مجلة خليج العرب
للدراسات الإنسانية والاجتماعية

الضمانات المقررة لحماية المشتري في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة

Guarantees Established to Protect Buyer Rights in Off-Plan Real Estate Unit Sales Contracts in the Saudi Legal System

الدكتور فيصل صطّوف العساف [1] - الباحثة ريم محمد عجاج[2]

Prof.Dr. Fisal Sattouf Alassaf[1] - Reem Mohammed Ali Ajaj[2]

جامعة الملك عبد العزيز- كلية الحقوق - قانون خاص

DOI: https://doi.org/10.64355/agjhss397

مجلة خليج العرب للدراسات الإنسانية والاجتماعية © 2025 / تصدر من مركز السنابل للدراسات والتراث الشعبي
هذه المقالة مفتوحة المصدر موزعة بموجب شروط وأحكام ترخيص مؤسسة المشاع الإبداعي(CC BY-NC-SA)
https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/

الملخص:
في هذا البحث تناولنا موضوع الضمانات المقررة لحماية حقوق المشتري في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة في النظام السعودي. وقد شمل البحث توضيح الضمانات الوقائية والضمانات العلاجية المقررة للمشتري، مع تسليط الضوء على دور الجهات الرقابية في تفعيل هذه الضمانات في الواقع العملي. وقد خَلُصنا إلى أن النظام السعودي أرسى منظومة وقائية وعلاجية تعزز ثقة التعامل في هذه العقود. كما أوصينا بتفعيل رابطة مهنية متكاملة بين الجهات المعنية لتعزيز تبادل البيانات بشكل يضمن حماية المشتري بشكل راسخ.

الكلمات المفتاحية: المطور العقاري، حساب الضمان، الضمانات العلاجية، الضمانات الوقائية، سجل قيد المطورين، جدول المخالفات.

Abstract:

In this research, we addressed the topic of guarantees established to protect the rights of buyers in off-plan real estate unit sales contracts in the Saudi legal system. The research included clarification of both preventive guarantees and remedial guarantees established for the buyer, while highlighting the role of regulatory authorities in activating these guarantees in practical reality. We concluded that the Saudi system has established a preventive and remedial framework that enhances confidence in dealing with these contracts. We also recommended activating a comprehensive professional network between the relevant authorities to enhance data exchange in a way that ensures solid protection for buyers.

Keywords: Real Estate Developer, Escrow Account**,** Remedial Guarantees**,** Preventive Guarantees**,** Developers.

المقدمة:
تزايد الاهتمام في السنوات الأخيرة بتنظيم عقد بيع العقار على الخارطة في المملكة العربية السعودية باعتباره أداة فعالة لدعم الاستثمار العقاري وتوفير حلول تمويلية مبتكرة، إلا أن هذا النوع من العقد ينطوي على مخاطر محتملة قد يتحمل عبئها المشتري إذا لم تتوافر له الضمانات الكافية لحماية حقوقه. وانطلاقا من ذلك عمل المنظم السعودي على وضع إطار تشريعي متكامل يضمن للمشتري مستوى عال من الحماية من خلال إصدار نظام بيع وتأجير الوحدات العقارية على الخارطة وما تضمنه من أحكام مفصلة تضبط العلاقة التعاقدية وتحدد حقوق والتزامات الأطراف.

ويمثل هذا النظام حجر الأساس في تعزيز الثقة بين المتعاملين في السوق العقارية حيث نص على مجموعة من الضمانات العملية والقانونية التي تقي المشتري من التعرض لمخاطر التأخير في التسليم أو الإخلال بالمواصفات أو توقف المشروع كما وضع آليات محددة لتنفيذ هذه الضمانات وضمان فعاليتها إلى جانب إسناد دور رقابي مهم لعدد من الجهات المختصة بما يعزز مستوى الانضباط في السوق ويحافظ على مصالح جميع الأطراف

وانطلاقاً من أهمية هذه الضمانات يأتي هذا البحث لدراسة الضمانات المقررة لحماية المشتري في عقد بيع العقار على الخارطة وفق النظام السعودي:

إشكالية البحث:

تتجلى إشكالية هذا البحث في تحليل ما إذا كان النظام السعودي المنظم لنشاط بيع الوحدات العقارية على الخارطة يوفّر ضمانات نظامية متكاملة لحماية حقوق المشتري، باعتباره الطرف الأضعف الذي قد يواجه مخاطر متعددة. وتشمل هذه المخاطر إمكانية عدم التزام المطور العقاري بتسليم الوحدة في الوقت المتفق عليه أو تسليمها مشوبة بالعيوب العقارية، ما يطرح تساؤلاً حول مدى كفاية هذه الضمانات لتوفير حماية ذات فاعلية كبرى للمشتري؟

السؤال الرئيسي:

هل كفل المنظم السعودي في نظام بيع الوحدات العقارية على الخارطة ضمانات متكاملة لحماية حقوق المشتري في هذا العقد؟

الأسئلة الفرعية:

1. ما هي الضمانات المقررة في النظام لحماية حقوق المشتري في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة؟
2. ما هي أنواع الضمانات التي يتضمنها النظام لحماية المشتري؟
3. ما هو دور الجهات الرقابية في تفعيل هذه الضمانات على أرض الواقع؟
4. إلى أي مدى يسهم النظام في تقليل المخاطر التي قد يتعرض لها المشتري من خلال هذه الضمانات؟
5. ما هي التحديات التي قد تواجه تطبيق هذه الضمانات في الواقع العملي، وكيف يمكن معالجتها لضمان حماية أكثر فعالية لحقوق المشتري؟

أهداف البحث:

1. بيان الضمانات المقررة لحماية المشتري في عقود بيع الوحدات العقارية على الخارطة في النظام السعودي.
2. تحليل فاعلية هذه الضمانات في الواقع العملي ومدى قدرتها على توفير حماية نظامية شاملة للمشتري.
3. توضيح الدور الرقابي والإداري للجهات المختصة في تفعيل هذه الضمانات وضمان تطبيقها بشكل فعّال.
4. استكشاف مدى إسهام النظام في تقليل المخاطر المحتملة التي قد يواجهها المشتري وكيفية تعزيز هذه الضمانات لتوفير حماية أكبر.
5. تحديد التحديات التي قد تواجه تطبيق هذه الضمانات على أرض الواقع واقتراح حلول لمعالجتها لضمان حماية أكثر فعالية للمشتري.

منهجية البحث:

يعتمد هذا البحث على المنهجية التحليلية في دراسة نصوص الأنظمة السعودية المتعلقة بتنظيم بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، بهدف تحليل هذه النصوص واستنتاج مدى كفاءتها في حماية حقوق المشتري.

أهمية البحث:

تبرز أهمية هذا البحث في تسليط الضوء على موضوع حماية حقوق المشتري في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة، نظراً لازدياد دور هذا العقد في سوق العقار والاستثمار. وبالتالي، يساهم هذا البحث في تقديم فهم أعمق للضمانات النظامية وأثرها في تعزيز الثقة في هذه العقد وحماية حقوق المشترين بشكل فعّال.

خطة البحث:

المبحث الأول: أنواع الضمانات المقررة لحماية المشتري

المبحث الثاني: دور الجهات الرقابية في تفعيل هذه الضمانات

الخاتمة:

النتائج والتوصيات

مقدمة:

ينقسم هذا البحث إلى مبحثين اثنين ندرس في الأول أنواع الضمانات المقررة لحماية المشتري في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة وندرس في الثاني دور الجهات الرقابية في تفعيل هذه الضمانات في الواقع العملي وذلك على النحو التالي:

المبحث الأول

أنواع الضمانات المقررة لحماية المشتري في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة

سيتم في المبحث بيان الضمانات المقررة لحماية المشتري في عقد بيع العقار على الخارطة وذلك من خلال التعرض لأنواع هذه الضمانات، والتي تقسم إلى ضمانات وقائية وضمانات علاجية ويقصد بالضمانات الوقائية تلك التدابير التي تهدف إلى منع وقوع الضرر قبل حدوثه من خلال تنظيم العلاقة بين المطور العقاري والمشتري بشكل يحد من المخاطر المحتملة أما الضمانات العلاجية فهي تلك الإجراءات التي تمنح المشتري الحق في المطالبة بإصلاح الضرر أو التعويض عنه إذا وقع الإخلال بالعقد وسيتم فيما يلي بيان هذين النوعين من الضمانات بشكل مفصل في مطلبين على النحو الآتي:

المطلب الأول: الضمانات الوقائية

في هذا المطلب، نتناول الضمانات الوقائية التي أقرّها النظام لحماية المشتري في عقد البيع على الخارطة، مبرزين أهميتها كآليات استباقية تسهم في طمأنة المشتري وضمان حقوقه قبل إبرام العقد وأثناءه.

أولاً: القيد في سجل المطورين

أوجب المنظم السعودي حتى يتمكن المطور العقاري من بيع مشروعات عقارية على الخارطة أن يكون ذلك المطور مقيداً في سجل قيد المطورين، لدى الهيئة العامة للعقار. حيث نصت المادة الثالثة من نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة (لا يحق لأي مطور عقاري مزاولة نشاط بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة إلا إذا كان مقيدًا في سجل قيد المطورين، ولا يحق الإعلان عنها في وسائل الإعلام المحلية أو الخارجية، ولا إقامة معارض لها والدعوة إليها؛ إلا إذا كان المشروع العقاري مرخصاً له من الجهة المختصة؛ وفقاً لأحكام النظام واللائحة.)، ومن خلال هذه المادة نستخلص أن النظام أوجب صراحة على المطور العقاري الذي يرغب بممارسة نشاط بيع العقار على الخارطة بأن يدرج اسمه ضمن سجل قيد المطورين الذي تُنشأه الهيئة العامة للعقار باعتبارها الجهة المختصة، وقد عرف نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة في مادته الأولى سجل قيد المطورين بأنه " سجل تقيد فيه أسماء المطورين المؤهلين لتطوير وبيع وتأجير المشروعات العقارية، المرخص لهم من الجهة المختصة بمزاولة نشاط التطوير العقاري في المملكة" .

أن المنظم السعودي قد فرض على المطور تقديم عدة اشتراطات إلزامية ليتم قبول إدراج اسمه ضمن سجل المطورين كمطور موثوق ومن المطورين المؤهلين لممارسة هذا النشاط بكفاءة عالية سواء كان شخص اعتباري أم شخص طبيعي حسب ما نصت عليه المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية لنظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة والتي جاء فيها

1. يشترط لقيد الشخص الاعتباري في سجل قيد المطورين الآتي:

أ- سجل تجاري ساري المفعول

ب- الحصول على (خمسة وثلاثين) نقطة من (مئة) نقطة كحدٍ أدنى وفقاً للجدول في المادة (الخامسة) من اللائحة.

2.يشترط لقيد الشخص الطبيعي -عند الاقتضاء- في سجل قيد المطورين الحصول على (خمسة وثلاثين) نقطة من (خمسة وخمسين) نقطة كحدٍ أدنى وفقاً للجدول في المادة (الخامسة) من اللائحة.

3. يجوز للمطور طلب رفع نقاط تقييمه في سجل قيد المطورين إذا تغيرت قدراته بعد قيده.

4,يعلق قيد المطور إذا فقد الحد الأدنى من معايير التقييم ويعطى مهلة تصحيحية مدتها (ثلاثة) أشهر، ويشطب قيده إذا لم يصحح وضعه خلال هذه المدة.

5.لا يؤثر التعليق أو الشطب وفق هذه المادة على المشروعات التي صدرت لها تراخيص للبيع أو التأجير على الخارطة.

وذلك لكون أن المادة الخامسة من اللائحة التنفيذية لنظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة قد تطرقت للمتطلبات التي تكون الزامية على عاتق المطور الراغب بقيد اسمه في السجل وفق معايير دقيقة وصارمة وتحدد بمجموعة نقاط للوصول لمستويات محددة في تحقق الشروط المطلوبة، متبعاً في ذلك الدليل الاجرائي لبيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة إنفاذاً لما قضت به المادة (الثانية) من اللائحة التنفيذية لنظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (ق / م / ١ / هـ / ٨ / ٢٠٢٤ / ت) وتاريخ ٢٠ / ١٠ / ١٤٤٥هـ. تم إعداد هذا الدليل[1] لتوضيح كافة تفاصيل متطلبات الإجراءات - التي تكون الهيئة طرفاً فيها - الواردة في نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٤٤) وتاريخ ١٠/٣/ ١٤٤٥هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (ق / م / ١ / هـ / ٨/٢٠٢٤ / ت) وتاريخ ٢٠ / ١٠ / ١٤٤٥هـ مما يمثل هذا السجل ضمانً قويا للمشتري إذ أن المرحلة الأولى لقيد المطور العقاري في سجل قيد المطورين الموثوقين ليست مرحلة سهلة ولا يمكن تجاوزها إلا من قبل مطور متمكن ومتوفرة لديه الاشتراطات النظامية ليتم اعتماد قيده.

ثانياً: حصول المطور على ترخيص للمشروع المراد بنائه على الخارطة.

ليس كل مطور عقاري مسجل في قيد المطورين يمكن له البدء بتطوير المشروع العقاري المراد بيعه على الخارطة، بل يتوجب عليه بعد قيد اسمه في قيد المطورين أن يتقدم بطلب للهيئة العامة للعقار لمنحه الترخيص للمشروع المعني بالبيع على الخارطة مشفوعا بعدة اشتراطات، وقد نصت المادة السادسة من ذات النظام على هذه الاشتراطات:

1. يجب على المطور الراغب في بيع أو تأجير مشروعات عقارية على الخارطة -بعد قيد اسمه في سجل قيد المطورين- أن يقدم طلبًا إلى الجهة المختصة للحصول على الترخيص الخاص للمشروع العقاري مشفوعًا بما يلي:
أ- نسخة من السجل التجاري ساري المفعول، الذي يسمح له بمزاولة نشاط التطوير العقاري.
ب- شهادة عضوية الغرفة التجارية.
ج- نسخة من السجل الائتماني من شركة مرخص لها من الجهة المختصة بالخدمات الائتمانية.
د- رخصة بناء للمشروع العقاري سارية المفعول.
هـ- صك تسجيل الملكية (ساري المفعول) للعقار المراد تطويره.
و- نسخة من الاتفاقية المبرمة بينه وبين مالك الأرض أو مالك منفعتها بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.
ز- نسخة من الاتفاقية المبرمة بين المطور الرئيس والمطور الفرعي -إن وجدت- بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.
ح- التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية التي اعتمدتها الجهات المختصة.
ط- نسخة من العقد المبرم بينه وبين المكتب الاستشاري، بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.
ي- نسخة من العقد المبرم بينه وبين المحاسب القانوني، بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.
ك- دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع العقاري من مكتب استشاري تتضمن: تكاليف المشروع العقاري التقديرية، وأوجه الصرف اللازمة عليه، والتدفق النقدي له، والمدة الزمنية المتوقعة لتنفيذه.
ل- تعهد منه ببدء الأعمال الإنشائية للمشروع العقاري خلال (ستة) أشهر من تاريخ حصوله على الترخيص.
م- نموذج عقد بيع بينه وبين المشتري ومواعيد تسليم المبيع محددة باليوم بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة وغير متعارضة مع أحكام الشريعة الإسلامية.
ن- اتفاقية فتح حساب ضمان بينه وبين بنك مرخص له في المملكة، بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.
وللجهة المختصة إضافة أو تعديل بعض الشروط.

2. تبت الجهة المختصة في الطلب خلال (ثلاثين) يومًا من تاريخ استكمال المستندات المطلوبة، وإذا انقضت تلك المدة دون البت عُدَّ ذلك موافقة على الطلب. وفي حال رفض الجهة المختصة للطلب فيجب أن يكون القرار مسببًا.
وعلى الجهة المختصة أن تضع الاشتراطات اللازمة للموافقة على المشروع العقاري في كل مراحله، وتبين تلك الاشتراطات في اللائحة.

يُعَدّ اشتراط حصول المطور العقاري على ترخيص مسبق من الهيئة العامة للعقار لمباشرة نشاط بيع الوحدات العقارية على الخارطة أحد أهم الضمانات الوقائية التي أقرها النظام لحماية المشتري. وقد حرص المنظم السعودي على أن لا يتم منح هذا الترخيص إلا بعد استيفاء المطور مجموعة من المتطلبات المتنوعة التي تكفل التحقق من جديته وكفاءته وقدرته على تنفيذ المشروع.

[1] الهيئة العامة للعقار – الادلة – الدليل الإجرائي لبيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة .

كما تجدر الإشارة إلى أن المطور العقاري بعد حصوله على الترخيص للبدء في أعمال التطوير ليس له الحرية في تحديد الوقت المناسب للبدء بل عليه أن يباشر أعمال التطوير خلال ستة أشهر تبدأ من تاريخ حصوله على الترخيص، وقد اعتبرت الهيئة العامة للعقار في جدول المخالفات[2] الذي أنشأته في اطار تنظيم نشاط بيع العقار على الخارطة أن تأخر المطور في أعمال التطوير بعد حصوله على الترخيص بعد انقضاء ستة أشهر دون عذر مقبول مخالفة ويقابلها تدرج في العقوبات المقررة، حيث تبدأ بإنذار يتم توجيهه للمطور ومن ثم غرامة قدرها ٢ ٪ من قيمة المشروع العقاري في دراسة الجدوى المعتمدة في الترخيص وبما لا يتجاوز خمسمائة ألف ريال وفي حال التكرار فتكون العقوبة الثالثة حسب التدرج الشطب من سجل قيد المطورين.

ويتضح للباحثة أن اشتراط الحصول على الترخيص وفق هذه المتطلبات يعكس نهجاً وقائياً متقدماً في النظام السعودي لحماية المشتري، إذ لم يقتصر الأمر على مجرد إلزام المطور بالتسجيل أو الإفصاح بل تجاوزه إلى اشتراط توفر مقومات مالية وفنية وإدارية متكاملة. وهذا يحقق توازناً بين مصلحة المطور في دخول السوق العقارية ومصلحة المشتري في صيانة حقوقه وضمان جديّة المشروع.

لكن من وجهة نظري فإن فعالية هذه الضمانات لا تتحقق بمجرد النص عليها وإنما بمدى دقة الجهة المختصة في التحقق من صحة هذه المستندات ومتابعة التزام المطور بها بعد الترخيص. فاشتراط نموذج عقد يحدد مواعيد التسليم مثلاً يمثل حماية مهمة للمشتري، إلا أن قيمته الحقيقية تتجلى في قدرة الجهة المختصة على مراقبة مدى التزام المطور به. لذلك فإنني أرى أن المادة السادسة قد أرست قاعدة صلبة من الحماية الوقائية، إلا أن استكمال فعاليتها يستدعي تطوير آليات رقابية لاحقة تواكب مرحلة التنفيذ لضمان استمرار حماية حقوق المشتري حتى اكتمال المشروع.\

ثالثاً: حضر الإعلان عن المشروع العقاري قبل الحصول على الترخيص

يحظى الإعلان التجاري بأهمية بالغة بالنظر لتأثيره الفعال على جمهور المستهلكين. فهو المتحدث الرسمي عن نشاط التجار، وهو قناتهم للتسويق لمنتجاتهم. وهو وسيلة الجمهور للتعرف على السلع والخدمات. كما أنه يعد أداة استشارية مهمة عند اتخاذ القرارات الاستهلاكية على أن الهدف الرئيس من الإعلان يتمثل في عرض المشروع على الجمهور بغية إيجاد قبول يقترن بهذا الإيجاب وإبرام العقد. وبين أهمية الإعلان وخطورته تبرز مسألة حماية المستهلك كإحدى أولويات التشريع واهتماماته[3]

وقد وضح اهتمام المنظم على تنظيم الإعلان عن المشروع العقاري في نص المادة الثالثة من نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة واقامت المعارض للترويج عنه إلا بعد ترخيصه كما أوضحنا سلفا، إلا أن منع الإعلان بذاته يعد أداة رصينة لحماية المشتري.

والإعلان المضلل هو الذي يتضمن عرضًا أو بيانًا أو ادعاء كاذبًا يؤدي إلى خداع المستهلك، وتكوين انطباع مغلوط عن المنتج المعلن عنه، كأن يستخدم صورة غير حقيقية للمشروع[4].

فنجد أن حضر الإعلان عن المشروع العقاري إلا بعد صدور الترخيص من الجهة المختصة، يُعَدّ هذا النص من أبرز صور الحماية الوقائية التي اعتمدها المنظم السعودي لتعزيز الثقة في سوق البيع على الخارطة والحد من الممارسات الاحتيالية. فإن حماية المشتري في عقد البيع على الخريطة تبدأ من حضر الإعلانات المضللة والتي تتمثل في خطر الإعلان عن بيع الوحدات العقارية قبل الترخيص، ومن ثم يحرم التواطؤ مع المطور العقاري بشراء هذه الوحدات المخالفة، وفي الأخير يضر نفسه من حيث لا يدري؛ لأن المشروعات العقارية التي تقام بدون ترخيص عرضة للتوقف، ومن ثم يتعذر التسليم، وإن تم التسليم، فهي قائمة بشكل عشوائي غير خاضعة للمراقبة الهندسية السليمة، ومهدد بالإزالة.[5]

---

[2] قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (٣/٢٨/٥/٢٤) وتاريخ ١٤٤٦ / ٠٣ / ٢٦ هـ الموافقة على جدول تصنيف مخالفات نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ولائحته الهيئة العامة للعقار – جدول تصنيف مخالفات نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ولائحته التنفيذية والعقوبات المقررة لها

(3) البديرات محمد أحمد حماية المشتري في أثناء التعاقد على بيع عقار على الخارطة في النظام السعودي. "مجلة جامعة الملك سعود – الحقوق والعلوم السياسية مح 33 ع 1 :(2021) 77 – 110.

(4) عرفه التوجيه الأوروبي رقم (١١٤/٢٠٠٦) الصادر 12 / 12 / 2006 م ، بأنه: "الإعلان الذي يُضلل أو يمكن أن يؤدي إلى تضليل المستهلك بما قد يؤثر على قراره أو يلحق ضررا بمنافس".

(5)عرابي. مسعود عبود عبد المنعم "عقد البيع على الخريطة دراسة فقهية مقارنة." *مجلة البحوث الفقهية والقانونية* 48.48 (2025): 2569-2667.

على أن المنظم السعودي بشكل عام لم يحدد التضليل أو الخداع في الإعلانات، على الرغم من أنه يعاقب على الخداع أو الشروع في خداع المستهلك في ذاتية المنتج أو طبيعته، أو عناصره، أو صفاته الجوهرية أو مصدره. وفي بيع منتج مغشوش أو عرضه. وفي صنع منتجات مخالفة للمواصفات القياسية المعتمدة، أو إنتاجها، أو بيعها، أو عرضها[6].

ويلاحظ من الطرح السابق أن المنظم قد أدرك خطورة مرحلة الإعلان باعتبارها المرحلة الأولى التي يواجه فيها المشتري المشروع، فالقرار الشرائي غالباً ما يتأثر بالبيانات الإعلانية التي يقدمها المطور. ومن هنا فإن تقييد الإعلان بضرورة الحصول على ترخيص مسبق يعني أن كل ما يُطرح في السوق من مشروعات معلن عنها يخضع سلفاً لمراجعة رسمية تضمن وجود الحد الأدنى من الجدية والمصداقية، مما يحول دون إغراء المشترين بوعود وهمية أو بيانات غير صحيحة.

أن الدور الرقابي الذي تمارسه اللجنة في التثبت من صدقية الإعلانات في هذا النوع من النشاط. إضافة للأحكام المتقدمة وللأثر المترتب على الإعلان المضلل تدلل على صدقية الإعلان عن المشاريع العقارية على الخارطة من جهة، وتشكل في مجموعها ضمانًا كافيًا من شأنه حماية المشتري في المرحلة السابقة على إبرام العقد. لاسيما أن مخالفة المطور لضوابط الإعلان عبر تزوير موافقة اللجنة على الإعلان، أو التلاعب ببيانات الإعلان المرخص به بعد صدور قرار الترخيص، أو عدم الالتزام بضوابط الإعلان عموما يعد مخالفة إداريّة تُعرّض المخالف لوقف مزاوله نشاطه لمدة تتناسب مع المخالفة التي ارتكبها وجنائية تستوجب إحالته إلى المحكمة الجزائية المختصة لينال جزاءه.[7]

وأرى أن هذا التنظيم يمثل نقطة تحول مهمة في حماية حقوق المشتري في عقود البيع على الخارطة، إذ أن أكبر المخاطر التي يواجهها المشترون تكمن في الإعلانات المضللة التي تدفعهم إلى دفع مبالغ كبيرة قبل أن يتأكدوا من سلامة المشروع. وبذلك فإن منع الإعلان غير المرخص يقطع الطريق على مثل هذه الممارسات ويؤسس لبيئة تعاقدية أكثر أماناً، كما يسهم في تعزيز ثقة الأفراد في الاستثمار العقاري عبر هذا النمط التعاقدي.

غير ذلك أن فعالية هذا النص لا تتوقف على مجرد الحظر بل تستلزم وجود آليات رقابية صارمة لرصد المخالفات الإعلانية ومعاقبة القائمين عليها بسرعة وشفافية، إلى جانب إطلاق حملات توعية للمشترين بضرورة التحقق من تراخيص المشروعات قبل الإقدام على أي عملية شراء. فبهذا يكتمل دور النص النظامي ويصبح أداة فعالة ليس فقط في الردع وإنما أيضاً في بناء ثقافة وقائية تحمي المشتري وتضمن نزاهة السوق العقارية.

رابعاً : حصول المطور العقاري على صك تأشير لملكية الأرض التي سيشد عليها المشروع العقاري.

نصت المادة الثامنة من نظام بيع وتأجير مشروعات على الخارطة دون إخلال بأحكام نظام التسجيل العيني للعقار؛ على الجهة المختصة عند إصدار الترخيص الخاص للمشروع العقاري، طلب إجراء التأشير على صك تسجيل الملكية للعقار المراد تطويره (لدى الجهة المختصة بالتوثيق)

---

[6] المادة الثانية من نظام مكافحة الغش التجاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ١٩) وتاريخ ٢٣/٤/١٤٢٩هـ.

يعد مخالفًا لأحكام هذا النظام كل من:

1. خدع – أو شرع في الخداع – بأي طريقة من الطرق في أحد الأمور الآتية:
   أ – ذاتية المنتج، أو طبيعته، أو جنسه، أو نوعه، أو عناصره، أو صفاته الجوهرية.
   ب – مصدر المنتج.
   ج – قدر المنتج، سواء في الوزن، أو الكيل، أو المقاس، أو العدد، أو الطاقة، أو العيار.
2. غش – أو شرع – في غش المنتج.
3. باع منتجًا مغشوشًا، أو عرضه.
4. حاز منتجًا مغشوشًا بقصد المتاجرة.
5. صنع منتجات مخالفة للمواصفات القياسية المعتمدة، أو أنتجها أو حازها، أو باعها، أو عرضها.
6. استعمل آنية، أو أوعية، أو أغلفة، أو عبوات، أو ملصقات، مخالفة للمواصفات القياسية المعتمدة، وذلك في تجهيز – أو تحضير – ما يكون معدًّا للبيع من المنتجات.
7. عبأ منتجًا، أو حزمه، أو ربطه، أو وزعه، أو خزنه، أو نقله، بالمخالفة للمواصفات القياسية المعتمدة.
8. استورد عبوات، أو أغلفة، أو مطبوعات تستعمل في الغش، أو صنعها، أو طبعها، أو حازها، أو باعها، أو عرضها.
9. استورد منتجًا مغشوشًا.

[7] البديرات ، محمد أحمد، (2021)، مرجع سابق.

بعدم التصرف في ملكيته إلى أن تستكمل أعمال التطوير العقاري، ولا يرفع التأشير عن صك تسجيل الملكية لذلك العقار إلا بعد موافقة الجهة المختصة. وتحدد اللائحة الحالات التي يرفع فيها التأشير بعدم التصرف. وللمتضرر من قرار الجهة المختصة التظلم أمام اللجنة المنصوص عليها في المادة (الحادية والعشرين[8]) من النظام، كما أنه إذا كان الأرض مرهونة يشترط للتأشير على صك تسجيل الملكية للعقار المرهون، موافقة المرتهن وذلك وفق ما جاء في الفقرة الثانية من المادة السابعة عشر من اللائحة التنفيذية لنظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة[9].

إن الضمانات الوقائية المقررة للمشتري في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة تتدرج في طبيعتها من ضمانات إجرائية شكلية إلى ضمانات جوهرية موضوعية. وقد أوضحنا في الفقرة الأولى والثانية من هذا الفرع على وجوب قيد المطور العقاري في سجل المطورين العقاريين، ثم اشتراط حصوله على ترخيص قبل البدء في المشروع، فضلًا عن منع الإعلان عنه إلا بعد استيفاء الترخيص وتنظيم آلياته. وهذه الضمانات تمثل طبقة أولى من الحماية هدفها تصفية السوق ومنع دخول غير المؤهلين أو غير المرخص لهم، بحيث يطمئن المشتري إلى أن المطور خاضع لإشراف ورقابة الجهة المختصة منذ الخطوة الأولى.

أما المادة الثامنة فقد جاءت لتضيف بعدًا وقائيًا أكثر عمقًا، يتمثل في اشتراط أن تكون الأرض محل المشروع يتم التأشير على صك ملكيتها بعدم جواز التصرف فيها طوال فترة التطوير، كما أن المنظم في نظام التسجيل العيني للعقار[10] قد اشترط تسجيل كافة التصرفات التي تطرأ على المشروع العقاري أثناء تطويره في سجل خاص تنشأه الهيئة ويكون منفصلا عن السجل العقاري الأساسي لملكية العقار بدافع تقييد تلك التصرفات لحين اكتمال التطوير لذلك المشروع ومن ثم يُصدر السجل شهادة بذلك، ولا تكون هذه التصرفات نافذة ومنتجة لآثارها القضائية والإدارية إلا بهذا التسجيل.

ويتضح من هذا المقتضى أن المنظم أراد أن يغلق باب المخاطر المحتملة الناشئة عن بيع مشاريع محل نزاع أو قابلة للتصرف فيها لصالح الغير، وهو ما قد يعرّض المشترين لخطر ضياع حقوقهم. فالمشتري هنا يتعامل مع مطور يملك حقًا ثابتًا في الأرض محل المشروع، ومقيد بقيود نظامية تحول دون التصرف فيها أو رهنها أو نقلها قبل استكمال المشروع، بما يضمن استقرار العلاقة التعاقدية، فضلا عن ذلك فإن لا يحق لمالك الأرض وفق ما جاء في المادة الحادية والثلاثون من نظام التسجيل العيني للعقار [11] أن يطلب نقل تلك التصرفات التي تمت أثناء تطوير المشروع العقاري وقيدت في السجل الخاص للتطوير إلا بطلب رسمي يتقدم به للهيئة خلال ثلاثين يوم بعد اكتمال انجاز المشروع العقاري.

---

(8)المادة واحد وعشرين نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة:

1- يتولى النظر في مخالفات أحكام النظام واللائحة -عدا المخالفات الواردة في المادة (الرابعة والعشرين) منه- وإيقاع عقوبة الغرامة بما لا يتجاوز (مليون) ريال؛ لجنةٌ (أو أكثر) تشكل بقرار من المسؤول لمدة (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد، وتتكون من أعضاء لا يقل عددهم عن (ثلاثة)، ويحدد قرار تشكيلها من يتولى رئاستها، على أن يكون من المختصين في الشريعة أو الأنظمة، وتصدر قراراتها بالأغلبية، وتكون مسببة، ويعتمدها المسؤول .

2- تحدد اللائحة قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها ومكافآت أعضائها .

3- يجوز الاعتراض على قرارات اللجنة أمام المحكمة الإدارية خلال (ستين) يومًا من تاريخ الإبلاغ بالقرار

(9) المادة السابعة عشرة نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة:

1- فيما عدا العقارات المسجلة عينياً وفقاً لنظام التسجيل العيني للعقار؛ يؤشر على صك ملكية العقار -محل المشروع العقاري- لدى الجهة المختصة بالتوثيق بعدم التصرف في ملكيته إلى أن تستكمل أعمال التطوير العقاري، أو إلى أن يسجل العقار لدى السجل العقاري، وإصدار وثيقة التسجيل وفق نظام التسجيل العيني للعقار ولائحته.

2- يشترط للتأشير على صك تسجيل الملكية للعقار المرهون، موافقة المرتهن

(10)المادة التاسعة والعشرون نظام التسجيل العيني للعقار :

تنشئ الجهة المختصة سجلاً للعقارات الموصوفة على الخارطة مرتبطاً بالسجل العقاري، وتحدد اللائحة إجراءات ذلك.

المادة الثلاثون نظام التسجيل العيني للعقار:

تُسجل جميع التصرفات التي ترد على العقارات الموصوفة على الخارطة في السجل المشار إليه في المادة (التاسعة والعشرين) من النظام، وتحدد اللائحة إجراءات التسجيل، ويُصدر السجل شهادة بذلك، ولا تكون هذه التصرفات نافذة ومنتجة لآثارها القضائية والإدارية إلا بهذا التسجيل.

(11) المادة الحادية والثلاثون نظام التسجيل العيني للعقار:

1.على مالك العقار خلال (ثلاثين) يوماً من اكتمال إنجاز العقار الموصوف على الخارطة تقديم طلب لتحويل بياناته الواردة في السجل المشار إليه في المادة (التاسعة والعشرين) من النظام إلى السجل العقاري، وإصدار صك تسجيل الملكية له، وفقاً للإجراءات المحددة في النظام واللائحة .

ونستنتج من ذلك أن اشتراط التأشير بعدم التصرف يعد ضمانًا جوهريًا يتجاوز مجرد تحقق الملكية، لأنه يضع قيدًا عينيًا على العقار لا يزول إلا بموافقة الجهة المختصة[12]. وهذا القيد يشكل أداة رقابية بيد الجهة التنظيمية، ويمنح المشتري ثقة إضافية بأن حقوقه مرتبطة بأصل ثابت لا يمكن المساس به إلا في حالات محددة حصرتها اللائحة التنفيذية. وبذلك يصبح النص امتدادًا منطقيًا لما ورد في المادتين السابقتين، إذ إن حماية المشتري لا تكتمل إلا باجتماع جميع الضمانات التي تم توضيحها من خلال ضبط صفة المطور من خلال سجل القيد، ضبط مشروعية المشروع من خلال الترخيص، وضبط أساس منع التصرف بالملكية من خلال اشتراط قيد التصرف بالتأشير على صك ملكية الأرض.

ويلاحظ من ذلك أن هذا الضمان الوارد في المادة الثامنة يعكس درجة نضج تشريعي مهمة، إذ إن المنظم لم يكتفِ بالمتطلبات الشكلية والإجرائية بل توجه إلى صلب العملية التطويرية، وهو ملكية الأرض. فالملكية تمثل نقطة الانطلاق الحقيقية لأي مشروع عقاري، وعدم اشتراطها أو عدم تقييد التصرف فيها قد يفرغ بقية الضمانات من محتواها. كما أن آلية التأشير بعدم التصرف تُعتبر من أبرز الوسائل الوقائية التي تكفل استقرار العلاقة بين الأطراف، وتوازن بين مصالح المطور من جهة في المضي بالمشروع، ومصالح المشتري في الاطمئنان إلى أن أمواله مرتبطة بعقار محمي من التصرفات العقارية.

خامساً : فتح حساب الضمان خاص بالمشروع العقاري

يُعد حساب الضمان من أبرز الضمانات النظامية التي قررها المنظم السعودي لحماية حقوق المشتري في عقود بيع العقار على الخارطة، إذ يمثل أداة مالية رقابية تضمن توجيه المبالغ المدفوعة من المشترين أو الممولين لإنجاز المشروع المرخص فقط، بعيدًا عن مخاطر التلاعب أو إساءة التصرف.

وحساب الضمان هو حساب بنكي خاص بالمشروع العقاري تُودع فيه مبالغ المشترين أو الممولين أو المستأجرين، ويُدار من قبل المصارف أو المؤسسات المالية[13] بصفة "أمين الحساب" لحماية أموال المودعين. وقد وضعت الأنظمة الخليجية والسعودية قيودًا على السحب لضمان تخصيص الأموال للمشروع محل الحساب.

أولاً: نشأة الحساب وتخصيصه:

نصت المادة التاسعة من نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة على أن:

"ينشأ حساب ضمان مستقل باسم كل مشروع عقاري، ولا يُفعَّل إلا بعد الحصول على الترخيص الخاص للمشروع العقاري والتأشير على صك تسجيل الملكية للعقار المراد تطويره." ونستنتج من نص المادة أن فتح حساب الضمان يرتبط بشرطين جوهريين هما الترخيص والتأشير على الصك بعدم التصرف، مما يضمن سلامة الوضع النظامي للمطور وملكية الأرض، فيشكل الحساب حلقة أساسية من منظومة الحماية الوقائية والمالية.

كما حرص المنظم السعودي على أموال المستفيدين من المشروع سواء أكانوا مشترين أم مستأجرين والحكمة من ذلك هو ضمان المنظم عدم دخول تلك الأموال في الذمة المالية للمطور ولو لساعة واحدة، إذ من الممكن في ذلك الوقت أن يكون هناك أي حجز تنفيذي على حساب المطور، فيتم الحجز على أموال المودعين، والتي لا يجوز الحجز عليها لصالح دائني المطور، فقد جاء في المادة العاشرة من النظام" 1. يكون حساب الضمان مخصصًا لأغراض الصرف على المشروع العقاري المرخص له فقط، ولا يجوز الحجز على المبالغ المودعة فيه لمصلحة دائني المطور، 2. إذا حصل المطور أو مالك الأرض على تمويل للمشروع العقاري المرخص له، فيجب إيداعه في حساب الضمان، ويكون التصرف بمبلغ التمويل وفقًا لأحكام النظام واللائحة" [14].

2.يجوز –بناء على قرار صادر من الجهة المعنية بإصدار ترخيص التصرف في العقار الموصوف على الخارطة– اتخاذ الإجراءات اللازمة لتحويل بيانات العقار الموصوف على الخارطة الواردة في السجل المشار إليه في المادة (التاسعة والعشرين) من النظام إلى السجل العقاري، وإصدار صك تسجيل الملكية له، وفقاً للإجراءات المحددة فالي النظام واللائحة .

(12) يقصد بالجهة المختصة : الهيئة العامة للعقار

(13) المادة الأولى نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة

(14) الغامدي, حمدان بن درويش. "حماية حقوق المشتري في البيع على الخارطة في النظام السعودي." مجلة الشريعة والقانون بالقاهرة 43.43 (2024).

يتضح من هذا النص أنه يمنع أي خلط بين أموال المشروع وأموال المطور الخاصة أو التزاماته تجاه الدائنين، مما يعزز حماية المشتري من مخاطر إفلاس المطور أو تعثره. كما أنه يفرض إدخال التمويل في الحساب ذاته، لتبقى كل الموارد المالية المخصصة للمشروع تحت إشراف الجهة المختصة، وهو ما يحقق شفافية مالية كاملة.

ثانياً: تنظيم الصرف

نصت المادة الحادية عشرة من النظام على أن: " يكون الصرف من حساب الضمان بناءً على وثيقة صرف يوقعها المطور والمكتب الاستشاري والمحاسب القانوني، وفي الحالات الطارئة يجوز الصرف بطلب من الجهة المختصة، وفقًا لما تحدده اللائحة."

نلاحظ من هذا النص يضع آلية دقيقة للصرف من الحساب، تقوم على تعدد الجهات الموقعة بما يضمن الرقابة المتبادلة، ويمنع الانفراد بالقرار المالي. وهو ما يحول دون أي تصرف مالي غير مبرر، ويؤكد أن الحساب ليس مجرد أداة إيداع، بل أداة رقابة مالية محكمة.

ثالثاً: المصاريف غير الإنشائية

نصت المادة الثانية عشرة من النظام على أن:" يجوز للمطور طلب الصرف من حساب الضمان للمصاريف الإدارية والتسويقية -والمصاريف الأخرى غير الإنشائية للمشروع العقاري المرخص له- بنسبة لا تتجاوز (20%) من قيمة الوحدة العقارية المبيعة. وعلى المحاسب القانوني التأكد من ألا يتجاوز مجموع ما يصرف من حساب الضمان للمصاريف غير الإنشائية ما نسبته (20%) من إجمالي قيمة الوحدات العقارية المبيعة."

ويلاحظ من نص المادة أن القيد يضمن أن معظم أموال المشترين تُوجه للغرض الأساسي وهو الإنشاء، مع السماح بنسبة محددة للمصاريف الإدارية والتسويقية، تحقيقًا للتوازن بين مصلحة المطور في إدارة مشروعه ومصلحة المشتري في سرعة إنجازه.

رابعاً: التصرف في الفوائض

نصت المادة الثالثة عشرة من النظام:" يجوز للمطور -بعد موافقة الجهة المختصة- سحب ما يفيض عن التكلفة الفعلية الإجمالية لإنهاء المشروع العقاري وخدماته، بناءً على تقرير من المقاول والمكتب الاستشاري. على أن يبقي المحاسب القانوني ما نسبته (20%) في حساب الضمان، إلى حين انتهاء المشروع العقاري."

هذا النص يضع ضابطًا لاستفادة المطور من الفائض، بحيث لا يكون له حرية مطلقة في سحبه إلا بعد موافقة الجهة المختصة والتأكد من اكتمال المشروع. والاحتفاظ بنسبة 20% حتى الانتهاء يعد ضمانة إضافية لحماية المشترين من أي تقصير محتمل في المراحل الأخيرة.

خامساً: الاحتفاظ بنسبة بعد الإنجاز

نصت المادة الرابعة عشرة من النظام على أن: " يجب على المحاسب القانوني الاحتفاظ بنسبة (5%) من القيمة الإجمالية لتكلفة الإنشاءات في حساب الضمان، أو أن يقدم المطور للمحاسب القانوني ضمانًا بنكيًّا بالنسبة نفسها، وذلك بعد حصول المطور على شهادة الإنجاز. ولا يصرف المبلغ المحتفظ به في حساب الضمان للمطور إلا بعد انقضاء مدة (سنة) من تاريخ انتهاء المشروع العقاري المرخص له. أو في حال تقديم وثيقة تأمين على العيوب الخفية للمباني والإنشاءات وذلك وفقًا لما تحدده اللائحة."

يلاحظ من هذا النص هدف المنظم إلى حماية المشتري من العيوب الخفية التي قد تظهر بعد التسليم، وهو ما يعكس توجه المنظم إلى حماية ممتدة لما بعد انتهاء المشروع، وليس فقط أثناء التنفيذ.

سادساً: القوائم المالية وحق الاطلاع

نصت المادتان الخامسة عشرة والسابعة عشرة من النظام على التوالي أن " التزم المطور بتقديم قوائم مالية - يعدها المحاسب القانوني - لكل مشروع عقاري مرخص له؛ إلى الجهة المختصة، كما يحق للمشتري، أو المستأجر، أو من ينوب عنهما؛ الاطلاع على السجلات المحاسبية الخاصة به، وتزويده بنسخ منها، وفقًا لما تحدده اللائحة".

نجد أن هاتان المادتان تكفلان مستوى عالٍ من الشفافية، حيث تُلزم المطور بتقديم القوائم المالية للجهة المختصة وتتيح للمشتري حق الاطلاع على السجلات المحاسبية الخاصة به، وهو ما يعزز الثقة في النظام ويمنح المشتري أداة رقابية ذاتية.

ويلاحظ من ذلك كله أن النظام قدّم من خلال إنشاء حساب الضمان نموذجًا متكاملًا لحماية المشتري. فالحساب يمثل أداة مالية رقابية تتكامل مع بقية الضمانات الوقائية (قيد المطور، الترخيص، ملكية الأرض) ليشكل منظومة متماسكة تبدأ من التأكد من أهلية المطور وتنتهي بضمان جودة المشروع ومتابعته بعد الإنجاز.

كما يستنتج أيضا إن المنظم السعودي قد استلهم أفضل الممارسات العالمية في مجال التطوير العقاري، حيث أن حسابات الضمان (Escrow Accounts) تُعد من أهم الوسائل لحماية المشترين في مشاريع البيع على الخارطة في الأنظمة المقارنة. غير أن ما يميز النظام السعودي هو الجمع بين الرقابة النظامية والرقابة المهنية، إذ تتداخل في إدارة الحساب جهة مختصة ومكتب استشاري ومحاسب قانوني، وهو ما يحقق رقابة جماعية تمنع تغوّل أي طرف.

المطلب الثاني: الضمانات العلاجية

وفي هذا المطلب، فنبحث الضمانات العلاجية المقررة لحماية حقوق المشتري في عقد البيع على الخارطة، موضحين دورها في معالجة الإشكالات التي قد تطرأ بعد إبرام العقد، وبما يكفل تحقيق التوازن وحفظ حقوق المشتري

أولاً: التعويض عن التأخير في تسليم المشروع العقاري

نصت الفقرة الأولى من المادة العشرين من نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة على ما يلي "يلتزم المطور بإنهاء المشروع العقاري في الموعد المحدد لإنجازه. وفي حال التأخر عن تسليم الأرض أو الوحدة العقارية دون سبب خارج عن إرادته؛ فيستحق المشتري تعويضاً ماديًّا يحدد مسبقاً إن كانت أرضاً مطورة، أو أجرة مثلٍ إن كانت وحدة سكنية."

يُلاحظ من هذا النص أن المنظم قد ألزم المطور العقاري بإنهاء المشروع في الموعد المتفق عليه، وجعل عنصر الزمن جزءًا جوهريًا من التزاماته. فإذا أخل المطور بالتزامه بالتسليم في الوقت المحدد، ولم يكن هناك سبب خارج عن إرادته، ترتب على ذلك استحقاق المشتري للتعويض. وقد ميّز النص المذكور أعلاه بين حالتين إذا كان محل العقد أرضًا مطورة، استحق المشتري تعويضًا ماديًا يُحدد مسبقًا، وإذا كان محل العقد وحدة سكنية، استحق المشتري تعويضًا يعادل أجرة المثل لتلك الوحدة. ويظهر أن الهدف من هذا التنظيم هو ضمان جبر الضرر الذي يلحق بالمشتري نتيجة التأخير دون الحاجة إلى إثباته أمام القضاء، إذ يضع النظام تقديرًا مسبقًا للتعويض في إحدى الحالتين، وهو ما يختصر على المشتري وقتًا وجهدًا كبيرين. كما أن اشتراط أن يكون التأخير غير مبرر يؤكد حرص المنظم على مراعاة الظروف القاهرة[15] التي قد يتعرض لها المطور.

من هنا يبرز حرص المنظم على حماية الطرف الضعيف وضمان حسن تنفيذ الالتزام. وتتعاظم هذه الأهمية في بيع الوحدات على الخارطة، بسبب حاجة المشتري الملحة للسكن، ولوجود التفاوت الاقتصادي الكبير بين المتعاقدين الذي يفضي عادة إلى اختلال التوازن العقدي، فينصاع الراغب في الشراء لشروط المطور على الرغم من كونها مجحفة تفوح منها رائحة الاستغلال البين لحاجة المستهلك. أو لما تنطوي عليه من تعسف لا مجال لدفعه. من هنا مكن المنظم السعودي المشتري من الحصول على مبلغ أو نسبة مئوية محددة يدفعها المطور ، عند عدم تنفيذ التزامه أو التأخر في التنفيذ،[16] حيث حددت الهيئة العامة للعقار في جدول تصنيف مخالفات نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة في حال تأخر مباشرة المطور للأعمال الإنشائية للمشروع العقاري المرخص له بعد انقضاء (ستة أشهر) من تاريخ حصوله على الترخيص ، دون عذر مقبول بأن يعاقب بالإنذار في المرة الأولى، أما في المرة الثانية غرامة قدرها ٢ ٪ من قيمة المشروع العقاري في دراسة الجدوى المعتمدة في الترخيص وبما لا يتجاوز خمسمائة ألف ريال، وأخيراً يشطب من سجل قيد المطورين في حال تكرارها للمرة الثالثة.[17]

وأرى بذلك ، إن هذا النص يمثل حماية علاجية محورية للمشتري، إذ لا يكتفي بتحميل المطور المسؤولية المدنية عن التأخير، بل يرتب عليه التزامًا ماليًا مباشرًا يضمن إعادة التوازن العقدي. ومع ذلك، أرى أيضا أن النص لم يضع آلية دقيقة لاحتساب "أجرة المثل"، الأمر الذي قد يؤدي

---

(15) يقصد بالظروف القاهرة : "حادث استثنائي عام لا يمكن توقعه أو دفعه، يقع خارج إرادة المدين، ويجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً استحالة مطلقة، فيُعفى المدين من المسؤولية المدنية لانتفاء الخطأ في جانبه، وتنقضي الالتزامات تبعًا لذلك بانقضاء محلها."

(16) البديرات ، محمد أحمد، (2021)، مرجع سابق.

(17) جدول تصنيف مخالفات نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ولائحته الصادر الموافقة عليه بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (٣/٢٨/٥/٢٤) وتاريخ ١٤٤٦ / ٠٣ / ٢٦ هـ الهيئة العامة للعقار – جدول تصنيف مخالفات نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ولائحته التنفيذية والعقوبات المقررة لها

إلى تباين في التقدير عند التطبيق العملي. لذا كان من الأجدر أن تحدد اللوائح التنفيذية أو التعليمات الصادرة من الجهة المختصة ضوابط أو مؤشرات لحساب التعويض بشكل يحد من المنازعات المستقبلية.

ثانياً : معالجة حالة تعثر المشروع العقاري

نصت الفقرة الثانية من المادة العشرين من النظام على أنه "إذا حدث أي ظرف طارئ يترتب عليه عدم إكمال المشروع العقاري المرخص له، فللجهة المختصة -بالتشاور مع المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري للمشروع العقاري- اتخاذ التدابير اللازمة، بما يضمن إكمال المشروع العقاري المرخص له أو تصفيته وإعادة المبالغ المدفوعة للمشروع العقاري؛ وفقًا لما تحدده اللائحة."

تتناول هذه الفقرة وضعًا أكثر خطورة يتمثل في توقف المشروع العقاري وعدم إتمامه، وهو أحد أبرز المخاطر التي تهدد المشتري في عقود البيع على الخارطة. وقد منح المنظم الجهة المختصة سلطة التدخل المباشر لمعالجة هذا الوضع بما يحفظ حقوق المشترين، وذلك عبر خيارين رئيسيين:

- إكمال المشروع العقاري بما يضمن تسليم الوحدات للمشترين.

- أو تصفية المشروع وإعادة المبالغ المدفوعة لهم.

وقد ألزم النص الجهة المختصة بالتشاور مع المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري للمشروع قبل اتخاذ القرار، وهو ما يعكس حرص المنظم على أن يكون القرار مبنيًا على أسس مالية وفنية موضوعية، لا مجرد تقدير إداري.

ويتضح من هذا النص بأنه ضمانة علاجية ذات طابع جماعي، إذ إنه لا يحمي المشتري الفرد فقط، بل يضمن حماية جميع المشترين في المشروع محل التعثر، من خلال تدخل جهة رسمية تمتلك صلاحيات واسعة لحسم مصير المشروع. كما أن إعادة المبالغ المدفوعة للمشترين تمثل صمام أمان يحول دون ضياع أموالهم بالكامل.

ونرى أن هذا التنظيم يعكس فلسفة تشريعية متقدمة في حماية المشتري، إذ لا يُترك هذا الأخير لمواجهة المطور وحده أمام القضاء، بل تتدخل الدولة ممثلة في الجهة المختصة لضمان حفظ حقوقه. ومع ذلك، فإن النص لم يتطرق بشكل كافٍ لمسألة التعويض عن الأضرار الإضافية التي قد تلحق بالمشتري نتيجة توقف المشروع، كخسارة فرص استثمارية أو تكاليف بديلة، وهو ما يفتح المجال أمام المطالبة القضائية لإكمال جوانب الحماية. كما ترى الباحثة أن هذا التدخل الإداري يحتاج إلى مزيد من التنظيم التفصيلي في اللوائح، خاصة فيما يتعلق بآلية تصفية المشروع وإجراءات إعادة المبالغ للمشترين بالسرعة الكافية.

ثالثاً: إيقاف المشروع عند وقوع المخالفة

نصت الفقرة الثالثة من المادة العشرين من نظام بيع وتأجير مشروعات على الخارطة على أنه " إذا وقعت مخالفة لأحكام النظام أو اللائحة، فللجهة المختصة اتخاذ التدابير اللازمة بما في ذلك إيقاف المشروع العقاري المرخص له إلى حين إزالة المخالفة."

يُفهم من هذا النص أن المنظم لم يكتفِ بتقرير التعويض عن التأخير أو التدخل عند تعثر المشروع كما جاء في الفقرتين السابقتين، بل أضاف ضمانة علاجية أخرى تتمثل في منح الجهة المختصة صلاحية إيقاف المشروع مؤقتًا عند وقوع مخالفة للنظام أو اللائحة التنفيذية، وذلك حتى تتم إزالة هذه المخالفة.

ونستنتج من هذا النص بأنه علاجًا مباشرًا للمخاطر التي قد تلحق بالمشتري نتيجة استمرار المخالفات، إذ إن ترك المشروع قائمًا في ظل وجود مخالفات قد يترتب عليه استلام المشتري لوحدة عقارية غير مطابقة للشروط النظامية أو المواصفات الفنية. وبذلك يكون تدخل الجهة المختصة بإيقاف المشروع وسيلة لإعادة الأمور إلى مسارها الصحيح، وضمانًا للمشتري بأن الوحدة التي سيتسلمها لاحقًا ستكون خالية من العيوب النظامية أو المخالفات.

ونرى أن هذه الفقرة تؤكد تكامل منظومة الضمانات العلاجية التي قررها المنظم في المادة العشرين، إذ إنها تقف جنبًا إلى جنب مع التعويض عن التأخير والتدخل عند تعثر المشروع لتشكل شبكة أمان شاملة للمشتري. غير أن الباحثة ترى في الوقت ذاته أن النص لم يوضح ما إذا كان للمشتري الحق في المطالبة بتعويض إضافي إذا أدى إيقاف المشروع إلى تأخير جديد في التسليم، وهو ما يستدعي مزيدًا من التفصيل في اللوائح التنفيذية لتحقيق التوازن الكامل بين مصلحة المشتري في الحماية ومصلحة المطور في إكمال المشروع.

يتضح مما سبق أن المادة العشرين من نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة قد أرست منظومة متكاملة من الضمانات العلاجية لحماية المشتري. فقد قررت الفقرة الأولى حق المشتري في التعويض عند التأخير في تسليم المشروع، بينما جاءت الفقرة الثانية لتمنح الجهة المختصة سلطة معالجة تعثر المشروع إما بإكماله أو تصفيته وإعادة المبالغ المدفوعة، ثم عززت الفقرة الثالثة هذه الحماية من خلال تمكين الجهة المختصة من إيقاف المشروع عند وقوع مخالفات إلى حين تصحيحها.

المبحث الثاني

دور الجهات الرقابية في تفعيل هذه الضمانات في الواقع العملي

يشكل الدور الرقابي الذي تضطلع به الجهات المختصة أحد الركائز الأساسية في ضمان فاعلية الضمانات المقررة لحماية المشتري في عقد بيع العقار على الخارطة إذ تسهم هذه الجهات في متابعة تنفيذ المشروعات والتأكد من التزام المطورين العقاريين بأحكام النظام واللوائح ذات الصلة كما تعمل على معالجة أي مخالفات أو تجاوزات قد تؤثر في حقوق المشتري أو تعطل إنجاز المشروع وسيتم في هذا المطلب بيان دور الجهات الرقابية ذات العلاقة في حماية المشتري وآليات تدخلها لضمان سلامة تنفيذ العقود من خلال أربعة مطالب على النحو الآتي:

المطلب الأول: الإشراف على المشروعات العقارية وقاعدة البيانات وسجل المطورين

نصت المادة الرابعة من النظام على أن " 1-تتولى الجهة المختصة وفقًا للنظام ما يلي : الإشراف على المشروعات العقارية، بما في ذلك إصدار التراخيص اللازمة لها، ومتابعة تنفيذها، والرقابة والتفتيش عليها. ويجوز للمسؤول إسناد بعض تلك المهمات إلى القطاع الخاص، وفقًا لأحكام النظام واللائحة، 2-إعداد قاعدة بيانات للعموم خاصة بالمشروعات العقارية المرخص لها وفق النظام. وتحدد اللائحة البيانات الواجب تضمينها في قاعدة البيانات.،3- إعداد سجل خاص يسمى (سجل قيد المطورين). وتحدد اللائحة ضوابط وإجراءات القيد.

ويتضح من هذه المادة أن المنظم السعودي تبنّى نهجًا مؤسسيًا قائمًا على الرقابة المسبقة والمستمرة على حد سواء. فالإشراف على المشروعات العقارية لا ينحصر في إصدار الترخيص فحسب، بل يمتد ليشمل متابعة مراحل التنفيذ ميدانيًا ورقابيًا، وهو ما يمنع كثيرًا من الإشكالات التي قد يواجهها المشتري في المستقبل مثل تأخير الإنجاز أو مخالفة المواصفات. ويعكس هذا التوجه التزام المنظم بمبدأ "الرقابة الوقائية" قبل حدوث المخالفة، ومبدأ "الرقابة التصحيحية" بعد وقوعها. كما أن إنشاء قاعدة بيانات متاحة للعامة يُعد من أهم أدوات تعزيز الشفافية، حيث يصبح المشتري قادرًا على الاطلاع على حالة المشروع ومراحله والمطور المسؤول عنه، الأمر الذي يحد من القرارات الاستثمارية المبنية على معلومات ناقصة أو مضللة. هذه الآلية تقارب ما هو معمول به في بعض التشريعات المقارنة، مثل التجربة الإماراتية حيث أن الطبيعة التنظيمية والتي تأخذ بها تشريعات عدة منها تشريع إمارة أبوظبي وتشريع إمارة دبي في ضوء العلاقة التنظيمية تسجيل المطور العقاري في السجل الخاص بالمطورين العقاريين، والذي تقوم الجهة الإدارية بالإشراف عليه، وتنظيم الأعمال التي يجب أن يقوم بها المطور العقاري، وفي الوقت نفسه يلزم على الجهة الإدارية أن تراجع وتشرف على الأعمال والواجبات التي يقوم بها المطور في إطار القانون، والتأكد من عدم قيامه بأي مخالفات تجاه الغير، خاصة وأن مثل هذه المشروعات التي يقوم بها المطورون العقاريون تعد من قبيل الأموال العامة، والتي يتعاظم معها الدور الرقابي للدولة وتنظيم الأعمال التي تشتمل عليها وذلك تحقيقا للصالح العام[18].أما سجل قيد المطورين فهو يمثل معيارًا مهنيًا لضمان أن المطورين المدرجين فيه مؤهلون ماليًا وفنيًا وقانونيًا للوفاء بالتزاماتهم كما أوضحنا سابقا، وهذا لا يحمي المشتري فحسب، بل يعزز الثقة العامة بالسوق العقارية ويمنع دخول غير المؤهلين الذين قد يتسببون في تعثر المشاريع أو الإضرار بحقوق المشترين. وينبين لنا أن هذه المادة تعدّ حجر الأساس في بناء منظومة الحماية للمشتري. فهي تتيح له التحقق المسبق من المطور والمشروع، بما يقلل من المخاطر قبل الدخول في العقد. كما أن إتاحة المجال لمشاركة القطاع الخاص في الرقابة يُعد خطوة حديثة تعكس التوجه نحو الحوكمة التشاركية، لكنها تحمل في ذات الوقت مخاطر محتملة تتعلق بتضارب المصالح أو ضعف الاستقلالية إذا لم توضع آليات رقابية فعالة. وعليه فإن قاعدة البيانات وسجل المطورين لا يمثلان مجرد أدوات إدارية، بل يشكلان أدوات واضحة تُمكّن المشتري من ممارسة رقابة ذاتية وواعية، مما تُفعل هذه المادة لضمانات وقائية استباقية ذات أثر مباشر على استقرار المعاملات العقارية.

(18) السعيدي، موزة سويد سالم، بيع العقار على الخارطة وَفق قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة دراسة مقارنة، جامعة الأمارات المتحدة، رسالة ماجستير غير منشورة(2018)، 13-15.

المطلب الثاني: الرقابة على الوسطاء العقاريين

تعرف الوساطة العقارية على أنها ممارسة نشاط التوسط في إتمام صفقة عقارية بين أطرافها؛ وذلك مقابل الحصول على عمولة. ويشمل ذلك الوساطة الإلكترونية من خلال وسائل التقنية؛ كالمواقع الإلكترونية ومنصات التواصل الاجتماعي ونحوها. وبذلك فقد تدخل الوساطة العقارية في نشاط بيع العقار على الخارطة مما تطلب معها تنظيم الجهة المختصة لتدخل الوسيط العقاري بين المشتري والمطور العقاري للإشراف على آلية التسويق المتممة لعملية الشراء. وعليه نصت المادة الخامسة من النظام على أن للجهة المختصة أن تطلب من المطور -إذا رغب في تسويق المشروع العقاري من خلال وسيط عقاري تزويدها بنسخة من الاتفاقية المبرمة مع الوسيط العقاري، وذلك وفقًا لما تحدده اللائحة. ونستنتج من هذه المادة أن المنظم قد أدرك أن مرحلة التسويق هي الحلقة الأولى التي يتعامل معها المشتري، وأنها الأكثر عرضة للتأثير النفسي والإغراءات التجارية. ومن هنا جاءت هذه المادة لتؤكد أن التسويق ليس نشاطًا تجاريًا حرًا بالكامل، بل يخضع للرقابة النظامية حمايةً للمشتري من أي ممارسات تضليلية. ويُلاحظ أن هذه الرقابة لا تقتصر على الجوانب الشكلية للاتفاقية، بل تمتد إلى المضمون، بما يحقق توازنًا بين حرية الأطراف في التعاقد وبين المصلحة العامة المتمثلة في حماية المستهلك العقاري. ولعل [19]إلزام المطور بتقديم نسخة من اتفاقية الوساطة للجهة المختصة يحقق عدة أهداف وهي: التأكد من مطابقة بنودها للنظام، منع الوسطاء من وضع شروط مجحفة أو غير مشروعة، وضمان التزامهم بالمصداقية والموضوعية في ترويج المشروع. وهذه الرقابة غير المباشرة تسهم في تعزيز العدالة التعاقدية بين المشتري والمطور عبر ضبط الوسيط الذي قد يمثل أحيانًا أداة ضغط غير منصفة على المشتري. كما أن هذا الالتزام يوفر للجهة الرقابية قاعدة بيانات دقيقة عن طبيعة التعاقدات السائدة في السوق، وهو ما يمكنها لاحقًا من رصد الاتجاهات والممارسات الأكثر شيوعًا، واتخاذ القرارات التصحيحية متى دعت الحاجة. وهذا يؤكد على الآلية الرقابية غير المباشرة ولكنها آليه فعالة من قبل الجهات الرقابية,

المطلب الثالث: الرقابة على المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري

نصت المادة الثامنة عشر من النظام على أنه " 1. يجوز للجهة المختصة أن تطلب من المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري تزويدها بالمعلومات والبيانات التي ترى ضرورة الاطلاع عليها، ويجوز لها أيضًا أن تستعين بمن تراه للتدقيق في تلك المعلومات والبيانات.2. يجوز للجهة المختصة طلب تقرير عن سير المشروع العقاري المرخص له من المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري، وفقًا لما تحدده اللائحة".

ويلاحظ من نص المادة الثامنة عشر أن النظام قد منح الجهة المختصة صلاحية طلب المعلومات والبيانات من المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري والاستعانة بمن تراه مناسبًا للتدقيق فيها، كما يجوز لها طلب تقارير دورية عن سير المشروع العقاري وفقًا لما تحدده اللائحة. ويظهر من ذلك أن المنظم لم يحصر الرقابة في الجانب الإداري فقط، بل وسع نطاقها ليشمل الجوانب المالية والفنية، تأكيدًا لدور المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري كجهات محايدة ومتخصصة تكشف أوجه الخلل المالي أو الفني التي قد تمس حقوق المشتري.

ونستنتج من ذلك إن إلزام المطور بالخضوع لهذه الرقابة الفنية والمحاسبية يعزز الشفافية ويمنع التلاعب بالبيانات أو إخفاء المشكلات الفنية، مما يحدّ من النزاعات ويقوي الثقة في السوق العقاري. كما أن إتاحة الاستعانة بجهات تدقيقية إضافية يضمن الموضوعية ويمنع احتكار المعلومات. وقد تبنت دول مثل الإمارات وقطر ذات النهج، إذ أظهرت التجربة أن تقارير المحاسبين والاستشاريين ترفع من موثوقية السوق وتطمئن المشترين، وهو ما يتوافق مع توجه المنظم السعودي. وشددت الهيئة العامة للعقار على التزام المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري بمهامهما الرقابية، وحددت عقوبات للمخالفات الواردة في جدول المخالفات، أبرزها الامتناع عن الإبلاغ عن أي مخالفة أو الامتناع عن تقديم التقارير

---

(19) المادة الخامسة نظام الوساطة العقارية.

تتولى الهيئة ما يلي:

1. إعداد نماذج العقود الإلزامية والاسترشادية الواردة في النظام.
2. إعداد برامج وآليات للتحفيز على ممارسة الوساطة العقارية والخدمات العقارية المشمولة بأحكام النظام.
3. تحديد الاشتراطات والمواصفات لوسائل التسويق العقاري.
4. إعداد المعايير والضوابط اللازمة لممارسة الوساطة العقارية.
5. إعداد إجراءات ضبط المخالفات، وتلقي البلاغات والشكاوى.

المطلوبة[20]. ويتضح لنا أن المادة الثامنة عشر تمثل قاعدة أساسية لحماية المشتري، إذ تعالج المخاطر المالية والفنية بآلية عملية قائمة على تقارير موضوعية، بما يعزز مبدأ الشفافية المؤسسية والحوكمة في القطاع العقاري.

كما نصت المادة التاسعة عشر من النظام على أنه " 1. يجب على كل من المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري -كل فيما يخصه- إبلاغ الجهة المختصة عن أي مخالفة لأحكام النظام أو اللائحة يطلع عليها بحكم عمله.2. إذا ثبت للجهة المختصة قيام المطور أو المحاسب القانوني أو المكتب الاستشاري بارتكاب أي مخالفة لأحكام النظام أو اللائحة؛ فعليها إبلاغ المخالف بذلك كتابيًّا وتحديد مهلة له لتصحيح المخالفة، وذلك دون إخلال بتطبيق العقوبات الواردة في النظام في حقه. ويجب على المخالف إشعار الجهة المختصة كتابيًّا بتصحيح المخالفة خلال تلك المهلة.3. إذا ثبت للجهة المختصة قيام البنك بارتكاب أي مخالفة لأحكام النظام أو اللائحة، فعليها إشعار البنك المركزي السعودي بذلك كتابيًّا".

ونلاحظ من نص المادة التاسعة عشر أن النظام ألزم كلًّا من المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري بإبلاغ الجهة المختصة عن أي مخالفة لأحكام النظام، وأوجبت إخطار المخالف بمهلة لتصحيحها قبل توقيع العقوبة، كما ألزمت بإشعار البنك المركزي عند مخالفة البنوك. حيث أن ذلك يعكس ذلك إدراك المنظم لأهمية الرقابة التشاركية بين الجهات المهنية والرقابية، إذ تتطلب بعض المخالفات خبرات مالية وفنية دقيقة لا تتوافر للجهات الإدارية وحدها. ويُعد هذا الالتزام واجبًا نظاميًا يعزز الانضباط ويمنع التواطؤ، في حين أن التدرج في الجزاءات (إنذار، غرامة 0.5%، ثم 1% من قيمة المشروع بحدود معينة) الواردة في جدول تصنيف المخالفات والعقوبات المعتمد بقرار الهيئة رقم (3/28/م/24) وتاريخ 26/ 03/ 1446هـ، يجسد فلسفة متوازنة بين الردع وتمكين الأطراف من التصحيح الذاتي. ويتبين إن هذه المنظومة الرقابية المتعددة المستويات ترسخ مبادئ الشفافية والانضباط المهني، وتُطمئن المشتري إلى أن حقوقه تخضع لرقابة دقيقة من الجهات المختصة. كما أن هذا التنظيم يعكس رؤية حديثة تتماشى مع الممارسات الدولية في حماية المستثمرين، ويؤكد أن هدف المنظم ليس العقوبة بحد ذاتها، بل ضمان استقرار السوق العقاري وتحقيق المصلحة العامة. لذا، فإن الرقابة على الوسطاء تمثل امتدادًا للضمانات الوقائية، وتكشف حرص المنظم على أن تكون الحماية شاملة لجميع مراحل العلاقة التعاقدية. كما أن هذه المادة تُظهر تطورًا في الفكر النظامي السعودي باتجاه تنظيم السوق العقارية بشكل شامل، بدءًا من المطور وحتى القنوات التسويقية. ويُضاف إلى ذلك أن الرقابة على الوسطاء تمنح المشتري إحساسًا بوجود مظلة نظامية تحميه من أي استغلال، وهو ما يعزز ثقة الأفراد بالسوق العقارية ويشجع على الاستثمار فيها، الأمر الذي يتوافق مع توجهات رؤية المملكة 2030 نحو زيادة الشفافية ورفع مستوى الحوكمة في القطاع العقاري.

المطلب الرابع: دور المفتشين ولجان النظر في المخالفات والعقوبات

يُعدّ نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة منظومة رقابية متكاملة تبدأ بالمفتشين وتنتهي بلجان النظر في المخالفات، حيث يمثل المفتشون الذراع الميدانية للهيئة العامة للعقار، بينما تشكل اللجان الذراع القضائية وشبه القضائية للفصل في المخالفات وتوقيع العقوبات.

أولاً: دور المفتشين

قد نصّت الفقرة الخامسة من المادة الثانية من اللائحة التنفيذية للنظام على اختصاص الهيئة والتي جاء فيها التالي: «الإشراف على تنظيم النشاط، والرقابة والتفتيش على سائر أعماله»، وبذلك تكون الهيئة قد منحت موظفيها المختصين صفة الضبطية النظامية، في حين أوضحت المادة الثانية والعشرون من النظام أن يتولى مفتشون -يصدر بتحديدهم قرار من المسؤول- مجتمعين أو منفردين ضبط مخالفات أحكام النظام واللائحة، وإثباتها، والتحقيق فيها، وتحدد اللائحة آلية عملهم. ويتبيّن من ذلك أن للمفتشين دورًا محوريًا في كشف الانحرافات وضمان التطبيق العملي للنصوص النظامية، من خلال الجولات الميدانية وإعداد محاضر الضبط التفصيلية وإحالتها للهيئة، بما يحقق رقابة فاعلة تحمي المشتري من أي إخلال بالالتزامات النظامية.

حيث يتميّز هذا الدور بالمرونة والضبط المؤسسي، إذ حدد المنظّم آلية عمل المفتشين بما يوازن بين فاعلية الرقابة وضمان حقوق الأطراف، وأتاح ممارسة العمل بشكل فردي أو جماعي بحسب طبيعة الحالة. وتبرز أهمية ذلك في منع التعسف في استعمال السلطة وتعزيز الشفافية. وترى الباحثة أن فاعلية التفتيش مرهونة بالكفاءة والاستقلالية، مما يستوجب تأهيل المفتشين وتدريبهم المستمر وضمان حيادهم. كما يُستحسن توسيع مهامهم لتشمل إعداد تقارير دورية وقائية تسهم في تجنّب المخالفات قبل وقوعها.

[20]جدول تصنيف مخالفات نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ولائحته الصادر الموافقة عليه بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (٣/٢٨/٥/٢٤) وتاريخ ١٤٤٦ / ٠٣ / ٢٦ هـ الهيئة العامة للعقار – جدول تصنيف مخالفات نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ولائحته التنفيذية والعقوبات المقررة لها

ثانياً: دور لجان النظر

تنص المادة الواحد والعشرون من النظام على أن" 1.يتولى النظر في مخالفات أحكام النظام واللائحة -عدا المخالفات الواردة في المادة (الرابعة والعشرين) منه- وإيقاع عقوبة الغرامة بما لا يتجاوز (مليون) ريال؛ لجنةٌ (أو أكثر) تشكل بقرار من المسؤول لمدة (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد، وتتكون من أعضاء لا يقل عددهم عن (ثلاثة)، ويحدد قرار تشكيلها من يتولى رئاستها، على أن يكون من المختصين في الشريعة أو الأنظمة، وتصدر قراراتها بالأغلبية، وتكون مسببة، ويعتمدها المسؤول،2.تحدد اللائحة قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها ومكافآت أعضائها،3.يجوز الاعتراض على قرارات اللجنة أمام المحكمة الإدارية خلال (ستين) يومًا من تاريخ الإبلاغ بالقرار"

ويُفهم من ذلك أن المنظّم أراد إرساء آلية متخصصة وسريعة للفصل في المخالفات، تجمع بين السرعة والضمانة القضائية. كما فوّضت المادة الثالثة والعشرون الجهة المختصة بإعداد جدول تصنيف المخالفات والعقوبات، وهو ما صدر لاحقًا بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (3/28/5/24) لعام 1446هـ. . وعليه فأن الطبيعة شبه القضائية لهذه اللجان تجسّد نموذجًا متوازنًا بين الإدارة والعدالة، إذ تكرّس الشفافية وتضمن الرقابة القضائية من خلال الطعن أمام المحكمة الإدارية. وبهذا، يشكل تكامل دور المفتشين واللجان تسلسلًا رقابيًا وعدليًا متكاملًا يحمي المشتري ويعزز الثقة في السوق العقارية، حيث تُرصد المخالفة ميدانيًا وتُفصل فيها نظاميًا ضمن بيئة تنظيمية عادلة وشفافة توازن بين حماية المشتري واستقرار السوق العقارية.

الخاتمة:

تناولت الدراسة موضوع الضمانات المقررة لحماية حقوق المشتري في عقد بيع الوحدات العقارية على الخارطة في النظام السعودي. وقد عرضنا في المبحث الأول، الضمانات بنوعيها الوقائي والعلاجي. كما تطرقنا في المبحث الثاني إلى دور الجهات الرقابية في تفعيل هذه الضمانات على أرض الواقع. آملين أن تسهم النتائج والتوصيات المطروحة في تطوير المنظومة التي تعزز حماية حقوق المشتري في هذا النوع من العقود.

النتائج:

توصلت الباحثة من خلال هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج وهي:

1. يتضح أن الضمانات الوقائية كإلزام المطور بالتسجيل في سجل قيد المطورين والحصول على التراخيص اللازمة تشكّل حاجزاً استباقياً يحمي المشتري قبل بدء المشروع.

2. تبيّن أن الضمانات العلاجية، مثل التعويض عن التأخير أو معالجة تعثر المشروع، تضمن حقوق المشتري في حال وقوع مشكلات خلال التنفيذ.

3. أثبت البحث أن دور الجهات الرقابية في الإشراف على المشروعات وقاعدة البيانات يعزز الشفافية ويتيح للمشتري الاطلاع المسبق على حالة المطور والمشروع، مما يقلل من المخاطر.

4. أظهرت الدراسة أن الرقابة على الوسطاء العقاريين والمحاسبين القانونيين تسهم في ضمان العدالة التعاقدية ومنع الممارسات التضليلية.

5. تبيّن لنا أن المنظّم السعودي اعتمد منظومة رقابية متكاملة ومتعددة المستويات تبدأ بالإشراف المؤسسي على المشروعات وتنتهي بالرقابة القضائية عبر لجان النظر، بما يضمن تطبيق الضمانات المقررة للمشتري على نحو فعّال ومتوازن.

6. أظهرت الدراسة أن الشفافية والحوكمة تمثلان محورًا أساسيًا في حماية المشتري، ويتجسد ذلك من خلال قاعدة البيانات وسجل قيد المطورين، اللذين يتيحان للمشتري ممارسة رقابة ذاتية مبنية على المعلومة الموثوقة.

7. أكدت الدراسة أن الرقابة على الوسطاء والمحاسبين القانونيين والمكاتب الاستشارية تشكّل ضمانات مهنية وفنية تحصّن السوق من الممارسات المخالفة، وتحدّ من المخاطر المالية والفنية التي قد تمس حقوق المشتري.

8. اتضح أن دور المفتشين ولجان النظر يرسّخ مبدأ التكامل بين الرقابة الإدارية والقضائية، من خلال رصد المخالفات ميدانيًا والفصل فيها ضمن إطار نظامي عادل يحقق حماية فعالة للمشتري واستقرارًا للسوق العقاري.

التوصيات:

1. توصي الدراسة بتطوير آليات رقابية إضافية تضمن التنسيق المستمر بين الجهة المختصة والجهات المهنية لضمان تطبيق أحكام النظام بفعالية.

2. توصي الدراسة بضرورة تعزيز كفاءة واستقلالية المفتشين من خلال برامج تدريبية متخصصة وآليات متابعة دورية، لضمان فاعلية الرقابة الميدانية وتحقيق مبدأ العدالة الوقائية.

3. توصي الدراسة بتطوير قاعدة البيانات وسجل المطورين ليشملا مؤشرات أداء ومعلومات مالية وفنية محدثة، بما يرفع من مستوى الشفافية ويمكّن المشترين من اتخاذ قرارات مبنية على بيانات دقيقة.

4. توصي الدراسة بتوسيع نطاق التعاون بين الجهة المختصة والجهات المهنية كالمكاتب الاستشارية والمحاسبين القانونيين، من خلال إنشاء منظومة تبادل معلومات موحدة تعزز الرقابة التشاركية وتمنع تضارب المصالح في السوق العقاري.

المراجع :

أبو دان، أحمد محمود محمد و رامي علي إبراهيم وشاح(2022م)، *عقد بيع العقار على الخارطة: دراسة تحليلية مقارنة"* رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الأزهر في غزة، غزة.

امرابط، طه،(2021م) *حماية الطرف الضعيف في العقد*، جامعة غرداية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، رسالة ماجستير غير منشورة،.

أهمية العقار في الاقتصاد السعودي ودوره في التنمية الوطنية (2025) تم الدخول عليه 12/ 1/ 2025م . متاح على الرابط أهمية العقار في الاقتصاد السعودي ودوره في التنمية الوطنية - thebigtriceonline

البديرات محمد أحمد، (2021م) *"حماية المشتري في أثناء التعاقد على بيع عقار على الخارطة في النظام السعودي.* "مجلة جامعة الملك سعود - الحقوق والعلوم السياسية مح 33 ع 1 . 77 – 110

جدول تصنيف مخالفات نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم

(٣/٢٨/٥/٢٤) وتاريخ ١٤٤٦ / ٠٣ / ٢٦ هـ الهيئة العامة للعقار - جدول تصنيف مخالفات نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ولائحته التنفيذية والعقوبات المقررة لها

حسين، رضا جبار،(2024م) *" عقد بيع العقار على الخارطة: دراسة تحليلية ،"* مجلة الدراسات المستدامة مج 6، ملحق: 2875-2898.

الحشيمي، لينا جميل،(2014م) *بيع العقار تحت الإنشاء دراسة مقارنة*، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت، الطبعة الأولى،.

خليل، مجدي حسن،(2020م) *"الضمانات القانونية الخاصة لمشترى العقار على الخارطة وفق التشريعات العقاريةالإمارة دبي دراسة مقارنة"* مجلة العلوم القانونية مج 6، ع 12. 192 – 254.

خماس، محمد.، (2025م) *مفهوم بيع العقار على الخارطة وطبيعته القانونية*، مجلة المبدأ للبحوث القانونية، الجامعة العراقية – كلية القانون، العدد (38)، متاح عبر الرابط: https://www.mabdaa.edu.iq/wp-content/uploads/2025/01/38-مفهوم-بيع-العقار-على-الخريطة.pdf.

السعيدي، موزة سويد سالم،(2018م) بيع العقار على الخارطة وَفق قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة دراسة مقارنة، جامعة الأمارات المتحدة، رسالة ماجستير غير منشورة، 13-15.

عبد، أحمد هاشم، ومثنى عبد الكاظم ماشاف، (2017 م) *عقد بيع عقار على الخارطة (دراسة مقارنة)*، مجلة كلية القانون، جامعة ميسان، المجلد (1)، العدد (29–30).

عبد السلام أحمد، *عقد بيع البناء على الخارطة في النظام السعودي (2030)*تم الدخول بتاريخ 2024/04/15 متاح على الرابط /https://jordan-lawyer.com/2022/09/27/off-plan-construction-sale-contract

عبد الله، محمد صديق محمد، (م2017) *" النظام القانوني لعقود العقارات على الخرائط: دراسة تحليله مقارنة"*، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، ع 64، 234- 275.

عرابي. مسعود عبود عبد المنعم (2025م):*"عقد البيع على الخريطة دراسة فقهية مقارنة." مجلة البحوث الفقهية والقانونية* ، 2569-2667.

العساف، فيصل صطّوف ، أبا العلا، سلطان فيحان، (2024م) *" العقود المدنية وفقاً لنظام المعاملات المدنية"*. الطبعة الأولى ، الشقيري للنشر وتقنية المعلومات،

اللائحة التنفيذية نظام بيع ومشروعات عقارية على الخارطة الصادر بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (ق/ م / إ / هـ / 2024 / ت) وتاريخ 20 / 10/ 1445 هـ الهيئة العامة للعقار - اللائحة التنفيذية لنظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة

مصطفي راتب حسن، (2024م) *الإطار القانوني لبيع العقار على الخارطة*، المجلة القانونية مج 19، 2 2 ، 1010-1011.

النعيمي، ضحى محمد سعيد عبد الله، (2012م) *" مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني: دراسة مقارنة"* مجلة الشريعة والقانون مج 26، ع 49: 223-286.

نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، صدر بالمرسوم الملكي رقم (م/44) لعام 1445هـ، نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة

نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بمرسوم ملكي رقم (م/91) وتاريخ 19 / 09/ 1443 هـ نظام التسجيل العيني للعقار

نظام الوساطة العقارية الصادر بمرسوم ملكي رقم (م/ 130) وتاريخ 30/ 11/ 1443 ه نظام الوساطة العقارية.

الهويميل ، غازي سليمان عمر، الصرايرة ، إبراهيم صالح،(2024م)، *التأصيل القانوني لعقد البيع على الخريطة وفق قانون الملكية العقارية الأردني* ، مجلة جامعة الزيتونة الأردنية للدراسات القانونية، المجلد (5) الإصدار(1)، 2024.

ياسين، أديب أحمد أديب،(2022م) *الإطار القانوني لعقد بيع العقار على الخارطة* ،رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية ، فلسطين.