

المقدم الحماية القانونية للمشتري في عقود بيع الأبنية قيد الإنشاء

عبدو أمين مطر

الدكتور محمد عبده

الجامعة الإسلامية في لبنان

المستخلص:

لأجل حل أزمة السكن التي أصبحت هاجساً لدى كل فرد، تدخلت الدولة لتنفيذ مشاريع بناء وطرحها بصيغة بيع المباني قيد الإنشاء، وتعد هذه الصيغة، من العقود الحديثة التي فرضتها ظروف اقتصادية واجتماعية، الأمر الذي أجبر الأفراد على الاستعجال واللجوء لمثل هذه العقود المعلقة على شرط وهو تسليم المبيع، وعلى الرغم من أن قانون الموجبات والعقود اللبناني أجاز إمكانية التعاقد على موضوع مستقبلي يلزم بموجبه البائع بإقامة بناء وفقاً للمواصفات المحددة في العقد وتسليمه للمشتري خلال مدة معينة، مقابل أن يلزم هذا الأخير بتسديد الثمن أقساطاً كما هو متفق عليه ولكنه لم ينظم حماية المشتري في عقد بيع العقار قيد الإنشاء ولم يتطرق إلى نظامه القانوني، خاصة مع وجود تشريعات مقارنة نظمت مثل هذه البيوع بصفة متكاملة تكفل لطرفي العقد الضمانات الكفيلة بتوفير الحماية القانونية وفي ضوء هذا الهدف سوف تسعى الدراسة إلى الإجابة عن مجموعة من التساؤلات التي تعالج الجوانب العملية المختلفة في مثل هذا النوع من العقود بصفة عامة، ومدى قابلية التشريعات الموجودة حالياً لها من عدمه للوقوف على النص التشريعي الموجود ومحاولة إبرازه أمام المشرع.

Legal Protection for Buyers in Off-Plan Property Sales Contracts

Abdo Amin Matar

Dr. Mohammad Abdo

Islamic University of Lebanon

Abstract

In response to the housing crisis that has become a pressing concern for individuals, the state-initiated construction projects marketed under off-plan sales agreements. These agreements are modern legal instruments driven by economic and social factors, often compelling individuals to enter into conditional contracts contingent upon the future delivery of the property. Although the Lebanese Code of Obligations and Contracts allows for agreements on future obligations—requiring sellers to construct and deliver buildings based on specific contractual terms within a set period while buyers pay in installments—it lacks provisions that adequately protect

buyers or regulate off-plan property transactions comprehensively. In contrast, other jurisdictions have enacted integrated legislative frameworks for such sales, providing robust guarantees for both parties. This research seeks to analyze the practical aspects of off-plan property sales, assess the adequacy of current Lebanese legislation in addressing their complexities, and propose legislative reforms to ensure enhanced legal protection for buyers and sellers alike.

المقدمة

يهدف القانون – بوجه عام – إلى خدمة الإنسان، لأنه لم يوضع إلا لتنظيم مصالح الأفراد وعلاقاتهم فيما بينهم داخل المجتمع، وبالتالي فإنه يحقق النفع للفرد خاصة وللمجتمع عامة ولهذا كان لا بد للقانون أن يبحث – بشكل مباشر عن الوسائل الملائمة لتنظيم أي علاقة تعاقدية بطريقة تتفق مع واقع المجتمع وظروفه ومتطلباته.

تحاول السوق العقارية في دول المنطقة العربية، وبسبب حجم المنافسة واتساعها على الصعيد الدولي، العمل ضمن معايير وضوابط أكثر كفاءة وشمولية، فالعمل على الصعيد المحلي والدولي يتطلب تمتعها بدرجة عالية من الاستقرار والشفافية، وخاصة بعدما أصبحت تتمتع بمستوى مرتفع من الطلب الحقيقي منذ أكثر من ٤ سنوات وحتى الآن، إذ سجلت ارتفاعات تدريجية إلى سريعة في أسعار العقارات في دول المنطقة كافة، كما شهد القطاع العقاري المزيد من المشاريع النوعية الاستثمارية والاقتصادية التي تلبي تطلعات نسبة كبيرة من شرائح المجتمع.

أولاً: مشكلة الدراسة.

وإذا كان ما تقدم يمثل محور دراستنا، فإن هذا الوضع يثير إشكاليتين رئيسيتين: الأولى تتعلق بوسائل حماية المشتري في مرحلة إبرام عقد بيع العقار قيد تحت الانشاء، وما إذا كانت التشريعات الحالية المدنية والتجارية والاستثمارية كافية لحماية المشتري أم لا، خاصة أمام مقتضيات التطور الحاصل في كل المجالات، وبالتالي تصبح الحاجة ماسة إلى تشريع خاص يحمي الأطراف كافة.

أما الثانية، فتتمحور حول الحالة التي لا يقوم البائع فيها ببناء العقار محل العقد، أو أن يقوم ببنائه، ولكن بمواصفات مخالفة للشروط النصوص عليها في العقد، أو أن يتأخر في التنفيذ، تأخرًا يخل بالتزامه ويفوت على المشتري المنفعة المرجوة من العقد.

في ضوء ما تقدم، وجدنا من الضروري التطرق إلى هذا الموضوع بإجراء دراسة مقارنة، من خلال المنهج التحليلي _ المقارن في النصوص القانونية المدنية، خاصة في القانون المدني الفرنسي وقانون الموجبات والعقود اللبناني وفي فحوى بعض الاجتهادات الفقهية المتعلقة بحماية المشتري في عقد بيع

عقار تحت الإنشاء، محاولين من خلال ذلك الوصول الى توظيف الاحكام العامة للعقود، والاحكام الخاصة بموضوع دراستنا الموجودة في القانون المدني _ كعقد البيع وعقد المقاولَة _ من اجل إيجاد سند تشريعي _ ولو بطريقة غير مباشرة للقواعد الحاكمة في موضوع (حماية المشتري في عقد بيع عقار تحت الإنشاء)، بالنسبة للالتزامات البائع والضمانات التي يلتزم بها تجاه مشتري العقار.

ثانياً: أهداف الدراسة.

تهدف هذه الدراسة الى تسليط الضوء على بيع عقار ما زال رسماً "هندسياً" تحت الإنشاء سواء تم البدء فيه لم يكتمل أو لم يتم الشروع في بناءه، ومعرفة طبيعة العقد المبرم ومراحل تكوينه، والوقوف على حقوق اطراف العقد والالتزامات الملقاة على عاتقهما، للتقليل من مخاطر التعامل بمثل هذه العقود لعدم وجود الشيء المبيع وقت إبرام العقد وبرز أهمية البيع على الخارطة وحاجة الانسان الى المأوى نظراً "لقلة المعروض وما يتبعه من زيادة الطلب على الوحدات السكنية الأمر الذي أجبر الأفراد على اللجوء لمثل هذه العقود المعلقة على شرط وهو تسليم المبيع، وعلى الرغم من أن قانون الموجبات والعقود اللبناني أجاز امكانية التعاقد على موضوع مستقبلي في المادة (١٨٨\٢)، لعقد بيع عقار قيد الإنشاء ولكنه لم ينظم حماية المشتري في عقد بيع هكذا عقار ولم يتطرق الى نظامه القانوني خاصة مع وجود تشريعات مقارنة نظمت مثل هذه البيوع بصفة متكاملة تكفل لطرفي العقد الضمانات الكفيلة بتوفير الحماية القانونية. وهنا بدت في الافق ظاهرة جديدة للتعاقد لا يكون فيها محل العقد موجوداً" عند التعاقد، وانما فقط تصور لعقار سوف يتواجد مستقبلاً "عرف بالبيع على الخارطة _ او البيع قيد الإنشاء _ فيها يتعاقد المشتري على شراء شقة سكنية غير موجودة عند التعاقد مقابل الالتزام بدفع الثمن عبر الية خاصة يتم الاتفاق عليها في صورة اقساط مجزأة تكون وفقاً" لنسب الانجاز في البناء.

المطلب الأول

ضمانات المشتري في عقد بيع عقار تحت الإنشاء

يقصد بالترخيص الإداري الاذن الذي يمنح للأفراد من قبل الدولة للسماح لهم بممارسة نشاط معين وتتدخل الدولة بوضع قيود لممارسة هذا النشاط بحيث يعد هذا الترخيص وسيلة من وسائل تدخل الدولة في ممارسة النشاط الفردي وذلك من أجل الوقاية من الاضرار التي يمكن ان تترتب عن هذا النشاط للصالح العام، وهذا يتطلب من الادارة ان تفرض ما تراه مناسباً "من القيود التي من شأنها أن توقي من هذه الاضرار، وقد تفرض الادارة ان تمنح اذن لممارسة النشاط اذا كان لا يكفي للوقاية من مخاطره اتخاذ الاحتياطات اللازمة، او كان غير مستوف للشروط التي يفرضها القانون.

وهذا ما ينطبق على نشاط النشاط العقاري، باعتباره نشاط منظم، يتسم بالأهمية لارتباطه بسياسة الدولة المتعلقة بالسكن، وبالتهيئة العمرانية.

لذلك الدولة قد تتدخل وتفرض عليه شروط وقيود بحيث اشترطت لممارسة هذه المهنة ان يحصل المرقي العقاري على ترخيص مسبق، وان يستوفي كل التراخيص والشهادات المتعلقة بالتهينة والتعمير. وهذا ما سنتطرق اليه من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: الترخيص الاداري بممارسة نشاط بيع عقار تحت الانشاء

الفرع الثاني: الترخيص الاداري في بناء العقار محل العقد

الفرع الأول

الترخيص الاداري بممارسة نشاط بيع عقار تحت الانشاء

لقد انتشرت في العديد من المدن والقرى اللبنانية ظاهرة بيع العقارات تحت الانشاء، وخاصة البيوت والشقق السكنية، وحدثت هذه العقود اقبالا كبيرا "من قبل المواطنين بغية الحصول على مسكن بالنسبة للعقارات، مما زاد الأعباء على الدولة وأثقل كاهلها، وجعلها لا تستطيع تمويل كافة المشاريع التي من شأنها أن تطور البلد كمشاريع الإسكان، لكن رغم هذا، تبقى الدول تحرص كل الحرص على إخضاع هذه المشاريع التي تعمل على تقديم خدمة للأفراد، لإشرافها ورقابتها المباشرة والمستمرة^(١). حيث إن إنشاء وتشغيل وإدارة المرافق العامة التي تقدم خدمة للجمهور كانت ولا تزال من مسؤولية الدولة، ولم تتخل الأخيرة عن المسؤولية التي تقع على عاتقها تجاه المشاريع التي تمس البنية الاساس للدولة، ولعجز من يرغب بالتملك عن دفع ثمن العقار نقدا "، ومقدما "عند ابرام عقد الشراء لمسكن او شقة حيث لجأ الكثيرون من المقبلين على شراء عقار حيث يوفر لهم هذا العقد امكانية التقسيط ويوفر للبائع الباني ايضا" سيولة نقدية تجعله يمول مشروعه العقاري الذي يعجز هو بحد ذاته في بعض الاحيان عن تمويله ونتيجة لإقبال المواطنين الكبير على هذا القطاع لما يؤمنه لهم من سكن وإمكانية قيام بعض اصحاب الشركات والمكاتب العقارية^(٢) باستغلال هذه الحاجة عن طريق اتخاذهم صفة الشركات الوهمية التي تعمل على التحايل على الافراد بأخذ المبالغ المالية منهم دون تشييد اي بناء، كان لابد من وضع اجراء اداري يضمن للمشتري تعامله مع جهة تمتلك الصفة الحقيقية لمزاولة عمل بناء العقارات. ويتمثل هذا الاجراء بالترخيص الاداري الذي تفرضه السلطة العامة على من يرغب بممارسة هذا النشاط للحيلولة دون حدوث عمليات نصب واحتيال على الافراد. وبالتالي هو اجراء وقائي تتخذه السلطة العامة قبل حدوث المشكلات الناشئة عن هكذا امور وهذا ما يعطي

(١) وضاح محمود الحمود، عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية (حقوق الادارة المتعاقدة والتزاماتها)، ط١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٠، ص ١.

(٢) يمنع على شخص طبيعى او معنوي ان يمارس هذا النشاط قبل الحصول على هذه التراخيص من الجهات الادارية المختصة.

للمشتري حالة من الثقة والاطمئنان عند اقدمه على التعاقد بخصوص هكذا عقد، لأنه في ضوء ذلك يتعاقد مع شخص يمارس هذا النشاط فعلاً".

تعتمد الدائرة المختصة في اعطاء الترخيص على المقدرة الفنية التي يمتلكها صاحب الطلب لأنه يجب على من يريد اقامة، او انشاء المباني وغيرها، ان يكون على معرفة تامة، ودراية كاملة بجوانبها الهندسية المختلفة، اذ من غير المعقول ان يقوم شخص جاهل في الامور الهندسية منفرداً، ابتداءً بإعداد التصميم والرسومات الهندسية الخاصة بالمبنى، والتي تشكل اللبنة الاساس للمشروع الانشائي. لذلك، لا يعطي الترخيص الا لذوي الاختصاص واصحاب الخبرة وأهل الرأي، كالمهندس الاستشاري الذي يقوم بأبداء الرأي، واعداد دراسة بالمسائل الفنية المختصة، او المهندس المعماري الذي يكون مختصاً "بأعمال البناء او المقاول، الذي يكون هو البائع او يعمل مع مالك المشروع تحت الانشاء^(١). إن هذا الاجراء، اي حصول الشركات والمكاتب المختصة ببيع العقارات تحت الانشاء على الترخيص الإداري، هو ضمان للمشتري في عقد بيع عقار تحت الانشاء، لأن المشتري الذي يكون قد دفع مبالغ كبيرة من اجل الحصول على السكن بالصيغة القانونية اللازمة له، قد يتعرض لأضرار مادية ومعنوية، يكون سببها الرئيسي هو البائع، وعندها من حقه ان يحظى بحماية قانونية تحفظ له حقوقه كاملة.

الفرع الثاني

الترخيص الإداري في بناء العقار محل العقد

إن عملية البناء على الارض قد تتخللها بعض العوارض التي من شأنها ان تؤدي الى هدم البناء في المستقبل وبالتالي خسارة المشتري للمبالغ المالية التي دفعها ومن هذه العوارض البناء خارج التنظيم العمراني للمدن، او البناء على ملك الغير، او بناء على الاستكشافات النفطية، او تجاوز حدود الغير، او تحت خطوط النقل الكهربائي، او جعل البناء عالياً، وخارج الضوابط عبر زيادة طبقات غير مرخص لها، مما يؤدي الى خسارة المشتري في عقاره.

وبهدف تلافي الاخطاء التي من شأنها هدم البناء، تم وضع الية تتمثل برخصة البناء، وهي عبارة عن القرار الإداري الذي تمنحه الإدارة للشخص بالبناء بعد التأكد من توافر جميع الشروط التي يتطلبها القانون في المكان المراد البناء عليه، وهذا المبدأ مقرر في معظم دول العالم في الوقت الحاضر، لأن هذه الرخصة اصبحت من الوسائل اللازمة لاحترام قواعد التنظيم، والمحافظة على الطابع الحضاري ومنع اي بناء عشوائي يؤثر على المناطق السكنية والتجارية والصناعية.

(١) هاشم علي الشهوان، المسؤولية المدنية للمهندس الاستشاري في عقود الانشاءات، ط٢، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٢، ص٢٥.

حيث لا يعد ترخيص البناء بأي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار اداري، اذ كثيرا " ما يثور نزاعات حول عدم شرعية الاعمال القانونية المتعلقة بالبناء بسبب عدم احترام الإدارة للشكلية اللازمة في اصدار قراراتها مما يجعل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة كأن يمنح رئيس المجلس البلدي ترخيصا" بالبناء دون اتباع الاجراءات التي يستلزمها القانون لمنح الرخصة. وهنا تعتبر البلدية هي الجهة الرئيسية المسؤولة عن اصدار رخص البناء، حسب شروط معينة تقوم بها لمنح الترخيص، وهي في الأساس تستند الى موقع العقار ومساحته. ومؤخرا"، اشترطت ادارة منح تراخيص البناء اللبنانية والفرنسية على الباني المحافظة على البيئة المحيطة بالمبنى.

يخضع تشييد الأبنية على اختلاف انواعها وتحويلها وترميمها وتجديدها في أراضي الجمهورية اللبنانية الى شرط الحصول على رخصة مسبقة تعطي وفقا" للقوانين والانظمة العامة والخاصة المرعية الاجراء، اذ اناط المشرع اللبناني صلاحية إعطاء رخص البناء بالقانون رقم (٦٤٦) الصادر في ٢٠٠٤/١٢/١١ النافذ الخاص بالبناء؛ وعلى الشخص الذي يريد الحصول على رخصة بناء تقديم طلب الى الجهة الإدارية، كما ان كافة الأشغال تستلزم الترخيص قبل المباشرة بالعمل سواء أكان تشييد عقار جديد او ترميمه.

وقد نصت المادة (١) من قانون البناء على إلزامية الرخصة وفيها "يخضع تشييد وتحويل وترميم وتجديد الأبنية على اختلاف انواعها للحصول على رخصة مسبقة تعطي وفقا" للنصوص النافذة، بالاستناد الى موافقة الإدارات الفنية المختصة المبنية على كشف فني تجريه لهذه الغاية، ان طلب الرخصة المسبقة وخرائط البناء يجب ان تكون موقعة من المهندس المسؤول، وفقا" لأنظمة مزاولة المهنة من نقابتي المهندسين، ومسجلة لدى احدى نقابتي المهندسين في بيروت او طرابلس وفقا" لقانون تنظيم مهنة الهندسة.

ومن الجدير بالذكر، ان هذه الاجراءات تكون واحدة لكل عقار، اي تكون مقترضة لجميع العقارات وليس فقط المخصصة للبيع.

كما نصت المادة (٢٢) من قانون البناء على: اذا حصلت مخالفات في البناء تستوجب الإزالة بين تاريخ الترخيص وتاريخ الحصول على رخصة الإشغال، يقوم المهندس المسؤول بسحب تعهده فور حصول المخالفة، وإبلاغ ذلك الى مالكي العقار أو من ينوب عنهم قانونا" والى نقابة المهندسين ابلاغ الأمر الى الإدارة الفنية المختصة والبلديات المعنية بموجب كتاب مضمون مع إشعار بالوصول" أما في فرنسا، فإن رخصة البناء تكون الزامية في جميع المناطق، وبغض النظر عن عدد سكانها لكن القانون استثنى من رخص البناء بعض الأبنية التي نصت عليها المادة (١- L:422) التي تشمل: "" الأعمال المغطاة بالسرية، والتي تخص الدفاع الوطني، مثل مؤسسات التدريب، وصيانة الذخائر

والمنشأة المقامة داخل القواعد البحرية والمطارات العسكرية، وهذه الأعمال كلها تعتبر مستثناة من رخص البناء^(١).

قد قضت محكمة النقض الفرنسية على الأبنية التي تخضع الى ترميم بالتالي ان بيع مبنى خاضع لترميم داخلي بسيط لم تستوجب الحصول على رخصة بناء على وشك الانتهاء وقت البيع^(٢). وعليه، فعلى صاحب الشأن ان يتقدم _ دون ابطاء _ بطلب رخصة او تصريح حسب الاقتضاء، إذا ظهر ان الانشاءات لا تتنافى مع التخطيط، ولا مع الشروط القانونية، وتعطى الرخصة او الوصل بالتصريح مع فرض غرامة تعادل ثلاثة اضعاف قيمة جميع الرسوم المتوجبة عن القسم المنشأ، اذ يجب على مالك الانشاءات التي تتنافى مع التخطيط او تخالف قوانين وانظمة البناء النافذة هدمها، وإن لم يفعل، تولت الادارة الهدم على نفقته ومسؤوليته^(٣).

من هنا نفهم ان المشرع اشترط على مقدم الطلب _ حينما وضع قانون البناء _ شروطاً خاصة لإعطاء رخص البناء، وكل هذا ينصب في مراعاة التخطيط والتنظيم، ولا سيما ما يتعلق منه بالتنظيم المدني للمدن، ما تؤدي هذه الاجراءات - بطبيعتها - الى توفير أفضل حماية للمشتري في عقد بيع عقار قيد الانشاء.

يتضح لنا من مجمل ما تقدم، ان اجراءات طلب رخصة البناء هي من مسؤولية البائع، وهي تعتبر أحد الشروط الضرورية لممارسة عمله على الوجه القانوني الاكمل، كما إنها تعتبر وسيلة من وسائل حماية المشتري مستقبلاً لأن عدم إلزام البائع بالحصول على رخصة البناء، قد يدفعه الى بناء عقارات غير مستوفية للشروط القانونية والفنية ما يعرض مشتري العقار للضرر الفادح ولتحمل التبعات القانونية من غرامات وأضرار مادية تلحق به لا دخل له فيها، وإنما كانت بسبب خطأ او تقصير البائع.

المطلب الثاني

تنظيم الإعلان عن مشاريع البناء

بعد ان يقوم البائع بالحصول على الموافقات الأولية لبناء العقار، فإنه يقوم بإغراء المشتري على التعاقد، عن طريق إعلانات مغرية عن العقارات المراد إنشاؤها وطرق تمويلها، ويتم استخدام أحياناً التضليل والغش الإعلاني للتأثير على إرادة المشتري ودفعه على التعاقد اعتقاداً منه بأن هذه الاعلانات تلبي حاجته في شراء العقار، ولولاها لما كان سيقدم على التعاقد.

(١) مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخص البناء، (دراسة مقارنة في القانون الفرنسي والقانون الاردني)، بحث منشور في مجلة الحقوق الكويتية، منشورات مجلس النشر العلمي، السنة الخامسة والعشرون، العدد الرابع، الكويت، كانون الاول/ديسمبر ٢٠٠١.

(٢) قرار صادر عن محكمة النقض الفرنسية، الغرفة المدنية (٣)، المؤرخ في ٦ تشرين الثاني/نوفمبر ١٩٩٦، مشار اليه لدى: القانون الفرنسي بالعربية، دالوز، المرجع السابق، ص ١٥٧٥.

(٣) نزيه نعيم شلالا، دعاوى تسوية مخالفات البناء، ط ١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١٢، ص ٣٦.

وقد ألزمت اغلب التشريعات^(١) عدم تضمين الإعلانات اي عبارة خادعة او غير دقيقة، بل ألزمت ذكر كل البيانات والمعلومات الضرورية للمشتري حتى يقدم على الشراء وهو مطمئن ومدرّك ما يقدم عليه، وقد وضعت التشريعات ضوابط للإعلانات والنشرات الدعائية كجزء من العقد، وهي ملزمة للمتعاقدين اذ كانت واضحة، حيث انها تشكل مجموعة من التعهدات والالتزامات، حيث يتاح للمشتري التعبير عن إرادته ورغبته في الشراء تعبيراً "سليماً" لا تشوبه اي عيوب.

لتبيان هذه الامور التي من شأنها توفير أكبر قدر من الحماية لمشتري العقار قيد الإنشاء يقتضي تقسيم المطلب الى قسمين على النحو التالي:

الفرع الاول: ضوابط الإعلان عن عقد بيع عقار قيد الإنشاء

الفرع الثاني: حكم التضييل الإعلان عن بيع عقار قيد الإنشاء

الفرع الاول

ضوابط الإعلان عن بيع عقار تحت الإنشاء

ان التطور الحاصل في مجال التشييد والبناء وازدهار سوق العقارات اديا الى امكانية قيام كل شخص طبيعي او معنوي، يملك قطعة ارض، وينوي ان ينشأ عليها مشروع سكني، ان يقوم بالحصول على الترخيص اللازم من الجهات الادارية، وهذا ما تطرقنا فيما سبق. وقد يلجأ قبل المباشرة بالبناء وتحضير كل ما يلزمه من امور البناء وغيرها، الى الاعلان عن المشروع.

ويمكن ملاحظة ضوابط ومضمون الاعلان، وفقاً "للتفصيل التالي:

١_ أن يلجأ مالك المشروع الى الإعلان عنه، عن طريق الصحف اليومية أو وضع نشرات تبين وجود مشروع سكني للبيع تحت الإنشاء أو أن ينشر من خلال اجهزة الاعلام المرعية والمسموعة عن تمليك وحدات سكنية تحت الإنشاء.

٢_ يذكر في الاعلان اهم المزايا التي يتمتع بها المشروع السكني، من ناحية موقع العقار، ومساحته، وحتى عدد الغرف التي تحتويها الشقة الواحدة. ويكون دور هذه الاعلانات_ كما نعلم جذب انتباه المشتريين، وأحياناً يكون في هذه الاعلانات نوع من المبالغة والترغيب^(٢).

٣_ ويجب ان يكون الاعلان الموجه الى الجمهور - بشكل عام - يذكر فيه اهم المزايا التي يتمتع بها المشروع السكني من حيث تعيين المبيع ووصاف كل شقة، ومساحتها وتحديد ثمنها الى جانب طريقة

(١) مثل قانون حماية المستهلك اللبناني رقم ١ لسنة ٢٠١٠.

(٢) إبراهيم عثمان بلال، المرجع السابق، ص ٥٨.

الدفع وعدد الاقساط، ومقدم الحجز، وميعاد كل قسط. كل هذه الشروط يجب ان يضعها صاحب المشروع الذي يعتزم إقامته^(١)..

يبقى السؤال- هنا- حول القيمة القانونية للبيانات التي يتضمنها الاعلان، وهل تعد ايجاباً ام دعوة الى التعاقد؟

إن حماية المشتري يجب ان تكمن من خلال ما يوجبه القانون على البائع من التزامات، وتكون على اساس النظر الى حالة يتضمن فيها الاعلان كل تفاصيل المشروع، وهذا ما يعبر عن العزم النهائي من قبل الشركة لأبرام العقد، ويتحقق ذلك بتضمنه العناصر الجوهرية للعقد، مثل: تحديد اوصاف كل شقة، ثمن كل عقار، مواعيد الدفع، والمبالغ الواجب دفعها، ومتى ما اشتمل الاعلان على كل هذه التفاصيل كافة كان ايجابياً" يصلح لان يقترن القبول به ليتم انعقاد العقد^(٢).

والايجاب في الاصل لا يلزم من صدر منه، لكنه في حال اقترانه بميعاد يعتبر استثناء على الاصل، وهذا ما نصت عليه المادة ١٧٩ من قانون الموجبات والعقود اللبناني: ""إن الايجاب الصريح او الضمني لا يلزم في الاساس صاحبه، بمعنى انه يستطيع إذا شاء الرجوع عنه، او وفاته او فقدان الاهلية الشرعية يجعلان الايجاب لغوا"...."^(٣)

ومن ضوابط هذا الاعلان أن يكون مفهوماً وواضحاً وغير مشوب بالبس والتضليل، في حال استخدم البائع او لجأ الى طرق احتيالية اوهم فيها المشتري بالتعاقد على شراء عقار لا يمتاز بالموصفات التي تم الاعلان عنها، فهنا يستطيع المشتري اللجوء الى القضاء لإبطال عقد البيع باعتبار ان الرضا في العقد قد شابته عيب من عيوب الرضا.

ويلاحظ مما تقدم، أن النشرات الدعائية التي تصدر عن مشاريع تحت الانشاء، تؤثر بشكل مباشر او غير مباشر على إرادة المتعاقدين، بحيث تدفعهم الى ابرام العقد، ولذلك تعتبر هذه النشرات الدعائية جزءاً من العقد، وتكون ملازمة للطرفين المتعاقدين، ولكن بشروط يجب توافرها، ويمكن اجمالها بالتالي:

١ _ إذا كانت هذه النشرات الدعائية تتضمن بنداً او بنود عدة، شرط ان تكون واضحة، وتوحي بأنها تشكل مجموعة من التعهدات او الالتزامات، التي تلقى على عاتق من صدرت عنه، ولكن الامر يختلف في حال ما إذا وردت هذه البنود على شكل عبارات انشائية، والفاظاً تتضمن ترغيباً او تشويقاً او إثارة، تدفع للأقدام على التعاقد.

(١) محمد المرسى زهرة، بيع المباني تحت الانشاء، المرجع السابق، ص ١٠٢.

(٢) عاطف النقيب، نظرية العقد، ط ٢، المنشورات الحقوقية صادر، بيروت، ١٩٩٨، ص ١١٤.

(٣) نص المادة ١٧٩ من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

٢ _ إذا ثبت ان الطرف الآخر، عند إبرام العقد، قد تأثر بأي شكل من الأشكال بهذه النشرات الدعائية، وبمعنى آخر، إذا كانت هذه البنود التي تضمنتها هذه النشرات الدعائية هي السبب الدافع أو الباحث على التعاقد، فعلى سبيل المثال أن البائع إذا ذكر في إعلانه المتزامن مع إبرام عقد شراء الوحدة السكنية التي هي تحت التشطيب، أن تشطيب هذه الوحدة كامل المواصفات، وأن هناك كراجاً للسيارات، وما إلى ذلك من الكثير من المواصفات، فإن ذلك كله يثير الرغبة والتشويق ويشكل سبباً دافعاً وباعثاً على إبرام العقد.

٣ _ يجب ان تكون هذه النشرات الدعائية محل اعتبار عند إبرام العقد، وان يشير الطرفان المتعاقدان صراحة أو ضمناً الى ما يثبت اطلاعهما على هذه النشرات، ومما لا شك فيه ان عبئ إثبات هذا الاطلاع يقع على عاتق من له مصلحة في ذلك، وهو صاحب هذه النشرات وهذا ما يكشف النشرات الدعائية من مواصفات وبيت الوحدة السكنية بعد تشطيبها عند التسليم، فهنا يكون للمشتري المصلحة في الإثبات.

وبعد ان تم البحث في ضوابط الاعلان، وما له من تأثير في إقدام المشتري على عملية الشراء، أصبح واجباً ان نبين حكم التضليل الاعلاني بالنسبة لهذه المشاريع، وهذا ما سنبحثه في الفرع الثاني.

الفرع الثاني

حكم التضليل الاعلاني عن بيع عقار قيد الانشاء

إن المطالبة بإبطال العقد وفقاً للقواعد العامة، لا يعد ضماناً كافية من ضمانات حماية المشتري في المرحلة السابقة على إبرام العقد، بل يجب وضع نصوص قانونية مباشرة، تحمي المشتري وتحاسب من يقوم بالإعلان أو الترويج الكاذب والمضلل. وعقد عرف قانون حماية المستهلك اللبناني الاعلان الخادع في المادة ١١ منه بأنه: هو الاعلان الذي يتم بأي وسيلة كانت، ويتناول سلعة أو خدمة ويتضمن عرضاً أو بياناً أو ادعاء كاذباً، أو انه مصاغ بعبارات من شأنها ان تؤدي، بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، الى خداع أو تضليل المستهلك. يعتبر خادعاً العرض، أو البيان، أو الادعاء المشار اليه أعلاه، والذي يتناول أحد الأمور التالية على سبيل المثال لا الحصر^(١).

(١) نص المادة ١١ من قانون حماية المستهلك اللبناني، رقم ٦٥٩ لسنة ٢٠٠٥

وقد عرف البعض^(١) الاعلان المضلل بأنه: كل إعلان يتم عرضه بطريقة تؤدي الى تضليل المخاطبين به، او المنافسين على نحو قد يلحق ضرراً^(٢) بمصالحهم، او هو الاعلان المتضمن معلومات تدفع المشتري الى الوقوع في خطأ او خداع فيما يتعلق بعناصر او اوصاف جوهرية للمنتج.

كما ان الاعلان المضلل من شأنه خداع المشتري، وكذلك الاعلان الذي لا يذكر بيانات كاذبة ولكنه يصاغ في عبارات تؤدي الى خداع الجمهور، فالتضليل في الاعلان لا يقوم إلا في حال كان من شأنه تضليل المشتري العادي، كما ان الاعلان الذي يتضمن _مثلاً_ بيانات صحيحة في ذاتها، ولكنه قد يعطي انطباعاً^(٣) إجمالياً زائفاً، فهو يعتبر ايضاً في عداد الاعلان المضلل^(٤).

فالنسبة الى حكم التضليل، نصت المادة ٢٠٨ من قانون الموجبات والعقود اللبناني على: ان الخداع لا ينفي على الإطلاق وجود الرضى، لكنه يعيبه ويؤدي الى إبطال العقد إذا كان هو العامل الدافع اليه والحامل للمخدوع على التعاقد.

بناء على هذه المادة، يعتبر لخداع سبباً^(٥) لأبطال العقد، لأنه أحد عيوب الرضا، لذلك إذا كان الاعلان لموجه للجمهور والذي يسبق عادة التعاقد، يحمل شيئاً^(٦) من الكذب والخداع، او كان يستخدمه البائع بمناورات احتيالية، تدفع المشتري الى الشراء، فإن المشرع اللبناني تكفل بحماية المشتري وأعطائه الحق في العقد.

اما قانون حماية المستهلك اللبناني فقد فرض عقوبة في نصي المادة ١٠٥ منه اذ نصت على: يعاقب بالحبس من شهر لغاية ثلاثة أشهر، وبغرامة من عشرة ملايين الى خمسين مليون ليرة لبنانية او بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يرتكب أيّاً^(٧) من الافعال المنصوص عليها في المادة ١١ من هذا القانون ويعد فاعلاً^(٨) كل من بث او نشر الاعلان المخادع^(٩).

وخلاصة الامر، هو ان الأثر المرتب على الاعلان المضلل ان المشتري يستطيع إبطال العقد متى استعمل البائع طرق الخداع في ترويجه لبيع العقارات تحت الانشاء، كما أن قانون حماية المستهلك اللبناني حظر استخدام الخداع عن طريق الاعلان الخادع، وفرض عقوبة جنائية وغرامة مالية او احدى هاتين العقوبتين.

ولكن على الرغم من ان قانون حماية المستهلك اللبناني قد عالج الاعلان الخادع، الا أن ذلك لا يكفي لحماية المشتري من الاعلانات التي توضع الى جانب المشروع، او التي يضعها صاحب المشروع في الصحف لجذب المشتريين، والتي من بعدها يجد المشتري نفسه امام شقة تختلف كلياً^(١٠) عن المعلن

(١) احمد سامي مرهون المعموري، المسؤولية المدنية عن الاعلان التجاري المقارن، بحث منشور في مجلة القانون، كلية القانون، جامعة الكوفة، العراق، ٢٠١٠، ص ٢٠٥.

(٢) انطوان الناشف، مراجعة نوال تلج مسعود، الاعلانات والعلامات التجارية بين القانون والاجتهاد، (دراسة تحليلية شاملة)، القوانين - الاجتهادات - الدراسات منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، ١٩٩٩، ص ٩٤.

عنها، لذلك كان من الواجب ايجاد نظام يحمي المشتري من الاعلانات المضللة، كل من يعارض او يروج اعلانا " كاذبا".

الخاتمة

كان هدفنا منذ بداية الدراسة واضحاً وصريحاً، وهو توفير قدر معقول من الحماية لمشتري العقار تحت الإنشاء، وذلك لقصور القواعد العامة لعقد البيع - بشكل عام - عن توفير مثل هذه الحماية، فالقانون عندما نظم احكام عقد البيع نظمها على شيء موجود وقت إبرام العقد، وعلى الرغم من ازدياد التعامل بهذا العقد، نظرا لحاجة الناس إليه، إلا أنه بقي من دون تنظيم قانوني، مع العلم أنه يحقق للمشتري فرصة للحصول على مسكن، يدفع ثمنه أقساطاً، عوضاً عن بقائه عاجزاً عن دفع كامل الثمن عند إبرام العقد، ولهذا، توصلت الدراسة إلى عدة نتائج، وسعت متواضعة إلى إبداء بعض الاقتراحات، على النحو الآتي :

أولاً: النتائج.

١ - إن عقد بيع عقار تحت الإنشاء هو عقد مستقل بحد ذاته، ذو طبيعة خاصة؛ إذ من الصعب إدراجه في نوع من العقود، فهو ليس عقد وكالة ولا عقد مقاوله.

٢ - عقد بيع عقار قيد الإنشاء من العقود التي يخضع في تفاصيله إلى حكم القواعد العامة المنظمة لعقد حتى وإن كانت هناك بعض المحاولات الفقهية والتشريعية تحاول وضع أنها لم تأتي بجديد كل ما في الأمر أن هذه التشريعات فصلت أكثر في بعض المسائل المتعلقة بظروف إبرام العقد وليس في أركانه.

٣ - لعقد بيع عقار قيد الإنشاء مزايا عديدة، فعلى المستوى الاقتصادي هو وسيلة فعالة لتوفير السكن للأفراد بأسعار أقل كلفة من تلك التي تتعلق بالمباني الجاهزة، إذ يتنازل المطور العقاري (البائع) للعقار عن جزء من أرباحه مقابل تمويل المشتري جزء من عملية البناء التي يقوم بها. كما يجنب المشتري اللجوء لعملية تمويل شرائه العقار عن طريق القروض التي قد تثقل كاهله بفوائد وأعباء إضافية.

يمكن أن يكون عقد بيع عقار قيد الإنشاء وسيلة لاستغلال المطورين العقاريين للمشتريين تحت وطأة الحاجة الملحة لتوفير السكن من خلال فرض بعض الشروط التعسفية والتي يقبل فيها المشتري عادة نظراً لأهمية العرض من إبرام العقد، وبالنظر أكون معظم شركات التطوير العقاري قد دأبت على إدراج العقود ضمن نماذج محددة لا يكون للمشتري أي دور فيها سوى القبول بما اعد سلفاً والتوقيع عليه.

٤ - يفرد عقد بيع عقار قيد الإنشاء عن البيع العادي بخصوصية من حيث الالتزامات التي تقع على طرفي العقد، فمن ناحية المطور العقاري، فتبدو الخصوصية من التزامه بنقل ملكية العقار للمشتري قبل تمام عملية البناء بما يشمل من الأرض المقام عليها والمباني الموجودة أو التي ستوجد مستقبلاً، فضلاً عن التزامه بتسليم شهادة مطابقة البناء للمواصفات والنماذج التي تم الاتفاق عليها، وبالنسبة لخصوصية التزام المشتري فتتمثل في الآلية التي يتم بها دفع الثمن تكون في صورة أقساط ترتبط بمراحل انجاز البناء.

ثانياً: الاقتراحات.

إن حماية المشتري في عقد بيع عقار تحت الإنشاء في القانون اللبناني لا تتم الا من خلال القواعد العامة فالالتزامات المترتبة على البائع في هذا العقد لا يمكن تغطيتها بهذه القواعد التي تنظم عقد البيع بشكل عام، لأنها تلزم البائع ببعض التزامات المقاول، وهذا ما يؤدي الى جعل هذا العقد من العقود المختلطة لا الشكلية، ومن ثم لا تضمن للمشتري الحصول على العقار المبيع عند اكتمال بنائه؛ لذا لا بد إبداء بعض الاقتراحات التي تبقى بحاجة إلى تدخل تشريعي، كي يكون عقد بيع عقار تحت الإنشاء منظماً بقواعد خاصة به:

١ - لا بد من إعطاء جهة إدارية مختصة تابعة للدولة صلاحية منح التراخيص لمن يرغب في إنشاء مشروع إسكاني بشرط أن يتم إعطاء هذا الترخيص ضمن ضوابط تحدد من قبل التأكد من أن البائع (مالك المشروع) ذو خبرة، وأهل لمزاولة هذا النشاط، ويتمتع بكفاءة مالية، تمكنه من تنفيذ المشروع بالشروط اللازمة؛ كما يحظر مزاولة نشاط بيع الوحدات السكنية تحت الإنشاء لمن لا يملك هذا الترخيص.

٢ - ضرورة وضع تنظيم للإعلان عن هذه المشاريع؛ بحيث يكون صاحب الإعلان ملزماً أمام الجهة التي تسمح له بالإعلان، سواء أكان هذا الإعلان عن طريق وسائل الإعلام المرئية والمسموعة أم عن طريق وضع نشرات بالقرب من المشروع، ولا يتم ذلك إلا بعد الحصول على موافقة الجهة المختصة، لضمان جدية المشروع المعلن عنه، ولتوفير الحماية الكافية لمشتري العقار تحت الإنشاء.

٣ - يجب وضع تنظيم، يكفل نقل الملكية باعتبارها عقداً شكلياً، على خلاف ما جاءت به القواعد العامة التي لا تعطي الحق في انتقال الملكية إلا بعد الانتهاء من عمليات البناء، ووجود العقار وجوداً فعلياً. فلا بد من وضع هذا العقد في شكلية معينة تتمثل في سجل خاص، لتسجيل هذا النوع من العقود بصورة مبدئية حيث يتم التسجيل النهائي بعد الانتهاء من عمليات البناء، كما يترتب على عدم استيفاء هذه الشكلية بطلان عقد البيع، بحيث يمنع على البائع بيع العقار لمشتري ثان، أو التصرف بالعقار (كالرهن أو الحجز أو التأمين).

المصادر

أولاً: الكتب القانونية:

- ١- وضاح محمود الحمود، عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية (حقوق الادارة المتعاقدة والتزاماتها)، ط١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٠.
- ٢- هاشم علي الشهبان، المسؤولية المدنية للمهندس الاستشاري في عقود الانشاءات، ط٢، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٢، ص٢٥.
- ٣- مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخص البناء، (دراسة مقارنة في القانون الفرنسي والقانون الاردني)، بحث منشور في مجلة الحقوق الكويتية، منشورات مجلس النشر العلمي، السنة الخامسة والعشرون، العدد الرابع، الكويت، كانون الاول/ديسمبر ٢٠٠١.
- ٤- نزيه نعيم شلالا، دعاوى تسوية مخالفات البناء، ط١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١٢.
- ٥- عاطف النقيب، نظرية العقد، ط٢، المنشورات الحقوقية صادر، بيروت، ١٩٩٨.
- ٦- احمد سامي مرهون المعموري، المسؤولية المدنية عن الاعلان التجاري المقارن، بحث منشور في مجلة القانون، كلية القانون، جامعة الكوفة، العراق، ٢٠١٠.
- ٧- انطوان الناشف، مراجعة نوال ثلج مسعود، الاعلانات والعلامات التجارية بين القانون والاجتهاد، (دراسة تحليلية شاملة)، القوانين - الاجتهادات - الدراسات منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، ١٩٩٩.

ثانياً: القوانين

- ١- قانون حماية المستهلك اللبناني رقم ١ لسنة ٢٠١٠.
- ٢- قانون الموجبات والعقود اللبناني.
- ٣- قانون حماية المستهلك اللبناني رقم ٦٥٩ لسنة ٢٠٠٥

ثالثاً: القرارات

- ١- قرار صادر عن محكمة النقض الفرنسية، الغرفة المدنية (٣)، المؤرخ في ٦ تشرين الثاني/نوفمبر ١٩٩٦، مشار اليه لدى: القانون الفرنسي بالعربية، دالوز، المرجع السابق، ص ١٥٧٥.