

الطبيعة القانونية لعقد بيع الوحدة العقارية في المجمعات السكنية وأثرها في تحديد القواعد

الحاكمة له دراسة مقارنة

نورعلي كاظم

أ.د. حيدر حسين الشمري

جامعة كربلاء/ كلية القانون - القسم الخاص

الخلاص:

يتناول البحث دراسة الطبيعة القانونية لعقد بيع الوحدة العقارية في المجمعات السكنية وأثرها في تحديد القواعد الحاكمة له، باعتباره عقدًا مختلطًا يجمع بين الطابع المدني والتجاري، وقد ركز على تحليل القواعد القانونية العامة للقانون المدني والقواعد الاتفاقية التي ينشئها الأطراف لتنظيم العلاقة التعاقدية، مثل تحديد الثمن وطريقة الدفع ومدة التسليم والضمانات وحل المنازعات، مع مراعاة القيود المتعلقة بالنظام العام والنصوص الأمانة لمنع الشروط التعسفية وحماية الطرف الضعيف، و من ثم خلص البحث إلى أن القواعد العامة وحدها لا تكفي، بل يجب تكاملها مع القواعد الاتفاقية والتدخل التشريعي والإداري لضمان التوازن العقدي، وحماية المشتري، واستقرار السوق العقاري، مما يعزز الثقة والعدالة في معاملات بيع الوحدات السكنية داخل المجمعات العقارية.

الكلمات المفتاحية: المجمعات السكنية، الطبيعة القانونية للعقد، القواعد القانونية العامة، القواعد الاتفاقية.

Abstract:

This research examines the legal nature of real estate unit sales contracts in residential complexes and their impact on determining the rules governing them, considering them as a mixed contract combining civil and commercial aspects, It focused on analyzing the general legal rules of civil law and the contractual rules established by the parties to regulate the contractual relationship, such as determining the price, method of payment, delivery period, guarantees, and dispute resolution, while taking into account restrictions related to public order and mandatory provisions to prevent unfair terms and protect the weaker party, The research concluded that general rules alone are not sufficient, but must be integrated with contractual rules and legislative and administrative intervention to ensure contractual balance, protect the buyer, and stabilize the real estate market, thus enhancing trust and fairness in residential unit sales transactions within real estate complexes.

Keywords: Residential complexes, legal nature of the contract, general legal rules, contractual rules.

المقدمة

أولاً: موضوع البحث

أدى التطور المتسارع في النشاط العمراني والاستثماري إلى ظهور أنماط تعاقدية حديثة، من أبرزها عقد بيع الوحدة العقارية في المجمعات السكنية، الذي لم يعد يقتصر على كونه عقد بيع تقليدي، بل اتسم بتعقيد بنيته القانونية وتداخل عناصره، وقد أفرز هذا الواقع إشكاليات قانونية متعددة، لاسيما فيما يتعلق بتحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد بين الطابع المدني والتجاري، تبعاً لاختلاف المركز القانوني لأطرافه، و ينعكس ذلك بشكل مباشر على تحديد القواعد الحاكمة له، سواء القواعد العامة الواردة في القانون المدني أم القواعد الاتفاقية التي يضعها أطراف العقد لتنظيم العلاقة التعاقدية. وتكتسب هذه الدراسة أهميتها لما يترتب على هذا التحديد من آثار عملية تمس حقوق والتزامات كل من المطور العقاري والمشتري، فضلاً عن دوره في تحقيق التوازن العقدي وتعزيز الاستقرار القانوني لمعاملات بيع الوحدات العقارية داخل المجمعات السكنية، كما يهدف هذا البحث إلى بيان مدى كفاية القواعد العامة في القانون المدني لتنظيم عقد بيع الوحدة العقارية في المجمعات السكنية، في ظل ما يتسم به من خصوصية فنية واقتصادية، وبيان الدور الذي تلعبه القواعد الاتفاقية في استكمال هذا التنظيم وحدود سلطان الإرادة في هذا المجال، ويسعى البحث كذلك إلى

إبراز الإشكاليات العملية التي يثيرها التطبيق، ولا سيما تلك المتعلقة بحماية المشتري بوصفه الطرف الأضعف في العلاقة التعاقدية، ومدى الحاجة إلى تدخل تشريعي أو تنظيمي يواكب تطور نشاط التطوير العقاري ويحقق التوازن بين اعتبارات الاستثمار ومتطلبات الحماية القانونية.

ثانياً: أهمية البحث

تتجلى أهمية دراسة الطبيعة القانونية لعقد بيع الوحدة العقارية والقواعد الحاكمة له في كونه يحدد القانون الواجب التطبيق في ظل ازدواج طبيعته المدنية والتجارية، ويُبين مدى كفاية القواعد العامة في القانون المدني لتنظيم هذا العقد ذي الخصوصية الفنية. كما يبرز دور القواعد الاتفاقية وحدود سلطان الإرادة، ويسهم في تعزيز حماية المشتري وتحقيق الاستقرار القانوني لمعاملات بيع الوحدات في المجمعات السكنية بما يدعم الاستثمار العقاري.

ثالثاً: إشكالية البحث:

تتمحور إشكالية البحث بمدى تأثير الطبيعة القانونية لعقد بيع الوحدة العقارية في المجمعات السكنية، بوصفها عقداً مدنياً وتجاريًا بذات الوقت، في تحديد القواعد الحاكمة له، وما مدى كفاية القواعد العامة في القانون المدني والقواعد الاتفاقية لتحقيق التوازن بين مصالح المطور العقاري والمشتري؟

رابعاً: منهجية البحث

تأولنا في روستنا هذه المنهج التحليلي المقرن لكلاً من القانون الوافي و المصري و الإماراتي و الفرنسي.

خامساً: خطة البحث

قسمنا الموضوع على مطلبين حيث بينا في المطلب الأول الطبيعة القانونية لعقد بيع الوحدة العقلية في المجمعات السكنية ، اما المطلب الثاني فقد خصصناه إلى القواعد الحاكمة للعقد ، و حسب التفصيل الآتي:

المطلب الأول الطبيعة القانونية لعقد بيع الوحدة العقارية في المجمعات السكنية

لواصة الطبيعة القانونية لعقد بيع الوحدة العقلية في المجمعات السكنية لا بد لنا ان نسلط الضوء على العقود المدنية والعقود التجارية كلاً بشكل منفصل عن الآخر؛ وذلك ووجع إلى ان الاعمال التجارية والقوانين والأحكام الخاصة بها مستقلة عن الاعمال المدنية و احكامها حتى و إن جُمع الإثنين تحت مظلة القانون الخاص ، فالمعاملات التجارية تتميز بالسواعة والدقة والائتمان وهذا يقتضي وضع احكام خاصة تنظم هذه المعاملات^(١) وحسب التفصيل الآتي:

الفروع الأول : عقد بيع الوحدة العقلية في المجمعات السكنية ذات طبيعة مدنية

ذهب البعض من الفقه إلى اعتبار عقد بيع الوحدة العقلية في المجمعات السكنية عقداً ذا طبيعة مدنية ، مستنديين في ذلك إلى ان العقود غير المسماة او العقود المركبة تبقى خاضعة للأحكام العامة الواردة في القانون المدني ؛ لكون العورة فيها تكون لطبيعة المحل وغلبة الطابع المدني ، و لا يغير من ذلك تعدد الاتومات او تداخلها في إطار عقداً واحداً^(٢) ، و يفسر هذا الاتجاه ما توليه تشريعات الدول في مختلف أنحاء العالم من أهمية كبيرة للعقود المدنية ، لما لها من رتباط مباشر بحاجات الأفراد اليومية و استقرهم الاجتماعي و الاقتصادي ، حيث نصت المادة (٧٣) من القانون المدني الوافي على إن "العقد هوة رتباط الإيجاب الصادر من احد العاقدين بقبول الآخر على وجه يثبت اثره في المعقود عليه" يقتضي الأمر لقيام العلاقة التعاقدية ان يكون رتباط الطرفين رتباطاً منتجاً لأثار قانونية معترة ، فضلا عن ذلك انواجه ضمن دائرة المعاملات المالية التي توليها التشريع الحماية و التنظيم^(٣) ، و تحتل الإداة في هذا الإطار موقعاً محورياً ، إذ تمثل الأساس الذي يقوم عليه انعقاد العقد و تكوينه و تحديد نطاقه^(٤)، و بناءً على ذلك تتوع العقود تبعاً لطبيعتها ووظيفة كلاً منها ، إلا ان العقود التي تخص موضوع روستنا و تخضع لأحكام القانون المدني وتتعد في إطار مبدأ سلطان الإرادة تقتصر على (عقد البيع ، عقد الايجار ، عقد المقولة) ، و بحسب التفصيل الآتي:

أ: عقد البيع : يعد من اقدم التصرفات القانونية ، حيث تقوم قوة البيع على رغبة الانسان في الحصول على شي معين في حزة غره ، فولا البيع لما استطاع الانسان أن ينال حاجاته إلا غلبة و غصباً وهذا ما يؤدي إلى الفوضى و عدم استوار المعاملات^(٥) فإجاء تعريف عقد البيع في المادة (٥٠٦) من قانوننا المدني الوافي بأنه " مبادلة مال بمال" و كذلك عرفته المادة (٤١٨) من القانون المدني المصري على إنه " البيع عقد يلترم به البائع ان ينقل للمشترى ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي " ، كذلك المادة (٤٨٩) من قانون المعاملات الإماراتي بأن " البيع هو مبادلة مال غير نقدي بمال نقدي فمن خلال هذه النصوص القانونية نجد ان لعقد البيع العديد من الخصائص أي انه من العقود المعاوضة (أي ان كل طرف يلترم بإداء شيء معين) الناقلة للملكية ، وأنه من العقود المحددة أي ان كل طرف فيه يعرف المقدار الذي يأخذه و المقدار الذي

يعطيه ، فالبائع هنا يلتزم بنقل ملكية الوحدة السكنية بعد إفرها مقابل الزام المشتري بدفع الثمن المحدد في العقد^(٦) أما بخصوص القانون المدني الفرنسي فقد عرفت المادة (١٥٨٢) البيع بأنه " اتفاق يلتزم بمقتضاه احد المتعاقدين بأن يسلم شيئاً ويلتزم المتعاقد الاخر بأن يدفع الثمن" تلاحظ أن هذا النص أغفل الإشارة الى ان عقد البيع عقد ناقل للملكية ، إلا إننا نجد إن المادة (١٥٨٣) قد تدركت هذا النقص حيث نصت على ان " البيع يكون تاماً وان الملكية تنتقل إلى المشتري في مواجهة البائع بقوة القانون من وقت الاتفاق على المبيع والثمن ولو لم يتم تسليم المبيع ودفع الثمن" ، نجد ان التقنين الفرنسي قد جعل البيع في حد ذاته ناقلاً للملكية^(٧) ، يعني ذلك ان الملكية تنتقل إلى المشتري من وقت اتفاق المتعاقدين على الشيء المبيع والثمن المقدر له ، حتى لو لم يتم تسليم المبيع للمشتري او دفع الثمن المتفق عليه إلى البائع^(٨) إستناداً لما تقدم من عرض لمفهوم عقد البيع و خصائصه في التشريعات المدنية محل المقارنة ، وى الباحث ان المعيار الحاسم في تحديد الطبيعة القانونية للعقد يتمثل في طبيعة محله و الغرض المباشر منه ، لا في تعدد الالتزامات ، التي قد يتضمنها او تعقيد بنيته القانونية ، لذا فإن عقدنا محل الواسة متى كان محله نقل ملكية وحدة سكنية مقابل ثمن نقدي ينرج تحت طائفة العقود المدنية بوصفه صورة خاصة من صور عقد البيع المنظم بالقواعد العامة للقانون المدني ، اما باقي الالتزامات التي تحيط بالعقد تبقى وسائل لتحقيق الغاية المدنية الأساسية للعقد الا و هي تمكين المشتري من تملك الوحدة السكنية و هذا بحد ذاته غرض مدني بطبيعته ، و بالتالي فإن عقد بيع الوحدة العقارية في المجمعات السكنية يبقى خاضعاً من حيث الأصل للأحكام العام لعقد البيع مالم يرد نص خاص يقضي بغير ذلك .

ب: عقد الإيجار: ظهر عقد الإيجار بعد عقد البيع ، وقد أولى المشوع المشوع الواعي أهمية كبيرة له، وعندما صدر قانوننا المدني الواعي جعل المواد من ٧٢٢-٨٤٦ تنظم احكام عقد الايجار على وجه الخصوص ، و لكن من اجل الاستجابة للأهداف الاجتماعية وتحقيقها وإيجاد توازن بين مصالح المؤجرين والمستأجرين صدر قانون إيجار العقارات رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ وتعديلاته بالقانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ . اما فيما يتعلق بالعقود السكنية فتظل معظم القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني سارية المفعول بشأنها^(٩) فقد جاء تعريف عقد الإيجار في المادة ٧٢٢ من القانون المدني الواعي بأنه " الايجار تملك منفعة معلومة بعوض لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر ان يُمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور " ، والمادة ٥٥٨ من القانون المدني المصري " الايجار هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ان يُمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء اجر معلوم " و المادة ٧٤٢ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي " الايجار هو تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء اجر " ، و نص المادة ١٧٠٩ من القانون المدني الفرنسي " ان تأجير الأشياء هو عقد يتعهد بموجبه احد الطرفين بجعل الاخر يتمتع بشيء لوقت معين ، وبسعر معين يكون الأخير مؤمماً بدفعه له" ، نلاحظ من النصوص أعلاه جميعها أشرت إلى المدة المحددة التي تعد من اهم صفات عقد الايجار، وهذا يشير إلى انه من عقود المدة أي العقود المستورة التنفيذ ، و قد استخدم كلاً من المشوع الواعي والإماراتي لفظ تملك ، فهذا يدل على تأثر المشوع حيث تبين من خلال نص المشوع المصري والفرنسي إنهما قصدا بهذا العقد تمكين لاتملك وهذا الأرجح بحسب رأي الباحث. فهذا يدل على ان بيع الوحدة العقارية في المجمعات السكنية إما ان يكون بيعاً إيجارياً لمدة متفق عليها بين الطرفين، او قد يكون بيعاً إيجارياً منتهياً بالتملك وفقاً لشروط ومضمون العقد^(١٠) ، حيث يمكن المشتري من الانتفاع بالوحدة لمدة معينة قبل انتقال الملكية النهائية ، مما يخضع هذه الوحلة لأحكام عقد الايجار من حيث المدة و الانتفاع .

ت: عقد المقولة: يسمى هذا العقد في الفقه الإسلامي استصناعاً^(١١) ، وهو من العقود الوردة على العمل ، حيث جاء تعريفه في نص المادة (٨٦٤) من قانوننا المدني الواعي بأنه " المقولة عقد به يتعهد احد الطرفين ان يصنع شيئاً او يؤدي عملاً لقاء اجر يتعهد به الطرف الاخر" ، و المادة (٦٤٦) من القانون المدني المصري على ان " المقولة عقد يتعهد بمقتضاه احد العاقدين ان يصنع شيئاً او يؤدي عملاً يتعهد به المتعاقد الاخر" ، و المادة (٨٧٢) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي " المقولة عقد يتعهد احد الطرفين بمقتضاه بأن يصنع شيئاً او يؤدي عملاً لقاء بدل يتعهد به الطرف الاخر" اما في القانون المدني الفرنسي فلم نجد تعريفاً صريحاً لعقد المقولة إلا اننا نستنتج تعريفاً لهذا العقد في نص المادة ١٧١٠ حيث نلاحظ ان عقد المقولة في التشريع الفرنسي مختلطاً بعقدي الايجار والعمل^(١٢) ، فيعرف على انه " عقد يتعهد بموجبه احد الطرفين بفعل شيء للآخر بسعر متفق عليه بينهما" فيتضح من النصوص أعلاه ان عقد المقولة يتميز بأنه عقد رضائي أي انه ينعقد بمجرد تطابق إيجاب احد الطرفين بقبول الطرف الاخر، ويقع هذا التراضي على عنصرين هما (العمل المطلوب صنعه او تأديته من المقول والاجر الذي يتعهد به رب العمل)^(١٣) بالإضافة لذلك انه عقد وورد على عمل فالالتزام الرئيسي لهذا العقد يتمثل بقيام المقول بعمل معين، وانه من العقود المؤمة للجانبين فالمقول يلتزم بأكمال العمل ثم يقوم بتسليمه إلى العاقد الاخر ويلتزم بالضمان، والعاقد الاخر يلتزم بتسليم العمل بعد اتمامه ودفع الثمن المتفق عليه في العقد^(١٤) يتضح من ذلك ان عقدنا محل الواسة يتداخل مع عقد المقولة ، حيث ان الزام المطور لا يقتصر على نقل ملكية وحدة قائمة بل

يتمد إلى إنشائها وفقاً للمواصفات المتفق عليها ، مما يجعل عنصر العمل هنا جوهرياً ، لذا فإن التّزام المطور يخضع لأحكام عقد المقاوله من ناحية تنفيذ العمل و ضمانه.

الفرع الثاني : عقد بيع الوحدة العقارية في المجمعات السكنية ذا طبيعة تجرية

ذهب جانب آخر من الفقه إلى إضفاء الطابع التجري على عقد بيع الوحدة العقارية في المجمعات السكنية ؛ مستنداً إلى ان احزاف نشاط التطوير العقري و مباحثته بقصد تحقيق الربح يجعل العقود المرتبطة به عقوداً تجرية ، او على الأقل عقوداً مختلطة يغلب عليها الطابع التجري من جانب المستثمر ^(١٥) حيث يعد العمل التجري بأنه السعي وراء تحقيق الربح ، تتم مؤاولته من قبل التاجر الذي عرفته المادة (٧ف و٧أ) من قانون التجارة الواقى رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٤ المعدل بأنه "يعتبر تاجراً كل شخص طبيعي او معنوي زاوّل باسمه ولحسابه على وجه الاحتراف عملاً تجرياً وفق احكام هذا القانون" يتضح مما تقدم بأن هناك شروط للقيام بالعمل التجري وهي:

١- ان يكون العمل بقصد تحقيق الربح.

٢- ان يملس من قبل التاجر ، إلا ان البعض من وى بأن الاعمال تكون تجرية سواء تمت مملستها من قبل اشخاص يتمتعون بالصفة التجرية ام لم يكتسبوا هذه الصفة. ^(١٦)

٣- ان يكون هذا العمل على وجه الاحتراف، بالإضافة الى ماسبق ذكره بأن هذا العمل يقوم على السرعة ودعم الائتمان ومن الجدير بالذكر بان العقد التجري له نفس الخصائص العامة للعقد المدني حيث انه من العقود الوضائية، عقود المعاوضة، العقود المؤمّة للجانبين الخ ... ويكون لإادة المتعاقدين فيه حرية تامة وذلك تطبيقاً لمبدأ سلطان الإادة ^(١٧) الذي يعد له دوراً هاماً في تحديد مضمون وشروط هذه العقود " منح أولوية التطبيق لما اتفق عليه المتعاقدين " وتوصف العقود التجرية بأنها من العقود النموذجية. اما بخصوص محل هذه العقود فكان يقتصر على المنقولات وتقديم الخدمات وهذا يعني ان المعاملات العقلية لم تتزوج ضمن نطاق القانون التجري التقليدي، إلا ان القانون التجري الحديث يعترف بالمعاملات التجرية المتعلقة بالعقارات سواء كانت شواء او بيع او تأجير وذلك لطالما كانت لغرض تحقيق الربح ^(١٨) ، ومثال العقود التجرية (عقود مقولات البناء والترميم والهدم والصيانة) لتعلقها بموضوع واستتا، حيث تعد هذه العقود من الأعمال التجرية وذلك لأنها تهدف إلى تحقيق الربح ، فيعد تجرياً الوعد بإنشاء عقار سواء كان هذا الوعد لتحقيق غرض محدد مثل إنشاء مبنى سكني او غيرها من الممتلكات العقلية التي تعود للأفراد ، او لتحقيق غرض عام مثل إقامة الرفاق والجسور والطرق وغيرها ، وتلحق بعمليات الإنشاء عمليات الترميم والهدم والصيانة للأموال العقلية ، ولا يتم تنفيذ هذه الأعمال في الواقع إلا من خلال مشروع تجري وإحترافية للعمل ^(١٩) ، هذا بحسب ملورد في نص(المادة الخامسة ف ٦) من قانون التجارة الواقى رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٤ ، تقابلها المادة الخامسة من قانون التجارة المصري رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ ف ل على إنه " تعد تجرية مقولات تشييد العقارات او ترميمها او تعديلها او طلائها ومقولات الاشغال العامة" وكذا نص ف م من نفس المادة " تشييد العقارات او شوائها او إستئجارها بقصد بيعها كاملة او مجزئة إلى شقق ... " ، فكل هذه الأعمال تعتبر تجرية اذا كانت مؤاولتها على وجه الاحتراف ، اما في دولة الامرات العربية المتحدة فجاءت المادة ٨ من قانون المعاملات التجرية على ان " الاشغال العقلية متى تعهد المقول بتقديم المواد او العمال هي من الاعمال التجرية" و يقابل ذلك نصا المادتين (L110-1 و L110-2) من التقنين التجري الفرنسي لسنة ١٨٠٧ اللتين أوضحتا الأعمال التجرية بطبيعتها و بحكم تبعيتها للمشروع التجري ، و من بينها مقولات البناء و الأشغال العامة و توريد الخدمات ، و هي ذات الأنشطة التي يرتكز عليها عقد بيع الوحدة العقلية في المجمعات السكنية متى رُولت بقصد تحقيق الربح و على وجه الاحتراف. فضلاً عما تقدم ، ان عقد بيع الوحدة العقلية في المجمعات السكنية متى صدر عن شخص يملس نشاط التشييد و البيع بقصد تحقيق الربح و على وجه الاحتراف يكتسب طبيعة تجرية من جانبه لإرتباطه بمشروع تجري منظم إلا ان هناك البعض من الفقه ^(٢٠) ذهب الى عد عقد بيع الوحدة العقلية في المجمعات السكنية بكونه عقداً ذو طبيعة خاصة ؛ و ذلك لأنه من الممكن ان يخضع لأحكام القانون الخاص و كذلك القانون العام و على وجه التحديد عده عقداً ادرياً ، و يرجع السبب في ذلك لكون النولة تكون طوقاً فيه من ناحية منح التراخيص و مؤاوله الإشراف و الرقابة ^(٢١) مستدلين في ما يخص الطبيعة الخاصة للعقد بالعديد من الاحكام القضائية الصاورة عن القضاء الواقى وهي : فقد أكدت محكمة التمييز الاتحادية الواقية بقولها المرقم ٢١٣ هيئة موسعة أولى ٢٠١٧ الصادر في ١٨/٧/٢٠١٧ بأن عقود الاستثمار السكني ذو طبيعة خاصة لتعلقه بمشروع استثماري سكني ترتب عليه آثار طبقاً لما استقر عليه القضاء الواقى ، وقد أكدت الهيئة المدنية في محكمة التمييز هذا المبدأ في العديد من قررتها ، منها القوار المرقم ٤٠٨٦ /٤٠٨٦ هيئة مدنية ٢٠١٨ الصادر في ٥/٧/٢٠١٨ والقوار المرقم ٤١٠٧ /٤١٠٧ هيئة مدنية ٢٠١٨ الصادر في ٥/٧/٢٠١٨ حيث ان المدعي قد أبرم عقد مع المدعى عليه / إضافة لوظيفته على شواء وحدة سكنية بتاريخ ٨/١٠/٢٠١٥ على إن يتم الانجاز خلال ٢٤ شهراً من تاريخ توقيع العقد

ضمن المجمع السكني ، وكذلك التوار المرقم ٩٦١ / الهيئة المدنية ٢٠٢٠ الصادر في ١١/٢/٢٠٢٠ الذي اعتبر العقد الاستثماري ذو طبيعة خاصة تترتب عليه أثراً خاصة ، واتباعاً لاتجاه محكمة التمييز أصدرت محكمة استئناف النجف الاتحادية قرأها المرقم ١٦٠ / استئناف / ٢٠١٨ في ٢٨/٢/٢٠١٨ بأن العقد ذو طبيعة خاصة لتعلقه بمشروع سكني استثماري ومنظم استناداً للإجزة الاستثمارية وهذا ما استقر عليه قضاء محكمة التمييز الاتحادية بالعديد من قررتها^(٢٢) يرى الباحث من خلال ما تقدم ذكره ان عقد بيع الوحدة العقارية في المجمعات السكنية لا يندرج تحت طائفة القانون العام ، لكونه عقد قائم بالدرجة الأولى على قاعدة (العقد شريعة المتعاقدين) و هذه القاعدة من الصعب إعمالها في إطار القانون العام ، بالتالي لا يمكننا عده عقداً إدارياً ، لخلوه من الشروط الخاصة بالعقد الإداري التي تتمثل بأصاله بمرفق عام ، تحقيق مصلحة عامة ، مع اشتماله على شروط استثنائية لمصلحة الإدارة ، وإنما نعده عقداً من عقود القانون الخاص الذي يجمع بين صفات القانون المدني والقانون التجاري وعليه، فإن عقد بيع الوحدة العقارية في المجمعات السكنية يتخذ طبيعة قانونية مزدوجة، إذ يغلب عليه الطابع المدني بالنسبة للمشتري الذي يقصد من التعاقد تملك مسكن للانتفاع الشخصي، بينما يتسم بالصيغة التجارية في جانب البائع أو المطور العقاري الذي يمارس نشاط البيع والبناء على وجه الاعتياد والاحتراف وتكمن أهمية ذلك للتوصل الى ما يترتب عليه من آثار تتعلق بتحديد القواعد القانونية المطبقة على العلاقة التعاقدية، وتوزيع الاختصاص القضائي، وتطبيق قواعد الإثبات والخواتم العقدية على نحو ينسجم مع طبيعة كل طرف في العقد .

المطلب الثاني القواعد الحاكمة لعقد بيع الوحدة العقارية في المجمعات السكنية

يخضع عقد بيع الوحدة العقارية في المجمعات السكنية لمنظومة قانونية مزدوجة تجمع بين القواعد الآمرة التي تلزم الأطراف ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، باعتبارها ضوابط لحماية النظام العام والمصلحة العامة، وبين القواعد الاتفاقية التي تُترك لإرادة المتعاقدين في تنظيم تفاصيل العلاقة العقدية. ويُعد التمييز بين هذين النوعين من القواعد أمراً بالغ الأهمية، لما له من أثر مباشر في تحديد مدى صحة العقد، وسريان أحكامه، لذا يقتضي الأمر تقسيم هذا المطلب على فرعين ، نتناول في الفرع الأول القواعد القانونية ، اما الفرع الثاني فيكون خاص بالقواعد الاتفاقية الحاكمة لعقد بيع الوحدة العقارية في المجمعات السكنية، وحسب الترتيب الآتي:

الفرع الأول: القواعد القانونية الحاكمة لعقد بيع الوحدة العقارية في المجمعات السكنية

تشكل القواعد القانونية إطاراً إلزامياً تركزها السلطة التشريعية ، لا يجوز الخروج عنها أو الاتفاق على مخالفتها، إذ تهدف إلى توفير حماية قانونية أساسية وضمان توازن عادل بين حقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة. إذ ان العقود كأصل عام تستند على قواعد ومبادئ عامة تكون ملزمة لأطراف العقد لكونها متعلقة بالنظام العام ويترتب على مخالفتها جزاء .
تتمثل بما يأتي:

١- فيما يتعلق بأركان العقد (الرضا- المحل- السبب - عدم وجود مانع قانوني)^(٢٣)

٢- شروط الصحة المتمثلة ب (أهلية المتعاقدين وخلو العقد من عوارض وموانع الإرادة)^(٢٤)

٣- القواعد الخاصة بشكلية العقد كونه وارد على عقار^(٢٥).

٤- التزامات اطراف العقد^(٢٦).

٥- حالات انقضاء العقد .

٦- خضوع العقد لنوعين من أنواع الملكية (الملكية المفردة والملكية الشائعة) حيث تنتقل الملكية الشائعة إلى المشتري تبعاً للملكية المفردة ، وهذا ما يفرض على المشتري ضرورة خضوعه لأنظمة الملكية المشتركة .

٧- ضرورة التقيد بالأنظمة والتعليمات الواردة في قوانين التطوير العقاري وقانون الاستثمار وجميع ما يتعلق بالمجمعات السكنية. بالإضافة لذلك هنالك مبادئ عامة نصت عليها السلطة التشريعية في مختلف البلدان وأولتها أهمية بالغة تتمحور بالآتي يأتي في مقدمتها مبدأ سلطان الإرادة ، الذي يعد من اهم المبادئ القانونية الواردة على العقد^(٢٧)، فالإرادة هي جوهر العقد لكون العقد في طبيعته يقوم على توافق إرادتين لأحداث اثر قانوني^(٢٨) وتحقيق العدل في المعاملات المالية للأفراد في إطار القانون الخاص^(٢٩) ، ومفاد ذلك ان الإرادة متحررة من أي سلطان خارجي ، فالأطراف لهم مطلق الحرية في التعاقد من عدمه ، وإذا أرادوا إبرام العقد فلهم وحدهم حرية تحديد بنود العقد وشروطه واثاره^(٣٠) ، بشرط ان لا يتعارض ذلك مع النصوص ذات الطابع الأمر الواردة في القانون المدني و النظام العام^(٣١) والأداب والمصلحة العامة^(٣٢) وعليه، فإن الإرادة في عقد بيع الوحدة العقارية تلعب دوراً محورياً في تحديد عناصر العقد الجوهرية، من ثمن ومواصفات وشروط تنفيذ، لكنها لا تستقل بتحديد جميع الآثار القانونية، إذ يتدخل المشرع لتقرير قواعد أمره تتعلق بنفاذ العقد وانتقال الملكية وضمان العيوب ومواعيد التسليم. فبينما تنشئ الإرادة الالتزامات

الشخصية بين الطرفين، يحدد القانون والإدارة الآثار العينية والتنظيمية التي تترتب على العقد، بما يحقق التوازن بين حرية الأفراد في التعاقد وحماية المصلحة العامة في استقرار السوق العقاري وتنظيم المشروعات السكنية^(٣٣) إلا أنه على الرغم من ذلك وللخصوصية التي تتميز بها بعض العقود في الوقت الحاضر ، نلاحظ ظهرت بعض القيود على الإرادة ، فلم يعد مبدأ سلطان الإرادة مطلقاً كسابق عهده ، وبالأخص في ظل الفترة المتسارعة في النشاط الاقتصادي، وما رافقها من تحولات اقتصادية واجتماعية عميقة، شهد العالم تركيزاً ملحوظاً في الإنتاج بيد قلة من الشركات والكيانات الاقتصادية الكبرى على المستوى الدولي والمحلي، الأمر الذي ساهم في شيوع استخدام العقود النموذجية ، إلا أن هذه العقود كثيراً ما تتضمن شروطاً تعسفية تُفرض من الطرف الأقوى على الطرف الأضعف، مما يؤدي إلى الإخلال بالتوازن العقدي بين الحقوق والالتزامات^(٣٤).

ونظراً لما تسببه هذه الشروط من ضرر بالغ، فقد تدخل كل من التشريع والقضاء والفقهاء، في معظم دول العالم ، لحد من آثارها وحماية الطرف الضعيف. وقد أولى الفقه عناية خاصة بمحاولة تحديد مفهوم "الشرط التعسفي"، باعتبار أن فعالية الحماية القانونية للعقود مرهونة بإطار قانوني واضح لهذا المفهوم فذهب جانب من الفقه إلى تعريف الشرط التعسفي بأنه ذلك الشرط الذي يُعدّ مسبقاً من قبل الطرف الأقوى في العلاقة التعاقدية، ويُدرج في العقد بما يمنحه امتيازاً مبالغاً فيه يخلّ بالتوازن بين الطرفين. بينما ذهب فريق آخر إلى اعتباره الشرط الذي يؤدي إلى إفراغ الالتزام الجوهرى للعقد، خاصة من جانب المحترف، من مضمونه الحقيقي، بما يفقد العقد فاعليته القانونية^(٣٥) ، كما عرفه البعض الآخر بأنه (

الشروط الذي رغم مشروعيته الظاهرية يتضمن أحكاماً تخل بمبدأ العدالة و تؤدي إلى حدوث اختلال جوهري في التوازن العقدي ، و تتباين درجة تعسفه تبعاً لطبيعة العقد و ملاسباته و يتوكأ امر تقدير مدى التعسف لقاضي الموضوع)^(٣٦) أما في مجال عقود الاستهلاك، فقد تناولت بعض الاتجاهات الفقهية الشرط التعسفي بوصفه (الشرط الذي يتم فرضه على المستهلك من قبل المهني نتيجة إستغلال هذا الأخير لمركزه الاقتصادي القوي ، بقصد تحقيق منفعة مفرطة او ميزة غير مشروعة على حساب الطرف الضعيف)^(٣٧) .بينما ذهب البعض الآخر الى انه (الشروط الذي يستخدم فيه المهني نفوذه الاقتصادي بطريقة تؤدي لحصوله على مزية فاحشة لانتناسب مع التامات الطرف الآخر)^(٣٨) أما بخصوص التثبيعات محل المقارنة فلم تتطرق إلى تعريف الشروط التعسفي بأستثناء التشريع الفرنسي الذي عرف الشروط التعسفي بأنه " في العقود المبرمة بين المهنيين و المستهلكين تُوج شروطاً تعسفية يكون من شأنها خلق إختلال جسيم في التوازن بين حقوق والتزامات طرفي العقد ، و ذلك على حساب المستهلك او غير المهني"^(٣٩) ، لذلك اتجهت التشريعات الحديثة إلى تعزيز حماية المشتري من خلال اعتباره في كثير من الحالات مستهلكاً وتطبيق قواعد حماية المستهلك عليه، بما في ذلك ما يتعلق بحظر الشروط التعسفية، وقد جاء هذا التوجه نتيجة إدراك المشرعين لتكرار ورود هذه الشروط في العقود النموذجية، وارتباطها الوثيق بعدم التوازن في المراكز الاقتصادية والفنية بين أطراف العقد، مما يجعل الطرف الأضعف عرضة للاستغلال من قبل الطرف الأقوى^(٤٠) فعلى سبيل المثال في عقد بيع الوحدات العقارية ضمن نطاق المجمعات السكنية فنجد بعض الدول عمدت التدخل في وضع بنود العقد وآثاره وذلك لتحقيق العدل والعدالة المتمثلة بحماية (المستهلك) ، فالمستهلك هو كل شخص غير محترف في العقد، لذا فإنه يوصف بالطرف الضعيف ، لذا ميز غالبية الفقه الفرنسي بين ثلاثة أنواع من الضعف التعاقدى، من أبرزها:

١- الضعف الذاتي أو الملازم: وهو ضعف يعود إلى طبيعة التعاقد نفسه، حيث يكون غير قادر على الإدراك الكافي أو التقييم السليم لموضوع العقد نتيجة لقصور في نموه العقلي أو محدودية معرفته. في هذه الحالة، يفتر المتعاقد إلى القدرة على اتخاذ قرار عقلائي يعكس رضاً واعياً حيال الالتزامات التي ينشئها العقد.

٢- الضعف المعرفي: ويظهر هذا النوع من الضعف عندما تكون هناك فجوة واضحة في الخبرة أو المعرفة بين طرفي العقد، فيكون أحدهما متمتعاً بإلمام واسع بتفاصيل العقد ومعلوماته الفنية، في حين جهلها الطرف الآخر أو لا يمتلك القدر الكافي من الخبرة لفهما ، فأن هذا التفاوت يؤدي إلى اختلال في القدرة على التفاوض أو التقدير الصحيح للحقوق والالتزامات، مما يضعف موقف الطرف الأقل علماً

٣- الضعف النسبي (الاقتصادي): يُقصد به الحالة التي يُجبر فيها أحد أطراف العقد، نتيجة لمركزه الاقتصادي الأضعف، على القبول بشروط تعاقدية مجحفة أو مبالغ فيها يفرضها الطرف الأقوى، دون أن تتاح له إمكانية التفاوض أو تعديل تلك الشروط. ويُطلق على هذا الوضع في الفقه تسمية "الضعف الاقتصادي". ويذهب البعض من الباحثين إلى أن هذا النوع من الضعف قد يكون ناتجاً عن تقوّ الطرف الآخر سواء من الناحية الاقتصادية أو من حيث المعرفة والخبرة، وهو ما يؤثر بصورة مباشرة على مضمون العقد ويؤدي إلى الإخلال بالتوازن بين الحقوق والالتزامات ، كما يرى هذا الاتجاه أن الضعف التعاقدى لا يقتصر على لحظة إبرام العقد، بل قد يظهر منذ المراحل الأولى للعلاقة التعاقدية، وبخاصة أثناء مفاوضات ما قبل التعاقد، مما يستدعي امتداد الحماية القانونية لتشمل تلك المرحلة أيضاً .^(٤١) فكون الطرف الأول (الإيجاب) في مثل هكذا عقود يتمتع بمركز اقتصادي قوي ، مما يجعل من هذا العقد مجالاً خصباً لفرض شروط تعسفية بسبب عدم التوازن في المراكز الاقتصادية ، وهذا بدوره

يمثل إجحافاً بحق المشتري^(٤٢) ، فمثلاً قد يتضمن العقد شرطاً يفرضه مالك المشروع السكني يمنع المشتري من فسخ العقد، إلا في حالات استثنائية يحددها المالك وفقاً لمعيار غير موضوعي، ويُلزم المشتري في حال الفسخ بالتنازل عن نسبة من الأقساط المدفوعة مسبقاً، مما يُعد شرطاً تعسفياً يمنح الطرف الأقوى أفضلية غير مبررة ويُقيد حقوق المشتري بشكل غير عادل، أو زيادة الأقساط في مرحلة التنفيذ^(٤٣) ، الأخ... لذا ذهب دولة الامارات العربية المتحدة إلى وضع نماذج عقود موحدة ملزمة للبائع والمشتري ويكون التنفيذ تحت إشراف ورقابة الدولة لضمان تنفيذ العقد على اتم وجه وحماية حقوق الطرفين والتغلب على جميع مظاهر التعسف لاستقرار المعاملات العقارية الاستثمارية ، وهذا بدوره يمثل تجسيدا حقيقياً لتقييد مبدأ سلطان الإرادة^(٤٤) ، و بحسب طبيعة الحال لا يقتصر الأمر على مبدأ سلطان الإرادة بل بالإضافة لذلك نص القانون المدني العراقي "إذا نفذ العقد كان لازماً ولا يجوز لأحد العاقدين الرجوع عنه ولا تعديله الا بمقتضى نص في القانون او بالتراضي"^(٤٥) يقابلها ماجاء في القانون المدني المصري "١-العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقرها القانون.٢- ومع ذلك إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها، وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدى، وإن لم يصبح مستحيلًا، قد أصبح مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة..."^(٤٦) وكذلك ماجاء به المشرع الفرنسي " لايجوز تعديل العقد او نقضها إلا بالرضاء المتبادل لأطرافها ، أو للأسباب التي يقرها القانون"^(٤٧) ، نلاحظ ان هذه النصوص أعلاه تقرر بمبدأ (العقد شريعة المتعاقدين)^(٤٨) وذلك يدل على أن العقد، بمجرد انعقاده صحيحاً، يُصبح مُلزماً لطرفيه، وترتب عليه آثار قانونية لا يجوز الإخلال بها، فهو يُعد بمثابة قانون خاص يحكم العلاقة التعاقدية، ولا يجوز لأي من المتعاقدين تعديل أحكامه أو التنصل من التزاماته أو فرض التزامات جديدة لم ينص عليها^(٤٩)، إلا إذا تم ذلك برضا الطرفين معاً، أو بموجب نص تشريعي صريح يُجيز ذلك ، وهذا بدوره يهدف إلى ضمان حماية مصالح الطرفين على نحو عادل، وتعزيز الثقة في الالتزامات التعاقدية، بما يُرسخ الاستقرار في العلاقات القانونية ويُعزز من مفهوم الأمن التعاقدى^(٥٠) ويستنتى من النصوص السابقة الحالات التي تطرأ فيها ظروف قاهرة، كجائحة كورونا، والتي تسببت في وضع غير متوقع ومُستثنى يجعل تنفيذ المشروع السكني يشكل عبئاً مفرطاً ويعرض أحد طرفي العقد لخسائر فادحة. وفي مثل هذه الحالة، يجوز تعديل الالتزامات التعاقدية بما يتوافق مع مبدأ التوازن العقدي، سعياً لتحقيق العدالة والإنصاف بين الطرفين دون المساس بجوهر الاتفاق ، بالإضافة إلى الحالات التي تؤدي إلى تعثر المشروع السكني سوف نسلط عليها الضوء في الفصل الثاني فعلى سبيل المثال في العقود الخاصة بالمجمعات السكنية الاستثمارية ونظراً لطبيعتها القانونية ، التي قد تحتاج الى مدة لاتمامها ، فإنه من المتصور أن تطرأ تغييرات على العمل محل التعاقد ومن هذا المنطلق، غالباً ما يتضمن العقد بنداً يمنح صاحب العمل الحق في إجراء تعديلات على الأعمال المتفق عليها أثناء التنفيذ، ولما كانت هذه التعديلات قد تؤدي إلى تعديل في التكاليف، سواء بالزيادة أو النقصان، فإن العقد ينص كذلك على آلية واضحة لضبط الأسعار، بما يضمن إعادة التوازن المالي للعقد ويُراعي العدالة بين طرفيه ويشكل ذلك حماية قانونية متبادلة للطرفين، ويمنع انسحاب أي منهما من العقد بشكل تعسفي، مما يعزز الثقة والالتزام في العلاقة التعاقدية. وكذلك يقوم هذا العقد على مبدأ حسن النية حيث نص عليه المشرع العراقي " يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية"^(٥١) ، حيث يعد مبدأ حسن النية من المبادئ الجوهرية التي تحكم العقود بوجه عام، سواء أكانت من عقود القانون الخاص أم العام، إذ يشكل أساساً لضمان التوازن والعدالة بين المتعاقدين ، ويفترض القانون توفر هذا المبدأ في سلوك الطرفين طوال مراحل العقد، ويقع على من يدعي خلاف ذلك عبء إثباته^(٥٢) فيعرف مبدأ حسن النية على أنه توجيه الإرادة التعاقدية نحو تحقيق الغاية المشروعة من العقد، بطريقة تتفق مع مصالح الطرف الآخر وتراعي حقوقه بشكل عادل، بما يعزز من روح التعاون والثقة المتبادلة في العلاقة التعاقدية ، كما يُعرّف أيضاً بأنه السلوك القائم على النزاهة والشفافية، والابتعاد عن أي صورة من صور الغش أو التحايل، مع التزام صادق بأداء ما تم التعهد به في إطار من الإخلاص واحترام الالتزامات الناشئة عن العقد^(٥٣) ويُراد من هذا المبدأ ترسيخ الثقة المتبادلة بين الأطراف، وتوفير الحماية القانونية للعلاقات التعاقدية، لاسيما فيما يتعلق باستقرار التعاملات، وحماية المراكز القانونية الظاهرة، والحد من الممارسات التعسفية التي قد تضر بالطرف الضعيف^(٥٤) وفي سياق عقد بيع الوحدة العقارية في المجمعات السكنية، تبرز أهمية حسن النية ابتداءً من مرحلة المفاوضات ومروراً بتنفيذ الالتزامات وحتى ما بعد التسليم. فيعتبر حسن النية المفترض وجوده في اطراف العقد كميّاراً لتنظيم العلاقات بين الأشخاص ، عن طريق إلزام الأطراف مباشرة على التوافق مع غايات احكام حسن النية^(٥٥) ، وبالتالي منعهم من اللجوء إلى الغش والتدليس او استخدام حقوقهم بشكل يضر بالطرف الاخر و من دون ان تكون هناك مصلحة مشروعة او تقويت ماله من حقوق بموجب العقد او استخدام وسائل تؤدي إلى عرقلة التنفيذ^(٥٦) ، وتنفيذ ما اتفق عليه الطرفين ضمن نطاق حدود حسن النية اما الالتزام بالإعلام فهو من اهم التطبيقات العملية لمبدأ حسن النية ، و قد نظمته المشرع الفرنسي في التقنين المدني لسنة ٢٠١٦ حيث عرفه في المادة ١١١٢-١ على انه " يجب على من يعرف من الأطراف معلومة لها أهميتها الحاسمة لرضى الطرف الاخر ان يعلمه بها متى كان جهل هذا

الأخير بالمعلومة مشروعاً أو كان قد وضع ثقته في الشخص المتعاقد معه " تعد معلومات لها قيمة حاسمة تلك التي لها صلة مباشرة و ضرورية بمضمون العقد او صفة أطرافه "يقع على من يدعي معلومة مستحقة له ان يثبت ان الطرف الاخر كان مديناً له بها ، و يقع على الطرف الاخر إثبات تقديمها له " ، " لايجوز للأطراف تقييد هذا الواجب او استبعاده وفقاً للنصوص أعلاه ان التزام البائع بالإفصاح وتبصير المشتري تمثل تجسيداً حقيقياً لمبدأ حسن النية في العقد ، إذ يلتزم البائع بالإفصاح الكامل عن جميع البيانات الجوهرية و غير الجوهرية المتعلقة بالمشروع، كالوضع القانوني للرخص، وطبيعة البناء، والمواصفات الفنية، والمواعيد المقررة للتسليم، وتسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري، ويُعد الإخلال بأي من هذه الالتزامات، كإخفاء المعلومات أو المماطلة في التسليم أو التسجيل، مخالفة صريحة لمقتضيات حسن النية توجب مساءلة من أخل بها، بما في ذلك التعويض عند الضرر.

الفرع الثاني القواعد الاتفاقية

تُعد القواعد الاتفاقية من الوسائل الجوهرية التي يستعين بها الأطراف لتنظيم العلاقة التعاقدية في عقود البيع العقاري داخل المجمعات السكنية ، وهي تمثل التعبير العملي لمبدأ سلطان الإرادة، إذ يُنشئ المتعاقدون عن طريقها أحكاماً خاصة تكمل أو تُفسر أو تُعدل في بعض الجوانب التي لم تُنظمها النصوص القانونية تفصيلاً. فالقواعد الاتفاقية هي تلك الأحكام التي يتفق عليها طرفا العقد بمحض رادتهما، بغية تنظيم علاقتهم التعاقدية وفقاً لخصوصية العقد وظروف المشروع، ويستمد هذا النوع من القواعد قوته الإلزامية من اتفاق الأطراف ذاته، لا من مصدر تشريعي ، فهي تُعد مؤممة طالما أنها لا تخالف قاعدة آرة أو تتصادم مع النظام العام أو الآداب العامة ، و تتداخل القواعد الاتفاقية مع القواعد القانونية في تنظيم العقد، غير أن دورها يظهر بشكل خاص عندما تكون القاعدة القانونية مكتملة، أي تفسح المجال لإرادة الطرفين في الاتفاق على خلافها. وتُطبق القاعدة الاتفاقية في هذه الحالة محل القاعدة القانونية، وتُعامل بوصفها "القانون الخاص" للعقد^(٥٧). حيث تُعد القواعد الاتفاقية بمثابة التزامات تعاقدية واجبة الاحترام والتنفيذ ، ويجوز الاستناد إليها أمام القضاء حال حدوث خلاف بين الطرفين ، وهي تملك حجية تامة طالما لم تتعارض مع النصوص الآرة أو تمس اعتبارات النظام العام^(٥٨) ، كما أن مخالفة أحد الأطراف لهذه القواعد تُعد إخلالاً بالعقد وتُرتب المسؤولية المدنية ، إلا أن هناك قيود ترد على هذه القواعد لا يجوز للأطراف الاتفاق على ما يخالف القواعد الآرة في القانون، كالاتفاق على التنازل المسبق عن الضمانات القانونية، أو إعفاء البائع من الالتزام بتسجيل الوحدة، أو تحميل المشتري عبئاً غير مبرر دون مقابل ، كما يبطل أي شوط تعاقدي يتضمن احتيلاً، أو استغلالاً وواضحاً لإرادة أحد الأطراف.

لذا بناءً على ما تقدم ذكوه يمكننا ايجاز سمات القواعد الاتفاقية وبحسب الآتي:

رادية النشأة : تتبع القواعد الاتفاقية من رادة الأطراف المتعاقدة، فهي لا تُفرض بنص قانوني وإنما تُصاغ على وفق ما يرتضيه المتعاقدون لتنظيم التزاماتهم المتبادلة، مما يجعلها أداة تعاقدية مرنة تلائم خصوصية كل علاقة. أثرها قاصر على المتعاقدين : لا تمتد آثار القواعد الاتفاقية إلى غير أطراف العقد، إذ إنها لا تكتسب القوة الإلزامية إلا في مواجهة من رضي بها، عملاً بمبدأ خصوصية العقود، و من ثم فهي غير قابلة للتطبيق على الغير إلا بنص قانوني أو اتفاق خاص. خضوعها للمشروعية القانونية وإن كانت وليدة الإرادة، إلا أنها تظل خاضعة لمبدأ المشروعية، فلا يصح أن تنطوي على مخالفة لنصوص آرة أو لمقتضيات النظام العام أو الآداب العامة، وإلا عُدت باطلة أو قابلة للإبطال بحسب الأحوال ووظيفتها استكمال القواعد العامة^(٥٩) :، تهدف القواعد الاتفاقية إلى استكمال أو تخصيص الأحكام القانونية التكميلية، ويُقدم ما تم الاتفاق عليه بين الأطراف على تلك القواعد ما لم يكن الاتفاق مخالفاً لقواعد آرة، وهو ما يكرس مبدأ احترام رادة المتعاقدين ضمن حدود المشروعيتوفي إطار عقد بيع الوحدة العقلية في المجمعات السكنية تتمثل القواعد الاتفاقية بما يأتي:

1- عدد النسخ التي يحرر بها العقد ، يرى الباحث ان الهدف من النص على عدد النسخ التي يحرر بها عقد بيع الوحدة العقارية لا يُقصد به مجرد إجراء شكلي ، وإنما يُراد منه تحقيق جملة من الأهداف القانونية والتنظيمية، في مقدمتها ترسيخ الثقة بين طرفي العقد، وضمان علم كل منهما بمضمونه الكامل، وتأكيد حجبيته في الإثبات عند الحاجة، فضلاً عن تمكين الجهات الإدارية المختصة من متابعة المعاملة العقارية والتثبت من سلامة إجراءاتها، ومن ثم، فإن بيان عدد النسخ يُعد عنصراً مكملاً لضمان الشفافية وحماية المتعاقدين واستقرار التعامل العقاري

٢- الوقت الذي يُعد فيه العقد نافذ المفعول ، كأن يكون من تليخ توقيع العقد او من تليخ إيداع نسخة من العقد لدى الشركة المطورة او المستثورة او من تليخ سداد القسط الأول من قبل المشتري او من تليخ بدء الطرف الأول بالبناء .

٣- يتم الاتفاق على مساحة الوحدة السكنية الوارد شوائها^(٦٠)

٤ - المجموع الكلي لبدل شواء الوحدة السكنية و هل يكون معجلاً يدفع بشكل اجمالي (دفعة واحدة) على شكل أقساط دورية ام إواداً مرتباً ، ففي عقدنا هذا نجد ماسوى عليه التعامل يتم الوفاء بالثمن على شكل أقساط دورية^(٦١) ، و قيمة كل قسط على حده ، مع ذكر عدد الأشهر اللازمة لدفع الأقساط وتاريخ اول قسط^(٦٢) ، وفي حال عدم اتفاهم على سعر الوحدة السكنية يمكن ان يترك تحديد ذلك الامر لحين وقت التسليم مع مراعاة أسعار السوق وتقلباته.

٥- الاتفاق على المدة التي يجب خلالها تسليم الشقة محل العقد ، وعلى البائع ان يتقيد بهذه المدة عدا حالة حدوث ظروف قاهرة تعيق من اكمال المشروع في المدة المطلوبة ، وفي حال تأخر البائع بتسليم الشقة في المدة المقررة في العقد إهـمـالاً منه او تقصيراً يقع على عاتقه دفع غوامات تأخرية للمشوي .

٦- الشوط الخواي في حال قيام المشوي بإلغاء العقد دون ان يكون هناك مبرر قانوني مشروع ففي هذه الحالة قد يتفق البعض على خصم ١٥ ٠/٠ من بدل البيع ، او قد يذهب البعض إلى حجز المبلغ المدفوع من قبل المشوي بوصفه شرطاً خرائياً.

٧- الاتفاق على الضمانات التي تقع على عاتق الطرف الأول ومدته.

٨- يتفق الأطراف على طريقة حل النزاعات الناشئة بينهم جراء العقد ، كأن يتفقوا ان يتم حل النزاعات ودياً (رضائياً) ، وفي حال تعذر ذلك يمكنهم اللجوء إلى القضاء لذا يتوجب عليهم الإشـرـة إلى المحكمة المختصة بحسم النزاعات ، او ان يتوجهوا الى التحكيم لكونه يفصل في النزاعات على وجه السرعة ولا يحتاج الى إجراءات معقدة كما في القضاء.

٩- اتفاق الطرفين على ذكر عنوان في نموذج العقد يعد محلاً للتبليغ .

١٠- و يلحق بالعقد المخطط المعملي للشقة السكنية فضلاً عن إلى كراسة تشتمل على المواصفات الفنية ، اذ تعد هذه الملحقات جزءاً لا يتجزأ من العقد. و في نهاية المطب و بعد ان تم استعراض كلاً من القواعد القانونية و كذلك الاتفاقية يرى الباحث أن القواعد العامة الواردة في القانون المدني وحدها لا تكفي لتنظيم عقد بيع الوحدة العقارية في المجمعات السكنية، نظراً لتعدد عناصره الفنية والمالية وطبيعة الأطراف المختلفة، واختلاف مراكزهم الاقتصادية والقوة التفاوضية بينهم. فالقواعد العامة توفر الأساس القانوني والآثار الجوهرية للعقد، لكنها لا تتعامل مع المخاطر العملية مثل الشروط التعسفية، التعديلات أثناء التنفيذ، أو حماية الطرف الأضعف.

لذلك، يصبح تكامل القواعد العامة مع القواعد الاتفاقية، والتدخل التشريعي والإداري ضرورة حتمية لضمان:

- حماية المشتري والطرف الضعيف.
 - تحقيق التوازن العقدي بين الالتزامات والحقوق.
 - ضبط الآثار المالية والتنظيمية للعقد.
 - وتعزيز استقرار السوق العقاري وتشجيع الاستثمار.
- وبالتالي، يخلص الباحث إلى أن القواعد القانونية وحدها غير كافية، ولا يمكن الاستغناء عن التوازن بين إرادة الأطراف والتنظيم القانوني لضمان العدالة والفعالية في عقود المجمعات السكنية.

الذاتة:

أولاً: النتائج

١. تبين أن عقد بيع الوحدة العقارية في المجمعات السكنية قد يُصنّف عقداً مدنياً بالنسبة للمشتري، وعقداً تجارياً بالنسبة للمطور العقاري المحترف، مما يضعه ضمن فئة العقود المختلطة التي تتقاطع فيها أحكام القانون المدني والتجاري ، ويعكس هذا التعدد خصوصية العقد وضرورة مراعاة طبيعة الأطراف عند تطبيق القواعد القانونية .

٢. إن تحديد الطبيعة القانونية للعقد يُعد خطوة أساسية لتطبيق الأحكام الصحيحة عليه، سواء من حيث الاختصاص القضائي، ونظام الإثبات، أو تحديد الحقوق والالتزامات، بما يعزز الوضوح والاستقرار القانوني للمعاملات العقارية.

٣. تفاعل القواعد القانونية والاتفاقية ، حيث يخضع العقد لمزيج من القواعد القانونية الآمرة، مثل القواعد الواردة في القانون المدني ، إلى جانب الشروط الاتفاقية التي تحدد التزامات وحقوق الأطراف، ما يؤكد ضرورة صياغة بنود واضحة لتفادي النزاعات وتحقيق الالتزام الفعلي بالعقد .٤. يظهر من البحث وجود قصور في التشريعات الحالية المتعلقة بعقد بيع الوحدة العقارية في المجمعات السكنية، ما يؤدي أحياناً إلى تضارب الاجتهادات الفقهية والقضائية.

التكييف القانوني الصحيح للقواعد قد يحمي المشتري من المخاطر المرتبطة بالملكية المشتركة، ويضمن للمطور حقوقه ضمن نطاق مشروع وواضح، ويعزز الاستقرار في السوق العقاري .

ثانياً: المقترحات

١. نقتراح على مشرعي العراق وضع تشريع خاص بالعقود العقارية في المجمعات السكنية ينظم طبيعتها القانونية، التزامات الأطراف، ضمانات التسليم، ونظام الملكية المشتركة.
٢. إلزام المطورين العقاريين والمشتريين بصياغة عقود واضحة ومفصلة تتضمن حقوق والتزامات كل طرف، لتقليل النزاعات.
٣. ضرورة توحيد التكييف القانوني للعقد في الفقه والقضاء بحيث يُنظر إليه على أنه عقد مختلط يحكمه القانون المدني والتجاري بما يتوافق مع طبيعة الأطراف.
٤. التوصية بتعزيز الالتزام بالقواعد العامة للعقود والمبادئ القانونية مثل حسن النية والالتزام بالعقد وعدم الإضرار بالغير، كمرجع أساس لتفسير وتنفيذ العقود.

المصادر و المراجع :

أولاً: الكتب القانونية

- (١) د. عصام حنفي محمود ، القانون التجاري الجزء الأول (الأعمال التجارية ، التاجر ، المحل التجاري ، شركات الأشخاص) ، ١٢ / أكتوبر / ٢٠١٢ .
- (٢) د. سليمان مرقس ، الوافي في شرح القانون المدني ، في الالتزامات ، المجلد الأول ، نظرية العقد و الإرادة المنفردة ، ط٤ ، دون دار نشر ، ١٩٨٧ .
- (٣) مصطفى احمد الزرقاء، العقود المسماة في الفقه الإسلامي (عقد البيع) ، دار القلم ، دمشق ، ط ٢ ، ٢٠١٢م.
- (٤) د. سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع ، دار القلم ، مكتبة الوفاء القانونية ، ط ١ ، ٢٠٠٩ .
- (٥) د. جعفر الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية (البيع - الإيجار - المقاوله) ، العاتك لصناعة الكتاب ، ط ٢ ، ٢٠٠٧ .
- (٦) د. سعيد مبارك ، طه الملا حويش، صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة (البيع - الإيجار - المقاوله) ، العاتك لصناعة الكتاب، ٢٠١٧ .
- (٦) د. يوسف كمال، الأعمال التجارية والعقود المختلطة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ٢٠٠٥.
- (٧) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج٧، المقاوله ، منشأة المعارف - الإسكندرية، ٢٠٠٤ .
- (٨) د. باسم محمد صالح ، القانون التجاري ، القسم الأول ، طبعة جديدة منقحة ، ٢٠٠٧ .
- (٩) د. كمال طلبة المتولي سلامة ، النظام القانوني لعقود البناء والتشغيل و نقل الملكية B.O.T "دراسة مقارنة"، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠١٠ .
- د. هند احمد الألفي ، العقود المدنية المسماة ، الكتاب الأول (عقد البيع) ، كلية الحقوق - جامعة المنصورة ، ٢٠١٨ .
- (١٠) د. محمد سعدي الصبري ، الواضح في شرح القانون المدني ، النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة ، الطبعة الرابعة ، دار الهدى ، عين مليلة - الجزائر ، ٢٠٠٥ .
- (١١) د. حسن حسين البراوي ، العقود المسماة في القانون المدني المصري ، الكتاب الأول (عقد البيع) ، دون طبعة، دار النهضة العربية ، ٢٠٢٢ .
- (١٢) د. مصطفى عبد الحميد عدوي ، د. عاطف عبد الحميد ندا ، شرح احكام عقد البيع ، دون دار نشر ، دون سنة نشر .
- (١٣) . جمال خالد احمد حسن ، الوسيط في مصادر الالتزام ، دراسة تحليلية في ظلال القانون المدني المصري، دون طبعة، دون دار نشر، ٢٠١٩/٢٠٢٠ م.
- (١٤) . عبد المجيد الحكيم ، عبد الباقي البكري ، محمد طه البشير ، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي ، ج ١ في مصادر الالتزام، المكتبة القانونية - بغداد ، ط ٢٠١٧-٢٠١٨ .

- (١٥) د، حامد محمد شبيب الجبوري ، أهمية الالتزام بالعقود و ضماناتها للحقوق التعاقدية وفقاً للقوانين المدنية العربية " دراسة مقارنة " ، شركة دار الأكاديميون للنشر و التوزيع ، ٢٠١٥ .
- (١٦) د. قاسم احمد القيس ، الحماية القانونية للمستهلك ، دراسة مقارنة في القانون المدني والقانون المقارن ، ط١ ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، ٢٠٠٢ .
- (١٧) عبدالله ذيب محمود ، حماية المستهلك في التعاقد الالكتروني " دراسة مقارنة " ط١ ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الأردن ٢٠١٢ .
- (١٨) أحمد محمد الرفاعي ، الحماية المدنية للمستهلك إزاء مضمون عقدي ، دار النهضة العربية ، القاهرة - مصر ، ١٩٩٤ .
- (١٩) د. علاء حسين علي ، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة قانونية مقارنة، الطبعة الأولى ، منشورات زين الحقوقية ، ٢٠١١ ..
- (٢٠) أ.د. شروق عباس فاضل و م.د. سارة نعمت احمد ، الوسائل القانونية لحماية الطرف الضعيف وتطبيقاتها في العقود المدنية ، المركز العربي للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى ، ١٤٤٣هـ-٢٠٢٢ م .
- (٢١) د. إبراهيم عبد العزيز داود ، حماية المستهلك في مواجهة الشروط التعسفية ، (دراسة تحليلية مقارنة في ضوء نظريتي عقود الإذعان وعقود الاستهلاك) ، دار الجامعة الجديدة ، دون طبعة ، ٢٠١٤ .
- (٢٢) القاضي سعد جريان التميمي ، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية ، -القسم المدني- ، للأعوام ٢٠١٦-٢٠١٧، دار السنهوري ، ٢٠١٨ .
- (٢٣) د. عبد المجيد الحكيم ، الموجز في شرح القانون المدني ، مصادر الالتزام مع المقارنة بالفقه الإسلامي ، ج ١ ، شركة الطبع والنشر الاهلية، ط ٢ ، ١٣٨٣هـ ١٩٦٣ م .
- (٢٤) د . عبد المنعم موسى إبراهيم ، حسن النية في العقود (دراسة مقارنة) ، منشورات زين الحقوقية ، بلا طبعة، ٢٠٠٦ .
- (٢٥) د. عبد المنعم البدرابي ، الوجيز في عقد البيع ، بلا دار نشر ، بلا طبعة ، ١٩٩٨ .
- (٢٦) د . محمد يوسف الزعبي ، العقود المسماة (شرح عقد البيع في القانون المدني) ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، ١٩٣٣ .
- (٢٧) د. محمد حسين منصور ، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام ، دار الجامعة العربية الجديدة ، ٢٠٠٥ .
- (٢٨) د. محمد لبيب شنب ، شرح احكام عقد المقاولة ، دار النهضة العربية ، ١٩٦٢ .
- (٢٩) د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، نظرية الالتزام بوجه بوجه عام (مصادر الالتزام) الجزء الأول ، منشأة المعارف ، ٢٠٠٣ .
- (٣٠) د. إدريس العلوي العبدلاوي ، شرح القانون المدني ، النظرية العامة للالتزام (الإرادة المنفردة ، الإثراء بلا سبب ، المسؤولية التقصيرية، القانون) ، الجزء الثاني ، دون طبعة ، دون دار نشر ، ٢٠٠٠ .

ثانياً : البحوث

- (١) بن منصور صالح ، عثمانى بلال ، بحث منشور في المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ، المجلد السادس ، العدد الثاني ، ٢٠٢٢ .
- (٢) د. ريم عبد الباقي حمزة ، العقود التجارية وعمليات البنوك ، بحث منشور على شبكة الإنترنت، تاريخ الزيارة <https://www.uhb.edu.sa/Lists/Subjects/Attachments/2155/SubjectFile-%D8%A7%D8%AE%D9%8A%D8%B1%20%D8%B9%D9%82%D9%88%D8%AF.pdf>
- (٣) فاطمة جبار طميعة ، رقابة القضاء على العقود الإدارية ، بحث منشور في مجلة الجامعة العراقية المجلد (٧٠) العدد (٣) تموز لسنة ٢٠٢٤ .
- (٤) الباحثة لعبيدي خيرة ، التوازن العقدي أثناء نقل الملكية في عقد البيع بناءً على التصاميم في التشريع الجزائري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مستغانم ، بحث منشور على شبكة الانترنت .
- (٥) بن منصور صالح ، عثمانى بلال ، بحث منشور في المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ، المجلد السادس ، العدد الثاني ، ٢٠٢٢ .

ثالثاً: الرسائل و الأطاريح

- (١) نهضة عبد الحسين مسجين ، "النظام القانوني لعقود المشاريع الاستثمارية السكنية" دراسة مقارنة" ، أطروحة دكتوراه ، ٢٠٢٢ .
- (٢) علي محمد كساب الشديفات ، حماية المستهلك من الشروط التعسفية في العقد، رسالة ماجستير نوقشت في جامعة عمان العربية، ٢٠١٠ .

- (٢٠) د. كمال طلبة المتولي سلامة ، النظام القانوني لعقود البناء والتشغيل و نقل الملكية B.O.T "دراسة مقارنة"، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠١٠ ، ص ٧٦ .
- (٢١) فاطمة جبار طميعة ، رقابة القضاء على العقود الإدارية ، بحث منشور في مجلة الجامعة العراقية المجلد (٧٠) العدد (٣) تموز لسنة ٢٠٢٤ ، ص ٢٣٠ .
- (٢٢) نقلاً عن نهضة عبد الحسين مسجين ، مصدر سابق ، ص ٤٠-٤١ .
- (٢٣) د. هند احمد الألفي ، العقود المدنية المسماة ، الكتاب الأول (عقد البيع) ، كلية الحقوق -جامعة المنصورة ، ٢٠١٨ ، ص ٢٥ .
- (٢٤) د. محمد سعدي الصبري ، مصدر سابق ، ١٥٣ .
- (٢٥) د. حسن حسين البراوي ، العقود المسماة في القانون المدني المصري ، الكتاب الأول (عقد البيع) ، دون طبعة، دار النهضة العربية ، ٢٠٢٢ ، ص ٨١ وما بعدها .
- (٢٦) د. مصطفى عبد الحميد عدوى ، د. عاطف عبد الحميد ندا ، شرح احكام عقد البيع ، دون دار نشر ، دون سنة نشر ، ص ١٦٣ و ما بعدها .
- (٢٧) الباحثة لعيدي خيرة ، التوازن العقدي أثناء نقل الملكية في عقد البيع بناءً على التصاميم في التشريع الجزائري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مستغانم ، ص ٢٤٤ ، بحث منشور على شبكة الانترنت .
- (٢٨) د . محمد حسين منصور ، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام ، دار الجامعة العربية الجديدة ، ٢٠٠٥ ، ص ٣٨ .
- (٢٩) المصدر نفسه ، ص ٤٢ .
- (٣٠) د. جمال خالد احمد حسن ، الوسيط في مصادر الالتزام ، دراسة تحليلية في ظلال القانون المدني المصري، دون طبعة، دون دار نشر، ٢٠٢٠/٢٠١٩ م، ص ١١ .
- (٣١) ينظر نص المادة ١٣٠ ف ٢ من المدني العراقي .
- (٣٢) د. عبد المجيد الحكيم ، عبد الباقي البكري ، محمد طه البشير ، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي ، ج ١ في مصادر الالتزام، المكتبة القانونية - بغداد ، ط ٢٠١٧-٢٠١٨ ، ص ٣٦-٣٧ .
- (٣٣) د، حامد محمد شبيب الجبوري ، أهمية الالتزام بالعقود و ضماناتها للحقوق التعاقدية وفقاً للقوانين المدنية العربية " دراسة مقارنة " ، شركة دار الأكاديميون للنشر و التوزيع ، ٢٠١٥ ، ص ٢٤ .
- (٣٤) علي محمد كساب الشديفات ، حماية المستهلك من الشروط التعسفية في العقد، رسالة ماجستير نوقشت في جامعة عمان العربية، ٢٠١٠، ص ٦٠ .
- (٣٥) نقلاً عن علي محمد علي كساب ، مصدر سابق ، ص ٦٢ .
- (٣٦) قاسم احمد القيس ، الحماية القانونية للمستهلك ، دراسة مقارنة في القانون المدني والقانون المقارن ، ط ١ ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، ٢٠٠٢ ، ص ٣٢ .
- (٣٧) عبدالله نيب محمود ، حماية المستهلك في التعاقد الالكتروني " دراسة مقارنة " ط ١ ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الأردن ٢٠١٢ ، ص ١٢٠-١٢١ .
- (٣٨) أحمد محمد الرفاعي ، الحماية المدنية للمستهلك إزاء مضمون عقدي ، دار النهضة العربية ، القاهرة - مصر ، ١٩٩٤ ، ص ٢١٥ .
- (٣٩) ينظر نص المادة (١/٢١٢) من قانون الاستهلاك الفرنسي المعدل رقم ٣٠١ الصادر في تاريخ ١٤ مارس لسنة ٢٠١٦ .
- (٤٠) د. علاء حسين علي ، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة قانونية مقارنة، الطبعة الأولى ، منشورات زين الحقوقية ، ٢٠١١ . ص ١٠٤-١٠٥ .
- (٤١) أ.د. شروق عباس فاضل و م.د. سارة نعمت احمد ، الوسائل القانونية لحماية الطرف الضعيف وتطبيقاتها في العقود المدنية ، المركز العربي للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى ، ١٤٤٣ هـ-٢٠٢٢ م، ص ١٧-١٨ .

(٤٢) د. إبراهيم عبد العزيز داود ، حماية المستهلك في مواجهة الشروط التعسفية ، (دراسة تحليلية مقارنة في ضوء نظريتي عقود الإذعان وعقود الاستهلاك) ، دار الجامعة الجديدة ، دون طبعة ، ٢٠١٤ ، ص ٨-٩ .

(٤٣) د. علا حسين علي ، مصدر سابق ، ص ١٠٤ .

(٤٤) <https://www.cbnme.com/news/dmt-introduces-unified-contract-template-for-sale-of-units-and-plots-in-abu-dhabis-development-areas>

رابط منشور على شبكة الانترنت، تاريخ الزيارة ١١/٥/٢٠٢٥ .

(٤٥) ينظر : نص المادة (١/١٤٦) من القانون المدني العراقي

(٤٦) ينظر : نص المادة (١٤٧) من القانون المدني المصري

(٤٧) ينظر : نص المادة (١١٩٣) من القانون المدني الفرنسي

(٤٨) حكم قضائي ، نوع الحكم/ مدني ، رقم الحكم ٤٩٤/٤٩٥ / الهيئة الاستئنافية/ تاريخ الإصدار ٢٠١٦/٣/١ ، نقلاً عن القاضي سعد جريان التميمي ، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية ، -القسم المدني- ، للأعوام ٢٠١٦-٢٠١٧ ، دار السنهوري ، بدون طبعة ، ٢٠١٨ ، ص ٢٢٤ .

(٤٩) د. عبد المجيد الحكيم ، الموجز في شرح القانون المدني ، مصادر الالتزام مع المقارنة بالفقه الإسلامي ، الطبع والنشر الاهلية ، ط ٢ ، ١٣٨٣ هـ ١٩٦٣ م ، ص ٣٣٧-٣٣٨ .

(٥٠) حكم قضائي ، نوع الحكم/ مدني ، رقم الحكم/١/ الهيئة المدنية الموسعة، تاريخ إصدار الحكم/١/٢١/٢٠٢٠ ، جهة الإصدار/ محكمة التمييز الاتحادية .

(٥١) ينظر : نص المادة (١/١٥٠) من القانون المدني العراقي ، و يقابل هذا النص ما ورد في نص المادة (٢٤٦) من قانون المعاملات الإماراتي ، و المادة (١٤٨) من القانون المدني المصري ، والمادة (١١٠٤) من القانون المدني الفرنسي .

(٥٢) حكم قضائي/ نوع الحكم/ مدني ، رقم الحكم/ ٢٢٦ ، جهة الإصدار/ محكمة التمييز الاتحادية ، سنة الإصدار/ ٢٠١١ .

(٥٣) نقلاً عن أ. د. شروق عباس فاضل و م. د. سارة نعمت احمد ، مصدر سابق ، ص ٢٠ .

(٥٤) نقلاً عن بن يوب هدى ، مبدأ حسن النية في العقود ، رسالة ماجستير ، ٢٠١٢-٢٠١٣ ، ص ٦٩ .

(٥٥) د . عبد المنعم موسى إبراهيم ، حسن النية في العقود (دراسة مقارنة) ، منشورات زين الحقوقية ، بلا طبعة ، ٢٠٠٦ ، ص ٧٧-٧٨ .

(٥٦) بن منصور صالح ، عثمانى بلال ، بحث منشور في المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ، المجلد السادس ، العدد الثاني ، ٢٠٢٢ ، ص ٥٥٨ .

(٥٧) د. محمد صبري السعدي ، مصدر سابق ، ص ٥٢ .

(٥٨) د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، نظرية الالتزام بوجه عام (مصادر الالتزام) الجزء الأول ، منشأة المعارف ، ٢٠٠٣ ، ص ١٢٥ .

(٥٩) د. محمد حسين منصور ، مصدر سابق ، ص ١٠٦ .

(٦٠) غالباً ما تتضمن عقود المجمعات السكنية مثل هذه البنود، وإن اختلفت الصياغة من عقد إلى آخر بحسب سياسة المطور العقاري .

(٦١) د. عبد المنعم البدرابي ، الوجيز في عقد البيع ، بلا دار نشر ، بلا طبعة ، ١٩٩٨ ، ص ١٠٦ .

(٦٢) د محمد يوسف الزعبي ، العقود المسماة (شرح عقد البيع في القانون المدني) ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، ١٩٣٣ ، ص ٢١١ .