

## مسؤولية المطور العقاري وحقوق المستثمر في دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة

جاء تكليفي بعنوان الموضوع متأخراً لظروف قد تكون خارجة عن إرادة المختصين. لذلك أعذروني في عدم تغطية جميع مناحي الموضوع وعنوانه. الكلام عن دولتي الإمارات العربية المتحدة وعن إمارة دبي تحديداً في هذا الموضوع، خصوصاً وفي هذا الوقت الذي اجتاحت العالم فيه الكساد الاقتصادي، لهو أمرٌ بالغ الصعوبة. أما عن مدينتي دبي، فمع الأزمة القائمة تم افتتاح أعلى برج في العالم بتاريخ 2010/1/4م وسبقه مشاريع هائلة مثل مشروع النخلة وغيرها. إنَّ التصاعد الاقتصادي الذي شهدته دبي منذ عام 2003م حتى الآن يُعدُّ من أبرز الإنجازات في الشرق الأوسط.

ولقد شبهها بعضهم بتجربة هونج كونج أو سنغافورة.

إنَّ دبي وبفضل لاستثمارات الرئيسية التي قامت بها كبرى شركات دبي المملوكة من قبل الحكومة والشركات العقارية الخاصة بالإضافة إلى بعض المضاربين المستقلين، بينما أسهمت عوائد النفط أيضاً في المزيد من النمو في البنية التحتية والإنشاءات. من أجل ذلك سوف نتطرق مختصراً إلى تعريف المطور العقاري في دبي والضمانات التي حدَّدها القانون في مواجهة المطورين.

### المطلب الأول

#### التعريف بالمطور العقاري

أنشأت حكومة دبي مؤسسة دبي العقارية بالقانون رقم (14) لسنة 2007م؛ وهي تهدف إلى تملك وإدارة الممتلكات العقارية المسجلة باسم الحكومة أو أية دائرة من دوائرها بما في ذلك:

1- تملك وتعمير واستثمار واستعمال واستغلال الأراضي والعقارات التجارية والصناعية الواقعة في الإمارة.

2- تقديم خدمات بناء وتنفيذ وتسويق وإدارة المباني والممتلكات العقارية والتجارية.

3- بناء وشراء وتأجير وإدارة الممتلكات العقارية المسجلة باسم المؤسسة.

وهي بذلك أرست قواعد التطوير للعقارات سواء عن طريق الحكومة أو الأشخاص ببناء الوحدات العقارية ضمن المشروع سواء أكانت تتم للبيع بالتملك الدائم وهو للمواطن أم التملك لمدة سنوات محددة كأن تكون لمدة 99 عاماً للأجنبي وفقاً للأنظمة العالمية.

والمطور هو الشخص الطبيعي أو المعنوي المرخص به بمزاولة نشاط شراء وبيع العقارات بغرض

تطويرها. وكلمة المطور تشمل المطور الرئيسي أو الفرعي إذا تواجد في الاتفاق. فالمطور قد يكون كما ذكرنا شخصاً أو مؤسسة شخصية مرتبطة بمالكها وقد يكون شخصاً معنوياً كبنك أو شركة تمويل أو شركة عقارية مع توافر الشروط التي يتطلبها القانون.

والمقصود بالتطوير العقاري إنشاء وتشبيد مشاريع البنايات متعددة الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية أو التجارية وإنشاء الأسواق والملاعب الرياضية ... الخ.

وقد سارعت حكومة دبي للحفاظ على حقوق المالكين والمستثمرين بإنشاء القانون رقم (8) لسنة 2007م بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري.

والمشاريع كما يعلم الجميع تم التنظيم لها بشكل دقيق للمحافظة على أنظمة بيع العقار، ودخلت البنوك التقليدية في التمويل لهذه المشاريع وتمويل المستثمرين للوحدات ضمن المشروع المطور، وقد كان يعلن عنها بشكل دائم، وأيضاً دخلت البنوك الإسلامية في مثل هذه الصناعة حيث تمولّ العقار بأن تشتريه من المطور ويسجل في السجلات الداخلية للبنك دون السجلات الرسمية ويُنشأ بعد ذلك عقد استصناع للعميل المشتري أي علاقة مقاول بائع والمشتري.

أما الأجنبي فينقذ معه عقد إيجار طويل الأمد كتسع وتسعين سنة. وهي عملية طويلة ومعقدة، ليس هنا مجال لشرحها.

وعودةً للقانون، فإنه حدّد سريانه من حيث الأشخاص (الطبيعية والمعنوية) بأنه يسري على المطور الذي يقوم ببيع وحدات على الخارطة في مشاريع التطوير العقاري بإمارة دبي، وأنه مقابل ذلك يستلم دفعات من المشترين أو الممولين.

## المطلب الثاني

### الضمانات التي حدّدها القانون في مواجهة المطورين

لقد تعدّدت الضمانات حسب القوانين التي تنشئ المسؤولية، سواءً كانت إدارية أو جنائية أو مدنية.

أولاً: الضمانات الإدارية:

يجب على المطور الراغب في بيع وحدات على الخارطة تقديم طلب إلى الدائرة لفتح حساب بالضمان:

1- شهادة تقيّد عضويته بغرفة تجارة وصناعة دبي. أي له ترخيص ساري المفعول عند تقديم الطلب إي مسجل كتاجر.

2- أن تكون لديه رخصة تجارية سارية المفعول باسم المشروع.

3- شهادة ملكية الأرض المراد تطويرها أي مسجلة في التسجيل العقاري وفقاً لقانون رقم (7) لسنة 2006م بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي.

وقد نصت المادة الرابعة من القانون على أنه يقتصر حق تملك العقارات في الإمارة على مواطني الدولة ومواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، وعلى الشركات المملوكة لهم بالكامل، وكذلك على الشركات المساهمة العامة، ويجوز بموافقة الحاكم في مناطق يحددها في الإمارة منح أشخاص من غير المواطنين الحقوق الآتية:

- أ- حقوق تملك العقار ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن.
  - ب- حق الانتفاع بالعقار أو حق استجاره لمدة لا تتجاوز 99 سنة.
- وأوضح القانون التسجيل العقاري (في المادة 6) بأن الدائرة وحدها دون غيرها تقوم بتسجيل الحقوق العقارية عقود الإيجار طويلة المدة المنصوص عليها في المادة الرابعة من هذا القانون.
- 4- إبراز وتسليم نسخة من العقد المبرم بين المطور الرئيسي والمطور الفرعي.
  - 5- ولإثبات جدية موضوع التطوير، وأن لا يكون الأمر صورياً بأن يقدم المطور التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية المبدئية المعتمدة من الجهات المختصة والمطور الرئيسي، وأي تعديل يتم عليها بعد ذلك لا بد أن تتم إفادة الجهة الرسمية به.
  - 6- أن يقدم المطور بيان مالي بتقدير تكاليف وإيرادات المشروع مصدقاً من مدقق حسابات قانوني معتمد لدى الجهات الحكومية.
  - 7- أن يتعهد المطور الفرعي ببدء الأعمال الإنشائية للمشروع بعد حصوله على موافقة المطور الرئيسي بالبيع على الخارطة، ويتعهد المطور الرئيسي في حالة عدم وجود مطور فرعي.
  - 8- أن يقدم المطور نموذج عقد البيع الموقع بين المطور والمشتري.
  - 9- أن ينشأ حساب الضمان بموجب اتفاقية خطية بين المطور وأمين الحسابات؛ يتم بموجبها إيداع المبالغ المدفوعة من المشترين لوحدات على الخارطة أو من الممولين وذلك في حساب خاص يفتح لدى أمين الحساب باسم المشروع العقاري (المادة 7 من القانون) وذلك لضمان فشل المشروع أو تأخره ورجوع ومطالبة المشترين بحقوقهم المالية.
- وتحدد الاتفاقية شروط إدارة الحساب وحقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة وتودع نسخة من هذه الاتفاقية في الدائرة.
- 10- واستكمالاً للشروط السابق يفتح حساب الضمان باسم المشروع ويكون مخصصاً حصرياً لأغراض إنشاء المشروع العقاري ولا يجوز الحجز على المبالغ المودعة فيه لصالح دائني المطور. وهذا الإجراء حتى يكون ضماناً للمشتريين، كمال مرهون رهناً متقدماً على غيره، فلا يجوز أن يستغل المطور هذا المال لإقامة مشروع آخر حتى ولو بموافقة المشترين باعتبار أن هذا النص يُعد من النظام العام للمحافظة على النظام الاقتصادي.

ومن المتصور أن يكون للمطور أكثر من مشروع تطوير عقاري؛ فقد عالج هذا الشأن المادة (2/9)، بأن نصت على أنه إذا تعددت المشروعات التي ينفذها المطور يجب فتح حساب ضمان مستقل لكل مشروع على

حدة.

11- ولتحقيق ضمان أكثر للمودعين (المشترين للوحدات على الخارطة) يجوز لهم أو من ينوب عنهم الإطلاع على السجلات المحاسبية الخاصة بهم، وطلب تزويدهم بنسخ منها، كما يجوز لممثلي الجهات الرسمية الإطلاع على تلك السجلات والحصول على نسخ منها.

12- وحفاظاً على أموال المشترين من المطور فإنّه لو اقتضى ورهن المشروع فإنه يجب على هذا المقترض (المؤسسات أو الشركات) أن تودع مبلغ القرض في حساب الضمان وذلك للتصرف فيه وفقاً لأحكام القانون (المادة 13).

13- ولمواجهة قيام أي ظرف طارئ يؤدي إلى عدم اكتمال المشروع العقاري، فإنه يجب على أمين حساب المشروع بعد التشاور مع الدائرة اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق المودعين، بما يضمن إكمال المشروع العقاري أو إعادة المبالغ المدفوعة من قبل هؤلاء المودعين.

ثانياً: الضمانات الجزائية:

تشكل القوانين فيما بينها وحدة واحدة لضمان حقوق الطرف الضعيف والمستهلك؛ فبالتالي ضمنت القوانين العقابية محاسبة المخالف لها ومع تقديرها فلا يمكن استبعاد القانون الأشد في تطبيق العقوبة؛ كقانون العقوبات الاتحادي في نصه بالمادة (423) على أنه "مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد يعاقب بالحبس والغرامة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من غش متعاقداً معه في حقيقة بضاعة أو طبيعتها أو صفاتها الجوهرية أو العناصر الداخلة في تركيبها أو نوع البضاعة أو مصدرها في الأحوال التي يعتبر فيها ذلك سبباً أساسياً في التعاقد أو في عدد البضاعة أو مقدارها أو قياسها أو كيلها أو وزنها أو طاقتها أو في ذاتية البضاعة إذا كان مسلم منها غير ما تم التعاقد عليه".

وأيضاً نص في المادة (399) من قانون العقوبات بأنه "يعاقب بالحسب أو بالغرامة كل من توصل إلى الاستيلاء لنفسه أو لغيره على مال منقول .... ويعاقب بالعقوبة ذاتها كل من قام بالتصرف في عقار أو منقول يعلم أنه غير مملوك له أو ليس له حق التصرف فيه أو تصرف في شيء من ذلك مع علمه بسبق تصرفه فيه أو التعاقد عليه وكان من شأن ذلك الإضرار بغيره ..".

وأيضاً هناك عقوبات في قانون قمع الغش والتدليس، وأيضاً ما نص عليه القانون رقم (8) لسنة 2007م بشأن حساب ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي (المادة 16) بأنه "مع عدم الإخلال بأية عقوبات منصوص عليها في أي تشريع آخر، يعاقب بالحسب وبغرامة لا تقل عن 100.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين:

1- كل من زاول نشاط التطوير العقاري بالإمارات بدون ترخيص.

2- كل من قدم إلى السلطات المختصة مستندات أو بيانات غير صحيحة للحصول على ترخيص لمزاولة نشاط التطوير العقاري.

3- كل من عرض للبيع وحدات في مشروعات عقارية وهمية مع علمه بذلك.

4- كل من اختلس أو استعمل بدون وجه حق أو بدد دفعات مالية سلمت له لأغراض إقامة المشروعات

العقارية.

5- كل مدقق حسابات تعمد وضع تقرير كاذب عن نتيجة مراجعته للمركز المالي للمطور أو أخفى عمداً وقائع جوهرية في تقريره.

6- كل استشاري صادق على مستندات كاذبة تخص المشروع العقاري مع علمه بذلك.

7- كل مطور تعامل مع وسيط دون أن يكون مسجلاً في سجل الوسطاء العقاريين لدى الدائرة وفقاً لأحكام اللائحة رقم (85) لسنة 2006م بشأن سجل الوسطاء العقاريين بإمارة دبي.

ثالثاً: الضمانات المدنية:

وفقاً للقوانين المدنية والتجارية وقانون رقم (9) لسنة 2007م للمشتري أن يرفع بالضمانات التي منحها القانون له كأن يطلب الالتزام بتنفيذ العقد الالتزام العيني. وفي حالة الإخلال من قبل المطور الرئيسي أو الفرعي فهما يكونا متضامنين دائماً باعتباره ديناً تجارياً وفقاً للقوانين التجارية.

ويجوز المطالبة بالفسخ عند الإخلال وفقاً لتقدير القاضي سواء المطالبة بالفسخ وفقاً للأحكام العامة في القانون المدني "ألا ضرر ولا ضرار"، و"الضرر يزال" وإرجاع المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد وأيضاً وفقاً لقواعد الفسخ في قانون البيع، والاتفاق الذي تم بينهما يطبق أولاً إذا كان يتضمن مثل هذا الحق. مع الحق في كل الأحوال للمتعاقد المتضرر في التعويض المالي، والضمان العشري من تهديم البناء أو عطبه.

تم بحمد الله وعونه ،،،

أ.د. جاسم علي سالم الشامسي

عميد كلية القانون

جامعة الإمارات العربية المتحدة