنية والتجارية على أن "المحركات الرسمية حجة على الناس كافة بما دون فيها من أمور قام بها محررها في حدود مهمته أو وقعت من ذوي الشأن في حضوره ما لم يتبين تزويرها بالطرق المقررة قانوناً"، ومفاد ذلك أن الحجية التي تختص بها الورقة الرسمية إنما تقتصر على ما ورد فيها من بيانات قام بها محررها في حدود مهمته أو وقعت من ذوي الشأن في حضوره وهذه هي التي لا يجوز الطعن فيها إلا بطريق الادعاء بالتزوير، أما ما يرد في هذه الورقة الرسمية من بيانات منقولة عن أوراق رسمية أو عرفية دون أن يكون له تحري صحتها فلا تكون لهذه البيانات الحجية المقررة في القانون للورقة الرسمية أو صورتها، ويجوز إثبات ما يخالفها بالطرق المقررة في القانون دون حاجة إلى سلوك طريق الطعن بالتزوير، ويبسط عليها سلطان القاضي في تقدير الدليل المستمد منها. لما كان ذلك، وكان تسجيل عقار النزاع باسم المطعون ضده الأول تم بمعرفة الموثق بناءً على كتاب المنتدب القضائي، وكان الذي أثبتته محرر الورقة الرسمية هو اتفاق الورثة

¹⁹⁷ محمد الزعبي، مرجع سابق، ص 167.

على تقسيم أعيان التركة حسب التقسيم المقترح من المنتدب القضائي دون أن يتحرى حقيقة الاتفاق ومدى مطابقته للواقع وما إذا كان صورياً، فلا تكون له الحجة المقررة في القانون للورقة الرسمية، وإن خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون معيباً بما يوجب تمييزه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.¹⁹⁸

إن الأثر المترتب على العقد في حال تخلف الإيجاب والقبول أو الصورية ينسحب كذلك على العقد المعيب بعيب من عيوب الرضا، ويتوافر الإكراه أو الغبن أو غيرها من العيوب فإن البطلان هو مصير ذلك العقد، فالتسجيل لا يصح عقداً باطلاً¹⁹⁹، إلا إذا أجازته الطرف الذي شاب رضاه عيب من عيوب الرضا، بعد زوال ذلك العيب، وقد قضت محكمة التمييز الأردنية ببطلان عقد بيع عقار تم بالإكراه، وذلك عند رفض المالك إجازته، حتى لو تم أمام دائرة التسجيل²⁰⁰.

من جانب آخر فإن الثمن في عقد بيع العقار هو ركن فيه، فهو محل العقد بالنسبة للالتزامات المشتري، كما أن العقار المعين هو المحل العقد بالنسبة للالتزامات البائع²⁰¹، وقد نصت المادة 419 من القانون المدني القطري على أنه "البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي"²⁰²، وقد قضت محكمة التمييز القطري في دعوى طلب الطاعنون فيها بفسخ عقد بيع العقار لعدم سداد الثمن بأنه "وكان الثابت بالأوراق أن الطاعنين تمسكوا أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضدها الأولى لم تسدد ثمن العقار المبيع للطاعن الأول بما يرتب له حقاً في طلب فسخ العقد وأن تسجيلها لهذا العقد لا يحول دون طلب فسخه

198 حكم محكمة التمييز القطرية رقم 82 لسنة 2009، الدائرة المدنية والتجارية، جلسة بتاريخ 2009/05/12.

199 محمد لبيب شنب، مرجع سابق، ص 138.

200 ريم عقلة أبو دلبوح، مرجع سابق، هامش ص 71.

201 حسن البراوي، مرجع سابق، ص 74.

202 المادة 419، من القانون رقم 22 لسنة 2004 بإصدار القانون المدني.

لعدم سداد الثمن الذي يعد ركناً أساسياً لا ينعقد البيع إذا انعدم هذا الركن ، ودلوا على ذلك بما
خلص إليه خبير الدعوى في تقريره من عدم سدادها للثمن ، وطلبوا إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات
دفاعهم باعتباره وسيلتهم الوحيدة في الإثبات ، وكان الحكم المطعون فيه قد أعرض عن هذا الدفاع
رغم جوهريته وأقام قضاءه على سندٍ من أن انتقال الملكية للمطعون ضدها الأولى بتسجيل عقد
البيع الصادر لها من الطاعن الأول يجعل طلب الفسخ غير ذي جدوى ، وكان هذا الذي أورده
الحكم لا يواجه دفاع الطاعنين فإنه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب
بما يوجب تمييزه. ²⁰³.

يتبين لنا مما سبق أن تسجيل عقد بيع الأبنية وإن كان هو الأصل في حفظ الحقوق العينية، إلا
أن التسجيل لا يصح العقود الباطلة لتخلف ركن من أركانها، وبالتالي فرغم كون التسجيل هو
إجراء لحفظ الحق العيني إلا أن المشرع القطري أجاز إبطاله وإعادة الحق لأهله في حال أنه تم
بطريقة لا تتماشى مع القواعد المقررة قانوناً لإبرام العقد، وكذلك أيضاً لنفاذه.

الفرع الثاني:

الطعن المتعلق بالفسخ أو عدم النفاذ

عقد البيع من العقود الملزمة للجانبين²⁰⁴، والتي تجيز عند عدم وفاء أحد المتعاقدين بالتزاماته أن
يطالب الطرف الآخر بعد الإعذار بالتنفيذ أو الفسخ، فقد جاء في البند الأول من المادة 183 من
القانون المدني القطري ما نصه " في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه،
جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره أن يطلب فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتض ²⁰⁵، وبالتالي

²⁰³ محكمة التمييز القطرية، طعن رقم 274 لسنة 2015، جلسة بتاريخ 2015/11/24.

²⁰⁴ عبد الفتاح عبد الباقي، مرجع سابق، ص69.

²⁰⁵البند 1 من المادة 183، من القانون رقم 22 لسنة 2004 بإصدار القانون المدني.

فإن عدم الوفاء بأي التزام من الالتزامات الناشئة عن عقد بيع الأبنية قد تكون سبب لفسخه. لقد استوجب المشرع القطري لنقل ملكية العقار إلى المشتري، تسجيل عقد البيع الصحيح، والتسجيل لا يعد مانعاً من طلب فسخ عقد البيع لعدم تنفيذ أحد الأطراف لالتزاماته الناشئة عن العقد، وقد أوردنا في الفرع السابق²⁰⁶ حكم محكمة التمييز بقبول التمييز المقدم من الطاعن والذي طالب فيه المحكمة بفسخ العقد لعدم الوفاء بالثمن، وقد حكمت المحكمة بتمييز الحكم أول درجة لعدم البحث في طلب فسخ العقد المقدم، والتي بدورها-محكمة أول درجة- كانت قد ردت على هذا الدفع عند نظرها الدعوى، أن الملكية انتقلت بالتسجيل وصدر سند ملكية للمشتري والذي يعد محرراً رسمياً ولا يجوز الطعن فيه إلا بالتزوير. ونستنتج مما سبق أن عقد بيع الأبنية بعد تسجيله لا يعد حائلاً دون المطالبة بفسخ العقد إذا أحل أحد المتعاقدين بالتزامه. ويكون للمحكمة سلطة تقديرية في ذلك، استناداً لنص للبند 2 من المادة 183 من القانون المدني القطري والتي نصت على " 2- ويجوز للقاضي أن يُنظر المدين إلى أجل يحدده إذا اقتضت الظروف ذلك، كما يجوز له أن يرفض الفسخ، إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى التزاماته في جملتها"²⁰⁷. وإذا قضت المحكمة بفسخ العقد يعاد المتعاقدين إلى الحال التي كانا عليها قبل إبرام العقد وتسجيله، ويعاد العقار إلى البائع ويشطب التسجيل من صحيفة العقار بناء على حكم المحكمة²⁰⁸.

ومن جانب آخر فإن الطعن بعدم نفاذ عقد البيع كذلك يعد سبباً لشطب التسجيل الذي تم لعقد بيع الأبنية، ويكون ذلك في حال الإعسار أو الإفلاس. ففي حالة الإعسار فإن أموال المدين جميعها

²⁰⁶ أنظر الفرع السابق: "قوة التسجيل عند اختلال اركان العقد". محكمة التمييز القطرية، طعن رقم 274 لسنة 2015، جلسة بتاريخ 2015/11/24.

²⁰⁷ البند 2 من المادة 183، من القانون رقم 22 لسنة 2004 بإصدار القانون المدني.

²⁰⁸ ريم عقلة أبو دليوح، مرجع سابق، هامش ص74.

تكون ضمانة للوفاء بديونه²⁰⁹، فلو أقدم المدين بالتصرف في عقاره بالبيع وتم تسجيل ذلك العقد في إدارة التسجيل العقاري، مما ترتب عليه إفسار المدين أو زيادة إفساره، فإن للدائن أن يرفع دعوى بعدم نفاذ التصرف وإبطال عقد البيع المسجل لدى إدارة التسجيل العقاري، وفي ذلك نصت المادة 272 من القانون المدني القطري على أنه " لكل دائن حقه مستحق الأداء، وصدر من مدينه تصرف ضار به، أن يطلب عدم نفاذ هذا التصرف في حقه، إذا كان التصرف قد أنقص من حقوق المدين أو زاد في التزاماته، وترتب عليه إفسار المدين أو زيادة إفساره، وذلك إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في المادتين التاليتين²¹⁰، ويشترط لعدم النفاذ أن يكون المدين قصد الغش، وأن يكون المتصرف إليه على علم بهذا الغش²¹¹، ويستطيع الدائن إثبات غش المدين أو علم المتصرف إليه بكافة طرق الإثبات. وعند رفع دعوى عدم نفاذ التصرف من قبل الدائن وقبولها، فإن للمشتري أن يرجع على البائع بضمان عدم التعرض والاستحقاق²¹².

أما في حالة الإفلاس وهي إذا ما كان المدين مالك العقار تاجراً، وتخلف عن سداد ديونه فإنه يحق للدائن أو النيابة العامة أن يطلبوا من المحكمة بشهر إفلاس التاجر، كما يحق للتاجر ذاته أن يطلب إشهار إفلاسه، ويجوز للمحكمة أن تقضي بشهر إفلاس التاجر، وقد نصت المادة 608 من قانون التجارة القطري على أنه " يشهر إفلاس التاجر بناء على طلب أحد دائنيه أو بناء على طلب التاجر نفسه أو طلب النيابة العامة، ويجوز للمحكمة أن تقضي بشهر إفلاس التاجر من

209 المادة 269، من القانون رقم 22 لسنة 2004 بإصدار القانون المدني.

210 المادة 272، من القانون رقم 22 لسنة 2004 بإصدار القانون المدني.

211 المادة 273، من القانون رقم 22 لسنة 2004 بإصدار القانون المدني.

212 محمد الزعبي، مرجع سابق، ص185.

تلقاء ذاتها"²¹³. ويجب أن يقيد ذلك الإشهار وتاريخ الوقف عن الدفع في إدارة التسجيل العقاري، ويتولى مدير التقليسة بنشر ذلك ومتابعة قيده لدى إدارة التسجيل العقاري²¹⁴.

فلو قام المفلس ببيع عقار وفاءً لدين لم يحل أجله من الديون التي في ذمته، وتبين لاحقاً أن أنه توقف عن الدفع بتاريخ سابق على بيع العقار، فإن العقد لا يكون نافذاً تجاه جماعة الدائنين، ويقع العقد باطلاً، وذلك على الرغم من أن عقد البيع قد تم وسجل في الصحيفة العقارية قبل الحكم بإفلاسه، أما إن كان البيع تم بتاريخ سابق على الوقف عن الدفع فإن العقد يكون نافذاً تجاه جماعة الدائنين ولا يحق له إبطاله²¹⁵. وفي هذا نصت المادة 635 على أنه " لا تسري في مواجهة جماعة الدائنين التصرفات الآتية إذا قام بها المدين بعد تاريخ التوقف عن الدفع، وقبل الحكم بشهر الإفلاس: 1 - جميع التبرعات ما عدا الهدايا الصغيرة التي يجري بها العرف. 2 - وفاء الديون قبل حلول الأجل أياً كانت كيفية هذا الوفاء، ويعتبر تقديم مقابل وفاء ورقة تجارية لم يحل ميعاد استحقاقها في حكم الوفاء قبل حلول الأجل. 3 - وفاء الديون الحالة وغيرها من الالتزامات بغير الشيء المتفق عليه. ويعتبر الوفاء بطريق الأوراق التجارية أو النقل المصرفي كالوفاء بالنقود. 4 - كل رهن أو تأمين يتقرر اتفاقاً ويكون لاحقاً لنشؤ الدين. وكل ما أجراه المفلس من تصرفات غير ما ذكر خلال الفترة المشار إليها، يجوز الحكم بعدم نفاذه في مواجهة جماعة الدائنين إذا كان التصرف ضاراً بها، وكان المتصرف إليه يعلم وقت وقوعه بتوقف المفلس عن الدفع. ويقع على مدير التقليسة عبء إثبات هذا العلم"²¹⁶.

213 المادة 608 من القانون رقم 27 لسنة 2006 بإصدار قانون التجارة.

214 المادة 621 من القانون رقم 27 لسنة 2006 بإصدار قانون التجارة.

215 محمد الزعبي، مرجع سابق، ص189.

216 المادة 635 من القانون رقم 27 لسنة 2006 بإصدار قانون التجارة.

نستنتج مما سبق بيانه أن حدود شكلية التسجيل، فالقيام بتسجيل عقد بيع الأبنية في إدارة التسجيل العقاري لا يسبغ حجية عليه مطلقاً تمنع الطعن فيه أو إبطاله لأي سبب من الأسباب. بل إن المشرع القطري قد حرص على النص على قواعد آمرة تحكم العقد وتحدد نفاذه من عدم نفاذه، أو بطلانه من صحته. فتخلف أركان العقد يبطله وعدم قيام أحد أطراف العقد بالتزامه يعطي الحق في المطالبة بالتنفيذ أو الفسخ، وإن تسجيل البيع في حال الاعسار أو الإفلاس لا ينفذ تجاه الدائنين. وكل ما سبق يثبت أن التسجيل شكلية غايتها تنظيم إجراءات البيع وضمان حقوق المتعاقدين وحفظ الحق العيني من الضياع أو عدم القدرة على الإثبات، وتكمن قوة التسجيل في نقل ملكية العقار وفقاً للقانون القطري والقوانين التي سارت على اعتبار التسجيل شرطاً لنقل الملكية، ويضاف إليه أن التسجيل بالإضافة لنقل الملكية، له قوة في انعقاد العقد وفق القوانين التي اعتبرته ركناً في العقد.

الخاتمة

تبين من خلال الدراسة أن عقد بيع الأبنية يكتف على أنه من العقود الرضائية من حيث الأصل، وقد كرسّت المادة الرابعة من قانون التسجيل العقاري القطري والمادة الثالثة عشر من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رضائية عقد البيع ورتبت عليه التزامات شخصية ولو لم يسجل.

وبعد دراسة الموضوع، توصلنا إلى عدة نتائج وتوصيات تتجسّد في الآتي:

النتائج:

- الأحكام القضائية كان لها الأثر البين في تكريس مبدأ الرضائية، وكان ذلك جلياً في الأحكام الصادرة عن محكمة التمييز القطرية ومحكمة التمييز في إمارة دبي التي تم استعراضها في متن الدراسة.
- إنّ الرضائية في عقد بيع الأبنية لا تؤخذ على إطلاقها كما هي في باقي العقود، بل قد سعت التشريعات لتقيدها وتأطيرها بإطار خاص يضمن استقرار التعاملات، وذلك يعود لطبيعة عقود بيع الأبنية والتي تتمتع بخصوصية لا نجدها في عقود البيع الأخرى. وتبين لنا أن أبرز مظاهر تلك الاشتراطات هو التسجيل الذي يشترطه المشرع لنفاذ عقد البيع.
- إنّ التسجيل ليس هو الشرط الوحيد الذي نظمه المشرع لنفاذ العقد فقد أقرت القوانين المنظمة لعقد بيع الأبنية العديد من الاشتراطات التي يجب توافرها، ومنها ما اشترطه المشرع في عقد البيع على الخارطة، وهي اشتراطات شكلية عديدة فقيدت مبدأ الحرية التعاقدية عقد البيع على الخارطة من أوجه عدة، سواء من ناحية القيود الشكلية المتعلقة بالمطور العقاري، أو من ناحية تحديد القيود الشكلية في مضمون العقد وكيفية تنفيذه.
- توصلنا من خلال الدراسة إلى طبيعة وتكييف عقد البيع على الخارطة في القانون القطري والقانون المقارن، وكيف أن المشرع القطري ميّز بين العقد الذي يبرم بين المطور والمشتري

واعتبره من العقود الشكلية، وأعتبر التصرفات اللاحقة والتي تتم بين المشتري الأول والمتعاقد الجديد أنها تصرفات رضائية ترتب التزامات بين المتعاقدين ولو لم تتم وفق الاشتراطات الشكلية التي قررها القانون.

- إنَّ تسجيل عقد بيع الأبنية يرتب آثار منها ما هو منشئ ومنها ما هو ناقل للحق، وأن التسجيل له حجية نسبية تجاه أطراف التصرف أو تجاه الغير، وعلى الرغم من الحجية النسبية التي يضمنها التسجيل، إلا أنه يبقى أفضل من تخلفه، فتخلف التسجيل يرتب آثار وجزاء قانونية.

- إنَّ العقود غير المسجلة يمكن تنفيذها عن طريق اللجوء للقضاء لإجبار البائع على نقل ملكية العقار عن طريق دعوى صحة ونفاذ العقد من جانب ومن جانب غير مباشر عن طريق صحة التوقيع.

- إن جزاءات عدم الالتزام بالتسجيل في التشريع القطري والتشريعات المقارنة التي تتبنى مبدأ الرضائية في عقود بيع الأبنية، لا ترقى لمستوى الردع، فهي غير مؤثرة بالشكل المطلوب، فالمشتري للعقار بعقد غير مسجل يستطيع أن يتسلم العقار، ويمارس عليه سلطتي الاستعمال والاستغلال، بل قد يتصرف في العقار، ويستفيد المشتري الجديد من التصرف بأحكام المالك الظاهر، وحتى يحقق قانون التسجيل العقاري والنظام العيني غايته وأهدافه، يجب أن يكون هناك جزاء جدي ورادع يضمن الالتزام بشكلية التسجيل.

- إنَّ حدود الاشتراطات الشكلية في حماية العقد وأطرافه تتمثل في أن تسجيل عقد بيع الأبنية هو الأصل في حفظ الحقوق العينية، إلا أن التسجيل لا يصحح العقود الباطلة لتخلف ركن من أركانها وبالتالي فإن التسجيل وإن كان هو إجراء لحفظ الحق العيني إلا أن

المشرع القطري أجاز إبطاله وإعادة الحق لأهله في حال أنه تم بطريقة لا تتماشى مع الخط الذي رسمه القانون لاكتساب الحق بالشكل والاركان الصحيحة.

- التسجيل في إدارة التسجيل العقاري لا يسبغ حجية مطلقة بحيث لا يجوز الطعن عليه أو إبطاله لأي سبب من الأسباب. بل إن المشرع القطري قد حرص على النص على عدة نصوص أمرت بحكم العقد وتحدد نفاذه من عدم نفاذه، أو بطلانه من صحته، فتخلف اركان العقد تبطله وعدم قيام أحد أطراف العقد بالتزامه يعطي الحق في المطالبة بالتنفيذ أو الفسخ.

- وإن تسجيل البيع في حال الاعسار أو الإفلاس لا ينفذ تجاه الدائنين.
- التسجيل تتمثل حدوده في أنه ليس إلا تنظيم لإجراءات البيع ولضمان حقوق المتعاقدين وحفظ الحق العيني من الضياع أو عدم القدرة على الإثبات.
- تكمن قوة التسجيل في نقل ملكية العقار، وذلك وفقاً للقانون القطري والقوانين التي سارت على اعتبار التسجيل شرط لنقل الملكية.
- إنَّ التسجيل بالإضافة لنقل الملكية، له قوة في انعقاد العقد وفق القوانين التي اعتبرته ركناً في العقد

التوصيات:

- نوصي المشرع القطري بأن تعاد صياغة المادة الرابعة من القانون 14 لسنة 1964 بحيث يكون التسجيل ركن في عقد بيع الأبنية، وتخلفه يرتب البطلان. حيث أن الرضائية وإن كانت مظهراً يعزز مبدأ سلطان الإرادة، إلا أن الشكليات المتزايدة أدت إلى تراجع ذلك المبدأ.

- نوصي المشرع القطري بضرورة إصدار تشريع موحد ينظم الملكية العقارية والتصرفات الواردة عليها، بدل الإنتشار غير المجدي في أكثر من قانون لتنظيم ذات العقد.
- نوصي المشرع بإعادة تشكيل لجنة التسجيل العقاري، بحيث تكون برئاسة قاضي وتصدر قراراتها بصفة قضائية، مما يضفي حجية أقوى للصحائف العقارية التي تفتح بناء على قراراتها.
- نوصي الجهات ذات الاختصاص بعقد البيع على الخارطة بضرورة تفعيل القانون 6 لسنة 2014 بتنظيم التطوير العقاري، وإصدار القرارات المفصلة والمكملة له، حيث المشاكل والنزاعات والقضايا في الواقع العملي والتي سببها عدم التفعيل لا تعد ولا تحصى.
- نوصي الباحثين والمختصين بضرورة العمل على بذل الجهد في المزيد من الدراسات والأبحاث في مجال التصرفات العقارية بشكل عام، وعقد بيع العقار بشكل خاص، حيث وجدنا صعوبة في الحصول على دراسات في هذا الشأن، خصوصاً في النطاق المحلي.

قائمة المراجع

كتب

1. أبن منظور، لسان العرب، المجلد الأول، الجزء الرابع، دار المعارف، مصر، بدون سنة.
2. اسعد دياب وطارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتابة، لبنان، الطبعة الثانية، سنة 199 .
3. توفيق حسن فرج، الوجيز في عقد البيع، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، سنة 1988
4. جاك يوسف الحكيم، العقود الشائعة والمسماة "عقد البيع"، جامعة دمشق، سوريا، سنة 1998.
5. جميل الشراوي، نظرية بطلان التصرف القانوني، مطبعة جامعة القاهرة، سنة 1956.
6. حسن البراوي، العقود المدنية في القانون المدني القطري، كلية القانون بجامعة قطر، دولة قطر، سنة 2016.
7. حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، سنة 2009.
8. خميس خضر، عقد البيع في القانون المدني، مكتبة القاهرة الحديثة، سنة 1974.
9. دلال العارضي، ضمان العيوب الخفية "دراسة مقارنة"، جامعة الكوفة، كلية القانون، العراق. بلا سنة.
10. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة، سنة 2004.
11. سعيد عبدالكريم مبارك، أصول القانون، الطبعة الأولى، الموصل، سنة 1982.
12. سلطان أنور، الموجز في مصادر الالتزام، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، سنة 1998
13. سمير تتاغو، عقد البيع، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2009.
14. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الرابع العقود التي تقع على الملكية "البيع والمقايضة"، دار احياء التراث العربي، بيروت لبنان، بدون طبعة، بدون سنة.
15. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، نظرية الالتزام بوجه عام، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، بدون سنة، بدون طبعة.

16. عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري: دراسة مقارنة، الجزء الأول، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، الطبعة الثالثة، سنة 2018.
17. علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، منشورات زين الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، سنة 2018.
18. علي نجيدة، الوجيز في عقد البيع، دار النهضة العربية، سنة 2003.
19. محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد البيع، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، سنة 2015.
20. محمود أحمد عبيد، الوسيط في شرح قانون التوثيق، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، سنة 2011.
21. محمود خيال، عقد البيع في القانون المدني القطري، كلية الشرطة، دولة قطر، بدون طبعة، بدون سنة.
22. محمود عبد الرحمن، الوجيز في الشهر العقاري، دار النهضة العربية، مصر، سنة 1999.
23. نور الدين لعرج ومحمد مومن وعبدالرؤف اللومي، العقود المسماة في القانون المدني القطري، كلية الشرطة، قطر، الطبعة الأولى، سنة 2017.
24. ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، سنة 2015، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.

أبحاث ودوريات

1. أشرف جابر، الإصلاح التشريعي الفرنسي لنظرية العقد: صنيعه قضائية وصياغة تشريعية - لمحات في بعض المستحدثات، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية. مج5، ملحق: 285-339، سنة 2017.
2. بمو برويز خان الدلوي، الأثر الكاشف للتسجيل في نقل ملكية العقار - دراسة مقارنة، مجلة الرافدين للحقوق، العدد 56، العراق، سنة 2018.
3. جمال مهاجر، قراءة في المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية على ضوء الاجتهاد القضائي والإداري، مجلة القانون المغربي، دار السلام للطباعة والنشر، المغرب، سنة 2016.

4. ذنون يونس صالح وعلي سلمان مهدي، مفهوم ذنون يونس صالح وعلي سلمان مهدي، مفهوم عقد البيع على التصميم الهندسي وتكييفه القانوني، مجلة جامعة تكريت للحقوق، العدد 1 الجزء 2، العراق، سنة 2016، ص 319.
5. صلوحة بومية، تطور الشكلية في القانون المدني، بحث منشور في مؤلف جماعي بعنوان مسائل في فقه القانون المدني المعاصر، نشر مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس 2014.
6. عقد البيع على التصميم الهندسي وتكييفه القانوني، مجلة جامعة تكريت للحقوق، العدد 1 الجزء 2، العراق، سنة 2016.
7. عياشي شعبان، الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار بناء على التصميم، مجلة العلوم الإنسانية، الجزائر، عدد 37، سنة 2012.
8. محمد الزعبي، مدى قوة تسجيل البيوع في العقارية في سجل الأراضي الأردني، مجلة دراسات - العلوم الإنسانية، الجامعة الأردنية، الأردن، سنة 1986.
9. نادية يونس، الشكلية في التصرفات العقارية في ضوء المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية والعمل القضائي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، المغرب، جامعة محمد الخامس، الرباط، Vol 1 No 1 2020.
10. نور الحجايا، حق الأجانب في تملك العقارات ملكية تامة في دولة قطر، الاعتراف به والقيود القانونية التي ترد عليه بعد اكتسابه، مجلة الندوة للدراسات القانونية، الجزائر، 2016.
11. ياسين محمد الشاذلي، التعليق على قانون تنظيم التطوير العقاري، رقم 6 لسنة 2014، المجلة القانونية والقضائية، وزارة العدل، قطر، سنة 2016.

رسائل وأطروحات

1. إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، تنظيم السجل العيني، رسالة دكتوراه، جامعة الإسكندرية، سنة 1977.

2. بتغة خولة، وظيفة الشهر العقاري، رسالة ماجستير، جامعة زيان عاشور، الجزائر، سنة 2016-2017.
3. حسين عبد القادر معروف، فكرة الشكلية وتطبيقاتها في العقود، رسالة دكتوراه، جامعة بغداد، العراق، سنة 2004.
4. ريم عقلة أبو دلبوح، الشكلية في عقد البيع في القانون الأردني: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة آل البيت، الأردن، سنة 1999.
5. سبيل جعفر حاج عمر، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء، أطروحة دكتوراه، جامعة صلاح الدين، سنة 2011.
6. فان كريم، نقل الملكية في بيع العقار في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة وهران، الجزائر، سنة 2011-2012.
7. المزوار قدور، أثر القيد على نظام الشهر العيني دراسة مقارنة مع نظام الشهر الشخصي، رسالة ماجستير، جامعة الجيلالي ليايس، الجزائر، سنة 2019/2020.
8. موزة سلطان الجابر، التطور الاقتصادي والاجتماعي في دولة قطر (1930-1973)، رسالة دكتوراه، جامعة قطر، مركز الوثائق والدراسات الإنسانية، سنة 2002.
9. موزة سويد السعيدي، بيع العقار على الخارطة وفق قوانين دولة الامارات العربية المتحدة دراسة مقارنة، رسالة ماجستير في القانون الخاص، جامعة الامارات، دولة الامارات العربية المتحدة، سنة 2018.
10. ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية -دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، جامعة وهران، الجزائر، سنة 2010/2011.

تشريعات

1. القانون 14 لسنة 1964 بنظام التسجيل العقاري، منشور في العدد 7 من الجريدة الرسمية، تاريخ النشر 1964/1/1. (قطر)

2. قانون رقم 9 لسنة 1979 بشأن التوثيق، منشور في العدد 8 من الجريدة الرسمية، تاريخ النشر 1979/1/1. (قطر)
3. قانون رقم 13 لسنة 1990 بشأن المرافعات المدنية والتجارية، منشور في العدد 13 من الجريدة الرسمية، تاريخ النشر 1990/1/1. (قطر)
4. القانون رقم 22 لسنة 2004 بشأن إصدار القانون المدني، منشور في العدد 11 من الجريدة الرسمية، تاريخ النشر 2004/08/08. (قطر)
5. القانون رقم 27 لسنة 2006 بإصدار قانون التجارة، منشور في العدد 10 من الجريدة الرسمية، تاريخ النشر 2006/11/13. (قطر)
6. القانون رقم 6 لسنة 2014 بتنظيم التطوير العقاري، منشور في العدد 6 من الجريدة الرسمية، تاريخ النشر 2014/04/07. (قطر)
7. قرار نائب الحاكم رقم 12 لسنة 1966 باللائحة التنفيذية للقانون رقم 14 لسنة 1964 بنظام التسجيل العقاري، منشور في العدد 4 من الجريدة الرسمية، تاريخ النشر 1966/1/1. (قطر)
8. قرار مجلس الوزراء رقم 20 لسنة 2004 بشروط وضوابط تملك غير القطريين للعقارات والوحدات السكنية، منشور في العدد 3 من الجريدة الرسمية، تاريخ النشر 2005/03/10، (ملغي). (قطر)
9. قرار مجلس الوزراء القطري رقم 14 لسنة 2013 بتعديل بعض أحكام القرار رقم 18 لسنة 2002 بتنظيم لجنة التسجيل العقاري، منشور في العدد 16 من الجريدة الرسمية، تاريخ النشر 2013/10/28. (قطر)
10. قرار مجلس الوزراء رقم 28 لسنة 2020 بتحديد المناطق التي يجوز فيها لغير القطريين تملك العقارات والانتفاع بها وشروط وضوابط ومزايا وإجراءات تملكهم لها وانتفاعهم بها، منشور في العدد 16 من الجريدة الرسمية، تاريخ النشر 2020/08/30. (قطر)
11. المرسوم السلطاني رقم 2 لسنة 1998 بإصدار نظام السجل العقاري، موقع قانون الإلكتروني، تاريخ الزيارة 2021/09/08، الساعة 9:42م، <https://qanoon.om/p/1998/rd1998002> / (سلطنة عمان)

12. القانون رقم 3 لسنة 2005 بشأن تنظيم التسجيل العقاري، موقع شبكة قوانين الشرق، تاريخ الزيارة
2021/09/09، 7:40م،
- <http://site.eastlaws.com/GeneralSearch/Home/ArticlesTDetails?MasterID=25>
- 8157 . (الإمارات - أبوظبي)
13. القانون رقم 3 لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي، الجريدة الرسمية، العدد 6،
السنة 44. (الإمارات - أبوظبي)
14. قانون رقم 13 لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، الجريدة الرسمية،
العدد 334، تاريخ النشر 2008/8/31، ص 5. (الإمارات - دبي)
15. قانون رقم 19 لسنة 2001 بشأن إصدار القانون المدني، الجريدة الرسمية، ملحق العدد 2476، تاريخ
النشر 2001/05/9م. (البحرين)
16. قانون رقم 13 لسنة 2013 بإصدار قانون التسجيل العقاري، الجريدة الرسمية، ملحق العدد 3110،
2013/06/27، ص 5. (البحرين)
17. القانون رقم 21 لسنة 2019 في شأن نظام السجل العيني، الجريدة الرسمية (الكويت اليوم)، العدد رقم
1446، بتاريخ 2019 /5 /26. (الكويت)
18. القانون رقم 13 لسنة 2019 قانون الملكية العقارية الأردني، منشور في الموقع الرسمي لدائرة
الأراضي والمساحة ، تاريخ الزيارة، 2021/09/24، وقت الزيارة 8:15م،
- <https://www.dls.gov.jo/ar/dlsDocuments/RealEstateProperty/RealEstatePrope>
rtyLaw.pdf (الأردن)
19. قانون رقم 67 لسنة 1980 بشأن إصدار القانون المدني، منشور في مجموعة التشريعات الكويتية، الجزء
الثاني، المجلد الأول، وزارة العدل، الكويت، الطبعة الأولى، سنة 2011، ص 14. (الكويت)
20. القانون 114 لسنة 1946 تنظيم الشهر العقاري، محيط الشرائع - 1856 - 1952 - الدكتور أنطون
صغير بك، المجلد الثاني (من ث إلى ش)، ص 2322. (مصر)

21. القانون رقم 131 لسنة 1948 بشأن إصدار القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 108 مكرر، تاريخ النشر 1948/07/29، ص 1. (مصر)

22. القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178، منشور في مدونة الحقوق العينية، وزارة العدل، المغرب، صادر في 2011/11/22 (المغرب)

أحكام قضائية

1. الطعن رقم 423 لسنة 2020 تمييز مدني، محكمة التمييز، جلسة 1 ديسمبر 2020. (قطر)
2. الطعانان 19 و 33 لسنة 2007، تمييز مدني، مجموعة الاحكام الصادرة عن محكمة التمييز، المكتب الفني، قطر، السنة الثالثة، سنة 2007، ص 233. (قطر).
3. الطعن رقم: 102 لسنة 2009، تمييز قطري، مجموعة الاحكام الصادرة عن محكمة التمييز. (قطر)
4. الطعن رقم 14 لسنة 2012، تمييز مدني، محكمة التمييز، جلسة 10 أبريل 2012. (قطر)
5. الطعن رقم 261 لسنة 2014، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بمحكمة التمييز، المكتب الفني، قطر، السنة الحادية عشر، سنة 2015. (قطر)
6. الطعن رقم 34 لسنة 2009، الدائرة المدنية والتجارية، محكمة التمييز القطرية، جلسة بتاريخ 12 مايو 2009. (قطر)
7. الطعن رقم 82 لسنة 2009، الدائرة المدنية والتجارية، محكمة التمييز القطرية، جلسة بتاريخ 12 مايو 2009. (قطر)
8. طعن رقم 274 لسنة 2015، الدائرة المدنية والتجارية، محكمة التمييز القطرية، جلسة بتاريخ 24 نوفمبر 2015. (قطر)
9. حكم محكمة التمييز القطرية رقم 227 لسنة 2015، جلسة بتاريخ 2015/10/27. (قطر)
10. الطعن رقم 274 لسنة 2015، جلسة 24 نوفمبر 2015. (قطر)
11. الطعن رقم 196 لسنة 2010، تمييز مدني، محكمة التمييز، جلسة 11 يناير 2011. (قطر)
12. الطعن رقم 188 لسنة 2016، تمييز مدني، محكمة التمييز، جلسة 20 يونيو 2016. (قطر)

13. الطعن رقم 66 لسنة 1979 قضائية، محكمة التمييز - الأحكام المدنية - رقم الصفحة 1029. (الأردن)
14. الطعن رقم 31 لسنة 1980 قضائية، محكمة التمييز الأردنية - الأحكام المدنية، ص 1248. (الأردن)
15. تمييز حقوق رقم 91/695، مجلة نقابة المحامين الأردنية، لسنة 1993، ص 897. (الأردن)
16. تمييز حقوق رقم 950 لسنة 1995، مجلة نقابة المحامين لسنة 1996، ص 1307. (الأردن)
17. الطعن 14 لسنة 2009، جلسة بتاريخ 2009/01/17، دبي، عقاري. (الإمارات - دبي)
18. الطعن رقم 40 لسنة 2009 قضائية - عقاري - بتاريخ 07-02-2010 محكمة التمييز. (الإمارات - دبي)

19. الطعن 52 لسنة 2015 عقاري، جلسة 2015/06/3. (الإمارات - دبي)

مقابلات شخصية

1. مقابلة شخصية مع الأستاذ عامر سعيد الغافري، مدير إدارة التسجيل العقاري، وزارة العدل، دولة قطر،

بتاريخ 20 سبتمبر 2021

مواقع الكترونية

1. الموقع الرسمي للحكومة الإلكترونية - إدارة الأراضي في المملكة الأردنية

[/https://portal.jordan.gov.jo/wps/portal/Home](https://portal.jordan.gov.jo/wps/portal/Home)

2. مكتبة جامعة قطر <http://www.qu.edu.qa/ar/library>

3. موقع المجلس الأعلى للقضاء بدولة قطر <http://www.sjc.gov.qa>

4. البوابة القانونية القطرية، الميزان [/http://www.almeezan.qa](http://www.almeezan.qa)

5. شبكة قوانين الشرق [/http://www.eastlaws.com](http://www.eastlaws.com)

6. موقع قانون الإلكتروني، [/https://qanoon.om/p/1998/rd1998002](https://qanoon.om/p/1998/rd1998002)

والله ولي التوفيق ،،،