

محل عقد البيع على التصاميم هو البنائة وليس الأراض، وعدم ذكر الأراض فى نموذج عقد البيع على التصاميم فهذا ليس يعنى أنه لا يضمها.

بل قصد من حقوق الأراض حماية المقتنى أو المشتري ضد أي غش يصدر عن المرقى العقارى

↓

ألزم المشرع فى نموذج عقد البيع على التصاميم المرقى العقارى

↓

أن يكون عقد ملكية الوعاء العقارى المكتوب بإسمه من ضمن الوثائق المرجعية التى تودع لدى الموثق

↓↓ كذلك من بين الوثائق المرجعية

الوصف الدقيق للبنائة أو لجزء من البنائة التى تم بيعها

(فالوصف الدقيق يشمل البنائة لكونها محل العقد وليس الأراض أو حقوق الأراض)

↓

والهدف من عقد ملكية الوعاء العقارى يقصد به:

↓

التأكد من أن المرقى العقارى يقوم ببيع بنايات يتم تشييدها على أراض يملكها تجنباً للنزاعات المحتملة فى حال كانت ملك للغير

↓

والقول بأن المشرع يفصل بين تملك المقتنى لنصيبه فى الأراض التى تكون فور التعاقد والإشهار وبين تملك البنائة التى يتوقف تملك المقتنى لها على شرط اكتمال البناء ودفعه لباقي الثمن

↓

هذا الطرح غير مقبول لأن عقد بيع على التصاميم يشمل نقل الملكية الأراض 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