

أدوات التمويل غير المصرفي في القانون التجاري  
المصري  
دراسة تحليلية لعقدي التأجير التمويلي والتمويل  
العقاري

دكتورة

رضوى صلاح الدين محمد السمان

مدرس القانون التجاري والبحري

كلية الحقوق – جامعة القاهرة

## ملخص البحث

ورد تعريف مصطلح "الأنشطة المالية غير المصرفية" صراحة في القانون رقم 5 لسنة 2022 الخاص بإصدار قانون تنظيم وتنمية استخدام التكنولوجيا المالية في الأنشطة غير المصرفية والذي عرفها على أنها الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية الخاضعة لإشراف ورقابة الهيئة العامة للرقابة المالية بما فيها أسواق رأس المال ، وأنشطة التأمين ، والتمويل العقاري ، والتأجير التمويلي، والتخصيم ، وتمويل المشروعات المتوسطة والصغيرة والمتناهية الصغر، والتمويل الاستهلاكي. وقد تطورت أدوات التمويل غير المصرفي خصيصا في الأونة الأخيرة مع تزايد الحاجة إلى تنمية حقيقية وخلق فرص للاستثمار وجلب لرؤوس الأموال خاصة الأجنبية منها والتي غالبا ما تتجنب التمويل المصرفي الذي يكون مصحوبا بفائدة عالية مما يزيد العبء على الشركات المستثمرة بما يؤثر بالسلب على الدخل القومي في بعض الأحيان. لذلك اتجهت الأنظمة الاقتصادية الى خلق وسائل بديلة للتمويل المصرفي عن طريق ضخ المزيد من السيولة النقدية. وقد واكب ذلك توظيف مكثف للتكنولوجيا المالية التي ساعدت بدورها في توفير وتطوير الأدوات المالية غير المصرفية بشكل فعال ومؤثر. ويناقش هذا البحث نشاطين من أهم أنشطة التمويل العيني وهما التأجير التمويلي والتمويل العقاري، واللاتي تتيح للمستثمرين الحصول على الأصول الرأسمالية دون استنفاد للسيولة النقدية، مما يساعد على استمرار التدفق النقدي cash flow للمشروع الإنتاجي حال حياته. والاقتصاد المصري في المرحلة الراهنة في احوج ما يكون الى تطبيق تلك الأليات التمويلية لما يمكن ان تساهم به في دفع عجلة الإنتاج وإعطاء دور متزايد للقطاع الخاص في ضوء رؤية مصر 2030. مما يستتبع توفير الأطر القانونية المناسبة لتنظيم هذه النوعية من الأنشطة. ويتشابه التمويل العقاري والتأجير التمويلي في بعض الخصائص لذلك يخلط البعض بين هاتين الأليات من اليات التمويل العيني. وقد جاءت بعض القواعد التنظيمية نفسها مشتركة في بعض الأحيان مثل قواعد الترخيص بالعمل لشركات التأجير التمويلي والتمويل العقاري التي جاءت مشتركة في قرار واحد صادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية. ويعرض هذا البحث من خلال اتباع منهج تحليلي للقوانين واللوائح والقرارات المنظمة للتأجير التمويلي والتمويل العقاري. فيلقي المبحث الأول نظرة عامة عن أدوات التمويل غير المصرفي في القانون التجاري المصري وأهم التطورات التشريعية التي مرت بها ، ثم يعرض المبحث الثاني أهم ملامح عقد التأجير التمويلي كعقد تجاري ، ويعرض المبحث الثالث عقد التمويل العقاري في القانون التجاري المصري، وأخيرا يعرض المبحث الرابع والخاتمة أوجه التشابه والاختلاف بين التأجير التمويلي والتمويل العقاري.

**كلمات مفتاحية:** التمويل غير المصرفي، التأجير التمويلي، التمويل العقاري

## **Abstract**

The Law No. 5 of 2022 on Financial Technology in Non-banking Activities has defined non-banking financial services to include all non-banking funding resources subject to the supervision and control of the Egyptian Financial Regulatory Authority, including market activities, insurance activities, real-estate funding, financial lease, securitization, SMEs funding, and others. The said services have been developed recently with the increasing need for real development and investment opportunities to attract foreign investment. In particular, banking financial services are usually accompanied by high-interest rates, which typically adds extra load on investors, negatively impacting the national income. In addition, non-banking financial services have witnessed a massive development in light of the intensive use of financial technology. This Research presents financial leasing and real-estate financing activities that allow investors to obtain assets without consuming available cash, restoring cash flow during the projects' life. The Egyptian economy is in real need for such financial activities to help restore productivity and promote the role of the private sector in light of Egypt's 2030 vision. A relevant issue is providing the proper legal framework for such activities. Financial lease and real-estate finance are sometimes confusing since they include similar aspects. Even the regulating laws provide joint rules for these two activities sometimes, such as licensing rules. This Research adopts an analytical approach in discussing the laws, regulations, and decrees regulating financial lease and real-estate funding. Section one provides a general overview of non-banking financial services. Section two presents financial lease transactions, while Section three presents real-estate finance transactions in the Egyptian commercial law. Finally, Section Four is a conclusion.

**Key-words:** Non-banking financial activities, financial lease, real-estate financing.

## مقدمة

إن السؤال المبدئي الذي يواجه أي مستثمر يبدأ نشاط جديد أو يرغب في التوسع في نشاطه الحالي يدور حول مسألة التمويل، وتحاول معظم الشركات حاليا تجنب التمويل المصرفي سواء لكون ملاءتها المالية لا تسمح بالحصول على قروض للتمويل من البنوك في بعض الأحوال ، أو لعدم رغبتها في ارهاق ميزانيتها بقروض ذات عوائد ثابتة واجبة السداد ، أو حتى لعدم رغبتها في تجميد أموال تفيد من خلال استثمارها في السوق وجني ثمارها خاصة ان عنصر الوقت يقيم بالأموال في مجال الأعمال كما يقولون *time equals money*. بناء عليه، لم يعد التفكير في تمويل المشروعات التجارية والصناعية ينصب دائما على البنوك والقطاع المصرفي، بل ظهرت أدوات جديدة للتمويل ذات تكلفة أقل وإجراءات أسهل، مثل الصكوك ، و السندات ، و التوريق ، و التخصيم، و التأجير التمويلي ، والتمويل العقاري وغيرها.

**إشكالية البحث:** يلقي هذا البحث نظرة تحليلية على نظامي التأجير التمويلي والتمويل العقاري كأدوات تمويل غير مصرفية في القانون التجاري المصري ذاع صيتها في الأونة الأخيرة وبات لزاما عرض النظام القانوني الذي يحكم هاتين الأليتين ، وكذلك القاء الضوء على الجوانب التعاقدية التي تضع تلك الأليتين موضع التنفيذ، وأخيرا عرض اهم التطورات التشريعية والعملية التي ظهرت حديثا بخصوص هاتين الأداةين من أدوات التمويل المصرفي واثرها على السوق المصري.

**أهمية البحث:** وقد تم اختيار التأجير التمويلي والتمويل العقاري لأغراض هذا البحث على سبيل التحديد لعدة أسباب، أولها أهمية تلك الأليتين العملية كوسيلتي تمويل هامة لانتقال الشركات الكبرى من تعثرها إلى مراحل تعود بها إلى الربحية من خلال بيع الأرض وإعادة استئجارها، كما يمكن لشركة التأجير التمويلي توريق الأقساط لتحصل عليها وتزيد من نشاطها كما هو الحال في التأجير التمويلي، أو تيسير التمويل متناهي الصغر، واستحداث آليات مناسبة للشركات الصغيرة والمتوسطة على سبيل التحديد بهدف دعم صغار أصحاب الأعمال كما هو الحال في التمويل العقاري.

ثانيا، نظرا لتقارب تلك الأليتين كأدوات تمويل غير مصرفية سواء من حيث الطبيعة القانونية أو الية التطبيق بما يثير نوعا من اللبس في بعض الأحوال، كان لزاما تحليل النظام القانوني

الذي يضبط عمل تلك الأليتين. حيث ان نشاط التأجير التمويلي هو أحد ادوات تسهيل الحصول على العقارات لهؤلاء الراغبين في الحصول عليها من خلال عملية تمويل خارجيه كما هو الوضع في التمويل العقاري ولذلك يثير نشاط التأجير التمويلي بعض اللبس مع التمويل العقاري والتي سنقوم بتوضيحها في هذا البحث خاصة فيما يتعلق بأوجه الشبه والاختلاف بين عقد التأجير التمويلي من ناحية وعقد التمويل العقاري من ناحية أخرى كعقود تجارية -مما يشكل جوهر هذا البحث.

ثالثاً، بات لزاماً رصد التطورات التي مرت بها التجربة المصرية التشريعية في الحالتين حتى وصلت إلى هذا المستوى من النضج. فقانون التأجير التمويلي على سبيل المثال و الذي صدر عام 1995 ركز على عقد التأجير التمويلي وتجاهل الشكل القانوني للشركة مثلاً، الأمر الذي أدى إلى أن شركات التأجير التمويلي التي تعمل فعلياً لا تتجاوز 15 شركة من أصل 500 تم إنشائها، لذلك جاءت تعديلات القانون الأخيرة تلك لحل هذه الأزمة ، حيث أعدت هيئة الرقابة المالية قانون التأجير التمويلي والتخصيم معاً من واقع المشاكل العملية التي شهدتها الهيئة في هذا القطاع في محاولة للتصدي لتلك الفجوات في الواقع العملي. وأخيراً، لا يمكن إنكار قلة الأبحاث والدراسات القانونية المتاحة بخصوص هاتين الأليتين من أدوات التمويل غير المصرفي مقارنة بغيرها رغم أهميتهما. فقد اصبح التأجير التمويلي والتمويل العقاري من أولى وسائل لتوفير تمويل للأصول العقارية للشركات والمعدات الثقيلة عالمياً، ففي الولايات المتحدة الأمريكية على سبيل المثال، 80% من الشركات تشتري المعدات عبر استخدام التأجير التمويلي، لترتفع عقود التأجير التمويلي للمعدات من 700 مليار دولار عام 2008 إلى 941 مليار دولار العام الماضي. وفي ألمانيا يساهم التأجير التمويلي بنسبة 50% من تمويلات المشروعات الصغيرة والمتوسطة للمعدات.<sup>1</sup>

**منهج البحث:** اعتمدنا الأسلوب التحليلي في البحث من خلال استقراء القوانين المنظمة واللوائح والقرارات ذات الصلة والصادرة عن الجهات الرقابية المختصة، في محاولة لعرض شامل لكافة الجوانب القانونية والتعاقدية التي تنظم التأجير التمويلي والتمويل العقاري.

---

<sup>1</sup> مؤتمر معهد الخدمات المالية التابع للهيئة العامة للرقابة المالية بخصوص "أدوات التمويل غير المصرفي للقطاعين العام والخاص"، 2016، (last visited April 15, 2023) [https://fra.gov.eg/fra\\_news/efsa\\_448](https://fra.gov.eg/fra_news/efsa_448)

**خطة البحث:** بعد أن نستعرض في المبحث الأول أدوات التمويل غير المصرفي بشكل عام، نتناول في المبحث الثاني عقد التأجير التمويلي كعقد تجاري. ويبدأ المبحث بإلقاء الضوء على التنظيم القانوني لنشاط التأجير التمويلي في القانون التجاري المصري بشكل عام. ثم ننتقل إلى مناقشة عقد التأجير التمويلي نفسه من حيث طبيعته القانونية كعقد تجاري وتكوينه وأطرافه والحقوق والالتزامات الناشئة عنه.

أما المبحث الثالث من البحث فيناقش عقد التمويل العقاري كعقد تجاري. يعالج المبحث الثالث بداية التنظيم القانوني لنشاط التمويل العقاري في القانون التجاري بشكل عام، ثم ننتقل إلى التعريف بعقد التمويل العقاري وطبيعته القانونية كعقد تجاري وتكوينه وأطرافه والحقوق والالتزامات الناشئة عنه.

وأخيرا يعرض المبحث الأخير خلاصة الاختلافات وأوجه التشابه بين نظامي التأجير التمويلي والتمويل العقاري مع بعض الملاحظات الخاصة بكلا العقدين.

## المبحث الأول: نظرة عامة على أدوات التمويل غير المصرفي في القانون التجاري المصري

بات القطاع المالي غير المصرفي يؤدي دورا هاما في تمويل القطاعات الاقتصادية المختلفة في السوق المصري، حيث بلغ حجم التمويلات التي وفرها القطاع خلال العام الماضي اكثر من 40% من حجم التمويلات بما يعادل 396 مليار جنيه ، والتي تخضع جميعها للإشراف من قبل هيئة الرقابة المالية كجهة تنظيمية بما تشرف عليه من أنشطة مالية غير مصرفية من أسواق البورصة والتأمين، والتمويل العقاري والتمويل الاستهلاكي والتأجير التمويلي والتخصيم والتوريق وتمويل للمشروعات الصغيرة والمتوسطة.<sup>2</sup>

ويأتي هذا التطور في ظل محاولات وضع سياسات تكاملية بخصوص الشمول المالي والذي يعنى توفير الخدمات المالية بتكلفة مقبولة لتصل لجميع فئات وشرائح المجتمع سواء افراد او شركات بخصوص المعاملات المالية والدفوعات والائتمان وغيره، وذلك كله من خلال نظام التكنولوجيا المالية بهدف تحقيق كفاءه مالية مستدامة.<sup>3</sup> وقد أكد القانون رقم 10 لسنة 2009 بتنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية على الاختصاصات الرئيسية والمحورية للهيئة العامة للرقابة المالية في مجال تنظيم الأنشطة المالية غير المصرفية وضبط أسواقها ومراقبة سلامة أدائها، بعد أن حلت الهيئة العامة للرقابة المالية محل كل من الهيئة العامة لسوق المال، والهيئة العامة للرقابة على التأمين، والهيئة العامة لشئون التمويل العقاري. كما أسند إلى هيئة الرقابة المالية الاختصاص بتنظيم ومراقبة نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم؛ وفي عام 2014 اختصت الهيئة بالإشراف والرقابة على نشاط التمويل متناهي الصغر.<sup>4</sup>

وتطبيقا للقوانين التي تنظم الأدوات المالية غير المصرفية فقد وضعت الجهات الرقابية والتنظيمية العديد من القواعد العامة التي تهدف إلى حماية المتعاملين في القطاع المالي غير المصرفي. يأتي في مقدمة هذه المبادئ الالتزام بالإفصاح والشفافية من خلال عرض

<sup>2</sup> أوراق المؤتمر الاقتصادي – مصر 2022 ، القاهرة ، ( 24 أكتوبر 2022 )

<sup>3</sup> منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية OECD

<sup>4</sup> دليل حماية المتعاملين في القطاع المالي غير المصرفي في أنشطة التمويل: الهيئة العامة للرقابة المالية

(2023)، [/https://fra.gov.eg/lc00-regulations](https://fra.gov.eg/lc00-regulations) (last visited, April 1, 2023)

للمعلومات الخاصة بالمنتج او الخدمة المالية التمويلية بأسلوب واضح يغطي كافة الجوانب ذات الصلة من طريقة العمل الخاصة بالية التمويل وتفاصيل الأسعار والعمولات والرسوم وغيرها – مع وجود سياسات مكتوبة وواضحة ومعتمدة من الجهة الرقابية وكذلك الإفصاح عن حالات تعارض المصالح ان وجد. فرضت القوانين ذات الصلة أيضا على الشركات العاملة في مجال الخدمات المالية غير المصرفية العديد من الضوابط الخاصة بكفاءة العاملين بها حرصا على تقديم الخدمات بشكل مهني حرصا على الصالح العام للعملاء المتعاملين مع تلك الشركات وكذلك تطبيق قواعد العدالة وعدم التمييز بين العملاء ووضع أنظمة رقابية داخلية بهدف الحد من عمليات التحايل او اساءه استعمال البيانات المالية الخاصة بالصفقات المختلفة. من المسائل الملحوظة أيضا بخصوص تنظيم الأدوات المالية غير المصرفية في القوانين المختلفة حرص كاف القوانين على وضع اليه لتسوية المنازعات الناشئة عن تلك العقود توفيراً للوقت والجهد وحماية للطرفين من إجراءات التقاضي الطويلة وتماشيا مع سرعة الأداء الخاص بهذه المعاملات والتي يلعب فيها الوقت دورا كبيرا.<sup>5</sup>

ويتزامن مع هذا التطور والتحديث المستمر لأدوات التمويل غير المصرفي إصدار القانون رقم 5 لسنة 2022 الخاص بإصدار قانون تنظيم وتنمية استخدام التكنولوجيا المالية في الأنشطة غير المصرفية، وهو امر كان متوقعا كرد فعلي طبيعي لما يشهده العالم من التحام بين الهندسة المالية والتوظيف المكثف للتكنولوجيا في تطوير وتحديث أدوات التمويل سواء غير المصرفي او حتى المصرفي بهدف تحقيق الشمول المالي financial inclusion وتسهيل الوصول للخدمات المالية وتطوير أدوات الإستثمار وتعزيز للناتج المحلي الإجمالي GPD. بل لقد ذهب المشرع إلى ما هو أبعد من ذلك عندما أصدرت الهيئة العامة للرقابة المالية قرارا بإنشاء لجنة لفض المنازعات الناشئة عن التعامل في أنشطة التمويل غير المصرفي في محاولة ليس فقط لتخفيف العبء عن القضاء وانما لمسايرة الطبيعة الخاصة لهذه النوعية من التعاملات والتي تتطلب السرعة وتوفير الوقت والنفقات عن طريق اللجوء مباشرة للجنة متخصصة في حالة نشوء نزاع ما بين الأطراف المعنية. وحقيقة الأمر ان القرار المذكور هو قرار مميز لأنه انشيء لجنة فض منازعات عن التعامل في أنشطة التمويل غير المصرفي عمامة بما في ذلك التمويل العقاري والتأجير التمويلي والتخصيم وتمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة ومتناهية الصغر والتمويل الاستهلاكي ، والزم الإدارة المعنية داخل الهيئة بموافاة اللجنة بمذكرة مدعمة بالمستندات بخصوص النزاع ، بل والزم اللجنة توفيراً للوقت والجهد بإصدار

<sup>5</sup> الهيئة العامة للرقابة المالية: المرجع السابق.



قرارها خلال شهر من تاريخ عرض الأمر عليها.<sup>6</sup> أيضا، يحدد للمشرع تماشيه مع قوانين النوع العالمية التي تنهى على تمثيل المرأة في مختلف القطاعات المالية بهدف تحقيق أهداف التنمية المستدامة 2030 والتي تقضي بتمكين المرأة في مجال الأعمال، وقد أصدرت الهيئة العامة للرقابة المالية قرارها بشأن تمثيل المرأة في مجالس إدارة اتحادات الشركات والجهات العاملة في مجال التأمين وأنشطة التمويل غير المصرفي بالنص على الا تقل نسبة تمثيل المرأة في مجالس إدارة الاتحادات المصرية للشركات والجهات العاملة في مجال أنشطة التمويل غير المصرفي بما في ذلك التمويل العقاري والتأجير التمويلي والتخصيم وتمويل المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر والتمويل الاستهلاكي عن 25% او عن عضويتين.<sup>7</sup>

بناء عليه، ونظرا للنجاح والفعالية التي اثبتتها تلك الأدوات في تمويل المشروعات الاستثمارية والمشروعات الصغيرة والمتوسطة ومتناهية الصغر بل والمشروعات الحكومية، فقد شهدت هذه الأدوات رواجاً في الطلب عليها خلال السنوات الأخيرة، بل إن أدوات التمويل غير المصرفي أصبحت بمثابة الحل السحري للنهوض بالشركات على اختلاف صورها وحجمها وملانتها المالية. وبات من الضروري تعزيز استفادة الشركات من الأدوات القانونية للتمويل غير المصرفي وخاصة الشركات الصغيرة والمتوسطة، خاصة في ظل وجود فجوة تمويلية كبيرة بالقطاع المصرفي من ناحية و ما تواجهه تلك المشروعات من أزمة نقص تمويل من ناحية أخرى، مما سيساهم أيضا في تشجيع الشركات على تمويل توسعاتها المستقبلية بتكلفة أقل بما يعزز من تنافسية تلك الشركات. ومما لا شك فيه ان نجاح أدوات التمويل غير المصرفي بصورة عامة وتحقيقها الغاية المنشودة وهي انعاش المعاملات التجارية وخلق بدائل امام الشركات والمستثمرين سواء على المستوى المحلي او الدولي مرهون بتوفير الإطار المؤسسي الكفاء، الذي يتضمّن وجود بورصة نشطة مثلا وشركات متخصصة في إدارة تلك الأدوات وتقديمها بشكل حرفي لتشجيع الاستثمار وتنشيط السوق وقبل كل ذلك يتطلب قوانين تحقق التوازن بين مصلحة الدولة في السيادة على المشروعات القومية والتنمية من ناحية ومصلحة المستثمر في تحقيق أعلى ربح من ناحية أخرى. وتتنوع أدوات التمويل غير المصرفي —كما سبق التوضيح— وذلك لخلق بدائل متعددة أمام المستثمرين تتناسب واحتياجات كل منهم المالية والاستثمارية.

<sup>6</sup> قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 27 لسنة 2022 والصادر في 20 فبراير 2022 بإنشاء لجنة لفض المنازعات الناشئة عن التعامل في أنشطة التمويل غير المصرفي.

<sup>7</sup> قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 149 لسنة 2019 والصادر بتاريخ 21 نوفمبر 2019 بشأن تمثيل المرأة في مجالس إدارة اتحادات الشركات والجهات العاملة في مجال التأمين وأنشطة التمويل غير المصرفي.

وتظل **السندات Bonds** من الوسائل التقليدية الأكثر انتشارا بين اليات التمويل غير المصرفي خاصة للشركات المقيدة في البورصة. فعلى سبيل المثال أصبحت السندات الأداة الأفضل لتمويل مشروعات البنية الأساسية، التي تتطلب تمويل ضخ، ولمدة طويلة الأجل يصعب توفيرها عن طريق التمويل المصرفي. والسندات هي وسيلة اقتراض تشبه فكره الاقتراض المصرفي. وتأتي السندات كوسيلة بديلة تجنب الشركات المصدرة لها عيوب الاقتراض المصرفي من البنوك بفائدة ثابتة او متغيرة وخاصة مشكلة ارتفاع تكاليف الاقتراض بالإضافة الى ان القروض المصرفية عادة ما تكون قصيرة او متوسطة الأجل رغم ان الشركة قد تحتاج الى قروض طويلة الأجل خاصة اذا تعلق الأمر ببناء مصانع مثلا. لذلك تظل فكرة السندات<sup>8</sup> والسندات هي صكوك قابلة للتداول تثبت لحاملها الدائن الحق في الحصول على الفائدة المستحقة المتفق عليها في الميعاد المحدد فضلا عن حقه في اقتضاء دينه على الميعاد المتفق عليه عند نهاية مدة القرض، فهي اقرب لفكرة القرض الجماعي الذي تلجأ اليه الشركة ويعد ديناً عليها كوحدة مقدارها هو مجموع قيم السندات المطروحة.<sup>9</sup>

وفي نفس السياق، تأتي **شهادات الإيداع** بما في ذلك شهادات الإيداع الدولية (GDR) و (EDR (Egyptian Depository Receipts) وشهادات الإيداع المصرية (EDR (Egyptian Depository Receipts) كوسيلة مستحدثة للأوراق المالية تلحق بالأسهم. وشهادات الإيداع هي أوراق مالية تصدرها الشركة المقيدة بالبورصة المصرية لصالح المستثمرين الأجانب في بورصات أجنبية ويتم قيد الشهادة وتداولها بالبورصة الأجنبية. وقد صدرت هذه النوعية من الأوراق المالية للتسهيل على المستثمرين الأجانب والشركات الدولية الاستثمار في أسواق المال المحلية للدول النامية بحيث تسهل هذه الشهادات قيام الأجانب بالاستثمار في شركة ما في دولة نامية بحيث تتم عملية التداول في بورصات دولية.<sup>10</sup> ونرى ان شهادات الإيداع الدولية لها اثر إيجابي على الشركات المصرية فهو يسمح للشركات المصرية بالقيد في بورصات عالمية والانفتاح على تلك البورصات والإفادة منها وتوسيع قاعدة المساهمين والانتشار في الأسواق العالمية وتوسيع نطاق تداول الأسهم. يضاف إلى ذلك ان البورصات العالمية دائما ما تضم مستثمرين متنوعين ذوي ملاءه مالية عالية وهو ما يعود بالنفع على الشركات المصرية. وقد

<sup>8</sup> الشركات التجارية، هاني صلاح سري الدين، دار النهضة العربية، 2012، ص 212  
<sup>9</sup> الشركات التجارية، سامي عبد الباقي أبو صالح، مطبعة كلية الحقوق جامعة القاهرة، 2018، -، 2019 ص

نظم القانون المصري شهادات الإيداع بموجب القانون 93 لسنة 2000 بشأن الإيداع والقيود المركزي للأوراق المالية.<sup>11</sup>

ورغم أهمية شهادات الإيداع وقيمتها العملية التي تضيف للاقتصاد المصري على النحو الذي تم توضيحه إلا أن مسألة إصدارها هي مسألة مركبة يتداخل فيها عدة أطراف بدءاً من الجهة المصدرة وهي أو الشخص الاعتباري المصري المصدر للأوراق المالية الصادر مقابلها شهادات الإيداع، والمالك المسجل وهو البنك أو الجهة التي تودع الأوراق المالية وتسجل باسمها، وبنك الإيداع الذي تقوم الشركة المصدرة بتكليفه بإصدار شهادات الإيداع التي يتم تداولها خارج مصر وغالباً ما يعمل هذا البنك كوكيل لهذه الشركة مثل Bank of New York Mellon وغيره، ثم يأتي دور وكيل الإيداع الدولي داخل مصر وهو البنك المحلي الذي يحفظ رصيد الأسهم المحلية الخاصة ببنك الإيداع الدولي والتي تمثل غطاء لقيمة الشهادات. ولا يمكن أن نغفل دور أمناء الحفظ الذين يتولون الإمسك وإدارة حساب الأوراق المالية المحلية لحساب بنك الإيداع ووكلاء المستفيد مثل شركات السمسرة.<sup>12</sup> وقد وضعت الهيئة العامة للرقابة المالية تنظيمًا تفصيليًا لقيود وتداول شهادات الإيداع المصرية، كما تطلبت توافر مجموعة من الشروط في الشركة الأجنبية المطلوب قيد شهادات إيداعها نحيل فيها للقوانين المختصة حيث أنها تخرج عن إطار هذا البحث.<sup>13</sup>

أما بالنسبة للصكوك، فقد صدر قانون الصكوك رقم 10 لسنة 2013 والذي يعرف الصكوك على أنها أوراق مالية اسمية متساوية القيمة، تصدر لمدة محددة لا تزيد عن خمسة وعشرين عامًا، على أساس عقد شرعي، سواء بالعملة المحلية أو بالعملات الأجنبية، عن طريق الاكتتاب، وتمثل حصصًا شائعة في ملكية موجوداتها وفقًا لما تحدده نشرة الاكتتاب. كما عرف القانون موجودات الصكوك على أنها حصيلة إصدار الصكوك وما تتحول إليه من أموال بما في ذلك الأعيان والمنافع والنقود وسائر الحقوق المالية.<sup>14</sup> وبهذا تشبه الصكوك الأسهم إلى حد كبير خاصة أن كليهما يمثل حصة شائعة في ملكية أصول مدرة لعائد أو مشاركة في رأسمال الشركة. لكن يظل الاختلاف الجوهرى بين الصكوك والأسهم يكمن في أن ما يوزع على حمله

<sup>11</sup> القانون رقم 93 لسنة 2000 بشأن الإيداع والقيود المركزي للأوراق المالية ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير التجارة الخارجية رقم 906 لسنة 2001.

<sup>12</sup> التنظيم القانوني لقيود وتداول الأوراق المالية: صلاح الدين زين العابدين محمد عبد الحفيظ، رسالة مقدمة للحصول على درجة الدكتوراه، كلية الحقوق جامعة القاهرة، 2016، ص 39

<sup>13</sup> هاني سري الدين، المرجع السابق، ص 2015

<sup>14</sup> قانون الصكوك رقم 10 لسنة 2013، المادة (1)

الصكوك من أرباح هو فقط الأرباح التي تتحقق من الجزء الذي تم تمويله من حصيلة الصكوك وكذلك الخسائر التي يتحملها حامل الصكوك هي فقط الخسائر ذات الصلة بالصكوك وليست الخسائر الناتجة عن نشاط المشروع بأكمله عكس الأسهم التي يحصل مالکها على نسبة من أرباح المشروع ككل ويتحمل نصيبه من خسائر المشروع كاملاً. يضاف إلى ذلك ان الصكوك ليست ملازمة للشركة حال حياتها مثل الأسهم، وإنما لها اجل مثل السندات يجري تصفيتهما بالطرق المنصوص عليها في نشرة الإصدار. بمعنى آخر يجوز لحملة الصكوك استرداد قيمتهما عند انتهاء مدتها. وتشارك في ذلك الصكوك مع السندات، الا انها تختلف عن السندات في ان حاملها ليس مقرضاً للشركة ولا يتقاضى فوائد وإنما يتقاضى ربح من النشاط الذي استخدمت فيه الشركة قيمة الصك ، كذلك لا يحق لحامل الصك حضور الجمعية العامة او التصويت فيها او الترشح لعضوية مجلس الإدارة سوي الحق في تكوين جماعة حملة الصكوك التي يكون لها ممثل مهمته الدفاع عن حقوق حملة الصكوك. وتعتبر الصكوك واحدة من أدوات التمويل غير المصرفي التي تقع خارج ميزانية الشركة بينما الأسهم هي حصة شائعة في رأس مال الشركة تدور مع الشركة وجوداً وهدماً، فحامل الصك ممول للشركة ولكنه ليس شريك كمالك السهم.<sup>15</sup>

والصكوك بهذه الألية تشبه الى حد ما أدوات التمويل الإسلامي، خاصة أنها تصدر في اطار عملية او عقد من العقود الشرعية والذي قد يكون احد عقود التمويل الإسلامي مثل عقود المشاركة او المرابحة او المضاربة او الإجارة او غيره، خاصة ان فلسفة الصكوك هي نفس فلسفة التمويل الإسلامي من اقتسام الأرباح وتحمل الخسائر بطرق مقننة وليس بخصوص حصيلة المشروع كله كما هو الحال بالنسبة للأسهم. لذلك ثار بشأن الصكوك جدل كبير بخصوص مدى توافقها او تعارضها مع احكام الشريعة الإسلامية الى ان تم التوافق عليها وان كانت هذه المسألة تخرج عن إطار هذا البحث. وتعد الصكوك وسيلة فعالة لتوفير متطلبات السيولة لدى نسبة كبيرة من المستثمرين مما يساعد على تنشيط التداول في سوق رأس المال، كما انها وسيلة فعالة لاستغلال رؤوس الأموال لدى البنوك الإسلامية. وتشمل الصكوك عدة أنواع منها صكوك المضاربة والمرابحة، والتمويل، والإجارة وغيرها. وقد نظم قانون الصكوك إجراءات اصدار الصكوك والشروط الواجب توافرها لإصدار الصكوك والجهات التي يحق لها الاستفادة من التمويل من خلال الصكوك والبيانات التي يجب ان تتضمنها نشرة

---

<sup>15</sup> سامي عبد الباقي أبو صالح ، صناديق الاستثمار الملكية الخاصة Private Equity Funds التمويل من المهد إلى اللحد ، دار النهضة العربية، 2013 ، ص 10 - 13

اكتتاب الصكوك بالتفصيل، ونحيل في ذلك للأبحاث المختصة وقانون الصكوك وقوانين التمويل الإسلامي Islamic Finance<sup>16</sup>.

أيضا لقي التوريق **Securitization**، حديثا، اهتماما خاصة من الأطراف المعنية في السوق المصري، فقد تم استحداث فكرة التوريق لأول مرة في القانون المصري عام 17.2001 ويعرف المشرع المصري الشركة القائمة بنشاط التوريق على انها شركة تزاوّل نشاط اصدار سندات قابلة للتداول في حدود ما يحال اليها من حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع بالضمانات المقررة لها. ومن الناحية الفنية والمالية، يمكن اعتبار التوريق انه نوعا من تصميم أدوات مالية قابلة للتسويق عن طريق تجميع مجموعة من الأصول المالية المختلفة ذات السيولة المنخفضة نسبيا ثم يتم بيع هذه الأصول مجمعة للمستثمرين ، وبذلك يوفر التوريق فرصا للمستثمرين توفر زيادة في رؤوس الأموال مما يقوى السيولة النقدية. فعلى سبيل المثال إذا أراد بنك اجراء عملية التوريق فإنه يقوم مثلا بتجميع بعض القروض من مصادر متنوعة مثل القروض الشخصية والعقارية وغيرها ، فيقوم البنك بتجميع تلك القروض في محفظة واحدة مدمجة ثم يقوم بمنحها لجهة تصدر في مقابلها أوراق مالية قابلة للتداول يتم بيعها للمستثمرين بعائد معين. ويتم تقسيم تلك الأصول الى فئات داخل تلك المحفظة مثل تجميع القروض الشخصية في فئة معينة والقروض العقارية وقروض السيارات وهكذا. ويتم طرح تلك الأوراق المالية بالطرق التقليدية سواء عن طريق الاكتتاب العام او الخاص. ويدخل في عملية التوريق عدة أطراف اولهم هو الشركة المالكة للأصول المالية التي سيتم تجميعها ودمجها ثم إعادة طرحها في صورة أوراق مالية، وتلعب شركة التوريق أيضا دورا أساسيا حيث انا تمثل عصب عملية التوريق فهي التي تتلقى مجموعة الحقوق المالية او الأصول وتصدر بصدها أوراق مالية غالبا ما تأخذ شكل السندات وذلك نيابة عن مالك الأصول. أخيرا

<sup>16</sup> لبنى عماد محمد عبد العزيز، الصكوك كأداة للتمويل وفقا للقانون رقم 10 لسنة 2013، رسالة مقدمة لكلية الحقوق جامعة القاهرة، 2016 ، ص 6- 10

<sup>17</sup> تم اعتماد التوريق لأول مرة بموجب قرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم 697 لسنة 2001 والذي بموجبه تمت اضافته التوريق إلى أنشطة الشركات العاملة في مجال الأوراق المالية ، ثم تم تعديل قانون سوق المال بموجب القانون رقم 143 لسنة 2004 بإضافة نشاط التوريق بشكل رسمي للتشريعات المصرية وكذلك تعديل اللائحة التنفيذية لقانون سوق المال بموجب القرار الوزاري رقم 46 لسنة 2004. وحدث الأدوات التشريعية الخاصة بالتوريق هو القرار رقم (115) لسنة 2022 الصادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية ، والمتضمن الضوابط المنظمة لإصدار سندات توريق مقابل ما ينشأ من تدفقات نقدية مستقبلية.

يكون لأمين الحفظ دوراً حيوياً في إدارة عملية التوريق من خلال تلقي المستندات ذات الصلة وإدارة الأروال المحصلة من مدفوعات الحقوق المالية وغيرها.<sup>18</sup>

وقد وضع المشرع المصري بعض الاشتراطات للشركات التي يمكن ان تقوم بعملية التوريق سواء بالنسبة للشكل القانوني او هيكل المساهمين او الحد الأدنى لرأس المال، كما حدد وبدقه إجراءات الترخيص بالقيام بأنشطة التوريق، وكذلك حقوق والتزامات المستثمرين والتزامات شركة التوريق وامين الحفظ وسائر الأطراف ذات الصلة. وتوفر عملية التوريق سيولة نقدية عن طريق إحلال أصول غير سائلة من مصادر مختلفة الى نقود سائلة بما يجنب الشركة المصدرة اللجوء للتمويل المصرفي كحل بديل. وفي نفس السياق يرى الفقه وبحق ان التوريق هو بديل لإصدار السندات في صورتها التقليدية والتي غالباً ما يرتفع العائد عليها عن العائد الذي يتقرر للأوراق المالية البديلة مثل التوريق وذلك لانخفاض المخاطر المرتبطة بها.<sup>19</sup>

ولا يمكن إغفال **صناديق الاستثمار** عند الحديث عن اليات التمويل غير المصرفي. وصناديق الاستثمار هي أوعية استثمارية تقوم بجمع رؤوس أموال مجموعة من المستثمرين وتديرها وفقاً لإستراتيجية وأهداف استثمارية محددة يضعها مدير الصندوق لتحقيق مزايا استثمارية لا يمكن للمستثمر الفرد تحقيقها بمفرده. بناء عليه، يحوى صندوق الاستثمار مجموعة من الأوراق المالية المتنوعة يتم اختيارها وفقاً لأسس معين لتحقيق اهداف الصندوق وبشرط تحقيق فائدة للمستثمرين. وتتميز صناديق الاستثمار بأنها توفر للمستثمر تنوع في أدوات الاستثمار ، بالإضافة الى انخفاض تكاليف عملية بيع وشراء الأوراق المالية. بناء عليه، فإن تحقيق أرباح من عدمه لا يتوقف على الصندوق نفسه بقدر ما يكون مرتبطاً بقيمة الأوراق المالية المكونة لأصل الصندوق وقابليتها للتداول في سوق الأوراق المالية بسهولة. وقد عرف قانون سوق المال صناديق الاستثمار على انها اوعية استثمارية مشتركة تأخذ شكل شركات المساهمة وتهدف الى اتاحة الفرصة للمستثمرين فيها بالمشاركة جماعياً في الاستثمار في المجالات المحددة في القانون. وتضم صناديق الاستثمار بصورة عامة نوعين رئيسيين هما صندوق الاستثمار المفتوح وصندوق الاستثمار المغلق. وصندوق الاستثمار المفتوح هو صندوق استثمار يزيد حجمه بما يصدر من وثائق استثمار جديدة وينخفض حجمه بما يتم

<sup>18</sup> أحمد فاروق وشاحي، عملية التوريق بين النظرية والتطبيق: دراسة لأحكام القانون المصري والقوانين

المقارنة، دار النهضة العربية، 2008، ص 50 – 54

<sup>19</sup> احمد فاروق وشاحي، المرجع السابق، ص 57

استرداده من وثائق استثمار قائمة بمراجعة العلاقة بين أموال المستثمرين ورأس مال الصندوق ويتم شراء واسترداد وثائق الاستثمار دون الحاجة الى قيدها في البورصة. اما صندوق الاستثمار المغلق فهو صندوق استثمار يتم طرح وثائقه من خلال طرح خاص يقتصر على المستثمرين المؤهلين ولا تسترد وثائقه الا في نهاية مدته ويجوز طرح وثائقه من خلال اكتتاب عام.<sup>20</sup>

وتوفر صناديق الاستثمار ميزه هامة وهي الإفادة من خبرات القائمين بالإدارة حيث تتطلب إدارة صناديق الاستثمار ومن ثم انخفاض المخاطر، حيث تتطلب صناديق الاستثمار خبرة كبيرة بسوق التداول والدراية بالأوراق المالية والتحليل والإلمام بمحددات الربح والخسارة وغيرها. يضاف إلى ذلك أيضا ان صناديق الاستثمار تمنح فرصه للتنوع وتقليل المخاطر حيث تتيح للمستثمر تنوع استثمارات بتكلفه اقل من الاستثمار المباشر في نوع معين من الأوراق المالية. تتميز الصناديق أيضا بنوع من المرونة في التعامل حيث تتيح للمستثمر الشراء والبيع المباشر عن ريق السوق وبشكل فوري. وتتنوع صناديق الاستثمار من الناحية الاستثمارية والمالية لتشمل العديد من الأنواع منها صناديق الاستثمار النقدية والتي تستثمر في سوق النقد وتتسم بالسيولة العالية وقصر اجل الاستثمار وانخفاض درجة المخاطر، ومنها صناديق الاستثمار العقارية، ومنها صناديق استثمار الأسهم وهي صناديق تستثمر بشكل رئيسي في أسهم الشركات ، والصناديق المتوازنة التي تجمع بين الأسهم والسندات وصناديق الاستثمار العقارية، وغيرها. وتعد صناديق الاستثمار.<sup>21</sup>

ومن أدوات التمويل غير المصرفي أيضا **التخصيم**. يوفر التخصيم factoring رأس المال اللازم للمشروعات الاستثمارية والاقتصادية لإعادة استخدامه في النشاط عن طريق قيام الشركات ببيع مستحققاتها المالية قصيرة الأجل (مثل الديون) مقابل الحصول على التمويل اللازم لها. ويتم ذلك من خلال التزام تعاقدى يبرم بين المخصم (الشركة التي تقوم بنشاط التخصيم) والبائع (مالك الدين) تنتقل بمقتضاه الحقوق المالية الخاصة بالبائع الى المخصم، الذي يقوم بدوره بتحصيلها من الطرف الثالث (المدين). وتعد حوالة الدين هي جوهر عملية التخصيم. ويعد التخصيم احد اليات التمويل غير المصرفي المرتفع التكلفة الى حد ما لكنه يمكن البائع من الحصول على ديونه بسرعة بدلا من الإنتظار حتى موعد التحصيل كي يحصل

---

<sup>20</sup> القانون رقم 95 لسنة 1992 بإصدار قانون سوق المال ولائحته التنفيذية ، وكذلك قرار وزير الاستثمار رقم 22 لسنة 2014 المنشور بتاريخ 25 فبراير 2014.  
<sup>21</sup> سامي عبد الباقي أبو صالح، المرجع السابق، ص 6

على مستحقاته. ويعد التخصيم ملائما بشكل خاص للشركات التي تجري جزءا كبيرا من مبيعاتها من خلال حسابات الذمم المدينة، والتي يمكن أن تواجه نقصا في تدفقاتها النقدية إذا تجاوزت ديونها قصيرة الأجل إيرادات مبيعاتها. ومن خلال شراء ديون العميل، توفر شركة التخصيم للشركة البائعة رأس المال العامل الذي يمكنها من مواصلة عملها. وهذا أمر مهم بشكل خاص للشركات سريعة النمو التي تحتاج إلى الكثير من السيولة النقدية، كما أنه ينقل مخاطر التخلف عن السداد. وفي المقابل تقوم شركات التخصيم بفرض رسوم مقابل تقديم الأموال سريعا للشركة البائع التي تتبع ديونها وهي غالبا ما تكون نسبة مئوية من قيمة الدين، وترتفع هذه النسبة كلما زادت مخاطر التخلف عن سداد الدين من العملاء المدينين.<sup>22</sup>

وقد وضع القانون رقم 176 لسنة 2018 الخاص بالتأجير التمويلي والتخصيم العديد من الضوابط الخاصة بالدين المبيع كأن يكون ناشئا عن معاملات تجارية مرتبطة بنشاط كل من الدائن والمدين وليس عن عملية اقرض وان يكون خاليا من اية حقوق للغير وهكذا. كما وضع المشرع تصورا للبيانات التي يجب توافرها في عقد التخصيم مثل مدة العقد واليه تجديده وانقضاؤه وحق المخصم في الرجوع على البائع في حالة عدم قيام المدين بالسداد وغيرها. كما وضع القانون العديد من المتطلبات والشروط التي يجب أن تتوافر في الجهة طالبة مزاوله نشاط التخصيم بأن تكون شركة مساهمة مصرية، وألا يقل رأسمالها المصدر والمدفوع عن عشرة ملايين جنيه أو ما يعادلها بالعملة الأجنبية، وأن يقتصر غرضها على ممارسة هذا النشاط ما لم يتم الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية بإضافة احد الأنشطة التمويلية غير المصرفية الأخرى متى توافرت ضوابط ممارسة هذا النشاط. كما اشترط القانون قيد تلك الشركات في السجلات المعدة لذلك لدى الهيئة وذلك ليس فقط بهدف الرقابة على تلك الشركات في ممارسة نشاطها، بل وحتى يمكن متابعة هذه النوعية من الأنشطة لتعزيز الشمول المالي ونشر الوعي بأدوات التمويل غير المصرفية.<sup>23</sup>

ورغم ان **التأجير التمويلي** كآلية للتمويل غير المصرفي ليس جديدا على السوق المصري، الا انه قد لاقى اهتماما خاصا في الأونة الأخيرة عندما تم تعديل القانون المنظم له من خلال اصدار قانون جديد هو القانون رقم 176 لسنة 2018. ويعد التأجير التمويلي من أهم أدوات التمويل المالي غير المصرفي الذي يهدف إلى إتاحة التمويل للمشروعات الاقتصادية من خلال تمويل حيازة الأصول الرأسمالية اللازمة لمزاوله نشاطها. والتأجير التمويلي هو نشاط محله

<sup>22</sup> لبنى عماد محمد عبد العزيز، المرجع السابق، ص 15

<sup>23</sup> القانون رقم 176 لسنة 2018



عقار او منقولات مرتفعه القيمة مثل المعدات والماكينات والذي يتضمن قيام الشخص (المستأجر) الراغب في الحصول على العقار (العين المؤجره) بمطالبة مالك العقار (المؤجر) بتأجير العين له والحصول على مقابل الإيجار في صورة دفعات (والتي تكون مرتفعه القيمة وتشبیه بطبيعتها أقساط ثمن العقار وليس قيمة ايجارية عادية) بحيث يصبح للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة مع نهاية مدة عقد التأجير التمويلي. ولا يشترط ان تكون العين المؤجرة مملوكة للمؤجر وانما قد تكون مملوكة لمورد او مقاول فيقوم المستأجر بالاتفاق مع المؤجر على قيام المؤجر بشراء العين المؤجره من المورد ثم إعادة تأجيرها للمستأجر تمويلاً بحيث يصبح له حق تملكها في نهاية مدة العقد على النحو السابق ذكره. وتعد اتاحة خيار امتلاك المستأجر للأصل المؤجر في نهاية المدة من السمات المميزة لعقد التأجير التمويلي. وتعتبر أهم وثيقة في التأجير التمويلي هي عقد التأجير التمويلي الذي استلزمه القانون حتى يمكن إتمام هذه العملية والذي يشتمل على العديد من المسائل الهامة منها بيانات الأطراف وبيانات المال المؤجر والغرض من استخدامه والقيمة الإيجارية ومدة العقد وحق المستأجر في خيار شراء الأصل وغيرها. نظم قانون التأجير التمويلي أيضا التزامات الأطراف واليات حماية المال المؤجر وطريقة استخدامه وصيانته والتأمين عليه وغيرها. كما وضع القانون بعض الشروط والإجراءات الشكلية اللازمة للإشراف على عملية التأجير التمويلي سواء بالنسبة لقيود عقد التأجير التمويلي في السجلات الخاصة او التنازل عنه او انقضاؤه على النحو الذي سيأتي بيانه بالتفصيل في هذا البحث.

على صعيد اخر، يقصد بالتمويل العقاري كآلية من اليات التمويل غير المصرفي قيام أحد الأشخاص المصرح لهم بممارسة نشاط التمويل العقاري (جهة التمويل او المقرض) بأن يضع تحت تصرف الشخص الراغب في الحصول على التمويل (المستثمر او المتعامل على العقار) مبلغاً من المال للوفاء بالتزاماته الناشئة عن العمليات القانونية المتعلقة بالعقار نحو بائع العقار او مالكه. والعمليات الواردة على العقارات والتي يشملها نظام التمويل العقاري تشمل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين العقارات سواء السكنية منها أو الإدارية أو الخدمية أو حتي المحال المخصصة لممارسة النشاط التجاري وهو ما يعنينا في هذا البحث. وفي المقابل يتضمن التمويل العقاري حق امتياز او رهن رسمي او ضمانات اخري – نظمها القانون وترتضيها جهة التمويل – على العقار لصالح جهة التمويل ولذلك سمي العقار بـ (العقار الضامن). وقد صدر قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 منظماً لكافة المتعلقة بالتمويل العقاري، ابتداءً من أنشطة التمويل العقاري التي ينطبق عليها القانون، مروراً بتحديد الجهات التي يجوز لها مزاولة تلك الأنشطة، وقواعد القيد في السجلات التي تُعدّها الهيئة لذلك. وجدير بالذكر ان قانون التمويل العقاري قد وضع صيغ ونماذج الاتفاقات التي تغطي الأنشطة الخاضعة لمظلتة.

كما حدد القانون ضوابط تعامل هذه الشركات مع عملائها لضمان الكفاءة المهنية من متطلبات الحفاظ على سرية البيانات الخاصة بالعملاء وتوعية المستثمرين بحقوقهم والتزاماتهم امام الممول وتقدير قيمة العقار محل التعاقد عن طريق خبراء مئمنين متخصصين وغيرها.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001

## المبحث الثاني: التأجير التمويلي كعقد تجاري

مع زيادة المشروعات الإنتاجية والحاجة إلى تأجير العقارات والمعدات والأدوات الثقيلة ، كان لابد من ظهور نشاط تمويل يحقق هذه الغايات دون ان يضطر مالكي المشروعات إلى حبس السيولة التي تحتاجها المشاريع الإنتاجية في شراء العقارات او المعدات والأجهزة، ومن هنا تزايدت أهمية نشاط التأجير التمويلي حيث انه يسمح للمالك بأن يؤجر المعدات والعقارات بدلا من شراؤها وبذلك يضمن المالك استمرار التدفق النقدي Cash Flow لمدد أطول اثناء الحياة الإنتاجية لمشروعه. بالتالي فإن نشاط التأجير التمويلي هو واحدا من انشطته تسهيل الحصول على العقارات ، أو المنقولات مرتفعة القيمة مثل المعدات والماكينات لهؤلاء الراغبين في الحصول عليها من خلال عملية تمويل خارجيه والذي تم تقنينه من خلال قانون التأجير التمويلي رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ والخاص بتنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم والذي يعرف التأجير التمويلي على أنه نشاط تمويلي يمنح بموجبه المؤجر حق حيازة واستخدام أصل مؤجر إلى مستأجر ، لمدة محددة مقابل دفعات التأجير، وفقا لأحكام عقد التأجير التمويلي ويكون للمستأجر.<sup>25</sup>

ويتيح التأجير التمويلي الحق في اختيار شراء الأصل المؤجر كله او بعضه في وبالتالي المحددين في العقد. وبالتالي ، يمكن القول بأن التأجير التمويلي هو نشاط محله عقار او منقولات مرتفعة القيمة مثل المعدات والماكينات والذي يتضمن قيام الشخص (المستأجر) الراغب في الحصول على العقار (العين المؤجرة) بمطالبة مالك العقار (المؤجر) بتأجير العين له والحصول على مقابل الإيجار في صورة دفعات (والتي تكون مرتفعة القيمة وتشبيه بطبيعتها أقساط ثمن العقار وليس قيمة ايجارية عادية) بحيث يصبح للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة مع نهاية مدة عقد التأجير التمويلي. ولا يشترط ان تكون العين المؤجرة مملوكة للمؤجر وانما قد تكون مملوكة لمورد او مقاول فيقوم المستأجر بالاتفاق مع المؤجر على قيام المؤجر بشراء العين المؤجرة من المورد ثم إعادة تأجيرها للمستأجر تمويليا بحيث يصبح له حق تملكها في نهاية مدة العقد على النحو السابق ذكره. ونعرض في السطور القادمة أهم الملامح القانونية لنشاط التأجير التمويلي في القانون التجاري في مطلب أول، ثم نعرض بالتفصيل عقد التأجير التمويلي من حيث طبيعته القانونية كعقد تجاري وتكوينه وأطراف والحقوق والالتزامات الناشئة عنه.

<sup>25</sup> قانون رقم 176 لسنة 2018 بإصدار قانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم ، الجريدة الرسمية العدد 32 مكرر في 14 أغسطس سنة 2018 (المادة 1).

## المطلب الأول: التنظيم القانوني لنشاط التأجير التمويلي في القانون التجاري المصري

كما سبق التوضيح، في عقد التأجير التمويل تقوم الشركة الممولة بشراء العقار أو الأصول الإنتاجية التي يختارها المشروع (المستأجر) ومن ثم تقوم بتمكينه من حيازتها و الانتفاع بها خلال مدة زمنية معينة هي مدة عقد التأجير التمويلي، وفي مقابل أقساط ايجارية تغطي رأس المال بالإضافة إلى الأرباح، ويكون للمستأجر مع نهاية مدة عقد التأجير التمويلي حق خيار شراء العين المؤجرة أو الأجهزة والمعدات كلها أو بعضها في الموعد وبالثمن المحددين في العقد، يستوى في ذلك ان يكون المؤجر هو المالك الأصلي للعين المؤجرة او قد قام بتملكها بناء على طلب المستأجر من مورد ما بهدف تأجيرها للمستأجر. وعلى ذلك فإنه يجوز للمستأجر ان يتفاوض مع مورد ما في شأن مواصفات العين المؤجرة بناء على موافقة مسبقة من المؤجر، ولكن لا تكون نتائج هذا التفاوض ملزمة الا في الحدود التي يوافق عليها المؤجر، كما انه اذا اذن المؤجر للمستأجر باستلام العين المؤجرة مباشرة من المورد او المقاول فيتعين ان يتم الاستلام وفقا للشروط المتفق عليها وبموجب محضر موقع من المستأجر والمورد والمقاول ومن ثم لا يسأل المؤجر تجاه المستأجر عن اخلال المورد بأي من هذه الشروط. كذلك.

وتظهر أهمية التأجير التمويلي في أنه يسمح للمشروعات من الحصول على الأصول المطلوبة للمشروع الإنتاجي أو الخدمي دون ان يدفع قيمة شراء هذه الأصول مقدما. يضاف إلى ذلك انه يساعد المستثمر او المشروع الإنتاجي من الحصول على اجهزه متطورة تقنيا. يساعد نشاط التأجير التمويلي أيضا وبحق على حماية المستثمر من اثار التضخم حيث ان مدفوعات المستأجر على مدار مدة الإيجار تكون محددة سلفا وثابتة مما يحمي المشروعات من مخاطر التضخم التي قد تنشأ حال حياة المشروع الإنتاجي. يضاف إلى ذلك أن التأجير التمويلي، عكس البيوع التجارية مثل البيع بالتقسيط، يحمي المستثمرين احتمالية ركود بضائعهم حيث انهم لا يقوموا بشراء الأصول او المعدات الا بناء على طلب مباشر ومؤكد من قبل المستأجر.

ويلاحظ ان عملية التأجير التمويلي لا تهدف في حد ذاتها الى تمكين المستأجر من تملك الأصول في حد ذاتها، وإنما هي تهدف إلى جعل الأصل متاحا لتمكين المستثمر الطموح من استخدامه مقابل أداء قيمة ايجارية دون الزامه بشراء الأصل الا اذا اختار هو ذلك ، حيث يمكن ان يتم بيع الأصل في نهاية المدة للمستأجر او بيعها في مزاد عام او عرضها للتأجير

مرة أخرى وهو امر نادر الحدوث ، حيث ان الشائع ان تغطي مدة عقد التأجير التمويلي العمر الافتراضي او التكنولوجي للأصول خاصة في حالة عقود التأجير التمويلي التي ينصب محلها على منقولات ثمينة او الات او معدات تصنيع. يضاف إلى ذلك أيضا ان عملية التأجير التمويلي تمول شراء الأصل بنسبة 100% وهو امر حيوي للتمويل بالتأجير وهو ما يميزه عن الائتمان المصرفي.<sup>26</sup>

ونظرا لأهمية هذا النشاط وانتشاره الملحوظ، فقد قام المشرع المصري بتقنينه بما يتماشى مع احداث الممارسات الدولية وحتى يتحقق الغرض المرجو من هذا النشاط.<sup>27</sup> وقد تعرض المشرع بالتفصيل للجوانب التنظيمية لنشاط التأجير التمويلي سواء من خلال قانون التأجير التمويلي سابق الذكر او من خلال القرارات المتعددة التي صدرت عن الهيئة العامة للرقابة المالية سواء بخصوص تنظيم العمل في نشاط التأجير التمويلي او الرقابة على ممارسة هذا النشاط في السوق المصري ووضع ضوابط لعمل الشركات في هذا المجال او حماية المتعاملين مع تلك الشركات ، وغيرها. ونعرض لذلك كله بالتفصيل في هذا المطلب.

### أولا: القواعد التشريعية والتنظيمية التي تحكم ممارسة نشاط التأجير التمويلي

رغم تعريف المشرع الدقيق لعقد التأجير التمويلي بهدف منع اللبس بخصوص ممارسة هذا النشاط والذي سبق توضيحه في أكثر من موضع، الا ان المشرع قد وضع بعض المعايير الإضافية لضبط نشاط التأجير التمويلي عن طريق الاستبعاد عندما استبعد صراحة عقد التأجير التشغيلي. والتأجير التشغيلي هو عقد تأجير لكن لا يتضمن خيار شراء الأصل المؤجر في نهاية مدة العقد. وبذلك يكون المشرع قد استبعد عقود الإيجار لانها تتنافى مع مبدأ التأجير التمويلي الذي يهدف في النهاية الى تمكين المستأجر من تملك العين المؤجرة والتي يكون المستأجر قد دفع ثمنها بالفعل مع نهاية مدة عقد التأجير التمويلي. والقول بغير ذلك يترتب عليه احجام المستأجرين عن التأجير التمويلي كآلية لتمويل مشاريعهم الإنتاجية. واحسن المشرع فعلا بسحب السلطة التقديرية من شركات التأجير التمويلي بخصوص الموافقة على تمكين المستأجر من تملك العين المؤجرة في نهاية المدة من عدمه، خاصة وأن شركات التأجير التمويلي يكون لها اليد العليا في التفاوض على بنود عقد التأجير التمويلي أمام المستأجر الذي

<sup>26</sup> عبد الكريم محمد عبد الحميد، المرجع السابق، ص 9

<sup>27</sup> ضياء خالد عمر محيرز، عقد التأجير التمويلي: مفهومة ونظامه القانوني، رسالة ماجستير مقدمة لجامعة عدن كلية الحقوق، 2001 ، ص

لا يجد امامه في بعض الأحيان سوى قبول بنود عقد التأجير التمويلي كعقد اذعان وهو ما حاول المشرع تجنبه عن طريق النص على بنود معينة يجب ان تتوفر في عقود التأجير التمويلي كما سيأتي التوضيح لاحقا في المطلب الثاني.<sup>28</sup>

وقد استثنى المشرع من القيد السابق، العقارات المبنية والأراضي عندما منح المستأجر حرية اختيار شراء الأصل المؤجر متى كان محل عقد التأجير التمويلي عقار مبنى او ارض من عدمه في الموعد وبالثمن المحدد في العقد على ان يراعي في تحديد الثمن قيمة الإيجار الذي اداه المستأجر، الذي يكون له في حالة اختياره عدم شراء العين رده للمؤجر. وهذا الاستثناء منطقي، حيث قيمة الأراضي والعقارات تتزايد مع مرور الوقت ولا ينقص استعمالها من قيمتها شيء عكس المنقولات والمعدات التي يقلل الاستعمال من قيمتها وبالتالي فانه مع نهاية مدة العقد يكون من المنطقي السماح للمستأجر تملك تلك المعدات مقابل ثمن زهيد او بلا ثمن اما بالنسبة للأراضي فمن الإنصاف إعادة تقييمها منعاً لإحداث ضرر لشركة التأجير التمويلي مالكة العقار.

يضاف إلى ذلك ان المشرع استبعد من نطاق عقود التأجير التمويلي عقود التأجير التي الي تتعلق بأصل ضروري لمباشرة نشاط انتاجي او خدمي او سلمي للمستأجر. وخيرا فعلا المشرع باستبعاد العقود التي لا تتعلق بمباشرة نشاط خاص بالمستأجر حتى لا يساء استغلال نشاط التأجير التمويلي والذي يكون هدفه في المقام الأول وكما سبق التوضيح دعم المشروعات الإنتاجية والخدمية من خلال توفير بدائل للتمويل المصرفي حتى يتمكن المستثمر من حماية سيولته النقدية للحفاظ على التدفق النقدي بقدر الإمكان حال حياة مشروعه الإنتاجي او الخدمي. وقد اكدت الهيئة العامة للرقابة المالية على هذا المبدأ عندما أصدرت قرارا بشأن الضوابط المنظمة لعمل شركات التأجير التمويلي يتطلب من شركات التأجير التمويلي عند قيامها بإبرام عمليات شراء الأصل مع إعادة تأجيره تمويلها التحقق من قيام المستأجر باستخدام التمويل الممنوح له في نشاطه ووفقا للأغراض المحددة بالدراسة الائتمانية من خلال المستندات المؤيدة والمتابعة الدورية لنشاط المستأجر.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> قانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم ، المادة (4)

<sup>29</sup> قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 82 لسنة 2019 بتاريخ 17 يوليو لسنة 2019 بتعديل قرار مجلس الإدارة رقم 7 لسنة 2019 بشأن القواعد والضوابط المنظمة لعمل الشركات المرخص لها بمزاولة نشاط التأجير التمويلي والتخصيم.

أخيراً، استبعد المشرع من نطاق عقود التأجير التمويلي عقود التأجير الخاصة باتفاقيات الكشف عن استخدام الموارد الطبيعية أو استغلالها مثل البترول والغاز والمعادن وحقوق التنقيب والتعدين، وهو أمر نرى انه قد تم النص عليه فقط على سبيل التأكيد. حيث اننا لا نرى ان عقود التأجير التمويلي قد تثير لبسا مع عقود استغلال الموارد الطبيعية خاصة وان تلك الأخيرة قد تم تقنينها تشريعياً في قوانين خاصة ذات طبيعة فنية دقيقة. وكان حريا بالمشرع بدلا من النص على استبعاد عقود استغلال الموارد الطبيعية، التفرقة بين عقود التأجير التمويلي وبعض الصور الأخرى التي قد تثير لبسا حقيقيا مع تلك العقود مثل عقود البيع بالتقسيط مثلا، أو بعض أدوات التمويل الإسلامي التي تشبه التأجير التمويلي مثل الإجارة والتي يقوم فيها البنك الإسلامي بشراء الأصول ثم إعادة تأجيرها للمستثمر الذي غالبا ما يملكها في نهاية مدة عقد الإجارة.

أخيرا أصدرت الهيئة العامة للرقابة المالية قرارا بتأسيس اتحادا غير هادف للربح للشركات العاملة في نشاط التأجير التمويلي بهدف الإسهام في تنمية النشاط ومتابعة الشركات العاملة وتقديم الدعم وحماية حقوق الشركات الأعضاء وتطوير العاملين بها وغيره. لذلك كلفت الهيئة الإتحاد المذكور بوضع دليل عملي استرشادي للشركات العاملة في مجال التأجير التمويلي يعكس ميثاق شرف المهنة من ناحية وقواعد العمل من ناحية أخرى وتقديم حلول عملية في حال الشكاوى وغيرها. وعضوية الإتحاد هي عضوية تلقائية تمنح لأي شركة يتم الترخيص لها بممارسة نشاط التأجير التمويلي وفي المقابل تفقد الشركة عضويتها متى فقدت الترخيص لها بممارسة نشاطها.<sup>30</sup>

### **ثانيا: القيد في سجل خاص والرقابة على ممارسة نشاط التأجير التمويلي**

وقد نص قانون التأجير التمويلي صراحة على اعداد سجل لقيد عقود التأجير التمويلي وجعل مناط القيد في هذا السجل هو المعيار المكاني لإبرام العقد. فقد نص القانون سابق الذكر على ان عقود التأجير التمويلي التي يجب تسجيلها في هذا السجل هي العقود التي يتم ابرامها في جمهورية مصر العربية أو يتم تنفيذها فيها. وقد اشترط المشرع ان يمتد التسجيل ليشمل ليس العقد فقط وإنما أيضا:

---

<sup>30</sup> قرار الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 149 لسنة 2019 الصادر بتاريخ 21 نوفمبر 2019 بشأن النظام الأساسي لإتحاد الشركات العاملة في نشاط التأجير التمويلي.

- عقود البيع التي ترتبط بعقد التأجير التمويلي ان وجدت؛
- أي تعديل لعقد التأجير التمويلي او العقود المرتبطة به ؛
- بيانات الأصل المؤجر؛
- بيانات اطراف العقد وصفاتهم؛
- مدة العقد.

وعلى ما يبدو ان المشرع قد التشديد في الرقابة على هذه النوعية من العقود دعما لشركات التأجير التمويلي من ناحية وحماية للمتعاملين معها من ناحية أخرى ، بل تقليلا للمنازعات من ناحية ثالثة. وقد أكد المشرع على ذلك المعنى عندما نص صراحة على انه لا يجوز للمستأجر او الغير من تاريخ القيد الاحتجاج قبل المؤجر بأي حق يتعارض مع بيانات عقد التأجير التمويلي.<sup>31</sup> وفي نفس السياق فقد منع المشرع المستأجر من التصرف في الأصل المؤجر دون الحصول على موافقة كتابية من المؤجر الذي يكون له حق استرداد الأصل المؤجر من يد المتصرف الي او الطرف الثالث اذي انتهى اليه الأصل.<sup>32</sup> حيث أنه من تاريخ قيد عقد التأجير التمويلي في السجل المعد لذلك فإنه يصبح هذا العقد وكافة البيانات الواردة فيه حجة في مواجهة الكافة وبالتالي يجوز الاحتجاج به ، فيجوز لدائني المؤجر مثلا للتنفيذ على المال المؤجر تحت يد المستأجر باعتباره مملوكا لمدينهم ويدخل في الضمان العام. يجوز أيضا للمؤجر استرداد العين المؤجرة في حالة افلاس او اعسار المستأجر وهو غالبا ما ينص عليه صراحة في العقود. في المقابل يمتنع على دائني المستأجر التنفيذ على العين المؤجرة باعتباره تحت يد مدينهم لأنها غير مملوكة له حتى لو بدا ظاهرا غير ذلك.<sup>33</sup>

وفي هذا السياق، فقد أصدرت الهيئة العامة للرقابة المالية قرارا تفصيليا بشأن أحكام وإجراءات القيد في سجل عقود التأجير التمويلي والذي وضع ضوابط للعقود التي يمكن قيدها في السجل المذكور. حدد القرار أيضا إجراءات القيد والبيانات الواجب تقديمها حتى يمكن القيد بنجاح. كما نظم القرار إجراءات التنازل عن عقد التأجير التمويلي او شطب العقد من السجل الخاص بالقيد وحالات الشطب، واجراءاته، وقواعده وغيرها.<sup>34</sup>

<sup>31</sup> قانون التأجير التمويلي ، مادة (10)

<sup>32</sup> قانون التأجير التمويلي، مادة (11)

<sup>33</sup> نجلاء السيد المشد ، المرجع السابق، ص 377

<sup>34</sup> قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 139 لسنة 2018 بتاريخ 13 سبتمبر 2018 بشأن أحكام وإجراءات القيد في سجل عقود التأجير التمويلي.



## المطلب الثاني: عقد التأجير التمويلي وطبيعته القانونية كعقد تجاري، وأطرافه والحقوق والالتزامات الناشئة عنه، والتنازل عنه وانقضاؤه

تقدم عقود التأجير التمويلي كعقود تجارية مميزات عديدة للمستثمرين سواء شركات التأجير التمويلي نفسها او المستثمرين الذين يقومون بالتعاقد معها بهدف تمويل اصولهم الثابتة. ونذكر من مزايا تلك العقود التجارية أنها تقدم للمستأجر: (1) تمويل بنسبة 100% من قيمتها (2) سداد غير معجل دون ان يضطر المستأجر لسداد دفعات مقدمة كما هو الحال في حالة القروض (3) تتيح له الاحتفاظ بسيولة اكبر لتوفير مستلزمات الإنتاج الأخرى او حتى التوسع في نشاطه دون ان يضطر لتجميد أموال (4) لا تظهر الأصول في جانب الأصول رغم وجودها في التشغيل بل تظهر قيمتها في حساب الأرباح والخسائر ضمن المصروفات في ميزانية الشركة مما يضيفي على الشركة الملائمة الائتمانية بصورة افضل (5) الخروج من مشكلة تقادم أصول المنشأة خاصة تكنولوجيا حيث يضمن التأجير التمويلي للمستثمرين استبدال التجهيز الألي بتجهيز أحدث متى لزم الأمر، (6) اتساع مجالات الاختيار والبدائل امام المستثمرين بالنسبة للأصول التي يرغبون في استئجارها.<sup>35</sup>

على صعيد اخر يوفر التأجير التمويلي للمؤجر: (1) فرصة ربح مضمونة حيث يحصل المؤجر على قيمة الأقساط الدورية بالإضافة الى هامش ربح محسوب، (2) يحتفظ المؤجر بملكية العين المؤجرة طوال مدة العقد مما يقدم لشركة التأجير العقاري نشاط تجاري ربحي مضمون بحق عيني قوى هو حق الملكية، (3) تقليل نفقات الصيانة حيث انه وفقا للقوة التفاوضية للمؤجر يمكن تحميل نفقات الصيانة كاملة للمستأجر دون تدخل من المؤجر، (4) الحفاظ على الأصل في حالة جيدة خاصة في حالة تأجير العقارات مع ضمان ان تحافظ على قيمتها السوقية وربما ترتفع في القيمة بعد انتهاء عقد التأجير التمويلي خاصة اذا لم ينتهي عقد التأجير التمويلي بتملك المستأجر للعين المؤجرة.<sup>36</sup>

فضل المشرع الا يترك تنظيم عقود التأجير التمويلي للمتعاقدين بشكل كامل حتى لا يتم اساءه التعامل او الإجحاف من قبل أي من الطرفين خاصة نظرا لأهمية محال هذه العقود وهي العقارات والمنقولات الثقيلة اللازمة لنجاح أي مشروع انتاجي. بناء عليه، فقد أفرد المشرع فصلا خاصا لتنظيم عقود التأجير التمويلي واضعا بذلك نموذج لعقود التأجير التمويلي بالحد

<sup>35</sup> سمير سعد مرقص ، التأجير التمويلي ، مجلة المال والتجارية ، 2021 ، ص 22

<sup>36</sup> عبد الكريم محمد عبد الحميد، المرجع السابق، ص 17

الأدنى من البيانات الواجب توافرها في هذه النوعية من العقود. يضاف إلى ذلك ان المشرع قد قنن صراحة الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد لجميع الأطراف المعنية. كما نظم المشرع الإجراءات الخاصة بقيد العقد وتسجيله حفاظا على حقوق الطرفين وحماية لهذه النوعية من العقود. أخيرا أفرد المشرع بنودا خاصة لإجراءات التنازل عن العقد اذا ما رغب الأطراف في ذلك وكذلك انتهاؤه.<sup>37</sup> ونبين فيما يلي تحليلا دقيقا لما سبق ذكره.

### أولا: الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي كعقد تجاري وبياناته

عقد التأجير التمويلي هو عقد ائتماني شكلي بلا منازع، حيث تطلب المشرع ان ينص في عقد التأجير التمويلي على بيانات معينة كحد أدنى والا اعتبر العقد باطلا. يضاف إلى ذلك ان المشرع قد نص صراحة في قانون التأجير التمويلي على ضرورة قيد عقود التأجير التمويلي في السجل الخاص بذلك لدى الجهة المختصة طالما ان عقد التأجير التمويلي قد تم ابرامه او تنفيذه في جمهورية مصر العربية. وبالتالي فإن اشتراط ان يأخذ عقد التأجير التمويلي شكلا معيناً وكذلك ان يتم اتخاذ اجراء إضافي ولا يكتفي بالرضائية في التعاقد يحول هذا العقد الى عقد شكلي حتى لو كان المشرع ينص صراحة على ان يكون العقد مكتوبا، خاصة ان اخضاع العقد لإجراءات الشهر يجعل من الكتابة خطوة سابقة على الشهر مما يستلزم بالضرورة ان يتم ا فراغ العقد في شكل كتابي. ويمكن القول ان افتقاد هذين العنصرين في العقد سوف يؤدي إلى ابطاله والا لما تحققت الحكمة من اشتراط المشرع هذين المطلبين. وعلى ما يبدو ان المشرع قد تطلب الإشهار لحماية الطرفين ولإعلام الغير حسن النية بأن العين المؤجرة قد انتقلت لحيازة المستأجر خاصة عقد التأجير التمويلي يمتد لفترات زمنية طويلة تظهر فيها العين المؤجر تحت حيازة المستأجر الذي قد يبدو للعامة على انه المالك رغم ان المالك الحقيقي هو المؤجر.<sup>38</sup>

وكما ورد في قانون التأجير التمويلي يتعين أن يتضمن عقد التأجير التمويلي حدا ادنى من البيانات والتي لا يجوز عقد التأجير التمويلي بدونها لكن يمكن إضافة أية بيانات أخرى يراها الأطراف ضرورية لإتمام العقد، وقد نص المشرع على ذلك صراحة عندما استخدم عبارة

---

<sup>37</sup> الفصل الثاني من القانون رقم 176 لسنة 2018 بإصدار قانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم.

<sup>38</sup> نجلاء السيد المشد، التأجير التمويلي للمنقولات، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة كلية الحقوق، 2017،

"ويجوز لطرفي العقد إضافة أي شروط أخرى لعقد التأجير التمويلي.<sup>39</sup> وتأتي بيانات الطرفين كأول بيان يتعين النص عليه في عقد التأجير التمويلي وهو امر مفهوم حيث ان بيانات الطرفين هي ما تحدد أطراف العقد بالتفصيل وبدقه وتزيل أي جهالة قد تنشأ بهذا الصدد، وأيضا يمثل استيفاء بيانات الأطراف وموافقته صراحة على ابرام العقد واتجاه ارادتهم لذلك أساسيات ركن الرضاء في العقود . اشترط المشرع أيضا النص على وصف الأصل المؤجر والغرض المخصص لاستخدامه، كأن يذكر في العقد ما اذا كانت العين المؤجرة عقارا او منقولا، فإذا كانت عقار يذكر عنوانه وموقعه وحدوده ومساحته وغيرها، اما اذا كان منقول يذكر نوعه ومواصفاته واستخدامه وعدده وجودته وإية عيوب ظاهره. والنص على الغرض من استخدام الأصل المؤجر هو في حقيقة الأمر تأكيد على اشتراط المشرع ان يكون استخدام العين المؤجرة داخل في اطار النشاط الخاص بالمشروع الإنتاجي والا لما امكن السماح لأطراف العقد بالإفادة من التنظيم القانوني لعقد التأجير التمويلي. اشترط المشرع أيضا النص على قيمة الإيجار وهو امر طبيعي حيث ان القيمة الإيجارية هي جزء من محل العقد والتي يدفعها المستأجر مقابل حصوله على الانتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة العقد وطبعا يشمل النص على القيمة الإيجارية المعلومات ذات الصلة مثل طريقة الدفع وعدد الأقساط الدورية والعملة التي يتم الدفع من خلالها ومكان الوفاء، وحالات التأخر عن الدفع او التقاعس من قبل المستأجر وغيرها. وغالبا ما تغطي القيمة الإيجارية للعين المؤجرة اعمال الصيانة والإصلاح الدوري للعين المؤجرة وبالطبع هامش ربح معقول للمؤجر.

استلزم المشرع أيضا النص على مدة العقد وهو امر منطقي حيث انه لا عقود أبدية في القانون. والملفت في الأمر ان المشرع لم يشترط حد أدنى لمدة العقد كما فعل في بعض العقود الأخرى مثل عقد نقل التكنولوجيا مثلا. وعلى ما يبدو ان المشرع قد ترك مسألة المدة للاتفاق بين الطرفين حسب كل صفقة وحسب ما اذا كانت العين المؤجرة عقارا ام منقولا. ويرى البعض ان مدة العقد في حالة ما اذا كانت العين المؤجرة مجموعة من المنقولات تتحدد على أساس العمر الاقتصادي للعين المؤجرة وغالبا ما يكون العقد مدته هي العمر الافتراضي للمنقولات محل الإيجار. غالبا ما يراعي أيضا الأحكام الضريبية الخاصة باستهلاك المعدات. وغالبا ما يبدأ سريان عقد التأجير التمويلي من تاريخ تسليم العين المؤجرة للمستأجر ووضعها قيد استخدامه.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> مادة 12 من قانون التأجير التمويلي رقم 176 لسنة 2018.

<sup>40</sup>

من البيانات الإلزامية التي نص عليها المشرع أيضا هو حق المستأجر في خيار شراء الأصل المؤجر. والنص على هذا البيان يعنى ان المشرع لم يشترط ان يتم بيع العين المؤجرة في عقد التأجير التمويلي لكنه في المقابل لم يترك الأمر للسلطة التقديرية للمؤجر وانما اشترط عليه ان يمنح المستأجر خيارا شراء العين المؤجرة من عدمه في نهاية مدة عقد التأجير التمويلي وهذا في حقيقة الأمر هو جوهر عقد التأجير التمويلي الذي يميزه عن غيره من العقود مثل عقد الإيجار مثلا والذي لا يكون للمستأجر حق شراء العين المؤجرة في نهايته الا اذا وافق المؤجر. وغالبا ما يكون شراء العين المؤجرة هو الخيار المفضل لدى المستأجر خاصة في حالة ما اذا كانت العين المؤجرة عقارا. حيث إنه في عقود التأجير التمويلي التي ترد على المنقولات غالبا ما تكون المنقولات عديمة القيمة حيث يكون عمرها الافتراضي قد انتهى وبالتالي لا يهتم المستأجر بشرائها من عدمه. اما بالنسبة للعقارات فالوضع مختلف، حيث غالبا ما يكون المستأجر قد دفع قيمة العقار على شكل ايجار دوري وبالتالي يكون من حقه تملكه، وبالتالي فإنه في حالة تقاعس المؤجر عن نقد ملكية العين المؤجرة في نهاية العقد، فإنه يجوز للمستأجر اللجوء للقضاء للحصول على حكم يقوم مقام عقد البيع. وغالبا ما يراعي الأطراف ما تم دفعه من ايجار على ان يخصم من قيمة العقار والذي غالبا ما يؤمن المؤجر حقه في استيفاءه بالقيمة السوقية وقت انتهاء عقد التأجير التمويلي بعد خصم قيمة ما تم دفعه من قبل المستأجر على مدار مدة عقد التأجير التمويلي.<sup>41</sup> من البيانات الإلزامية أيضا التي استلزم المشرع النص عليها شروط انتقال الأصل المؤجر إلى المستأجر وأخيرا احكام انقضاء العقد وفسخه وهو ما سنبينه لاحقا عند عرض احكام التنازل عن عقد التأجير التمويلي وكذلك احكام انقضاء العقد.<sup>42</sup>

### ثانيا: أطراف عقد التأجير التمويلي

تتخذ عقود التأجير التمويلي إحدى صورتين، اكثرها شيوعا أن يكون التأجير التمويلي متعدد الأطراف عندما لا يكون المؤجر هو المالك ابتداء للعين محل العقد وانما يقوم بشرائها من مورد اخر بهدف تأجيرها تمويليا للمستأجر وهنا نكون أمام نوعين من العقود، كالتالي:

---

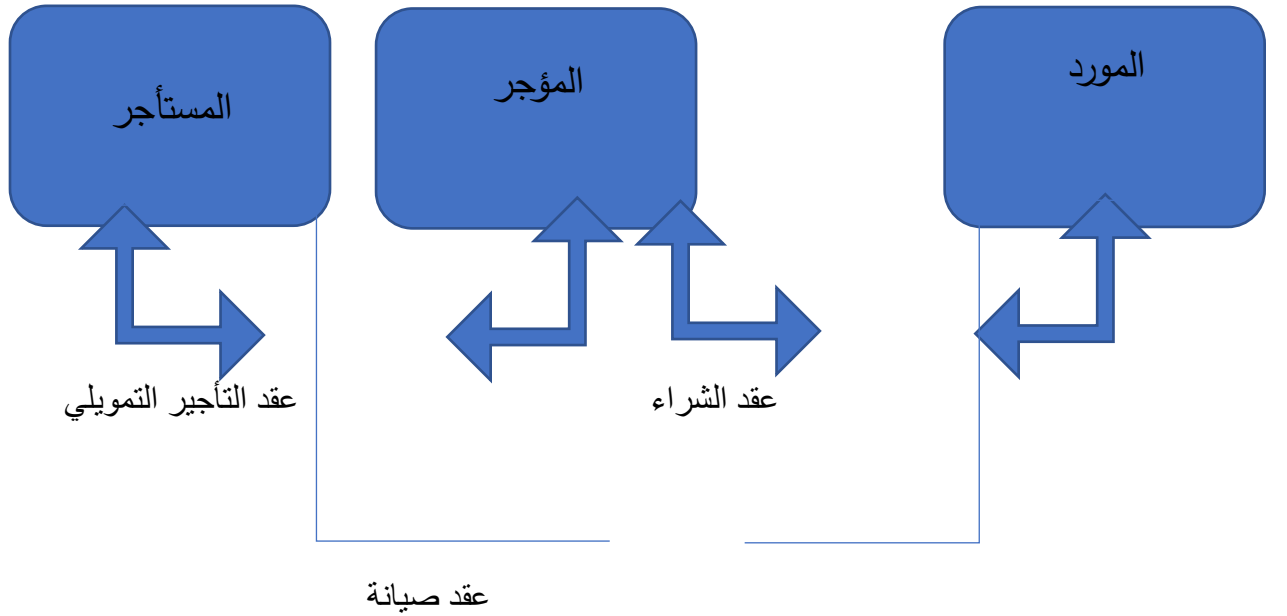
<sup>41</sup> محمد عبد الحميد المجالي، المرجع السابق، ص 60 – 65

<sup>42</sup> المادة 12 من قانون التأجير التمويلي.

- العقد الأول: عقد شراء الأصل بين المؤجر والمورد بهدف إعادة تأجيره، وهو غالبا ما يكون مصحوبا بعقد صيانة يوقعه المورد مع المستأجر بعد توقيع عقد البيع الأصلي بين المورد والمؤجر.
- العقد الثاني: هو عقد التأجير التمويلي بين المؤجر والمستأجر.<sup>43</sup>

وهذه الصورة من العقود في مجموعها تضم ثلاثة أطراف يتم الإشارة اليهم مجتمعين بصورة او بأخرى في كل العقدين حيث أنهما يرتبطا ارتباطا وثيقا عند التنفيذ وهم:  
 الطرف الأول: المورد او المالك الأصلي للعين  
 الطرف الثاني: البائع في عقد التأجير التمويلي (المؤجر)، وهو نفسه المشتري في عقد البيع ابتداء مع المورد  
 الطرف الثالث: المشتري في عقد التأجير التمويلي (المستأجر)

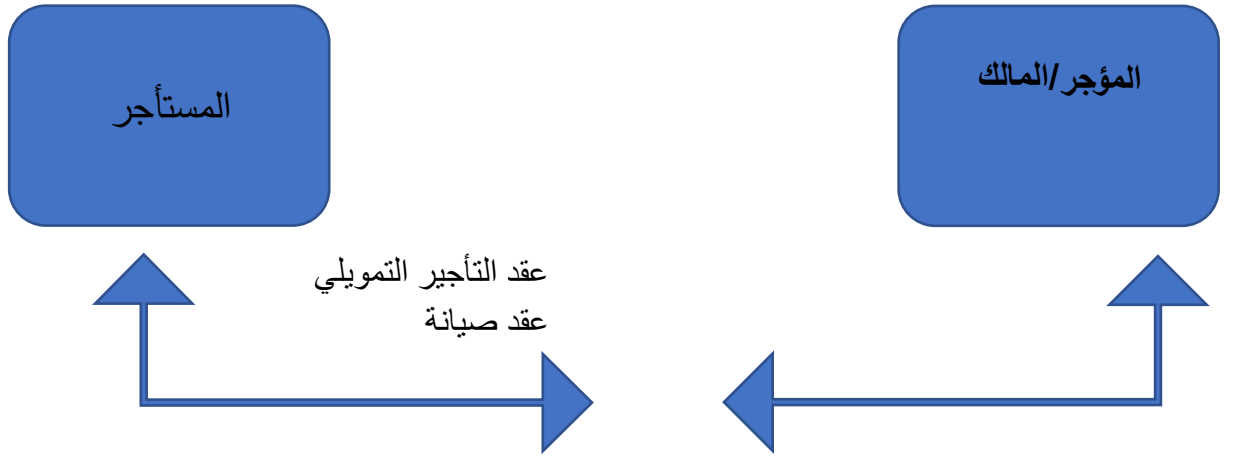
#### الصورة الأولى



<sup>43</sup> عبد الكريم محمد عبد الحميد، المرجع السابق، ص 12

أما في الصورة الثانية، فيكون عقد التأجير التمويلي هو عقد مباشر ينحصر بين المؤجر والمستأجر وهي الحالة التي يكون فيها المؤجر هو المالك ابتداء للأصل محل عقد التأجير التمويلي.

### الصورة الثانية



بناء عليه، فإن اطراف عقد التأجير التمويلي الأساسيين هم المؤجر والمستأجر. والمؤجر قد يكون هو مالك العين المؤجرة ابتداء والذي يبيعها للمستأجر فنكون امام عقد تأجير تمويلي بسيط بين طرفين. اما اذا ما كان المؤجر لا يمتلك العين المؤجرة ولكنه سيقوم بتمويل ثمنها فقط ، فهنا نكون أمام عقد ثلاثي الأطراف يدخل فيه طرف ثالث وهو المورد والذي يكون هو المالك الحقيقي للعين المؤجرة والذي يقوم بتوريد العين المؤجرة للمستأجر بناء على طلب المؤجر بعد قيام الأخير بسداد الثمن. وفي بعض العقود المعقدة يكون لدينا أربعة اطراف هم شركة التأجير التمويلي والمستأجر، بالإضافة للمورد الذي يمتلك العين المؤجرة ويقوم ببيعها للمؤجر ، وأخيرا المقرض او البنك او الممول حيث انه في العديد من الحالات لا ترغب شركة التأجير التمويلي في دفع ثمن العين للمورد مباشرة وانما تكلف احد البنوك بذلك بحيث يكون امامنا عقد قرض تتوافق مدته مع عقد التأجير التمويلي وعقد بيع من المورد للمؤجر وعقد تأجير تمويلي بين المؤجر والمستأجر أخيرا عقود الصيانة سواء بين المستأجر والمورد او حتى طرف ثالث.<sup>44</sup> ووجب التنوية إلى ان المشرع قد قصر صفة المؤجر في القانون المصري

<sup>44</sup> وقد نص المشرع المصري صراحة في المادة 12 من عقد التأجير التمويلي على ضرورة تحديد مالك الرقبة تحديدا نافيا للجهالة في الأحوال التي يكون فيها الحق الوارد على الأصل حق انتفاع.

على الشركات وليس الأشخاص الطبيعيين ويضاف إلى ذلك أيضا ان المشرع قد استلزم شروطا معينة في الشركات التي تمارس نشاط التأجير التمويلي كما سبق التوضيح.

أما المستأجر فهو غالبا ما يكون الشركة مالكة المشروع الإنتاجي أو الخدمي سواء كان المشروع شركة كبيرة أو مشروع صغير أو متوسط أو حتى مشروع متناهي الصغر. وقد تطلب المشرع صراحة ان تكون العين المؤجرة داخلة ضمن نطاق نشاط المستأجر والا لما كان لعقد التأجير التمويلي قيمة ، فليس الهدف من عقد التأجير التمويلي مثلا ان يقوم المستأجر بالحصول على العين المؤجرة لإعادة تأجيرها ، وإنما الهدف ان يقوم المستأجر بالإفادة منها في مشروعة الإنتاجي أو الخدمة نظرا لأنه لا يتمتع في الغالب بالقدرة على تعجيل شراء العين المؤجرة أو لا يرغب في ذلك كما سبق التوضيح عند شرح طبيعة نشاط التأجير التمويلي.<sup>45</sup>

### ثالثا: الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد التأجير التمويلي

على ما يبدو أن المشرع قد شدد على التزامات المستأجر أكثر مما ذكر التزامات المؤجر، خاصة ان عقد التأجير التمويلي يلقي بالعبء الأكبر على المستأجر نظرا لأنه يحوز العين المؤجرة طوال مدة العقد ويكون مسؤولا عنها. ولا يعد ما نص عليه المشرع من التزامات سواء للمؤجر أو المستأجر هي الالتزامات الوحيدة التي تقع على عاتق الطرفين وإنما جاءت هذه الالتزامات كحد أدنى لما يتعين ان يلتزم به الطرفان ويظل للطرفين السلطة التقديرية في اضافة ما يروونه مناسب من حقوق والتزامات، لكن لا يجوز لهم مخالفة ما ورد في قانون التأجير التمويلي خاصة البنود الأربعة منها. ويعد اهم التزام للمؤجر في عقد التأجير التمويلي هو التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة. وقد نص المشرع على ذلك ضمنا عندما نص على مسؤولية المؤجر عن افعاله وتصرفاته التي تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو التي قد تؤدي الى تمكين المورد من التعرض للمستأجر بطريقة تمنع حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة.<sup>46</sup> والمتأمل في هذا الالتزام يستطيع ان يرى ان هناك التزامات أخرى ناتجة ضمنا عن مسؤولية المؤجر عن تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، أهمها التزام المؤجر الضمني بالضمان في مواجهة المستأجر. الا انه لا محل لإعمال هذا الالتزام ما اذا كان المستأجر قد عاين العين المؤجرة معاينة نافية للجهالة وافر باستلامه لها

<sup>45</sup> هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي ، دار الخاصة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999، ص

خالية من العيوب، ونحيل في هذا الصدد للقواعد العامة بخصوص ضمان العيوب حيث انه لا خصوصية لعقد التأجير التمويلي في هذا الصدد. يترتب على الالتزام سابق الذكر أيضا التزام المؤجر بضمان عدم التعرض للمستأجر اثناء حيازته و استعماله للعين المؤجرة سواء كان التعرض شخصي من قبل المؤجر نفسه او تعرض من قبل الغير.<sup>47</sup> أخيرا ، يقع على عاتق المؤجر الالتزام بنقل ملكية العين المؤجرة للمستأجر متى طلب المستأجر ذلك مع نهاية مدة التعاقد على النحو السابق شرحه.

أما بالنسبة لالتزامات المستأجر، فعلى عكس المؤجر عدد المشرع صراحة بعض الالتزامات التي يتعين على المستأجر مراعاتها في عقد التأجير التمويلي وأولها التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة في الغرض المخصصة له، وكذلك صيانتها وإصلاحها بما يتفق مع الأغراض التي اعدت لها ووفقا للأصول الفنية المتعارف عليها والتعليمات المتعاقد عليها بخصوص المواصفات الفنية الواجب مراعاتها سواء كانت محددة بواسطة المؤجر او المورد. وفي نفس السياق، يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر بما قد يطرأ على العين المؤجرة من عوارض تمنع الانتفاع بها سواء بشكل كلي او جزئي، خاصة وأن المستأجر يتحمل المسؤولية كاملة عن العين المؤجرة من تاريخ استلامها بما في ذلك المسؤولية المدنية و الجنائية والحوادث او الاضرار التي تلحق بالعين المؤجرة والناجمة عن الاستخدام، وبذلك منع المشرع الرجوع على المؤجر عن أي اضرار يحدثها استخدام العين المؤجرة طوال مدة عقد التأجير التمويلي. وللمؤجر في سبيل ذلك ان يشترط في العقد على المستأجر ان يقوم بإبرام عقد تأمين على العين المؤجرة – وهو الشائع—لدى شركة تأمين معروفة بما يكفل الحصول على قيمة الإيجار عن باقي المدة والتمن متى حدث ضرر للعين المؤجرة.<sup>48</sup>

يضاف إلى ذلك، التزام المستأجر الجوهري بأداء قيمة الإيجار المتفق عليها في العقد ووفقا للشروط الواردة فيه من حيث مكان الوفاء و زمان الوفاء و عملة الوفاء و طريقة الوفاء وغيرها. وقد نص المشرع على قاعدة خاصة مؤداها جواز الاتفاق على استحقاق المؤجر للقيمة الإيجارية كاملة ولو لم ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة طالما ان السبب لا يرجع إلى المؤجر. كما شدد المشرع على أنه في حالة قيام المستأجر بشراء العين المؤجرة فلا تنتقل اليه الملكية الا اذا كان قد قام بالوفاء بكافة التزاماته المادية التعاقدية على النحو الذي سبق بيانه.<sup>49</sup>

<sup>47</sup> هاني دويدار ، المرجع السابق، ص 308

<sup>48</sup> المواد 16 و 17 من قانون التأجير التمويلي.

<sup>49</sup> المواد 15 و 18 من قانون التأجير التمويلي.



وقد واجه المشرع حالة خاصة شائعه في عقود التأجير التمويلي ثلاثية الأطراف وهي قيام المستأجر قبل ابرام عقد التأجير التمويلي بالتفاوض المباشر مع المورد، واستلزم المشرع بهذا الصدد ان يتم ذلك بناء على الموافقة الكتابية المسبقة من المؤجر وان تتضمن هذا الموافقة الأمور التي يتم التفاوض بصددھا. ونص المشرع صراحة على ان نتائج التفاوض في هذه الحالة لا تكون ملزمة للمؤجر الى في الحدود التي يوافق عليها.<sup>50</sup>

وقد أورد المشرع نموذجا لعقد التأجير التمويلي ولم يرد هذا النموذج على سبيل الاسترشاد، بل نص المشرع صراحة على ضرورة ان تحرر عقود التأجير التمويلي على ان تلتزم شركات التأجير التمويلي بالحد الأدنى من البيانات الواردة في هذا النموذج الذي وضعته الهيئة العامة للرقابة المالية. بناء عليه، فإنه يجوز للأطراف ان يقوموا بإضافة ما يروه من البيانات والبنود الأخرى لهذا النموذج الا انه لا يجوز لهم النزول عما ورد فيه. ويشمل النموذج في مقدمته بيانات الأطراف ووصف العين المؤجرة والقيمة الإيجارية ومدة العقد وثمان الشراء وتاريخه (في حالة العقد ثلاثي الأطراف). كما يشمل النموذج ضمن البيانات الأساسية حالة قيام المشتري بالتفاوض مباشرة مع المورد. وورد في النموذج كبنء الزامي أيضا النص على حق المستأجر في شراء العين المؤجرة في نهاية العقد. كما نص النموذج على حقوق الطرفين وكذلك أحكام التنازل عن العقد او انقضاؤه.<sup>51</sup>

#### **رابعاً: التنازل عن عقد التأجير التمويلي وانقضاؤه**

أعطى القانون للمؤجر الحق في التنازل عن عقد التأجير التمويلي الى مؤجر اخر، ولا يسرى هذا التنازل قبل المستأجر الا من تاريخ اخطاره به، كما لا يترتب على هذا التنازل أي اخلال بالحقوق الضمانات المقررة للمستأجر بموجب العقد. وفي المقابل أعطي القانون للمستأجر الحق في التنازل عن عقد التأجير التمويلي لمستأجر اخر، ولكن بشرط الحصول على موافقة كتابية من المؤجر. وفي هذه الحالة يجوز الاتفاق على ان يكون المستأجر الأصلي ضامنا للمتنازل اليه في تنفيذه التزاماته الناشئة عن العقد؛ يضاف الى ذلك ان المستأجر الجديد يلتزم بسداد قيمة الايجار مباشرة للمؤجر وفقا لأحكام عقد التأجير التمويلي الأصلي وعقد التنازل؛

<sup>50</sup> المادة 13 و 14 من قانون التأجير التمويلي

<sup>51</sup> قرار الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 177 لسنة 2019 بشأن نماذج عقود التأجير التمويلي؛ انظر أيضا الملحق الأول من هذا البحث.

كما يحل المستأجر الجديد محل المستأجر الأصلي في جميع الحقوق والالتزامات المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي.<sup>52</sup>

أخيراً، ينقضي عقد التأجير التمويل وفقاً للمجري العادي للأمر في حالة انتهاء مدته. وقد نص المشرع على انقضاء العقد تلقائياً بحيث يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه في ثلاث حالات. أول هذه الحالات هي حالة عدم قيام المستأجر بسداد قيمة الإيجار المتفق عليه في المواعيد ووفقاً للشروط الواردة في عقد التأجير التمويلي بشرط قيام المؤجر بالتنبيه عليه ومروء ٣٠ يوم على التنبيه ما لم يتفق على خلاف ذلك. ولا يحتاج نص المشرع على هذا الشرط الفاسخ الصريح مبررات، حيث أن الأجرة هي السبب الرئيسي الذي يدفع شركة التأجير التمويلي إلى إبرام العقد، وبالتالي في حالة إخلال المستأجر بهذا الالتزام يصبح للمؤجر الحق في التخلص من التزاماته الناشئة عن هذا العقد. وخيراً فعلاً المشرع عندما طلب من المؤجر التنبيه على المستأجر بالسداد حتى يكون المؤجر قد قام بإعذار المستأجر وفقاً للقواعد العامة، ربما يكون المستأجر قد أهمل أو أخطأ في مواعيد سداد القيمة الإيجارية وربما يكون المستأجر متعسراً، فكان لزاماً أن يضعه المؤجر موضع المقصر قبل القيام بفسخ العقد عن طريق إعطاءه فرصة لا تقل مدتها عن ثلاثين يوم. وتعتبر مدة الثلاثين يوم هي مدة تنظيمه يجوز للأطراف الاتفاق على مخالفتها.<sup>53</sup>

نص المشرع أيضاً على اعتبار العقد مفسوخاً في حالة وفاة المستأجر أو الشريك المتضامن في شركة الأشخاص ما لم يطلب الورثة استكمال تنفيذ العقد خلال ثلاثين يوم من تاريخ الوفاة. ويعد هذا التصور منطقياً حيث أنه لا مجال لإعمال العقد في هذه الحالة. وينطبق هذا الحكم على شركات الأشخاص لما يكون للشريك من ثقل فيها أو حالة ما إذا كان المستأجر فرد. أما حالة شركات الأموال أو الشركات الأخرى فيما عدا شركات الأشخاص فلا يتصور أن تكون واقع الوفاة فيها سبباً للفسخ، لذلك نص المشرع في نفس المادة على اعتبار اشهار افلاس المستأجر أو اعلان اعساره أو انقضاء الشركة بأحد الأسباب المقررة قانوناً لانقضاء الشركات سبباً في فسخ العقد.<sup>54</sup>

<sup>52</sup> المواد 23 و 24 من قانون التأجير التمويلي.

<sup>53</sup> المادة 26 من قانون التأجير التمويلي. انظر أيضاً نجلاء السيد المشد، المرجع السابق، ص 420

<sup>54</sup> المادة 26 من قانون التأجير التمويلي.

وفي جميع الأحوال، فإنه متى انقضى عقد التأجير التمويلي لأي سبب آخر ما عدا قيام المستأجر بشراء العين المؤجرة، فإنه يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة إلى المؤجر بالحالة المتفق عليها في العقد. وفي حالة امتناع المستأجر عن تسليم العين المؤجرة أو قيامه بتسليمها بحالة غير المتفق عليها في العقد، فإنه يجوز اللجوء للمحكمة المختصة والحصول على الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار حتى يتمكن من التنفيذ على العين المؤجرة بنفسه. ويستثنى من ذلك حالة هلاك العين المؤجرة. فقد نص المشرع على اعتبار المشرع العقد مفسوخا بقوة القانون في حالة هلاك العين المؤجرة. وقد الزم المشرع المستأجر بالالتزام بدفع باقي القيمة الإيجارية طوال مدة العقد حتى لو هلكت العين المؤجرة متى كان الهلاك راجعا لخطأ المستأجر، وبالمفهوم العكسي إذا كان الهلاك لسبب لا علاقة للمستأجر به، فإنه يعفي من سداد باقي القيمة الإيجارية سواء كان سبب الهلاك خطأ من المؤجر أو لسبب خارج عن إرادة الطرفين مثل القوة القاهرة.<sup>55</sup>

---

<sup>55</sup> المادة 28 من قانون التأجير التمويلي.

## المبحث الثالث: عقد التمويل العقاري كعقد تجاري

يقصد بالتمويل العقاري قيام أحد الأشخاص المصرح لهم بممارسة نشاط التمويل العقاري (جهة التمويل او المقرض) بأن يضع تحت تصرف الشخص الراغب في الحصول علي التمويل (المستثمر او المتعامل علي العقار) مبلغا من المال للوفاء بالتزاماته الناشئة عن العمليات القانونية المتعلقة بالعقار نحو بائع العقار او مالكة. وقد تناول الباب الأول من القانون الغرض من عملية التمويل العقاري وهو بشكل رئيسي الاستثمار في مجالات شراء العقارات والوحدات الإدارية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري، بما في ذلك شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين العقارات، وفي المقابل يتضمن التمويل العقاري حق امتياز او رهن رسمي او ضمانات اخري – نظمها القانون وترتضيها جهة التمويل – علي العقار لصالح جهة التمويل ولذلك سمي العقار بـ (العقار الضامن). والتمويل العقاري على هذا النحو هو وسيلة للاستثمار في العقارات – على اختلاف أنواعها – من خلال توفير تمويل لراغبي التعامل على العقارات بضمانه هي رهن تلك العقارات او تقرير حق امتياز عليها لصالح جهة التمويل حتى تنتهي عملية التمويل بما يضمن ويقيم التوازن بين مصالح الأطراف المشتركة.

ودعما لنشاط التمويل العقاري فقد نص على اعفاء قيد هذا الضمان وتجديده او شطبه من جميع الرسوم والنفقات لتوسيع دائرة المستفيدين منه. وفي المقابل يحظر القانون على المستثمر او المتعامل علي العقار التصرف في العقار الضامن او تأجيرها للغير الا بعد الحصول علي موافقة جهة التمويل وذلك ضمانا لحقوق جهة التمويل والا كان للمول الحق في مطالبة المستثمر بكامل قيمة التمويل في حالة التصرف في العقار او استغلاله بالمخالفة للأحكام المذكورة. لكن أجاز المشرع للمستثمر تعجيل الوفاء بأقساط التمويل كله او بعضه. وتكمن الفلسفة خلف التمويل العقاري في تمكين المستثمر ليس فقط من تملك عقار كما هو الوضع في التأجير التمويلي، وإنما أيضا في ترميم او تحسين عقار مع منح الممول الضمانات القانونية التي تمكنه من استرداد قيمه التمويل إذا تقاعس المستثمر. وعلي ذلك يعد التمويل العقاري واحدا من اهم اليات التمويل طويل الاجل للعقارات – وذلك بضمان العقار نفسه. وقد حدد المشرع الجهات التي يجوز لها مزاوله نشاط التمويل العقاري واشترط قيدها في السجل المعد لذلك من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية بما في ذلك الشركات التي يرخص لها مزاوله هذا النشاط

والبنوك.<sup>56</sup> و نتناول فيما يلي أهم الضوابط التي وضعها المشرع للشركات الراغبة في ممارسة نشاط التمويل العقاري من ناحية والقواعد المنظمة لعقد التمويل العقاري من ناحية ثانية.

وقد نظم المشرع عمليات التمويل العقاري من خلال القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والصادر في ٢٤ يونية ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية الصادرة في ٢٢ مارس سنة ٢٠٠٥ وفقا لقرار مجلس الوزراء رقم 1 لسنة ٢٠٠١، والقوانين والقرارات المعدلة لهما. وبما ان عملية التمويل العقاري – من الناحية القانونية – هي عملية معقدة جدا تتم من خلال اتفاق ثلاثي الأطراف بين جهة التمويل من ناحية والمشتري او المتعامل على العقار من ناحية اخري وبائع العقار او مالكة من ناحية ثالثة، فقد نظم هذا الاتفاق في الباب الثاني منه بعد ان افرد الباب الأول للأحكام العامة التي تعرف عملية التمويل العقاري واطرافه. كما عالج المشرع في الباب الثالث من القانون الإجراءات الخاصة بقيد الضمان العقاري. وتناول الباب الرابع إجراءات التنفيذ على العقار من قبل مالك العقار او بائعه في حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه او ثبوت نقص بضمان قيمة العقار. وتعامل الباب الخامس من القانون مع شركات التمويل العقاري منظما بذلك الشكل القانوني لشركة التمويل العقاري وإجراءات الترخيص لها بمزاولة عمليات التمويل العقاري وغيرها. ثم ناقش المشرع في الباب السادس من القانون الجهة المنوط بها الرقابة على تطبيق القانون وأحكام عملية الرقابة تلك. وأخيرا عالج المشرع في الباب السابع من القانون العقوبات واجبة التطبيق في حالة مخالفة احكام القانون.

و لم يشأ المشرع ان يترك الجهات المنوط بها تطبيق احكام قانون التمويل العقاري دون رقابة او اشراف منعا للتلاعب بتلك القواعد او عدم احترامها مما قد يضر بمصالح الأطراف المعنية سواء مستثمرين او ممولين او حتى ملاك العقارات خاصة في مجال هام مثل الاستثمار في سوق العقارات. لذلك حرص المشرع على تقرير تدابير و عقوبات تضمن تطبيق احكام قانون التمويل العقاري وعهد الي الجهة الإدارية بالإشراف على تطبيق تلك القوانين. والجهة التي عهد المشرع اليها بهذه المهمة هي الهيئة العامة للرقابة المالية والتي حلت محل الهيئة العامة للرقابة على التمويل العقاري وذلك بموجب نص المادة (2) من القانون رقم 10 لسنة 2009 بتنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية. وتختص الهيئة تحديدا بوضع الضوابط التي تكفل كفاءة أنظمة التمويل العقاري وحفظ التوازن بين حقوق كافة الأطراف

---

<sup>56</sup> عبد العاطي سيد شتلة؛ أيمن فوزي قناوي/ شرح قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية والقوانين ذات

المتعاملة في مجال التمويل العقاري والرقابة والإشراف على تنمية نشاط التمويل العقاري بصفة عامة. كما تختص الهيئة بالآتي:

- الترخيص لشركات التمويل العقاري بمزاولة نشاط التمويل العقاري
- البت في طلبات الشركات من اندماج او توقف نشاط او غيره
- امساك جداول وسجلات القيد لخبراء التقييم العقاري ووسطاء ووكلاء التمويل العقاري والإشراف عليهم
- وضع المعايير المالية لشركات التمويل العقاري
- الرقابة والتفتيش وفرض الجزاءات

وكما فعل المشرع في التأجير التمويلي، فقد اشترط ان تتخذ شركات التمويل العقاري شكل شركة المساهمة المصرية ويكون الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري عن طريق التقدم بطلب للجهة المختصة على النموذج المعد لذلك، على ان تتم الجهة في البت في الطلب خلال حد أقصى ثلاثين يوم. وقد شدد المشرع على الجهة المختصة بخصوص رفض الطلبات بالترخيص بنشاط التمويل العقاري فممنع الجهة المختصة من رفض الترخيص الا في حالات معدودة منها عدم استيفاء الشروط الواردة في القانون بخصوص ممارسة نشاط التمويل العقاري او عدم توافر المعايير الخاصة بالخبرة والكفاءة والمهنية التي تحددها اللائحة التنفيذية او وجود ما يسحب الثقة من مؤسسي الشركة الطالبة للترخيص مثل صدور حكم بشهر افلاس احد المؤسسين او حكم بعقوبة جنائية ضده. والتشديد على الهيئة حتى تقلل الطلبات المرفوضة ووضع معايير محددة وواضحة هو خطوة جيدة نحو التشجيع على التوسع في نشاط التمويل العقاري في السوق المصري. ونحيل بشأن الشروط الفنية خاصة تلك الخاصة بالخبرة والكفاءة والمعايير المحاسبية والمالية وغيرها للائحة التنفيذية والقرارات ذات الصلة الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية حيث انها تخرج عن اطار هذا البحث.<sup>57</sup> ونبين في هذا المبحث تحليل دقيق للقواعد المنظمة لعقد التمويل العقاري ووضع العقار محل التعاقد.

<sup>57</sup> المواد 28 – 34 من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

**المطلب الأول: عقد التمويل العقاري كعقد تجاري، وأطرافه والحقوق والالتزامات الناشئة عنه**

### **أولاً: الطبيعة القانونية لعقد التمويل العقاري وأطرافه**

عقد التمويل العقاري كما سبق التوضيح هو علاقة قانونية تلتزم من خلالها جهة التمويل بأن تضع تحت تصرف المستثمر او المتعامل على العقار مبلغا من المال (مبلغ التمويل) لتمكينه من الوفاء بالتزاماته الناشئة عن احدي العمليات القانونية المتعلقة بعقار معين وذلك في مقابل منح جهة التمويل ضمانه قانونية علي ذات العقار لصالح جهة التمويل الي حين قيام المستثمر بالوفاء بالتزاماته تجاه جهة التمويل. وقد ميز المشرع -وفقا للفقهاء- وبحق بين ثلاث صور من عقود التمويل العقاري، الأولى تشمل عقد التمويل في مجال شراء العقارات وهنا نكون امام ثلاثة أطراف للعقد هم الممول، سواء كان بنك او شركة؛ والمشتري او المستثمر كما سيتم التوضيح لاحقا؛ والبائع. أما الحالة الثانية فتشمل عقد التمويل في حالة بناء عقار على ارض ملك المستثمر وهنا لا نحتاج الى ممول في معظم الحالات لذلك يتم ابرام العقد بين الممول والمستثمر. أخيرا أضاف المشرع صورة ثالثة لعقد التمويل العقاري وهي الحالة التي يكون فيها عقد التمويل لغرض الإستثمار في مجال ترميم او تحسين عقار يملكه المستثمر وفي هذه الحالة نكون أيضا امام طرفين الا اذا لجأ الأطراف لطرف ثالث بهدف التمويل.<sup>58</sup>

وعقد التمويل العقاري هو عقد شكلي حيث اشترط المشرع ان يتضمن بيانات معينة كما نص المشرع علي ان يصدر من الوزير المختص قرار بنماذج عقود التمويل العقاري وحوالات الحقوق المدنية الناشئة عنه. وعلى ما يبدو ان المشرع قد اشترط ذلك—مثلما فعل بخصوص عقد التأجير التمويلي -- نظرا لأهمية وخطورة هذه النوعية من العقود والتي يكون محلها العقارات فقد كان المشرع حريصا على ان تكون هذه العقود مكتوبة بل وان تستوفى بعض الشروط الشكلية الأخرى مثل اشتراط توافر حد أدنى من البيانات النافية للجهالة بخصوص هذه الأنشطة ولتجنب أي لبس او نزاعات مستقبلية.<sup>59</sup>

ونذكر من تلك البيانات ما يأتي:

<sup>58</sup> عبد العاطي سيد شتله و أيمن فوزي قناوي، المرجع السابق، ص 51 – 52

<sup>59</sup> عبد العاطي سيد شتلة و أيمن فوزي قناوي ، المرجع السابق ، ص 53

- الشروط التي تم الاتفاق عليها بين مالك العقار والمستثمر بما في ذلك بيان العقار وثمانه
- مقدار المعجل من الثمن الذي اداه المستثمر للبائع
- عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشروط الوفاء بها
- قبول البائع حواله حقوقه في قبض أقساط الثمن الي الممول بالشروط التي يتفق عليها
- التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خاليه من أية حقوق عينيه للغير
- التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة اقساطه الي الممول ضمانا للوفاء بها
- التزام اطراف الاتفاق بإعطائه تاريخ ثابت<sup>60</sup>

هذا ولم يشترط المشرع ان يكون العقار محل التمويل العقاري مسجلا باسم البائع حيث تنص المادة (2) من اللائحة التنفيذية علي انه اذا كان العقار غير مسجل باسم البائع يجوز للممول ان يطلب ضمان إضافي مثل رهن أصول مملوكة للمستثمر او كفالة شخصية من غير المستثمر وللممول في هذه الحالات ان يشترط علي المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه رسميا لصالح الممول.

وعلي ذلك فإن عقد التمويل العقاري هو عقد ثلاثي يبرم بين جهة التمويل ومالك العقار والمستثمر يقوم من خلاله الممول بتوفير ثمن العقار المرغوب شراؤه لصالح المستثمر الذي يقوم بدوره بدفع هذا الثمن في صورة أقساط الي بائع العقار. علي ان يتعهد بائع العقار بقبول حوالة حقوقه في أقساط الثمن المشار اليه الي الممول وذلك مقابل ثمن معجل يقوم الممول بدفعه الي البائع وبشروط اتفقا عليها على ان تكون حوالة الثمن مصحوبة بامتياز مقرر قانونا للثمن علي العقار لصالح الممول. بناء عليه، فإن اطراف عقد التمويل العقاري هم:

الممول: تنص المادة (3) من قانون التمويل العقاري على جهات معينة يسمح لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وهي:

- 1- الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن اغراضها
- 2- شركات التمويل العقاري
- 3- البنوك المسجلة لدي البنك المركزي المصري والتي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري

<sup>60</sup> المادة 6 من قانون التمويل العقاري



وقد افرد المشرع باب خاصا في القانون ولائحته التنفيذية لشركات التمويل العقاري. ويشترط المشرع ان تتخذ شركات التمويل العقاري شكل شركة مساهمة مصرية والا يقل رأسمالها المصدر عن خمسين مليون جنيه والا يقل المدفوع منه عن الربع. وقد بين القانون ولائحته التنفيذية تفصيلا إجراءات الترخيص لشركات التمويل العقاري والمعايير المالية التي يتعين علي الشركة الالتزام بها. اما عن البنوك المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري فقد اشترط المشرع في البنك الذي يرخص له بمزاولة نشاط التمويل العقاري ان يكون مسجلا لدي البنك المركزي وان يوافق البنك المركزي علي ممارسة هذا البنك نشاط التمويل العقاري.<sup>61</sup>

المستثمر: اطلق المشرع علي المقترض لفظ المستثمر. ولا يعبر هذا اللفظ بالضرورة عن واقع المقترض حيث انه يوحي بالملاءة المالية وبأن المقترض يلجأ للتمويل العقاري بهدف الاستثمار وان كان الواقع يعكس غير ذلك خاصة ان معظم المستثمرين من محدودي الدخل الذين يلجئون للتمويل العقاري للحاجة لشراء مسكن. ولا نتفق مع هذا الراي خاصة وان المشرع ترك الباب مفتوحا امام الجميع سواء مستثمرين او اشخاص -ويعزز ذلك حقيقته ان المشرع المصري لم يقصر غرض التمويل العقاري علي عقارات السكن فقط وانما مده ليشمل الوحدات الإدارية والتجارية مما يعني ان المشرع أراد ان يفيد من التمويل العقاري الجميع كل حسب غايته.

المستفيد: هو الشخص الذي يفيد من عملية التمويل العقاري بهدف سداد مستحقاته سواء كان مالك للعقار ام غير مالك. ففي حالة التمويل العقاري لشراء عقار يكون المستفيد مالكا اما في حالة التمويل العقاري بغرض بناء عقار مثلا فقد يكون هو المقاول او المهندس. والغرض من ادخال المستفيد في عقد التمويل العقاري هو الاحتجاج في مواجهته بكل ما يتعلق بالعقار من تصرفات وكذلك الزامه بتسجيل العقار باسم المستثمر.

أخيرا، نظم المشرع الأحكام الخاصة ببعض الأطراف ذوي الصلة بعملية التمويل العقاري منهم وسطاء التمويل العقاري والذين يقتصر دورهم علي عرض شروط التمويل ومخاطرة علي طالب التمويل وتسليمه صورة من النموذج الذي تعده الهيئة بالشروط الأساسية للتمويل العقاري وفقا لأحكام اللائحة التنفيذية من القانون. ينظم المشرع أيضا الاحكام الخاصة بخبراء

<sup>61</sup> المادة 3 من قانون التمويل العقاري

**التقييم** الذين يقوموا بعملية تقييم العقار ولهم ان يطلبوا من أطراف اتفاق التمويل العقاري ما يرونه من بيانات ومستندات لازمه لإتمام عملية التقييم.

### ثالثاً: الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد التمويل العقاري

لم ينص المشرع على تفاصيل كثيرة بخصوص الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد التمويل العقاري كما فعل في عقد التأجير التمويلي وانما ترك هذه المسألة للاتفاق الموضوعي بين الطرفين، وعلى ما يبدو ان المشرع فضل تفصيل الأحكام بخصوص كيفية التعامل مع العقار والضمانات الواردة عليه باعتبار العقار هو أهم موضوع عند إبرام صفقات التمويل العقاري ومن ثم بات موضوعاً جديراً بالحماية خاصة مسألة الضمانات الواردة على العقار، كما سيتم التوضيح في المبحث القادم. بناء عليه، نص المشرع على بعض الأحكام بخصوص ما قد ينتج عن هذا العقد من إشكاليات مثل حق المستثمر التصرف في العقار الضامن بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات، أو ترتيب أي حق عيني عليه، ولكن بشروط أهمها موافقة الممول من ناحية، وقبول المتصرف إليه الحل محل المستثمر في الالتزام المترتبة على اتفاق التمويل العقاري من ناحية ثانية.<sup>62</sup>

يضاف إلى ذلك أيضاً ان المشرع قد أجاز للمستثمر تأجير العقار الضامن أو تمكين غيره من الانفراد بشغله وذلك بعد الحصول على موافقة الممول. وللممول أن يشترط حوالة الحق في أجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقته. وقد حظر المشرع على الممول رفض الموافقة على التصرف في العقار الضامن أو تأجيره أو تمكين الغير من الانفراد بشغله، إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر، كما فرض عليه إخطار المستثمر بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ أخطار المستثمر له برغبته في التصرف أو في التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقاً على ذلك. وفي نفس السياق فقط أعطى المشرع للممول الحق في ان يطلب تضامن المستثمر مع المتصرف إليه في الوفاء بالالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل العقاري.<sup>63</sup>

أخيراً، نص المشرع على انه في حالة ما اذا تصرف المستثمر في العقار الضامن أو أجره أو مكن أحداً من شغله بالمخالفة للالتزامات التي فرضها عليه المشرع كما سبق التوضيح، فإنه

<sup>62</sup> المادة 7 من قانون التمويل العقاري

<sup>63</sup> المادة 8 من قانون التمويل العقاري

يكون للمول أن يطالبه بباقي أقساط الثمن أو باقي قيمة اتفاق التمويل العقاري بحسب الأحوال بإنذار على يد محضر بالوفاء خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوماً. واجاز المشرع للمستثمر أن يعجل الوفاء بأقساط الثمن أو بالتمويل كله أو بعضه. وفي هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه بما يتناسب مع تعجيل الوفاء.<sup>64</sup>

بناء عليه، يحمى للمشرع تنظيم عملية التنفيذ على العقار من قبل الممول حال اخلال المستثمر بالتزاماته الناشئة عن عقد التمويل العقاري. إن إعطاء المشرع للممول الحق في التنفيذ على العقار الضامن لعملية التمويل العقاري في حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضي 30 يوم من تاريخ استحقاقها او عند ثبوت نقص مغل بضمان الممول لقيمة العقار بفعل او اهمال المستثمر او شاغل العقار هو نوع من الحماية للمول الذي يعتبر أساس عملية التعامل على العقار فلولا قيامه بالتمويل لما تمت عملية التمويل العقاري من الأصل. ويتم التنفيذ من خلال قيام الممول بطلب وضع صيغة تنفيذه على اتفاق التمويل والامر بالحجز على العقار الضامن من قبل القاضي المختص تمهيدا لبيعه بعد اعلان المستثمر قانونا لسماع أقواله. ويعين قاضي التنفيذ وكيلًا عقاري من بين الوكلاء المقيدة أسماءهم في سجل معد لهذا الغرض لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني المنصوص عليها تفصيلا في قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية.

وقد منح المشرع بعض الضمانات للأطراف المعنية اثناء التنفيذ على العقار وفقا لهذا الباب لكي يضمن أقاله نوع من التوازن بين حقوق الأطراف المختلفة نذكر منها – على سبيل المثال:

- لم يجز المشرع للمول البدء في إجراءات التنفيذ على العقار الضامن الا بعد انذار المستثمر على يد محضر بالوفاء او تقديم ضمان واشترط المشرع ان يحتوي الإنذار على بيانات معينة
- اباح المشرع للمستثمر دائما إمكانية الوفاء بما حل عليه من أقساط في أي وقت سابق على إيقاع البيع واذا ما حدث هذا وجب على الوكيل العقاري ان يوقف الإجراءات.
- اذا كان العرض المالي المقدم اثناء المزايدة اقل من الثمن الأساسي او لم يجاوز عدد المزايديين ثلاثة اشخاص وجب على الوكيل العقاري تأجيل البيع الي يوم اخر.
- لم يجز المشرع للممول الاشتراك في المزايدة الا إذا لم يبلغ أكبر عرض للثمن الأساسي وكان اقل من مستحقات الممول – هنا يكون للمول ان يطلب إيقاع البيع عليه مقابل ابراء ذمة المستثمر من جميع التزاماته.

<sup>64</sup> المادة 9 من قانون التمويل العقاري

- رغم ان المشرع لم يجز استئناف حكم إيقاع البيع الا لعيب في إجراءات المزايمة او لبطلان الحكم الا ان المشرع أجاز لشاغل العقار استئناف الحكم إذا تضمن اخلاءه من العقار.

## المطلب الثاني: قيد الضمان العقاري و ضمانات التمويل العقاري

### أولاً: قيد الضمان العقاري

قيد الضمان العقاري هو عصب قانون التمويل العقاري لأنه يضمن للممول استرداد مبلغ التمويل. ونظراً لأهمية الضمان العقاري فقد اعفى المشرع الضمان العقاري في كافة مراحلها من كافة المصاريف والرسوم سواء مرحلة قيد الضمان أو تجديده أو شطبه. ويقدم طلب الضمان العقاري الي الشهر العقاري المختص من قبل الممول (باعتباره صاحب المصلحة) أو من قبل المستثمر باعتباره الشخص المنوط به اتخاذ الاجراءات اللازمة لضمان حقوق الممول وذلك في اطار التزاماته الناشئة عن عقد التمويل العقاري. وفي اطار التسهيلات التي نظمها المشرع لتسجيل الضمان العقار فقد استوجب المشرع ان يتم البت في طلب قيد الضمان خلال أسبوع من تاريخ تقديمه.<sup>65</sup>

### ثانياً: التنفيذ على العقار حالة عدم وفاء المستثمر

واجه المشرع حالتين يتقاعس فيهما المستثمر عن أداء التزاماته الناشئة عن عقد التمويل العقاري على النحو الآتي:

الحالة الأولى: هي حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ، خاصة بعد مرور 30 يوم من تاريخ الاستحقاق؛  
الحالة الثانية: ثبوت نقص مغل بضمان الممول بسبب إهمال المستثمر.

وقد قرر المشرع عقوبة في حالة ثبوت أي من الحالتين السابقتين مؤداها قيام الممول بإنذار المستثمر بالوفاء بالمبالغ المستحقة أو قيامه بتقديم ضمان كاف.<sup>66</sup>

ويرى البعض وبحق ان إجراءات التنفيذ على العقار طبقاً للشرح السابق هي استثناء من إجراءات التنفيذ الواردة في قانون المرافعات؛ وهو امر مشروع ومبرر حيث ان إجراءات

---

<sup>65</sup> المادة 10 من قانون التمويل العقاري.

<sup>66</sup> المادة 12 من قانون التمويل العقاري

التنفيذ وفقا للقواعد العامة قد تستغرق وقتا طويلا وإجراءات معقدة لا تتناسب مع طبيعة التمويل العقاري الذي يستلزم بطبيعته توافر عنصر السرعة وبساطة الإجراءات لتقليل المعوقات وازاله الصعوبات من امام المستثمرين وتشجيع الاستثمار في هذا المجال.<sup>67</sup> واستطرد المشرع أنه في حالة انذار الممول للمستثمر بالشكل المنصوص عليه أعلاه ومروود المدة الواردة في الإنذار دون قيام المستثمر بالوفاء بالمستحق عليه او تقديم الضمان الكافي يرتب ان يصبح المستثمر ملزما بكامل قيمة التمويل أي كامل قيمة الأقساط المتبقية. وفي حالة عدم قيام المستثمر بالوفاء خلال المدة المحددة في الإعلان بالسند التنفيذي، كان لقاضي التنفيذ ان يصدر امرا بتعيين وكيل عقاري من بين الوكلاء المقيدين في السجل الخاص بذلك لدى الهيئة العامة للرقابة المالية يكون دوره مباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني تحت اشراف قاضي التنفيذ.<sup>68</sup>

### ثالثا: ضمانات التمويل العقاري

يقصد بضمان التمويل العقاري الدعم الذي قدمه المشرع لتعزيز نشاط التمويل العقاري في مصر وقد تم ذلك من خلال قيام المشرع بالنص علي انشاء صندوق لدعم نشاط التمويل العقاري في مجال المساكن لذوي الدخل المنخفضة. وقد انشأ هذا الصندوق بموجب القرار الجمهوري رقم 4 لسنة 2003 وهو تابع تبعية مباشرة لوزير الاستثمار. والغرض من هذا الصندوق هو القيام علي شئون ضمان ودعم التمويل العقاري لذوي الدخل المنخفضة من خلال تسهيل دفع أقساط تمويل عقاري متعثرة لذوي الدخل المنخفضة او تسهيل إتمام عملية التمويل العقاري. ويختص الصندوق بالاتي:

- رسم سياسات الضمان العقاري
- استلام الأراضي التي تخصصها الحكومة دون مقابل لإقامه مساكن عليها
- التنسيق مع هيئة الرقابة المالية وهيئة المجتمعات العمرانية والجهات المعنية بهدف إقامة مساكن لذوي الدخل المنخفضة.
- تلقي طلبات التمويل العقاري من أصحاب الدخل المنخفضة
- وضع الشروط لطلبات الحصول عل الدعم لذوي الدخل المنخفضة
- اعداد قواعد بيانات<sup>69</sup>

<sup>67</sup> عبد العاطي سيد شتله و أيمن فوزي قناوي، المرجع السابق، ص 70

<sup>68</sup> المادة 16 من قانون التمويل العقاري

<sup>69</sup> المواد 35 – 40 من قانون التمويل العقاري

## المبحث الرابع: خاتمة

لا يمكن الإنتهاء من البحث قبل التفرقة بين التأجير التمويلي والتمويل العقاري من ناحية وبعض الأنشطة الأخرى لتأجير الأصول، نذكر منها البيع بالتقسيط والتأجير التشغيلي لإزالة أي لبس بين هاتين الأداتين من أدوات التمويل غير المصرفي وغيرها من أنشطة تمويل الأصول. فالبيع بالتقسيط هو عقد معلق على شرط واقف هو وفاء المشتري بالثمن المؤجل في الموعد المتفق عليه على ان تنتقل ملكية المبيع بعد انتهاء المشتري من دفع الأقساط حيث ان الانتهاء من الدفع يعد بمثابة تحقق الشرط الواقف. بناء عليه ، فإنه في البيع بالتقسيط تنتقل الملكية بقوة القانون وبأثر رجعي بمجرد الإنتهاء من السداد ودون الحاجة لقيام المشتري بالإفصاح عن رغبته في شراء محل التعاقد كما هو الوضع في التأجير التمويلي مثلا ، أو قيام المشتري باقتراض ثمن المبيع من الممول ورهن العقار له في المقابل كما هو الوضع في التمويل العقاري. من الفروق الجوهرية أيضا انه في كل من التأجير التمويلي والتمويل العقاري هناك بعض القيود التي ترد على محل العقد كأن يرد التعاقد على عقارات مخصصة لأغراض معينة كالأغراض المهنية في التأجير التمويلي أو عمليات البناء أو الترميم أو التحسين في التمويل العقاري ، اما في البيع بالتقسيط فلا علاقة للبائع بنوايا المشتري من العقار واغراضه من شراء العقار أو فيما سيتم استغلاله.<sup>70</sup>

من التعاقدات التي قد تتشابه أيضا مع التأجير التمويلي والتمويل العقاري في بعض الأحيان هو التأجير التشغيلي، وهو عقد يقوم بمقتضاه مالك العين المؤجرة بتأجيرها لعدة مستأجرين على فترات متباينة ويظل المؤجر متحملا لتكاليف الصيانة والإصلاح وكذلك يظل المؤجر محتفظا بملكية الأصول دون ان يكون للمستأجر أي فرصة اختيار لشراء الأصل في نهاية مدة التعاقد. يضاف إلى ذلك أيضا ان التأجير التشغيلي غالبا ما يتم من قبل شركات غير محترفة اعمال تمويل غير مصرفي عكس التأجير التمويلي والتمويل العقاري الذان يتم عرضهما من قبل شركات متخصصة مرخص لها بذلك من الهيئة العامة للرقابة المالية وغالبا ما يدخل هذان النشاطان أيضا تحت مظلة عمل البنوك عكس التأجير التشغيلي.<sup>71</sup>

<sup>70</sup> محمد عبد الحميد المجالي، التزامات شركة التأجير التمويلي والمستفيد في عقد التأجير التمويلي

العقاري: دراسة مقارنة ، رسالة دكتوراة جامعة مؤتة الأردن، ص 31

<sup>71</sup> عبد الكريم محمد عبد الحميد: التأجير التمويلي، الجمعية المصرية للإدارة المالية، 1996- ص 14

وبعد الشرح التحليلي لأهمية ودور وطبيعة كل من التأجير التمويلي والتمويل العقاري كأدوات للتمويل غير المصرفي والقواعد واجبة التطبيق عليهم يتضح لنا ان كلا النشاطين يتشابهان إلى حد كبير. حيث إن كلا النشاطين لا يشتركا فقط في أن كليهما من أنشطة التمويل غير المصرفي، بل أيضا يعد كلا النشاطين من انشطه إتاحة التمويل للمشروعات الاقتصادية من خلال تمويل حيازة الأصول الرأسمالية اللازمة لمزاولة نشاطها. ورغم ان التأجير التمويلي يغطي أنشطة تمويل العقارات والمنقولات الثقيلة معا بينما يغطي التمويل العقاري العقارات فقط، الا ان كلا النشاطين يشتركان في ان كليهما وسائل فعالة لتمويل شراء او الانتفاع بالعقارات لهؤلاء الراغبين في الحصول عليها من خلال عملية تمويل خارجيه. وقد كان التشابه بينا كلا النشاطين دافعا للمشرع للسماح لنفس الشركة بممارسة كلا النشاطين معا بشرط الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات الرقابية. يضاف إلى ذلك ان المشرع قد وضع قواعد تنظيمية مشتركة للنشاطين نذكر منها على سبيل المثال وضع ضوابط مشتركة واحكام متشابهة بخصوص الترخيص للشركات العاملة في مجالي التأجير التمويلي والتمويل العقاري. أيضا وضع المشرع قواعد موحدة بخصوص حماية المتعاملين مع شركات التأجير التمويلي والتمويل العقاري.

فقد اشترط المشرع الحصول على ترخيص من الهيئة العامة للرقابة المالية لممارسة هذين النشاطين ووضع شروطا مشتركة يتعين على الشركات التي تنوى ممارسة هذين النشاطين او احدهما ان تستوفيها، ومنها:

- الغرض: ان يكون غرض الشركة ممارسة النشاطين او احدهما
- رأس المال: ان تزيد نسبة مساهمة الأشخاص الاعتبارية عن 50% من رأس مال الشركة وان يكون من بين المساهمين مؤسسات مالية لا تقل نسبتها عن 25% مثل البنوك او الشركات الخاضعة للهيئة العامة للرقابة المالية. وكذلك اشترط المشرع الا يقل رأس مال الشركة عن الحد الأدنى للأنشطة المراد مزاولتها مجتمعة.
- مجلس الإدارة: الا يقل أعضاء مجلس الإدارة عن خمسة منهم اثنين مستقلين وبشط ان تتوافر لديهم الخبرة في هذه النوعية من الأنشطة وبشط حسن السمعة بحيث لا يكون تم تحريك دعاوى جنائية ضدهم من قبل
- مراقبي الحسابات: ان يكون للشركة مراقب حسابات مقيد لدى الهيئة

وفي نفس السياق فقد اشترط المشرع تقديم بعض المستندات، أهمها:



- العقد الإبتدائي للشركة ونظامها الأساسي والسجل التجاري
- بيان بالأنشطة المطلوب الترخيص بها
- بيان مساهمات الأشخاص الطبيعية
- شهادات المؤهل العلمي لأعضاء مجلس الإدارة
- الهيكل التنظيمي المقترح للشركة
- بيان بأسماء مراقبي الحسابات ودراسات الجدوى ذات الصلة

أخيراً وضع المشرع بعض الضوابط في حالة قيام الشركة بممارسة أكثر من نشاط من الأنشطة التمويلية سواء ضوابط محاسبية او متطلبات خاصة بالتمويل والمخاطر ، نحيل بشأنها للقرار المذكور نظراً لأنها تخرج عن نطاق هذا البحث القانوني.<sup>72</sup> وبجانب هذا القرار التنظيمي الذي يغطي أنشطة التمويل العيني عامة ، صدر عن الهيئة العامة للرقابة المالية قرار مستقلاً خاصاً بشركات التأجير التمويلي بتفاصيل أكثر دقة بخصوص الشروط اللازمة للحصول على الموافقة المدنية للتأسيس وكذلك إجراءات التقدم بطلب الحصول على الموافقة المدنية للتأسيس وأخيراً الشروط اللازمة للحصول على الترخيص ومعايير الخبرة والكفاءة المهنية المطلوب توافرها في أعضاء مجلس إدارة الشركة، وأخيراً إجراءات التقدم بالطلب.<sup>73</sup>

يضاف إلى ذلك أن الهيئة العامة للرقابة المالية قد منحت اهتماماً خاصاً للمتعاملين مع شركات الأنشطة التمويلية التي يكون محلها التعامل مع العقارات سواء شركات التأجير التمويلي او التمويل العقاري، وذلك من خلال إرساء مبادئ مثل الشفافية الهادفة الى تمكين المتعاملين من فهم احكام وقواعد التي تحكم المعاملات المالية؛ والمعاملة العادلة عن طريق تعزيز ممارسات منصفة ووضع حد ادنى للمؤسسات المالية اثناء تعاملها مع العملاء لبتث الثقة ؛ والحد من المخاطر من خلال اتخاذ التدابير اللازمة التي تكفل الحماية ضد المخاطر مثل حماية بيانات المتعاملين وغيرها ؛ ووضع اليات لتسوية المنازعات وحل الشكاوى تتسم بالكفاءة والفعالية والسرعة. وقد أصدرت الهيئة العامة للرقابة المالية بالفعل كتاباً دورياً بشأن حماية المتعاملين

<sup>72</sup> قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 60 لسنة 2017 بشأن الترخيص للشركات بالجمع بين أكثر من نشاط تمويلي (تأجير تمويلي ، تمويل عقاري ، تخصصيم) والصادر بتاريخ 19 ابريل سنة 2017

<sup>73</sup> نحيل بهذا الصدد إلى قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 137 لسنة 2018 والصادر بتاريخ 13 سبتمبر لسنة 2018 بشأن ضوابط منح الترخيص واستمراره لشركات التأجير التمويلي والتخصصيم.

مع شركات التأجير التمويلي يضع المبادئ الإرشادية بهذا الصدد.<sup>74</sup> وقد صدرت هذه القواعد بناء على المعايير والممارسات الدولية الموضوعة من بعض المؤسسات الدولية الرائدة مثل منظمة التعاون الاقتصادية والتنمية والأونكتاد ، وتحديدًا تقرير البنك الدولي الصادر في 2017 بشأن أفضل الممارسات لحماية المتعاملين في القطاع المالي غير المصرفي.<sup>75</sup>

**وإرساء لمبدأ الإفصاح والشفافية،** فقد ألزمت الهيئة شركات التأجير التمويلي والتمويل العقاري بعرض المعلومات الخاصة بالخدمات التمويلية بلغة سهلة وواضحة وشرح لأي نقاط غامضة بهدف إرشاد العملاء وعدم تضليلهم وعدم استخدام أي مصطلح تقني إلا إذا دعت الضرورة إلى ذلك وفي هذه الحالة يتم شرح تلك المصطلحات وتحديد معناها بدقة وبشرط أن تكون الكتابة بخط واضح. بل ذهبت الهيئة إلى ما هو أبعد من ذلك عندما اشترطت أن يحدث أولاً تواصل شفوي مع العملاء في مرحلة ما قبل التعاقد بهدف شرح الخصائص والمميزات للتعاقد. يضاف إلى ذلك أيضاً ضرورة تسليم العملاء نموذج بيانات أساسية يشمل المعلومات الرئيسية عن كافة أنواع المنتجات التمويلية والمخاطر المحيطة بها.

ويعد الإفصاح أحد أهم ركائز مبدأ الشفافية حيث أنه يلزم أن تفصح الشركات لعملائها عن أي معلومات يكون لها قيمة في اتخاذ القرار ومنها مثلاً الفوائد المطبقة واليات السداد وأي مصاريف أو تكاليف لأي طرف ثالث وغيرها. استلزم قرار الهيئة أيضاً إخطار العملاء بأية تعديلات قد تطرأ على البيانات التي قد تم تسليمها لهم وكذلك تسليمهم كشوف حساب دورية على الأقل مرتين سنوياً بخصوص حساباتهم. ويشمل الإفصاح أيضاً توفير كافة المعلومات اللازمة الخاصة بالخدمات التمويلية سواء من حيث الأنواع المتاحة وخصائص كل نوع ومميزاته والمخاطر المحيطة به وشروط التعامل بشأنه وإية بيانات تحذيرية بخصوص أي عواقب قد يتحملها العملاء عند اختيار هذا النوع من المنتجات. يشمل ذلك أيضاً أن توضح الشركة للعملاء حقهم في حالة الخلاف مع الشركة أو التقدم بشكاوى والية التقدم بتلك الشكاوى والأليات المتاحة لحل المنازعات الناشئة. حظرت الهيئة أيضاً أن تقوم الشركات بعمل أي نشاط ترويجي أو تسويقي إلا في حدود الضوابط التي أرسنها الهيئة مثل مراعاة أن تتسم الإعلانات بالدقة والوضوح والشفافية.<sup>76</sup>

<sup>74</sup> الكتاب الدوري رقم 6 لسنة 2019 الصادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية الصادر بتاريخ 11 يوليو

2019

<sup>75</sup> دليل حماية عملاء أنشطة التمويل، الهيئة العامة للرقابة المالية (2023)، ص 25-30

<sup>76</sup> دليل حماية عملاء أنشطة التمويل، الهيئة العامة للرقابة المالية، 2023، المرجع السابق، ص 30 –

من المبادئ الهامة التي ارستها الهيئة أيضا هو المهنية ليس فقط في تعاملات الشركات مع عملائها وانما أيضا عند قيام تلك الشركات باختيار العاملين بها سواء عن طريق التشديد على التزام العاملين بالمهنية كأسلوب عمل او مراعاة القوانين واللوائح والإرشادات. يضاف إلى ذلك أيضا ضرورة اشتراط مواصفات مهنية وفنية معينة في العاملين من خبرات وكفاءه مهنية معينة. قد شددت الهيئة على ضرورة مراعاة العاملين لقواعد السلوك المهني سواء عند التواصل مع العملاء و تزويدهم بأية بيانات. كذلك ضمنت الهيئة الكتاب الدوري قواعد مشددة بخصوص التنافسية وتقديم الخدمات والأسعار بما يقابل احتياجات العملاء. يضاف الى ذلك أيضا التشديد على منع تعارض المصالح من قبل العاملين ووجود سياسات واضحة وصريحة ومفعلة بخصوص منع الرشاوى وشبهة الفساد او افشاء سرية معلومات العملاء او استقطاب العاملين وغيرها.

تأتي العدالة وعدم التمييز بين العملاء كمبدأ أساسي أكد عليه الكتاب الدوري الصادر عن الهيئة ويقصد به التعامل بإنصاف مع كافة العملاء وبذل العناية والاهتمام بالعملاء بشكل عام وعدم التمييز بينهم او تفضيل احدهم في المعاملة لسبب او لآخر. من القواعد التي تضمن عدم التمييز أيضا عدم احدث أي غموض او التباس في الرد على العملاء والتواصل معهم او ربط الخدمات التمويلية ببعضها البعض كوسيلة غير مباشرة للضغط على العميل بالتعامل على أكثر من منتج.

أيضا السرية وحماية خصوصية بيانات العملاء هي مبدأ أساسي يتعين على الشركات العاملة في مجال الخدمات المالية غير المصرفية مراعاته، خاصة ان تلك الشركات غالبا ما تستدعي طبيعة عملها ان تحتفظ لديها بقواعد بيانات ومعلومات هامة خاصة بالعملاء وحساباتهم وطبيعة تعاقداتهم. وفي سبيل تحقيق ذلك اشترطت الهيئة اتخاذ الشركات للإجراءات المناسبة وتفعيل الأنظمة الرقابية واتخاذ التدابير ذات الصلة للحفاظ على سرية بيانات العملاء خاصة عند المراسلات مؤكده على ان تكون تلك المراسلات خالية من أي معلومات شخصية تخص عملاء اخرين وأيضا التوقيع على نماذج المحافظة على السرية من قبل العاملين بالشركات سواء عمالة دائمة او مؤقتة. وبالفعل استخدام التكنولوجيا الحديثة لتوفير تلك الحماية والأمان بما تتضمنه تلك التكنولوجيا من حلول ذكية تضمن إدارة كافة المخاطرة ذات الصلة.

أخيرا ، لا يمكن ان يخلو دليل ارشادي او تعليمات خاصة بالتعامل مع مستثمرين من وضع الية لحل المنازعات والشكاوى وهو ما أكدت عليه الهيئة توكيدا على ما جاء بالقانون

بخصوص الية حل المنازعات على ان يبدأ ذلك أولاً بالتعامل مع الشكاوى داخليا وتوفير الية مناسبة للمستثمرين لتقديم شكاوهم ثم اخطار العملاء بالاجراءات وانشاء ملفات خاصة لفحص الشكاوى و اخطار الإدارات المختصة لتتقدم بما لديها من معلومات ومستندات ذلت صلة. أيضا شرح إجراءات الشكاوى فعملاء وتوفير وحدة لاستقبال تلك الشكاوى والتعامل معها.

أخيرا في مقابل الالتزامات المتعددة التي فرضها القانون واللوائح وتعليمات الهيئة على شركات التأجير التمويلي والتمويل العقاري، هناك بعض الالتزامات التي يتعين اتباعها من قبل المتعاملين مع جهات التمويل هذه مثل مراعاة المصادقية في البيانات المقدمة وطرح الأسئلة للتأكد من عدم وجود أي لبس وكذلك الالتزام بالأحكام والشروط الخاصة بالمنتجات التمويلية وإبلاغ جهات التمويل او الجهة الرقابية في حالة وجود أية إجراءات غير نظامية او تجاوزات. يضاف الى ذلك ضرورة التعامل بحذر وعدم مشاركة المعلومات هامة سوى مع المختصين، وعدم توقيع نماذج فارغه منعا للشبهات والتزوير وغيره.<sup>77</sup>

وختاما، يمكن القول بأن أنشطة التأجير التمويلي والتمويل العقاري أصبحت من وسائل التمويل الذائعة الانتشار حيث تزايد اعماق الدول عليها خاصة الدول الصناعية الكبرى وذلك لتميزها عن سائل أدوات التمويل غير المصرفي فضلا عن توفيرها اشكال وصيغ مختلفة لتأجير الأصول مما يتيح فرص الاختيار امام المشروعات الإنتاجية. ولما كان الاقتصاد المصري في مرحله الراهنة يعطي دورا كبيرا للقطاع الخاص في ضوء برامج الإصلاح الاقتصادي بهدف تحقيق اهداف التنمية المستدامة وأجندة مصر 2030 على وجه الخصوص، باتت أنشطة التأجير التمويلي والتمويل العقاري ضرورية ولازمة كبديل اكثر مرونة لطرق الإئتمان طويل الأجل. ومع تزايد الأنشطة الإنتاجية والصناعية، بات التأجير التمويلي والتمويل العقاري يلعبان دورا حيويا في علاج مشكلات الشركات المتعثرة بسبب عدم قدرتها المالية على إحلال وتجديد الأصول الرأسمالية. يضاف الى ذلك الدور الفعال الذي يقدمه هذين النشاطين للمشروعات الصغيرة والمتوسطة من حيث توفير الأصول الرأسمالية اللازمة لبدء النشاط دون الحاجة الى استقطاع مبالغ مالية طائلة للحصول على هذه الأصول من خلال وسائل التمويل المصرفي.<sup>78</sup>

<sup>77</sup> دليل حماية عملاء أنشطة التمويل ، الهيئة العامة للرقابة المالية، 2023، المرجع السابق، ص 30 – 34

<sup>78</sup> عبد الكريم محمد عبد الحميد، المرجع السابق، ص 19

ملحق (1) : نموذج عقد التأجير التمويلي الصادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية

## نموذج عقد تأجير تمويلي

تحرر هذا العقد في يوم الموافق / /

### بيانات العقد

#### الأطراف:

(1) بيانات شركة التأجير التمويلي (الطرف الأول – المؤجر)

اسم الشركة: .....

رقم القيد بسجل المؤجرين التمويلين بالهيئة العامة للرقابة المالية: ( )

رقم السجل التجاري: .....

عنوان الشركة: .....

المفوضون بالتوقيع:

السيد/..... بصفته/.....

(2) بيانات المستأجر (الطرف الثاني – المستأجر)

اسم المستأجر: .....

النشاط: .....

الشكل القانوني: .....

سجل تجاري رقم: .....

بطاقة ضريبية رقم: .....

العنوان: .....

المفوضون بالتوقيع:

السيد/..... بصفته.....

### بيان بوصف الأصول المؤجرة

وافق المؤجر على تأجير الأصول التي يمتلكها أو التي قام بشرائها أو التي له الحق في تأجيرها  
وبيانها كالتالي:

اسم المورد / البائع / المقاول:

سند ملكية المؤجر:

الثمن المذكور بسند الملكية:



طرف ثاني مستأجر

٤٦٠٧٦

طرف أول مؤجر

نوع الاصل المؤجر: مال مادي / معنوي / حق انتفاع

اسم مالك الرقبة في حال كان الأصل المؤجر حق انتفاع: .....

وصف الأصل المؤجر: .....

الغرض المخصص لاستخدام الأصل المؤجر : .....

### القيمة الإيجارية

إتفق الأطراف على أن تكون القيم الإيجارية على النحو الآتي:

الدفعة المقدمة : ..... جم ( فقط ..... لاغير )

القيمة الإيجارية : ..... جم ( فقط ..... لاغير )

إجمالي القيمة الإيجارية : ..... جم ( فقط ..... لاغير )

تسداد الأجرة بشكل (شهري/ربع سنوي/نصف سنوي/سنوي)

ويبدأ سداد الأجرة من تاريخ ...../...../..... وتنتهي في .. / .. / .....

كما إتفق الأطراف على أن تكون قيمة العوائد والعمولات والمصاريف (إن وجدت) على النحو الآتي:

.....

.....

### مدة العقد وثمان الشراء وتاريخه

يبدأ سريان العقد في : / / وينتهي في : / /

وإتفق الأطراف على أن يكون ثمن شراء الأصل المؤجر : ..... جم (الثمان المحدد

لانتقال ملكية الاصل الى المستأجر في نهاية عقد الايجار)

كما إتفق الأطراف على أن يكون تاريخ شراء الأصل المؤجر في موعد أقصاه : ...../...../.....

### تمهيد

حيث أن الطرف الأول يمارس نشاط التأجير التمويلي وفقا لأحكام قانون التأجير التمويلي والتخصيم رقم

١٧٦ لسنة ٢٠١٨ ، وحيث طلب الطرف الثاني من الطرف الأول أن يقوم بشراء الأصل المؤجر الموضح

تفصيلا في صدر هذا العقد وملاحقه، وأن يقوم بتأجير هذا الأصل موضوع العقد إلى الطرف الثاني المستأجر

وفقا لأحكام هذا العقد وأحكام القانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ والقرارات والضوابط الصادرة تنفيذاً لأحكامه.

وبعد أن أقر الطرفان بصفتها وأهليتهما لإبرام هذا العقد فقد اتفقا على ما يلي:

طرف ثاني مستأجر



طرف أول مؤجر

٤٦٠٧٦

### المادة رقم (١)

يعتبر التمديد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

### المادة رقم (٢)

في حالة قيام المستأجر بالتفاوض مباشرة مع المورد أو المقاول بشأن مواصفات الأصل المؤجر فإنه يكون مسؤولاً عن خطأه في اختيار وتحديد مواصفات الأصل المؤجر. ويكون المؤجر مسؤولاً عن أفعاله أو تصرفاته التي تؤدي إلى غلط في إختيار الأصل الأصل المؤجر أو إلى تمكين المورد أو المقاول أو الغير من التعرض للمستأجر على أي وجه في الانتفاع بالأصول المؤجرة. ويتحمل المستأجر من تاريخ استلامه للأصل المؤجر، المسؤولية المدنية والجنائية عن الحوادث والاضرار التي يسببها الأصل المؤجر للغير، كما يتحمل المسؤولية عن الحوادث والاضرار التي تلحق بالأصل المؤجر الناجمة عن الاستخدام اثناء حيازته له، ولا يجوز الرجوع على المؤجر عن أي أضرار يحدثها الأصل المؤجر طوال مدة سريان العقد.

### المادة رقم (٣)

للمستأجر الحق في شراء الأصل المؤجر محل التعاقد كله أو بعضه وفقاً للشروط الآتية:  
.....  
ولا تنتقل ملكية الاصل المؤجر إلى المستأجر إلا بعد قيامه بسداد كامل الثمن والقيم الايجارية المتفق عليها، ويلتزم المؤجر بتحرير عقد بيع الأصل المؤجر إلى المستأجر.

### المادة رقم (٤)

#### يلتزم المستأجر بالأحكام الآتية :

- استعمال وصيانة وإصلاح الأصل المؤجر بما يتفق مع الأغراض التي أعدت له ووفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها والتعليمات المتعاقد عليها بشأن المواصفات الفنية الواجب مراعاتها سواء كانت محددة بواسطة أو بواسطة المؤجر أو المنتج أو المورد أو المقاول.
- إخطار المؤجر بما يطرأ على الأصل المؤجر من عوارض تمنع الانتفاع به كلياً أو جزئياً، وذلك طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في العقد.

طرف ثاني مستأجر



٤٦٠٧٦

طرف أول مؤجر



- أن يؤدي قيمة الإيجار المتفق عليها في العقد وفقاً للشروط والمواعيد المشار إليها أعلاه.
- عدم التصرف في الأصل المؤجر كله أو بعضه دون الحصول على موافقة كتابية من المؤجر، ويقع باطلاً كل تصرف من التصرفات أو المعاملات التي تتم بالمخالفة لذلك، ويكون للمؤجر استرداد الأصل المؤجر من يد المتصرف اليه أو الحائز الذي آل اليه الأصل بالمخالفة لأحكام هذه المادة.
- الاستمرار في أداء قيمة الإيجار أو الثمن المتفق عليه في المواعيد المحددة وذلك في حالة هلاك الأصل المؤجر بسبب خطأ المستأجر، وذلك مع مراعاة ما قد يحصل عليه المؤجر من مبالغ التأمين.

### المادة رقم (٥)

#### يلتزم المؤجر بالأحكام الآتية :

- تسليم الأصل المؤجر إلى المستأجر أو تفويض المستأجر في إستلام الأصل وذلك بموجب محضر استلام موقع من المستأجر والمنتج أو المورد أو المقاول ويثبت فيه حالة الأصل المؤجر وما به من عيوب إن وجدت وكافة البيانات الخاصة به وحالته وقت الاستلام، وفي هذه الحالة يكون المستأجر مسؤولاً قبل المؤجر عن أية بيانات عن الأصل يتضمنها محضر الاستلام.
- عدم التعرض للمستأجر في حيازته للأصل المؤجر أو تمكين المنتج أو المورد أو المقاول أو الغير من التعرض للمستأجر في حيازته ويكون المؤجر مسؤولاً عن افعاله أو تصرفاته التي تحول دون انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر.
- إخطار المستأجر بالجهات التي يتم التنازل أو حوالة الحقوق الناشئة عن العقد إليها.
- الحفاظ على السرية التامة لبيانات المستأجر وعدم إفشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملته إلى الغير بدون موافقته الكتابية المسبقة وفي حدود هذه الموافقة، ويستثنى من ذلك الحالات التي تطلب فيها هيئة الرقابة المالية أي بيانات أو مستندات متعلقة بعقد التأجير التمويلي أو لها علاقة بالعقد، كما يستثنى أيضاً الجهات الرقابية أو القضائية أو شركات التصنيف أو الاستعلامي الائتماني والجهات التي تبشر نشاط التوريق أو إعادة التمويل وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين.



٤٦٧٦

طرف ثاني مستأجر

طرف أول مؤجر

## المادة رقم (٦)

يقوم المؤجر بإثبات صفته على الأصل المؤجر ورقم وتاريخ قيد العقد في سجل قيد العقود بالهيئة، على أن يكون البيان واضحاً وفي مكان ظاهر، ولا يجوز للمستأجر إخفاء أو طمئ هذا البيان طوال مدة سريان العقد.

ويكون للمؤجر أو من ينوب عنه الحق في معاينة الأصل المؤجر دورياً للتأكد من سلامته واستعماله في الغرض المخصص له مرة كل ..... (شهر/ربع سنة/نصف سنة/سنة).

## المادة رقم (٧)

للمؤجر أن يتنازل عن عقد التأجير التمويلي إلى مؤجر آخر، ولا يسرى هذا التنازل في حق المستأجر إلا من تاريخ إخطاره به، ولا يترتب على هذا التنازل أي إخلال بالحقوق والضمانات المقررة للمستأجر بموجب العقد. كما يكون للمؤجر أيضاً إحالة كل أو بعض حقوقها المالية الناشئة عن عقد التأجير التمويلي إلى مؤجر آخر أو جهة أخرى تمارس نفس النشاط أو الي أحد البنوك المحلية المسجلة لدى البنك المركزي المصري أو لإحدى الجهات المرخص لها بممارسة نشاط التمويل.

كما يجوز للمستأجر بعد الحصول على موافقة كتابية من المؤجر، التنازل عن عقد التأجير التمويلي إلى مستأجر آخر، وذلك وفقاً للشروط الواردة بالمادة رقم ٢٤ من قانون التأجير التمويلي والتخصيم رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨.

## المادة رقم (٨)

يعد عقد التأجير التمويلي مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إعدار أو اتخاذ إجراءات قضائية في أي من الحالات الآتية:

١. عدم قيام المستأجر بسداد قيمة الإيجار المتفق عليها في المواعيد ووفقاً للشروط المتفق عليها في العقد رغم قيام المؤجر بالتنبيه عليه بالسداد، ومرور ثلاثون يوماً على فوات هذه المواعيد، ما لم يتفق أطراف العقد على خلاف ذلك.

٢. وفاة المستأجر أو الشريك المتضامن في شركة الأشخاص المستأجرة، أو وفاة الشريك المتضامن الجديد استكمال تنفيذ العقد خلال ثلاثين يوماً من تاريخ



طرف ثاني مستأجر

٤٦٠٧٦

طرف أول مؤجر

٣. إشهار إفلاس المستأجر أو إعلان إعساره، أو انقضاء الشركة المستأجرة بأحد الأسباب المقررة قانوناً لانقضاء الشركات، ومع ذلك يجوز لأمين التفليسة أو المصفي أن يخطر المؤجر بكتاب مسجل خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الحكم الصادر بإشهار الإفلاس أو إعلان إعساره أو انقضاء الشركة برغبته في استمرار العقد، وفي هذه الحالة يستمر العقد قائماً بشرط عدم الإخلال بحقوق المؤجر المنصوص عليها في العقد وبخاصة أداء قيمة الإيجار في مواعيدها.

٤. كما اتفق الأطراف على فسخ العقد في حالة .....

ويتم التأشير بالفسخ بسجل قيد عقود التأجير التمويلي وفقاً للإجراءات المقررة بهذا الشأن، وفي جميع الأحوال لا يدخل الأصل المؤجر في الضمان العام للدائنين.

#### المادة رقم (٩)

تختص المحاكم الاقتصادية بنظر كافة المنازعات التي تنشأ نتيجة الإخلال بأي بند من بنود هذا العقد بما فيها منازعات التنفيذ الوقتية والموضوعية.

ويستبدل بالنص التالي عند الاتفاق على التحكيم

يكون الاختصاص لهيئات التحكيم بالفصل في المنازعات الناشئة بين أطراف هذا العقد.

#### المادة رقم (١٠)

يقر أطراف العقد باتخاذهم محلاً مختاراً لهم بالعنوان الموضح لكل منهم بصدر هذا الاتفاق ويلتزم كل من المؤجر والمستأجر بإخطار الآخر في حالة تغييره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول، وإلا اعتبرت جميع الإعلانات والمراسلات التي تمت على هذا العنوان صحيحة ومنجزة لأثارها القانونية.

#### المادة رقم (١١)

تحرر هذا الاتفاق من ثلاثة نسخ بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم والنسخة الثالثة يتم استخدامها في قيد عقد التأجير التمويلي بالسجل المخصص لهذا الغرض بالهيئة العامة للرقابة المالية.

الطرف الثاني المستأجر

.....



٤٦٠٧٦

الطرف الأول المؤجر

.....

طرف ثاني مستأجر

طرف أول مؤجر

ملحق (2) : نموذج عقد التأجير التمويلي الصادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية

## نموذج (ت ع/٤)

### اتفاق تمويل عقاري

#### بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك)

طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤

\*\*\*\*\*

إنه في يوم الموافق / /

تم الإتفاق بين كل من :

**الطرف الأول :** شركة ..... للتمويل العقاري؛ شركة مساهمة مصدرة ومقرها .....  
الرئيسي..... سجل تجاري رقم .....؛ تاريخ القيد.....؛ م رخص  
لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري من الهيئة العامة للرقابة المالية برقم .....؛ ويمثلها في التوقيع  
على هذا الاتفاق السيد ..... بصفته .....

طرف أول ممول "مؤجر"

(.....)

**الطرف الثاني :** السيد ..... ويقوم بالعقار رقم ..... شارع ..... مدينة  
..... محافظة ..... رقم قومي / جواز سفر رقم..... صادر من .....  
بتاريخ ..... ومحلله المختار .....  
أو شركة ..... وعنوانها ..... سجل تجاري رقم ..... صادر من ..... بتاريخ  
..... ويمثلها في التوقيع على الاتفاق السيد ..... بصفته .....

طرف ثاني مستثمر "مستأجر"

(.....)

طرف ثاني

طرف أول

### تمهيد . . . . .

يملك الطرف الأول الوحدة رقم ..... شارع ..... حى أو تقسيم أو مجاورة ..... بمدينة ..... بمحافظة ..... بمساحة ..... متر مربع . مع تحت العجز أو الزيادة. وقد قام الطرف الأول بشراء الوحدة المذكورة بناء على رغبة الطرف الثانى من خلال الطلب المرفق والمتضمن إلتزامه بإستئجارها من الطرف الأول بنظام الإجارة المنتهية بالتملك طبقاً لأحكام قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤. وأتفق الطرفان على أن يقوم الطرف الثانى بسداد دفعة مقدمة قيمتها ..... (فق ط.....) جنيهاً مصرياً لا غير) ، على أن يخصم هذا المبلغ من إجمالى القيمة الإيجارية، كما يدفع صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى إلى الطرف الأول .....% من قيمة الوحدة<sup>١</sup>. إذا كان المستثمر من المستفيدين من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى أو صندوق الأسكان الأجماعى او مبادرة البنك المركزى، يلتزم كلاً من الممول والمستثمر بالشروط التى يضعها صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى وفقاً لنموذج ملحق بهذا الأتفاق المعد من قُبل الصندوق لهذا الغرض. وبعد أن أقر الطرفين بكامل أهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف أتفقوا على الآتى:

### البند الأول

يعتبر التمهيد السابق؛ والطلب المقدم من الطرف الثانى برغبته فى تأجير الوحدة وعقد البيع المبرم بين المؤجر والبائع وملاحقه جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق ومكماً لشروطه؛ كما تعتبر أحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية تنفيذاً لهم جزءاً متمماً لهذا الاتفاق؛ وتسرى أحكامهم فيما لم يرد بشأنه نص خاص فيه؛ كما يكون لهم الأولوية فى التطبيق عند التعارض مع غيرها من أحكام ، وتكون كافة مرفقات وملاحق هذا الاتفاق جزء لا يتجزأ منه ومكمل له.

<sup>١</sup> إذا كان المستثمر من عملاء صندوق التمويل العقارى

## البند الثاني

### موض . . . . . وع الإتف . . . . . باق

يمتلك الطرف الأول الوحدة الموضحة بياناتها أدناه ويمتلك الحق في تأجيرها؛ وبناء على الطلب المقدم من الطرف الثاني "المستأجر" فقد وافق على تأجيرها له بنظام الإجاره المنتهية بالتملك وبياناتها تفصيلاً كما يلي . . . . . :

#### ١. بيان العقار الكائن به الوحدة محل الإتفاق :

رقم م . . . . . ش . . . . . ا ر ع . . . . . ح . . . . . ي أو مج . . . . . اورة أو تقس . . . . . يم . . . . . مدينة . . . . . محافظة . . . . . ومحدود بالحدود التالية :

الحد البحري :  
الحد الشرقي :  
الحد القبلي :  
الحد الغربي :  
والعقار مكون من :

#### ٢. بيان الوحدة محل الإتفاق :

الوحدة رقم . . . . . بالدور رقم . . . . . بالعقار رقم . . . . . شارع . . . . . حى أو مجاورة أو تقس يم . . . . . مدينة . . . . . محافظة . . . . . تتكون من . . . . . مساحتها بالخدمات . . . . . م ٢ ( فقط . . . . . متراً مربعاً ) ومساحتها الصافية . . . . . م ٢ ، وحدودها كالاتي :

الحد البحري:  
الحد الشرقي:  
الحد القبلي :  
الحد الغربي:

### البند الثالث

#### تقييم الوحدة

تم تقييم الوحدة موضوع الاتفاق بمبلغ قدره ..... (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير) متضمناً قيمة إيجار المثل بمبلغ قدره ..... (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير) وذلك بمعرفة خبير التقييم العقاري السيد .....، المقيد بسجل خبراء التقييم العقاري بالهيئة العامة للرقابة المالية برقم .....، وقد قبل الطرفين هذا التقييم.

### البند الرابع

#### الملكية

أنت ملكية الوحدة محل الاتفاق إلى الطرف الأول بموجب عقد البيع المؤرخ في ٠٠/٠٠/٠٠٠٠ بينه وبين السيد..... أه شركة..... بضمن إجمالي وقدره..... فقط لا غير؛ ويقر الطرف الأول أنها مملوكة له؛ ولا يوجد للغير أية حقوق عينية أصلية أو تبعية عليها كما يقر بأنه ليست مؤجرة ولا معارة للغير وأنه يحوزها حيازة هادئة وظاهرة دون أي تعرض مادي أو قانوني من الغير؛ وأن المباني مقامة وفقاً لتراخيص صادرة من جهات الاختصاص الرسمية وسارية المفعول؛ وأن التنفيذ على الطبيعة تم مطابقاً للتراخيص والقواعد والأصول الفنية؛ وأنه لا توجد أية مخالفات من أي نوع .

### البند الخامس

#### إقرار المعاينة

يقر الطرف الثاني بأنه عاين الوحدة موضوع هذا الاتفاق المعاينة التامة المنافية للجهالة وأنه قبلها بحالتها.



## البند السادس

### القيمة الإيجارية

تم الاتفاق على تحديد القيمة الإيجارية الأساسية بمبلغ وقدره ..... (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير) والقيمة الإيجارية المتغيرة بمبلغ قدره ..... (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير) والقيمة الإيجارية التكميلية بمبلغ وقدره ..... (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير) على أن يكون إجمالي القيمة الإيجارية طوال مدة التمويل بمبلغ وقدره ..... (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير)؛

يؤجر الطرف الأول للطرف الثاني الوحدة المبينة وصفاً وتفصيلاً بهذا الاتفاق لمدة تبدأ من ...../.../.. وتنتهي في ...../.../.. ؛

كما اتفق أطراف الاتفاق على أن تكون طريقة حساب الأجرة بشكل (شهرى/ربع سنوي/نصف سنوي/سنوي) تبدأ من تاريخ ..... وتنتهي في .. / .. / ..... ؛

كما يلتزم الطرف الأول على أن يكون جدول السداد المرفق موضح به القيمة الإجمالية للتمويل وتكاليفه وعدد الأقساط وقيمتها وتواريخ إستحقاقها، وأى مصاريف أخرى تم إضافتها على تكاليف التمويل أو خصمها من حساب المستثمر، ويعد جدول السداد مكماً لهذا الاتفاق وجزء لا يتجزأ منه.

## البند السابع

### السداد المعجل

إذا رغب المستأجر فى التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الإيجار؛ وجب عليه إخطار المؤجر بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر، وفى هذه الحالة يتم خفض الأقساط الإيجارية المستحقة عليه وفقاً لجدول السداد المعجل المرفق باتفاق الإيجار والذى يحدد القيمة المخفضة التى يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذى يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط الإيجار المتبقية.

## البند الثامن

طرف ثاني

طرف أول

### حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

يجوز للطرف الأول أن يحيل حقوقه الناشئة عن إتفاق الإجارة إلى شركات التمويل العقاري أو شركات إعادة التمويل العقاري أو إحدى الجهات التي تباشر نشاط توريق الحقوق المالية؛ ويحق له الإقصاص للجهة المحال إليها عن اسم الطرف الثاني المدين بالحقوق التي تمت حوالته . لا وبالضمان المقدم منه وبما قام بوفائه . هـ من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الإمتداع عنه؛ ويعد توقيع الطرف الثاني على هـ ذا الاتفاق قبولاً منه على قيام الطرف الأول بحوالة تلك الحقوق لإحدى الجهات المشار إليها، ويحق للجهة المحال إليها - في حالة وجود رهن على الوحدة لصالح المؤجر - ترتيب حق على الوحدة ضماناً لحقوقها على أن تلتزم بشطب الرهن كلياً عن الوحدة بعد سداد الطرف الثاني لكامل الثمن.

### البند التاسع

#### التنازل عن الإيجار

يحق للطرف الثاني التنازل عن الإيجار للغير بعد الحصول على موافقة كتابية من الطرف الأول على التنازل؛ وفي هذه الحالة ينتقل إلى المتنازل إليه كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن الاتفاق؛ كما يحق للطرف الأول إشتراط تضامن الطرف الثاني مع المتنازل إليه في سداد الأجرة المتفق عليها.

### البند العاشر

#### إلتزامات المؤجر

١. تمكين المستأجر من معاينة الوحدة المعاينة التامة النافية للجهالة وأنها مطابقة للمواصفات المطلوبة وأنه قبلها بحالتها.
٢. تمكين المستأجر من شغل الوحدة وحيازتها حيازة هادئة مع ضمان عدم التعرض لهذه الحيازة طوال مدة الاتفاق؛ ويلتزم المؤجر بعدم التصرف في الوحدة للغير بأى من أنواع التصرفات أو ترتيب أى حق عيني أصلي أو تبعي على الوحدة طوال مدة سريان الاتفاق.
٣. إخطار المستأجر مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة بإتفاق التمويل.
٤. إخطار المستأجر بالجهات التي يتم حوالة حقوقه إليها وطريقة سداد الأقساط إن طرأ أى تغيير عليها.
٥. إخطار المستأجر بأي معلومات تتصل بعلمه مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقاري .
٦. الإقصاص للمستأجر عن تكاليف التمويل الفعلية.

٧. الإقصاص للمستأجر عن كافة تفاصيل المصروفات التي ستضاف إلى تكلفة التمويل وأية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتفاقي أو حكم قضائي، كما لا يجوز للمؤجر أن يضيف إلى التكلفة إلا المصروفات الإدارية التي يفصح عنها لمستأجر.
٨. نقل ملكية الوحدة في نهاية مدة الاتفاق أو خلالها بعد قيام المستأجر أو خلفه العام أو الخاص بسداد كافة أقساط التمويل وشطب أي من الرهون المقيدة على الوحدة الضامنة لصالحه أو رفع أي قيد أو حظر على الضمانات البديلة.
٩. تسليم المستأجر بصورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل هيئة الرقابة المالية وأن المستأجر قد حرر إقرار بذلك مرفق بهذا الاتفاق.
١٠. الحفاظ على السرية التامة لبيانات عملائه وعدم إفشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلى الغير بدون موافقاتهم الكتابية المسبقة وفي حدود هذه الموافقة باستثناء الحالات التي يلزم فيها تقديم معلومات محددة للهيئة أو الجهات الرقابية أو القضائية أو شركات التصنيف أو الاستعلام الائتماني والجهات التي تباشر نشاط التوريق أو إعادة التمويل وذلك وفقاً لما ترضه القوانين.

## البند الحادي عشر

### إلتزامات المستأجر

١. سداد القيم الإيجارية المتفق عليها وفقاً للمواعيد المحددة بهذا الاتفاق والموضحة بجدول سداد القيم الإيجارية المرفق بهذا الاتفاق.
٢. المحافظة على العين المستأجرة وإستعمالها الإستهلال المعتاد في مثل ما أقرت له دون زيادة، فإن قصر في الحفاظ عليها أو خالف أوجه الإستهلال المتفق عليها في الاتفاق أو التي يقضى بها العرف أو تجاوز مدة الإجارة فإنه يضمن تلف العين أو هلاكها أو أي نقص يصيبها جراء هذا الإستهلال.
٣. عدم التصرف في الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من الإفراد بشغلها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من المؤجر بناء على طلب مكتوب يوجه إليه قبل الموعد المحدد للتصرف أو الإيجار أو الشغل بمدة لا تقل عن ثلاثين يوم، ويرفق بالطلب المستندات الدالة على شخص المتصرف اليه ودخله والضمانات المقدمه منه.

٤. استخدام الوحدة وفقاً للغرض المخصص له والمتفق عليه بالاتفاق وعدم إجراء أي تعديلات تخل بالضمان العقاري للمؤجر دون الحصول على موافقة كتابية من المؤجر.
٥. إخطار المؤجر كتابةً في حالة وجود أي تعرض مادي أو قانوني من قبل الغير.
٦. الأقرار بقبوله اتاحة بيانات هذا الاتفاق وملحقاته وما قد يطرأ عليه من تعديلات إلى الهيئة العامة للرقابة المالية.
٧. إقرار المستأجر بأنه تسلم صورة من نموذج الشروط الأساسية لتمويل العقارى المعد من قبل هيئة الرقابة المالية وحرر إقرار بذلك يرفق بهذا الاتفاق.

### البند الثاني عشر

#### التصرف في الوحدة محل الاتفاق

١. يحق للطرف الثاني تأجير الوحدة محل الاتفاق أو تمكين الغير من شغلها بعد الحصول على موافقة الطرف الأول كتابةً وبالشروط التي تقتضيه الموافقة، ويجوز للطرف الأول أن يشترط حوالة الحق في أجرة الوحدة أو مقابل شغلها وذلك وفاء لمستحقته.
٢. يحق للطرف الأول أن يشترط تضامن الطرف الثاني مع المتصرف إليه في الوفاء بالالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق.
٣. لا يجوز للطرف الأول رفض الموافقة على تأجير الوحدة أو تمكين الغير من الإنفراد بشغلها إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر، وفي هذه الحالة يجب عليه إخطار الطرف الثاني بهذه الأسباب كتابةً خلال ثلاثي . . ن يوما من تاريخ إخطار الطرف الثاني برغبته في التصرف أو في التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل . ل الوحدة وإلا اعتبر موافقاً على ذلك.

### البند الثالث عشر

### الضمانات والتأمين

١. يحق للطرف الأول أخذ الضمانات الكافية لضمان الحصول على أقساط التمويل مثل الرهن أو الامتياز على عقار آخر أو الكفالة التضامنية من طرف ثالث أو حوالة الحق على مستحقات الطرف الثاني لدى الغير أو أية ضمانات أخرى يراها الطرف الأول.
٢. يحق للطرف الأول في حالة التنفيذ على الضمانات البديلة المقدمة من الطرف الثاني أن يستوفي منها ما يتعلق بالأجرة المستحقة في الفترات التي تعثر فيها والغرامات المتفق عليها، وليس له استيفاء جميع الأقساط الإيجارية بما في ذلك الأقساط اللاحقة التي لم يقابلها إنقاعه بالوحدة، ويجوز له أن يستوفي من الضمانات كل التعويضات الناتجة من إخلال الطرف الثاني بالاتفاق.
٣. يقر الطرف الثاني بإلتزامه بالتأمين لصالح الطرف الأول (في حالة إشتراط المؤجر التأمين ضد أي من المخاطر المذكورة كلها أو بعضها) بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو التعثر أو العجز الكلي أو الجزئي أو هلاك الوحدة نتيجة حريق أو غيره ويظل التأمين مستمراً في ظل وجود أية مستحقات للطرف الأول.
٤. في حالة تحمل المستأجر لأقساط التأمين يتم إضافة قسط التأمين الذي يتحملة الطرف الثاني إلى تكلفة التمويل والذي يلتزم بسداده إلى الطرف الأول ليقوم بسداده إلى شركة التأمين.
٥. يتم احتساب اقساط التأمين على رصيد المديونية وليس على إجمالي قيمة التمويل.
٦. في حالة حصول المؤجر على معاملة تفضيلية أخرى من إحدى شركات التأمين فيجب على المؤجر الإفصاح للمستأجر عن ذلك.
٧. في حالة وفاة المستأجر وابداء الورثة رغبتهم في استمرار الاتفاق تنتقل إليهم كافة الحقوق والالتزامات.

### البند الرابع عشر

#### الوعد بالبيع

يلتزم الطرف الأول ببيع الوحدة إلى الطرف الثاني وذلك بعد سداد كافة الإيجارات المستحقة والقيمة المتفق عليها لشراء الوحدة بمبلغ وقدره .....؛ ويلتزم الطرف الأول بتحرير عقد بيع للوحدة إلى الطرف الثاني خالي من أية حقوق عينية للغير خلال مدة أقصاها ثلاثة شهور.

طرف ثاني

طرف أول

## البند الخامس عشر

### فسخ الاتفاق

- يعتبر الاتفاق مفسوخاً في حالة إخلال الطرف الثاني بالتزاماته المنصوص عليها في هذا الاتفاق.
- وفي جميع الأحوال إذا انفسخ الاتفاق يتم تسوية اتفاق التمويل كالآتي:
- أ- تحديد القيمة السوقية للوحدة بواسطة أحد خبراء التقييم العقاري المقيدين بالهيئة العامة للرقابة المالية.
- ب- بيع الوحدة بقيمتها السوقية في تاريخ البيع، على أن يتم اقتسام حصيلة البيع بحصول الطرف الأول على اجمالي القيمة الاجارية الأساسية المتبقية في تاريخ الفسخ، بالإضافة إلى القيمة الاجارية المتغيرة والقيمة الاجارية التكميلية والمصروفات التي تكبدها الطرف الأول حتى تاريخ البيع ويرد الباقي للطرف الثاني.

## البند السادس عشر

### إثبات تاريخ الاتفاق و توثيقه

- يلتزم أطراف الاتفاق بإثبات تاريخ هذا الاتفاق و توثيقه بالشهر العقاري بالشكل الرسمي العام أو التصديق عليه بحسب الأحوال ووضع الصيغة التنفيذية عليه.

## البند السابع عشر

### الموطن القانوني للأطراف

- يقر أطراف الاتفاق بإتخاذهم محلاً مختاراً لهم بالعنوان الموضح لكل منهم بصدر هذا الاتفاق ويلتزم كل من الطرف الأول والطرف الثاني بإخطار الآخر في حالة تغييره بخطاب موسى عليه بعد م الوصل؛ وإلا اعتبرت جميع الإعلانات والمراسلات التي تمت على هذا العنوان صحيحة ومنجزة لآثاره . . . القانونية .

### البند الثامن عشر

#### الإختصاص . . . . . الص المحلي للمحاكمة . . . . . م

تختص المحكمة الاقتصادية الواقع في دائرتها الوحدة السكنية محل هذا الاتفاق؛ بالنظر والفصل في أي نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أي شرط من شروط هذا الاتفاق؛ ويجوز الاتفاق على اللجوء للتحكيم في ه ذا الاتفاق وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ .

### البند التاسع

#### نسخ الاتفاق

تد رر هذا الاتفاق من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها عند الل . . زوم .

الطرف الثاني

الطرف الأول

المستثمر (المستأجر)

الممول (المؤجر)

## قائمة المراجع

- قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 27 لسنة 2022 والصادر في 20 فبراير 2022 بإنشاء لجنة لفض المنازعات الناشئة عن التعامل في أنشطة التمويل غير المصرفي.
- قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 149 لسنة 2019 والصادر بتاريخ 21 نوفمبر 2019 بشأن تمثيل المرأة في مجالس إدارة اتحادات الشركات والجهات العاملة في مجال التأمين وأنشطة التمويل غير المصرفي.
- القانون رقم 93 لسنة 2000 بشأن الإيداع والقيود المركزي للأوراق المالية ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير التجارة الخارجية رقم 906 لسنة 2001.
- قانون الصكوك رقم 10 لسنة 2013
- قرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم 697 لسنة 2001
- القانون رقم 143 لسنة 2004 بإضافة نشاط التوريق
- القرار الوزاري رقم 46 لسنة 2004
- هو القرار رقم (115) لسنة 2022 الصادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية ، والمتضمن الضوابط المنظمة لإصدار سندات توريق مقابل ما ينشأ من تدفقات نقدية مستقبلية.
- القانون رقم 95 لسنة 1992 بإصدار قانون سوق المال ولائحته التنفيذية ، وكذلك قرار وزير الاستثمار رقم 22 لسنة 2014 المنشور بتاريخ 25 فبراير 2014.
- القانون رقم 176 لسنة 201
- قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001
- قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 82 لسنة 2019 بتاريخ 17 يوليو لسنة 2019 بتعديل قرار مجلس الإدارة رقم 7 لسنة 2019 بشأن القواعد والضوابط المنظمة لعمل الشركات المرخص لها بمزاولة نشاط التأجير التمويلي والتخصيم.
- قرار الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 149 لسنة 2019 الصادر بتاريخ 21 نوفمبر 2019 بشأن النظام الأساسي لإتحاد الشركات العاملة في نشاط التأجير التمويلي.
- قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 139 لسنة 2018 بتاريخ 13 سبتمبر 2018 بشأن أحكام وإجراءات القيد في سجل عقود التأجير التمويلي.
- قانون رقم 176 لسنة 2018 بإصدار قانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم ، الجريدة الرسمية العدد 32 مكرر في 14 أغسطس سنة 2018 (المادة 1).



- قرار الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 177 لسنة 2019 بشأن نماذج عقود التأجير التمويلي
- قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 60 لسنة 2017 بشأن الترخيص للشركات بالجمع بين أكثر من نشاط تمويلي (تأجير تمويلي ، تمويل عقاري ، تخصيص) والصادر بتاريخ 19 ابريل سنة 2017
- قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 137 لسنة 2018 والصادر بتاريخ 13 سبتمبر لسنة 2018 بشأن ضوابط منح الترخيص واستمراره لشركات التأجير التمويلي والتخصيم
- أوراق المؤتمر الاقتصادي – مصر 2022 ، القاهرة ، (24 أكتوبر 2022)
- منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية OECD
- دليل حماية المتعاملين في القطاع المالي غير المصرفي في أنشطة التمويل: الهيئة العامة للرقابة المالية (2023) ، [https://fra.gov.eg/lc00-regulations \(last visited, April 1, 2023\)](https://fra.gov.eg/lc00-regulations (last visited, April 1, 2023))
- مؤتمر معهد الخدمات المالية التابع للهيئة العامة للرقابة المالية بخصوص "أدوات التمويل غير المصرفي للقطاعين العام والخاص"، (2016 ، last visited April 15, 2023) [https://fra.gov.eg/fra\\_news/efsa 448](https://fra.gov.eg/fra_news/efsa 448)
- الكتاب الدوري رقم 6 لسنة 2019 الصادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية الصادر بتاريخ 11 يوليو 2019
- دليل حماية عملاء أنشطة التمويل، الهيئة العامة للرقابة المالية (2023)
- الشركات التجارية، هاني صلاح سري الدين، دار النهضة العربية، 2012
- الشركات التجارية، سامي عبد الباقي أبو صالح ، مطبعة كلية الحقوق جامعة القاهرة، 2018
- التنظيم القانوني لقيود وتداول الأوراق المالية: صلاح الدين زين العابدين محمد عبد الحفيظ، رسالة
- مقدمة للحصول على درجة الدكتوراه، كلية الحقوق جامعة القاهرة، 2016
- سامي عبد الباقي أبو صالح ، صناديق الاستثمار الملكية الخاصة Private Equity Funds التمويل من المهد إلى اللحد ، دار النهضة العربية، 2013
- لبنى عماد محمد عبد العزيز، الصكوك كأداة للتمويل وفقا للقانون رقم 10 لسنة 2013، رسالة مقدمة لكلية الحقوق جامعة القاهرة، 2016

- أحمد فاروق وشاحي، عملية التوريق بين النظرية والتطبيق: دراسة لأحكام القانون المصري والقوانين المقارنة، دار النهضة العربية، 2008
- ضياء خالد عمر محيرز، عقد التأجير التمويلي: مفهومة ونظامه القانوني، رسالة ماجستير مقدمة لجامعة عدن كلية الحقوق، 2001
- سمير سعد مرقص ، التأجير التمويلي ، مجلة المال والتجارية ، 2021
- نجلاء السيد المشد، التأجير التمويلي للمنقولات، رسالة دكتوراه ، جامعة القاهرة كلية الحقوق، 2017
- هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي ، دار الخاصة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999
- عبد العاطي سيد شتلة؛ أيمن فوزي قناوي/ شرح قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية والقوانين ذات الصلة ، 2001
- محمد عبد الحميد المجالي، التزامات شركة التأجير التمويلي والمستفيد في عقد التأجير التمويلي العقاري: دراسة مقارنة ، رسالة دكتوراه جامعة مؤتة الأردن
- عبد الكريم محمد عبد الحميد: التأجير التمويلي، الجمعية المصرية للإدارة المالية، 1996