CONCEPT

الأنظمة العقارية والتصرفات العقارية: الملكية والبيع على الخارطة وعقود الإيجار والمنازعات

1 – 5 مارس 2027

دبي - فندق خمس نجوم في وسط الأعمال



الأنظمة العقارية والتصرفات العقارية: الملكية والبيع على الخارطة وعقود الإيجار والمنازعات

المرجع: 362_13130 **التاريخ:** 1 – 5 مارس 2027 **المكان:** دبي - فندق خمس نجوم في وسط الأعمال **الرسوم:** SAR 19500

مقدمة:

تتعثر الصفقات العقارية امام القضاء اكثر مما تتعثر في السوق: عيب في سند الملكية يظهر بعد نقل الملكية، او حق ارتفاق غير مسجل يمنع الوصول الى العقار، او دفعات مشتري البيع على الخارطة تصرف من حساب الضمان قبل اوانها، او عقد ايجار يتعذر تنفيذه على مستأجر متعثر. تقدم هذه الدورة من كور كونسبت في الأنظمة العقارية والتصرفات العقارية لفرق الشؤون القانونية والامتثال والوساطة منهجية عملية لفحص سند الملكية واختبار ملف البيع وصياغة شروط قابلة للتنفيذ وتسوية المنازعات العقارية. ويعد المشاركون تقرير العناية الواجبة القانونية للصفقة العقارية وسجل مخاطر الملكية لصفقة استحواذ متنازع عليها على عقار متعدد الاستخدامات.

أهداف الدورة:

- تصنيف حقوق الملكية والحقوق العينية وحقوق الغير على العقار وبيان طريقة نشوء كل منها وانتقاله وانقضائه
- التحقق من سند الملكية في نظام تسجيل المحررات ونظام التسجيل العيني وتحديد الاسبقية بين الحقوق المسجلة وغير المسجلة المتعارضة
- اجراء العناية الواجبة القانونية على صفقة بيع عقار وصياغة شروط حماية في عقد البيع والشراء تشمل الشروط الواقفة والضمانات واجراءات الافراغ
- تطبيق الضوابط القانونية على البيع على الخارطة والصرف من حساب الضمان وتفويضات الوساطة والمباني المملوكة ملكية مشتركة لحماية المشترين والمطورين والوسطاء
- تقييم قابلية عقد الايجار للتنفيذ وسبل تحصيل الاجرة والاخلاء النظامي وتقدير الاثار الضريبية المترتبة على نقل ملكية العقار
- اختيار مسار تسوية النزاع العقاري واعداد تقرير العناية الواجبة القانونية وسجل مخاطر الملكية لدعم قرار الصفقة

الفئة المستهدفة:

- موظفو الشؤون القانونية الداخلية الذين يقدمون المشورة في شراء العقارات وبيعها وتأجيرها
- فرق الامتثال لدى المطورين العقاريين المسؤولة عن البيع على الخارطة وحسابات الضمان وعقود المشترين
- مديرو مكاتب الوساطة العقارية الذين يشرفون على عقود التفويض والاعلانات العقارية واموال العملاء
- مديرو الاملاك والمحافظ العقارية الذين يتولون ملفات تعثر المستأجرين والتحصيل والاخلاء
- موظفو العقود والتوثيق الذين يعدون ملفات البيع وطلبات التسجيل والافراغ
- مديرو اتحادات الملاك والمجمعات السكنية الذين يطبقون الانظمة الحاكمة في المباني المملوكة ملكية مشتركة

محاور الدورة:

اليوم 1: حقوق الملكية والحقوق العينية وحقوق الغير على العقار

- نموذج حزمة الحقوق: الاستعمال والمنع والتصرف والرهن
- مقارنة الملكية التامة وحق الانتفاع طويل الاجل والانتفاع مدى الحياة
- الرهون والحقوق المقيدة وحقوق الامتياز بوصفها حقوقا للغير
- صور الملكية المشتركة: الشيوع والملكية المفرزة وحصص الورثة
- مبادئ تنظيم استعمالات الاراضي ورخص البناء ونزع الملكية للمنفعة العامة

اليوم 2: انظمة التسجيل العقاري وحقوق الارتفاق وملكية الوحدات المفرزة

- نظام تسجيل المحررات مقابل نظام Torrens للتسجيل العيني
- اجراءات البحث في سند الملكية وتسلسل الملكية وقواعد الاسبقية
- نشوء حق الارتفاق: المنح الصريح والضمني والضرورة والتقادم
- هيكل ملكية الوحدات المفرزة: حصة الوحدة والاجزاء المشتركة والنظام المسجل
- الصلاحيات النظامية لاتحاد الملاك وتحصيل المساهمات ونصاب التصويت

اليوم 3: عقود البيع والشراء والعناية الواجبة والوساطة العقارية

- قائمة فحص العناية الواجبة القانونية: الملكية والقيود والتراخيص والاشغال
- بنود عقد البيع والشراء: الشروط الواقفة والضمانات واتمام الصفقة
- العربون وانتقال تبعة الهلاك واجراءات تسجيل نقل الملكية
- ترخيص الوساطة العقارية وشروط عقد التفويض واستحقاق العمولة
- نظرة عامة على ضرائب التصرفات العقارية: ضريبة نقل الملكية وضريبة القيمة المضافة ورسوم التسجيل

اليوم 4: البيع على الخارطة وحسابات الضمان ومنازعات الايجار والتنفيذ

- شروط عقد البيع على الخارطة: مراحل السداد والتأخير وتغيير المواصفات
- هيكل حساب الضمان وضوابط الصرف حسب مراحل الانجاز وحالات رد مبالغ المشترين
- قابلية عقد الايجار للتنفيذ: التوثيق وحدود زيادة الاجرة وحقوق التجديد
- تحصيل الاجرة المتأخرة واجراءات الاخلاء النظامي ومتطلبات الاشعار
- مسارات تسوية المنازعات العقارية: التفاوض والوساطة والتحكيم والمحاكم المختصة

اليوم 5: دراسة حالة: تقرير العناية الواجبة القانونية وسجل مخاطر الملكية

- مراجعة ملف الحالة: صفقة استحواذ متنازع عليها على عقار متعدد الاستخدامات بوحدات مباعة على الخارطة
- سجل نتائج عيوب سند الملكية والقيود المسجلة
- اعادة صياغة بنود الحماية في عقد البيع والشراء
- سجل مخاطر الملكية بالاحتمال والاثر والمعالجة القانونية
- عرض تقرير العناية الواجبة ومناقشته امام لجنة قانونية

المهارات التي ستكتسبها:

- التحقق من سند الملكية
- تحليل القيود على العقار
- تقييم حقوق الارتفاق
- صياغة عقود البيع العقاري
- ضبط الصرف من حساب الضمان
- تنفيذ عقود الايجار
- مراجعة عقود الوساطة
- استراتيجية المنازعات العقارية

لماذا تحضر هذه الدورة:

- العودة بتقرير العناية الواجبة القانونية للصفقة العقارية وسجل مخاطر الملكية بعد اختبارهما على حالة استحواذ متنازع عليها
- كشف عيوب سند الملكية وحقوق الارتفاق الخفية والحقوق غير المسجلة التي تعطل الصفقة قبل دفع الثمن
- حماية دفعات المشترين وتدفقات المطور النقدية بضوابط صرف من حساب الضمان وشروط بيع على الخارطة تصمد امام الطعن
-

مقارنة الممارسات في الأنظمة العقارية مع زملاء من المطورين ومكاتب الوساطة والملاك والادارات القانونية في العقارات السكنية والتجارية

الخاتمة:

تقوم الصفقة العقارية على سلامة سند الملكية ووضوح شروط العقد والمسار المتاح عند اخلال احد الطرفين. تنتقل الدورة من حقوق الملكية والحقوق العينية، الى انظمة التسجيل وحقوق الارتفاق وملكية الوحدات المفرزة، ثم الى عقود البيع والعناية الواجبة والوساطة وضرائب التصرفات العقارية، وصولا الى البيع على الخارطة وحسابات الضمان وتنفيذ عقود الايجار وتسوية المنازعات. ويطبق اليوم الاخير هذه الاحكام على صفقة استحواذ متنازع عليها لاعداد تقرير العناية الواجبة القانونية وسجل مخاطر الملكية جاهزين للصفقة القادمة.