

التنظيم القانوني لعقد التمويل العقاري

الباحث/ روزيلا منعم إبراهيم ميخائيل

التنظيم القانوني لعقد التمويل العقاري

الباحث/ روزيلا منعم إبراهيم ميخائيل

ملخص الرسالة

يتحدد موضوع البحث ونطاقه في التنظيم القانوني للأداة الاتفاقية للتمويل العقاري، وهو اتفاق التمويل العقاري، أي أن موضوع البحث هو النظام القانوني لاتفاق التمويل العقاري، ويلزم لدراسة هذا الموضوع أن نتعرض بإيجاز لمنظومة التمويل العقاري عامة، وذلك من خلال البحث والحديث في النظام القانوني للتمويل العقاري في مصر وفرنسا، وفي مصر يكون بلا شك هو القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ حيث أنه قد تناول أيضا التمويل العقاري كمنظومة وليس اتفاقا، ونجد أنه تناول كذلك تنظيم جهات التمويل العقاري.

مقدمة

إن تطور المجتمع يتطلب من ناحية تنشيط الحياة الاقتصادية، وذلك من خلال توفير التمويل اللازم لممارسة الأنشطة الاقتصادية، كما أنه يتطلب من ناحية أخرى تنمية العنصر البشري، وذلك من خلال توفير حد أدنى من الحياة الأدمية الكريمة، حيث توفير المسكن المناسب والملائم للفرد وأسرته، خاصة أن الحياة الاقتصادية يحكمها في ظل سيطرة رأس المال الحر، مبدأ المنافسة المتكافئ في اقتصاد السوق، وذلك يحكمه قانونا مبدأ حرية التعاقد، حيث أن العقد شريعة المتعاقدين.

ولما كان الإنسان هو دائما الهدف والوسيلة لتحقيق أي تقدم، لذلك فإنه يلزم توفير المسكن الملائم له ولأسرته حتى يكون حقا الوسيلة الفعالة لتحقيق التقدم المنشود، ولا يمكن للفرد الحصول على هذا المسكن إلا من خلال توفير الأموال التي تمكنه من ذلك، لذلك- في ظل ندرة المساكن وندرة الأموال اللازمة لقيام وإتمام المعاملات العقارية خاصة توفير العقارات السكنية- كان نظام التمويل العقاري^(١).

ويمكن القول بأن التمويل العقاري وسيلة حديثة نسبيا لتمويل المعاملات العقارية، وقد بدأ التفكير في إدخاله في مصر مع بداية مطالبة المؤسسات المالية وخاصة المصرفية بتعديل نص المادة رقم "١٠٥٢" من القانون المدني، وذلك في منتصف تسعينيات القرن المنصرم، ولكن حفاظا على المبدأ الثابت قانونا وهو حظر شرط الطريق الممهد، وحظر تملك العقار المرهون، عند عدم قيام المدين بالوفاء وفقا لهذا

(١) د. محمد حسين منصور، النظام القانوني للتمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، ٢٠١٠، ص ٤٣.

النص، ولذا كان دور المشرع وذلك من خلال إصدار قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م، حيث البحث عن وسائل لتشجيع قيام المشروعات العقارية الإنتاجية، ومن ثم تيسير سبل التمويل للقائمين على هذه المشروعات، وتوفير التمويل اللازم للمعاملات العقارية الاستهلاكية، وذلك كله في إطار توفير أكثر الأدوات والضمانات والتأمينات تحقيقاً لأقصى حد من لحماية لجهات التمويل العقاري، فكان ذلك من خلال اتفاق التمويل العقاري بوصفه الأداة القانونية والاتفاقية لتحقيق كل ما يسعى إليه المشرع والممول والمستثمر والطرف الثالث (البائع أو المقاول) من استعادة وحماية في ذات الوقت وتنشيط لمجالات الاستثمار العقاري بأنواعها المختلفة.

ونظراً لأهمية التمويل العقاري كوسيلة رئيسة من وسائل تمويل المعاملات العقارية سواء الإنتاجية أم الاستهلاكية، فإنه لا بد من توفير المناخ القانوني الملائم لأداء دوره، وذلك من خلال القانون موضوع الدراسة بوصفه أداة المشرع في التنظيم الخاص للتمويل العقاري كمعاملات أو سلوكيات اجتماعية، هذا في حين أن للتمويل العقاري كفكرة مفهوميين الأول اقتصادي والآخر قانوني، أي أنها فكرة مختلطة في ذات الوقت، وذلك يحتم علينا القول بعدم ملائمة وعدم كفاية النظام القانوني التقليدي وحده، بما يحويه من قواعد عامة تنظم العقود والالتزامات لتنظيم التمويل العقاري والعقود التي يرتبها بوصفها عقوداً مستحدثة.

وهذه العقود المستحدثة متعددة منها: اتفاق التمويل العقاري التي تؤكد بأن منبتها بلا شك النظام الاقتصادي الأنجلو سكسوني (أي الرأسمالي الحر) حيث يعد اتفاق التمويل العقاري من طائفة العقود التي يغلب عليها الطابع الأنجلو أمريكي، وذلك بحسب منبته ونشأته.

تحديد موضوع ونطاق البحث:

دائماً وأبداً تخلق الحياة الاقتصادية خاصة في القطاعات المالية الكثير من المعاملات والعلاقات التعاقدية غير التقليدية والتي منها: اتفاق التمويل العقاري، ومراعاة لما يتطلبه الواقع العملي والبيئة التجارية والاقتصادية عامة من تطور كان لا بد من البحث عن مفاهيم قانونية جديدة لهذا الاتفاق (أي اتفاق التمويل العقاري) خاصة وأن تطبيق القواعد القانونية العامة على معاملات التمويل العقاري يعتبر عقبة أمام المشتغلين في نشاط التمويل العقاري، سواء أكان من جهة الممولين أم البائعين العقاريين أم المقاولين العقاريين أم من جهة المستثمرين (المستفيدين) من التمويل العقاري، أي المستثمر المستفيد من التمويل العقاري لغرض غير إنتاجي.

وعلى ذلك يعد عقد أو اتفاق التمويل العقاري من العقود أو الاتفاقات الجديدة التي طرأت على الساحة القانونية، رغم أنه أداة مالية حديثة نسبيا في النظام أو الفكر الاقتصادي، وقد أطلق على هذا النوع من العقود (أي عقد التمويل العقاري) في الحياة العملية مصطلح الـ Mortgage، في حين أنه في حقيقته القانونية هو Contract of real Estate Finance، وقد ظهر اتفاق التمويل العقاري بمفهومه الحالي في الولايات المتحدة الأمريكية ولاسيما في عام ١٩٣٠ حيث أزمة المساكن وأزمة الكساد العالمي، هذا مع أن الاقتصاد ومن ثم القانون الأمريكي كانا يعتمدان على أداة قانونية أخرى بجانب أداة اتفاق التمويل العقاري وهي التأجير التمويلي العقاري لتمويل المعاملات العقارية، ولكن ذلك فقط في تمويل المعاملات العقارية الاستثمارية أي الإنتاجية^(٢)، أما اتفاق التمويل العقاري فيكون لتمويل المعاملات العقارية الاستثمارية والاستهلاكية، وكذلك الحال في مصر، بينما في فرنسا يقتصر اتفاق التمويل العقاري فقط على تمويل المعاملات العقارية الاستهلاكية، أي غير الاستثمارية-غير الإنتاجية^(٣)، وبذلك فإن لتمويل المعاملات العقارية عامة وسيلتين هما: اتفاق التمويل العقاري وعقد أو اتفاق التأجير التمويلي العقاري، وكل وسيلة منهما تعد من مصادر التمويل الخارجية أي من الغير^(٤)، حيث قيام المستثمر بتوفير السيولة المالية وأدواتها من شخص آخر غير الشخص المراد تمويله، مع أن الأصل في التمويل الخارجي أن يكون التمويل من قبل الغير بمفهومه القانوني، أما في اتفاق التمويل العقاري فيعد الممول طرفا وليس من الغير بمفهومه القانوني، أما في اتفاق التمويل العقاري فيعد الممول طرفا وليس من الغير بالمفهوم القانوني، ولكنه غير بالمفهوم الاقتصادي للتمويل، أي لأن المال الممول

(٢) انظر في شأن الإيجار التمويلي، فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، بدون ناشر، الطبعة الثانية، القاهرة، ص ٩ وما بعدها.

(٣) انظر في ذلك، هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، دراسة نقدية في القانون الفرنسي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ١٩٩٤م، ص ٥٧ وما بعدها، ص ٦٢ وما بعدها، وكذلك انظر، نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٥، ص ١٣ وما بعدها، ص ٨٠ وما بعدها، وراجع في ذلك أيضا نص المادة رقم (١) ونص المادة رقم (٦) من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

(٤) معنى الغير هنا ليس هو المعنى المقصود في القانون، بل المعنى المقصود في العلوم الاقتصادية في إطار مفهوم التمويل وطرقه والغير هنا هو شخص آخر غير الشخص الذي هو في حاجة للمال، وحصل عليه من مال الغير، وليس من ماله الذاتي، ولذلك يطلق عليه تمويلًا خارجيًا أو من الغير.

الذي توافر ليس من الذمة المالية للمستثمر إنما هو (أي مبلغ التمويل) من الممول، أي أن الغير في مفهوم التمويل هو غير من هو في حاجة للتمويل، فمثلا نجد قيام الممول بالوفاء بباقي ثمن العقار المبيع موضوع التمويل العقاري للطرف الثالث "البائع" أو الوفاء بباقي قيمة أو باقي أجرة مقاوله بناء العقار أو ترميمه أو تحسينه للطرف الثالث (المقاول) من مال الممول وليس من مال المستثمر، وهذا يعني أنه تمويل من الغير، وذلك كله على أن يلتزم المستثمر (المشتري أو رب العمل) بالوفاء بدين التمويل العقاري للممول من خلال قيامه بالسداد خلال مدة معينة بضمان رهن رسمي على العقار موضوع التمويل، وهنا يجب ملاحظة أن الممول طرف في اتفاق التمويل العقاري وليس من الغير بالمفهوم القانوني.

وبذلك فإن اتفاق التمويل العقاري، والتمويل العقاري بوصفه نظاما لا يقتصر فقط على تمويل العمليات أو المعاملات العقارية الاستهلاكية أو غير الإنتاجية، وإنما يشمل أيضا تمويل المعاملات العقارية الإنتاجية والاستثمارية، وذلك على خلاف التأجير التمويلي العقاري الذي يقتصر فقط على توفير التمويل اللازم للمعاملات العقارية الإنتاجية أو الاستثمارية.

ومن خلال ما تقدم يتحدد موضوع البحث ونطاقه في التنظيم القانوني للأداة الاتفاقية للتمويل العقاري، وهو اتفاق التمويل العقاري، أي أن موضوع البحث هو النظام القانوني لاتفاق التمويل العقاري، ويلزم لدراسة هذا الموضوع أن نتعرض بإيجاز لمنظومة التمويل العقاري عامة، وذلك من خلال البحث والحديث في النظام القانوني للتمويل العقاري في مصر وفرنسا، وفي مصر يكون بلا شك هو القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ حيث أنه قد تناول أيضا التمويل العقاري كمنظومة وليس اتفاقا، ونجد أنه تناول كذلك تنظيم جهات التمويل العقاري كمنظومة وليس اتفاقا، ونجد أنه تناول كذلك تنظيم جهات التمويل العقاري، وتنظيم اتفاق التمويل العقاري بوصفه أداة قانونية لإعمال وممارسة نشاط التمويل العقاري والاستفادة منه.

هذا ويلزم بداية أن نقرر بأن نطاق موضوع البحث والدراسة يقتصر فقط على دراسة النظام القانوني الحاكم لاتفاق التمويل العقاري الذي يتم في السوق الأولى للتمويل العقاري، أي الاتفاق الذي بموجبه يقوم الممول (شركة التمويل العقاري أو البنك المسموح له أو الشخص الاعتباري العام الذي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضه) بمنح ائتمانه (أي مبلغ التمويل) للمستثمر في صورة تمويل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين العقار، وذلك من خلال وفاء الممول بمبلغ التمويل هذا للطرف الثالث (البائع أو

المقاول)، وليس ما يتم من معاملات في السوق الثانوي للتمويل العقاري حيث نشاط التوريق الذي بموجبه يتم التعامل على الأوراق المالية الناتجة عن توريق الحقوق والضمانات الناتجة للممول عن اتفاق التمويل العقاري، وذلك في سوق الأوراق المالية، وهذا بدوره يخرج عن نطاق بحثنا وإن كنا نشير إليه بما يكفي لإيضاح جوانب ودراسة موضوع البحث^(٥).

وإن كان ما تقدم من تحديد واضحاً فإنه تأكيداً للدقة، يجب أن نلاحظ أن التمويل العقاري تتعدد أشخاصه ما بين أشخاص طرف في اتفاق التمويل العقاري وهي الممول والمستثمر والطرف الثالث (البائع أو المقاول)، وأشخاص ليست طرفاً في اتفاق التمويل العقاري بل هي أشخاص في منظومة التمويل العقاري، منها مثلاً: الوكيل العقاري وخبير التقييم العقاري والوسيط العقاري وغيرهم، وعلى ذلك يكون التعرض بالدراسة لأشخاص منظومة التمويل العقاري بالقدر اللازم لخدمة البحث وموضوعه.

وغالبا ما تكون الدولة شخصاً من أشخاص منظومة واتفاق التمويل العقاري، وذلك حينما تقوم هي بمنح التمويل العقاري للأشخاص بوصفها طرفاً في اتفاق التمويل، مع أنها أيضاً شخص من أشخاص منظومة التمويل العقاري، وذلك حينما تقوم بدعم وضمان نشاط التمويل العقاري، وكذلك في دور الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري، وأيضاً حينما تلتزم الدولة بتوفير المرافق للمشروعات الإسكانية أو تلتزم هي بتوفير المساكن الشعبية أو المساكن الاقتصادية للفئات الاجتماعية محدودة الدخل، وعلى ذلك فإن بيان التمييز بين أشخاص منظومة التمويل العقاري وأشخاص الاتفاق أمر يندرج ضمن موضوع البحث، حيث أن المشرع المصر بموجب القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ قد نظم عملية توفير الموارد المالية اللازمة للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات العقارية الإدارية والمنشآت الخدمية والمحال المخصصة للأنشطة التجارية والصناعية، وذلك بواسطة أداة تمثلت فيما يسمى باتفاق التمويل العقاري، الذي يشكل موضوعاً ونطاقاً للبحث والدراسة.

وبذلك سوف نتناول دراسة وبحث اتفاق التمويل العقاري من خلال بيان نظامه القانوني بوصفه الأداة الاتفاقية للتمويل العقاري، وذلك من خلال بيان الأحكام المنظمة له، وذلك أحياناً بالاستعانة ببعض المفاهيم الاقتصادية والمالية المتعلقة بالتمويل عامة والتمويل العقاري خاصة وذلك كله في إطار مفهوم قانوني يستند على قانون التمويل

(٥) د. فايز نعيم رضوان، مرجع سابق، ص ٥٢.

العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، خاصة أن الأصل في المعاملات العقارية وتمويلها هو خضوعها للقانون المدني، قبل قانون التمويل الحالي، أي أن العلاقات أو المعاملات المتعلقة بتشديد العقارات وترميمها وتعديلها وهدمها وطلائها، أو شرائها أو استئجارها وتمويلها تخضع للقانون المدني ما لم تكن قد تمت على وجه الاحتراف كما هو مقرر في نص المادة الخامسة بالفقرة (ك) والفقرة (م) من قانون التجارة المصري رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩، وعلى ذلك ينحصر موضوع ونطاق البحث في دراسة بيان ماهية اتفاق التمويل العقاري وبيان أحكامه كنظام قانوني للتمويل العقاري في المعاملات غير التجارية، حيث بيان التعريف باتفاق التمويل العقاري وأحكام انعقاده وآثاره وانقضائه و ضمانات أطرافه، وذلك متى كان لغرض غير تجاري أي لغرض سكني أو لغرض سكني ومهني معا، وذلك قبل صدور القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، ثم بعد ظهور القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ في شأن تنظيم التمويل العقاري.

أهمية موضوع البحث:

أن اتفاق التمويل العقاري هو الأداة القانونية اللازمة لتوفير التمويل واستثماره في مجالات شراء وبيع وبناء وترميم وتحسين وصيانة العقارات، وفي إطار ذلك تظهر أهمية موضوع البحث والدراسة، خاصة في مصر حيث أنها تعني من مشكلة مزمنة في السكن وظروف اقتصادية متوترة، يصعب فيها على المواطن أن يحصل على المسكن المناسب عن طريق شرائه أو بنائه بثمن نقدي فوري، وذلك لأسباب عديدة منها قلة وندرة دخله المحدود، والارتفاع المتزايد والمستمر في أثمان المساكن وأثمان أدوات ومواد البناء، ومن ذلك تتضح أهمية اتفاق التمويل العقاري كموضوع لبحثنا بوصفه الأداة التي من خلالها يتوافر للفرد المسكن المناسب إما عن طريق تمويل شراء العقار أو بنائه أو بغير ذلك. ومن جوانب الأهمية بيان الأحكام المنظمة لجهات التمويل العقاري والجهات أو المؤسسات والشركات القائمة على النشاط العقاري وعلى تمويل عمليات بيع وبناء العقارات والمقاولات العقارية خاصة في ظل ظروف الركود الذي أصاب ومازال يصيب سوق العقارات في مصر والسعي نحو تنشيط سوق العقارات، حيث خلق المشرع المصري قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ لتنشيط السوق العقاري والخروج به من حالة الركود التي كان يعاني منها، ويؤكد ذلك إقراره لأول مرة في مصر

نشاط التوريق، وكذلك إنشاء شركات التمويل العقاري، حيث حاجاتها لحماية حقوقها وتنظيم وتفعيل نشاطها^(١).

وإن كان ما تقدم يمثل جانبا من جوانب الأهمية لموضوع البحث وداعيا من دواعي دراسته إلا أن ذلك من الجانب الاجتماعي، أما من الجانب القانوني فتظهر أهمية الموضوع في أن التمويل العقاري بوصفه نشاطا اقتصاديا في حاجة إلى تنظيم قانوني خاصة أن المشرع لم يضع في القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ تنظيما كاملا وشاملا لكافة موضوعات التمويل العقاري، حتى في اتفاق التمويل العقاري لم يضع له تنظيما خاصا كاملا وشاملا له، بل ترك المجال مفتوحا وبصورة كبيرة للقواعد العامة في القانون الخاص خاصة القانون المدني (لتحكم العديد من المسائل القانونية المتعلقة باتفاق التمويل العقاري ولاسيما ما يتعلق منها بجانب الائتمان القائم في اتفاق التمويل العقاري)، الذي يعد بحاجة إلى التنظيم الدقيق حماية لمنظومة التمويل العقاري عامة، ولحقوق أطراف اتفاق التمويل العقاري خاصة حيث تنظيم الضمانات والتأمينات التي تضمن لأطراف الاتفاق الحصول على حقوقهم ولاسيما الطرف الضعيف أي المستثمر (المستهلك) الذي يبرم اتفاق التمويل العقاري لغرض استهلاكي أي غير إنتاجي لتوفير المسكن مثلا.

وما تقدم يدعو إلى تقرير جانب آخر من جوانب أهمية التمويل العقاري في أنه الوسيلة التي من خلالها يتم توفير احتياجات الطبقة المتوسطة والكادحة من المساكن الشعبية والاقتصادية لهذه الفئات من أفراد الشعب، ولذلك فلا بد وأن تكون الأحكام المنظمة لاتفاق التمويل العقاري مراعية للطابع الاجتماعي القائم في اتفاق التمويل العقاري متى كان الطرف "المستثمر" أي المستهلك فيه طرفا من الأشخاص الذين تنطبق عليهم صفة محدودي الدخل أو ذوي الدخل الضعيفة حيث حماية إرادته في الائتمان العقاري من إمكانية استغلال الممول لحاجة المستثمر هنا في عمليات التمويل العقاري نتيجة حاجته الشديدة للمسكن وذلك كما هو في فرنسا حيث تقرير مهلة التروي والعدول وإقرار حماية أخرى من خلال توافر الرابط بين العقد العقاري المراد تمويله وعقد القرض، وذلك بتعليق أحدهما على الآخر كشرط واقف أو فاسخ بوصفه شرطا واقفا أو فاسخا.

(١) د. محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص ٢٢.

وعلى ذلك فإن من أهمية ودواعي دراسة موضوع اتفاق التمويل العقاري، العمل على بيان الأحكام التي من شأنها توفير الحماية اللازمة لمن يتصف بصفة المستهلك من المستثمرين، أي عندما يتم إبرام اتفاق التمويل العقاري لغرض غير إنتاجي أو غير استثماري، أي لغرض استهلاكي، وذلك تحقيقاً للتوازن في العلاقة التعاقدية، خاصة أن الطرفين الآخرين في اتفاق التمويل العقاري وهما (الممول) والطرف الثالث (البائع أو المقاول) دائماً ما يكونان مؤسسات مالية وشركات تجارية ذات قوة اقتصادية ومعرفة فنية وإدارية بأمور الائتمان العقاري تجعلهما في مركز تعاقدية وقانونية يعلو بكثير مركز المستثمر "المستهلك" كمتعاقد بوصفه متعاقد، لذلك لزم تحقيق هذا التوازن على الأقل من خلال الاستناد إلى الأحكام الموجودة في القواعد العامة إن لم يوجد نص خاص في التنظيم القانوني الخاص بالتمويل العقاري لاتفاق التمويل العقاري، وخاصة حينما يكون لفرد في حاجة لتمويل شراء عقار سكني، أو لبناء أو ترميم أو تحسين عقار سكني وهذا الفرد كمتعاقد بالفطرة محدود المعرفة بشأن العمليات المالية الائتمانية العقارية بما يجعله في مركز اقتصادي وقانوني ضعيف بحاجة للتنظيم القانوني المراعي للطابع الحمائي والاجتماعي.

ومن الأسباب الداعية أيضاً لدراسة النظام القانوني للتمويل العقاري أن العديد من الأشخاص في مصر سواء أكانت متخصصة أم غير متخصصة تمارس عمليات الاستثمار العقاري بدون أدنى ضوابط ودون مراعاة لأدنى معيار السلامة في العقارات والمباني، ودون مراعاة لأدنى ضوابط ومعايير منح الائتمان بما يجعل من اللازم بداية أن نقر بحاجة هذا الاستثمار وهذا القطاع الحيوي في مصر إلى نظام قانوني واضح ودقيق، حتى يتم ضبط هذه الممارسات غير المألوفة في أي مجتمع، وهذا من شأنه إبراز السبب الرئيس لاختيار موضوع البحث وهو السعي بجانب المشرع المصري لإيجاد آلية قانونية من شأنها حل الأزمة الحالية وهي أزمة المساكن، وذلك إيماناً بالمبدأ الدستوري الذي لم يقننه الدستور المصري الحالي، بحق المواطن في مسكن مناسب أو على الأقل تفعيلاً لما قرره المشرع الدستوري المصري من حماية للأهلية والطفولة، ورعاية النشء والشباب وتوفير الظروف المناسبة لتنمية ملكاتهم، وتأكيداً لما قرره المواثيق الدولية من حقوق الإنسان حيث الإعلان العالمي لحقوق الإنسان واعترافه بأن لكل شخص الحق في مستوى معيشة كاف لتأمين صحته ورفاهيته هو وأسرته وخاصة تأمين مسكن مناسب.

ومن بين العوامل الدافعة لدراسة وبحث نظام التمويل العقاري أنه نظام قانوني يقر نظاما اقتصاديا جديدا هو التمويل العقاري (حيث نشاط التوريق) كما أن من جوانب أهميته بوصفه نظاما قانونيا، هو العمل على ضبط إيقاع السوق العقاري والتحرك في هذا السوق من خلال منظومة محددة المعالم، بعيدة عن العمل غير الواضح المعالم، بالإضافة إلى أن هذه المنظومة تتنوع بداخلها التخصصات الدقيقة، فنجد وظائف وسطاء التمويل العقاري وخبراء التقييم العقاري والوكلاء العقاريين، ودور شركات وجهات التمويل العقاري، والشهر العقاري وغيرها من المؤسسات التي يتصل ويتداخل بها ومعها التمويل العقاري، بما يؤدي إلى القول بأن نظام التمويل العقاري نظام تتعدد أهدافه ما بين أهداف اجتماعية، حيث توفير المساكن وتمويلها للفئات الاجتماعية المحدودة الداخل وبيئية حيث ضمان الاستفادة من عمليات التنسيق المعماري والعقاري والحضاري وغيرها من المنظومات المتعلقة بالمعاملات العقارية ومقاولاتها، ومالية أي اقتصادية حيث ضمان استفادة الاقتصاد من دور شركات التمويل العقاري والبنوك الممارسة لنشاط التمويل العقاري خاصة في إطار السوق الثانوي للتمويل العقاري، حيث توفير التمويل للممولين في السوق الأولى للتمويل العقاري من خلال نشاط التوريق الذي كان السبب في إحداث أزمة الرهون العقارية بالولايات المتحدة الأمريكية ومن ثم حدوث الأزمة المالية العالمية^(٧)، ألم يكن كل ذلك كافيا للقول بأهمية موضوع النظام القانوني للتمويل العقاري كمحل لبحثنا هذا، وداعيا للبحث عن أفضل الأحكام القانونية المنظمة له؟! حتى نتقأى الوقوع فيما وقعت فيه الولايات المتحدة الأمريكية من أخطاء وأزمة هزت النظام المالي العالمي!

وفق ما تقدم، فإن من الأسباب الداعية لدراسة النظام القانوني للتمويل العقاري نجد حاجة الكثير من الموضوعات الداخلة في نشاط التمويل العقاري لتنظيم قانوني دقيق، منها ما قرره المشرع من نشاط التوريق ووظائف الوكلاء العقاريين والوسطاء العقاريين وخبراء التقييم العقاري وغيرها، إلا أن أهمها هو موضوع بحثنا وهو اتفاق التمويل العقاري حيث يجب لتحديد الأحكام المنظمة لهذا الاتفاق - خاصة أن قانون التمويل العقاري يخلو من الكثير من الأحكام المنظمة لهذا الاتفاق - أن نحدد الطبيعة القانونية لهذا الاتفاق وهل هو عقدا من العقود التقليدية المسماة أم أنه عقد غير مسمى، أم أنه عقد حديث له طبيعته

(٧) د. محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص ٧٠.

القانونية المستقلة عن العقود المكونة له؟ كما أن ذلك أيضا يتطلب بيان موضوع اتفاق التمويل العقاري أي بيان محله، وكذلك بيان أطرافه حتى نحدد حقوق والتزامات كل طرف منها، وكذلك بيان شروط وأركان انعقاد اتفاق التمويل العقاري، ومن ثم بيان الأحكام المنظمة لآثار اتفاق التمويل العقاري وضماناته خاصة أن التمويل العقاري بوصفه اتفاقا يحقق ائتماناً في حاجة قوية للضمان والحماية، لذلك يلزم بيان هذه الضمانات والأحكام المنظمة لها بما يؤدي إلى تحقيق اتفاق التمويل العقاري لدوره، ومن ثم نجاح منظومة التمويل العقاري عامة.

ومن أهم الأسباب الداعية أيضا لدراسة موضوع اتفاق التمويل العقاري عدم تفعيل نصوص قانون التمويل العقاري حتى وقت قريب من التقديم بمشروع بحث هذه الرسالة أي عدم تفعيل أي نص من نصوص قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ من وقت صدوره وحتى عام ٢٠٠٥، ثم مرة أخرى عام ٢٠٠٨ حيث قيام الأزمة المالية العالمية التي كانت الرهون العقارية ومن ثم التمويل العقاري السبب في إحداثها بداية من الولايات المتحدة الأمريكية ثم انتشارها بعد ذلك عالمياً.

كما أن هذا القانون نظراً لأنه ينظم في الأصل منظومة اقتصادية متكاملة فإنه يحتوي بذلك على الكثير من المفاهيم والأفكار التي يستعصى على المبادئ العامة والقواعد التقليدية في النظام القانوني لاسيما القانون المدني استيعابها، نظراً لاقتباسها من المفاهيم الاقتصادية ومن التشريعات الأنجلوسكسونية، وذلك يحتاج إلى بيان ماهيتها في إطار النظرية القانونية والتنظيم القانوني حتى يمكن بيان الأحكام والنظام القانوني الأفضل لتنظيم التمويل العقاري واتفاقاته.

وعلى ذلك فإن أكثر الجوانب أهمية لموضوع اتفاق التمويل العقاري هو كونه فكرة قانونية يستعصى على القواعد التقليدية استيعابها بالتنظيم لذلك لزم بيان النظام القانوني الذي يحكمها ولعل من أكثر الأسباب الداعية لدراسة موضوع أو النظام القانوني لاتفاق التمويل العقاري هو دوره الاجتماعي في توفير المساكن وتمويلها للفئات الاجتماعية المحدودة الدخل، ودوره الاقتصادي الكبير في تنمية الحياة الاقتصادية، حيث الصلة القوية للتمويل العقاري بأنشطة اقتصادية عديدة تصل إلى أكثر من مائة صناعة وحرفة وأكثر من خمسين مهنة وبأكثر من وسط وقطاعات مختلفة بالمجتمع، ولذلك كانت أهمية موضوع التمويل العقاري، ومن ثم كانت أسباب اختيار دراسة اتفاق التمويل

العقاري والنظام القانوني للتمويل العقاري كموضوع بحث ودراسة هذه الرسالة، حيث كون اتفاق التمويل العقاري هو الأداة القانونية لتوفير المساكن وتمويلها خاصة بالنسبة للمستهلك "الفرد العادي".

منهج البحث وخطته الدراسية:

نتبع في هذا البحث المنهج المقارن المدعم أحيانا بالمنهج التحليلي والتأصيلي، وذلك بما يلزم لإيضاح مفهوم فكرة النظام القانوني للتمويل العقاري، إذ لم يكن هدفنا مجرد سرد ووصف ظاهرة التمويل العقاري، وإنما أيضا تحليل هذه الظاهرة وتفسيرها في إطار الدراسة القانونية المقارنة خاصة أن أصل هذه الفكرة هو الاقتصاد المالي، وذلك من خلال بيان المفهوم القانوني للتمويل العقاري في ذاته في بعض الأنظمة القانونية لبعض الدول وخاصة النظام القانوني الفرنسي، ومن ثم بيان ماهية اتفاق التمويل العقاري، خاصة وأن اتفاق التمويل العقاري من العقود التي طرأت على الحياة القانونية الحديثة، وذلك لمسايرة التقدم المالي والاقتصادي الذي يتسم به العصر الحالي وهذه العقود يصعب إدراجها ضمن طائفة العقود التقليدية التي نظمها المشرع المدني، ولذلك كانت الدراسة المقارنة ضرورية خاصة أن أصل نشأة هذا الاتفاق نشأة أنجلوسكسونية (أمريكية)، ومن خلال ذلك كله نتناول التنظيم القانوني للتمويل.

الفصل التمهيدي

تعريف التمويل العقاري وأهميته

تمهيد وتقسيم:

إن التمويل العقاري بوصفه نظاما ماليا وقانونيا وصل في الوقت الحالي إلى قمة تطوره خاصة في النظام الأنجلوسكسوني والغريب في هذا التطور أنه تسبب في إحداث أزمة مالية عالمية^(٨)، حيث دور الرهون العقارية الأمريكية في تنشأة أزمة التمويل العقاري ومن ثم الأزمة المالية العالمية، وعلى ذلك حتى يمكن تفهم حقيقة نظام التمويل العقاري يلزم بيان نشأته بوصفه نظاما ماليا وقانونيا.

^(٨) هذا ولا تخرج كافة الأنظمة المقارنة عن هذه الأدوات القانونية في تنظيم التوريق، حيث نجد التنظيم القانوني الفرنسي يعتمد حوالة الحق، وعقد القرض كأدوات لتنظيم التوريق، وكذلك التنظيم القانوني الإيطالي والأسباني والأمريكي والإنجليزي، وإن كان التجديد يحتل مكانة هامة في نقل حقوق الممول تجاه المقرض العقاري إلى شركة التوريق موقع الصدارة.

د. محمد حسين منصور، النظام القانوني للتمويل العقاري، كلية الحقوق، دار الجامعة الجديدة للنشر، ٢٠١٠، ص ١٣٣.

يتكون هذا الفصل من المبحثين التاليين:

المبحث الأول

نشأة نظام التمويل العقاري

تقسيم:

نتناول دراسة وبحث نشأة نظام التمويل العقاري من خلال الحديث عنها في النظام القانوني الأنجلوسكسوني ثم النظام القانوني اللاتيني وذلك من خلال المطالب التالية:
المطلب الأول: نشأة نظام التمويل العقاري في التنظيم الأنجلوسكسوني.
المطلب الثاني: نشأة نظام التمويل العقاري في القانون اللاتيني.

المطلب الأول

نشأة نظام التمويل العقاري في التنظيم الأنجلوسكسوني

إن أصل نشأة التمويل العقاري بالمفهوم العالمي الحالي هي نشأة أنجلوسكسونية^(١)، حيث منبتها أصلاً من فكرتين، الأولى تتمثل في ارتباط نشأة التمويل العقاري كفكرة قانونية بتطور نظريات الرهن العقاري في القانون الإنجليزي، والثانية تتمثل في حقيقة اقتصادية نابعة من الحاجة إلى الموارد المالية اللازمة لتوفير المساكن بعد الأزمة المالية العالمية الأولى (حيث أزمة الكساد العالمي الكبرى) عام ١٩٣٠، ونوضح كل فكرة من هذه الأفكار بالتفصيل فيما يلي:

(أ) ارتباط نشأة نظام التمويل العقاري بتطور نظريات الرهن العقاري في القانون الإنجليزي والأمريكي:

ورث النظام القانوني الأمريكي العديد من النظريات القانونية في مجال العقارات عن النظام الإنجليزي، وكان من أهمها نظريات وقانون الرهن العقاري التي قام بتطويرها بعد ذلك، حيث كانت المعاملات العقارية وتمويلها قديماً تتم من خلال القرض العقاري المضمون بالرهن العقاري خاصة في مجال شراء الأراضي الزراعية، وبذلك نوجز القول في شأن نشأة التمويل العقاري في النظام الأنجلوسكسوني من خلال بيان نظريات الرهن

^(١) وكان ذلك من خلال تطوير نظريات الرهن العقاري في القانون الإنجليزي العرفي ثم نظريات الرهن في أحكام أو قانون العدالة أو قواعد الإنصاف، وهذا كان يقابله أيضاً تطور موازي لنظام التمويل في القانون الفرنسي بوصف تعبيراً عن ظهور الفكرة في النظام اللاتيني حيث كان عقد القرض هو الأداة القانونية للتمويل العقاري والسعي نحو حماية المقترض العقاري حيث تقديمه مضطراً لرهن عقاري على العقار موضوع التمويل العقاري، وكان أكثر صور الرهن العقاري المنتشرة آنذاك هو الرهن المبيت.

العقاري في القانون الإنجليزي وتطوير القانون الأمريكي لها، ومن ثم ظهور نظام التمويل العقاري بالمفهوم الحالي.

(ب) نظريات الرهن العقاري في القانون العام أو العرفي الإنجليزي:

في القانون العام الإنجليزي بعد الفتح النرومندي كان تمويل المعاملات العقارية يتم من خلال القرض العقاري المضمون بالرهن العقاري، وقد كانت نظريات الرهن العقاري آنذاك لا تخرج عن النظامين الآتيين:

النظام الأول: نظام الرهن المباشر: وبموجب هذا النظام كان الدائن المرتهن "المقرض" يحصل على ملكية العقار المرهون، ويحصل لصالحه أرباح وعوائد العقار المرهون ويتم خصمها من أصل وفوائد الدين، وكان القرض ينقضي بمضي المدة المحدد له وذلك متى قام المدين الراهن "المقترض" خلالها بالوفاء بأصل الدين وفوائده.

النظام الثاني: نظام الرهن الميث: وهو ما يطلق عليه الآن الرهن العقاري أي التمويل العقاري، حيث يعد ذلك الأصل الحقيقي للتمويل العقاري بمفهومه التمويل الحالي، وفي هذا النظام من صور الرهن العقاري تنتقل أيضا ملكية العقار محل الرهن إلى الدائن المرتهن (المقرض) ويحصل أرباح وعوائد هذا العقار دون أن تعد سدادا لأصل الدين أو فوائده، بل يجب على المدين الراهن (المقترض) أن يسدد أصل الدين وفوائده خلال الميعاد المحدد، حتى يمكنه فك العقار من الرهن، حيث تظل الملكية باقية للدائن المرتهن "المقرض" حتى يفى المدين الراهن (المقترض) بدين القرض "أصل الدين وفوائده". هذا وكان يجب الوفاء بدين القرض العقاري المضمون بالرهن العقاري خلال ميعاد محدد ويسمى هذا الموعد بـ "اليوم القانوني"، وذلك بمعنى أنه يجب على المدين الراهن أن يفى بدين القرض في يوم معين حتى يمكنه استرداد ملكية العقار المرهون، وإلا تأكدت ملكية المرتهن للعقار المرهون، حيث أن ملكية الدائن المرتهن قبل سداد الدين تعد ملكية قابلة للزوال أو الفسخ إن سداد المدين الراهن دين القرض في اليوم القانوني^(١٠).

^(١٠) وقد كان نظام الرهن في القانون الإنجليزي آنذاك ينقل ملكية العقار المرهون للدائن المرتهن (المقرض)، ولكن ملكية الدائن له كانت ملكية قابلة للزوال أي مهددة بالفسخ، بمعنى أن الدائن المرتهن يلتزم بنقل ملكية العقار المرهون للمدين الراهن، بمجرد وفائه بدين القرض، وذلك لأن مجرد الوفاء يزيل عن الدائن ملكيته للعقار المرهون، انظر في تفاصيل أكثر:

(ج) ظهور نظريات حق استرداد العقار المرهون:

نتيجة لتطبيق قواعد العدالة أو الإنصاف في القانون الإنجليزي ظهرت نظريات جديدة تحد من قسوة نظريات الرهن في القانون العام، حيث قررت حق المدين الراهن في استرداد العقار المرهون حتى ولو قام بالوفاء بدين القرض بعد اليوم القانوني للسداد، وذلك متى أثبت المدين الراهن أن الدائن المرتهن قد مارس ضده شكل من أشكال الاحتيايل أو الإساءة، وكان ذلك من أجل حماية المدين الراهن، وذلك بداية من القرن الخامس عشر، وسمي ذلك بنظرية حق المدين الراهن في استرداد العقار المرهون. وقد حدث تطور آخر في نهاية القرن السابع عشر وبموجبه تقرر بأن ملكية العقار المرهون تظل قائمة لصالح المدين الراهن طوال فترة الرهن، لذلك سمي الدائن المرتهن بالموصي وسمي المدين الراهن بالمنتفع، ثم بعد ذلك ظهرت نظريات أخرى منها نظرية التأخير في الدفع، وحبس الرهن بمعنى أنه يجب أن يسدد المدين الدين خلال ميعاد معين حتى يمكنه استرداد العقار المرهون، وإلا حبس العقار وتملكه الدائن المرتهن وذلك يسمى بنظام الحبس الصارم، أو يحبسه الدائن المرتهن ثم يقوم ببيعه وفق إجراءات قضائية معينة، وسمي ذلك بالحبس القضائي.

(د) تطوير النظام الأمريكي لنظريات الرهن العقاري الإنجليزي:

أحدث النظام القانوني الأمريكي تطورا واضحا في نظريات الرهن العقاري للقانون الإنجليزي، وذلك من خلال إخراج ثلاث نظريات هي: النظرية الأولى: "نظرية الملكية" ومفادها أن يمتلك الدائن المرتهن (المقرض أو الممول) العقار المرهون ملكية مهددة بالزوال طيلة مدة عقد الرهن العقاري وتتأكد إن لم يسدد المدين دينه.

النظرية الثانية: "نظرية الحق في الحجز"، وهذه النظرية أكثر النظريات انتشارا في الولايات المتحدة الأمريكية، حيث مفادها أن تظل الملكية على ذمة المدين الراهن طيلة فترة القرض والرهن العقاري، وإذا لم يسدد المدين الراهن دينه في الميعاد المحدد يقوم الدائن المرتهن بحجز العقار المرهون، ثم يقوم بعد ذلك بالتنفيذ عليه بواسطة القضاء، وهذه أكثر صور التمويل العقاري انتشارا في القانون الأمريكي.

النظرية الثالثة: "النظرية الأوسطية أو النظرية المهجنة أو المختلطة"، وهذه النظرية هي مجرد توفيق بين نظرية الملكية ونظرية الحجز، ومفادها أن يظل المدين الراهن

مالكا للعقار المرهون طيلة فترة الرهن، حتى يعجز عن سداد دين القرض، فهنا تنتقل ملكية العقار المرهون من هذا الوقت إلى الدائن المرتهن، وذلك حماية للدائن المرتهن من أي تصرف أو عمل ضار به قد يصدر من المدين الراهن خلال الفترة ما بين حبس الرهن والتنفيذ على العقار المرهون وهذه النظرية تعد من أهم صور وتطبيقات التمويل العقاري في النظام القانوني الأمريكي.

وعلى ذلك استخدم النظام الأمريكي هذه الصور المختلفة من الرهن العقاري كأدوات للتمويل العقاري، وذلك من خلال ما يسمى بصك الائتمان وعقد الرهن العقاري، ومن هنا كان المفهوم القانوني للتمويل العقاري، حيث أن صك الائتمان هو اتفاق تمويل عقاري "أي هو قرض عقاري مضمون برهن عقاري"، ولكن هناك طرفا ثالثا فيه بالإضافة إلى المقرض (الممول)، والمقترض، يسمى الوصي ويقوم بعملية الحبس والتنفيذ على العقار سواء أكان تنفيذيا قضائيا أم غير قضائي، وذلك متى أخل المدين الراهن بتنفيذ التزامه بسداد الدين، أما عقد الرهن العقاري فيكون من خلال نظرية الملكية أو النظرية الأوسطية، وذلك كله يمثل أدوات قانونية تشكل نظام التمويل العقاري في نظام القانون الأنجلوسكسوني^(١١).

(هـ) البداية الفعلية للتمويل العقاري بمفهومه الحالي:

كانت البداية الحقيقية للتمويل العقاري بمفهومه الحالي عندما استعان النظام أو القانون الأمريكي بنظريات الرهن العقاري وتطويرها كأداة لتوفير المال اللازم للمعاملات العقارية، وخاصة في مجال توفير المساكن وتمويلها، وذلك أثناء أزمة المساكن بعد الحرب العالمية الأولى وخاصة في ظل أزمة الكساد العالمي عام ١٩٣٠، حيث قيام نظام تمويل المساكن في الولايات المتحدة الأمريكية من خلال القرض المضمون برهن عقاري على العقار موضوع التمويل، وكانت الجهات العامة تضمن غالبا هذه القروض كما هو الحال في ضمان التمويل العقاري الممنوح لقدامى المحاربين، والقروض المضمونة من الإدارة الاتحادية للإسكان "الفيدرالية للإسكان"، وكانت جهات التمويل العقاري في الغالب جمعيات الادخار والإقراض وشركات التأمين، ثم المؤسسات المالية الأخرى، وكان توفر التمويل العقاري بالنسبة للمساكن في الولايات المتحدة الأمريكية يتم أيضا من خلال برامج حكومية لتوفير المساكن للمواطنين ولم يكن حكرا على القطاع الخاص. وبذلك يمكن القول بأن التمويل العقاري كصناعة نشأت أول ما نشأت في

(١١) د. محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص ١٢٢.

الولايات المتحدة الأمريكية في عام ١٩٣٠، ويؤكد ذلك ظهور أسواق التمويل بنوعيتها، سوف تمويل عقاري أولى ثم بعد ذلك ظهور سوق تمويل عقاري ثانوي، ويتأكد أيضا ذلك من خلال الدور الذي منحتة الحكومة الأمريكية لمؤسسات عديدة، في مجال توفير المساكن وتمويلها، وذلك بصفة خاصة في عام ١٩٧٠، حيث دور رابطة الاتحاد الوطني للقروض العقارية "قاني ماي" في توفير التمويل اللازم للممولين في السوق العقاري الأولى، وكذلك الحال بالنسبة لمؤسسة فريدي ماك، وقد تأكد ذلك في عام ١٩٨٠ حيث إنشاء السوق الثانوي للتمويل العقاري من خلال إقرار نشاط التوريق لتوفير الأموال اللازمة للممولين في السوق الثانوي، وذلك من خلال تحويل القروض العقارية وضماناتها من الرهن العقاري إلى سندات مضمونة حيث كون التوريق فنا ماليا وتمويليا عبر عن قمة تطور ما يعرف بالهندسة المالية، واعتبر أداة من أدوات التمويل العقاري ولكن في السوق الثانوي للتمويل العقاري.

وعلى ذلك يمكن القول بأن التمويل العقاري بوصفه منظومة مالية وظاهرة اقتصادية ومن ثم بوصفه نظاما قانونيا ظهر أول ما ظهر بمفهومه الحالي في النظام الأنجلوسكسوني وخاصة في الولايات المتحدة الأمريكية، وذلك نتيجة لعدة عوامل منها عامل فلسفي وهو إرثها لنظريات الرهن العقاري الإنجليزي وتطويرها واستخدامها كأدوات لتوفير التمويل العقاري السكني، ومن تلك العوامل أيضا عامل اقتصادي هو الحاجة إلى توفير التمويل اللازم لممارسة الممولين في السوق الأولى للتمويل العقاري نشاطهم من خلال التوريق والتعامل على منتجاته في سوق التمويل العقاري الثانوي^(١٢).

المطلب الثاني

نشأة نظام التمويل العقاري في النظام القانوني اللاتيني

(أ) القانون الفرنسي:

كانت بداية نظام التمويل العقاري الفرنسي من خلال تطور دور مؤسسة الائتمان العقاري الفرنسية، التي أنشأها لويس نابليون بونابرت كمؤسسة عامة مالية وذلك عام

^(١٢) هذا وقد اتسع نطاق التعامل على سندات الدين المضمونة بالرهن العقاري، الناتجة عن حقوق اتفاقات التمويل العقاري المحالة لجهة التوريق لدرجة أنها أصبحت محلا للتعاملات المالية في نطاق العلاقات الاقتصادية والمالية الدولية، وهذا الذي أدى إلى جعل الأزمة الاقتصادية الحالية أزمة مالية عالمية، وانظر كذلك عبيد علي أحمد الحجازي، التوريق، مرجع سابق، ص ٣٩ وما بعدها.

١٨٥٢ لتوفير المال اللازم للمعاملات العقارية لاسيما شراء الأراضي الزراعية حيث كان يصل عمر القرض إلى مدة خمسين عاما.

ونظرا لمرور فرنسا بأزمة المساكن وذلك في الفترة ما بين الحربين العالميتين الأولى والثانية، ولاسيما عام ١٩١٨ كانت الحاجة إلى وسائل عديدة لحل هذه الأزمة، وكان من بينها سن قوانين إيجار استثنائية لإيجار العقارات السكنية، مما أدى إلى إحداث صراع بين المؤجرين والمستأجرين، حيث كان العمل على توفير المساكن ذات القيمة الإيجارية البسيطة.

ومن بين قوانين الإيجار الاستثنائية كان القانون الصادر عام ١٩٤٨ الخاص بإيجار المساكن، حيث العمل على توفير المساكن بالنسبة للطبقات الفقيرة وصاحب ذلك تقرير نظام للتمويل العقاري الذي كان يتمثل في دعم الدولة للمستثمرين العقاريين في مجال المعاملات العقارية المؤدية إلى توفير المساكن ذات القيمة الإيجارية البسيطة، خاصة في ظل هروب المستثمرين في القطاع الخاص من تمويل المعاملات العقارية السكنية أو توفيرها وذلك بسبب قوانين الإيجار الاستثنائية.

وفي عام ١٩٧٧ كانت البداية الفعلية لنظام قانوني خاص بالتمويل العقاري بمفهومه الحالي في القانون الفرنسي، حيث ظهور دور المؤسسات المالية الخاصة إلى جانب المؤسسات المالية العامة في توفير المال اللازم لتوفير العقارات السكنية لتملكها من قبل الأفراد، وذلك نظرا إلى صدور العديد من القوانين المنظمة للتمويل العقاري، منها القانون رقم ١/٧٧ الصادر في ٣ يناير ١٩٧٧، المتعلق بمسألة إصلاح المساكن والمساعدة في إصلاحها وتوفيرها، وكذلك العمل على خلق القروض العقارية اللازمة لتوفير المساكن، وتقديم المعونات المخصصة للإسكان.

وفي ١٣ يوليو ١٩٧٩ صدر قانون يعرف بقانون سكريفر، ذلك لتنظيم المعاملات الائتمانية العقارية للأفراد العاديين وحماية الطرف الضعيف فيها، ثم بعد ذلك قانون ٨/٨٣ الصادر في ٧ يناير ١٩٨٣ في شأن تنظيم وتحديد مسؤولية وسلطات الجهات الإدارية المعنية بتوفير المساكن وتمويلها في الدولة، وكذلك القانون رقم ١٢٩٠/٨٦ الصادر في ٢٣ ديسمبر لسنة ١٩٨٦ بهدف تشجيع الاستثمار العقاري السكني وتنظيم تمويله وتخصيصها للتأجير أو التملك من قبل الأفراد وذلك عن طريق القروض العقارية، وقد ألزم هذا القانون الدولة وسلطاتها بالعمل على توفير الأراضي اللازمة لإتمام المعاملات العقارية موضوع هذا التمويل، ولاسيما العقارات السكنية، ثم بعد ذلك

القانون رقم ٤٤٩/٩٠ الصادر في ٣١ مايو لسنة ١٩٩٠ الخاص بالعمل على تنفيذ حقوق السكن، حيث اعتبار توفير المسكن خدمة عامة.

وفي إطار ذلك كان القانون المختص بتنظيم مسألة التمويل العقاري وهو القانون رقم ٥٩٦/٧٩ الصادر في ١٣ يوليو ١٩٧٩، حيث تنظيم القروض العقارية (أي تنظيم التمويل العقاري حيث توفير المساكن)، وقد تم دمج هذا القانون في قانون الاستهلاك الفرنسي رقم ٩٤/٩٣ الصادر في ٢٦ يوليو ١٩٩٣، وخاصة بأحكام وفقرات لمادة رقم "L312" منه، وبهذا كانت نشأة نظام التمويل العقاري في فرنسا، ثم اقتباسه لنظام التوريق وسوق الرهن العقاري الثانوي من النظام الأنجلوسكسوني، حيث سيطرة النظام الرأسمالي والاقتصاد الأمريكي على الاقتصاد العالمي.

(ب) القانون المصري:

يمكن أن نوجز القول عن نشأة نظام التمويل العقاري وفق مفهومه الحالي في مصر، في أن تمويل العقارات كان يخضع ومازال يخضع في جزء كبير منه لأحكام عقد القرض العقاري المضمون بالرهن الرسمي، وذلك وفق القواعد العامة في القانون الخاص، حيث لم يكن هناك تنظيم خاص للتمويل العقاري في القانون المصري، مع أن التمويل العقاري كان له وجود بمفهومه الحالي أو بمعناه المالي، وذلك في ظل فترة الاحتلال البريطاني لمصر وخاصة خلال الفترة من ١٨٨٢ حتى ١٩١٤، حيث كان معظم رأس المال المستثمر في الإقراض العقاري آنذاك أجنبيا من خلال شركات الرهن العقاري الإنجليزية بوصفها مؤسسات مالية مصرفية، وكانت تمنح القروض غالبا لشراء الأراضي الزراعية وذلك بضمان رهن رسمي (عقاري) على الأراضي الزراعية موضوع التمويل، ثم كانت تصدر سندات مضمون بالرهن العقاري ويتم طرحها للتعامل عليها في سوق الأوراق المالية ولكن خارج مصر "أي في أسواق المال الإنجليزية".

وعلى الرغم من أن مصر كان ومازلت تعاني من أزمة إسكان أو مساكن^(١٣) طيلة الفترة السابقة على إصدار القانون الذي أعاد الإيجار السكني للقواعد العامة في القانون المدني، إلا أنه لم يخطر ببال المشرع المصري خلال هذه المدة أن يضع تنظيما خاصا لتمويل المعاملات العقارية ولاسيما السكنية، بل كان يلجأ في كل مرة لقوانين إيجار

^(١٣) انظر في شأن أزمة المساكن بمصر، عبد السلام عبد الرحيم السكري، أزمة الإسكان بين التشريع الإسلامي والتقنين الوضعي، مرجع سابق، ص ٨ وما بعدها.

الأماكن الاستثنائية التي أدت إلى زيادة الأزمة حدة، حيث أنه كان كل مرة يحاول أن يحقق التوازن في العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر كحل لمشكلة الإسكان إلا أنه فشل دوماً في تحقيق الأمرين معا^(١٤).

ولكن نشأة نظام التمويل العقاري بمفهومه الحالي في القانون المصري كان نتيجة محاولات عديدة من الجهات المالية المصرفية في مصر لتعديل نص المادة رقم (١٠٥٢) من القانون المدني، بما يتيح لهم الخروج عن هذا النص في حالة التنفيذ على العقار المرهون ضماناً للقروض العقارية التي كانت تمنحها للأفراد، غير أن ذلك النص لم يتم المساس به أو تعديله، وفشلت محاولات تعديله ولكن محاولات إيجاد تنظيم خاص للتمويل العقاري نجحت في عام ٢٠٠١م، حيث إعداد مشروع قانون للتمويل العقاري وتنظيمه لأدوات قانونية للتمويل العقاري دون مساس بنص المادة رقم (١٠٥٢) من القانون المدني المصري^(١٥)، وبالفعل صدر القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، الخاص بتنظيم التمويل العقاري في مصر، ولكن في إطار من التشتت في تحديد أهداف هذا القانون لدى من تعرض بالدراسة لهذا القانون^(١٦)، فمنهم من يرى أنه يهدف إلى توفير

^(١٤) انظر في شأن معالجة المشكلة من خلال قوانين الإيجار الاستثنائية، هام محمد محمود زهران، التحكم التشريعي في تحديد الأجرة ثالثة الأثافي، بحث مقدم لمؤتمر المشكلة العقارية بين الواقع الاقتصادي والتنظيم القانوني، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، سابق الإشارة إليه، ص ٢ وما بعدها، محمد أحمد شحاتة حسين، الإيجار المؤبد للعقارات وأثره على الواقع القانوني والأزمة العقارية في الشريعة والقانون، بحث مقدم لمؤتمر المشكلة العقارية بين الواقع الاقتصادي والتنظيم القانوني، مؤتمر سابق الإشارة، ص ٦٩ وما بعدها، وانظر نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٧، ص ٥ وما بعدها، وانظر كذلك "عبد السلام عبد الرحيم السكري، أزمة الإسكان..."، مرجع سابق، ص ٥ وما بعدها.

^(١٥) راجع: محي الدين إسماعيل علم الدين، شرح قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية، بدون ناشر، ٢٠٠٢، ص ٧ وما بعدها، وعبد العاطي سيد شتلة وآخر، شرح قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية والقوانين ذات الصلة، بدون ناشر وبدون تاريخ نشر، ص ٣ وما بعدها.

^(١٦) هذا وقد مر إعداد مشروع قانون التمويل العقاري في مصر بدراسات وأبحاث عديدة تمت بواسطة عدة لجان وكان ذلك بتمويل من المعونة الأمريكية حيث توفير أتعاب أعضاء هذه اللجان وبمشاركة شخصيات أمريكية وإنجليزية متخصصة في نظام التمويل العقاري، وإن كنا نرى أن هذا القانون (أي قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١) ليس إلا تعبيراً عن النظام الأنجلوسكسوني في بيئة لاتينية بما يعدم فعالية وأهمية هذا القانون.

كما أن مشروع قانون التمويل العقاري قرر بأن أحكام هذا القانون تأتي مستندة إلى مبادئ أربعة هي:

التمويل اللازم للحصول على وحدات سكنية لأفراد المجتمع، ولاسيما ذوي الدخل المحدود والمنخفض، ومن يرى أنه وبحق يهدف إلى تنشيط سوق العقارات والخروج به من حالة الركود وتفعيل نشاط شركات التمويل العقاري وإنشاء نظام التوريق بوصفه نشاطا ماليا جديدا، وذلك كله من خلال تيسير عملية التنفيذ الجبري على العقار الضامن لدين التمويل العقاري.

الخاتمة

حدد الباحث في مقدمة هذا البحث أهداف دراسة النظام القانوني للتمويل العقاري، وهي أهداف متعددة، منها: بيان أكثر الأحكام ملائمة لتنظيم اتفاق التمويل العقاري، والذي يلزم له تحديد الطبيعة القانونية لاتفاق التمويل العقاري، حيث تحديد هذه الأحكام من خلال القواعد العامة وذلك نظرا لخلو التنظيم القانوني الخاص (القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١) من الكثير من النصوص الخاصة لحكم اتفاق التمويل العقاري، وذلك كله في إطار دراسة مقارنة.

كما أن من أهداف هذا البحث أيضا بيان أفضل الضمانات والتأمينات التي تضمن للمستثمر في اتفاق التمويل العقاري، لغرض استهلاكي، حماية في مواجهة تفوق الممول (شركات التمويل العقاري أو البنوك) حيث مركزها القانوني والاقتصادي القوي بما يعيد للعلاقة العقدية التوازن المنشود في ظل الفكر العام المتجه لحماية المستهلك بوصفه طرفا ضعيفا أمام المورد والمنتج.

١- ضرورة إقامة التوازن بين مصلحة الممول في التنفيذ الجبري الميسر على العقار الضامن، والحقوق الأساسية للمستثمر.

٢- خضوع عملية التنفيذ للإشراف القضائي.

٣- أن يتم التنفيذ واقتضاء الممول لمستحقاته عن طريق بيع العقار الضامن بالمزاد العلني وليس عن طريق التملك المباشر، وكذلك عدم جواز بيعه إلا عن طريق القضاء، وذلك كله احتراما وتأكيدا لنص المادة رقم (١٠٥٢) من القانون المدني المصري.

٤- في باب التنفيذ الجبري يرغب ألا تكون أحكامه مخالفة للمستقر من قواعد التنفيذ والمرافعات في القانون المصري إلا في أضيق الحدود بما يحقق الغرض من التشريع، ولذلك نص المشروع على سريان أحكام المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص في مشروع القانون. انظر في ذلك كله وغيره المذكرة الإيضاحية لمشروع قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، وكذلك راجع: محي الدين إسماعيل علم الدين، المرجع السابق، ص ٢ وما بعدها، وكذلك راجع: عبد العاطي سيد شتلة وآخر، المرجع السابق، ص ٣ وما بعدها.

كما أن من أهداف هذا البحث أيضا بيان ما إذا كانت أحكام وقواعد النظرية العامة التقليدية للالتزام كافية لتحقيق الحد الأدنى المنشود من الحماية للمستثمر (المستهلك) في اتفاق التمويل العقاري لغرض استهلاكي غير إنتاجي (أي لغرض سكني) خاصة أن العلاقات العقدية المعاصرة التي منها اتفقا التمويل العقاري تتسم بالتعقيد والتراكم الشديد في المفاهيم والأفكار القانونية والاقتصادية المكونة لها، لاسيما وأن الواقع العملي الحالي كشف النقاب عن وجود قدر كبير من التفاوت في مجال معاملات التمويل العقاري بين المستثمر (المستهلك وليس المهني) وذلك من جوانب عديدة وما يناظرها لدى الممول والطرف الثاني (البائع أو المقاول) متى كان يحترف عمليات الاستثمار العقاري البيع أو المقاول، ومثال لذلك تفاوت الخبرة والمعرفة الفنية والقانونية بعمليات الائتمان العقاري والمعاملات العقارية موضوع التمويل، وذلك كله من شأنه إبراز نوع من الاختلال الواقع في مفردات التوازن العقدي المفترض تحققه بين أطراف اتفقا التمويل العقاري المزمع إبرامه، وذلك علي نحو جعلنا نحاول أن نوضح طبيعة أحكام وقواعد قانون التمويل العقاري، ومن ثم بيان الأحكام المنظمة لاتفاق التمويل العقاري بوصفه محورا جوهريا وحيويا للبحث وذلك من حيث إبرامه وآثاره وانقضائه وضمائنه وتأمينات كل طرف من أطرافه وأشخاص منظومة التمويل العقاري الأخرى وذلك كله من خلال بيان مفهوم التمويل العقاري في حد ذاته، مرة كظاهرة اقتصادية وأخرى كظاهرة قانونية، خاصة أن التمويل العقاري تحكمه الكثير من القواعد والمعايير الاقتصادية التي تكون في حاجة لتحديد مفهومها القانوني، حيث إن أغلب اتفاقات التمويل العقاري كان يتم إبرامها من خلال البنوك إلي أن تواجدت شركات اتفقا التمويل العقاري، وخضوع الاتفاق أيضا للأعراف المصرفية والقواعد القانونية الحاكمة للبنوك والمؤسسات المالية خاصة المصرفية، وكان ذلك كله داعيا لبيان النظام القانوني الحاكم للتمويل العقاري، حيث إثارة العديد والكثير من المسائل القانونية المختلفة التي كانت محلا للدراسة في هذا البحث، وعلي ذلك انتهت الدراسة والبحث إلي الكثير من النتائج المختلفة والعديد من التوصيات التي سوف نتناولها جميعا في خاتمة هذه الدراسة.

أولا- النتائج:

(١) الخروج بمفهوم محدد للتمويل العقاري في القانون:

في شأن بيان مفهوم التمويل العقاري انتهينا إلي أن ذلك المفهوم في القانون لم يمكن تحديده إلا من خلال بيان وتحديد مفهومه في الاقتصاد، وعلي ذلك فإن التمويل

عامة في مفهومه القانوني يعني كل واقعة قانونية يكون من شأنها توفير الموارد المالية النقدية أو العينية أو الخدمية اللازمة لمباشرة نشاط إنتاجي أو استهلاكي، وعليه فإن التمويل العقاري كمنشأ يعني كل واقعة قانونية يكون من شأنها توفير الموارد المالية النقدية أو العينية أو الخدمية اللازمة لمباشرة عمل إنتاجي أو عمل استهلاكي يتعلق بالمعاملات العقارية، وذلك سواء أكان هذا الاستثمار العقاري استثماراً عينياً أم استثماراً مالياً، ومثال للاستثمار المالي نجد التوريد ومثال للاستثمار العيني بناء العقارات وتمويلها.

(٢) اتساع دور القواعد العامة في تنظيم المعاملات العقارية وتمويلها:

وفقاً لما تقدم تم تناول المعاملات العقارية وأدوات تمويلها في إطار التنظيم القانوني من خلال القواعد العامة التقليدية في القانون الخاص والعام وذلك بوصفها جزءاً من النظام القانوني للتمويل العقاري، حيث انتهينا إلي أن عقد القرض يعد الأداة القانونية لتمويل المعاملات العقارية البسيطة، كما أن أوصاف الالتزام يمكن من خلالها توفير التمويل اللازم للمعاملة العقارية مثل تعليق الالتزام علي شرط أو إضافته إلي أجل، وأيضاً يمكن توفير التمويل العقاري للمعاملات العقارية من خلال جعل المعاملة العقارية من المعاملات الائتمانية لاسيما البيع العقاري الائتماني كما هو الحال في البيع العقاري بالتقسيط، والبيع الإيجاري والإيجار التمويلي العقاري، وبيع المباني تحت الإنشاء وغيرها من المعاملات العقارية الائتمانية في إطار القواعد العامة في القانون الخاص.

وقد بينا رأينا أيضاً في شأن المعاملات العقارية وتمويلها في إطار القواعد العامة في القانون العام، خاصة المعاملات العقارية التي تقوم بها سلطات الدولة، حيث عملت الدولة علي حل مشكلة المساكن وتوفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفضة من خلال قيام الدولة نفسها بالعملية العقارية وتمويلها من أموالها في صورة التمويل الذاتي، أو من خلال الاقتراض من الغير، حيث القرض العام أو الاستعانة بنظام الـ B.O.T. مع أنها كسلطات عامة (أي الدولة ووحداتها) تقوم بأدوار عدة، حيث دور السلطات المركزية واللامركزية في السعي نحو حل مشكلة الإسكان بما تتمتع من امتيازات، لذلك فيمكن أن تقوم بالمعاملات العقارية وتمويلها وفق القواعد العامة في القانون العام من خلال العقود والقرارات الإدارية، كما أن لها أيضاً أن تتعامل بوصفها شخصاً من أشخاص القانون الخاص فبالتالي تكون معاملات التمويل العقاري منظمة بالقواعد ذاتها التي تنظم معاملات التمويل العقاري لأفراد القانون الخاص.

(٣) قانون التمويل العقاري، قانون محدد النطاق:

في إطار التنظيم القانوني الخاص للتمويل العقاري كان لازماً لإيضاحه من تعريف قانون التمويل العقاري، وذلك من خلال تعريف التمويل العقاري بوصفه نشاطاً وخلصنا في شأن هذا التعريف إلى أن التمويل العقاري بوصفه نشاطاً هو تعبير عن كل من العمليات المالية والقانونية التي بموجبها يتوافر ما يلزم من مال للقيام بعمل عقاري أو إتمامه سواء أكان ذلك العمل العقاري استثمارياً (إنتاجياً) أي عينياً ومالياً، أو استهلاكياً أي غير إنتاجي، مثل: تمويل شراء أو بناء عقار لسكنه، وذلك بواسطة أشخاص معينة تمارس ذلك النشاط في إطار منظومة اقتصادية وقانونية محددة، وذلك يعني أن كل عملية مالية في إطار قانوني يكون من شأنها توفير الموارد المالية اللازمة للقيام بمعاملة عقارية استثمارية أو استهلاكية وذلك بواسطة أشخاص محددة، هو تمويل عقاري بمفهومه كنشاط ومن هنا كان تعريف قانون التمويل العقاري في ضوء أحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بأنه ذلك القانون (الذي تتولى قواعده تنظيم كل عملية مالية بموجبها يتم توفير الموارد المالية بصورها المختلفة للقيام أو لإتمام معاملة عقارية استثمارية (عينية أو مالية) أو استهلاكية وكذلك في إطار منظومة اقتصادية مالية وإدارية تخضع من كافة جوانبها لأحكام هذه القواعد، وذلك من حيث موضوع هذه المعاملات كاتفاق التمويل العقاري، ونشاط التمويل العقاري وأشخاص هذه المنظومة من ممولين ومستثمرين ووسطاء التمويل العقاري وخبراء التقييم العقاري والوكيل العقاري ونشاط التوريق وكل ما هو ذات صلة بعملية التمويل العقاري)، وعلي ذلك خلصنا إلى أن النظام القانوني للتمويل العقاري ومن ثم اتفاق التمويل العقاري لا يقتصر فقط على ما ورد من أحكام وقواعد في القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بل يشمل غيرها من القواعد المنظمة لمعاملات التمويل العقاري، مثل: القوانين المنظمة لنشاط البنوك والتأمين والشهر العقاري وغيرها، كما انتهينا أيضاً إلى أن النظام القانوني للتمويل العقاري لا يقتصر فقط على اتفاق التمويل العقاري، بل هو أحد أهم محاور التنظيم القانوني للتمويل العقاري، بالإضافة إلى تنظيم شركات التمويل العقاري ونشاط التوريق بما يؤدي إلى وجود سوقين للتمويل العقاري هي السوق الأولى للتمويل العقاري التي سيتم فيها إتمام وقيام اتفاقات التمويل العقاري لتمويل شراء أو بناء أو تحسين عقار، وسوق التمويل العقاري الثانوي للتمويل العقاري، ومع ذلك كان نطاق الدراسة والبحث ينحصر في بيان الأحكام المنظمة لاتفاق التمويل العقاري بوصفه الأداة القانونية الفعلية في التنظيم الخاص للتمويل العقاري ومن ثم كانت دراسة النظام القانوني للتمويل العقاري.

(٤) أطراف اتفاق التمويل العقاري من أشخاص منظومة التمويل العقاري:

انتهت الدراسة إلى أن هناك أشخاصا لمنظومة التمويل العقاري مع أنهم ليسوا جميعا أطرافا في اتفاق التمويل العقاري، إنما بعضها فقط هو الذي يشكل أطراف لاتفاق التمويل العقاري وهي الممول (شركات التمويل العقاري والبنوك المسموح له والجهات العامة الداخل في أغراضها نشاط التمويل العقاري) والمستثمر الثالث (البائع أو المقاول)، مع أنهم من أشخاص منظومة التمويل العقاري التي تشمل أيضا خبير التقييم العقاري. والوسيط العقاري والوكيل العقاري وصندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري وغيرها من الأشخاص كالشهر العقاري وشركات التأمين وجهات الاستلام الائتماني وغيرها من الأشخاص الأخرى للمنظومة.

(٥) الطبيعة المكملة لمعظم قواعد ونصوص قانون التمويل العقاري في مصر:

تأكيدا لهدف البحث، كان لزاما بيان الطبيعة القانونية للأحكام وقواعد قانون التمويل العقاري وخاصة تلك المنظمة لاتفاق التمويل العقاري لبيان مدى جواز الاتفاق علي خلافها من عدمه وقد انتهت الدراسة إلي أنها ليست جميعها متعلقة بالنظام العام، أما الحال في القانون الفرنسي فقد أكد علي اتصال قواعد قانون واتفاق التمويل العقاري بالنظام العام ومن ثم كونها قواعد أمر، وذلك بالنص الصريح في التنظيم القانوني للائتمان العقاري خاصة في ظل إدراج اتفاق التمويل العقاري في إطار أحكام قانون حماية المستهلك متى كان لغرض استهلاكي سكني أو سكني ومهني معا، وهو قانون الاستهلاك رقم ٩٤٩/٣٩ الصادر في ٢٦ يوليو لعام ١٩٩٣ بموجب نص المادة رقم "L 313/16"

(٦) اتفاق التمويل العقاري عقد من عقود الاستهلاك:

في ضوء ما تقدم كان عقد أو اتفاق التمويل العقاري في فرنسا من عقود الاستهلاك، وانتهينا إلي أنه بدوره في مصر أيضا من عقود الاستهلاك خاصة في ظل المعني العام للمستهلك في إطار قانون حماية المستهلك المصري رقم ٦٧ لسنة ٢٠٠٦ وذلك متى كان لغرض سكني وليس لغرض استثماري وعلي ذلك نرفض الرأي القائل برفض أو نفي صفة الاستهلاك عن عقد أو اتفاق التمويل العقاري، وذلك لأن صفة الاستهلاك كخصيصة يتميز بها العقد لا تأتي من مجرد بيان طبيعة الأحكام والقواعد المنظمة له، وإنما تأتي من طبيعة المعاملة أو موضوع هذا العقد.

(٧) اتفاق التمويل العقاري عقد مركب يعبر عن عملية قانونية ذات أشخاص أو أطراف ثلاثة، والالتزام الجوهري فيه هو التزام الممول بأداء مبلغ التمويل:

إيضاحاً للنظام القانوني للتمويل العقاري، كان واجبا بيان ماهية اتفاق التمويل العقاري، حيث خلصنا إلي أن اتفاق التمويل العقاري في تعريفه يعني أنه (عقد يلتزم بموجبه شخص يسمى الممول بأن يمنح شخصا آخر يسمى المستثمر انتمانا في شكل أداء نقدي لصالح شخص ثالث، علي أن يلتزم الأخير تجاه المستثمر بوصفه بائعا لعقار أو مقاولا لمقاولة عقارية ويلتزم تجاه الممول باعتباره محيل أو موفي له، وذلك كله علي أن يلتزم المستثمر بالوفاء بدين التمويل للممول، وهذا وفق نموذج وبيانات معينة يجب أن يتضمنها هذا العقد" وبذلك التعريف تتضح العناصر الجوهرية المتمثلة في ثلاثية الأطراف والالتزامات الجوهرية وهي التزام الممول بتوفير التمويل "المال اللازم للبيع العقاري أو المقاولة العقارية" وذلك يرتب التزامات، منها: التزام المستثمر بسداد دين التمويل والتزام الطرف الثالث بحوالة حقوقه تجاه المستثمر لصالح الممول، وهي جميعا تمثل مسائل وموضوعات ينصب عليها التراضي في اتفاق التمويل العقاري.

وذلك التراضي لا بد وأن يصدر من الأطراف الثلاثة، هذا مع أن اتفاق أو عقد التمويل العقاري في القانون الفرنسي هو عقد قرض عقاري لغرض بناء أو شراء عقار سكني أو سكني ومهني معا، وذلك مع كونه معلقا علي شرط واقف هو إبرام العقد العقاري المراد تمويله، ويكاد يطابق الوضع في النظام القانوني الإنجليزي في تعريف اتفاق التمويل العقاري تعريفه في القانون الفرنسي.

(٨) اتفاق التمويل العقاري متعدد وتتعدد خصائصه ويتميز بها عن غيره من العقود الأخرى:

بعد بيان ما تقدم وتحقيقا لبيان النظام القانوني الحاكم لاتفاق التمويل العقاري، تناولنا بالتأصيل والتحليل في إطار بحثي مقارن ماهية اتفاق التمويل العقاري من حيث بيان خصائصه ومن ثم بيان طبيعته، وخلصنا في شأن الخصائص إلي أنه عقد مالي، حيث إن العملية المالية القائمة به وتتمثل في توفير التمويل العقاري اللازم لإتمام المعاملة العقارية من بيع أو شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين عقار، وذلك يطعم اتفاق التمويل العقاري بالطابع المالي خاصة أن الممول فيه غالبا ما يكون مؤسسة مالية مصرفية كالبنوك أو غير مصرفية كشركات التمويل العقاري، كما أن القانون خاصة الأنجلوسكسوني يتناول تنظيم هذا الاتفاق في إطار دراسة العقود المالية.

كما تبين أيضا أن اتفاق التمويل العقاري كعقد هو من العقود الفورية لكنه من العقود ذات التنفيذ المتتابع، حيث التام المستثمر بسداد دين التمويل العقاري من خلال أقساط متعددة خلال فترة زمنية لا تؤثر في مقدار الدين كله أو مقدار القسط، وعلي ذلك فإن كل قسط له ذاتيته المستقلة من حيث فترة التقادم والالتزام بسداده، وما دور الزمن هنا إلا أمر عارض وأن كان يؤثر في مقدار الفائدة خاصة إن كان اتفاق التمويل العقاري من حيث طبيعته عقد فرض، غير أن ذلك لا يقوم واقعا حيث أن الممول يكون قد حدد نسبة العائد أو الفائدة، مرة واحدة وبمقدار محدد بداية، أي من بداية اتفاق التمويل العقاري، الذي غالبا ما يكون نسبة معينة من مبلغ التمويل الذي منحه الممول إلي المستثمر .

كما أن من خصائص اتفاق التمويل العقاري التي ينكرها البعض عليه، هو أنه عقد من عقود الاستهلاك، وذلك متى كان لغرض غير إنتاجي أي لغرض استهلاكي، أي يبرم اتفاق التمويل العقاري لتوفير التمويل اللازم لشراء أو لبناء أو لترميم أو لتحسين عقار سكني، ويؤكد ذلك ما قرره المشرع المصري في نص المادة رقم (٣٥) من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ من توفير منح مزايا للمستثمر متى كان من ذوي الدخل المنخفضة، كما أن القانون المقارن اعتبره عقدا من عقود الاستهلاك متى كان لغرض غير إنتاجي، وفي ضوء ذلك تلتزم الأطراف بالأحكام الحمائية المتعلقة بحماية المستهلك وأيضا تلتزم بالأحكام الأمرة المتعلقة بالجوانب المالية بوصفه عقدا ماليا ولذلك نستبعد الرأي الرافض لخصيصة الاستهلاك بالنسبة لاتفاق التمويل العقاري.

وعلى ذلك تسمية المشرع المصري للمستفيد باستخدام مصطلح المستثمر تسمية غير صحيحة ما لم يقصد بهذا المصطلح مفهوما مخالفا لمفهوم المستثمر في علم الاقتصاد، خاصة، وان المشرع المصري قد قرر بعض الأحكام الحمائية للمستهلك عامة في قانون حماية المستهلك رقم ٦٧ لسنة ٢٠٠٦، حيث إن المستهلك من يحصل علي السلعة أو الخدمة بقصد إشباع حاجة شخصية أو عائلية له ولأسرته وذلك في نص المادة الأولى من قانون حماية المستهلك رقم ٦٧ لسنة ٢٠٠٥ ومن هنا ومتى كان اتفاق التمويل العقاري لغرض غير استثماري أي لغرض استهلاكي، فإنه وفي هذا الإطار هو عقد من عقود الاستهلاك.

ولما كان الحصول علي المسكن ومن ثم الحصول علي المال اللازم للحصول علي المسكن أمر ضروري، وكان الشخص الذي يقوم بعملية توفير المساكن وتوفير تمويلها في مركز اقتصادي قوي يصل به لدرجة الاحتكار ويجعله يتمتع بالعديد من المزايا التي

تجعله يتفوق بكثير علي المستثمر لذلك فإن اتفاق التمويل العقاري يعد عقدا من عقود الإذعان والتي يمثل فيها المستثمر (متى كان مستهلكا) طرفا ضعيفا مدعنا ومن ثم تتحدد الأحكام المنظمة لاتفاق التمويل العقاري في ضوء هذه الخصيصة أيضا، حيث يفسر الشك في مصلحة الطرف المذعن (المستثمر متى كان مستهلكا) ويجب أن تتم حمايته من الشروط التعسفية وتفسير العقد بما لا يضر بمصلحته أي بمصلحة الطرف المذعن، وذلك الحال قائم في القانون الفرنسي.

ولما كان الائتمان يحتل مكانة العنصر الجوهري في عملية واتفاق التمويل العقاري لذلك فإنه يعد عقدا من العقود التي تقوم علي الاعتبار الشخصي لاسيما بالنسبة للمستثمر، حيث قيام جهات التمويل العقاري أو شركات التمويل العقاري والبنوك المسموح له والجهات العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها بعمل استعلام انتمائي عن المستثمر حتى تطمئن فتمنح انتمائها للمستثمر إن كان الاستعلام الائتماني في مصلحته وإلا امتنعت عن منح الائتمان، وعلي ذلك تتحدد أحكام اتفاق التمويل العقاري في ضوء اعتباره اتفاقا أو عقدا ائتمانيا من العقود التي تقوم علي الاعتبار الشخصي.

كما أن من الخصائص الأخرى لاتفاق التمويل العقاري، أنه دائما بالنسبة للممول البنوك وشركات التمويل العقاري أنه عقد تجاري، وكذلك بالنسبة للطرف الثالث (البائع أو المقاول) متى كان يحترف نشاط الاستثمار العقاري، وكذلك للمستثمر إن كان يبرم اتفاق التمويل العقاري لغرض استثماري، وإلا كان بالنسبة له (أي المستثمر) عقدا مدنيا إن كان يبرم الاتفاق لغرض غير إنتاجي أي استهلاكي كما أن من الخصائص الأخرى لاتفاق التمويل العقاري أنه عقد رضائي وعقد من عقود المعاوضة مع أنه في فرنسا والقانون الأمريكي عقد قرض، ومن ثم يتسم بخصائص عقد القرض مع مراعاة الرابطة أو الصلة بينه وبين العقد العقاري المراد تمويله، مع أنه في مصر عقد مركب وعملية قانونية ذات أطراف ثلاثة وفي ضوء كل ما تقدم تتحدد الأحكام المنظمة لاتفاق التمويل العقاري ومن ثم النظام القانوني للتمويل العقاري.

(٩) خضوع مقدمات وإبرام اتفاق التمويل العقاري للأحكام العامة للعقد ما لم يوجد

نص خاص في قانون التمويل العقاري رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠١:

فيما يتعلق بعملية إبرام اتفاق التمويل العقاري بوصفه عقدا اتضح أنه رغم الطبيعة القانونية المركبة له فإنه يلتزم لقيامه وانعقاده توافر الأركان العامة للعقد، وذلك وفق

القواعد العامة لنظرية العقد من تراضي ومحل وسبب وشروط صحة العقد من أهلية وسلامة الإرادة وخلوها من عيوب الإرادة، كما أنه يلزم أيضا مراعاة ما قد يكون مقررا بنص خاص في قانون.

ثانيا- التوصيات:

(١) الحاجة التشريعية لوضع مفهوم قانوني محدد للتمويل العقاري وتحديد المقصود بالمستثمر قانونا حتى نضمن نجاح نظام التمويل العقاري:

بداية نود أن نلفت انتباه المشرع المصري إلي أنه يجب أن يحدد مفهومنا قانونيا للمستثمر بوصفه طرفا في اتفاق التمويل العقاري، يميز في إطاره بين الأحكام الخاصة بالمستثمر لشأن استثماري (أي إنتاجي) والأحكام الخاصة بالمستثمر القائم باتفاق التمويل العقاري لغرض غير إنتاجي (أي غير استثماري) بل لغرض استهلاكي بغرض توفير المسكن مثلا، خاصة أن مفهوم المستثمر ينصرف في ذهن من يتعرض لدراسة نصوص قانون التمويل العقاري إلي انه من يبرم الاتفاق لهدف إنتاجي أو استثماري، وفي ذلك أيضا خلط بين الممول والمستثمر، كما أن المستثمر في المفهوم الاقتصادي ينصرف إلي من يقوم بممارسة نشاط إنتاجي أو استثماري وذلك حتى يستطيع المشرع أن يضع أفضل لتنظيم قانوني للتمويل العقاري، وذلك علي غرار ما هو قائم بالنظام القانوني الفرنسي للتمويل العقاري حيث حصر مفهوم المقترض العقاري الخاضع والمستفيد من الأحكام الحمائية للانتماء للعقاري فيمن يحصل علي التمويل العقاري أو القرض العقاري لغرض استهلاكي (أي غير إنتاجي) وذلك لغرض سكني أو سكني ومهني معا.

(٢) وجوب مراعاة الفارق بين التمويل الممنوح من البنوك وذلك الممنوح من شركات التمويل العقاري أو من الأشخاص الاعتبارية العامة، وكذلك لزوم مراعاة الفلسفة التشريعية المختلفة في تنظيم التمويل العقاري واتفاقاته:

كما أنه يلزم أن يراعي المشرع المصري في تنظيمه للتمويل العقاري واتفاقاته أن يميز الأحكام المنظمة لعملية منح التمويل من البنوك عن تلك الصادرة عن شركات التمويل العقاري، خاصة في إطار من يقرر ويحق من الفقه أن هذا القانون (أي قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١) ابتداء لنظام قانوني لا يقابله واقع قائم، أي أنه قانون سابق للواقع الذي سوف ينظمه، ولذلك كانت النتيجة الحتمية وهي مضي أكثر من عشر سنوات، ومازال نطاق تطبيقه محدودا للغاية، ولذلك يلزم لتفعيله وتحقيق أحكامه أن يضيف المشرع إلي فلسفته، فلسفة السعي نحو توفير المساكن وتمويلها لأفراد

المجتمع من الطبقة الوسيط ومحدودي الدخل ومنخفضي أو معدومي الدخل وغيرها بصورة تراعي الظروف الاجتماعية والاقتصادية لفئات وأفراد هذه الطبقات الاجتماعية الكادحة ومن ثم يجب التمييز بين المستثمر الذي يبرم اتفاق التمويل العقاري لغرض غير إنتاجي، أي لغرض استهلاكي هو توفير السكن المناسب له، وهذا يعني أنه يجب أن يراعي النظام القانوني للتمويل العقاري الطابع الواقعي لظروف أفراد المجتمع المصري أي لا بد أن يتسم هذا القانون بالطابع الواقعي والطابع الاجتماعي حتى يكون قانونا ناجحا.

(٣) التشريع الفرنسي النموذج المقترح حتى يحتذي به المشرع المصري في تنظيم التمويل العقاري واتفاقاته:

حيث تعددت المزايا التي بينها في النظام القانوني الفرنسي، لهذا كان تفضيل النظام القانوني الفرنسي لأن يكون نموذجا يحتذي به المشرع المصري في تنظيمه للتمويل العقاري واتفاقاته حيث يجب أن يضيف المشرع المصري إلي فلسفته فلسفة أخرى مفادها العمل علي حماية المقترض العقار لغرض توفير المسكن، كما أنه يلزم بداية أن يوفر الواقع أولا ثم القانون الذي سوف يتناول تنظيم هذا الواقع وليس القانون قبل الواقع كما هو حادث في القانون المصري الحالي للتمويل العقاري.

وعلي ذلك يلزم تعديل قانون التمويل العقاري المصري الحالي رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ليميز بين الأحكام التي تنظم التمويل العقاري للمستثمر بغرض إنتاجي وتلك المنظمة لاتفاق التمويل العقاري لغرض استهلاكي، أي غير استثمار.

(٤) التركيز علي أهمية وأولوية حل مشكلة المساكن في مصر كهدف تشريعي:

إن ما سبق ذكره وواقع الحال في مصر يؤدي أنه يجب أن يضع المشرع المصري ضمن أولويات أهدافه التشريعية في قانون التمويل العقاري العمل علي حل مشكلة المساكن والإسكان في مصر، خاصة أن قانون التمويل العقاري وحده لا يكفي لحلها بل هو العامل الأساسي لحلها، حيث يبدأ الحل من خلال تحرير العلاقة الإيجارية بصفة كلية من قوانين الإيجار الاستثنائية، وزيادة دور سلطات الدولة في توفير ودعم المساكن للفئات الاجتماعية محدودة الدخل وتوسيع نطاق القواعد القانونية الحامية للمقترض لشأن عقاري متى كان يغرض سكني، وكذلك العمل علي خلق مؤسسات تهدف إلي توفير المساكن للفئات الاجتماعية التي هي في حاجة للسكن، نظرا لندرة الدخل أو محدوديتها أو لارتفاع أسعار تكلفة الحصول علي المساكن شريطة ألا يكون الهدف الأساسي لهذه

المؤسسات تحقيق الربح بل يكون هدفا اجتماعيا هو توفير المسكن لأفراد أو فئات اجتماعية معينة.

(٥) توسيع نشاط الجهات المانحة للتمويل العقاري، وعدم حصره في مجرد منح التمويل في الصورة النقدية:

توصي الدراسة بأن يعمل المشرع علي توسيع نطاق عمل جهات التمويل لاسيما شركات التمويل العقاري والبنوك، بحيث تقوم بأعمال الاستثمار العقاري العيني في ذاته بالإضافة إلي توفير موارد التمويل لمن هم في حاجة إلي المال اللازم للمعاملات العقارية، ويجب أن يكون التنظيم القانوني لهذه الأنشطة متناسبا مع طبيعة كل نشاط مراعيًا لطبيعة وخصائص الأفراد المتعاملة في هذا القطاع.

(٦) يجب الاهتمام بمسألة التعاون والتنسيق بين الجهات المختلفة العاملة في مجال التمويل العقاري، وكذلك وضع الخطط اللازمة لحل مشكلة المساكن:

هذا ويلزم أن تراعي الدولة دوما في منظومة التمويل العقاري التعاون والتواصل بين الجهات المختلفة داخل هذه المنظومة سواء أكانت هي القائمة بمنح التمويل أم هي التي تتلقاه وغيرها من أشخاص هذه المنظومة لاسيما الأشخاص ذات الأهمية في عمليات التمويل العقاري كالهيئة العامة لشئون التمويل العقاري وشركات التمويل العقاري وخبراء التقييم العقاري وغيرها، وذلك في إطار أفضل التجارب في هذا المجال وهي تجربة النظام القانوني الفرنسي وليس الأنجلوسكسوني حيث فشلت منظومة التمويل العقاري الأمريكي وانتهائها بالأزمة المالية العالمية.

وعلي المستوى الإداري حيث دور القانون العام بوصفه جزءا من النظام القانوني للتمويل العقاري، توصي الدولة بضرورة وضع الخطط اللازمة لحل مشكلة الإسكان والمساكن وتمويلها، ووضع برامج التنمية المتكاملة للنهوض بأوضاع أفراد المجتمع، وتوسيع دور الإدارات في العمل علي توفير التمويل العقاري اللازم لأفراد المؤسسة الإدارية التي يعمل بها، وكذلك وجوب تدخل الدولة بكافة أجهزتها بدور اجتماعي واقتصادي لتوفير المساكن لأكبر طبقة اجتماعية بمصر وهي الطبقة محدودة الدخل، ولاسيما الشباب المقبل علي الزواج وكذلك مواجهة وحل مشكلة العشوائيات بما يحقق الترابط الذي يعالج جميع الجوانب المختلفة سواء الاقتصادية أم الاجتماعية أم الإسكانية وغيرها، وكذلك يلزم تفعيل أسلوب المشاركة والتعاون بين مختلف فئات المجتمع وبين سلطات الدولة، وذلك بالرأي والتكافل الاجتماعي وذلك كله في ضوء تجربة النظام القانوني للتمويل العقاري في فرنسا.

(٧) المراجعة لقانون التمويل العقاري الحالي رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ومراجعة ما به من عيوب تشريعية لتصحيحها ووضع تنظيم قانوني يتسم بالشمول والتكامل لكافة موضوعات التمويل العقاري في إطار مفهوم قانون محدد للتمويل العقاري:

نوصي المشرع المصري أن ينظم إطار قانوني عام للنظام القانوني للتمويل العقاري حيث إن النظام القانوني للتمويل العقاري لا يقتصر فقط تنظيم اتفاق التمويل العقاري وشركات التمويل العقاري والتوريق بل يشمل كل عملية مالية قانونية من شأنها توفير الموارد المالية اللازمة لإتمام معاملة عقارية، كما هو الحال في البيع الإيجاري العقاري، والبيع العقاري بالتقسيط والإيجار التمويلي العقاري وغيرها من صور المعاملات العقارية وأدوات تمويلها، وذلك علي غرار الوضع القائم في النظام القانوني الفرنسي، حيث وجود ثمة إطار قانوني عام للتمويل يهتم بكافة صور التمويل العقاري ومعاملاته في إطار نظام قانوني واضح.

(٨) وضع بعض الأحكام الخاصة المتعلقة بحماية المستهلك العقاري، وكذلك المتعلقة بحماية بعض الأفراد نظرا لقيام بعض الصفات فيهم (مثل معدومي أو محدودي الدخل)، وكذلك من هو في حاجة للمسكن لأول مرة، وكذلك وضع بعض القواعد الخاصة للتغلب علي مشكلة عدم تسجيل العقارات:

نوصي المشرع بأن يقرر تنظيم قانوني داخلي يراعي فئات المقترضين العقاريين لغرض توفير المسكن المناسب لهم ولأسرهم، وذلك من حيث الحماية العقدية وقبل العقدية في مواجهة النقوق الاقتصادي والمعلوماتي لكل من الممول، وبائعي ومقاولي العقارات الطرف الثالث حيث حماية المقترض العقاري بوصفه طرفا ضعيف متى كان يحصل علي التمويل لشأن استهلاكي.

نوصي المشرع بأن يتغلب علي مشكلة عدم تسجيل أكثر من ٦٠% من العقارات في مصر من خلال الإسراع في تعميم نظام السجل العيني، وذلك حتى يمكن تفعيل نظام التمويل العقاري وذلك وفق التوصيات التي اقترحها علي المشرع المصري، وفي إطار ذلك نلتمس أن يعيد المشرع النظر في نص المادة (٧) والمادة رقم (٨) من قانون التمويل العقاري خاصة متى كان المستثمر ممن يحصل علي التمويل لاستثماره في مجالات بيع أو بناء العقارات كنشاط أو حرفة له وبذلك تتلاشي شبهة عدم الدستورية التي أثارها البعض من الفقه حول هذه النصوص.

وفي إطار توجيهه اهتمام المشرع لتنظيم عمليات التمويل العقاري نود أن يحدد المشرع لكل طرف من أطراف اتفاق التمويل العقاري تسمية ومصطلح يعبر عن حقيقة

مركزه القانوني وصلته بالاتفاق بحيث يكون الطرف الثالث في اتفاق التمويل العقاري (البائع أو المقاول) هو المتلقي أو المستوفي للتمويل، والمستثمر أي الشخص الذي يكون مشتريا أو رب عمل يسمى بالمستثمر حيثما يكون التمويل العقاري لغرض إنتاجي، ويسعى المستهلك الائتماني حينما يكون التمويل العقاري لغرض غير إنتاجي أي استهلاكي بهدف سكني أو سكني ومهني معا، وحتما يكون هناك دعم أو ضمان ممنوح للمستهلك الائتماني فيسمى بذلك المستفيد .

(٩) يجب وضع وتحديد جزاءات معينة لحالات مخالفة نصوص قانون التمويل العقاري:

وفي النهاية نود أن يقوم المشرع ببيان الجزاءات المترتبة علي مخالفة ما قرره المشرع في نصوص قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ من التزامات، حيث إنه مثلا قرر وجوب قيام الممول أو الوسيط العقاري بتسليم نسخة من شروط وبيانات ومقدمات اتفاق التمويل العقاري، وكذلك لم يوضح جزاء مخالفة الممول لبيانات الإيجاب في اتفاق التمويل العقاري، وغير ذلك من الجزاءات خاصة أن المشرع لم يضع اتفاق التمويل العقاري في إطار عقدي تقليدي بل جعله عقدا مركبا وعملية قانونية ذات أطراف ثلاثة وفي إطار ذلك نصي القضاء بأن يراعي في تطبيقه لقواعد ونصوص قانون التمويل العقاري والفارق بين التمويل العقاري والذي يتم إبرامه لغرض استثماري، وذلك الذي يتم لغرض استهلاكي أي لغرض سكني مثلا بالأخص حالة ما إذا انصرف المستثمر في العقار الممول متى كان العقار الممول غير ضامن لدين التمويل العقاري. وبعد...فإن ما تتمناه هذه الدراسة أن تكون قد وفقت باجتهادها بإلقاء بعض الضوء علي فكرة ونظام التمويل العقاري، ويحدوها الأمل أن تكون قد أسهمت في إضافة حلقة أخرى إلي السلسلة المتصلة التي تناولتها العديد من الدراسات المختلفة في منظومة التمويل العقاري.

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين

قائمة المراجع

- (١) د. إبراهيم دسوقي أبو الليل، البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى، مطبوعات جامعة الكويت، ١٩٨٤.
- (٢) د. إبراهيم وهبي فهد، الإدارة المالية، دار السيرة، عمان، الأردن، ١٩٩٧.
- (٣) د. أحمد السعيد الزقدي، مشكلات التمويل العقاري في القانون المصري، دار النهضة العربية.
- (٤) د. أحمد عبد العال أبو قرين، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق المالك على أجزائه المفردة والمشاركة، دراسة تطبيقية في ضوء الفقه وأحكام القضاء والتشريع المقارن، دار الثقافة الجامعية، الطبعة الثانية، الإسكندرية، ٢٠٠٨.
- (٥) د. أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلي أحكامه الخاصة مقارنة بالإيجار، بدون ناشر، ١٩٩٩.
- (٦) د. أسامة المليجي، الوجيز في القواعد الإجرائية للإثبات المدني، طبعة ٢٠٠٢م.
- (٧) د. إسماعيل غانم، الوجيز في عقد البيع، دار النهضة العربية ١٩٦٣.
- (٨) د. إسماعيل غانم، النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، مصادر الالتزام، ١٩٦٨.
- (٩) د. السيد أحمد محمد مرجان، تراخيص البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية، والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة ٢٠٠٢.
- (١٠) د. السيد محمد السيد عمران، نظرية القانون، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، ٢٠٠٤.
- (١١) د. السيد محمد عمران، حماية المستهلك أثناء تكوين العقد، دراسة مقارنة مع دراسة تحليلية وتطبيقية للنصوص الخاصة بحماية المستهلك، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٨٦.
- (١٢) د. الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري، دار النهضة العربية.
- (١٣) د. أنور العمروسي، التضامن والتضامن والكفالة في القانون المدني، دار النهضة العربية.
- (١٤) د. أنور طلبية، شرح قانون التمويل العقاري، دار النهضة العربية.
- (١٥) د. أيمن سعد سليم، مشكلات التمويل العقاري، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة ٢٠٠٥.

- (١٦) د. أيمن محمد أبو حمزة، العقود الإدارية، الجزء الثاني، كلية الحقوق جامعة طنطا، ٢٠٠٥.
- (١٧) د. توفيق حسن فرج، الحقوق العينية، ١٩٨٦، الإسكندرية.
- (١٨) د. ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، لكمية الجلال الحديث، المنصورة، ٢٠٠٢، جامعة المنصورة.
- (١٩) د. جميل الشراوي، نظرية بطلان التصرف القانوني في القانون المدني المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٣.
- (٢٠) د. حسام عبد الغني الصغير، الإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٤.
- (٢١) د. حسن عبد الباسط جمعي، حماية المستهلك الخاصة لرضاء المستهلك في عقود الاستهلاك، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٦.
- (٢٢) د. حسن كيرة، الحقوق العينية الأصلية، ١٩٦٥، الإسكندرية دار النهضة العربية.
- (٢٣) د. حسني المصري، عمليات البنوك في القانون الكويتي، مؤسسة دار الكتاب للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، ١٩٩٣، ١٩٩٤.
- (٢٤) د. حسين الماحي، آثار شرط الاحتفاظ بالملكية في البيع التجاري الائتماني، الطبيعة الأولى، دار أم القرى، المنصورة، ١٩٩٥.
- (٢٥) د. حسين عبد اللطيف حمدان، الضمان الاجتماعي فلسفة وتطبيق، ١٩٨٦.
- (٢٦) د. حمد الله محمد حمد الله، حماية المستهلك في مواجهة الشروط التعسفية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٩٧.
- (٢٧) د. حمدي عبد الرحمن، التأمينات العينية والشخصية، دار النهضة العربية.
- (٢٨) د. دينا محمد السعيد رشدي، ضمانات التمويل العقاري، جامعة عين شمس، دار الجامعة الجديدة، ٢٠١١.
- (٢٩) د. رمضان أبو السعود، أحكام الالتزام، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٨.
- (٣٠) د. رمضان أبو السعود، الوسيط في التأمينات الشخصية والعينية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، ١٩٨٠.
- (٣١) د. رمضان أبو السعود، همام محمد محمود زهران، المدخل إلى القانون، النظرية العامة للقاعدة القانونية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٧.
- (٣٢) د. رمضان صديق محمد، التأجير التمويلي ومشكلاته الضريبية، دار النهضة العربية.

- ٣٣) د. رمضان علي السيد الشرنباصي "حماية المستهلك"، في الفقه الإسلامي، دراسة مقارنة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٩.
- ٣٤) د. ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٧.
- ٣٥) د. حسن عبد الحميد، قاعدة السابقة القضائية في النظم القانونية الأنجلوسكسونية، التطبيق المعاصر والأصول التاريخية، دار النهضة العربية، القاهرة ٢٠٠٣.
- ٣٦) د. فيصل ذكي عبد الواحد، "الطبيعة القانونية للبيوع القضائية وتحديد الطرف البائع وفقا للقانونين المصري والكويتي"، دار النهضة العربية، بدون تاريخ نشر، القاهرة.
- ٣٧) د. قدرى عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، دار النهضة العربية.
- ٣٨) د. محيي الدين إسماعيل علم الدين، شرح قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقدي، رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٣، بدون ناشر، عام ٢٠٠٤.
- ٣٩) د. سعيد عبد الخالق، توريق الحقوق المالية، دار النهضة العربية.
- ٤٠) د. سعيد عبد السلام، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية، دار النهضة العربية.
- ٤١) د. سليمان مرقس، الحقوق العينية التبعية، ط ١٩٩٥، مكتبة صادر.
- ٤٢) د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، عقد الكفالة، ص ٩٨، طبعة ١٩٩٤، نقابة المحامين.
- ٤٣) د. سليمان مرقس، عقد الكفالة، دار النهضة العربية.
- ٤٤) د. سليمان مرقس، شرح القانون المدني ٣، العقود المسماة، المجلد الأول، عقد البيع، الطبعة الرابعة، عالم الكتب، القاهرة، ١٩٨٠.
- ٤٥) د. سميحة القليوبي، الأسس القانونية لعمليات البنوك، مكتبة عين شمس، القاهرة، ١٩٩٢.
- ٤٦) د. سميحة القليوبي، شرح قانون التجارة المصري رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩، العقود التجارية، وعمليات البنوك، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الثالثة، ٢٠٠٠.
- ٤٧) د. سمير تناغو عقد البيع، منشأة المعارف، بدون سنة تتشر.
- ٤٨) د. عصام أنور سليم، المدخل للعلوم القانونية، الجزء الأول، نظرية القانون، الطبعة الأولى، بدون ناشر، الإسكندرية، ٢٠٠٥.
- ٤٩) د. سمير عبد السيد تناغو، النظرية العامة للقانون، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٩.