

محل عقد البيع على التصاميم هو البنائة وليس الأرض، وعدم ذكر الأرض في نموذج عقد البيع على التصاميم فهذا ليس يعني أنه لا يضمها.

بل قصد من حقوق الأرض حماية المقتني أو المشتري ضد أي غش يصدر عن المرقى العقاري

↓

ألزم المشرع في نموذج عقد البيع على التصاميم المرقى العقاري

↓

أن يكون عقد ملكية الوعاء العقاري المكتوب بإسمه من ضمن الوثائق المرجعية التي تودع لدى الموثق

↓↓ كذلك من بين الوثائق المرجعية

الوصف الدقيق للبنائة أو لجزء من البنائة التي تم بيعها

(فالوصف الدقيق يشمل البنائة لكونها محل العقد وليس الارض او حقوق الارض)

↓

والهدف من عقد ملكية الوعاء العقاري يقصد به:

↓

التأكد من أن المرقى العقاري يقوم ببيع بنايات يتم تشييدها على أرض يملكها تجنباً للنزاعات المحتملة في حال كانت ملك للغير

↓

والقول بأن المشرع يفصل بين تملك المقتني لنصيبه في الارض والتي تكون فور التعاقد والإشهار وبين تملك البنائة التي يتوقف تملك المقتني لها على شرط اكتمال البناء ودفعه لباقي الثمن

↓

هذا الطرح غير مقبول لأن عقد بيع على التصاميم يشمل نقل الملكية الارض وما عليها من بناء معا بدون

انفصال



حيث يكون الغالب هو تملك المشتري للعقار بالإضافة لملكية حصة من الأرض المقام عليها البناء على المشاع مع باقي المشتريين الآخرين