

الجلسة الفنية 7 - محور تسجيل الأراضي والممتلكات: التحديث والإصلاح



المؤتمر العربي الثاني للأراضي

Second Arab Land
Conference

22-24 FEBRUARY 2021
CAIRO, EGYPT

الحلول العملية لتوقيع الأطراف عن بعد على عقود التصرفات العقارية بإمارة أبوظبي في ظل جائحة (الكوفيد 19)

**Practical Solutions For The Remote Signing Of Contracts For Real Estate
Transactions In The Emirate Of Abu Dhabi In Light Of The (Covid 19) Pandemic**

د. محمد الواصل عبد الحميد الجريفراوي

مستشار إدارة الدراسات والاستشارات القانونية

دائرة البلديات والنقل - إمارة أبوظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة



دائرة البلديات والنقل
DEPARTMENT OF MUNICIPALITIES
AND TRANSPORT

إشكالية جائحة الكوفيد 19 وأثرها على الأعمال الحكومية

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 إجراؤها عن بعد.

فرضت جائحة الكورونا (الكوفيد 19) على حكومات الدول اتخاذ العديد من الإجراءات الاحترازية للسيطرة على الأوضاع الصحية ولمنع 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.

وهذه الورقة تذهب الى إلقاء الضوء والكشف عن منهجية وكيفية تعامل المشرع بإمارة ابوظبي وتفكيره في اجترح حلول عملية تضمن تدفق الأعمال وتنفاذ تأثير السوق العقارية والمتعاملات المرتبطة به دون ان تكون هناك تجاوزات أو مخالفات تكون مطعناً لبطلان الإجراءات بسبب مخالفتها للقوانين السارية.

معضلات إجراء المعاملات العقارية عن بعد في امارة أبوظبي

المعضلة الثانية

أن المشرع المحلي في امارة أبوظبي في القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن تنظيم التسجيل العقاري في امارة أبوظبي . اشترط وجوبية حضور أطراف التصرفات امام إدارة التسجيل العقاري ليقوم الموثق بالتصديق على توقيعاتهم في التصرفات المطلوب تسجيلها.

وقد عالج المشرع عدم إمكانية حضور الأطراف أمام إدارة التسجيل بأن أجاز للموثق الانتقال الى مكان تواجد الأطراف لاعتماد توقيعاتهم على عقود التصرفات المطلوب تسجيلها .

ولعل السبب في ذلك يرجع الى ضرورة ان يقوم 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 توجيهها 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.

المعضلة الأولى

تتمثل في أن المشرع الاتحادي القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 2006م في شأن المعاملات والتجارة الإلكترونية 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.

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 لمدد تزيد على عشر سنوات وتسجيل أية حقوق أخرى متعلقة بها - هي معاملات ذات طبيعة خاصة وتحتاج لإجراءات دقيقة متعلقة بإثبات أهلية وصفة وإرادة المتعاقدين .

اثر عدم الالتزام بالإجراءات المقررة " تحدي بطلان الإجراءات "

نص قانون التسجيل العقاري في امارة أبوظبي على أنه يقع باطلاً كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون واللوائح والقرارات المنفذة له.

بالتالي تكون كافة التصرفات المتخذة بما يخالف القانون ولأئحته التنفيذية باطلة. وهذا هو التحدي الذي كان يواجهه كيفية معالجة إجراء المعاملات عن بعد وبصورة لا تخالف التشريعات السارية في الإمارة .

هذا هو التحدي الذي واجه المشرع في كيفية معالجة إجراء المعاملات عن بعد وبصورة لا تخالف التشريعات السارية في الدولة والإمارة

التفرقة بين التوقيع الإلكتروني والتوقيع عبر الإتصال المرئي

استخدام البرامج والأنظمة الإلكترونية الخاصة بالتواصل والاتصال المرئي المباشر المعتمدة من البلدية المعنية دون غيرها. 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.

باستخدام Fill & Sign

التوقيع الإلكتروني هو 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.

أهمية هذه التفرقة تكمن في أن 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

أحكام القرار رقم (50) لسنة 2020 بشأن استخدام تقنية الاتصال المرئي في التصديق على التوقيعات الواردة على التصرفات العقارية.

وحددت المادة الثانية من القرار انه يتوجب على الموثق أثناء استخدام الاتصال المرئي الالتزام بعدد من الإجراءات والخطوات على النحو التالي :

- استخدام البرامج والأنظمة الالكترونية الخاصة بالتواصل والاتصال المرئي المباشر المعتمدة من البلدية المعنية دون غيرها.
- 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.
- حفظ جميع الاتصالات المرئية بالتنسيق مع الإدارة التقنية في البلدية المعنية.
- إدراج عقد البيع والشراء أو عقود التصرفات الأخرى الموقعة من أطرافها.
- في حال وجود اختلاف بين النسخ المحفوظة لدى طرفي العقد والنسخة المحفوظة لدى الدائرة يعتد بالنسخة المحفوظة بالبرنامج الإلكتروني المعتمد في الدائرة.

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..

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 الإحترازية التي تم اتخاذها من الحكومة لمواجهة جائحة الكوفيد 19 .

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

يمكن الملاحظة 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 عدم التعارض 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 الأنية وتماشياً مع خطة الإجراءات الاحترافية 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 الكترونية ولا تكون التوقيعات توقيعات الكترونية 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) .

الخلاصة

المشرع في إمارة أبو ظبي 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 اليهم، ودون أن يعرض هذا الحل للطعن بعدم الشرعية والدستورية ومخالفة قواعد قانون المعاملات التجارية الإلكترونية او قانون تنظيم التسجيل العقاري في امارة أبو ظبي 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 اليه ويمكن جعله اختياراً لأطراف المعاملة .

THANK YOU FOR THE ATTENTION!