
**اتفاق التمويل العقاري وحق الممول في
استخدام التوريق
دراسة قانونية مقارنة**

الدكتور / مصطفى أحمد ابراهيم

اتفاق التمويل العقاري وحق الممول في استخدام التوريق

دكتور مصطفى احمد ابراهيم

دراسة قانونية مقارنة

بسم الله الرحمن الرحيم

ملخص البحث

نظرا لحدائة موضوع التمويل العقاري، وما قد يكتنف معرفته من غموض، وما يمثله من أهمية بالغة لأطرافه، وجب علينا أن نوضح ونكشف هذا الغموض، خاصة من ناحية عقد أو اتفاق التمويل، فنوضح ماهية هذا العقد وشروطه ومجالاته المعتمدة قانونا، وحقوق وواجبات المستفيد، حتى يكون الأخير على بينة من أمره فلا يقع في غلط أو استغلال، وما الدور المتوقع لنظام التوريق في تحقيق أهداف نظام التمويل العقاري؟

Summary Search

Due to the modernity of the subject of the Mortgage , and what may shrouded its knowledge in mystery, and what it represents of extreme importance for its characters , we had to make it clear and reveal this mystery, particularly, regarding the contract or funding agreement to explain the nature of this contract and its conditions and domain which are legally approved, and the rights and obligations of the beneficiary, so

as to be aware in order to avoid mistakes or exploitation, and what is the expected role for securitization system in achieving the objectives of the mortgage system.

الكلمات المفتاحية

- ائطاء التمويل العقاري

- محدود دي الدخل

- التوريق

- التورق

مقدمة

تعد رغبة الإنسان في تملك عقار يأويه وأسرته من أهم الرغبات الملحة التي يتطلع إليها باستمرار، فالمسكن عماد حياة الفرد ومبتغاه، وبدونه لن يستطيع العيش في أمان واستقرار.

لذلك يتجه الفرد دائما إلى أن يبحث باستمرار عن مسكن ملائم له ولأسرته، بما يتوافق مع إمكانياته المادية، إلا أن أزمة العقارات قد تفاقمت وأصبحت تحديا كبيرا في مواجهة معظم دول العالم.

وعلى ذلك سعت الدول إلى البحث عن حلول لهذه المشكلة، منها وضع قانون "التمويل العقاري" كنظام يسهم في رصد أسباب مشكلة الإسكان ووضع الحلول العملية لها، وعلى ذلك ظهرت أهمية التمويل العقاري كغاية يسعى إليها البسطاء (ذوي الدخل المنخفضة) لتحقيق حلم الحصول على منزل يأويهم.

لذلك أوجد نظام التمويل العقاري أسلوب مناسب لتوفير مسكن ملائم لهم، وفوق ذلك ألزم -النظام- الدولة بالقيام بواجباتها نحو توفير مساكن لذوي الدخل المحدودة، ورغبة في حماية طالب المسكن نص النظام على مبادئ وأسس يجب أن تتوافر في عقد التمويل أو اتفاق التمويل، بحيث يلتزم بها الممول والجهات ذات العلاقة بمنظومة التمويل العقاري، بما يعود بالنفع على طالب التمويل أولاً، وتحقيق فوائد مالية للممول ثانياً، حتى يقبل على منح التمويل لمحدودي الدخل، وهذا من شأنه أن يحقق فوائد كثيرة لأطراف اتفاق التمويل العقاري بالإضافة إلى ازدهار اقتصادي للدولة.

وتفادياً للآثار السلبية التي خلفتها الأزمة المالية العالمية، ومنها تجارة الديون الرديئة، فكان لزاماً وضع حلول علمية وقانونية لتوفير سكن ملائم وبصيف تمويل إسلامية جديدة تواكب ما يمر به الاقتصاد العالمي الآن، مما يؤدي إلى التخفيف من حدة الفقر المنتشرة خاصة في الدول النامية، والذي سوف يعود بالإيجاب على استقرار ونماء الاقتصاد الوطني. وهذا ما جعلنا نتجه صوب الشريعة الإسلامية التي أمدتنا بالعديد من النماذج الجديدة علينا، والتي هدفها مزيد العون للمحتاج (المستثمر) مع توفير ربح حلال للممول، مع المحافظة على أمواله من عدم سداد المستثمر أو تعثره.

مشكلة الدراسة:

نظراً لحداثة موضوع التمويل العقاري، وما قد يكتنف معرفته من غموض، وما يمثله من أهمية بالغة لأطرافه سواء الممول العقاري، الراغب في الحفاظ على أمواله واستثمارها خير الاستثمار، وأيضاً المستفيد ذو الدخل المحدود الذي يحلم بمسكن يأويه وأسرته بما يناسب دخله.

وفي ظل قلة الأبحاث والدراسات التي تناولت هذا الموضوع، كان لزاماً علينا أن نوضح ونكشف الغموض الذي يكتنف منظومة التمويل العقاري، خاصة من ناحية عقد أو اتفاق التمويل، فنوضح ماهية هذا العقد وشروطه ومجالاته المعتمدة قانوناً، وحقوق وواجبات المستفيد، حتى يكون الأخير على بينة من أمره فلا يقع في غلط أو استغلال.

ومن ناحية أخرى نوضح للممول حقوقه وحدوده القانونية، حتى لا يتعدى ويكون مطمئن إلى هذه المنظومة، ومن ناحية ثالثة نبين للمنظم أوجه القصور والخلل في اتفاق التمويل العقاري، حتى يمكن تفاديها بإعادة التنظيم أو التعديل التشريعي.

من أجل ذلك ظهرت مشكلة البحث وأهميته، الذي سلط الضوء على جانب واحد فقط من جوانب التمويل العقاري وهو عقد أو اتفاق التمويل ذاته وحق الممول في التوريق.

ويسعى البحث إلى الإجابة عن بعض الأسئلة التي يثيرها هذا الموضوع

مثل:

- هل هناك إقبال من الأفراد على التعامل بالتمويل العقاري؟
- ماهية عقد أو اتفاق التمويل العقاري وشروطه وحقوق وواجبات المستفيد؟
- ماهية المشكلات التي قد يثيرها عقد أو اتفاق التمويل، خاصة بالنسبة لمحدودي الدخل ويجب على المشرع حلها؟
- كيف نظم المشرع المصري التوريق وما أقوال فقهاء الشريعة الإسلامية في ذلك؟

هل يمكن الاستعاضة عن التوريق والأخذ بصيغ أخرى مستمدة من
الشريعة الإسلامية؟.

منهجية البحث:

سنتبع في دراستنا المنهج الوصفي، بحيث نصف الظاهرة محل الدراسة
ونستنتج المشكلات الكامنة، ونتبع أيضا المنهج التاريخي بإبراز أقوال
الفقهاء السابقين فيما يتعلق بموضوعنا، وبعد ذلك نستنتج العلاقة ونربط
النتائج والأحداث مستنديين إلى الأدلة العلمية والواقع الحالي من تطبيق
منظومة التمويل العقاري.

خطة البحث:

لتحقيق أهداف البحث سوف تتناول الدراسة الباحث التالية:

• البحث الأول:

تمهيد في بيان مفهوم التمويل العقاري

• المطلب الأول:

تعريف التمويل العقاري وأهدافه

• الفرع الأول:

تعريف التمويل العقاري

• الفرع الثاني:

أهداف نظام التمويل العقاري

• المطلب الثاني:

الجهات التي يحق لها مزاوله نشاط التمويل العقاري

• المبحث الثاني...

اتفاق التمويل العقاري

• المطلب الأول...

أطراف اتفاق التمويل العقاري

• الفرع الأول...

مجالات التمويل العقاري

• الفرع الثاني...

تحديد أطراف اتفاق التمويل العقاري

• المطلب الثاني...

الشروط اللازم توافرها في اتفاق التمويل

• المطلب الثالث...

التزامات وحقوق أطراف اتفاق التمويل العقاري

• المبحث الثالث...

التوريق في النظامين المصري والمقارن ومدى شرعيته

• المطلب الأول...

تعريف التوريق وبيان حدوده في القانون المصري

• المطلب الثاني...

التوريق في الفقه الإسلامي

• الخاتمة والتوصيات

المبحث الأول

تمهيد في بيان مفهوم التمويل العقاري

يعتبر التمويل العقاري غاية يسعى إليها ذوي الدخل المنخفضة لتحقيق حلم اقتناء منزل بأويهم، ومن جهة أخرى غاية لشركات التمويل العقاري لتحقيق الربح المنشود، وهناك غاية أخرى للدولة هي ثناء وقوة الاقتصاد الوطني.

من أجل ذلك ظهرت أهمية التمويل العقاري في المجتمع، وحتى تكون الفئات السابقة على علم بمنظومة التمويل العقاري كان لزاماً علينا أن نوضح لهم ماهية التمويل العقاري والجهات التي يحق لها ممارسة نشاط التمويل العقاري، كما يلي:

المطلب الأول

تعريف التمويل العقاري وأهدافه

ونتحدث في هذا المطلب عن تعريف التمويل العقاري (فرع أول)، وأهداف نظام التمويل العقاري (فرع ثان) وذلك كما يلي:

الفرع الأول

تعريف التمويل العقاري

تعددت آراء الفقهاء في معنى التمويل العقاري إلا أنها لم تختلف كثيراً، فقد ذهب بعض الفقهاء إلى تعريفه بأنه " حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء أو تصنيع بناء عقار فيلجأ صاحب التمويل إلى جهة التمويل ثم يقوم بسداد قيمة هذا التمويل على آجال يتفق عليها نظير عائد"^(١).

(١) د/ حسين حسين شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة، بحث منشور على موقع دار المشورة الالكتروني/ www.darelmashora.com

وقد أغفل هذا التعريف باقي مجالات التمويل العقاري الأخرى مثل ترميم أو تحسين المساكن أو الوحدات الإدارية.

وعرفت الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية التمويل العقاري بأنه " أحد أساليب تمويل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري"^(١).
وذهب البعض إلى أن التمويل العقاري هو " اتفاق من نوع خاص بين أطراف ثلاثة بمقتضى هذا الاتفاق يلتزم الممول بأن يضع تحت تصرف المستثمر (المقترض) مبلغاً من المال، للوفاء بالالتزامات الناشئة عن عملية قانونية تتعلق بعقار، وذلك إلى المستفيد في مقابل التزام المستثمر بسداد مبلغ التمويل بالشروط المتفق عليها، والتزام المستفيد بالقيام بكافة الأعمال القانونية اللازمة لضمان حقوق الممول"^(٢).

وجاء هذا التعريف موسعاً لنشاطات التمويل العقاري، لأنه قرر انطباقه على كل الموضوعات المتعلقة بالعقارات دون استثناء، وذلك بخلاف ما ورد بقانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ حيث حدد في مادته الأولى مجالات التمويل وهي " شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري". فقط، وعليه فقد تم حصر مجالات التمويل العقاري، وأي مجال خارج هذا النطاق لا يسري عليه قانون التمويل العقاري المصري"^(٣).

(١) موقع الهيئة العامة للرقابة المالية على شبكة الإنترنت.

http://www.efsa.gov.eg/jtags/efsa_ar

(٢) د / أيمن سعد سليم ، مشكلات اتفاق التمويل العقاري ، دار النهضة العربية - مصر، سنة ٢٠٠٥ ، ص ٢٤.

(٣) وأضاف التعديل الأخير لقانون التمويل العقاري رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ أنشطة أخرى ، حيث نصت المادة ٢ منه على " تسري أحكام هذا القانون على أنشطة =

ومن ناحية أخرى فقد ورد بالتعريف السابق أنه يقع على المستفيد (بائع العقار) التزام بالقيام بكافة الأعمال القانونية اللازمة لضمان حقوق الممول، ولم يرد الالتزام الواقع على المشتري بالقيام بالأعمال القانونية الخاصة بضمان الوفاء بالأقساط المستحقة عليه، مثل قيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول، وذلك وفقاً لنص المادة ٦ من الباب الثاني لقانون التمويل العقاري المصري^(١)، مع العلم بأنه لم يرد تعريف محدد للتمويل العقاري في القانون المصري.

ويمكن تعريف التمويل العقاري بأنه "اتفاق بين طالب التمويل (المستثمر) والممول وأي طرف آخر له شأن في التمويل، يلتزم بمقتضاه الممول بتمويل المستثمر في أحد المجالات الواردة في القانون، بحيث يلتزم باقي الأطراف بتقرير أي ضمان يرتضيه الممول وذلك ضماناً لحقوقه".

التمويل العقاري في النظام السعودي: عرف المجتمع السعودي التمويل العقاري الذي تقدمه البنوك كنظام للتمويل الشخصي بضمانة الراتب ومستحقات نهاية الخدمة.

ولا تهتم هذه البنوك بالعقار إلا من ناحية معرفة الغرض من التمويل، ولا يهتما كثيراً إعادة تقييم العقار سنوياً ولا صيافته أو التأمين عليه.

=التمويل العقاري وهي: أ- تمويل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين العقارات لأغراض السكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري. ب- الإجارة مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ في شأن التأجير التمويلي. ج- تمويل شراء حق الانتفاع بالعقارات. د- تمويل شراء العقارات بنظامي المشاركة والمراجعة. هـ- إعادة التمويل. ويجوز للوزير المختص بعد موافقة مجلس إدارة الهيئة إضافة أنشطة أخرى في مجال التمويل العقاري....."

(١) حيث نصت المادة ٦ من قانون التمويل العقاري المصري المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ علي ".....هـ) التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول وذلك ضماناً للوفاء بها....."

والسبب في ذلك أن التمويل المقدم إلى المستفيد مضمون بالراتب وليس بالعقار، وعلى ذلك من لا يملك راتباً لا يستطيع الحصول على تمويل عقاري لشراء منزل^(١).

وتعددت صيغ التمويل التي تقدمها البنوك مثل: المراجعة، والإجارة مع الوعد بالتملك، والإجارة الموصوفة بالذمة، وغيرها.

وأما بالنسبة للبناء فكانت البنوك تقوم بتمويل الأفراد الذين يملكون أرضاً، وذلك بنظام الإجارة، مع نقل الأصل إلى العميل في نهاية دفعات الإيجار التي كانت تمتد من ١٥ إلى ٢٠ سنة.

وعرفت المملكة التمويل العقاري من خلال صندوق التنمية العقارية الذي بدأ نشاطه عام ١٣٩٥ هـ والصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢٣) بتاريخ ١١/٦/١٣٩٤ هـ، والغرض منه تقديم قروض للمواطنين لمساعدتهم على إقامة مساكن خاصة لهم، وكان يستهدف محدودي الدخل وفئات في المجتمع في حاجة للمساعدة مثل:

الأرامل والمطلقات.

من لا يملك منزلاً أو إذا كان من أصحاب المنازل القديمة غير الصالحة للسكن.

صدور منظومة التمويل العقاري السعودي: أدى صدور منظومة التمويل العقاري السعودي إلى ظهور التمويل المستند إلى ضمانته هي العقار، وذلك بنظام رهن العقار حتى تمام سداد مبلغ التمويل.

ولم يرد تعريف محدد للتمويل العقاري في نظام مراقبة شركات التمويل، وجاءت المادة الأولى منه بنص عام يعرف التمويل بأنه "منح

(١) جريدة الشرق الأوسط العدد ١١٤٠٣ / ١٦ / ٤ / ٢٠١٠.

الائتمان بعقود للأنشطة المنصوص عليها في هذا النظام"، وجاءت المادة العاشرة / ١ منه لتوضح ماهية هذه الأنشطة حيث نصت على "ترخص المؤسسة لشركة التمويل بممارسة نوع واحد أو أكثر من أنواع نشاط التمويل الآتية:

- التمويل العقاري
- تمويل الأصول الإنتاجية.
- تمويل نشاط المنشآت الصغيرة والمتوسطة والإيجار التمويلي، وتمويل بطاقات الائتمان، والتمويل الاستهلاكي، والتمويل متناهي الصغر، وأي نشاط تمويلي آخر توافق عليه المؤسسة، ويجوز لشركة التمويل تملك الأصول من أجل تمويل تملكها للغير".^(١)

أما نظام التمويل العقاري فقد عرف عقد التمويل العقاري، بالمادة الأولى منه، بأنه: "عقد الدفع الآجل لتملك المستفيد للسكن". وجاءت المادة الأولى من اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري بتعريفه بأنه "منح الائتمان لتملك المستفيد للسكن" وعلى ذلك فإن التمويل المقدم إلى المستفيد يكون بضمان رهن العقار لمصلحة شركة التمويل بدلا من ضمان راتب المستفيد، وفي ذلك توسعة لنشاط التمويل العقاري ليشمل فئات لم تكن مشمولة من قبل.

الفرع الثاني

أهداف نظام التمويل العقاري

إن الهدف الأساسي من تنظيم قانون التمويل العقاري هو التسهيل على محدوددي الدخل، ليمتلكوا وحدات سكنية تناسب دخولهم ويتم سداد ثمنها على أقساط طويلة الأجل.

(١) نشر نظام التمويل العقاري، ونظام الإيجار التمويلي، ونظام مراقبة شركات التمويل، بجريدة أم القرى في العدد (٤٤٢٥) وتاريخ ١٣/١٠/١٤٣٣هـ.

فقبل صدور قانون التمويل العقاري كانت المصارف تقدم برامج للتمويل العقاري تعتبر نوعاً من أنواع التمويل الشخصي بضمان الراتب أو أي شيء آخر، فهذه البرامج لا تهتم بإعادة تقييم العقار سنوياً ولا صيانتة أو التأمين عليه ولا يهتما ذلك لأن التمويل يكون مضموناً بالراتب وليس بالعقار.

أما في ظل قانون التمويل العقاري (المصري) فإن محور التمويل يكون مرتبطاً بالعقار^(١) ذاته ويحصل الممول (المصرف أو شركة التمويل) على ضمانه^(٢) مرتبطة بالعقار (كحق امتياز أو رهن رسمي للعقار) وذلك بعد تحديد قيمة العقار بطريقة عادلة ووفق شروط أوردها القانون^(٣).

فمحدودو الدخل هم المخاطبون الأساسيون بهذا القانون، حيث نصت المادة (٤) من القانون ٥٥ لسنة ٢٠١٤ المعدل للقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ "تكون مزاولة أنشطة ومجالات التمويل المنصوص عليها في هذا القانون وفقاً للقواعد والمعايير التي يحددها مجلس إدارة الهيئة، وبما يكفل تناسب التمويل مع المقدرة المالية لطالب التمويل وذلك في ضوء الحالة العامة للسوق...."^(٤)

(١) د/محمد عبد الظاهر حسين، أحكام الشهر العقاري، ص ٦، مركز جامعة

القاهرة للتعليم المفتوح، سنة ٢٠٠١.

(٢) د / أحمد السعيد الزقرد، التأمينات الشخصية والعينية دراسة في قانون التمويل العقاري ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، ص ١١ وما بعدها، بدون ناشر.

(٣) د/ أحمد السعيد الزقرد، قانون التمويل العقاري دراسة تحليلية انتقادية مقارنة، ص ٢٨ وما بعدها، المركز المصري للمحاماة، بدون سنة أو ناشر.

(٤) وقد كان النص السابق للمادة ٤ قبل تعديلها هو "تكون مزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً للمعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية وبما يكفل تناسب التمويل مع القدرة المالية لمشتري العقار أو لمن حصل على تمويل في غير حالة الشراء، =

وقد جاءت اللائحة التنفيذية رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ حيث قررت في المادة (٦) بأنه " يقصد بالمستثمر المستفيد كل شخص يقل مجموع دخله السنوي عن اثني عشر ألف جنيه أو ثمانية عشر ألف جنيه بالنسبة للشخص وزوجه وأولاده القصر، وتكون الأولوية في توفير التمويل للحصول على مسكن اقتصادي للمستثمر الأقل دخلاً ولم يسبق له شراء وحدة سكنية " .

وعدلت تلك المادة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٨٦٤ لسنة ٢٠٠٨ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ لقانون التمويل العقاري ليكون نصها كالآتي:

" يقصد بالمستثمر، المستفيد من تطبيق أحكام المادة (٣٥) من قانون التمويل العقاري وهذه اللائحة، كل شخص يقل مجموع دخله السنوي عن واحد وعشرين ألف جنيه أو ثلاثين ألف جنيه بالنسبة للشخص وزوجته وأولاده القصر، وتكون الأولوية في توفير الدعم للحصول على مسكن اقتصادي للمستثمر الأقل دخلاً الذي لم يسبق له الحصول على دعم تقدي، ومن لا يملك وحدة سكنية " .

وعدلت تلك المادة أخيراً بقرار مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠١٥ بتعديل اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري، حيث نصت المادة

= وذلك في ضوء الحالة العامة لسوق العقارات، وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات التمويل وحدوده الائتمانية". وحسناً فعل التعديل الأخير حيث ربط قواعد ومعايير ممارسة نشاط التمويل العقاري وفقاً لما يحدده مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية، وفي ذلك مواكبة لحالة السوق ومرونة في تقرير القواعد وتعديلها دون اللجوء إلى الإجراءات الطويلة لإصدار اللائحة التنفيذية وتعديلها.

الأولى على " يقصد بالمستثمر من ذوي الدخل المنخفضة المشار إليهم في المادة ٥ من القانون من يتوافر فيه المعايير الآتية :

- أ- ألا يكون مالكاً لوحدة سكنية هو أو زوجه أو أولاده القصر.
- ب- ألا يكون قد سبق له أو لزوجيه الاستفادة بدعم من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري أو إحدى الجهات العامة التي تقدم دعماً للحصول على وحدة سكنية.
- ت- ألا يتجاوز دخله السنوي هو وأسرته الحد الذي يصدر به قرار من مجلس إدارة صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري مراعيًا التغيرات في أسعار الوحدات ومستوى الدخل ومعدلات التضخم^١.

وحسناً فعلت هذه اللائحة حيث ربطت دخل الفرد وأسرته بقرار من مجلس إدارة صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل، واشترطت أن يراعي الصندوق التغيرات التي حدثت في أسعار العقارات والمستوى العام لدخل الفرد وأيضاً مستوى التضخم، وهذا ما يجعل هناك مرونة وتواكب لأسعار العقارات مما يجعل الدعم المقرر في قانون التمويل العقاري يذهب لمستحقه.

إن حصول ذوي الدخل المنخفضة على مسكن لهم هو الهدف الأساسي لقانون التمويل العقاري المصري، وذلك عن طريق حرية المستفيد في اختيار العقار الملائم له دون أن يتم الالتزام بموقع محدد، وأن يسدد مبلغ التمويل على أجالاً طويلة^(١).

ومن الأهداف الأخرى لمنظومة التمويل العقاري ضبط إيقاع السوق العقاري عن طريق خلق الطلب الفعال في هذا السوق، وتحقيق الفائدة

(١) د/ قدرى عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف، سنة ٢٠٠٢، ص ٣٥ وما بعدها.

لكل أطراف التمويل العقاري، وإنعاش وتنشيط الاقتصاد الوطني، وذلك عن طريق تنشيط الممارسات والمهن المرتبطة بالسوق العقاري.

فنحن نعلم أن التمويل العقاري (شراء وترميم و.....) يحرك أكثر من ٩٠ صناعة تبدأ بشراء الأرض ووضع الدراسات الهندسية لتطويرها، ثم أعمال البناء وصناعة مواد البناء، ثم الإجراءات الخاصة بالتسجيل وتقييم العقار، وغيرها من الصناعات التي وجدت بوجود التمويل العقاري.^(١)

وعليه كلما كان التمويل العقاري أكثر فعالية كلما أدى ذلك إلى دفع عجلة الاقتصاد الوطني للأمام.^(٢)

أهداف التمويل العقاري في النظام السعودي:

بصدور نظام التمويل العقاري السعودي، حدد أهدافه في تحقيق إطار كامل لتمويل شراء العقارات السكنية للمواطنين، وبالتالي زيادة تملك السعوديين لمساكنهم، فطبقاً للإحصائيات فالمملكة في حاجة إلى بناء نحو مليوني وحدة سكنية حتى عام ٢٠١٤، وذلك بسبب النمو السريع للسكان وتدفق الأيدي العاملة للمملكة.

وقد كشفت تلك الإحصاءات أن أكثر من ٧٠٪ من السعوديين لا يملكون مسكناً خاصاً، وأن ٥٥٪ منهم لا يستطيعون تملك مساكن خاصة

(١) ويمكن تنشيط وتطوير السوق العقاري، وبالتالي نماء اقتصادي، عن طريق إعادة النظر في منظومة التسجيل أمام الشهر العقاري.

انظر للمزيد د/ محمد عبد الظاهر حسين، أحكام الشهر العقاري، بدون ناشر، سنة ٢٠٠١، ص ١٧١.

(٢) د/ إبراهيم الحلوي، مقال بعنوان التمويل العقاري بين الفوائد الربوية وبرامج الفتاوى الشرعية، مجلة المال، الأحد ٢١ - يونيو سنة ٢٠٠٩ العدد ٥.

إلا بمساعدة مالية، وأن الكثير من الأسر لا تستطيع أن تدفع أكثر من نسبة محددة قد لا تتجاوز ٣٠٪ من الدخل لتسديد قروض أو أقساط السكن^(١).

فأمام كل تلك التحديات سيكون من شأن إقرار منظومة التمويل العقاري أن يحقق مصلحة كبيرة لكل من يرغب في الحصول على مسكن خاص، وذلك عن طريق نظام معتمد يحفظ حقوق جميع أطراف منظومة التمويل العقاري، بما فيهم الممول، وإذا أحس الأخير بأن أمواله محفوظة ومصونة فلن يتردد في منحها والتعامل بنظام التمويل العقاري، وبالتالي انتعاش في سوق العقارات بما يعود بالفائدة في النهاية على استثمارات الدولة وتوفير مسكن ملائم للمواطنين.

المطلب الثاني

الجهات التي يحق لها مزاولة نشاط التمويل العقاري

تستهدف منظومة التمويل العقاري (المصري أو السعودي) تطوير وإصلاح سوق العقارات في البلاد، وتوفير تمويل مادي طويل الأجل لمحدودي الدخل لتوفير عقار مناسب لهم، وعليه فقد تم تنظيم الجهات التي تقدم هذا التمويل تنظيمًا دقيقاً، مع فرض رقابة صارمة عليها، حتى لا تكون بؤرة لغسيل الأموال وتمويل الإرهاب وغيرها من أساليب التلاعب بالأموال.

وعليه فقد حدد القانون المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ الجهات التي يحق لها مزاولة نشاط التمويل العقاري على سبيل الحصر، وليس المثال، والتي يتم تسجيلها في سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض^(٢) وذلك وفقاً لما يلي:

- (١) جريدة الرياض العدد ١٥٦٣٢ بتاريخ ١٢/٤/٢٠١١.
- (٢) حيث نصت المادة (٤) من قانون تنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٩ على أن " للهيئة في سبيل تحقيق أغراضها =

١- الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن

أغراضها:

مثال ذلك ما قرره المادة ٧ من القانون رقم ١٤١ لسنة ١٩٨١ في شأن الأراضي الصحراوية من أن "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تكفل التيسيرات وأوجه الرعاية لمعاونة ودعم إقراض:

- وحدات التعاون في مجال الاستصلاح الزراعي.
- الأفراد من الفئات الاجتماعية.
- الشركات والأفراد والجهات التي تعمل في مجال الاستصلاح والاستزراع^(١)

٢- البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري: وعلى ذلك فالبنوك المقيدة لدى البنك المركزي المصري يحق لها أن تمارس التمويل العقاري، ولا تخضع لرقابة الجهة الإدارية (هيئة الرقابة المالية) وإنما تظل خاضعة لرقابة وإشراف البنك المركزي المصري، وتلتزم بالقواعد الصادرة منه بخصوص التمويل العقاري.^(٢)

٣- شركات التمويل العقاري^(٣): المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وبالشروط المحددة بالقانون واللائحة.

=على الأخص القيام بما يأتي: - الترخيص بمزاولة الأنشطة المالية الغير مصرفية

(١) د/ ممدوح محمد خيرى هاشم، التأمين العيني في قانون التمويل العقاري الجديد ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، بدون، ص ٢٠.

(٢) القانون رقم ١ لسنة ٢٠٠٩ والذي أنشأ الهيئة العامة للرقابة المالية لتحل محل الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري تختص فقط بالرقابة والإشراف على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية (م ٢).

(٣) نصت المادة (٤) من القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠٨ بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي علي " يجب أن يكون الدائن المرتهن بنكاً أو شركة أو مؤسسة تمويل مرخصة ومسجلة أصولاً لدى مصرف الإمارات المركزي لمزاولة نشاط التمويل

الجهات الخاصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري في النظام السعودي: نظم المشرع السعودي الجهات التي تقدم التمويل العقاري وهذه الجهات هي:

١- البنوك: ^(١) واستثني نظام مراقبة شركات التمويل البنوك من الحصول على ترخيص لمزاولة نشاط التمويل العقاري، حيث نصت المادة (٢) منه على "تسري أحكام هذا النظام على من يزاول أي نوع من أنواع نشاط التمويل المحددة في هذا النظام وتستثني البنوك من أحكام إجراءات الترخيص"

٢- شركات التمويل العقاري: عرف النظام السابق هذه الشركات في المادة الأولى حيث ذكر:

"شركات التمويل: هي الشركة المساهمة الجاهزة على ترخيص لممارسة نشاط التمويل المبينة في هذا النظام."

وقد نص نظام التمويل العقاري في مادته رقم (٣) على "يزاول الممول العقاري أعمال التمويل العقاري بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية بناء على ما تقرره اللجان الشرعية المشار إليها في المادة (٣) من نظام مراقبة شركات التمويل، وبما لا يخل بسلامة النظام المالي وعدالة التعاملات."

=العقاري بالدولة "فواضح من هذا القانون إنه لم ينشأ جهة عليا خاصة بمراقبة نشاط التمويل العقاري كما فعل في مصر.

(١) وقد عرفت المادة الأولى من نظام التمويل العقاري السعودي الممول العقاري بأنه "البنوك التجارية، وشركات التمويل المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري" وفي ذلك حصر للجهات التي يحق لها ممارسة نشاط التمويل العقاري.

ونصت المادة الثالثة من نظام مراقبة شركات التمويل على "تزاول الشركات - المرخص لها بموجب هذا النظام - أعمال التمويل بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية، بناء على ما تقرره لجان شرعية تختار أعضاها تلك الشركات، وبما لا يحل بسلامة النظام المالي وعدالة التعاملات".

المبحث الثاني

اتفاق التمويل العقاري

إن واقع التمويل العقاري يشير إلى ضرورة التوسع في تملك الأفراد للعقارات، وخاصة محدودي الدخل، وذلك يؤدي إلى إنعاش الاقتصاد (منجحة)، ومن جهة أخرى يوفر للأفراد ذوي الدخل المنخفضة تملك عقار بإمكانياتهم البسيطة.

فكان لا بد أن يأتي تنظيم شامل لهذا العقد^(١) أو الاتفاق^(٢)، وتنظيم كل من حقوق والتزامات أطرافه حتى يطمئن كل من يريد التعامل بالتمويل العقاري، سواء الأفراد أو شركات التمويل.^(٣) وعلى ذلك سنقسم هذا البحث إلى:

المطلب الأول

أطراف اتفاق التمويل العقاري

قبل التعرف على أطراف اتفاق التمويل العقاري (فرع ثان) كان لا بد أن نتعرف على مجالات التمويل العقاري (فرع أول) الواردة في القانون واللائحة، وذلك على النحو التالي:

(١) راجع في التفرقة بين أنواع العقود ومسمياتها ذ/ نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الجزء الأول البيع، دار النهضة العربية للطبع والنشر، الطبعة الأولى سنة ١٩٩٧، ص ٨.

(٢) راجع للتفرقة بين الاتفاق والعقد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول مصادر الالتزام، دار نهضة مصر للنشر سنة ٢٠١١، ص ١١٧.

(٣) انظر للمزيد د محمد عبد الظاهر حسين، المرجع السابق، ص ١٥٠.

الفرع الأول

مجالات التمويل العقاري

بداية نصت المادة (١) من القرار بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ المعدلة لقانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ على أن مجال التمويل العقاري هو:

- ١- شراء العقارات.
- ٢- بناء العقارات على أرض يملكها المستثمر.
- ٣- ترميم أو تحسين العقارات لأغراض السكن.
- ٤- ترميم أو تحسين الوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري.
- ٥- الإجارة.
- ٦- تمويل شراء حق الانتفاع بالعقارات، تمويل شراء العقارات بنظامي المشاركة والمراجعة، إعادة التمويل.
- ٧- غير ذلك من المجالات.

وجاءت مجالات التمويل العقاري واسعة، فهي تشمل مجال شراء أو بناء أو تحسين العقارات المخصصة لأغراض تجارية وإدارية وخدمية بجانب السكن، وإن كان البعض قد انتقد هذه المرونة والسعة^(١)، إلا أنها توسعة محمود، لأنها تزيد وتنمي النشاط التجاري والإداري في البلاد، والتسهيل على الأفراد في تملك الوحدات السكنية أو الإدارية أو التجارية أو ترميمها أو تحسينها، خاصة وأن قانون التأجير التمويلي لم ينص على هذه المجالات في مواده بل نظم تمويل الاستثمار خاصة في مجالات الصناعات المتوسطة والصغيرة.

(١) د/ أيمن سعد سليم، المرجع السابق، ص ٢٠.

النظام السعودي: لم يرد في منظومة التمويل العقاري السعودي أي نص صريح يحدد مجالات التمويل العقاري كما فعل المشرع المصري، ويمكن تحديد هذه المجالات من خلال نص المادة الأولى من نظام مراقبة شركات التمويل حين نص على تعريف التمويل بأنه "منح الائتمان بعقود للأنشطة المنصوص عليها في هذا النظام".

وقد وردت الأنشطة التي يجوز منح الائتمان بناء عليها في المادة (١٠/١) من نظام مراقبة شركات التمويل وهي: "التمويل العقاري - تمويل الأصول الإنتاجية - تمويل نشاط المنشآت الصغيرة والمتوسطة - الإيجار التمويلي - تمويل بطاقات الائتمان - التمويل الاستهلاكي - التمويل متناهي الصغر - أي نشاط تمويلي آخر توافق عليه المؤسسة".

وبالنص على "أي نشاط تمويلي آخر توافق عليه المؤسسة" فقد فتح المجال أمام أي عقود أخرى تكون مطابقة للشريعة الإسلامية، الأمر الذي يوسع من مجالات التمويل العقاري، ليشمل شراء العقارات أو البناء أو الترميم وتحسين المساكن وغيرها، وذلك رغم أن نظام التمويل العقاري قد عرّف عقد التمويل العقاري بأنه "عقد الدفع الآجل لتملك المستفيد للسكن" فقد حدد نطاق العقد أنه بغرض شراء المسكن فقط، وهذا تعريف منتقد لأنه حدد - على سبيل الحصر - مجالات التمويل العقاري في تملك المستفيد للسكن، ولكن حسن فعل نظام مراقبة شركات التمويل بالنص السابق ذكره.

ولذا نأمل أن يتم تعديل ذلك والنص الصريح على مجالات التمويل العقاري بشكل فضفاض بحيث يستوعب مجالات كثيرة.

الفرع الثاني

تحديد أطراف اتفاق التمويل العقاري

يعتبر الهدف الأساسي لعقد (اتفاق) التمويل العقاري هو التمويل، فهو وسيلة مضمونة لإمداد المستفيد بالمال اللازم له، وظهرت أهمية هذا

العقد بسبب الصعوبات التي تواجه المستثمر للحصول على مسكن مناسب له دون اللجوء إلى الأساليب التقليدية في الاقتراض، التي قد تقترن بصعوبات مثل توفير الضمانات اللازمة، وبالتالي فإنه يصعب الحصول على تمويل، الأمر الذي أدى إلى إيجاد منظومة التمويل العقاري. وقبل الخوض في تحديد أطراف اتفاق التمويل العقاري، كان يلزم أن نوضح أولاً لماهية الطبيعة القانونية لهذا الاتفاق وذلك كما يلي:

نصت المادة ٦ من قانون التمويل العقاري رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ على " يكون التمويل العقاري بموجب اتفاق بين أطراف التمويل وفقاً للنماذج المعتمدة من الهيئة، ويتضمن هذا الاتفاق على الأخص ما يأتي:". وعليه فقد أطلق المشرع على التمويل العقاري اتفاق وليس عقداً، وأعتقد عدم أهمية التمييز بين الاتفاق والعقد، وفقاً لرأي أكثر الفقهاء^(١)، فيجوز القول عقد التمويل العقاري أو اتفاق التمويل العقاري^(٢).

(١) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول مصادر الالتزام، دار نهضة مصر للنشر سنة ٢٠١١، ص ١١٧.

كان المشروع التمهيدي للقانون المدني يورد تعريفاً للعقد لا يميز فيه بينه وبين الاتفاق، حيث نصت المادة ١٢٣ منه على "العقد اتفاق ما بين شخصين أو أكثر على إنشاء رابطة قانونية أو تعديلها أو إنهائها"، وهذا هو تعريف المشرع الفرنسي والإيطالي في المادة الأولى منهما، وقد قصد من ذلك نفي أي تفرقة بين العقد والاتفاق وجعلهما شيئاً واحداً، وقد حذف هذا التعريف من المشروع النهائي، ولا يعني ذلك أن المشرع قد عدل عن عدم التمييز بين الاتفاق والعقد، بل لأنه يجب تجنب الإكثار من التعريفات في التشريع. السنهوري، المرجع السابق، ص ١٨.

(٢) وهذا مسلك قضاء محكمة النقض المصرية في العديد من الأحكام منها: - الطعن رقم ٤١٢ لسنة ٨٢ ق بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٠ حيث تعرض هذا الحكم للمادة ٢٢٦ من القانون المدني وقرر بأن "هذه المادة تحكم في الأصل الروابط العقدية المدنية"، رغم أن المادة السابقة استعملت لفظ الاتفاق وليس العقد، مما يدل على عدم التفرقة بين العقد والاتفاق.

وبناءً على ذلك قام المشرع بتسمية وتحديد نطاق عقد (اتفاق) التمويل العقاري بنصوص ونماذج يجب الالتزام بها، ولذلك فقد دخل عقد التمويل العقاري في زمرة العقود المسماة، يخضع للقواعد العامة الواردة في النظرية العامة للعقد، بالإضافة إلى قواعد خاصة واردة في قانون التمويل العقاري ذاته يتميز بها عن غيره من العقود ويخرج بها عن القواعد العامة تحقيقاً لمصالح خاصة حماها المشرع.

لذلك فإن مشكلة تكييف هذا العقد، بتحديد القواعد القانونية الواجبة التطبيق عليه^(١)، لن يكون لها محل، فعندما يثار خلاف حول تنفيذ اتفاق التمويل العقاري فإن القاضي سيجد أمامه نماذج لهذا الاتفاق، مقرر قانوناً، فيطبق القاضي القواعد القانونية المنظمة لهذا العقد إلى جانب القواعد العامة للعقود وذلك لاعتباره من ضمن العقود المسماة^(٢).

- = - الطعن رقم ٧٤٤١ لسنة ٧٤ ق بتاريخ ٢٠١٤/١/١٢ قرر "المقرر في قضاء محكمة النقض أنه من اللازم لاعتبار العقد صلحاً في معنى المادة ٥٤٩ من القانون المدني وجوب أن يتنازل كل من الطرفين عن جزء من ادعائه في سبيل الحصول على الجزء الباقي، فإن لم يكن هناك نزول عن ادعاءات متقابلة واقتصر التنازل على أحد الطرفين دون الآخر فلا يُعد الاتفاق صلحاً".
- (١) د/ نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة - عقد البيع، الطبعة الثالثة دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، سنة ٢٠٠٨، ص ٩ وما بعدها.
- (٢) وإن كان الواضح على اتفاق التمويل العقاري أنه عقد يرتبط به عدة عقود آخرها هي عقد التمويل (قرض)، عقد حوالة، التزام المستثمر بالتأمين أي بإبرام عقد التأمين، إذن قد نطلق على عقد التمويل العقاري مسمى العقد المركب.

وفي هذه الحالة لا توجد صعوبة في التكييف، فهذه العقود المختلفة اشتركت في تحقيق غرض واحد هو حصول المستثمر على تمويل، فهناك تناسق بين هذه العقود، والزام من المشرع على إبرامها، فهي روابط عقدية متتابعة لا تثير صعوبة في التكييف فعلى القاضي أني يقوم بتكييف كل عقد على حده.

راجع للمزيد عن هذا الموضوع د/ نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص ١٤ وما بعدها.

وإذا نظرنا إلى عقد التمويل العقاري نجد له طبيعة خاصة تحد من مجال التفاوض بين أطرافه، حيث أنه توجد نماذج معتمدة يجب الالتزام بها، حيث لا يستطيع المستثمر التفاوض فيما ورد فيها من شروط، مما قد يجعل هذا العقود من عقود الإذعان^(١)، لذلك يجب اعتماد القول بأن ما ورد بهذه النماذج هو على سبيل الاسترشاد وليس الإلزام، ويجوز للمتعاقدين التفاوض بشأنها.

أطراف اتفاق التمويل العقاري:

يختلف تحديد أطراف اتفاق التمويل العقاري بحسب موضوع ومجال التمويل العقاري ذاته، فقد نصت المادة (٦) من قانون التمويل العقاري المصري علي أن موضوع ومجال التمويل العقاري قد يكون:

١/ شراء العقارات: فيكون الاتفاق في هذه الحالة ثلاثي الأطراف وهم:

أ- الممول: قد يكون بنك، وذلك بعد موافقة البنك المركزي المصري، أو شركة من شركات التمويل المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري

(١) عقد الإذعان هو "العقد الذي ينفرد فيه أحد المتعاقدين بوضع شروطه بحيث لا يكون للمتعاقد الآخر إلا أن يقبل هذه الشروط كلها أو يرفضها كلها".

د/ لاشين محمد الغياتي، عقد الإذعان في القانون المدني المصري وموقف الشريعة الإسلامية منه، مجلة كلية الشريعة والقانون طنطا، العدد الأول يونيه ١٩٨٦، ص ١٥.

وعرفه البعض بأنه "عقد مستقل أخذ أطرافه بوضع محتواه، كلياً أو جزئياً، ويصيغة عامة ومجردة في المدة التي تسبق إبرامه بحيث لا يبقى للطرف الآخر سوى قبوله برمته أو رفضه برمته".

د/ مهند مختار نوح، الإيجاب والقبول في العقد الإداري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي دمشق، سنة ٢٠٠٥، ص ٨٥.

راجع كذلك الطعن رقم ١٩١١ لسنة ٨٠ بتاريخ ٢٧/٣/٢٠١٢ حيث ذهب إلى أن المتعاقد في عقد الإذعان يكون في وضع يضطره إلى إبرام العقد ولا يمكنه رفض الشروط التي يضعها الموجب ولو كانت جائرة وشديدة.

والوارد اسمها في سجل مخصص لدي هيئة الرقابة المالية، أو الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها.

وعلى ذلك فالأشخاص الاعتبارية هي التي لها وحدها ممارسة نشاط التمويل العقاري دون الأشخاص الطبيعية^(١).

٢- المستثمر (المشتري): كل شخص يحتاج إلى مال بقصد شراء مسكن يأويه، ولم يرد بقانون التمويل العقاري المصري ما يجعل المستثمر هو الشخص الطبيعي فقط، فيجوز أن يكون طرفاً في اتفاق التمويل العقاري الشخص الطبيعي والاعتباري على حد سواء دون أي تفرقة أو استثناء، سواء كان هذا الشخص اعتبارياً عاماً أو خاصاً، فيجوز للدولة أن تخصص بعض الأراضي المملوكة لها لأحد الأشخاص الاعتبارية (العامة أو الخاصة)، وتشرط على هذه الجهات إقامة مساكن من المستوي الاقتصادي لذوي الدخل المنخفضة، ويجوز أن تقتض هذه الأشخاص الاعتبارية بنظام التمويل العقاري، لبناء هذه المساكن وإعادة بيعها، أيضاً بنظام التمويل العقاري، إلى الأشخاص، وقد أطلق القانون لفظ المستثمر على الشخص الطبيعي سواء دخله منخفض أو مرتفع، والشخص الاعتباري سواء كان عاماً أم خاصاً.

وعليه فإذا تم قصر اتفاق التمويل على طرف ذوي الدخل المنخفضة^(٢) فإنه يلزم بالتبعية تغير لفظ المستثمر لعدم مواكبته لهذا الطرف ويمكن إطلاق لفظ (مشتري).

(١) المادة ٣١٢ / ٢ من قانون الاستهلاك الفرنسي أجازت أن يكون الممول شخصاً طبيعياً أو معنوياً (اعتبارياً).

راجع د / أيمن سعد سليم، المرجع السابق، ص ٣٠.

(٢) د محي الدين إسماعيل علم الدين، شرح قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية، دون ناشر، سنة ٢٠٠٢، ص ٤١.

وما سبق يكون المستثمر طبقاً للقانون واللائحة:

- ذوي الدخل المنخفضة.
- ذوي الدخل المرتفعة.
- الأشخاص الاعتبارية (العامة والخاصة).
- ♦ ذوو الدخل المنخفضة وهم:
- كل شخص لا يكون مالكا لوحدة سكنية هو أو زوجه أو أولاده القصر.
- ألا يكون قد سبق له أو لزوجه الاستفادة بدعم من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري، ليس هذا فحسب بل يجب ألا يكون قد تقاضى دعم من إحدى الجهات التي تقد دعم للسكن، مثل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- يقل مجموع دخله السنوي هو وأسرته عن الحد الذي يصدر به قرار من مجلس إدارة صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري^(١).
- ورغبة من المشرع في حماية ودعم ذوي الدخل المنخفضة أنشأ لهم صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري، يختص بتقديم الدعم اللازم في مجال بيع المساكن لذوي الدخل المنخفضة، وذلك عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط، وذلك بما يكفل النزول بعبء التمويل إلى الحدود التي تتناسب مع دخولهم^(٢) وبما لا يجاوز ريع الدخل.

- (١) وقد كانت اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري لسنة ٢٠٠١ قد نصت في المادة (٦) على أن ذوي الدخل المنخفضة هو من لا يجاوز مجموع دخله السنوي عن تسعة آلاف جنيه أما المتزوج ويعول فلا يزيد عن اثني عشر ألف جنيه، وتم تعديل حد الدخل السنوي ليصبح ٢١٠٠٠ جنيه للأعزب و٣٠٠٠٠ جنيه للأسرة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (١٨٤٦) لسنة ٢٠٠٨، ثم عدلت ليكون اثني عشر ألف جنيه، - الشخص وزوجه وأولاده القصر الذين يقل دخلهم السنوي عن ثمانية عشر ألف جنيه.
- (٢) م ٣٥ من قانون التمويل العقاري.

♦ ذوو الدخول المرتفعة: ويقصد به كل شخص يزيد مجموع دخله السنوي عن واحد وعشرين ألف جنيه، أو ثلاثين ألف جنيه بالنسبة للشخص وزوجه وأولاده القصر (م ٦ من اللائحة سنة ٢٠٠٥ المعدلة برقم - ١٨٤٦ - لسنة ٢٠٠٨)

♦ الأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة: لم يستثن المشرع المصري، في قانون التمويل العقاري، أي شخص من أن يكون طرفاً في اتفاق التمويل العقاري، فيجوز للأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة، أن تكون طرفاً في اتفاق التمويل العقاري (كمستثمر) مثل الوزارات والمؤسسات العامة وجميع الجهات الحكومية والشركات الخاصة، حتى ولو كان نشاط التمويل العقاري لا يدخل ضمن أهدافه^(١).

٣- يافع العقار: وهو الطرف الثالث في اتفاق التمويل العقاري، ويمكن أن يكون هذا الطرف شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً على السواء، وهذا الشخص هو الذي يمتلك العقار ويقبض الثمن وينقل الملكية إلى المستثمر، وذلك بالشروط التي يتفق عليها كلاً منهما.

وقد ألزم القانون أن يقوم الأطراف بإدراج اتفاق التمويل الشروط التي ارتضيها بشأن بيع العقار بالتقسيط، مع بيان وتحديد العقار وثمنه والمبلغ المعجل الذي أداه المشتري (المستثمر) إلى البائع وقيمة الإقساط وشروط الوفاء بها (م ٦ من النظام).

هذه هي الأطراف الثلاثة في اتفاق التمويل العقاري بشأن شراء العقارات، واعتقد أن الهدف من أن يكون هذا الاتفاق ثلاثي الأطراف

(١) وهذا الموقف بخلاف موقف المشرع الفرنسي الذي استثنى بعض الفئات من الحصول على التمويل العقاري مثل الأشخاص الاعتبارية العامة والأشخاص الذين يقومون بأنشطة مهنية تتعلق بشراء الأموال وتأجيرها - والأشخاص الذين يقومون بعمليات التمويل العقاري م ٣١٢ / ٢ من قانون الاستهلاك الفرنسي، د / أيمن سعد سليم، المرجع السابق، ص ٣٨.

هو الحيلولة دون استخدام المستثمر الأموال التي يحصل عليها من الممول، مبلغ التمويل، في غير الأغراض التي حددها اتفاق التمويل العقاري الواردة في القانون، وذلك بالإضافة إلى الأهداف الأخرى التي من ضمنها سهولة وتيسير عملية انتقال الملكية من البائع إلى المستثمر وغيرها من الأهداف^(١)

ب- ترميم أو تحسين عقار: اتفاق التمويل العقاري إذا كان مجاله ترميم أو تحسين عقار فإنه يتكون من ثلاثة أطراف أيضاً وهم:

١- المقاول: وهو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يقوم بعملية الترميم أو التحسين سواء كان مهندساً أو مقاولاً أو غيره، والذي يتفق مع المستثمر على ترميم أو تحسين عقار مقابل جزء من قيمة الترميم أو التحسين، يدفع مقدماً، والباقي على أقساط محددة، وفقاً لجدول يوضح بياناً بالأقساط.

٢- المستثمر: وهو كل شخص طبيعي أو اعتباري يحتاج إلى مال لكي يقوم بترميم أو تحسين عقار يملكه، فيلجأ إلى الممول لكي يمол له هذه العملية بضمان ملكيته للعقار، أو أي ضمان آخر يرتضيه الممول، ويدفع إلى المقاول جزءاً من قيمة الترميم والباقي على أقساط.

٣- الممول: هو الطرف الثالث في هذا الاتفاق، وهو شركة التمويل أو البنك الذي يمارس نشاط التمويل، ويقوم بتمويل هذه العملية مقابل الضمان الذي يقدمه إليه المستثمر، الذي قد يكون قيد حق امتياز أو رهن رسمي أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول (م ١ من نظام التمويل العقاري المصري)^(٢).

(١) د / قدرى عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص ٥٥.

(٢) نصت المادة (٢) من اللائحة التنفيذية الصادرة لسنة ٢٠٠١ على "إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع جاز للممول أن يقبل - ضماناً للتمويل - رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر أو لغيره أو كفاله شخصية =

ج/ **بناء عقار:** وهذا المجال يكون أطرافه هم:

١- **المقاول:** وهو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يلتزم بالبناء على أرض يملكها المستثمر وفقاً لاتفاق التمويل العقاري.

٢- **المستثمر:** وهو الشخص (طبيعي أو اعتباري) الذي يمتلك أرضاً ولا يملك المال لإقامة المباني عليها فيتفق مع المقاول على بناء هذه المباني على الأرض مقابل أقساط.

٣- **الممول:** هو الذي يمول عملية البناء ويحل محل المقاول في تحصيل الأقساط المستحقة على المستثمر مقابل سداد كافة الأقساط للمقاول وأخذ الضمانات التي يقبلها على المستثمر.

د/ **غير ذلك من المجالات:** لم يكن مجال التمويل العقاري قاصراً على شراء أو بناء أو ترميم وتحسين الوحدات العقارية، بل جاءت المادة السادسة من قانون التمويل العقاري المصري ووسعت نطاق هذا القانون، بحيث يشمل أي مجال من المجالات، يجوز أن تكون محلاً لاتفاق التمويل العقاري، حتى ولو خرجت عن هدف التمويل العقاري ذاته الذي هو توفير المساكن للمحتاجين إليها^(١)، واستحدثت المادة الأولى من القرار بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ أنشطة أخرى منها: - **شراء حق الانتفاع** ويتم ذلك عن طريق تمويل المستثمر لشراء هذا الحق مباشرة من البائع، أو من خلال قيام الممول بالشراء لمصلحة المستثمر ثم يبيعه أو تأجير محل الانتفاع له بنظام

=من غير المستثمر أو أوراقاً مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة أو قبول المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه زهناً رسمياً لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها.....

(١) وقد انتقدنا هذه التوسعة في المجالات التي يشملها اتفاق التمويل العقاري ونأمل من المشرع أن يحدد على سبيل الحصر هذه المجالات بحيث لا يخرج عن الهدف العام لقانون التمويل العقاري المصري وهو توفير المساكن للمحتاجين وذوي الدخل المنخفضة.

التأجير المنتهي بالتملك. (م ١ من قرار مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥)^(١).

- التمويل بنظام المراجعة وذلك من خلال قيام الممول بشراء العقار ثم يبعه للمستثمر بالتقسيط بذات. ثمن الشراء مضافاً إليه ربح محدد وموضح بالعقد. (م ١ من القرار رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ السابق).

- التمويل بنظام المشاركة حيث يكون هناك مشاركة بين الممول والمستثمر، يكون موضوعه شراء أو بناء عقار، ويلتزم الممول ببيع حصته إلى المستثمر، أو تأجيرها وفقاً لنظام الإيجار المنتهي بالتعميل، ويجوز

(١) ومن المقرر في قضاء محكمة النقض المصرية "يعتبر حق الانتفاع من الحقوق العينية المنفردة عن حق الملكية ولا يجوز للمتفعل التصرف في حق الرقبة لأنها ليست ملكه، بل يقتصر حقه على التصرف بالبيع لحق الانتفاع" (الطعن رقم ٢٩٤٣ لسنة ٧٢ بتاريخ ٢٦/٣/٢٠١٣).

ومن ناحية أخرى قد يلتبس لدى البعض عقد الإيجار بعقد تقرير حق الانتفاع باعتبار أن كل من المتفعل والمستأجر ينتفع بشيء لا يملكه مدة معينة واردة بالعقد نظير مبلغ معلوم، ورغم ذلك فحق الانتفاع هو حق عيني يلزم تسجيله فيصبح للمتفعل سلطة على الشيء المتفعل به دون وساطة مالك الرقبة، أما حق المستأجر فهو حق شخصي يخول للمستأجر باعتباره دائناً للموَجِر الانتفاع بالعين المؤجرة، وهذا ما نصت عليه المادة ٥٥٨ من القانون المدني عند تعريفها لعقد الإيجار. (الطعن رقم ٤٧٤١ لسنة ٧٨ بتاريخ ٢٨/٤/٢٠٠٩).

مع ملاحظة أن موت المستأجر لا ينهي عقد الإيجار بل على العكس تنتقل الالتزامات والحقوق الناشئة عنه إلى الورثة، أما حق الانتفاع ينتهي حتماً بموت المتفعل حتى قبل انقضاء الأجل المعين له، طبقاً لنص المادة ١/٩٩٣ من القانون المدني. (الطعن رقم ٤٧٤١ لسنة ٧٨ بتاريخ ٢٨/٤/٢٠٠٩).

هذا ولم يرد في التعديل الأخير لقانون التمويل العقاري النص على ضرورة تسجيل حق الانتفاع وكيفية (الوارد على عقار)، وعلى ذلك يتم تطبيق القواعد العامة في التسجيل، فحق الانتفاع المرتب على عقار بموجب عقد لا ينشأ فيما بين المتعاقدين أو الغير إلا بتسجيله طبقاً للقواعد العامة. (الطعن رقم ١٦٩١ لسنة ٦٨ بتاريخ ١٧/٦/١٩٩٩)

للممول، بناءً على طلب المستثمر، بيع حصته وتأجيرها لغير المستثمر
(م ١ من القرار رقم ٢ لسنة ٢٠١٥).

❖ **شركة التأمين^(١)**: للممول أن يشترط على المستثمر أن يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التأمين المصرية، وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب الوفاة أو العجز وذلك وفقاً للشروط الآتية:

١- تسدد شركة التأمين مبلغ التأمين إلى الممول في حالة تقديم شهادة بوفاة المستثمر أو شهادة طبية تثبت عجزه الكلي أو الجزئي (في غير حالة الوفاة) بنسبة لا تقل عن خمسين بالمائة، على أن تكون هذه الشهادة صادرة من إحدى الجهات الطبية التي يتم تحديدها بالاتفاق ما بين شركة التأمين والهيئة.

٢- قيمة قسط التأمين^(٢) تضاف إلى تكلفة التمويل والتي يلتزم المستثمر بسدادها إلى الممول، ليقوم الأخير بعد ذلك بسداد قسط التأمين إلى شركة التأمين. (م ٥٦ من اللائحة لسنة ٢٠٠٥ المعدلة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥).

(١) التأمين "عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو إيراداً مرتباً أو بأي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين في العقد، وذلك في مقابل قسط أو بأية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن".

راجع د/ محمد حسام محمود لطفي، الأحكام العامة لعقد التأمين، دراسة مقارنة بين القانونين المصري والفرنسي، الطبعة الرابعة، بدون ناشر، سنة ٢٠٠٦، ص ١٧.

(٢) للقسط في عقد التأمين عنصران أولهما القسط الصافي وهو قيمة الخطر على وجه التقريب بناءً على درجة احتمال الخطر وجسامته، ثانيهما علاوات القسط وهي المصاريف الأخرى التي تضاف إلى القسط الصافي مثل العمولة وغيرها.

راجع للمزيد د/ عبد الله مبروك محمد النجار، عقد التأمين ومدى مشروعيته في الفقه الإسلامي، دار النهضة العربية، ٢٠٠٤، ص ٦٠.

وبناء على ذلك يحق للممول أن يشترط على المستثمر القيام بالتأمين
لدي إحدى شركات التأمين المصرية ، وذلك رغم ما أخذه الممول من
ضمانات على المستثمر^(١) ، فيجوز الجمع بين هذه الضمانات وهذا التأمين
وذلك كله يصب في مصلحة الممول لكي يكون مطمئناً على أمواله ، وإن
تعثر المستثمر في تسديد الأقساط لن يفقد الأموال محل التمويل بسبب
وجود العديد من الضمانات التي من ضمنها التأمين لمصلحة الممول.

♦♦ أطراف اتفاق التمويل العقاري في النظام السعودي: ذكرت منظومة
التمويل العقاري السعودي صراحة أن التمويل العقاري هو عقد ، وعرفته
بأنه "عقد الدفع الآجل لتملك المستفيد للسكن" ، أي أنه عقد بين المستفيد
والممول (م ١ من نظام التمويل العقاري السعودي).

المستفيد: هو "الشخص ذو الصفة الطبيعية الحاصل على التمويل
العقاري"^(٢).

وعلى ذلك فقد حدد المشرع السعودي من له الحق في طلب
التمويل العقاري بالشخص الطبيعي فقط ، وذلك بخلاف موقف
المشرع المصري كما سبق بيانه ، ولذلك فليس من حق الأشخاص
الاعتبارية (سواء كانت عامة أو خاصة) أن تكون في موضع مستفيد
في اتفاق التمويل العقاري ، وفي هذا تضييق لما تم توسيعه من أنشطة
يجوز ممارستها من قبل الممول (شركات التمويل) والواردة في المادة
١/١٠ من نظام مراقبة شركات التمويل ، السابق بيانه.

(١) راجع للمزيد حول تحديد طبيعة شروط التأمين وطبيعة المخاطر المشمولة
ونطاق الضمان د/ أشرف جابر سيد ، الاستبعاد الاتفاقي من الضمان في عقد
التأمين دراسة مقارنة بين القانونين المصري والفرنسي ، دار النهضة العربية ،
سنة ٢٠٠٦ ، ص ٦.

(٢) م (١) من نظام التمويل العقاري.

الممول العقاري: هو "البنوك التجارية وشركات التمويل المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري"، ولا يكون طرفاً في هذا العقد بئاع العقار ولا المقاول في حالة البناء أو الترميم، ولا الكفيل العيني في حالة عدم امتلاك المستفيد للعقار.

فإذا كان العقار المقدم كضمان للممول غير مملوك للمدين (المستفيد - أو الكفيل العيني) كان رهن العقار موقوفاً على إجازة موثقة من المالك، وهذا ما نصت عليه المادة (٣) من نظام الرهن العقاري "إذا كان الراهن غير مالك للعقار المرهون كان رهنه موقوفاً على إجازة موثقة من المالك، ويبدأ الرهن من تاريخ الإجازة، فإذا لم تصدر هذه الإجازة فإن حق الرهن لا يترتب على العقار إلا من الوقت الذي يصبح فيه هذا العقار مملوك للراهن".

وتثير هذه المادة مشكلات متعددة منها أن الرهن لا يترتب إلا من الوقت الذي يصبح فيه هذا العقار مملوكاً للراهن، أي أنه إذا وجدت رهون أخرى سابقة على ذلك فإنها تكون لها الأولوية، وفي ذلك ضياع لحقوق الممول.

وعلى ذلك نأمل أن يتم النص على أن تتعدد الضمانات التي يقبلها الممول في حالة عدم وجود عقار مملوك للمستفيد، مثل حق الامتياز وضمان الراتب والكفالة وغيرها من الضمانات التي يقبلها الممول وتكون مطمئنة له، وذلك في جميع مجالات التمويل العقاري.

شركة التأمين: نصت المادة (٦) من نظام التمويل العقاري السعودي على: "للممولين العقاريين وشركات إعادة التمويل العقاري تغطية مخاطر التمويل العقاري بالتأمين التعاوني وفقاً لأحكام اللائحة".

فالتأمين هنا اختياري يحق لكل من شركات التمويل وإعادة التمويل أن تلجأ إليه وذلك لتغطية مخاطر التمويل العقاري.

وبناء على ذلك يكون تعريف التأمين التعاوني هو " أن يجتمع عدة أشخاص معرضين لأخطار متشابهة ويدفع كل منهم اشتراكاً معيناً، وتخصص هذه الاشتراكات لأداء التعويض المستحق لمن يصيبه الضرر، وإذا زادت الاشتراكات على ما صرف من تعويض كان للأعضاء حق استردادها، وإذا نقصت يطلب من الأعضاء اشتراك إضافي لتغطية العجز أو أنقصت التعويضات بنسبة العجز" (١)

وعلى ذلك فشركة التأمين التعاوني لا تسعى إلى تحقيق الربح، بل تسعى إلى تخفيف الخسائر التي تلم بالأعضاء المكونين للشركة، فهؤلاء الأعضاء يكونون الشركة بغرض التعاون على تحمل أية مصيبة قد تحمل بأحدهم.

المطلب الثاني

الشروط اللازمة لتوافرها في اتفاق التمويل

وضع المشرع عدة شروط يلزم أن تتوافر في اتفاق التمويل العقاري وذلك ضماناً لتنفيذ أطراف الاتفاق لبنوده، وتمثل تلك الشروط في الآتي:

١- يجب أن تكون جميع إجراءات التمويل العقاري واضحة ومحددة للمستثمر دون غموض، وهذا الوضوح يتيح للمستثمر معرفة حقوقه والتزاماته، وفي ذلك ضماناً كبيرة له حتى لا يأتي اتفاقه على غير بينة ومعرفة بأمور التمويل العقاري، فيلتزم الممول بإبلاغ المستثمر شهرياً (نصت م ٥٧ من القرار رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ على التزام الممول بإبلاغ المستثمر مرتين سنوياً على الأقل) بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل العقاري ومثال ذلك:

(١) د/ الضير، الغرز وأثره في العقود، مطبوعات دله البركة، بدون سنة نشر، ص ٦٣٨.

- قيمة الأقساط المستحقة على المستثمر وتكاليف التمويل المتبقية والتي أبقاها الممول وشروط الوفاء بها.
- أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حساب المستثمر.

٢- يجب أن يتضمن اتفاق التمويل العقاري بيانات واضحة عن العقار.

فقد علمنا أن اتفاق التمويل هو اتفاق ثلاثي الأطراف ، كأنه يضم عقد بيع بالتقسيط وتمويل ، فيلزم أن تكون كافة بنود عقد البيع بالتقسيط موجودة بهذا الاتفاق حتى لا يتم إحالة أي بيانات أخرى إلى عقد خارجي أو مستند آخر ، فكان اتفاق التمويل شامل لجميع البيانات اللازمة ، بما في ذلك بيانات العقار من حيث حدوده ومساحته ووصفه الدقيق ، وأيضا ثمنه الإجمالي ، ويسري هذا الشرط أيضا على باقي مجالات التمويل العقاري ، سواء لغرض الترميم والتحسين أو البناء أو غيرها من المجالات الأخرى ، بحيث تتم هذه المجالات بالتقسيط لمصلحة المستثمر .

٣- عدد وقيمة أقساط باقي الثمن : بعد التراضي ، على كون الاتفاق يتم بالتقسيط ، يلزم أن يتضمن اتفاق التمويل قيمة كل قسط وعدد الأقساط وكيفية الوفاء بهذه الأقساط ، ومقدار المعجل من الثمن الذي تسلمه البائع (أو المقاول أو).

٤- يلزم أن يتضمن اتفاق التمويل العقاري بنداً بقبول البائع أو المقاول أو حوالة حقوقه في أقساط الثمن الإجمالي إلى الممول ، وذلك على هيئة أقساط ، وإقرار في ذات البند بأن البائع (أو المقاول أو....) قد تسلم الدفعة المقدمة من المقابل المعجل ، وإقرار بقبول المستثمر بحق الممول في حوالة حقوقه طرف المستثمر إلى الشركة أو إحدى شركات التوريد .

٥- التزام البائع (في حالة الشراء) بتسجيل العقار^(١) باسم المشتري خالية من أي حقوق عينية على الغير، مع التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول.

٦- التزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخاً ثابتاً.

٧- يلزم أن يكون اتفاق التمويل العقاري على أحد النماذج المعدة من قبل الهيئة، واعتقد أن هذه النماذج الصادرة هي على سبيل الاسترشاد لأطراف اتفاق التمويل العقاري، فيلزم من جهة أن يلتزموا بهذه النماذج، من ناحية الشكل، وفقاً لما جاء بها من بنود وشروط (لأنها تطابق القانون)، ومن جهة أخرى يجوز للأطراف أن يضيفوا إليها أي شرط آخر قد يرى أحدهم أنه ضروري ويرتضيه الباقي.

إذا فشلك النموذج ملزم، أما البنود فيجوز الإضافة فقط عليها بشرط رضا باقي أطراف اتفاق التمويل العقاري.

٨- يلزم أن يتضمن اتفاق التمويل العقاري كيفية التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط التمويل.

(١) بالرغم من أهمية التسجيل فإنه لا يعتبر ركناً في العقد ولا شرطاً لصحته وإنما هو إجراء لازم لتنفيذ الالتزام.

راجع للمزيد د/ محمد عبد الظاهر حسين، المرجع السابق، ص ٩.
ومن المبادئ المقررة في قضاء محكمة النقض بخصوص التسجيل الحكم التالي " التسجيل إنما يترتب أثره من تاريخ حصوله ولا يرتد إلى تاريخ سابق عليه. فاستناد الحكم إلى أن عقد البيع غير المسجل يعتبر معلقاً على شرط التسجيل بالنسبة إلى نقل الملكية، حتى إذا ما تحقق هذا الشرط ارتد أثره إلى تاريخ التسجيل - ذلك غير صحيح، لأن ارتداد أثر الشرط إلى الماضي إنما يصح حيث يكون التعليق على الشرط ناشئاً عن إرادة المتعاقدين، أما حيث يكون القانون قد أوجب إجراء معيناً ورتب عليه أثراً قانونياً فهذا الأثر لا يتحقق إلا بتمام الإجراء ولا ينسحب إلى الماضي". (الطعن رقم ٤١ لسنة ١٨ جلسة ٢٢/١٢/١٩٤٩ ص ١ ق ١١٨ ق ٣٥).

٩- لا يجوز أن يزيد قسط التمويل على ٤٠٪ من مجموع دخل المستثمر، أما ذرو الدخل المنخفضة فلا يزيد قسط التمويل عن ٢٥٪.

النظام السعودي: ذكرنا من قبل أن منظومة التمويل العقاري السعودي تعتبر اتفاق التمويل العقاري عقدا ملزما لجانبين، هما الممول العقاري والمستفيد.

وعلى ذلك فقد وردت عدة شروط يلزم توافرها في عقد التمويل العقاري هي:

١- ألا يخالف عقد التمويل العقاري أحكام الشريعة الإسلامية الغراء، ولم يرد بنظام التمويل العقاري أو لائحته بيان بالعقود التي يمكن منح التمويل بناء عليها، بل ترك ذلك دون تحديد، فيحق للممول الأخذ بما يشاء طالما أنها من الناحية الشرعية جائزة. (م٣)

٢- الالتزام بالمعايير والإجراءات المتعلقة بالتمويل العقاري والتي تصدرها المؤسسة " مؤسسة النقد العربي السعودي " (المادة ٥/٢) من نظام التمويل العقاري).

٣- الالتزام بمعايير تكلفة التمويل وطريقة احتسابه التي تحددها المؤسسة. (م٧/٢)

٤- يجب أن يكون للمستفيدين سجل ائتماني لدى أحد مقدمي الخدمة المرخص لهم وفقا لنظام المعلومات الائتمانية، وأن تدرج فيه بيانات سلوكه الائتماني خلال مدة التمويل (م٧).

المطلب الثالث

التزامات وحقوق أطراف اتفاق التمويل العقاري

نبين في هذا المطلب حقوق والتزامات أطراف اتفاق التمويل وفقاً لمنظومة التمويل العقاري كما يلي:

١- المستثمر:

أ- **التزامات المستثمر:** هناك عدة التزامات تقع على عاتق المستثمر في مواجهة الممول، ورد النص عليها في قانون التمويل العقاري المصري، وهذه الالتزامات تعد في نفس الوقت حقوق للممول، ومن أهم هذه الالتزامات ما يلي:

١- يقدم المستثمر إلى الممول مستند إثبات دخله، سواء كان هذا الإثبات بشهادة من مصلحة الضرائب، أو بشهادة معتمدة من جهة عمله، ويجوز تقديم أي مستند آخر خلاف ذلك يطمئن إليه الممول.

٢- يجوز للممول أن يشترط على المستثمر قيام الأخير بالتأمين بقيمة حقوق الممول الواردة باتفاق التمويل العقاري، ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب الوفاة أو العجز، ويلتزم المستثمر بالقيام بهذا التأمين لدى شركة تأمين مصرية، ويتم إضافة قيمة قسط التأمين إلى تكلفة التمويل التي يلتزم المستثمر بسدادها إلى الممول ليقوم الأخير بسدادها إلى شركة التأمين^(١)، ويظل التأمين مستمراً مادام وجدت مستحقات للممول في ذمة المستثمر.

٣- يلتزم المستثمر بسداد الأقساط المستحقة عليه (طبقاً لاتفاق التمويل) في المواعيد المتفق عليها دون إخلال^(٢)، ويلزم أن يتم السداد إلى الممول مباشرة، والذي يتم تحديده وتحديد مقر ممارسته للنشاط بدقة في اتفاق التمويل العقاري.

٤- ويقع على المستثمر التزاماً آخر وهو الحفاظ على العقار محل ضمان الممول، فإذا ثبت وجود نقص نخل بهذا العقار يقلل من قيمته، بفعل

(١) م ٥٦ من اللائحة.

(٢) المادة ١٣، ١٣ من القانون.

المستثمر أو إهماله أو حتى بفعل شاغل العقار الذي بيده حكم قضائي واجب النفاذ، فإنه يعتبر بخلا باتفاق التمويل.

• وقد ورد مثل هذا الالتزام في منظومة التمويل العقاري السعودي: حيث نصت المادة (١٣) من نظام الرهن العقاري السعودي على: "يلتزم الراهن بالمحافظة على سلامة العقار المرهون حتى تاريخ وفاء الدين، وللمرتتهن الاعتراض على جميع ما من شأنه إنقاص قيمة العقار المرهون، أو تعريضه للهلاك أو العيب، وله أن يتخذ من الإجراءات التحفظية النظامية ما يضمن سلامة حقه، وله الرجوع بالنفقات على الراهن"، وإذا ثبت وجود نقص في قيمة المرهون أو إذا وجد مانع يمنع المرتتهن من استيفاء حقه منه لهلاك أو عيب أو استحقاق فيختلف الحكم تبعاً لـ:

١- إذا حدث ذلك بسبب تعدد أو تفريط أو تدليس ممن بيده الرهن، سواء كان رهنًا أم حائزًا، فيحق للمرتتهن مطالبة الراهن بزيادة الرهن بالقدر الذي نقص منه، أو أن يقدم رهنًا مماثلاً، وإذا لم يفعل ذلك يلتزم من بيده الرهن بسداد الدين وفقاً لمعايير السداد المبكر.

٢- أما إذا كان الهلاك أو النقص لسبب لا يرجع إلى الراهن أو الحائز فإن ما بقي من الرهن أو ما حل محله يكون رهنًا مكانه، وذلك وفقاً لمرتبه المحددة^(١)

ونصت المادة (١٢) من نظام الرهن العقاري على أن: "غلة العقار المرهون مملوكة ونفقته غليه وإدارته حق له بما لا يخل بحق المرتتهن"

ونصت المادة (١٦) على: "إذا وقعت أعمال من شأنها أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو العيب، أو تجعله غير كاف للضمان، فللمرتتهن

(١) م (١٤) من نظام الرهن العقاري.

أن يطلب من المحكمة وقف هذه الأعمال واتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر. وفقاً لأحكام القضاء المستعجل"

◀ ونعود إلى النظام المصري:

- ويلتزم المستثمر أيضاً بسداد مقدار المعجل من ثمن البيع (أو الثمن المحدد في أي مجال آخر غير البيع) إلى المشتري، ويلزم أن يتضمن اتفاق التمويل بياناً بذلك (م ٦ من قانون التمويل العقاري).

٤ - ويلتزم المستثمر أيضاً بتقديم بيانات ومعلومات صحيحة ومحددة عن العقار ووصفه، ويوافق على أن هذه المعلومات يجوز تداولها بين الممول والبنك المركزي المصري وكافة البنوك الأخرى المرخص لها بالعمل من قبل البنك المركزي، وكذا شركات التأجير التمويلي وشركات الاستعلام والتصنيف الائتماني وإعادة التمويل العقاري والتوريق، وهذه الموافقة على تبادل المعلومات وردت بنموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري الصادر من الجهة الإدارية (الهيئة العامة للرقابة على التمويل) (م ٣٩ من القانون).

ونعتقد أيضاً أن هذه النماذج من الممكن أن نضيف إليها شروطاً أخرى أو بنوداً يتفق عليها الأطراف، وأن القول بأن هذه النماذج والشروط الأساسية ملزمة لأطراف اتفاق التمويل العقاري دون إبداء أي اعتراض أو مفاوضة على هذه الشروط يجعل منها نماذج تعسفية وضعت بإرادة، ولمصلحة طرف واحد (وهو الممول)، ويلزم على المستثمر الموافقة عليها دون أي اعتراض أو مفاوضة وذلك ما لا نقبله.

٥ - التزام المستثمر بتقديم ضمان يرتضيه الممول: (١) وقد عدد القانون واللائحة للضمانات التي يمكن أن يقدمها المستثمر للممول، وورد ذلك على سبيل المثال وليس الحصر، فيمكن تقديم أي ضمان بشرط قبول واطمئنان الممول له، ومن تلك الضمانات ما يلي:

(١) انظر للمزيد د محمد عبد الظاهر حسين، المرجع السابق، ص ١٦٦.

- تقرير حق امتياز على العقار أو رهنه رهنا رسمياً.
- أو رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر أو لغيره.
- أو كفالة شخصية من غير المستثمر.
- أو تقديم أوراق مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة.
- أو قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله.
- أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول.

ب- **حقوق المستثمر:** وتتبعنا لحقوق المستثمر نجد أنها قليلة وغير كافية لحماية هذا الطرف الذي لن يلجأ لهذا التمويل إلا لكونه ضعيفاً وغير قادر من الناحية المالية، فيلزم أن يأتي القانون حامياً له وليس حامياً للممول الذي يعتبر بإمكانياته وقدراته طرفاً قوياً في مواجهة هذا الطرف الضعيف^(١)، ونوضح هذه الحقوق فيما يلي:

(١) **تناسب التمويل مع المقدرة المالية للمستثمر:** وهذا ما نصت عليه المادة (٤) من قانون التمويل العقاري المصري، وذلك حتى تصبح منظومة التمويل العقاري فعالة، فقد علمنا أن هدف التمويل العقاري توفير مساكن لذوي الدخل المنخفضة، فكان لزاماً أن يتناسب مقدار التمويل مع قدرة المستثمر المالية حتى يقبل عليه، وأضافت المادة السابقة ضرورة الاطلاع باستمرار على الحالة العامة لسوق العقارات من حيث الانخفاض والارتفاع حتى يكون التمويل واقعياً ومتماشياً مع سوق العقارات وأيضاً مع دخل الفرد.

وقد وضعت اللائحة التنفيذية حداً أقصى لقسط التمويل، إذا كان المستثمر من غير ذوي الدخل المنخفضة، بحيث لا يزيد القسط عن ٤٠% من مجموع دخل المستثمر.

(١) نقصد هنا بالطرف الضعيف هو الذي يلجأ إلى التمويل العقاري بقصد توفير مسكن يأويه هو وأسرته من محدودى الدخل.

أما ذور الدخول المنخفضة فالقاعدة تقرر ألا يزيد القسط عن ٢٥ ٪ من دخل المستثمر، وفي ذلك مصلحة قوية للمستثمر حتى لا يستنفد قسط التمويل دخل المستثمر.

٢- التصرف في العقار محل اتفاق التمويل: نصت المادة ٣٦ مكرر من القرار بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ على حظر التصرف في العقارات المدعومة من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري، مع حظر التصرف فيها أو التعامل عليها بأي نوع من التعاملات قبل مضي ٧ سنوات من تاريخ الحصول عليها، أو الحصول على موافقة الصندوق لصحة التصرف.

وأضافت هذه المادة حظر على مصلحة الشهر العقاري بإجراء أي شهر أو تسجيل أو التصديق أو إثبات التاريخ أو إجراء التوكيلات أو التنازلات لهذه الوحدة المدعومة، إلا بعد الحصول على موافقة الصندوق، وهذا الحظر لا يسري على تسجيل الوحدة باسم المستثمر وقيد الرهن أو حق الامتياز لصالح الممول وفقاً لاتفاق التمويل.

وبناءً على ما سبق فإنه يحق للمستثمر، الذي لم يحصل على دعم الصندوق، في معظم الأحوال من غير ذوي الدخول المحدودة وفقاً للقانون، أن يتصرف في العقار محل اتفاق التمويل سواء بالبيع أو الهبة أو أي تصرف آخر، أو ترتيب أي حق عيني عليه، وذلك بشروط هي:

أ- موافقة الممول على هذا التصرف، ويلزم أن تكون هذه الموافقة كتابية^(١)، وذلك بناء على الطلب الذي يرفعه المستثمر إلى الممول (م ٧

(١) وفي حكم محكمة النقض المصرية قرر أنه "من المقرر أن قواعد الإثبات في العقود المدنية ليست من النظام العام فكما يملك الخصم أن يقر بالحق لخصمه فيعفيه بذلك من إقامة الدليل عليه، فإنه يجوز له أن يتنازل صراحة أو ضمناً عن حقه في التمسك بالإثبات بالطريق الذي رسمه القانون ويقبل منه أي دليل سواء، ولما كان سكوت الحاضر عن المدعية بالحقوق المدنية عن الاعتراض على سماع الشهود الذين طلب الطاعن سماعهم يعد تنازلاً منه عن التمسك =

لائحة)، ويلزم أن يكون طلب المستثمر مكتوباً ويرفع إلى الممول قبل الموعد المحدد للتصرف في العقار لمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً، ويرفق بهذا الطلب المستندات الخاصة التي تبين شخص المتصرف إليه وبيانات دخله. (م ٧ لائحة).

ب- قبول المتصرف إليه الحلول محل المستثمر في الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل، وهو شرط أساسي حتى يضمن الممول حقوقه الواردة باتفاق التمويل العقاري، وذلك بأن يقدم المستثمر إقراراً كتابياً من المتصرف إليه بقبوله بالحلول محل المستثمر في الالتزامات الواردة باتفاق التمويل (م ٨ لائحة).

ويحق للممول أن يشترط على تضامن المتصرف إليه والمستثمر في الوفاء بالالتزامات وذلك بإقرار كتابي منهما بقبولهما هذا التضامن (م ٧ من القانون - اللائحة)، (يتم ذلك في حالة التصرف في العقار أو ترتيب حق عيني عليه فقط)، وإن كنت أرى عدم جواز هذا الشرط (في حالة التصرف في العقار) وذلك لأن الممول قد قبل حلول المتصرف إليه وقد علم بحالته المالية وقدرته، فلا يجوز بعد ذلك إدراج هذا الشرط، وخاصة بعد التصرف في العقار^(١).

=بوجود الإثبات بالكتابة ويمتنع عليه بعد ذلك العدول عن هذا التنازل، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون عما يتعين معه نقضه". (الطعن رقم ٤١٩٨٧ لسنة ٥٩ جلسة ٢٧/٠٣/١٩٩٥ س ٤٦ ع ١ ص ٦١٩).

(١) فالتضامن وصف يحول دون انقسام الالتزام بالحق، في حالة تعدد الدائنين ويسمى بالتضامن الإيجابي، أما التضامن بين المدينين يستند في مصدره على الاتفاق أو نص القانون، ولا يشترط الاتفاق على التضامن بصريح العبارة وذلك لأن الإرادة قد تنصرف إلى التضامن الضمني أيضاً. (الطعن رقم ١١٦٥٢ لسنة ٨٠ جلسة ٢٠١٢/٢/٢٣ س ٦٣).

وتسري ذات القواعد إذا رغب المستثمر في تأجير العقار، بحيث يجوز للممول أن يشترط الموافقة المسبقة على التأجير أو شغل الغير للعقار، وأن يقدم المستثمر إقراراً كتابياً بحواله حقه في أجره العقار أو مقابل شغله للممول، ويتم إعلان المستأجر أو شاغل العقار بذلك (م ٩ لائحة).

ونظمت المادة (١٠) من اللائحة حالة إذا رفض الممول طلب المستثمر بالتصرف أو تأجير العقار أو ترتيب حق عيني أو تمكين الغير من إشغاله، وذكرت:

- بداية لا يجوز للممول أن يرفض هذا الطلب إلا لأسباب جديدة، وعددت المادة (١٠) هذه الأسباب، وهي تعرض مصالح الممول وحقوقه للخطر، فإذا لم يكن هناك ثمة خطر على حقوق الممول فلا يجوز له أن يرفض هذا الطلب، وخاصة أن له الاشتراط على المستثمر أن يتضامن مع المتصرف إليه في الوفاء بالتزاماته الواردة باتفاق التمويل.

- بعد أن يحدد الممول أسباب الرفض يلزم أن يخطر المستثمر بذلك كتابة بخطاب مسجل بعلم الوصول، ويكون إيداء الرفض في خلال ثلاثين يوماً من استلام الممول للطلب، وإلا عد سكوته قبولا.

❖ وفي النظام السعودي يجوز للمستفيد (الراهن) التصرف في العقار الراهن، وذلك في حالة ما إذا كان العقار مسجلاً وفقاً لأحكام نظام التسجيل العيني، أما إذا كان هذا العقار غير مسجل بنظام التسجيل العيني فلا يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون، ومع ذلك إذا اتفق على غير ذلك، وجاء هذا الاتفاق موثقاً، جاز الخروج على ما سبق م (١١) من الرهن العقاري.

ولا يوجد تخوف لدي المرتهن إذا قام الراهن بالتصرف في العقار المرهون لأنه يحق له طبقاً لمرتبته أن يتبع العقار المرهون في أي يد تكون، وذلك لاستيفاء حقه من هذا العقار عند حلول الأجل المحدد للوفاء، وذلك طالما كان الدائن المرتهن قد سجل الرهن قبل تصرف

الراهن ، لأن الرهن يسري في مواجهة الغير من تاريخ تسجيله ، وتحدد مرتبته بناء على ذلك ، فيقع على المرتهن ضرورة التأكد قبل رهن العقار وتسجيله أن العقار المرهون غير محمل بأي رهون والتزامات أخرى مسجلة ، وذلك حتى تكون مرتبته متقدمة في الاستيفاء من العقار المرهون.

(٣) جواز التعجيل بالثمن: أجازت المادة (٩) من قانون التمويل العقاري المصري للمستثمر أن يعجل بالوفاء بالأقساط المستحقة عليه كلها أو جزء منها وذلك إلى الممول ، وفي مقابل ذلك يلتزم الممول بخفض الأقساط المستحقة عليه بحيث تتناسب مع التعجيل.

(٤) يحق للمستثمر الاطلاع على كافة البيانات والمعلومات المتعلقة بالتمويل وأن يستلم الشروط الأساسية للتمويل العقاري ويوقع عليها بالعلم ، ويلتزم الممول بإخطار المستثمر شهريا بأي بيانات ومعلومات ضرورية ومعلقة بالتمويل العقاري (م ٤٠ من القانون).

النظام السعودي: قرر نظام مراقبة شركات التمويل في المادة (٥/٢٢) حق المستفيد في الاطلاع على معايير تكلفة التمويل وطريقة احتسابها وفقا لما تحدده اللائحة ، وبذلك يكون المستفيد على بينة من أمره وعالما بكافة تكاليف التمويل وكيف يحتسب.

٢٢ الممول:

أ/ التزامات الممول: سبق وأن ذكرنا حقوق المستثمر ، وهي تعد في ذات الوقت التزامات تقع على عاتق الممول ، وستحدث في هذه السطور عن التزامات الممول ، المرتبطة بمنظومة التمويل العقاري ، بخلاف ما تحدثنا عنه سابقا ، ونجملها فيما يلي :

١- إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية شهريا بالبيانات الخاصة بعمليات التمويل التي يقوم بها ، وتتولى الهيئة العامة إعداد قاعدة بيانات من واقع تلك الإخطارات^(١).

(١) م (٣٥ مكرر) من اللائحة المعدلة لسنة ٢٠٠٥.

٢- تلتزم شركة التمويل، في حالة التوقف أو التصفية أو الاندماج، أن تراعي المواد الحاكمة لذلك ومنها المادة ٣٤ من القانون والمواد ٣٦، ٣٥ مكرر من اللائحة المعدلة لسنة ٢٠٠٥.

٣- الالتزام بوضع لائحة داخلية للشركة تتضمن نظام العمل والتزامات المديرين والعاملين بها، ويلزم إخطار الهيئة بصورة من اللائحة في خلال مدة معينة.

ب- حقوق الممول: هي في ذات الوقت التزامات على المستثمر وسبق الحديث عنها، وتتحدث الآن عن حقوق الممول الناتجة من شكله وطبيعته وهي:

١- إحالة حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلى إحدى الجهات التي تباشر نشاط التوريق، فقد نصت المادة (١١) من قانون التمويل العقاري المصري علي جواز أن يحيل الممول حقوقه إلى إحدى الجهات التي تباشر نشاط التوريق، ويلزم أن تكون هذه الجهة قد صدر بها القرار من وزير الاقتصاد بعد موافقة مجلس إدارة هيئة سوق رأس المال، وتلتزم الجهة المحال لها (التي تباشر نشاط التوريق) بالوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التي تصدرها في تواريخ استحقاقها من حصيلة الحقوق المحالة، ويلتزم الممول بأن يضمن الوفاء بالحقوق الناشئة عن هذا الأوراق المالية، ويجوز الاتفاق على ضمان الغير للوفاء بتلك الحقوق^(١).

(١) عرفت محكمة النقض المصرية حوالة الحق بأنها "اتفاق بين المحيل وبين المحال له على تحويل حق الأول الذي في ذمة المحال عليه إلى الثاني ويتعين مراعاة القواعد العامة في إثبات الحوالة".

(الطعن رقم ١٣٧١٤ لسنة ٧٧ جلسة ١٩/٠٦/٢٠٠٨ س ٥٩ ص ٧١٨).

ورغم وجود هذه الحوالة^(١) إلا أن الممول يستمر في تحصيل ومباشرة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري كما هو، ويصفته نائباً عن المحال له، والاستمرار في تحصيل هذه الحقوق يكون لمصلحة أصحاب الأوراق المالية التي يصدرها المحال له (م ١١ من القانون)، وتكون الحوالة بموجب اتفاق بين الممول والمحال له، وذلك وفقاً للنموذج الصادر من الوزير المختص، ووفقاً للشروط التي حددتها اللائحة التنفيذية المعدلة في المادة (١٤)..

٢- يحق للممول مطالبة المستثمر بالتعجيل بباقي الأقساط أو قيمة التمويل إذا خالف المستثمر ما ورد بنص المادة (٧) من القانون.

(١) راجع للمزيد عن حوالة الدين والأثار التي تترتب عليه، وبيان لأركان الحوالة بصفة عامة، السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الثالث نظرية الالتزام، ص ٥١٥ وما بعدها.

وفي حكم آخر لمحكمة النقض قررت^{المقرر} - في قضاء محكمة النقض - أن النص في المادتين ٣٠٣، ٣٠٥ من القانون المدني أن حوالة الحق بحسب الأصل - تنتج آثارها بين طرفيها من تاريخ انعقادها دون حاجة لرضاء المدين أو إعلانه بها أو قبوله لها، وتترتب عليها انتقال الحق المحال به من المحيل إلى المحال له بكل ضماناته وتوابعه، إلا أنها لا تنفذ في حق المدين إلا بقبوله لها قبولاً صريحاً أو ضمناً أو إعلانه بها بأي ورقة رسمية تعلن بواسطة المحضرين وتشتمل على ذكر وقوع الحوالة وشروطها الأساسية، ولا يغني عنهما مجرد إخطار المدين بكتاب مسجل، أو علمه بها علماً فعلياً - ولو أقر به - إلا في حالة الغش بتواطئه مع المحيل على الوفاء له إضراراً بحقوق المحال له، إذ إنه متى رسم القانون طريقاً محدداً للعلم فلا يجوز استظهاره إلا بهذا الطريق وحين قرر المشرع لنفاذ الحوالة في حق المدين قبوله لها أو إعلانه بها قد أراد بذلك تحقيق مصالح افترض وجودها، ومن ثم فإذا تمسك المدين بما رتبته القانون في هذه الحالة من عدم نفاذ الحوالة في حقه وجب على المحكمة أن تحكم له بعدم نفاذها دون أن تطالبه بإثبات مصلحته في القضاء له بذلك.

(الطعن رقم ٨٠٢ لسنة ٦٩ جلسة ٢٤/٠٣/٢٠٠٩ س ٦٠).

٣- في حالة البدء في إجراءات التنفيذ على العقار ويبيعه بالزاد العلني، يجوز للممول أن يطلب إيقاع البيع عليه مقابل إبراء ذمة المستثمر من جميع التزاماته الواردة في اتفاق التمويل العقاري.

المبحث الثالث

التوريق في النظامين المصري والمقارن ومدى شرعيته

مهما يكن مركز الممول المالي، فإن كثرة تعاملاته في التمويل العقاري قد يؤثر في توفير سيولة نقدية له لتمويل جهات أو مشروعات أخرى، لذا فقد قدمت المؤسسات المالية العالمية حلاً يوفر له سيولة نقدية باستمرار، وتعود عليه بالنفع، وذلك عن طريق تحويل هذا الدين إلى سندات مالية يتم تداولها في السوق بيعاً وشراءً إلى الأفراد والشركات، والممول لا يقوم بهذه العملية منفرداً بل يتدخل طرف آخر وهي شركات التوريق التي تقوم بشراء الدين وتحويله إلى سندات يتم طرحها في السوق لتباع نظير قيام شركات التوريق بسداد أقل من مبلغ الدين حالاً، وبذلك تتوافر لشركة التمويل العقاري السيولة اللازمة لتمويل عمليات أخرى أو مشروعات أخرى، فما حدود هذا التنظيم في قانون التمويل العقاري المصري؟ وما مدى شرعيته؟ هذا ما سنجيب عليه من خلال تقسيمنا لهذا المبحث إلى:

المطلب الأول

تعريف التوريق وبيان حدوده في القانون المصري

يمكن تعريف التوريق بأنه "بيع الديون العقارية من قبل الممول (شركات التمويل) إلى إحدى الجهات المتخصصة والتي تقوم بإصدار سندات بقيمة هذه الديون وتطرحها للاكتتاب العام للأفراد والمؤسسات مقابل حصول حامل السندات على فوائد القروض"^(١)، مع ملاحظة أن

(١) راجع للمزيد د/ خالد محمد حسين، التصرف في الديون وتطبيقاته المعاصرة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الجامعة الجديدة للنشر سنة ٢٠٠٦، ص ٢٣٩ وما بعدها.

بيع الدين لشركات التوريق يكون بمقابل معجل أقل من قيمة الدين، وذلك يوفر للممول الحصول على نقد حال يتم استخدامه مرة أخرى في عمليات أخرى إضافية تعود بالنفع على الممول.

يعد التوريق أداة قانونية وتمويلية حديثة، أضيفت في النظام المصري بالقرار الوزاري رقم ٦٩٧ لسنة ٢٠٠١، حيث كان مجال الأوراق المالية محددًا في قانون سوق المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ في المادة ٢٧ منه ولم يكن وارداً فيه نشاط التوريق^(١).

(١) وقد قسم فقهاء القانون بيع الدين إلى صور مختلفة كما يلي: ١- بيع الدين للمدين بضمن حال (الوفاء بمقابل) فقد نصت المادة ٣٥٠ من القانون المدني على "إذا قبل الدائن في استيفاء حقه مقابلاً استعاض به عن الشيء المستحق، قام هذا مقام الوفاء" وعليه يلزم توافر شرطين للوفاء بمقابل هما وجود اتفاق بين الدائن والمدين على إعطاء شيء، وأن يتم تنفيذ هذا الاتفاق فعلاً، مما يعني أن الوفاء بمقابل عمل مركب يتكون من تجديد للدين، بتغيير محله، ونشؤ دين جديد، وفقاً لرأي أكثر فقهاء القانون. راجع د/ عبد الودود يحيى، الوجيز في النظرية العامة للالتزام - أحكام الالتزام، دار النهضة العربية سنة ١٩٨٧، ص ٣٣٢.

٢- بيع الدين لغير المدين بضمن حال (حوالة الحق بعوض) وعرفه الفقهاء بأنه "اتفاق بمقتضاه ينقل الدائن حقه قبل المدين إلى دائن آخر يحل محله في الحق قبل المدين، ويسمى الدائن الأصلي في هذه الحالة بالحيل، والدائن الجديد المحال له، والمدين المحال عليه"، ولأن الغالب أن تتم الحوالة هنا بمقابل فتأخذ حكم البيع.

وقد نصت المادة ٣٠٣ من القانون المدني على "يجوز للدائن أن يحول حقه إلى شخص آخر، إلا إذا حال دون ذلك نص القانون، أو اتفاق المتعاقدين أو طبيعة الالتزام، وتتم الحوالة دون حاجة إلى رضاه المدين"، وبناءً على ذلك فإن الحوالة تتم دون رضاه المدين، حيث يستوي لدى الأخير أن يكون مديناً للمحيل أو للمحال له، ورغم ذلك يجب إعلان المدين بالحوالة بطريقة رسمية (المحضرين) ويكفي ذكر البيانات المتعلقة بالحوالة. =

ثم توالى إصدار القوانين المتضمنة نشاط التوريق ومنها قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، والمعدل بقرار رئيس الجمهورية بالقانون

راجع للمزيد د/ ناصر أحمد إبراهيم النشوى، بيع الدين دراسة في فقه الشريعة الإسلامية، ص ١٣٨ وما بعدها، دار الفكر الجامعي للنشر، سنة ٢٠٠٧.

وتعد الحالة الأخيرة إحدى خطوات عملية التوريق الذي نظمته المشرع في قانون التمويل العقاري في المادة ١١، المعدلة بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤، كما سنرى.

هذا والمقرر في قضاء محكمة النقض " أن النص في المادتين ٣٠٣ ، ٣٠٥ من القانون المدني أن حوالة الحق بحسب الأصل - تنتج آثارها بين طرفيها من تاريخ انعقادها دون حاجة لرضاء المدين أو إعلانه بها أو قبوله لها ، ويعترب عليها انتقال الحق المحال به من المحيل إلى المحال له بكل ضماناته وتوابعه ، إلا أنها لا تنفذ في حق المدين إلا بقبوله لها قبولاً صريحاً أو ضمناً أو إعلانه بها بأى ورقة رسمية تعلن بواسطة المحضرين وتشتمل على ذكر وقوع الحوالة وشروطها الأساسية ، ولا يغنى عنهما مجرد إخطار المدين بكتاب مسجل ، أو علمه بها علماً فعلياً - ولو أقر به - إلا في حالة الغش بتواطئه مع المحيل على الوفاء له إضراراً بحقوق المحال له ، إذ إنه متى رسم القانون طريقاً محدداً للعلم فلا يجوز استظهاره إلا بهذا الطريق وحين قرر المشرع لنفاذ الحوالة في حق المدين قبوله لها أو إعلانه بها قد أراد بذلك تحقيق مصالح افتراض وجودها ، ومن ثم فإذا تمسك المدين بما رتبته القانون في هذه الحالة من عدم نفاذ الحوالة في حقه وجب على المحكمة أن تحكم له بعدم نفاذها دون أن تطالبه بإثبات مصلحته في القضاء له بذلك ."

(الطعن رقم ٨٠٢ لسنة ٦٩ جلسة ٢٠٠٩/٠٣/٢٤ س ٦٠).

أما عن وقت القبول المعتد به فقد قررت محكمة النقض في حكم لها أن " إن مدى نص المادة ٣٠٥ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ألا تكون حوالة الحق نافذة قبل المدين إلا إذا قبلها أو أعلن بها، وإن القبول الذي يعتد به في هذا الخصوص هو الذي يصدر من المدين وقت الحوالة أو بعدها بحيث ينم علمه بها."

(الطعن رقم ٥١٠٧ لسنة ٦٥ جلسة ١٩٩٦/١١/٠٥ س ٤٧ ع ٢ ص ١٢٤٥ ق ٢٢٥).

رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤، الذي نص في المادة ١١ منه على "يجوز للممول أن يحيل حقوقه الناشئة من اتفاق التمويل العقاري سواء على سبيل التملك أو الرهن إلى الشركة أو إحدى الجهات المرخص لها بمباشرة نشاط التوريق، على أن ترهن الاتفاقات الضامنة رهناً حيازياً"^(١)، وذلك كله طبقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويقيد عقد الرهن بسجل تمسكه الهيئة أو إحدى الجهات التي يحددها مجلس إدارتها. ويجب أن يتضمن اتفاق التمويل قبول المستثمر بحوالة حقوق الممول إلى إحدى الجهات المشار إليها بالفقرة الأولى، ويتم إخطار المستثمر بالحوالة ويحدد اتفاق التمويل طريقة الإخطار"^(٢).

(١) الرهن الحيازي عقد رضائي ينعقد وينتج آثاره، فيما بين المتعاقدين، بمجرد التراضي، دون استلزام إقراره في شكل خاص، كما في الرهن الرسمي، وعرفته المادة ١٠٩٦ من القانون المدني فتحيل إليها.

وأجازت المادة ١٠٩٧ أن يأتي الرهن الحيازي على عقار أو عقول مما يمكن بيعه استقلالاً بالمزاد العلني، وعليه فإنه لا يأتي على حق الارتفاق ولا على حق الرهن الرسمي، لأنهما لا يمكن بيعهما بالمزاد العلني.

كذلك لا يجوز الرهن الحيازي للدين غير الثابت بالكتابة، ولا رهن الأموال المستقبلية، حيث يتعذر على الدائن المرتهن حيازة مال لم يدخل في ملكية الراهن (م ٢/١٠٣٣)، وعلى ذلك يجوز أن يكون محلاً للرهن الحيازي العقار والمنقول، سواء أكانت الأموال المنقولة مادية أو معنوية، فيصح أن تكون النقود محلاً للرهن الحيازي (الكفالة)، والأوراق المالية بكافة صورها وغيرها.....

راجع د/ جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، ص ٣١١ وما بعدها، بدون ناشر ولا سنة نشر.

(٢) أما نص المادة ١١ قبل التعديل فكانت أفضل صياغة وأشمل أحكاماً من هذه المادة، فقد شملت إحالة الممول لحقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إلى إحدى شركات التوريق، مع التزام الأخيرة بالوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية من حصيللة الحقوق المحالة، ويضمن الممول الوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية، ويجوز ضمان الغير لتلك الحقوق، مع استمرار الممول، بصفته نائباً، في تحصيل الحقوق المحالة لصالح أصحاب الأوراق المالية. =

يجوز طبقاً لهذه المادة إحالة حقوق الممول الناتجة عن اتفاق التمويل

العقاري إلى:

١- الشركة: جاءت بلفظ مبهم، وبالرجوع إلى المادة ١ من القرار بقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ يتبين أن الشركة هي "كل شركة تمارس نشاطاً أو أكثر من أنشطة التمويل العقاري المنصوص عليها بالمادة ١"، ونصت المادة الثانية على أن تعدل المادة الأولى من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ لتكون أنشطة التمويل العقاري هي "أ- تمويل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين العقارات، هـ- إعادة التمويل العقاري".
وعليه فقد أجازت هذه المادة للشركات التي تمارس نشاط التمويل العقاري، ومنها شركات إعادة التمويل، أن تقبل حوالة حقوق الممول الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري، سواء على سبيل التملك أو الرهن.

٢- شركات التوريد: فيجوز أن تتم الحوالة إلى إحدى شركات التوريد، التي تقوم بتحويل حقوق الممول إلى أوراق وسندات مالية يتم طرحها بالسوق.

ويسبق عملية التوريد هذه عدة خطوات أهمها اتفاق الممول مع شركة التوريد على نقل ملكية الأصول الضامنة، أو رهنها وفقاً للتعديل الأخير، إليها مقابل إصدار أوراق مالية، سندات أو صكوك^(١).

= على خلاف نص المادة ١١ بعد التعديل التي أجازت للشركات التي تبشر أحد نشاطات التمويل العقاري قبول الحوالة من الممول، بالإضافة إلى شركات التوريد، بالإضافة إلى اشتراط قبول المستثمر للحوالة، وهذا على خلاف القواعد العامة في الحوالة والتي لا تشترط قبولا من المدين، كما سبق توضيحه، بالإضافة إلى أحكام أخرى ستتم مناقشتها.
(١) وهناك خطوات أخرى منها التقييم الواقعي للأصول الضامنة للمدين، وتحديد السعر المناسب للأوراق المالية المراد طرحها، مع إعداد الدراسات اللازمة.=

وتتم الحوالة وفقاً للتعديل الأخير للمادة ١١ كما يلي:

١- إجراء الحوالة على سبيل التملك: وذلك عن طريق بيع الأصول والحقوق المتحصلة من اتفاق التمويل العقاري إلى إحدى الشركات التي تمارس نشاطاً أو أكثر من أنشطة التمويل العقاري، وكذلك شركات التوريق.

٢- إجراء الحوالة على سبيل الرهن.

ونصت المادة ١٤ من القرار رقم ٢ لسنة ٢٠١٥، بشأن اللائحة التنفيذية، ضرورة أن يتضمن اتفاق الحوالة الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلى شركة إعادة التمويل، أو شركة التوريق، ما يلي:

- قبول الممول حوالة حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلى المحال له.

- بيان المقابل الذي التزم به المحال له مقابل الحوالة.

- بيان تفصيلي بالحقوق المحالة.

- مدى التزام الممول بتحصيل الأقساط أو القيمة التجارية التي تمت حوالتها بصفته نائباً عن المحال له، مقابل عمولة تحصيل يحددها الاتفاق.

ويضمن الممول ما ورد بالحوالة من حقوق واتفاقات، ويتم رهن هذه الاتفاقات الضامنة رهنًا حيازياً، أي أن تنتقل حيازة الضمانات إلى الجهة

= د/ مداني أحمد، د/ زاتول محمد، دور التوريق كأداة حديثة في التمويل وتطوير البورصة، ص ٥، الملتقى الدولي الأول لسياسات التمويل وأثرها، الجزائر ٢٠٠٩.

ويلاحظ أنه دائماً ما تكون الأصول الضامنة للدين لدى الممول ذات قيمة مرتفعة، فغالبا ما تكون حقوق امتياز أو رهن رسمي، على عقارات أو منقولات ضامنة للدين محل التمويل العقاري.

المحال إليها، وذلك في حالة ما إذا كانت الحوالة بالرهن، أما إذا كانت الحوالة بالتملك فيفترض أن الضمانات تنتقل إلى المالك الجديد.

واستحدثت المشرع المصري نظام التوريق الذي يُمكن الممول من استرداد ما قام بإقراضه للمستثمر، وذلك عن طريق بيع الديون^(١) الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلى شركات التوريق التي تقوم بتحويله إلى سندات تباع إلى الأفراد والمؤسسات، ويحصل حملة السندات على فوائد القروض عن المقترضين الأصليين وفقا لمفهوم المادة (١١) السابقة^(٢) (٣).

(١) د / إبراهيم إبراهيم الصالحى، حوالة الحق وما يترتب عليها في القانون المدني دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامى، سنة ١٩٨٩، بدون ناشر، ص ٢١. وهناك أغراض أخرى لبيع الحق (الدين) مثال ذلك منح هذا الحق من المحيل إلى المحال له بدون مقابل وعلى سبيل الهبة منه وهذا جائز - أو حاله ما إذا وجد دين مقابل.

(٢) راجع للمزيد عن حوالة الحق وتعريفها، د عبد الرازق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثالث: نظرية الالتزام، ص ٣٨٧.

(٣) يتم إنشاء شركات التوريق وفقا للشروط الواردة بالقانون، وتقوم هذه الشركات بمزاولة نشاط إصدار سندات قابلة للتداول مقابل ما يحال إليها من محافظ الحقوق المالية والمستحقات آجلة الدفع والضمانات الملحق بها.

وتقوم الهيئة العامة لسوق المال بإعداد نموذج للاتفاق بين شركة التوريق "المحال إليها" والعميل "المحيل" يتم بموجب هذا الاتفاق حوالة عكفية التوريق إلى شركة التوريق من البنك أو شركة التمويل العقاري ويجب أن ينص نموذج الاتفاق على أن الحوالة نهائية وغير معلقة على شرط وناقلة لجميع حقوق والتزامات المحيل، ولا يكون المحيل مسئولاً عن سداد أي من الحقوق المحالة بعد إتمام الحوالة إلى شركة التوريق وإخطار الهيئة بذلك.

ويجوز أن يتفق المحيل وشركة التوريق على أن يتولى الأول تحصيل الحقوق في مواجهة الدينين لحساب شركة التوريق وذلك مقابل أتعاب تحصيل يتم الاتفاق عليها بين الطرفين. ويعد ذلك من ضمن ضمانات عملية التوريق.

راجع للمزيد النشرة الاقتصادية الصادرة عن بنك الإسكندرية، المجلد الخامس والثلاثون سنة ٢٠٠٣.

هذا هو نظام التوريق الذي اعتمده المشرع المصري في قانون التمويل العقاري كحل لتوفير السيولة لشركات التمويل، وتشجيعها على الدخول في مجال التمويل العقاري لما استحققه من عوائد ضخمة في حالة التحويل أو التوريق إلى شركات التوريق المتخصصة.

ونظام التوريق يحقق فوائد ظاهرية لجميع المتعاملين بنظام التمويل العقاري، فمن جهة تحصل شركات التمويل على السيولة (عمولة) من شركات التوريق مقابل تحصيلها الأقساط من المستثمر، ومن جهة أخرى تكسب شركة التوريق الفرق بين قيمة القروض وبين ما دفعته لشرائها، ومن جهة ثالثة فإن حملة السندات يحققون فائدة عن طريق تداول هذه السندات في سوق المال بالبيع بأسعار مرتفعة عن سعر شرائها، ولكن قد يتم بيعها بسعر منخفض وذلك عندما يقل سعر فائدتها (القروض) عن سعر الفائدة السائد.

ورغم وجود هذه الفوائد إلا أنه يمكن القول بأن أضرار نظام التوريق أكثر من فوائده وذلك بقول فقهاء الاقتصاد:

إن نظام التوريق وتطبيقه السيئ كان السبب الرئيسي لحدوث الأزمة الاقتصادية العالمية، فقد ذكرنا أن التوريق يقوم على تجميع الديون العقارية، الذي قد يكون بعضه رديئا (أي لا يمكن سداه)، وتحويل هذه الديون إلى سندات تباع إلى أفراد وشركات، وقد يتعسر على المقترضين سداد القرض (دينرديء) مما يؤدي إلى انخفاض قيمة هذه السندات نتيجة لتعثر السداد أو انخفاض قيمة العقار، فيسارع حملة السندات إلى بيع ما لديهم من سندات، فيزيد العرض وينخفض سعرها، وتزيد الضغوط على كل المؤسسات المالية وشركات التوريق، وبالتالي فإن التوريق وما ينتج من تضخم لقيمة الديون وانتشار حملة السندات (الدائنين) وترتيب

مديونيات متعددة على نفس العقار هو حجر الزاوية في حدوث الأزمة المالية^(١).

- وبناء على ذلك فإن دوافع الأخذ بالتوريق تتمثل في:
- تحويل الأصول السائلة، المتمثلة في القروض، إلى أموال دون الحاجة لانتظار تحصيلها على أجالها الطويلة.
 - تنشيط سوق المال بإيجاد مصادر تمويل جديدة، وبالتالي تنشيط سوق تداول الأوراق المالية.
 - توفير سيولة نقدية لشركات التمويل توظفها في مشاريع أو التزامات أخرى.

المطلب الثاني

التوريق في الفقه الإسلامي

بداية نبين معنى التورق لغة واصطلاحاً كما يلي:

التورق لغة: "الورق: الدراهم المضروبة ورَجُلٌ وراقٌ أي كثير الدراهم، والمستورق هو الذي يطلب الورق"^(٢)

(١) هذا هو رأي الفقيه الاقتصادي د/ محمد عبد الحليم عمر، نشر بمركز الرصد والتواصل المالي الإسلامي على الإنترنت:
www.Islamic financial watch center.Com
وقد تحقق المصارف، التي تقوم بأنشطة التوريق، بعض المنافع، وفي المقابل فإنها تتحمل احتمالات زيادة المخاطرة الإجمالية إذا لم تتم هذه المعاملات بشكل فني ومدروس، ومثال لهذه المخاطر: المخاطرة الائتمانية - مخاطرة السيولة - مخاطرة سعر الفائدة.

راجع بحث بعنوان "التوريق مقدمة إلى منظور لجنة بازل للتوريق وإلى معالجة المخاطر الواضحة المرتبطة بالتوريق التقليدي، مجلة الدراسات المالية والمصرفية - المعهد العربي للدراسات المالية والمصرفية - الأردن، مج ١١، ع ٢٤، سنة ٢٠٠٣، ص ٤.

(٢) الرازي، مختار الصحاح، مكتبة بيروت للنشر، سنة ١٤٢٥، ص ٧٠٥ وما بعدها.

التورق اصطلاحاً: لم يذكر مصطلح التورق عند كثير من الفقهاء، وذكر عند الحنفية على أنه صورة من صور بيع العينة^(١)، وكذلك ذكره الشافعية في مسألة العينة، حيث قاسوا بيع السلعة لبائعها الأول على بيعها لغيره، وبيع السلعة التي اشتراها لأجل إلى غير بائعها الأول هو التورق (ويسمى لديهم بالزرنقة). أما عند الحنابلة فقد شاع استخدام مصطلح التورق^(٢).

أصدر مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته التاسعة عشر المنعقدة في إمارة الشارقة بدولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٣٠ القرار الآتي نصه:

"بعد الاطلاع على البحوث الواردة إلى المجمع بخصوص موضوع التورق، وبعد الاستماع إلى المناقشات التي دارت حوله، وبعد الاطلاع على قرارات مجمع الفقه الإسلامي التابع لرابطة العالم الإسلامي بمكة المكرمة بخصوص هذا الموضوع: قرر ما يلي:

أولاً: أنواع التورق وأحكامه:

التورق^(٣) في اصطلاح الفقهاء: هو شراء شخص (المستورق) سلعة بثمن مؤجل من أجل بيعها نقداً بثمن أقل غالباً إلى غير من اشترت منه بقصد

(١) في بيع العينة المشتري يبيع السلعة على البائع، حيث يقوم البائع بشراء السلعة مرة أخرى من العميل، أما التورق فهناك طرف ثالث تباع إليه السلعة، حيث إن هدف العميل هو تحصيل النقد (يريد الورق) وليس السلعة.

راجع د/ يوسف بن عبد الله الشيبلي، فقه المعاملات المصرفية، المكتبة الإسلامية الشاملة على الإنترنت، ص ٤.

<http://shamela.ws/browse.php/book-10772/page>

(٢) د/ هناء محمد هلال الحنيطي، التورق حقيقته، أنواعه (الفقهي المعروف والمصرفي المنظم)، مجمع الفقه الإسلامي الدولي - منظمة المؤتمر الإسلامي - الدورة التاسعة عشرة - إمارة الشارقة دولة الإمارات العربية المتحدة، ص ١١.

(٣) إن التورق والتوريق من مادة لغوية واحدة بينها جناس لفظي، فالتورق تعني طلب الدراهم، الحصول على النقد، أما التوريق فهو مشتق من الورق ومنه =

الحصول على النقد، وهذا التوريق جائز شرعا شرط أن يكون مستوفيا لشروط البيع المقررة شرعا.

- **التورق المنظم:** هو شراء المستورق سلعة من الأسواق المحلية أو الدولية أو ما شابهها بضمن مؤجل يتولى البائع (الممول) ترتيب بيعها إما بنفسه أو بتوكيل غيره أو بتواطؤ المستورق مع البائع على ذلك، وذلك بضمن حال أقل غالبا.

- **التورق العكسي:** هو صورة التورق نفسها مع كون المستورق هو المؤسسة والممول هو العميل.

ثانياً: لا يجوز التورقان (المنظم والعكسي) وذلك لأن فيهما تواطؤاً بين الممول والمستورق، صراحة أو ضمناً أو عرفاً، تحايلاً لتحصيل النقد الحاضر بأكثر منه في الذمة وهو ربا.

١- ويوصي باستخدام صيغ الاستثمار والتمويل المشروعة، مع تشجيع القرض الحسن^(١).

إن الهدف الأساسي من إجراء التورق هي الحاجة إلى النقد، وعليه فقد اختلفت آراء الفقهاء في ذلك إلى:

= المستندات الورقية، ويطلق عليه أيضاً مصطلح "التسديد" أي تحويل الديون إلى سندات ومصطلح "التصكيك" أي تحويل الموجودات أو الأصول إلى صكوك، وجميعها أوراق مالية. ويظهر هذا الاختلاف اللغوي في المعنى الاصطلاحي كما سبق وأوضحنا.

د/ محمد عبدالحليم عمر، التورق والتوريق المفاهيم الأساسية، ندوة التورق والتوريق بين الشريعة الإسلامية والتطبيق المالي المعاصر - مصر، سنة ٢٠٠٧، ص ٤.

(١) مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي الدورة ١٩ بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٢٦

قال ابن تيمية رحمه الله بتحريم مسألة التورق ، وذهب الشيخ ابن باز رحمه الله إلى جواز بيع التورق ما لم يكن طواطواً مع الطرف الثالث وهو المشتري الأخير؛ لأنها حينئذ تفترق عن بيع العينة.^(١)

ويرى الشيخ ابن عثيمين جوازها بشروط هي:

- ١- أن يتعذر القرض أو السلم.
- ٢- أن يكون محتاجاً لذلك حاجة بينة، أي لا يكون الباعث لذلك جمع المال والتكاثر منه.
- ٣- أن تكون السلعة عند البائع يعني يملكها.^(٢)

واستندوا إلى عدة أحاديث منها:

عن أبي سعيد قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: " لا تبيعوا الذهب بالذهب إلا مثلاً بمثل ، ولا تُشِفُوا بعضها على بعض ، ولا تبيعوا الورق بالورق إلا مثلاً بمثل ، ولا تُشِفُوا بعضها على بعض ، ولا تبيعوا منهما غائباً بناجز متفق عليه.

وعن أبي هريرة عن النبي صلى الله عليه وسلم قال: " التمر بالتمر والحنطة بالحنطة والشعير بالشعير والملح بالملح مثلاً بمثل يدا بيد فمن زاد أو استزاد فقد أربى إلا ما اختلفت ألوانه" رواه مسلم^(٣).

(١) أبو عبد الرحمن عادل بن يوسف العزازي، تمام المنة في فقه الكتاب وصحيح السنة (كتاب البيوع)، مؤسسة قرطبة - مصر - الطبعة الأولى سنة ٢٠٠٥، ص ١٢٨.

(٢) أبو عبد الرحمن العزازي، المرجع السابق، ص ١٢٩، ص ١٥٨.
السلم لغة بمعنى السلف وزناً ومعنى، وشرعاً بيع موصوف في الذمة إلى أجل بضمن مقبوض بمجلس العقد.

(٣) راجع للمزيد في ذلك محمد علي محمد الشوكاني، نيل الاوطار من أحاديث سيد الأخيار شرح منتقى الأخبار، دار الجيل للنشر ببيروت سنة ١٩٧٣، ص ٢٩٧.

بعد العرض الشرعي لمسألة التورق يتضح أن هناك فارقاً بين التوريق المنظم قانونياً، والتورق المنظم شرعاً، فمصطلح التوريق يعنى جمع الديون المترتبة على اتفاق التمويل العقاري وبيعها أو تحويلها إلى شركات التوريق التي تقوم بإصدار سندات يجوز تداولها بين الأفراد في السوق الثانوية (تصكيك الدين).

أما التورق فهو يحتوي على ثلاثة أشخاص، بائع يبيع سلعة إلى المشتري بثمان أجل، ثم يبيعه البائع نيابة عن المشتري إلى طرف ثالث بثمان نقدي حال، يسلم إلى المشتري الأول، أقل من الثمن الأول.

وسبق أن ذكرنا أن التوريق ينطوي على بيع ديون القروض المعطاة للمستثمر إلى شركة التوريق التي تقوم بتجزئة قيمة الأصل إلى مبالغ صغيرة يتم إصدار أوراق مالية بناء عليها تباع إلى الجمهور، فالتوريق قائم على القرض المعطى للمستثمر، والذي يقوم بتسديده إلى الممول الذي يقوم بتحصيل فوائده من المقترضين، وهذه القروض التي تنطوي على تحصيل فوائدها هي ربا محرم شرعاً عند بعض الفقهاء^(١).

"وقد توصل المجلس الاستشاري الشرعي بهيئة الأوراق المالية الماليزية إلى أن السبب الأساسي في اختلاف الفقهاء حول التوريق هو الغرر وعدم القدرة على التسليم، وذلك ينتفي بوجود هيئة خاصة لمراقبة العملية كلها تحت إشراف البنك المركزي وكذلك هيئة الأوراق المالية. فلذلك يمكن التغلب على مسألة الغرر، مع مراعاة ما وضعه المالكية^(٢) من شروط جواز

(١) د/ محمد عبد الحليم عمر، الصكوك الإسلامية (التوريق) وتطبيقاتها المعاصرة

وتداولها، ص ٢٢، بحث مقدم إلي مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر

الإسلامي في الدورة التاسعة عشر المنعقدة في الإمارات.

(٢) الأصل عند المالكية أنه لا يجوز بيع الدين من غير المدين، إلا أنهم أجازوا ذلك

بشرط انتفاء الغرر وحضور المدين وإقراره بالدين، وإن يكون الدين مما يجوز

بيعه قبل قبضه.

بيع الدين لغير مدينه، بالمراقبة والتنظيم الحكومي، فيصح أن تكون الديون في الذمم أصولاً لعملية التوريق عند الفقهاء الماليزيين لجواز بيع الدين للطرف الثالث كما سبق.

أما مسألة بيع هذه الديون من المنشئ إلى SPV⁽¹⁾ وكذلك بيع الصكوك وتداولها في السوق الثانوي هل يشترط في ذلك شروط الصرف من التماثل والتقابض منعا من الربا؟ وبعبارة أخرى هل يدخل بيع الديون في الذمم في باب بيع النقد بالنقد؟ ذهب المجلس الاستشاري الشرعي بهيئة الأوراق المالية الماليزية إلى التفرقة بين القروض البحتة والديون التي تنتج عن البيوع لاستناد الثاني إلى البضائع التي تم بيعها عن طريق البيع المؤجل، فالديون كأصول في عملية التوريق هي الديون الناتجة عن البيوع فينسب إليها، فالصكوك بهذا الاعتبار حق مالي وليس النقد.⁽²⁾

فنأمل من المشرع أن يحاول إيجاد بدائل أخرى مثل الصكوك الإسلامية التي تقوم على فكرة المشاركة في تمويل مشروع أو عملية استثمارية وفقا لقاعدة الغنم بالغرم.

= راجع للمزيد الخطاب، مواهب الجليل شرح مختصر الخليل ج ٤، الناشر دار الفكر بيروت، سنة ١٩٧٨، ص ٣٦٠ وما بعدها.

راجع أيضا د/ أختريتي عبد العزيز، الصكوك الإسلامية (التوريق) وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها، الدورة التاسعة عشر منظمة المؤتمر الإسلامي - مجمع الفقه الإسلامي الدولي - الإمارات العربية المتحدة، ص ٩.

(١) يطلق هذا اللفظ على شركة الأغراض الخاصة فعندما تحاول شركة ما إصدار صكوك، فإن البنك الاستثماري يفرض عليه إنشاء شركة تابعة لها بالاسم فقط يطلق عليها SPV بحيث تقوم بالاستحواذ على الأصول التي قامت عليها عملية الإصدار، حيث إن الهدف من عملية نقل ملكية الأصول هو الفصل بين الأصول وبين المخاطر المتعلقة بشركة الإصدار.

راجع الموقع الإلكتروني لجريدة الجزيرة:

<http://www.al-jazirah.com/2014/20140311/mt3.htm>

(٢) ورد هذا النص عند د/ أختريتي عبد العزيز، المرجع السابق، ص ١٠.

والصكوك الإسلامية خصائص عديدة منها:

- ١- أنها وثائق تصدر باسم مالكيها بثبات متساوية القيمة لإثبات حق مالكيها فيما تمثله من حقوق في الأصول والمنافع الصادرة مقابلها.
- ٢- تمثل حصة شائعة في ملكية أصول أو منافع أو خدمات يتعين توفيرها ولا تمثل ديناً على مصدرها لحاملي الصكوك.
- ٣- تصدر بعقد شرعي بضوابط شرعية.
- ٤- يكون تداول الصكوك بناء على الشروط والضوابط الشرعية لتداول الأصول^(١)

♦ الفرق بين التوريق التابع في المؤسسات المالية التقليدية والصكوك (التوريق) في المؤسسات المالية الإسلامية:

بداية الصكوك الإسلامية: هي جمع صك وتعني شهادة ائتمانية، وقد عرفتها هيئة المحاسبة والمراجعة المصرفية الإسلامية بأنها "وثائق متساوية القيمة تمثل حصصاً شائعة في ملكية، وذلك بعد تحصيل قيمة الصكوك وقفل باب الاكتتاب واستخدامها فيما أصدرت من أجله"^(٢).

أو هي "وضع موجودات دارة للدخل كضمان أو أساس مقابل إصدار صكوك، تعتبر هي ذاتها أصولاً مالية" وتعني كذلك "تحويل مجموعة من الأصول المنتزة للدخل غير السائلة إلى صكوك قابلة للتداول مضمونة بهذه الأصول، ومن ثم بيعها في الأسواق المالية، مع مراعاة ضوابط التداول"^(٣).

(١) د/ محمد عبد الحليم عمر، المرجع السابق، ص ٢٠.

(٢) د/ محمد علي القرني، البنك الإسلامي بين فكر المؤسسين والواقع المعاصر، بحث نشر بالموقع الإلكتروني لفقته المصارف الإسلامية، <http://www.kantakji.com/banks.aspx>

(٣) د/ أحمد جابر بدران، الصكوك كأداة للتمويل بين النظرية والتطبيق، مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية - مصر، ٢٠١٤م، ص ١٤.

وعلى ذلك نوضح الفرق بين التوريق والصكوك الإسلامية كما يلي

١- الهدف الأساسي من عملية التوريق أو التصكيك واحدة في النظامين وهو الحصول على سيولة نقدية.

٢- يختلف نوع الأصول محل التوريق أو التصكيك، فهي في الأولى ديون، وفي الثانية أعيان أو منافع أو هما معا.

٣- تنفق خطوات عملية التوريق في المؤسسات التقليدية مع المؤسسات المالية الإسلامية من وجود أو اقتناء الأصل محل التوريق، ثم النقل لشركة التوريق، ثم إصدار الأوراق أو الصكوك، ثم تلقي الاكتاب فيها، ثم توزيع العائد، ثم التصفية.

٤- من حيث العائد في الأولى هو فوائد ربوية محرمة شرعا، وفي الثانية أجرة في حالة الإجارة، وريح في حالة المشاركات والمضاربات.

٥- من حيث الخسائر فحملة السندات في النظام الأول لا يتحملها هذا النظام، بينما النظام الثاني يتحمل الخسائر في حالة وجودها.

٦- من حيث تداول الأوراق المالية: ففي الأولى يتم تداول السندات في السوق الثانوية، بينما في الثانية يتم تداول الصكوك إن كانت تمثل ملكية أعيان أو منافع، أما الصكوك التي تصدر عن ذمم بيوع آجله فلا يجوز تداولها شرعا.

٧- يتم مراعاة الضوابط الشرعية في جميع جوانب عمليات الصكوك، أما التوريق في المؤسسات المالية التقليدية فلا يتم مراعاة ذلك^(١).

تلك هي أهم مزايا نظام الصكوك الإسلامية التي تطورت وتعددت أنواعها، وقد أخذ بهذا النظام عدة دول عربية وأجنبية ومؤسسات مالية. وهناك حلول أخرى متوافقة أيضا مع الشريعة الإسلامية وهي:

١- التمويل العقاري بصيغة الإجارة: يقوم الممول بشراء العقار وتملكه بناء على رغبة المستثمر ثم يؤجره إلى الأخير مقابل أقساط إيجاريه محددة مع الوعد للمستثمر (المستأجر) بتملك العقار في نهاية مدة الإيجار.

(١) وردت تلك الفروق د/ محمد عبدالحليم عمر، بالمرجع السابق، ص ١٩.

وقد كان القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ في شأن التأجير التمويلي يميز تلك الصيغة حيث ورد به في المادة (٢) منه على: " بعد تأجيرا تمويليا ما يلي:

١- كل عقد يلتزم بمقتضاه المورج بأن يؤجر إلى المستأجر منقولات مملوكة له أو تلقاها من المورد استنادا إلى عقد من العقود، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجاريه يتفق عليها المورج مع المستأجر.

٢- كل عقد يلتزم بمقتضاه المورج بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت يقيمها المورج على نفقته بقصد تأجيرها إلى المستأجر وذلك بالشروط والمواصفات والقيمة الإيجارية التي يحددها العقد.

٣- كل عقد يلتزم بمقتضاه المورج بتأجير مال إلى المستأجر تأجيرا تمويليا إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته إلى المورج من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي "

وقد تم تعديل هذه المادة ومواد أخرى حتى يكون التأجير التمويلي خاصا بمجال واحد فقط وهو مباشرة نشاط إنتاجي سلعي أو خدمي للمستأجر، وهذا ما نصت عليه م ١/٧ من القانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ والخاص بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ في شأن التأجير التمويلي.^(١)

٢- التمويل العقاري بنظام المراجعة: حيث تقوم شركة التمويل (البنك) بشراء العقار الذي يرغبه المستثمر، وتقوم بتملكه وإعادة بيعه إلى

(١) نصت علي " المال أو الاموال: كل عقار أو منقولات مادي أو معنوي يكون موضوعا لعقد تأجير تمويلي متى كان لازما لمباشرة نشاط إنتاجي سلعي أو نشاط خدمي للمستأجر وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من الوزير المختص "

المستثمر بالتقسيم على عدد من الأقساط حسب الاتفاق وبهامش ربح محدد بينهما.^(١)

٢- صيغة التمويل بالمشاركة: تقوم على المشاركة بين طرفين يقدم أحدهما الأرض ويقدم الآخر التمويل اللازم للعقار، ويوزع ناتج المشاركة حسب الاتفاق.^(٢)

وتم تعديل قانون التمويل العقاري بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤، وأضاف نشاطات أخرى للتمويل العقاري منها تمويل شراء حق الانتفاع بالعقارات - تمويل شراء العقارات بنظامي المشاركة والمراجعة، م ١.

وهناك صيغ أخرى متعددة موافقة للشريعة الإسلامية قد أوردها فقهاء الشريعة والقانون، وكل ما على المشرع المصري أن يختار صيغة أو صيغ منها ويقوم بتنظيمها بقوانين، كما فعل بالتعديل الأخير لقانون التمويل العقاري، وذلك يفتح المجال للتمويل العقاري أن ينتشر في مصر ويحقق نمواً اقتصادياً من جهة، ومن جهة أخرى يكفل لمحدودي الدخل والفقراء الحصول على مسكن مناسب لهم وأولادهم وأسرتهم.

ويمكن تلخيص عملية التمويل العقاري لشراء عقار (وفقاً للقانون المصري) في الرسم التالي:

(١) د/ محمد أحمد سراج، النظام المصرفي الإسلامي، دار الثقافة للنشر والتوزيع

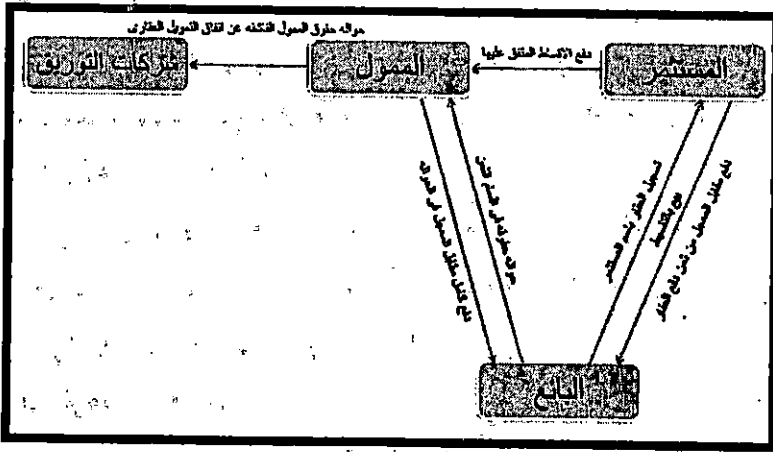
القاهرة سنة ١٩٨٩، ص ٣١٢.

(٢) راجع للمزيد كتاب الشروط وعلوم الصكوك للإمام الحاكم أبو نصر أحمد بن

محمد السمرقندي الحنفي، دراسة وتحقيق مركز الدراسات الفقهية

والاقتصادية، د/ أحمد جابر بدران بإشراف د/ على جمعة، ٢٨٥، الطبعة

الأولى ٢٠٠٦، ص ٢٤١.



كما هو واضح من هذا الرسم أن البائع يبيع العقار بالتقسيط إلى المشتري (المستثمر) ويسجل العقار باسمه ، ثم يحيل البائع حقوقه قبل المستثمر إلى الممول نظير مقابل يتم الاتفاق عليه بينهما ويدفع في الحال إلى البائع ، وتنتهي العلاقة بين المشتري والبائع بحوالة حقوق البائع ، وتظهر العلاقة بين الأول والممول حيث يصبح الممول هو الدائن الجديد للمشتري بدلا من البائع ، ويكون المشتري ملزما بسداد الأقساط إلى الممول وفقا للحوالة الواردة في اتفاق التمويل والتي علم بها المشتري ووافق عليها.

أما عن الضمانات وقيد حق امتياز أو رهن رسمي لمصلحة الممول من المشتري فإنها تكون واردة في نفس اتفاق التمويل العقاري الذي يتضمن الحوالة أيضا.

والحلقة الأخيرة من التمويل العقاري وهي حوالة الممول لحقوقه إلى شركات التوريق ، وهي لا تكون واردة في اتفاق التمويل بل تأتي لاحقة عليه ، والتي اختلف الرأي حول شرعيتها طبقا لما سبق ذكره.

ولا يخلو أي اتفاق تمويل عقاري من بند قيمة تكاليف التمويل التي هي فوائد القرض ، وقد أجمع الفقهاء أنه لا مانع من إضافة تكاليف إلا أنه

يلزم أن يتم تحديد هذه التكاليف أو الرسوم من قبل خبراء عدول، وتكون لإعطاء أجور العمال أو غيره، وذلك حتى تكون شرعية بحيث لا تكون مبالغاً فيها^(١)، والشريعة الإسلامية لا يعينها أن يستخدم مصطلح بدلا من مصطلح آخر ما دام كلاهما يؤدي إلى نفس المعنى.^(٢)

موقف النظام السعودي: أجازت منظومة التمويل العقاري لشركة التمويل إصدار الأوراق المالية والصكوك وفقا لأحكام نظام السوق المالية، وألا يتعارض ذلك مع أحكام الشريعة الإسلامية أو عن طريق شركات إعادة التمويل المرخص لها^(٣)، وبناء على ذلك يحق للممول أن يتداول حقوقه الناشئة عن التمويل العقاري في السوق الثانوية.

وعرف نظام التمويل العقاري في المادة الأولى "السوق الأولية" بأنها "عقود التمويل العقاري التي تبرم بين المستفيد والممول العقاري"، والسوق الثانوية: "تداول حقوق الممول الناشئة من عقود السوق الأولية" ويتم إعادة التمويل العقاري عن طريق الترخيص من مؤسسة النقد لشركات المساهمة لإعادة التمويل العقاري وفقا لاحتياجات السوق، ويتم ذلك عن طريق إصدار الأوراق المالية والصكوك المعتمدة شرعا والتي تعتمد على عقود شرعية واردة على عقار.

فالصك يمثل حصة شائعة في العقود والأعيان المدرة للربح والمثلة في صيغة صكوك متداولة، وتعتبر عوائد هذه الصكوك ناشئة عن ربح أو غلة العقود، فلو كان مبنيا على عقد إيجار الأعيان فعائد الصك هنا يتحقق من الأجرة التي يدفعها المستفيد (المستأجر)، ولا تعتبر عوائد الصكوك التزاما في ذمة المصدر، وذلك بخلاف السندات المحرمة.

(١) د/ أيمن سعد سليم، المرجع السابق، ص ١١٤.

(٢) فضيلة الدكتور / محمد سيد طنطاوي، معاملات البنوك وأحكامها الشرعية، دار نهضة مصر، ص ٢١٢.

وراجع أيضا د/ أيمن سعد سليم، المرجع السابق، ص ١٢٠.

(٣) م (٣)، م (١١) من نظام التمويل العقاري.

وبناء على ما سبق فقد نص نظام التمويل العقاري في المادة (١١) منه على " مع عدم الإخلال بما ورد في المادة الثالثة من هذا النظام ، للممولين العقاريين إعادة التمويل من خلال ما يأتي :

- شركات إعادة التمويل العقاري وفقا لأحكام النظام واللائحة.
- الأوراق المالية وفقا لأحكام نظام السوق " ، وقد نصت المادة (٣) منه على ألا تتعارض أعمال التمويل العقاري بكافة صوره مع أحكام الشريعة الإسلامية.

الخاتمة والتوصيات

لقد أوضحنا سابقا بعض الأحكام الخاصة بالتمويل العقاري وبخاصة اتفاق التمويل ، واتفقنا إلى ضرورة أن يكون هناك تنظيم شامل لاتفاق التمويل العقاري ، يحدد بكل وضوح حقوق والتزامات أطرافه حتى يطمئن المتعاملون مع هذه المنظومة فيقدموا عليها دون مخوف.

وقد منح قانون التمويل العقاري المصري دعما وحماية (وإن كان غير كافيا) لذوي الدخل المنخفضة ، وأنشأ لهم صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري ، حتى يكفل لهم النزول بعبء التمويل إلى الحدود التي تناسب دخلهم ، ونأمل في مزيد من الحماية لهذه الفئة الضعيفة ، خاصة في النظام السعودي.

وقد أجاز فقهاء الشريعة الإسلامية نظام الصكوك الإسلامية كبديل شرعي للتوريق الذي لم يجزه مجمع الفقه الإسلامي ، وتم وضع الضوابط والأحكام الخاصة بالصكوك الإسلامية ، وبذلك يمكن للدول الأخذ بهذا النظام بدلا من التوريق ، الذي قد يؤدي إلى إحجام الناس عن منظومة التمويل العقاري نظرا لعدم شرعيته.

بناءً على العرض السابق ، فإن الدراسة تنتهي إلى أهمية دعوة المشرع المصري والسعودي إلى معالجة شاملة للتمويل العقاري ، وذلك بتنظيم

كافة المسائل القانونية المتعلقة به وخاصة من جوانبها المختلفة، مع الأخذ في الاعتبار البيئة العربية المتمثلة في الشريعة الإسلامية، وذلك حتى ينتشر استخدام التمويل العقاري دون إحجام من المتعاملين به، وفي ذلك مصلحة كبرى للاقتصاد الوطني.

- ويمكن إبراز أهم التعديلات والتوصيات المقترحة كما يلي:
- يلزم عدم التوسعة في مجالات التمويل العقاري حتى لا تخرج عن هدف التمويل العقاري ذاته، ويتم ذلك من خلال تعديل نص المادة (٦) من قانون التمويل العقاري المصري بحيث تلغي كلمة "أو غير ذلك من المجالات".
 - يلزم وجود نصوص صريحة لحماية الطرف الضعيف، وهو المستثمر (ذوي الدخل المنخفضة)، دون باقي الأشخاص (الأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة).
 - تعديل أي نص أو قرار يجعل من نماذج الاتفاقات البضادة عن الهيئة ملزمة، حيث جعلت الشروط الواردة فيها ملزمة دون أي تفاوض أو مناقشة، ومن شأن ذلك جعلها شروطا تعسفية، وهذا الإخلال بحقوق المستثمر الواجبة حمايته.
 - بسط المخاطبين بنظام التمويل العقاري السعودي؛ ليشتمل الشخصين الطبيعي والاعتباري أيضا.
 - يجب زيادة اهتمام الدولة بالقطاع العقاري وذلك عن طريق زيادة الجزء المخصص له في الموازنة العامة للدولة.
 - تشجيع الدولة للمستثمرين في القطاع العقاري.
 - فتح المجال أمام غير السعوديين لتملك العقارات، مما سيؤدي لنمو القطاع العقاري وجذب الاستثمارات.

" اللهم علمنا ما ينفعنا وانفعنا بما علمتنا وزدنا علما "

" وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين "

المراجع

- د/ الصديق محمد الأمين الضريبر، الغرر وأثره في العقود، مطبوعات دله البركة.
- د/ أشرف محمد دوابه، الأزمة الاقتصادية العالمية، مركز التواصل المالي الإسلامي.
- د/ أشرف جابر سيد، الاستبعاد الاتفاقي من الضمان في عقد التأمين دراسة مقارنة بين القانونين المصري والفرنسي، دار النهضة العربية، سنة ٢٠٠٦.
- د/ أحمد السعيد الزقرد، قانون التمويل العقاري دراسة تحليلية انتقادية مقارنة، المركز المصري للمحاماة، بدون سنة أو ناشر.
- د/ أحمد السعيد الزقرد، التأمينات الشخصية والعينية دراسة في قانون التمويل العقاري ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، بدون ناشر.
- د/ أحمد جابر بدران، الصكوك كأداة للتمويل بين النظرية والتطبيق، مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية - مصر، ٢٠١٤م.
- أبو عبد الرحمن عادل بن يوسف العزازي، تمام المنة في فقه الكتاب وصحيح السنة (كتاب البيوع)، مؤسسة قرطبة - مصر - الطبعة الأولى سنة ٢٠٠٥.
- د/ أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دار النهضة العربية سنة ٢٠٠٥.
- د/ إبراهيم إبراهيم الصالح، حوالة الحق وما يترتب عليها في القانون المدني، سنة ١٩٨٩.

- الحاكم أبو نصر أحمد بن محمد السمرقندي الحنفي، الشروط وعلوم الصكوك للإمام، دراسة وتحقيق مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية د/ أحمد جابر بدران بإشراف د/ علي جمعة، الطبعة الأولى ٢٠٠٦.
- د/ جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، بدون ناشر ولا سنة نشر.
- د/ حسين حسين شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة (موقع دار المشورة الإلكتروني).
- د خالد محمد حسين، التصرف في الديون وتطبيقاته المعاصرة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الجامعة الجديدة للنشر سنة
- د/ عبد السميع أحمد أمام، نظرات في أصول البيوع الممنوعة الطبعة الأولى.
- د/ عبد التودود يحيى، الوجيز في النظرية العامة للالتزام - أحكام الالتزام، دار النهضة العربية سنة ١٩٨٧.
- د/ عبد الرازق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول مصادر الالتزام، دار نهضة مصر للنشر سنة ٢٠١١.
- الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثالث: نظرية الالتزام.
- علاء الدين الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتاب العربي للنشر بيروت سنة ١٩٨٢.
- د/ عبد الله مبروك محمد النجار، عقد التأمين ومدى مشروعيته في الفقه الإسلامي، دار النهضة العربية، ٢٠٠٦، ٢٠٠٤.
- د/ قدرى عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف سنة ٢٠٠٤.
- د/ ممدوح محمد خيرى هاشم، التأمين العيني في قانون التمويل العقاري الجديد، بدون.

- محمد الشرييني الخطيب، الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع، دار الفكر بيروت، تحقيق مكتب البحوث والدراسات (دار الفكر) ١٤١٥ هـ.
- د/ مداني أحمد، د/ راتول محمد، دور التوريق كأداة حديثة في التمويل وتطوير البورصة، الملتقى الدولي الأول لسياسات التمويل وأثرها، الجزائر ٢٠٠٩.
- د/ محي الدين إسماعيل علم الدين، شرح قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية، دون ناشر، سنة ٢٠٠٢.
- محمد علي الشوكاني، نيل الأوطار من أحاديث سيد الأخيار شرح منتقى الأخبار، دار الجيل بيروت سنة ١٩٧٣.
- د/ محمد عبد الظاهر حسين، أحكام الشهر العقاري، مركز جامعة القاهرة للتعليم المفتوح، سنة ٢٠٠١.
- د/ محمد حسام محمود لطفي، الأحكام العامة لعقد التأمين، دراسة مقارنة بين القانونين المصري والفرنسي، الطبعة الرابعة، بدون ناشر، سنة ٢٠٠٦.
- د/ محمد سيد طنطاوي، معاملات البنوك وأحكامها الشرعية، دار نهضة مصر.
- د/ محمد عبد الحليم عمر، الصكوك الإسلامية وتطبيقاتها المعاصرة، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي.
- د محمد أحمد سراج، النظام المصرفي الإسلامي، دار الثقافة للنشر والتوزيع القاهرة سنة ١٩٨٩.
- د/ محمد عبد الحليم عمر، التورق والتوريق المفاهيم الأساسية، ندوة التورق والتوريق بين الشريعة الإسلامية والتطبيق المالي المعاصر- مصر، سنة ٢٠٠٧.

- د/ مهند مختار نوح، الإيجاب والقبول في العقد الإداري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي دمشق، سنة ٢٠٠٥.
- د/ نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الجزء الأول البيع، دار النهضة العربية للطبع والنشر، الطبعة الأولى سنة ١٩٩٧.
- العقود المسماة عقد البيع، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، سنة ٢٠٠٨.
- د/ ناصر أحمد إبراهيم النشوي، بيع الدين دراسة في فقه الشريعة الإسلامية، دار الفكر الجامعي للنشر، سنة ٢٠٠٧.
- د/ لاشين محمد يونس، عقد الإذعان في القانون المدني المصري وموقف الشريعة الإسلامية منه، مجلة كلية الشريعة والقانون طنطا، العدد الأول يونية ١٩٨٦.
- التوريق مقدمة إلى منظور لجنة بازل للتوريق وإلى معالجة المخاطر الواضحة المرتبطة بالتوريق التقليدي، مجلة الدراسات المالية والمصرفية - المعهد العربي للدراسات المالية والمصرفية - الأردن، مج ١١، ٢٤، سنة ٢٠٠٣.

الإنترنت:

- الموقع الإلكتروني للهيئة العامة للرقابة المالية.
- مقال د / إبراهيم إبراهيم الحلوي، مجلة المال العدد ٥٢.
- مؤتمر اليورو مني الثاني للاستثمار والتمويل العقاري في مصر سنة ٢٠٠٨.
- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.
- مركز الرصد والتواصل المالي الإسلامي على الإنترنت.
- جريدة الرياض العدد ١٥٦٣٢ بتاريخ ١٢/٤/٢٠١١.
- جريدة الشرق الأوسط العدد ١١٤٠٣.