

حماية المستهلك في عقود التمويل العقاري
Consumer protection in mortgage
contracts

بحث مقدم الى المؤتمر الدولي السنوى الرابع والعشرون
للكلبي الحقوق جامعة المنصورة
الجوانب القانونية والاقتصادية للاستثمار العقاري
Legal and economic aspects of real
estate investment

إعداد

د/ خالد محمد سليمان بشر

دكتوراه في القانون

كلية الحقوق - جامعة طنطا

Khaled Muhammad Suleiman Bishr

Doctor of Law

Faculty of Law - Tanta University

حماية المستهلك في عقود التمويل العقاري

ملخص البحث

التمويل العقاري يعد الأداة القانونية للمستهلك لحصوله على السيولة النقدية التي يفتقدها لشراء أو بناء أو تحسين أو ترميم وحدات عقارية سواء بغرض سكني أو تجاري الممول فيه في أغلب الأحوال هو المحترف المتفوق من الناحية الاقتصادية عقد، ولذلك يكون العقد فاقداً للتوازن بين الطرفين، فلا بد من التدخل التشريعي الحماية المستهلك طالب التمويل لحصوله على السكن ابتداء من قيام الممول بالترويج لخدمة التمويل العقاري وتقديمه لطلب التمويل في مرحلة تسبق التعاقد ومرحلة التعاقد عند الإيجاب والقبول لمنحه مهلة التروي والتفكير وتستمر هذه الحماية التشريعية في مدة تنفيذ العقد عند تعديله للعقد بإرادة الممول المنفردة وتعجيل دفع الدين وتنتهي هذه الحماية بفرضها عند الترابط بين عقد التمويل العقاري وبين العقد المراد تمويله (العقد العقاري).

الكلمات الدالة : قانون، التمويل العقاري، حماية المستهلك ، حقوق.

Research summary

Real estate financing is the legal tool for the consumer to obtain the cash he lacks to buy, build, improve or renovate real estate units, whether for residential or commercial purposes, in which the financier is often the economically superior professional in the contract, and therefore the contract is out of balance between the two parties.

Legislative intervention is required to protect the consumer applicant for financing to obtain housing, starting from the time the financier promotes the real estate financing service and submits the application for financing in the pre-contractual stage and the contractual stage at the time of acceptance and acceptance to give him time to wait and think, and this legislative protection continues during the period of execution of the contract when he modifies the contract at the unilateral will of the financier and accelerates the payment of the debt and ends this protection by imposing it when the real estate finance contract is linked to the contract to be funded (the real estate contract).

المقدمة

الحمد لله رب العالمين ، حمداً يوافي نعمه ، ويدفع نقمه ، ويكافئ مزيده ، سبحانه ربي لا أحصي ثناء عليك ، أنت كما أثنيت على نفسك ، فقلت وقولك الحق : { وَادْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وَبَوَّأَكُمْ فِي الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ سُهُولِهَا قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا فَاذْكُرُوا آلَاءَ اللَّهِ وَلَا تَعْتُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ }^(١).

إن التمويل العقاري أحد الحلول الهامة والناجحة لمواجهة أزمة المسكن، والتي تعد من أهم قضايا التنمية والتطور الاجتماعي والاقتصادي في المجتمع، حيث أصبح الحجر الأساس في الاستراتيجيات الإسكانية، لما يحققه من إشباع الرغبات لمن لا يستطيع امتلاك وحدة سكنية إما لضعف في الامكانيات المادية، وإما لبعدها عن مكان عمله عن المكان الذي يرغب أن يقيم فيه، لذلك تسعى الدولة إلى توفير الوحدات السكنية بأسعار مناسبة لكافة فئات المجتمع محاولة منها حل أزمة الإسكان^(٢).

وحيث أن عقد التمويل هو الأداة القانونية التي بواسطتها يقوم الممول بإقراض طالب التمويل قيمة العقار الذي سيشتره، أو يرممه، أو يحسنه. وما على الأخير إلا أن يقوم بتسديد قيمة القرض وتكلفة التمويل؛ على شكل أقساط دوريه طويلة الأجل، وبضمان رهن العقار أو الأرض المراد التشييد عليها، فهو قرض مهاد لتمويل عقد رئيسي آخر متعلق بعقار سواء شراؤه، أو ترميمه، أو بناؤه، أو إصلاحه وعليه فلا بد أن يتضمن هذا العقد أحكاماً لحماية المستهلك .

(١) سورة الأعراف - آية رقم ٧٤ .

(٢) د/ أحمد عصام منصور - سبل التغلب على مشكلات النظام القانوني للتمويل العقاري - دار الجامعة الجديدة للنشر - الطبعة الأولى - ٢٠٢١ م - ص ١٤ .

والتمويل العقاري هي فكرة مطبقة في العديد من الدول التي أثبتت تجاربها أنها نجحت في القضاء على أزمة المسكن عبر استغلالها بمظلة التمويل العقاري، لذلك فما على الفرد إلا أن يقوم بالبحث عن أفضل العروض؛ مرتكزا في ذلك على أفضل الحلول وهو التمويل العقاري.

وعليه فهناك بعض التشريعات العالمية في هذا المجال؛ مثل قانون التمويل العقاري الفرنسي رقم (٥٧٩) لسنة ١٩٧٩ ، والذي تم دمجها فيما بعد بقانون الاستهلاك رقم عام (١٩٩٣م) ، ولدينا في مصر قانون التمويل العقاري المصري رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١ والمعدل بالقرار بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ .

أهمية البحث :

تتمثل أهمية هذه الدراسة في أنه يجب الموازنة ما بين ضمانات وامتيازات جهات التمويل ، وحق المستهلك وحمايته بنصوص قانونية تضمن حماية مصالحه وحقوقه .

أهداف البحث :

يهدف البحث إلى بيان ماهية عقد التمويل العقاري ، وبيان النصوص القانونية الخاصة والمقترحة لحماية المستهلك في عقود التمويل العقاري .

إشكالية البحث:

تتمثل إشكالية البحث في ما مدى مراعاة التشريع لصفة المستهلك طالب التمويل، عند إبرام مثل هذا العقد وعند تنظيم أحكامه؟ ومدى فاعلية الترابط بين عقد التمويل العقاري وبين العقد الرئيس المراد تمويله وما مدى كفاية الأحكام والضمانات المقررة في التنظيم القانوني له؟

منهجية البحث :

اتبعت في بحثي هذا المنهج التأصيلي التحليلي، فمن خلال المنهج التأصيلي نوضح ماهية عقد التمويل العقاري، وبيان أهميته وخصائصه وطبيعته، وانعكاسات ذلك على حماية المستهلك في عقود التمويل العقاري، أما المنهج التحليلي من خلاله نحلل النصوص المنظمة لعقد التمويل العقاري .

خطة البحث :

وفي ضوء هذا ماسبق رأينا معالجة موضوع البحث وفقاً للخطة الآتية :

الفصل الأول : تعريف التمويل العقاري وأهميته وطبيعته وخصائصه .

المبحث الأول : تعريف التمويل العقاري وأهميته .

المبحث الثاني : الطبيعة القانونية للتمويل العقاري وخصائصه.

الفصل الثاني : حماية المستهلك والتزامات الممول في عقود التمويل العقاري .

المبحث الأول : حماية المستهلك في عقود التمويل العقاري .

المبحث الثاني : التزامات الممول في عقود التمويل العقاري .

الفصل الأول

تعريف التمويل العقاري وأهميته وطبيعته وخصائصه

إن التمويل بوصفه ظاهرة اقتصادية يحتل مكانة هامة لدى كافة و مختلف الأنظمة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية لجميع الدول، وذلك نظراً لدوره الجوهري في تنمية وتطوير مختلف القطاعات داخل المجتمع، وسوف اقوم ببيان وتعريف وأهميه التمويل العقاري من خلال المبحث الأول ثم أوضح الطبيعة القانونية للتمويل العقاري وخصائصه من خلال المبحث الثاني .

المبحث الأول : تعريف التمويل العقاري وأهميته .

المبحث الثاني : الطبيعة القانونية للتمويل العقاري وخصائصه.

المبحث الأول

تعريف التمويل العقاري وأهميته

إن التمويل بوصفه ظاهرة اقتصادية يحتل مكانة هامة لدى كافة و مختلف الأنظمة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية لجميع الدول، وذلك نظراً لدوره الجوهري في تنمية وتطوير مختلف القطاعات داخل المجتمع حيث من خلاله يتم توفير الموارد اللازمة لممارسة الأنشطة الاقتصادية سواء أكانت إنتاجية أو استهلاكية، ومع ذلك نجد أن التمويل بعد مشكلة تواجه الدول الغنية والفقيرة على السواء ولكن بدرجات متفاوتة،

لهذا كانت الغاية من تحليل ودراسة العلاقات النقدية والاقتصادية - من خلال دراسة الأسواق - هي البحث عن وتجميع الموارد النقدية اللازمة لتمويل النشاط الاقتصادي بكافة صورته المختلفة .

هذا وتتضح الأهمية الخاصة للتمويل العقاري ، من خلال الحاجة إلى المال اللازم لتمويل المعاملات العقارية، سواء أكانت معاملات إنتاجية أم استهلاكية، وهذا إن عبر عن شيء فإنما يعبر عن مجموعة من العلاقات والمعاملات التعاقدية التي تحتاج بطبيعة الحال إلى نظام قانوني يحكمها، حيث بيان مفهوم التمويل العقاري بوصفه ظاهرة قانونية، وبيان الأدوات القانونية التي من خلالها تتحقق غاية التنظيم الاقتصادي وهو توفير المال اللازم لإتمام المعاملات العقارية .

هذا ويلزم حتى نوضح ونبين مفهوم التمويل العقاري كفكرة قانونية يجب أن نوضح في إيجاز تعريف التمويل العقاري حيث نعرف المفردات الداخلة في تركيب هذا المصطلح في اللغة، وبعد ذلك نتناول التعريفات القانونية للتمويل العقاري حتى نصل لتعريف التمويل العقاري ، ثم نبين أهمية التمويل العقاري ، وذلك من خلال التقسيم التالي:

المطلب الأول : تعريف التمويل العقاري .

المطلب الثاني : أهمية التمويل العقاري .

المطلب الأول

تعريف التمويل العقاري

إن التنظيم القانوني لا يهتم بمفهوم التمويل في حد ذاته - بوصفه ظاهرة اقتصادية محضة - وإنما يهتم بتنظيم الحقوق والالتزامات التي تترتب على عملية التمويل، وعلى ذلك ولما كان أصل مصطلح التمويل العقاري هو علم الاقتصاد فإنه يلزم حتى نعرف التمويل العقاري في القانون، أن نعرف بداية التمويل في حد ذاته في إطار تعريف التمويل العقاري في اللغة، ثم بيان التعريف القانوني للتمويل العقاري.

أولاً: تعريف التمويل العقاري في اللغة

١ - تعريف لفظ التمويل في اللغة :

التمويل يعني الإمداد بالمال، وموله قدم ما يحتاج إليه من مال ويقال مول فلاناً ومول العمل^(١)، كما يرجع أصل لفظ تمويل إلى مصدر الفعل مول ويقال مول يمول، تمويلاً وتمولاً.

ويطلق المال على تملك المال بصفه عامه، كما يطلق أيضاً على إعطاء المال للغير، وبناء على ما سبق يكون معنى التمويل في اللغة هو تقديم، أو إعطاء المال للغير بأية صفة وعلى أي سبيل^(٢).

(١) الشيخ الإمام محمد بن أبي بكر عبد القادر الرازي، معجم مختار الصحاح، المطابع الأميرية، القاهرة، ط ١، عام ١٩٩٦، ص ٦٣٩.

(٢) المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، القاهرة عام ١٩٩٤، ج ٢، ص ٨٩٢.

٢ - تعريف لفظ العقار في اللغة :

العقار بالفتح مأخوذ من ماده عقر، ويطلق على الأرض، والضياع أي الأبنية والدار والنخل.

ويطلق العقار بالكسر على لزوم الشيء كما يطلق أيضا على المتاع الموجود في البيت. وقد دلت كتب اللغة والمعاجم على هذا المعنى، ومن ذلك ما جاء في لسان العرب من قوله (العقر والعقار المنزل والضيعة يقال ماله دار ولا عقار وخص بعضهم بالعقار النخل) ويقال للنخل خاصة من بين المال عقار والمعقر الرجل الكثير العقار وعقر القوم وعقرهم محلثهم بين الدار والحوض، وعقر كل شيء أصله، وعقر الدار أصلها وقيل وسطها وهو محله للقوم وعقر الدار بالفتح والضم أصلها. وقال الأصمعي عقر الدار أصلها في لغة الحجاز فأما أهل نجد فيقولون عقر ومنه قيل العقار وهو المنزل والأرض والضياع، وعقار البيت متاعه ونضده الذي لا يبتذل إلا في الأعياد والحقوق الكبار. وقيل عقار المتاع خياره وهو ذلك لأنه لا يبسط في الأعياد والحقوق الكبار إلا خياره وقيل عقاره متاعه ونضده إذا كانت حسنا كبيرا، وعقار كل شيء خياره ويقال في البيت عقار حسن أي متاع وأداة وعافر الشيء معاقرة وعقارا؛ لزمه (١).

ثانياً: التعريف القانوني للتمويل العقاري

لما كان التمويل مصطلح اقتصادي المنشأ؛ فإن أول استخدام له في القانون المصري؛ كان بموجب قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م والمعدل بالقرار بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤، لذلك اقترح البعض وضع تعريف له،

(١) ابن منظور الانصاري لسان العرب مادة عقر، ج ١، ص ٤٩١، كذلك مختار الصحاح، محمد عبد القادر الرازي (ت ٦٦٦) باب العين ٢١٢/٠١ مكتبة الحديث القاهرة، بدون سنة نشر، ج ١، ص ٢١٢.

يساعد على معرفة التمويل العقاري فعرفه بعض الفقهاء وبحق بأنه " انتمان طويل الاجل من (١٠-٢٥) سنة) وتقوم المؤسسات المالية بمنحه للأشخاص بهدف شراء أو بناء أو تجديد عقار، وهذا التمويل باعتباره انتماناً فإنه يفترض وجود ثلاثة عناصر النقود والعقد والزمن، لذلك لابد من ارتباطه بفكرة الضمان الخاص أيًا كان ^(١) .

ولقد تعددت التعريفات القانونية للتمويل العقاري :

١- هو كل واقعه قانونيه يكون من شأنها توفير الموارد المالية التقنية، أو العينية، أو الخدمية اللازمة لمباشرة نشاط إنتاجي، أو عمل استهلاكي ^(٢) .

ويتبين من هذا التعريف أن للتمويل صوراً متعددة منها نقدية كما في عقد القرض، ومنها عينية كما في عقد الإيجار التمويلي، أو قد يكون في صورة خدمة أي القيام بعمل (مثلاً) كما هو الحال في الاعتماد المستندي، فضلاً عن ذلك فقد يكون التمويل في صورته مباشرة، أو غير مباشرة، وقد يكون تمويلاً استهلاكياً كما هو الحال في الخدمات المالية البنكية البسيطة، وتلك التي تخصص لغرض غير إنتاجي وقد يكون تمويلاً إنتاجياً أي استثمارياً مخصصاً لنشاط إنتاجي .

٢- ويعرفه البعض الآخر بأنه: اتفاق بين أطراف ثلاثة هم الممول والمستثمر (المقترض والمستفيد بمقتضى هذا الاتفاق يلتزم الممول، بأن يضع تحت تصرف المستثمر المقترض)، مبلغاً من المال للوفاء بالتزاماته الناشئة عن عملية قانونية تتعلق بعقار،

(١) د. نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري، دراسة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة عام ٢٠١٢، ص ١٥.

(٢) د. الصغير محمد مهدي النظام القانوني للتمويل العقاري، دراسة مقارنة في القانون المدني، رسالة دكتوراه مقدمة لكلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، وقد تسم طبعها لدى دار الجامعة الجديدة، عام ٢٠١٢، ص ٢١.

وذلك إلى المستفيد، في مقابل التزام المستثمر (المقترض) بسداد مبلغ التمويل بالشروط المتفق عليها، والتزام المستفيد بالقيام بكافة الأعمال القانونية اللازمة لضمان حقوق الممول^(١).

وإذا كان هذا التعريف قد أوضح أن لاتفاق التمويل العقاري أطرافاً ثلاثة، وبين كذلك حقوق والتزامات كل طرف في هذا الاتفاق، إلا أنه مع ذلك منتقداً فهو من ناحية افترض قيام أكثر من عقد في اتفاق التمويل العقاري، أو خارجه بقوله ".... مبلغاً من المال للوفاء بالتزاماته هادئة عن عملية قانونية متعلقة بالعقار....." وهذا يعتبر غير صحيح حيث أن عقد، أو اتفاق التمويل العقاري هو عقد واحد وليس عقد متعدد، ومن ناحية أخرى فإن هذا التعريف صادر على المطلوب بشأن بيان طبيعة اتفاق التمويل العقاري وذلك من خلال قوله بأن المستثمر مقترض وبذلك فهو عقد قرض، وهذا غير صحيح حيث أن الأخذ بهذا القول يؤدي إلى تعدد العقود داخل اتفاق التمويل العقاري وهذا ما ترفضه نصوص قانون التمويل العقاري.

ويؤخذ على هذا التعريف أيضاً أنه قرر أن التمويل العقاري يرد على كل الموضوعات المتعلقة بالعقارات دون استثناء؛ وفي ذلك خلاف لما تم تنفيذه في قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م حيث حدد في المادة الأولى مجالات التمويل العقاري وهي: شراء، أو بناء، أو ترميم، أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري،

(١) د. أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، عام ٢٠٠٥، ص ٢٤.

وعليه فقد تم حصر مجالات التمويل العقاري، وأي مجال خارج هذا النطاق لا يسري عليه قانون التمويل العقاري المصري^(١).

إلا أنه وبعد تعديل قانون التمويل العقاري بالقرار رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ وكما ذكرت المادة رقم (١) توسعت دائرة أنشطة التمويل العقاري بحيث لم تعد قاصرة على تمويل شراء أو بناء أو ترميم أو تصنيف العقارات الأغراض السكن والوحدات الادارية والمنشآت الخدمية. ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري، وإنما امتدت لتشمل الاجارة، وتمويل شراء حق الانتفاع بالعقارات، وتمويل شراء العقارات بنظامي المشاركة والمرابحة وإعادة التمويل العقاري، وكما يجوز الوزير المختص وبعد موافقة مجلس ادارة الهيئة إضافة أنشطة أخرى في مجال التمويل^(٢).

٣ - كما ذهب البعض إلى اعتبار عقد التمويل العقاري إطاراً للعملية العقارية فعرفه بأنه وضع إطار قانوني عملي وواقعي لعملية إقراض الأموال؛ لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة، بضمان تلك العقارات بما يبسر الإجراءات المتصلة بهذا النظام، ويقيم توازن بين مصالح كافة الأطراف المشتركة^(٣).

(١) على العكس من ذلك فقد كان موقف القانون الفرنسي المنظم للانتماء العقاري الذي يبدو أكثر اتساعاً من حيث نشاط التمويل في مجال الانتماء العقاري، إن يغطي عدة مجالات هي: التمويل لشراء العقار، أو حق انتفاع للسكنى، أو الممارسة مهنة، أو حرفة، أو التمويل للشراء أسهم، أو حصص في شركة في مجال تملك العقارات، أو اكتساب حق انتفاع عليها، التمويل لتشييد .. أو ترميم، أو تصنيفه، أو صيانته على ألا تقل قيمته عن مبلغ معين، وكذلك شراء أرض بغرض البناء عليها، انظر في ذلك، د. محمد أبو زيد، اتفاق التمويل العقاري كآلية لتنشيط سوق العقارات المبنية، المنار للطباعة، عام ٢٠٠٥، ص ٢٣.

(٢) نص المادة رقم (١) من قانون التمويل العقاري المعدل بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤.

(٣) د. قدرى عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، دار النهضة العربية القاهرة علم ٢٠٠١، ص ١٢.

وقد انتقد هذا الاتجاه لمخالفته التنظيم الخاص بالتمويل العقاري، وذلك حين وضع عقد التمويل العقاري ضمن إطار عقد القرض، وعرفه البعض بأنه تصرف قانوني مركب بمقتضاه تلتزم إحدى جهات التمويل وتسمى (الممول)؛ بتمويل شخص آخر يسمى (المستثمر)، بمبلغ نقدي في حدود معينة، لغرض استثماره، بطريق تعاقد المستثمر في شرائه أو تشييد أو ترميم أو تحسين مسكن، أو وحده إدارية، أو منشأة تجارية أو مبنى محل مخصص للنشاط التجاري، وذلك بضمان ذات العقار، أو غيره من الضمانات التي تكفل الوفاء بالدين^(١)، ويتضح من هذا التعريف انه يبرز بجانب اتفاق التمويل العقاري: التمويل القانوني .

٤ - وعرفه البعض بأنه: "مديونية على مالك العقار للممول، لقاء تكلفة تمويل وضمان لسداد هذه المديونية"^(٢) .

ومعنى هذا التعريف أن طالب التمويل قد حصل على التمويل من الممول وعلى العقار اللازم له، ومن ثم أصبح مدينا للممول بقيمة التمويل، وهذه المديونية على مالك العقار ممنوحة لقاء ضمان يقدمه، وتكلفه تمويل يلتزم بها^(٣) .

٥ - كما عرفته إحدى شركات التمويل بأنه: "توفير الأموال اللازمة من قبل الممولين (شركات، بنوك) لتلبية احتياجات الأفراد (المستفيدين) من العقار بأنواعه، وفق ضوابط وشروط محددة، تنظم العلاقة بين الممول (شركات تمويل عقاري، بنوك

(١) د. محمد أبو زيد، اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية، المنار للطباعة، ٢٠٠٥، ص ١.

(٢) د. أحمد رجائي انيس السوق العقارية وأسس التقييم، منشور على الموقع الإلكتروني للتمويل العقاري www.mf.gov.eg.

(٣) د. هشام محمد القاضي التمويل العقاري، دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، دار الفكر الجامعي، عام ٢٠١٢، ص ٥٩.

والمستثمر، في إطار قانوني يضمن حقوق جميع الأطراف، تحت إشراف الجهات الرقابية؛ وهي البنك المركزي المصري للجهاز المصرفي)، والهيئة العامة لشئون التمويل العقاري بالنسبة لشركات التمويل العقاري^(١).

٦ - وعرفه البعض الآخر بأنه توفير قروض ميسره إلى حد كبير وطويلة المدى للأفراد الراهنين من خلال المؤسسات المالية المرهون لديها مثل البنوك، أو شركات التمويل العقاري، وذلك لغرض شراء أو بناء أو تجديد ملكية عقارية، ويتم تسديد القرض من خلال الدخل الشهري للأفراد، ويمتلك الراهن ملكية اسمية للعقار، ويكون له الحق الكامل في الاستفادة منه، ويتم إسقاط الرهن بمجرد وفاء الراهن بالتزاماته كاملة^(٢).

٧ - وعرفه البعض الآخر بأنه: " الائتمان الذي يمنح لتمويل العقارات التي تتنوع في طبيعتها وأغراضها والجهات المالكة لها، حيث أن التمويل العقاري في مجال شراء العقارات يتم بموجب اتفاق تمويلي بين الجهة الممولة وبائع العقار^(٣) ". وحيث أن هذا التعريف لم يحصر العملية التمويلية في إطار محدد، بل شملت كافة مجالات التمويل العقاري البناء والشراء والترميم والتحسين والبيع وفكرة التمويل العقاري بوصفه عقداً وبوصفه نشاطاً^(٤).

(١) الموقع الإلكتروني لشركة التمويل <http://tamweeleg.com>.

(٢) د. هاله السعيد، محاضره في المعهد المصرفي المصري، منشورة على الموقع الإلكتروني www.ebi.gov.cy.

(٣) د. أنور طلبة، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث. الإسكندرية عام ٢٠٠٤، ص ٣٢.

(٤) د. ممدوح محمد خيرى هشام، التأمين العيني في قانون التمويل العقاري الجديد رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بدون ناشر، عام ٢٠٠٢، ص ٥ - ٢٠.

ويمكن القول هنا أن فكرة الحصر الموضوعات التمويل العقاري وكذلك نوع العقار الوارد في نص المادة (١) من قانون التمويل العقاري والمعدلة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ ، لم تكن على سبيل الحصر بل كانت على سبيل المثال والدليل على ذلك ان المشرع قد أعطى للوزير المختص السلطة بإضافة أنشطة أخرى في مجال التمويل العقاري بقوله " يجوز للوزير المختص وبعد موافقة مجلس إدارة الهيئة اضافته أنشطة أخرى في مجال التمويل، كما أن الحكمة من هذا القانون هو خدمة المستثمرين في الجانب العقاري في البلد، وما يعكسه ذلك من تطور وتنشيط السوق العقارية عموماً، وبالتالي التيسير على أصحاب الدخل المحدودة حتى يتمكنوا من المسكن ووضع آليات قانونية مناسبة تيسر عليهم طرق سداد قيمة تلك العقارات وعليه فإن هذا قد وكون دليلاً على أن النص أورد بعض الحالات على سبيل المثال، حيث عدد أكثر التعاملات شيوعاً على العقار وليس من باب الحصر (١) .

أما القانون الفرنسي فقد عرف التمويل العقاري بأنه النشاط الذي تمارسه المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة، بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو اصلاح المساكن أو القيام بأعمال البناء العقارات مخصصة لتملكها من قبل الأفراد أو منح قروض للشركات العاملة في مجال المساكن ذات الايجارات المعتدلة (٢) .

(١) د. أحمد سعيد أحمد إل عبدان الشهري، النظام القانوني لعقد التمويل العقاري، رسالة دكتوراه جامعة القاهرة عام ٢٠١٢، ص ٣٧.

(٢) د. نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري، دراسة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة عام ٢٠١٢، ص ١٥.

المطلب الثاني

أهمية التمويل العقاري

إن للتمويل العقاري أهمية كبيرة حيث يعمل على توفير المال اللازم لشراء، أو بناء العقار من مسكن، أو غيره، وكذلك يتيح للأفراد شراء، أو بناء مساكن خاصة بهم، وربما تكون بنفس قيمة المسكن المؤجر، بعد سداد قيمة الثمن كاملاً، كما تحقق أنظمة التمويل العقاري عدة أهداف وعلى كافة الأصعدة السياسية والاقتصادية والاجتماعية وخصوصاً بعد التعديلات التي اجراها المشرع بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤، لذلك فإن للتمويل العقاري أهمية تتجلى فيما يلي :

١ - يساعد التمويل العقاري في توسيع قاعدة الملكية في المجتمع بدلاً من الإيجار، حيث يساهم في امتلاك المسكن وخاصة لمحدودي ومتوسطي الدخل، كما أن المسكن المملوك للفرد له فوائد عديدة؛ منها أنه يساعد على تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والأمني للفرد، كما يساعد على توفير المال لصاحبه، بخلاف المسكن المؤجر فإنه يكلف المستأجر الكثير من المال المدفوع كإيجار وهو لا يملك منه حجراً واحداً كما إن امتلاك الإنسان للمسكن يشجعه على التحسين المستمر فيه، وزيادته الأمر الذي يزيد من قيمته، بخلاف المسكن المستأجر فإنه لا يستطيع أن يزيد فيه شيئاً وإذا حدث وزاد فيه شيئاً فيكون وفقاً للضوابط الشرعية.

٢ - كما يساعد نشاط التمويل العقاري على تحقيق الرفاهية لشرائح كبيرة من أفراد المجتمع عن طريق تحسين الوضع المعيشي لهم خصوصاً بعد التعديل سنة ٢٠١٤ حيث أصبح يشمل مجالات توسع شملت الاجارة وحق الانتفاع بالعقارات، كذلك تمويل شراء العقارات بنظامي المشاركة والمرابحة، وكذلك العمل على توفير

المسكن المناسب لشرائح كبيرة من المجتمع خاصة متوسطي ومحدودي الدخل وهي فئات غير قادرة على تمويل شراء، أو بناء مساكنها خاصة في ظل ارتفاع الأسعار، وندرة الأراضي المخصصة للأغراض السكنية، وذلك بتوفير التمويل اللازم لهم من أجل حصولهم على مسكن على أن يكون السداد على أجال طويلة ^(١).

ألا أن تعديل سنة ٢٠١٤، قد قلص من هذا الدعم، بحيث أصبح دعم الدولة مقتصرًا على توفير أراضي بدون مقابل الإقامة مساكن من المستوى الاقتصادي، بعد أن كان في قانون سنة ٢٠٠١ ينص على توفير مساكن اقتصادية لذوي الدخل المنخفضة وتحملها بالتكلفة الفعلية لتوفير المرافق العامة لهذه المرافق أو جزء منها أو غير ذلك من صور الدعم، هذا بعد أن كان التزام الدولة في قانون ٢٠٠١ ينص بتحمل الدولة لنصف التكلفة الفعلية للمرافق العامة.

٣- يساعد على تنميه الوعي الادخاري في المجتمع، حيث يساهم التمويل في توجيه الأفراد أصحاب الدخل المحدودة نحو الادخار والبعد عن الإنفاق الاستهلاكي وتوجيه أموالهم نحو استثمار حقيقي مفيد.

٤- التخفيف من وحدة التضخم وارتفاع الأسعار في سوق العقارات حيث يعمل على تنشيط حركة تداول الوحدات السكنية الجديدة والقديمة في سوق العقارات وبالتالي يؤدي إلى توازن في الأسعار، وبالتالي التخفيف من وحدة التضخم.

٥- يساعد الدولة في مواجهة ظاهرة سكان العشوائيات، والإسكان الهامشي كالمسكن في الجراجات والسطوح وغيرها والقضاء على المناطق العشوائية، وإعادة تخطيطها من جديد، وبناء مساكن عليها لهؤلاء السكان.

(١) د. هشام محمد القاضي التمويل العقاري، مرجع سابق، ص ٦٩.

٦- يعمل على تطوير وتنمية القطاع العقاري عن طريق إيجاد فرص كبيرة للمستثمرين لتوجيه استثماراتهم في القطاع العقاري وتشجيعهم على بناء الوحدات السكنية التي يحتاجها السوق خاصة الإسكان الاقتصادي والمتوسط.

٧- المساعدة في تحقيق التنمية الاقتصادية للدولة وذلك عن طريق توفير فرص عمل متعددة ومتنوعة لأعداد كبيرة من الحرفيين وغيرهم في مجالات النشاط المختلفة، مما يؤدي إلى تقليل معدلات البطالة، حيث ترتبط الأنشطة العقارية بأكثر من مائة نشاط، كما إن الاستثمارات في مجال التشييد والبناء تمثل أكثر من ٥٠% من استثمارات الدولة^(١).

٨- يعمل على رواج وتنشيط السوق العقارية نتيجة ازدياد الطلب على الوحدات السكنية التي يحتاجها الناس، وتحريك وتنشيط السوق العقارية يمثل ركنا أساسيا في الاقتصاد القومي، حيث إنه لا يمكن لأحد أن يستغني عن المباني بأي حال من الأحوال، لذلك فقد شكلت مجالا من مجالات الاستثمار، ودفعت بذلك أصحاب الأموال على اختلاف مستوياتهم إلى استغلال هذا المضمار تحقيقا للمنفعة، وذلك عن طريق العائد الذي سيحصلون عليه من استثماراتهم في هذا المجال، والذي سيحقق في نفس الوقت النفع العام للأفراد المجتمع ككل بتوفير المساكن اللازمة لإيوائهم وغيرها من وسائل النفع الأخرى^(٢).

(١) علي نجم القواعد التي تحكم نشاط التمويل العقاري في البنوك المصرية وكيفية تفعيلها، مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري، جامعة الأزهر - مركز صالح عبد الله كامل للاقتصاد الإسلامي، الجمعية المصرية لمثملي الأملاك العقارية في الفترة ٢٥-٢٦/٦/٢٠٠٢، ص ١٦.

(٢) إخلاص مجيد نادر، اتفاق التمويل العقاري، دراسة في القانون المدني العراقي والقانون المقارن، رسالة ماجستير مقدمة بكلية الحقوق، جامعة الإسكندرية في عام ٢٠١٤، ص ٣٨.

٩ - يمثل آلية عصريه جديدة تتوافق مع اقتصاد السوق، حيث يوفر التمويل ليس فقط من اجل الاحتياجات الحالية من الوحدات السكنية، بل أيضا من اجل الطلب المستقبلي .

١٠ - كما جاء قانون التمويل العقاري ليساعد السوق العقارية من جديد على تنشيط عملية العرض والطلب مما يؤدي إلى تصريف العديد من المباني والقرى السياحية والمدن الخاوية، أو غير المستعملة فهو جاء لإنقاذ قطاع العقارات من حالة الركود التي يشهدها مجال الاستثمار العقاري إضافة إلى تلبية حاجات المستفيد الأول من هذا المشروع من طالبي الوحدات السكنية الاقتصادية، أو فوق المتوسطه الذين لا يملكون القدرة الشرائية على تملك هذه الوحدات ^(١) ، كما أنه يساعد على تنشيط مجالات أخرى كمجال السياحة، كذلك بعد عامل مساعد لزيادة الاستثمارات الاقتصادية مما يؤدي إلى إيجاد حلول فعالة لأزمة السيولة عن طريق فتح استثمارات متتالية في صورة مشروعات عقارية جديدة تساعد على سرعة دوران رؤوس الأموال تلك الأموال التي بدورها تساهم في تحريك سندات التمويل العقاري (التوريق)، وهذا بدوره يساعد على حل أزمة السيولة بالتالي سيساعد هذا على استقرار سعر صرف الدولار، الذي أدى عدم استقراره في الأونة الأخيرة إلى ارتفاع أسعار بعض السلع والمنتجات الحيوية ^(٢) .

كما يعمل التمويل العقاري من خلال إنشاء شركات التمويل العقاري والشركات العاملة في مجال التوريق على تخفيف العبء عن الجهاز المصرفي وهذا سيؤدي إلى زيادة في نشاط سوق راس المال . وهذه الأهمية الكبيرة والفوائد المتعددة للتمويل

(١) د. على حالة منصور، دراسة في مدى ملامة مشروع قانون التمويل العقاري . المستويات الدخل في مصر، غير منشور، ص ٢.

(٢) د. احمد شرف الدين الجوانب القانونية للتمويل العقاري (التجربة المصرية)، كلية الحقوق جامعة عين شمس عام ٢٠٠٧ ، مقدمة الكتاب ص ٧.

العقاري توجب على المختصين بذل المزيد من الجهود لتفعيل هذا النوع من التمويل وتذليل العقبات التي تواجهه، وان تعمل على توسيع قاعدة المستفيدين منه وذلك بشرط أن يتم ذلك في ظل مراعاة الضوابط الشرعية والقانونية والمصرفية الواجب توافرها عند تقديم التمويل العقاري، حيث أنها الضمان لاستمرار وفعالية هذا النوع من التمويل.

المبحث الثاني

الطبيعة القانونية للتمويل العقاري وخصائصه

بعد أن اتضح لنا تعريف التمويل العقاري، لابد لنا من توضيح الطبيعة القانونية، أو التكييف القانوني لاتفاق التمويل العقاري، حيث ثار خلاف بين بعض الفقهاء بشأن تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد، فمنهم من يقرر أنه عقد قرض لمبلغ من النقود مضمون برهن عقاري ^(١).

ومنهم من يعتبر أن هذا الاتفاق هو عقد مركب بنص القانون، حيث مزج المشرع عقد القرض بالعقد العقاري الرئيسي (البيع المقاول) في اتفاق التمويل العقاري رغم اختلاف الغاية في كل من العقدين ^(٢)، ومنهم من يعتبره خليطاً من القرض والبيع بالتقسيط، وحوالة الحق والضمان العقاري ^(٣)، وهناك من يرى وبحق أن اتفاق التمويل العقاري يندمج مع العقد المراد تمويله فيصيران معا اتفاقا واحدا ^(٤)، وهذا ما انتجته المشرع المصري وعلى خلاف المشرع الفرنسي. وسأبين ذلك في مطلبين الأول: أوضح

(١) د. ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، عام ٢٠٠٧. ص ١٢، كذلك انظر، د. عبد الحكيم جمعه، دور التمويل العقاري في تنشيط سوق العقارات وحل مشكلة الإسكان، ملحق جريدة الأهرام الاقتصادي، العدد ٢٤٤ يناير عام ٢٠٠٨، ص ١.

(٢) د. نبيل ابراهيم سعد، الطبيعة القانونية لاتفاق التمويل العقاري، بحث مقدم المؤتمر المشكلة العقارية بين الواقع الاقتصادي والتطبيق القانوني، كلية الحقوق جامعة الإسكندرية، ٢٦-٢٧ أكتوبر عام ٢٠٠٨.

(٣) د. أحمد السعيد الزقرد مشكلات التمويل العقاري في القانون المصري، بحث مقدم لمؤتمر المشكلة العقارية بين الواقع الاقتصادي والتطبيق القانوني، كلية الحقوق جامعة الإسكندرية ٢٦-٢٧ أكتوبر عام ٢٠٠٨ ص ٨.

(٤) د. أيمن سعد سليم، مرجع سابق، ص ٧٤-٧٥.

فيه الطبيعة القانونية للتمويل العقاري في القانونين المصري والفرنسي، والثاني: لبيان خصائص هذا العقد وفقاً لطبيعته.

المطلب الأول

طبيعة عقد التمويل العقاري

ترجع إشكالية اتفاق التمويل العقاري في القانون المصري إلى أن المشرع قد دمج عقد القرض بالعقد الرئيسي العقاري لا شيء إلا لتحقيق أكبر قدر من الضمان للممول في الحصول على حقوقه وقد سبق وأن أشرت إلى وجود خلاف بين الفقهاء المصريين حول بيان الطبيعة القانونية لاتفاق التمويل العقاري.

حيث يرى جانب من الفقهاء أن جوهر المشكلة في قيام المشرع المصري بدمج عقد القرض والعقد العقاري الرئيسي المراد تمويله في عقد واحد هو اتفاق التمويل العقاري، وبذلك يكون المشرع المصري في انتهاج منهجاً مختلفاً عن المشرع الفرنسي، حيث أن المشرع الفرنسي ظل محتفظاً باستقلال عقد القرض عن العقد العقاري الرئيسي المراد تمويله مع فرض الارتباط المتبادل بين كل من العقدين^(١)، وعلى عكس القانون المصري فقد دمجهما معاً في اتفاق التمويل العقاري.

وهنا حيث البحث عن الطبيعة القانونية لعقد التمويل العقاري فيكون ذلك في إطار مراعاة فكرة تحدد الروابط القانونية، حيث هناك روابط فقدت ذاتيتها لتكون عنصراً في عقد التمويل العقاري، لذلك كان التساؤل حول ما إذا كان عقد التمويل العقاري عقد مركباً أم سلسلة من العقود، وبذلك يكون لازماً علينا حتى نجيب على هذا السؤال أن نحدد

(١) د. نبيل إبراهيم سعد، الطبيعة القانونية لاتفاق التمويل العقاري، مرجع سابق، ص ٤٦ .

بداية حقيقة العقد المركب، وحقيقة سلسلة العقود. فالعقد المركب هو ما كان مزيجاً من عقود متعددة اختلطت جميعاً فأصبحت عقداً واحداً فهو عقد واحد يحقق أغراضاً تهدف إليها في العادة عدة عقود مختلفة .

كذلك يعرف العقد المركب بأنه: " تصرف قانوني مركب يتضمن عدة عمليات قانونية تقليدية تكون في مجموعها كلاً غير قابل للتجزئة.

فهو يمثل عملاً قانونياً مستقلاً بذاته متميزاً عن كل عمل من الأعمال القانونية المكون له ^(١)، أما سلسلة العقود " هي عدة عقود مختلفة اشتركت في تحقيق مشروع واحد ولكن دون أن تشكل من حيث المبدأ هذا واحداً فالأمر يتعلق بتناسق لا باتحاد، فمثلاً ان يبرم شخص عقد قرض من أجل شراء شيء معين ^(٢).

وفي ضوء ما تقدم من عرض مفاهيم العقد المركب وسلسلة العقود يمكن أن تستخلص أن عقد التمويل العقاري عقد مركب بقوة القانون فالمرجع المصري فرض في قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤، مزج عقد القرض بالعقد الرئيسي (البيع، أو المقاوله) في اتفاق التمويل العقاري رغم اختلاف الغاية من العقدين .

ففي عقد القرض الالتزام الرئيسي هو الالتزام بالرد، أي رد رأس المال والفوائد والمصاريف وفي عقد البيع الالتزام الرئيسي هو نقل ملكية مال معين بصفة

(١) د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، الالتزامات، المجلد الأول نظرية العقد والإرادة المنفردة، مطبعة السلام، الطبعة الرابعة القاهرة عام ١٩٨٧، ص ١١٥ .

(٢) د. نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص ١٤٩، كذلك الورد نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام مع بادر الالتزام، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية عام ٢٠١٧، ص ٢٧٢

نهائية^(١)، وفي عقد المقابلة الالتزام الرئيسي هو قيام المقاول بصنع شيء، أو أداء العمل لقاء أجر على أن يمتلك رب العمل ثمرة هذا العمل بشكل نهائي، كما أن الغرض الذي يهدف إليه المشرع من هذا المزج هو تحقيق أكبر ضمان ممكن للممول في الحصول على حقوقه مع أنه كان من الممكن تحقيق هذا الهدف مع أبقاء كل عقد باستقلاليته، وإيجاد رابط متبادل بينهما بالقدر اللازم لتحقيق هذا الهدف ودون الحاجة إلى هذا المزج التام بين العقدين وهذا ما فعله المشرع الفرنسي في سبيل تحقيق حماية المستهلك في مجال الائتمان العقاري^(٢).

وهذا ما يدفع إلى استبعاد تكييف عقد التمويل العقاري وفق تسلسل العقود كون أن في سلسلة العقود تكون هناك روابط عقدية متتابعة ومستقلة وغير متعاصرة وذات موضوع مشترك، ولذلك فليس هناك بد أمامنا إلا التقرير بأن تكييف عقد التمويل العقاري أمره يدور في نظرية العقد المركب. اتفاق التمويل العقاري من العلاقات القانونية الثلاثية العقد تصرف قانوني تتلاقى فيه إرادتين ويعرفه بعض الفقهاء بأنه: توافق إرادتين أو أكثر على إحداث أثر قانوني معين^(٣).

وهذا العقد هو الأكثر شيوعاً والأكثر أهمية وهو الذي يشكل محور نظرية العقد^(٤).

(١) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني والجزء الخامس، العقود التي تقل على الملكية، المجلد الثاني، دار احياء التراث العربية بيروت، لبنان، ص (٣) وما بعدها، ص ٤٦٣ وما بعدها.

(٢) د. نبيل ابراهيم سعد التمويل العقاري، مرجع سابق، ص ١٥٠.

(٣) د. محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام الجزء الأول مصادر الالتزام دار الجامعة الجديدة، ٢٠١٧، ص ٦٧.

(٤) د. نبيل ابراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام، مرجع سابق ص ٢٨-٢٧.

أما التصرف القانوني متعدد الأطراف^(١)، فإنه يشتمل على نوعين أحدهما بسيط والآخر أكثر تعقيداً فالأول ينصرف إلى العقد المتعدد الأطراف والثاني ينصرف إلى العملية القانونية ذات الأشخاص الثلاثة والعقد المتعدد الأطراف هو ذلك العقد الذي ينال من الطرف متعددة ذات مركز قانوني واحد، أي وجود أكثر من دائن ومدين في نفس العقد، ولكن كل من الدائنين، أو المدينين سيكونون في نفس المركز القانوني بعضهم في مواجهة البعض، ومثال ذلك عقد العمل الجماعي^(٢).

وعقد العمل الجماعي هو العقد الذي يبرم بين واحد، أو أكثر من أصحاب العمل، أو بين نقابة أصحاب الأعمال ونقابة العمال وعلى فرض أن هذا العقد قد أبرم فإن المركز القانوني لأي من أصحاب الأعمال سيكون مماثلاً تماماً لمركز الآخرين، وبصفة خاصة فإن كل منهم سيقع عليه نفس الالتزامات التي تقع على أقرانه في مواجهة نقابة العمال^(٣).

أما العملية القانونية ذات الأشخاص الثلاثة^(٤)، فإنه في هذه العملية يكون كل شخص من أشخاصها الثلاثة في مركز قانوني مختلف عن الآخرين وهي تختلف من هذه الناحية عن العقد متعدد الأطراف. وهذه العملية القانونية الأخيرة ستكون منتجة لمراكز

(١) د. نبيل إبراهيم سعد التمويل العقاري، مرجع سابق، ص ١٥٠، كذلك د. نبيل إبراهيم سعد مصادر الالتزام مرجع سابق، ص ٢٨.

(٢) في تفاصيل عقد العمل انظر، د. عصام أنور سليم، قانون العمل، منشأة المعارف الإسكندرية، عام ١٩٩٩، ص ١٤٧ وما بعدها.

(٣) د. نبيل إبراهيم سعد، مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص ١٥١.

(٤) د. نبيل إبراهيم سعد، مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص ٢٧، وكذلك النظر الصالة خاصة، د. نبيلة إسماعيل رسلان النظرية العامة للعلاقات الثلاثية في القانون المدني المصري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة طنطا، عام ١٩٨٨، ص ٢٣ وما بعدها وص ١٥٩ وما بعدها وص ٣٢٩ وما بعدها.

قانونية مختلفة أي أنه يضع كل شخص من الأشخاص الثلاثة المعنيين في مركز قانوني مختلف في مواجهة الآخرين، وهذا هو القاسم المشترك في كل من العمليات القانونية ذات الأشخاص الثلاثة^(١).

وتنقسم العمليات القانونية ذات الأشخاص الثلاثة إلى نوعين وبصدد إذا ما قام بإبرام التصرف إرادتان فقط، أم أنه قد اشترك الأشخاص الثلاثة في إبرامه^(٢)، ومن أمثلة النوع الأول من هذه العمليات الاشتراط المصلحة الغير وعقد التأمين وهذا النوع يعتبر استثناء على مبدأ نسبية أثر العقد، حيث سيكون ثنائي التكوين ثلاثي الآثار^(٣).

أما النوع الثاني، فمن أمثلته الإنابة والضمان بمجرد الطلب واتفاق التمويل العقاري من هذا النوع يعد من العمليات ثلاثية التكوين ثلاثية الآثار ولكن مع وجوب ملاحظة أن في كلا النوعين سيكون كل من الأشخاص الثلاثة في مركز قانوني مختلف فيه عن الآخرين^(٤).

وبذلك فإنه لا يمكن اعتبار عقد التمويل العقاري عقد متعدد الأطراف وذلك لأن كل من أطرافه الثلاثة سيكون له مركز قانوني مختلف في مواجهة الآخرين في حين أن العقد المتعدد الأطراف يكون لكل أطرافه مركز قانوني واحد. ولهذا فإن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ يعتبر عقد التمويل عملية قانونية ذات أشخاص ثلاثة ويشترك الأشخاص كلهم في إبرامه ويكون لكل منهم مركز قانوني مختلف في مواجهة الآخرين.

(١) د. نبيل إبراهيم سعد، مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص ٢٩.

(٢) د. نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري، مرجع سابق، ص ١٥٣.

(٣) د. نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص ١٥٢.

(٤) د. نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص ١٥٣.

المطلب الثاني

خصائص عقد التمويل العقاري

لما كان المشرع المصري في قانون التمويل العقاري لم يوضح أي خصيصة من خصائص اتفاق التمويل العقاري، وخاصة أن الأخير عقد له ذاتيته المستقلة عن غيره من العقود الأخرى ولا سيما العقود الداخلة في تكوينه مثل عقد القرض وعقد البيع والمقولة وغيرها. وحيثما كانت خصائص العقد تلعب دوراً جوهرياً في تحديد الأحكام العامة ولن تنظم هذا العقد، إذا ما غاب التنظيم الخاص لهذا العقد من حكم خاص لمسألة ما فيه .

وبما أن قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ يخلو في كثير من أحكامه من قواعد خاصة تنظم اتفاق التمويل، لذلك سأحاول أن أبين أهم خصائص هذا العقد والتي تميزه عن غيره من العقود وكما يأتي

أولاً: التمويل العقاري عقد مالي

إن جوهر اتفاق التمويل العقاري هو توفير الموارد المالية اللازمة للاستثمار في مجال التعامل على العقارات، حيث أنه إذا لم يتوافر هذا المال لا تقوم العملية العقارية الأساسية وذلك، وفقاً لنص المادة الأولى والمادة السادسة من قانون التمويل العقاري نفسه . ويتضح الطابع المالي لاتفاق التمويل العقاري إذا نظرنا إليه من الناحية الاقتصادية، حيث أنه نشاط اقتصادي يمارسه أشخاص معينة .

مثل شركات التمويل العقاري، البنوك المرخص لها، أو الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل في وظائفها نشاطات التمويل العقاري^(١).

حيث يتمثل هذا النشاط في توفير الموارد المالية اللازمة لمن يرغب في التعامل على العقارات والاستثمار فيها وذلك مقابل فائدة، أو مبلغ معين نظير توفير هذه الموارد . وعلى هذا يكون محور العملية الاقتصادية المشكلة لهذا النشاط هو توفير السيولة للمستثمر لذلك فإن البعض^(٢) قالوا أن اتفاق التمويل العقاري ليس سوى مجرد الإطار القانوني الذي يغلف العملية الاقتصادية المقصودة، والذي يسمح في الوقت ذاته بالتدخل المالي .

وقد تأكد الطابع المالي لاتفاق التمويل العقاري من خلال نصوصه التي تدل دلالة قاطعة، حيث بينت المادة رقم (١١) من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدلة بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ ذلك النشاط، والتي بموجبها كان دخول نشاط التوريق لأول مرة إلى الحياة الاقتصادية القانونية بمصر^(٣).

كما جاءت المادة السادسة من قانون التمويل العقاري لتؤكد الطابع المالي لعقد التمويل العقاري من خلال ما يجب أن يحتويه اتفاق التمويل العقاري من بيانات منها الشروط التي يتم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط وكذلك بيان العقار وثمانه، ومقدار المعجل من ثمن البيع الذي أداء المشتري وعدد وقيمة أقساط باقي

(١) في ذلك نص المادة رقم (٣) من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ السنة . ٢٠٠١ والمعدل بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤.

(٢) د. ثروت عبد الحميد، مرجع سابق، ص ١٣.

(٣) د. الصغير محمد مهدي، مرجع سابق، ص ١٣٧.

الثلث وشرط الوفاء بها، وكذلك قبول البائع حواله حقوقه في أقساط اللين إلى العمول بالشروط التي يتفقان عليها، وكل هذه الالتزامات هي التزامات مالية^(١).

وبذلك يكون التمويل العقاري في حقيقته عملية مالية، من حيث الفكرة والموضوع وفي حقيقته التطبيقية انتمان نقدي يمنح في صورة مباشرة بأن يوضع بين يدي المشتري ليسدد ثمن العقار، أو نفقات ترميمه، أو بصورة غير مباشرة بأن يسلم للبائع وفاء لدين الثمن^(٢).

وبما أن قيمة الطابع المالي قد ثبتت لعقد التمويل العقاري فإن هذا يفيد بوجوب الرجوع إلى الأحكام المنضمة لعقد القرض عامة، أو أحكام عقد القرض المصرفي خاصة في حالة خلو قانون التمويل العقاري من نص خاص يحكم اتفاق التمويل العقاري وذلك بما لا يتعارض مع طبيعة اتفاق التمويل.

ثانيا : التمويل العقاري من العقود المسماة

العقود المسماة هي العقود التي خصصها المشرع باسم معين وفصل أحكامها لعظم ذبوعها بين الناس، أي أن المشرع وضع لها تنظيما قانونيا خاصا بها وتحت اسم معين مثل البيع والإجارة والهبة وغيرها، أما العقود الغير مسماة فهي العقود التي لم تحظ من المشرع بتنفيذ، أو باسم معين حتى لو اشتهرت باسم معين من الناحية العملية^(٣).

(١) د. ثروت عبد الحميد، مرجع سابق، ص ١٣.

(٢) د. ثروت عبد الحميد، مرجع سابق، ص ١٤.

(٣) د. انور سلطان، مصادر الالتزام، دار المطبوعات الجامعية، جامعة الإسكندرية عام ١٩٨٨، ص ٢٠، كذلك انظر، د. مصطفى أبو عمرو، مصادر الالتزام. مطبعة جامعة طنطا، دون تاريخ، ص ٣٧، كذلك انظر، د. جعفر الفضلي الوجيز في العقود المدنية، العاتك لصناعة الكتب، دون تاريخ، ص ١٠.

وقد اعتبر عقد التمويل العقاري من العقود المسماة في القانونين الفرنسي والمصري فقد نظمته المشرع الفرنسي في قانون رقم ٥٧٩ لسنة ١٩٧٩ والمعدل بالقانون رقم ٦٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما أن المشرع المصري أورد قواعد قانون التمويل العقاري ضمن القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدل بقرار رئيس الجمهورية بقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ .

ثالثاً: عقد التمويل العقاري من العقود الفورية ذات التنفيذ المتراخي

تنقسم العقود بحسب ما إذا كان للزمن دور في تحديد مدى ما يؤدي من الالتزامات الناشئة عنها، إلى عقود فورية وعقود زمنية والعقد الفوري هو العقد الذي لا يكون الزمن عنصراً جوهرياً فيه، أي فوري التنفيذ مثل عقد البيع^(١)، ويبقى العقد فوري التنفيذ حتى لو تراخي إلى أجل، أو أجال متعددة^(٢)، لأن الزمن لا دخل له في تحديد الالتزامات المترتبة على العقد ومنها الثمن، بل هو ضمير عرضي فالأجل إنما ضرب لتحديد وقت تنفيذ الالتزامات لا مقدارها^(٣).

أما العقود مستمرة التنفيذ، فهي العقود التي يعد الزمن فيها عنصراً جوهرياً، أي أن تنفيذه يستغرق مدة هذا الزمن مثل عقد الإيجار^(٤)، فبالزمن يتحدد المعقود عليه لأن الغاية التي يراد الوصول إليها لا يمكن أن تتحقق إلا بالزمن^(٥).

(١) د. قدري عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، مرجع سابق، ص ١٢.

(٢) د. عبد الرزاق السنهوري، نظرية العقد الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت عام ١٩٨٨، ص ١٤٢.

(٣) د. نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص ٨٦.

(٤) د. مصطفى أبو عمرو، مصادر الالتزام، مطابع جامعة طنطا، ص ٥٦.

(٥) د. عبد الرزاق السنهوري، نظرية العقد، الجزء الأول، مرجع سابق، ص ١٤٢.

أما بالنسبة لعقد التمويل العقاري من هذا التقسيم فقد اختلفت الآراء بشأنه فذهب رأي إلى أن عقد التمويل العقاري يعد من العقود المستمرة التنفيذ والذي يكون الزمن فيه عنصراً جوهرياً وعلى أساس أنه ائتمان طويل الأجل^(١).

بينما ذهب رأي آخر وهو ما يؤيده الباحث إلى خلاف ذلك، مستنداً إلى أن عقد التمويل العقاري وإن كان يدخل ضمن عقود المدة على أساس أنه ائتمان طويل الأجل وارتباطه بالمدة الطويلة والمتوسطة^(٢)، إلا أن الزمن ليس عنصراً في عقود التمويل العقاري، ولا ركناً من أركانه، فالمدة ليست من مستلزمات العقد، بل هي أمر عارض على العقد وخارج عنه، ولأن الزمن لا يتدخل في تجديد مقدار التزامات الأطراف، فيمكن أن نتصور العقد من دون زمن ومقدار التزامات كسل طرف من أطراف عقد التمويل العقاري لا تتغير بحسب المدة التي تستغرقها فترة السداد^(٣).

ولكن قد يثور التساؤل بشأن المدة الزمنية وتأثيرها في قيمة الأقساط فيما إذا زادت المدة قلت قيمة القسط، وإذا قلت المدة زادت قيمة القسط فيعد الزمن هنا عنصراً جوهرياً في العقد وبالتالي يكون عقد التمويل العقاري من العقود الزمنية يمكن الإجابة على هذا التساؤل بأن جوهر الالتزام في عقد التمويل العقاري هو مبلغ التمويل إذ يمكن للممول أن يدفعه دفعة واحدة، أو أكثر بحسب الاتفاق، أو حسب معدل إنجاز العمل

(١) د. عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني العراقي، مصادر الالتزامات، الجزء الأول، شركة الطبع والنشر الأهلية، بغداد عام ١٩٦٩، ص ١٥١.

(٢) د. عبد المولى محمد مرسي، شرح قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، دار النهضة العربية، القاهرة، عام ٢٠٠٩ ص ٤٥.

(٣) راجع في ذلك نص المادة رقم (٦/ج) من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤.

(البناء، الترميم، أو تحسين العقار) ومن ثم يكون الطالب التمويل الحق في رد مبلغ القرض على شكل أقساط متتالية.

وكذلك يحدد اتفاق الطرفين مقدار مبلغ التمويل الملتزم بأدائه للممول، ومواعيد تسديده، وكذلك مقدار دين التمويل الذي يلتزم برده طالب التمويل، وكذلك جميع تكاليف العملية المالية والقانونية للتمويل ولا علاقة للزمن في تحديدها، إذ أن عنصر الزمن يعتبر عارضا لا يؤثر في مقدار أداء كل طرف من أطراف عقد التمويل العقاري ولا يتعدى دور الزمن من كونه أجل ضرب لتحديد زمن التنفيذ وقت التعاقد^(١).

وقد ثبتت محكمة النقض الفرنسية وجهة النظر الثانية، حيث أن عقد التمويل العقاري من العقود الفورية التنفيذ إذا عملت قاعدة الأثر الرجعي للفسخ، فقد قضت بالتزام طالب التمويل (المقترض) برد القرض، والتزام الممول برد الفوائد والأقساط التي حصل عليها بعد فسخ عقد التمويل العقاري^(٢).

وعلى الرغم من ذلك لا يمكن نفي ما للزمن من دور مهم في تحديد مقدار الأقساط التي يلتزم بها طالب التمويل، فكلما زادت المدة قل مقدار القسط وكلما قلت المدة زاد مقدار القسط، ومن دون تغيير في مقدار مبلغ التمويل، أو التزامات طالب التمويل أي إثبات مبلغ التمويل

(١) د. ثروت عبد الحميد، مرجع سابق، ص ١٥.

(٢) إلا أن محكمة النقض الفرنسية قد عدلت عن هذا الاتجاه، واكتفت بتقرير حق الممول في الفوائد كلها أو بعضها، وبحسب ما يرى قاضي الموضوع، نقض مدني فرنسي الدائرة الأولى، ٩ مارس ١٩٩٩، مجلة القانون العقاري ١٩٩٩، ص ٤٤٨، مشار إليه لدى د. ثروت عبد الحميد، مرجع سابق، ص ١٦، هامش رقم (٤).

لذلك حرص المشرع الفرنسي والمصري على ضرورة النص في العقد على عدد وقيمة الأقساط والتي يجب أن تكون محددة. ويترتب على جعل عقد التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع، أو المتراخي أن لكل قسط من الأقساط ذاتيته الخاصة به، فيتم الوفاء به في موعده المحدد، كما يخضع لمدة تقادم مستقلة عن الأقساط الأخرى ومتميزة عن المدة اللازمة لتقادم الدعاوي الناشئة عن عقد التمويل العقاري نفسه^(١).

رابعاً: عقد التمويل العقاري من عقود الإذعان والاستهلاك

لا شك أن حماية الطرف الضعيف من الموضوعات المهمة أياً كان النظام الاقتصادي للدولة، وبسبب وجود قاسم مشترك بين عقود الإذعان وعقود الاستهلاك وهو الطرف الضعيف الذي يستوجب الحماية، لذلك لزم بحث ذلك في صورة مشتركة. وعقود الإذعان هي عبارة عن نوع من أنواع العقود التي لا يستطيع الطرف الضعيف فيها أن يناقش شروط العقد، بل عليه أن يقبل بكل ما يعرضه عليه المتعاقد الآخر، والطرف الضعيف حر من الناحية النظرية في التعاقد، أو عدمه، ولكن حريته من الناحية الواقعية تنحصر في قبول العقد برمته، أو رفضه برمته، فعقد الإذعان عقد حقيقي ولكنه يتضمن تفاوتاً في مركز الطرفين من الناحية الاقتصادية لا من الناحية القانونية، وكل ما يرد على حرية القابل هو نوع من أنواع الضغط الاقتصادي الذي لا اثر في قيام الرضى وبالتالي في وجود العقد^(٢).

(١) د. ثروت عبد الحميد، مرجع سابق، ص ١٨-١٧.

(٢) في تفاصيل ذلك انظر، د. نبيل ابراهيم سعد مصادر الالتزام، مرجع سابق ص ٧٣-٧٢، كذلك انظر، د. مصطفى أبو عمرو، مرجع سابق، ص ٤٤. كذلك انظر، د. إسماعيل عائم النظرية العامة للالتزام الجزء الأول، مصادر الالتزام عام ١٩٦٨، ص ١٣٦.

والجدير بالذكر أنه في التقنيات الحديثة لم يرد تعريف محدد العقود الإذعان وإنما اكتفت بوصف القبول فيها .

وهذا يعني أن المعيار الحديث لتقرير صفة الإذعان لعقد ما يقوم على التفوق الاقتصادي، أو المصرفي لأحد الطرفين على الآخر، وهذا المفهوم أكثر قبولاً لما يحققه من حماية للطرف الضعيف في كل الأحوال ^(١)، والتي تنعدم فيها القدرة على التفاوض سواء نتيجة الاحتكار أو بسبب انحسار الفرص للتعاقد، وسواء كان الضعف متمثلاً في الحاجة، أو الطيش أو الرعونة، أو عدم الخبرة ^(٢).

ومن ذلك تستطيع القول بأن عقد التمويل العقاري سواء في مصر، يعتبر من عقود الإذعان، وذلك لأنه يملك نفس الخصائص التي تميز عقد الإذعان، حيث يكون أحد أطرافه ضعيفاً أي المستهلك)، وباستعراض الشروط الوارد ضمن نماذج العقود التي تطرحها مؤسسات التمويل العقاري على الجمهور يظهر أن مضمونها. واحد، حتى وإن اختلفت التعبيرات المستخدمة في صياغتها، مما يجعل الاختيار شبه معدوم امام جمهور المستهلكين، فلا يمكنهم في نهاية المطاف إلا التسليم بالشروط المفروضة عليهم والخضوع لها بما فيها من التزامات قد تكون مجحفة بحقوقهم وفيها الإذعان الإرادة الطرف الآخر ^(٣).

(١) د. محمد عبد الظاهر حسين، الجوانب القانونية للمرحلة السابقة على التعاقد المؤسسة الفنية، القاهرة، عام ٢٠٠١، ص ٥٢ .

(٢) د. محمد عبد الظاهر حسين مرجع سابق، ص ٥٢، في تفاصيل ذلك النظر، د. محسن عبد الحميد ابراهيم البيه مشكلتان متعلقتان بالقبول: السكوت والاذعان دار النهضة العربية، عام ١٩٨٥، ص ١٢٥ .

(٣) في تفاصيل عقود الإذعان انظر، د. محمد حسين منصور، مصادر الالتزام مرجع سابق، ص ٦٠ . كذلك انظر، د. نبيل ابراهيم سعد، مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص ٧٢، ٧٥ .

ويمكن القول بأن هذه الشروط التعسفية جاءت في عقد التمويل العقاري بسبب أن أحد أطرافه (الممول) شخص مهني أي محترف في موقع متفوق فيه على الطرف الآخر وهو طالب التمويل (المستهلك) والذي يكون غالباً شخص لا يتمتع بالخبرة المهنية . اما في الواقع العملي في التمويل العقاري يكون الطرف المذعن ليس له إرادة في إعداد العقد، أو تعديله، أو مناقشة شروطه، كما أن المؤسسة التمويلية هي من تنفرد في إعداده وتقرضه على الطرق الآخر، وأن فرض هذه الشروط كما قلنا جاء نتيجة للتفوق الاقتصادي والمهني التي تتمتع بها المؤسسة التمويلية .

أما القانون الفرنسي فقد استقر في قانون الاستهلاك على اعتبار عقد التمويل العقاري عقد من عقود الاستهلاك، وهذا يدعو الحماية المستهلك فيه من صفه الإذعان، ويترتب على جعل عقد التمويل العقاري من عقود الإذعان جملة من النتائج، منها تفسير الشك المصلحة المذعن^(١)، كما أن تفسير الشروط الغامضة في عقد التمويل العقاري يجب أن لا يكون ضاراً بطالب التمويل إضافة إلى حماية المذعن عن الشروط التعسفية التي توضع على أساس من التفوق الاقتصادي والخبرة العالية والحصول على ميزة فاحشة فيه للممول^(٢)، وتعتبر شروطاً تعسفية إذا ما قامت على عنصرين^(٣).

أولهما: العنصر الشخصي وبموجبه يجب أن يكون الشرط مفروضاً من قبل المهني مستغلاً تفوقه الاقتصادي .

(١) د. ثروت عبد الحميد مرجع سابق، ص ٣٥.

(٢) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السابع دار النهضة العربية القاهرة عام ١٩٩٠، ص ١٥٢٧.

(٣) د. السيد محمد السيد عمران، حماية المستهلك أثناء تكوين العقد، منشأة المعارف الإسكندرية عام ١٩٨٦، بند ٢٣ بند ٣٠.

والثاني: العنصر الموضوعي ومقتضاه ضرورة حصول المحترف على مزايا مبالغ فيها تؤدي بالضرورة إلى اختلال التوازن العقدي حيث يدخل شروطاً تخفض من التزاماته وتزيد بدون مقابل من التزامات المتعاقد معه^(١)، لأن ما يبرر الحماية هو ليس الضعف في ذاته وإنما استغلال الضعف.

وجزاء هذه الشروط في مصر هي سلطة القاضي في تعديلها، أو إلغائها^(٢)، أما قانون الاستهلاك الفرنسي فقد اعتبر الشروط التصفية غير مكتوبة، وإن العقد يظل صحيحاً متبعاً لأثاره في كل نصوصه إن أمكن دون هذه الشروط^(٣)، وهذا يعني أن المشرع الفرنسي قد وفر حماية أكثر ثباتاً بالنص القانوني الخاص.

أما فيما يتعلق بحماية الطرف الضعيف وفق صفة الاستهلاك فالمستهلك هو كل شخص يتعاقد بهدف الاستهلاك، ولذا فإن مفهوم المستهلك يتسع ليشمل كل من يبرم تصرفاً قانونياً، من أجل استخدام أعمال، أو الخدمة في أغراضه الشخصية، أو في أغراضه المهنية^(٤).

أما المهني فهو كل شخص طبيعي أو معنوي وهذا المفهوم الموضوعي للمستهلك هو الذي اعتنقه القانون الفرنسي للاستهلاك، وقانون الاستهلاك المصري المرقم ١٧ لسنة ٢٠٠٦ في مادته رقم (١).

(١) د. عامر قاسم أحمد القيسي، الحماية القانونية للمستهلك، دراسة في القانون المدني والمقارن، دار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، عام ٢٠٠٢ ص ١٣٩ وما بعدها.

(٢) د. عبد الرزاق السنهوري، نظرية العقد، مرجع سابق، ص ٢.

(٣) راجع في ذلك نص المادة رقم (١٥١/١) من القانون المدني المصري.

(٤) د. السيد محمد السيد عمران، حماية المستهلك أثناء تكوين العقد، مرجع سابق، ص ٩.

ومن الجدير بالذكر أن القانون المصري لم يتضمننا نصاً صريحاً في اعتبار عند التمويل العقاري عقد استهلاكياً، إلا أنه يمكن أن تثبت خاصية الاستهلاك لهذا العقد من خلال تحليل أطراف العلاقة التعاقدية في عقد التمويل العقاري، ومن خلال الغرض من عقد التمويل العقاري، طبقاً للمبادئ العامة للاستهلاك، ومن ناحية تحديد المراكز القانونية لأطراف العلاقة التعاقدية في عقد التمويل العقاري نجد أن الممول (المقرض)، أو مانح الائتمان في شياً له، حيث حصرهم المشرع المصري بجهات محددة في التمويل العقاري هو دائماً شخص مهني يتخذ من عملية التمويل العقاري شركات التمويل العقاري والبنوك المرخصة في ممارسة هذا النشاط بموجب المادة (٣) من قانون التمويل العقاري المصري حيث تكون هذه الجهات لها الخبرة الفنية والقانونية ما تفوق المتعاقد معها .

أما في فرنسا فإن الجهة المختصة في التمويل العقاري هي البنك العقاري الفرنسي وهو شركة مساهمة تأسست عام ١٨٥٢ خاضعة لإشراف السلطة العامة، بالإضافة إلى الشركات والبنوك المتخصصة بالتمويل العقاري، إلا أن المشرع الفرنسي بقانون ٢٥ يونيو ١٩٩٩ الخاص بالادخار والأمان المالي والذي نص على ضرورة أن تتخذ شركات التمويل العقاري شكل مؤسسة ائتمان^(١)، وهذا يعني أن الممول دائماً وفي كافة عقود التمويل العقاري هو شخص مهني يتخذ من هذا النشاط حرفة، أو مهنة له سواء أكان ذلك في فرنسا، أو في مصر.

وأما الطرف الآخر، في عقد التمويل العقاري فهو طالب التمويل (المقترض) الذي يتعاقد من أجل إشباع حاجاته الشخصية والعائلية وهو غرض المسكن، أي غرض غير إنتاجي، فهو مستهلك، والممول منتجاً وبذلك يكون عقد التمويل العقاري من عقود الاستهلاك، وفقاً للمادة (٦٧) لسنة ٢٠٠٦ من قانون الاستهلاك المصري.

(١) د. ثروت عبد الحميد، مرجع سابق، ص ٢٤.

وبناء على ذلك يكون عقد التمويل العقاري من عقود الاستهلاك إذا كان غرض طالب التمويل العقاري هو إشباع حاجاته الشخصية المتمثلة بالمسكن وليس من عقود الاستهلاك إذا كان غرض طالب التمويل هو إنتاجي أي بهدف تحقيق الربح .

أما في فرنسا فقد كان المشرع الفرنسي صريحاً عندما عد عقد التمويل العقاري من عقود الاستهلاك، عندما نظم أحكامه في قانون الاستهلاك الفرنسي، إذ إن القانون المختص بتنظيم مسألة التمويل العقاري هو القانون Scrivener II رقم ٧٩/٥٩٦ الصادر في ١٣ يوليو ١٩٧٩ والذي كان مخصصاً لحماية المستهلكين في مجال الائتمان العقاري، وقد دمج في قانون الاستهلاك الفرنسي رقم ٩٣/٩٤٩ الصادر في ٢٦ يوليو لعام ١٩٩٣^(١).

إلا إن طالب التمويل (المقترض) في القانون المصري لا توجد له أحكام خاصة كالأحكام المقررة في القانون الفرنسي، لذا لا بد من اللجوء إلى القواعد العامة لحماية الطرف الضعيف (طالب التمويل)، ومنها حماية الطرف المذعن وتفسير الشك لمصلحة المدين، وتخفيف عبء الإثبات وتفسير النصوص القانونية تفسيراً واسعاً لحماية الطرف الضعيف، لعدم كفاية قانون حماية المستهلك في توفير الحماية المطلوبة.

ولا شك أن للقضاء دور حيويًا وجوهريًا في هذا النطاق لإعادة التوازن العقدي بين الأطراف^(٢). بسبب التفوق، أو القوة الاقتصادية والمهنية لدى الممول، والخبرة التي يتمتع بها في مواجهة الأفراد العاديين الذين يقبلون الدخول معه في اتفاق التمويل العقاري غير مدركين المعاني بعض المصطلحات، أو الأثر بعض الشروط التي قد يعتمد الممول تضمينها، خاصة وأن جميع الممولين يستخدمون طريقة الشروط المسبقة.

(١) د. نبيل إبراهيم سعد التمويل العقاري، مرجع سابق، ص ٧٩-٧٨.

(٢) في تفاصيل ذلك انظر، د. نبيل إبراهيم سعد مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص ٢٦٤.

كما يجب إضفاء الحماية الخاصة لرضاء المستهلك بمنح طالب التمويل (المستهلك) مهلة التروي والتفكر في العقد المقدم له والرد عليه وإعلامه بالمعلومات الضرورية عن العملية التعاقدية، وتمكين المستهلك من ممارسة حق الرجوع للوصول إلى أقصى حد من الحماية الكافية له، وفق المبادئ الخاصة بحماية المستهلك وغيرها من المبادئ التي أوردتها قوانين حماية المستهلك باعتباره الطرف الضعيف.

الفصل الثاني

حماية المستهلك والتزامات الممول في عقود التمويل العقاري

لخطورة وأهمية اتفاق التمويل العقاري بالنسبة للمستثمر والمستهلك فقد فرض المشرع في كل من مصر وفرنسا على الممول إتباع قواعد معينة لحماية المستهلك في عقود التمويل العقاري (المبحث الأول) ، ثم وضع التزامات تجاه الممول لصالح المستهلك في عقود التمويل العقاري (المبحث الثاني) .

المبحث الأول : حماية المستهلك في عقود التمويل العقاري .

المبحث الثاني : التزامات الممول في عقود التمويل العقاري .

المبحث الأول

حماية المستهلك في عقود التمويل العقاري

لحماية المستهلك في عقود التمويل العقاري يجب أولاً : علانية اتفاق التمويل العقاري (المطلب الأول) ، ووضع حماية للمستهلك بالمسئولية الملقاه علي الطرف الممول في عقود التمويل العقاري (المطلب الثاني) .

المطلب الأول

علانية اتفاق التمويل العقاري

لخطورة وأهمية اتفاق التمويل العقاري بالنسبة للمستثمر والمستهلك فقد فرض المشرع في كل من مصر وفرنسا على الممول إتباع قواعد معينة والالتزام بها فيما يتعلق بعلانية اتفاق التمويل العقاري ومن الجدير بالذكر أن المشرع المصري يختلف في تنظيم هذه الالتزامات عما هو عليه الحال بالنسبة للمشرع في فرنسا فالمشرع الفرنسي وضع عقوبة جنائية على مخالفة الممول للقواعد المتعلقة بالعلانية إضافة إلى العقوبات المدنية والإدارية حيثما لم يقرر المشرع المصري مثل هذه العقوبات ^(١).

كذلك فقد نظم المشرع الفرنسي القواعد المتعلقة بعلانية التعاقد التمويل العقاري في نصوص قانون الاستهلاك، حيث يجب أن تكون بيانات اتفاق التمويل العقاري واضحة ومحددة على نحو يمكن المقترض أن يعرف جميع حقوقه والتزاماته ^(٢)، ومجمل هذه البيانات هي كالاتي ^(٣):

١ - هوية المقرض وطبيعة موضوع القرض . مبلغ القرض، ويجب أن يكتب بالحروف والأرقام ومدة اتفاق التمويل المقترح ومصاريف وفوائد القرض ^(٤).

(١) د. ثروت عبد الحميد، مرجع سابق، ص ٢٩.

(٢) د. أيمن سعد سليم، مرجع سابق، ص ٤٨.

(٣) د. الصغير محمد مهدي، مرجع سابق، ص ٣٣٧، كذلك النظر، د. أيمن سعد سليم. مرجع سابق، ص ٤٩.

(٤) د. أيمن سعد سليم، مرجع سابق، ص ٤٩.

وبالنسبة للمدة الممنوحة للمقترض من قبل المقرض للتفكير في الإيجاب الصادر منه للرد عليه وهي عشرة أيام من تاريخ تلقي الإيجاب من المقرض، كما يجب أن تكتب البيانات السابق ذكرها بطريقة واضحة، وبأسلوب مفهوم، وبلغه يعرفها المقرض، وكما نص قانون الاستهلاك الفرنسي على فرض غرامة مالية على الممول الذي أعلن المقرض دون أن يبين في إعلانه التكلفة الإجمالية لمبلغ القرض والفوائد المستحقة عليه كما أن على الممول أن يلتزم بإعلان المقرض بمبلغ التكلفة الفعلية الإجمالية وكذلك بالتكلفة السنوية الإجمالية، والتي أضيف إليها بيان معدل الفائدة التي سوف يلتزم بها المقرض، أما إذا لم يلتزم بذلك بمعنى إذا ما قام المقرض بإعلان المقرض دون أن يبين في إعلانه التكلفة الإجمالية لمبلغ القرض والفوائد المستحقة عليه عندل سيتم توقيع العقوبة عليه والتي تتمثل بفرض غرامة مالية عليه^(١).

أما المشرع المصري فقد حرص على حماية حقوق المستثمر وفق المعايير التي يحددها مجلس إدارة الهيئة، وبما يتناسب مع القدرة المانية له، لذلك يجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكمل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته، ويكون من مستندات اتفاق التمويل العقاري والتي لا يكتمل بغيرها إقرار من المستثمر بأنه تسلم صورة من النموذج الذي تعده الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري موضحا فيها الشروط الأساسية لهذا الاتفاق وانه قد اطلع عليها قبل توقيعه على اتفاق التمويل العقاري.

(١) د. ثروت عبد الحميد، مرجع سابق، ص ٣٠.

ويتضمن هذا النموذج البيانات الآتية^(١) :

- ١ - أنشطة الاستثمار في مجال التمويل العقاري (شراء، بناء، ترميم أو تحسين عقارات) .
 - ٢ - ضمان التمويل العقاري (والتي تتضمن حصول الممول على حقه).
 - ٣ - الشروط العامة لاتفاق التمويل العقاري.
 - ٤ - الجهات التي لها دون غيرها حق مزاوله أنشطة التمويل العقاري.
 - ٥ - التزامات الممول .
 - ٦ - التزامات وحقوق المستثمر .
 - ٧ - إجراءات قيد الضمان العقاري.
 - ٨ - إجراءات التنفيذ على العقار في حالة تقاعس المستثمر عن تنفيذ التزاماته
 - ٩ - إجراءات حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري من الممول للغير .
 - ١٠ - دور كل من الوكيل العقاري وخبير التقسيم العقاري والوسيط العقاري.
- وبموجب المادة (٣٩) من القانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١ والمعدل بالقرار رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ يقع على عاتق الممول أو الوسيط العقاري الالتزام بتسليم صورة من هذا النموذج إلى طالب التمويل (المقترض) كما يجب أن يرفق باتفاق التمويل إقرار من المستثمر بما يفيد استلامه على تلك الصورة وإطلاعه عليه قبل التوقيع على اتفاق التمويل^(٢).

(١) د. أيمن سعد سليم، مرجع سابق، ص ٥٠ وما بعدها، كذلك انظر، نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري، دليل التمويل العقاري، مجلة البيت الكبير، ص ٩، وما بعدها.

(٢) د. ثروت عبد الحميد، مرجع سابق، ص ٣١، كذلك انظر، د. الصغير محمد مهدي. مرجع سابق، ص ٣٣٣-٣٣٤.

كما يقع على الممول الالتزام بإعلان المستثمر وإبلاغه بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل، مثل قيمة القسط وفوائده ولا يجوز للممول التخلص من هذا الالتزام بإحالاته على بيانات سبق إعلانها للمستثمر، ومع ذلك فإن المشرع المصري لم يقر أي عقوبة، أو جزاء لإخلال الممول بقواعد العلانية التي فرضها المشرع عليه.

المطلب الثاني

المسؤولية في عقود التمويل العقاري

إن المسؤولية في المرحلة السابقة على التعاقد تشمل ما قد ينشأ من مسؤولية أحد المتعاقدين عما يصدر عنه، موجباً بذلك التعويض أثناء المراحل الأولية بين المتعاقدين، كالعُدول عن الإيجاب الملزم، أو قطع المفاوضات العقدية.

كما يدخل في هذه الفترة أيضاً ما قد يستوجب مسؤولية أي متعاقدين ورغم إبرام العقد عما يقع منه من أخطاء تسبق إبرام العقد وفتى تهدد العقد فيما بعد بالبطان حينها تثار مسؤولية المتعاقد الذي سبب بخطئه ببطان العقد. وتلحق هذه الفترة بالمرحلة السابقة على التعاقد لأن المسؤولية فيها تتولد عما يحدث من أفعال سابقة على التعاقد. لذلك سوف أوضح ذلك من خلال فرعين الفرع الأول: المسؤولية عند عدم إتمام العقد . الفرع الثاني: المسؤولية عند إبرام العقد .

الفرع الأول

المسؤولية عند عدم إتمام العقد

يكون نطاق هذه المسؤولية محصوراً فيما قد يحدث من أفعال من أحد الطرفين وتعد خطأ موجب للمسؤولية في الفترة التي تسبق مطابقة القبول بالإيجاب مطابقة تامة

وتوافق الإرادتين على الالتزامات والحقوق التي تنشأ عن عقد التمويل العقاري وعليه
فسنقسم هذا الفرع إلى :

أولاً: ونتناول فيه الأسباب لقيام هذه المسؤولية

وثانياً: أثر تحقق هذه المسؤولية

أولاً: أسباب قيام المسؤولية

١ - قطع المفاوضات العقدية إذا سلمنا بأن طلب التمويل بعد عمل من أعمال
المفاوضات التي تسبق إبرام العقد^(١). حيث يرى صاحب هذا الرأي أن الغرض
من طلب التمويل هو وقوف كل طرف من أطراف اتفاق التمويل العقاري المزمع
إبرامه على حقيقة العملية القانونية التي سوف يقدمون عليها حتى يكونوا على
بيئة من أمرهم، فهنا يستطيع طالب التمويل الإطلاع على الشروط الأساسية
للتمول العقاري والمعدة سابقاً من قبل الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري، في
حين يقف الممول على حقيقة المركز القانوني والمالي لطالب التمويل، لذلك يقرر
صاحب هذا الرأي بأن طلب التمويل هو من أعمال التفاوض على اتفاق التمويل
العقاري وينتج عن ذلك أن المسؤولية التي يمكن أن تثار بهذا الشأن (طالب
التمويل، الممول) هي مسؤولية تقصيرية على أحد الطرفين نتيجة خطأ ارتكبه
مسبباً به ضرراً للطرف الآخر^(٢).

(١) د. أيمن سعد سليم، مرجع سابق، ص ٥٥.

(٢) في تفاصيل ذلك انظر، سلمان براك وإيح الجميلي المفاوضات العقدية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق
جامعة النهرين، عام ١٩٩٨، ص ٢٠ وما بعدها.

ويؤخذ على صاحب هذا الرأي في قوله أن طلب التمويل بعد من قبيل أعمال التفاوض فهنا لا نكون بصدد مسؤولية تقصيرية وإنما يصدد مسؤولية عقدية، والسبب هو أن الدخول في المفاوضات في الحقيقة لا يكون إلا من خلال اتفاق بالتفاوض^(١).

٢- **العدول عن الإيجاب في اتفاق التمويل العقاري** يعرف الإيجاب عامة بأنه العرض الصادر من شخص يعبر به على وجه جازم عن إرادته في إبرام عقد معين بحيث إذا ما اقترن بقبول مطابق له انعقد العقد^(٢).

أما عن تعريف الإيجاب في اتفاق التمويل العقاري، فيرى البعض من الفقه بأنه: "ما يصدر عن المؤسسة المالية (الممول) ويوجه في صورة عامة إلى من يرغب في التعاقد ومن تتوافر فيه الشروط والضمانات التي يقبلها الممول^(٣)".

كما يعرفه البعض الآخر بأنه تعبير الممول عن موافقته على إبرام اتفاق التمويل العقاري مع المستثمر (المقترض) والمشيء وفق بيانات يحددها الممول^(٤).

وقد اختلف الفقه في الزامية الإيجاب فذهب الفقه الفرنسي إلى إلزامية الإيجاب إذا حددت له مدة وأن اختلف هذا الفقه في مصدر هذا الإلزام، وذهب البعض الآخر إلى أن مصدر هذا الإلزام هو الإرادة المتفردة، بينما يرى جانب آخر من الفقه أن مصدر إلزامية هذا الإيجاب هو وجود اتفاق ابتدائي يلزم إبقاء الموجب على إيجابه طوال مدة

(١) د. أيمن سعد سليم، المرجع نفسه، ص ٥٦، كذلك انظر، د. نزيه محمد الصادق المهدي الالتزام قبل التعاقد بالإدلاء بالبيانات المضللة بالعقد وتطبيقاته على بعض أنواع العقود دراسة القهوة قضائية مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، عام ١٩٨٢، ص ٢٠٠ وما بعدها.

(٢) د. نبيل إبراهيم سعد مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص ١١٢.

(٣) د. ثروت عبد الحميد، مرجع سابق، ص ٨٤.

(٤) د. أيمن سعد سليم، مرجع سابق، ص ٥٨.

الإيجاب وبالتالي فإنه لا يحق للموجب نقض الإيجاب وقتما شاء وإنما قد تقيد هذه الحرية على اعتبار أن نقض الإيجاب خاصة عندما تحدد له مدة هو خطأ يرتكبه الموجب وينحمل آثار المسؤولية^(١).

فهنا الموجب يفترض تعهده بأنه سيقوم من جانبه بكل ما يضمن سلامة التعاقد ومنها بقاء الإيجاب وإذا تقدم الطرف الآخر للتعاقد فإنه يضمن هذا أيضا فيتم بذلك عقد بين الطرفين يلتزم الموجب بمقتضاء بعدم العدول عن إيجابه كما يلتزم الموجه إليه الإيجاب بأن لا يرفض هذا الإيجاب إلا لعذر مشروع وأنه يترتب على هذا الإخلال بهذا العقد المفترض مسؤولية عقدية^(٢).

ثانيا: أثر تحقق هذه المسؤولية إذا ما تحققت مسؤولية أحد الطرفين عن عدم إتمام التعاقد الأحاد الأسباب السابقة فعندها يكون الأثر المترتب هو التعويض، ولكن ما هو التعويض وهل يتم عن طريق التنفيذ العيني أم التنفيذ بمقابل؟

١ - **التنفيذ العيني** ذهب جانب من الفقه إلى جواز الحكم بالتعويض عن المسؤولية في حالة عدم إتمام التعاقد عن طريق التنفيذ العيني فمثلاً لو نقض الإيجاب الملزم فإن من وجه إليه هذا الإيجاب يمكن أن يعرض عن طريق اعتبار العقد منعقدا جبراً على إرادة الموجب الذي نقض الإيجاب^(٣).

(١) د. صبري حمد خاطر، قطع المفاوضات العتدية، بحث منشور في مجلة النهرين للحقوق، المجلد الأول، العدد الثالث، عام ١٩٩٧، ص ١٢٦.

(٢) د. حسين عامر، القوة الملزمة للعقد، الطبعة الأولى، مطبعة مصر القاهرة عام ١٩٤٩، ص ٢٤٩-٢٥٠.

(٣) د. صبري حمد خاطر، مرجع سابق، ص ١٣٣.

إلا أنه يؤخذ على هذا الرأي أنه لم يلق قبولاً، فلا يمكن أن نأخذ بالتعويض عن طريق التنفيذ العيني . وخاصة في مسألة قطع المفاوضات العقدية، لأنه ليس في يد القاضي قبل ذلك تحديد شروط العقد الذي يراد به أن يعقد جبراً على إرادة المتفاوض الذي قطع المفاوضات ومع ذلك فإن سلطة القاضي مهما بلغت من قوة لا يمكن أن تحل محل إرادة الطرفين لإبرام عقد لم تلتق الإرادتان في سبيل انعقاده فإذا كان العقد تصرفاً. قوامه الإرادة فكيف يعقد بدونها^(١).

٢ - **التنفيذ بمقابل:** يبدو أن الرأي الراجح - وبحق - أن أثر المسؤولية في هذه الفترة هو التعويض عن طريق التنفيذ بمقابل ولكن من الجدير بالذكر أن هذا التعويض هل سيشمل الخسارة فقط أم الخسارة والكسب الفائت؟

والجواب على ذلك هو أنه بما أن العقد لم ينعقد أصلاً فإنه لا يمكن التعويض عن فوات الكسب لأنه يحتسب على أساس التزام المتعاقد، أو التعهدات التي إشتل عليها العقد والأصل أن العقد لم يبرم^(٢)، لذلك فالقاعدة العامة تقول: "أن التعويض لا يتم إلا عن الخسارة التي أصابت المتضرر وليس عما فاتته من كسب."

الفرع الثاني

المسؤولية عند إبرام العقد

قد يبرم العقد ولكن قد يقع في فترة تكوينه المرحلة السابقة على هاد أحد الأسباب التي قد ترتب مسؤولية أحد المتعاقدين تجاه المتعاقد الآخر، حيث توجد أحوال يكون فيها العقد مهدداً بالإبطال بسبب يرجع إلى أحد المتعاقدين ولكن المتعاقد الآخر يعتقد بصحة

(١) د. صبري حمد خاطر، مرجع سابق، ص ١٣٣-١٣٤ .

(٢) د. صبري حمد خاطر، مرجع سابق، ص ١٣٤ .

العقد ويضمن إلى ذلك ويبني تعامله على هذا الاعتقاد، فإذا بالعقد قد تقرر بطلانه فينال من ذلك ضرر لم يكن يحسب له حساب، وعليه تترتب مسؤولية المتعاقد الذي كان السبب في إبطال العقد بوجوب تعويض المتعاقد الذي أصابه ضرر من قرار إبطال العقد.

فالأصل أن يلتزم المتعاقدان بحسن النية عند تكوين العقد ، إلا أنه قد يستغل أحد المتعاقدين ما يقع فيه المتعاقد الآخر من عيب قد يشوب رضاه، أو لقلّة خبرته في هذا المجال، فإذا وقع أحد المتعاقدين بأحد هذه العيوب واستغل المتعاقد الآخر ذلك، يكون العقد موقوفاً على إجازة المتعاقد المغبون ويحق له إبطال العقد، أو إجازته، فإذا تقرر إبطال العقد وجب إعادة الحال إلى ما كانت عليه وإذا استحال ذلك فيمكن له المطالبة بالتعويض .

ولكن ما هو التعويض الواجب، وهل يتم عن طريق التنفيذ العيني أم التنفيذ بمقابل؟ لا يمكن القول بإمكانية التعويض عن طريق التنفيذ العيني لأن المتعاقد الذي أصابه ضرر من العقد غالباً ما يطالب بإبطال العقد وعندها لا يحق له إلا المطالبة بالتعويض عن طريق التنفيذ بمقابل وهذا التعويض يشمل الخسارة والكسب الفائت^(١).

(١) د. حسين عامر، مرجع سابق، ص ٢٦١.

المبحث الثاني

التزامات الممول في عقود التمويل العقاري

سبق وأن بينت أن من خصائص عقد التمويل العقاري أنه عقد من عقود الائتمان كونه يتضمن منح النقود بشكل عاجل وردها بشكل أجل، وأن الممول هو محور هذه العملية المالية، ومن ثم فإن هذا العقد يرتب التزامات ذات طبيعة مالية تتمثل بالتزام الممول بمنح الموارد المالية النقدية التي يفترض إليها طالب التمويل لتمكينه من إتمام المعاملة العقارية المتجسدة بشراء، أو بناء، أو ترميم، أو تحسين عقار، وكما يلتزم الممول بإعلام طالب التمويل قبل التعاقد بكل البيانات والمعلومات التي تتعلق بمركزه المالي. وعلى ضوء ما تقدم سنقسم هذا المطلب إلى فرعين، نبحث في أولهما: التزام الممول بمنح التمويل، وفي ثانيهما: التزام الممول بالإعلام.

المطلب الأول

التزام الممول بمنح المستهلك مبلغ التمويل

لما كان عقد التمويل العقاري يعد عقداً مركباً، وأن من أهم هذه العقود هو عقد القرض الذي يعد العقد الأساس في عقد التمويل العقاري، لذا فإن التزامات الممول تجاه طالب التمويل هي التزامات المقرض تجاه المقرض نفسها وأهمها الالتزام بدفع مبلغ القرض، إذ يمثل الالتزام الجوهري الذي يقع على عائق الممول، ولكن مع تطويع أحكام

هذا الالتزام بما يتفق وطبيعة عقد التمويل العقاري، وبما يتفق مع عقد القرض باعتباره عنصرا فقد ذاتيته الخاصة ليكون عنصرا جوهريا لهذا العقد.

ولم تتضمن القوانين التي تناولت التمويل العقاري في مصر أحكاما خاصة تعالج هذا الالتزام، إلا أن ذلك لا يعني نقصا في هذه القوانين وإنما يدل على رغبتها في الإحالة إلى القواعد العامة الخاصة بعد القرض، إذ يلتزم الممول المقرض بنقل ملكية الحال محال تمويل نطالبه، ولما كان محل الائتمان الممنوح في عقد التمويل العقاري مبلغاً من النقود فيكون التزام الممول تجاه طالب التمويل هو التزام بنقل ملكية شيء وارد على منقول مادي هو النقود^(١)، ومن ثم يصبح الممول مديناً لطالب التمويل، ويستطيع الأخير أن يطالب الممول بهذا الدين كما يجوز له أن يجبره على الوفاء به^(٢).

ففي القانون المصري فقد نظمت المادة (٣) من اللائحة التنفيذية القانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدلة بالقرار رقم ٢ لسنة ٢٠١٥، هذا الالتزام بإقرارها أن الممول يلتزم بدفع مبلغ التمويل المستثمر. وقد اتخذ قانون التمويل العقاري المصري منهجاً بحيث اعتمد طريقة النسبة المئوية، فقرر عدم تجاوز مبلغ التمويل لأكثر من تسعين في المائة (١٠%) من قيمة العقار، أو تكاليف البناء، أو الترميم، أو التحسين للعقار محل التمويل، مما يفيد بأن طالب التمويل ملتزم ما يوازي ١٠% من قيمة العقار، أو ثمن الشراء، أو من تكاليف البناء أو الترميم، أو التحسين الواردة على العقار محل التمويل للبائع، أو المقول.

(١) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الخامس، العقود التي ترد على الملكية، المجلد الثاني، مرجع سابق، ص ٤٥١.

(٢) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص ٤٥١.

الا أن التعديل الجديد لم يعد ينص على نسبة ثابتة فيه، وانما ترك الأمر لمجلس ادارة الهيئة العامة للتمويل العقاري، بمعنى أن يتم تقدير قيمة العقار عند منح التمويل وفقاً للمعايير التي يصدرها المجلس المذكور، كذلك تصدر الهيئة قواعد واجراءات وشروط التحويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل إلى قيمة العقار أو الضمان المقدم حسب الأحوال، وتقدر قيمة العقار الضامن بمعرفة خبراء التقييم المفيدة اسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة لهذا الغرض بشرط الا يكون من العاملين لدى أي من اطراف عملية التمويل^(١).

بيد أن اعتماد المشرع المصري لهذه الطريقة يقودنا بالضرورة إلى التساؤل عن الكيفية التي يتم فيها تحويل النسبة المئوية إلى مبلغ نقدي محدد كمبلغ للتمويل؟ أن النسبة المئوية تعتمد على قيمة العقار، أو تكلفة المقولة بناء - ترميم - تحسين)، لذا فإن تحويل النسبة المئوية إلى مبلغ نقدي يمر في مرحلة التقييم العقاري التي يقوم بها خبير التقييم العقاري، لتحديد قيمة العقار، أو تكاليف البناء، أو الترميم، أو التحسين، لذا خص المشرع المصري خبراء التقييم العقاري بهذه العملية على أن يكون اسمه مقيدا في الجداول المعدة والمقررة لدى الهيئة العامة بشؤون التمويل العقاري بشرط أن لا يكون من العاملين لدى أحد أطراف عقد التمويل العقاري^(٢)، حتى لا يغالي طالب التمويل، أو البائع أو المقاول في قيمة العقار، أو تكاليف البناء، أو الترميم، أو التحسين، ومنعا كذلك من بخس الممول قيمة العقار، أو تكاليف البناء، أو الترميم، أو التحسين، فيلتزم بأداء

(١) راجع في ذلك نص المادة رقم (٤) من قانون التمويل العقاري والمعدلة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤، كذلك المادة رقم (٤) من اللائحة التنفيذية للقانون والمعدلة بالقرار رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

(٢) راجع في ذلك نص المادة رقم (٤) من قانون التمويل العقاري والمعدلة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤.

مهنته بكل موضوعية ونزاهة وعدم الانحياز لأي طرف من أطراف عقد التمويل العقاري^(١).

ومن الجدير بالذكر أن هناك قيوداً أخرى مفروضة على الموصول عند تنفيذ التزامه بمنح التمويل في قانون التمويل العقاري المصري إن عليه أن يتقيد بالحد الأقصى لمقدار التمويل بالنسبة إلى رأسماله ويبدو أن الحكمة من هذا القيد لا تقتصر على تقييد التزام الممول بمنح التمويل العقاري، وإنما لمنع استئثار أحد الأشخاص بمبلغ تمويل كبير يؤثر على رأس مال الممول، ومن ثم حرمان غيره من الأشخاص من الاستفادة من مزايا التمويل العقاري، فهذا القيد يؤدي إلى توسيع دائرة المستفيدين من التمويل العقاري^(٢).

والسؤال الذي يثار هنا كيف يتم تنفيذ التزام الممول؟، أو بعبارة أخرى إذا كان عقد التمويل العقاري مخصصاً لتمويل العقد العقاري بيع، أو مقاوله، فلمن يتم تسليم مبلغ النقود المخصص لتمويل عقد آخر؟

في القانون المصري، يعتبر عقد التمويل العقاري عقد ثلاثي الأطراف بنص القانون، لذا ذهب أغلب الفقه في مصر، إلى أن الممول يلتزم بتسليم مبلغ القرض للبايع أو المقاول^(٣)، وإن لم ينص القانون على ذلك إذ بعد نتيجة طبيعية لاعتبار عقد التمويل العقاري عقد ثلاثي الأطراف، وإلا كان دخوله عبناً لا فائدة منه.

(١) د. حسين جمعة، الموسوعة العقارية، مكتب الدراسات والاستشارات الهندسية. القاهرة عام ٢٠٠٨، ص ٤٠.

(٢) د. أيمن سعد سليم، مرجع سابق، ص ٨٣، كذلك انظر، د. نبيل إبراهيم سعد. الطبيعة القانونية لاتفاق التمويل العقاري، مرجع سابق، ص ٢٠.

(٣) د. قدرى عبد الفتاح الشهاوي، شرح قانون التمويل العقاري، مرجع سابق ص ٤٤، كذلك انظر، د. عبد الحكيم جمعة، دور التمويل العقاري، مرجع سابق ص ٧٨، كذلك انظر، د. حسين جمعة، الرهن والتمويل العقاري، مكتب الدراسات والاستشارات الهندسية، جمعية الحفاظ على الثروة العقارية والتنمية المصرية. القاهرة ٢٠٠٩، ص ٤١.

أما في فرنسا فإن قانون الاستهلاك الفرنسي قد نظم هذا الالتزام اقرر أنه بمجرد توقيع الممول على عقد التمويل العقاري يلتزم بدفع مبلغ القرض إلى المقرض، مع أنه يمكن للممول أن يدفع هذا المبلغ المقرض قبل إبرام العقد المراد تمويله^(١)، وعندئذ بعد عقد التمويل العقاري معلقا على شرط واقف هو إبرام العقد المراد تمويله^(٢).

وبلاحظ أن الممول يلتزم بدفع قيمة القرض أي التمويل المتفق عليه، وإن كان يساوي قيمة العملية المراد تمويلها كلها، حيث انه بصب الاصل و وفق القواعد العامة لا يوجد حد أقصى لمبلغ القرض ولكن هناك حد ادنى لهذا القرض وهو احدى عشر الف يورو اذا كان التمويل يهدف لعمليات بناء أو تحسين عقار يملكه المقرض^(٣).

ويحق للمقرض أن يتسلم مبلغ القرض، في الوقت الذي يختاره بشرط إلا يزيد هذا الوقت عن (١٥) يوما من تاريخ مطالبة المقرض، وذلك بعد تحقق الشرط الواقف المعلق عليه عند التمويل العقاري، وهو إبرام العقد المراد تمويله^(٤).

ويقع على عاتق طالب التمويل - المقرض عبء إثبات أنه طالب بالقرض وأن الممول امتنع عن دفعه رغم أحقيته له، ومن مفهوم المخالفة فإن الممول المقرض يتحمل

(١) د. أيمن سعد سليم، مرجع سابق، ص ٧٩ ، كذلك انظر، د. محمد بودالي، مرجع سابق ص ٦٠٠.

(٢) ويرى البعض من الفقهاء أن العقد معلق على شرط فاسخ هو عدم إبرام العقد. المراد تمويله، والعقد الأصلي المراد تمويله هو عقد معلق على شرط واقف هو إبرام عقد الائتمان العقاري د. أيمن سعد سليم مرجع سابق، ص ٧٢، كذلك انظر، د. نبيل ابراهيم سعد ملامح حماية المستهلك في مجال الائتمان في القانون الفرنسي، دراسة للقواعد الموضوعية والاجرائية، دار الجامعة الجديدة الاسكندرية، عام ٢٠٠٨، ص ٣٤ و ص ٣٥ ، كذلك انظر، د. ثروت عبد الحميد مرجع سابق، ص ١٠٣، كذلك انظر، د. محمد بودالي، مرجع سابق، ص ٦٠١ .

(٣) د. نبيل ابراهيم سعد، الطبيعة القانونية لاتفاق التمويل العقاري، مرجع سابق ص، كذلك انظر، د. أيمن سعد سليم، مرجع سابق، ص ٧٩.

(٤) د. أيمن سعد سليم، مرجع سابق، ص ٧٩.

عبء إثبات أدائه المبلغ قرض التمويل الطالب التمويل - المقترض^(١)، وإذا ما أبرم العقد المراد تمويله قبل إبرام عقد التمويل العقاري فإنه يبرم معلقا على شرط واقف هو الحصول على مبلغ القرض ويعد هذا الشرط منحقا إذا حصل المقترض على مبلغ القرض من الممول مما يمكنه من تنفيذ العملية العقارية المراد تمويلها، حيث توفير التمويل^(٢).

وإذا خالف الممول المقرض الأحكام أنفة الذكر فإنه يتعرض لعقوبة جنائية وهي الغرامة بالإضافة إلى المسؤولية المدنية^(٣).

المطلب الثاني

التزام الممول بإعلام المستثمر دورياً بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل العقاري

يسمى الالتزام بالإعلام التعاقدية إلى تنوير وتبصير المتعاقد غير المتخصص بالأمور الجوهرية التي تهمه، والتي يصعب عليه الإحاطة بها، أو الإلمام بمضمونها بمفرده^(٤)، ويتم في مرحلة تنفيذ العقد تطبيقاً ليندر في العقد، أو نص في القانون، وهو

(١) د. أيمن سعد سليم، مرجع سابق، ص ٥٠.

(٢) د. نبيل إبراهيم سعد، ملامح حماية المستهلك، مرجع سابق، ص ٣٤ وص ٣٥.

(٣) د. أيمن سعد سليم، مرجع سابق، ص ٨٠.

(٤) د. عدنان إبراهيم سرحان التزام المحترف بتزويد المستهلك بالمعلومات، بحث منشور في مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، العدد الثاني عام ٢٠٠٧، ص ٣٣١، ص ٣٣٢.

يتفق مع الالتزام بالإعلام قبل التعاقد في الغاية والهدف الذي يرمي إلى تحقيقه، إلا أنهما يختلفان في المرحلة التي يكون فيها ^(١).

فالحق في العلم الدوري ببعض البيانات المتعلقة بالدين، تعد من دواعي الحماية الواجبة لطالب التمويل، يلتزم السمول بالوفاء به في المواعيد المحددة ^(٢)، ويعتبر هذا الالتزام نتيجة طبيعية كون عقد التمويل العقاري من العقود مترامية التنفيذ وأن المقصود بالمعلومات، أو البيانات المتعلقة بعقد الصويل العقاري، في البيانات المهمة، من مثل قيمة الأقساط المدفوعة والمتبقي منها وقيمة التمويل المتبقي من المبلغ الكلي، الخ، وبعد إخطار طالب تحويل بهذه البيانات من الالتزامات الملقاة على عائق الممول بموجب عدد التمويل العقاري ^(٣).

وفي ضوء ذلك، يمكن أن نعد أن البيانات المتعلقة بعقد التمويل العقاري تشمل كل بيان يكون من شأنه التأثير على حقوق والتزامات طالب التمويل بشكل سلبي، أو إيجابي، فكل بيان يكون وفقاً للمعتاد ذا صلة بعملية التمويل العقاري سواء من حيث محله، أو نتائجه، بعد بيانا متعلقاً بعقد التمويل العقاري .

ومن الجدير بالذكر أن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ كان ينص في المادة رقم (٤٠) على التزام الممول بإعلام طالب التمويل شهرياً، ولكن بعد تعديل قانون التمويل العقاري بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤، فقد أصبح الممول ملتزماً بأبلاغ

(١) د. خالد جمال أحمد، الالتزام بالإعلام قبل التعاقد، دار النهضة العربية، القاهرة عام ٢٠٠٣، ص ١٠٣ و ص ١٤٤ .

(٢) د. محمد أبو زيد، حقوق والتزامات المستثمر إزاء الممول وفقاً لاتفاق التمويل العقاري، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة عين شمس العدد الثاني عام ٢٠٠٥، ص ٢٠٤ .

(٣) د. أيمن سعد سليم، مرجع سابق، ص ٨٦ .

المستثمر مرتين سنويا على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل وكذلك عند حدوث اي تعديل في هذه البيانات وذلك وفقا لما تحدده الهيئة وكذلك فقد حددت اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المصري في المادة (٥٧) المعدلة بقرار رئيس الجمهورية رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٥ على أن الممول ملتزم بإبلاغ المستثمر مرتين سنويا على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل وكذلك عند حدوث أي تعديل في هذه البيانات، وذلك كله وفقا لما يصدر به قرار من مجلس إدارة الهيئة بشأن الحد الأدنى للبيانات التي يتم إخطار المستثمر بها، حيث لم يشير المشرع في هذا التعديل لهذه البيانات، وبخلاف القانون القديم والذي كان قد أشار فيه لهذه البيانات، والتي أوردتها على سبيل المثال لا النصر، لأنها من السعة بشكل لا يمكن حصرها^(١).

من هنا فإن طبيعة التزامات الممول المالية تقتضي بالتزامه بضرورة إعلام طالب التمويل ببيانات ومعلومات تتصل بمبلغ التمويل لكي يتمكن من تحديد مركزه المالي وقدرته على إبرام تصرفات مالية أخرى .

أما عن كيفية تنفيذ هذا الالتزام، أو الشكل الذي يجب أن يتبعه الممول في إعلام طالب التمويل التعاقدية، فإن المشرع المصري، وعلى الرغم من نصه على الالتزام بالإعلام إلا أنه لم يحدد شكلاً خاصاً لتنفيذه، والواقع أنه لا طريقة خاصة لتنفيذ هذا الالتزام فيمكن تنفيذه بالكتابة، أو شفاهة، ولم ينص المشرع على هذا الالتزام في القوانين التي عالجت التمويل العقاري كنشاط وبالتالي لم ينظم كيفية تنفيذه.

(١) د. الصغير محمد مهدي ، مرجع سابق، ص ٤١٢ ، كذلك انظر في شأن البيانات نص المادة رقم (٥٧) من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري القديم.

لما في حالة إذا لم يقيم المدين - الممول - بتنفيذ التزامه بالإعلام أو إذا أصبح تنفيذ التزامه مستحيلًا بخطئه، أو إذا تأخر في تنفيذ التزامه، فإن مسؤولية الممول التعاقدية تتحقق، فلطالب التمويل أن يطلب فسخ العقد والتعويض إذا كان له مقتضى^(١).

أما المشرع المصري فإنه وإن نص على هذا الالتزام إلا أنه لم يبين جزاء الإخلال به، إلا أن الفقه يرى أنه لما كان الالتزام بالإعلام الملقى على عاتق الممول تجاه طالب التمويل، مقررًا لمصلحة الأخير، فإن من حقه أن يطالب بعدم نفاذ خاص بالبيانات، التي لم يخطر بها في مواجهته، وإن كان الأفضل أن يتدخل المشرع ليحدد جزاء الإخلال بهذا الالتزام بنص^(٢).

أما المشرع الفرنسي فقد نظم هذا الالتزام في قانون الاستهلاك. وحدد مضمونه وجزاء الإخلال به حيث قرر التزام الممول (المفرض) بإخطار المقترض دوريًا بقيمة التمويل ومصاريفه وفوائده، فإذا كان قسط التمويل مستحقًا شهريًا، فيجب على الممول أن يخطر المقترض شهريًا بمقدار القسط وفوائده ومصاريفه^(٣)، وذلك بهدف تمكين المقترض من تحديد مركزه المالي بشكل مستمر وبالتالي لا يتعثر في تنفيذ التزاماته^(٤)، كما أن طالب التمويل سيتأكد من خلاله من خصم الأقساط المدفوعة من قيمة التمويل العقاري، وتكاليفه المختلفة في إطار ما يسمى بالتكلفة الإجمالية الفعلية، وبما يشكل في النهاية حماية للمقترض العقاري، وبذلك فإن التزام الممول بإخطار المقترض ببيانات عقد

(١) د. عبد المجيد الحكيم، مصادر الالتزامات، مرجع سابق، ص ٤٠٥ - ٤٠٦.

(٢) د. أيمن سعد سليم، مرجع سابق، ص ٨٩.

(٣) د. أيمن سعد سليم، مرجع سابق، ص ٨٦، كذلك انظر، د. نبيل إبراهيم سعد. الطبيعة القانونية لاتفاق التمويل العقاري، مرجع سابق، ص ٢١.

(٤) د. نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص ٢٠.

التمويل العقاري هو التزام مستمر ودوري، إذ يجب عليه أن يخطر طالب التمويل بأي تغيير في شأن بيانات عقد التمويل العقاري^(١).

وقد أوجب القانون الفرنسي أن يكون الإخطار في شكل مكتوب وأن يكون واضحاً وليس فيه غموض، أو إبهام، أي يجب أن يكون مفهوماً، وباللغة التي يعرفها المقترض طالب التمويل. كما أن هذا الالتزام مفروض على عاتق الممول تجاه المقترض طالب التمويل وكفالاته^(٢)، ويترتب على مخالفة الممول المقترض لالتزامه بالإعلام فرض الغرامة عليه، كما يحق للمقترض طلب بطلان العقد، إذ أن هذه الحماية مقررة لمصلحته^(٣).

(١) د. أيمن سعد سليم، مرجع سابق، ص ٨٦ .

(٢) د. نبيل إبراهيم سعد، ملامح حماية المستهلك، مرجع سابق، ص ٣٤ .

(٣) د. أيمن سعد سليم مرجع سابق، ص ٨٧ .

الخاتمة

انتهيت بحمد الله وعونه من بحثي حماية المستهلك في عقود التمويل العقاري وقد خلصت الي بعض النتائج والتوصيات .

النتائج :

١ - النتائج يعد التمويل العقاري نشاطاً اقتصادياً يُعنى بتدبير السيولة النقدية من قبل المؤسسات المالية المرخصة لتغطية نفقات تملك أو بناء أو ترميم عقار، بصورة قرض نقدي طويل الأجل بضمان العقار، وما عقد التمويل العقاري إلا الأداة القانونية لتحقيق ذلك .

٢ - يعد عقد التمويل العقاري عقد ائتمان بصورة قرض مبلغ من النقود بهدف تمويل عقد آخر وارد على شراء أو بناء عقار أو ترميمه أو تحسينه، مع التزام طالب التمويل برده على شكل أقساط شهرية لمدة طويلة، مع تقديم التأمينات الضامنة لمبلغ التمويل

٣ - يتمتع عقد التمويل العقاري بخصائص تميزه عن غيره أهمها: أنه عقد ائتمان وعقد فوري ذو التنفيذ المتتابع، كما أنه عقد إذعان واستهلاك

٤ - لم يضع المشرع المصري النصوص القانونية الكافية لحماية الطرف الضعيف المستهلك في عقد التمويل العقاري مما اضطرنا إلى العودة إلى القواعد العامة لتقرير ما يمكن تقريره من هذه الحماية، بخلاف المشرع الفرنسي الذي قرر حماية فعالة للمستهلك ابتداءً من مرحلة تكوين العقد إلى مرحلة نفاذه إلى قيام الترابط بين عقد التمويل العقاري والعقد الرئيس.

التوصيات :

- ١ - ضرورة وضع نصوص قانونية صريحة لحماية المستهلك تقضي ببطلان كافة الشروط التعسفية لحماية المستهلك الطرف الأضعف عقد التمويل العقاري .
- ٢ - وضع عقوبات علي الممول في حالة عدم علانية اتفاق التمويل العقاري .
- ٣ - ضرورة وضع نصوص قانونية تقضي بوجوب إخطار المقترض ببيانات عقد التمويل العقاري بشكل مستمر ودوري، إذ يجب علي الممول أن يخطر طالب التمويل بأي تغيير في شأن بيانات عقد التمويل العقاري.

الحمد لله الذي هدانا لهذا ، وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله

تم بحمد الله

قائمة المصادر والمراجع

أولاً : المعاجم

- ١- الشيخ الإمام محمد بن أبي بكر عبد القادر الرازي معجم مختار الصحاح، المطابع الأميرية، القاهرة، ط١، عام ١٩٩٦
- ٢- المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، القاهرة، عام ١٩٩٤، ج ٢ .
- ٣- ابن منظور الأنصاري، لسان العرب، مادة عقر. ج ٤ .

ثانياً : المراجع العامة

- ١- د. إسماعيل عائم النظرية العامة للالتزام الجزء الأول، مصادر الالتزام عام ١٩٦٨ .
- ٢- د. انور سلطان، مصادر الالتزام، دار المطبوعات الجامعية، جامعة الإسكندرية عام ١٩٨٨ .
- ٣- د. جعفر الفضلي الوجيز في العقود المدنية، العاتك لصناعة الكتب، دون تاريخ .
- ٤- د. حسين عامر، القوة الملزمة للعقد، الطبعة الأولى، مطبعة مصر القاهرة عام ١٩٤٩ .
- ٥- د. خالد جمال أحمد، الالتزام بالإعلام قبل التعاقد، دار النهضة العربية، القاهرة عام ٢٠٠٣ .
- ٦- د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، الالتزامات، المجلد الأول نظرية العقد والإرادة المنفردة، مطبعة السلام، الطبعة الرابعة القاهرة عام ١٩٨٧ .

٧- د. السيد محمد السيد عمران، حماية المستهلك أثناء تكوين العقد، منشأة المعارف الإسكندرية عام ١٩٨٦ .

٨- د. عامر قاسم أحمد القيسي، الحماية القانونية للمستهلك، دراسة في القانون المدني والمقارن، دار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، عام ٢٠٠٢ .

٩- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني والجزء الخامس، العقود التي تقل على الملكية، المجلد الثاني، دار احياء التراث العربية بيروت، لبنان .

- نظرية العقد الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت عام ١٩٨٨ .

- د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السابع دار النهضة العربية القاهرة عام ١٩٩٠ .

١٠- د. عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني العراقي ، مصادر الالتزامات، الجزء الأول ، شركة الطبع والنشر الأهلية ،بغداد عام ١٩٦٩ .

١١- د. عصام أنور سليم، قانون العمل، منشأة المعارف الإسكندرية، عام ١٩٩٩ .

١٢- د. محسن عبد الحميد ابراهيم البيه مشكلتان متعلقتان بالقبول: السكوت والاذعان دار النهضة العربية، عام ١٩٨٥ .

١٣- د. محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام الجزء الأول مصادر الالتزام دار الجامعة الجديدة، ٢٠١٧ .

١٤- د. محمد عبد الظاهر حسين، الجوانب القانونية للمرحلة السابقة على التعاقد المؤسسة الفنية، القاهرة، عام ٢٠٠١ .

١٥- د. مصطفى أحمد أبو عمرو، مصادر الالتزام. مطبعة جامعة طنطا، دون تاريخ.

١٦- د. نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للالتزامات، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية عام ٢٠١٧ .

١٧- د. نزيه محمد الصادق المهدي الالتزام قبل التعاقدى بالإدلاء بالبيانات المضللة بالعقد وتطبيقاته على بعض أنواع العقود دراسة القهوة قضائية مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، عام ١٩٨٢ .

ثالثاً : المراجع الخاصة

١- د. احمد شرف الدين الجوانب القانونية للتمويل العقاري (التجربة المصرية)، كلية الحقوق جامعة عين شمس عام ٢٠٠٧ .

٢- د. أنور طلبه، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث. الإسكندرية عام ٢٠٠٤ .

٣- د. أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، عام ٢٠٠٥ .

٤- د. ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، عام ٢٠٠٧ .

٥- د. حسين جمعة، الموسوعة العقارية، مكتب الدراسات والاستشارات الهندسية. القاهرة عام ٢٠٠٨ .

- د. حسين جمعة، الرهن والتمويل العقاري، مكتب الدراسات والاستشارات الهندسية، جمعية الحفاظ على الثروة العقارية والتنمية المصارىة. القاهرة ٢٠٠٩ .

- ٦- د. عبد المولى محمد مرسى، شرح قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، دار النهضة العربية، القاهرة، عام ٢٠٠٩ .
- ٧- د. قدرى عبد الفتاح الشهاوى، موسوعة التمويل العقاري، دار النهضة العربية القاهرة علم ٢٠٠١ .
- ٨- د. محمد أبو زيد، اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية ، المنار للطباعة ، ٢٠٠٥ .
- ٩- د. ممدوح محمد خيرى هشام، التأمين العيني في قانون التمويل العقاري الجديد رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بدون ناشر، عام ٢٠٠٢ .
- ١٠- د. نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري، دراسة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة عام ٢٠١٢ .
- ملامح حماية المستهلك في مجال الائتمان في القانون الفرنسي، دراسة للقواعد الموضوعية والاجرائية، دار الجامعة الجديدة الاسكندرية، عام ٢٠٠٨ .

رابعاً : الرسائل العلمية

- ١- د. أحمد سعيد أحمد إل عبدان الشهراني، النظام القانوني لعقد التمويل العقاري، رسالة دكتوراه جامعة القاهرة عام ٢٠١٢ .
- ٢- سلمان براك وايح الجميلي المفاوضات العقدية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة النهرين، عام ١٩٩٨ .
- ٣- د. الصغير محمد مهدي النظام القانوني للتمويل العقاري، دراسة مقارنة في القانون المدني، رسالة دكتوراه مقدمة لكلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، وقد تسم طبعها لدى دار الجامعة الجديدة، عام ٢٠١٢ .

- ٤- د. نبيلة إسماعيل رسلان النظرية العامة للعلاقات الثلاثية في القانون المدني المصري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة طنطا، عام ١٩٨٨ .

خامساً : الأبحاث العلمية

- ١- د. أحمد السعيد الزقرد مشكلات التمويل العقاري في القانون المصري، بحث مقدم لمؤتمر المشكلة العقارية بين الواقع الاقتصادي والتطبيق القانوني، كلية الحقوق الجامعة الإسكندرية ٢٦-٢٧ أكتوبر عام ٢٠٠٨ .
- ٢- د. صبري حمد خاطر، قطع المفاوضات العثدية ، بحث منشور فى مجلة النهرين للحقوق ، المجلد الأول ، العدد الثالث ، عام ١٩٩٧ .
- ٣- د. عبد الحكيم جمعه، دور التمويل العقاري في تنشيط سوق العقارات وحل مشكلة الإسكان، ملحق جريدة الأهرام الاقتصادي، العدد ٢٤٤ يناير عام ٢٠٠٨ .
- ٤- د. عدنان ابراهيم سرحان التزام المحترف بتزويد المستهلك بالمعلومات، بحث منشور في مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، العدد الثاني عام ٢٠٠٧ .
- ٥- علي نجم القواعد التي تحكم نشاط التمويل العقاري في البنوك المصرية وكيفية تفعيلها، مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري، جامعة الأزهر - مركز صالح عبد الله كامل للاقتصاد الإسلامي، الجمعية المصرية لمثماني الأملاك العقارية في الفترة ٢٥-٢٦/٦/٢٠٠٢ .
- ٦- د. محمد أبو زيد، حقوق والتزامات المستثمر إزاء الممول وفقاً لاتفاق التمويل العقاري، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة عين شمس العدد الثاني عام ٢٠٠٥ .

سادساً : مواقع إلكترونية

١- د. أحمد رجاي انيس السوق العقارية وأسس التقييم، منشور على الموقع

الالكتروني للتمويل العقاري www.mf.gov.eg.

٢- الموقع الالكتروني لشركة التمويل <http://tamweeleg.com>.

٣- د. هاله السعيد، محاضره في المعهد المصرفي المصري، منشورة على الموقع

الالكتروني www.ebi.gov.cy.