



# المؤتمر العربي الثاني للأراضي

Second Arab Land  
Conference

22-24 FEBRUARY 2021  
CAIRO, EGYPT

الجلسة الفنية 7 - محور تسجيل الأراضي والممتلكات: التحديث والإصلاح

ورقة بعنوان :

الحلول العملية لتوقيع الأطراف عن بعد على عقود التصرفات العقارية

بإمارة أبوظبي في ظل جائحة (الكوفيد 19)

فبراير 2021

د. محمد الواثق عبد الحميد الجريفاوي

مستشار إدارة الدراسات والاستشارات القانونية

دائرة البلديات والنقل - إمارة أبوظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة

الكلمات المفتاحية : التسجيل العقاري ، المعاملات الإلكترونية ، التصديق على توقيعات أطراف المعاملات العقارية ، الاتصال المرئي ، جائحة الكوفيد 19 .

## مستخلص

فرضت جائحة الكورونا (الكوفيد 19) على حكومات الدول اتخاذ العديد من الإجراءات الاحترازية للسيطرة على الأوضاع الصحية ومنع انتشار المرض الخطير، ولعل أهم تلك الإجراءات هو فرض التزام التباعد الاجتماعي. هذه الإجراءات كان لها أثر سلبي على المجتمعات وبخاصة المعاملات الحكومية، حيث تم فرض اغلاق وصل في بدايات الجائحة الى درجة الاغلاق الكلي. ولأجل ضمان استمرارية تدفق أعمالها، لجأت الحكومات الى اعتماد سياسات (التعامل عن بعد) في إجراءاتها الرسمية وتصريف أعمالها اليومية بما يضمن تواصل خدماتها للمجتمع، وعمدت لتطوير أنظمتها الإلكترونية لتقديم خدماتها بما يتماشى مع الوضع الجديد.

والسوق العقاري تأثر بتلك الإجراءات الاحترازية، وباعتبار أن معاملاته ذات وضعية خاصة تسيطر عليها الحكومة وتفرض اشتراطات خاصة ومشددة في بعض الأحيان خاصة المتعلقة بعمليات التصرفات العقارية، حيث إجراء المعاملات والتصرفات العقارية إلكترونياً وعن بعد، اصطدم بواقع قانوني وتشريعي يؤثر على شرعية وقانونية الإجراءات ويصبغها بالبطلان حال تم أجراءها عن بعد. وتمثل ذلك في أن المشرع الاتحادي استثنى صراحة المعاملات العقارية من تطبيق أحكام المعاملات والتجارة الإلكترونية بحيث لا يمكن إجراء أي معاملات للتصرفات العقارية أو التصديق على توقيعات ذوي الشأن إلكترونياً. كما أن المشرح المحلي في امارة أبوظبي اشترط وجوبية حضور أطراف التصرفات امام إدارة التسجيل العقاري ليقوم الموثق بالتصديق على توقيعاتهم في التصرفات المطلوب تسجيلها.

وهذه الورقة ذهبت الى إلقاء الضوء والكشف عن منهجية وكيفية تعامل المشرع بإمارة ابوظبي وتفكيره في اجترح حلول عملية تضمن تدفق الأعمال وتتفادى تأثر السوق العقارية والمعاملات المرتبطة به دون ان تكون هناك تجاوزات أو مخالفات تكون مطعنًا لبطلان الإجراءات بسبب مخالفتها للقوانين السارية.

وتوصلت الدراسة الى نتيجة مفادها أن المشرع في إمارة ابوظبي ابتكر حلاً قانونياً عملياً وذلك بالسماح بإجراء المعاملات عند بعد وفي عدم حضور أطرافها امام الموثق ودون أن ينتقل الهمم، ودون أن يعرض هذا الحل للطعن بعدم الشرعية والدستورية ومخالفة قواعد قانون المعاملات التجارية الإلكترونية او قانون تنظيم التسجيل العقاري في امارة ابوظبي. وذلك عن طريق اصدار تشريع يسمح للموثق أو المسجل بإجراء التصديق على توقيعات ذوي الشأن في التصرفات والعقود المطلوب تسجيلها باستخدام تقنية الاتصال المرئي المباشر مع طرفي العقد، وبإجراءات تحقق توافر جميع الاشتراطات وتضمن التأكد من صفات وأهلية وإرادة أطراف المعاملة.

## Abstract

The Corona pandemic (Covid-19) has imposed on governments of the countries to take many precautionary measures to control health conditions and prevent the spread of the pandemic, and perhaps the most important of these measures is to impose a commitment to social distancing. These measures had a negative impact on societies, especially government transactions, as a closure was imposed that reached at the beginning of the pandemic to the point of total Lockdown. In order to ensure the continuity of their business flow, governments have resorted to adopting (remote dealing) policies in their official procedures and conducting their daily services to ensure continuity of its services to the community, and to develop its electronic systems to provide its services in line with the new situation.

This was represented in the fact that the federal legislator explicitly excluded real estate transactions from the application of the provisions of electronic transactions and commerce, so that no real estate transactions could be carried out or the signatures of those with “electronically created signatures” could be certified. In addition, the local legislator in the Emirate of Abu Dhabi stipulated that the parties to the actions must be present before the Real Estate Registration Department for the notary to certify their signatures in the required actions registered.

This paper aims to shed light and reveal the methodology and method of dealing with the legislator in the Emirate of Abu Dhabi and his thinking in proposing practical solutions that ensure the flow of business and avoid the impact of the real estate market and the transactions associated with it without there being excesses or violations that challenge the invalidity of procedures due to their violation of the applicable laws.

The study came to the conclusion that the legislator in the Emirate of Abu Dhabi devised a practical legal solution by permitting transactions to take place at a distance and by the parties not appearing physically in front of the notary and without being transferred to them, and without putting this solution in to challenging the illegality and constitutionality and violation of the rules of the E-Commerce Transactions Law or the Regulation Law Real estate registration in the Emirate of Abu Dhabi. And that is by issuing legislation that allows the notary or the registrar to certify the signatures of the concerned parties in the actions and contracts required to be registered by using direct visual communication technology with the parties to the contract, and by procedures that verify the compliance of all requirements and ensure the verification of the qualities, eligibility and will of the parties transaction.

## قائمة المحتويات

### المبحث الأول:

#### المعاملات وإبرام العقود والتصرفات العقارية في قانون المعاملات الإلكترونية

المطلب الأول: ماهية المعاملات الإلكترونية

المطلب الثاني: موقف الأمم المتحدة " دليل اشتراع قانون الأونسيترال النموذجي بشأن التوقيعات الإلكترونية (٢٠٠١)"

المطلب الثالث: قانون المعاملات والتجارة الإلكترونية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

### المبحث الثاني:

التنظيم القانوني الحالي لحضور الأطراف أمام مسجل العقارات لإعتماد توقيعاتهم

المطلب الأول: الوضع القائم في حضور الأطراف أمام إدارة التسجيل العقاري في امارة أبوظبي .

المطلب الثاني: وجوبية حضور الأطراف امام الموثق لتسجيل تصرفاتهم والاستثناء الوارد عليها .

### المبحث الثالث

الحل القانوني لاستخدام الإتصال المرئي في التصديق عن بعد على توقيعات الأطراف في العقود

#### والتصرفات المطلوب تسجيلها

المطلب الأول: التفرقة بين التوقيع عن بعد عبر الإتصال المرئي وبين التوقيع الإلكتروني.

المطلب الثاني: التنظيم التشريعي لاستخدام الإتصال المرئي في التصديق على توقيعات الأطراف في العقود والتصرفات

المطلوب تسجيلها .

المطلب الثالث: عدم التعارض بين التوقيع امام المسجل عن طريق الإتصال المرئي والاستثناء الوارد في قانون المعاملات

والتجارة الإلكترونية.

### الخلاصة

## مقدمة وتمهيد

نتج عن التطور المتنامي للمبادلات ظهور بدائل للتواصل المعروف، تمثلت في وسائل وآليات قادرة على تنظيم مختلف جوانب المعاملات الإلكترونية، بخطوات رهيبية ومتسارعة، وهو الوضع الذي حتم على مختلف الدول، التدخل بسن تشريعات تكون جديرة بتنظيم وضبط المعاملات والتجارة الإلكترونية، بالمواكبة منها لهذه الثورة الرقمية والتفاعل معها.

المشرع في دولة الإمارات فطن لهذا مبكراً وأصدر القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 2006م في شأن المعاملات والتجارة الإلكترونية<sup>(1)</sup>،

ولكن نفس القانون استثنى المعاملات وإبرام العقود والتصرفات العقارية من المعاملات الإلكترونية حيث نص في المادة الثانية في الفقر الثانية البند (د) - يسري هذا القانون على السجلات والمستندات والتوقيعات الإلكترونية ذات العلاقة بالمعاملات والتجارة الإلكترونية، ويستثنى من أحكامه ما يأتي: (د) المعاملات التي تتعلق ببيع وشراء الأموال غير المنقولة والتصرف فيها وتأجيرها لمدة تزيد على عشر سنوات وتسجيل أية حقوق أخرى متعلقة بها.

والمشرع في امارة أبوظبي اشترط حضور الأطراف أمام الموثق للتوقيع على العقود والمحركات التي يطلب تسجيلها، واستثناءً أجاز له الانتقال للأطراف للتصديق حيث نص في المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 3 لسنة 2005 بشأن تنظيم التسجيل العقاري في امارة أبوظبي على: (1- يقوم الموثق بالتصديق على توقيعات ذوي الشأن الواردة في العقود المراد تسجيلها حال حضورهم. بعد التأكد من شخصياتهم حسب الأصول، وإذا كان أحد المتعاقدين لا يحسن التوقيع جاز للموثق أخذ بصمة إبهامه. 2- في حالة عدم تمكن ذوي الشأن من الحضور لأي سبب يقدره المسجل، يجوز للموثق الانتقال إليهم للتصديق على توقيعاتهم بعد سداد الرسوم المحددة في الجدول المرفق.

نتجت عن الانتشار المتزايد لفيروس كورونا المستجد (الكوفيد 19) في معظم أنحاء العالم، العديد من التبعات السلبية، والتي كان لها تأثيرها المباشر على كافة مناحي الحياة، خصوصاً بعد الإجراءات الاحترازية التي اتخذتها السلطات المختصة في دولة الإمارات ومن ضمنها اغلاق الجهات الحكومية امام المراجعين وتحول الموظفون الى العمل عن بعد.

<sup>1</sup> . القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 2006م في شأن المعاملات والتجارة الإلكترونية نشر في الجريدة الرسمية العدد 442 - السنة السادسة والثلاثون 1 محرم 1427هـ، 31 يناير 2006م .

تكمن مشكلة الورقة في أن هذا الوضع الاحترازي كان له أثر سلبي على المعاملات العقارية، الى جانب معضلة استثناء المعاملات العقارية من تطبيق أحكام المعاملات والتجارة الإلكترونية بحيث لا يمكن اجراء أي معاملات للتصرفات العقارية أو التصديق على توقيعات ذوي الشأن إلكترونياً.

وتطرح الورقة تساؤلاً حول كيفية تعامل المشرع بإمارة ابوظبي وتفكيره في اجترح حلول عملية تضمن تدفق الأعمال وتتفادى تأثر السوق العقارية والمتعاملات المرتبطة به دون ان تكون هناك تجاوزات للقوانين السارية؟ وللإجابة على هذا التساؤل تنطلق الورقة من فرضية مفادها، أن المشرع في امارة ابوظبي ابتكر حلاً قانونياً عملياً وذلك بالسماح باجراء المعاملات عند بعد وفي عدم حضور أطرافها امام الموثق ودون أن ينتقل الهم ، ودون أن يعرض هذا الحل للطعن بعدم الشرعية والدستورية ومخالفة قواعد قانون المعاملات التجارية الإلكترونية .

تهدف هذه الورقة الى بيان منهج المشرع في امارة ابوظبي في ابتكار هذا الحل العملي وتوضيح كيفية تفاديه لاستثناء المعاملات العقارية الوارد في قانون التجارة الإلكترونية. كذلك شرح الإجراءات التي فرض المشرع اتباعها وكيفية ضمان توافر جميع الاشتراطات التي تضمن التأكد من صفات وأهلية وإرادة أطراف المعاملة.

وسيتيم ذلك باتباع منهج وصفي وتحليلي من خلال تناول وشرح أحكام قرار رئيس دائرة البلديات والنقل في امارة ابوظبي رقم (50) لسنة 2020 بشأن استخدام الاتصال المرئي في التصديق على توقيعات الأطراف في العقود والتصرفات المطلوب تسجيلها، والذي بحيث سمح بالتصديق على توقيعات ذوي الشأن في التصرفات والعقود المطلوب تسجيلها باستخدام الاتصال المرئي المباشر مع طرفي العقد وفق إجراءات واشتراطات محددة ومن خلال وضع العديد من الضمانات.

وتم تقسيم الورقة الى ثلاثة مباحث قسمت بدورها الى مطالب لتغطي موضوع البحث والدراسة، حيث تم في المبحث الأول التطرق لماهية لمعاملات وابرام العقود والتصرفات العقارية في قانون المعاملات والتجارة الإلكترونية وبيان المعاملات الإلكترونية، وموقف تشريع الأمم المتحدة الأونسترال وبيان موقف المشرع في دولة الإمارات العربية المتحدة فيما يتعلق باستخدام المعاملات الإلكترونية في التصرفات العقارية. أما في المبحث الثاني تم التطرق الى التنظيم القانوني الحالي لحضور الأطراف أمام الموثق من خلال تناول الوضع القائم في حضور الأطراف أمام إدارة التسجيل العقاري في امارة ابوظبي. واشتراط وجوب حضور الأطراف امام الموثق لتسجيل تصرفاتهم والاستثناء الوارد عليها. وفي المبحث الأخير تم التطرق للحل القانوني لاستخدام الإتصال المرئي في التصديق عن بعد على توقيعات الأطراف في العقود والتصرفات المطلوب تسجيلها من خلال بيان التفرقة بين التوقيع عن بعد عبر الاتصال المرئي وبين التوقيع الإلكتروني. والحل التشريعي لاستخدام الاتصال المرئي في التصديق على توقيعات الأطراف في العقود والتصرفات المطلوب تسجيلها. الى بيان عدم التعارض بين التوقيع امام المسجل عن طريق الاتصال المرئي والاستثناء الوارد في قانون المعاملات والتجارة الإلكترونية.

## المبحث الأول

### المعاملات و ابرام العقود والتصرفات العقارية في قانون المعاملات والتجارة

#### الإلكترونية

التطور التكنولوجي وثورة المعلومات والبيانات، فرض ظهور وسائل وأساليب جديدة لم تكن معروفة حيث فتحت آفاقاً واسعة أمام الجميع ، فرضت على التشريعات المختلفة البحث عن حلول قانونية لمعالجتها والتعاطي معها ، وبفضل التطور التقني لوسائل المعلومات والاتصالات تحول المجتمع الى مجتمع الكتروني ( ذكي ) وحلت السندات الالكترونية المقترنة بتوقيعات إلكترونية محل المحررات الورقية والتوقيعات المباشرة .

#### المطلب الأول: ماهية المعاملات الإلكترونية

أدت التطورات في قطاع المعلومات والاتصالات الى تغييرات مهمة في بنية التجارة الدولية، وقادت الى ظهور نوع جديد من التجارة اطلق عليه التجارة الالكترونية التي شكل فيها الأنترنت العصب الرئيس لنشاطه Electronic Commerce وتميز النمط الجديد للتجارة بمجموعة من الخصائص عن التجارة التقليدية، فالتجارة الالكترونية مرحلة متطورة من التجارة استخدمت تكنولوجيا المعلومات والاتصالات في توزيع السلع والخدمات على Information & Communication Technology المستوى العالمي. لقد ادركت دول مجلس التعاون تلك الحقيقة فبدأت بتهيئة البنية التحتية اللازمة واعدادها لتطور تلك التجارة ، وبالرغم من اهمية التجارة الإلكترونية الا انها لم تشكل نسبة كبيرة من حجم تعاملاتها التجارية بل ظلت التجارة تتم بصورتها التقليدية عدا بعض الشركات التجارية الصغيرة نسبياً ومحدودة النطاق في التعامل .

يمكن النظر الى المعاملات الإلكترونية على اعتبار انها التعاملات الإلكترونية عن طريق الاستخدام الكامل لتقنيات المعلومات، والتكنولوجيا الخاصة بالاتصالات، لتحقيق غاية تحفيز التعاملات الورقية، وتفعيل التعاملات الإلكترونية التي خدمت الجميع سواء الشركات، أو المؤسسات أو الأفراد، وتوفير كافة الضمانات بالدقة العالية.

وقد عرف القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 2006م في شأن المعاملات والتجارة الإلكترونية، المعاملة الإلكترونية بانها أي تعامل أو عقد أو اتفاقية يتم إبرامها أو تنفيذها بشكل كلي أو جزئي بواسطة المراسلات الإلكترونية. وعرف المراسلة الالكترونية بأنها إرسال واستلام الرسائل الإلكترونية. وعرف الرسالة الإلكترونية بأنها معلومات إلكترونية ترسل أو تستلم بوسائل إلكترونية أياً كانت وسيلة استخراجها في المكان المستلمة فيه. وعرف مصطلح إلكتروني بأنه كل ما يتصل بالتكنولوجيا الحديثة ويكون ذا قدرات كهربائية أو رقمية أو مغناطيسية أو لاسلكية أو بصرية أو كهرومغناطيسية أو مؤتمتة أو ضوئية أو ما شابه ذلك.

وسيتم التطرق لأهمية هذا التعريف وذلك لبيان أهميته في التفرقة بين المعاملة الإلكترونية ومعاملة التوقيع عن بعد التي ستستخدم في معالجة عدم حضور الأطراف أمام الموثق أو المسجل لتوقيع عقود التصرفات المطلوب تسجيلها.

المطلب الثاني : موقف الأمم المتحدة " دليل اشتراع قانون الأونسيترال النموذجي بشأن التوقيعات الالكترونية (٢٠٠١) "

اهتمت الأمم المتحدة ومنظماتها المتخصصة بمسألة التجارة الإلكترونية، لذا فقد اعتبرت لجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي (الأونسيترال) أن القانون النموذجي (٢) سيكون أداة أكثر فاعلية لدى الدول التي تقوم بتحديث تشريعاتها، إذا قُدمت معلومات خلفية وتفسيرية إلى الفروع التنفيذية من الحكومات وإلى المشترعين، بغية مساعدة تلك الجهات على استخدام القانون النموذجي (٣) .

وكانت اللجنة مدركة أيضا لاحتمال استخدام القانون النموذجي في عدد من الدول التي لها إمام محدود بنوع تقنيات الاتصال الذي يتناوله القانون النموذجي. وهذا الدليل، الذي استُمد جزء كبير منه من الأعمال التحضيرية للقانون النموذجي، يقصد به أيضا أن يكون مفيدا للجهات الأخرى التي تستخدم النص، مثل القضاة والمحكمين والاختصاصيين الممارسين والأكاديميين. وتلك المعلومات يمكن أيضا أن تساعد الدول لدى النظر في الأحكام التي ينبغي تعديلها، عند الاقتضاء، لكي تكون متوافقة مع أي ظروف وطنية معينة تستلزم ذلك التعديل. ولدى إعداد القانون النموذجي أيضا، افترض أنه سيكون مشفوعا بهذا الدليل.

فمثلا، تقرر، فيما يتعلق بعدد من المسائل، عدم تسويتها في القانون النموذجي، بل تناولها في الدليل، بغية توفير إرشاد للدول التي تشترع القانون النموذجي. ويُقصد من المعلومات المقدمة في الدليل أن توضح السبب في إدراج أحكام القانون النموذجي كعناصر أساسية جوهرية في أداة قانونية ترمي إلى تحقيق أهداف القانون النموذجي

بالنظر إلى تزايد استعمال تقنيات التوثيق الالكترونية كبدايل للتوقيعات الخطية وغيرها من إجراءات التوثيق التقليدية، نشأت فكرة الحاجة إلى إطار قانوني محدد يرمي إلى تقليل عدم اليقين بشأن المفعول القانوني الذي قد ينتج عن استخدام تلك التقنيات العصرية (التي يمكن أن يشار إليها عموما بعبارة "التوقيعات

<sup>2</sup>. تاريخ الاعتماد: 12 حزيران/يونيه 1996 (المادة الإضافية 5 مكررا بصيغتها المعتمدة في عام 1998) .

<sup>3</sup>. يهدف القانون النموذجي بشأن التجارة الإلكترونية (القانون النموذجي) إلى التمكين من مزاولة التجارة باستخدام وسائل إلكترونية وتيسير تلك الأنشطة التجارية من خلال تزويد المشرعين الوطنيين بمجموعة قواعد مقبولة دوليا ترمي إلى تذليل العقبات القانونية وتعزيز القدرة على التنوُّ بالتطورات القانونية في مجال التجارة الإلكترونية. والغرض من قانون التجارة تحديدا هو التغلب على العقبات الناجمة عن الأحكام القانونية التي قد لا تكون متنوّعة تعاقديا عن طريق معاملة المعلومات الورقية والإلكترونية معاملة متساوية. وهذه المساواة في المعاملة مقوم أساسي للتمكّن من استخدام الخطابات اللاورقية، مما يعزّز من الكفاءة في التجارة الدولية.



الإلكترونية"). فاحتمال اتباع نهج تشريعية متباينة في مختلف البلدان فيما يتعلق بالتوقيعات الإلكترونية يستدعي إيجاد أحكام تشريعية موحدة لإرساء القواعد الأساسية لتلك الظاهرة ذات الطبيعة الدولية أصلاً، حيث يكون الاتساق القانوني والصلاحية التقنية للعمل هبا تبادليا **interoperability** هدفا مرغوبا في تحقيقه.

وقد أعطى من بين المبادئ العامة التي يستند إليها القانون النموذجي، يمكن أن يتبين أن القائمة غير الحصرية التالية قابلة للتطبيق: (أ) تيسير التجارة الإلكترونية بين البلدان وداخلها؛ (ب) اقرار صحة المعاملات التي تجرى بواسطة تكنولوجيا المعلومات الجديدة؛ (ج) ترويج وتشجيع استخدام تكنولوجيا المعلومات الجديدة عموماً والتوقيعات الإلكترونية خصوصاً، وذلك بطريقة محايدة إزاء التكنولوجيا ت؛ (د) تعزيز توحيد القانون؛ (هـ) دعم الممارسات التجارية. وفي حين أن الغرض العام للقانون النموذجي هو تيسير استخدام التوقيعات الإلكترونية فإنه لا ينبغي أن يعتبر على أي نحو أن القانون النموذجي يفرض استخدام التوقيعات الإلكترونية فرضاً.

#### المطلب الثالث:

قانون المعاملات والتجارة الإلكترونية في دولة الإمارات العربية المتحدة "الأهداف، نطاق التطبيق، استثناء العقارات وسندات ملكيتها"

#### الأهداف :

القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 2006م في شأن المعاملات والتجارة الإلكترونية نص على الأهداف المبتغاة من تطبيقه وذلك في مادته الثالثة كالتالي :

- حماية حقوق المتعاملين إلكترونياً وتحديد التزاماتهم.
- تشجيع وتسهيل المعاملات والمراسلات الإلكترونية بواسطة سجلات إلكترونية يعتمد عليها.
- تسهيل وإزالة أية عوائق أمام التجارة الإلكترونية والمعاملات الإلكترونية الأخرى والتي قد تنتج عن الغموض المتعلق بمتطلبات الكتابة والتوقيع، ولتعزيز التطور القانوني والتجاري لتطبيق التجارة الإلكترونية بصورة مضمونة.
- تسهيل نقل المستندات الإلكترونية بين الجهات والمؤسسات الحكومية وغير الحكومية وتعزيز توفير خدمات هذه الجهات والمؤسسات بكفاءة عن طريق مراسلات إلكترونية يعتمد عليها.
- التقليل من حالات تزوير المراسلات الإلكترونية والتغيرات اللاحقة على تلك المراسلات والتقليل من فرص الاحتيال في التجارة الإلكترونية والمعاملات الإلكترونية الأخرى.
- إرساء مبادئ موحدة للقواعد واللوائح والمعايير المتعلقة بتوثيق وسلامة المراسلات الإلكترونية.
- تعزيز الثقة في سلامة وصحة المعاملات والمراسلات والسجلات الإلكترونية.

- تعزيز تطور التجارة الإلكترونية والمعاملات الأخرى على الصعيدين المحلي والعالمي وذلك عن طريق استخدام توقيعات الكترونية .

#### نطاق التطبيق :

نص قانون المعاملات والتجارة الإلكترونية، على أن أحكامه تسري على السجلات والمستندات والتوقيعات الإلكترونية ذات العلاقة بالمعاملات والتجارة الإلكترونية.

ولتوضيح هذا النطاق نبين ماذا قصد المشرع بالسجلات والمستندات والتوقيعات ذات العلاقة بالمعاملات والتجارة الإلكترونية . عرف القانون السجلات والمستندات الإلكترونية بأنها أي سجل أو مستند يتم إنشاؤه أو تخزينه أو استخراجها أو نسخه أو إرساله أو إبلاغه أو استلامه بوسيلة إلكترونية، على وسيط ملموس أو على أي وسيط إلكتروني آخر، ويكون قابلاً للاسترجاع بشكل يمكن فهمه.

أما التوقيعات الإلكترونية قد عرفها بأنها التوقيعات المكونة من حروف أو أرقام أو رموز أو صوت أو نظام معالجة ذي شكل إلكتروني وملحقة أو مرتبطة منطقيًا برسالة إلكترونية وممهور بنية توثيق أو اعتماد تلك الرسالة.

كما عرف المعاملة الإلكترونية بأنها أي تعامل أو عقد أو اتفاقية يتم إبرامها أو تنفيذها بشكل كلي أو جزئي بواسطة المراسلات الإلكترونية. وعرف التجارة الإلكترونية بأنها هي المعاملات التجارية التي تباشر بواسطة المراسلات الإلكترونية.

#### استثناء العقارات وسندات ملكيتها:

قانون المعاملات والتجارة الإلكترونية استثنى المعاملات والمسائل المتعلقة بالأحوال الشخصية كالزواج والطلاق والوصايا، وسندات ملكية الأموال غير المنقولة، والسندات القابلة للتداول، والمعاملات التي تتعلق ببيع وشراء الأموال غير المنقولة، والتصرف فيها، وتأجيرها لمدة تزيد على 10 سنوات وتسجيل أي حقوق أخرى متعلقة بها، وأي مستندات يتطلب القانون تصديقها أمام الكاتب العدل، وأي مستندات أو معاملات أخرى، يتم استثنائها بنص قانوني خاص، ولمجلس الوزراء بقرار يصدره أن يضيف أي معاملات أو مسائل أخرى لما هو وارد في البنود السابقة من الفقرة 2 من هذه المادة أو أن يحذف منها أو يعدل فيها. حيث نص المشرع في الفقرة الثانية من المادة الثانية ، بمعنى عدم السماح باستخدام المعاملات الإلكترونية في إجراءاتها كالتالي :

- المعاملات والمسائل المتعلقة بالأحوال الشخصية كالزواج والطلاق والوصايا.
- سندات ملكية الأموال غير المنقولة.
- السندات القابلة للتداول.

- المعاملات التي تتعلق ببيع وشراء الأموال غير المنقولة والتصرف فيها وتأجيرها لمدة تزيد على عشر سنوات وتسجيل أية حقوق أخرى متعلقة بها.
- أي مستند يتطلب القانون تصديقه أمام الكاتب العدل.
- أيه مستندات أو معاملات أخرى يتم استثنائها بنص قانوني خاص.

وبالنظر الى المعاملات المستثناة يمكن القول أن فلسفة القانون في استثناء هذه المعاملات تكمن في التالي :

- الطبيعة الخاصة للمعاملات التي تم استثنائها.
- الغالب على طبيعتها انها تتعلق بمعاملات غير تجارية.
- أن التعبير عن الإرادة فيها يحتاج لشروط محددة، تتطلب التأكد من توافرها عند التعاقد.
- يتطلب إجراؤها وتوثيقها أن يتم امام شخص طبيعي ثالث (موثق، كاتب عدل، مأذون شرعي)، والذي غالباً ما يكون موظفاً عاماً. وهذا يتعارض مع طبيعة التوقيعات الإلكترونية.
- التأكد من الصفات والأهلية عند إجرائها، يتطلب تواصل مباشر بين الأطراف (الموثق) في مجلس العقد.
- انها مرتبطة بقوانين خاصة تنظم إجراءاتها، ولا تستقيم المعاملة الا باستيفاء شروط أحكامها.

عليه فإن المعاملات المستثناة والواردة في البندين (ب) و (د) من الفقرة (2) من القانون رقم (1) لسنة 2006 في شأن المعاملات والتجارة الإلكترونية - بما فيها المعاملات التي تتعلق ببيع وشراء الأموال غير المنقولة والتصرف فيها وتأجيرها لمدة تزيد على عشر سنوات وتسجيل أية حقوق أخرى متعلقة بها - هي معاملات ذات طبيعة خاصة وتحتاج لإجراءات دقيقة متعلقة بإثبات أهلية وصفة وإرادة المتعاقدين، وإن المشرع قد قام باستثناءها رغم الأهداف التي يسعى القانون لتحقيقها .

## المبحث الثاني

### التنظيم القانوني الحالي لحضور الأطراف أمام مسجل العقارات لإعتماد

#### توقيعاتهم

المطلب الأول: الوضع القائم في حضور الأطراف أمام إدارة التسجيل العقاري

الجهة المختصة بالتسجيل في امارة ابوظبي

نظم القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن التسجيل العقاري بإمارة ابوظبي<sup>(4)</sup> في مواده الثانية والثالثة والرابعة انشاء وتنظيم واختصاصات الجهة المختصة بالتسجيل في الإمارة على النحو التالي :

تُنشأ في كل جهة مختصة إدارة تسمى إدارة تسجيل العقارات. وقد عرف القانون السالف ذكره الجهة المختصة بانها دائرة البلديات والزراعة أو أية بلدية قد تنشأ مستقبلاً في الإمارة وقد نصت اللائحة التنفيذية للقانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن التسجيل العقاري بامارة ابوظبي في مادتها الأولى ، على تعريف الجهة المختصة بأنها : ( دائرة الشؤون البلدية – بلدية مدينة ابوظبي – بلدية مدينة العين – بلدية المنطقة الغربية – أو أي بلدية قد تنشأ مستقبلاً ) وبناء عليه تختص بالتسجيل في امارة ابوظبي كل من بلدية ابوظبي وبلدية المنطقة الغربية وبلدية العين.

كما نص نفس القانون على ان يعين لكل إدارة من إدارات تسجيل العقارات (مسجلاً) يكون مسؤولاً عن أعماله مباشرة أمام رئيس الجهة المختصة أو من يفوضه، ويعاونه عدد كافٍ من الموظفين. وكذلك اوضح القانون ذاته اختصاصات إدارة تسجيل العقارات حيث نص على انه تختص إدارة تسجيل العقارات، بما يأتي<sup>(5)</sup>:

- 1- إنشاء وحفظ سجل للعقارات.
- 2- تسجيل التصرفات المتعلقة بالعقارات.
- 3- التصديق على توقيعات ذوي الشأن، على الوثائق المطلوب تسجيلها.
- 4- الاحتفاظ بأصول الوثائق بعد إتمام التسجيل، واستخراج صور منها لمن يهمه الأمر.
- 5- استخراج شهادات بحث، بالنسبة إلى عقار معين، طبقاً لما هو وارد في السجل.

<sup>4</sup> . منشور في الجريدة الرسمية - العدد الخامس - السنة الرابعة والثلاثون مايو 2005م، ربيع الأول - ربيع الثاني 1426هـ.

<sup>5</sup> . المادة رقم (4) من القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن التسجيل العقاري بإمارة ابوظبي.

وللمسجل في سبيل تنفيذ الاختصاصات المشار إليها، أن يستعين بالوثائق المحفوظة لدى الجهات ذات الشأن.

### النظام المتبع في التسجيل بإمارة أبوظبي :

تتبع الجهة المعنية ادارة التسجيل العقاري في امانة ابوظبي نظام (التسجيل العيني) وقد خلا قانون التسجيل العقاري من النص الصريح على ذلك ولكن جاءت اللائحة التنفيذية للقانون موضحة لذلك بصورة لا غموض فيها حيث نصت على تنظيم السجل العقاري العيني في المادة (5) الفقرتين الأولى والثانية حيث نصت على ( 1- يتكون السجل العقاري من مجموعة من الصحائف العقارية المعدة بشكل خاص والمحرة كتابة او إلكترونيًا ، والمحفوظة لدى الإدارة والتي تبين اوصاف كل عقار وموقعه والحقوق المتعلقة به والتصرفات الواقعة عليه والتعديلات الي تطرأ عليه تباعاً . 2- تنشأ لكل عقار صحيفة عقارية سواء كان مملوكاً لشخص واحد أو عدة أشخاص يملكون العقار على الشيوع، ويعتمد في ذلك على مخطط الأرض الصادر من الجهة الفنية المختصة. ) وتتولى إدارة تسجيل العقارات بالبلدية إنشاء السجلات العقارية بحيث يخصص لكل منطقة سجل عقاري، تفرد فيه صحيفة لكل وحدة عقارية، تقيد بها الحقوق والالتزامات والمتغيرات.

وفي نفس الوقت تحتفظ لدى إدارة الأراضي والأموال بالبلدية بسجل (عقاري شخصي) يعتمد في التسجيل على الترتيب الهجائي لأسماء الملاك. ولكن المعتمد في إثبات الحقوق هو السجل العقاري، وتتولى إدارة الأراضي والأموال التسجيل العقاري الشخصي بحيث يخصص فيه لكل مالك صحيفة أو أكثر، تبين فيها العقارات التي يملكها وما قد يطرأ عليها من تعديلات في البيانات. تسجل الأراضي في سجل عقاري يفرد لكل منها لها صحيفة مستقلة يذكر فيها رقمها ومساحتها وأوصافها والحقوق العينية المترتبة لها وعليها. ثم يذكر فيها اسم المالك أو المالكين وحصصهم ويسجل فيها كل تحول يطرأ على أسماء المالكين والأوصاف والحقوق مع رقم وتاريخ العقد الذي أوجب التعديل<sup>(6)</sup>.

### التصرفات الواجب تسجيلها

نظم القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن التسجيل العقاري بإمارة ابوظبي على التصرفات الواجب تسجيلها في المادة السادسة حيث نصت على أنه ( تسجل جميع التصرفات التي ترد على العقارات المشمولة بحكم المادة (10) من هذا القانون ، التي من شأنها انشاء 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 ) كما نصت نفس المادة على ( ويسري هذا الحكم على عقود الإيجار التي تكون

<sup>6</sup>. لقاء مع السيد / مدير ادارة التسجيل العقاري ببلدية ابوظبي 2012/11/03 .

مدتها أكثر من أربع سنوات ولا يعتد بالتصرفات غير المسجلة ولا يكون لها أثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن ) .

وقبل تناول هذا النص بالتحليل يجب إلقاء نظرة على بعض ما ورد فيه من مصطلحات كالتالي :

يقصد بالعقارات المشمولة بحكم المادة (10) من القانون رقم (3) لسنة 2005، الأراضي الصناعية والأراضي المؤجرة من البلدية والأراضي السكنية والتجارية والاستثمارية والزراعية والمباني المقامة لغرض معين . وقد فرق المشرع بين التصرفات التي يمكن ان تجرى على الأراضي المذكورة، فنص على انه فيما عدا الأراضي الصناعية والأراضي المؤجرة من الجهة المختصة يجوز للمواطنين بيع وشراء الأراضي السكنية والتجارية والاستثمارية والزراعية والمباني المقامة لغرض معين والمخصصة لكل واحد منهم وغير ذلك من التصرفات شريطة عدم تغيير الغرض المخصصة له العقارات المشار إليها.

وحسب ما ورد بالمادة الأولى من القانون :

يقصد بالـعقار ، مختلف انواع العقارات وتشمل الأراضي والمباني والمنشآت والعقارات بالتخصيص .

ويقصد بالتصرف أي تعامل يؤثر في الحقوق القائمة على العقار ، أو يرتب حقوقاً جديدة عليه.

ويقصد بالجهة المختصة دائرة البلديات والزراعة أو أية بلدية قد تنشأ مستقبلاً في الإمارة .

ويقصد بالتسجيل قيد التصرفات في سجل العقارات المنشأ وفق أحكام قانون التسجيل العقاري لسنة 2005 والمحفوظ لدى إدارة تسجيل العقارات بالجهة المختصة المذكورة اعلاه .

أما التصرفات التي أوجب المشرع تسجيلها فيمكن تناولها بالتفصيل التالي :

أولاً :جميع التصرفات القانونية التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية الأصلية أو التبعية أو نقله أو زواله :

ومفاد ذلك أن تسجيل التصرفات الواردة على حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية يؤدي إلى نشؤ هذا الحق أو نقله أو تغييره أو زواله ، سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير ، فيصبح من صدر إليه التصرف مالكاً للحق العيني العقاري محل هذا التصرف منذ تمام التسجيل التصرف أو تسجيل الحكم المثبت لهذا الحق ، ويحتج حينئذ بملكته على المتعاقد معه إذا ما تعرض له بأي وجه من أوجه التعرض ، كما إذا ما ادعى ملكية ذات الحق أو تصرف فيه مرة أخرى أو رتب عليه حقاً عينياً تبعياً للغير ، ويحتج أيضاً بهذه الملكية على الغير الذي تلقى ذات الحق من المتصرف أو رتب الأخير له حقاً عينياً تبعياً على ذات الحق كالرهن مثلاً طالما أن التسجيل الذي تم بالنسبة لحق الغير تالياً في الأسبقية للتسجيل الأول ، ومن ثم لا يجوز للغير أن يتعرض لصاحب التسجيل الأول الذي اكتسب الحق العيني العقاري قبل تسجيل الغير لتصرفه .

بمعنى أن جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق عيني سواء كان هذا الحق حق ملكية أو أي حق أخريجب تسجيلها لنشؤ هذا الحق فيما بين المتعاقدين وأيضاً بالنسبة للغير ، ومن هذه العقود أو التصرفات المنشئة للحق العيني كل عقد يترتب عليه إيجاد حق لأول مرة أما العقود المقررة للحق العيني فهي التي تؤدي إلى انتقال هذا الحق كعقد البيع أو البديل أو الهبة أو الشركة .

ثانياً : الأحكام الباتة المثبتة لشيء من الحقوق المذكورة أعلاه :

إذا لم تتم التصرفات المذكورة اتفاقاً عن طريق التعاقد ليتم تسجيلها فتقوم الأحكام الباتة الصادرة من المحاكم المختصة مقام تلك العقود في نقل حق الملكية أو أي حق آخر وارد على عقار أو تغييره أو زواله ، ومتى ما أصبح الحكم نهائياً وجب تسجيله حتى تنتقل الملكية أو يتغير الحق العيني أو يزول .

ثالثاً: التصرفات القانونية التي تقرر حقاً من الحقوق العينية:

يجب تسجيل التصرفات القانونية التي من شأنها أن تقرر حقاً من الحقوق العينية كالقسمة والصلح والإقرار على اعتبار أنها كاشفة لهذا الحق بعد أن كان شائعاً أو متنازعاً فيه بين طرفي التصرف ، ولذلك فإن العقد الذي يقرر حقاً تكون له حجته فيما بين طرفيه ولو لم يكن مسجلاً لاتفاق إرادتهما على تقريره ولكن لا تتعدى هذه الحجية إلى الغير إلا بالتسجيل حتى يكون بإمكان الغير بموجب هذا التسجيل العلم بمدى الحق الذي تم الاتفاق عليه وكذلك الأحكام النهائية الصادرة فيها . لذلك لا يشترط القانون التسجيل للإحتجاج بهذه التصرفات فيما بين المتعاقدين لأنها لم تتضمن إنشاء أو انتقالاً لحق إنما تقريراً وكشفاً عن هذا الحق ، أما بالنسبة للغير فقد أوجب القانون التسجيل حتى يمكن الإحتجاج عليه بهذه التصرفات لأنه لم يكن طرفاً في التصرف ولم يقف على حقيقة محله من ثم يتعين إحاطته بذلك عن طريق تسجيل التصرف .

رابعاً : التصرفات القانونية المتضمنة حقوقاً شخصية مضمونة بتأمين عقاري (الحقوق العينية التبعية):

من التصرفات الواجب تسجيلها الحقوق العينية التبعية كالرهن والاختصاص والامتياز ويتم تسجيلها عن طريق التأشير في السجل في الهامش المحدد لذلك وتعتبر قيداً مسجلاً على الملكية ، فإذا تعلق حق شخصي بهذه الحقوق العينية بالاتفاق على حلول دائن محل دائن آخر في الحق أو في المرتبة المحددة له أو بحوالته أو برهنه فإن هذا الاتفاق وإن كان لا يرتب سوى حقوق شخصية متبادلة بين المتعاقدين ، فإنه حتى يحاج به الغير فيجب تسجيله بالتأشير في السجل .

خامساً : عقود الإيجار التي تكون مدتها أكثر من أربع سنوات :

اخضع القانون عقود الإيجار التي تكون مدتها أكثر من أربع سنوات لقاعدة وجوبية التسجيل على اعتبار أن الإيجار لأكثر من أربع سنوات يقترب من أعمال التصرف ولذلك وجب تسجيلها حتى يعلم به الغير الذي تؤول إليه ملكية العقار المؤجر وأن حرمان هذا الغير من غلة العقار لمدة تجاوز أربع سنوات قد يؤدي إلى عدم جدوى

إقدامه على التعامل على ذلك العقار. اما عقود الإيجار التي تقل عن اربعة سنوات فقد كان يتم فقط التأشير بها في السجل العقاري(7) وذلك قبل صدور القرار الخاص بتوثيق عقود الإيجار التي تكون مدتها اقل من اربعة سنوات في السجل المعد لذلك بدائرة بلدية ابوظبي(8).

المطلب الثاني: وجوبية حضور الأطراف امام الموثق لتسجيل تصرفاتهم والاستثناء الوارد عليها

### ماهية السجل والتسجيل

عرف المشرع السجل العقاري كما ورد في القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي (9) في مادته الأولى كما عرفته لائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم 1/52 لسنة 2008 (10) في مادتها الأولى أيضاً ، بأن السجل العقاري : هو سجل العقارات المنشأ وفق احكام القانون . ويقصد بالقانون كما ورد في المادة الأولى من اللائحة التنفيذية المذكورة، القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي .

وذهبت المادة الخامسة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي الى ان السجل يتكون من مجموعة من الصحائف العقارية المعدة بشكل خاص ن والمحررة كتابة أو الكترونياً والمحفوظة لدى ادارة تسجيل العقارات وتبين أوصاف كل عقار وموقعه والحقوق المتعلقة به والتصرفات الواقعة عليه ، والتعديلات التي تطرأ عليه تباعاً . وعرفت اللائحة الصحيفة العقارية بانها السجل الورقي أو الإلكتروني الذي يتضمن كافة البيانات والتصرفات التي ترد على العقار أو تعديلات تطرأ عليها .

كما ذهبت اللائحة - ايضاً - في المادة السادسة الى ان السجل يتألف ايضاً من عدد من الدفاتر التي يتوجب على ادارة تسجيل العقارات مسكها وهي دفتر للطلبات ويخصص لقيود طلبات التسجيل والتأشير التي تقدم للإدارة ويكون بأرقام مسلسلية حسب أسبقه تقديمها من حيث التاريخ والوقت. ودفتر التسجيل النهائي ويخصص لتدوين التصرفات والتأشيرات من واقع السجل ويكون بأرقام مسلسلية بحسب اسبقية التسجيل وتبدأ من من الرقم واحد في اول يناير وتنتهي بأخر رقم في نهاية ديسمبر من كل سنة. ودفتر الصور ويخصص لقيود طلبات الصور الضوئية ، ويدون فيه رقم وتاريخ وقيود المستند او الوثيقة بأسماء ذوي الشأن فيها وتاريخ تسليم صورة المستند أو الوثيقة لطالها بعد التوقيع منه بالإستلام . كذلك ذهبت اللائحة في المادة السابعة الى انه يكون لكل عقار ملف خاص يحفظ فيه أصل مخطط الأرض ومرفقات معاملة التخصيص المعتمدة من

7. المادة 7 من قانون التسجيل العقاري رقم (3) لسنة 2005 .

8 . قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (4) لسنة 2011 بشأن قواعد وإجراءات تسجيل عقود الإيجار في إمارة أبوظبي منشور في الجريدة الرسمية - العدد الأول - السنة 40 31 يناير 2011م، 27 صفر 1432هـ

9 . نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية - العدد الخامس - السنة الرابعة والثلاثون مايو 2005م، ربيع الأول - ربيع الثاني 1426هـ

10 . صدرت هذه اللائحة بموجب قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية بإمارة ابوظبي رقم (1/52) لسنة 2008 وصارت نافذة منذ تاريخ 27 ابريل



الجهة الفنية المختصة ، كما تحفظ فيه أصول وثائق كافة التصرفات التي تجري على العقار وأصول طلبات ذوي الشأن التي تتعلق به .

ويقصد بالتسجيل التوثيق والتعديل والتدوين والتأشير والتصحيح والشطب في صحيفة العقار. بحيث يتم تسجيل التصرفات والقيود اللاحقة للقيود الأول في صحيفة العقار بالاستناد إلى عقد موثق ومصدق على التوقيعات المثبتة فيه أمام المسجل أو الموثق، أو بالاستناد إلى أحكام المحاكم المختصة الباتة، وقرارات اللجان المختصة النهائية، أو بالاستناد إلى نص القانون أو وفقا لقرارات يصدرها المجلس التنفيذي.

ويجب أن يؤيد كل تسجيل بتوقيع وخاتم المسجل أو من يفوضه رئيس الجهة المختصة، ويكون التسجيل بالحبر الأسود أو الأزرق والشطب بالحبر الأحمر دون كشط أو تحشير أو إضافة أو ترك فراغ، على أن تبقى الجملة أو العبارة المشطوبة مقروءة ، ويشار دوما في السجل إلى رقم القيد الذي أوجب التسجيل.

**وجوبية حضور الأطراف للتصديق على توقيعاتهم على العقود المراد تسجيلها**

حددت اللائحة التنفيذية لقانون التسجيل العقاري كيفية وإجراءات تصديق الإدارة على توقيعات ذوي الشأن في المادة رقم (8) من اللائحة على النحو التالي:

- يقوم الموثق بالتصديق على توقيعات ذوي الشأن الواردة في العقود المراد تسجيلها حال حضورهم.
- يتم التأكد من شخصياتهم حسب الأصول.
- إذا كان أحد المتعاقدين لا يحسن التوقيع جاز للموثق أخذ بصمة إبهامه.

وقد عالجت اللائحة حالة عدم تمكن الأطراف من الحضور امام المسجل بأن أجازت للموثق الانتقال إليهم، كما يلي :

- أن يكون عدم الحضور لسبب يقدره المسجل.
- أن ينتقل للموثق إليهم للتصديق على توقيعاتهم .
- أن يتم سداد الرسوم المحددة في الجدول المرفق.
- يجوز للمسجل التصديق على توقيعات ذوي الشأن حسب تقديره لكل حالة بعد التحقق من صحة وقانونية المستندات المقدمة.
- يجب على الموثق قبل التوقيع من ذوي الشأن أن يستوثق منهم عن موضوع التصرف الذي يرغبون في تسجيله وأن يبصرهم بمحتوياته دون أن يصدر منه ما يؤثر في إرادة المتعاقدين أو ما يوجههم توجيها لا يريدونه، وإذا كان أحد المتعاقدين أبكم أصم ، أو ضريرا أبكم، أو ضريرا أصم ، أو ضعيف البصر، أو به إعاقة تحول دون التعبير عن إرادته، جاز للمسجل أن يستعين بخبير لمعاونة الموثق في إتمام التصرف، وجاز للموثق أخذ إقراره بمعاونة الشخص الذي تعينه المحكمة المختصة.

- بعد التوقيع على العقد أو الطلب المراد تسجيله يؤشر الموثق بتوقيعه في العقد أو الطلب بما يفيد التصديق على التوقيعات مع ذكر أسماء أصحاب الشأن.

#### الاستثناء من الحضور

المشرع في اللائحة التنفيذية استثنى حالة واحدة من الحضور أمام المسجل في تسجيل عقود الرهن بموجب القرار الإداري رقم (173) لسنة 2018 بشأن تعديل القرار الإداري رقم ( 52 /1 ) لسنة 2008 بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي وذلك بإضافة بند جديد برقم (6) و (7) إلى المادة رقم (23) من القرار الإداري رقم ( 52/1 ) لسنة 2008 بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي على النحو الآتي

- يستثنى من الحضور أمام المسجل طرفي العقد أو من ينوب عنهما قانوناً في حالة التوقيع الإلكتروني لمعاملات رهن العقارات السكنية والخاصة بقروض إسكان المواطنين والممولة من حكومة أبوظبي.

- إذا كان أحد الملاك قاصراً يجب إرفاق موافقة المحكمة المختصة على الرهن.

#### وكانت المادة (23) كالتالي:

- يتم تسجيل حق الرهن على العقارات وفقاً للشروط والإجراءات الآتية:
- تقديم ثلاث نسخ من عقد الرهن المبرم بين مالك العقار أو صاحب حق الانتفاع أو المساطحة المطلوب رهنه والدائن المرتهن موضحاً به وصف العقار والحق المرهون ودرجة الرهن ومبلغ الرهن، ومدة سداد الدين.
- حضور كل من طرفي العقد أو من ينوب عنهما قانوناً للتوقيع على العقد أمام المسجل وإذا كان أحد الملاك قاصراً يستلزم ذلك إضراراً يستلزم ذلك إضراراً موافقة من المحكمة المختصة على الرهن.
- سداد الرسوم المقررة.
- تتبع نفس الإجراءات السابقة عند تسجيل ملحق رهن مسجل سابقاً.
- يتطلب فك الرهن حضور الدائن المرتهن أو من ينوب عنه قانوناً، وتقديم موافقة كتابية لرفع إشارة الرهن من سجل العقار المرهون، وسداد الرسوم المقررة.
- تعديل بنود عقد الرهن أو العقار محل الرهن دون زيادة مبلغ الرهن، يحصل عنه رسم التأشير فقط، وإذا طال التعديل مبلغ الرهن تحصل الرسوم عن الفرق بين مبلغ الرهن المسجل والمبلغ الجديد.
- ويجوز تعدد رهونات على نفس العقار، ويتم تسجيل رهونات بالتسلسل حسب أسبقيتها،
- في حال رهن الحقوق المتفرعة عن حق الملكية لأي جهة تمويلية، فإنه لا يجوز القيام بأي تصرف في تلك الحقوق إلا بموافقة جهة التمويل.

- ولمن له حق الانتفاع أو حق المساطحة لمدة تزيد على عشر سنوات، وبغير إذن المالك، التصرف فيه بما في ذلك رهنه، ولا يجوز لمالك العقار رهنه إلا بموافقة صاحب حق الانتفاع أو المساطحة، وفي الحالتين يجوز للطرفين الاتفاق على خلاف ذلك.

#### اثر عدم الالتزام بالإجراءات المقررة

نص قانون التسجيل العقاري في امارة أبوظبي على أنه يقع باطلاً كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون واللوائح والقرارات المنفذة له. فبالتالي تكون كافة التصرفات المتخذة بما يخالف القانون ولائحته التنفيذية باطلة. وهذا هو التحدي الذي كان يواجهه كيفية معالجة إجراء المعاملات عن بعد وبصورة لا تخالف التشريعات السارية في الإمارة .

## المبحث الثالث

### الحل القانوني لاستخدام الإتصال المرئي في التصديق عن بعد على توقيعات

#### الأطراف في العقود والتصرفات المطلوب تسجيلها

المطلب الأول:

التفرقة بين التوقيع عن بعد عبر الاتصال المرئي وبين التوقيع الإلكتروني

ماهية الإتصال المرئي :

عقد جلسة مرئية بالصوت والصورة يحضرها الأطراف عبر وسائل الاتصال المعتمدة عبر ما يعرف بالحضور عن بعد وهو عملية استخدام تقنية الفيديو الرقمي أو الدوائر التلفزيونية المغلقة والاتصال عن بعد من بين المتعاقدين في أماكن مختلفة بواسطة كاميرات الفيديو والميكروفون والشاشات الكبيرة .

ماهية العقد الإلكتروني

تشهد العقود الإلكترونية نمواً متزايداً حيث باتت تمثل نسبة هائلة من حجم التجارة الدولية والمحلية، وخاصة في الدول المتقدمة، ويرجع السبب في ذلك إلى سهولة وسرعة إبرام هذه العقود، وقد تطور الأمر إلى أكثر من ذلك حيث إن المنشأة التجارية العالمية أصبحت ترفض التعامل مع أي عميل جديد لا يستخدم أسلوب التعاقد الإلكتروني، وهذا الأمر يستوجب تناول العقد الإلكتروني وتمييزه عن غيره من العقود من الجوانب القانونية المختلفة.

تعريف العقد الإلكتروني

يقصد بمصدر الالتزام السبب القانوني لإنشاء الالتزام، أي سبب التزام شخص ما بدفع مبلغ من نقود لشخص آخر، فعلى سبيل المثال يدفع المستأجر الأجرة لمالك العقار ومصدر التزامه هذا هو العقد. فالعقد هو توافق إرادتين على إنشاء التزام أو أكثر في ذمة كل من المتعاقدين أو في ذمة واحد منهما، ويميز بعض الفقهاء بين الاتفاق والعقد، فالاتفاق حسب رأيهم هو توافق إرادتين أو أكثر على إنشاء التزام أو نقله، ومن ذلك يتضح إن كل عقد يكون اتفاقاً، أما الاتفاق فلا يكون عقداً إلا إذا كان منشأً للالتزام أو ناقلاً له، فإذا كان يعدل الالتزام أو ينهيه فهو ليس بعقد

وقد عرفت المادة (2) (من قانون المعاملات الإلكتروني الأردني رقم 85) (لسنة 2001 العقد الإلكتروني بأنه " الاتفاق الذي يتم بوسائل الكترونية ، كلياً أو جزئياً " . أما المادة (الحادية عشر) من الفصل الأول من قانون التوقيع الإلكتروني والمعاملات الإلكترونية رقم (78) (لسنة 2012 م فقد عرفت العقد الإلكتروني بأنه " ارتباط الإيجاب الصادر من احد المتعاقدين بقبول الآخر على وجه يثبت أثره في المعقود عليه والذي يتم بوسيلة

الكثرونية". أما على المستوى الدولي فلم ينص قانون الاونسيترال النموذجي بشأن التجارة الالكترونية على تعريف للعقد الالكتروني ، ولكنه أشار في الفقرة الأولى من المادة (11) (وتحت عنوان تكون العقود وصحتها جواز استخدام رسائل البيانات عن التعرض و قبول العرض في سياق تكوين العقود ، وما لم يتفق طرفا العقد على غير ذلك [6، 53-55]. يلاحظ من التعريفات السابقة بان العقد الالكتروني لا يقتصر على العقد المبرم عبر شبكة الانترنت ، بل يشمل التعاقدات الحاصلة عبر وسائل الاتصالات الالكترونية الأخرى، كالفاكس والتلكس والفاكس ميل.

### مميزات العقد الالكتروني

إن الوسيلة أو الطريقة التي ينعقد بها العقد الالكتروني تمثل أهم وجهة لخصوصيته كما يتضح انه ينتمي لطائفة العقود التي تبرم عن بعد مع العلم انه لا يشكل نوعاً جديداً من العقود تضاف إلى العقود التقليدية المتداولة قانوناً ، كما لا يخرج بالكامل عن القواعد القانونية المنظمة لأحكام العقد عموم أ والواردة في القوانين المدنية، ومع ذلك التعاقد الالكتروني يعد مميّزاً عن الصورة التقليدية للتعاقد وبالتالي يمكن إيجاز أهم الخصائص التي يتميز بها وذلك على النحو التالي<sup>11</sup>:

1. يتم إبرام العقد الالكتروني بدون التواجد المادي لأطرافه، فالسمة الأساسية للتعاقد الالكتروني انه يتم بين عاقدين لا يجمعهما مجلس عقد حقيقي حيث يتم التعاقد عن بعد بوسائل اتصال تكنولوجية، ولذلك فهو ينتمي إلى طائفة العقود عن بعد، حيث يتم تبادل الإيجاب والقبول الالكتروني عبر الانترنت
2. فيجمعهم بذلك مجلس حكومي افتراضي، ولذلك فهو عقد فوري معاصر، وقد يكون العقد الالكتروني غير معاصر أي إن الإيجاب غير معاصر للقبول، وهذا التعاصر هو نتيجة صفة التفاعلية فيما بين أطراف العقد.
3. يتم استخدام الوسائط الالكترونية في إبرام التعاقد ، ويعد ذلك من أهم مظاهر الخصوصية في العقد الالكتروني، بل إنها أساس هذا العقد حيث يتم إبرامه عبر شبكة اتصالات الكترونية فالعقد الالكتروني لا يختلف من حيث الموضوع أو الأطراف عن سائر العقود التقليدية ولكنه يختلف فقط من حيث طريقة إبرامه وكونه يتم باستخدام وسائط الكترونية وتلك الوسائط هي التي رفعت إلى اختفاء الكتابة التقليدية التي تقوم على الدعائم الورقية لتحل محلها الكتابة الالكترونية التي تقوم على دعائم الكترونية.
4. يتصف العقد الالكتروني غالباً بالطابع التجاري الاستهلاكي، ولذلك يطلق عليه عقد التجارة الالكترونية، وقد جاءت تلك الصفة من السمة الغالبة لذلك العقد حيث إن عقود البيع الالكترونية تستحوذ على الجانب الأعظم من مجمل العقود ويترتب على ذلك أن العقد الالكتروني يتسم بطابع

<sup>11</sup>. بان سيف الدين محمود، العقد الإلكتروني ووسائل إثباته. مجلة جامعة بابل : العلوم الإنسانية. مج. 27، ع. 7 (2019)، ص ص. 1-19.

الاستهلاك لأنه غالباً ما يتم بين تاجر أو مهني ومستهلك، ومن ثم فإنه يعتبر في الغالب من قبيل عقود الاستهلاك.

5. العقد الإلكتروني غالباً يتسم بالطابع الدولي، وذلك لان الطابع العالمي لشبكة الانترنت وما يرتبه من جعل معظم دول العالم في حالة اتصال دائم على الخط يسهل العقد بين طرف في دولة والطرف الآخر في دولة أخرى. ويثير الطابع الدولي للعقد الإلكتروني العديد من المسائل، كمسألة بيان مدى أهلية المتعاقد للتعاقد وكيفية التحقق من شخصية المتعاقد الآخر ومعرفة حقيقة المركز المالي له، وتحديد المحكمة المختصة وكذلك القانون الواجب التطبيق على منازعات إبرام العقد الإلكتروني
6. من حيث الوفاء، فقد حلت وسائل الدفع الإلكترونية في التعاقد الإلكتروني محل النقود العادية، ذلك انه مع تطور التكنولوجيا وازدياد التعامل بأسلوب التجارة الإلكترونية ظهرت تلك الوسائل كأسلوب مبتكر لسداد المدفوعات في مثل هذه المعاملات.
7. من حيث الإثبات، فالدعامة ال ورقية هي التي تجسد الوجود المادي للعقد التقليدي ولا تعد الكتابة دليلاً كاملاً للإثبات، إلا إذا كانت موقعه بالتوقيع اليدوي، أما العقد الإلكتروني فيتم إثباته عبر المستند الإلكتروني والتوقيع الإلكتروني ، فالمستند الإلكتروني يتبلور في حقوق طرفي العقد ، فهو المرجع للوقوف على ما اتفق عليه الطرفان وتحديد التزاماتهما القانونية والتوقيع الإلكتروني هو الذي يصفي حجية على المستند.
8. تنفيذ العقد الإلكتروني يتميز عن العقد التقليدي بأنه يمكن أن يبرم وينفذ عبر الانترنت دون حاجة إلى الوجود المادي الخارجي، إذ بفضل شبكة الانترنت أصبح هناك إمكانية تسليم بعض المنتجات الكترونياً أي التسليم المعنوي للمنتجات كبرامج الحاسب والتسجيلات الصوتية.
9. العقد الإلكتروني عقد مقترن بحق العدول إذ انه من المقرر وفقاً للقواعد العامة وبموجب القوة الملزمة للعقد، إن ايأاً من طرف ي التعاقد لا يستطيع أن يرجع عنه، فمتى تم التقاء الإيجاب والقبول ابرم العقد ، ولكن للمشتري حق العدول لعدم تمكنه من معاينة السلعة.

ماهية التوقيع الإلكتروني وفق القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 2006م في شأن المعاملات والتجارة الإلكترونية،

عرف القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 2006م في شأن المعاملات والتجارة الإلكترونية، المعاملة الإلكترونية بأنها أي تعامل أو عقد أو اتفاقية يتم إبرامها أو تنفيذها بشكل كلي أو جزئي بواسطة المراسلات الإلكترونية. وعرف المراسلة الإلكترونية بأنها إرسال واستلام الرسائل الإلكترونية. وعرف الرسالة الإلكترونية بأنها معلومات إلكترونية ترسل أو تستلم بوسائل إلكترونية أيًا كانت وسيلة استخراجها في المكان المستلمة فيه. وعرف مصطلح إلكتروني بأنه كل ما يتصل بالتكنولوجيا الحديثة ويكون ذا قدرات كهربائية أو رقمية أو مغناطيسية أو لاسلكية أو بصرية أو كهرومغناطيسية أو مؤتمتة أو ضوئية أو ما شابه ذلك .

وعرف التوقيع الإلكتروني بأنه توقيع مكون من حروف أو أرقام أو رموز أو صوت أو نظام معالجة ذي شكل إلكتروني وملحق أو مرتبط منطقياً برسالة إلكترونية وممهور بنية توثيق أو اعتماد تلك الرسالة. وعرف الموقع بأنه الشخص الطبيعي أو المعنوي الحائز لأداة توقيع إلكتروني خاصة به ويقوم بالتوقيع أو يتم التوقيع بالنيابة عنه على الرسالة الإلكترونية باستخدام هذه الأداة. وعرف أداة التوقيع بأنها هي الجهاز أو المعلومات الإلكترونية المعدة بشكل مستقل أو بالاشتراك مع أجهزة ومعلومات إلكترونية أخرى لوضع توقيع إلكتروني لشخص معين، وتشمل هذه العمليات أية أنظمة أو أجهزة تنتج أو تلتقط معلومات معينة مثل رموز أو مناهج حسابية أو حروف أو أرقام أو مفاتيح خصوصية أو أرقام تعريف الشخصية أو خواص شخصية. وأهمية هذه التعريفات ستعكس في بيان التفرقة بين التوقيع عن بعد والتوقيع الإلكتروني.

**المطلب الثاني: التنظيم التشريعي لاستخدام الاتصال المرئي في التصديق على توقيعات الأطراف في العقود والتصرفات المطلوب تسجيلها**

لمواجهة تحديات استمرارية وتدفق الأعمال في ظل الإجراءات الاحترازية الخاصة بالتباعد لمواجهة جائحة الكورونا وفي ظل وجود عوائق قانونية امام اجراء المعاملات العقارية وفق إجراءات قانون المعاملات الإلكترونية، وفي ظل اشتراط حضور الأطراف امام المسجل للتصديق على توقيعاتهم في عقود التصرفات المطلوب تسجيلها أو الإستثناء بانتقال الموثق للأطراف حال عدم تمكثهم من الحضور وفق تقديرات المسجل العقاري . ابتكر المشرع في الإمارة طريقاً قانونياً اعطى الحق للمسجل بأن يقوم بالتصديق على توقيعات ذوي الشأن وذلك عن طريق استخدام الإتصال المرئي وفق إجراءات وضوابط تم تحديدها في قرار رئيس دائرة البلديات والنقل رقم 50 لسنة 2020 بشأن استخدام تقنية الاتصال المرئي في التصديق على التوقيعات الواردة على التصرفات العقارية<sup>(12)</sup>.

حيث حدد القرار في المادة رقم (1) على أنه يسمح بالتصديق على توقيعات ذوي الشأن في التصرفات والعقود المطلوب تسجيلها باستخدام الاتصال المرئي المباشر مع طرفي العقد. وحددت المادة الثانية من القرار انه يتوجب على الموثق أثناء استخدام الاتصال المرئي الالتزام بعدد من الإجراءات والخطوات على النحو التالي :

1- استخدام البرامج والأنظمة الالكترونية الخاصة بالتواصل والاتصال المرئي المباشر المعتمدة من البلدية المعنية دون غيرها.

<sup>12</sup> . منشور في الجريدة الرسمية – إمارة أبوظبي – العدد السادس- السنة التاسعة والأربعون 30 يونيو 2020م .

2- التحقق من شخصية المتعاقدين والطلب منهم التوقيع على العقد أمام الموثق عن بعد من خلال الاتصال المرئي المباشر، والتصديق على توقيعاتهم بعد إظهار بطاقة الهوية للمواطنين وللمقيمين أو جواز السفر لغير المقيمين.

3- حفظ جميع الاتصالات المرئية بالتنسيق مع الإدارة التقنية في البلدية المعنية.

4- إدراج عقد البيع والشراء أو عقود التصرفات الأخرى الموقعة من اطرافها.

5- في حال وجود اختلاف بين النسخ المحفوظة لدى طرفي العقد والنسخة المحفوظة لدى الدائرة يعتد بالنسخة المحفوظة بالبرنامج الإلكتروني المعتمد في الدائرة.

وحدد القرار في مادته الثالثة ان هذا القرار استثنائي وبالتالي يكون سارياً حتى اشعار بإلغائه، حيث نصت المادة (3) على أنه : يُنفذ هذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره ويكون سارياً حتى إشعار آخر، ويبلغ لمن يلزم للعمل بمقتضاه كل فيما يخصه. ولعل مرد ذلك يرجع للظروف الاستثنائية والإجراءات الاحترازية التي تم اتخاذها من الحكومة لمواجهة جائحة الكوفيد 19 .

**المطلب الثالث: عدم التعارض بين التوقيع امام المسجل عن طريق الاتصال المرئي والاستثناء الوارد في قانون المعاملات والتجارة الإلكترونية**

يمكن القول بكل وضوح بأن هناك توافق بين قرار رئيس دائرة البلديات والنقل رقم 50 لسنة 2020 بشأن استخدام تقنية الاتصال المرئي في التصديق على التوقيعات الواردة على التصرفات العقارية المشار اليه، وقانون المعاملات والتجارة الإلكترونية، ولا يوجد تعارض مع الاستثناء الوارد في الفقرة الثانية من المادة الثانية، بمعنى عدم السماح باستخدام المعاملات الإلكترونية في إجراءات المعاملات التي تتعلق ببيع وشراء الأموال غير المنقولة والتصرف فيها وتأجيرها لمدد تزيد على عشر سنوات وتسجيل أية حقوق أخرى متعلقة بها.

**ويتضح ذلك في التالي :**

- القرار المشار اليه صدر استناداً الى الصلاحيات الممنوحة لرئيس الدائرة بموجب المادة (35) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ( 3 ) لسنة 2005 في شأن التسجيل العقاري في اماره أبوظبي والتي أعطته الحق في استثناء أي شخص أو جهة من تطبيق أحكام هذه اللائحة للمصلحة العامة . مقروءة مع الصلاحيات الممنوحة للمسجل في البند الثالث من المادة (10) من نفس اللائحة والتي اجازت للمسجل التصديق على توقيعات ذوي الشأن حسب تقديره لكل حالة بعد التحقق من صحة وقانونية المستندات المقدمة. ولعل القرار جاء وفق مقتضيات المصلحة العامة تقديراً للظروف الآتية وتماشياً مع خطة الإجراءات الاحترازية المعمول بها في الدولة وضماناً لاستمرارية تدفق أعمال الدائرة.

- الإجراء وفق ما حدده القرار هو السماح بالتصديق على توقيعات ذوي الشأن في التصرفات والعقود المطلوب تسجيلها باستخدام الاتصال المرئي المباشر مع طرفي العقد. بحيث سيقوم طرفي العقد



بالاستعاضة فقط عن الحضور المباشر امام المسجل وسيقومون بالتوقيع (مادياً) على العقود بعد التأكد من شخصياتهم بواسطة ابراز الهوية بواسطة الاتصال المرئي ثم بعد ذلك يتم اعتمادها وتسجيل التصرفات بناء على ذلك التصديق.

- ذلك فان هذا الإجراء لا يعتبر معاملة إلكترونية ولا تكون التوقيعات توقيعات إلكترونية حسب التعريفات الواردة في القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 2006 في شأن المعاملات والتجارة الإلكترونية، والذي ذهب الى تعريف المعاملة الإلكترونية بأنها (معاملات يتم إبرامها أو تنفيذها بشكل كلي أو جزئي بواسطة وسائل أو سجلات إلكترونية، والتي لا تكون فيها هذه الأعمال أو السجلات خاضعة لأية متابعة أو مراجعة من قبل شخص طبيعي) . كما ذهب نفس القانون الى تعريف التوقيع الإلكتروني بأنه (توقيع مكون من حروف أو أرقام أو رموز أو صوت أو نظام معالجة ذي شكل إلكتروني وملحق أو مرتبط منطقياً برسالة إلكترونية وممهور بنية توثيق أو اعتماد تلك الرسالة .

وبناء عليه فان الإجراء الموصوف بالقرار لا يدخل ضمن المعاملة الإلكترونية ولا التوقيع المطلوب التصديق عليه يعتبر توقيعاً إلكترونياً وبالتالي لا تدخل المعاملة ضمن نطاق المعاملات المستثناة في الفقرة (د) من البند الثاني من المادة الثانية من القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 2006 في شأن المعاملات والتجارة الإلكترونية .

## الخلاصة

المشرع في إمارة أبوظبي استطاع التعاطي مع التعقيدات التشريعية لمسألة حضور الأطراف أمام إدارة التسجيل العقاري للتصديق على توقيعاتهم في المعاملات العقارية المطلوب تسجيلها، بأن ابتكر حلاً عملياً مسنوداً تشريعياً، وذلك بالسماح بإجراء المعاملات عند بعد وفي عدم حضور أطرافها أمام الموثق ودون أن ينتقل بهم، ودون أن يعرض هذا الحل للطعن بعدم الشرعية والدستورية ومخالفة قواعد قانون المعاملات التجارية الإلكترونية أو قانون تنظيم التسجيل العقاري في إمارة أبوظبي. وذلك عن طريق إصدار تشريع يسمح للموثق أو المسجل بإجراء التصديق على توقيعات ذوي الشأن في التصرفات والعقود المطلوب تسجيلها باستخدام تقنية الاتصال المرئي المباشر مع طرفي العقد، وبإجراءات تحقق توافر جميع الاشتراطات وتضمن التأكد من صفات وأهلية وإرادة أطراف المعاملة.

## التوصية

توصي الدراسة بأن يستمر العمل بهذا الإجراء حتى بعد زوال الأسباب التي دعت إليه ويمكن جعله اختيارياً لأطراف المعاملة.