

ضمانات نقل ملكية الوحدات السكنية للمستفيد دراسة مقارنة

غفران حسين محمد

الى مجلس كلية القانون والعلوم السياسية/ قسم القانون الجامعة العراقية, وهي جزء من متطلبات نيل درجة الماجستير في القانون الخاص

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي الجامعة العراقية كلية القانون والعلوم السياسية الدراسات العليا قسم القانون الخاص
بإشراف الأستاذ الدكتور حسن فضالة موسى

الملخص

لقد أدت أزمة السكن في الوقت الحاضر, الى زيادة ارتفاع أسعار العقارات السكنية ولا سيما ارتفاع قيمة الإيجارات أيضاً, الأمر الذي أدى إلى زيادة اقبال المواطنين على شراء الوحدات السكنية قيد الإنجاز, مقابل دفع أقساط دوري يتفق عليها في العقد. ومن هذا المنطلق, نجد ان اغلب الدول نظمت العقود الواردة على بيع الوحدات السكنية قيد الانجاز من اجل توفير اكبر قدر من الحماية القانونية للأطراف المتعاقدة في هذا المجال, ومن اهم ضمانات تلك الانظمة هي ضمانات اتمام البناء. ولما لم يجز بعض التشريعات على تسجيل عقد بيع الوحدات السكنية في الدائرة المختصة إلا بعد إتمام إنجازها, يظل المشتري بلا ضمان كاف, لذا خصصنا هذه الدراسة للحديث عن التزامات المستثمر بنقل ملكية وحدات السكنية و ضمانات المستفيد, و ركزنا على ضمان إتمام البناء ومعالجة الإشكاليات التي تثار بصدها, من خلال إجراء المقارنة بين القانون العراقي والقانون الفرنسي والمصري.

الكلمات المفتاحية: وقت انتقال الملكية, تسجيل عقد بيع الوحدات السكنية, ملكية الارض المخصصة لبناء الوحدات السكنية, الاعتماد المصرفي, الكفالة التضامنية

Abstract:

The housing crisis in the current period has led to a significant increase in the prices of residential real estate, as well as a noticeable rise in rental values. This situation has contributed to an increased demand by citizens for the purchase of residential units under construction, in return for paying periodic installments stipulated in the contract. Accordingly, most countries have sought to regulate contracts relating to the sale of residential units under construction, with the aim of providing greater legal protection for the contracting parties in this field. The establishment of legal guarantees is considered one of the most important mechanisms adopted by such legislation to safeguard the rights of the parties involved. Given that some legislations do not permit the registration of contracts for the sale of residential units under construction with the competent authority until after completion of construction, the purchaser remains, under such circumstances, without sufficient legal protection. Therefore, this study aims to examine the obligations of the investor regarding the transfer of ownership of residential units and the guarantees afforded to the purchaser, with a particular focus on the guarantee of completion of construction and addressing the legal issues arising therefrom. This is achieved through a comparative study between Iraqi law and both French and Egyptian laws.

Keywords: Time of transfer of ownership, registration of contracts for the sale of residential units, ownership of land allocated for residential construction, bank financing, joint and several guarantee.

المقدمة

اولاً: مدخل تعريفى بموضوع البحث:

تعد الحاجة إلى السكن من الضرورات الأساسية التي لا يمكن الاستغناء عنها, ونظراً لزيادة تشجيع الدولة على الاستثمار في الوقت الحاضر, فالمستثمرين يقومون بإقامة المشاريع السكنية على ملك الدولة-غالبا- وبيعها بشكل أقساط دورية وهي لا تزال قيد الإنجاز أو لم يباشر بإنجازها

بعد، وهذا الأمر يحقق مصلحة للمستثمر البائع في تمويل مشروعه من خلال الأقساط المدفوعة من قبل المشتري دون الاعتماد على أمواله الخاصة، ويحقق مصلحة للمستفيد المشتري بالحصول على ملكية الوحدة السكنية.

ثانياً: مشكلة البحث:

وأن تسجيل الوحدة السكنية تعد من أقوى الضمانات القانونية للمشتري، ولكن الذي يثير الإشكالية هو مدى جواز تسجيل عقد بيع الوحدة السكنية، فإذا جاز ذلك فإن المشتري يتمتع بتلك الضمانات، أما إذا لم يجز تسجيلها، فما هي الضمانات التي تسعفه في اكتساب الملكية.

ثالثاً: منهجية البحث:

سنعتمد في هذه الدراسة الأسلوب التحليلي المقارن، من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بموضوع الدراسة، والآراء الفقهية والقرارات القضائية، ومن ثم إبداء الرأي المتواضع فيها، كما ستمت المقارنة بين القانون العراقي والقانون الفرنسي والمصري.

رابعاً: هيكلية البحث:

سنقسم هذا البحث إلى مبحث واحد، مقسم إلى مطلبين، ونخصص المطلب الأول منها التزامات المستثمر في نقل ملكية الوحدات السكنية، ونخصص المطلب الثاني منها ضمانات المستفيد، وسنختم دراستنا بأهم الاستنتاجات والتوصيات التي نتوصل إليها.

المبحث الأول: ضمانات نقل ملكية الوحدات السكنية للمستفيد

يعد نقل ملكية الوحدات السكنية إلى المشتري في معظم التشريعات الحديثة من متطلبات عقد البيع الأساسية، وذلك لأن نقل الملكية وأن لم يعتبر من الالتزامات الأساسية التي تقع على عاتق البائع، فإنه نتيجة حتمية لهذا العقد، كما أن المشرعين العراقي والمصري لم يضع احكاماً خاصة تنظم نقل ملكية الوحدات السكنية، إلا أنه يتم الرجوع إلى القواعد العامة التي تنظم نقل ملكية العقارات بشكل عام، على خلاف القانون الفرنسي الذي نظم هذا العقد في قانون رقم (٣) كانون الثاني لسنة ١٩٦٧، بموجب أحكام خاصة لنقل الملكية^١. وبناء على ذلك، سنقسم المبحث إلى مطلبين، ونتناول في المطلب الأول التزامات المستثمر بنقل ملكية الوحدات السكنية، وفي المطلب الثاني ضمانات المستفيد.

المطلب الأول: التزامات المستثمر بنقل ملكية الوحدات السكنية

ان العقود الواردة على الوحدات السكنية تتميز بطبيعة خاصة، وهي عدم وجود العقار وقت إبرام العقد، ويلتزم المستثمر ببنائه ونقل ملكيته للمشتري خلال المدة المتفق عليها في العقد، وباعتبار التزام المستثمر بموجب عقد شكلي، فهل يسجل في الدائرة المختصة، وهل تنتقل الملكية وقت إبرام العقد ام وقت اتمام البناء، وعليه، نرى ان يتم تناول وقت انتقال ملكية الوحدات السكنية في الفرع الأول، والتسجيل واثره في انتقال ملكية الوحدات السكنية في الفرع الثاني، وذلك حسب التقسيم الآتي:-

الفرع الأول: وقت انتقال ملكية الوحدات السكنية

بين القانون المدني العراقي، ان نقل الملكية هي أحد الالتزامات المستثمر (البائع)، حيث نص في المادة (٥٣١) منه على " اذا كان المبيع عيناً معينة بالذات او كان قد بيع جزئياً، نقل البيع من تلقاء نفسه ملكية المبيع، واما اذا كان المبيع لم يعين الا بنوعه فلا تنتقل الملكية الا بالإفراز"^٢، فالقاعدة العامة تلزم بانتقال الملكية بمجرد إبرام العقد، متى ما كان المبيع معين بالذات، بشرط ان يملكه البائع، ولكن في عقد بيع الوحدات السكنية تنتقل الملكية عند اتمام البناء، وذلك بإتمام العناصر الجوهرية للعقار وان لم تكن مطابقة للمواصفات المتفق عليها في العقد، ولكن الذي يمنع انتقال الملكية هو عدم وجود العقار وقت إبرام العقد، ويعتبر المانع الرئيسي من انتقال الملكية وهو عدم وجودها^٣. فالمشرع الفرنسي، الزم المستثمر بحجز الوحدة السكنية أو جزء منه لمصلحة المشتري، على الرغم من أنه لم يحدد المقصود بهذا الالتزام (التزام الحجز) وكذلك القضاء بالرغم من تحديد الطبيعة الخاصة بالالتزام المستثمر بالحجز، ونظم نقل الملكية من خلال قانون ٣ كانون الثاني لسنة ١٩٦٧ والذي اعطى للمستثمر صفة البائع، ولم يعتبر التسجيل شرطاً لانتقال الملكية بين المتعاقدين، لكنه يستوجب للاحتجاج به في مواجهة الغير^٤، وجعل نقل ملكية الوحدات السكنية تتم في صورتين من خلال المواد (٢/١٦٠١) و(٣/١٦٠١) من القانون المدني الفرنسي، وهما عقد بيع لأجل وعقد بيع حسب الحالة المستقبلية. الصورة الأولى: عقد البيع لأجل^٥، ان الملكية لا تنتقل إلى بعد الانتهاء من أعمال بناء الوحدة السكنية واكتمال العناصر الأساسية للمبنى، وإثبات ذلك بموجب ورقة رسمية، ويتم هذا الانتقال من الوقت إبرام العقد بأثر رجعي^٦، ويعتبر المشرع الفرنسي البناء قد اكتمل إذا كان في حالة يمكن معها سكناه حتى وإن كان غير مطابق لبعض المواصفات الغير جوهرية، أو بعض العيوب التي لا تجعل منه غير صالح للاستعمال، وطبقاً للمادة (١/٢٦١) التي تقتضي بأن يكون البائع قد انتهى بالفعل من إقامة العناصر الجوهرية اللازمة للاستعمال، ومن ثم نقل ملكية الوحدة السكنية إلى المشتري، لا تتم بمجرد الانتهاء من أعمال البناء، وإنما تنتقل بمجرد إثبات هذا الانتهاء بموجب ورقة رسمية دون الحاجة إلى اتخاذ أي إجراء

آخر^٧. الصورة الثانية: لعقد البيع حسب الحالة المستقبلية^٨, فإن المستثمر (البائع) ينقل ملكية حقوقه على الأرض إضافة إلى المشيدات الموجودة على الأرض وقت التعاقد, وبالنسبة لباقي المشيدات التي ستقام في المستقبل, فإن ملكيتها تنتقل أول بأول إلى المشتري عند الانتهاء من بناؤها, ويلتزم المشتري بدفع ثمنها حسب تقدم أعمال البناء^٩, ويترتب على صورة البيع حسب الحالة المستقبلية نوعين من انتقال الملكية, أحدهما ينقل حقوق المستثمر على الأرض, ومنها قد تكون حق ملكية أو حق في البناء أو حق امتياز عقاري, وكذلك المنشآت الموجودة وقت إبرام الالتزام, وآخر مستقبلي بالنسبة للأجزاء الأخرى التي سيتم بناؤها, فتنتقل ملكيتها تدريجياً إلى المشتري بمجرد انتهاء بناؤها^{١٠}. ويبدو لنا أن المشرع الفرنسي في عقد البيع حسب الحالة المستقبلية, قد خالف القواعد العامة التي تنتقل الملكية في البيوع الواردة على شيء مستقبلي, إذ لا تنتقل الملكية إلا بوجود الشيء المستقبلي, أي الانتهاء من أعمال البناء, أما في عقد بيع الوحدات السكنية, فإن الملكية تنتقل بصوة تدريجية مع تقدم أعمال البناء. وقد جاء في هذا الصدد, قرار صادر من محكمة النقض الفرنسية, "إذا تم نقل ملكية الأرض والمباني الموجودة عليها يوم البيع, في حال حصول البيع بالوضع العتيق للإتمام, فلا يسري هذا الانتقال على الإنشاءات غير المنجزة بعد؛ إذ لا يتعلق الأمر بمجرد بيع أرض سيشتد عليها المشتري بناء, إنما بيع بناء سيشتد على قطعة أرض معينة"^{١١}. ونظراً لأن عقد بيع الوحدات السكنية وهو بيع عقاري, فإن انتقال الملكية يخضع لأحكام نقل ملكية العقارات, وأكد على ذلك القانون المدني العراقي, بأن العقد الناقل ملكية عقار لا ينعقد إلا بالتسجيل في الدائرة المختصة (دائرة التسجيل العقاري)^{١٢}, ومن ثم, فإن التزام المستثمر بنقل ملكية الوحدة السكنية قيد الإنشاء إلى المشتري, غير ناقل للملكية, بسبب عدم تسجيله في دائرة التسجيل العقاري ولم تسمع هذه الأخيرة بتسجيل عقد بيع الوحدة السكنية في سجلات التسجيل العقاري, نتيجة لعدم وجود العقار على أرض الواقع^{١٣}, وفي هذا الصدد إشارة محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها على أنه "مجرد التخصيص للعقار لا يكسب الحق في طلب التملك وإن التصرفات العقارية لا يعتد بها إلا إذا استوفت الشكلية التي نص عليها القانون وهو تسجيل في دائرة السجل العقاري"^{١٤}, ومن ثم يقتصر على التعويض الذي نصت عليه المادة (١١٢٧) من القانون المدني العراقي إذا اخل أحد الأطراف بتعهده^{١٥}.

الفرع الثاني التسجيل وأثره في انتقال ملكية الوحدات السكنية

أكد المشرع العراقي على مراعاة الشكلية في العقود الواردة على العقارات^{١٦}, واعتبرها ركناً من أركان العقد, فالشكلية هي التسجيل في دائرة التسجيل العقاري^{١٧}. هنا, يصبح التزام المستثمر بنقل ملكية الوحدات السكنية التزاماً شكلياً, لا ينعقد إلا بالتسجيل في الدائرة المختصة, إذ يعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً, وذلك بسبب انعدام ركن من أركانه, وهذا ما أكدته محكمة التمييز العراقية, حينما اعتبرت بيع العقار باطلاً لعدم استيفائه الشكلية المطلوبة, التي يشترطها القانون, وبالتالي لا ينتج هذا البيع أثراً قانونياً, وذلك بسبب عدم تسجيله في الدائرة المختصة وهي دائرة التسجيل العقاري^{١٨}, وفي قراراً آخر قضت بانه "إذا سجل العقد الخارجي في دائرة التسجيل العقاري, فإن العقد يعتبر صحيحاً وناظراً بحق طرفيه والغير, ولا يحتج بعد ذلك ببطلانه"^{١٩}. ونلاحظ من القرارات أعلاه, أن جميع التصرفات الواردة على الوحدات السكنية أو على حق عيني عليها باطلاً, ومن ثم فإن الملكية لا تنتقل بين طرفي العقد ولا في حق الغير, لأنها غير صحيحة وباطلة, ما لم تسجل في الدائرة المختصة, إلا أن القضاء في إقليم كردستان سلك مسلكاً جيداً في تعامله مع العقود الواردة على بيع الوحدات السكنية, إذ عدها عقداً غير مسمى وصحيحاً في نفس الوقت, ويرتب جميع الآثار القانونية للعقد الصحيح, حيث قضى بانه "عدم تسجيل العقارات موضوع بحث الدعوى في سجلات دائرة التسجيل العقاري لا يعود إلى المدعية بل أن قانون الاستثمار النافذ أوجب تسجيلها لحين اكتمال البناء في المشاريع التي يقوم المستثمر بإنجازها وإن هذه العقود هي عقود من نوع خاص, لذا فإن التسجيل في سجلات دائرة التسجيل العقاري لا يعتبر ركناً من أركان انعقاد العقود"^{٢٠}, ولا شك أن صدور مثل هذا القرار يحقق مصلحة للمشتري و استقرار المعاملات, لأن مشتري الوحدة السكنية قد يدفع جزء من الثمن (كمقدمة العقد) إلى المستثمر, ويتم الحكم ببطلانه قد يضر مصلحة المشتري وخاصة في ظل ارتفاع أسعار العقارات بين الحين والآخر. أما بالنسبة للمشرع المصري^{٢١}, فقد أجاز الالتزام الغير المسجل في الدائرة المختصة ولم يبطله كما فعل المشرع العراقي, إلا أنه علق انتقال الملكية بين المتعاقدين وفي حق الغير, إلا بالتسجيل وفقاً لما هو منصوص عليه في قانون تنظيم الشهر العقاري^{٢٢}, ولا يكون لها أثر قانوني سوى الالتزامات الشخصية بين طرفي العقد^{٢٣}, وعند تسجيل العقد النهائي في دائرة التسجيل العقاري تنتقل ملكية الوحدة السكنية إلى المشتري و تستقر العلاقة بين طرفي العقد, ويكتسب العقد قوة ثبوتية بين المتعاقدين واتجاه الغير^{٢٤}. ويتضح لنا مما سبق, يختلف الوضع في مصر عنه في العراق, حيث اعتبر المشرع المصري التسجيل شرطاً لانتقال الملكية, وبمعنى أن الالتزام يبرم ويرتب آثاره دون الحاجة إلى التسجيل, ويقتصر أثر التسجيل على نقل الملكية فقط, وبهذا قد حقق أكثر حماية للمشتري عندما أعطى له الحق في مطالبة المستثمر (البائع) بنقل الملكية في حال نكول الأخير, أما الوضع في العراق فإن المشرع العراقي, اعتبر التسجيل ركناً لانعقاده ورتب البطلان على عقد بيع العقار خارج دائرة التسجيل العقاري, وبالتالي عدم قدرة المشتري بمطالبة المستثمر البائع بنقل الملكية بسبب بطلان

العقد لانتهاء أحد أركانه، وهذا في حالة وجود العقار عن التعاقد، إلا ان قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (١١٩٨) لسنة ١٩٧٧^{٢٥}، الذي اجاز للمشتري مطالبة البائع بنقل ملكية العقار، ولكن لو طبقنا هذا القرار على موضوع دراستنا الذي يتعلق بنقل الوحدات السكنية والتي تكون غالباً قيد الإنجاز، لا يمكن للمشتري الاستفادة من هذا القرار قبل إتمام بناء الوحدات السكنية، لأنها تبقى في حيازة المستثمر ولا يقوم الأخير بتسليم الوحدة السكنية إلى المشتري قبل إنجازها، لذا لا يمكن للمشتري سكن الوحدة ولا القيام بأي عمل من شأنه يمكن مطالبة المستثمر بنقل الملكية في حال إخلاله، لذا من الاجدر على المشرع العراقي ينظم عقد نقل ملكية الوحدات السكنية بموجب قواعد خاصة، كون القواعد العامة تقف بجانب المستثمر، وان ينص على توثيق العقد امام كاتب العدل اسوة بالمشرع الفرنسي، وان يجعل نقل ملكية الوحدات السكنية بأثر رجعي من تاريخ إبرام العقد وهذه الفكرة تعالج العديد من الإشكاليات القانونية والعملية التي قد يتعرض لها المشتري باعتباره الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية.

المطلب الثاني ضمانات المستفيد

إن ضمانات ملكية الوحدات السكنية لا تشمل حق الملكية فقط، وإنما تشمل ضمانات أخرى ومنها ضمان اكمال البناء، الذي يعتبر وسيلة غير مباشرة تساعد المشتري في كسب ملكية الوحدة السكنية، ويتبع ذلك ضماناً آخر وهو ضمان استرداد الثمن في حال فشل المستثمر في إتمام عملية البناء، ولكن الضمان الأخير يخرج من نطاق دراستنا، وسنبحث في ضمان إتمام البناء وفي ضوء ذلك سنفصل ملكية الارض المخصصة للوحدات السكنية في الفرع الاول، والضمانات المالية في الفرع الثاني.

الفرع الأول ملكية الأرض المخصصة للوحدات السكنية

اشترطت اغلب التشريعات محل المقارنة على ملكية الارض المخصصة لإقامة الوحدات السكنية الى المستثمر، فإن قانون الاستثمار المصري ساوى بين المستثمر الوطني و الأجنبي في التملك، حيث جاء نص المادة عاماً حيث نصت المادة (٦) من قانون الاستثمار المصري رقم (٧٢) لسنة ٢٠١٧ على أنه "للمستثمر الحق في إنشاء وإقامة المشروع الاستثماري وتوسيعه، وتمويله من الخارج دون قيود و بالعملة الأجنبية، كما يكون من حقه تملكه و ادارته واستخدامه و التصرف فيه"، وحسناً فعل المشرع المصري من حيث إيراد الحكم عاماً في إعطاء حق للمستثمر الوطني والأجنبي حق تملك العقارات وبذلك يكون دافع للمستثمرين للاستثمار في البلد. أما بالنسبة للمشرع العراقي، فقد عرف حق الملكية بأنه "الملك التام من شأنه أن يتصرف به المالك تصرفاً مطلقاً فيما يملكه و عيناً ومنفعة واستغلالاً فينتفع بالعين المملوكة و بعلتها ثمارها و إنتاجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة"^{٢٦}، ويلاحظ من النص المتقدم، بأحقية المستثمر العراقي أو الاجنبي تملك الأراضي العائدة للدولة والقطاع الخاص أو المختلط، إلا أن المشرع العراقي اشترط لكي يملك المستثمر العراقي أو الأجنبي الأراضي أن يكون لإقامة مشاريع الإسكان حصراً^{٢٧}. وتعد حق الملكية استثناء من أحكام حق الملكية في القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١، وهذا ما نلاحظه في أن الهيئة العامة للاستثمار تقوم بحجز الأرض المخصصة لبناء الوحدات السكنية حتى تمام المشروع^{٢٨}، إذ أن للمستثمر (البائع) يحق له تملك الأرض المقام عليها المشروع لكن ليست ملكية تامة، وإنما مقيدة بعدم استعمالها إلا للغرض المخصص من أجله، وهو إقامة الوحدات السكنية بهدف حل أزمة السكن في البلاد. و بالإضافة إلى ذلك، يوجد استثناء آخر على حق الملكية من حيث انتهاء هذا الحق، إذ جاء في نص المادة (٦/٦) من نظام بيع وإيجار أموال الدولة لغرض الاستثمار رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ المعدل على أنه " في حال أخفاق المستثمر العراقي او الاجنبي الذي تملك ارضاً او عقاراً بموجب هذا القانون، في تنفيذ التزاماته ضمن المدة المحددة في الاتفاق المبرم مع هيئة الاستثمار المانحة للإجازة تتولى دائرة التسجيل العقاري و بناءً على طلب الهيئة المذكورة، إلغاء التسجيل وأعادته الارض او العقار إلى مالكة السابق"^{٢٩}، ونلاحظ من نص هذه المادة أنه يتعارض مع أحكام قانون تسجيل العقاري الذي يقضي بأنه لا يمكن إلغاء سند الملكية إلا بقرار قضائي مكتسب درجة البتات أو بالقانون^{٣٠}، إلا أن قانون استثمار إقليم كردستان عالج هذه المسألة بالقانون، من خلال نص المادة (٤/٤) والتي نصت على أنه " يتم وضع إشارة عدم التصرف على الأرض التي تخصص للمشاريع الاستثمارية لدى دوائر التسجيل العقاري المختصة ولا يتم رفعها إلا بموافقة تحريرية من الهيئة بعد قيام المستثمر بتنفيذ جميع التزاماته".

الفرع الثاني الضمانات المالية

تقدم ضمانات تمويل البناء من جهات ليس طرفاً في العقد، وتلتزم بتمويل عمليات البناء، وهذه الجهات حسب نص المادة (٢٢) من القرار التنفيذي لقانون رقم (٣) لسنة ١٩٦٧ الفرنسي، إما أن تكون مصرفاً أو مؤسسة مالية تمارس عمليات التمويل العقاري، فالمصرف (الضامن) لا يلتزم بالحلول محل المستثمر (البائع) في البناء، وإنما يعد التزامه مالي بحت، أي يلتزم بأن يدفع للمستثمر أو لحسابه كافة المبالغ الضرورية لإتمام البناء، وقد حددت المادة (٢١/٢٢٢) من قانون البناء والسكن الفرنسي صورتين للضمان المالي وهما، فتح الاعتماد المصرفي و الكفالة التضامنية،

وأعطى المشرع الفرنسي الحرية للمستثمر (البائع) اختيار أحد صور الضمان، إلا إذا كان (المصرف) الضامن مؤسسة تبادلية، فلا بد أن يكون الضمان يأخذ صورة الكفالة التضامنية^{٣١}.

الصورة الأولى: فتح الاعتماد المصرفي

يمكن أن يكون الاعتماد المصرفي ضماناً لإتمام بناء الوحدات السكنية، والاعتماد المصرفي يمكن أن يكون بصيغة إقراض مبلغ من النقود ويسمى عند المشرع العراقي (بالسحب على المكشوف) أو أن يكون بصيغة خطاب ضمان^{٣٢}، ويعرف الاعتماد المصرفي بأنه "عقد يضع المصرف بمقتضى تحت التصرف المستفيد مبلغ من النقود لمدة معينة أو غير معينة"^{٣٣}. وبناء على ما سبق، يجوز للمستثمر الاتفاق مع مصرف أو مؤسسة مالية أخرى على فتح اعتماد لمصلحته بالمبالغ الضرورية لتمويل إنجاز المشروع، فطبقاً لنص المادة (١٢/٢٦١) من قانون البناء والسكن الفرنسي، اشترطت أن ينص عقد فتح الاعتماد على حق المشتري أو خلفه المطالبة بتنفيذ الاعتماد، وهذا شرط ملزم يعطي للمشتري أو من يخلفه الحق في مطالبة المصرف الضامن بوضع الاعتماد موضع التنفيذ، في حال تكلّف المستثمر في استخدام الضمان، وبدون هذا الشرط لا يحق للمشتري المطالبة بكونه ليس طرفاً في عقد الاعتماد المصرفي^{٣٤}، ومن ناحية أخرى اعتبر المشرع الفرنسي عقد بيع الوحدات السكنية باطلاً، إذا لم يتضمن الضمانات المالية التي نص عليها وبذلك فقد ضمن المشرع الفرنسي للمشتري ضمان إتمام البناء^{٣٥}. وتعد خطة تمويل المشروع من أهم الوثائق التي يقدمها المستثمر لهيئة الاستثمار، لمعرفة مدى قدرة المستثمر المالية وإمكانياته في إنشاء وتشغيل المشروع، ويشترط أن تكون خطة التمويل مقترنة بضمان جهة التمويل صادرة من مؤسسة مالية معتمدة^{٣٦}، وينبغي أن تكون المؤسسة المالية مصرف حكومي أو مصرف أهلي عراقي أو اجنبي مجاز في ممارسة النشاط المصرفي في العراق، أما إذا كان المصرف الأجنبي لا يمارس نشاطه في العراق يلزم أن تكون وثيقة الكفاءة المالية مصادقة عليها من وزارة الخارجية ومصادقة السفارة العراقية في تلك الدولة التي يوجد فيها المصرف^{٣٧}. ومن ناحية أخرى، لا يستطيع مشتري الوحدة السكنية الاستفادة عند رجوعه على المؤسسة المالية الضامنة عند توقف المستثمر عن البناء أو تكلّف المستثمر بسبب نقص التمويل، ولو بدعوى غير مباشرة^{٣٨}، وذلك بسبب انتفاء علاقة المديونية بينه وبين (المصرف) الضامن، وهذا يقلل من ضمان حقوق المشتري. وقد يثور التساؤل عن مدى أحقية رجوع المشتري على (المصرف) الضامن استناداً إلى أحكام الاشتراط لمصلحة الغير؟ وبالرجوع إلى نصوص قانون الاستثمار العراقي، نجد أنه لم يلزم هيئة الاستثمار بتقديم الضمانات المالية من قبل المستثمر لحماية أموال مشتري الوحدة السكنية، على خلافاً المشرع الكرديستاني حيث نصت المادة (٢٠) منه "على المستثمر الذي يقوم بتنفيذ المشاريع الاستثمارية مساهمة تقديم الضمانات اللازمة لحماية أموال المساهمين وعلى الهيئة اتخاذ الإجراءات التأمينية والمصرفية اللازمة لضمان حقوقهم" وكان من الاجدر لهيئة الاستثمار إدراج شرط في العقد المبرم بينها وبين المستثمر يمكن المشتري من الاستفادة من مضمون الضمانات المالية على وفق أحكام الاشتراط لمصلحة الغير.

الصورة الثانية: الكفالة التضامنية.

تعتبر الكفالة التضامنية الصورة الثانية للضمانات المالية الخاصة بضمان اتمام بناء الوحدات السكنية أو بعد فتح الاعتماد المصرفي، ويلتزم بموجبها المصرف أو مؤسسة مالية أخرى بتقديم المال اللازم لإتمام عملية البناء عند عدم قدرة المستثمر على البناء لأي سبب من الأسباب، والأصل في الكفالة أن تكون بسيطة غير تضامنية^{٣٩}، ولكن يجوز الأطراف العقد الاتفاق على أن تكون الكفالة تضامنية يلتزم بموجبها المصرف الكفيل بمضمون الكفالة بالتضامن مع المدين المستثمر^{٤٠}. فقد عرف المشرع الفرنسي، الكفالة التضامنية في المادة (٢٥٥b) من القرار التنفيذي لقانون رقم (٣) كانون الثاني لسنة ١٩٦٧، بأنه "عقدي يلتزم بمقتضاه الضامن في مواجهة المشتري وبالتضامن مع مالك المشروع بدفع المبالغ الضرورية لتمام البناء في المشروع"^{٤١}. وقد عرفها آخر^{٤٢}، في نطاق بيع الوحدات السكنية قيد الإنجاز، بأنها "عقد يلتزم الضامن (المصرف أو المؤسسة المالية) المتخصص في هذه الكفالات أو الضمانات، في مواجهة المشتري وبالتضامن مع البائع (الباني) بدفع المبالغ اللازمة لإنجاز عملية بناء العقار". والكفالة التضامنية بهذا المفهوم أكثر تحقياً للضامن وأكثر تأمناً لإتمام عمليات البناء من الاعتماد المصرفي وذلك لعدة أسباب:-

أ- الكفالة التضامنية لا تحدد بمبلغ معين خلافاً للاعتماد المصرفي، فيلتزم الكفيل (المصرف) بجميع الأموال اللازمة لإتمام عملية البناء مهما بلغت دون خشية زيادتها عن الحد المقرر، أما الاعتماد المصرفي يضمن الوفاء بمبلغ معين وليس في ذمته المالية ككل، لذا توفر الكفالة التضامنية أكثر حماية للمشتري من الاعتماد المصرفي^{٤٣}.

ب- للمشتري الحق في مطالبة الكفيل الضامن بوضع الضمان موضع التنفيذ، وله الحرية في الرجوع بذلك على الكفيل الضامن أو على المستثمر إذا تبين عجز الأخير في تنفيذ التزاماته بكونه يعتبر طرفاً في العقد، على عكس ضمان فتح الاعتماد المصرفي الذي لا يحق للمشتري المطالبة بوضع الضمان موضع التنفيذ إلا بوجود شرط صريح في العقد يخوله هذا الحق باعتباره ليس طرفاً في العقد.

ج- إن الكفالة التضامنية تنتهي بانتهاء إنجاز البناء, وإثبات ذلك بشهادة أحد الأشخاص المختصين وفقاً للمادة (٢/٢٦١) من قانون البناء والسكن الفرنسي, اما الاعتماد المصرفي غالباً ما يكون محدد بمدة معينة ويسقط حق المستفيد بالرجوع على الكفيل الضامن بانتهاء المدة^{٤٤}. وبناء على ما تقدم, نرى أن الصورة الثانية (الكفالة التضامنية) هي خير وسيلة لتحقيق الحماية للمشتري, حيث يصبح في وضع آمن عند أقدامه على إبرام عقد شراء الوحدات السكنية قيد الإنجاز, اذ يكون مطمئناً في حال تلکؤ المستثمر في إنجاز الوحدات السكنية, فإن المصرف أو المؤسسة المالية الضامنة ستحل محل المستثمر بدفع تكاليف إنجاز البناء, لذا نقترح على المشرع العراقي بتوجيه هيئة الاستثمار على فرض كفالة التضامنية على المستثمر عند حصوله على إجازة إقامة المشروع السكني بدلا من اللجوء إلى خطاب الضمان.

الذاتة

١- اختلفت القوانين المقارنة في تنظيم بيع الوحدات السكنية, فالمشرع المصري عد تسجيل عقد بيع الوحدة السكنية شرطاً لانتقال الملكية بين المتعاقدين, كما يعد التسجيل شرطاً لنفاذ العقد اتجاه الغير في القانون الفرنسي, اما القانون العراقي عيّد التسجيل في دائرة التسجيل العقاري ركناً لأبرام العقد.

٢- قصور تشريعي لدى المشرع العراقي في تنظيم العلاقة العقدية بين المستثمر والمشتري على الرغم من كثرة تطبيقات بيع الوحدات السكنية في الوقت الحاضر, وورود هذا البيع في نص المادة (١٠) من قانون الاستثمار العراقي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل بشكل صريح.

٣- اختلفت التشريعات في ضمانات المستفيد, ولاسيما ضمان اتمام البناء, فالمشرع العراقي عالج هذا الضمان من خلال الحجز على الارض المخصصة لإقامة المشروع السكني حتى انجاز المشروع بشكل كامل, اما المشرع الفرنسي فقد عالج من خلال فرض وسيلتين, وهما فتح الاعتماد المصرفي والكفالة التضامنية.

المقترحات

١- ونأمل من المشرع العراقي استحداث ما يلزم من النصوص, التي تقرر عدم اعتبار التسجيل في دائرة التسجيل العقاري ركناً من أركان العقد, ومن ثم اعتبار عقد بيع الوحدات السكنية عقد صحيح و ملزم للأطراف, وكما فعلت التشريعات المقارنة, او توثيق عقد بيع الوحدة السكنية امام موثق (كاتب العدل).

٢- ونقترح على المشرع العراقي الاخذ بتجربة المشرع الفرنسي, من حيث تحديد احدى الطريقتين لانتقال الملكية, وهما اما ان تنتقل الملكية أولاً بأول حسب التقدم في أعمال البناء, أو بالنص على انتقال الملكية بأثر رجعي عند الانتهاء من أعمال البناء, أي تنتقل الملكية من تاريخ إبرام الالتزام, وذلك لتحقيق اكبر قدر من الحماية للمشتري من التصرفات التي قد يبرمها المستثمر على الوحدة السكنية خلال فترة البناء, ومنها بيع الوحدة السكنية الى مشتري اخر او رهنها عند افلاسه.

٣- نأمل من المشرع العراقي باستحداث النصوص التي تفرض على المستثمر بتقديم كفالة تضامنية لإتمام البناء, وبذلك يوفر اكثر ضمانة للمشتري من عدم ضياع حقوقه اذا فشل المشروع السكني.

المصادر

أولاً: الكتب القانونية

- ١- محمد المرسي زهرة, بيع المباني تحت الإنشاء "دراسة مقارنة في القانون المصري والفرنسي والكويتي", الطبعة الأولى, ١٩٨٧.
- ٢- محمد المنجي, عقد البيع الابتدائي وجريمة البيع الأكثر من واحد في مجال الإسكان, الطبعة الاولى, توزيع منشأة المعارف, الإسكندرية, مصر, ١٩٨٣.
- ٣- قيصر يحيى جعفر, الوافي في شرح أحكام قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل "دراسة تحليلية لقانون الاستثمار العراقي وتعديلاته والتشريعات المتعلقة به", دار الكتب والوثائق, بغداد, العراق, ٢٠١٨.
- ٤- محمد حسين منصور, النظرية العامة للالتزام, منشأة دار المعارف الإسكندرية, مصر, ٢٠٠٥.
- ٥- لينا جميل الحشيمي, بيع العقارات تحت الإنشاء "دراسة مقارنة", الطبعة الأولى, المؤسسة الحديثة للكتاب, بيروت, لبنان, ٢٠١٤.

ثانياً: الرسائل والاطاريح

- ١- يوسف سعدون محمد, حماية المشتري في عقد بيع عقار تحت الإنشاء, منشورات الحلبي الحقوقية, الطبعة الاولى, ٢٠١٦.

٢- علاء حسين علي، التأصيل القانوني لفكرة بيع المباني تحت الإنشاء " دراسة مقارنة"، اطروحة دكتوراه مقدمة كلية الحقوق، جامعة النهدين، بغداد، العراق، ٢٠٠٥.

٣- اسماعيل طاهر كريم، الحماية المدنية للمستفيد من المشاريع الاستثمارية السكنية " دراسة مقارنة"، رسالة مقدمة إلى مجلس كلية القانون، الجامعة المستنصرية، بغداد، العراق، ٢٠٢١.

٤- زينب عبد الأمير محمد، الضمانات التعاقدية لبيع العقار قيد الإنشاء " دراسة مقارنة"، رسالة مقدمة إلى مجلس كلية الحقوق، جامعة النهدين، بغداد، العراق، ٢٠٢٤.

ثالثاً: البحوث والمجلات

١- ٨. د. عقيل سرحان محمد وتبارك ثابت حسن، الطبيعة القانونية لعقد حجز الوحدات العقارية قيد الإنشاء " دراسة مقارنة"، بحث منشور على مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، مجلد ١٢، العدد ٢، العراق، ٢٠٢١.

رابعاً: القوانين

١- القانون الاستثمار العراقي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل.

٢- القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل.

٣- قانون التجارة العراقي رقم (٣٠) لسنة ١٩٨٤.

٤- قانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨.

٥- نظام الشهر العقاري المصري رقم (١١٤) لسنة ١٩٤٦.

٦- القانون المدني الفرنسي لسنة ٢٠١٦ المعدل.

٧- قانون البناء والسكن الفرنسي رقم (٧٨ / ٦٢١) لسنة ١٩٧٨.

هوامش البحث

^١ يوسف سعدون محمد، حماية المشتري في عقد بيع عقار تحت الإنشاء، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، ٢٠١٦، ص ١١٠.

^٢ وتقابلها المادة (١/١٣١) من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨.

^٣ علاء حسين علي، التأصيل القانوني لفكرة بيع المباني تحت الإنشاء " دراسة مقارنة"، اطروحة دكتوراه مقدمة كلية الحقوق، جامعة النهدين، بغداد، العراق، ٢٠٠٥، ص ١١٥.

^٤ لينا جميل الحشيمي، بيع العقارات تحت الإنشاء " دراسة مقارنة"، الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت، لبنان، ٢٠١٤، ص ١٤٤.

^٥ ينظر: المادة (٢/١٦٠١) من القانون المدني الفرنسي لسنة ٢٠١٦ المعدل.

^٦ محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء " دراسة مقارنة في القانون المصري والفرنسي والكويتي"، الطبعة الأولى، ١٩٨٧، ص ٦٤١، وايضاً: علاء حسين علي، المصدر السابق، ص ١١٩.

^٧ محمد المرسي زهرة، المصدر السابق، ص ٦٤٣ وما بعدها.

^٨ ينظر: المادة (٣/١٦٠١) من القانون المدني الفرنسي لسنة ٢٠١٦ المعدل.

^٩ وتقابلها المادة (٣/٢٦١) من قانون البناء والسكن الفرنسي رقم (٦٢٢) لسنة ١٩٧٨.

^{١٠} محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء " دراسة مقارنة"، المصدر السابق، ص ٦١٧ وما بعدها.

^{١١} قرار صادر من محكمة النقض الفرنسية، الغرفة المدنية (٣)، في ١١/تشرين الاول/٢٠٠٠؛ نقلاً عن: يوسف سعدون محمد، المصدر السابق، ص ١١٥.

^{١٢} ينظر: المادة (١١٢٦) من القانون المدني العراقي.

^{١٣} د. عقيل سرحان محمد وتبارك ثابت حسن، الطبيعة القانونية لعقد حجز الوحدات العقارية قيد الإنشاء " دراسة مقارنة"، بحث منشور على مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، مجلد ١٢، العدد ٢، العراق، ٢٠٢١، ص ٨٦.

^{١٤} قرار صادر من محكمة التمييز الاتحادية، رقم القرار ٢٠١٢/١٢٦ في ١٩/٩/٢٠١٢، نقلاً عن: زينب عبد الأمير، المصدر السابق، ص ٧١.

- ^{١٥} ينظر: المادة (١١٢٧) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.
- ^{١٦} ينظر: المادة (١/٩٠) من القانون المدني العراقي على انه " اذا فرض القانون شكلاً معيناً للعقد, فلا ينعقد الا باستيفاء هذا الشكل, مالم يوجد نص بخلاف ذلك", وتقابلها المادة (٣٩٣) من قانون الموجبات والعقود اللبناني, والتي نصت على "ان بيع العقار او الحقوق العينية المترتبة على عقار, لا يكون له مفعول حتى بين المتعاقدين, الا من تاريخ قيده في السجل العقاري".
- ^{١٧} ينظر: المادة (٥٠٨) والمادة (١١٢٦) من القانون المدني العراقي.
- ^{١٨} قرار صادر من محكمة التمييز الاتحادية, رقم (٨٣/تمييزية/٢٠١٠), بتاريخ ٢١/١٢/٢٠١٠, نقلا عن: يوسف سعدون محمد, المصدر السابق, ص ١١٧.
- ^{١٩} قرار صادر من محكمة التمييز, رقم القرار (١٢٣/الهيئة الاستئنافية, عقار/٢٠٢٢), بتاريخ ٣١/١/٢٠٢٢, قرار غير منشور.
- ^{٢٠} قرار صادر من محكمة التمييز في اقليم كردستان العراق, رقم (٩١٥/ الهيئة المدنية اولى/ ٢٠١٢), والصادر في تاريخ ٢٣/١٢/٢٠١٢ (قرار غير منشور).
- ^{٢١} ينظر: المادة (٩٣٤) من القانون المدني المصري على أنه^١ - في المواد العقارية لا تنتقل الملكية, ولا الحقوق العينية الأخرى, سواء أكان ذلك ما بين المتعاقدين, ام كان في حق الغير, إلا إذا روعيت الأحكام المبينة في قانون تنظيم الشهر العقاري, ٢- يبين قانون الشهر المتقدم الذكر التصرفات والأحكام والمستندات التي يجب شهرها, سواء أكانت ناقلة للملكية أم غير ناقلة, ويقرر الأحكام المتعلقة بهذا الشهر"
- ^{٢٢} ينظر: المادة (٩) من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم (١١٤) لسنة ١٩٤٦, على انه " جميع التصرفات التي من شأنها انشاء حق من الحقوق العينية العقارية الاصلية او نقله او تغييره او زواله, وكذلك الاحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك, يجب شهرها بطريق التسجيل...ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الاثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن".
- ^{٢٣} محمد حسن قاسم, الوسيط في عقد البيع, (في ضوء التوجيهات القضائية والتشريعية الحديثة وتشريعات حماية المستهلك), دار الجامعة الجديدة, الاسكندرية, ٢٠١١, ص ٢٣٢.
- ^{٢٤} د. محمد المنجي, عقد البيع الابتدائي وجريمة البيع لأكثر من واحد في مجال الاسكان, الطبعة الاولى, توزيع منشأة المعارف الاسكندرية, مصر, ١٩٨٣, ص ١٠٥.
- ^{٢٥} ينظر: المادة (١/ب) من قرار رقم (١١٩٨) لسنة ١٩٧٧, والتي تنص على " اذا كان المتعهد له قد سكن العقار محل التعهد او احدث فيه ابنية او منشآت اخرى او مغروسات بدون معارضه تحريرية من المتعهد, فان ذلك يعتبر سبباً صحيحاً يبيح للمتعهد له تملك العقار او حق التصرف فيه بقيمته المعينة في التعهد او المطالبة بالتعويض على الوجه المذكور في الفقرة (أ) من هذا البند, مضافا اليه قيمة المحدثات والمغروسات قائمة وقت النكول". بنقل ملكية عقار او حق التصرف على الالتزام بالتعويض".
- ^{٢٦} ينظر: المادة (١٠٤٨) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١, وتقابلها المادة (٨٠٤) من القانون المدني المصري
- ^{٢٧} ينظر: المادة (١٠/ثانياً/أ) من قانون الاستثمار العراقي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦.
- ^{٢٨} ينظر: المادة (٦/اولاً) من نظام رقم (٧) لسنة ٢٠١٠ الخاص ببيع وايجار عقارات اراضي الدولة لأغراض الاستثمار المعدل والتي تنص على انه "توضع اشارة عدم التصرف على سند الملكية الى حين تنفيذ المستثمر التزاماته وبتأييد من هيئة الاستثمار المانحة للإجازة".
- ^{٢٩} وقضت بذلك محكمة استئناف بغداد الرصافة, بقولها " حيث ان المستثمر لم يكن جاداً في استحصال الموافقات التي يشترطها قانون الاستثمار وعدم مباشرته بتغيير جنس الارض وانتهاء مدة الاجازة الاستثمارية البالغة ثلاث سنوات بنسبة انجاز صفر % , فقد تم سحب الاجازة الاستثمارية وتم عرض المشروع للاستثمار", القرار رقم (٢٠٢٣/١/س/٢٠٢٤), والصادر في تاريخ ١٤/١٠/٢٠٢٤, (قرار غير منشور).
- ^{٣٠} ينظر: المادة (١٤٠) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١.
- ^{٣١} محمد المرسي زهرة, المصدر السابق, ص ٥٧٥ وما بعدها.
- ^{٣٢} ينظر: عرفت المادة (٢٨٧) من قانون التجارة العراقي خطاب الضمان بأنه "تعهد يصدر من مصرف بناءً على طلب احد المتعاملين معه (الامر) بدفع مبلغ معين او قابل للتعيين لشخص اخر (المستفيد) دون قيد او شرط اذا طلب منه ذلك خلال المدة المعينة في الخطاب, ويحدد في خطاب الضمان الغرض الذي صدر من اجله".

- ^{٣٣} ينظر: المادة (٢٦٩/أولاً) من قانون التجارة العراقي رقم (٣٠) لسنة ١٩٨٤ المعدل, اما المشرع الفرنسي, فقد عرفه بأنه "التزام أحد البنوك أو أي منشأة مالية أخرى حددها القانون, بتمويل بناء العقار المبيع في حال عجز المستثمر العقاري عن القيام بذلك التمويل", نقلاً عن: زينب عبد الأمير, المصدر السابق, ص ١٢٢.
- ^{٣٤} علاء حسين علي, عقد بيع المباني تحت الإنشاء, المصدر السابق, ص, وايضاً ورد نفس المعنى لدى: يوسف سعدون محمد, المصدر السابق, ص ٧٩.
- ^{٣٥} اسماعيل ظاهر كريم, الحماية المدنية للمستفيد من المشاريع الاستثمارية السكنية" دراسة مقارنة", رسالة مقدمة إلى مجلس كلية القانون, الجامعة المستنصرية, بغداد, العراق, ٢٠٢١, ص ٨٩.
- ^{٣٦} ينظر: المادة (١٩/ثانياً/ب) والتي تنص على "خطة تمويل المشروع مقترنة بضمان جهة التمويل من مؤسسة مالية معتمدة".
- ^{٣٧} د. قيصر يحيى جعفر, الوافي في شرح أحكام قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل" دراسة تحليلية لقانون الاستثمار العراقي وتعديلاته والتشريعات المتعلقة به", دار الكتب والوثائق, بغداد, العراق, ٢٠١٨, ص ٤١ او ٤٢.
- ^{٣٨} الدعوى الغير مباشرة: هي الدعوى التي يرفعها الدائن باسم مدينه ونيابة عنه على مدين مدينه, ولا يستخدم الدائن هذا الحق الا اذا اثبت اهمال المدين في استعمال حقه وان هذا الاهمال من شأنه ان يسبب في اعساره او يزيد من هذا الاعسار, للمزيد ينظر: المادة (٢٦١ و ٢٦٢) من القانون المدني العراقي.
- ^{٣٩} ينظر: المادة (١٠٠٨) من القانون المدني العراقي على تعريف الكفالة بانها" ضم ذمة الى ذمة في المطالبة بتنفيذ الالتزام".
- ^{٤٠} محمد حسين منصور, النظرية العامة للانتمان, منشأة المعارف الاسكندرية, ٢٠٠٥, ص ٩١ وما بعدها.
- ^{٤١} وتقابلها المادة (٢٦١/٢١) من قانون البناء والسكن الفرنسي رقم (٦٢٢) لسنة ١٩٧٨.
- ^{٤٢} محمد المرسي زهرة, المصدر السابق, ص ٤٧٣.
- ^{٤٣} علاء حسين علي, عقد بيع المباني تحت الإنشاء, المصدر السابق, ص ١٥٥.
- ^{٤٤} زينب عبد الأمير ظاهر, الضمانات التعاقدية لبيع عقار تحت الإنشاء" دراسة مقارنة", رسالة مقدمة الى مجلس كلية الحقوق , جامعة النهدين, بغداد, العراق, ٢٠٢٤, ص ١٢٧.