

## المسؤولية المدنية للمطور العقاري في البيع على الخارطة

الاستاذ المشرف احمد ديلمي

Civil Liability of the Real Estate Developer in Off-Plan Sales

Ahmad Deylami

A-deylami@qom.ac.ir

استاذ مشارك ، قسم قانون الخاص ، كلية القانون ، جامعة قم

اعداد الباحث محمد كريم خماس

Mk7625169@gmail.com

### المخلص

إن امتلاك العقار أصبح أمراً يتسنى له فقط للمستثمرين الذين يتمتعون بالقدرة على ذلك، خاصة في المدن الكبيرة حيث يزداد عدد السكان وتتزايد الطلبات على العقارات، مما يؤدي إلى ارتفاع أسعارها بشكل كبير. ومع ذلك، أمام كل تحدي يواجهه الإنسان، تظهر حلول وأفكار لمواجهة وتجاوزه. وهذا ما حدث فيما يتعلق بامتلاك العقارات، حيث ظهرت أزمة صعوبة التملك، ما دفع الناس إلى عقد صفقات بيع العقارات على الورق فقط، وانتشر هذا الأمر في العديد من المدن. وبموجب هذه الصفقات، يتعاقد الراغبون في امتلاك عقار مع جهة متخصصة تعلن عن إقامة مشروع عقاري بمواصفات محددة، وتعرض نموذجاً للمشروع العقاري المقترح وتتعهد ببناؤه خلال فترة زمنية محددة بعد شراء الأرض، ثم تعرض العقارات للبيع قبل الانتهاء من البناء للمهتمين بالتملك، وقد يتم التعاقد على جميع وحدات العقار وتحقيق الأرباح من المتعاقدين لتمويل عملية البناء. وينطلق بحثنا من سؤال رئيسي مفاده ما هي النظام القانوني لمسؤولية المدنية الناتجة عن نقض بيع السكن على الخارطة، مقارنة بين القانون العراقي والایراني؟ وتبدو الأهمية من شيوع التعامل بهذا العقد في كافة المشاريع العقارية سواء من قبل الدولة أو من قبل الشركات الخاصة مع الأفراد راغبي السكن، ومن ثم الحاجة لبيان أحكامه والضمانات التي تكفل حقوق كل من أطرافه، والمسؤولية المدنية التي تنشأ عن نقض هذا العقد، ووضع حلول لبعض المشكلات التي قد يفرزها غياب التنظيم التشريعي الخاص لمثل هذا العقد الجديد. وتقتصر الدراسة على التعرض للمسؤولية المدنية الناتجة عن عقد البيع على الخارطة وأهم مظاهر الخصوصية، فضلاً عن آثار العقد من خلال دراسة الالتزامات التي تلقى على عاتق طرفيه والبحث في نطاق المسؤولية المترتبة على نقض أحكام هذا العقد. وتوصلنا في النهاية إلى نتائج أهمها أن عقد بيع عقار على الخارطة هو عبارة عن اتفاقية بيع فريدة تتضمن التزام البائع ببناء المبنى المحدد وتسليمه للمشتري وفقاً للمواصفات المحددة في العقد. يتم تحديد مدة زمنية محددة لإتمام البناء وتسليمه، ويتم دفع الثمن المتفق عليه بواسطة المشتري. هذه العناصر الأساسية تجعل هذا النوع من العقود فريداً ومميزاً، وأن عقد بيع العقار على الخارطة هو عقد متفرد ينبض بالإبداع، يتجلى فيه الاعتراف وفقاً لتصور العقد الحديث، حيث يسلم مشتري العقار على الخارطة إلى البائع بشروط محددة مسبقاً، لا تُطرح للمناقشة ولا يمكن تعديلها. واتبعنا في بحثنا هذا المنهج الوصفي لضرورة بيان مفاهيم هذه الدراسة والمنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية ذات الصلة، فضلاً عن المنهج المقارن من خلال مقارنة القانون العراقي مع القانون الإيراني. الكلمات المفتاحية: المسؤولية المدنية، نقض العقد، التعويض، ضمان المعاوضة، البيع على الخارطة

### Abstract

Owning a property has become something that only investors who have the ability to do so can afford, especially in large cities where the population is increasing and the demand for real estate is increasing, leading to a significant increase in its prices. However, for every challenge that a person faces, solutions and ideas emerge to confront and overcome it. This is what happened with regard to owning real estate, where the crisis of difficulty in ownership emerged, which prompted people to conclude real estate sales deals on paper only, and this matter has spread in many cities. Under these deals, those wishing to own a property contract with a specialized entity that announces the establishment of a real estate project with specific specifications, and displays a model of the proposed real estate project and undertakes to build it within a specific period of time after purchasing the land,

then the properties are offered for sale before completion of construction for those interested in ownership, and all units of the property may be contracted and profits made by the contractors to finance the construction process. Our research is based on a main question: What is the legal system for civil liability resulting from the cancellation of the sale of housing on the map, compared to Iraqi and Iranian law? The importance of dealing with this contract in all real estate projects, whether by the state or by private companies with individuals wishing to reside, is evident, and hence the need to clarify its provisions and guarantees that ensure the rights of each of its parties, and the civil liability arising from breach of this contract, and to develop solutions to some of the problems that may arise from the absence of a special legislative regulation for such a new contract. The study is limited to addressing the civil liability resulting from the off-plan sale contract and the most important aspects of privacy, in addition to the effects of the contract by studying the obligations imposed on its two parties and researching the scope of liability resulting from breaching the provisions of this contract. We finally reached the most important results, the most important of which is that the off-plan real estate sale contract is a unique sales agreement that includes the seller's commitment to build the specified building and deliver it to the buyer according to the specifications specified in the contract. A specific time period is specified for completing the construction and delivering it, and the agreed price is paid by the buyer. These basic elements make this type of contract unique and distinctive, and that the off-plan real estate sale contract is a unique contract that is full of creativity, in which recognition is manifested according to the concept of the modern contract, where the buyer of the off-plan real estate delivers to the seller with pre-determined conditions that are not open for discussion and cannot be modified. In this research, we followed the descriptive approach due to the necessity of clarifying the concepts of this study and the analytical approach to analyze the relevant legal texts, as well as the comparative approach by comparing Iraqi law with Iranian law.

**Keywords:** Civil liability, breach of contract, compensation, guarantee of compensation, off-plan sale

## المقدمة

إن امتلاك العقار أصبح أمراً يتسنى له فقط للمستثمرين الذين يتمتعون بالقدرة على ذلك، خاصة في المدن الكبيرة حيث يزداد عدد السكان وتتزايد الطلبات على العقارات، مما يؤدي إلى ارتفاع أسعارها بشكل كبير. ومع ذلك، أمام كل تحدي يواجهه الإنسان، تظهر حلول وأفكار لمواجهة وتجاوزه. وهذا ما حدث فيما يتعلق بامتلاك العقارات، حيث ظهرت أزمة صعوبة التملك، ما دفع الناس إلى عقد صفقات بيع العقارات على الورق فقط، وانتشر هذا الأمر في العديد من المدن. وبموجب هذه الصفقات، يتعاقد الراغبون في امتلاك عقار مع جهة متخصصة تعلن عن إقامة مشروع عقاري بمواصفات محددة، وتعرض نموذجاً للمشروع العقاري المقترح وتتعهد ببنائه خلال فترة زمنية محددة بعد شراء الأرض، ثم تعرض العقارات للبيع قبل الانتهاء من البناء للمهتمين بالتملك، وقد يتم التعاقد على جميع وحدات العقار وتحقيق الأرباح من المتعاقدين لتمويل عملية البناء. ووفقاً لهذا العقد، يدفع الراغب في الامتلاك قيمة العقار على دفعات محددة مسبقاً، حيث يدفع الدفعة الأولى عند توقيع العقد والدفعة الأخيرة عند استلامه للعقار بعد الانتهاء من البناء أو في وقت لاحق. ومع ذلك، قد يتعرض الشخص في هذا الأمر لعمليات احتيال من قبل الشركات الوهمية، حيث تستلم الدفعة الأولى من المتعاقدين ثم تختفي أو لا تنفذ المشروع أو تنفذه بمواصفات سيئة تختلف عن تلك التي تم الاتفاق عليها. وهذا ما لفت انتباه بعض المشرعين، حيث يجب أن تضمن الحماية اللازمة للمشتريين الذين يرغبون في شراء العقارات على الخريطة. ومن ناحية أخرى، على الرغم من أن بيع العقارات على الخريطة هو مفهوم حديث ولم يتم مناقشته وتحليله بواسطة الفقهاء المسلمين، إلا أننا يمكننا معرفة موقفهم من خلال تعاملهم مع بيع المعدوم الذي لم يجزه الشرع الإسلامي إلا في حالات استثنائية محددة في عقود السلم والاستصناع. وهذا يثير تساؤلات حول مدى قانونية بيع العقارات على الخريطة، وما إذا كان يندرج ضمن المنع أم ضمن الاستثناءات المشروعة. فالحاجة إلى السكن هي من الضرورات الأساسية التي لا يمكن للإنسان الاستغناء عنها، ولا شك أن مصر تشهد زيادة كبيرة في عدد السكان، والتي تزداد سنة بعد سنة. وتتفاقم المشكلة بسبب قلة المساحة المتاحة للتطوير العمراني، حيث تتكدس المباني السكنية فيها. لذا، بدأت الدولة في السعي نحو تطوير المناطق الصحراوية وإنشاء مدن جديدة تهدف إلى توفير السكن والتخفيف من هذه المشكلة. ومع ذلك، لا يمكن للدولة أن تتحمل هذه العملية الشاقة بمفردها، فهي تحتاج إلى موارد وأموال تفوق قدرتها. لذلك، لجأت إلى القطاع الخاص للمساعدة في خطط التنمية الاقتصادية، وخاصة في ترميم وبناء المدن الجديدة وتوفير السكن للمواطنين. وبما أن بناء هذه المدن والمبان الجديدة يتطلب تكاليف ضخمة قد تتجاوز قدرة الدولة والمطورين العقاريين، قررت هيئة المجتمعات العمرانية والمطورين العقاريين التابعين للقطاع الخاص اتباع نهج جديد يسمح لهم بتوفير التمويل اللازم لشراء الأراضي والبدء في أعمال البناء والتشييد. وجدت الدولة في التعاقد مع راغبي السكن وفق نظام البيع على الخريطة أو الأنموذج حلاً لهذه المشكلة. من ناحية أخرى، وجد المواطنون الذين يبحثون عن السكن في هذا النوع الجديد من التعاقد ما يحتاجونه، حيث أن نقص المعروض من السكن مع زيادة الطلب عليه أدى إلى ارتفاع الأسعار بشكل كبير لا يمكن للغالبية العظمى من المواطنين تحمله. لذا، اتجه معظم راغبي السكن إلى البحث عن الجهات الحكومية أو الخاصة التي يمكنها توفير السكن بطرق تتناسب مع قدرتهم المالية.

في ظل انتشار هذا العقد واستحسان كلا الطرفين، توجه الأفراد للتعاقد على شراء وحدات سكنية تكون مجرد تصميمات وأوراق مجسدة لما سيتم بناؤه في المستقبل، مقابل سداد ثمن تلك الوحدات عبر أقساط محددة في العقد وفقاً لتقدم البناء والتشييد. هذا يناسب الأشخاص الذين لديهم موارد محدودة ولا يستطيعون توفير الثمن الكامل للوحدة السكنية. من جهة أخرى، وجدت الهيئات العمرانية ومطوري العقارات في هذا العقد الوسيلة المثلى لتوفير الموارد المالية التي تمكنهم من إتمام مشروعاتهم السكنية وتجنب المصادر الأخرى ذات الفوائد المرتفعة. يمكنهم توفير سيولة مالية معتبرة في كل مرحلة من المشروع من خلال الأقساط التي يدفعها المشترين لتلك الوحدات. ومع ذلك، على الرغم من هذه المزايا التي يستفيد منها الطرفان، يوجد نقص في التنظيم التشريعي المتعلق بهذا العقد. وهذا دفع ببعض المطورين العقاريين وأصحاب شركات الاستثمار العقاري النصابين للاستفادة من هذه الوسيلة والاحتيايل على الأشخاص الراغبين في السكن وعدم الالتزام بتعهداتهم في بناء العقارات وتسليمها.

#### **ثانياً: ضرورة واهميه البحث**

تبدو الأهمية من شيوع التعامل بهذا العقد في كافة المشاريع العقارية سواء من قبل الدولة أو من قبل الشركات الخاصة مع الأفراد راغبي السكن، ومن ثم الحاجة لبيان أحكامه والضمانات التي تكفل حقوق كل من أطرافه، والمسؤولية المدنية التي تنشأ عن نقض هذا العقد، ووضع حلول لبعض المشكلات التي قد يفرزها غياب التنظيم التشريعي الخاص لمثل هذا العقد الجديد.

#### **ثالثاً: أهداف البحث**

تقتصر الدراسة على التعرض للمسؤولية المدنية الناتجة عن عقد البيع على الخريطة وأهم مظاهر الخصوصية، فضلاً عن آثار العقد من خلال دراسة الالتزامات التي تلقى على عاتق طرفيه والبحث في نطاق المسؤولية المترتبة على نقض أحكام هذا العقد.

#### **رابعاً: منهج البحث:**

تتبع هذه الدراسة المنهج الوصفي لضرورة بيان مفاهيم هذه الدراسة والمنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية ذات الصلة، فضلاً عن المنهج المقارن من خلال مقارنة القانون العراقي مع القانون الإيراني .

#### **خامساً: خطة البحث**

سيتم تقسيم هذا البحث إلى مبحثين، وسنتناول في المبحث الأول أساس المسؤولية المدنية للمطور العقاري، وأما المبحث الثاني سنخصصه لدراسة أحكام المسؤولية المدنية للمطور العقاري.

### **المبحث الأول أساس المسؤولية المدنية للمطور العقاري**

يعد الاستثمار العقاري أحد أدوات الاستثمار التي يمكن اعتمادها في تحقيق التنمية الاقتصادية، ومن أهم صور الاستثمار العقاري هو الاستثمار في قطاع العقارات السكنية، ولأهمية هذا النوع من الاستثمار لا بد من تنظيمه في قانون يحميه وعقد ينظم أحكامه<sup>١</sup>.

الأمر الذي دعا الكثير من الدول الى تنظيمه تنظيماً دقيقاً في تشريعات خاصة ولكن ونتيجة لعدم تنظيمه بتشريعات خاصة من قبل بعض الدول كالعراق مثلاً ظهر الاختلاف في تكييفه القانوني بين عقد مسمى وغير مسمى وكان ذلك بالطبع بسبب تنظيمه في قوانين خاصة بالاستثمار والتطوير العقاري. فهو عقد غير مسمى في القانون العراقي وهو مسمى في القانون الفرنسي والمصري والإماراتي والقطري والبحريني ونتيجة لتنظيم هذا العقد على شكل نماذج معدة مسبقاً من قبل الطرف الأول التي لا تقبل التفاوض والتغيير في بنودها في العقد يمكن تكييفه بأنه عقد من عقود الإذعان ولكون التسجيل ركن أساس من أركان العقود الواردة على التصرفات العقارية في التشريعات العراقية يمكننا القول بأن عقود الاستثمارات العقارية الواردة على عقارات غير مكتملة الإنشاء ما هي إلا عقود خارجية غير مكتملة الأركان . وعلى العكس من ذلك بالنسبة للتشريعات التي تأخذ بمبدأ انتقال الملكية بمجرد إبرام العقد كالقانون المدني الفرنسي الذي لا يعد الشكلية ركناً أو شرطاً في انتقال الملكية العقارية<sup>٢</sup>. فضلاً عن ذلك فإن هذا العقد ذو طبيعة خاصة مستقلة له ما يميزه عن العقود الأخرى التي تتشابه به والتزام البائع فيه هو التزام بتحقيق نتيجة، وليس التزاماً ببذل عناية، وتتمثل هذه النتيجة، في تسليم الوحدة العقارية المنتق عليها، وفقاً للمواصفات التي حددها الطرفان من قبل وإذا ما أحل أحد اطراف العقد فسوف تترتب مسؤولية الطرف المخل من خلال تحقق مسؤوليته العقدية والتي يمكن تعريفها بأنها النظام القانوني الذي يهدف إلى جبر الضرر الذي يحدث للشخص المضرور من العقد الاستثماري نتيجة فعل الطرف الآخر وحسب الضوابط القانونية والهدف من إثبات هذه المسؤولية هو إزالة أثر الفعل الضار عن طريق التعويض<sup>٣</sup>.

### **المطلب الأول أساس المسؤولية المدنية للمطور العقاري في القانون العراقي**

تنص القواعد العامة على أن المسؤولية العقدية تنشأ نتيجة لعدم الامتثال للالتزامات العقد، وتختلف هذه المسؤولية حسب الالتزامات المشمولة في العقد، حيث يكون هناك ارتباط بين الدائن والمدين قبل حدوث هذه المسؤولية العقدية. وبناءً على هذا الأساس، يروج أنصار هذه النظرية إلى اعتبار بيع العقار خارج نطاق التسجيل العقاري (عدم التزام بنقل ملكية العقار) عقداً غير مسمى وليس بعقد بيع، وأن هذا العقد غير المسمى الذي ينشأ بين الأطراف المتعاقدة هو عقد صحيح ملزم، ويترتب على انتهاكه مسؤولية عقدية، ولكن هذه المسؤولية محدودة إلى التعويض، وفقاً لنص المادة ١١٢٧ من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة (١٩٠١) المعدل، سواء اشترط التعويض في التعهد أم لم يشترط<sup>٤</sup>. يبرر بعض أنصار هذه النظرية رأيهم بأنه في حالة عدم وجود قانون ينص على ضرورة تسجيل عقد البيع في دائرة التسجيل العقاري، فإن اتفاق الطرفين قبل التسجيل لا يمكن إنكاره، هذا التراضي يشكل عقداً، ولكنه ليس عقد بيع إلا إذا تم تسجيله في الدائرة المختصة؛ وبالتالي فإنه يعتبر عقداً غير مسمى صحيح يؤدي إلى التزام كل من الأطراف المتعاقدين، وهذا الرأي محل نظر لان المادة (٧٣) من القانون المدني عرفت العقد بأنه (ارتباط الإيجاب الصادر من أحد العاقدين بقبول الآخر على وجه يثبت أثره في المعقود عليه). إذا لم يتم تأكيد موافقة الطرفين على ذلك، فإن ذلك سيؤدي إلى عدم صحة العقد، ونظراً لأن العقد المتفق عليه هو عقار مباح، والتأثير هو نقل ملكيته إلى المشتري، ولا يمكن نقل الملكية إلا بتسجيلها في الجهة المختصة، فإنه لا يوجد عقد بالمعنى الأصلي، بل هو اتفاق بين الطرفين بشأن بيع العقار الذي لا يتم إلا بتسجيله في دائرة تسجيل العقارات. ويؤيد آخرون رأيهم بالقول (ولكن الرأي الأكثر تفضيلاً، على ما نعتقد، هو أن التعويض عن انتهاك التزام محدد في المادة ١١٢٧ من قانون العراق المدني ينشأ عن مسؤولية عقدية وليس مسؤولية تقصيرية، لأن مصدر هذا التزام القانوني وهو عقد غير معين وليس عقد بيع، ولكنه عقد ملزم، إذا خالف الديون المترتبة عليه في هذا العقد، فإنه ملزم بتعويض الطرف الآخر)<sup>٥</sup>. ويؤيد بعض أنصار هذه النظرية رأيهم بأن غالبية الفقه في مصر والعراق يميلون إلى اعتبار التزام نقل ملكية العقار قبل التسجيل وفقاً للقانون العراقي عقداً غير مسمى ينشأ عند النكول وبموجب القانون يتم الحكم بالتعويض دون الحاجة إلى القول أو الاستعانة بنظرية تحول العقد، والمسؤولية عن انتهاك التزام النقل مسؤولية عقدية. وبناءً على ما سبق، يتفق أصحاب هذه النظرية مع قائلين بنظرية تحول العقد في أن التزام نقل ملكية العقار هو عقد غير مسمى وصحيح، وأن المسؤولية عن انتهاك التزام النقل عقدية وليست قصيرة المدى، ولكنهم يختلفون معهم في أن العقد ينشأ من البداية عقداً غير مسمى وبدون الحاجة إلى نظرية تحول العقد الباطل إلى عقد غير مسمى<sup>٦</sup>.

أما على صعيد القضاء، فقد أخذ القضاء بهذا الاتجاه تأثره منه بأراء الفقه، فقضت محكمة التمييز في قرار جاء فيه: "وان كان بيع العقار لا ينعقد الا اذا سجل بدائرة الطابو (المادة ٥٠٨ مدني) الا ان التعهد السابق على البيع المنصوص عليه في المادة (١١٢٧) من القانون المدني هو عقد غير مسمى وليس بعقد بيع، لكنه عقد ملزم للطرفين اذا اخل أحد المتعاقدين به التزم بالتعويض الاتفاقي، وهو التزام ينشأ عن مسؤولية عقدية، ولهذا لا محل للقول أن العقد موضوع الدعوى باطل وان كل ما يبنى على الباطل باطل ايضا". وبالتالي، فإن القضاء لم يقتصر على تطبيق العقوبة الجزائية وتعويض المتضرر وفقاً للمادة ١١٢٧ من قانون العراق المدني. بل تجاوزت المحكمة الرأي الذي يعتبر بيع العقار غير المسجل عقداً غير صحيح تماماً ناتجاً عن نص المادة المذكورة، حيث صدر قرار من محكمة استئناف بغداد بتطبيق العيوب في إحدى قراراتها فقضت: "وهذا العقد وان لم تنتقل به ملكية العقار غير انه صحيح نافذ لازم فكل طرف فيه ملزم بالقيام بما تعهد به فلا مشتري ملزم بتسليم الثمن والبائع ملزم بتسجيل البيع في دائرة الطابو، فاذا نكل البائع الزم برد العيوب وما استلم من الثمن مع اداء التعويض، واذا نكل المشتري سقط حقه في العيوب وألزم بالتعويض". توصلت المحكمة إلى قرار باعتبار العيوب صحيحاً في العقود الصحيحة وليس في العقود الباطلة. ومع ذلك، لا يمكن الاعتماد على المادة ١١٢٧ من القانون المدني العراقي للحكم بالعيوب في هذه الحالة، لأنها تنص بشكل محدود على الحكم بالتعويض. يبدو أن القضاء العراقي لم يتبع اتجاهًا ثابتاً ومستقراً فيما يتعلق ببيع العقارات خارج نطاق التسجيل العقاري. وعلى الرغم من أن معظم القرارات القضائية التي صدرت في هذا الشأن اعتبرت التعهد بنقل ملكية العقار عقداً غير مسمى وليس بعقد بيع، إلا أن ذلك لا يمثل اتجاهًا ثابتاً يتبعه القضاء، حيث صدرت أحكام أخرى تخالف ذلك<sup>٧</sup>. وقد قضت محكمة استئناف بغداد الرصافة الاتحادية بصفتها التمييزية: "إن إقامة الدعوى بفسخ العقد المبرم بين الطرفين قبل مرور شهر على توقيعه يمثل معارضة تحريرية يتعذر معها الحكم بالتسليم استناداً للأحكام القرار ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧ المعدل". وبشكل عام، إذا كانت غالبية الفقه تعتبر التعهد بنقل ملكية عقار عقدة غير مسماة، فإن جانباً آخر منهم (وهو الذي نتفق معه ونؤيده) يرون أن قبول هذا التكييف يعني بدء إخضاع هذا الاتفاق لأحكام القواعد العامة في نظرية العقد، وعلى رأسها التنفيذ العيني الجبري، في حين لا يمكن أن يتم ذلك وفقاً لنص المادة (١١٢٧) من القانون المدني العراقي التي تقتصر جزاء انتهاك هذه التعهدات على التعويض فقط. وإذا كان المشرع يقصد أن تكون هذه التعهدات عقوداً غير

مسماء، فإنه لا يمكن الاستغناء عن حكم المادة (١١٢٧) المذكورة ويكتفي بالقواعد العامة. ومن الواضح أن مطابقة القواعد العامة حتى النهاية يعني اعتماد التنفيذ العيني الجبري للمتعهد، وهذه النتيجة بطبيعة الحال تجاوز لقواعد الشكلية. وهذه الشكلية في القانون المدني العراقي هي شرط لانعقاد العقد وليس شرطاً لانتقال الملكية فقط<sup>٩</sup>. كما أن القول بأن المتعهد عقد صحيحاً لا ينسجم مع نص الفقرة (٢) من المادة (١٣٣) من القانون المدني العراقي التي نصت على "وإذا لم يكن العقد موقوفاً أفاد الحكم في الحال"، واحد من الأمور المقبولة في الإسلام هو أن المتعهد لا يمكنه أن يجبر المتعهد على تنفيذ التزامه بشكل مباشر وفقاً للعقد. وبالتالي، فإن الادعاء بأن العقد صحيح لا يتفق مع الشكلية التي ينص عليها القانون لهذه الأفعال<sup>١٠</sup>. وبناءً على ما سبق، تؤيد الرأي الذي يعتبر التزام نقل ملكية العقار عقدة باطلاً، نظراً لأن النصوص الموجودة في قانون المدن العراقي رقم (٤٠) لسنة (١٩٠١) وقانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة (١٩٧١) تنص صراحةً على أن الشكل المطلوب هو أحد أركان عقد بيع العقار، وبدون التسجيل، لا يمكن تكوين البيع ولا يوجد عقد. كما تؤيد الرأي الذي يعتبر المسؤولية التقصيرية هي الأساس القانوني للتعويض؛ نظراً لأن مصدرها كان فقط بناءً على حكم تلك الحادثة والمشقة من أحكام المادة (١١٢٧) من قانون المدن العراقي، والتي تعتبر حكماً استثنائياً اضطر القانون لتحديده نظراً للواقع الاجتماعي وحماية المتضرر من الخيبة وما يتطلبه النية الحسنة في إطار هذه التزامات، بالإضافة إلى ما سبق ذكره، يعتبر القول ببطلان العقد (تعهد نقل ملكية عقار) وجود حكم استثنائي قرره المشرع للتعويض أو الحصول على حكم قضائي بالتملك بتوافر شروط معينة) لحماية الطرف المتضرر من النكول، أكثر قبولاً من القول بصحة العقد غير المسمى (التعهد بنقل ملكية عقار) مع عدم الأخذ بأحكام حوالة الحق وأحكام دعوى عدم نفاذ تصرف المدين في حق الدائن. إذا اعتمدنا الرأي الأخير، فإن هذا يعني أن القضاء يضع نفسه في موضع المشرع، وهذا لا يمكن قبوله بناءً على صراحة نصوص القانون المدني العراقي وقانون التسجيل العقاري ذات الصلة بعقد بيع العقار، والتي تعتبر الشكلية التسجيل في دائرة التسجيل العقاري المختصة ركناً من أركان العقد، وبدونها لا يمكن أن يكون هناك عقد<sup>١١</sup>.

### المطلب الثاني أساس المسؤولية المدنية للمطور العقاري في القانون الزبراني

المسؤولية التعاقدية والمسؤولية القسرية في العقود، إذا لم يتم أحد بالوفاء بالالتزامات الناشئة عن العقد، يحق للطرف الآخر أن يطالبه بالتعويضات، ويسمى القانون المدني تعويضات لعدم الوفاء بالالتزامات. وتسمى المسؤولية التي يجدها الدائن في مثل هذه الحالات أمام الدائن بالمسؤولية التعاقدية. وبعبارة أخرى فإن المسؤولية التعاقدية هي التزام ينشأ على الأفراد نتيجة مخالفة أحكام العقود الخاصة. ومع ذلك، فإن المسؤولية غير التعاقدية، والتي تسمى أيضاً الضمان القسري، تقتصر على افتراض أن الشخص يعصي الالتزامات القانونية والعامة ونتيجة لذلك يسبب ضرراً للآخر. ولكي تتحقق المسؤولية التعاقدية، يجب أن يكون هناك عقد صحيح وملزم بين الشخص المسؤول والشخص المعني. بينما في المسؤولية القسرية<sup>١٢</sup>، فإن القانون وحده هو الذي يحكم العلاقات بين الأطراف ولا يرتبط بها أي عقد. والفرق الأكثر أهمية هو التمييز بين أساس المسؤولية من حيث أنه في المسؤولية التعاقدية يكفي إثبات إخلال المدعى عليه بالعقد، بينما في الضمان الإلزامي من الضروري عادة إثبات أن الطرف المسؤول ارتكب خطأ. ويرى بعض الفقهاء وجوب إصلاح نتائج الضرر الناجم عن المسؤولية المدنية. يرى البعض الآخر أن المسؤولية المدنية هي التزام شخص ما بتعويض الضرر الذي سببه للآخر. تنشأ المسؤولية المدنية عندما يلحق شخص حق غيره دون إذن قانوني ويسبب له ضرراً من جراء ذلك، وقد ذكر (أمير قائم ماجي) وجوب التعويض عن الضرر، وفي مجموع هذه التعريفات أدخل البعض الآخر المسؤولية المدنية على أنها مسؤولية مدنية يلتزم الشخص بتعويض الضرر الذي لحق بشخص آخر، وينسب هذا الضرر إليه وليس للشخص حقوق مشروعة في عدم الإضرار بالآخرين<sup>١٣</sup>. في تعريف أساس المسؤولية المدنية يمكن القول: إنها السبب الذي به يعتبر الشخص إنساناً. وفي تعريف المسؤولية القانونية ينبغي القول إنها تشير إلى المسؤولية المنصوص عليها في القانون، وليس المسؤولية الأخلاقية أو الدينية<sup>١٤</sup>. بشكل عام ينبغي القول أن شرط المسؤولية المدنية هو أن يقوم الشخص فعلاً أو يمتنع عن فعل يؤدي إلى ضرر آخر. وأخيراً، في حالة المسؤولية المدنية، الضرر الناجم هو لشخص عادي، وأثناء المسؤولية الجنائية يلحق الضرر بالمجتمع<sup>١٥</sup>. ويقول بعض الفقهاء إنه في كل حالة يجبر فيها شخص على تعويض شخص آخر، فإنهم يقولون إنه مسؤول عنه. تعرف المسؤولية المدنية أو الضمان الجبري الذي يقوم على إلحاق الضرر بالغير ويلزم القانون مرتكبه بالتعويض عن الضرر يسمى المسؤولية المدنية. وهذه القاعدة العادلة موجودة منذ زمن طويل، وهي أن من أضر بغيره يجب عليه التعويض عنه، إلا في الحالات التي يكون فيها الضرر غير مبرر، أي أن يكون القانون أو الضرر الذي يلحق بشخص ما يجب ألا يبدو غير معقول وغير عادي.

فالمسؤولية التعاقدية والمسؤولية القسرية في العقود، إذا لم يتم أحد الوفاء بالالتزامات الناشئة عن العقد، يحق للطرف الآخر أن يطالبه بالتعويضات<sup>١٦</sup>، ويسمى القانون المدني تعويضات لعدم الوفاء بالالتزامات. وتسمى المسؤولية التي يجدها الدائن في مثل هذه الحالات أمام الدائن بالمسؤولية التعاقدية. وبعبارة أخرى فإن المسؤولية التعاقدية هي التزام ينشأ على الأفراد نتيجة مخالفة أحكام العقود الخاصة. ومع ذلك، فإن المسؤولية غير التعاقدية، والتي تسمى أيضاً الضمان القسري، تقتصر على افتراض أن الشخص يعصي الالتزامات القانونية والعمامة ونتيجة لذلك يسبب ضرراً للآخر. ولكي تتحقق المسؤولية التعاقدية، يجب أن يكون هناك عقد صحيح وملزم بين الشخص المسؤول والشخص المعني. بينما في المسؤولية القسرية، فإن القانون وحده هو الذي يحكم العلاقات بين الأطراف ولا يرتبط بها أي عقد. والفرق الأكثر أهمية هو التمييز بين أساس المسؤولية من حيث أنه في المسؤولية التعاقدية يكفي إثبات إخلال المدعى عليه بالعقد، بينما في الضمان الإجباري من الضروري عادة إثبات أن الطرف المسؤول ارتكب خطأ. ويرى بعض الفقهاء وجوب إصلاح نتائج الضرر الناجم عن المسؤولية المدنية<sup>١٧</sup>.

يرى البعض الآخر أن المسؤولية المدنية هي التزام شخص ما بتعويض الضرر الذي سببه للآخر. تنشأ المسؤولية المدنية عندما يلحق شخص حق غيره دون إذن قانوني ويسبب له ضرراً من جراء ذلك، وقد ذكر (أمير قائم ماجي) وجوب التعويض عن الضرر، وفي مجموع هذه التعريفات أدخل البعض الآخر المسؤولية المدنية على أنها مسؤولية مدنية يلتزم الشخص بتعويض الضرر الذي لحق بشخص آخر، وينسب هذا الضرر إليه وليس للشخص حقوق مشروعة في عدم الإضرار بالآخرين. وبعد إبداء الآراء والتعريفات المختلفة، نقول بشكل عام إن المسؤولية المدنية تعني الالتزام بتعويض الضرر الذي لحق بالآخر. وبغض النظر عما إذا كان أصل الخسارة مخالفة للقانون، فإن العقد بالمعنى العام للمسؤولية له فرعان عقدي وغير عقدي، لكن في المسؤولية على وجه الخصوص في هذا التعريف المدنية فالمسؤولية لا تستمد سببها وأثرها من العقد، بل تستمد فقط من القانون والحدث، فهي قانونية. وبهذا المعنى فإن المسؤولية المدنية هي واجب قانوني يقع على عاتق الشخص تجاه شخص آخر بتسليم ممتلكاته مقابل استرداد ممتلكات أو تصرفات شخص آخر، وهذا الواجب غير مستمد من أي عقد أو واجب التعويض عن الأضرار الناجمة عن فعل ما. أو امتناع ناشئ مباشرة عن الفعل، وهو مادي وقانوني. أي المسؤولية الناتجة عن الحدث القانوني والقانون، وبهذا المعنى المسؤولية المدنية<sup>١٨</sup>. وتشمل المسؤوليات الإلزامية التي يتم الحصول عليها دون عقد، وتسمى المتطلبات غير التعاقدية مع ضمان إلزامي. في ملخص المسؤولية المدنية بمعنى محدد لا تنشأ من العقد، وبمعنى محدد ومحدود فهي تشمل التعويض عن الخسائر. فالمسؤولية المدنية بمعناها الخاص لا تشمل إلا المسؤولية غير التعاقدية أو القسرية وهي التزام الشخص بالتعويض عن الضرر الذي لحق بالآخر نتيجة فعل منسوب إليه ومتعلق به، لكن في الوقت الحاضر، إذا كان المصطلح إذا تم استخدام المسؤولية المدنية بشكل مطلق، يتم استخدام المسؤولية غير التعاقدية<sup>١٩</sup>. وينبغي القول أن أساس المسؤولية المدنية في القانون الخاص له مكانة خاصة، حتى أن أستاذ المسؤولية المدنية بوريس ستارك يرى أنه ليس من المبالغة القول إن أساس المسؤولية المدنية هو أهم قضية في القانون الخاص، و ينبغي القول أنه إذا كانت هناك مسألة قابلة للنقاش حقاً في القانون الخاص، فإن هذه القضية هي أساس المسؤولية المدنية<sup>٢٠</sup>.

في تعريف أساس المسؤولية المدنية يمكن القول: إنها السبب الذي به يعتبر الشخص إنساناً. ومنذ أن أنشئت أولى المحاكم المتعلقة بمبادئ المسؤولية المدنية على أساس الخطأ في القانون الفرنسي في القرن السابع عشر حتى اليوم، فقد خضعت أسس المسؤولية المدنية العديد من التطورات. لقد رأى نفسه. ويرى بعض الفقهاء مثل بروسر وكيتون أن هناك أساساً محدداً في كل قاعدة من قواعد المسؤولية المدنية وفي كل نص قانوني<sup>٢١</sup>. العقد المسبق الذي يعده الطرفان لتنفيذ الالتزام يكون ساري المفعول في المحكمة ويجب تنفيذ أحكامه وبناءً على ذلك ومن الممكن أن يطلب من المحكمة إلزام الطرف الذي يرفض الوفاء بالتزامه. وبهذه الطريقة يكون الغرض من إعداد العقد المسبق هو إنشاء دين للطرفين لدى أحدهما، لذلك عندما يرفض الدائن الوفاء بالتزامه، يمكن للآخر أن يطلب التزامه من المحكمة، وللقاضى، في تفسير العقد، يجب أن تكون هناك نية مشتركة، والتحقق من الأطراف، وغير ملزمة بالعنوان الذي اختاره الأطراف في بداية العقد لممارستهم القانونية. باختصار، إن الاعتراف بالولاء القانوني للوثيقة التي يعدها الطرفان يعتمد على تمايز النية المشتركة بينهما. إذا أرادوا أن يتم توقيع البيع بتوقيعهم. ويجب على المحكمة أن تعتبر بمثابة فاتورة بيع. وعلى العكس من ذلك، إذا كان الهدف إنشاء التزام بإنشاء عقد بمقتضاه، وليس نقله إلى المحكمة يعتبر وعداً. إلا أن عادة المسلمين في معاملتنا تقضي بأنه إذا رجع البائع والمشتري لضرورة شرعية أو لرغبتهما، و يظهر أن قصدهم كان الالتزام بالنقل، وليس البيع، ويشير العرف العام للمجتمع إلى أي نوع من المعاملة لا يسلم فيه البائع وقت العقد، وذلك مع أن الثمن يدفع في الاجتماع أو في المستقبل أو على أقساط، ولذلك لا يمكن الحكم بأن البيع المسبق مرادف لكلا المعنى سلف، بل هو مفهوم واسع يمكن أن يشمل أنواعاً مختلفة من المبيعات والعقود<sup>٢٢</sup>.

وفقا لقانون البيع المسبق للشقق المعتمد عام ٢٠٠٩ ولائحته التنفيذية، يمكن أن يكون البائع المسبق هو المالك الرسمي للأرض أو المستثمرين الذين، مقابل الاستثمار من خلال تشييد مبنى على أرض مملوكة للغير، يمكن شراء وحدات بناء محددة من المبنى على تلك الأرض في العقد وحسب الوثيقة الرسمية يتم التنازل عنها لهم. بالإضافة إلى مستأجري الأراضي الحكومية والوقفية أولئك الذين، وفقاً للوثيقة الرسمية، لديهم الحق في بناء مبنى على نفس المستأجر، يمكنهم أيضاً أن يكونوا البائع المسبق. في العقد التنظيمي يجب أن تكون تفاصيل الأطراف والممتلكات والمستهلكات، وسعر العقد وأقساطه من حيث الكمية والنوع<sup>٢٢</sup>، ووقت التسليم والنقل واضحا، ويجب رسم العقد المذكور في مكاتب كاتب العدل الرسمية ويرسل ملخصه إلى وحدة التسجيل المختصة. و يجب أن يدفع المشتري المسبق ما لا يقل عن عشرة بالمائة من مبلغ العقد إلى البائع المسبق في نفس وقت التعديل. في المجالات التي يكون على البائع فيها التزامات أمام سلطة الترخيص، مثل إعداد وتنفيذ الأماكن والخدمات العامة، وما إلى ذلك. ويخضع إذن البيع المسبق للوحدات المذكورة إلى ٣٠ تقدماً على الأقل في الوفاء بالالتزامات ذات الصلة وتحديدها من قبل سلطة الترخيص. و يلتزم البائع المسبق بالوفاء بالالتزامات بناءً على العقد التنظيمي وفي حالة التأخير في تسليم الوحدة ذات الصلة والأجزاء الأخرى، و يجب دفع المرافق الخاصة مثل مواقف السيارات والتخزين للمشتري مقدماً. ما لم يتم الاتفاق على مبلغ أكبر. وفي حالة الأجزاء المشتركة، يكون هذا المبلغ نصف في المائة من السعر اليومي للالتزامات غير المحققة إلى قيمة المشتري، وبالنسبة لقطع الخدمة العامة، فهو جزء من الألف من السعر اليومي للالتزامات غير المحققة، أي ما يعادل واحد في الألف من العقد كمية<sup>٢٤</sup>. وفي الحالات الناجمة عن إخلال البائع، ينبغي دفع التعويضات على أساس تسوية الطرفين أو تقدير خبير الطرفين، يجب على المشتري الدفع مقدماً، وإذا لم يكن هناك اتفاق مقدماً، يجب على البائع دفع جميع المبالغ على أساس سعر المبنى اليوم. و إذا لم تتقدم عملية البناء وفقاً لأحكام العقد، فيمكن للمشتري المسبق أن يقوم بدفع الأقساط متوقفاً على تأكيد البائع المسبق للتقدم الذي أحرزه المهندس المشرف، ويلتزم المهندس المشرف بطلب كل طرف<sup>٢٥</sup>. و في حال قيام المشتري السابق بالوفاء بجميع التزاماته، بعد انتهاء مدة العقد واكتمال البناء، بموافقة المهندس المشرف، يمكنه التوجه إلى أحد مكاتب العدل، ومن خلال إبراز المستندات الإيجابية للوفاء بالتزاماته الالزامات، يطلب إعداد مستند النقل الرسمي باسمه، وإذا رفض البائع المسبق نقل العقار المباع مسبقاً خلال عشرة أيام بعد إعلان المكتب، فسوف يقوم المكتب بذلك ينشأ العقد بإرادة الطرفين وينشئ لهما حقوقاً والتزامات ولا يكون نافذاً تجاه الغير الغريب عنه. استناداً إلى مبدأ نسبية العقد، فإن آثار العقد، بما في ذلك الحقوق والالتزامات الناشئة عنه، تؤثر على الأشخاص الذين أبرموا العقد بمحض إرادتهم، ولا يتأثر الطرف الثالث إلا في حالات استثنائية بعقد الغير. إلا أنه في بعض الحالات تؤدي وفاة أحد أطراف العقد إلى اعتماد وراثته عليه كمثل عام ويحل محل وراثتهم في عقد لم يبرموه. الحقوق والواجبات التي تنتقل إلى الورثة مخفية في مجموعة تسمى العقد، وهي ذات أصالة وتعتبر هوية مستقلة. إن قبول منصب خليفة الورثة يسبقه بالضرورة قبول نظرية اعتبار العقد ملكاً، وذلك لأن العقد قابل للانتقال قسراً، فماذا لو كانت تلك الحقوق والالتزامات لا تعتبر ملكية - إيجابياً وسلبياً - في الخلف يجب أن يكون موضع الورثة موضع شك. في عالم اليوم، أصبحت الحقوق والمطالبات والديون جزءاً من ملكية الإنسان ويجب أن تكون قابلة للتحويل بسهولة. ويسعى العقد أيضاً إلى الحصول على مثل هذا الامتياز حتى يمكن نقله مثل الملكية<sup>٢٦</sup>. وهناك نوع آخر من التنازل عن الحقوق والالتزامات التعاقدية وهو النقل الطوعي والمباشر للعقد، ورغم أهميته الخاصة إلا أنه لم يحظ باهتمام كبير في قوانيننا. وفي هذا النوع من النقل، ينسحب طرف العقد، بموافقة الطرف الآخر، من العقد والعلاقة القانونية ويستبدله بشخص آخر. وليس من الصعب تبرير مثل هذا النقل من خلال تحديد العقد على أنه ملكية مستقلة. في النقل الطوعي للعقد، يتم نقل الحق ونقل الدين معاً وضمن مجموعة حقيقية - العقد. يخضع المنقول إليه العقد إلى حقوق والتزامات العقد الذي سبق أن أبرمه شخص آخر وعهد إليه به في منتصف المهمة<sup>٢٧</sup>. إن نقل الوضع التعاقدية هو نتيجة ضرورات اجتماعية واقتصادية وهو يسرع ويسهل العلاقات القانونية بين الأفراد، ولهذا السبب فهو يتوسع في عالم اليوم، و لنقل العقد دور بناء وامتزاج في مجال الأنشطة الاقتصادية ودورة التبادلات والمعاملات التجارية. و من أهم حالات نقل العقود يجب أن تكون عقود البيع المسبق للبناء، وفيما يتعلق بأهمية هذه العقود، لا بد من القول أن عقود ما قبل البيع أصبحت منتشرة بين الناس من حيث نمو العمران والتوسع العمراني. ميل الناس للعيش في شقق في المجتمع الإيراني الحالي<sup>٢٨</sup>، ويحاول عمال البناء وشركات البناء الكبرى والهيئات الحكومية جمع رأس المال اللازم لهذا النشاط الاقتصادي المربح من خلال البيع المسبق للمبنى قبل بدء عمليات البناء، لذلك فهو يعتبر من احتياجات ومتطلبات المجتمع الإيراني الحالية والحاجة إليه لها شرح ومراجعة. كما أنه مع النقل فإن الطرف الثالث الذي ينتقل إليه العقد سيكون في وضع اقتصادي أفضل، لأنه قادر وله صلاحية الاختيار والحصول على القيمة الاقتصادية الناتجة عن النقل<sup>٢٩</sup>.

وفي قانون ما قبل البيع للبناء لسنة ٢٠١٩، قبل المشرع نقل العقد بشروط واستخدام عبارة "تنازل الحقوق والالتزامات" وفي إيران، مثل بعض الدول الأخرى، تمت الموافقة على قانون خاص بشأن بناء عقود ما قبل البيع بتاريخ ١٢/١٠/٢٠١٩. ويمكن تعريف عقد ما قبل البيع للبناء على النحو التالي: "هو عقد يتعهد فيه أحد الطرفين ببناء أو استكمال وحدة أو وحدات بناء معينة خلال فترة محددة وتسليمها ونقلها رسمياً إلى الطرف الآخر". يتطلب هذا القانون الحصول على تصريح إعلان ما قبل البيع، وإتمام أعمال البناء وقت العقد، شكليات العقد، تحديد غرامات تأخير التزامات البائع المسبق، الاستحواذ التدريجي على المبنى للمشتري المسبق عدم إمكانية بيع ومصادرة الوحدة المباعة مسبقاً أحقية المطالبة بالثمن يوم البناء في الحالات التي يحق للمشتري المسبق فيها الإلغاء أو في حالة خصم المربع اللقطات المنصوص عليها في العقد المسبق، في الحالات التي يمكن فيها إكمال البناء من قبل المشتري المسبق وإعداد مستند النقل الرسمي نيابة عنه، فإن مسؤولية البائع المسبق ضد الأضرار الناجمة عن العيب الإنشائي تكون بشكل عام مسؤولية مسبقة - قانون حماية المشتري، وقد صد هذا الفصل العديد من التجاوزات والاحتياطات وأوضح العديد من القضايا المثيرة للجدل<sup>٣٠</sup>. في عقد البيع، في بعض الأحيان ينسحب مشتري السلعة (المحددة والعامّة) من الصفقة بالحصول على مبلغ عادة ما يكون أكثر من العريونة التي دفعها ويعطي مكانه لطرف ثالث. ولا ينبغي الخلط بين هذا النوع من نقل البيع إلى طرف ثالث وبين البيعتين المتكررتين، فإذا باع المشتري السلعة إلى طرف ثالث فإن العلاقتين القانونيتين الناتجتين عن عقدي البيع هي التي تحكم العلاقة بين البائع، الأول المشتري والمشتري الثاني، والعلاقة بين البائع والمشتري الثاني ليس لها حق مباشر، ولكن إذا انسحب المشتري بعد استلام مبلغ من الطرف الثالث (المشتري اللاحق) وحل محله في العقد، فإنه يكون تنتقل إلى نائب المشتري الأول في عقد البيع ومباشرة في مواجهة البائع طرف العلاقة القانونية الناتجة عنها، وتكون من عقد البيع. وكثيراً ما تحصل هذه الحالة في المعاملات والمركبات العادية، ويتعهد المنقول إليه قبل المالك بالوفاء بالالتزامات الناشئة عن عقد البيع والاستفادة من حقوقه<sup>٣١</sup>. ويتم هذا الإجراء عادةً من خلال تظهير مستند المعاملة ويعلن المشتري باختصار أنه قام بنقل جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد إلى المنقول إليه. وعلى هذا فإن هذا النوع من النقل يتم بموافقة الطرف الآخر في العقد (أي البائع) ويسجل توقيعه تحت النقل. ومن الواضح أنه إذا كانت نية المشتري هي بيع العقار الذي اشتراه بالفعل، فلا داعي للحصول على موافقة المالك. في بعض الحالات، تحتوي السندات الإذنية العقارية أيضاً على شرط يمكن بموجبه لمن ينقل إليه السند الإذني نقل السند الإذني إلى شخص آخر فقط بموافقة الناقل. وكانت المادتان ١٧ و ١٨ من قانون ما قبل البيع للبناء تنظمان هذه المعاملات العادية، والتي تمت الموافقة عليها في عام ٢٠٠٩، وتشيران إلى ارتفاع استخدام النقل الطوعي للعقود في المعاملات العقارية<sup>٣٢</sup>. نقل العقد (المادتان ١٧ و ١٨ من قانون البناء قبل البيع) ومن الحالات التي يجوز فيها أن يكون طرف ثالث ممثلاً لطرف في العقد، هو افتراض أن أحد الطرفين ينقل صفته القانونية، بما في ذلك الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد، إلى الآخر ويجعله ملكاً له. ممثل في هذا الصدد. ليس الغرض إحالة الدين أو المطالبة الناشئة عن العقد إلى آخر، بل الغرض هو أن يصبح المنقول إليه خليفة للطرف المتعاقد ويستفيد من جميع ميزات الحالة التعاقدية ويمكنه إنهاءها مثل المتعاقد. الطرف وإكراه الطرف والاستفادة من حق السجن. عند نقل العقد، يُخرج أحد الطرفين من العلاقة التعاقدية ويحل محله شخص آخر ويمكنه المطالبة بالحقوق الناشئة عن العقد ويكون أيضاً مسؤولاً عن الالتزامات التعاقدية. السمة الأساسية وجوه هذه النقلة - والتي تعتبر في نفس الوقت السمة المميزة لنقل العقد عن إحالة الديون والمطالبات - هو الحفاظ على سلامة العقد المنقول. إن مبدأ قابلية العقد مقبول في النظم القانونية المعاصرة، وفي القانون الإيراني يعود تاريخ نقل العقد إلى الفقه الإمامي، ومع ذلك، في القانون العام، لم يتم الاعتراف بنقل العقد لأنه في رأيهم لا يمكن نقل سوى الممتلكات الملموسة ولم يعتبروا العقد ملكية ملموسة<sup>٣٣</sup>.

إلا أن هذا الرأي تغير، وأصبح المبدأ العام الآن هو أن الحقوق التعاقدية قابلة للتحويل، أما الالتزامات التعاقدية فهي غير قابلة للتحويل، وذلك لأن مصالح الأطراف المتعاقدة محمية.

## المبحث الثاني أحكام المسؤولية المدنية للمطور العقاري

يعتبر العقد أحد الأسس الأساسية في القانون المدني والتعاقد الشرعي، حيث يُعدُّ اتفاقاً قانونياً بين أطراف مختلفة ينص على حقوق والتزامات كل طرف. ومع ذلك، قد يحدث في بعض الأحيان خرق للعقد، مما يؤدي إلى ظهور قضايا قانونية معقدة ومتنوعة. يتوجب على النظام القانوني التعامل مع هذه الحالات من أجل تحقيق العدالة وحماية حقوق الأطراف المتضررة.<sup>٣٤</sup> يعتبر الإخلال بالعقد موضوعاً يتطلب دراسة دقيقة واهتماماً خاصاً في المجال القانوني، حيث يمكن أن يؤدي إلى تداولات قانونية معقدة. يهدف هذا البحث إلى تسليط الضوء على هذا المفهوم وفهم كيفية التعامل بشكل عادل وفعال مع حالات الإخلال بالعقد.



## المطلب الأول أحكام المسؤولية المدنية للمطور العقاري في القانون العراقي

يشير مصطلح الإخلال بالعقد إلى عدم تنفيذ أحد الأطراف لالتزاماته المترتبة عن العقد، سواء كان هذا الإخلال جزئياً أو كلياً، وسواء كان مقصوداً أو غير مقصوداً. ويترتب على الإخلال بالعقد مجموعة من الجزاءات التي تهدف إلى حماية الطرف المتضرر من الإخلال، وهذه الجزاءات هي :

- التعويض يشترط لتحقيق التعويض عن الإخلال بالعقد توافر ثلاثة أركان، وهي<sup>٣٥</sup>:

الإخلال بالتزام عقدي يشير إلى عدم تنفيذ أحد الأطراف لالتزاماته المشتقة من العقد، سواء كان هذا الإخلال جزئياً أو كلياً، وسواء كان ناتجاً عن سوء نية أو خطأ. الضرر يشير إلى الأضرار التي تكبدها الطرف الآخر نتيجة لإخلال الطرف الملتزم بالتزاماته، سواء كانت هذه الأضرار مادية أو نفسية. العلاقة السببية تعني أنه يجب أن يكون هناك علاقة سببية بين إخلال الطرف الملتزم بالتزاماته والضرر الذي تكبده الطرف الآخر، وبمعنى آخر، يجب أن يكون الإخلال هو السبب المباشر لحدوث الضرر. يتم تقدير التعويض الذي يستحقه الطرف المتضرر نتيجة الإخلال بالعقد بناءً على حجم الضرر الذي تكبده، وذلك وفقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني. ويشترط لتحقيق الفسخ بسبب الإخلال بالعقد توافر ثلاثة أركان، وهي<sup>٣٦</sup>:

١. يشير الإخلال بالتزام عقدي جوهري إلى أي تجاوز يؤدي إلى عدم تحقيق الهدف المنشود من العقد.

٢. يحق للدائن طلب الفسخ إذا كان الإخلال بالعقد جوهرياً.

٣. يحق للدائن طلب الفسخ إذا رفض المدين تنفيذ التزامه رغم تحذيره المسبق. التنفيذ العيني يجوز للدائن طلب التنفيذ العيني إذا كان ذلك ممكناً، وإلا كان له الحق في التعويض. ويتمثل التنفيذ العيني في إجبار المدين على تنفيذ التزامه كما هو مقرر في العقد، وذلك عن طريق القضاء<sup>٣٧</sup>. الطريق الطبيعي لإنهاء الرابطة العقدية هو تنفيذ الالتزامات المتفق عليها. ومع ذلك، قد يحدث إنهاء العقد قبل تنفيذه أو قبل بدء التنفيذ نتيجة لظروف تؤدي إلى ذلك. يمكن أن يكون إنهاء العقد بشكل رجعي، وهذا يعرف بالفسخ، أو يمكن أن يكون للمستقبل فقط دون أثر رجعي، وهذا يعرف بالإلغاء أو الإنهاء. قد يمنح القانون في بعض الأحيان أحد المتعاقدين أو كلاهما الحق في إنهاء الرابطة العقدية، ويعرف هذا بالإلغاء بإرادة منفردة. يمكن أن يكون ذلك بسبب طبيعة العقد نفسه كونه عقداً غير لازماً وفقاً للفقهاء الإسلاميين، مثل عقود الوكالة والوديعة والإعارة. كما يمكن أن يكون لأحد المتعاقدين الحق في إنهاء الرابطة العقدية بوجود خيارات محددة في العقد، وتكون هذه الخيارات متنوعة ومتعددة.<sup>٣٨</sup> وفقاً للمادة ١٧٧ من القانون المدني العراقي، يُسمح بفسخ العقد إذا لم يتم أحد المتعاقدين بأداء التزاماته المتفق عليها في العقد الملزم لكلا الطرفين. بعد إعطاء إشعار مسبق، يحق للمتعاقد الآخر أن يطلب فسخ العقد مع الحصول على تعويض إذا كان له حق في ذلك. لا يكفي الخطأ وحده لانعقاد مسؤولية المطور العقاري العقدية، وإنما يلزم وقوع ضرر جراء هذا الإخلال. وعلى ضوء هذا، فالضرر هو العنصر الثاني في المسؤولية المدنية، سواء أكانت عقدياً، أم تقصيرية. ويستحق الدائن تعويضاً عن الضرر الذي لحقه من عدم تنفيذ المدين لالتزامه كلياً أو جزئياً، أو من تأخره في تنفيذه. وعلى الرغم من تعدد التعاريف التي أعطيت للضرر<sup>٣٩</sup>، إلا أنها تنصب وتتحدد أساساً في مفهوم الخسارة، أي أن الضرر هو الخسارة التي تلحق بالدائن سواء كانت هذه الأخيرة مادية أو معنوية، نتيجة عدم تنفيذ المدين لالتزامه التعاقدية الناشئ عن العقد. ولا شك أن إخلال المطور العقاري بالتزامه في إنجاز البناء، أو عدم مطابقتها، أو عدم التسليم في الميعاد المتفق عليه، يؤدي حتماً إلى أضرار مالية تصيب المضرور، فيلتزم المطور العقاري بالتعويض عنها. ولذلك، يكون المتعاقد المضرور دائناً بهذا الالتزام، ويقع عليه عبء إثبات الأذى الذي أصابه نتيجة المساس بحقه؛ لأن انتفاء الضرر يؤدي إلى انتفاء المسؤولية العقدية<sup>٤٠</sup>. وعلى ذلك، يشترط لانعقاد مسؤولية المطور العقاري العقدية حدوث ضرر مباشر عن عدم التنفيذ، أو عن الإخلال بالتنفيذ في العقد؛ لأن القاعدة العامة هي أن الضرر المباشر المتوقع، هو الذي يعرض عنه في المسؤولية العقدية، أما الضرر غير المباشر فلا يعرض عنه مطلقاً سواء كان في المسؤولية العقدية، أو في المسؤولية التقصيرية. فالتعويض في المسؤولية العقدية، يكون عن الضرر المباشر فقط. أما الأضرار غير المباشرة، فلا تعويض عنها، ولكن في المسؤولية التقصيرية يعرض عن كل ضرر مباشر متوقع كان أو غير متوقع. أما في المسؤولية العقدية، فلا يعرض إلا عن الضرر المباشر المتوقع فقط فيما عدا حالتها الغش والخطأ الجسيم<sup>٤١</sup>. وفي العادة يتم تبرير قصر التعويض عن الضرر المتوقع بأن المتعاقدين لم يتعاقداً إلا على أساس التوقعات المتعلقة بالضرر. وبالتالي، فإن الضرر غير المتوقع لا يدخل في نطاق العقد ولا يتم تعويضه. ومع ذلك، في حالة وجود احتيال أو خطأ جسيم يعادل الاحتيال من جانب المدين، فإن مسؤولية المدين تشمل الضرر غير المتوقع. والأصل في المسؤولية التقصيرية أو العقدية هو وجوب تعويض الضرر المباشر بأكمله، حتى ولو كان غير متوقع، لأن المدين مسؤول عن جميع

هذا الضرر الذي تسبب فيه مباشرة بسبب خطأه. ومع ذلك، تتميز المسؤولية العقدية بأنها تعتمد على العقد، حيث يتم تحديد نطاقها بواسطة إرادة المتعاقدين. وقد افترض القانون أن هذه الإرادة قد توجهت لتحديد المسؤولية عن الضرر بما يقتصر على المقدار المتوقع من قبل المدين، وهذا هو المقدار الذي يمكن افتراضه بشكل معقول أن المدين قد قبله. يحصل التنفيذ الجزئي عندما لا ينفذ المدين كل ما التزم به، وإنما يقتصر التنفيذ على بعض منه، ومن هنا يثار تساؤل إن كان الفسخ يمكن أن يكون ضمانا للحصول على التنفيذ الكامل؟ وللإجابة عن هذا التساؤل نقول ابتداءً ينبغي التمييز بين حالة ما إذا كان محل الالتزام غير قابل للانقسام أو قابل له، فإذا كان المحل غير قابل للانقسام . فليس هناك شك أن الدائن يستطيع أن يطلب الفسخ، للحفاظ على حقوقه في إرغام مدينه على التنفيذ، من خلال حرمانه من منافع العقد المقابلة، فضلا عن إبراء ذمته من الانشغال بالالتزام المقابل، وهذا ما تشير إليه صراحة نصوص القانون المدني العراقي<sup>٤٢</sup>. أما إذا كان محل الالتزام قابلا للانقسام فأنا ينبغي إن نفرق بين كون العقد فوري التنفيذ أو مستمر التنفيذ، فبالنسبة للعقد مستمر التنفيذ، فإن الفسخ ليس له أثر رجعي وعليه فإن ما تم تنفيذه قبل الفسخ لا يزول، وينصرف أثره للمستقبل فقط، فلو كان العقد عقد توريد، وحصل إخلال من احد المتعاقدين بعد تنفيذ عدة دفعات منه فإن الدائن عند طلب الفسخ إنما ينصرف ذلك لما لم ينفذ دونما سبق تنفيذه، وعليه فإن التنفيذ الجزئي للالتزام يعد مقبولا في مثل هذه الحالة. وكذلك الحكم لو كان العقد الذي حصل الإخلال به عقد بيع عقار على الخارطة، فإذا اخل المشتري بسداد الثمن، فيحق للبائع أن يطلب من المحكمة التنفيذ العيني والزام المشتري بسداد كافة الثمن، كما يحق له طلب الفسخ، وعندما فإن المحكمة ستجيبه حتما إلى طلبه بالتنفيذ العيني وتلزم المشتري بسداد الثمن أما الفسخ فللمحكمة سلطة تقديرية بشأنه، فيمكن أن تقضي به، ويمكن أن لا تقضي بالفسخ طبقا لوقائع كل قضية على حدة<sup>٤٣</sup>. أما إن كان العقد من العقود فورية التنفيذ وكان محله قابلا للانقسام، فإن قبول التنفيذ الجزئي من عدمه يرجع إلى إرادة الطرفين المشتركة، وما كان يتوقعه المتعاقد من تنفيذ عند إبرام العقد، فلو سلم البائع بعض المبيع وكان البيع قابلا للتبويض، جاز للمشتري طلب فسخ العقد أو قبول المبيع بما يقابله من الثمن، وكذلك الحكم لو اخل المشتري بسداد الثمن كما لو كان الثمن مقسما واخذ المشتري بسداد احد الأقساط جاز للبائع طلب فسخ البيع أو التنفيذ العيني<sup>٤٤</sup> بيد ان فكرة التنفيذ الجزئي للالتزام تبدو أكثر دقة في حالة تعدد طرفي العلاقة التعاقدية، وخاصة عند تعدد البائعين، فإذا اخل المشتري بسداد الثمن، فهل يحق البعض البائعين طلب فسخ العقد، دون بعضهم الآخر؟. إحصاءات الدعاوى الفسخ المقامة من بعض البائعين دون بعضهم الآخر، بحيث أصبحت هذه الدعاوى ترهق المحاكم حتى يمكن تقليلها بمنع إمكانية تجزئة الفسخ؟ أما القول إن من شأن قبول تجزئة الفسخ أن يصبح المدعي مالكا على الشيوع مع المشتري، والملكية الشائعة لا ينظر لها نظرة ارتياح، فنقول إن ابرز مصدر للشيوع هو الإرث، فهل نمنع التوارث حتى لا يفضي إلى الشيوع.. أما الحجة التي تذهب إلى أن من شأن التجزئة أن تلحق ضررا بالمشتري، فيمكن مناقشتها بان المشتري هو الذي انشأ هذا الوضع، بإخلاله بتنفيذ التزامه، ومن ثم لم يعد جديرا بالرعاية في مقابل البائع الذي يسعى لاقتضاء حقه، فلا نمنع ضمانا لحق البائع الحماية مشتر لم ينفذ ما بذمته من التزام وفضلا عما تقدم إن تأسيس الفسخ على فكرة الشرط الفاسخ الضمني تأسيس لم يعد مقبولا الآن، حيث أن الفسخ يجد أساسه بفكرة العدالة التي تقضي بإمكانية الدائن في طلب فسخ عقد اخل به مدينه، والتحلل من الالتزام المقابل<sup>٤٥</sup>.

ومما تقدم فنرى إن المسألة فيها تفصيل وبيان ذلك أن حالة تعدد البائعين إما أن تنشأ من اشتراكهم في ملكية المبيع ابتداءً وعندما إما أن يرد اتفاق على تضامنهم وعليه يصبح كل واحد منهم نائبا عن الآخرين طبقا لأحكام التضامن ولا شك أن مباشرة الضمان من التصرفات النافعة، وعند إقامة دعوى الفسخ للمطالبة لإخلال المشتري بسداد الثمن او بعضه فان ذلك ينصرف إلى جميع البائعين المتضامنين ومن ثم فلا تتصور تجزئة الفسخ أو أن لا يتفقوا على الفسخ، وعنده ينظر إلى طبيعة المبيع إن كان قابلا للانقسام من عدمه، فان كان غير قابل للانقسام سواء بطبيعته أو لاتفاق طرفي العقد على عدم القابلية للانقسام، فان الحكم يكون كما في التضامن. ومن ثم فلا يبقى إلا فرض إن المحل قابل للانقسام وليس هناك اتفاق على التضامن، وعندها ينبغي عدم حرمان كل بائع من ضمانه في الحصول على نصيبه من الثمن استنادا إلى الحجج التي استند إليها من قال بعدم التجزئة<sup>٤٦</sup>. في حالة تأخر المدين في تنفيذ جزء من التزامه، يحق للدائن أن يمارس حقه في الاختيار، شريطة توفر الشروط الأخرى. وفيما يتعلق بالحكم في هذا السياق، يمكننا القول أنه وفقاً للمادة (١٧٧) من القانون المدني، يمكن إثبات الحق في إلغاء العقد إذا كان الجزء الذي تم فيه التأخير أكثر أهمية وحجماً من الجزء المنفذ، وعلاوة على ذلك، لا يمكن إثبات الاختيار إذا كان الأمر معكوساً<sup>٤٧</sup>. في حالة عدم قبول التبويض في الالتزام، حيث يتسبب الإخلال في جزء منه في تفويت المصلحة الكاملة للدائن، يتم تثبيت الخيار للدائن دون الحاجة للبحث عن أهمية وجسامة الإخلال المتعلق بالتأخير. على سبيل المثال، في حالة بيع مواد أولية تستخدم في تصنيع جهاز محدد، فإن التأخير في تسليم بعض هذه المواد يتسبب في تفويت هدف المشتري، حيث لا يمكنه تشغيل الجهاز إلا بتوفر

جميع المواد الأولية. قد يكون الأداء قابلاً للتقسيم إلى عدة أداءات، حيث لا يرتبط تنفيذ جزء منها بتنفيذ البقية بشكل عضوي، حيث يتحقق مصلحة الدائن في كل أداء، كما في عقد التوريد. إذا قام البائع بالتقصير أو التأخر في تسليم بعض الدفعات وتأثر ذلك على الدفعات السابقة أو اللاحقة، يمكن القول هنا بتبعض الخيار، حيث يتم تثبيت الخيار في الجزء المتأخر من الأداء حيث يكون العقد جائزاً، أما في الدفعات الأخرى، خاصة تلك التي تم تنفيذها، فلا يتم تثبيت الخيار، حيث يبقى العقد ساري المفعول.<sup>٤٨</sup> يتم تأكيد أن الخيار يعبر فقط عن رغبة تجاه الدائن، نظراً لأن الصبر على التنفيذ يعتبر ضرورة لتجنب الأضرار كما تم ذكره سابقاً، وبما أن الأداءات المتتفة لا تتطلب صبراً أو تسبب أضراراً، فإنها تصبح إلزامية على العكس من الأداء المتأخر. وذلك إذا لم تكن نوايا الأطراف أو الظروف التعاقدية تشير إلى أن الأداءات مترابطة مع بعضها في نظر الدائن، في هذه الحالة يتم تأكيد الخيار الكلي عند التأخر في أداء واحد منها. أما في إيران فهو عقد يلتزم بمقتضاه أحد الطرفين بفعل شيء مقابل ثمن يتعهد الطرف الآخر بدفعه، وهو من العقود التي يكون فيها تصرف الوكيل في صورة التزام بالواجب. يتم ذكر هذه الأنواع من العقود في دفتر العقود على شكل موضوع العقد، وثائق العقد، مبلغ العقد، التعليقات خلال فترة التنفيذ، وأحياناً الشخص الذي يرغب في بناء الأرض المرغوبة، وخطة البناء والمواصفات الفنية و حجم المخططات العامة وقد قام بالفعل بإعداد التفاصيل وتوقيع العقد مع المقاول الذي سيقوم، مقابل الحصول على مبلغ، بتنفيذ الالتزام وتسليمه خلال الفترة التعاقدية<sup>٤٩</sup>. وفي هذه الحالة ينبغي القول أن لقب المالك غير صحيح بالنسبة لطالبي الشق لعدم توفر القدرة الشرائية النقدية، وأن المالكين في الغالب لديهم شخصية اعتبارية وأدوات ومكاتب، وأنه من الممكن الحصول على ما قبل ذلك. للبائعين أن يقوموا بعمليات البناء من مقاول واحد أو أكثر، وبالتالي فإن المقاول مسؤول أمام صاحب العمل وصاحب العمل مسؤول أيضاً أمام المشتريين. ولذلك فإن عقد البيع المسبق للمبنى يقع خارج عقد المقولة. إن العقد الذي يتم إبرامه بين الطرفين بالإشارة إلى المادة ١٠ من القانون المدني دون أن يتضمنه شكل عقد محدد، ويكون صحيحاً بين الطرفين إذا لم يكن هناك معارضة صريحة للقانون. ويرى الفقهاء الأماميون المشهورون أن الشرط إذا لم يدخل في العقد اللازم، وإذا ثبت بين الطرفين دون ترتيب، فإنه لا يلزم بينهما، وهو ما يبدو غير صحيح، ولكن في تاريخ فقه الإمامية<sup>٥٠</sup>، ويعرف الالتزام بالبيع عادة بالعقد، وهو عقد مسبق يبرمه الطرفان للالتزام بالعقد النهائي. ونتيجة لذلك، فإنهم يبرمون عقداً يتعهد فيه الطرفان بتنفيذ المعاملة المتفق عليها بشروط معينة وفي موعد نهائي معين، و العقد في هذا القسم هو عقد خاص يتعهد فيه أحد الطرفين ببناء بناء بمواصفات معينة وبعد تشييده يصبح ملكاً للدائن، وللدائن حقوق دينية وقت العقد. هذا النوع من التحليل القانوني لعقد البيع المسبق للمبنى ينطوي على مشاكل، أولها أن المدين يمكن أن يخالف التزامه بعد الانتهاء من البناء وينقل العقار المرهون إلى طرف ثالث، ويواجه المدين وضعاً غير عادل لأنه قام لا يوجد حق موضوعي في الملكية<sup>٥١</sup>. وبطبيعة الحال، من واجب البائع عدم إتلاف سياق تنفيذ العقد، وإذا تسبب في ضرر للغير من خلال ممارسة حقه، فقد أساء حقه، ويلتزم البائع ضمناً بالحفاظ على موضوعه بتوقيعه. وهذا الشرط أيضاً شرط من شروط الوفاء بالالتزام الذي تعهد به المالك في العقد، ومن ناحية أخرى، حيث أن موضوع الالتزام هو ملكية عقار معين للطرف الآخر فما ثبت بالتراضي لمصلحة الدائن ليس حقاً دينياً محضاً، بل هو نوع من الحق الموضوعي الذي يمكن للمدين بموجبه أن يلزم الدائن ببيع العقار له. أما أثناء البناء، قد يصبح الدائن مقلساً ومدينياً، وفي هذه الحالة يستولي الدائنون على أموال المدين، ومنها البناء غير المكتمل، لأنه لم يصبح ملكاً للمشتري بعد، ويكون الدائن قد ملك له. لا خيار سوى أن تدرج في التعويض. ومما قيل يتبين أن عقد البيع المسبق للمبنى لا يمكن إدراجه في صيغة العقد، لأنه من ناحية لا يظهر نية الطرفين، كما أن هذا التحليل القانوني يخالف حقوق المشتريين<sup>٥٢</sup>. المبدأ الأساسي هو أن المدين ملزم بتنفيذ التزامه بشكل فعلي وفقاً لما تضمنه العقد وما يتطلبه النية الحسنة في التعامل. إذا رفض المدين تنفيذ التزامه بشكل غير مبرر، سواء أصبح تنفيذه عملياً مستحيلًا بسبب خطأ المدين، أو لا يزال ممكناً ولكن الدائن لم يطلبه، فللدائن الحق في طلب إلغاء العقد. يبدو ذلك منطقيًا، حيث إذا لم تحقق المنافع التي تم التعاقد من أجل تحقيقها للدائن، يجب أن يتم تحريره من التزامه المقابل. فليس من العدل أن يظل الدائن ملتزمًا بعقد لم ينفذه المدين، بالإضافة إلى أن التزامات الناشئة عن العقد الملزم للطرفين ترتبط قانونيًا ببعضها البعض، بحيث يكون تنفيذ التزام أحد الأطراف سبباً لالتزام الطرف الآخر<sup>٥٣</sup>. ومع ذلك، يجب أن نشير إلى أن عدم تنفيذ التزام ما لا يعني بالضرورة أن الدائن لديه حق الطلب بفسخ العقد، بل يجب أن يُصنف عدم التنفيذ كانهاء للالتزام. يمكن للطرف المتعاقد في العقد الذي يلزم الجانبين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه بشكل مشروع بهدف إجبار الطرف الآخر على تنفيذ التزامه، وهذا لا يُعتبر خطأً. وبالتالي، لا يمكن للدائن أن يطلب فسخ العقد، بل يُعتبر ذلك مجرد توقف مؤقت لتنفيذ العقد وفي الوقت نفسه وسيلة من وسائل الضمان التي تضمن للدائن الحصول على حقه. وبعد ذلك، لا يهم ما إذا كان عدم التنفيذ يتعلق بالالتزام الرئيسي أو ثانوي، لأن دفع عدم التنفيذ غير قابل للتجزئة<sup>٥٤</sup>.

بيد أن الأثر المترتب على كل من الدفع بعدم التنفيذ والامتناع عن التنفيذ يدعونا إلى التساؤل عن يجب عليه التنفيذ أولاً، حتى يكون للدائن طلب فسخ العقد في حالة الإخلال بينما لا يكون له ذلك في حالة الدفع بعدم التنفيذ؟ إن تحديد الطرف الذي يجب عليه الوفاء أولاً يعتمد على شروط العقد والأحكام المكملة لإرادة الطرفين في حال عدم وجود اتفاق صريح بشأن ذلك. في حالة عقد البيع، يجب على المشتري أن يدفع الثمن أولاً ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك. ويجب على المستأجر أن يسدد الأجرة أولاً ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك. ونظرًا لأن الفسخ ينطبق على العقود التي تلزم الطرفين على حد سواء، سواء كانت فورية التنفيذ أو مستمرة التنفيذ، فإن تنفيذ الالتزامات المالية للطرف يكون مضموناً بالفسخ. وفي حالة عدم تسليم البائع للمبيع أو الإيجار للمستأجر في أحدهما، فإنه من حق المشتري والمستأجر طلب الفسخ. يجب ملاحظة أن عدم تسليم الإيجار في الوقت المتفق عليه يؤدي إلى فوات جزء من الفوائد التي تعاقدها المستأجر، وبالتالي يحق للمستأجر خصم الأجرة بناءً على المنفعة التي فاتته. إذا لم يتم فسخ العقد، فإن التأخير في تسليم الإيجار يؤدي إلى تعديل مدة العقد، وهذا لا ينطبق على العقود الفورية. يحدث ذلك لأن الزمن عنصر أساسي في العقود المستمرة دون العقود الفورية.<sup>٥٥</sup> يجب على البائع تقديم المبيع بشكل يتوافق مع ما تم الاتفاق عليه في عقد البيع، وإذا لم يتم تقديم المبيع بهذه الطريقة، فإن البائع يعتبر أنه لم يلتزم بتسليم المنتج وفقاً للمواصفات المتفق عليها صراحة أو ضمناً. وبالتالي، يتحمل البائع المسؤولية عن تسليم المنتج غير المطابق للمواصفات.<sup>٥٦</sup> لقد تناولت الكثير من القوانين المقارنة مسؤولية البائع في حالة إخلاله لبنود العقد وما تضمنه من مواصفات، ومن بينها قانون الاستهلاك الفرنسي فقد نصت المادة (٤/٢١١) منه على أنه: - (يجب على البائع أن يسلم المبيع وفقاً للمواصفات المنصوص عليها بالعقد كما يضمن عيوب المطابقة عند التسليم و يسأل عن عدم مطابقة المبيع الخاصة بالتعبئة والتغليف)، كما نص قانون حماية المستهلك المصري في المادة (٨) منه على أنه (في حالة وجود خلاف حول وجود عيب بالسلعة أو مطابقتها للمواصفات أو الغرض الذي تم التعاقد عليها من أجله يحال الأمر إلى الجهاز ليصدر قراراً ملزماً في شأنه). أما قانون حماية المستهلك العراقي، فقد ذكر في الفصل الرابع الخاص بواجبات المجهز والمعلن ضمن المادة (٧ / ثانياً) على أنه :- (الالتزام بالمواصفات القياسية العراقية أو العالمية لتحديد جودة السلع المستوردة أو المصنعة محلياً ويكون الجهاز المركزي للتقييس والسيطرة النوعية هو المرجع لهذا الغرض وله الاستعانة بالجهات ذوات العلاقة). يبدو مما تقدم، أن المشرع العراقي، قد أُلزم البائع بان يسلم مبيعاً يتفق مع المواصفات التي يحددها الجهاز المركزي للتقييس والسيطرة النوعية، ولم يتطرق إلى إرادة الأطراف المتعاقدة وتحدد الشروط التي تضعها المبيعات المواصفات المحددة للمنتجات المعروضة للبيع، وتتوافق هذه المواصفات مع الغرض الخاص للمبيع بعد أن يتم توضيحه من قبل المشتري. وبالإضافة إلى ذلك، فقد تم تجاهل معالجة مسألة جودة المنتجات المصنوعة يدوياً والتي تشمل صناعة الأبواب والشبابيك المنزلية وغيرها من الصناعات اليدوية في المواصفات التي يصدرها الجهاز.<sup>٥٧</sup> كان من الواجب على مشرعنا أن يتبع نهج المشرع المصري والفرنسي في أن المسؤولية عن تخلف المواصفات المذكورة في العقد أو الغرض الذي تعاقده من أجله المشتري تقع على البائع. ومع ذلك، يطرح السؤال هنا، هل يجب على كل بائع تقديم منتج يتطابق مع جميع المواصفات، وإذا كان بعضها غير مطابق لا يؤثر على صلاحية المنتج، بمعنى أن البائع ملزم بتسليم منتج يتطابق في جميع صفاته الجوهرية والكمالية؟

بعض الفقهاء اعتبروا أنه من الضرورة التأكيد على مسؤولية البائع المحترف دون غيره، واستندوا في ذلك إلى الاعتبارات المتعلقة بمهارة البائع وتخصصه في بيع سلعة محددة، مما يسمح له بمعرفة شاملة لجميع صفاتها الأساسية. فإذا قدم البائع سلعة خالية من تلك الصفات، يعتبر سيئ النية. وبالتالي، يجب أن نفترض أن البائع المحترف يعلم عن عيوب المنتج المباع أو عن عدم توفر الصفات والخصائص التي يعتمد عليها المشتري. على سبيل المثال، إذا تعاقدت مزرعة مع مورد لبذور القمح على كمية معينة لزراعتها، ولكن المورد قدم بذور تصلح للاستخدام كعلف للحيوانات بدلاً من الزراعة.<sup>٥٨</sup> فضلاً عن ذلك، إن البائع المحترف دائماً ما يسعى إلى أن يقدم مصلحته على مصالح المستهلكين وهو لا يكثر بما قد يصيبهم من إضرار نتيجة تخلف المواصفات التي توقعوا وجودها في المبيع.<sup>٥٩</sup> وفقاً للفقهاء، يتفق معه في التشديد على مسؤولية البائع المحترف وافترض سوء نية في حالة تسليم مبيع معيب أو غير مطابق لبنود العقد. يوجد فئة من البائعين المحترفين يحترمون مهنتهم ويسعون لتقديم سلع مطابقة تماماً لبنود العقد أو متفقة مع الغرض المقصود من المشتري. في هذه الحالة، يتم تنفيذ العقد وفقاً لمبدأ حسن النية، وهذا ما ينص عليه القانون المدني العراقي في المادة (١/١٥٠) والقانون المصري في المادة (١٤٨) والقانون الفرنسي في المادة (١١٣٤). بالإضافة إلى ذلك، فإن التزام البائع لا يقتصر على تسليم المشتري مبيعاً مطابقاً في عناصره الجوهرية فحسب، بل يشمل أيضاً العناصر غير الجوهرية. يلتزم البائع أيضاً بأن تكون طريقة تعبئة وتغليف المبيع المتفق عليه مطابقة تماماً لشروط العقد، وعند تسليم المبيع للمشتري في وقت التسليم، يجب أن يكون سالمًا من أي خلل. بالتالي، يكون التزام التسليم المطابق للمبيع هو التزامًا بتحقيق نتيجة، وهذه

النتيجة هي تقديم البائع للمشتري شيء صالح للغرض المتعاقد من أجله. لا يُستبعد مسؤولية البائع عن حالة عدم مطابقة المبيع حتى إذا أثبت حسن نيته في تنفيذ العقد وبذل العناية المطلوبة لتحقيق تلك النتيجة.<sup>٦٠</sup>

### المطلب الثاني أحكام المسؤولية المدنية للمطور العقاري في القانون الإيراني

فإن موضوع استحالة الوفاء بالالتزام يقع في الحقوق الموضوعية، بما في ذلك موضوع "تلف البضاعة المباعة قبل استلامها" في بعض الأحيان يتم التعبير عن هذه القاعدة على أنها "عذر لتنفيذ العقد"، وهذا التفسير لأحكام قاعدة "بطلان العقد للعذر لامتنال المعنى" أو "بطلان العقد كله للعذر لامتنال المعنى" هو الذي يعبر بشكل أفضل عن موضوع بحثنا الحالي<sup>٦١</sup>. وفقاً لقاعدة بطلان العقد بأكمله فإن العذر لعدم التنفيذ يذكر في مضمون أي عقد يتم عدم التنفيذ فيه وفي مضمونه أنه إذا كان مستحيلاً ومستحيلاً فهو باطل. وبعبارة أخرى، إذا كان طرفا العقد أو إذا لم يتمكن أحد طرفي العقد من الوفاء بالتزاماته في العقد، كان العقد باطلاً يكون. ولذلك إذا عجز البائع عن تسليم البضاعة إلى المشتري، أو عجز المشتري عن تسليم الثمن إلى البائع، أو عجز المؤجر عن تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر، أو عجز المحامي عن التصرف. نيابة عنه لزوال محل الوكالة، فإن عقد البيع والإجارة والتوكيل باطلاً، وأحكام هذه القاعدة لا تختص بمعاملة معينة، وتسري لجميع العقود والمعاملات<sup>٦٢</sup>. ومعيار تنفيذه هو عدم القدرة الدائمة على الوفاء بالالتزام، ومعنى الوفاء بمعنى العقد هو الوفاء بالالتزام الذي وقع على المتعاقدين من خلال تنفيذ العقد على الوجه الصحيح. ومن الواضح، مجرد الاستسلام ولا يرتبط موضوع العقد بالضرورة بتحقيق إشارة العقد، ولا يمكن القول أنه بتقديم نفس موضوع الالتزام إلى الطرف الآخر يكون قد تم استيفاء أحكام العقد أيضاً. لأنه قد يكون من المستحيل الوفاء بالتزامات العقد بسبب أمور أخرى. في هذه الحالة، على الرغم من أن الطرف المتعاقد قد أوفى بالتزامه بتقديم نفس موضوع العقد، إلا أن العقد لا يزال غير مكتمل. على سبيل المثال، عندما يقوم المؤجر بتقديم الشيء المؤجر للمستأجر، ولكن إمكانية استخدامه مستحيلة لعوامل أخرى، فإن التزام موضوع عقد الإيجار لا يمكن الوفاء به ويمكن اعتبار الحالة مثالا على الإخلاص لمضمون العقد. وطبعا هذا لا يعني أن تسليم البائع لا يكون أبداً مثالا على الإخلاص للعقد في حد ذاته، ولكن يعني أنه في بعض العقود التي طبيعتها نقل ملكية مصالح العقار وتحقيقها يرتبط بتسليم الشيء، فإن الإخلاص لتوقيع العقد هو مجرد تسليم الباحث. لأنه يجب أن يكون ممكناً<sup>٦٣</sup>.

كما أن استغلال المنافع موجود، وغير ذلك، في بعض العقود مثل بيع محل المبادلة، فهو من الأمثلة الواضحة على تنفيذ العقد أو استيفاء مضمون العقد. وبطبيعة الحال، إذا كان عدم القدرة على تنفيذ العقد بسبب رفض الدائن للوفاء بالالتزام، فإن رفض الدائن للوفاء بالالتزام لا يمكن اعتباره مثلاً على عدم القدرة على الوفاء بالالتزام، وبناء على ذلك يتم العقد ويعتبر باطلاً، بل يجب إجباره وإلزامه على أداء نفس الالتزام بالرجوع إلى الحاكم. ونتيجة لذلك فإن موضوع نقاشنا هو عذر طوله ليس في متناول المقاولين. على سبيل المثال، إذا تم بيع حمامة في الجو، فإن الصفقة لن تكون صحيحة؛ ما لم تتم العادة، وكذلك في عقد الإيجار، يرى الفقهاء أن القدرة على تسليم نفس المستأجر أمر ضروري، ولا يصح حكم البطلان في حالة الولاية الخاص، كما يسري على الملكية العامة، لأنه إذا أمكن إعداد وتسليم الولاية البضائع العامة مستبعدة نهائياً وتعذر تسليم الصفقة، والسبب بطلان العقد شرط على افتراض أن تقديم الملتزم به في وقت معين يكون ذا صلة وله وجه التبعية. وحدة الدائن، وحدث غياب الولاية لمعنى العقد، وكان العقد باطلاً<sup>٦٤</sup>. في القانون المدني، يتم استخدام كلمة "البطلان" على النقيض من مصطلحي "عدم التدخل" و"الصحة". العقد الباطل، لعدم توافر كل أو بعض الشروط الأساسية لصحة المعاملات، لن يكون له وجود قانوني أبداً، حتى لو كان في صورة مهزوزة يمكن استكمالها فيما بعد. في الحالات التي يتم فيها العقد بشكل صحيح ثم يتحقق فيه أحد الأسباب القانونية سيتم تصفيته وبطلت آثاره القانونية، ولا يبطل بسبب التصفية المذكورة أو ومن خلال الاتفاق تنشأ إرادة طرفي العقد، ومن الأمثلة الواضحة عليها الفسخ<sup>٦٥</sup>. و يكون العقد باطلاً إذا خلا من شرط من الشروط الأساسية غير الرضا الصحيح، أي خلت من نية أحد المتعاقدين أو محل الشرط الشامل أو كان له غرض غير مشروع أو فقد أحد الشرطين. الشروط الخاصة بالعقد (نفسها) والذي يبدو من الضروري بيانه هنا هو أن مفهوم البطلان في القاعدة المطروحة له معنى عام ويتضمن البطلان<sup>٦٦</sup>. و في بعض الأحيان يحدث أن يكون العقد غير صالح وقت إبرامه ويكون المتعاقدان على علم بذلك. ومن الواضح أن مثل هذا العقد يكون باطلاً من البداية إذا رأى المتعاقدان وقت إبرام العقد أن علامة العقد ممكنة الوفاء، ولكن بعد إبرام العقد تبين أن وكانت علامة العقد استحالة الوفاء وقد قام مؤلف القانون المدني، بتكييفه للقانون المدني الفرنسي، بتقسيم الحقوق (الالتزامات) الشخصية أو الدينية إلى قسمين تحت عنوان "الفصل" حسب مصدره، سواء كان طوعياً أم غير طوعياً. وقد سمي الفصل الأول بعنوان "في العقود والالتزامات بشكل عام" وفي ذلك وردت القواعد العامة والعامة لإنشاء الالتزام التعاقدية أو الاختياري وضمان تنفيذه (المسؤولية التعاقدية) (المواد ١٨٣-٣٠٠ ق.م) والفصل الثاني يسمى "في المتطلبات التي تنشأ

بدون عقد" وقد ذكر فيه شروط وأحكام وآثار الالتزامات غير التعاقدية والحقيقة الضمان الإجباري (المواد ٣٠١-٣٣٧ ق.م). وقد اتبع مؤلف القانون المدني الإيراني القانون المدني الفرنسي كنموذج في تجميع المواد المتعلقة بالضمان الإجباري. إن التمييز بين الحقوق الموضوعية والدينية من جهة، والتمييز بين المسؤولية التعاقدية وغير التعاقدية من جهة أخرى، يتأثر بالقانون المدني الفرنسي. لأن القانون المدني الفرنسي يذكر أيضاً أسباب الملكية في الكتاب الثالث، تحت عنوان "في مختلف طرق اكتساب الملكية"، وبهذه المناسبة، في العنوان الثاني، يتحدث عن "العقود والالتزامات التعاقدية في عام"، كما ورد في القانون المدني الفرنسي العقد كأحد طرق ووسائل إنشاء الملكية، وهو "حق موضوعي"، وأيضاً كأحد وسائل إنشاء الالتزام (الحق الديني). الخلط بين "الحق الموضوعي" و"الديني" في موضوع العقود موجود في القانون المدني الفرنسي، وبهذه الطريقة دخل إلى القانون المدني الإيراني<sup>٦٧</sup>. وفقاً للقانون المدني الفرنسي، تنقسم الالتزامات إلى فئتين، "طوعية" (تعاقدية) و"غير طوعية" (غير تعاقدية)، وتتم مناقشتها تحت عنوانين منفصلين. وفي العنوان الثالث من الكتاب الثالث من القانون المدني الفرنسي والمسمى "في العقود والالتزامات التعاقدية عامة" القواعد العامة لإنشاء الالتزامات الطوعية وفي الواقع القواعد العامة للعقود، من المادة ١١٠١ إلى المادة ١٣٦٩ من القانون المدني الإسلامي. وقد جاء في العنوان الثالث تحت مسمى "في الالتزامات التي تنشأ دون اتفاق" من المادة ١٣٧٠ إلى المادة ١٣٨٦ من القانون المدني الإسلامي قواعد وضوابط المقصيات خارج العقد (المسؤولية المدنية في القانون المدني). (المعنى العام)<sup>٦٨</sup>. وقد أبدت مؤلفة القانون المدني الإيراني عناية وذوقاً فائقين في ترجمة المصطلحات الفارسية واستبدالها بدلاً من المصطلحات الفرنسية، مما يدل على مهارتها ومعرفتها بالفقه والقانون والأدب. وفي تسمية الفصل الأول، استبدلت كلمة "عقود" بدلاً من كلمة "عقود" الفرنسية، وبدلاً من كلمة "التزامات" استبدلت كلمة "التزامات". ومن ناحية أخرى، ففي تسمية الفصل الثاني، بدلاً من كلمة "الالتزامات" الفرنسية، وضع كلمة "الالتزامات" وهي ترجمة دقيقة. لأنه على الرغم من أن كلمتي "الالتزام" و"الالتزام" تستخدمان أحياناً بشكل مترادف في الفقه، إلا أنه عند استخدام "الالتزام" تتبادر إلى الذهن الالتزامات التعاقدية. لأن كلمة "عهد" تتضمن مفهوم الإرادة، وهي تعني الوعد الذي قطعه الإنسان طواعية. ولهذا السبب، في الفقه الإسلامي، يتم تفسير العقد على أنه "عهد". أما إذا لم يكن مصدر الالتزام إرادة الدائن وفرضه عليه القانون، فاستخدمت كلمة "الالتزام". في القانون المدني الفرنسي، تُستخدم كلمة "الارتباطات" للإشارة إلى "الالتزامات غير التعاقدية". وفي كتب القانون العربية، تستخدم كلمة "التزام" أيضاً كترجمة للالتزامات الاختيارية (Obligations Conventionnelles)، وكلمة "التزام" للالتزامات غير التعاقدية (Obligations Non Conventionnelles) و"التزام" لـ"الالتزام" المطلق، وكلاهما تعاقدية. وغير التعاقدية، تم استخدامها. وهكذا، في القانون المدني الإيراني، يسمى الالتزام التعاقدية "التزام" والالتزام غير التعاقدية يسمى "التزام"، والذي يبدو أنه متأثر بالفقه الإسلامي. وبطبيعة الحال، استخدم المشرع الإيراني المصطلح الفقهي والعامي "الضمان القسري" للتعبير عن مفهوم المتطلبات غير التعاقدية، وهو استخدام دقيق<sup>٦٩</sup>. إن أحد أهم أجزاء الحقوق المدنية، عند النظر إلى تطبيقها في مجال الدعاوى القضائية اليوم، هو المسؤولية المدنية. وفي العصر الحالي، أصبح المجال المذكور ذا أهمية متزايدة. التعريف البسيط للمسؤولية المدنية هو الشخص الذي لا تربطه علاقة تعاقدية مع شخص آخر - بمعنى آخر، لا يوجد عقد - ولكنه تسبب في ضرر للآخر<sup>٧٠</sup>. من المؤكد أنه في عالم اليوم المضطرب، فإن إحدى القضايا التي يمكن أن تحمي المجتمعات البشرية من النزاعات الشخصية والجماعية هي "الإلزام بالحقوق المتبادلة للأفراد مع بعضهم البعض والقانون"، وهو أهم أثر لهذه الألفة والتوعية، فهو يعرف كيف يمنع حدوث العديد من المشاكل القانونية؛ ولذلك، نحاول اليوم دراسة مسألة "المسؤولية المدنية". إن أحد أهم أجزاء الحقوق المدنية، عند النظر إلى تطبيقها في مجال الدعاوى القضائية اليوم، هو المسؤولية المدنية. وفي العصر الحالي، أصبح المجال المذكور ذا أهمية متزايدة. التعريف البسيط للمسؤولية المدنية هو الشخص الذي لا تربطه علاقة تعاقدية مع شخص آخر - بمعنى آخر، لا يوجد عقد - ولكنه تسبب في ضرر للآخر. بمعنى آخر، في كل حالة يلزم فيها شخص بتعويض شخص آخر، يقولون إنه مسؤول مدنياً أو كفيل. اقرأ هذه المقالة لمعرفة المزيد حول هذا المفهوم<sup>٧١</sup>. كل الفطرة تقتضي أن كل من أضر بالآخر يجب أن يعرض عنه، إلا في الحالات التي يكون فيها الضرر للغير مشروعاً أو أن الضرر الذي يلحق بالشخص لا يبدو غير قانوني أو غير عادي. ومن الأمثلة التي يمكن ضربها أنك شاركت في الامتحان الوطني ولم تحصل على درجة جيدة ودخلت الجامعة. ومن ناحية أخرى، لم يتمكن الكثير من الأشخاص من دخول الجامعة وتخلفوا عن الدراسة في الجامعة وعانوا. ومع ذلك، فإن العرف لا يعتبر هذه الخسارة غير معقولة وغير عادية. وبهذه الطريقة، فإن العنصر الأساسي للمسؤولية المدنية هو إلحاق ضرر غير عادي وغير مبرر بالآخر. كما أن المسؤولية المدنية سواء كانت ناجمة عن قصد أو عن خطأ فإن آثارها يحددها القانون<sup>٧٢</sup>، حيث تقع حوادث وأحداث كل يوم ويعاني شخص ما نتيجة لذلك. ولهذا السبب يجب على النظام القانوني أن يدعمه ويعوضه عن خسائره.

في نظامنا القانوني، القوانين المتعلقة بالمسؤولية المدنية متناثرة ومتضاربة في بعض الأحيان، وقد أدى هذا الموضوع إلى الفوضى في هذه الدعاوى. تم تضمين جزء من قواعد المسؤولية المدنية في القانون المدني. ثم في عام ١٣٣٩ هـ صدر قانون المسؤولية المدنية الذي أكمل أحكام القانون المدني خاصة في مجال الأضرار المادية والمعنوية. ومؤخراً أيضاً، في قانون العقوبات الإسلامي المعتمد عام ٢٠١٣، في كتاب الديات، قد ورد فصل تحت عنوان أسباب الضمان، وفي المواد من ٤٩٢ إلى ٥٤٨، نص على أحكام وقواعد متعارضة أحياناً للمجال. من المسؤولية المدنية. بعبارة أخرى؛ وبالإضافة إلى عدم وضوح الأسس النظرية لبعضها، لا يوجد تنسيق كافي بين المواد المذكورة من جهة ومواد القانون المدني وقانون المسؤولية المدنية من جهة أخرى. وبالإضافة إلى القوانين المذكورة، فقد تم أيضاً وضع أنظمة خاصة في هذا المجال، ومن أهمها القانون المعدل لقانون التأمين على المسؤولية المدنية الإلزامية لأصحاب المركبات البرية المعتمد عام ٢٠٠٧ والذي أدخل استثناءات هامة للقواعد العامة<sup>٧٣</sup>. وحتى تتحقق المسؤولية المدنية بمعنى خاص، لا بد من توافر عناصرها. بعبارة أخرى؛ الشروط الثلاثة لتحقيق المسؤولية المدنية هي<sup>٧٤</sup>: الضرر الذي لحق بالمدعي هو خطأ الشخص الذي تسبب في الضرر. وبطبيعة الحال، في المسؤولية المدنية على الخطأ، نحتاج إلى إثبات هذا العنصر. علاقة سببية والتي تختلف عن العلاقة السببية المنطقية. ويعني ذلك أن الضرر الذي يلحق بالشخص يكون نتيجة لخطأ المدعى عليه أو فعله الضار، ويشير إلى عزو الضرر وإسناده إلى فعل الشخص. وفي النهاية لا بد من الإشارة إلى أن الهدف الأساسي للمسؤولية المدنية هو التعويض الكامل عن الخسارة ومحاولة قدر الإمكان وضع الضحية في الوضع الذي كان عليه قبل وقوع الضرر. ولذلك فإن الطريقة الأولى للتعويض، كما ذكرنا، هي التعويض الموضوعي. الطريقة الثانية هي إعطاء مثال إن أمكن وفي المرحلة الأخيرة إعطاء مبالغ نقدية للخاسر.

### **النتائج:**

وفي نهاية هذا البحث توصلنا إلى مجموعة من النتائج التي نوردتها على الشكل التالي:

١. عقد بيع عقار على الخارطة هو عبارة عن اتفاقية بيع فريدة تتضمن التزام البائع ببناء المبنى المحدد وتسليمه للمشتري وفقاً للمواصفات المحددة في العقد. يتم تحديد مدة زمنية محددة لإتمام البناء وتسليمه، ويتم دفع الثمن المتفق عليه بواسطة المشتري. هذه العناصر الأساسية تجعل هذا النوع من العقود فريداً ومميزاً.
٢. عقد بيع العقار على الخارطة هو عقد متفرد ينبض بالإبداع، يتجلى فيه الاعتراف وفقاً لتصور العقد الحديث، حيث يسلم مشتري العقار على الخارطة إلى البائع بشروط محددة مسبقاً، لا تُطرح للمناقشة ولا يمكن تعديلها.
٣. لا يمكن تطبيق عقد بيع العقار على الخارطة كوكالة، حيث لا يمكن استخدام الوكالة كمبرر قانوني للقيام بالأعمال المادية. بالإضافة إلى ذلك، الوكالة ليست ملزمة للطرفين بسبب طبيعة هذا العقد، حيث يحق لكل طرف وضع حد للعقد وفصل الوكيل في أي وقت يرغب فيه. يمكن للوكيل أيضاً أن ينسحب من الوكالة قبل إتمام العملية القانونية المكلف بها. هذا لا يتوافق مع طبيعة عقد بيع العقار على الخارطة.
٤. تتميز طبيعة هذا العقد بأنه يشمل بيع أشياء غير موجودة في الوقت الحالي، فمكان التزام البائع، وهو المبنى، غير موجود في وقت توقيع العقد، ولكنه سيكون متاحاً في المستقبل. يتم تنفيذ العقد بيعاً لمبنى غير موجود، ولكن يكفي الاتفاق على خصائصه في وقت التعاقد. يستند ذلك إلى المادة (١٢٩/١) من قانون العراق المدني التي تسمح بأن يكون مكان الالتزام شيئاً مستقبلياً.
٥. لم يقر المشرع العراقي والإيراني بتنظيم أحكام بيع العقارات على الخارطة، بينما قام المشرع الإماراتي بتنظيمها في القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩، والذي يعد تعديلاً للقانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ المتعلق بتنظيم السجل العقاري المبدئي. وقد أُطلق عليه اسم "بيع الوحدات العقارية المفترزة على الخارطة" أو "العقد العقاري المستقبلي". وفي هذا النوع من العقود، يمتلك المشتري عقاراً لم يبدأ البائع ببنائه بعد أو لم يكتمل بناؤه عندما يتم التعاقد، ويتعهد البائع ببناء العقار وفقاً للمواصفات المتفق عليها خلال الفترة المحددة، مقابل تعهد المشتري بدفع أقساط الثمن في المواعيد المحددة.

### **قائمة المراجع:**

**المراجع القانونية العامة والمتخصصة:**

١. أبراهيم الدسوقي ابو الليل، التقدير القضائي للتعويض، بحث منشور في مجلة المحامين الكويتية، السنة الثامنة، العدد الرابع، ١٩٨٥، ص٦٨
٢. ابوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الحقوق - جامعة الاخوة المنتوري قسنطينة، الجزائر، ٢٠١٠، ص٨٨.
٣. أحمد أبراهيم الحياي، المسؤولية التقصيرية عن فعل الغير، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٣، ص٨٥.
٤. أحمد إبراهيم الحياي، حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء، دراسة مقارنة في القانونين الفرنسي والأردنيين مجلة الحقوق الكويتية، تصدر عن مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، ٢٠٠٩
٥. احمد ابراهيم حسين ، حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء ، بحث منشور في مجلة الحقوق الكويتية ، المجلد ٣٣ ، العدد ٤ ، ٢٠٠٩ ، ص٦٧
٦. أحمد شرف الدين عقود عمليات البناء وتسوية منازعاتها، بنك التعمير والإسكان، القاهرة، ٢٠٠٨
٧. احمد شوقي عبد الرحمن، مدى التعويض عن تغير الضرر في جسم المضرور وماله في المسؤولية التقصيرية، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٠، ص٣٥.
٨. أحمد عبد العال أبو قرين المسؤولية العقدية للمقاول والمهندس المعماري، دار الثقافة الجامعية، القاهرة، ط١، ٢٠٠١.
٩. أحمد هاشم عبد، عقد بيع عقار على الخارطة دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة الحقوق الجامعة المستنصرية، العراق، المجلد ١، العدد ٢٩-٣٠، ٢٠١٧، ص٤٦
١٠. أسعد دياب القانون المدني العقود المسماة، ج١، بيروت: منشورات زين الحقوقية، ٢٠٠٧ ص٥٢
١١. إلياس ناصيف، الأعمال التجارية والتجار، دراسة مقارنة، ط١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٧ ص٥٧.
١٢. الإمام أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، الجزء الأول، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٧٧.
١٣. أمجد محمد منصور، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، ط٣، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٦، ص٦٨.
١٤. أميل تيان، القانون المدني اللبناني، النظام العقاري في لبنان، محاضرات منشورة أقيمت على طلبة الدراسات القانونية عام ١٩٥٤، جامعة الدول العربية، معهد الدراسات العربية العالمية، ١٩٥٥.
١٥. أنور سلطان مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، منشورات الجامعة الأردنية، عمان، الأردن، ١٩٨٧
١٦. انور سلطان، الموجز في مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني. ط١، دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٨٣، ص٩٣
١٧. أنور طلبه العقود الصغيرة الشركة والمقاولة والتزام المرافق العامة، سنة ٢٠٠٤، المكتب الجامعي لحديث، الإسكندرية، ص٨٣
١٨. أنور عبد الله سليمان جبر، انتقال ملكية العقارية بالبيع منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠١١
١٩. إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية الجزائر، عين مليلة دار الهدى، ٢٠١١
٢٠. إيهاب رياض قرضايا المسؤولية عن الشرعية والقانونية عن الأعمال الهندسية المدنية، مركز جمعة الماجد للثقافة والتراث، دبي ٢٠١٣.
٢١. بشار عدنان ملكاوي، مصادر الالتزام، ط٣، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١١
٢٢. بلال عثمان إبراهيم، تمليك العقارات تحت الإنشاء في القانون المصري والفرنسي، رسالة دكتوراه جامعة الاسكندرية، ١٩٨٨، ص٨٣.
٢٣. توفيق حسن فرج، الوجيز في عقد البيع، الدار الجامعية، بيروت، ١٩٨٨ ص٢٩
٢٤. ثناء جودة محمد قنديل الوعد بالتعاقد دراسة مقارنة رسالة دكتوراه جامعة عين شمس القاهرة، ١٩٩٩
٢٥. جاسم علي سالم الشامسي، عقد البيع في ضوء قانون المعاملات المدنية الدولة الإمارات العربية المتحدة، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، ١٩٩٧-١٩٩٨
٢٦. جميل الشراوي، النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٧٥.
٢٧. جميل الشراوي، النظرية العامة للالتزام، الكتاب الأول، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٧٥،
٢٨. جميل الشراوي، مبادئ القانون ونظرية العقد، بلا دار نشر وبلا سنة نشر، ص٤٨



٢٩. حسام الدين كامل الأهواني، عقد البيع في القانون المدني الكويتي، مؤسسة دار الكتب، الكويت، ١٩٨٦.
٣٠. حسن الخطيب، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام، مطبعة الحداد، البصرة، ١٩٦٦، ص ٤٤.
٣١. حسن عبد الباسط جميعي، أثر عدم التكافؤ بين المتعاقدين على شروط العقد، دار النهضة العربية، القاهرة ١٩٩٦، ص ٣٤.
٣٢. حسن عبد الباسط جميعي، تحول نظام الشهر العقاري في مصر الى نظام السجل العيني، مطبعة دار النهضة العربية، القاهرة ١٩٩٩، ص ٣٣.
٣٣. حسن عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، ٢٠٠٣، ص ٥٥.
٣٤. حسن علي الذنون، النظرية العامة للإلتزامات (مصادر التزم، أحكام الإلتزام، إثبات الإلتزام)، المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠١٢، ص ٢٩.
٣٥. حسين محمد منصور مصادر الإلتزام العقد والإرادة المنفردة، دار الجامعة للطباعة والنشر، بيروت، ٢٠٠٠، ص ٢٤.
٣٦. خميس خضر العقود المدنية الكبيرة البيع والتأمين والإيجار)، ط١، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٧٩، ص ٣٨.
٣٧. د. أنور سلطان، العقود المسماة، شرح البيع والمقايضة، مطبعة دار نشر الثقافة بالإسكندرية، الطبعة الثانية، ١٩٥٢.
٣٨. د. عدنان إبراهيم السرحان، شرح القانون المدني (العقود المسماة (في المقابلة، الوكالة، الكفالة، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، الطبعة الأولى، ١٩٩٦.
٣٩. د. محمد السيد الفقي، مبادئ القانون التجاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ٢٠٠٣.
٤٠. د. محسن شفيق، الوسيط في القانون التجاري المصري، الجزء الأول، دار النهضة العربية، بدون تاريخ طباعة.
٤١. د. بلال عثمان إبراهيم، تمليك العقارات تحت الإنشاء في القانون المصري والفرنسي، رسالة دكتوراه، جامعة الإسكندرية، ١٩٩٨.
٤٢. د. محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة في القانون المصري والكويتي والفرنسي، الطبعة الأولى، مطبعة سيد وهبة، ص ٤٣.
٤٣. د. حسن علي الذنون، أصول الإلتزام، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٧٠.
٤٤. د. سليمان مرقص، شرح القانون المدني، الجزء الثالث، العقود المسماة، المجلد الأول، منشورات عالم الكتب، القاهرة، ١٩٨٤.
٤٥. د. ضحى محمد سعيد عبد الله النعيمي، مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني، دراسة قانونية، مجلة الشريعة والقانون كلية القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، السنة ٦٢، العدد التاسع والأربعون، يناير ٢٠١٢.
٤٦. د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الإلتزام بوجه عام، مصادر الإلتزام، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، بدون تاريخ طباعة.
٤٧. د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع. العقود الواردة على العمل والمقابلة والوكالة والوديعة والحراسة، طبعة دار إحياء التراث العربية، لبنان، ١٩٦٤.
٤٨. د. عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني العراقي، الجزء الثاني في أحكام الإلتزام مع المقارنة بالفقه الإسلامي، الطبعة الثالثة، شركة الطبع والنشر الأهلية، بغداد، ١٩٦٧.
٤٩. د. عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني، الجزء الأول، مصادر الإلتزام، الطبعة الخامسة، مطبعة نديم، بدون تاريخ طباعة.
٥٠. د. عبد المجيد الحكيم، الوسيط في نظرية العقد مع المقارنة والموازنة بين نظريات الفقه الغربي وما يقابلها في الفقه الإسلامي والقانون المدني العراقي، الجزء الأول في انعقاد العقد (أركان العقد)، شركة الأهلية للطباعة والنشر، بغداد، ١٩٦٧.
٥١. د. عز الدين زوية، خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العقاري، أعمال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثارها على التنمية، المنعقد بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بتاريخ ١٧ - ١٨ / ٢ / ٢٠٢٣.
٥٢. د. علاء حسين علي، عقد البيع تحت الإنشاء، دراسة قانونية، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، ٢٠١١.
٥٣. د. علاء حسين علي، عقد البيع تحت الإنشاء، دراسة قانونية، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، ٢٠١١.
٥٤. د. محمد توفيق رمضان البوطي، البيوع الشائعة وأثر ضوابط المبيع على شرعيتها، دار الفكر، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، ٢٠٠٥.
٥٥. د. محمد محمد القطب مسعد سعيد، أحكام عقد البيع على الخريطة، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، بدون تاريخ طباعة.
٥٦. د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدنية، النظرية العامة للإلتزام، الجزء الأول، مصادر الإلتزام، الطبعة العاشرة، منشورات جامعة دمشق، ٢٠٠٤.
٥٧. د. محمرد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٨٥.

٥٨. د. منذر الفضل، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني، دراسة مقارنة، الجزء الأول، مصادر الالتزام، الطبعة الأولى، ١٩٩١.
٥٩. د. ويس فتحي المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار بنا على الإنجاز، رسالة ماجستير في القانون، ١٩٩٨.
٦٠. د. عبد المجيد الحكيم، و عبد الباقي البكري، و محمد البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، مصادر الالتزام، ج١، وزارة التعليم العالي، بغداد، ١٩٨٠.
٦١. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لأثبات الملكية العقارية، أطروحة دكتوراه مقدمة الى كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، ٢٠١٤.
٦٢. رمضان أبو السعود، دروس في العقود المسماة، عقد البيع في القانون المصري واللبناني، الدار الجامعية، الإسكندرية، بلا سنة نشر، ص٩٢.
٦٣. رمضان ابو سعود، مصادر الالتزام في القانون المصري واللبناني، الدار الجامعية، دون ذكر مكان الطبع، ١٩٩٠، ص٤٥.
٦٤. ريم رفيعة لعور، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، الجزائر، ٢٠١٩.
٦٥. سعدون العامري، التعويض الضرر في المسؤولية التقصيرية، لم تذكر الطبعة، مطبعة وزارة العدل، بغداد، ١٩٨١.
٦٦. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، ج ١، في البيع والإيجار، مطبعة العالي بغداد، ١٩٧٠.
٦٧. سعيد عبد الكريم مبارك، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، ط ١، دار الحرية للطباعة، بغداد، ١٩٧٣.
٦٨. سليمان مرقس، المسؤولية المدنية في تقنيات البلاد العربية القسم الثاني، دون ذكر مكان الطبع، ١٩٦٠.
٦٩. سليمان مرقس، شرح القانون المدني العقود المسماة، عقد البيع، الطبعة الرابعة، القاهرة، ١٩٨٠ ص٥١.
٧٠. سمير عبد السميع الأودن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة المشتري الوحدات السكنية الطبعة الأولى مطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، مصر، ٢٠٠١.
٧١. سبيل جعفر حاجي عمر ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء، دراسة مقارنة، كلية القانون، جامعة دهوك دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٤ ص١٣٤.
٧٢. السيد محمد السيد عمران عدم المطابقة في بيع العقارات تحت التشييد، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٤، ص١٢٣.
٧٣. السيد محمد السيد عمران، الملكية في القانون المصري، أحكامها بوجه عام، (قيودها، صورها)، الحقوق المتفرعة عنها وأسباب كسبها، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٣ ص٥٤.
٧٤. شاكر ناصر حيدر الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، في حق الملكية، مطبعة المعارف، بغداد ١٩٥٦، ص٨٦.
٧٥. شريف احمد الطباخ، الموسوعة الشاملة في التعويضات المدنية، ج١، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ٢٠١١، ص٨٦.
٧٦. صاحب عبيد الفتلاوي السهل في القانون المدني، ج ٢، مصادر الالتزام، ط١، مطبعة دار الجمال، عمان، الأردن، ٢٠١٤ ص٩٣.
٧٧. صبايحي ربيعة. الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم مداخله في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - واقع وآفاق كلية الحقوق بجامعة قاصدي مرباح الجزائر، ٢٠١٢ ص٧٢.
٧٨. صدقي محمد امين عيسى، التعويض عن الضرر ومدى انتقاله للورثة، ط١، المركزي القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ٢٠١٤، ص٢٨٨.
٧٩. ضحى محمد سعيد عبد الله النعيمي، مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفها القانوني (دراسة مقارنة)، مجلة الشريعة والقانون، كلية الحقوق جامعة الإمارات العربية المتحدة، العدد التاسع والأربعون، يناير ٢٠١٢ ص٩١.
٨٠. طارق عجيل، الوسيط في عقد المقاوله، الطبعة الأولى، بغداد، مكتبة السنهوري، دون سنة نشر، ص٣٥.
٨١. طارق كاظم عجي، الوسيط في عقد البيع دراسة معمقة ومقارنة بالفقه الغربي والإسلامي الطبعة الأولى الأردن دار الحامد للنشر والتوزيع،
٨٢. طلال عجاج مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، ٢٠٠٣، ص٣٦.
٨٣. طه ملا حويش - الموجز في العقود المسماة، المكتبة القانونية، ٢٠٠٧، ص٤٨.
٨٤. الطيب زيروتي، حماية مشتري العقار في البيع على التصاميم المجلة الجزائرية القانونية والاقتصادية والسياسية. الجزء ٤٢ رقم ٢، ٢٠٠٠.

٨٥. عادل أحمد الطائي، المسؤولية المدنية للدولة عن أخطاء موظفيها، ط٢، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٩، ص ٧٤
٨٦. عامر نعمه هاشم، الأصول القانونية لإبرام العقود الإدارية (دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ٢٠١٦.
٨٧. عائشة طيب، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون ١١/٠٤ دراسات قانونية دورية فصلية تصدر عن مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، العدد ١٣، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، ٢٠١١.
٨٨. اردبيلي احمد بن محمد، (١٤٠٣). مجمع الفائدة و البرهان في شرح الارشاد الازهان، دفتر انتشارات اسلامي، قم، چاپ اول، ج ٢.
٨٩. انصاري (شيخ انصاري)، مرتضى بن محمد امين (١٤١٥ هـ ق.)، كتاب المكاسب (للشيخ الأنصاري، ط- الحديثة)، جلد ششم، چاپ اول، كنگره جهانی بزرگداشت شيخ اعظم انصاري، قم.
٩٠. حائري طباطبائي، سيدعلي (١٤١٨ هـ ق.)، رياض المسائل (ط - الحديثة)، جلد چهاردهم، چاپ اول، مؤسسه آل البيت عليهم السلام، قم.
٩١. حائري طباطبائي، سيد محمد مجاهد، بي تا، كتاب المناهل، چاپ اول، مؤسسه آل البيت عليهم السلام، قم.
٩٢. حر عاملي محمد بن حسن، ١١٠٤ وسائل الشيعه، مؤسسه آل البيت، ج ٢٧.
٩٣. حسيني حائري، سيدكاظم (١٤٢٣ هـ ق.)، فقه العقود، جلد اول، چاپ دوم، مجمع انديشه اسلامي، قم.
٩٤. حسيني عاملي، سيدمحمدجواد (بی تا)، مفتاح الكرامة في شرح قواعد العلامة (ط. جديد)، جلد هفدهم، چاپ اول، دفتر انتشارات اسلامي، قم.
٩٥. حسيني، مراغي، سيدميرعبد الفتاح (١٤١٧ هـ ق.)، العناوين الفقهية، جلد دوم، چاپ اول، دفتر اسلامي وابسته به جامعه مدرسين حوزه قم، چاپ اول، مؤسسه
٩٦. حلي (محقق حلي)، نجم الدين، جعفر بن حسن (١٤٠٨ هـ ق.)، شرائع الاسلام في مسائل الحلال و الحرام، جلد اول، چاپ دوم، مؤسسه قم، چاپ اول، مؤسسه
٩٧. حلي (محقق حلي)، نجم الدين، جعفر بن حسن (١٤١٨ هـ ق.)، مختصر المنافع في فقه الامامية، جلد اول، چاپ ششم، مؤسسه

### المراجع الفارسية

١. ابادري فومشي، منصور. اصول تنظيم قراردادهاي پيمانكاري. ويرایش اول. تهران: انتشاران خرسندی، ١٣٨٧.
٢. ابوالحمد، عبدالحميد. حقوق اداري ايران. ويرایش چهارم. تهران: انتشارات توس، ١٣٧٠.
٣. اتحاد، علي مراد. دانستتي های حرفه پيمانكاري. ويرایش چهاردهم، تهران: انتشارات فدك ايساتيس، ١٣٨٨.
٤. احمدوند، ولي الله. «مطالعه تطبيقي مسؤوليت مدني كارفرما در سيستم حقوقي ايران و انگليس». مجله دانشكده علوم انساني ٦١ (١٣٨٤)، ٥.
٥. اخلاقي بهروز و امام فرهاد، (١٣٧٩). اصول قراردادهاي تجاري بين المللي، مؤسسه مطالعات و پژوهشهای حقوقي شهر دانش، تهران، ٦.
٦. آرتيدار، طيبه. «مسؤوليت مدني كارفرما موضوع ماده ١٢ قانون مسؤوليت مدني». پايان نامه كارشناسي ارشد رشته حقوق خصوصي، تهران: دانشگاه شهيد بهشتي، دانشكده حقوق، ١٣٧٠.
٧. استوار سنگري، كوروش. حقوق تأمين اجتماعي. ويرایش اول. تهران: نشر ميزان، ١٣٨٤.
٨. اسماعيلي هريسي، ابراهيم. شرح حقوقي پيمان. تهران: سازمان مديريت و برنامه ريزي کشور، ١٣٧٩.
٩. اسماعيلي هريسي، ابراهيم. مباني حقوق پيمان. تهران: انتشارات جنگل. جاودانه، ١٣٨٧.
١٠. امامي اسداله، «نقش اراده در قرار دادها»، فصل نامه حق، ش ١٣٦٤، ٤.
١١. امامي سيد حسن (الف)، (١٣٨١). حقوق مدني، كتابفروشي اسلاميه، تهران، چاپ بيست و دوم، ج ١.
١٢. امامي سيد حسن (ب)، (١٣٧٩). حقوق مدني، كتابفروشي اسلاميه، تهران، چاپ نهم، ج ٦.
١٣. امامي، حسن (١٣٧٢)، حقوق مدني، چاپ دوازدهم، تهران، اسلاميه.
١٤. امامي، سيد حسن. حقوق مدني. جلد اول. ويرایش بيست و هفتم. تهران: انتشارات اسلاميه، ١٣٨٦.
١٥. ايزانلو، محسن، عباسي، مهدي و شعباني، هادي، «انتقال قراردادي عقد در فقه اماميه»، آموزه های فقه مدني، دانشگاه علوم اسلامي رضوي، شماره ٥، صص ٣ الى ٢٣، ١٣٩١.
١٦. بابايي، ايرج. «مبنای مسؤوليت كارفرمايان در ماده ١٢ قانون مسؤوليت مدني». مجله پژوهش حقوق و سياست ٥ (١٣٨٠): ٣٨-١٤.
١٧. بازگير، يدالله. منتخب آرای ديوان عالی کشور در قراردادها. ويرایش دوم. تهران: انتشارات فردوسي، ١٣٨٤.
١٨. بجنوردي سيد محمد، «نقش حسن نيت در عقود و قراردادها در فقه و حقوق»، مجله حقوق و علوم سياسي، ش ١٣٨٦

١٩. بروجردی، سید حسین. منابع فقه شیعه. ویرایش اول. ترجمه و تحقیق احمد اسماعیل تبار، احمد رضا حسینی، محمدحسین مهوری. تهران: انتشارات فرهنگ سبز، ١٣٨٧.
٢٠. بشیری، عباس، علی اکبر براتی دارانی و محمد احمدوند. مجموعه قراردادهای مدرن. جلد ٤. چاپ اول. تهران: انتشارات جنگل. جاودانه، ١٣٩٢.
٢١. بشیری، عباس، مریم پوررحیم. روابط، حوادث، قرارداد و دعاوی کارگر، کارفرما و کارگاه در حقوق کاربردی ایران. ویرایش دوم. تهران: انتشارات جنگل. جاودانه، ١٣٩١.
٢٢. بلالی کوچصفهانی، مریم، مطالعه تطبیقی تجزیه قرارداد در کنوانسیون بیع بین المللی کالا (وین ١٩٨٠) با حقوق انگلستان و ایران، پایان نامه ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه علم و فرهنگ، ١٣٨٨.
٢٣. بهرامی حمید، (١٣٧٠). سوء استفاده از حق، انتشارات اطلاعات، تهران، چاپ دوم.
٢٤. بهنام، علی. «بیمه مسئولیت مدنی کارفرما ناشی از عمل کارگر». پایان نامه کارشناسی ارشد پیوسته، رشته معارف اسلامی و حقوق، تهران: دانشگاه امام صادق (ع)، دانشکده معارف اسلامی و حقوق، ١٣٨٤.
٢٥. پاکدامن، رضا. اصول تنظیم قراردادهای بین المللی پیمانکاری صنعتی. ویرایش دوم. تهران: انتشارات مرکز آموزش و تحقیقات صنعتی ایران، ١٣٨٥.
٢٦. جعفرزاده، علی. دوره حقوق مدنی: الزامات بدون قرارداد و ضمان قهری. ویرایش اول. تهران: انتشارات جنگل، ١٣٩٠.
٢٧. جعفری لنگرودی محمد جعفر، (١٣٧٨). حقوق تعهدات، گنج دانش، تهران، چاپ سوم.
٢٨. جعفری لنگرودی محمد جعفر، (١٣٨٢). فرهنگ عناصر شناسی، گنج دانش، تهران، چاپ اول.
٢٩. جعفری لنگرودی محمد جعفر، (١٣٨٨). وسیط در ترمینولوژی حقوق، گنج دانش، تهران، چاپ دوم.
٣٠. جعفری لنگرودی محمد جعفر، (١٣٨٧). تاثیر اراده در حقوق مدنی، گنج دانش، تهران، چاپ دوم.
٣١. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (١٣٧٠)، حقوق اموال، چاپ دوم، تهران، گنج دانش.
٣٢. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (١٣٧٩)، مجموعه محشی قانون مدنی (علمی، تطبیقی، تاریخی)، چاپ اول، تهران، گنج دانش.
٣٣. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (١٣٨٦)، الفارق، جلد اول، چاپ اول، تهران، گنج دانش.
٣٤. جعفری لنگرودی، محمدجعفر. وسیط در ترمینولوژی حقوق. ویرایش چهارم. تهران: نشر گنج دانش، ١٣٩٠.
٣٥. حبیبی محمود، (١٣٨٩). تفسیر قراردادهای تجاری بین المللی، میزان، تهران، چاپ اول.
٣٦. حجتی اشرفی، غلامرضا. مجموعه کامل قوانین و مقررات محشای مالی، محاسباتی. ویرایش یازدهم. تهران: انتشارات گنج دانش، ١٣٩٠.
٣٧. حسینی نژاد، حسینقلی. مسئولیت مدنی. ویرایش اول. تهران: انتشارات مجد، ١٣٨٩.
٣٨. حکمت نیا، محمود. مسئولیت مدنی در فقه امامیه: مبانی و ساختار. ویرایش دوم. قم: نشر پژوهشگاه علوم و فرهنگ اسلامی، ١٣٨٩.

#### الأحكام والقرارات والقوانين:

١. المادة رقم ١/١٦٠١ من القانون رقم ٦٧-٣ لعام ١٩٦٧ بخصوص بیع المباني تحت الإنشاء.
٢. قانون بیع العقارات للبناء أو التجديد رقم ٢٠٠٦-٨٧٢ تاریخ ٢٠٠٦/٧/١٣ الفرنسي.
٣. القانون المدني في العراق.
٤. القرار رقم ١/١١٩٨/ لعام ١٩٧٧، منشور في جريدة الوقائع العراقية، العدد /٢٦٢١/ تاریخ ١٤/١١/١٩٧٧.
٥. القانون الفرنسي رقم /٥٦٣/ لعام ١٩٦٧.
٦. قانون التجارة في فرنسا رقم /٩١٢/ لعام ٢٠٠٠.

<sup>١</sup> عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني العقود التي ترد على الملكية البيع والمقايضة منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان،

- ٢ عبد القادر العرعاري، الوجيز في النظرية العامة للعقود المسماة الكتاب الأول، عقد البيع، مطبعة دار الأمان، الطبعة الثالثة، الرباط، ٢٠١١ ص ٢٢
- ٣ علي فيلالتي الالتزامات النظرية العامة للعقد المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، ٢٠١٠ ص ٣٦
- ٤ علي مصباح إبراهيم، العقود المسماة، البيع - الإيجار - الوكالة. بيروت: دار بلال للطباعة والنشر، دون سنة نشر ص ٧٣
- ٥ ولاء الدين محمد إبراهيم، التطوير العقاري الطبعة الأولى. أبو ظبي دائرة القضاء، ٢٠١٤ ص ٨٢
- ٦ عبد الخالق حسن أحمد، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الجزء الأول. أكاديمية شرطة دبي، ٢٠٠٣ ص ٥٨ .
- ٧ حسام الدين كامل الأهواني، عقد البيع. الكويت ذات السلاسل للطبع والنشر. ١٩٨٩ ص ٣٥.
- ٨ سمير عبد السمیع الأودن، تملیک وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة المشتري الوحدات السكنية . الطبعة الأولى الإسكندرية مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، ٢٠٠١ ص ٩
- ٩ إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية الجزائر، عين مليلة دار الهدى، ٢٠١١، ص ١١٤ .
- ١٠ نايف بن جمعان الجريدان، أحكام العقود المدنية دراسة مقارنة، مكتبة القانون والاقتصاد الطبعة الأولى الرياض، ٢٠١٤ ص ٢٧
- ١١ مصطفى محمد الجمال، السعي إلى التعاقد مظاهر وآثاره القانونية. بيروت: الدار الجامعية، ٢٠٠٠ ص ٣٥
- ١٢ جعفرى لنگرودی، محمدجعفر (١٣٨٦)، الفارق، جلد اول، چاپ اول، تهران، گنج دانش.
- ١٣ درودیان، حسینعلی، جزوه درس حقوق مدنی ٤، سال تحصیلی ٧٢-٧٣، دانشکده حقوق دانشگاه تهران.
- ١٤ قانون آیین دادرسی کیفری در پرتو نظرات شورای نگهبان (١٣٩٣)، پژوهشکده شورای نگهبان، تهران.
- ١٥ کاتوزیان، ناصر (١٣٧٤)، حقوق مدنی، الزامهای خارج از قرارداد، جلد اول، چاپ اول، دانشگاه تهران، تهران.
- ١٦ کاتوزیان، ناصر (١٣٧٤)، دوره مقدماتی حقوق مدنی، اموال و مالکیت، چاپ اول، یلدا، تهران.
- ١٧ انصاری (شیخ انصاری)، مرتضی بن محمد امین (١٤١٥ ه. ق.)، کتاب المکاسب (للشیخ الأنصاری، ط- الحديثة)، جلد ششم، چاپ اول، کنگره جهانی بزرگداشت شیخ اعظم انصاری، قم.
- ١٨ حائری طباطبایی، سید محمد مجاهد، بی تا، کتاب المناهل، چاپ اول، مؤسسه آل البيت عليهم السلام، قم.
- ١٩ حائری طباطبایی، سیدعلی (١٤١٨ ه. ق.)، ریاض المسائل (ط- الحديثة)، جلد چهاردهم، چاپ اول، مؤسسه آل البيت عليهم السلام، قم.
- ٢٠ حسینی عاملی، سیدمحمدجواد (بی تا)، مفتاح الكرامة فی شرح قواعد العلامة (ط. جدید)، جلد هفدهم، چاپ اول، دفتر انتشارات اسلامی، قم.
- ٢١ حسینی، مراغی، سیدمیرعبید الفتاح (١٤١٧ ه. ق.)، العناوین الفقهیة، جلد دوم، چاپ اول، دفتر اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه.
- ٢٢ حسینی حائری، سیدکاظم (١٤٢٣ ه. ق.)، فقه العقود، جلد اول، چاپ دوم، مجمع اندیشه اسلامی، قم.
- ٢٣ حلی (محقق حلی)، نجم الدین، جعفر بن حسن (١٤١٨ ه. ق.)، مختصر المنافع فی فقه الامامية، جلد اول، چاپ ششم، مؤسسه المطبوعات الدينية، قم.
- ٢٤ حلی (محقق حلی)، نجم الدین، جعفر بن حسن (١٤٢٠ ه. ق.)، تحریر الاحکام الشرعیة علی مذهب الامامية، جلد دوم، چاپ اول، قم.
- ٢٥ حلی (محقق حلی)، نجم الدین، جعفر بن حسن (١٤٠٨ ه. ق.)، شرائع الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام، جلد اول، چاپ دوم، مؤسسه.
- ٢٦ اخلاقی بهروز و امام فرهاد، (١٣٧٩). اصول قراردادهای تجاری بین المللی، مؤسسه مطالعات و پژوهشهای حقوقی شهر دانش، قم.
- ٢٧ اردبیلی احمد بن محمد، (١٤٠٣). مجمع الفائدة و البرهان فی شرح الارشاد الازهان، دفتر انتشارات اسلامی، قم، چاپ اول، ج ٢.
- ٢٨ امامی سید حسن (الف)، (١٣٨١). حقوق مدنی، کتابفروشی اسلامی، تهران، چاپ بیست و دوم، ج ١.
- ٢٩ امامی سید حسن (ب)، (١٣٧٩). حقوق مدنی، کتابفروشی اسلامی، تهران، چاپ نهم، ج ٦.
- ٣٠ بهرامی حمید، (١٣٧٠). سوء استقاده از حق، انتشارات اطلاعات، تهران، چاپ دوم.
- ٣١ جعفری لنگرودی محمد جعفر، (١٣٨٧). تاثیر اراده در حقوق مدنی، گنج دانش، تهران، چاپ دوم.
- ٣٢ جعفری لنگرودی محمد جعفر، (١٣٧٨). حقوق تعهدات، گنج دانش، تهران، چاپ سوم.

- ٣٣ جعفرى لنگرودى محمد جعفر ، (١٣٨٢). فرهنگ عناصر شناسى، گنج دانش، تهران، چاپ اول.
- ٣٤ عبد الحفيظ مشماشي، بيع العقار في طور الإنجاز، دراسة على ضوء القانون المغربي والمقارن الدار البيضاء مطبعة النجاح الجديدة، ٢٠١٢ ص ٢٨
- ٣٥ محمد حسين منصور، مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة. الإسكندرية الدار الجامعية. الإسكندرية، ٢٠٠٠ ص ٧١
- ٣٦ محمد نصر الدين منصور، الحماية القانونية للعقود الابتدائية في البيوع العقارية. القاهرة دار النهضة العربية، ١٩٨٩ ص ٣٥.
- ٣٧ أحمد هاشم عبد، عقد بيع عقار على الخارطة دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة الحقوق الجامعة المستنصرية، العراق، المجلد ١، العدد ٣٠-٢٩، ٢٠١٧ ص ٤٦
- ٣٨ إلياس ناصيف، الأعمال التجارية والتجار، دراسة مقارنة، ط ١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٧ ص ٥٧.
- ٣٩٣٩ ثناء جودة محمد قنديل الوعد بالتعاقد دراسة مقارنة رسالة دكتوراه جامعة عين شمس القاهرة، ١٩٩٩ ص ٤٦.
- ٤٠ جميل الشراوي، مبادئ القانون ونظرية العقد، بلا دار نشر وبلا سنة نشر، ص ٤٨
- ٤١٤١ خميس خضر العقود المدنية الكبيرة البيع والتأمين والإيجار)، ط ١، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٧٩ ص ٣٨
- ٤٢٤٢ رمضان أبو السعود، دروس في العقود المسماة، عقد البيع في القانون المصري واللبناني، الدار الجامعية، الإسكندرية، بلا سنة نشر، .
- ٤٣ ريم رفيعة لعور، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، الجزائر، ٢٠١٩
- ٤٤ سبيل جعفر حاجي عمر ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء، دراسة مقارنة، كلية القانون، جامعة دهبوك دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٤ ص ١٣٤.
- ٤٥ صاحب عبيد الفتلاوي السهل في القانون المدني، ج ٢، مصادر الالتزام، ط ١، مطبعة دار الجمال، عمان، الأردن، ٢٠١٤ ص ٩٣.
- ٤٦ عبد الحي حجازي النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام المطبعة العالمية، القاهرة، ١٩٥٥ ص ٥١
- ٤٧ عبد الرحمن أحمد الحلالشه، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، عقد البيع ط، دار وائل للنشر، عمان، ٢٠٠٥ ص ٣٦.
- ٤٨٤٨ عبد الرحمن الحلالشة، أحكام الالتزام، ط ١، دار وائل للنشر، عمان، ٢٠١٠ ص ٨١.
- ٤٩ عبد الفتاح عبد الباقي محاضرات في العقود، ج ٢، عقد البيع، دار الفكر العربي القاهرة، بلا سنة نشر، ص ١٨.
- ٥٠ عبد القادر الفار، أحكام الالتزام، آثار الحق في القانون المدني الأردني، ط ١، عمان بلا دار نشر ١٩٩١ ص ٧٢
- ٥١ عبد الهادي فوزي العوضي الخطأ المكسب في إطار المسؤولية المدنية، دراسة مقارنة في القانونين الفرنسي والمصري، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٧، ص ٨٢
- ٥٢ علاء حسين علي الجوعاني، عقد بيع المباني قيد الإنشاء، دراسة مقارنة، ط ١، بيروت منشورات زين الحقوقية، ٢٠١١ ص ٩١
- ٥٣٥٣ علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين ط ١٠، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٦،
- ٤
- ٥٤ محمد سعد خليفة، أحكام عقد بيع البناء على الخارطة، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٥ ص ٨٢
- ٥٥ محمد المرسي زهرة بيع المباني تحت الإنشاء دراسة مقارنة في القانون المصري والفرنسي والكويتي، ط ١، كلية الحقوق جامعة عين شمس، القاهرة، ١٩٨٩ ص ٢٦.
- ٥٦٥٦ محمد السيد عمران وآخرون الأصول العامة للقانون الكتاب الأول في النظرية العامة للقانون والنظرية العامة للحق، الدار الجامعية للنشر، الإسكندرية، ١٩٩١ ص ٣٦.
- ٥٧ محمد لبيب شنب شرح أحكام عقد المقاوله في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠١٨ ص ٤٦
- ٥٨ محمد محمد بدران، عقد الإنشاءات في القانون المصري (دراسة في المشكلات العملية العقود الاتحاد الدولي للمهندسين الاستشاريين، دار النهضة العربية، القاهرة ٢٠٠١ ص ٣٥.
- ٥٩ محمد المنجي موسوعة المساكن والإيجارات، عقد البيع الابتدائي، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠١٣ ص ٦١
- ٦٠ محمد المنجي، موسوعة المساكن والإيجارات عقد البيع الابتدائي، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٤ ص ٧٢

- ٦١ حر عاملی محمد بن حسن، ١١٠٤ وسائل الشیعه، موسسه آل البيت، ج٢٧.
- ٦٢ شعاریان ابراهیم و ترابی ابراهیم، (١٣٧٩). اصول حقوق قراردادهای اروپا و حقوق ایران، انتشارات فروزش، تبریز، چاپ اول.
- ٦٣ شمس عبدالله، (١٣٨٣). آیین دادرسی مدنی، انتشارات دراک، تهران، ج٣. ٢١٠ / فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی، سال اول، شماره ١، پاییز ١٣٩١
- ٦٤ شهیدی مهدی، (١٣٨٣). تشکیل قراردادهای و تعهدات، ص ١٤٧ مجد، تهران، چاپ دوم.
- ٦٥ صاحبی مهدی، (١٣٧٦). تفسیر قراردادهای در حقوق خصوصی، انتشارات ققنوس، تهران، چاپ اول.
- ٦٦ صفایی سید حسین، عادل مرتضی، کاظمی محمد، میرزائزاد اکبر، (١٣٨٧). حقوق بیع بین المللی با مطالعه تطبیقی، موسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، چاپ دوم.
- ٦٧ صفایی سید حسین، (١٣٨٢). قواعد عمومی قراردادهای، نشر میزان، تهران، چاپ اول.
- ٦٨ طباطبایی سید محمد حسین، (١٣٧٤). میزان، موسسه نشر اسلامی، قم، چاپ پنجم، ج ١٠.
- ٦٩ قشقایی حسین، (١٣٧٨). شیوه تفسیر قراردادهای خصوصی در نظام حقوق ایران و نظام های حقوقی معاصر، مرکز انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم، قم، چاپ اول.
- ٧٠ کاتوزیان ناصر، (١٣٨٧). قواعد عمومی قراردادهای، شرکت سهامی انتشار، تهران، چاپ پنجم، ج ٣.
- ٧١ کاتوزیان ناصر، (١٣٨٥). قواعد عمومی قراردادهای، شرکت سهامی انتشار، تهران، چاپ هفتم، ج ١.
- ٧٢ کاویانی کوروش، (١٣٨٣). حقوق اسناد تجاری، نشر میزان، تهران، چاپ اول.
- ٧٣ گروهی از نویسندگان، (١٣٧٤). تفسیری بر حقوق بیع بین المللی کالا، ترجمه دکتر مهربان داراب پور، گنج دانش، تهران، چاپ اول، ج ١.
- ٧٤ گیلانی میرزا ابوالقاسم (میرزای قمی)، (١٤١٣). جامع الشتات فی اجوبه السوالات، موسسه کیهان، تهران، ج ٤.