

دليل المشتري في مشاريع البيع على الخارطة

حقوقك عند تأخر التسليم، وظهور العيوب، واختلاف المواصفات والمساحة.



دليل قانوني مبسط لمشتري الوحدات العقارية على الخارطة في المملكة العربية السعودية.

إعداد شركة رسوخ الميثاق للمحاماة والاستشارات القانونية

ماذا يعني شراء وحدة على الخارطة؟

شراء وحدة على الخارطة يعني أن المشتري يتعاقد على وحدة عقارية **قبل اكتمال إنشائها** أو تطويرها، اعتمادًا على ما يقدمه المطور من **المخططات والمواصفات** والاعتمادات وموعد متوقع للتسليم، على أن يتم تنفيذ المشروع وتسليم الوحدة لاحقًا وفق ما تم الاتفاق عليه في **العقد**.

ويختلف هذا النوع من البيع عن شراء عقار مكتمل؛ لأن المشتري وقت التعاقد لا يعاين الوحدة بصورتها النهائية، وإنما يتخذ قراره استنادًا إلى المستندات التعاقدية و**المخططات والمواصفات** المعتمدة للمشروع. ولذلك تمتد العلاقة بين المشتري والمطور طوال فترة التنفيذ، ولا تنتهي بمجرد توقيع **العقد** أو سداد الدفعات.

ولهذا نظم نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة هذه العلاقة بضوابط خاصة تهدف إلى حماية حقوق المشترين، وتنظيم تنفيذ المشروع و**حساب الضمان**، والتزامات المطور أثناء التنفيذ وحتى مرحلة التسليم وما بعدها.

ويظل **عقد البيع** المرجع الأساسي في تحديد ما التزم به المطور تجاه المشتري، بما في ذلك **موعد التسليم**، والمواصفات، والمساحة، وأحكام التعويض، وأثر التأخير، وما يترتب على اختلاف ما تم تنفيذه أو ظهور **العيوب**.



ما أبرز حقوق المشتري؟

نظم نظام البيع على الخارطة ولائحته مجموعة من الحقوق التي تلازم مراحل التعاقد والتنفيذ والتسليم.

01

استلام الوحدة في الموعد المحدد.

05

معالجة عيوب الإنشاء والتشطيب.

02

التعويض عن تأخر التسليم.

06

استمرار بعض الضمانات بعد الاستلام.

03

تنفيذ الوحدة وفق المواصفات.

07

معالجة اختلاف المساحة وفق العقد.

04

عدم تعديل المخططات إلا وفق الضوابط.

08

الرجوع إلى الجهة المختصة عند رفض المطور.

تعويض التأخير

تأخر تسليم وحدتك؟

متى تستحق التعويض؟

ألزمت المادة (20) من نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة المطور بإنهاء المشروع في الموعد المحدد، ورتبت للمشتري حق التعويض إذا تأخر تسليم الوحدة دون سبب خارج عن إرادة المطور.

وبالنسبة للوحدة العقارية، نصت المادة (35) من اللائحة التنفيذية على أن يكون التعويض وفق اتفاق الطرفين، على ألا يقل عن:

أجرة المثل للوحدة من مقيم معتمد.

متى تحسب مدة التأخير؟

تاريخ التسليم الفعلي للوحدة

موعد التسليم الملزم في العقد

والفترة بينهما هي مدة التأخير التي يبني عليها احتساب التعويض، مع مراعاة ما يثبت من مدد إضافية أو أسباب مؤثرة نظامًا.

متى تكون المطالبة القضائية بالتعويض؟

ينشأ أصل الحق عند تحقق التأخير، إلا أن المطالبة القضائية بقيمة التعويض عن كامل مدة التأخير تكون بعد التسليم الفعلي للوحدة؛ لأن التسليم الفعلي هو الذي يحدد نهاية مدة التأخير ومقدار التعويض المطلوب.

كيف يُحسب تعويض التأخير؟

يختلف أساس التعويض بحسب تاريخ العقد والتنظيم المطبق عليه.

النظام الحالي

اعتبارًا من 02/04/2024

الوحدة العقارية

التعويض المتفق عليه، على ألا يقل عن

أجرة المثل من مقيم معتمد

الأرض المطورة

التعويض المتفق عليه، على ألا يقل عن

2% سنويًا من قيمة البيع

المادة (35) من اللائحة التنفيذية لنظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة.

التنظيم السابق

29/12/2017 — 01/04/2024

7%

سنويًا من ثمن الوحدة

ويُحتسب على أساس يومي عن مدة التأخير الفعلية.

عند تأخر التسليم: الاستمرار أم طلب الفسخ؟

عند تأخر المطور في تسليم الوحدة، قد يكون أمام المشتري - بحسب العقد والتنظيم المطبق - الاستمرار في العقد أو طلب فسخه، ولا يقتصر أثر التأخير على المطالبة بالتعويض.

02 طلب فسخ العقد

ألزمت اللائحة التنفيذية بأن يتضمن العقد النموذجي أحكام التعويض عن التأخير، بما في ذلك أحكام فسخ العقد. ويجوز نظام المعاملات المدنية - بعد الإعذار وفق الأحوال - طلب التنفيذ أو الفسخ، مع التعويض إن كان له مقتضى.

لا يترتب الفسخ تلقائيًا على كل تأخير؛ بل ينظر إلى نصوص العقد، ومدى الإخلال بالتسليم، ومدته، والظروف المؤثرة فيه.

01 الاستمرار في العقد

إذا استمر المشتري في العقد وتسلم الوحدة لاحقًا، فيبقى له حق المطالبة بالتعويض عن مدة التأخير وفق العقد والأحكام النظامية المطبقة.

التسليم اللاحق لا يلغي بذاته حق التعويض عن المدة السابقة.

العقد النموذجي للبيع على الخارطة

نص العقد النموذجي للبيع على الخارطة على أنه عند إخلال المطور بالتزاماته، بما في ذلك عدم تسليم الوحدة بعد انتهاء مدة التسليم المؤجلة، يكون للمشتري - متى كان ملتزمًا بسداد الدفعات المتفق عليها عدا الدفعة الأخيرة - أحد الخيارين:

1. فسخ العقد بعد موافقة اللجنة، واسترداد جميع المبالغ المدفوعة وفق جدول الدفعات، إضافة إلى مبلغ الشرط الجزائي المستحق له.
2. الاستمرار في العقد وانتظار التسليم، مع استحقاق الشرط الجزائي.

ما أثر صيغة التمويل على المطالبة؟

ليست جميع طرق شراء الوحدة ذات مركز قانوني واحد

يختلف المركز القانوني للمستفيد بحسب العقد الذي آلت إليه الوحدة وطبيعة العلاقة مع الممول؛ فالمطور قد يكون هو البائع مباشرة، وقد يشتري الممول الوحدة ثم يبيعها للمستفيد بمرابحة، أو يحتفظ بملكية الأصل ويؤجر منفعته للمستفيد بعقد إجارة.

وهذا الاختلاف لا يقتصر على طريقة السداد، بل ينعكس على مصدر الالتزام، وصفة أطراف النزاع، والخصم الصحيح، والجهة المختصة بنظر المطالبة.

إجارة عقارية	مرابحة عقارية	شراء مباشر
الممول يملك الأصل ← المستفيد ينتفع به الممول يحتفظ بملكية الأصل ويؤجر منفعته للمستفيد خلال مدة العقد.	المطور ← الممول ← المستفيد الممول يشتري العقار ثم يبيعه للمستفيد بثمن مؤجل متضمناً الربح.	المطور ← المشتري المطور هو البائع بموجب عقد البيع على الخارطة.

الأثر القانوني

إذا كان المطور هو البائع، فتكون المطالبة المتعلقة بالتأخير أو الموصفات أو العيوب ناشئة - من حيث الأصل - عن عقد البيع على الخارطة.

أما إذا كان الممول هو البائع في عقد المrabحة أو مالك الأصل في عقد الإجارة، فتتحدد المطالبة في ضوء عقد التمويل وطبيعة الالتزام محل النزاع، وهو ما قد يؤدي إلى اختلاف الخصم الصحيح والجهة المختصة.

قبل رفع المطالبة، لا يكفي معرفة من مؤل الوحدة؛ بل يجب تحديد من هو البائع أو المالك في العقد، وما هو مصدر الالتزام محل النزاع.

عيوب العقار: الظاهرة والخفية

قد تظهر عيوب الوحدة عند المعاينة أو الاستلام، وقد لا ينكشف بعضها إلا لاحقاً أثناء الاستخدام. ويختلف التعامل معها بحسب طبيعة العيب ووقت ظهوره وسببه ومدى تأثيره في سلامة الوحدة أو قيمتها أو الانتفاع بها.

العيوب الخفية

هي العيوب التي لا تظهر عادةً بالفحص المعتاد وقت الاستلام، وإنما ينكشف أثرها لاحقاً، مع ارتباطها بخلل في التنفيذ أو المواد أو الأعمال التي تمت قبل التسليم.

- تسربات تظهر بعد الاستخدام أو الأمطار.
- قصور العزل المائي أو الحراري.
- تشققات أو هبوط يظهر لاحقاً.
- عيوب داخلية في الأنظمة الكهربائية والميكانيكية.

أجازت المادة (31/4) من اللائحة التنفيذية تقديم وثيقة تأمين معتمدة على العيوب الخفية للمباني والإنشاءات، على ألا تقل مدتها عن سنة.

عيوب الإنشاء والتشطيب الظاهرة

هي العيوب التي يمكن ملاحظتها بالفحص أو المعاينة، ومن أمثلتها:

- التشققات والتسربات الظاهرة.
- قصور أعمال العزل.
- عيوب الأرضيات والأبواب والنوافذ.
- عيوب الكهرباء والسباكة والتكييف.
- عيوب التشطيب المؤثرة في جودة الوحدة.

نصت المادة (31/1) من اللائحة التنفيذية على أنه إذا ثبت وجود عيوب في الإنشاءات أو التشطيب بتقرير من خبير مرخص نظاماً، يحظر صرف المبلغ المحتفظ به في حساب الضمان، وتصدر الهيئة قراراً بإصلاح العيوب.

أهمية التقرير الفني

يساعد تقرير الخبير المرخص في تحديد نوع العيب وسببه ومدى تأثيره، وما إذا كان سببه قائماً قبل التسليم، وتكلفة إصلاحه. وعدم ظهور العيب عند استلام الوحدة لا يعني بذاته سقوط الحق في المطالبة به.

ماذا يحدث بعد إثبات العيب؟

إذا ثبت وجود عيوب في الإنشاءات أو التشطيب بتقرير من خبير مرخص، تمنح المادة (31) من اللائحة التنفيذية الهيئة صلاحيات مباشرة لمعالجة العيب.

إذا أشعرت الهيئة المطور بالعيوب ولم يبدأ بإصلاحها خلال خمسة أيام من تاريخ إبلاغه.

05

أيام

يجوز للهيئة تمديد الاحتفاظ بالمبلغ أو الضمان البنكي لمدة ستة أشهر بعد صدور قرار إصلاح العيوب.

06

أشهر

يجوز للهيئة التصرف بالمبلغ المحجوز لإصلاح العيوب، أو مصادرة مبلغ الضمان البنكي في حدود التكلفة التقديرية للإصلاح.

ترتبط هذه الحماية بالمبلغ المحتفظ به وفق المادة (14) من النظام، بوصفه ضماناً مالية لمعالجة العيوب التي قد تظهر في المشروع.

ما الفرق بين العيب وعدم المطابقة؟

ليس كل اختلاف في الوحدة عيباً فنياً؛ فقد تكون سليمة إنشائياً، لكنها منفذة بصورة تختلف عما تم الاتفاق عليه.

عدم مطابقة

اختلاف ما تم تنفيذه عن العقد أو المخططات أو المواصفات المعتمدة.

- تغيير توزيع الوحدة أو واجهتها.
- اختلاف نوع أو مستوى التشطيب.
- نقص المواقع أو الملحقات، أو تنفيذ مواصفات تختلف عن المتفق عليه.

عيب فني

خلل في التنفيذ أو المواد يؤثر في سلامة الوحدة أو قيمتها أو منفعتها.

- التشققات.
- التسربات أو ضعف العزل.
- الخلل الكهربائي أو الميكانيكي.

نصت المادة (32) من اللائحة التنفيذية لنظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة على أنه لا يجوز للمطور تعديل المخططات التنفيذية المعتمدة إلا بعد موافقة الهيئة والمشتريين أو المستأجرين. ويظهر أثرها عند اختلاف توزيع الوحدة أو واجهتها أو ملحقاتها أو مواصفاتها عما تم اعتماده، فتقوم المطالبة على مقارنة ما التزم به المطور تعاقدياً بما نفذته فعلياً.

ما الضمانات بعد استلام الوحدة؟

ضمانات الوحدة

تستمر بعض الضمانات بعد استلام الوحدة، وتوضح الهيئة العامة للعقار أن مدة الضمان تكون:

سنة واحدة

التركيبات الميكانيكية والكهربائية.
تبدأ من تاريخ تسليم الوحدة.

10 سنوات

أعمال البناء من الأساسات
والخرسانات والعزل.
تبدأ من تاريخ تسليم الوحدة.

حماية مالية لمعالجة العيوب

نصت المادة (14) من نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة على الاحتفاظ بهذه النسبة في حساب الضمان، أو تقديم ضمان بنكي بالنسبة نفسها، ولا يصرف للمطور إلا بعد مضي سنة من تاريخ انتهاء المشروع، ما لم يقدم وثيقة تأمين على العيوب الخفية وفق الضوابط النظامية.

5%

من القيمة الإجمالية لتكلفة
الإنشاءات
المادة (14)

وتنظم المادة (31) من اللائحة التنفيذية لنظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة التعامل مع هذا المبلغ عند ثبوت عيوب في الإنشاءات أو التشطيب، بما يضمن بقاءه متاحًا لمعالجة العيوب وفق الإجراءات النظامية.

اختلاف مساحة الوحدة وآثاره التعاقدية

تعد المساحة المحددة في عقد البيع والمخططات المعتمدة من العناصر الجوهرية في تحديد محل التعاقد، وقد يظهر عند التسليم أو الفرز النهائي فرق بالزيادة أو النقص عن المساحة المتفق عليها.

العقود الخاضعة للتنظيم السابق

5%

الحد المؤثر في تعديل
الثن أو الأجرة

كانت القواعد المنظمة للبيع على الخارطة تعتبر المساحة الواردة في المخطط الهندسي المرفق بالعقد والمسجل للمشروع هي المساحة المتعاقد عليها. فإذا تبين عند التسليم أن المساحة الفعلية تزيد أو تنقص عنها، وكان الفرق يتجاوز 5% من مساحة الوحدة، يعدل ثمن الوحدة أو أجرتها بما يتناسب مع المساحة الفعلية، وعلى أساس سعر المتر المقيّد في السجل.

العقود الخاضعة للتنظيم الحالي

لا يقرر نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة نسبة موحدة عامة للزيادة أو النقص في مساحة الوحدة. وعند وجود فرق في المساحة، يرجع إلى ما نص عليه العقد بشأن تعديل مساحة الوحدة، مع مقارنة المساحة المتعاقد عليها بالبيانات والمخططات المعتمدة والمساحة النهائية عند الفرز.

وإذا ترتب على إعادة الفرز تغيير في مساحة الوحدة أو حصتها في الأجزاء المشتركة أو مساحتها المشاعة من الأرض، فتطبق الأحكام المنظمة لإعادة الفرز والموافقات اللازمة.

النتيجة النظامية

يتحدد أثر فرق المساحة في العقود الحالية من خلال ما نص عليه العقد بشأن تعديل مساحة الوحدة، ومقارنة المساحة المتعاقد عليها بالمساحة النهائية المعتمدة عند الفرز.

العقد ← المساحة المتعاقد عليها ← المساحة النهائية عند الفرز

كيف تنتقل ملكية الوحدة؟

تمر الوحدة في مشاريع البيع على الخارطة بعدة مراحل قبل اكتمال تسجيل ملكيتها بصورة مستقلة.

فرز الوحدة

الفرز هو تقسيم العقار إلى وحدات مستقلة يمكن التصرف في كل منها على حدة، مع تحديد مساحة الوحدة وحصتها من الأرض والأجزاء المشتركة.

ومن أبرز متطلبات الفرز:

- صك ملكية مستوفٍ للمتطلبات النظامية.
- بيانات العقار والوحدات.
- الرخص والتراخيص والفسوحات اللازمة.
- التقرير المساحي المعتمد.
- الموافقات المطلوبة بحسب حالة العقار.



يجوز فرز وحدات المشروع قبل اكتماله، لكن إصدار الصكوك المستقلة يرتبط باكتمال الإنجاز وثبوت مطابقة العقار في الطبيعة لمحضر الفرز.

بعد اعتماد الفرز

تُستكمل إجراءات التوثيق والتسجيل ونقل الملكية وفق حالة العقار والنظام المطبق عليه.

05

04

03

02

01

فرز الوحدة — اكتمال المشروع — مطابقة التنفيذ لمحضر الفرز — التوثيق والتسجيل — انتقال الملكية

متى قد يتأخر إصدار الصك؟

يرتبط إصدار الصك المستقل باكتمال متطلبات الفرز والتسجيل، وليس بمجرد اكتمال البناء أو استلام الوحدة.

تشتط اللائحة توافر صك الملكية المستوفي للمتطلبات، والرخص والتراخيص والفسوحات، والتقرير المساحي المعتمد، والموافقات اللازمة بحسب حالة العقار، ومنها موافقة المرتهن إن وجد. كما يرتبط إصدار الصكوك المستقلة بإثبات مطابقة العقار في الطبيعة لما تم اعتماده في الفرز.

01 نقص متطلبات الفرز

كعدم اكتمال الرخص أو التقرير المساحي أو الموافقات اللازمة.

02 الحاجة إلى تعديل أو إعادة الفرز

إذا تغيرت المساحات أو المخططات أو الأجزاء المشتركة، أو اختلف التنفيذ عن البيانات المعتمدة.

03 وجود قيد على العقار

كالرهن أو أي قيد يستلزم استكمال موافقة أو إجراء نظامي قبل نقل الملكية.

04 تأخر إجراءات ما بعد الفرز

إذ تنتقل محاضر الفرز بعد اعتمادها لاستكمال إجراءات الإفراغ وإصدار الصكوك للمستفيدين.

خدمات رسوخ في مطالبات البيع على الخارطة

خدمات قانونية متخصصة تغطي دراسة الحالة، وتقدير المطالبة، ومعالجة النزاع حتى التمثيل أمام الجهة المختصة.

02 العقود والتمويل العقاري

- دراسة عقد البيع وملاحقه وتحديد المركز القانوني للمشتري.
- معالجة النزاعات المرتبطة بالتمويل العقاري أو المرابحة والإجارة.

01 تأخر التسليم والتعويض

- مراجعة موعد التسليم وتحديد مدة التأخير.
- دراسة استحقاق الشرط الجزائي والتعويض.
- تحديد أساس وقيمة المطالبة.

04 المطالبات والتمثيل القانوني

- إعداد الإخطارات والمذكرات القانونية.
- التمثيل أمام الجهات القضائية والتحكيمية المختصة.

03 العيوب والمواصفات

- مطالبات عيوب البناء والتشطيب.
- المطالبة بالعيوب الخفية وضمانات ما بعد التسليم.
- المطالبة عند اختلاف مساحة الوحدة أو مواصفاتها عن المتفق عليه.

لبداء دراسة الحالة

عقد البيع وملاحقه + مستندات التسليم + مراسلات المطور + عقد التمويل إن وجد + المستندات الفنية ذات الصلة.

رسوخ الميثاق

للمحاماة والاستشارات القانونية

العنوان

الرياض - حي المروج - طريق الملك عبدالعزيز

الهاتف

0506 333 888 | 0505 499 777

البريد الإلكتروني

info@rosukh.sa

الموقع الإلكتروني

www.rosukh.sa



تواصل مباشر

معرفة الحق النظامي هي الخطوة الأولى للمطالبة به.