

Third Arab Land Conference  
Troisième Conférence Arabe sur le Foncier  
المؤتمر العربي الثالث للأراضي  
18-20 FEBRUARY 2025 • RABAT, MOROCCO



## دور المشرع في حفظ التوازن العقدي لبيع وشراء العقارات على المخطط في إمارة أبوظبي

دائرة في ضوء أحكام القانون رقم (3) لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي

الدكتور محمد الواصل عبد الحميد  
مستشار قطاع الشؤون القانونية والحكومية  
دائرة البلديات والنقل - إمارة أبوظبي

[الجلسة الفنية : الحلول المبتكرة لإدارة الأراضي وتسجيل الممتلكات]

المملكة المغربية  
ROYAUME DU MAROC



وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير  
والإسكان وسياسة المدينة

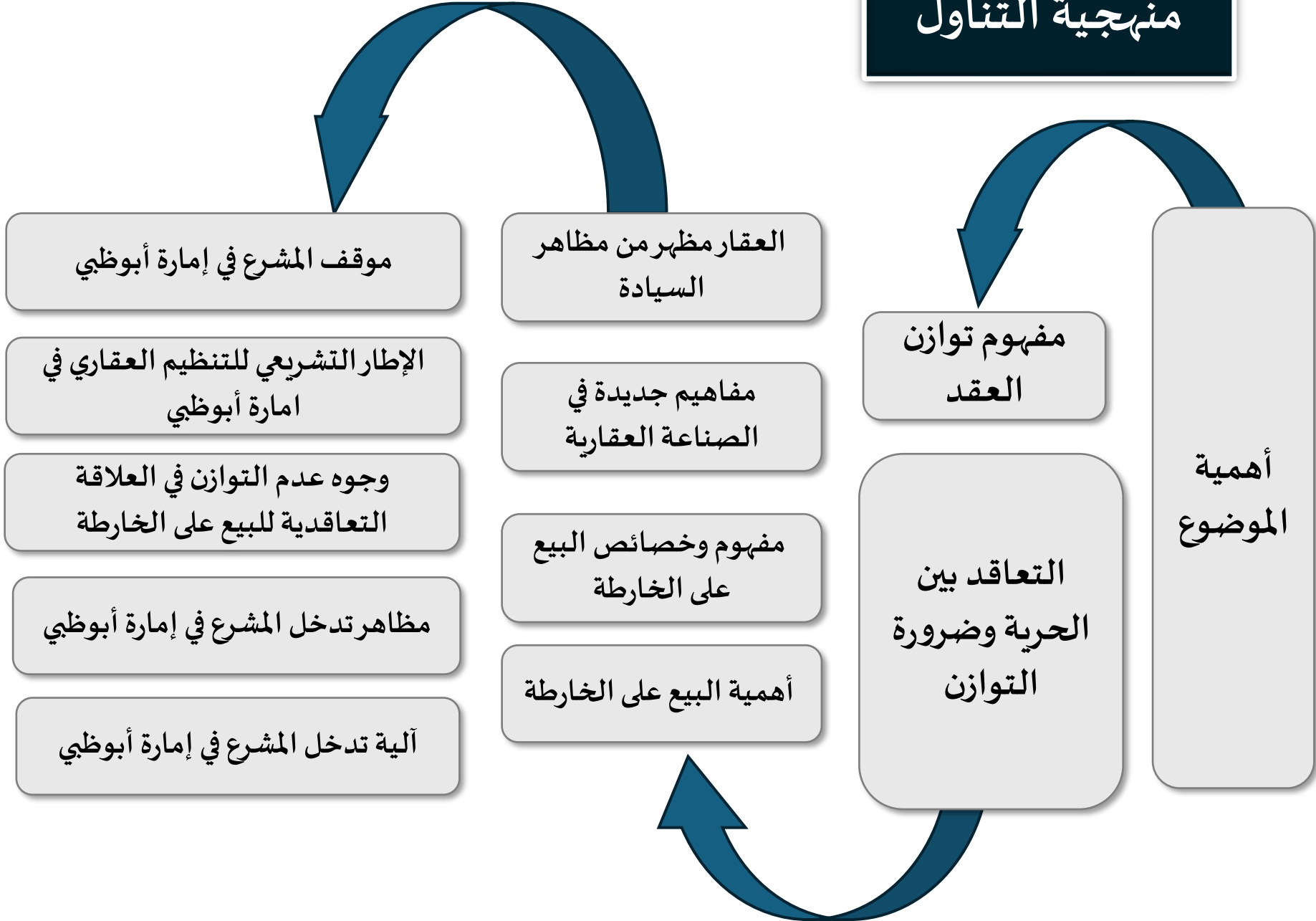
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL  
DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE



برنامج الموئل

الأراضي العربية  
Arab Land Initiative

# منهجية التناول



# الأهمية

## وفي ظل ظهور

الصناعات الكبيرة و التطور التكنولوجي برزت ضرورة التوازن في العلاقة باعتباره من المسائل ذات الأهمية لأن البناء التقليدي لنظرية العقد في القانون المدني كان يستند في الأساس الى تكافؤ المراكز للمتعاقدين ويعالج العقد في أبسط الصور . أما في حياتنا المعاصرة لا نجد شخصاً فاعلاً إلا وينتمي إلى أحد صنفين فيما أن يكون محترفاً أو مستهلكاً.

## تراجع وتدخل

إذا كان الأصل أن مضمون العقد يتحدد باتفاق طرفيه اعمالاً لمبدأ حرية التعاقد، وأن العقد شريعة المتعاقدين، فإن هذا الأصل بدأ بالتراجع في ظل الواقع الذي رسخ سيطرة أحد طرفي العقد على الآخر لما له من قدرة اقتصادية أو فنية وغيرها .

كما ساهم انعدام التوازن العقدي في تدخل المشرع بتقرير جملة من الالتزامات يترتب عن مخالفتها مسؤولية المحترف، كالالتزام بالإخطار، والالتزام بضمان السلامة، وغيرها من الالتزامات التي كان المفهوم التقليدي لمبدأ سلطان الإرادة يحول دون تدخل المشرع لفرضه

و لقد تجسد هذا التراجع في التدخل التشريعي في العلاقة العقدية بعدما كان الاتجاه الفردي يعتبر ذلك تقييداً حيث يتدخل المشرع بمنع الشروط التعسفية أو النص على بطلانها، كما ينص على ضرورة إدراج بعض الشروط التي تسمح بالحفاظ على التوازن العقدي.

## الثابت أن

القانون أداة مهمة من الأدوات الاقتصادية، فأى تغير اقتصادي يصدر عنه تغير قانوني مصاحب، فهناك ارتباط وثيق بين علم الاقتصاد الحديث ومضمون القواعد القانونية. لذلك يقع على عاتق رجال القانون والاقتصاد موازنة التطورات الاقتصادية مع القواعد القانونية الصادرة (والعكس صحيح) .

## وحيث أن

العدالة تقتضي ألا يلتزم الأطراف إلا بما يتفقون طواعية واختياراً، فيكون بمثابة القانون فيما بينهم. وطالما أن العقد يستمد قوته الملزمة من تلاقي الإرادتين، فإن الإرادة يمكنها أن تصنع بنفسها قانونها الخاص.

نظرية سلطان الإرادة تقوم على نتائج للفلسفة الفردية التي تعتبر حرية الأفراد مسلمة بديهية، حيث لا يوجد إنسان مدين لإنسان آخر. فمن أجل ضمان حرية كل فرد يجب ألا تقوم علاقة التزام إلا إذا أرادها الأطراف بالفعل. كما يجب تحرير الفرد من الضغوط الاجتماعية خاصة تلك التي تنشأ من القانون.

## ويترتب

عن اعتبار حرية الإرادة أساساً للقوة الملزمة للعقد فسمح مجال للطرف الأكثر قدرة أو كفاءة لأن يفرض شروطه ويشكل بنود العقد دون تدخل من الطرف الأقل قدرة أو كفاءة.

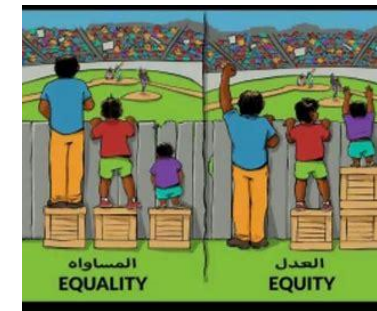
# توازن العقد

## تحقيق العدالة والمساواة

العلاقة العقدية لا  
تحقق بالضرورة  
المساواة بين أطرافها

التوازن العقدي هو تحقيق  
العدالة والمساواة في الحقوق  
والتزامات والالتزامات بين أطراف  
العلاقة التعاقدية.

حيث أن هذه المساواة لا تعتبر  
حقيقية في ظل عدم توازن  
أطراف العلاقة التعاقدية بسبب  
التفاوت في الصفات الشخصية  
والقدرات المالية والمعرفية التي  
يتمتع بها كل من أطراف العلاقة



## أسباب عدم التوازن العقدي

الضعف  
الاقتصادي

التفاوت  
المعرفي

الضعف  
الذاتي

فينشأ عن النفوذ  
الاقتصادي لأحد  
الطرفين، أو حاجة  
أحدهما للحصول على  
حاجيات ضرورية يريد  
إشباعها، فيكون للطرف  
القوي اقتصادياً وما أن  
يوجه العقد بالقدر الذي  
يخدم مصلحته.

متى ما امتلك أحد الطرفين  
قدراً من الخبرة والمعرفة  
والخبرة يفتقر إليه المتعاقد  
الأخر، ونتيجة لذلك يكون  
على هذا الأخير الاستعلام و  
التحري بنفسه من أجل  
اتخاذ قراره وهو ما قد لا  
يكون سهلاً في كل الحالات

ارتبط بشخص المتعاقد حيث  
يكون نابغاً منه، ويتحقق في  
الحالة التي يكون النمو العقلي  
أو مستوى الدراية والمعرفة  
بموضوع العقد لا تكفي لأن  
يتخذ قراراً صائباً يعرب عن رضا  
مستنير بشأن فحوى الالتزامات  
التبادلية التي يترتبها مضمون  
العقد

# حرية التعاقد وضرورة التوازن

## العقد شريعة المتعاقدين



### مظاهر التدخل

#### تراجع وتدخّل

إذا كان الأصل أن مضمون العقد يتحدد باتفاق طرفيه اعمالاً لمبدأ حرية التعاقد، وأن العقد شريعة المتعاقدين، فإن هذا الأصل بدأ بالتراجع في ظل الواقع الذي رسخ سيطرة أحد طرفي العقد على الآخر لما له من قدرة اقتصادية أو فنية وغيرها



نتج عن تدخل المشرع في العلاقة العقدية أن تم منح القاضي سلطة واسعة في مراجعة الشروط التعسفية أو المجحفة، فيكون للقاضي التدخل بتفسير النصوص و الشروط التي تثير شكاً أو يكتنفها الغموض بما حقق مصلحة الطرف الأقل قدرة أو خبرة أو في العملية التعاقدية محل النزاع

### نتيجة هامة

1 التدخل التشريعي في العلاقة العقدية بعدما كان الاتجاه الفردي يعتبر ذلك تقييداً حيث يتدخل المشرع بمنع الشروط التعسفية أو النص على بطلانها،

2 كما ينص على ضرورة إدراج بعض الشروط التي تسمح بالحفاظ على التوازن العقدي.

3 تدخل المشرع بتقرير جملة من الالتزامات يترتب عن مخالفتها مسؤولية المحترف، كالالتزام بالإخطار، والالتزام بضمان السلامة، وغيرها من الالتزامات التي كان المفهوم التقليدي لمبدأ سلطان الإرادة يحول دون تدخل المشرع لفرضه .

4 تدخل المشرع أيضاً للحد من الاتفاقات المتعلقة بتعديل أحكام المسؤولية سواء بالإعفاء منها أو تقييدها، حيث يتم إبطال الشروط التي من شأنها تعديل المسؤولية متى فرضت هذه الشروط تعسفاً باستعمال القوة الاقتصادية

5 تطورت فكرة النظام العام خاصة في المسائل الاقتصادية والاجتماعية حيث يضيق سلطان الإرادة لصالح ما يفرضه المشرع من قيود يجب أن تتجه إلى الإرادة على منوالها،

# العقار مظهر من مظاهر السيادة

على الرغم من

التوجهات العالمية وفي ظل ذوبان الحدود الوطنية ، ما زالت الأرض هي العنصر الأهم من عناصر الدولة .

ما زال

العقار يشكل مظهراً من مظاهر السيادة الوطنية.

ولأجل

التوفيق بين مقتضيات السيادة الوطنية واستحقاقات العولمة والتجارة التفضيلية والتنافسية العالمية جعل بعض الدول تلجأ الى تخصيص جزء من الأراضي للتملك الحر.



# مفاهيم جديدة في الصناعة العقارية



الوساطة

إدارة العقارات



انحسار الفهم  
التقليدي للعقار

لم يعد العقار هو ذلك المفهوم التقليدي ، بل أصبح مفهوم شامل

ارتبط بكثير من الحقوق والأنشطة العقارية، (التقييم، الوساطة، الإدارة، التمويل)

ارتبط بمفاهيم الخدمات العقارية ( الخدمات الصلبة ، والخدمات المرنة).



ملكية الأجانب



التقييم  
العقاري

عمليات التمويل العقاري







# مفهوم وخصائص البيع على الخارطة

1. أداة تمويل مشروعات التطوير العقاري
2. الأداة القانونية التي من خلالها يتم بيع الوحدات العقارية تحت الإنشاء وشراؤها

هو العقد الذي يتم بموجبه منح المشتري حقوقاً عقارية على وحدة عقارية مقترحة على مخطط الطبقات أو مخطط المجمع



## خصائص

5

لا يتم نقل الملكية  
الابعد سداد  
المشتري لالتزاماته

4

عقد يلتزم فيه  
المشتري بسداد  
الثمن عن طريق  
أقساط يتم  
الاتفاق عليها

3

يكون البناء فيه  
بمواصفات يتم  
الاتفاق عليها  
مسبقاً

2

عقد يتراخى فيه  
التسليم

1

عقد بيع لعقار قبل  
أن يبدأ في تنفيذه



# أهمية البيع على الخارطة

التمويل

أداة للمشتريين

أداة للمطورين



أحد الطرق

4

3

2

1

للحصول على وحدات  
عقارية بمواصفات  
ذات جودة عالية وبأقل  
التكاليف

التي تضمن  
للمشتريين مرونة في  
السداد .

التي تضمن  
تسويق الوحدات  
العقارية .

الجيدة والناجحة في  
التمويل





# موقف المشرع في إمارة أبوظبي

بما أن

العلاقة التعاقدية لبيع العقار على المخطط أو الخارطة ( off plan ) تعتبر من المفاهيم الحديثة في العلاقات العقارية، خاصة مع تطور الحياة الاقتصادية وتزايد السكان وقلة المعروض من الوحدات العقارية، وتوسع حاجة الأفراد لتملك على مثل هذه الوحدات.

وحيث أن

عقد البيع على المخطط من العقود ذات الطبيعة الخاصة وهو يختلف عن عقد البيع العادي للعقارات وتسجيلها في السجل العقاري بتأخير عنصري التسليم (الفعلي أو القانوني) لحين انتهاء مشروع التطوير العقاري وسداد المشتري (للمن) لجميع الأقساط المؤجلة.

كما أن

طبيعة العلاقات القانونية في عملية البيع على المخطط تنطوي على العديد من المحاذير والتحديات وبخاصة فيما يتعلق بأن البيع على المخطط هو عقد بيع لعقار قبل أن يبدأ في تنفيذه، ويتراخى فيه تسليم الوحدة العقارية، وأن البناء يكون بمواصفات يتم الاتفاق عليها مسبقاً، وأن الالتزام بسداد الثمن يكون عن طريق أقساط يتم الاتفاق عليها، الى جانب أنه لا يتم نقل الملكية العقار للسجل العقاري الا بعد سداد المشتري لكافة التزاماته

لذا فقد فطن

المشرع في إمارة أبوظبي مبكراً لتعقيبات هذه العلاقة التي يتراخى فيها اكمال ثمن الشراء وتسليم المبيع الى أجل يتفق عليه (تعاقدياً) ، وربما يطول الى أكثر من ذلك، مما يجعلها عرضةً لكثير من التحديات والمحاذير . وتدخل ووضع إطار تشريعي لتنظيم وضبط تلك المحاذير والتحديات بصورة استباقية

# الإطار التشريعي للتنظيم العقاري في إمارة أبوظبي

قرار 249 لسنة 2015  
اللائحة التنفيذية بشأن الرهون  
التأمينية

قرار 245 لسنة 2015  
اللائحة التنفيذية للملكية المشتركة  
للعقارات واتحاد الملاك

قرار 250 لسنة 2015  
اللائحة التنفيذية بشأن حساب  
ضمان المشروع

قرار رقم 246 لسنة 2015  
اللائحة التنفيذية بشأن السجل  
العقاري الأولي

قرار 251 لسنة 2015  
اللائحة التنفيذية بشأن الترخيص  
وفقا للقانون

قرار 247 لسنة 2015  
اللائحة التنفيذية بشأن اعتماد  
الرسوم

قرار 183 لسنة 2017  
بشأن المصاريف الإدارية للمطورين  
العقاريين وعمولة الوسطاء  
العقاريين

قرار 248 لسنة 2015  
اللائحة التنفيذية بشأن تسجيل  
المقيمين العقاريين

## القانون

## اللائحة التنفيذية



## قانون رقم (3) لسنة 2015



# وجوه عدم التوازن في العلاقة التعاقدية للبيع على الخارطة

1. عدم وضوح علاقة المطور بمالك أرض المشروع
2. تحولات السوق
3. الإعلانات المضللة وغير الصحيحة
4. مخاطر الاحتيال

مخاطر المرتبطة بمشروع التطوير العقاري والمطور



1. صياغة العقود
2. ترجيح كفة الطرف الأقوى (المطور)

عدم وضوح التزامات التعاقد



1. الفشل في سداد الأقساط
2. الفشل في التسليم في الموعد المحدد

مخاطر التزامات التعاقد



1. عدم وفاء المطور بنقل الملكية
2. فرض رسوم على المشتريين من قبل المطور

مخاطر عدم التسجيل



1. التأخر في تسليم الوحدة العقارية
2. إشكالات المساحة عند التسليم

إشكالات التسليم



# مظاهر تدخل المشرع في إمارة أبوظبي



نقل الملكية

التسليم

البناء وتنفيذ المشروع

سداد الثمن

عرض المشروع التطويري  
للبيع

التسجيل

تسليم المبيع

المحل

الثمن

محل عقد البيع

تسجيل مشاريع التطوير  
العقاري المنجزة

مسؤولية التسجيل في السجل  
العقاري الأوبي

نقل حق الملكية بواسطة  
المطور:

نقل حق الملكية بواسطة  
المشتري

نقل الملكية بواسطة الدائرة  
من تلقاء نفسها

تأخر البدء في مشروع  
التطوير العقاري أو  
تسليمه

ال فشل في إنجاز المشروع

عدم جواز رهن ارض  
مشروع التطوير العقاري

عدم جواز فرض رسوم  
تسجيل او اي رسوم من  
قبل المطور الا بعد  
موافقة الدائرة

أن لا يسدد المشتري الا بما  
يوازي نسبة الإنجاز الفعلي  
للأعمال

وجوب فتح حساب ضمان  
المشروع

عدم جواز الحجز على  
الأموال المودعة في حساب  
ضمان المشروع

عدم جواز التصرف  
بالأموال المودعة في  
حساب ضمان المشروع

وجوب تسجيل المشاريع  
العقارية

وجوب قيد المطور

وجوب الحصول على تصريح  
خطي من الدائرة لتسويق  
مشاريع التطوير العقاري  
المباعة على المخطط



# آلية تدخل المشرع في إمارة أبوظبي

فرض غرامات  
وجزاءات  
إدارية

الإلغاء والإيقاف

شطب قيد المطور

فرض عقوبات  
جزائية

بالحبس مدة لا  
تتجاوز ستة أشهر

وبغرامة لا تقل عن  
50.000 (خمسين  
ألف) درهم ولا تزيد  
على 200.000  
(مائتي ألف)

تنظيم فسخ  
العقد

تنظيم حالة  
الإخلال الجوهري

تحديد بعض  
الحالات التي لا  
يكون المطور فيها  
مخلاً

تحديد إجراءات  
ملزمة للقضاء

اعتماد  
العقود  
النموذجية

عقد البيع

عقد وساطة

اتفاقية حساب  
ضمان المشروع

فرض التزامات  
تعاقدية  
مصدرها  
القانون

عدم جواز رهن أرض  
المشروع إلا للبناء

عدم حجية الرهن في مواجهة  
المشتري إلا إذا منصوص  
عليه في عقد الشراء

التعهد بفك الرهن  
ونقل الملكية

الزامية التسجيل في  
السجل الأولي

الزام المطور بنقل  
الملكية

جواز التصرف في  
الوحدات المسجلة في  
السجل الأولي

النص على  
العديد من  
الاشتراطات  
والمطالبات

الزامية الحصول على  
الترخيص لمزاولة

تسجيل مشاريع  
التطوير العقارية

الحصول على موافقة  
الدائرة قبل الإعلان عن  
المشاريع التطويرية

استيفاء المتطلبات قبل  
بيع الوحدات على  
المخطط

تنظيم الإخلال في  
العقد

آلية معالجة التأخر  
في تنفيذ المشروع

آلية معالجة  
إشكالات المساحة

# شكراً لحسن استماعكم

المملكة المغربية  
ROYAUME DU MAROC



وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير  
والإسكان وسياسة المدينة

MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE NATIONAL  
DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE



الاراضي العربية ادارة  
Arab Land Initiative

Logo of your  
organization if any