

## نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري

(دراسة في إطار تشريعات دولة الإمارات العربية المتحدة)

**نصر أبو الفتوح فريد**

قسم القانون الخاص - كلية القانون - جامعة عجمان - الإمارات

البريد الإلكتروني : [n.farid@ajman.ac.ae](mailto:n.farid@ajman.ac.ae)

ملخص البحث :

يعتبر موضوع التطوير العقاري من الموضوعات المهمة على الساحة القانونية، من حيث: مناقشة أطره التنظيمية، وتحديد المسؤوليات المترتبة على نشاطه. ويتعرض هذا البحث للإشكالات التطبيقية للمسؤولية المدنية العقدية للمطور العقاري، سواء من حيث تحديد أساسها ونطاقها، أو من حيث بيان الأثر المترتب على قيامها، مع بيان مدى نجاح التشريعات المحلية لدولة الإمارات في معالجة جوانب المسائل السابقة. وقد انتهينا إلى عدة نتائج منها: أن المطور العقاري، يعد بمثابة المدير، أو المايسترو لسيمفونية التطوير العقاري، التي تعزف بها مهن عدة، وأنظمة مختلفة، كالمهندس الاستشاري، والمقاول. ولذلك، فإن دور المطور العقاري يختلف عن المتدخلين في عملية التطوير العقاري، من: مهندسين، ومقاولين، وغيرهم. كما أن التزام المطور العقاري تجاه مشتري الوحدة العقارية، هو التزام بتحقيق نتيجة، وليس التزاماً ببذل عناية، وتتمثل هذه النتيجة، في تسليم الوحدة العقارية المتفق عليها، وفقاً للمواصفات التي حددها الطرفان من قبل. وقد أوصينا بضرورة إصدار تشريع اتحادي متكامل لنشاط التطوير العقاري، يشمل تنظيم كل المسائل المتعلقة بهذا النشاط، وأن يضع المشرع الإماراتي، آلية تعاقدية جديدة لتنظيم علاقة المطور العقاري بالمشتري، ولتكن عبارة عن عقد جديد تحت مسمى: (عقد التطوير العقاري)، وأن يقرر المشرع الاتحادي عقوبة على المطور

الذي لم يلتزم بالإفصاح عن أية ضمانات، أو قروض كان قد حصل عليها قبل أو بعد تسجيله للمشروع.

**الكلمات المفتاحية:** المشاهدات - المسؤولية التعاقدية - مطور عقاري - الإطار

التشريعي - الإمارات العربية المتحدة

**Looks At The contractual Responsibility Of The real Estate Developer  
(Study Within The framework Of The legislation Of The United Arab Emirates)**

**Nasr Aboul Fotouh Farid**

**Faculty of Law - Ajman University - United Arab Emirates**

**Email of corresponding author : [n.farid@ajman.ac.ae](mailto:n.farid@ajman.ac.ae)**

**Abstract :**

The subject of real estate development is an important topic in the legal arena, in terms of: discussing its regulatory frameworks and determining the responsibilities resulting from its activity. This research deals with the practical problems of the civil contractor responsibility of the real estate developer, both in terms of determining its basis and scope, or in terms of the impact of its establishment, with an indication of the success of the UAE's domestic legislation in addressing aspects of the above issues? We have come to several conclusions, including: that the developer, is a manager, or Maestro Symphony Real Estate Development, which is played by several professions, and different systems, such as the consultant engineer and the contractor. Therefore, the role of the real estate developer differs from the interveners in the process of real estate development, from: engineers, contractors, and others. The developer 's commitment to the buyer of the property unit is an obligation to achieve a result, not a commitment to care This result is to deliver the agreed real estate unit in accordance with the specifications specified by the parties. We have recommended the necessity of issuing integrated federal legislation for real estate development activity, including the organization of all matters related to this activity, and that the UAE legislator establishes a new contractual mechanism to regulate the relationship between the developer and buyers, to be a new contract under the name: (real estate development contract). the federal legislator decides a penalty for the developer who has not committed to disclosing any guarantees or loans he had obtained before or after his registration of the project .

**Keywords :** Views - Contractual Responsibility - Real Estate Developer - Legislative Framework - United Arab Emirates