

**الاعلان عن مشروع بيع المباني تحت الانشاء
كأحد ضمانات المشتري قبل التعاقد**

الباحث/ هائل عوض الحجايا

الإعلان عن مشروع بيع المباني تحت الإنشاء كأحد ضمانات المشتري قبل التعاقد

الباحث/ هائل عوض الحجايا

الملخص

لقد شهد العالم كله ثورة صناعية في القرن الاخير شملت جميع المجالات وما ترتب عليها من احلال الاله محل الانسان مما يتطلب ضرورة مواكبت هذا التطور السريع، وفي مجال عقود البيع فقد اصبحت البيوع تتجاوز حدود الوله الواحده اضافه الى امكانيه ابرامها عن بعد وبشكل سريع، وفي مجال العقار فقد ظهرت اشكال جديده لعقود البيع كما هو الحال في عقود بيع المباني تحت الإنشاء، والتي اصبح يتم التعاقد بين البائع والمشتري على محل عقد غير موجود وانما اساس التعاقد قائم على اعلان بيع يتم التعاقد بناء على مضمونه، وهذا ما قد اعطى اهمية كبيره لموضوع الاعلان عن بيع السلع ومواصفاتها مما استدعت الحاجه الى ضرورة تدخل المشرع لتنظيم هذا الاعلان ووضع ضوابط له بما يتناسب مع حقوق الاطراف وحماية المشتري لكونه الطرف الاضعف في التعاقد ومن اهم التشريعات التي اهتمت في هذا المجال هو قوانين حماية المستهلك التي وضعت ضوابط كثيره لابد من مراعاتها في الاعلان والتي من اهمها مراعات اخذ التراخيص اللازمه للاعلان قبل مباشره والا كان المعلن ضامناً لما يلحق بالمستهلك من ضرر نتيجة الاعلان المضلل، وعليه فانه قد حاولت جاهدا اظهار اهم معالم الاعلان كوسيله لحماية المشتري.

المقدمة

اهمية البحث:

يعتبر الاعلان من اهم ضمانات المشتري في عقد بيع المباني تحت الإنشاء فهو- اي المشتري- انما يقبل على الشراء بناءً على ما ورد في مضمون الاعلان من مواصفات.

والاعلان هو التزام سابق على التعاقد بحيث يلتزم بمقتضاه احد المتعاقدان في مواجهة الآخر بان يقدم له جميع ما هو لازم من بيانات وتفاصيل جوهرية عن العقد المراد ابرامه في الوقت المناسب وبكل شفافية للطرف الآخر الذي يتعذر عليه العلم بها بوسائله الخاصه لتكوين رضاء سليم عنده^(١).

(١) د. رمضان المقطوف عمر عبدالله، التزام البائع باعلام المشتري وتبصيره في المرحله السابقه على ابرام العقد، رساله دكتوراه في الحقوق، جامعة القاهره ٢٠١٢، ص ١٣.

لم يورد المشرع الاردني تعريفاً قانونياً للاعلان في القانون المدني الاردني ولا حتى في قانون حماية المستهلك^(٣) وانما اكتفى من خلال هذا الاخير ببيان ان المدين بالاعلان هو المورد^(٣) وقد حضر نشر اي اعلان من شأنه تضليل المستهلك او ايقاعه بالخطأ بما يخص السلعة او الخدمة المقدمه لهذا الاخير وقد بين المشرع الحالات التي يكون فيها الاعلان مضللاً بموجب نص المادة رقم (٨) من قانون حماية المستهلك^(٤).

اشكالية البحث:

ويعتبر الاعلان من احد الوسائل الحديثه المهمه لممارسة الاتصال المباشر وغير المباشر فيما بين المعلن والجمهور بحيث يعتبر مرحلة تمهيديه للوصول الى مرحلة التفاوض التي تسبق التعاقد بين البائع والمشتري، فالمشتري يجب ان يكون عالماً بالمبيع علماً كافياً نافياً للجهالة قبل التعاقد وقد نصت المادة رقم (٤٦٦) من القانون المدني الاردني على انه "١- يشترط ان يكون المبيع معلوماً عند المشتري علماً نافياً للجهالة الفاحشة ٢- ويكون المبيع معلوماً عند المشتري ببيان احواله واوصافه المميزة له واذ كان حاضراً تكفي الاشارة الية"^(٥) ولا يشترط ان يرى المشتري المبيع بل يكفي ان يكون عالماً به علماً كافياً وذلك بالتزام البائع ببيان اوصافه الاساسيه للمشتري وهو شرط

(١) قانون حماية المستهلك الاردني رقم ٧ لسنة ٢٠١٧ المنشور في الجريدة الرسمية رقم ٥٤٥٥ تاريخ ٢٠١٧/٤/١٦.

(٢) ايضاً المشرع المصري لم يورد تعريفاً للاعلان في قانون حماية المستهلك المصري رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨ المنشور في الجريدة الرسمية العدد ٣٧ في ١٣ سبتمبر ٢٠١٨ وانما اكتفي ببيان المدين به بموجب نص المادة رقم ٤، ٥ من نفس القانون.

(٤) نصت المادة رقم ٨ من قانون حماية المستهلك على انه "أ- يحظر نشر اي اعلان يضلل المستهلك او يوقعه في الخطأ بخصوص السلعة او الخدمة ويعتبر الاعلان مضللاً اذا اشتمل على بيانات او معلومات خاطئه او غير صحيحة او غير كاملة تتعلق بما يلي: ١- طبيعه السلعة او جودتها او تركيبها او صفاتها الجوهرية او العناصر التي تتكون منها وكمياتها ٢- مصدر السلعة او وزنها او حجمها او طريقة صنعها او تاريخ انتهاء صلاحيتها او شروط استعمالها او محاذير هذا الاستعمال ٣- نوع الخدمة او المكان المتفق عليه لتقديمها او محاذير تلقيها او صفاتها الجوهرية ٤- شروط التعاقد ومقدار الثمن الاجمالي وطريقه تسديده ٥- التزامات المعلن ٦- هوية مزود الخدمة ومؤهلته اذا كانت محل اعتبار عند التعاقد...".

(٥) يقابلها في القانون المدني المصري نص المادة رقم (٤١٩) من القانون المدني المصري على انه "يجب ان يكون المشتري عالماً بالمبيع علماً كافياً ويعتبر العلم كافياً اذا اشتمل العقد على بيان المبيع واوصافه الاساسيه بياناً يمكن من تعرفه".

لسلامة رضا هذا الأخير والا تعرض العقد للإبطال في حال عدم علم المشتري بأوصاف المبيع الجوهرية^(٦).

ومن أمثلتها الاعلانات التجارية الصادقة هي من أهم الوسائل التي يتم التواصل من خلالها بين البائع والمشتري خصوصاً في العصر الحديث حيث أصبح المستهلك غالباً ما يعتمد على الاعلانات من أجل الحصول على السلعة لكونها طريقه سهله وميسره إضافة الى توفير الوقت والجهد في البحث، وهذا أيضاً ما يعتمد عليه معظم التجار فهم أيضاً أدركوا ان الاعلان عن السلعة هو اسرع طريقه لتسويق ما يرغبون ببيعه إضافة الى انها من الممكن ان توفر عليهم الوقت والجهد كما ان هذا الطريقه تنتشر بشكل كبير لتغطي اكبر مساحه ممكن اذا ما قورنت باي وسيله اخرى للتسويق بحيث تحقق نتيجة اكبر في جذب المستهلكين بوقت قليل.

ومن المتعارف عليه انه غالباً ما تسبق عملية البيع اعلان^(٧) موجه الى الكافه او الى جهة معينة عن الشيء المبيع يشمل مواصفاته وثمانه وذلك لجذب هذه الفئة واقناعها بالشراء، وهذا ما نراه كثيراً في مجال بيع العقار عموماً وكذلك اعلانات بيع المباني تحت الانشاء^(٨) بحيث غالباً ما يعتقد المقبل على الشراء ومن خلال اطلاعه على هذه الاعلانات بان هذا ما يلبي طموحه ورغباته بما في تلك الاعلانات من مواصفات للبناء تسهيلات وضمانات، والتي قد تحتوي على نوع من التضليل^(٩) اذا لم يتم ضبطها من

(٦) د. السيد محمد السيد عمران، الالتزام بالاخبار، دراسة مقارنة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية ١٩٩٩ ص ٢٠.

(٧) الاعلان هو التزام قانوني سابق على التعاقد يلتزم بمقتضاه الطرف الذي يكون عالماً بالمعلومات الجوهرية للعقد المزمع ابرامه باحاطة الطرف الاخر الذي يتعذر عليه الاطلاع بها بكافة المعلومات في الوقت المناسب وبكل شفافية ومصداقية وامانه باي وسيله متاحة، للتفصيل انظر رمضان المقطوف عمر عبدالله، التزام البائع باعلام المشتري وتبصيره في المرحلة السابقة على ابرام البيع، رساله دكتوراه غير منشورة، جامعة القاهرة، ٢٠١٢، ص ١١ وما بعدها.

(٨) حظر المشرع المصري الاعلان عن حجز وحدات عقارية الا بعد الحصول على ترخيص بالبناء بموجب نص المادة رقم ١٥ من قانون حماية المستهلك المصري.

(٩) الاعلان المضلل او الكاذب هو الذي يؤدي الى تضليل جمهور المستهلكين بما يتضمنه من معلومات كاذبه قد تدفع المشتري الى الوقوع في الخطا بما يتعلق في مواصفات جوهرية للمنتج وما يؤدي ذلك الى خسارة للمشتري نتيجة تعاقد على اثر هذه المعلومات المضلله، انظر يوسف سعدون، حماية المشتري في عقد بيع عقار تحت الانشاء، مرجع سابق، ص ٦١. انظر أيضاً نص المادة رقم ٨ من قانون حماية المستهلك الاردني، المادة رقم ٩ من قانون حماية المستهلك المصري.

خلال التشريع، اذن غالباً يسبق مرحله التعاقد الكثير من الاعمال الدعائية سواء كانت بالصحف المحلية ام في التلفاز او حتى مواقع التواصل الاجتماعي والتي تتضمن في الكثير من الاحيان على بعض الصور التي تحمل في ثناياها الترويج للمشروع لاستدراج اكبر قدر ممكن ممن هم مقبلين على الشراء وقد تكون هذه الاعلانات في كثير من الاحيان مبالغ فيها او كاذبه في دقتها بالمواصفات المنشوره للمشروع^(١٠).

وقد يكون الاعلان انما يحمل في طياته دعوى للتفاوض بحيث يتم الدخول بمفاوضات بين البائع والمشتري على المسائل الجوهرية للمبيع المتمثلة بمواصفات المبيع والثمن وطريقة ادائه والمدته التي يتم خلالها الانجاز بحيث يمثل ذلك ايجاباً جديداً سواء صدر من البائع او المشتري لمن وجه اليه فاذا قبله الطرف الاخر دون تعديل ينعقد العقد بشكل تام، وقد يشكل الاعلان ايجاباً باتاً موجه من المعلن الى شخص ما او الى الجمهور اذا ما تضمن هذا الاعلان على جميع المسائل الجوهرية وهو ملزم للمعلن بحيث اذا اقترن بهذا الاعلان قبول مطابق انعقد العقد^(١١)، ويعود تقدير اذا كان هذا ايجاباً باتاً للبيعام دعوى للتفاوض^(١٢) من مسائل الواقع التي يفصل بها قاضي الموضوع في كل حاله على حد^(١٣).

منهجية البحث:

لما سبق فانه سوف اقوم بدراسة هذا البحث من خلال المنهج التحليلي الذي يقوم على تحليل النصوص القانونية ومقارنتها للوصول الى المفهوم الشامل لهذه الدراسة وعلية سوف اقوم بتقسيم هذه الدراسة الى مطلبين وعلى النحو التالي:

المطلب الأول: ضوابط الاعلان **المطلب الثاني:** اهمية الاعلان

المطلب الأول

ضوابط الاعلان

اذا كان الاعلان يشكل ايجاباً من قبل البائع وليس دعوى للتعاقد وذلك بان يكون شامل لكل العناصر الجوهرية للمبيع فانه ولكي يكون صحيحاً ومنتجاً لاثاره يجب ان تتوافر فيه مجموعه من الضوابط تتلخص بما يلي:

(١٠) د. علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الانشاء، مرجع سابق ص ١٠٠

(١١) د. رجب كريم عبداللاه، المدرس المساعد بقسم القانون المدني بكلية الحقوق - جامعة القاهرة،

التفاوض على العقد - دراسة مقارنة، رسالة دكتوراة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٠، ص ٨٠.

(١٢) ويعتبر من قبيل الدعوى الى التفاوض وضع البائع لافته على العقار او المشروع المراد بيعه لافته مكتوب عليها للبيع.

(١٣) د. محمد المرسي زهره، بيع المباني تحت الانشاء، مرجع سابق، ص ٧٩ وما بعدها.

١. المدين بالاعلان هو البائع فهو الذي يكون ملماً بالمعلومات الجوهرية الخاصه بالمبيع والتي يرغب المشتري بالاطلاع عليها ليتمكن من الاقبال على التعاقد برضى صحيح وخالي من اي عيب يشوبه^(١٤).
٢. يجب ان يكون الاعلام الموجه الى الجمهور او لفته معين اذا كان يحمل معنى الايجاب اي انه لم يكن يمثل فقط صيغة الدعوى للتعاقد فيجب ان يكون بشروط وبيانات شامله وموحده للجميع^(١٥).
٣. يجب ان يكون الاعلان سابق على التعاقد لكي يحقق الهدف منه والمتمثل في تنوير المشتري بالمبيع الذي لا يستطيع هذا الاخير الاطلاع عليها بنفسه، فاذا كان الاعلان بعد مرحلة التعاقد فانه لا يحقق الفائدة المرجوه منه^(١٦).
٤. ويجب ان يكون مضمون الاعلان واضحاً صادقاً في محتواه وعدم احتكار اي معلومه من شأنها ان تجعل المشتري يعزف عن التعاقد لو علم بها لما يشكله ذلك من اثر على التعاقد^(١٧).
٥. يجب ان يشتمل الاعلان على كافة المسائل الجوهرية^(١٨) الخاصه بالمبيع والتي يكون من الواجب اطلاع المشتري عليها لكي تكون ارادته حرة خالية من اي عيب يشوبها^(١٩).

(١٤) د. رمضان المقطوف، التزام البائع باعلام المشتري وتبصيره في المرحله السابقه على ابرام البيع، مرجع سابق، ص ١٧.

(١٥) د. محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الانشاء، مرجع سابق، ص ٧٩، الدكتور السيد محمد السيد عمران، الالتزام بالاخبار، مرجع سابق، ص ٢٧.

(١٦) د. علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الانشاء، مرجع سابق، ص ١٠٠، رجب كريم، التفاوض على العقد، مرجع سابق، ص ٤٤٠، د. السيد محمد السيد عمران، الالتزام بالاخبار، مرجع سابق، ص ٣٢ وما بعدها.

(١٧) د. يوسف سعدون محمد لهمود المعموري، حماية المشتري في عقد بيع عقار تحت الانشاء، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الاولى ٢٠١٦، ص ٥٧.

(١٨) نصت المادة رقم ٩٥ من القانون المدني المصري على "اذا اتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية في العقد واحتفظا بمسائل تفصيليه يتفقان عليها فيما بعد ولم يشترطا ان العقد لا يتم عند عدم الاتفاق عليها اعتبر العقد قد تم واذا قام خلاف على المسائل التي لم يتم الاتفاق عليها فان المحمة تقضي فيها طبقا لطبيعة المعاملة ولاحكام القانون والعرف والعداله".

في التشريع الاردني فقد نص المشرع في المادة (٨) من قانون حماية المستهلك المشار لها سابقاً انه يحضر نشر اي اعلانه من شأنه تضليل المستهلك او ايقاعه بالخطأ لدفعه على التعاقد وذلك تحت طائلة العقوبة المنصوص عليها في المواد رقم (١٣/ج) والمادة (٢٥) من نفس القانون، ففي هذا القانون قد حقق المشرع بعض الحماية للمشتري من خلال منع نشر الاعلانات الكاذبه من قبل البائع وذلك تحت طائلة العقوبة المنصوص عليها، الا ان المشرع لم يشير الى كيفية وشروط الاعلان في البوع العقاريه وخاصة بيع المباني تحت الانشاء علماً بان هذه البيوع تقوم في معظمها على الاعلانات، كذلك الحال لم يتطرق المشرع الى كيفية النشر والشروط الواجب توافرها في الاعلان في قانون ملكية الطوابق والشقق الملغي ولا حتى في قانون الملكية العقاريه والتي اشارة في بعض نصوصها الى بيع المباني تحت الانشاء، وهو سهو من المشرع لما لهذا البيع من اهميه بالغه تمس حقوق المشتري لكون البناء المراد الاعلان عنه اصلاً غير موجود وقد يوقع ذلك المشتري فريسه في يد البائع.

اما التشريع المصري ومن خلال قانون حماية المستهلك المصري^(٢٠)، فنجد ان الاحكام الخاصة في الاعلان جاءت عامه بحيث لم تبين الكيفيه التي يجب اتباعها من قبل منظم الاعلان، وقد نص المشرع في المادة رقم (٩) من القانون المذكور على " يلتزم المورد او المعلن بتجنب اي سلوك خادع وذلك متى انصب هذا السلوك على اي عنصر من العناصر التالية....."، ويتبن من السابق النص السابق ان المشرع الزم المعلن بان يتجنب اي اسلوب خداع او كذب في المادة الاعلانيه والتي قد تكون من شأنها تضليل المشتري وقد تكون هذه الاعلانات المضلله هي الدافع الاساسي له لابرار التعاقد وذلك تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في نفس القانون اعلاه^(٢١)، الا ان هذا القانون ورغم حداثه لم يخدم مجال بيع المباني تحت الانشاء من خلال النص صراحه على قواعد الاعلان في المواد العقاريه وخاصة بيع المباني تحت الانشاء، كما انه لم يحقق الحماية المرجوة للمشتري من الاعلانات الكاذبه والمضلله في بيع المباني

(١٩) د. رمضان المقطوف عمر عبدالله، التزام البائع باعلام المشتري وتبصيره في المرحله السابقه على ابرام البيع، مرجع سابق ص ١٦، يوسف سعدون محمد لهمود المعموري، حماية المشتري في عقد بيع عقار تحت الانشاء مرجع سابق، ص ٥٧.

(٢٠) قانون حماية المستهلك المصري رقم ١٨١ لسنة ٢٠١٨ المنشور في الجريده الرسميه العدد ٣٧ في ١٣ سبتمبر سنة ٢٠١٨.

(٢١) انظر الباب الخامس ماده ٦٦ من قانون حماية المستهلك المصري.

تحت الانشاء تحديدا لما تشكله الاعلانات المضلله من خطوره على المشتري والتي قد تكون غالبا هي الدافع امام المشتري للتعاقد خاصاً ان المشتري في هذا النوع من البيوع يعتمد كلياً على المشتري في تكوين فكرته من المبيع من خلال ما يقدمه البائع من معلومات ومواصفات من خلال الاعلان لكون المبيع غير موجود اصلاً وقت التعاقد.

وفي التشريع الفرنسي فقد نص المشرع في المادة رقم (١١١-١) من اللائحة التنفيذية لقانون الاستهلاك المعدلة بالقانون (٨٨٤) لسنة ٢٠١٦ "ولتطبيق البند (٤) والبند (٥) من المادة (١١١-١) من القانون فيلزم على المهني ان يطلع المستهلك على البيانات التالية:

- ١- أسمه واسم منشأته التجاريه وعنوان ممارسته نشاطه اذا كان مختلفا عن عنوان منشأته كذلك رقم هاتفه وعنوان بريده الالكتروني.
 - ٢- طريقة الدفع و التسليم و طريقة تنفيذ العقد.
 - ٣- كذلك عن الضمان القانوني وعن ضمان المطابقة المبين بالمادة (٢١٧-٤) الى المادة (٢١٧-١٣) من القانون وعن الضمان التجارى وخدمة ما بعد البيع والمبينه بالمواد من (٢١٧-٥) الى (٢١٧-١٧) من القانون.
 - كذلك المادة (١١١-٢) من اللائحة التنفيذية لقانون الاستهلاك المعدلة بالقانون ٨٨٤ لسنة ٢٠١٦ "وفي اطار تطبيق احكام المادة (١١١-٢) من القانون فعلى المهني ان يضع المعلومات التالية تحت بصر المستهلك:
 - ١- وضع وشكل شركته القانوني.
 - ٢- المنسقين والممثلين التابعين له والذين لهم الحق فى الاتصال بالمستهلك عند اللزوم.
 - ٣- رقم التسجيل التجارى ورقم التسجيل بسجل الشركات.
 - ٤- اذا كان نشاطه يخضع لتصريح مزاوله للنشاط فعليه ان يبين للمستهلك الجه مصدره التصريح بمزاوله ذلك النشاط.
 - ٥- ما اذا كان نشاطه يخضع الى نظام الضريبة المضافة.
 - ٦- ما اذا كان عضوا فى نقابه مهنية معينه ورقم العضوية.
- وفى شأن الاعلان عن المنتجات بالطريق الالكتروني فقد نصت المادة (١٩) من قانون الثقة فى الاقتصاد الرقمى رقم ٥٧٥ لسنة ٢٠٠٤ والمعدل بالقانون رقم ٤٤٤ لسنة ٢٠١٦ على "مع عدم الاخلال بالالتزامات الاخرى فان كل شخص يعمل بالانشطه المبينه بالمادة (١٤) عليه ان يضمن للاشخاص الذين اعلن لهم عن توريد خدمات او منتجات امكانية الاطلاع من قبلهم على بسهوله وبشكل مباشر على المعلومات التالية:

- ١- فبالنسبة للأشخاص الطبيعية امكانية الاطلاع على اسمهم ولقبهم وبالنسبة للأشخاص المعنوية على اسمهم التجاري ومقر ادارتهم الرئيسي.
- ٢- عنوان محل اقامتهم وعنوان بريدهم الالكتروني ورقم هواتفهم.
- ٣- رقم تسجيلهم التجاري ورقم تسجيلهم بسجل الشركات ان وجد ورأسمال الشركة.
- ٤- ومدى خضوعهم لضريبة القيمة المضافة.

اما المشرع الجزائري فقد تطرق الى موضوع الاعلان في قانون حماية المستهلك الجزائري وقمع الغش^(٢٢) في المادة رقم (١١) بشكل عام مبيناً الأهمية الكبيرة في تبصير المشتري قبل البيع، الا انه لم يتطرق الى تنظيم الاعلان في المواد العقارية والتي منها بيع المباني تحت الانشاء ضمن نصوص هذا القانون، وعلى العكس من ذلك في القانون المتضمن للقواعد المنظمة للنشاط العقاري^(٢٣) فقد اكد المشرع على اهمية الاعلان في مجال الترقية العقارية في المادة رقم (٤١)^(٢٤) (بيع المباني تحت الانشاء) وضرورة ان يتم الاعلان عن بيع المباني تحت الانشاء في الاماكن المختصة بذلك قبل عرض اي بيع خاص بالمشرع، وقد يكون ذلك ضماناً من المشرع لما للاعلان من اهمية وما يشكله من خطورة بما يتضمن عليه من معلومات ومواصفات خاصة بالمشروع حيث انها قد تفيد المشتري في تشكيل صورة واضحة لديه عن البناء المنوي شرائه وما يؤدي ذلك الى تكون رضى حقيقي وصحيح من قبل المشتري في الاقبال التام على الشراء، كما نجد ايضاً ان المشرع قد نص في المادة رقم (٧٥)^(٢٥) من نفس القانون على عقوبات في حال مخالفة ما يخص تبصير المشتري في جميع المسائل الجوهرية الخاصة في البناء المعقود عليه قبل ابرام التعاقد وقد تكون هذه المعلومات هي الدافع للمشتري على التعاقد بما لها من تأثير على صحة الرضى الصادر منه لذا فقد حرص المشرع على ضرورة وجود الاعلان الصادق مؤكداً على وجود عقوبة في حال تقصير

^(٢٢) قانون حماية المستهلك وقمع الغش الجزائري رقم ٠٣-٠٩ المؤرخ ٢٥ فبراير سنة ٢٠٠٩ منشور

في الجريدة الرسمية العدد رقم ١٥ في ٨ مارس ٢٠٠٩.

^(٢٣) قانون رقم ١١-٠٤ الجزائري الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

^(٢٤) نصت المادة ٤١ على "يلتزم المرقي العقاري بضمان الاعلام عن مشروعه العقاري في الاماكن المخصصة للاشهار في البلديه المختصة اقليمياً وذلك قبل اي عرض للبيع.....".

^(٢٥) نصت المادة رقم ٧٥ على "يُعرض كل من يدلي بمعلومات خاطئه او غير كامله في الوثائق والعقود والصفقات في اطار او بمناسبة عملية ترقية عقاريه لعقوبة الحبس من شهر (١) الى خمس (٥) سنوات وغرامه من مائتي الف دينار (٢٠٠٠٠٠) الى مليوني دينار (٢٠٠٠٠٠٠) او باحدى هاتين العقوبتين.

البائع في تنفيذ التزامه في هذا المجال وقد تشكل هذه العقوبة حافزاً للبائع على الحرص على تنفيذ التزامه في مواجهة المشتري بكل امانه وصدق. اضافة الى ذلك فقد نص بعض المشرعين بشكل صريح على اهمية الكيفية التي يجب اجراءات الاعلان بموجبها خاصة في مجال بيع المباني تحت الانشاء^(٢٦)، ويعود ذلك بالاصل الى تنظيم هذا البيع ابتداءً، اضافة الى ادراك المشرعين لما لهذه الاعلانات من مخاطر تعود على المشتري اذ ما احتوت في طياتها على معلومات واوصاف كاذبه ومضلل قد يكون لها تأثير كبير على صحة رضى المقبل على الشراء، ومنها ما نص عليه المشرع الاماراتي في المادة رقم (٥) من قانون حساب ضمان التطوير العقاري في امارة دبي على انه "لا يجوز للمطور العقاري الاعلان في وسائل الاعلام المحلية او الخارجية او المشاركة في المعارض المحلية او الخارجية للترويج لبيع وحدات او عقارات على الخريطة الا بعد الحصول على تصريح خطي من الدائرة ويصدر المدير العام القرارات اللازمة لتنظيم شروط الاعلان في وسائل الاعلام والمشاركة بالمعارض"^(٢٧)، وايضاً ما يحقق الضبط لموضوع الاعلان لتحقيق ضمانه اكبر للمشتري ان المشرع قد اشترط على المطور العقاري ضرورة الحصول اولاً على تصريح خطي من دائرة الأراضي ليتمكن من الاعلان لمشروعه من خلال الوسائل المتاحة على ان يلتزم بما يصدره المدير^(٢٨) من قرارات لازمه لتنظيم شروط الاعلان بحيث لا يكون للبائع المعلن مطلق الحرية فيما يتضمنه الاعلان من معلومات او مواصفات بل يجب الالتزام بما يقرره القانون حول

(٢٦) قانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧ بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في امارة دبي، قانون رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ بشأن تنظيم التطوير العقاري القطري، قانون التطوير العقاري السوري رقم ٢٥ لسنة ٢٠١١، قانون التطوير العقاري لمملكة البحرين رقم ٢٨ لسنة ٢٠١٤، قرار المجلس التنفيذي رقم ٣٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن بيع الوحدات العقارية في امارة الشارقة.

(٢٧) انظر ايضا نص المادة ١٢ من القانون البحريني رقم ٢٨ لسنة ٢٠١٤ في شان التطوير العقاري، المادة رقم ٤ من قانون التطوير العقاري السوري رقم ٢٥ لسنة ٢٠١١، المادة رقم ١١ من قانون رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ بشأن التطوير العقاري في دولة قطر، انظر ايضا المادة رقم ١٢ من قرار المجلس التنفيذي رقم ٣٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن بيع الوحدات العقارية في امارة الشارقة الخاصة في اجراءات الاعلان عن البيع في وسائل الاعلام والتي حضره ممارسة الاعلان في جميع الوسائل سواء داخل الامارة او خارجها وحتى على مواقع التواصل الاجتماعي الا بعد الحصول على الترخيص اللازم لذلك من الجهات الحكومية المختصة.

(٢٨) المدير العام لدائرة الأراضي والاملاك، المادة رقم ٢ من قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في امارة دبي.

ذلك ليتم تحقيق الاثر المرجو من الاعلان، اضيف الى ذلك ان المشرعين ايضا في المادة رقم (١٦) من نفس القانون المذكور عقوبة اي مطور يقوم بعرض وحدات عقاريه للبيع بشكل وهمي وذلك بالحبس والغرامه معاً او باحدهما^(٢٩)، وهذا بالتالي يؤكد على حرص المشرع الاماراتي على حماية المشتري من خلال النص على تنظيم مسألة الاعلان لما لها من اهمية وخطورة في نفس الوقت والتي تتمثل في تضليل المشتري والتأثير على ارادته اذا احتوى معلومات كاذبة او مبالغ فيها في مضمونه.

وفي نفس المستوى جاء اهتمام القضاء الفرنسي فقد اكدى على التزام البائع بالتبصير اضافة الى التزاماته التي حددها القانون وذلك من خلال اعلام المشتري بجميع المسائل الجوهرية في المعقود عليه والتي يجب ان تكون كافيها في اطلاع المشتري على تكوين العقد وقد اعتبر العقد باطلاً اذا قام بالاساس على اعلان لم يحقق النتيجة المطلوبة لتبصير المشتري ومنها ان يخفي البائع على المشتري ان البناء المنوي شرائه يوجد عليه حق ارتفاق او حق مرور^(٣٠).

المطلب الثاني

اهمية الاعلان

يتبين مما سبق ان للاعلان قبل التعاقد اهمية بالغه اذا كان يمثل ايجاباً من قبل البائع كما اسلفنا، فقد يكون هو الدافع للمشتري للاقبال على التعاقد لما يحتويه هذا الاعلان من مواصفات للمبيع اذا احتوى على المسائل الجوهرية مثل الثمن وطريقة ادائه ومواصفات البناء والمواد المستخدمه فيه والمدة التي سيتم انجاز البناء خلالها فالاعلان يجد مجاله في بيع المباني تحت الانشاء نظرا لعدم وجود العقار اثناء التعاقد ولا يوجد امام المشتري الا البائع للحصول على مواصفات المبيع لتكوين الفكرة اللازمه لاقباله على التعاقد^(٣١)، فاذا ارتبط هذا الاعلان بقبول من قبل المشتري الصادر من ارادة حرة والذال على اقباله التام على التعاقد ضمن المواصفات والشروط المعلنه فانه بذلك ينعقد العقد صحيحاً مرتباً بالتزامات على كلا الطرفين، اما اذا كان الاعلان لا يحتوي على

(٢٩) نصت المادة رقم ١٦ من قانون حساب ضمانات التطوير العقاري في امارة دبي على "مع عدم الاخلال باي عقوبات منصوص عليها في اي تشريع اخر يعاقب بالحبس وبغرامه لا تقل عن ١٠٠٠٠ او باحد هاتين العقوبتين كل من: ٣ - كل من عرض للبيع وحدات في مشروع عقاري وهمي مع علمه بذلك"، المادة رقم ٢٣ من قانون التطوير العقاري البحريني، المادة ١٧ من قانون التطوير العقاري السوري.

(٣٠) د. سبيل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد بيع المباني قيد الانشاء، مرجع سابق، ص ٨٦.

(٣١) د. محمد المرسي زهره، بيع المباني تحت الانشاء، مرجع سابق، ص ٣٣.

بيان المسائل الجوهرية في المبيع بحيث لم يدل على اقبال البائع التام على التعاقد او احتوى على عبارات تدل على ذلك او لم يحتوي على بيان المسائل الجوهرية ففي هذه الحالة لا يعتبر ايجاباً من البائع وانما مجرد دعوى للتعاقد^(٣٢) فهنا يدخل كل من البائع والمشتري في مرحلة تفاوض تشتمل على تبصير المشتري بالمسائل الجوهرية في المبيع بحيث يعتبر التبصير في هذه الحالة شفهيّاً، اذن فان الاعلان اذا ما تم بشكل صحيح بحيث يشتمل على ما لدى البائع من معلومات وبيانات جوهرية عن المبيعقد يجهلها المشتري تطبيقاً لمبدأ حسن النية في التعاقد^(٣٣) فان ذلك من الاهمية بمكان لما يحققه من العدالة التعاقدية بين البائع والمشتري من اطلاق كلاهما على عناصر المبيع الجوهرية بحيث يقبل المشتري على التعاقد باراده حرة خالية من اي عيب شوبها على التعاقد^(٣٤)، وهذا ما قد يكون دافع للكثير من المشرعين الى الاهتمام بالاعلان وتخصيص قوانين خاصة تنظمه خاصة في البيوع العقارية عموماً وبيع المباني تحت الانشاء بوجه خاص نظراً لعدم وجود البناء محل البيع وقت التعاقد وهذا ما يجعل المجال مفتوحاً امام البائع لتضليل المشتري من خلال الاعلانات المضللة والمتضمنة على صور ومواصفات وهمية لها الاثر الكبير على تحقيق الرضى الحقيقي للمشتري.

اذن من خلال ما سبق فان اهمية الاعلان السابق على التعاقد في مجال العقار عموماً وفي بيع المباني تحت الانشاء بشكل خاص تكمن فيما يلي:-

١. للاعلان اهمية كبيرة في توفير الوقت والجهد بالاضافة الى توفير المصاريف على البائع الذي يرغب في تسويق مشورعه السكني والمشتري الذي يبحث عن سكن ضمن مواصفات معينة.
٢. يحقق الحماية لكلا طرفي العقد سواء كان الدائن ام المدين بهذا الالتزام^(٣٥)، فهو من جهة يحمي المدين بهذا الالتزام من خلال تحفيزه على تحري الدقه والصدق في هذا الاعلان مع ضرورة ان يحتوي على جميع المسائل الجوهرية للمبيع خوفاً من ابطال

(٣٢) د. ابراهيم عثمان بلال، تملك العقارات تحت الانشاء، مرجع سابق، ص ٥٩.

(٣٣) نصت المادة رقم ٢٠٢ من القانون المدني الاردني على "١- يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقه تتفق مع ما يوجبه حسن النية ٢- ولا يقتصر العقد على الزام المتعاقد بما ورد فيه ولكن يتناول ايضاً ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف وطبيعته التصرف"، انظر ايضاً نص المادة ١٤٨ من القانون المدني المصري.

(٣٤) د. رمضان المقطوف، التزام البائع باعلام المشتري، مرجع سابق، ص ١٥.

(٣٥) د. محمد المرسي زهره، بيع المباني تحت الانشاء، مرجع سابق، ص ٢٩ وما بعدها، انظر ايضاً د. رمضان المقطوف، التزام البائع باعلام المشتري وتبصيره في المرحله السابقة على ابرام البيع، مرجع سابق، ص ١٦.

التعاقد لوجود الغبن^(٣٦) (التدليس)^(٣٧)، ومن جهة أخرى فهو يحقق حماية للدائن بهذا الالتزام من خلال اطلاعه على المسائل الجوهرية للمبيع.

٣. الإعلان الصادق والذي لا يحتوي على أي تضليل يحقق نوع من العادلة التعاقدية بين أطراف العقد وذلك من خلال اطلاع كلاهما على جميع المسائل الجوهرية الخاصة في المبيع.

الخاتمة:

يعتبر الإعلان التزام سابق على التعاقد يلتزم بموجبه المعلن بأن يقدم للمتعاقد جميع ما هو لازم من بيانات وتفصيلات جوهرية عن العقد المراد إبرامه في الوقت المناسب كما ويعتبر الإعلان من أحد الوسائل الحديثه المهمه لممارسة الاتصال المباشر وغير المباشر فيما بين المعلن والجمهور بحيث يعتبر مرحلة تمهيديه للوصول الى مرحلة التفاوض التي تسبق التعاقد بين البائع والمشتري كما يتضمن الإعلان دعوى للتفاوض على المسائل الجوهرية للمبيع مثل مواصفات وثمان المبيع وطريقة ادائه والمده التي يتم خلالها الانجاز ويمثل الإعلان ايجاباً جديداً لمن وجه له سواء صدر من البائع او المشتري، فاذا قبله الطرف الاخر دون تعديل ينعقد العقد بشكل تام.

وقد يشكل الإعلان ايجاباً باتاً موجه من المعلن الى شخص ما او الى الجمهور اذا ما تضمن هذا الإعلان على جميع المسائل الجوهرية وهو ملزم للمعلن بحيث اذا اقترن

(٣٦) نصت المادة رقم ١٤٣ من القانون المدني الاردني على "التغيير هو ان يخدم احد العاقدين الاخر بوسائل احتياليه قوليه او فعليه تحمله على الرضا بما لم يكن ليرضى به بغيرها" كما نصت المادة رقم ١٤٤ من نفس القانون على "يعتبر السكوت عمدا عن واقعه او ملابسة تغيير اذا ثبت ان المغرور ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الوقعه او هذه الملابسة" ايضاً المادة رقم ١٤٥ "اذا غرر احد العاقدين بالآخر وتحقق ان هذا العقد تم بغيره فاحش كان لمن غرر به فسخ العقد".

(٣٧) نصت المادة رقم ١٢٥ من القانون المدني المصري على "١- يجوز ابطال العقد للتدليس اذا كان الحيل التي لجأ اليها احد المتعاقدين او نائب عنه من الجسامه بحيث لولاها لما ابرم الطرف الثاني العقد ٢- ويعتبر تدليسا السكوت عمدا عن واقعه او ملابسة اذا ثبت ان المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الوقعه او هذه الملابسة" يتبين من الفقرة الثانيه من هذا النص ان المشرع المصري قد اعتبر مجرد الكوت عمدا عن واقعه مؤثره في التعاقد بمثابة التدليس الذي يؤدي الى ابطال العقد لصالح الطرف المتضرر وهذا بالتالي يشكل حماية للمشتري في عقد البيع من سمت البائع عن أي واقعه تختص بالمبيع لو ان المشتري علم بها قبل التعاقد لما اقبل على التعاقد، للاستزاده انظر د. رجب كريم عبداللاه، التفاوض على العقد، مرجع سابق، ص ٤٢٦.

بهذا الاعلان قبول مطابق انعقد العقد، ويعود تقدير اذا كان هذا ايجاباً باتاً للبيعام دعوى للتفاوض للقاضي الذي يفصل في كل مسأله على حدا.

كما ان الاعلان له أهمية مجال العقار عموماً وفي بيع المباني تحت الانشاء بشكل خاص تكمن في توفير الوقت والمصاريف على البائع الذي يرغب في تسويق مشورعه السكني، وللمشتري الذي يبحث عن سكن ضمن مواصفات معينة، كما ان الاعلان يحقق الحماية لطرفي العقد فهو يحمي المدين بهذا الالتزام من خلال تحفيزه على تحري الدقه والصدق في هذا الاعلان مع ضرورة ان يحتوي على جميع المسائل الجوهرية للمبيع خوفاً من ابطال التعاقد لوجود الغبن، وهو كذلك يحميالدائن بهذا الالتزام من خلال إطلاعهم على المسائل الجوهرية للمبيع، كما ان ويجب ان يتم الاعلان حسب الضوابط القانونية التي اشتملت عليها نصوص القانون.

التوصيات:

نظراً للأهمية التي يتم بها الاعلان لابد من الاخذ بما يلي:

- ١- النص بشكل صريح على الكيفية التي يجب اجراء الاعلان بموجبها خاصة في مجال بيع المباني تحت الانشاء،لما للاعلان من اهمية بالغة في عملية التعاقد وللحد من الاحتيال والتزيف التي يمكن ان يخدع المشتري في حال احتوى الاعلان على صفات غير موجودة أساساً.
- ٢- ضرورة إيراد تعريف واضح للاعلان في القانون بحيث يبين الخطوط العريضة التي لا يمكن تجاوزها من قبل المعلن، بحيث يشكل ذلك ضمانه حقيقية لصدق الإعلان.

قائمة المراجع

- د. رمضان المقطوف عمر عبدالله، التزام البائع باعلام المشتري وتبصيره في المرحله السابقه على ابرام العقد، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة القاهرة ٢٠١٢
- د. السيد محمد السيد عمران، الالتزام بالاخبار، دراسة مقارنة، دار المطبوعات الجامعيه، الاسكندرية ١٩٩٩.
- د. علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الانشاء، دراسة قانونية مقارنة منشورات زين الحقوقية، الطبعة الاولى ٢٠١٨.
- د. رجب كريم عبداللاه، المدرس المساعد بقسم القانون المدني بكلية الحقوق - جامعة القاهرة، التفاوض على العقد- دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، ٢٠٠٠.
- د. محمد المرسي زهره، بيع المباني تحت الانشاء- دراسة مقارنة في القانون المصري والكويتي والفرنسي- الطبعة الاولى- مطبعة سيد عبدالله وهبة- القاهرة ١٩٨٩.
- د. يوسف سعدون محمد لهمود المعموري، حماية المشتري في عقد بيع عقار تحت الانشاء، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، ٢٠١٦.