



Journal of Anbar University for Law and Political Sciences



P. ISSN: 2706-5804

E.ISSN: 2075-2024

Volume 16- Issue 3- September- 2026

المجلد ١٦ - العدد ٣ - ايلول - ٢٠٢٦

The legal system for practicing real estate development activity

¹ Dania Jalal Yassin

¹ Ibn Sina University of Medical and Pharmaceutical Sciences

Abstract:

In this study, we examined the legal system for practicing real estate development activities by examining the legal mechanism for granting the real estate developer a license to practice his real estate development activity in accordance with the laws, regulations and instructions in force, to be implemented in an organized manner with the help of comparative legislation and the experiences of developed countries, and then examining the obligations of the real estate developer

1: Email:

Dania.jalal@ibnsina.edu.iq

2: Email:

DOI

<https://doi.org/10.37651/aujlp.2026.168282.1707>

Submitted: 2/12/2025

Accepted: 31/12/2025

Published: 1/09/2026

Keywords:

Real estate development
Developer
Licensing
obligations.

©Authors, 2026, College of Law
University of Anbar. This is an open-
access article under the CC BY 4.0
license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).



التنظيم القانوني لمزاولة نشاط التطوير العقاري

^١ م.م دانيه جلال ياسين

^١ جامعة ابن سينا للعلوم الطبية والصيدلانية

الملخص:

بحثنا في دراستنا هذه النظام القانوني لمزاولة نشاط التطوير العقاري من خلال البحث في الآلية القانونية لمنح المطور العقاري الرخصة لمزاولة نشاطه في التطوير العقاري بموجب القوانين والأنظمة والتعليمات النافذة ليتم تنفيذها بصورة منظمة بالاستعانة في التشريعات المقارنة وتجارب الدول المتطورة ومن ثم البحث في التزامات المطور العقاري كجزء لا يتجزء من التنظيم القانوني لمزاولة النشاط في التطوير العقاري.

الكلمات المفتاحية:

التطوير العقاري، المطور، الترخيص، الالتزامات.

المقدمة

شهد العالم مؤخراً وعلى صعيد العراق تحديداً مزاولة أنشطة التطوير العقاري والذي شأنه يعد من أبرز الأنشطة ذات الأهمية من الجوانب الاقتصادية والاجتماعية كونه يستقطب المستثمرين في توجيه رؤوس أموالهم في مثل هذه المشاريع من جانب وتشغيل الايدي العاملة من جانب اخر وتطوير المدن حضارياً وعمرانياً من جانب اخر لذا حتى لا تتم ممارسته بشكل عشوائي او عفوي فيستلزم وضع نصوص قانونية تنظم ممارسة نشاط التطوير العقاري ابتداءً من مدى تحقق الشروط في مزاولة النشاط مروراً بالترخيص الممنوح لمزاويلته انتهاءً بالالتزامات التي تفرض على المطور العقاري كجزء يعتبر من تحقق شروط مزاويلته والضمان على حسن سير العمل والالتزام بالنصوص القانونية والتعليمات ذات الصلة النافذة.

أولاً: اهداف البحث

البحث في الانظمة القانونية في التشريعات المقارنة للدول المتقدمة التي تنظم آلية منح الترخيص لمزاولة نشاط التطوير العقاري ومن ثم البحث في التشريع العراقي والمحاولة في ايجاد او اقتراح نصوص قانونية تنظم هذا الشأن

ثانياً: اسباب اختيار موضوع البحث

في مواكبة التطور العمراني والهندسي ذات الأهمية الاقتصادية والاجتماعية الحاصل في العالم ببرمته والذي يعتمد بشكل اساسي وضع نظم قانونية تنظم مزاويلته استدعى البحث في التشريعات المقارنة ذات الصلة وبما ان العراق احد هذه الدول المواكبة لهذا التطور فإنه

يواجه تحديات قانونية لكونه يفتقر بوجود نصوص قانونية بهذا الشأن لذا توجب البحث في ايجاد نصوص قانونية تنظم مزاولة نشاط التطوير العقاري.

ثالثاً: اشكالية البحث

تكمن الاشكالية بعدم وجود تنظيم قانوني خاص في العراق يواكب التطورات الحاصلة في العالم على

وجه العموم، والعراق على وجه الخصوص شأنه يتضمن نصوص قانونية تنظم الاجراءات

امن حيث منح الترخيص بمزاولة نشاط التطوير العقاري وفرض الالتزامات على عاتق من يزاوله.

رابعاً: منهجية البحث

تقوم دراستنا على المنهج الوصفي و التحليلي المقارن في التشريع العراقي والتشريعات المقارنة ذات الصلة، حيث نعرض بصورة اساسية النصوص القانونية في التشريعات المقارنة المنظمة بهذا المجال ومن ثم مقارنتها في القوانين العراقية

خامساً: خطة البحث

سنبحث موضوع التنظيم القانوني لمزاولة نشاط التطوير العقاري في مبحثين، في المبحث الأول نتناول مفهوم التطوير العقاري، وآلية الترخيص بمزاولة هذا النشاط اما في المبحث الثاني نبحث في كل من التزامات المطور العقاري القانونية والعقدية.

سادساً: منهجية البحث

تقوم دراستنا على المنهج الوصفي و التحليلي المقارن في التشريع العراقي والتشريعات المقارنة ذات الصلة، حيث نعرض بصورة اساسية النصوص القانونية في التشريعات المقارنة المنظمة بهذا المجال ومن ثم مقارنتها في القوانين العراقية.

I. المبحث الأول

الترخيص بمزاولة نشاط التطوير العقاري

ان مزاولة النشاط في مجال التطوير العقاري لايمكن ان يكون بصورة عشوائية بل من خلال تنظيم قانوني بموجب تشريعات خاصة تحدد آلية منح الترخيص لمزاولة هذا النشاط لذا سنتناول في هذا المبحث مطلبين في المطلب الأول نتناول مفهوم التطوير العقاري، وفي المطلب الثاني نتناول آلية من الترخيص لمزاولته.

I. أ. المطلب الأول

مفهوم التطوير العقاري

لتزايد أهمية نشاط التطوير العقاري في الآونة الأخيرة في كل من الجوانب الاقتصادية والاجتماعية من ناحية ولضعف تنظيمه من الجانب القانوني على مستوى العراق من ناحية أخرى أدى بنا الى البحث في هذا النشاط من الجانب القانوني وقبل ان نقوم بذلك لابد من تحديد مفهومه كنشاط تجاري يشمل اعمال التشييد والبناء والإدارة والتطوير وتعديل وتغيير الوحدات العقارية وبذلك نلاحظ اهيته كنشاط تزداد كونه يوجه نحو استغلال المساحات الحرة وكذلك في المناطق النائية وخارج المدن لبناء وتطوير وإدارة المجمعات ذات الطابع السكني والاقتصادي والتجاري فضلا عن انها تكون عادة ذات تصميم عامودي لتضم عدد كبير من الوحدات العقارية وتكمن أهمية هذا النشاط أيضا في تشغيل عدد كبير من الايدي العاملة فتعكس فائدته بتوفير فرص عمل للايدي العاملة الوطنية.

فقد عرفه البعض كنشاط بأنه يقوم من خلاله شخص طبيعي او المعنوي بمجموعة اعمال تشييد او بناء او تجديد مبان لغرض بيعها او تأجيرها او استعمالها لتلبية حاجات خاصة ملتزماً بأخذ زمام المبادرة او العناية الرئيسية في عملية انجاز او تجديد وبالمباشرة بنفسه او بواسطة الغير بالاعمال والأنشطة التي تتطلبها العملية^(١) وعرفه البعض الاخر بأنه النشاط الذي يشمل إقامة المباني او المنشآت او تنفيذ اية اعمال تطوير المشاريع العقارية بغض النظر عن طبيعتها سواء كانت سكنية او تجارية وبغض النظر عن الغرض منها كالاغراض الإدارية او الصناعية او السياحية الى غير ذلك، وإياً كانت طبيعة الشخص القائم بها سواء كان شخص طبيعي او معنوي او طرق تمويلها او الهدف منها التأجير او بيعها كوحدات مفرزة على الخارطة او بشكل ابنية جاهزة^(٢). لذا فإن نشاط التطوير العقاري هو نشاط يشمل جميع اعمال التشييد والبناء او التعديل والتغيير واعمال الإدارة والصيانة والاشراف على الأبنية والمنشآت إيا كانت طبيعة الابنية وإياً كان القائم بها.

وتبعاً لذلك فإن العديد من التشريعات المقارنة وضعت نصوص لتنظيمه وحدد ابتداءً مفهومه ومنها المشرع البحريني في المادة (١) من قانون تنظيم القطاع العقاري التي نصت على (التطوير العقاري هو يشمل مشاريع البيع على الخريطة واعمال مشاريع تطوير العقارات التي يصدر بتحديد قرار من مجلس الوزراء)^(٣)، وكذلك المشرع الجزائري حيث نصت المادة (٣) من قانون الترقية العقارية على (كل عملية تسمح بتأهيل بنايات او مجموعة

(١) باي عريبي ، "النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر"، (رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، ٢٠١٠)، ص ١٣.

(٢) هبة عباس نجم، "التنظيم القانوني لنشاط التطوير العقاري"، (رسالة ماجستير، كلية القانون والعلوم السياسية، الجامعة العراقية، ٢٠٢٢)، ص ١٠.

(٣) المادة (١)، من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧.

بنايات ذات طابع معماري او تاريخي دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون...^(١) وكذلك المشرع القطري حدد مفهومه بموجب نص المادة رقم (١) من قانون تنظيم القطاع العقاري (يشمل الاعمال التي يقوم المطور بهدف التصرف في الوحدات العقارية ويشمل فرز القسائم والمنشآت وتطوير البنى التحتية...)^(٢).

اما المشرع العراقي لم ينظم هذا النشاط ولم يحدد مفهومه رغم أهميته على مستوى العراق في الآونة الأخيرة لذا ندعو المشرع الى توضيح مفهومه والأنشطة التي تدرج ضمن مفهومه اسوة في التشريعات المقارنة.

وفي سبيل ذلك نوضح مفهوم الترخيص كرخصة او صلاحية تمنحها السلطة المختصة للمطور لمزاولة نشاط التطوير العقاري فتعني الاذن او الموافقة الصادرة من قبل جهة مختصة تمنح للطرف الاخر لمزاولة نشاط والقيام بعمل مادة، فيمثل صورة من صور تدخل الجهات الحكومية في نشاطات القطاع الخاص والمختلط فهي تعد سلطة رقابية سابقة للتأكد من مدى استيفاء المشروع موضوع الترخيص للشروط المطلوبة ومراعاته للنصوص والتعليمات النافذة لذا يمكن ان نرد بعض التعريفات لمصطلح الترخيص فقد عرفه البعض الاذن الممنوح للأفراد من قبل الدولة بالسماح لهم بممارسة نشاط معين ، او انها الوسيلة من وسائل تدخل الدولة عند ممارسة الافراد لنشاط معين وذلك لتجنب مما قد ينجم عن هذا النشاط من اضرار تصيب المصلحة العامة ، وكذلك يعرف بأنه عمل قانوني من جانب واحد يصدر بأمره احدى السلطات الإدارية في الدولة ليحدث اثر قانوني بأنشاء وضع قانوني جديد او تعديل او الغاء وضع قانوني قائم^(٣).

وقد نظمت التشريعات المقارنة آلية الترخيص مشيره ابتداءً الى ان هذا النشاط لا يتم الا بموجب الترخيص ومنها المشرع الجزائري حيث نصت المادة (٦) من قانون الترقية العقارية الى (تخضع كل عملية ترميم عقاري او إعادة تأهيل والتجديد عمراني او إعادة هيكلة او تدعيم الى ترخيص اداري مسبق) واخذ بذلك كل أيضا المشرع الاماراتي^(٤). اما المشرع العراقي لم يشر الى ذلك او ينظمه لذا ندعو المشرع بتحديد مفهوم الترخيص ابتداءً ومن ثم تحديد الجهة المختصة بمنح الترخيص لمزاولة نشاط التطوير العقاري والآلية الواجب اتباعها وفق نصوص صريحة وواضحة.

(١) المادة (٣)، من قانون الترقية العقارية رقم ١١-٠٤ لسنة ٢٠١١.

(٢) المادة (١)، من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤.

(٣) ايناس محمد شريف، "السلطة المختصة بالتراخيص الإدارية"، بحث منشور في العدد الخاص بالتدريسين وطلبة الدراسات العليا، الجزء الثالث، مجلد ٣٦، (٢٠٢١): ص ٤٩٤.

(٤) انظر المادة (٢)، من قانون تنظيم التطوير العقاري رقم ٦ لسنة ٢٠١٢.

I. ب. المطلب الثاني

إجراءات منح الترخيص

ان مزاولة نشاط التطوير العقاري يتم وفق آلية محددة متضمن سلسلة من الإجراءات القانونية وهذا ما اشارت اليه التشريعات المقارنة ومنها المشرع القطري حيث نصت المادة (٢) من قانون تنظيم القطاع العقاري على (لا يجوز مزاولة اعمال التطوير العقاري قبل الحصول على ترخيص بذلك من الإدارة وفقاً لأحكام هذا القانون) وقد اخذت بهذا التوجه أيضاً التشريعات المقارنة^(١). وبدورنا ندعو المشرع العراقي الى تنظيم مزاولة النشاط الخاص بالتطوير العقاري بموجب نصوص قانونية اسوة بالتشريعات المقارنة.

وسنوضح الإجراءات القانونية وفق ما جاءت به التشريعات المقارنة: -

أولاً: تقديم طلب

يلتزم المطور العقاري بتقديم طلب الى الجهة الإدارية المختصة وفقاً للنموذج المعتمد من قبل الجهة المذكورة مع المستندات المطلوبة وتقوم الجهة المختصة بدراسة الطلب ومن ثم البت فيه بالقبول او الرفض وقد اكدت التشريعات المقارنة على ذلك بتقديم الطلب مع المستندات الخاصة لمزاولة نشاط كتقديم وثيقة ملكية الأرض والتصاميم الهندسية والانشائية والعمرانية المعتمدة مع نسخة من النظام الرئيسي موضح فيه مراحل التنفيذ ومدة الإنجاز مع وثيقة ترخيص البناء واية معلومات او مستندات تشترطها الجهة الإدارية المختصة مع توضيح بيانات وطرق تمويل المشروع ومن ثم تبث الجهة الإدارية فيه خلال مدة ثلاثين يوماً بالقبول او الرفض ويكون لمقدم الطلب التظلم خلال المدة المحددة في حال الرفض^(٢).

اما المشرع العراقي إشارة الى تلك الجزئية بصورة عامة فيما يخص أي مستثمر كان مطور او مقاول او مهندس معماري وفق المادة (١٩) من قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ الا انه لم ينظم تلك المسألة على وجه الخصوص فيما يخص المطور العقاري كما نظمت التشريعات المقارنة نظراً لتزايد أهميته حيث يعتبر تقديم الطلب اول خطوة من خطوات مزاولة نشاط التطوير العقاري التي من خلالها تتم السيطرة على هذا النشاط وفق آلية قانونية وبصورة منظمة ليتأكد من خلالها من مدى صحة المعلومات المقدمة فيما يخص ملكية الأرض محل البناء وطبيعة الأبنية المقامة والتصاميم العمرانية ومدى تطابقها مع اهداف ومخططات العاصمة والأمانة العامة من الناحية العمرانية والهندسية فضلاً عن التأكد من

(١) انظر المادة (٢)، من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ ، والمادة (٤)، من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ والمادة (١٣)، من قانون تنظيم العقار البحريني رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧.

(٢) انظر المادة (٢٠)، من قانون تنظيم قطاع عقاري البحريني رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧ ، والمادة (٤)، من قانون تنظيم القطاع العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤.

صحة المعلومات الشخصية والكفاءة العلمية والعملية لمقدم الطلب ليتم السيطرة على هذا النشاط لذا كان الاجدر على المشرع تنظيمها اسوة بالتشريعات المقارنة.

ثانياً:- دفع الرسوم المقررة

يجب على مقدم الطلب دفع الرسوم القانونية المحددة عند تقديم الطلب لاستفتاء الإجراءات المطلوبة من الناحية الشكلية وقد اكدت التشريعات المقارنة على ذلك ومنها المشرع البحريني حيث نصت المادة (١٠٨) على ان (يصدر قرار مجلس الوزراء بناءً على اقتراح مجلس الإدارة بتحديد فئات الرسوم المستحقة على الخدمات وطلبات التراخيص...) وكذلك المشرع القطري نص على (تصدر الإدارة بعد استيفاء الرسم المقرر ترخيصاً بمزاولة اعمال التطوير العقاري) واكد على ذات المضمون ايضاً المشرع المصري^(١).

اما المشرع العراقي لم يشر الى ذلك ولم ينظمه بموجب نصوص قانونية لذا ندعو المشرع تنظيم دفع الرسوم المحددة كشرط او اجراء في من ترخيص لمزاولة أنشطة التطوير العقاري كأحد الموارد الاقتصادية من جانب ولتأكيد مدى جدية طالب الترخيص على طلبه في منح الترخيص.

ثالثاً:- التسجيل في السجل التجاري

ان من احد إجراءات منح الترخيص لمزاولة نشاط التطوير العقاري هو التسجيل في سجل المطورين العقاريين والذي يتم اعداده من قبل جهة إدارية مختصة^(٢)، وقد اكدت التشريعات المقارنة على ذلك ومنها المشرع البحريني حيث نظم هذا الاجراء بصورة تفصيلية وفق المادة (١٤) حيث نصت على ان السجل يتم مسكه وتنظيمه من قبل جهة إدارية مختصة ويسمى بسجل المطورين وهو سجل ورقي او الكتروني يتم تجديد البيانات فيه بشكل دوري ويلتزم المطور ابتداءً بتسجيل اسمه فيه وبياناته ومعلوماته الشخصية والعملية مه اخطار الإدارة بأي تغيير قد يحدث ويكون السجل متاحاً لأطلاع الجمهور^(٣) وقد اكد المشرع القطري والمشرع الجزائري والاماراتي على ذلك^(٤).

وهذا يعني ان للسجل العديد من الفوائد حيث يلتزم المطور بتثبيت بياناته ومعلوماته قبل منحه الترخيص للتأكد من مدى صحة وسلامة بياناته ومعلوماته فضلاً عن ان مسك

(١) المادة (١٠٨)، من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧، والمادة (٥)، من قانون تنظيم القطاع العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤، والمادة (٤٥)، من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

(٢) عمرو طه بدوي، النظام القانوني للتطوير العقاري، (القاهرة، مصر: دار النهضة العربية، ٢٠٢٠)، ص ٥٨.

(٣) المادة (١٤)، من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧.

(٤) انظر المادة (٦)، من قانون تنظيم القطاع العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤، والمادة (٣)، من قانون تنظيم السجل العقاري المبدأى الاماراتي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨، والمادة (٢٣)، من قانون الترقية العقارية رقم ١١-٠٤ لسنة ٢٠١١.

السجل يكون متاحاً للجميع بما يحمل من بيانات ومعلومات يمكن الاطلاع عليها فيمكن التأكد من امكانيته ومؤهلاه والمشاريع التي سبق وان تم تنفيذها قبل التعاقد معه من قبل القطاع العام والقطاع الخاص. فضلاً عنه يشكل أداة رقابية يمكن للجهات الإدارية ممارسة مهمتها بالرقابة من خلاله.

رابعاً:- فتح حساب الضمان

يقصد بحساب الضمان وفق مفهومه في التشريعات المقارنة ومنها المشرع القطري وضح مفهومه بأنه (حساب ضمان تطوير عقاري لدى البنك الذي تودع فيه مبالغ المشترين للوحدات المتصرف بها)^(١) وعرفه أيضاً المشرع البحريني (حساب مصرفي باسم مشروع التطوير العقاري لأيداع مبالغ المطورين والمودعين). وبناءً على ذلك يتوجب على طالب الترخيص ان يقوم بفتح حساب ضمان مصرفي باسم المشروع الذي يروم تنفيذه في مجال تطوير العقارات والذي يعد من اهم الضمانات التي اوجدتها التشريعات المقارنة حيث ان تنفيذ مثل هذه المشاريع يمتد لسنوات عديدة تستغرق مدة طويلة تستلزم توفير ضمانات قانونية^(٢) فضلاً عن ان حساب الضمان يعد دليلاً على جدية صاحب المشروع المزمع تنفيذه بالإضافة انه يمثل وسيلة من خلالها يتم إدارة المشروع اقتصادياً، وقد اكدت التشريعات المقارنة على ذلك الشرط لأجراء منح الترخيص حيث يودع في الحساب المبالغ المدفوعة اليه من قبل المشترين للوحدات العقارية فيتم تبعاً لذلك اصدار رخصة مزاولة نشاط التطوير العقاري ومنها المشرع البحريني المادة (١٥) على ان (يلتزم المطور بإنشاء حساب ضمان لمشاريع التطوير العقاري...) ^(٣) وقد اكد على ذلك كل من المشرع القطري ومشرع اماره أبو ظبي^(٤) وقد نظم مشرع اماره أبو ظبي إجراءات فتح حساب الضمان بشكل تفصيلي^(٥). اما بالنسبة للمشرع العراقي لم نجد أي نصوص تنظم حساب الضمان لا من حيث اجراء او وسيلة لمنح ترخيص فتح حساب الضمان ولا من ناحية آلية فتحه بالرغم من أهميته التي تشكل وسيلة توضح جدية المطور والتزامه في تطوير نشاطه العقاري وكذلك وسيلة للحفاظ على أموال المشترين وحمايتهم لذا كان على المشرع تنظيمه اسوة بالتشريعات المقارنة من حيث إلزام المطور بفتح حساب ضمان لدى مصرف معتمد ليودع فيه المشترين أموالهم مما يشكل أداة حماية من جانب واداة رقابية من جانب اخر.

(١) المادة (١)، من قانون تنظيم القطاع العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤، والمادة (١) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧.

(٢)(٢) (٢) ورود خالد محمد، "التنظيم القانوني للمطور العقاري"، (أطروحة دكتوراه، جامعة بغداد، ٢٠٢١)، ص ١٠٧.

(٣) المادة (١٥)، من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧.

(٤) انظر المادة (١٩)، من قانون تنظيم القطاع العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤، والمادة (١٨)، من قانون تنظيم القطاع العقاري لأمارة أبو ظبي رقم (٣) لسنة ٢٠١٥.

(٥) انظر المادة (٦)، من قانون حسابات ضمان التطوير العقاري لأمارة أبو ظبي رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧.

فضلا عن هذه الإجراءات نرى ان هناك شرط اخر وهو مهم قبل ان يمنح الترخيص الى المطور العقاري وهو تمتعه بالخبرة والكفاءة والشفافية حيث يستلزم ان يمنح الترخيص لمن يمتلك الخبرة الكافية والأمانة والشفافية في الجانب العملي. حيث نلاحظ أهمية الشرط المذكور فيما يخص مزاولة نشاط التطوير العقاري على مستوى العراق بسبب تلكو العديد من المشاريع في الإنجاز من حيث البنى التحتية والإدارة لذا نرى ضرورة سن تشريع ينظم آلية منح الترخيص لمزاولة نشاط التطوير العقاري ومن ضمن الشروط تقديم ما يثبت كفاءته وخبرته في مشاريع سبق وان قام بأنجازها مع تقديم تعهد بالشفافية والوضوح والصدق مع المتعاملين ومن التشريعات التي اكدت على ذلك هو المشرع القطري حيث اشترط توفر عنصر الخبرة وميز في ذلك بين الأجنبي والقطري فبالنسبة للشخص القطري يشترط ان تكون له خبرة لا تقل عن ثلاث سنوات سابقة عن تقديم الطلب في مجال إدارة وتشيد وبناء العقارات اما الشخص الأجنبي فيشترط ان تكون له خبرة في هذا المجال لمدة لا تقل عن عشرة سنوات سابقة عن تقديم الطلب طبيعيا كان ام معنويا^(١) وكذلك اكد المشرع البحريني شرطا ان لا تقل مدة خمس سنوات من الخبرة في هذا المجال وكذلك اكد على شرط الخبرة المشرع الجزائري ايضا^(٢).

II. المبحث الثاني

التزامات المطور العقاري

في طور البحث في الية الترخيص للمطور العقاري فلا بد ان يرتبط بالترخيص مسألة مهمة وهي الالتزامات التي تفرض على المطور تبعاً لمنح ترخيص في مزاولة نشاط التطوير العقاري. لذا سنبحث الالتزامات في كل من جانبين الالتزامات القانونية والالتزامات العقدية .

II.أ. المطلب الأول

الالتزامات القانونية

يفرض على المطور العقاري العديد من الالتزامات التي يشكل القانون مصدرا لها لذا سنبحث هذا الالتزامات وفق الاتي: -

اولاً:- الالتزام بالإعلان عن المشروع

يقصد بالإعلان هو مجموعة من الإجراءات التي تهدف الوصول الى فئة مستهدفة من الافراد بصورة لغوية او مرئية بهدف التأثير عليهم لشراء سلعة او خدمة وقد اكدت التشريعات المقارنة على أهمية الإعلان المسبق باتخاذ اية وسيلة إعلانية واضحة محددة من

(١) انظر المادة (٣)، من قانون تنظيم القطاع العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤
(٢) انظر قرار رقم (١) لسنة ٢٠١٨ البحريني بشأن الترخيص للمطور العقاري ، انظر المادة (١٢)، من قانون الترقية العقارية رقم ١١-٠٤ لسنة ٢٠١١.

قبل المطور العقاري الى الجمهور بصورة مشروعة ومنها المشرع الجزائري حيث نصت المادة (١٤) من قانون الترقية العقارية على (يلتزم المرقى العقاري بضمان الاعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للاشهار في البلدية المختصة...) ^(١)، واكد على ذلك أيضا المشرع البحريني على الزام المطور المرخص له بالإعلان في وسائل الاعلام المحلية او الأجنبية للترويج عن بيع الوحدات العقارية بشرط قيد تلك الوحدات في سجل خاص ^(٢)، وكذلك اكد مشرع اماره أبو ظبي والمشرع المصري على ذات الالتزام ^(٣). نظراً لأهمية الإعلان في المجال العمراني حيث تكمن هذه الأهمية بالنسبة لصاحب الإعلان او المستهدف فبالنسبة للأول حيث تكمن الأهمية في الترويج عن مشروعه بالوصول الى كافة الافراد باقل تكلفة اما بالنسبة للعميل حيث يوفر مجال واسع من الاختيارات لتمكنه من الوصول مع المقارنة حسب أولوياته ونظراً لأهميته اذ يشترط ان يكون واضح يخلو من سوء النية او الكذب او كل ما يؤدي الى الوقوع في الخطأ أي دون ان تكون هناك تضليل او وهم او خداع ^(٤).

اما موقف المشرع العراقي حيث لم ينظم هذه المسألة بالرغم من أهميتها حيث ان الإعلان هو وسيلة من خلالها يحيط الجمهور علماً بتفاصيل الوحدات العقارية التي ضمن مشروعه من جانب ومن جان اخر تكمن الأهمية في مدى وضوحه وشفافيته بالعلن دون ان يشوبه ايه تضليل او غش او خداع لذا كان على المشرع ان ينص على هذا الالتزام المترتب على عاتق المطور العقاري فيتضمن الإعلان مجموعة بيانات ومعلومات تخص الجانب الشخصي للمطور من حيث الاسم التجاري والعنوان والموقع ومقر العمل والمشاريع المنجزة سابقاً، والمعلومات التي تخص المشروع كمقر المشروع والمساحات وطرق التسديد والدفعات والمساحة الاجمالية وعدد الطوابق والمساحات المتاحة وغيرها من البيانات ذات الأهمية.

ثانياً:- الالتزام باحترام النظام العمراني:-

يلزم المطور العقاري باحترام ومراعاة النظام العمراني المتمثل بالانسجام العمراني والتقييد بالمخططات والتصاميم الهندسية بما ينسجم مع اهداف السياسة الوطنية في مجال التشييد والبناء فضلاً عن مخططات النمو الديموغرافي والتوزيع السكاني والظروف

(١) وقد اكد المشرع الجزائري في المادة (٢٥)، من المرسوم التنفيذي المرقم ١٢-٨٥ لسنة ٢٠١٢ على (ينعين على المرقى العقاري قبل أي عملية بيع او تسويق لكل او جزء من مشروعه ضمان اشهار صادق وواسع بمختلف وسائل الاعلام).

(٢) انظر المادة (٢٨)، من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧.

(٣) انظر المادة (١٥)، من قانون تنظيم القطاع العقاري في اماره أبو ظبي رقم ٣ لسنة ٢٠١٥ والمادة (٢٧)، من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

(٤) علاء حسين علي، "عقد بيع المباني تحت الانشاء"، (أطروحة دكتوراه، جامعة النهريين، كلية الحقوق، ٢٠٠٥)، ص ٨٤.

الاجتماعية والاقتصادية فأن ذلك من شأنه يساعد على التنسيق بين المراكز الحضارية من ناحية التوافق بين النسيج العمراني والحضري على مستوى الدولة^(١).

وقد اكدت التشريعات المقارنة على ذلك ومنها المشرع الجزائري في المادة (١٠) من قانون الترقية العقاري التي نصت على (يجب ان يؤخذ بالحسبان الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الاصلية عند تصميم البناية...) واكد أيضا في المادة (٨) حيث نصت على (يجب ان تسعى كل عملية تجديد عمراني الى جمال الاطار المبني وتحسين راحة المستعملين ومطابقته للمعايير العمرانية السارية). واكد على ذات المضمون كل من المشرع المصري والقطري والجزائري^(٢).

فضلا عن ذلك يلتزم المطور من خلال مزاوله نشاط التطوير العقاري بالمحافظة على البيئة والتي تشمل بمفهومها (المحيط بجميع عناصره الذي تعيش فيه الكائنات الحية)^(٣) وبشأن ذلك ظهرت العديد من الاتفاقيات الدولية التي تأكد على ضرورة توفير حماية قانونية لضمان الحفاظ على البيئة وفقا للمعايير المعتمدة^(٤) مما يستلزم الحفاظ على مكونات البيئة وخواصها وتوزنها ومنع التلوث او الاقلال منه ومكافحته من خلال استخدام الأساليب الحديثة لحماية البيئة.

وقد عرف المشرع العراقي التلوث البيئي (اية مواد صلبة او سائلة او غازية او ضوضاء او اهتزازات او اشاعات او حرارة او وهج او ما شابهها او عوامل احيائية تؤدي بطريقة مباشرة او غير مباشرة الى تلوث البيئة)^(٥) واكد على ذلك أيضا في قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦، لذا تبعا لذلك يلتزم المطور العقاري بمراعاة مبادئ وقواعد حماية البيئة والحفاظ عليها للحد من تلوثها عند القيام بأعمال التشييد والبناء لما ينتج عن هذه الاعمال من مخلفات مادية صلبة او غازية تؤدي الى الاضرار بالبيئة.

ثالثاً: -الالتزام بأخلاقيات المهنة

يفترض على المطور العقاري عند تنفيذه مشروعه الالتزام بأخلاقيات المهنة والمتضمنة العديد من القواعد والمبادئ لجعل بيئة العمل بيئة ذات شفافية ونزاهة ووضوح مع مراعاة المعايير المهنية في حماية حقوق العمال والمتعاملين معه في تحقيق تنمية مستدامة وقد اكدت على ذلك التشريعات المقارنة ومنها المشرع لأمانة ابوظبي في المادة (٦) التي نصت على (يجب على جميع المرخص لهم ان يلتزموا بأحكام دليل قواعد السلوك والأداب المهنية

(١) ورود خالد محمد، مصدر سابق، ص ١٣٥.

(٢) انظر المادة (٢٧)، من قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، والمادة (٥)، من قانون تنظيم القطاع العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤.

(٣) صبا نعمان الوسي، قانون حماية البيئة، (جامعة بغداد: كلية القانون، مطبعة نور العين، ٢٠٢١)، ص ٨.

(٤) حيث انعقد اول مؤتمر للمم المتحدة في ستوكهولم عام ١٩٧٢ المتضمن العديد من المبادئ والتوصيات لتحسين البيئة وحمايتها.

(٥) انظر المادة (٧/٢)، من قانون حماية وتحسين البيئة العراقي رقم ٢٧ لسنة ٢٠٠٩.

التي تصدر الدائرة بموجب احكام القانون^(١) وتبعا لذلك قد وجهت دائرة الاملاك والأراضي في دبي مجموعة مبادئ للسلوك والاخلاقيات الواجب اتباعها من قبل المطورين في القطاع العقاري وهي (الثقة والخصوصية وسرية المعلومات ومعالجة تضارب المصالح والعدل والمساواة والنزاهة والشفافية ومراعاة القوانين والأنظمة الأخلاقية في تقديم المعلومات والاعلانات وحماية حقوق المتعاملين والعمل على خدمة المجتمع).

وقد أكد المشرع الجزائري ايضاً على ذلك في المادة (٤٧) نص على (يجب على المرقى العقاري ان يساهم بصفة فعالة في الاثراء الدائم لأخلاقيات المهنة والاحترام الصارم لها ويجب على وجه الخصوص: الوفاء، عدم قبول أي دفع او تسبيق لا يكون مكون لديون المنتظمة، عدم اللجوء للإشهار الكاذب او الاستغلال، السهر على صحة البيانات والمعلومات)^(٢).

اما المشرع العراقي لم ينظم الالتزام أعلاه على عاتق المطورين في مجال العقار وكان الاجدر ان ينظم ذلك بموجب نص يفرض على جميع المتعاملين في الاستثمارات العقارية سواء كان مستثمر او مقاول كان او مطور عقاري قواعد ومبادئ أخلاقية ضمن إطار مزاولة نشاطه للحيلولة دون حدوث مشاكل او خلافات في العمل .

رابعاً:- الالتزام بمراعاة القوانين والتعليمات النافذة

نظرا لصلاحيات الجهة الإدارية مانحة الترخيص بمزاولة نشاط التطوير العقاري فهذا شأنه يؤدي الى ضرورة مراقبة ومراقبة الجهة المذكورة على أنشطة وفعاليات المطور العقاري والاطلاع على سير عمله متى ما شاءت الإدارة للتأكد من مدى تنفيذ المطور لالتزامه القانوني والعقدي وعلى سبيل ذلك يلزم بتقديم التقارير والمستندات المطلوبة والادلاء بالمعلومات ذات الأهمية لتشكل تلك الوسيلة الأساسية في تمكين الجهة الإدارية من ممارسة الاشراف والرقابة مما يبقى الطرف الوطني على اطلاع دائم ومعرفة تامة في سير الأنشطة الاستثمارية المعمارية بما ينسجم مع الخطط العمرانية للمدن .

ويراعى أيضا التعليمات الصادرة فيما يخص الرسوم المفروضة على انشطته وعلى العمال والمستخدمين والآلات والمكائن وغيرها من المستلزمات^(٣)، وكذلك التعليمات النافذة الخاصة بإمكانية الاستعانة بمقاول من الباطن والوسيط والاعلان والتسويق وعدد المشاريع المرخص بمزاومتها حيث نظمت التشريعات المقارنة تلك المسائل وفق آلية محددة يستلزم على المطور مراعاتها^(٤).

(١) المادة (٦)، من قانون أبو ظبي رقم ٣ لسنة ٢٠١٥

(٢) انظر المادة (٤٧)، من قانون الترقية العقارية رقم ٠٤-١١ لسنة ٢٠١١.

(٣) انظر المادة (٩)، من قرار المجلس التنفيذي الاماراتي رقم ٦ لسنة ٢٠١٠.

(٤) انظر المادة (٩)، والمادة (٨)، من قانون تنظيم القطاع العقاري الاماراتي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨، والمادة (٧) من قانون تنظيم القطاع العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤، وقد اكد المشرع الجزائري أيضا في المادة (٤٥)، من قانون الترقية العقارية على ضرورة ان يكون عقد التطوير العقاري المبرم مراعي ومطابق لاحكام القوانين والتشريعات النافذة.

II.ب. المطلب الثاني

الالتزامات العقدية

ان عمل المطور العقاري ينظم بموجب عقد يفرض مجموعة من الالتزامات والحقوق لكل من طرفيه وما يعيننا في بحثنا هذا الالتزامات المترتبة على عاتق المطور العقاري كجزء من مزاوله نشاطه وانجازه على اتم وجه وسنبحث الالتزامات التعاقدية وفق الاتي: -

أولاً: -تنفيذ المشروع وفق التصاميم والمعايير المعتمدة

الأصل ان يتم تنفيذ مشروع التطوير العقاري وفق بنود العقد المبرم بين كل من الطرفين واستناداً الى شروط الترخيص الممنوح له فيفترض ابتداءً تنفيذ العقد وفقاً لمبدأ حسن النية والذي بشأنه يمثل الالتزام الرئيسي في العقد مما يلتزم المطور بتنفيذه وفقاً لبنوده ولشروط الترخيص الممنوح له^(١) فيمثل جزء من هذا الالتزام هو تنفيذ المشروع وفقاً للمعايير والمواصفات المتفق عليها وفي حال لم ترد في بنود العقد فتتم وفق المعايير المعتمدة في هذا المجال وقد اكد المشرع الجزائري على الالتزام بمبدأ حسن النية عن تنفيذ العقد على ذلك في المادة (٤٧) على ان (... عدم اللجوء الى الاشهار الكاذب او استغلال بأي شكل من الاشكال حسن النية) واكد على ذلك ايضاً في المادة (١١) من القرار التنفيذي على (يتعين على المرفقي العقاري عدم استغلال حسن النية والثقة...) واكد على ذات المضمون ايضاً المشرع البحريني^(٢).

وكذلك المشرع العراقي أكد على مبدأ حسن النية بموجب القواعد العامة في القانون المدني العراقي مما يتوجب على طرفي العقد تنفيذه وفي حسن النية.

لذا يلتزم المطور بتنفيذ التزامه وفقاً لما ورد في العقد فضلاً عن القوانين والأنظمة المعتمدة في التطوير العقاري من ناحية البناء والتشييد او الإدارة فيراعي التخطيط العمراني والتصاميم الهندسية والخرائط وقواعد ومعطيات التمدن والمواد المستخدمة فضلاً عن مراعاة معايير ومتطلبات السلامة وتوفير الراحة في السكن او الاستعمال والاستغلال والتصرف فضلاً عن توفير الخدمات المذكورة في العقد. وقد اكد المشرع البحريني في المادة (٣٠) بالنص على (يلتزم المطور العقاري بتنفيذ مشروعه طبقاً للتصاميم الهندسية الانشائية والمعمارية المعتمدة والمستندات التي منح الترخيص على أساسها) واكد على ذات المضمون أيضاً المشرع الجزائري والمشرع القطري والمصري^(٣). وللذان اعتبروا هذا الالتزام هو التزام قانوني وعقدي حيث يفترض مراعاة حفاظاً على كل من مصلحة الطرف المتعاقد وهو العميل

(١) اسراء محمد البدوي، "التعاقد بأسلوب الدفع بالاجل"، (رسالة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة النهريين، ٢٠١٧)، ص ١٠٨.

(٢) انظر المادة (٣١)، من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧.

(٣) انظر المادة (٢)، من مرسوم التنفيذي الجزائري رقم ١٢ - ٨٥ لسنة ٢٠١٢ ، والمادة (٧)، من قانون التنظيم القطاع العقاري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ ، والمادة (٤٩)، من قانون البناء المصري ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.

وكذلك المصلحة العامة وفقا للترخيص الممنوح له ليراعي تبعا لذلك البنى التحتية للمشروع في مجال التصميم والبناء والتشييد وكذلك حسن التنظيم والإدارة.

اما بالنسبة للمشرع العراقي لم ينظم هذه المسألة لذا نقترح على المشرع اسوة في جميع التشريعات المقارنة الى الزام المطور بالتقييد في بنود العقد وشروط الترخيص الممنوح له في مجال التصاميم الهندسية والعمرانية لضمان مطابقتها للمواصفات والمعايير المعتمدة من جانب وانسجامها مع المدينة وطبيعتها من جانب اخر فضلا عن مراعاة شروط السلامة والأمان وتوفير الراحة للعميل حيث ان أي خطأ او تقصير يؤدي الى مشاكل عديدة ومخاطر شأنها تمس سلامة الافراد والطبيعة في المدن لذا يفترض على المشروع تنظيمه في نص قانوني.

ثانياً: - الالتزام بنقل ملكية المشروع

ان عقد المطور العقاري مع العميل هو عقد ناقل للملكية فيلتزم المطور تبعاً لذلك بنقل الملكية^(١)، الا ان في طور هذا الالتزام يثار تساؤل هل يكمن الالتزام بنقل الملكية بمجرد ابرام العقد مع العميل او يلزم اتمام بناء وتشديد العقار وانجازه، وقد عالجت التشريعات المقارنة هذه المسألة بطرق مختلفة حيث المشرع الجزائري نص على (عقد البيع على التصاميم لبنانية او جزء من بنائية مقرر بناؤها او في طور البناء هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرفي المرفقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع

تقدم الاشغال)^(٢) وهذا يعني ان ملكية العقار لا تنتقل بمجرد ابرام العقد وانما عند اتمامه مع مراعاة الشكلية التي يتطلبها القانون ذات العلاقة لذا يلتزم المطور بنقل الملكية عند انجاز اعمال التشييد والبناء مع مراعاة الشكلية. وقد اخذ بذات الاتجاه كل من المشرع الاماراتي والبحريني^(٣) على خلاف المشرع القطري الذي افترض ان الملكية تنتقل بمجرد ابرام العقد وتسجيل الوحدة العقارية بالسجل المبدئي دون انتظار إتمام البناء وانجازه والإجراءات الشكلية في نقل الملكية^(٤). اما المشرع العراقي وفق احكام قانون التسجيل العقاري فأن الالتزام بنقل الملكية لا يتم الا بمراعاة الشكلية في الإجراءات وهي انجاز الوحدة العقارية وصدور شهادة انجاز البناء وتسجيلها في السجل العقاري.

(١) محمد كاظم محمد ، "عقد بيع العقار على الخريطة"، (أطروحة دكتوراه ، كلية القانون، جامعة كربلاء، ٢٠١٥)، ص ١٠٨.

(٢) المادة (٢٨)، من قانون الترقية العقارية رقم ١١-٠٤ لسنة ٢٠١١.

(٣) انظر المادة (٩)، من قانون التسجيل العقاري رقم ٧ لسنة ٢٠٠٦، والمادة (٧) من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم السجل العقاري، والمادة (٣١)، من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧.

(٤) انظر المادة (١٣)، من قانون تنظيم القطاع العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤.

ثالثاً: - الالتزام بتسليم المشروع في المدة المحددة

يلتزم المطور العقاري بتسليم المشروع الى المتعاقد (الطرف الاخر بالعقد) خلال المدة المتفق عليها وفي خلاف ذلك تترتب مسؤولية عقدية على عاتقه^(١) ، وقد اكدت التشريعات المقارنة على ذلك ومنها المشرع الجزائري حيث الزم المطور العقاري بتسليم الوحدة العقارية ضمن المدة المحددة الى العميل وبخلاف ذلك تفرض غرامات تأخيريه^(٢) واكد أيضاً على ذلك كل من المشرع القطري والبحريني^(٣).

ويعد جزءاً من الالتزام هذا تسليم ضمن المدة المحددة ومطابق للمواصفات المتفق عليها في العقد حيث لا يكفي ان يسلم ضمن المدة المحددة وهناك عيب او نقص او تغيير في مواصفاته^(٤) وقد اكد المشرع القطري على ذلك بالنص على (... يلتزم المطور العقاري بتسليم المشتريين وحداتهم في التاريخ المحدد في العقد وبالمواصفات المعتمدة التي تم التعاقد على أساسها واتخاذ الإجراءات اللازمة) وقد اكد المشرع القطري والبحريني على ذات المضمون^(٥).

اما المشرع العراقي لم ينظم ذلك بموجب نص قانوني كون ان المشرع لم ينظم قانون خاص او نصوص محدد تنظم آلية التطوير العقاري وبدورنا ندعو المشرع الى فرض التزام على عاتق المطور بتسليم المشروع الى المتعاقد الاخر ضمن المدة المحددة مع فرض غرامات تأخيريه عند الاخلال بهذا الالتزام لمعالجة ما يحدث بأرض الواقع من تلكا العديد من المشاريع في الإنجاز وعدم التقيد في المدد المتفق عليها دون مراعاة ما ينتج عن اضرار بالنسبة للمتعاقد الاخر مما ينتج عن ذلك خلافات عديدة ومشاكل بين طرفي العقد.

رابعاً: -الالتزام بالضمان

بموجب القواعد العامة لعقود البيع فإن المطور العقاري يلتزم بضمان العيوب الخفية والعيوب الظاهرة بموجب وبموجب قواعد التشييد والبناء يكون هذا التزامه هو التزام بالضمان العشري .

فيما يخص الضمان العشري هو التزام يقع على عاتق كل من المطور العقاري والمهندس والمقاول والمتمثل بضمان سلامة المباني والمنشآت الثابتة التي تم تشييدها من

(١) ساره الهاجري، "المطور العقاري في القانون القطري والقوانين المقارنة"، بحث منشور في مجلة الحقوق والعلوم السياسية ، الجامعة اللبنانية، العدد ٤٢، (٢٠٢٢): ص١٨.

(٢) انظر المادة (٤٣)، من قانون الترقية العقارية رقم ١١-٠٤ لسنة ٢٠١١.

(٣) انظر المادة (٧)، من قانون تنظيم القطاع العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤، والمادة (٣١)، من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧.

(٤) علاء حسين الجوعاني، المصدر السابق، ص١٠٨.

(٥) انظر المادة (٧)، من قانون تنظيم القطاع العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤، والمادة (٣٠)، من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧.

التهدم والعيوب التي تهدد متانتها وسلامتها والمحددة قانوناً عشرة سنوات تبدأ من وقت إتمام البناء او من وقت الانشاء.

حيث يضمن المطور العقاري العيوب التي يلتزم بها المهندس المعماري والمقاول خلال مدة الضمان (عشرة سنوات) وتفرض المسؤولية قانوناً مال يثبت ان هناك سبب أجنبي^(١).

وقد نظمت التشريعات المقارنة الالتزام محل بحثنا هذا ومنها المشرع البحريني حيث نصت المادة (٧١) على (يسأل المطور عن العيوب التي تظهر بالأجزاء الهيكلية من العقار المشترك التي يخطره بها اتحاد الملاك او مالك اية وحدة وتستمر مسؤولية المطور لمدة عشر سنوات تبدأ من تاريخ حصوله على شهادة الإنجاز)^(٢) وقد أكد على ذات المضمون أيضاً مشرع اماره أبو ظبي^(٣).

اما المشرع العراقي لم ينظم احكام الضمان العشري فيما يخص نشاط المطور العقاري وبناءً على ذلك ندعو المشرع الى فرض التزام الضمان العشري على عاتق المطور العقاري لتوفير حماية للطرف الاخر عن أي عيب يظهر بالبناء يهدد سلامته خلال مدة الضمان.

الخاتمة

وفيها اهم النتائج والتوصيات:

أولاً: النتائج:-

- ١- التطوير العقاري هو نشاط استثماري يقوم من خلاله الشخص بغض النظر عن طبيعته ان كان شخص طبيعي او معنوي بأعمال بناء وتطوير وإدارة المباني استثمارها بالبيع او الايجار.
- ٢- الترخيص هو صلاحية او سلطة تمنحها جهة إدارية مختصة للشخص الذي يروم مزاوله نشاط التطوير العقاري بعد التحقق من توافر شروط محددة وممارسة إجراءات معينة.
- ٣- منح الترخيص لمزاولة التطوير العقاري يمر بالعديد من الإجراءات الواجب مراعاتها لضمان سلامة الرخصة ومنها تقديم طلب مع المرفقات المطلوبة للجهة الإدارية المختصة ودفع الرسوم المحددة ومن ثم التسجيل في السجل العقاري وفتح حساب ضمان بعد ذلك بالإضافة الى إجراءات أخرى ترى الجهة المختصة واجب مراعاتها.

(١) ورود خالد محمد، مصدر سابق، ص ١٩٧.

(٢) المادة (٧١)، من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧.

(٣) انظر المادة (٧٣)، من قانون تنظيم القطاع العقاري في اماره أبو ظبي رقم ٣ لسنة ٢٠١٥.

- ٤- سجل المطورين هو سجل ورقي او الكتروني يتم تنظيمه من قبل جهة مختصة تدون فيه المعلومات والبيانات المتعلقة بالمطور العقاري الراغب في الحصول على الرخصة لمزاولة نشاطه.
- ٥- حساب الضمان هو حساب مصرفي يودع فيه المطور العقاري مبالغ الافراد المشترين للوحدات العقارية لضمان إدارة المشروع بشكل صحيح وشفاف.
- ٦- يقع على عاتق المطور العديد من الالتزامات لضمان جدية المطور وحسن أدائه كأحد الضمانات لمنح الرخصة.
- ٧- هناك التزامات قانونية كالالتزام بالإعلان عن المشروع من خلال اتباع وسيلة إعلانية تصل الى الجمهور، فضلاً عن احترام ومراعاة النظام العمراني ومخططات التوزيع السكاني والديموغرافي والمعماري ومراعاة اخلاقيات المهنة من خلال احترام المبادئ والقواعد ضمن بيئة العمل فضلاً عن مراعاة القوانين النافذة.
- ٨- الالتزامات العقدية ابتداءً من تنفيذ المشروع وفق ما تم الاتفاق عليه من تصاميم ومعايير محددة ومن ثم نقل الملكية ضمن المدة المتفق عليها بعد انتهاء المشروع العقاري.

ثانياً: التوصيات:-

- نوصي المشرع العراقي بوضع نظام قانوني يعالج آلية مزاولة نشاط التطوير العقاري وذلك لمواكبة التطور العمراني والاقتصادي في البلد من جانب ووضع إطار محدد الإجراءات الواجب اتباعها بكل نزاهة وشفافية للحصول على رخصة من جانب اخر، فينظم الاتي:-
- ١- وضع نص يحدد مفهوم نشاط التطوير العقاري ليكون قانون خاص بهذا النشاط دون غيره كالمقولة والبناء والاستثمار لما له من خصوصية واهمية تتطلب ذلك.
 - ٢- تحديد المشاريع الاستثمارية الخاضعة ضمن هذا المفهوم ومنها مشاريع البيع في الوحدات العقارية والبنى التحتية وتطوير الأبنية المقامة وتزويدها بالخدمات اللازمة والإدارة الدائمة.
 - ٣- تحديد من هو المطور العقاري سواء كان شخص طبيعي او معنوي حيث لايمكن ان يكون بشكل عشوائي او عفوي وانما يخضع لشروط محددة كالخبرة والكفاءة والمشاريع المنفذة سابقا وحسن السيرة في مجال التطوير العقاري وغيرها من الشروط التي ترها الجهة المختصة واجب توفرها.
 - ٤- تنظيم آلية وإجراءات منح الرخصة الى المطور في سبيل التطوير العقاري من حيث ابتداءً تحديد الجهة المختصة وهي الجهة الإداري المانحة التي تختص في منح الاذن والتصريح للمطور العقاري.
 - ٥- مرور إجراءات منح الترخيص بالعديد من المراحل ابتداءً من تحديد مضمون الطلب المقدم من قبل الراغب بمزاولة نشاط التطوير العقاري واعتباره نموذج معتمد ومن ثم تحديد ماهية المرفقات والمستندات الواجب تقديمها مع الطلب.

- ٦- تحديد المدة الزمنية لدراسة الطلب دون ان تكون هناك أي تأثيرات خارجية او محسوبة او وساطة او مجاملات على حساب المشروع المزمع تطويره.
- ٧- تحديد الخبرة اللازم توافرها والكفاءة العملية والمهنية لدى الراغب بالحصول على الترخيص والتأكد من ذلك من خلال المشاريع المنفذة والتصاميم الهندسية مع مدة إنجازها للتأكد من مدى كفاءته وخبرته.
- ٨- زيادة الرسوم المحددة وذلك ليشكل ايرادا مهما لاقتصاد الدولة اسوة بالدولة المتقدمة كأحد الاستثمارات المعتمدة.
- ٩- اعتماد آلية فتح حساب الضمان كوسيلة او آلية ضمان لمبالغ المودعين والمشتريين العملاء وكدليل لجدية تنفيذ المشروع ولضرورة ذلك يتوجب على المشرع مراعاته على وجه الخصوص.
- ١٠- فرض التزامات على المطور كدليل اخر للتأكد من مدى جدية المطور في تنفيذ مشروعه ومن ثم سحب الترخيص عند عدم مراعاة هذه الالتزامات خلال مدة التنفيذ.
- ١١- تكون الالتزامات قانونية تفرض بموجب القوانين يلتزم بمراعاتها فضلا عن التزامات عقدية تفرض من قبل الطرف الاخر كالدولة او القطاع الخاص كالاتزام بالمعايير المعتمدة خلال تنفيذ المشروع والالتزام بنقل الملكية خلال المدة المحددة ووفق ما تم الاتفاق عليه فضلا عن الالتزام بالضمان العشري.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- ١- صبا نعمان الوسي، *قانون حماية البيئة*، جامعة بغداد: كلية القانون، مطبعة نور العين، ٢٠٢١.
- ٢- عمرو طه بدوي، *النظام القانوني للتطوير العقاري*، القاهرة: دار النهضة العربية، مصر، ٢٠٢٠.

ثانياً: الاطاريح والرسائل

- ١- اسراء محمد البدوي، "التعاقد بأسلوب الدفع بالاجل"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة النهرين، ٢٠١٧.
- ٢- باي عريبي، "النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بانه، ٢٠١٠.
- ٣- علاء حسين علي، "عقد المباني تحت الانشاء"، أطروحة دكتوراه، جامعة النهرين، كلية الحقوق، ٢٠٠٥.
- ٤- محمد كاظم محمد، "عقد بيع العقار على الخريطة"، أطروحة دكتوراه كلية القانون، جامعة كربلاء، ٢٠١٥.

- ٥- هبة عباس نجم، "النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجامعة العراقية، ٢٠٢٢.
- ٦- ورود خالد محمد، "التنظيم القانوني للمطور العقاري"، أطروحة دكتوراه، جامعة بغداد، ٢٠٢١.

ثالثاً: البحوث العلمية:

- ١- ساره الهاجري، "المطور العقاري في القانون القطري والقوانين المقارنة"، بحث منشور في مجلة الحقوق والعلوم السياسية، الجامعة اللبنانية، العدد ٤٣، (٢٠٢٢).

رابعاً: التشريعات

- ١- قانون التسجيل العقاري الجزائري رقم ٧ لسنة ٢٠٠٦
- ٢- قانون حسابات ضمان التطوير العقاري لأمانة أبو ظبي رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧
- ٣- قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي الاماراتي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨
- ٤- قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- ٥- قانون حماية وتحسين البيئة العراقي رقم ٢٧ لسنة ٢٠٠٩
- ٦- قانون الترقية العقارية الجزائري رقم ١١-٠٤ لسنة ٢٠١١
- ٧- قانون تنظيم التطوير العقاري الاماراتي رقم ٦ لسنة ٢٠١٢
- ٨- قانون تنظيم القطاع العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤
- ٩- قانون تنظيم القطاع العقاري لأمانة أبو ظبي رقم ٣ لسنة ٢٠١٥
- ١٠- قانون البيئة لأمانة أبو ظبي رقم ٣ لسنة ٢٠١٥
- ١١- قانون تنظيم القطاع العقاري رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧
- ١٢- قانون الترخيص للمطور العقاري البحريني رقم ١ لسنة ٢٠١٨.