

البيع على الخارطة

إعداد الطالب: اسماعيل سمير مالكي

الرقم الجامعي: ١٧٠٠٤١٣

إشراف الدكتور: فيصل العساف

المستخلص:

يعتبر البيع على الخارطة نوع خاص من أنواع البيوع، وهو يشبه إلى حد كبير (الاستصناع) في الفقه الإسلامي، وقد ازداد التعامل به في العقدین الأخيرين مما دفع التشريعات المدنية المقارنة إلى إيجاد تنظيم قانوني لهذا النوع من البيوع كما في التشريع الإماراتي الذي نظم قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ المعدل بالقانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٩، وكذلك المنظم السعودي الذي أصدر أول قواعد تنظيمية المتعلقة ببيع وحدات سكنية أو تجارية على الخارطة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٧٣) وتاريخ ١٤٣٠/٣/١٢ هـ ثم عدلت بقرار مجلس الوزراء رقم (٤٧) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٤ هـ، ثم صدر آخر تنظيم بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٤ هـ وتم تغيير المسمى إلى (الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة).

وعليه فإنّ هنالك فكرتين أساسيتين سيتخللهما هذا البحث : الفكرة الأولى، موضوع البيع على الخارطة، من حيث معرفة مفهومه الفقهي والقانوني، ومعرفة شروطه القانونية، بالإضافة إلى تكييفه القانوني والفرق بينه وبين العقود المشابهة له.

وأما الفكرة الثانية؛ فهي معرفة الآثار القانونية بالنسبة لأطراف البيع على الخارطة، ومعرفة التزامات المطور العقاري كونه محور عملية التطوير العقاري التي من ضمنها عملية البيع على الخارطة، بالإضافة إلى حقوق و ضمانات المشتري.

وقد توصلنا في نهاية الدراسة إلى أنّ هذا البيع له خاصية عن غيره من العقود المشابهة له وقد اهتم النظام السعودي بتنظيمه – كما في القوانين المقارنة – بوضع إجراءات محددة وضوابط لتنظيم عملية البيع.

Off-Plan Sales

By: Ismail Malki

1700413

Dr. Faisal Al-Assaf

Abstract:

The Off-Plan Sale is a special kind of sales, which is very similar to Something call's (Istesnaa) in Islamic jurisprudence, has increased dealings in the last two decades, which led to comparative civil legislation to find legal regulation of this type of sales as in the UAE legislation and the regulator of Saudi Arabia, which issued the first regulations related to this kind of sales.

Accordingly, there are two main ideas that will be covered in this research: the first idea is: knowing the subject of Off-plan sales, by knowing the concept of jurisprudence and legal, and knowing his legal conditions, and his legal adjustment, and the difference between him and similar contracts. The second idea is to know the legal effects of this kind of sales, and to know the obligations of the real estate developer and focus of the process of real estate development, including the off-plan sale process, and we have concluded at the end of the study that this sale has the property of other similar contracts.