

دور حساب الضمان في تحقيق الائتمان
بقلم /: د. زينة غاتم عبد الجبار
أستاذ القانون التجاري المشارك
كلية القانون- جامعة عجمان للعلوم والتكنولوجيا

ملخص

يعد التطوير العقاري أحد أهم النظم الاستثمارية الحديثة التي فرضت وجودها على الواقع في قطاع العقارات والاستثمارات العقارية المتعلقة به، فقد رسمت التشريعات الأطر القانونية لنشاط المطور العقاري والتزاماته وشروطه وحتى آلية تسديد مشتري الوحدة العقارية على الخارطة لثمن تلك الوحدات، لأنها لم تنشأ بعد ولضمان عدم فشل المشروع أو تأخر المطور العقاري في تنفيذه.

وقد سعى المشرع لاستحداث الوسيلة المناسبة التي تضمن للمشتريين وكذلك لمقرضي المطور ان يضعوا تلك الأموال الخاصة بالشراء أو القرض في حساب الضمان فتتولد الثقة والاطمئنان لدى تلك الفئات لإمكانية الرجوع على المطور العقاري للمطالبة بحقوقهم المالية إذا توقف عن تنفيذ المشروع أو تلكأ في ذلك أو امتنع عن تسديد ديون دائني المطور فيمثل ذلك الحساب الضمان المناسب لهم.

فنظمت العديد من التشريعات أحكام حساب الضمان الذي ينشأ باتفاقية مكتوبة بين المطور وإحدى المؤسسات المالية أو البنوك لتودع فيها هذه المبالغ أو الأقساط والدفعات لوحدة تم شراؤها على الخارطة أو القروض التي يقدمها الممولين للمطور العقاري ويفتح هذا الحساب باسم المشروع الخاص بالمطور العقاري ويخصص حصرياً للصرف على بناء المشروع العقاري المحدد وهذا يمثل ضماناً للغير (من مشتري أو مقرض) ويسمى هذا النظام ب (حساب الضمان) وهو مناط دراستنا في هذا البحث.

Summary:

The real estate development is one of the most modern and important investment regimes in the real estate sector.

Thus, in order to protect the buyers, the legislator has organized the activity of real estate developer, mentioning his obligations, and the method of payment of the unit price since it is under construction.

The legislator has also aimed to develop the appropriate means to more secure the unit buyers and the developer lenders, by obliging the developer to deposit the money received from them, in a security account, designated for this purpose. This creates trust between all these persons. So, if the developer fails to fulfill his obligations, they can easily sue him, and collect their money from the security account.

The security account has organized by many legislations. It is created by a written contract concluded by the developer and one of the financial institutions or the banks that hold the payments or the loan. The account shall be opened under the name of the developer special project, and it will be designated to spend on building specific real estate project. This can protect the buyers and the tenders. This system is called "security account". It will be the scope of our study.

مقدمة

أولاً: التعريف بموضوع البحث:

غالباً ما يقاس تقدم الدول بما تمتلكه من بنية عقارية تمارس من خلالها الاستثمارات الوطنية والأجنبية على حد سواء، ولما كانت مهمة المطور العقاري ودوره في توسيع وتنشيط الحركة التجارية والاقتصادية في قطاع العقارات أحد أبرز صور التعامل في الاستثمار العقاري، الأمر الذي دفع المشرع في العديد من الدول للسعي جاهداً والاهتمام بهدف تنظيم الإطار القانوني الذي ينظم عمل المطور العقاري.

ويعد نشاط المطور العقاري من الأعمال التجارية التي تباشر على وجه الاحتراف لأن كل ما يتعلق بالتصرفات التي ترد على العقارات من إنشاء وترميم والتصرفات التي ترد عليها بيعاً وشراء تعتبر من الأعمال التجارية إذا بوشرت على سبيل الاحتراف وذلك استناداً لنص المادة 6 من قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم 18 لسنة 1993، فيكون العقار من أراضي ومباني ومنشآت أخرى هو محور نشاط هذا المحترف التجاري.

ولقد نظمت العديد من التشريعات نشاط المطور العقاري سنتناول البعض منها بدراسة جزئية محددة لآلية توفير الضمان لأطراف العلاقة التعاقدية، وهذا الضمان غالباً ما ينشده مشطري العقار أو ممول إنشاء المشروع العقاري الذي يقوم بتقديم القروض النقدية للمطور الرئيسي أو الفرعي بهدف تنفيذ المشروع وانجازه وفق الشروط والآجال التي تم الاتفاق عليها.

وبهذا سيكون حساب الضمان محور دراستنا في هذا البحث.

إذ يؤكد جانب من الفقه⁽¹⁾ أن ثقة المشتري بالبائع المتمثل بصفة (المطور العقاري) تحتاج إلى الضمانات التي تكشف عن جدية البائع في تنفيذ التزامه بالبناء وعدم الاستفادة من أقساط الثمن في مجالات أخرى

بعيدة عن المشروع المنشود فنظمت التشريعات (حساب الضمان) كي يكون الوسيلة الفعالة لتحقيق الثقة والانتماء.

ثالثاً: إشكالية البحث:

تدور إشكالية البحث عن الغايات والاهداف التي أراد المشرع ان يحققها عند تنظيم مهنة المطور العقاري والكيفية التي يتم بها تسديد ثمن الوحدات التي بيعت على الخارطة وذلك عن طريق حساب الضمان بوصفه الوسيلة التي تبعث الثقة والراحة في نفس المشتري الذي يقدم على شراء وحدة عقارية عبارة عن تصاميم معمارية على الخارطة، فهل حقق المشرع هذه الغاية؟ ام ان هناك ثغرات اعترت القوانين التي نظمت حساب الضمان؟

المبحث الأول

ماهية حساب الضمان

سنتناول في المبحث دراسة ماهية حساب الضمان من خلال البحث في تعريف حساب الضمان في المطلب الأول بينما نتناول في المطلب الثاني خصائص حساب الضمان، ونخصص المطلب الثالث لتمييز حساب الضمان عن خطاب الضمان.

المطلب الأول

تعريف حساب الضمان

تطرق المشرع في القانون رقم 8 لسنة 2007 الخاص بحسابات ضمان التطوير العقاري في امارة دبي الى تعريف حساب الضمان بأنه (ذلك الحساب المصرفي الخاص بالمشروع العقاري الذي تودع فيه المبالغ المدفوعة لوحدات على الخارطة أو من الممولين للمشرع) (1) ومن خلال النص المتقدم، يتبين أن حساب الضمان هو ذلك الوعاء النقدي الذي يودع فيه المطور كافة المبالغ التي تقدم كدفوعات من مشتري الوحدات العقارية أو الأقساط الدورية فضلاً عن مبالغ القروض التي يتم الحصول عليها من الممولين بضمان المشروع العقاري (2).

أما المشرع القطري فقد نظم حساب الضمان في القانون رقم (6) لسنة 2014 و الخاص بتنظيم التطوير العقاري وأشارت المواد من

(18-24) إلى آلية فتح الحساب الذي يتم باتفاق بين المطور وأحد البنوك.
(.)

ولو استعرضنا النصوص التشريعية التي كتبت في حساب الضمان في القانون المذكور أعلاه لم نجد تعريفاً محدداً لحساب الضمان وانما ترك المشرع المسألة لاجتهاد الفقه وتنفيذ المطور لالتزامه بفتح حساب لدى أحد البنوك.

كما نظم المشرع في الجمهورية الجزائرية تنظيم نشاط الترقية العقارية () في القانون رقم (11-4) الصادر في 2011/2/17 بنصوص قانونية تحدد الأطر التنظيمية لنشاط المرقّي العقاري ومن ضمنها تنظيم موضوع حساب الضمان.
فقد نصت المادة (55) من القانون الجزائري المذكور أعلاه على ما يأتي: -

(يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-1 المؤرخ في 19 يناير سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يدعى في صلب النص صندوق الضمان، توكل لصندوق الضمان مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريين عند الاكتتاب).

ويتبين من النص أعلاه أن يلتزم المرقّي العقاري بضرورة انشاء صندوق الضمان الذي تودع فيه كل المبالغ المدفوعة من قبل المكتتبين أي الراغبين بشراء الوحدات العقارية والتي تدفع كجزء من ثمن العقارات التي سينشأها المرقّي العقاري.

واستناداً إلى ما تقدم، يتضح أن حساب الضمان هو أحد العمليات المصرفية المستحدثة والتي كانت وليدة لنشاط مؤسسات تجارية فرضت نفسها على أرض الواقع في مجال الاستثمارات العقارية والتي تؤثر بشكل مباشر على واقع الحياة التجارية والاقتصادية على حد سواء، على الرغم من أن قانون المعاملات التجارية الاتحادي رقم (18) لسنة 1993 لم ينص على هذا العقد بين طياته عندما نظم العقود والخدمات المصرفية.
(.)

وبهدف توفير الطمأنينة لمشتري الوحدات العقارية، فيرى جانب من () أن الثمن الذي يدفعه الراغب بالوحدة العقارية إنما يكون مقابل يعادل القيمة الحقيقية للوحدة المنشأة، وهذا الثمن لا يدفعه المشتري أو على الأقل لا يقدم الدفعة الأولى أو القسط المبدئي عنه إلا بعد أن يقوم المطور بتنفيذ التزاماته تجاه المشتري والمتمثلة بتقديم معلومات حقيقية وأساسية عن المشروع المزمع تنفيذه ومثال ذلك:

- 1- موقع الأرض الذي يقام عليه المشروع.
- 2- الخرائط والمجسمات التي توضح مساحة وشكل الوحدة العقارية، فضلاً عن معلومات أخرى كالمساحة الإجمالية والإطلالة والمواصفات الضرورية الأخرى.

وكل هذه المعلومات ستولد القناعة التامة لدى المشتري الذي يرغب بالتعاقد مع المطور العقاري.

ويذهب جانب آخر من الفقه () إلى أن البيع حسب الحالة المستقبلية (كالبيع على الخريطة) أن دفع الثمن يكون بمقدار التقدم في تنفيذ البناء، وهنا فإن المشتري للعقار على الخريطة سيتحمل مخاطر أقل ويطمأن أكثر وذلك لوجود إمكانية إيداع الأقساط أو الدفعات حسب الإنجاز المرحلي للبناء وذلك في نظام يسمى (حساب الضمان).

أما بعد أن يقوم المشتري بتسديد الدفعات التي تمثل ثمن الوحدة العقارية وبعد حصول المطور على شهادة الإنجاز فإنه يتقدم لدائرة لتسجيل الوحدات باسم المشتري أو يجوز للدائرة المختصة بناءً على طلب المشتري أو من تلقاء نفسها القيام بتسجيل الوحدات باسم المشتري، وهذا ما أكدته قرار لمحكمة تمييز دبي ().

المطلب الثاني

خصائص حساب الضمان

يُعد حساب الضمان اتفاق ينعقد بين المطور العقاري الرئيسي (1) أو الفرعي (2) مع أحد المؤسسات المالية المعتمدة لدى الجهات المختصة، وعليه يمكن استعراض أهم ما يميز به العقد وعلى الوجه التالي: -

الفرع الأول

حساب الضمان عقد رضائي لدى بعض القوانين

وهذه سمة تشترك بها العقود حيث ينقصد العقد بتلاقي ارادتي طرفي العقد، وتنتج تلك الارادتين نحو تحقيق هدف معين الا وهو انشاء حساب ضمان تودع فيه الأموال المدفوعة من المشتريين أو المحولين باسم المطور العقاري على أن يكون أمين الحساب هو الجهة التي تدير وتشرف وتحافظ على ذلك الحساب.

لذلك يكون عقد حساب الضمان لدى بعض القوانين كالقانون الجزائري الخاص بالترقية العقارية عقدا رضائيا لا يستلزم تفرغيه في شكل محدد قانونا.

ولما كان أحد الطرفين هو المطور العقاري سواء أكان مطوراً رئيسياً وهو كل من يرخص لممارسة أعمال تطوير العقارات في الامارة وبيع وحداتها للغير، أو المطور الفرعي وهو كل من يرخص لممارسة أعمال تطوير العقارات وبيع وحداتها للغير والذي يطور جزءاً من مشروع عقاري عائد لمطور رئيسي بموجب اتفاق بينهما ().

وعليه فان المطور العقاري قد يكون شخصاً طبيعياً وقد يكون شخصاً معنوياً كشركة مقاولات عقارية مثلاً. () وبهذا لو كان شخصاً طبيعياً فالامر يستلزم توافر الاهلية التجارية فيه وهي تمام واحد وعشرون سنة ميلادية باعتبار أن نشاطه من الاعمال التجارية المحترفة () أما لو كان شخصاً معنوياً كشركة مثلاً فلا بد أن تكون مؤسسة هذه الشركة وفقاً لأحكام قانون الشركات الاتحادي اياً كان الشكل الذي اتخذته وانها تتمتع بالشخصية القانونية والتي تمكنها من مباشرة التصرفات القانونية () ولم يفرق المشرع في دبي بين المطور الوطني والاجنبي الذي يقوم بالاستثمار الاجنبي المباشر في الدولة ويقصد به الاسهام غير الوطني في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة المضيفة بمال أو عمل أو خبرة في مشروع محدد بقصد الحصول على عوائد مجزية وفقاً للقانون ().

أما الجانب الثاني في الحساب هو (أمين الحساب) وهو عبارة عن مؤسسة مالية وغالباً مصرفية معتمدة لدى الدوائر المختصة فمهمتها إدارة حسابات الضمانات الذي تودع به الأموال النقدية الخاصة بالمشروع العقاري ().

وبذلك يكون حساب الضمان من العقود التي تتفق فيها إرادات الأطراف على أحداث اثاراً معنوية والتزامات متقابلة على كلا الطرفين.

كما أكد المشرع القطري الصفة الرضائية يعني انشاء حساب الضمان وذلك في المادة (19) منه والتي نصت على (يتم فتح الحساب بموجب اتفاق بين المطور والبنك يحدد بمقتضاه حقوق والتزامات كل منهما). () وبذلك حدد المشرع القطري صفة امين الحساب أن يكون بنك على وجه الدقة. وفي هذا المجال ندعو المشرع الدبوي لتحديد صفة أمين الحساب أن يكون بنك على وجه الدقة لما تتمتع به البنوك من ثقة وملاءة مالية.

الفرع الثاني

حساب الضمان عقد شكلي

وأهم ما يميز عقد حساب الضمان أنه من العقود الشكلية، فهو على خلاف أغلبية العمليات المصرفية التي اعتبرها المشرع من العقود الرضائية وما الشكلية الا وسيلة تنظيمية جرى العرف المصرفي على التعامل بواسطتها وأنها وسيلة للإثبات وليست ركن لانعقاد العقد().

لكن صراحة النص الذي جاء به المشرع جعل الكتابة أو الاتفاق المكتوب وسيلة لانعقاد العقد بين المطور وبين أمين الحساب (المصرف مثلاً) ().

فعند متابعة نص المادة (7) من القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حسابات الضمان في إمارة دبي فقد تضمنت ما يأتي: -

(ينشأ حساب الضمان بموجب اتفاقية خطية بين المطور وامين الحساب يتم بموجبها ايداع المبالغ المدفوعة من المشتريين لوحدات على الخارطة أو من الممولين وذلك في حساب خاص يفتح لدى أمين الحساب بأسم المشروع العقاري، وتحدد الاتفاقية شروط ادارة الحساب وحقوق والتزامات الاطراف المتعاقدة

وتودع نسخة من هذه الاتفاقية لدى الدائرة) ويقصد هنا بالدائرة هي دائرة الاراضي والاملاك في امانة دبي()

بينما لم يتضمن التشريع القطري الخاص بالتطوير العقاري نص يدل على اشتراط الكتابة في عقد حساب الضمان، إذ ان بالرجوع لنص المادة (9) منه تضمنت فقط أن الحساب يتم فتحه بموجب اتفاق بين المطور والبنك يتضمن واجبات ومعايير معنية نبينها لاحقاً.

كما خلا التشريع الجزائري من نص صريح يدل على شكلية اتفاق حساب الضمان بين المرققي العقاري وأمين الحساب، وهذا ما نوصي به المشرع في الجزائر للنص الصريح على اشتراط الكتابة في هذا الاتفاق.

الفرع الثالث

علانية حساب الضمان

حساب الضمان لا يتسم بالسرية بين اطرافه إذ سمح المشرع للمشتريين أو الممول (الذي أقرض المطور العقاري) امكانية الاطلاع على الحسابات والسجلات الخاصة بذلك الحساب، مع الاشارة الى سرية الحساب وبياناته بالنسبة للأشخاص الذين لا يمثلون طرف في التطوير العقاري وذلك استناداً الى القاعدة العامة في سرية الحسابات المصرفية.

فقد نصت المادة (12) من القانون رقم 8 لسنة 2007

والخاص بحسابات ضمان التطوير العقاري في امانة دبي على ما يأتي: - (يجوز للمودعين أم ومن ينوب عنهم الاطلاع على السجلات الحسابية الخاصة بهم وطلب تزويدهم بنسخ منها ، كما يجوز لممثلي الجهات الرسمية الاطلاع على تلك السجلات والحصول على نسخ منها)، وهذا يعني أن من حق مشتري الوحدة على الخارطة الاطلاع على السجلات الحسابية الخاصة بحساب الضمان والحصول على كشف حساب بذلك.

ومن جانب آخر يحق لدائرة الاراضي والاملاك أن تطلب متى ما تشاء من أمين الحساب تقديم معلومات أو بيانات تراها الدائرة ضرورية وكذلك لها الاستعانة بمن تشاء للتدقيق في تلك

الكشوفات وهذا ما اكدته المادة (11) في القانون رقم 8 لسنة 2007.

كما يلتزم أمين الحساب بتزويد دائرة الاراضي والاملاك في دبي بكشوفات دورية بايرادات ومدفوعات حساب الضمان وذلك استناداً لنص المادة (11) ايضاً (.)

أما موقف المشرع القطري فقد أكد على الصفة العلانية لحساب الضمان بالنسبة لأطرافه وذلك في نص المادة 23 منه والتي جاء فيها: (تكون بيانات الحساب والقيود المحاسبية الخاصة به سرية، ولا يجوز لغير المطور العقاري والجهات الادارية المختصة الاطلاع عليها أو الحصول على نسخة منها الا بناءً على أمر، أو حكم قضائي ومع ذلك يجوز لذوي الشأن الاطلاع على الحسابات الخاصة بالمشروع والحصول على نسخة منها بموافقة الادارة).

ومما تقدم يتضح جلياً مطابقة النص في القانون القطري لما جاء به القانون الخاص بحساب الضمان في اماره دبي، أي علانية البيانات والحسابات بالنسبة لأطراف العلاقة في التطوير العقاري وكذلك مراقبة واطلاع الجهات المختصة على هذا الحساب، وفيما عدا هؤلاء تعد البيانات والحسابات الواردة في هذا الحساب سرية بالنسبة للغير ولا يمكن الاطلاع عليها الا بعد الحصول على قرار قضائي كأفلاس المطور على سبيل المثال(.).

الفرع الرابع

حساب الضمان وعاء مزدوج الابداع

قد يتبادر للذهن ما هي الاموال النقدية التي ستودع في حساب الضمان؟ لاجابة على هذا التساؤل يمكن العودة الى المادة (7) في قانون حساب الضمان في اماره دبي والتي جاء فيها: -(ينشأ حساب الضمان بموجب اتفاقية خطية بين المطور وامين الحساب يتم بموجبها ايداع المبالغ المدفوعة من المشتريين لوحدة على الخارطة أو من الممولين ...) (.)

لذا يتضح أن حساب الضمان هو وعاء يتضمن قيود ناجمة عن ايداع المبالغ النقدية الدورية من قبل مشتري الوحدة العقارية من جانب، ومبالغ القروض التي يحصل عليها المطور من المقرضين جانب آخر (.)

بالإضافة لذلك إن قيام المطور برهن المشروع والاقتراض من المؤسسات والبنوك فعندها يجب على هذه المؤسسات ايداع مبلغ القرض في حساب الضمان للتصرف فيه وفقاً لأحكام القانون وعدم تسليمها للمطور ليتصرف بها في مجالات أخرى (). فضلاً عن ذلك فلا يجوز لدائني المطور العقاري الحجز على المبالغ المودعة في حساب الضمان لأنها مبالغ مخصصة لإنشاء المشروع العقاري فحسب ().

الفرع الخامس

حساب الضمان يتسم بالتخصيص

يتسم إنشاء حساب الضمان باسم مشروع المطور العقاري على وجه التحديد، أي أن يكون مخصص حصرياً لأغراض إنشاء المشروع العقاري ولا يجوز الحجز على المبالغ المودعة فيه لصالح دائني المطور، والحكمة من ذلك هو توفير الضمان لمشتري الوحدة العقارية بحيث لا يمكن للمطور أن يستغل هذه المبالغ لأقامة مشاريع أخرى حتى لو وافق المشتري على ذلك لان التخصيص هنا يعد من النظام العام بهدف تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية ().

وإذا كان للمطور العقاري أكثر من مشروع ينفذه وجب إنشاء عدة حسابات بتعدد المشاريع. وهذا ما أكدته المادة (9) من القانون في امارة دبي والتي جاء فيها: -

(1)- يفتح حساب الضمان بأسم المشروع ويكون مخصصاً حصرياً لأغراض إنشاء المشروع العقاري ولا يجوز الحجز على المبالغ المودعة فيه لصالح دائني المطور. 2- إذا تعددت المشروعات التي ينفذها المطور، يجب فتح حساب ضمان مستقل لكل مشروع على حدة ().

المطلب الثالث

تمييز حساب الضمان عن خطاب الضمان

خطاب الضمان عملية مصرفية نظمها القانون وبمقتضاها يضمن المصرف العميل تجاه شخص آخر يسمى المستفيد وعرفته المادة (414) من قانون المعاملات التجارية الاتحادي لدولة الامارات العربية المتحدة رقم (18) لسنة 1993 بأنه (تعهد يصدر من المصرف الضامن بناءً

على طلب عميل له (الآمر) بدفع مبلغ معين أو قابل للتعيين لشخص آخر (المستفيد) دون قيد أو شرط مالم يكن خطاب الضمان مشروطاً إذا طلب منه ذلك خلال المدة المعينة في الخطاب ويوضح في خطاب الضمان الغرض الذي صدر من اجله)

وبهذا يستطيع العميل الذي يرغب بابرام عقد مع طرف آخر الذي يطلب ضمان للاطمئنان من حسن تنفيذ العميل للالتزامه، فيقدم له ضمان مقتضاه أن يصدر البنك خطاب بناءً على طلب عميل له يضمن بموجبه البنك أن يدفع مبلغ معين من النقود قابل للتعيين للمستفيد من الخطاب. () وأعتبر جانب من الفقه () ان خطاب الضمان من مستلزمات الترخيص قبل البدء في العمل اذ غالباً ما يستخدم في عقود المقاولات والمناقصات لاسيما وأن الجهات الرسمية تطلب دفع مبلغ كتأمين في حالة التخلف أو التلكؤ في انجاز المشروع، فبدلاً من تقديم هذه التأمينات المطلوبة نقداً يتم اللجوء للبنوك لاصدار خطاب ضمان يتعهد البنك بموجبه باداء المبلغ إذا تخلف المقاول عن الوفاء بالتزاماته فيدفع البنك المبلغ ثم يرجع على العميل الذي صدر خطاب الضمان بناءً على طلبه. ومما تقدم يتضح جلياً أن ثمة اختلاف بين خطاب الضمان وحساب الضمان على الرغم من اشتراكهما في النقاط التالية: -

1- من حيث محل العقد هو إيداع مبلغ معين من النقود في كلا الحسابين.
2- غالباً ما يكون أمين الحساب هو مصرف أو بنك في حساب الضمان حيث حدد المشرع الاتحادي في إمارة دبي في المادة (2) من القانون الخاص بحساب الضمان أن أمين الحساب (هو المؤسسة المالية أو المصرفية المعتمد من الدائرة لإدارة حساب الضمان)، كما حدد المشرع القطري أمين الحساب أن يكون مصرف (بنك) على وجه الدقة وذلك في المادة (19) منه، وكذلك الحال في خطاب الضمان فهو يصدر من بنك بناءً على طلب عميل له.

3- كل من خطاب الضمان وحساب الضمان هو حساب يتضمن إيداع مبلغ من النقود لتغطية التزام أو ضمان دين معين أو لوفاء دين العميل كما في خطاب الضمان، بينما في حساب الضمان سيكون الحساب أيضاً مخصصاً على وجه الدقة لتغطية تكاليف بناء وإنشاء وحدات عقارية بيعت على الخارطة للمشتريين كما يتضمن إيداع القروض التي يحصل

عليها المطور من مؤسسات التمويل، وفي كلا الحالتين لا يستطيع المطور سحب هذه الأموال للصرف على مشاريع أخرى يقوم بإنشائها وإنما فقط على المشروع العقاري الذي أنشأ الحساب من أجله ، وكما بينا سابقاً لا يحق لدائني المطور الحجز على هذه المبالغ على الرغم إنها دخلت في عقد حساب هو أحد أطرافه.

أما الاختلاف بين العقدين فيمكن تلخيصه بما يأتي: -

1- يلتزم البنك في خطاب الضمان بالتزام جوهري حيث يصدر خطاب موجه إلى شخص معين (المستفيد) بأداء مبلغ معين من النقود إذا طلب المستفيد ذلك خلال مدة معينة في الخطاب. () أي أن البنك هنا سيؤدي للمستفيد مبلغ من النقود عند إخلال العميل الأمر بتنفيذ التزامه وهنا يعتبر الخطاب صورة من صور الكفالة المصرفية إذ يقوم البنك بالوفاء بدلاً من العميل للجهة المستفيدة (الدائن) وعندها يحل البنك محل الدائن في مطالبة العميل بالمبلغ الذي دفعه البنك.

أما في حساب الضمان فان مهمة البنك تنحصر في تجميع الدفعات أو الأقساط التي يدفعها المشترين للوحدات العقارية وبدلاً أن تسلم مباشرة للمطور العقاري رسم المشرع آلية قانونية لهذا التسليم الا وهو إيداعها بحساب ضمان يفتح باسم المطور في بنك ، الذي يلتزم بدوره بتزويد الدائرة بكشوفات دورية بإيرادات ومدفوعات حساب الضمان () ولهذا اشترط القانون في إمارة دبي أن يكون أمين الحساب من ذوي الكفاءة لإدارة حساب الضمان () باعتبار أن البنك هنا سيكون أميناً على هذه المدفوعات وليس له الحق في التصرف بها أو استثمارها في مجالات أخرى وذلك لأنها مملوكة للمطور حصراً ، وكل ذلك سيوفر الطمأنينة لدى مشتري العقار على الخارطة وكذلك المقرض للمطور على حد سواء.

2- كما يختلف خطاب الضمان عن حساب الضمان، في إن الأول يعد من العمليات المصرفية التي نظمها المشرع الاتحادي في قانون المعاملات التجارية الإماراتي رقم 18 لسنة 1993، وهي من العمليات الشائعة في البنوك وتعتبر من العقود المسماة، أما حساب الضمان فهو حساب ذات طابع خاص ينشأ بعقد بين المطور وأمين الحساب (غالباً بنك) لكي تودّع

فيه الأقساط والدفعات وكذلك القروض التي يلجأ إليها المطور بضمان المشروع.

3- من حيث مبدأ السرية، تتسم كل العمليات المصرفية بمبدأ السرية المصرفية فيمنع البنك أو العاملين فيه عن الكشف عن بيان أو معلومة أو رقم حساب خاص بأي عميل للبنك أي اطلاع الغير عليها إلا في حدود معينة، بينما يقوم حساب الضمان على العلانية النسبية أي يستطيع المشتري للوحدة العقارية الاطلاع بين الحين والآخر على حساباته ومدفوعاته ويحصل على كشف بذلك كما يحق لممثلي الجهات الرسمية الاطلاع على تلك السجلات والحصول على نسخ منها ().

وخلاصة القول، ان كلا من خطاب الضمان وحساب الضمان يعتبران احدى الأدوات المالية المصرفية التي تتوسط البنوك في علاقات قانونية تضمن من خلالها قيام المدين بتنفيذ التزامه، وعلى الرغم من عدم النص صراحة في أحكام القانون التي نظمت العمليات المصرفية بنصوص صريحة الا أن القطاع المصرفي على مستوى العالم قد شهد في السنوات الأخيرة جملة من التطورات تمثلت في التقدم التكنولوجي الهائل في الصناعة المصرفية واستحداث أدوات مالية جديدة وانفتاح الأسواق المالية على بعضها البعض في الدول المختلفة بصورة غير مسبوقة، فأصبح دور البنوك غير مقتصر على عمليات الإيداع والتمويل بل تعدى إلى أكثر من ذلك وهو بث الثقة وزرع الائتمان في نفوس الراغبين في التعامل مع المشتريين والمطورين على حد سواء ().

المبحث الثاني

أحكام حساب الضمان

سنتناول في هذا المبحث أحكام حساب الضمان، وذلك في مطلبين بحيث يخصص المطلب الأول لشروط إنشاء حساب الضمان وإدارته، أما المطلب الثاني فيتضمن التزامات المطور والتزامات أمين الحساب في هذا النوع من الحسابات.

المطلب الأول

شروط إنشاء حساب الضمان وإدارته

يحقق حساب الضمان حماية فعالة لحقوق المستثمرين، إذ يلتزم المطور العقاري بإيداع المبالغ الخاصة بالمشروع العقاري والأموال الخاصة بتمويله سواء أكانت قروض من بنوك أم مدفوعات من مشتري الوحدة العقارية، وأوضحنا سلفاً أن هذا الحساب يفتح لدى جهة محايدة وهي غالباً ما تكون مؤسسة أو بنك لما تتمتع به هذه المؤسسات من ثقة واطمئنان لملائتها المالية وسمعتها التجارية^(١).

وقد وضع القانون رقم 8 لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي كيفية فتح الحساب في المادة 6 منه والتي نصت على ما يأتي: (يجب على المطور الراغب في بيع وحدات على الخارطة تقديم طلب الى الدائرة لفتح حساب الضمان يكون مرفقاً بالمستندات الآتية:

- 1- شهادة عضوية بغرفة تجارة وصناعة دبي.
 - 2- الرخصة التجارية.
 - 3- شهادة ملكية الأرض المراد تطويرها.
 - 4- نسخة من العقد المبرم بين المطور الرئيسي والمطور الفرعي.
 - 5- التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية المبدئية المعتمدة من الجهات المختصة والمطور الرئيسي.
 - 6- بيان مالي بتقدير تكاليف وإيرادات المشروع مصدقاً من مدقق حسابات قانوني معتمد.
 - 7- تعهد من المطور الفرعي ببدء الأعمال الإنشائية للمشروع بعد حصوله على موافقة المطور الرئيسي بالبيع على الخارطة او تعهد من المطور الرئيسي في حالة وجود مطور فرعي.
 - 8- نموذج عقد البيع بين المطور والمشتري).
- ويتضح من مضمون النص المتقدم الآلية التي يستطيع من خلالها المطور العقاري فتح حساب الضمان وشروط إنشاء ذلك الحساب مع مرفق بالتصاميم والمخططات وبيان مالي بالتقدير الخاص بتكاليف المشروع^(٢).
- أما إدارة حساب الضمان والإشراف عليه فتوكل مهمة ذلك الى أمين الحساب وهو (المؤسسة المالية أو البنك) الذي يفتح حساب ضمان باسم المشروع ويكون مخصصاً لأغراض إنشاء المشروع، كما لا يجوز لأمين الحساب أن ينفذ أي حجز لصالح دائني المطور العقاري على الأموال

المودعة في الحساب، وإذا تعددت المشروعات الخاصة بالمطور، عندها يجب إنشاء حساب ضمان مستقل لكل مشروع^(١).
أما شروط إنشاء حساب الضمان في القانون القطري فقد نصت عليها المادة 19 من القانون رقم 6 لسنة 2014 القطري الخاص بتنظيم التطوير العقاري، وجاء فيها: (يتم فتح الحساب بموجب اتفاق بين المطور والبنك يحدد بمقتضاه حقوق والتزامات كل منهما على إن يتضمن هذا الاتفاق ما يلي:

- 1- المعايير والضوابط التي يتعين استيفاؤها قبل دفع إي مبالغ الى المطور من الحساب.
- 2- مقدار الدفعات التي تصرف للمطور إثناء تنفيذ المشروع بعد اعتمادها من الإدارة المختصة بوزارة البلدية والتخطيط العمراني طبقاً لمراحل التنفيذ.
- 3- ربط الدفعات التي يودعها المشترون في الحساب بنسب الإنجاز الفعلي للأعمال الإنشائية، وفقاً لتقرير استشاري المشروع المعتمد من الإدارة المختصة بوزارة البلدية والتخطيط العمراني.
- 4- اعتماد الإدارة لأي دفعات من الحساب ويصدر ببيان إجراءات ورسوم الاعتماد قرار من الوزير).

ومما تقدم يتضح ان المشرع المحلي لإمارة دبي كان حريصاً أكثر في وضع شروط تكاد تكون تفصيلية أكثر من القانون القطري ، وبالمقابل أشرط المشرع القطري في القانون المذكور وتحديداً في المادة 20 منه على آلية لسحب المطور للمبالغ الخاصة بالمشروع وهي كالآتي : (يكون سحب أية مبالغ من الحساب بمراعاة شروط وأحكام الاتفاق الخاص بحساب ضمان المطور العقاري على ان يكون قد انجز 20% على الأقل من الأعمال الإنشائية بالمشروع وتقدر نسبة إنجاز تلك الأعمال بمقارنة تكلفتها منسوبة إلى إجمالي التكلفة التقديرية للمشروع ولا يدخل ضمن تلك التكلفة قيمة الأرض محل التطوير ومصروفات لتسويق المشروع) ، وهنا أشرط المشرع القطري لاستخدام المطور العقاري للمبالغ المودعة ان يكون قد أنجز 20% على الأقل من المشروع ، ولم يتضمن القانون المحلي في إمارة دبي نص مماثل .

المطلب الثاني

التزامات أطراف حساب الضمان

بما أن حساب الضمان هو اتفاق بين طرفين وهما المطور العقاري من جهة والمؤسسة المالية أو البنك من جهة أخرى ، بموجب هذا الاتفاق يتم إنشاء حساب تودع فيه الأموال التي يدفعها مشتري الوحدة العقارية على الخارطة وكذلك مقرضي المطور العقاري بضمان المشروع ، لذلك فإن هذا الاتفاق يرتب التزامات على طرفيه وحقوق لكلاً الطرفين ، ولما كانت التزامات أي طرف هي حقوق للطرف الآخر ، لذلك ستقتصر دراستنا في هذا المطلب على التزامات الطرفين ، بحيث نتناول في الفرع الأول التزامات المطور العقاري بينما نتكلم في المطلب الثاني عن التزامات البنك في هذا الحساب .

الفرع الأول

التزامات المطور العقاري

بهدف حماية حقوق المشتريين للوحدات العقارية على الخارطة وكذلك تأمين المبالغ التي يتم أقراضها للمطور العقاري، ولضمان جدية المطور العقاري تجاه هاتين الفئتين عند تنفيذ المشروع وتسليم الوحدة العقارية بعد بناءها وإنجازها حسب الشروط المتفق عليها، أوجب المشرع المحلي لإمارة دبي على المطور أن يودع كل المبالغ في حساب الضمان الخاص بالمشروع^(١) .

ويقوم المطور العقاري بالمباشرة بالأعمال الإنشائية الخاصة به وذلك خلال سنة من تاريخ منحه الموافقة بالبيع على الخارطة، وإذا لم يباشر بعد انقضاء هذه المدة يشطب قيده كعقوبة لعدم تنفيذه للمشروع دون عذر مقبول، وهذا ما أكدته قضاء محكمة تمييز دبي^(٢) . لذلك يمكن إيجاز التزامات المطور العقاري في هذا النوع من الحسابات المالية كالآتي:

أولاً: الالتزام بان يودع المطور العقاري كافة المبالغ المتحصلة بتنفيذ المشروع العقاري في هذا الحساب^(٣) .

ومقتضى ذلك ان يقوم المطور العقاري بتسليم المبالغ المدفوعة من مشتري الوحدة وحجز الوحدات التي سيمتلکها هؤلاء المشتريين للوحدات على الخارطة ، ولعل ما يمارس عملياً الآن في بيع الوحدات على الخارطة أن المشتري يقوم بالتسديد في حساب الضمان مباشرة بعد

حصوله على رقم ومواصفات هذا الحساب والجهة التي تديره وبعدها يقوم بإخطار المطور بما يفيد قيامه بالسداد عند الحجز أو أثناء تسديد الدفعات أو الأقساط النقدية الأخرى⁽¹⁾ ، بينما حظر المشرع القطري في المادة 24 منه أي سداد مباشر إلى المطور وإلى من يمثله وأوجب أن السداد يجب أن يكون بالإيداع في حساب الضمان ، فلا يعتد بالسداد المباشر ، معنى ذلك أن المطور سيحرم من استخدام مبالغ هذا الحساب حتى في مشاريعه الأخرى حتى لو وافق المشتريين على ذلك صراحة أو ضمناً لأن النص الخاص بالتزام المطور في هذا الحساب يعد من النظام العام تحقيقاً للاستقرار في المعاملات المالية في مشاريع التطوير العقاري⁽²⁾.

وإذا كان للمطور العقاري أكثر من مشروع يتولى تطويره وهذا هو الغالب فعليه إنشاء حساب ضمان مستقل لكل مشروع عن الآخر⁽³⁾ ، ولا يحق للمطور استغلال الأموال المودعة في أحد الحسابات في تمويل أو تشغيل مشاريع عقارية أخرى غير التي فتح الحساب من أجلها . ولما كان حساب الضمان مخصص للمشروع العقاري على وجه التحديد فلا يجوز لدائني المطور الحجز عليه ، على الرغم من أن الحساب يعد عند الإيداع قد دخل في الذمة المالية للمطور ألا إنه يعتبر مال مخصص لإنشاء مشروع عقاري محدد وحسب المواصفات المتفق عليها فكأنما يعد المطور أميناً عليها فلا يحق له التصرف بهذه الأموال في غير المجال المخصص لها الا وهو إنشاء وحدات عقارية معينة⁽⁴⁾ ، والا تعرض المطور العقاري للجزاء القانوني الذي حدده القانون حيث نصت المادة 16 من القانون المحلي لإمارة دبي على إنه : (مع عدم الأخلال بأية عقوبات منصوص عليها في أي تشريع آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن 100 ألف درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين .. 4- كل من أختلس أو أستعمل بدون وجه حق أو بدد دفعات مالية سلمت له لأغراض إقامة المشروعات العقارية)⁽⁵⁾ ، كما نظم القانون الجزائي جملة من العقوبات الإدارية والجزائية عند مخالفة المرقى العقاري لأحكام القانون وذلك في المواد 63 إلى المادة 78 منه .

ثانياً: التزام المطور العقاري بالشفافية والإفصاح

يلتزم المطور بالإفصاح عن القروض التي يحصل عليها بضمان المشروع العقاري أي أن ضمان الدائنين هنا هو المشروع العقاري ذاته وليس مضمون حساب الضمان، وتلتزم الجهات المقرضة بإيداع هذه الأموال في حساب الضمان حتى يلتزم ويجبر المطور العقاري عند السحب منها أن يغطي نفقات بناء وإنشاء المشروع المخصص له الحساب وليس مشاريع أخرى يملكها المطور (١).

وهذا الالتزام أكدته المادة 13 من القانون الخاص بإمارة دبي والتي جاء فيها: (إذا قام المطور برهن المشروع للحصول على قرض من مؤسسات أو شركات التمويل فيجب على هذه المؤسسات أو الشركات أن تودع مبلغ القرض في حساب الضمان وذلك للتصرف فيه وفقاً لأحكام هذا القانون) (٢).

ثالثاً: التزام المطور العقاري بعقد تسويق المشروع

إذا رغب المطور العقاري بتسويق مشروعه عن طريق اللجوء الى وسيط عقاري فقد أجازت المادة 10 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 13 لسنة 2008 بشأن السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، اللجوء الى الوسيط من قبل المطور العقاري لكن بعد الالتزام بما يأتي:

- 1- أن يكون المشروع المتعاقد على تسويقه من خلال الوسيط العقاري مسجلاً لدى الدائرة (٣).
- 2- أن يتم التعاقد مع وسيط عقاري معتمد ومرخص وفقاً لللائحة رقم 85 لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.
- 3- أن يتم تسجيل عقد تسويق المشروع من خلال الوسيط العقاري لدى الدائرة.

مما تقدم يتضح موقف المشرع لإمارة دبي في إجازته للمطور العقاري اللجوء الى وسيط عقاري وفي حدود وشروط معينة لتسويق المشروع، وقد خلا القانون القطري والجزائري من نص مماثل.

وعند الاتفاق بين المطور العقاري والوسيط العقاري على تسويق المشروع فإنه يلتزم الوسيط بإيداع ثمن بيع الوحدة العقارية التي توسط ببيعها في حساب ضمان المشروع وحظر المشرع على الوسيط أن يودعه في حسابه الخاص أو أن يخصم منه عمولته وهذا الحظر يعد من النظام

العام ولا يجوز للأطراف الاتفاق على مخالفته، وهذا ما أكدته المادة 12 من اللائحة التنفيذية ⁽¹⁾.

فهنا يعد الوسيط العقاري بمثابة الأمين على أية مبالغ أو أشياء سلمت إليه وتسري قواعد الأمانة على الوسيط فيما يتعلق بهذه الأمور، فيحافظ على هذه الأموال ويسلمها كدفوعات تقابل الإنجاز المرحلي للوحدة العقارية وهذا ما أكدته محكمة تمييز دبي في الطعون التي تصدر عنها ⁽²⁾.

الفرع الثاني

التزامات أمين الحساب

وفي مقابل التزامات المطور العقاري فإنه تقع على عاتق أمين الحساب (المؤسسة المالية والبنك) التزامات عدة وذلك بموجب الاتفاق المبرم بين طرفي حساب الضمان، فضلاً عن الالتزامات التي نص عليها القانون صراحة وتتمثل التزامات أمين الحساب في هذا الاتفاق بما يأتي:

1- التزام أمين الحساب بتقديم الكشوفات للجهات المختصة، إذ يلتزم أمين الحساب بتقديم الكشوفات وبشكل دوري إلى الدائرة (دائرة الأملاك والأراضي) بالإيرادات والمدفوعات الخاصة بحساب الضمان، فضلاً على أنه يحق للدائرة أن تطلب في أي وقت من أمين الحساب أن يزودها بالمعلومات الضرورية كما يمكن للدائرة الاستعانة بمن تراه مناسباً للتدقيق في تلك الكشوفات وإلا في حالة مخالفة أمين الحساب لأحكام القانون فعلى الدائرة إخطاره خطياً بذلك ومنحه مهلة لإزالة هذه المخالفة ⁽³⁾.

وفيما يتعلق بهذا الموضوع ندعو المشرع صراحة للنص على معاقبة أمين الحساب الذي يخالف أحكام القانون على الأقل بغرامة لا تقل عن مائة ألف درهم للحد من تجاوزات أو عدم التزام الأمين على الحساب بالقيود التي حددها القانون له.

2- التزام أمين الحساب بالاحتفاظ بنسبة من المدفوعات

إذ يلتزم أمين الحساب (البنك) بأن يحتفظ بنسبة من المدفوعات تختلف باختلاف القوانين والغاية من ذلك ضمان البناء أو الإنجاز أي خلال سنة من تاريخ شهادة الإنجاز لا تصرف هذه المبالغ أي

لا يتم تسليمها للمطور إذ تخصص لتغطية العيوب الظاهرية (الصيانة) ⁽¹⁾ التي قد تظهر في الوحدة العقارية التي يتم تسليمها للمالك، وهذا يمثل ضماناً حقيقياً لمشتري الوحدة العقارية.

وقد حدد المشرع في إمارة دبي هذه النسبة بـ 5% من القيمة الكلية لحساب الضمان بعد حصول المطور على شهادة الإنجاز ولا تصرف المبالغ المحتفظ بها إلى المطور إلا بعد انقضاء سنة من تاريخ تسجيل الوحدات بأسماء المشترين ⁽²⁾ ، أما القانون القطري فحدد تلك النسبة بـ 10% ، إذ يجب على البنك أن يحتفظ بتلك النسبة من القيمة الإجمالية للمشروع أو مقابل ضمان بنكي تقبله الجهة المختصة لضمان إصلاح ما يظهر بوحداته من عيوب ولا تصرف قيمة النسبة المشار إليها أو ما تبقى منها إلا بعد انقضاء المدة التي تحدد بقرار من الوزير ⁽³⁾.

ولكن الملاحظ على القانون القطري إنه لم يحدد مدة الاحتفاظ بتلك المبالغ كما فعل القانون المحلي لإمارة دبي حين جعلها سنة.

3- التزام أمين الحساب بالمحافظة على حقوق المودعين

بالإضافة إلى ما تقدم ، فإنه يلتزم البنك أو المؤسسة المالية بأن تحافظ على حقوق المودعين وذلك عند حدوث ظروف طارئة (كالأزمات الاقتصادية أو الحروب أو الكوارث مثلاً) مما يؤدي إلى عدم إكمال المطور العقاري لتنفيذ المشروع ، إذ يقوم أمين الحساب بالتشاور مع الدائرة المختصة لبحث مصير المدفوعات في حساب الضمان بما يضمن إكمال المشروع العقاري وإعادة هذه المبالغ إلى المودعين ، وهذا ما أكدته المادة 15 من القانون رقم 13 لسنة 2008 الخاص بإمارة دبي التي نصت على إنه : (في حالة قيام أية ظروف طارئة يترتب عليها عدم إكمال المشروع العقاري يجب على أمين حساب ذلك المشروع بعد التشاور مع الدائرة اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق المودعين بما يضمن إكمال المشروع العقاري أو إعادة المبالغ المدفوعة من قبل هؤلاء المودعين)

و غاية المشرع من النص المتقدم توفير أكبر قدر من الضمان لأصحاب الدفعات من المشترين والمحافظة على حقوقهم وعدم استغلال المطور العقاري لتلك الأموال في غير الغرض الذي خصصت له.

كما عالج المشرع القطري مسألة حصول ظرف طارئ يحول دون إتمام المشروع العقاري، إذ جاء في نص المادة 27 من القانون على أنه: (في حالة حدوث أي ظرف طارئ يحول دون إتمام المطور العقاري للمشروع يقوم المصرف بعد التنسيق مع الإدارة باتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق المودعين، ويجوز في هذه الحالة أسناد المشروع إلى مطور آخر وفقاً للضوابط التي يحددها المصرف).

وبمقارنة النصين المتقدين نجدتهما متماثلين في المضمون باستثناء حالة إنه أجاز المشرع القطري للبنك الأمين على الحساب بان يحيل المشروع العقاري إلى مطور آخر وبشروط يحددها البنك إذا حصلت ظروف طارئة حالت دون إتمام المشروع من المطور العقاري الأصلي.

الخاتمة

أولاً: النتائج

أهم النتائج التي توصلنا لها هي:

- 1- وظيفة حساب الضمان هو المحافظة على المبالغ التي يدفعها المشتري والمبالغ التي يدفعها الممولين لتمويل المشروع بصيغة قروض، وقد نظمت هذا الحساب الكثير من القوانين الحديثة نسبياً منها القانون المحلي لإمارة دبي 2008، والقانون القطري 2014، والقانون الجزائري 2011.
- 2- يتسم هذا الحساب بانهاتفاق رضائي في بعض القوانين وشكلي في قوانين أخرى وانه قائم على العلانية كما إنه وعاء مزدوج للإيداع ويخصص لتمويل المشروع.
- 3- كما أن حساب الضمان يتميز عن خطاب الضمان إذ لكل منهما أحكامه وأغراضه التي يقوم بتغطيتها فضلاً عن اختلاف أطرافه والالتزامات الملقة عليهم.
- 4- هناك شروط معينة رسمها القانون لحساب الضمان فضلاً عن أسلوب لإدارته بشكل أمثل كما يترتب الاتفاق التزامات متقابلة على عاتق أطرافه وهما المطور العقاري وأمين الحساب.

ثانياً: أما أهم التوصيات في هذا الموضوع فهي:

- 1- نصي المشرع المحلي لإمارة دبي أن يحدد بنص صريح صفة أمين الحساب بان يكون (بنك) وليس مؤسسة مالية أخرى، لما يتمتع به البنك في الدولة من ثقة وملاءة مالية توفر الاطمئنان لدى المتعاملين معه.
- 2- ندعو المشرع الجزائري إلى النص صراحة على اشتراط الكتابة عند إنشاء حساب الضمان لأهمية الشكلية في هذا العقد وتنبيه المتعاقدين إلى خطورة العقد.
- 3- ضرورة النص الصريح في قانون إمارة دبي الخاص بحسابات الضمان على عقوبة تفرض على أمين الحساب الذي لا يلتزم بالقيود الخاصة بإدارة حساب الضمان والكشف عن المدفوعات.
- 4- الدعوة الى إقامة الدورات التعريفية بمهام المطور العقاري ونظامه القانوني لتوعية الجمهور بهذا النشاط الحيوي.

المصادر

أولاً: الكتب القانونية:

- 1-د. آلاء يعقوب النعيمي، العمليات المصرفية، الأفاق المشرقة، الشارقة، 2010
- 2-د. إيهاب رياض قرضايا، المسؤولية الشرعية والقانونية عن الأعمال الهندسية المدنية، ط1، مركز جمعة الماجد، 2013
- 3-حصة اسحق الهاشمي، ضمانات حماية المشتري في بيع عقار تحت الإنشاء، رسالة ماجستير، غير مطبوعة، كلية القانون، جامعة الشارقة، 2011
- 4-سندس حميد الجبوري، المسؤولية المدنية للمطور العقاري، دار النهضة العربية، 2015
- 5-د. سهير القاضي، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي المباشر، الأفاق المشرقة، 2015
- 6-د. سوزان علي، الشركات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة، مكتبة الجامعة، 2015
- 7-د. محمد المرسى زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء، ط1، جامعة الكويت، 1989

8-د. محمد احمد عبد النبي، الرقابة المصرفية، ط1، زمزم ناشرون وموزعون، الأردن، 2010.

9-د. مصطفى البنداري، مبادئ قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، ط3، مكتبة الإفاق المشرقة، 2015.

10-د. ولاء الدين محمد إبراهيم، التطوير العقاري-دراسة مقارنة، ط1، منشورات دائرة القضاء-أبو ظبي، 2014.

ثانيا القوانين واللوائح:

1-القانون رقم 8 لسنة 2007 بشأن حسابات ضمان التطوير العقاري في امارة دبي.

2-القانون رقم 6 لسنة 2014 الخاص بتنظيم التطوير العقاري في قطر.

3-القانون رقم(4-11) لسنة 2011 الخاص بنشاط المرقى العقاري في الجزائر.

4-القانون رقم 13 لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في امارة دبي.

5-اللائحة التنفيذية للقانون رقم 13 لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في امارة دبي.

ثالثا: الدوريات:

1-المستحدث من مبادئ محكمة التمييز في دبي، محاكم دبي، ديسمبر 2010.

2-منظومة التشريعات العقارية في امارة دبي، ط3، معهد دبي القضائي، 2016.