

خصوصية التنفيذ على العقار في ظل قانون

التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

**Privacy of execution on real estate under the
Real Estate Finance Law No. 148 of 2001**

بحث مقدم الى المؤتمر الدولي السنوي الرابع والعشرون

لللبنة الحقوق جامعة المنصورة

الجوانب القانونية والاقتصادية للاستثمار العقاري

**Legal and economic aspects of real
estate investment**

إعداد

د/ احمد رجب واصل

دكتوراه في قانون المرافعات

كلية الحقوق_ جامعة المنصورة

Dr.Ahmed Rajab Wasel

PhD in pleadings law

Faculty of Law_ Mansoura University

خصوصية التنفيذ على العقار في ظل قانون

التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

ملخص البحث

حاول المشرع تحقيق التوازن في العلاقة بين الممول والمستثمر، باستحداث أحكام وإجراءات سريعة، للتنفيذ على العقار الضامن، لكي يتجنب الممول الإجراءات الطويلة المقررة في القواعد العامة في قانون المرافعات، فوضع المشرع حالات وردت على سبيل الحصر، يجب أن تتوفر إحداها، لكي ينشأ حق الممول في القيام بالبدء في اتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار المنصوص عليها في قانون التمويل العقاري في مواجهة المستثمر، منها أن مقدمات التنفيذ على العقار، وفقا لأحكام قانون التمويل العقاري، تبدأ قبل حصول الممول على السند التنفيذي ذاته، بل إن مجرد الحصول على السند التنفيذي، يعد مقدمة من مقدمات التنفيذ على العقار، وفقا لهذا القانون، وذلك بالمخالفة للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، والتي تفترض لبدء اتخاذ إجراءات مقدمات التنفيذ أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي. وكذلك إعفاء معاوني التنفيذ من مباشرة إجراءات التنفيذ، وتعيين الوكيل العقاري لمباشرة إجراءات التنفيذ، كما أسند المشرع مهمة توزيع حصيلة التنفيذ إلى قاضي التنفيذ، أيا كانت الحالة التي عليها إجراءات التنفيذ، وبذلك يكون المشرع قد ألغى عدة مراحل للتنفيذ منصوص عليها في قانون المرافعات هي مرحلة التوزيع الاتفاقي والقائمة المؤقتة والتسوية الودية والتسوية النهائية. لذا يجب النص صراحة على عدم تقديم اعتراض على شروط البيع، وتعديل نص المادة ٢٠ من قانون التمويل العقاري، كي يتم تأجيل البيع إذا لم يتقدم احد للمزايدة، أو إذا كان الثمن المعروض غير كاف للوفاء بمستحقات الممول، مع ضرورة تنظيم الاختلاف الذي قد ينشأ بين الممول والمستثمر حول كفاية الضمان المطلوب تقديمه من المستثمر.

Abstract

The legislator has tried to achieve a balance in the relationship between the financier and the investor, by introducing expedited provisions and procedures for execution on the secured property, so that the financier can avoid the lengthy procedures stipulated in the general rules of the Code of Civil Procedure. The legislator has set out cases that are mentioned exclusively, one of which must be present, in order for the financier's right to initiate execution procedures on the property stipulated in the Real Estate Finance Law against the investor to arise. Among these cases is that the preliminaries for execution on the property, according to the provisions of the Real Estate Finance Law, begin before the financier obtains the executive instrument itself. In fact, merely obtaining the executive instrument is considered a preliminaries for execution on the property, according to this law, in violation of the general rules contained in the Civil and Commercial Procedure Law, which assume that in order to initiate execution procedures, the creditor must have an executive instrument in his possession. The law also exempts enforcement assistants from initiating enforcement procedures, and appoints a real estate agent to conduct the enforcement procedures. The legislator also assigned the task of distributing the proceeds of enforcement to the enforcement judge,

regardless of the status of the enforcement procedures. Thus, the legislator has abolished several stages of enforcement stipulated in the Code of Civil Procedure, namely the agreed-upon distribution stage, the provisional list, the amicable settlement, and the final settlement. Therefore, it is necessary to explicitly stipulate that no objection may be filed to the terms of the sale, and to amend Article 20 of the Real Estate Finance Law to postpone the sale if no one bids, or if the offered price is insufficient to meet the financier's dues. It is also necessary to regulate any disagreement that may arise between the financier and the investor regarding the sufficiency of the guarantee required from the investor.

المقدمة

تعتبر مرحلة تنفيذ الالتزامات هي المرحلة الأساسية التي ينبغي عليها استقرار المراكز القانونية للأفراد في معاملاتهم المالية، ومن ثم ازدهار الاقتصاد القومي للدولة. ولما كان الأصل في التنفيذ أنه يتم طوعية واختياراً من تلقاء نفس المدين، فإذا تقاعس المدين عن التنفيذ اختياراً وامتنع عن الوفاء بدينه، فهنا يجب أن تدخل الدولة في هذه الحالة لحماية لحق الدائن، بإجبار المدين على التنفيذ، بما تملكه من سلطة وقوة تمكنها من ذلك، ويتم ذلك تحت رقابة القضاء، وهو ما يسمى بقواعد التنفيذ الجبري على المنقولات وعلى العقارات.

ونظراً لأهمية موضوع الاستثمار العقاري الذي فرض نفسه على الاقتصاد القومي، وحاز انتشاراً واسعاً، لارتباطه داخلياً بأحد أهم المقومات الأساسية لحياة الإنسان وهو السكن، لذا أصدر المشرع المصري قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، لتنظيم موضوعات التمويل العقاري، بهدف تحقيق تنمية وتشجيع الاستثمار العقاري وتنظيمه، وفي المقابل، توفير الضمانات الكافية لحماية حقوق الممول في مواجهة المستثمر، وهو ما دفع المشرع لوضع قواعد خاصة بالتنفيذ الجبري على العقارات محل الاستثمار، لتسهيل إجراءات التنفيذ وحصول الممول على مستحقته بصورة سريعة، دون إهدار لحقوق المستثمر، وهو ما سنتناوله في هذا البحث.

موضوع البحث:

عندما أصدر المشرع قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، استحدث في الباب الرابع من هذا القانون نظاماً جديداً للتنفيذ على العقار، خالف في أجزاء منه

القواعد العامة المستقرة في قانون المرافعات، وذلك من أجل تحقيق أهداف قانون التمويل العقاري.

لذا وجب تسليط الضوء على نظام التنفيذ على العقار المنصوص عليه في قانون التمويل العقاري، لتبيان مدى التيسيرات التي وضعها المشرع المصري لضمان استيفاء المقرض لحقه، والوقوف على الخصوصية التي أضفاها المشرع المصري على هذا النظام المستحدث، والتي تتناسب مع أهمية هذا الموضوع، وهو موضوع هذا البحث.

مشكلة البحث:

تدور مشكلة البحث حول مدى تحقيق قواعد التنفيذ الجبري في قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ للتوازن الذي اراده المشرع بين حق الممول في استيفاء حقه في اسرع وقت ممكن، من ناحية، وحق المستثمر في عدم تعسف الممول عند اتخاذ اجراءات التنفيذ ضده، من ناحية اخرى.

وكذلك الوقوف على مدى خصوصية اجراءات التنفيذ الجبري على العقار في ظل قانون التمويل العقاري، ومدى كفايتها، لجعل التنفيذ أكثر بساطة وسرعة وأقل نفقات من ذي قبل، وهو ما سيتناوله هذا البحث.

اهمية البحث:

تكمن أهمية البحث في القاء الضوء على دور قواعد التنفيذ الجبري وفقا لقانون التمويل العقاري، في تسير اجراءات التنفيذ وسرعة انتهائها، مقارنة بإجراءات التنفيذ العامة الواردة في قانون المرافعات.

وكذلك ابراز القواعد الخاصة للتنفيذ على العقار وفقا لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية، بداية من الحصول على السند التنفيذي، ومرورا بإجراءات الحجز على العقار، وحتى توزيع حصيلة التنفيذ، وحصول الدائن على حقه.

منهجية وخطّة البحث:

اتبع الباحث المنهج التحليلي الوصفي، لتحليل المعلومات والنصوص القانونية والاحكام القضائية، الخاصة بما استحدثه المشرع من قواعد للتنفيذ الجبري على العقار في قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، ولائحته التنفيذية، للوصول الى وصف دقيق لمشكلة البحث، وتقديم اجابات للتساؤلات والافتراضات التي يطرحها هذا البحث، ومن ثم استخلاص النتائج وتقديم التوصيات والاقتراحات. لذلك سنتناول موضوع البحث في المبحثين التاليين:

المبحث الأول: الحجز على العقار في قانون التمويل العقاري.

المطلب الأول: مقدمات التنفيذ.

المطلب الثاني: : إجراءات الحجز على العقار.

المبحث الثاني: إجراءات بيع العقار وآليات وقف التنفيذ.

المطلب الاول: إجراءات بيع العقار.

المطلب الثاني: ايقاع البيع وآليات وقف التنفيذ علي العقار.

المبحث الأول

الحجز على العقار في قانون التمويل العقاري

تمهيد وتقسيم:

يحتل التمويل العقاري مكانة هامة لدى كافة الأنظمة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية لمختلف الدول، كونه له دور جوهري في تنمية وتطوير مجموعة من القطاعات، لا سيما قطاع الاستثمار العقاري، إذ بدونه لا يمكن إقامة المنشآت والمشاريع الاقتصادية والاستثمارية، فقد امس للتمويل العقاري أهمية كبيرة بالنظر إلى التطور الاقتصادي والتكنولوجي من خلال قدرته على توفير الأموال، وممارسة الأنشطة الإنتاجية، وتلبية مختلف احتياجات الأفراد^(١).

ويعتبر التمويل العقاري الوجهة الأساسية لتشجيع الاستثمار العقاري، وتحقيق النمو الاقتصادي والاجتماعي في المجتمع، إذ بدأت العديد من الدول العربية منها مصر في استخدام الاستثمار في المجال العقاري، فصدر المشرع المصري القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، بشأن تنظيم التمويل العقاري، ووضع قواعد خاصة بالتنفيذ على العقار في ظل قانون التمويل العقاري، في محاولة من المشرع المصري لتسهيل اجراءات التنفيذ على العقار، مما يتناسب مع خصوصية التمويل والاستثمار العقاري. وتبدأ هذه الإجراءات بالحجز على العقار الضامن، إذا تقاعس المستثمر عن السداد، ويسبق هذا

(١) صويلح جهينة، محبوب لنده: التمويل العقاري، رسالة للحصول على درجة الماجستير، جامعة ٨ ماي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ٢٠٢٢، ٢٠٢٣، ص ١.

الحجز مقدمات التنفيذ حتي لا يتفاجأ المستثمر بإجراءات التنفيذ، لذلك سينقسم هذا
المبحث الى مطلبين:

المطلب الأول: مقدمات التنفيذ على العقار.

المطلب الثاني: اجراءات الحجز على العقار.

المطلب الأول

مقدمات التنفيذ على العقار

قبل أن نتناول مقدمات التنفيذ على عقار المستثمر أي العقار الضامن، سنتناول
في البند الاول: مفهوم التمويل العقاري، ثم السند التنفيذي في البند الثاني، وأخيرا مقدمات
التنفيذ في البند الثالث، كالاتي:

اولاً: مفهوم التمويل العقاري:

يعرف التمويل العقاري بوصفه نشاطا اقتصاديا على أنه: "حاجة الفرد أو
المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء أو بناء عقار، فهنا يلجأ هذا الفرد أو غيره والمسمى
بـ "طالب التمويل" إلى مؤسسة مالية أو بنك وغيرها من جهات الأخرى التي تقوم بعملية
التمويل فيقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل المتفق عليه.

وقد قام المشرع المصري بتبني قانون خاص بالتمويل العقاري، رقم ١٤٨ لسنة
٢٠٠١ وعرف التمويل العقاري على أنه: يكون الإقراض العقاري لغرض شراء مسكن

خاص بموجب اتفاق بين المقرض والمقترض وبائع العقار طبقا للنموذج الذي يصدر به قرار من الوزير المختص^(١).

حيث الكثير من التعريفات قد خلطت بين تعريف التمويل العقاري بوصفه اتفاقا وبوصفه نشاطا، وبتعريفه كذلك على أنه تصرف قانوني مركب، تلتزم بمقتضاه إحدى جهات التمويل، إذ توجد انتقادات لكل من هذه التعاريف، وفي كل القوانين المتعلقة بالعقارات يقوم المشرع بحماية الطرف الضعيف وذلك بتنظيمه العقود المتعلقة والمرتبطة بالائتمان تنظيما دقيقا وواضحاً وتحديد التزامات الأطراف فيه بهدف تحقيق التعادل بينهما^(٢).

والتمويل العقاري هو عبارة عن قرض طويل الأجل يمنح مقابل رهن العقار، إذ يقوم البنك أو المؤسسات المالية بالاحتفاظ بصك حيازة العقار، إلى أن يقوم طالب التمويل بسداد قيمة القرض العقاري كاملا، وبعدها يتم نقل الملكية له.

ثانيا: السند التنفيذي

بداية لا يتم مباشرة اجراءات التنفيذ الا بموجب صورة من السند التنفيذي عليها صيغة التنفيذ التالية "على الجهة التي يناط بها التنفيذ ان تبادر اليه متى طلب منه وعلى

(١) المادة (٦) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن اصدار قانون التمويل العقاري.

(٢) وعرفه القانون الفرنسي أنه النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة، وذلك لغاية منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن أو القيام بأعمال البناء لعقارات مخصصة لتملكها، وذلك من قبل الأفراد أو منح قروض للشركات العاملة في مجال السكن ذات الإيجارات المعتدلة. انظر: صويلح جهينة، محبوب لنده: التمويل العقاري، رسالة للحصول على درجة الماجستير، جامعة ٨ ماي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ٢٠٢٢، ٢٠٢٣، ص ١٢.

السلطات المختصة ان تعين على اجرائه ولو باستعمال القوة متى طلب اليه ذلك^(١). والصيغة التنفيذية مجرد أمر صادر من الدولة الى الجهة المنوط بها التنفيذ في المبادرة باتخاذ إجراءاته والى السلطات المختصة بالمعونة على التنفيذ ولو باستعمال القوة متى طلب منهم ذلك^(٢).

وهو ما اكدته محكمة النقض المصرية في العديد من احكامها، التي تقرر بأنه طبقا للمادة ٢٨٠ مرافعات لا يجوز التنفيذ الجبري الا بسند تنفيذي اقتضاء لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الاداء، وان يكون السند التنفيذي دالا بذاته على توافر هذه الشروط فيه، فاذا تخلف في الحق احد هذه الشروط، فانه لا يجوز التنفيذ لاقتضائه، وكل اجراء يتخذ في سبيل التنفيذ يكون باطلا^(٣).

وقد أسبغت المادة (١/٢٨٠) من قانون المرافعات صراحة صفة السندات التنفيذية على المحررات الموثقة، والاوراق الاخرى التي يعطيها القانون هذه الصفة، والى جانب قانون المرافعات الذي اعترف بصفة السند التنفيذي لهذه الاوراق الاخرى، فقد نصت كذلك العديد من القوانين الاخرى صراحة بذلك، ومن هذه القوانين قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، حيث اعطي المشرع المحررات الموثقة في مجال التمويل العقاري، امكانية تزييلها بالصيغة التنفيذية، نظرا لأهمية دور التمويل

(١) الفقرة الثانية من المادة (٢٨٠) من قانون المرافعات.

(٢) د. محمد كمال سالم: السندات التنفيذية غير القضائية في مجال الالتزامات والمنازعات التجارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، ص ١٠٠٢.

(٣) طعن نقض رقم ٥٧٩٤ لسنة ٧٦ قضائية بجلسة ٢٠١٠/٥/١١، طعن نقض رقم ١٩٧ لسنة ٧٥ قضائية الصادر بجلسة ٢٠٠٦/٦/١٣، طعن نقض رقم ٥٩٥٥ لسنة ٧٥ قضائية الصادر بجلسة ٢٠٠٦/١٢/٩.

العقاري للاستثمار لأغراض السكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري^(١).

وبناء على ذلك، اعطى المشرع للممول الحق في طلب وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل، من قاضي التنفيذ، ليباشر اجراءات التنفيذ الجبري به على العقار، اذا تقاعس المستثمر عن سداد المبالغ الملتزم بها. وهو ما جاءت به المادة (١٣) من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ التي تنص على أنه "مع عدم الإخلال بأحكام المادتين (٣٥) و(٣٧) من هذا القانون إذا انقضت المدة المحددة بالإنداز دون قيام المستثمر بالوفاء أو بتقديم الضمان، كان ملتزمًا بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقًا لاتفاق التمويل العقاري. ويكون للممول في هذه الحالة أن يطلب من قاضي التنفيذ الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل والأمر بالحجز على العقار الضامن تمهيدًا لبيعه وذلك بعد إعلان المستثمر قانونًا لسماع أقواله".

وباكتساب اتفاق التمويل صفة السند التنفيذي، يستطيع الممول أن ينفذ به دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي بالحق المراد اقتضائه، ومن ثم يكون للممول في حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضى ثلاثين يومًا من تاريخ استحقاقها، أن ينذر المستثمر بالوفاء وذلك خلال ستين يومًا على الأقل من تاريخ الإنذار^(٢).

(١) د. محمد كمال سالم: السندات التنفيذية غير القضائية في مجال الالتزامات والمنازعات التجارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، ص ١٠٠١.

(٢) ألزم قانون التمويل العقاري صراحة الأطراف بإثبات تاريخ اتفاق التمويل وتوثيق اتفاق التمويل بالشهر العقاري بالشكل الرسمي العام أو التصديق عليه بحسب الأحوال ووضع الصيغة التنفيذية عليه، وبذا يكون اتفاق التمويل العقاري من المحررات الموثقة والتي تعتبر في مفهوم المادة ٢٨٠ مرافعات، سندًا تنفيذيًا. انظر: د. محمد كمال سالم: السندات التنفيذية غير القضائية، المرجع السابق، ص ١٠٢١.

ورغم ذلك، يعد وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل بمعرفة قاضي التنفيذ، خروجاً على القاعدة العامة في تحديد المختص بوضعها، فقام كتاب المحكمة التي أصدرت الحكم أو الأمر أو التي صدقت على محضر الصلح هي المختصة بذلك، في حين أن المشرع عهد بهذا الاختصاص لقاضي التنفيذ، مبرراً ذلك الخروج بأن الأمر يتعلق هنا بسند تنفيذي لم يصدر عن المحاكم، وإنما سمح المشرع بتكوينه خارج مجلس القضاء^(١).

ثالثاً: مقدمات التنفيذ على العقار الضامن:

وفقاً للقواعد العامة في قانون المرافعات، مقدمات التنفيذ الجبري هي واقعة إجرائية قائمة بذاتها، ولاحقه على وجود السند التنفيذي، وسابقة على تنفيذه جبراً، ومستقلة عنه. وهي مرحلة ضرورية لكيلا يكون التنفيذ الجبري مفاجئاً للمدين مفاجأة موضوعية، أو مفاجأة زمنية. أو هما معاً بحسب الأحوال، وهو ما نصت عليه المادة 281 مرافعات على أنه: "يجب أن يسبق التنفيذ إعلان السند التنفيذي لشخص المدين ويجب أن يشتمل هذا الإعلان على تكليف المدين بالوفاء، وبيان المطلوب، وتعيين موطن مختار لطالب التنفيذ في البلدة التي بها مقر محكمة التنفيذ المختصة..."^(٢).

(١) د. علي بركات: التنفيذ على العقارات طبقاً لقانون التمويل العقاري، دار النهضة العربية، ٢٠٠٦، ص ١٠.

(٢) باتخاذ مقدمات التنفيذ، لا يعتبر التنفيذ الجبري قد بدء، لأنها ليست من إجراءاته، إنما يبدأ التنفيذ ببدء إجراءات. ويعتبر اتخاذ مقدمات التنفيذ مرة واحدة، كافٍ لكي يباشر التنفيذ الجبري عدة مرات متعاصرة أو متعاقبة على أموال المدين، حتى تنقضي القوة التنفيذية لسند التنفيذ. انظر: د. أحمد محمد أحمد حشيش: مبادئ التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية للنشر، ٢٠١٦، ص ١٦.

ولكيلا يكون التنفيذ الجبري مفاجئاً للمدين مفاجأة زمانية، نصت المادة 286 مرافعات على أنه: "ولا يجوز إجراء التنفيذ إلا بعد مضي يوم على الأقل من إعلان السند التنفيذي".

أما مقدمات التنفيذ في قانون التمويل العقاري، فهي تختلف عن التي في قانون المرافعات، فهي تبدأ قبل صدور السند التنفيذي، كما جاء في المادة (١٢) من قانون التمويل العقاري التي تنص على أنه: "للممول في حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضي ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاقها، أو عند ثبوت نقص مغل بضمان الممول لقيمة العقار بفعل أو إهمال المستثمر أو شاغل العقار بحكم قضائي واجب النفاذ، أن ينذر المستثمر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال، وذلك خلال ستين يوماً على الأقل من تاريخ الإنذار".

وكذلك ما جاء في المادة ١٣ من قانون التمويل العقاري، التي تطلب من الممول انذار المستثمر بالوفاء أو تقديم ضمان، قبل طلب صدور السند التنفيذي، وإعلان المستثمر بذلك، وهو ما نصت عليه المادة (١٣) من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ التي تنص على أنه "... إذا انقضت المدة المحددة بالإنذار دون قيام المستثمر بالوفاء أو بتقديم الضمان، كان ملتزماً بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لاتفاق التمويل العقاري ويكون للممول في هذه الحالة أن يطلب من قاضي التنفيذ الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل والأمر بالحجز على العقار الضامن تمهيداً لبيعه وذلك بعد إعلان المستثمر قانوناً لسماع أقواله".

وهو ما أكدته المادة ١٧ من اللائحة التنفيذية لهذا القانون التي تنص على أنه "لا يجوز للممول البدء في إجراءات التنفيذ على العقار الضامن إلا بعد إنذار المستثمر على يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال...." ^(١).

وبعد وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل، يقوم الممول بإعلانه إلى المستثمر، مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوماً، كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقاري المختص، للتأشير به بغير رسوم خلال مدة لا تجاوز أسبوعاً على هامش قيد الضمان العقاري مع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار والى حائزه، وإلا كان التكليف بالوفاء غير نافذ فى حقهم، ويقوم التأشير بالسند التنفيذي فى مكتب الشهر العقاري مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية ^(٢).

يتضح مما سبق أن مقدمات التنفيذ على العقار وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري تبدأ قبل حصول الممول على السند التنفيذي ذاته، بل إن الحصول على السند التنفيذي ذاته يعد مقدمة من مقدمات التنفيذ على العقار، وذلك بالمخالفة للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، والتي تفترض لبدء اتخاذ إجراءات مقدمات التنفيذ أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي أوجب المشرع قبل وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل العقاري إعلان الممول للمستثمر إعلاناً قانونياً لسماع أقواله.

(١) المادة ١٧ من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

(٢) المادتين ١٤، ١٥ من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

المطلب الثاني

إجراءات الحجز على العقار الضامن

بعد حصول الممول على الصيغة التنفيذية، وقيامه بمقدمات التنفيذ السالف ذكرها، تناول المشرع اجراءات الحجز على العقار الضامن بعدة اجراءات تتضمن: أولاً: اعلان المستثمر بالصيغة التنفيذية، وكل صاحب حق على العقار، وكذلك اعلان الشهر العقاري الذي يقع فيه العقار محل التنفيذ، مع التأشير به في الشهر العقاري، لكي يعتبر العقار محجوزاً من تاريخ هذا التأشير، وهو ما سنتناوله في البنود الثلاثة التالية:

أولاً: اعلان المستثمر وأصحاب الحقوق المقيدة على العقار بالسند التنفيذي:

وفقاً للقواعد العامة في قانون المرافعات يجب إعلان السند التنفيذي للمدين، حتى لا يباغته الدائن بالحجز على امواله للتنفيذ عليها، وهو ما قد يضر بمصالح وسمعة المدين التجارية، لا سيما ان كان المدين ممن له نشاط تجاري واسع، ومن ناحية أخرى، يؤدي اعلان المدين بالسند التنفيذي الى اعطائه الفرصة للتنفيذ اختياراً، في المدة المحددة، قبل البدء في إجراءات الحجز على امواله وبيعها^(١).

وكذلك في قانون التمويل العقاري، يجب على الممول اعلان المستثمر برغبته في البدء في التنفيذ، وقد تناول المشرع في المادة ١٤ من قانون التمويل العقاري، بداية

(١) وهو ما نصت عليه المادة ٢٨١ مرافعات على أنه: "يجب أن يسبق التنفيذ إعلان السند التنفيذي لشخص المدين ويجب أن يشتمل هذا الإعلان على تكليف المدين بالوفاء، وبيان المطلوب". انظر: د. احمد محمد احمد حشيش: مبادئ التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية للنشر، ٢٠١٦، ص ١٦ وما بعدها.

إجراءات الحجز على العقار الضامن، عند تقاعس المستثمر عن سداد المبالغ الملتزم بها للممول اختياراً، بناء على اتفاق التمويل العقاري، فجاء بها: "يقوم الممول، بعد وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل، بإعلانه إلى المستثمر، مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوماً، مع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وإلى حائزه وإلا كان التكليف بالوفاء غير نافذ في حقهم".

ونظراً لطبيعة محل التنفيذ هنا وهو العقار، فلا يكفي إعلان المستثمر فقط، لأن طبيعة العقارات قد تتضمن حقوق عينية أخرى مقيدة به، لذلك يجب إعلان كل الدائنين وكل من له حق على هذا العقار، فلا يبدأ التنفيذ على العقار الضامن إلا بعد إعلان كلا من: المستثمر والمتصرف إليه وصاحب الحق العيني والمستأجر وحائز العقار، باتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه مع تكليف المستثمر بالوفاء، على أن يتضمن الإعلان بيانات الصيغة التنفيذية ووصف العقار والتكليف بالوفاء، وفقاً لما جاء باللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري، وإذا لم يعلن الممول أيًا من هؤلاء الأشخاص السالف ذكرهم، يعتبر هذا التنفيذ غير نافذ في حقه^(١).

ثانياً: إعلان الشهر العقاري بالسند التنفيذي:

لا شك أن العقار قد تتعلق به حقوق للغير من الدائنين الممتازين، مما يقتضي إدخالهم في إجراءات التنفيذ محافظة على مصالحهم، فبيع العقار تنقضي حقوقهم وتنقل

(١) تنص المادة ١٨ من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري على أنه "يبدأ التنفيذ بإعلان المستثمر والمتصرف إليه وصاحب الحق العيني والمستأجر وحائز العقار باتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه مع تكليف المستثمر بالوفاء على أن يتضمن الإعلان: أ) بيان جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل. ب) التكليف بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لاتفاق التمويل خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان التكليف بالوفاء. ج) وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده".

الي ثمنه، وذلك فضلا عما يقتضيه نزع ملكية العقار من ضرورة شهر كثير من إجراءات التنفيذ، ليعلم بها من يتعامل مع مالك العقار اثناء سير إجراءات التنفيذ^(١).

لذلك تطلب المشرع اعلان الشهر العقاري المختص، عند التنفيذ على العقار الضامن، وفقا لنص المادة ١٤ من قانون التمويل العقاري، التي تنص علي انه ".... كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقاري المختص للتأشير به بغير رسوم خلال مدة لا تتجاوز أسبوعاً على هامش قيد الضمان العقاري".

فلم يكتفي المشرع بضرورة إعلان المستثمر، وكل الدائنين، واصحاب الحقوق المقيدة على العقار فقط، بل تطلب المشرع قيام الممول بإعلان اتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه، للشهر العقاري الواقع في دائرته العقار محل الحجز، كي يحافظ على اصحاب الحقوق المقيدة على هذا العقار قبل بيعه، وهو ما اكدته المادة ١٩ من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري التي تنص على أنه "يقوم الممول بإعلان مكتب الشهر العقاري الواقع بدائرته محل التنفيذ باتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وبتكليف المدين بالوفاء وذلك بالتأشير به على هامش قيد الضمان العقاري خلال مدة لا تتجاوز أسبوعاً من تاريخ الإعلان، وعلى الممول إعلان جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وحائزته بالاتفاق بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وبالتكليف بالوفاء وإلا كان التكليف غير نافذ في حقهم".

ثالثاً: تسجيل السند التنفيذي بالشهر العقاري:

لكي يعتبر العقار محجوزاً، يجب تسجيل السند التنفيذي، والتأشير به في مكتب الشهر العقاري المختص، ويُقصد بحجز العقار: وضعه تحت سيطرة القضاء بناء على

(١) د. عاشور مبروك: الوسيط في التنفيذ وفقاً لمجموعة المرافعات الحالية، الطبعة الأولى، مكتبة الجلاء الجديدة، بدون سنة نشر، ص ٦٢٧.

طلب الحاجز، وذلك بقصد بيعه لاقتضاء حق الحاجز من ثمنه^(١). أي أن الحجز هو وضع أموال المدين تحت سيطرة وسلطة القضاء وفق ما يتفق مع طبيعة المال، منقولاً كان أو عقاراً^(٢).

وإعمالاً للمادتين ٤٠١، ٤٠٤ من قانون المرافعات، فإن الحجز العقاري يتم بإجراءين لا يغني أحدهما عن الآخر، وهما إعلان التنبيه بنزع ملكية العقار إلى المدين، وتسجيل هذا التنبيه في الشهر العقاري^(٣). ووفقاً لقانون التمويل العقاري، يقوم التأشير بالسند التنفيذي مقام تسجيل التنبيه بنزع الملكية في الشهر العقاري، وهم ما نصت عليه المادة (١٥) من قانون التمويل العقاري على أنه: "يقوم التأشير بالسند التنفيذي في مكتب الشهر العقاري مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية". ويعتبر تاريخ هذه التأشير هو تاريخ الحجز على العقار^(٤).

وما تجب الإشارة إليه في هذا المقام أن مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية قد وافق على مشروع لتعديل بعض أحكام قانون التمويل العقاري الصادر بموجب

(١) الحجز بصفة عامة: هو وضع أموال المدين تحت يد القضاء، كي لا يتصرف فيها إضراراً بالدائنين الحاجزين، وبغرض استيفاء الدائنين حقوقهم الثابتة في السند التنفيذي منها، بشرط أن يكون التزام المدين هو مبلغ من النقود، سواء كان تعويضاً، أو كان أصل الالتزام في الأساس نقود. عاشور مبروك: الوسيط في التنفيذ وفقاً لمجموعة المرافعات الحالية، الطبعة الأولى، مكتبة الجلاء الجديدة، بدون سنة نشر، ص ٣٦٥.

(٢) د. أحمد رجب واصل: وقف التنفيذ الجبري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، ٢٠٢٢، ص ٢٣٩.

(٣) د. عاشور مبروك: الوسيط في التنفيذ وفقاً لمجموعة المرافعات الحالية، الطبعة الأولى، مكتبة الجلاء الجديدة، بدون سنة نشر، ص ٦٢٩.

(٤) وتنص المادة ٢٠ من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل على أنه "يقوم التأشير بالسند التنفيذي في مكتب الشهر العقاري مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية، ويترتب عليه اعتبار العقار محجوزاً من تاريخ التأشير به".

القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، لما كشف عنه التطبيق العملي لهذا القانون من وجود بعض المعوقات. وقد أوضحت الهيئة العامة للرقابة المالية، أن أبرز تلك المعوقات التي حالت دون تحقيق النتائج المرجوة منه يتعلق جزء كبير منها بالإشكاليات التي تواجه عملية التسجيل، والرهن العقاري للوحدات الممولة بنظام التمويل العقاري^(١).

لذلك استحدث مشروع التعديلات المقترحة على قانون التمويل العقاري إنشاء سجل إلكتروني جديد، يسمح لجهات التمويل العقاري، بإشهار اتفاقات التمويل المبرمة بينها وبين المستثمرين بهذا السجل، لمدة محددة حتى إتمام إجراءات شهر اتفاق التمويل، وقيد الضمان العقاري بالشهر العقاري، مع منح الإشهار بالسجل بعض المميزات التي تستهدف حماية حقوق جهات التمويل، في الفترة التي لم يقيد فيها العقار الضامن بالشهر العقاري بعد، وذلك بجعل اتفاق التمويل المشهر بهذا السجل، نافذاً في مواجهة الغير بمجرد إشهاره به، ومنحه قوة السند التنفيذي^(٢).

(١) د. حسن حسني: مشاكل ومداخل تفعيل منظومة التسجيل والاستثمار العقاري في مصر، مجلة البحوث الإدارية، مج ٢٣، ع ٢٤، ٢٠٠٥، ص ١٧٢، وما بعدها.

(٢) تصريح د. محمد عمران، رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية من الموقع الرسمي للهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٦

عن مشروع لتعديل قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

المبحث الثاني

اجراءات بيع العقار وآليات وقف التنفيذ

تمهيد وتقسيم:

وفقا لقانون المرافعات، اذا لم يقم المدين بالتنفيذ اختيارا، بعد قيام الدائن الحاجز بتنبيه المدين بنزع ملكية عقاره وتسجيل هذا التنبيه، يلزم بعد ذلك القيام بإعداد قائمة شروط البيع، وايداعها قلم كتاب المحكمة، ثم يقوم بالإعلان عن هذا الايداع، حتى يتقدم من له الحق بالاعتراض على هذه القائمة، فان اصبحت هذه القائمة نهائية قام قلم الكتاب بالإعلان عن البيع^(١).

ووفقا لقانون التمويل العقاري، إذا لم يقم المستثمر بالتنفيذ اختيارا، رغم اعلان الممول له وتكليفه بالوفاء، وبعد اتخاذ اجراءات الحجز على العقار السالف ذكرها، من اعلان للدائنين والحائز وكل صاحب حق مقيد على العقار محل التنفيذ، والتأشير بالسند التنفيذي في الشهر العقاري المختص، في هذه الحالة ينتقل التنفيذ الى المرحلة التالية وهي مرحلة بيع العقار لاستيفاء الدائن حقه من ثمن بيع العقار، ووفقا لهذا القانون تبدأ مرحلة بيع العقار بقيام قاضي التنفيذ بتعيين الوكيل العقاري، الذي يباشر اجراءات البيع بالمزاد العلني، وتحديد شروط البيع واعلان جميع الدائنين وغيرهم بهذه الشروط، ثم يتم إجراء البيع ما لم يتحقق أحد اسباب وقف التنفيذ، وهو ما سنتناوله في المطلبين التاليين:

(١) د. الانصاري حسن النيداني وآخر: التنفيذ الجبري، بدون سنة او دار نشر، ص ٣٧٥.

المطلب الأول: إجراءات بيع العقار.

المطلب الثاني: إيقاع البيع آليات وقف التنفيذ على العقار.

المطلب الأول

إجراءات بيع العقار

نتناول في البند الأول، تعيين الوكيل العقاري، ووضع شروط البيع وإعلانها، وذلك في البند الثاني، وفي البند الثالث: إجراء المزايدة، كالاتي:

أولاً: تعيين الوكيل العقاري:

بعد انتهاء مرحلة الحجز على العقار، إذا ظل المستثمر ممتنعاً عن الوفاء، بعد انتهاء المدة المحددة له في إعلان السند التنفيذي، هنا يحق للممول أن يطلب من قاضي التنفيذ أن يقوم بتعيين الوكيل العقاري، الذي يباشر إجراءات بيع العقار، ويشترط ألا يكون هذا الوكيل صاحب مصلحة مباشرة أو غير مباشرة من البيع، وألا يكون مع الممول أو المستثمر^(١).

(١) نصت على هذه الشروط المادة ٢١ من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل التي تنص على أنه "يعين قاضي التنفيذ في قراره الصادر مباشرة إجراءات بيع العقار وكيلاً عقارياً لمباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلني وذلك من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم في سجل تمسكه الهيئة لهذا الغرض وفقاً لأحكام الباب السادس من هذه اللائحة على ألا تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة من البيع أو مع الممول أو المستثمر. ويأمر قاضي التنفيذ في قراره الصادر مباشرة إجراءات البيع طالب التنفيذ بوضع مبلغ يقدره في خزانة المحكمة المختصة لحساب مصروفات التنفيذ

ومن واجب الوكيل العقاري أيضا أن يقوم باختيار اثنان من خبراء التقييم التابعين للهيئة، لتحديد الثمن الاساسي للعقار محل التنفيذ^(١)، وبالمخالفة للقواعد العامة في تحديد الثمن الاساسي للبيع فقد عهد المشرع في قانون التمويل العقاري بمهمة تحديد الثمن الاساسي لبيع العقار المحجوز عليه إلى طائفة أخرى من المتخصصين في مجال العقارات وهم طائفة خبراء التقييم العقاري^(٢)، ويتم تحديد الثمن الاساسي وفقا للمعايير التي نصت عليها المادة ٢٢ من اللائحة التنفيذية^(٣).

وجاءت هذه الاجراءات في المادة (١٦) من قانون التمويل التي تنص علي انه "إذا لم يقيم المستثمر بالوفاء خلال المدة المحددة له فى الإعلان بالسند التنفيذي، يصدر قاضى التنفيذ -بناء على طلب الممول- أمراً بتعيين وكيل عقاري من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم فى سجل تعدده الجهة الإدارية لهذا الغرض، وذلك لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلنى المنصوص عليها فى المواد التالية تحت الإشراف المباشر لقاضى التنفيذ. وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها فى الوكلاء العقاريين وقواعد تحديد أتعابهم وإجراءات القيد فى السجل".

(١) ويقصد بالثمن الاساسي: ذلك الذي ذكره مباشر الاجراءات في قائمة شروط البيع، ولا يجوز ان تفتح المزايدة بعطاء يقل عن الثمن الاساسي والمصروفات، اي يمكن القول انه الثمن الذي تبدأ به المزايدة، انظر: د. فتحي والي: التنفيذ الجبري، بند ٢٨٣، صفحة ٥٣٢. وكذلك د. عاشور مبروك: الوسيط في التنفيذ وفقاً لمجموعة المرافعات الحالية، المرجع السابق، ص ٧١٩.

(٢) د. أحمد محمد عبد الرحمن سيد أحمد: خصوصية التنفيذ على العقار وفقاً لأحكام قانوني التمويل العقاري المصري والأمريكي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة المنوفية، ٢٠١٤، ص ١٥١ وما بعدها.

(٣) وتنص المادة ٢٢ من اللائحة التنفيذية على انه "يحدد اثنان من خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم لدى الهيئة الثمن الاساسي للعقار محل التنفيذ بناء على طلب الوكيل العقاري، على أن يتم التقييم وفقاً للمعايير الآتية: أ) قيمة العقار عند شرائه. ب) التعديلات التي طرأت على العقار بعد شرائه. ج) أثر معدلات التضخم على سوق العقار. د) القيمة السوقية وقت التقييم لعقارات مماثلة فى ذات المنطقة أو فى مناطق مشابهة".

وقد اسندت اللائحة التنفيذية قرار تقدير اتعاب الوكيل العقاري لقاضي التنفيذ، بناء على مجهوده ووقته المبذول في إجراءات البيع والمزاد، وذلك في المادة رقم ٢٦ التي تنص على أنه "تقدر أتعاب الوكيل العقاري بقرار من قاضي التنفيذ، وفقا لما بذله الوكيل من جهد لإنجاز إجراءات البيع والوقت الذي استغرقته تلك الإجراءات على ألا تجاوز ثلاثة في المائة من القيمة التي رسا بها المزاد".

ثانيا : وضع شروط بيع العقار واعلانها لاصحاب الحقوق على العقار :

يضع الوكيل العقاري، شروط البيع التي تتضمن تاريخ ووساعة ومكان البيع والتمن الاساسي الذي يبدأ به المزاد العلني، خلال خمسة عشر يوما من تاريخ التأشير بالسند التنفيذي^(١)، وذلك تطبيقا للمادة ١٨ من قانون التمويل التي تنص على أنه ".... ويحدد الوكيل العقاري شروط بيع العقار بالمزاد العلني على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والتمن الأساسي للعقار وتأمين الاشتراك في المزاد وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التأمين".

ويجب أن يعلن الوكيل العقاري كلا من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بهذه الشروط، قبل إجراء المزايدة، وإجراء اللصق والنشر في جريدتين، وفقا للمادة ١٩ من قانون التمويل التي تنص على أنه "على الوكيل العقاري أن يعلن كلا من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايدة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوما ولا تجاوز خمسة وأربعين يوما، كما يقوم بلصق الإعلان على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة الكائن في

(١) وبيان هذه الشروط نصت عليها المادة ٢٣ من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري.

دائرتها العقار مع نشره في جريدتين واسعتي الانتشار على نفقة المستثمر وللممول أو للمستثمر أن يطلب الإعلان أو النشر أكثر من مرة على نفقته".

ونلاحظ مما سبق أنه لا يجوز الاعتراض على قائمة شروط البيع في حالة اللجوء للتنفيذ على العقار وفقا لأحكام قانون التمويل العقاري، حيث أن العلة التي ابتغاها المشرع في قانون المرافعات عند تنظيمه لمثل هذا الإجراء، لا تتوافر بالكيفية ذاتها في ظل أحكام التنفيذ على العقار وفقا لأحكام قانون التمويل العقاري، وهو ما يشير الى وجود صعوبة عملية في تطبيق نص المادة (٤١٩) من قانون المرافعات التي تنظم إجراءات الاعتراض على قائمة شروط البيع^(١).

ثالثا: إجراء المزايدة:

بعد قيام الوكيل العقاري بوضع شروط البيع وإعلان اصحاب الحقوق المقيدة على العقار وجميع الدائنين بها، يجب على الوكيل العقاري قبل إجراء المزايدة، التأكد من إجراء الاعلان لذوي الشأن في المواعيد المنصوص عليها في المادة ١٩ من قانون التمويل، وتحديد مقادير التدرج في العروض، وإعلان الحضور بها، وفقا للمادة ٢٤ من اللائحة التنفيذية^(٢).

ويتولى الوكيل العقاري إجراء المزايدة، بالنداء على الثمن الاساسي، وتنتهي بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض، أما إذا كان العرض أقل من

(١) د. أحمد محمد عبد الرحمن سيد أحمد: خصوصية التنفيذ على العقار، المرجع السابق، ص ١٨٩ وما بعدها.

(٢) وتنص المادة ٢٤ من اللائحة التنفيذية على الآتي "على الوكيل العقاري قبل البدء في إجراءات المزايدة التحقق من إعلان ذوي الشأن في المواعيد المنصوص عليها في المادة (١٩) من القانون بقائمة شروط البيع وتحديد مقادير التدرج في العروض وإعلان الحاضرين بها".

الثلث الأساسي، أو كان الأشخاص المزايدون لم يتجاوزوا الثلاثة أشخاص، في هذه الحالة يتم تأجيل البيع لميعاد جديد بذات الإجراءات المنصوص عليها بالمادة ١٩ من قانون التمويل^(١).

ومحظور على الممول المشاركة في المزايدة، إلا إذا كان أكبر عرض تم تقديمه من المزايدون لم يبلغ الثلث الأساسي، وكان أقل من مستحقته، هنا يحق له طلب إيقاع البيع عليه، تطبيقاً للمادة ٢٠ من قانون التمويل التي تنص على أنه ".... ولا يجوز للممول أن يشترك في المزايدة، ومع ذلك لم يبلغ أكبر عرض الثلث الأساسي وكان أقل من مستحقات الممول كان له أن يطلب إيقاع البيع عليه مقابل إبراء ذمة المستثمر من جميع التزاماته. وفي جميع الأحوال يعتبر العرض الذي لا يزداد عليه خلال خمس دقائق منهيًا للمزايدة".

ومما سبق يتبين أن المشرع قد أجاز اشتراك الممول في إجراءات المزايدة بطلب يقدم إلى الوكيل العقاري، بإيقاع البيع عليه مقابل إبراء ذمة المستثمر من جميع التزاماته، وذلك في حالة إذا لم يتقدم أحد للشراء بالثلث الأساسي، أو كان العرض المقدم من أحد المزايدون أقل من مستحقات الممول كما هي ثابتة في إعلان السند التنفيذي^(٢).

(١) وتنص المادة ٢٠ من قانون التمويل على أنه "يتولى الوكيل العقاري إجراء المزايدة في اليوم المحدد للبيع، وتبدأ المزايدة بالنداء على الثلث الأساسي وتنتهي بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض. فإذا كان هذا العرض أقل من الثلث الأساسي أو لم يجاوز عدد المزايدون ثلاثة أشخاص وجب على الوكيل العقاري تأجيل البيع إلى يوم آخر خلال الثلاثين يومًا التالية يعلن عنه بذات الإجراءات المنصوص عليها في المادة (١٩) من هذا القانون...."

(٢) د. أحمد محمد عبد الرحمن سيد أحمد: خصوصية التنفيذ على العقار، المرجع السابق، ص ٢٣١ وما بعدها.

المطلب الثاني

إيقاع البيع وآليات وقف التنفيذ

في نهاية المطاف، لا بد من وصول الاجراءات الى هذه المرحلة الاخيرة، حيث تنتهي إجراءات التنفيذ بإيقاع البيع وحصول الممول على حقه من حصيلة البيع، وهو ما نتناوله في البند الاول، او قد يقف التنفيذ بأمر القاضي، وهو ما نتناوله في البند الثاني والثالث، كالآتي:

اولاً: الحكم بإيقاع البيع:

يتم إيقاع البيع بصدور حكم من القاضي^(١)، ولمن حكم له بإيقاع البيع تسجيل هذا الحكم، ويترتب على التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية طبقت للمادة ٢٣ من قانون التمويل التي تنص علي أنه "لمن حكم بإيقاع البيع عليه أن يسجل الحكم، ويترتب على هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية التي أعلن أصحابها بالسند التنفيذي وبإجراءات البيع طبقاً للمادة (١٩) من هذا القانون".

(١) ويجب ان يتضمن الحكم ما جاء بالمادة ٢٢ من قانون التمويل العقاري التي تنص على أنه ".... ويجب أن يتضمن منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار خالياً من شأغليه إلى من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن الممول قد سبقت موافقته على شغلهم العقار تطبيقاً لأحكام المادة (٧) من هذا القانون أن كانوا مستأجرين للعقار بعقود ثابتة التاريخ قبل اتفاق التمويل. ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ في اليوم التالي لصدوره".

ويقوم الوكيل العقاري بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة خلال ثلاثة أيام من تاريخ حكم إيقاع البيع^(١)، ويجوز الطعن على حكم إيقاع البيع بشرط أن يستند الاستئناف على عيب في إجراءات المزايدة أو لبطلان الحكم، وفي كل الأحوال يجوز لشاغل العقار أن يستأنف الحكم إذا تضمن الحكم إخلاءه من العقار^(٢).

وإذا لم يتم الطعن على حكم إيقاع البيع لفوات المواعيد، أو إذا صدر حكم برفض الاستئناف، يقوم القاضي بتوزيع الحصيلة على الدائنين بحسب مرتبتهم. تطبيقاً للمادة ٢٦ من قانون التمويل التي تنص على أنه "يقوم الوكيل العقاري بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة. ويتولى قاضي التنفيذ - ما لم يتم الطعن على حكم إيقاع البيع من أحد الأطراف في إجراءات المزايدة - توزيع هذه الحصيلة على الدائنين حسب مرتبتهم في اليوم التالي لفوات ميعاد الطعن أو صدور حكم برفضه وذلك بعد سداد جميع مصاريف التنفيذ، ويحرر محضر بذلك يودع ملف التنفيذ".

ثانياً: الموقف الجوازي:

استحداث المشرع مهنة الوكيل العقاري، وإعفاء معاوني التنفيذ من مباشرة إجراءات التنفيذ، وأوكل إليهم المشرع في قانون التمويل العقاري مهمة مباشرة إجراءات بيع العقار الضامن. وأجاز المشرع لكل ذي مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقاري، وهذا الطلب يعد ضماناً كبيرة وهامة تفرد بها قانون التمويل العقاري. إلا أن المشرع ولمنع تعطيل إجراءات التنفيذ على العقار، فقد قضى بأن مجرد تقديم طلب الاستبدال لا

(١) المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري.

(٢) تنص المادة ٢٤ من قانون التمويل على أنه " لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيب في إجراءات المزايدة أو لبطلان الحكم، ومع ذلك يجوز لشاغل العقار استئناف الحكم إذا تضمن إخلاءه من العقار، ويرفع الاستئناف إلى المحكمة المختصة بالأوضاع المعتادة خلال الخمسة عشر يوماً التالية لتاريخ النطق بالحكم عدا شاغل العقار فيبدأ الميعاد بالنسبة له من تاريخ إعلانه بالحكم".

يترتب عليه وقف إجراءات التنفيذ^(١). وهو ما يعني أن قانون التمويل العقاري، تناول حالتين للوقف القضائي الجوازي، أي الذي يكون للقاضي فيهما سلطة تقديرية في الحكم بوقف التنفيذ من عدمه، وهاتين الحالتين هما:

الحالة الأولى: استبدال الوكيل العقاري.

لا يترتب على استبدال الوكيل العقاري إيقاف التنفيذ، وإنما للقاضي السلطة التقديرية في الحكم بالوقف إن راي أن الاستبدال جاد ويحتاج لوقت لتعيين وكيل عقاري جديد، وهو ما نصت عليه المادة ١٧ من قانون التمويل العقاري على أنه "لكل ذي مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقاري بطلب يقدمه إلى قاضي التنفيذ مبيئاً به أسبابه، ولا يترتب على مجرد تقديم الطلب وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم يقرر القاضي عكس ذلك. وللقاضي أن يأمر بالاستبدال إذا تبين له جدية أسباب الطلب".

ويترتب على ذلك نتيجة مهمة، وهي أن هذا الاجراء الخاص بطلب استبدال الوكيل العقاري، يجب ألا يكون ركيزة في شأن تعطيل إجراءات التنفيذ، ولا يكون وسيلة في ايدي الخصم المباشر ضده الاجراء لتسويق أو اطلالة اجراءات بيع العقار، وكلن لم يغل المشرع يد قاضي التنفيذ من سلطته في تقدير الاسباب الجدية لوقف إجراءات التنفيذ، كأن يترتب على الاجراءات التي قام بها الوكيل ضرراً بالغاً بأحد الاطراف تعمد التواطؤ مع المقيمين لتحديد ثمن مغالي فيه لقيمة العقار أو العكس

(١) استحدث المشرع المحاكم الاقتصادية والتي تختص بنظر المنازعات التي تنشأ عن تطبيق قوانين محددة علي سبيل الحصر، ومن بينها قانون التمويل العقاري. انظر: د. أحمد محمد عبد الرحمن سيد أحمد: خصوصية التنفيذ على العقار، المرجع السابق، ص ٢٤٥ وما بعدها.

اضرارا بالمدين او غير ذلك من الحالات التي يبلغ فيه الامر من الضرورة لايجاد سبب جادي يعطي للقاضي سلطة ايقاف الاجراءات^(١).

الحالة الثانية: رفع دعوى الاستحقاق الفرعية:

تُعرف دعوى الاستحقاق الفرعية بأنها: تلك الدعوى الموضوعية التي تُرفع من الغير، أثناء إجراءات التنفيذ _ أي بعد إعلان التنبيه بنزع الملكية، وقبل تمام التنفيذ بالبيع _ مدعياً ملكية العقار المنفذ عليه، وطالباً بطلان إجراءات التنفيذ عليه؛ لأنه ليس مملوكاً للمدين^(٢).

وتُعد دعوى الاستحقاق الفرعية من المنازعات الموضوعية في التنفيذ، التي يختص بها قاضي التنفيذ، وهي تشبه دعوى الاستحقاق الأصلية، المتمثلة في الادعاء بملكية العقار في صورته العادية، إلا أن المشرع خص هذه الدعوى بإجراءات تميزها عن غيرها، إذا رُفعت متعلقة بالتنفيذ، فأطلق عليها دعوى استحقاق فرعية؛ لأنها متفرعة عن إجراءات التنفيذ، ونظم المشرع هذه الدعوى في المواد من (٤٥٤) إلى (٤٥٨) مرافعات، ولا يترتب على رفعها وقف التنفيذ إلا إذا تحققت الشروط المنصوص عليها بتلك المواد^(٣).

أما في قانون التمويل العقاري، فلا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية ايضاً وقف التنفيذ، كما في قانون المرافعات، ما لم تري المحكمة وقف التنفيذ لاسباب جدية أخرى، وهو ما نصت عليه المادة ٢٥ من قانون التمويل التي تنص على أنه

(١) أ. هشام محمد عياد: التمويل العقاري والخطوات العملية للتنفيذ على العقارات المرهونة للبنوك، الجزء الاول، ٢٠٠٨، بدون دار نشر، ص ١٠٢.

(٢) د. عبد التواب مبارك: التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، ٢٠٠٤، ص ٦٤٣.

(٣) د. احمد رجب واصل: وقف التنفيذ الجبري أمام قاضي التنفيذ، دار مصر للنشر، ٢٠٢٤، ص ١٩٣.

"لا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم تقض المحكمة بغير ذلك".

ثالثاً: الوقف الوجوبي:

الوقف الوجوبي هو الذي يؤدي الى وقف بيع العقار وقفاً وجوبياً، دون سلطه تقديرية لقاضي التنفيذ، أو للوكيل العقاري، وهي حالة واحدة، تتعلق بالوفاء بالاقساط قبل إيقاع البيع، وقد نص عليها المشرع في المادة ٢١ من قانون التمويل العقاري: "إذا قام المستثمر بالوفاء بما حل عليه من أقساط في أى وقت سابق على إيقاع البيع، وجب على الوكيل العقاري أن يوقف الإجراءات، ويلتزم المستثمر بأن يؤدي إلى الممول المصروفات التي يصدر بتقديرها أمر من قاضي التنفيذ".

وعند النظر في السلطة التقديرية المخولة لقاضي التنفيذ في طلب وقف بيع العقار، نجد أنها ليست سلطة واحدة في كل الحالات، وإنما ميّز المشرع بين نوعين من الطلبات المقدمة لقاضي التنفيذ: النوع الأول: الحالات التي يجب فيها على قاضي التنفيذ الحكم بوقف التنفيذ، وهي حالات الوقف الوجوبي^(١). أما النوع الثاني: حالات الوقف الجوازي التي يستخدم فيها قاضي التنفيذ سلطته التقديرية في الحكم بالوقف من عدمه^(٢).

ونستطيع القول أن المشرع وضع إجراءات خاصة بالتنفيذ على العقار في قانون التمويل، تختلف عن الإجراءات المقررة للتنفيذ على العقار في قانون المرافعات، بداية من الحصول على السند التنفيذي، ومقدمات التنفيذ، ومروراً بإجراءات الحجز على العقار الضامن، وتعيين الوكيل العقاري، المختص بإيداع شروط البيع وإعلانها للدائنين،

(١) د. أحمد خليل: طلبات وقف التنفيذ، دار الجامعة الجديدة للنشر، ١٩٩٦، ص ٢٩٧، ٢٩٨.

(٢) وقد نص المشرع على حالتين من حالات وقف التنفيذ الجوازي في المادتين ١٧ و ٢٥ من قانون التمويل العقاري.

وإجراء المزايدة وإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة، وتوزيع الحصيلة بمعرفة قاض التنفيذ، وأخيراً الحكم بإيقاع البيع أو الحكم بوقف التنفيذ. وقد نص المشرع في المادة ٢٧ من ذات القانون على أنه "تسرى أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا الباب". وبناء على ذلك يمكن تطبيق القواعد العامة للتنفيذ على العقار الواردة بقانون المرافعات فيما لم يرد فيه نص في الباب الرابع في قانون التمويل العقاري الخاص بالتنفيذ على العقار.

تم بفضل الله تعالى

الخاتمة

بعد أن وصلت رحلة البحث الى مرساها الاخير، التي قام فيها الباحث بتسليط الضوء على نظام التنفيذ على العقار المنصوص عليه في قانون التمويل العقاري؛ لتبيان مدى التيسيرات التي وضعها المشرع المصري، لضمان استيفاء المقرض لحقه، ومدى الخصوصية التي أضفها المشرع المصري على هذا النظام المستحدث، لجعل التنفيذ أكثر بساطة وسرعة وأقل نفقات من ذي قبل. فحاول المشرع تحقيق التوازن في العلاقة بين الممول والمستثمر، باستحداثه أحكاما وإجراءات سريعة للتنفيذ على العقار الضامن تجنب من خلالها الإجراءات الطويلة الموجودة في القواعد العامة، فاستحدث المشرع في الباب الرابع من هذا القانون نظاما جديدا للتنفيذ على العقار، خالف في أجزاء منه القواعد العامة المستقرة في قانون المرافعات، وذلك من أجل تحقيق أهداف قانون التمويل العقاري. وقد خلصت الدراسة الى النتائج والتوصيات التالية:

أهم النتائج:

اولا: مقدمات التنفيذ على العقار وفقا لأحكام قانون التمويل العقاري، تبدأ قبل حصول الممول على السند التنفيذي ذاته، بل إن الحصول على السند التنفيذي ذاته يعد مقدمة من مقدمات التنفيذ على العقار، وذلك بالمخالفة للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، والتي تقتض لبدء اتخاذ إجراءات مقدمات التنفيذ أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي.

ثانيا: إعفاء معاوني التنفيذ من مباشرة إجراءات التنفيذ، واستحدث المشرع وظيفة الوكيل العقاري، المنوط به مهمة مباشرة إجراءات بيع العقار الضامن.

وأجاز المشرع لكل ذي مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقاري، وهذا الطلب يعد ضماناً كبيرة وهامة تفرد بها قانون التمويل العقاري.

ثالثاً: عهد المشرع في قانون التمويل العقاري بمهمة تحديد الثمن الأساسي لبيع العقار المحجوز عليه، إلى طائفة أخرى من المتخصصين في مجال العقارات، وهم طائفة خبراء التقييم العقاري.

رابعاً: عدم جواز الاعتراض على قائمة شروط البيع في حالة اللجوء للتنفيذ على العقار وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري، ولو لم ينص المشرع على ذلك صراحة، حيث أن العلة التي ابتغاهها المشرع في قانون المرافعات عند تنظيمه لمثل هذا الإجراء لا تتوافر بالكيفية ذاتها في ظل أحكام التنفيذ على العقار وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري، لما يترتب على الاعتراض من وقف لتنفيذ بقوة القانون لحين الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة، وهو ما قد يعطل التنفيذ على العقار الضامن.

خامساً: أجاز المشرع اشتراك الممول في إجراءات المزايدة بطلب يقدم إلى الوكيل العقاري بإيقاع البيع عليه، مقابل إبراء ذمة المستثمر من جميع التزاماته، وذلك في حالة إذا لم يتقدم أحد للشراء بالثمن الأساسي، أو كان العرض المقدم من أحد المزايديين أقل من مستحقات الممول.

سادساً: أسند المشرع مهمة توزيع حصيلة التنفيذ إلى قاضي التنفيذ أياً كانت الحالة التي عليها إجراءات التنفيذ، وبذلك يكون المشرع ألغى عدة مراحل منصوص عليها في قانون المرافعات هي مرحلة التوزيع الاتفاقي والقائمة المؤقتة والتسوية الودية والتسوية النهائية.

أهم التوصيات:

اولاً: يوصي الباحث بتعديل مصطلح المستثمر المنصوص عليه في قانون التمويل العقاري، حيث أن اصطلاح "المستثمر" لا يعبر في الحقيقة عن الوضع القانوني لطالب قرض التمويل العقاري، حيث تبين من الواقع التطبيقي أن طالب التمويل ليس بالضرورة مستثمر.

ثانياً: يوصي الباحث بوضع تنظيم تشريعي يسهل الوفاء بالدين بواسطة الضامن، ويحل الخلاف الذي قد ينشأ بين الممول وطالب التمويل، حول كفاية الضمان الذي يقدمه الأخير، لتفادي إجراءات التنفيذ على العقار، وإن كان يري بعض الفقه أن يتم حل هذا الخلاف بواسطة الهيئة العامة للرقابة المالية.

ثالثاً: يوصي الباحث بضرورة النص صراحة على عدم جواز الاعتراض على قائمة شروط البيع، لان تطبيق القواعد العامة لقانون المرافعات باعتبارها المرجع في حالة عدم وجود نص في قانون التمويل العقاري، قد يؤدي ذلك الى جواز تقديم الاعتراض على شروط البيع، وهو ما يتعارض مع طبيعة قانون التمويل.

رابعاً: نوصي بوجوب تعديل نص المادة ٢٠ من قانون التمويل العقاري بالنص علي تقليل عدد المزايدة من ثلاثة إلي واحد فقط، واستبدال جملة "إذا لم يبلغ أكبر عرض الثمن الأساسي" بجملة "إذا لم يتقدم أحد للمزايدة أو إذا كان الثمن الذي تمت به المزايدة أقل من مستحقات الممول". كي يتم تأجيل البيع، واتخاذ الاجراءات من جديد، للحصول على ثمن كافي لسداد مستحقات الممول.

خامساً: نوصي بتيسير إجراءات القيد والتسجيل وتفعيل دور الهيئة المصرية العامة للمساحة، والبدء فوراً في تنفيذ برامج وخطط إعداد السجل العيني لجميع المدن، ونقترح مع بعض الفقه إنشاء سجل إلكتروني جديد، يسمح لجهات التمويل العقاري، بإشهار اتفاقات التمويل المبرمة بينها وبين المستثمرين بهذا السجل، لأن التسجيل هو عصب نشاط التمويل العقاري، وهو ضمان مهمة لحفظ حقوق الملكية والارث والتصرف والرهن العقاري للمستثمرين.

قائمة المراجع^(١)

المراجع العامة:

- أحمد محمد أحمد حشيش: مبادئ التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية للنشر، ٢٠١٦.
- الانصاري حسن النيداني وآخر: التنفيذ الجبري، بدون سنة أو دار نشر.
- فتحي والي : التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، ١٩٨٧.
- عبد التواب مبارك: التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، ٢٠٠٤.
- عاشور مبروك: الوسيط في التنفيذ وفقاً لمجموعة المرافعات الحالية، الطبعة الأولى، مكتبة الجلاء الجديدة، بدون سنة نشر.

المراجع الخاصة:

- أحمد خليل: طلبات وقف التنفيذ، دار الجامعة الجديدة للنشر، ١٩٩٦.
- أحمد رجب واصل: وقف التنفيذ الجبري أمام قاضي التنفيذ، دار مصر للنشر، ٢٠٢٤.
- حسن حسني: مشاكل ومداخل تفعيل منظومة التسجيل والاستثمار العقاري في مصر، مجلة البحوث الإدارية، مج ٢٣، ٢٤، ٢٠٠٥.
- على بركات: التنفيذ على العقارات طبقاً لقانون التمويل العقاري، دار النهضة العربية،

٢٠٠٦

(١) مع حفظ الألقاب والدرجات العلمية والأكاديمية.

محمد كمال سالم: السندات التنفيذية غير القضائية في مجال الالتزامات والمنازعات التجارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، ٢٠٢١.

محمد عمران، رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية من الموقع الرسمي للهيئة بتاريخ ٢٠٢١/٧/٢٦.

هشام محمد عياد: التمويل العقاري والخطوات العملية للتنفيذ على العقارات المرهونة للبنوك، الجزء الاول، ٢٠٠٨، بدون دار نشر.

المجلات القانونية:

- مجلة البحوث الادارية، عدد ٢، سنة ٢٠٠٥.
- مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق جامعة عين شمس، ٢٠٢١.

الرسائل العلمية

احمد رجب واصل: وقف التنفيذ الجبري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، ٢٠٢٢.

أحمد محمد عبد الرحمن سيد أحمد: خصوصية التنفيذ على العقار وفقا لأحكام قانوني التمويل العقاري المصري والأمريكي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة المنوفية، ٢٠١٤.

صويلح جهيبة، محبوب لنده: التمويل العقاري، رسالة للحصول على درجة الماجستير، جامعة ٨ ماي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ٢٠٢٢، ٢٠٢٣.

القوانين

- القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقارى.
- القرار رقم ١ لسنة ٢٠٠١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.
- قانون المرافعات المدنية والتجارية رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨.

احكام النقض

- طعن نقض رقم ٥٧٩٤ لسنة ٧٦ قضائية بجلسة ٢٠١٠/٥/١١.
- طعن نقض رقم ١٩٧ لسنة ٧٥ قضائية الصادر بجلسة ٢٠٠٦/٦/١٣.
- طعن نقض رقم ٥٩٥٥ لسنة ٧٥ قضائية الصادر بجلسة ٢٠٠٦/١٢/٩.