

ضوابط التمويل العقاري في النظامين المصري والسعودي (دراسة قانونية مقارنة)

مصطفى احمد إبراهيم نصر
جامعة شقراء

المُلخَص

سعت الدول إلى البحث عن علاج لمشكلة الإسكان، فظهرت حلول كثيرة منها "التمويل العقاري" كأداة تسهم في وضع إستراتيجية متكاملة لرصد أسباب مشكلة الإسكان والعمل على حلها، بالإضافة إلى الاستغلال الأمثل للموارد الاقتصادية المتاحة. وعلى ذلك تسارعت الدول إلى تنظيم هذه المسألة بين عدة اتجاهات:

- بعض الدول نظمت هذه المنظومة بهدف أساسي هو تحقيق الربح للممول وحده بأي طريقة، فنتجت عن ذلك الأزمة الاقتصادية العالمية، مما أدى إلى حدوث الانهيار الاقتصادي العالمي الذي شاهدهنا.
- بعض الدول الأخرى التي رأت عدم تنظيم هذه المسألة في الوقت الراهن، خشية حدوث أزمات اقتصادية.
- دول أخرى نظمتها ولكن مستنده إلى مبادئ سامية إسلامية، هدفها مد يد العون للمحتاج (المستثمر) مع توفير ربح حلال للممول، وفي نفس الوقت المحافظة على أمواله من عدم سداد المستثمر أو تعثره.

وأياً ما كانت التنظيمات سنحاول إلقاء الضوء عليها ونقارنها بالشريعة الإسلامية الغراء، وستكون الدراسة مقارنة بين قانون التمويل العقاري المصري والسعودي ورأي الشريعة الإسلامية في ذلك،

الدراسة ستنقسم إلى:

- الفصل الأول: ماهية التمويل العقاري وأهدافه - الرقابة علي نشاط التمويل العقاري - الجهات الخاصة بممارسة هذه الرقابة.
- الفصل الثاني: اتفاق التمويل العقاري من حيث أطرافه والشروط اللازم توافرها في اتفاق التمويل العقاري - والتزامات وحقوق أطراف اتفاق التمويل العقاري.

الكلمات المفتاحية: التمويل العقاري - اتفاق التمويل العقاري - ضوابط التمويل العقاري - أطراف اتفاق - التمويل العقاري - حقوق والتزامات أطراف التمويل

مَقْرِفٌ

إلا أنها مازالت هي الرغبة والحاجة الإنسانية السائدة، فبدونها لن يتحقق الأمان الإنساني والاستقرار النفسي ولن تتحقق باقي الحاجات الإنسانية الأخرى (الحاجات الفسيولوجية والاجتماعية و....).

وعلى ذلك سعت الدول إلى البحث عن علاج لهذه المشكلة، فظهرت حلول كثيرة منها "التمويل العقاري" كأداة تسهم في وضع إستراتيجية متكاملة لرصد أسباب مشكلة الإسكان والعمل على حلها،

تعد مشكلة السكن من أهم المشكلات التي تواجه الإنسان علي مر العصور، ومن أهم التحديات التي تواجه الأنظمة الاقتصادية للدول، فأزمة الإسكان والعقارات قد تفاقمت وأصبحت تحدياً كبيراً في مواجهة معظم دول العالم، فالمسكن هو عماد حياة الفرد ومبتغاه، وبدونه لن يستطيع العيش في أمان واستقرار، وقد تطورت هذه الرغبة الإنسانية منذ القدم،

بالإضافة إلى الاستغلال الأمثل للموارد الاقتصادية المتاحة.

وعلى ذلك تسارعت الدول إلى تنظيم هذه

المسألة بين عدة اتجاهات:

- بعض الدول نظمت هذه المنظومة بهدف أساسي هو تحقيق الربح للممول وحده بأي طريقة، فنتجت عن ذلك الأزمة الاقتصادية العالمية، بسبب التوريق الذي يعطي الحق للممول في إعادة بيع الديون الرديئة، ويجعل للمستثمر الحق في أخذ قروض أخرى قبل الانتهاء من تسديد الدين السابق، مما أدى إلى حدوث الانهيار الاقتصادي العالمي الذي شاهدناه.

- بعض الدول الأخرى التي رأت عدم تنظيم هذه المسألة في الوقت الراهن، خشية حدوث أزمات اقتصادية.

- دول أخرى نظمتها ولكن مستنده إلى مبادئ سامية إسلامية، هدفها مد يد العون للمحتاج (المستثمر) مع توفير ربح حلال للممول، وفي نفس الوقت المحافظة على أمواله من عدم سداد المستثمر أو تعثره.

وأياً ما كانت التنظيمات سنحاول إلقاء الضوء عليها ونقارنها بالشريعة الإسلامية الغراء، وستكون الدراسة مقارنة بين قانون التمويل العقاري المصري والسعودي ورأي الشريعة الإسلامية في ذلك، ليكون بين يدي الباحثين والمهتمين وواضعي القانون دراسة شاملة عن هذه المنظومة.

خطة البحث:

ترتيباً على ما سبق فإن الدراسة ستقسم إلى:

- الفصل الأول: ماهية التمويل العقاري وأهدافه - الرقابة علي نشاط التمويل العقاري - والجهات الخاصة بممارسة هذه الرقابة.

- الفصل الثاني: اتفاق التمويل العقاري من حيث أطرافه والشروط اللازم توافرها في اتفاق التمويل العقاري - والتزامات وحقوق أطراف اتفاق التمويل العقاري.

الفصل الأول

ماهية التمويل العقاري

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

من أجل ذلك ظهرت أهمية التمويل العقاري في المجتمع، وحتى تكون الفئات السابقة علي علم بمنظومة التمويل العقاري كان لازماً علينا أن نوضح لهم ماهية التمويل العقاري وأهدافه وكيفية الرقابة على منظومة التمويل العقاري والجهات الخاصة بمزاولة هذه الرقابة، كل ذلك في مباحث متوالية كما يلي

المبحث الأول:

ماهية التمويل العقاري وأهدافه

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

المطلب أول

تعريف التمويل العقاري

تعددت آراء الفقهاء في معنى التمويل العقاري إلا

العقاري يرد على كل الموضوعات المتعلقة بالعقارات دون استثناء، وفي ذلك اختلاف لما ورد بقانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ حيث حدد في مادته الأولى مجالات التمويل وهي "شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري" فقط، وعليه فقد تم حصر مجالات التمويل العقاري وأي مجال خارج هذا النطاق لا يسري علي قانون التمويل العقاري المصري.

ومن ناحية أخرى فقد ورد بالتعريف السابق أنه يقع على المستفيد (بائع العقار) التزام بالقيام بكافة الأعمال القانونية اللازمة لضمان حقوق الممول، ولم يرد الالتزام الواقع على المشتري بالقيام بالأعمال القانونية الخاصة بضمان الوفاء بالأقساط المستحقة عليه، وهذا الالتزام هو قيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول، وذلك وفقاً لنص المادة ٦ من الباب الثاني لقانوني التمويل العقاري المصري^(٤).

واري أن التمويل العقاري يمكن تعريفه بأنه "اتفاق بين طالب التمويل (المستثمر) والممول وأي طرف آخر له شأن في التمويل، يلتزم بمقتضاه الممول بتمويل المستثمر من أجل، شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين، المنشآت الخاصة أو الإدارية أو الخدمية والتجارية بحيث يلتزم باقي الأطراف بتقرير أي ضمان يرتضيه الممول كضمان لحقوقه".

أما لم تختلف كثيراً عن بعضها البعض، فقد ذهب بعض الفقهاء إلى تعريف التمويل العقاري بأنه "حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء أو تصنيع بناء عقار فيلجأ صاحب التمويل إلى جهة التمويل ثم يقوم بسداد قيمة هذا التمويل علي أجال يتفق عليها نظير عائد"^(١)

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

- وعرفت الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية، التمويل العقاري بأنه "أحد أساليب تمويل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري"^(٢).

- وذهب البعض إلى أن التمويل العقاري هو "اتفاق من نوع خاص بين أطراف ثلاثة بمقتضى هذا الاتفاق يلتزم الممول بأن يضع تحت تصرف المستثمر (المقترض) مبلغاً من المال للوفاء بالالتزامات الناشئة عن عملية قانونية تتعلق بعقار وذلك إلى المستفيد في مقابل التزام المستثمر بسداد مبلغ التمويل بالشروط المتفق عليها والتزام المستفيد بالقيام بكافة الأعمال القانونية اللازمة لضمان حقوق الممول"^(٣).

- وإن كان هذا التعريف منتقد لأنه قرر أن التمويل

١- د/ حسين حسين شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة، بحث منشور www.darehmashora.com / (موقع دار المشورة الإلكتروني)

٢-

٣- موقع الهيئة العامة للرقابة المالية علي شبكة الانترنت

٤- د / أيمن سعد سليم - مشكلات إنفاق التمويل العقاري ص ٢٤ النشرة دار النهضة العربية سنة ٢٠٠٥

٤- حيث نصت المادة ٦ من قانون التمويل العقاري المصري علي "..... (و) التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول وذلك ضماناً للوفاء بما....."

تعريف التمويل العقاري في النظام السعودي:

عرف المجتمع السعودي التمويل العقاري التي تقدمها البنوك كنظام للتمويل الشخصي بضمانه الراتب ومستحقات نهاية الخدمة. ولا تهتم هذه البنوك بالعقار إلا من ناحية معرفة الغرض من التمويل، ولا يهتما كثيرا بإعادة تقييم العقار سنويا ولا صيانتها أو التأمين عليه.

والسبب في ذلك أن التمويل المقدم إلي المستفيد مضمون بالراتب وليس بالعقار، وعلى ذلك من لا يملك راتب لا يستطيع الحصول علي تمويل عقاري لشراء منزل^(٥).

وتعددت صيغ التمويل التي تقدمها البنوك مثل: المرابحة - الإجارة مع الوعد بالتملك - الإجارة الموصوفة بالذمة، وغيرها.

وأما بالنسبة للبناء فكانت البنوك تقوم بتمويل الأفراد الذين يملكون أرضا، وذلك بنظام الإجارة مع نقل الأصل إلي العميل في نهاية دفعات الإيجار التي كانت تمتد من ١٥ إلى ٢٠ سنة. وعرفت المملكة التمويل العقاري من خلال صندوق التنمية العقارية الذي بدأ نشاطه عام ١٣٩٥ هـ والصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢٣) بتاريخ ١١/٦/١٣٩٤ هـ. والغرض منه تقديم قروض للمواطنين لمساعدتهم علي إقامة مساكن خاصة لهم، وكان يستهدف محدودي الدخل وفئات في المجتمع في حاجة للمساعدة مثل:

- الأرامل والمطلقات.
- من لا يملك منزل أو إذا كان من أصحاب المنازل القديمة الغير صالحة للسكن.

صدور منظومة التمويل العقاري السعودي:

بإقرار منظومة التمويل العقاري السعودي، ظهر التمويل العقاري المستند إلى ضمانه هي العقار، وذلك بنظام رهن العقار حتى تمام سداد مبلغ التمويل. فقد عرف، نظام مراقبة شركات التمويل المقر من مجلس الشورى، التمويل بأنه "منح الائتمان بعقود مثل البيع بالتقسيط والتأجير التمويلي وخطابات الضمان وغيرها" أما نظام التمويل العقاري فقد عرف التمويل العقاري بأنه:

"عقد الدفع الأجل لتملك المستفيد للسكن"

وعلي ذلك فإن التمويل المقدم إلى المستفيد يكون بضمان رهن العقار لمصلحة شركة التمويل بدلا من ضمان راتب المستفيد، وفي ذلك توسعة لشمول التمويل العقاري لفئات لم تكن مشمولة من قبل.

المطلب الثاني**أهداف نظام التمويل العقاري**

أن الهدف الأساسي من تنظيم قانون للتمويل العقاري هو التسهيل على محدودي الدخل ليمتلكوا وحدات سكنية تناسب دخولهم ويتم سداد ثمنها علي أقساط طويلة الأجل. قبل صدور قانون التمويل العقاري كانت المصارف تقدم برامج للتمويل العقاري إلا أن هذه البرامج مختلفة كلياً وجزئياً عن نظام التمويل العقاري. والبرامج التي تقدمها المصارف تعتبر نوعاً من أنواع التمويل الشخصي بضمان الراتب أو أي شيء آخر. فهذه البرامج لا تهتم بإعادة تقييم العقار سنوياً ولا صيانتها أو التأمين عليه ولا يهتما ذلك لأن التمويل يكون مضموناً بالراتب وليس بالعقار. وهذا هو واقع التمويل العقاري الصادر من المصارف العاملة في

أحكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري ليكون نصها كالاتي:

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

وحسنا فعلت هذه اللائحة من تعريف محدودي الدخل بأنه الشخص الذي يقل مجموع دخله السنوي، سواء كان يعمل في جهة حكومية أو قطاع خاص، عن واحد وعشرين ألف جنيه أو ثلاثين ألف جنيه للشخص وزوجه وأولاده القصر. وأوضحت المادة السابقة بأنه عند وجود عدد من طالبي التمويل تكون الأولوية في توفير التمويل للمستثمر الأقل دخلاً، وأضافت شرطاً آخر وهو عدم شرائه وحدة سكنية من قبل أو حصوله علي دعم نقدي. وبعد حصول ذوي الدخل المنخفضة علي مسكن يقيمون فيه، هو الهدف الأساسي لقانون التمويل العقاري المصري، وذلك عن طريق: حرية المستثمر في اختيار العقار الملائم له دون أن يتم الالتزام بموقع محدد، وأن يسدد مبلغ التمويل علي أجلاً طويلة^(٦). ومن الأهداف الأخرى لمنظومة التمويل العقاري هي ضبط إيقاع السوق العقاري عن طريق خلق الطلب الفعال في السوق

المملكة العربية السعودية حيث لا يملك راتباً أو لا يستطيع تحويله أو من كان راتبه قليلاً أو متوسطاً فإنه غير قادر علي إن يحصل من المصرف علي تمويل^(٦).

أما في ظل قانون التمويل العقاري (المصري) فإن محور التمويل يكون مرتبطاً بالعقار ذاته ويحصل الممول (المصرف أو شركة التمويل) علي ضمانه مرتبطة بالعقار (كحق امتياز أو رهن رسمي للعقار) وذلك بعد تحديد قيمة العقار بطريقة عادلة ووفق شروط أوردها القانون. فمحدودي الدخل هم المخاطبين الأساسيين بهذا القانون وأوردت المادة (٤) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المصري أن "تكون مزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً للمعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية وبما يكفل تناسب التمويل مع القدرة المالية لمشتري العقار أو لمن حصل علي تمويل في غير حالة الشراء، وذلك في ضوء الحالة العامة لسوق العقارات وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات التمويل وحدوده الائتمانية....". وقد جاءت اللائحة التنفيذية رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري حيث قررت في المادة (٦) علي "يقصد بالمستثمر المستفيد... كل شخص يقل مجموع دخله السنوي عن اثني عشر ألف جنيه أو ثمانية عشر ألف جنيه بالنسبة للشخص وزوجه وأولاده القصر وتكون الأولوية في توفير التمويل للحصول علي مسكن اقتصادي للمستثمر اقل دخلاً لم يسبق له شراء وحدة سكنية". و عدلت تلك المادة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٨٦٤ لسنة ٢٠٠٨ بتعديل بعض

٦- ورد في جريدة الشرق الأوسط بعنوان " التمويل العقاري " الثلاثاء ٢ ربيع الأول ١٤٣١ هـ العدد ١١٤٠٣

٧- د/ قدرى عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف سنة ٢٠٠٢

لدي الأفراد من عدم التعامل بالقروض الربوية لحرمتها، وذلك رغم تأكيد البعض علي أن التمويل العقاري شرعياً، إلا أننا سنناقش ذلك لاحقاً.

وهذا جدول يوضح التوزيع الجغرافي لعقود التمويل

العقاري بشركات التمويل العقاري سنة ٢٠٠٨. (١٠)

إجمالي عدد العقود		المحافظة
مارس ٢٠٠٧	مارس ٢٠٠٨	
٩٢١	١٥٧٠	القاهرة
٤٠٧	١٥٣٩	الجيزة
لا يوجد	١٢٣	الإسكندرية-مرسي مطروح
لا يوجد	٧٠	البحر الأحمر
١٠٠	٦٦	باقي المحافظات
١٤٢٨	٣٣٦٨	الإجمالي

أهداف التمويل العقاري في النظام السعودي:

بصدور نظام التمويل العقاري السعودي، حدد أهدافه في تحقيق إطار كامل لتمويل شراء العقارات السكنية للمواطنين. وبالتالي زيادة تملك السعوديين لمسكنهم، فطبقاً للإحصائيات للمملكة في حاجة إلى بناء نحو مليوني وحدة سكنية حتى عام ٢٠١٤ وذلك بسبب النمو السريع للسكان وتدفق الأيدي العاملة للمملكة. وقد كشفت تلك الإحصاءات أن أكثر من ٧٠% من السعوديين لا يملكون مسكناً خاصاً، وأن ٥٥% منهم لا يستطيعون تملك مساكن خاصة إلا بمساعدة مالية، وأن الكثير من الأسر لا تستطيع أن تدفع أكثر من نسبة محددة قد لا تتجاوز ٣٠% من الدخل لتسديد قروض أو أقساط السكن. (١١) فأمam كل تلك التحديات سيكون من شأن إقرار منظومة

العقاري، وتحقيق الفائدة لكل أطراف التمويل العقاري، وإنعاش وتنشيط الاقتصاد المصري وذلك عن طريق تنشيط الأنشطة والمهن المرتبطة بالسوق العقاري.

فنحن نعلم أن التمويل العقاري (شراء وترميم

و.....) يجر أكثر من ٩٠ صناعه تبدأ بشراء

الأرض ووضع الدراسات الهندسية لتطويرها ثم أعمال البناء وصناعة مواد البناء ثم الإجراءات الخاصة بالتسجيل وتقييم العقار كل تلك صناعات وجدت بوجود التمويل العقاري. وعليه فإذا كان التمويل العقاري سليماً سلمت هذه الصناعات وادي ذلك إلى دفع عجلة الاقتصاد الوطني للأمام^(٨).

فعندما ننظر إلى مؤشرات أداء الاقتصاد المصري

بعد تطبيق قانون التمويل العقاري نجد أن:

- معدل النمو الاقتصادي قد ارتفع إلى ٨.١% عام ٢٠٠٧-٢٠٠٨
- معدل النمو في القطاعات (البناء والتشييد) ارتفع إلى ١٥.٧% عام ٢٠٠٦-٢٠٠٧.
- ساهم القطاع العقاري بنحو ٨.٦% من إجمالي الناتج المحلي سنة ٢٠٠٧.
- استوعب القطاع العقاري ١١% من إجمالي العمالة المباشرة.

- بلغ عدد المباني في مصر سنة ٢٠٠٦ حوالي ١١.٥ مليون مبني محققاً معدل نحو ٤٩.٥%^(٩)

ورغم تلك التقارير فإن الإقبال علي نظام التمويل العقاري المصري من الأفراد مازال ضعيفاً، لما استقر

٨ - مقال بعنوان التمويل العقاري بين الفوائد الربوية وبرامج الفتاوى الشرعية، د/ إبراهيم الحلاوي، مجلة المال، الأحد ٢١ يونيو سنة ٢٠٠٩ العدد ٥

٩- مؤتمر اليورومني الثاني للاستثمار والتمويل العقاري في مصر مايو سنة ٢٠٠٨

١٠- المرجع السابق

١١- جريدة الرياض العدد ١٥٦٣٢ بتاريخ ١٢/٤/٢٠١١

التمويل العقاري ويصدر تشكيلها وتحديد اختصاصاتها قرار من رئيس الجمهورية". وبناءً على ذلك فقد جعل المشرع الرقابة والأشراف على شئون التمويل العقاري في يد هيئة عامة لها الشخصية الاعتبارية تتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية، وقد صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ بإنشاء الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري ونصت المادة الأولى من هذا القرار على أن هذه الهيئة لها الشخصية الاعتبارية العامة ولا يجوز لها أن تنشأ فروع بعواصم المحافظات، أما اختصاصات وتشكيل الهيئة فقد فوض القانون رئيس الجمهورية في تحديدها،

ويتكون الجهاز الإداري للهيئة العامة لشئون التمويل العقاري من:

- رئيس الهيئة
- رئيس الإدارة المركزية للقيود والتراخيص
- رئيس الإدارة المركزية للشئون المالية والإدارية
- رئيس الإدارة المركزية لدراسات وتطوير التمويل العقاري

إلا أنه بصدور القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٩ الخاص بتنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية، تم إلغاء الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري وإنشاء هيئة عامة للرقابة على الأسواق تسمى "الهيئة العامة للرقابة المالية" تختص بالرقابة والإشراف على التمويل العقاري والتأجير التمويلي وغيرها من المجالات.

فقد نصت المادة الأولى منه على "تنشأ هيئة عامة للرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية تسمى "الهيئة العامة للرقابة المالية" تكون لها شخصية

التمويل العقاري أن يحقق مصلحة كبيرة لكل من يرغب في الحصول على مسكن خاص، وذلك عن طريق نظام معتمد يحفظ حقوق جميع أطراف منظومة التمويل العقاري، بما فيهم الممول.

وإذا أحس الأخير بأن أمواله محفوظة ومصونة فلن يتردد في منحها والتعامل بنظام التمويل العقاري، وبالتالي انتعاش في سوق العقارات بما يعود بالفائدة في النهاية على استثمارات الدولة وتوفير مسكن ملائم للمواطنين.

المبحث الثاني

الرقابة على نشاط التمويل العقاري

كان لا بد من وجود هيئة رقابية عامة تعمل على ضبط إيقاع التمويل العقاري عن طريق وضع ضوابط يكون من شأنها الرقابة والأشراف على سوق التمويل العقاري من كافة جوانبه بما فيه الشركات التي تقدم التمويل العقاري، وكذلك الأشراف على حسن تنفيذ قانون التمويل العقاري واتخاذ الإجراءات والتدابير التي تكفل كفاءة السوق والحفاظ على حقوق المتعاقدين. وبناءً على ذلك نتحدث في هذا المبحث كيف نظم المشرع المصري هذه الرقابة (مطلب أول)، ثم المشرع السعودي (مطلب ثان)، مع بيان للجهات الخاصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري (مطلب ثالث).

المطلب الأول

الرقابة على نشاط التمويل العقاري في التشريع المصري

نصت المادة (٢) من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ على "تنشأ هيئة عامة تتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية تختص بشئون

نشاط التمويل العقاري يكون من خلال الهيئة العامة للرقابة المالية وعلي النموذج المعد من قبل الهيئة.

٢. التفتيش علي الجهات التي يرخص لها بالعمل في الأنشطة والأسواق المالية الغير مصرفية بما فيها شركات التمويل العقاري.

٣. الإشراف علي توفير ونشر المعلومات المتعلقة بالأسواق المالية غير المصرفية

٤. ضمان المنافسة والشفافية في تقديم الخدمات المالية غير المصرفية من خلال الرقابة علي أسواقها.

٥. حماية حقوق المتعاملين في الأسواق المالية غير المصرفية واتخاذ ما يلزم من الإجراءات للحد من التلاعب والغش في تلك الأسواق وذلك مع مراعاة ما قد ينطوي عليه التعامل فيها من تحمل لمخاطر تجارية.

٦. الإشراف علي تدريب العاملين في الأسواق المالية وغير المصرفية وعلي رفع كفاءتهم.

٧. الاتصال والتعاون مع هيئات الرقابة المالية غير المصرفية في الخارج والجمعيات والمنظمات التي تجمعها أو تنظم عملها.

٨. المساهمة في نشر الثقافة والتوعية المالية الاستثمارية.

المطلب الثاني

الرقابة على نشاط التمويل العقاري في النظام السعودي

أناط النظام السعودي لمؤسسة النقد مباشرة الرقابة على شركات التمويل العقاري المصرح لها بالعمل داخل المملكة، وهذه الوظيفة مستحدثه فلم يكن من ضمن مهامه هذه الرقابة، حيث نصت المادة (١) من نظام

اعتبارية عامة...." ونصت المادة (٢) منه علي "تختص الهيئة بالرقابة والأشراف علي الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية بما في ذلك..... والتمويل العقاري والتأجير التمويلي...." ونصت المادة (٣) "تحل الهيئة محل كل من الهيئة المصرية العامة للرقابة علي التأمين والهيئة العامة لسوق المال والهيئة العامة لشئون التمويل العقاري..... كما تحل محل تلك الهيئات فيما تختص به في أي قوانين وقرارات أخرى.....".

أصبحت الهيئة العامة للرقابة المالية هي المختصة بشئون التمويل العقاري دون غيرها، وأن القانون رقم ١٠ سنة ٢٠٠٩ الخاص بتنظيم الرقابة علي الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية، استهدف تحقيق الدمج المؤسسي للهيئات الرقابية العاملة في النشاط غير المصرفي بما يطور من أدائها الرقابي والوظيفي وتطوير أدوات السوق والحفاظ علي أوضاع ومزايا العاملين بها وتوحيد الموارد البشرية والمادية في جهة واحدة تكون قادرة علي أداء عملها بكفاءة أكثر وإيجاد أطار رقابي فعال وخاصة علي التمويل العقاري^(١٢).

وقد نص القانون علي اختصاصات الهيئة العامة للرقابة المالية، وذلك في المادة الرابعة منه "تعمل الهيئة علي سلامة واستقرار الأسواق المالية غير المصرفية وعلي تنظيمها وتمييزها....."

وفي سبيل تحقيق الهيئة لأغراضها أجاز لها القانون القيام بما يأتي:

١. يكون لها وحدها دون غيرها الترخيص بمزاولة الأنشطة المالية غير المصرفية، فتراخيص مزاولة

١٢- كلمة لوزير الاستثمار المصري وردت بجريدة الجمهورية. بموقع محط علي الانترنت

مؤسسة النقد العربي السعودي ١٣٧٧هـ علي:

أغراض مؤسسة النقد العربي السعودي هي:

١. إصدار ودعم النقد السعودي وتوطيد قيمته في داخل البلاد وخارجها.

٢. أن تقوم بأعمال مصرف الحكومة.

٣. مراقبة المصارف التجارية والمشتغلين بأعمال مبادلة العملات^(١٣).

وتتمثل رقابة مؤسسة النقد، والواردة بنظام مراقبة

شركات التمويل كما يلي:

١- الصيغ التمويلية والأدوات المالية وغيرها من معاملات شركات التمويل وفق الأحكام والقواعد الشرعية (١٤).

٢- نصت م (٤) منه علي:

- تحظر مزاوله أي من نشاطات التمويل المحددة في هذا النظام إلا بعد الحصول علي ترخيص بذلك وفق أحكام هذا النظام.

- يحظر علي أي شخص غير مرخص له أن يستعمل، بأي وسيلة، ما يدل علي مزاوله نشاطات التمويل المحددة في هذا النظام أو ما يوحي بمعناها أو إن يستعمل في وثائقه أو أوراقه أو إعلانها أي لفظ أو

١٣- وقد نصت المادة (٣) من هذا النظام علي وظائف مؤسسة النقد العربي السعودي بالنسبة لعمليات النقد ومراقبة المصارف التجارية.

١٤- م (٣) من نظام مراقبة شركات التمويل وقد نصت المادة (٢) من نظام التمويل العقاري علي " تخصص المؤسسة بتنظيم قطاع التمويل العقاري بما في ذلك ما يأتي:

١- السماح للبنوك بمزاوله التمويل العقاري بتملك المساكن لأجل تمويله

٢- الترخيص لشركات التمويل العقاري

٣- الترخيص بشركة مساهمة أو أكثر لإعادة التمويل العقاري

٤- الترخيص لشركة التأمين التعاوني بتغطية الماطر المتعلقة بالتمويل العقاري

٥- إصدار المعايير والإجراءات المتعلقة بالتمويل العقاري

٦- نشر البيانات المتعلقة بسوق التمويل العقاري

٧- تحدد مبادئ الإفصاح من معايير تكلفة التمويل وطريقة احتسابه

عبارة ترادفها.

وعلي ذلك فتختص مؤسسة النقد بما يلي:

١- إصدار الترخيص بمزاوله النشاط بالشروط المقررة في النظام وتكون مدة الترخيص خمس سنوات (١٥).

٢- إلغاء الترخيص إذا تم تقديم بيانات غير صحيحة أو عدم الإفصاح عن بيانات جوهرية لمؤسسة النقد.

٣- الإشراف علي أعمال شركات التمويل^(١٦) ولها طلب فحص مسجلات شركات التمويل وحساباتها بشكل دوري.

٤- يلزم عند فتح فرع لشركة التمويل أو وكالة أو مكتب داخل المملكة أو خارجها أو إغلاق أي منهما الحصول علي تصريح من مؤسسة النقد.

٥- عند ارتكاب شركة التمويل مخالفات تتعلق بتجاوزات مهنية أو تعاملات تعرض مساهميها أو دائنيها للخطر أو إذا تجاوزت ديون الشركة أصولها فعلي المؤسسة اتخاذ إجراء أو أكثر مما يلي:

• إنذارها.

• تكليفها بتقديم برنامج ملائم يوضح ما ستخذه من إجراءات لإزالة المخالفة وتصحيح الوضع.

• إلزامها بوقف بعض عمليات أو منعها من توزيع الأرباح.

• فرض الغرامة المالية المنصوص عليها.

• إلزامها بإيقاف الشخص المخالف من غير أعضاء مجلس الإدارة عن العمل بشكل مؤقت.

١٥- م (٥) من نظام مراقبة شركات التمويل.

١٦- م (٢١) من نظام مراقبة شركات التمويل.

أساليب التلاعب بالأموال، فحدد الجهات التي يحق لها مزاوله نشاط التمويل العقاري علي سبيل الحصر وليس المثال، والتي يتم تسجيلها في سجل تعدده الجهة الإدارية لهذا الغرض^(١٨) وذلك وفقاً لما يلي:

١- الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها:

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

- وحدات التعاون في مجال الاستصلاح الزراعي.
- الأفراد من الفئات الاجتماعية.
- الشركات والأفراد والجهات التي تعمل في مجال الاستصلاح والاستزراع....."^(١٩)

٢- البنوك المسجلة لدي البنك المركزي المصري:

وعلى ذلك فالبنوك المقيدة لدي البنك المركزي المصري يحق لها أن تمارس التمويل العقاري، ولا تخضع لرقابة الجهة الإدارية (هيئة الرقابة المالية) وإنما تظل خاضعة لرقابة وإشراف البنك المركزي المصري، وتلتزم بالقواعد الصادرة منه بخصوص التمويل العقاري.^(٢٠)

٣- شركات التمويل العقاري^(٢١)، واشترط القانون

١٨- حيث نصت المادة (٤) من قانون تنظيم الرقابة علي الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٩ علي أن " للهيئة في سبيل تحقيق أغراضها علي الأحص القيام بما يأتي:- الترخيص بمزاولة الأنشطة المالية الغير مصرفية....."^(١٩)

١٩- د/ ممدوح محمد خيرى هاشم، التأمين العيني في قانون التمويل العقاري الجديد ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، ص ٢٠، بدون

٢٠- القانون رقم ١ لسنة ٢٠٠٩ والذي انشأ الهيئة العامة للرقابة المالية لنحل محل الهيئة العامة لشؤون التمويل العقاري تختص فقط بالرقابة والإشراف علي الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية (م ٢)

٢١- نصت المادة (٤) من القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠٨ بشأن الرهن

• إيقاف رئيس مجلس إدارتها أو أي من أعضاء المجلس عن العمل إيقاف مؤقت.

• تعيين مستشار أو أكثر لتقديم المشورة لها في إدارة أعمالها علي نفقتها.

• تعليق سلطة مجلس إدارتها وتعيين مدير علي نفقة الشركة لإدارة أعمالها إلي أن تزول الأسباب الداعية إلي ذلك وفق تقدير المؤسسة^(٢٢).

ورقابة مؤسسة النقد السعودي هي علي خلاف الموقف المصري، السابق عرضه، والذي انشأ هيئة للرقابة علي الأسواق المالية غير المصرفية تكون من ضمن اختصاصاتها مراقبة نشاط التمويل العقاري. ونأمل من المشرع السعودي أن ينشأ هيئة خاصة للرقابة علي منظومة التمويل العقاري، ولا يجعل ذلك حملاً زائد علي مؤسسة النقد فيكفيها الرقابة علي المصارف التجارية والمشتغلين بمبادلة العملة وغيرها من الوظائف الأخرى. واعتقد أنه بوجود هيئة مخصصة بالرقابة فقط علي منظومة التمويل العقاري يجعل الرقابة أكثر فعالية مما يعود بالفائدة علي سوق التمويل العقاري وعلي الدولة بأكملها.

المطلب الثالث

الجهات الخاصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري

استهدف قانون التمويل العقاري المصري تطوير وإصلاح سوق العقارات في البلاد وتوفير تمويل مادي طويل الأجل لمحدودي الدخل لتوفير عقار يسكنون به. وعليه فقد نظم الجهات التي تقدم هذا التمويل تنظيماً دقيقاً، وأوجد عليها رقابة صارمة حتى لا تكون بؤرة لغسيل الأموال وتمويل الإرهاب وغيرها من

عدة شروط في هذه الشركات:

أ [يلزم أن يتم قيد هذه الشركات في سجل خاص تعده الجهة الإدارية (هيئة الرقابة المالية) لهذا الغرض م (٣) من القانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وبعد استيفاء الشروط الخاصة بمزاولة النشاط.

ب [يجب أن تتخذ شركات التمويل العقاري شكل شركة مساهمة مصرية (م ٢٨ من القانون)، ولعل السبب في اشتراط ذلك أن الشركات المساهمة تتمتع بإدارة منظمة تكفل تحقيق أهدافها، ويؤدي إلى مشاركة عدد كبير من المواطنين المساهمين في تلك الشركات مما يجعلها قائمة علي نطاق واسع وعريض يضم أعداد قد تكون كبيرة، وذلك بعكس لو أن الشركة لها صاحب واحد فقط أو عدة أشخاص مستثمرين فيه فقط (٢٢).

ج [يجب ألا يقل رأس مال شركة التمويل العقاري المصدر عن خمسين مليون جنية، ولا يقل المدفوع منه عند التأسيس عن الربع نقداً، وأن يتم الوفاء بالباقي نقداً خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري.

د [يقدم طلب الترخيص علي النموذج الذي تعده الهيئة دون غيرها، وهذا النموذج إلزامي، بحيث لا يجوز أن تقوم الشركة بإعداد نموذج خاص بها بل يجب أن تلتزم بهذا النموذج، والذي يحتوي علي الشروط والمستندات المطلوب إرفاقها والواردة تحديداً

التأميني في إمارة دبي علي " يجب أن يكون الدائن المرتهن بنكاً أو شركة أو مؤسسة تمويل مرخصة ومسجلة أصولاً لدى مصرف الإمارات المركزي لمزاولة نشاط التمويل العقاري بالدولة " فواضح من هذا القانون إنه لم ينشأ جهة عليا خاصة بمراقبة نشاط التمويل العقاري كما فعل في مصر

٢٢- د/ قدرتي عبد الفتاح الشهاوي - موسوعة التمويل العقاري ٢٠٠٤ منشأة المعارف

بالمادة (٢٨) من اللائحة التنفيذية (المعدلة) برقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ وهي:

١- العقد الابتدائي للشركة ونظامها الأساسي علي أن يكون غرضها الرئيسي مزاولة نشاط التمويل العقاري، وقد كانت اللائحة التنفيذية الصادرة سنة ٢٠٠١ تنص فقط علي "إرفاق العقد الابتدائي للشركة ونظامها الأساسي"، ووجه النقد إلي ذلك لأنه يسمح للشركة بممارسة نشاط آخر غير التمويل العقاري. وقد تم تدارك هذا العيب، باللائحة ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥، بضرورة أن يكون غرض الشركة الرئيسي مزاولة نشاط التمويل العقاري، وحسن فعل ذلك حتى لا يكون هناك أي تحايل علي القانون.

٢- السجل التجاري للشركة.

٣- بيان بمؤهلات وخبرات أعضاء مجلس الإدارة ومديري الشركة ومديري الفروع، وإن كانت خبرات أعضاء مجلس الإدارة لم يكن منصوص عليها في اللائحة التنفيذية الصادرة لسنة ٢٠٠١.

وإن النص علي بيان مؤهلات وخبرات أعضاء مجلس الإدارة فيه ضمانه علي أن الإدارة بكافة أشكالها، سواء كانت من المديرين أو مجلس الإدارة، ستكون ذات خبرة بمجال العمل في التمويل العقاري. ومن ناحية أخرى يتماشى مع ما نص عليه القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ في المادة (٣١) علي "..... ولا يجوز للجهة الإدارية أن ترفض الترخيص إلا في الحالات الآتية:

- عدم استيفاء الشروط المبينة في هذا القانون

النظام". وقد نص نظام التمويل العقاري في مادته رقم (٣) على "تزاوُل شركات التمويل - المرخص لها بموجب هذا النظام - ونظام مراقبة شركات التمويل - أعمال التمويل العقاري بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية بناءً على ما تقرره اللجان الشرعية المشار إليها في المادة (٣) من نظام مراقبة شركات التمويل وبما لا يخل بسلامة النظام المالي وعدالة التعاملات". إذا فهذا التزام رئيسي علي شركات التمويل العقاري، بضرورة عدم مخالفة أحكام الشريعة الإسلامية أثناء القيام بالتمويل العقاري، وخاصة الفائدة المحرمة شرعاً.

الشروط اللازم توافرها في شركات التمويل:

قرر نظام مراقبة شركات التمويل العقاري عدة شروط يلزم توافرها في الشركات، لكي تمارس التمويل العقاري وهي:

١- يلزم أن تتخذ الشركة شكل شركة مساهمة.

وهذا المستفاد من تعريف النظام السابق لشركة التمويل بأنها: الشركة المساهمة الحاصلة علي ترخيص لممارسة نشاط التمويل.

٢- يقدم المؤسسون لشركة التمويل - أو من يمثلهم - طلب الترخيص إلي المؤسسة مستوفياً الشروط الآتية:

أ) تقديم الهيكلية الإدارية ونظم التشغيل وخطة استثمار تبين القدرة الفنية للشركة علي مزاوله النشاط وذلك وفق ما تحدده اللائحة.

ب) ألا يقل رأس مال الشركة عن المبلغ الذي تحدده مؤسسة النقد، وذلك بما لا يقل عن رأس المال المحدد في نظام الشركات.

واعتمد إن ترك تحديد الحد الأدنى لرأس مال شركة

أو القرارات الصادرة تنفيذاً له (من ضمنها اللائحة التنفيذية)

- عدم توافر المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية بشأن الخبرة والكفاءة المهنية في مديري الشركة (اعتقد بما فيهم مجلس الإدارة)..."

٤- إقرار من مؤسسي الشركة وأعضاء مجلس الإدارة ومديريها، بعدم صدور حكم بإفلاس أي منهم خلال السنوات الخمس السابقة، وفي حالة رد اعتباره عليه أن يقدم شهادة بذلك^(٢٣) شهادة من مراقبين للحسابات من المقيدة أسماءهم لدي الهيئة بقبول مراجعة حسابات الشركة.

الجهات الخاصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري في النظام السعودي:

نظم المشرع السعودي الجهات التي تقدم التمويل العقاري وهذه الجهات هي:

١- البنوك: واستثني نظام مراقبة شركات التمويل البنوك من الحصول على ترخيص لمزاولة نشاط التمويل العقاري (م ٢).

٢- شركات التمويل العقاري:

عرف النظام السابق هذه الشركات في المادة الأولى حيث ذكر:

"شركات التمويل: هي الشركة المساهمة الحاصلة على ترخيص لممارسة نشاط التمويل المبيته في هذا

٢٣ - نصت اللائحة التنفيذية الصادرة سنة ٢٠٠١ بخصوص هذا الشرط علي "..... د- إقرار من مؤسسي الشركة ومديريها....." فقط، وأضافت المادة ٢٨ من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ علي أن الإقرار يقدمه أيضاً أعضاء مجلس الإدارة بجانب المؤسسين والمديرين

للحقيقة، وذلك ما لم يكن قد رد إليه اعتباره. (د) أما بالنسبة للأشخاص المرشحوين من مؤسسي الشركة للقيام بالأعمال الرقابية والتنفيذية مثل مدير الشركة أو أعضاء مجلس الإدارة يلزم أن يتوافر فيهم: - المعرفة النظرية والتطبيقية بنشاط التمويل.

وكلمة المعرفة هنا لها معني فضفاض وواسع فهل معناه هو الحصول على مؤهل مناسب أم مجرد المعرفة السطحية دون خبرة حتى ولو بدون مؤهل مناسب أم مجرد العمل التطبيقي في ذلك المجال أم.....؟! فكان يلزم أن يتم تحديد ذلك تحديدا دقيقا وخاصة بالنسبة للوظائف الرقابية والتنفيذية في شركة التمويل العقاري، لما تمارسه هذا الشركة من أعمال هامة في منظومة الاقتصاد الوطني. فيلزم في هؤلاء الأفراد خبرة في مجالات العمل المصرفي والتمويل، يحددها النظام، مع وجود مؤهل عالي مناسب لهذه الأعمال^(٢٤).

إذا لا تكفي مجرد المعرفة النظرية والتطبيقية دون تحديد، بل يلزم تحديدها بسنوات معينة من الخبرة السابقة مع الحصول علي مؤهل عالي مناسب.

- ألا يكون أي منهم قد انتهك أحكام نظام السوق المالية ولوائحه أو أدين بانتهاك نظام مراقبة البنوك أو نظام مراقبة شركات التأمين التعاوني أو أنظمة التمويل، واعتقد أن انتهاك أحكام نظام السوق المالية ولوائحه عن طريق الإدانة كما في الشق الثاني من هذا الشرط. - ألا يكون قد أدين بأي جريمة مخلة بالأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

- استيفاء أي شرط تحدده اللائحة لإصدار

التمويل العقاري في يد مؤسسة النقد فيه مرونة والبعد عن تعقيدات التشريعات، فيما لو ورد التحديد في النظام نفسه، فيمكن لمؤسسة النقد تحديد الحد الأدنى تبعا لحالة السوق العقاري ويمكن أن تعدله بإجراءات أيسر، وترك النظام أيضا للمؤسسة تحديد الحد الأقصى للحصة الأجنبية في شركة التمويل.

(ج) أن يستوفي كل عضو مؤسس في الشركة متطلبات الأهلية الشرعية والنظامية وهي:

- ألا يكون قد أدخل بأي التزام تجاه دائنيه. وذلك الشرط يأتي بمعنى فضفاض للإحلال بالالتزام معين تجاه دائنه، فلم يحدد النظام ضوابط معينة نستطيع من خلالها الحكم علي هذا الشخص بأنه قد أدخل بحقوق دائنيه، ولم يحدد الجهة التي تقرر أن هذا الشخص قد أدخل بحقوق دائنيه مثل مؤسسة النقد أو القضاء. وعلى ذلك كان يلزم أن يرتبط هذا الشرط بتحديد ضوابط معينة لهذا الإحلال، بالإضافة لتحديد الجهة التي تملك الحكم علي هذا الشخص بإحلاله. وكان يكفي أن ينص على "ألا يكون قد حكم عليه بحكم بات في جريمة مخلة بالشرف والأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره".

- ألا يكون قد انتهك أحكام نظام السوق المالية ولوائحه أو نظام مراقبة البنوك أو نظام مراقبة شركات التأمين التعاوني أو أنظمة التمويل.

- ألا يكون قد أشهر إفلاسه.

- ألا يكون قد أدين بأي جريمة مخلة بالأمانة.

والإدانة هنا تكون بوجود حكم نهائي وبات للجريمة، ولا يكفي مجرد التحقيقات أو الحكم في أول درجة، بل يلزم إن يصير الحكم نهائي وبات عنوانا

٢٤- وذلك مثلما فعل المشرع المصري في اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري حيث استلزم خبرة لا تقل عن ١٥ سنة. راجع في ذلك الفصل الأول (المبحث الثالث) من هذه الدراسة

١. بيان بالأسباب الداعية للتوقف ويجب أن تكون هذه الأسباب جدية.

٢. قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتوقف وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه.

٣. ورغبة في حماية حقوق الدائنين والعملاء ألزم المشروع شركة التمويل العقاري الراغبة في التوقف بأن تقدم التدابير المقترحة لحواله حقوق والتزامات الشركة في نشاط التمويل العقاري إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة هذا النشاط، فيلزم في الجهة المحال إليها أن تكون مرخص لها بمزاولة النشاط من قبل الهيئة، وفي ذلك حماية من تلاعب البعض وحماية لحقوق أطراف التمويل العقاري وحماية لسوق التمويل العقاري ككل.

(٢) حالة تصفية أصول الشركة:

إذا رغبت الشركة في تصفية كل أصولها أو جزء منها تلتزم بتقديم المستندات التالية:^(٢٨)

١ - بيان بالأسباب الداعية لتصفية كل الأصول أو جزء منها يزيد علي (٥٠ %) من قيمتها السوقية.

٢ - قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتصفية وتقرير مراقبي الحسابات بشأنها.

٣ - التدابير المقترحة اتخاذها لتصفية أصول الشركة في نشاط التمويل العقاري أو نقلها إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة هذا النشاط.

٤ - التدابير المقترحة لحواله حقوق والتزامات الشركة في نشاط التمويل العقاري وفقاً لاتفاقات التمويل والتي يتم تصفيتها إلى جهات أخرى مرخص لها

الترخيص^(٢٥).

وقد ورد بالمادة (١٦) شروط خاصة لعضوية مجلس إدارة الشركة هي:

١. ألا يكون عضواً في مجلس إدارة شركة تمويل أخرى

٢. ألا يجمع بين العمل في مراقبة شركات التمويل أو مراجعة حساباتها والعضوية في الشركة

٣. ألا يكون قد عزل تأديبياً من وظيفة قيادية تنفيذية في مؤسسة مالية

٤. ألا يكون قد سبق أن أشهر إفلاسه

٥. ألا يكون محكوماً عليه بعقوبة لإدانته بجريمة مخلة بالأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

وهذا يعتبر ترديدا للشروط السابقة بدون داع.

التزامات شركات التمويل العقاري في حالة التوقف - التصفية - الاندماج:

(١) حالة التوقف عن ممارسة النشاط:

ضماناً لحسن سير أعمال شركات التمويل وضماناً لحقوق الدائنين والعملاء بما يضمن سوق التمويل العقاري، تم وضع قواعد وإجراءات يلزم السير عليها في حاله رغبة شركة التمويل في التوقف عن ممارسة النشاط وذلك كما يلي:

- يحق لشركة التمويل العقاري أن تتوقف عن ممارسة النشاط، ولكن بعد الحصول علي موافقة كتابية^(٢٦) من الهيئة العامة للرقابة المالية، بعد تقديم طلب علي النموذج المعد لذلك لدي الهيئة يكون مرفق به المستندات التالية:^(٢٧)

٢٥ - المادة (٥) من الفصل الثاني لمشروع هذا نظام مراقبة شركات التمويل السعودي.

٢٦ - م ٣٤ من قانون التمويل العقاري المصري

٢٧ - م ٣٦ من اللائحة سنة ٢٠٠٥

وتلتزم الهيئة (الجهة الإدارية) ببحث الطلب وإصدار قرار بالموافقة عليه أو رفضه خلال ٣٠ يوم من تاريخ تقديم الطلب، مع الالتزام بأن يكون قرار الرفض مسبباً ومكتوباً، ويكون لأسباب جديدة تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل العقاري أو لعدم الضرر بمصالح المستثمرين أو المساهمين^(٣٠). وهذا اشتراط أساسي لحماية المستثمرين أو المساهمين بحيث إذا وجد أي ضرر قد يمس هؤلاء أو يزعزع استقرار نشاط التمويل العقاري، فإنه يتم رفض هذا الطلب. كل ذلك رغبة من المشرع في حماية التمويل العقاري الذي يعتبر (إن استخدام صحيحاً) المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني وغناؤه باستمرار. فكان لا بد من منع التحايل والخداع الذي قد تقوم به بعض الشركات ذات النفوس الضعيفة لإضعاف الاقتصاد الوطني.

التزامات شركات التمويل العقاري في النظام السعودي:

بعد استكمال شركة التمويل للشروط السابق ذكرها واكتمال طلب الحصول على ترخيص بمزاولة النشاط، تلتزم مؤسسة النقد بالبت في هذا الطلب سواء بالموافقة أو الرفض خلال مدة لا تزيد عن ستين يوماً. وفي حالة الرفض يلزم أن يكون مسبباً، استناداً إلى مخالفة الطلب للشروط المبينة في النظام واللائحة التنفيذية له، وذلك كما سبق وأن أوضحنا. أما في حالة الموافقة فيحال الطلب إلى وزارة التجارة والصناعة لاستكمال إجراءات تأسيس الشركة وتسجيلها وذلك طبقاً لنظام الشركات. فإذا صدر السجل التجاري، بناءً على ما سبق، فإن المؤسسة تصدر ترخيصاً بممارسة

بمزاولة نشاط التمويل العقاري.

(٣) حالة الاندماج:^(٢٩)

إذا رغبت شركة التمويل العقاري في الاندماج مع أخرى تمارس نفس النشاط يلزم تقديم المستندات التالية:

١. بيان بالأسباب الداعية للاندماج.
٢. مشروع قرار الاندماج.
٣. قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالاندماج وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه.
٤. التقدير المبدئي لقيمة أصول وخصوم الشركات المندمجة والأسس التي بني عليها التقدير.
٥. أسلوب تحديد حقوق والتزامات المساهمة في الشركات المندمجة.
٦. التدابير المقترحة لحواله اتفاقات التمويل إلى الشركة الناتجة عن الاندماج والمرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكام القانون.

هذه هي الحالات التي يمكن أن تكون عليها شركات التمويل العقاري، والتي نظمتها اللائحة المعدلة الصادرة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥، والتي لم يترك المجال لهذه الشركات في أعمال إرادتها في أحوال تري المصلحة العامة ضرورة أن يتم التنظيم من قبل القانون، حتى تكون هناك حماية لسوق التمويل العقاري وأطرافه.

وعليه فإنه إذا رغبت شركة التمويل العقاري في التوقف أو التصفية أو الاندماج مع أخرى، أن تقدم طلب إلى الهيئة بذلك مرفقاً به المستندات السابقة،

من تقديم تمويل دون ضمان (م ١٨) من المشروع السابق).

٣. وهذا علي خلاف قانون التمويل العقاري المصري الذي نص في المادة ٥٢ منه علي " تكون الشركة مسؤولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية إذا كانت المخالفة قد ارتكبت من أحد العاملين بالشركة باسمها ولصالحها "

٤. يجب علي رئيس مجلس الإدارة وأعضائه وموظفي الشركة عند إجراء أي عقد من عقود التمويل التي لهم سلطة اتخاذ قرار في شأنها الإفصاح (كتابة) عن:

- أي علاقة لأي منهم بالعقد.
 - أي علاقة لأقاربهم إلي الدرجة الثانية بالعقد.
 - أي مصلحة مالية لهم بمن لهم علاقة بالعقد.
- وللمتضرر في حالة عدم الإفصاح إقامة دعوي أمام المحكمة المختصة بطلب إبطال العقد (م ٢٠ من مشروع المراقبة السابق)

١. تلتزم شركة التمويل بأن تتقيد بقواعد معدل كفاية رأس المال وفقاً لما تحدده اللائحة (م ٢٣).

٢. لا يجوز للشركة منح تمويلًا لمنشأة واحدة أو مجموعة مترابطة الملكية بما يتجاوز النسبة التي تحددها اللائحة (م ٢٥)، ولم يرد النص علي منع إعطاء تمويل لشخص واحد وزوجه وأولاده القصر، بما يعني جواز ذلك، وفي ذلك تحايل علي الشرط السابق، وذلك بأن يتقدم الشخص وزوجه للحصول علي تمويل أو أكثر قد يجاوز الحد أو النسبة الواردة باللائحة، فنأمل أن يتم تدارك ذلك بالنص علي عدم جواز توفير تمويل أو أكثر بما يجاوز الحد الذي

النشاط للشركة، وتكون مدة هذا الترخيص خمس سنوات.^(٣١)

بعد الحصول علي الترخيص تلتزم شركة التمويل العقاري بما يلي:

البدء في ممارسة النشاط خلال مدة أقصاها سنة وذلك من تاريخ الحصول علي الترخيص. لا يجوز لها التوقف بعد ذلك عن ممارسة النشاط مدة متصلة تزيد علي ثلاثة أشهر إلا بموافقة المؤسسة ووفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة. لا يجوز لشركة التمويل التصرف في الأسهم إلا بعد الحصول علي موافقة المؤسسة^(٣٢) وتكون الموافقة هنا كتابية وليست شفوية. تلتزم شركة التمويل وتابعيها بالمحافظة علي سرية بيانات عملائها وعملياتهم التي تم الاطلاع عليها أثناء ممارسة النشاط، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.^(٣٣) وهذا الالتزام يكون في مواجهة الغير دون مؤسسة النقد التي يكون لها أن تطلب من الشركة أي بيانات تراها ضرورية دون تلك المتعلقة بحسابات العملاء الخاصة، وذلك تطبيقاً لنص المادة (٣ د) من نظام مؤسسة النقد السعودي لسنة ١٣٧٧هـ.

١. يلزم إنشاء لجنة مراجعة داخل شركة التمويل، يكون أعضائها من غير أعضاء مجلس الإدارة، أما مهامها ومدة عضوية أعضائها وعملياتها فتحده الجمعية العامة للشركة بناء علي اقتراح مجلس الإدارة (م ١٩ من نظام مراقبة شركات التمويل).

٢. يتحمل أعضاء مجلس إدارة شركة التمويل بالتضامن مسؤولية ضمان حقوق الشركة ضد الخسائر الناتجة

٣١- راجع م(٥) ثانياً وثالثاً ورابعاً من نظام مراقبة شركات التمويل

٣٢- م (٦،٧،٨) من مشروع النظام السابق

٣٣ م (١٥) من نظام مراقبة شركات التمويل

٧. إذا قبلت شركة التمويل رهن أصول عقارية شائعة للمستفيد، فلا يجوز لها أن تطلب القسمة قبل أن يثبت حقها في الاستيفاء من المرهون، إلا بموافقة الراهن، أي قبل أن يمتنع المستفيد عن السداد ويثبت تعثره، أما بعد ثبوت حق الاستيفاء فللشركة (المرتهن) الحق في طلب بيع الحصة المرهونة بحالتها المشاعة، أو أن يطلب القسمة ولو بغير رضا الراهن (المستفيد)^(٣٦).

الفصل الثاني

اتفاق التمويل العقاري

إن واقع التمويل العقاري يشير إلى ضرورة التوسع في تملك الأفراد للعقارات، وخاصة محدودودي الدخل، ذلك يؤدي إلى إنعاش الاقتصاد (من جهة) ومن جهة أخرى يوفر للأفراد ذوي الدخل المنخفضة تملك عقار بإمكانياتهم البسيطة. فكان لا بد أن يأتي تنظيم شامل لهذا العقد (أو الاتفاق) وتنظيم كل من حقوق والتزامات أطرافه حتى يطمئن كل من يريد التعامل بالتمويل العقاري سواء الأفراد أو شركات التمويل العقاري، وعلى ذلك سنقسم هذا الفصل إلى:

المبحث الأول

أطراف اتفاق التمويل العقاري

قبل التعرف على أطراف اتفاق التمويل العقاري (مطلب ثان) كان لا بد أن نتعرف على مجالات التمويل العقاري (مطلب أول) الواردة في القانون واللائحة، مع توضيح للشروط اللازمة لتوافرها في اتفاق التمويل (مطلب ثالث) وذلك على النحو التالي:

تحدده اللائحة، وذلك لشخص واحد وزوجه أو منشأة واحدة أو مجموعة مترابطة الملكية. وهذا ما فعله المشرع المصري في المادة (٣) اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري.

٣. تلتزم الشركة بأن تعيين مراجع حسابات أو أكثر خارجي مرخص له بالعمل، ويجوز للمؤسسة تعيين مراجع حسابات آخر، وذلك على نفقة شركة التمويل، في الأحوال التي تحددها اللائحة^(٣٤). يختص مراجع الحسابات بمراجعة جميع حسابات الشركة والتأكد من سلامتها، وبعد تقريراً بذلك.

٤. تزود شركة التمويل المؤسسة بالبيانات التي تطلبها، وذلك في حدود ما ورد بنص المادة (٣) من نظام مؤسسة النقد العربي، التي لم يرد النص على إلغائها أو تعديلها، وبالتالي يظل العمل بها قائماً حتى يرد النص الصريح على التعديل أو الإلغاء. وتلك المادة حددت أنه " لا يجوز أن تكون البيانات التي تطلبها المؤسسة من البنوك إفضاء عن حسابات العملاء الخاصة ".

٥. وتلتزم المؤسسة بفحص سجلات شركة التمويل وحساباتها بشكل دوري، وإذا امتنعت الشركة عن تقديم ما يتطلبه هذا الفحص تعد مخالفة لأحكام هذا النظام وتوقع عليها العقوبات المقررة.

٦. تلتزم شركة التمويل بعدم مخالفة أحكام الشريعة الإسلامية أثناء القيام بأعمال التمويل العقاري، وبما لا يخل بالنظام المالي وعدالة التعاملات^(٣٥).

٣٤ م (٢٧) من نظام مراقبة شركات التمويل

٣٥ م (٣) من نظام التمويل العقاري.

٣٦ م (٨) من نظام الرهن العقاري

المطلب الأول

مجالات التمويل العقاري

بداية نصت المادة (٦) من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ على أن مجال التمويل العقاري هو:

- ١- شراء العقارات.
- ٢- بناء العقارات على ارض يملكها المستثمر.
- ٣- ترميم أو تحسين المساكن.
- ٤- ترميم أو تحسين الوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري.
- ٥- غير ذلك من المجالات.^(٣٧)

وهذا البند الأخير اعتبر أن ما ورد في القانون من مجالات التمويل العقاري هي علي سبيل المثال وليس الحصر، وفي ذلك تعميم وفتح لمجال التمويل العقاري ليشمل أي مجال يرتضيه الممول والمستثمر. ومن الممكن أن يتم الاتفاق علي مجال خارج نطاق الهدف من التمويل العقاري، واعتقد مع البعض^(٣٨) أن هذه الصياغة معيبة ويلزم تداركها بإلغاء نص "أو غير ذلك من المجالات" وهذا ما ورد بنص المادة (١) من القانون حيث ذكرت على سبيل الحصر "تسري أحكام هذا القانون علي نشاط التمويل للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية

والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري....."

ورغم أن اللائحة التنفيذية لهذا القانون قد حاولت تدارك هذا العيب حيث جاءت في المادة (١) منه علي تحديد مجالات التمويل العقاري علي سبيل الحصر "شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري"، إلا أن ذلك لا يعتبر كافياً، خاصة وأنه غير مقيّد للقانون، ففي ظل هذا القانون إذا اتفق الممول والمستثمر علي مجال معين للتمويل (حتى ولو كان خارج الهدف الأساسي من التمويل العقاري) فيجوز ذلك وليس هناك ما يمنع من ناحية أخرى جاءت مجالات التمويل العقاري واسعة، فهو يشمل مجال شراء أو بناء أو تحسين العقارات المخصصة لأغراض تجارية وإدارية وخدمية بجانب السكن، وإن كان البعض أنتقد هذه المرونة والسعة^(٣٩)، إلا أنها توسعة محمودّة، لأنها من جانب تزيد وتحمي النشاط التجاري والإداري في البلاد خاصة وأن قانون التأجير التمويلي لم ينص علي هذه المجالات في مواده، حيث نصت المادة (٢) من القانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ في شأن التأجير التمويلي "كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلي المستأجر عقارات أو منشآت مملوكة للمؤجر أو يقيمها علي نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر وذلك بالشروط والأوضاع والمواصفات والقيمة التجارية التي يحددها العقد" فهذا القانون يتعلق بتمويل الاستثمار خاصة فيما يتعلق

٣٧- وهذا بخلاف مسلك المشرع الفرنسي الذي نص في المواد ٣١٢ / ١ إلي ٣١٢ / ٣ من قانون الاستهلاك الفرنسي علي أن نطاق وأنشطة التمويل في: ١- القروض التي تمول شراء عقار أو حق انتفاع وذلك بقصد استعماله لغرض السكن أو لغرض إداري وسكني معاً.

٢- تمويل عمليات شراء أسهم أو حصص في الشركات التي تعمل في مجال شراء الملكية أو حق الانتفاع للعقارات، مثل شركات تنظيم الانتفاع عن طريق اقتسام الوقت. ٣- تمويل عمليات البناء والتحسين والحفاظة علي العقار بشرط ألا تقل قيمة العملية عن ٢١ ألف يورو. ٤- تمويل شراء أرض بقصد البناء عليها."

٣٨- د/ أيمن سعد سليم، المرجع السابق ص ٢٠

٣٩- د/ أيمن سعد سليم، المرجع السابق ص ٢٠

بالصناعات المتوسطة والصغيرة.

لذا أرى أن هذه التوسعة في قانون التمويل العقاري (على أن تكون بدون "أو غير ذلك من المجالات") توسعة محدودة ومتعلقة بالهدف من قانون التمويل العقاري وهو التسهيل علي الأفراد في تملك الوحدات السكنية أو الإدارية أو التجارية أو ترميمها أو تحسينها.

النظام السعودي:

لم يرد في منظومة التمويل العقاري السعودي أي نص صريح يحدد مجالات التمويل العقاري كما فعل المشرع المصري. ويمكن تحديد هذه المجالات من خلال نص المادة الأولى من نظام مراقبة شركات التمويل حين نص علي تعريف التمويل بأنه "منح الائتمان بعقود مثل البيع بالتقسيط والتأجير التمويلي، وخطابات الضمان، وغيرها" وبالنص علي "غيرها" فقد فتح المجال أمام أي عقود أخرى تكون مطابقة للشريعة الإسلامية، مثل عقد الاستصناع وغيرها من العقود التي توسع من مجالات التمويل العقاري ليشمل شراء العقارات أو البناء أو الترميم وتحسين المساكن وغيرها، وذلك رغم أن نظام التمويل العقاري قد عرف عقد التمويل العقاري بأنه "عقد الدفع الأجل لتملك المستفيد للسكن" فقد حدد نطاق العقد أنه بغرض شراء المسكن فقط، وهذا تعريف منتقد لأنه حدد مجالات التمويل العقاري في تملك المستفيد للسكن، ولكن حسن فعل نظام مراقبة شركات التمويل بالنص السابق ذكره. ولذا نأمل أن يتم تعديل ذلك والنص الصريح على مجالات التمويل العقاري بشكل فضفاض بحيث يستوعب مجالات كثيرة.

المطلب الثاني

أطراف اتفاق التمويل العقاري

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

أ / شراء العقارات:

فيكون الاتفاق في هذه الحالة ثلاثي الأطراف وهم:

١- **الممول:** قد يكون بنك، وذلك بعد موافقة البنك المركزي المصري، أو شركة من شركات التمويل المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري والوارد اسمها في سجل مخصص لدي هيئة الرقابة المالية، أو الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها.

وعلى ذلك فالأشخاص الاعتبارية هي التي لها وحدها ممارسة نشاط التمويل العقاري دون الأشخاص الطبيعية (٤٠).

٢- **المستثمر (المشتري)** كل شخص يحتاج إلي مال بقصد شراء مسكن بأويه، ولم يرد بقانون التمويل العقاري المصري ما يجعل المستثمر هو الشخص الطبيعي فقط، فيجوز أن يكون طرفاً في اتفاق التمويل العقاري الشخص الطبيعي والاعتباري علي حد سواء دون أي تفرقة أو استثناء، سواء كان هذا الشخص اعتباري عام أو خاص، فيجوز للدولة أن

٤٠ - المادة ٢/٣١٢ من قانون الاستهلاك الفرنسي أحازت أن يكون الممول شخصاً طبيعياً أو معنوياً (اعتبارياً) انظر د/أمن سعد سليم ص ٣٠ المرجع السابق.

عدم الاستثمار وإنما الحصول علي مسكن له ولأسرته أما باقي الأشخاص الآخرين فإنه يكون هدفهم الأساسي هو الاستثمار، لذا يطلق عليهم لفظ المستثمر. وعليه فإذا تم قصر اتفاق التمويل علي طرف ذوي الدخل المنخفضة فإنه يلزم بالتبعية تغيير لفظ المستثمر لعدم مواكبته لهذا الطرف ويمكن إطلاق لفظ (مشتري).

ومما سبق يكون المستثمر طبقاً للقانون واللائحة هو:

ذوي الدخل المنخفضة

ذوي الدخل المرتفعة

الأشخاص الاعتبارية (العامة والخاصة)

ذوي الدخل المنخفضة

وقد حددت المادة (٦) من قرار رئيس الوزراء رقم

٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ ذوي الدخل المنخفضة وهم:

- كل شخص يقل مجموع دخله السنوي عن اثني عشر ألف جنيه.

- الشخص وزوجه وأولاده القصر فدخله السنوي يقل عن ثمانية عشر ألف جنيه^(٤٢)

وقد صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (١٨٤٦)

لسنة ٢٠٠٨ بتوسيع قاعدة المستفيدين من الدعم المقدم من قبل صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري من خلال رفع الحد الأقصى للدخل السنوي ليكون ٢١٠٠٠ جنيه للأعزب و ٣٠٠٠٠ جنيه

تخصص بعض الأراضي المملوكة لها لأحد الأشخاص الاعتبارية (العامة أو الخاصة) وتشترط علي هذه الجهات إقامة مساكن من المستوي الاقتصادي لذوي الدخل المنخفضة.

ويجوز أن تقتض هذه الأشخاص الاعتبارية بنظام التمويل العقاري، لبناء هذه المساكن وإعادة بيعها أيضا بنظام التمويل العقاري إلى الأشخاص.

هذا وقد عرفت المادة (٦) من قرار رئيس مجلس

الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض أحكام

اللائحة التنفيذية، المستثمر بأنه " يقصد بالمستثمر

المستفيد من تطبيق أحكام المادة (٣٥) من قانون

التمويل العقاري وهذه اللائحة كل شخص يقل مجموع

دخله السنوي عن اثني عشر ألف جنيه أو ثمانية عشر

ألف جنيه بالنسبة للشخص وزوجه وأولاده، وتكون

الأولوية في توفير التمويل للحصول على مسكن

اقتصادي للمستثمر الأقل دخلاً الذي لم يسبق له

شراء وحدة سكنية" (تم تعديلها). وعلى ذلك فتم

تعريف المستثمر (المستفيد) من ذوي الدخل المنخفضة

فقط دون المستثمر ذو الشخصية الاعتبارية. وقد انتقد

البعض إطلاق المشرع على هذا الطرف قول المستثمر،

وذلك لأن الشخص الطبيعي ذو الدخل المنخفض لا

يقوم باستثمار أمواله بقصد الوصول إلى الربح ولكن

غرضه الأساسي هو الحصول على مسكن يأويه.^(٤١)

ويمكن الرد على ذلك بأن القانون أطلق لفظ

المستثمر على الشخص الطبيعي سواء دخله منخفض

أم مرتفع، والشخص الاعتباري سواء كان عام أم

خاص، فقد يكون غرض ذوي الدخل المنخفضة هو

٤٢ - وقد كانت اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري لسنة ٢٠٠١ قد نصت في المادة (٦) علي أن ذوي الدخل المنخفضة هو من لا يجاوز مجموع دخله السنوي عن تسعة آلاف جنيه أما المتزوج ويعول فلا يزيد عن اثني عشر ألف جنيه، - وتم تعديل حد الدخل السنوي ليصبح ٢١٠٠٠ جنيه للأعزب و ٣٠٠٠٠ جنيه للأسرة.

للأسرة.

وحسناً فعلاً برفع الدخل عما كان عليه في اللائحة التنفيذية الصادرة سنة ٢٠٠١، ٢٠٠٥. إلا أنه بهذه المادة قد اخرج أشخاص كان يلزم شمولهم لهذا القانون وهم الأشخاص الذين يعولون أناس آخرون من غير الأزواج والأولاد، كالأباء والأمهات وغيرهم وهؤلاء الأشخاص كانت اللائحة التنفيذية الصادرة سنة ٢٠٠١ تشملهم وتم حذفهم في اللائحة الجديدة المعدلة، لذا نهيى بأن يتم تعديل هذه المادة وأن يكون هؤلاء الأشخاص ومن يعولونهم مخاطبين باعتبارهم من ذوي الدخل المنخفضة. ورغبة من المشرع في حماية ودعم ذوي الدخل المنخفضة أنشأ لهم صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري، يختص بتقديم الدعم اللازم في مجال بيع المساكن لذوي الدخل المنخفضة، وذلك عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط، وذلك بما يكفل النزول بعبء التمويل إلى الحدود التي تتناسب مع دخولهم^(٤٣) وبما لا يجاوز ربع الدخل.

ذوي الدخل المرتفعة:

ويقصد به كل شخص يزيد مجموع دخله السنوي عن واحد وعشرون ألف جنيه، أو ثلاثون ألف جنيه بالنسبة للشخص وزوجه وأولاده القصر (م ٦ من اللائحة سنة ٢٠٠٥ المعدلة برقم - ١٨٤٦ - لسنة

(٢٠٠٨)

كيف يتم معرفة ما إذا كان الشخص من ذوي الدخل المنخفضة أم المرتفعة؟

وردت الإجابة علي هذا السؤال في المادة ٥/هـ

من اللائحة التنفيذية المعدلة برقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ كما يلي:

١. إذا كان مقدار التمويل يرتبط بدخل المستثمر فيتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب موضحة بها دخلة الذي اتخذ أساساً معاملته الضريبية خلال السنوات الثلاث السابقة علي اتفاق التمويل العقاري.

٢. أما إذا كان التمويل العقاري بضمان الخصم من المرتب يكون إثبات دخل المستثمر بشهادة معتمدة من جهة عمله موضحة بها راتبه.

السؤال الذي يطرح نفسه هنا هو هل الراتب هنا هو راتبه الأساسي أم مجموع ما يتقاضاه شهرياً من راتب أساسي وأي دخل إضافي مرتبط بالعمل؟ اعتقد أن المصلحة تقتضي أن نوسع من مفهوم الراتب ليشمل كل ما يتقاضاه الموظف في الشهر ويستطيع أن يقدم عنه مستند رسمي بذلك. والأخذ بهذا المفهوم يجعلنا لا نحرم طائفة من الموظفين راتبه الأساسي لا يتناسب مع القيود التي فرضت على قسط التمويل، إذا أضيف ما يتقاضاه الموظف بجانب الراتب الأساسي فإنه يستطيع الحصول علي التمويل (وخاصة قيد ألا يتجاوز القسط عن ربع الدخل). ونأمل من المشرع أن ينص صراحة على ذلك حتى يتم تفعيل قانون التمويل العقاري.

ثار الجدل في ظل اللائحة التنفيذية لسنة ٢٠٠١ بخصوص الفئات الأخرى التي لا يمكن أن تثبت الدخل من خلال مصلحة الضرائب أو من خلال شهادة من جهة العمل بالراتب الشهري.

ومثال: ذلك فئة المصريين العاملين بالخارج التي لا

٤٣ - م ٣٥ من قانون التمويل العقاري المصري.

ويمكن أن يكون هذا الطرف شخص طبيعي أو اعتباري على السواء، وهذا الشخص هو الذي يمتلك العقار ويقبض الثمن وينقل الملكية إلى المستثمر، وذلك بالشروط التي يتفق عليها كلا منهما، حيث ألزم القانون أن يقوم الطرفان بإدراج اتفاق التمويل الشروط التي ارتضاها بشأن بيع العقار بالتقسيط، مع بيان وتحديد العقار وثمانه والمبلغ المعجل الذي أداه المشتري (المستثمر) إلى البائع وقيمة الإقساط وشروط الوفاء بها. وهذا ما حددته نص المادة (٦) من قانون التمويل العقاري أنه "يكون التمويل العقاري في مجال شراء العقارات وفقاً لأحكام هذا القانون بموجب اتفاق تمويل بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبائع العقار ويجب أن يتضمن الاتفاق ما يلي:

- أ- الشروط التي تم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط بما في ذلك بيان العقار وثمانه.
- ب- مقدار المعجل من ثمن البيع الذي أداه المشتري للبائع.
- ت- عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشروط الوفاء بها على أن تكون محددته إلى حين استيفائها بالكامل....."

هذه هي الأطراف الثلاثة في اتفاق التمويل العقاري، بشأن شراء العقارات، واعتقد أن الهدف من أن يكون هذا الاتفاق ثلاثي الأطراف هو كفالة عدم استخدام المستثمر الأموال التي يحصل عليها من الممول، مبلغ التمويل، في غير الأغراض التي حددها اتفاق التمويل العقاري الواردة في القانون. وذلك بالإضافة إلى الأهداف الأخرى التي من ضمنها سهولة

تستطيع أن تثبت الدخل بأحدي الطريقتين السابقتين^(٤٤)، فما الحل بالنسبة لهم؟
جاءت المادة (٥/هـ) من اللائحة التنفيذية الصادرة سنة ٢٠٠٥ بجملة في غاية الأهمية وهي "ويجوز للممول قبول مستندات أخرى يطمئن إليها لإثبات دخل المستثمر". وطبقاً لهذه الجملة يجوز أن تقدم هذه الفئة أية مستندات تثبت الدخل بشرط أن يقبلها ويطمئن إليها الممول، واعتقد أن ذلك ليس قاصراً علي هذه الفئة، بل يجوز للفئات الأخرى السابقة، تقدم أي مستند يثبت الدخل يقبله الممول دون التقيد بتقديم شهادة من مصلحة الضرائب أو من جهة العمل، وبعد ذلك تيسر علي المستثمرين في تقديم ما يثبت الدخل بأي وسيلة، وهذا مسلك محمود.

الأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة:

لم يستثن المشرع المصري، في قانون التمويل العقاري، أي شخص من أن يكون طرفاً في اتفاق التمويل العقاري. فيجوز للأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة، أن تكون طرفاً في اتفاق التمويل العقاري (كمستثمر) مثل الوزارات والمؤسسات العامة وجميع الجهات الحكومية والشركات الخاصة، حتى ولو كان نشاط التمويل العقاري لا يدخل ضمن أهدافه^(٤٥).

٣ - بائع العقار:

وهو الطرف الثالث في اتفاق التمويل العقاري،

٤٤ - د / أيمن سعد سليم، المرجع السابق، ص ١٠٥

٤٥ - وهذا الموقف بخلاف موقف المشرع الفرنسي الذي استثني بعض الفئات من الحصول علي التمويل العقاري مثل الأشخاص الاعتبارية العامة والأشخاص الذين يقومون بأنشطة مهنية تتعلق بشراء الأموال وتأجيرها - والأشخاص الذين يقومون بعمليات التمويل العقاري م

٣١٢ / ٢ من قانون الاستهلاك الفرنسي المرجع السابق ص ٣٨

الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون....." (٤٧) وجاءت المادة (٢) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية الصادرة سنة ٢٠٠١ ونصت علي "إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع في حالة الشراء أو باسم المستثمر في حالة البناء أو الترميم أو التحسين جاز للممول أن يقبل ضماناً للتمويل رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر أو لغيره أو كفاله شخصية من غير المستثمر أو أوراقاً مالية بكامل قيمة الإقساط المستحقة أو قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله أو ما يراه مناسباً من الضمانات الأخرى، وللممول في هذه الحالات أن يشترط علي المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه رسمياً لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها".

ولم تنص المادة (٢) من اللائحة الصادرة سنة ٢٠٠١ على جملة "أو ما يراه مناسباً من الضمانات الأخرى" وحسناً فعل عندما نص في اللائحة لسنة ٢٠٠٥ علي هذه الجملة، وذلك حتى يعطي المجال للمستثمر في أن يقدم أي ضمانات تتوافر لديه ويقبلها الممول حتى يستطيع الحصول علي التمويل الذي يسد

٤٧ - نصت المادة (٢) من اللائحة التنفيذية الصادرة لسنة ٢٠٠١ علي "إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع جاز للممول أن يقبل -ضماناً للتمويل - رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر أو لغيره أو كفاله شخصية من غير المستثمر أو أوراقاً مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة أو قبول المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه رهنماً رسمياً لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها....."

وتيسير عملية انتقال الملكية من البائع إلي المستثمر وغيرها من الأهداف. (٤٦)

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

١- **قاول:** وهو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يقوم بعملية الترميم أو التحسين سواء كان مهندس أو مقاول أو غيره، والذي يتفق مع المستثمر علي ترميم أو تحسين عقار مقابل جزء من قيمة الترميم أو التحسين، يدفع مقدماً، والباقي علي أقساط محدد، وفقاً لجدول بيان الأقساط.

٢- **لمستثمر:** وهو كل شخص طبيعي أو اعتباري يحتاج إلي مال لكي يقوم بترميم أو تحسين عقار يملكه، فيلجأ إلي الممول لكي يمول له هذه العملية بضمان ملكيته للعقار أو أي ضمان آخر يرتضيه الممول، ويدفع إلي المقاول جزء من قيمة الترميم والباقي علي أقساط.

٣- **الممول:** هو الطرف الثالث في هذا الاتفاق، وهو شركة التمويل أو البنك الذي يمارس نشاط التمويل، ويقوم بتمويل هذه العملية مقابل الضمان الذي يقدمه إليه المستثمر، الذي قد يكون قيد حق امتياز أو رهن رسمي أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول. حيث نصت المادة (١) من قانون التمويل العقاري المصري علي "تسري أحكام هذا القانون علي..... وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنماً رسمياً أو غير ذلك من

به حاجته. وعلى ذلك فأى مجال يمكن أن يكون محلاً

لاتفاق التمويل العقاري، وبالتالي يكون أطره هم:

١- **المستثمر:** الذي يكون في حاجة إلى مال لتمويل أي مجال يتغيه.

٢- **الممول:** الذي يقدم المال إلى المستثمر في مقابل الحصول على الضمانات التي يقبلها.

٣- أي طرف آخر يكون له شأن في الاتفاق

أطراف اتفاق التمويل العقاري في النظام السعودي

ذكرت منظومة التمويل العقاري السعودي صراحة

أن التمويل عقاري هو عقد وعرفته بأنه "عقد الدفع الأجل لتملك المستفيد للسكن" مما يعني أنه عقد بين المستفيد والممول.

المستفيد: هو "كل شخص توجه له خدمات التمويل العقاري"^(٤٩).

الممول العقاري: هو "البنوك التجارية وشركات

التمويل المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري، ولا يكون طرفاً في هذا العقد بائع العقار ولا المقاول، في

حالة البناء أو الترميم، ولا الكفيل العيني في حالة عدم

امتلاك المستفيد للعقار. فإذا كان العقار المقدم كضمان

للممول غير مملوك للمدين (المستفيد - أو الكفيل

العيني) كان رهن العقار موقوفاً على إجازة موثقة من

المالك، وهذا ما نصت عليه المادة (٣) من نظام الرهن

العقاري "إذا كان الراهن غير مالك للعقار المرهون،

كان رهنه موقوفاً على إجازة موثقة من المالك ويبدأ

الرهن من تاريخ الإجازة، فإذا لم تصدر هذه الإجازة

فإن حق الرهن لا يترتب على العقار إلا من الوقت

الذي يصبح فيه هذا العقار مملوك للراهن". وتثير هذه

خلاصة القول يحق للممول أخذ ما يراه مناسباً من الضمانات التي يطمئن إليها سواء قيد حق امتياز أو رهن رسمي أو غيرها من الضمانات، وذلك ضماناً لأمواله.

ج/ بناء عقار: وهذا المجال يكون أطرافه هم:

١- **المقاول:** وهو الشخص الطبيعي أو الاعتباري

الذي يلتزم بالبناء على أرض يملكها المستثمر وفقاً لاتفاق التمويل العقاري.

٢- **المستثمر:** وهو الشخص (طبيعي أو اعتباري)

الذي يمتلك أرضاً ولا يملك المال لإقامة المباني

عليها فيتفق مع المقاول على بناء هذه المباني على

الأرض مقابل أقساط.

٣- **الممول:** هو الذي يمول عملية البناء ويحل محل

المقاول في تحصيل الأقساط المستحقة على المستثمر

مقابل سداد كافة الأقساط للمقاول وأخذ

الضمانات التي يقبله على المستثمر.

د/ غير ذلك من المجالات: لم يكن مجال التمويل

العقاري قاصراً على شراء أو بناء أو ترميم وتحسين

الوحدات العقارية، بل جاءت المادة السادسة من قانون

التمويل العقاري المصري ووسعت نطاق هذا القانون،

بحيث يشمل أي مجال من المجالات، يجوز أن تكون

محلاً لاتفاق التمويل العقاري، حتى ولو خرجت عن

هدف التمويل العقاري ذاته الذي هو توفير المساكن

للمحتاجين إليها.^(٤٨)

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

٢- أن تتوافر لديه خبرة لا تقل عن ثلاث سنوات.
٣- ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.
٤- أن يجتاز الاختبار الذي تعده أو تعتمده الهيئة في مجال تخصصه أو اجتيازه لاختبارات مماثلة بالخارج تعقد بها الهيئة.

تقوم الهيئة ببحث المستندات والطلب المقدم وتصدر قرارها بقبول الطلب أو رفضه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه أو من تاريخ استيفاء البيانات، لمن كانت مستنداته ناقصة، ويلزم أن يكون القرار (في حالة الرفض) مسبباً، وفي جميع الأحوال يلزم أن تخطر الهيئة مقدم الطلب بالقرار (بالقبول أو الرفض) بخطاب مسجل يعلم الوصول خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره^(٥١).

ويحق لمقدم الطلب في حالة رفض طلبه أن يتظلم من قرار الرفض خلال ستين يوماً من تاريخ علمه أو أخطاره بقرار الرفض، أمام لجنة خاصة ببحث التظلمات يصدر تشكيلها قرار من الوزير المختص.

وتلتزم هذه اللجنة بالبت في التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه إلى اللجنة^(٥٢)، وفي حالة قبول طلب القيد، تصدر الهيئة إلى من تم قبوله شهادة توضح تاريخ ورقم القيد في الجدول الذي تعده الهيئة لذلك، ويتم تحديد القيد كل ثلاث سنوات بشرط عدم إخلاله بأحكام القانون أو القواعد التي تضعها

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

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

أشخاص ترتبط أعمالهم باتفاق التمويل العقاري:

هناك أشخاص ترتبط أعمالهم بنظام (اتفاق) التمويل العقاري، ومع ذلك ليسوا أطرافاً في هذا الاتفاق، ونظمهم المشرع المصري في قانون التمويل العقاري على النحو التالي:

وسيط التمويل العقاري: هو الشخص الذي يقوم بدور الوسيط بين الممول والمستثمر، فهو شخص مفوض من قبل الممول في أن يقوم بالبحث عن المستثمر والسعي إلي إبرام العقد أو الاتفاق معه. وعلي ذلك فإن عمولته، أو أجره، يأخذها من الممول وتحدد بالاتفاق بينهم علي ألا تتجاوز (٢,٥%) من قيمة التمويل (م ٥٠ من اللائحة المعدلة الصادرة سنة ٢٠٠٥). واشترطت المادة (٤٠) من اللائحة الصادرة سنة ٢٠٠٥ شروطاً معينة يلزم توافرها في وسيط التمويل حتى يباشر عمله ويقيد بالجهة الإدارية وهي:

١- أن يكون حاصلاً علي مؤهل عال^(٥٣).

الوكلاء العقاريين "

٥١ - م ٤١ من اللائحة سنة ٢٠٠١ التي لم يتم تعديلها

٥٢ - م ٤٢ من اللائحة المعدلة سنة ٢٠٠٥

٥٠ - كانت المادة (٤٠) من اللائحة لسنة ٢٠٠١ قبل تعديلها تنص علي " أن يكون حاصلاً علي مؤهل متوسط علي الأقل بالنسبة إلي خبراء التقييم ووسطاء التمويل العقاري، ومؤهل عال بالنسبة إلي

الهيئة^(٥٣).

ويحظر على خبراء التقييم تحديد قيمة العقارات المملوكة لهم أو لأي من أقاربهم حتى الدرجة الرابعة، ليس هذا فحسب بل امتد الحظر في التقييم للعقارات المملوكة لأحد تابعيهم أو شركائهم أو من ينوبون عنهم أو حتى لو كانت هناك علاقة تربطهم بأحد أطراف التمويل العقاري (المادة ٤٦ من اللائحة) وكذلك يحظر عليهم شراء العقارات التي قاموا بتقييمها، وذلك حتى يأتي تقييمهم دون أن تشوبه أي شائبة تواطؤ أو انحياز لطرف علي حساب الآخر. أما عن تقدير أتعابهم فقد نصت المادة (٤٨) من اللائحة على "يضع مجلس إدارة الهيئة قواعد وإجراءات تقدير أتعاب خبراء التقييم".

أما حالة إذا اعترض أحد أطراف اتفاق التمويل العقاري على ما قام به الخبير من تقييم، فيقدم الطرف المعترض طلب إلى الهيئة بتكليف خبيرين آخرين ليقوموا بإعادة التقييم مرة أخرى، ويتحمل الطرف المعترض مصاريف وأتعاب هذان الخبيرين (م ٤٧ من اللائحة).

٣- الوكيل العقاري:

وإن كان هذا الشخص لا يظهر قبل أو أثناء إبرام اتفاق التمويل، إلا أنه مرتبط باتفاق التمويل العقاري بعد إبرامه وعند إحلال المستثمر بتنفيذ التزاماته، فكان لزاماً أن نوضح طبيعة عمله ودوره حتى يكتمل البحث.

ويعين الوكيل العقاري من قبل قاضي التنفيذ لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني في حالة عدم قيام المستثمر بالوفاء بالتزاماته، ويلزم أن تنطبق عليه الشروط السابق ذكرها في خبراء التقييم ويمر بنفس الإجراءات والمراحل السابقة.

ويكون لكل ذي مصلحة أن يطلب من قاضي

ويحظر على الوسيط أن يتقاضى أي اجر أو عمولة أو أي منفعة من أي طرف غير الممول سواء كان المستثمر أو غيره، فهو يتقاضى أجرة فقط من الممول دون غيره، وبحدود معينة كما سبق أن أوضحناه.

خبير التقييم العقاري: هو الشخص الذي يحدد الثمن الأساسي للعقار الضامن لاتفاق التمويل العقاري، ويطلب كل ذي مصلحة (من أطراف اتفاق التمويل) من الخبير العقاري تقييم العقار، وقد يطلب الوكيل العقاري تقييم العقار وتحديد ثمنه وذلك في حالة التنفيذ على العقار. فقد نصت المادة ٢٢ من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري علي "يحدد اثنان من خبراء التقييم المقيدة أسماءهم لدي الهيئة الثمن الأساسي للعقار محل التنفيذ بناء علي طلب الوكيل العقاري علي أن يتم التقييم وفقاً للمعايير الآتية: أ- قيمة العقار عند شرائه.

ب- التعديلات التي طرأت على العقار بعد شرائه.

ج- أثر معدلات التضخم علي سوق العقار.

د- القيمة السوقية وقت التقييم لعقارات ماثلة في ذات المنطقة أو في مناطق مشابهة "

وبعد أن ينتهي الخبير من تقييمه للعقار، يحظر أطراف التمويل العقاري بخطاب مسجل بعلم الوصول بالقيمة المقدرة للعقار، وذلك في تقرير مكتوب ومذيل بتوقيعه وبرقم وتاريخ قيده في الجدول المخصص لدي الهيئة، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب التقييم.

الأموال محل التمويل بسبب وجود العديد من الضمانات التي من ضمنها التأمين لمصلحة الممول (م) ٥٦ من اللائحة لسنة ٢٠٠٥).

من جماع ما تقدم فإن كل من وسيط التمويل وخبير التمويل والوكيل العقاري وشركة التأمين ليسوا طرفاً في اتفاق التمويل، وذلك لأن هذا الاتفاق ينعقد دون الحاجة إلى موافقتهم^(٥٤)، بل إن حقوقهم وعملهم مرتبط باتفاق التمويل العقاري دون أن يكون لهم حق الموافقة أو الاعتراض علي هذا الاتفاق.

النظام السعودي:

لم تعرف منظومة التمويل العقاري وسطاء التمويل العقاري ولا الوكلاء العقاريون، وإن كان المجتمع السعودي يعرف خبير التقييم العقاري، إلا أنه لم يرد النص عليه في منظومة التمويل العقاري السعودي.

وعليه فإن شركات التمويل تلجأ إلى خبير التقييم الذي يتمتع بقدر من الدراية العملية بسوق العقارات، ويقوم بتقييم العقار الضامن وثمنه الأساسي ويعد تقريراً بذلك يودعه لدي شركة التمويل.

وهذه العملية تكون في حالة طلب شركة التمويل ذلك فقط، أما إذا لم تطلبها، فلا مانع من إعطاء التمويل طبقاً لمعايير أخرى تراها مناسبة لتحديد قيمة العقار الضامن، وذلك بخلاف المشرع المصري كما سبق وأن أوضحنا.

أما بالنسبة لشركات التأمين: فقد نصت المادة (٦) من نظام التمويل العقاري علي:

"للممولين العقاريين وشركات إعادة التمويل العقاري تغطية مخاطر التمويل العقاري بالتأمين التعاوني

التنفيذ استبدال الوكيل العقاري، وإذا تبين للقاضي جدية الأسباب فإنه يأمر باستبداله.

ولا يترتب على مجرد تقديم طلب الاستبدال وقف إجراءات التنفيذ حتى لا يستخدم هذا الحق في غير محله، ولكن يجوز للقاضي أن يأمر بوقف إجراءات التنفيذ إذا رأى وجود أسباب جدية تدعوه لذلك (م) ١٧ من قانون التمويل العقاري المصري).

أما عن أتعاب الوكيل العقاري فإنها تحدد بقرار من قاض التنفيذ، بعد الانتهاء من عملية المزايمة، وذلك وفقاً لما بذله هذا الوكيل من جهد ووقت لإنجاز البيع.

وفي جميع الأحوال يجب ألا تتجاوز أتعاب الوكيل العقاري عن ثلاثة في المائة من القيمة التي رسا بها المزداد (م) ٢٦ من اللائحة).

هذا وقد تحدث القانون عن الوكيل العقاري في العديد من المواد منها م ١٧، ١٦، ١٨، ١٩، ٢٠ ولم يرد باللائحة التنفيذية فصل مستقل يوضح مهام الوكيل العقاري مثلما فعل بالنسبة لخبراء التقييم ووسطاء التمويل العقاري، حيث خصص للأول الفصل الثاني وأفرد للثاني الفصل الثالث، وذلك رغم الأهمية الكبيرة للدور الذي يقوم به الوكيل العقاري.

٤- شركة التأمين:

يحق للممول أن يشترط على المستثمر القيام بالتأمين لدي أحدي شركات التأمين المصرية، وذلك رغم ما أخذه الممول من ضمانات علي المستثمر، فيجوز الجمع بين هذه الضمانات وهذا التأمين وذلك كله يصب في مصلحة الممول لكي يكون مطمئن علي أمواله، وإن تعثر المستثمر في تسديد الأقساط لن يفقد

بتاريخ ٥/٤/٢٥هـ^(٥٦).

وعلى ذلك فالفرق واضح بين التأمين التعاوني والتأمين التجاري، فالتأمين التعاوني عقد من عقود التبرعات لا يهدف إلى تحقيق الربح بل يهدف إلى الوقوف بجوار من أصابته مصيبة من أعضائه وذلك بخلاف التأمين التجاري.

ومن ضمن الأنشطة الرئيسية للشركة الوطنية للتأمين التعاوني تقديم كافة خدمات التأمين من سيارات، حريق، طاقة، تأمين طبي، هندسي، طيران،..... وغيرها.

المطلب الثالث

الشروط اللازم توافرها في اتفاق التمويل

وضع المشرع عدة شروط يلزم أن تتوفر في اتفاق التمويل العقاري وذلك ضماناً لتنفيذ أطراف الاتفاق لبنوده.

وتتمثل تلك الشروط في الآتي:

- ١- يجب أن تكون جميع إجراءات التمويل العقاري واضحة ومحددة للمستثمر دون غموض، وهذا الوضوح يتيح للمستثمر معرفة حقوقه والتزاماته، وفي ذلك ضمانه كبيرة له حتى لا يأتي اتفاهه على غير بينة ومعرفة بأمر التمويل العقاري، ويعد هذا الشرط لازماً قبل التوقيع على اتفاق التمويل العقاري، ولازماً أيضاً بعد التوقيع وأثناء تنفيذ أطراف الاتفاق لتعهداتهم، فيلتزم الممول بإبلاغ المستثمر شهرياً بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل العقاري ومثال ذلك:
- قيمة الأقساط المستحقة على المستثمر وتكاليف

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

وقد نصت المادة (٤،٢) من النظام السابق أن من ضمن اختصاصات المؤسسة "٤- الترخيص لشركات التأمين التعاوني بتغطية المخاطر المتعلقة بالتمويل العقاري وفقاً لنظام مراقبة شركات التأمين التعاوني"، وبناء على ذلك يكون تعريف التأمين التعاوني بأنه "أن يجتمع عدة أشخاص معرضين لأخطار متشابهة ويدفع كل منهم اشتراكاً معيناً وتخصص هذه الاشتراكات لأداء التعويض المستحق لمن يصيبه الضرر، وإذا زادت الاشتراكات على ما صرف من تعويض كان للأعضاء حق استردادها، وإذا نقصت طوالب الأعضاء باشتراك إضافي لتغطية العجز أو أنقصت التعويضات بنسبة العجز".^(٥٥)

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

وتأسست الشركة الوطنية للتأمين التعاوني سنة ١٩٨٦ كشركة مساهمة سعودية كانت مملوكة بالكامل لمؤسسات حكومية سعودية وهي صندوق الاستثمارات العامة ٥٠%، المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ٢٥%، صندوق معاشات التقاعد ٢٥%، وقد باعت الدولة ٧٠% من أسهم الشركة وطرحت للاكتتاب العام للمواطنين وذلك بقرار مجلس الوزراء رقم ١١٢

لا يتم إحالة أي بيانات إلى عقد خارجي أو مستند آخر، فكان اتفاق التمويل شامل لجميع البيانات اللازمة، بما في ذلك بيان شامل للعقار من حيث حدوده ومساحته ووصفه الدقيق، وأيضاً ثمنه الإجمالي.

ويسري هذا الشرط أيضاً علي باقي مجالات التمويل العقاري، سواء لغرض الترميم والتحسين أو البناء أو غيرها من المجالات الأخرى، بحيث تتم هذه المجالات بالتقسيم لمصلحة المستثمر.

٣- عدد وقيمة أقساط باقي الثمن: بعد التراضي، علي كون الاتفاق يتم بالتقسيم، كان يلزم أن يتضمن اتفاق التمويل قيمة كل قسط وعدد الأقساط وكيفية الوفاء بهذه الأقساط، ومقدار المعجل من الثمن الذي تسلمه البائع (أو المقاول أو.....)، ويلزم أن تكون هذه البيانات واضحة بلا لبس أو غموض.

ويلزم أن يرفق باتفاق التمويل العقاري جدول بيان الأقساط المستحقة أو ملحق (في حالة كون مجال التمويل لبناء عقار) من الأطراف الثلاثة يبين كيفية سداد الممول لمستحقات المقاول.

أما في حالة الترميم والتحسين فإنه يلزم أن يرفق بالاتفاق ملحق موضحاً به تفاصيل وعناصر الترميم/التحسين المتفق علي إنجازها، من حيث موضوعها ومواصفاتها والرسوم الخاصة بها والكميات اللازمة لها ومقاييس الأعمال، وغير ذلك من التفاصيل، وبيان كيفية سداد الممول لمستحقات المقاول.

٤- يلزم أن يتضمن اتفاق التمويل العقاري بنداً بقبول

التمويل المتبقية والتي أباها الممول.

- أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حساب المستثمر.

وذلك حتى يكون المستثمر علي علم كافي بمقدار ما سدده من أقساط ومصاريف للممول ومقدار ما تبقي من قيمة الدين، وإذا وجدت أية إضافات فوق ذلك يقرها الممول يكون المستثمر علي علم بها، وإذا لم يرضي بهذه الإضافات فله أن يقدم شكوى إلى الإدارة العامة لشكاوي المتعاملين ومكافحة الغش الموجودة بالهيئة، والتي ترفع تقريرها إلى لجنة فض المنازعات التي نشأت بقرار من رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٢٠ لسنة ٢٠٠٩ وذلك تنفيذاً لقرار وزير الاقتصاد رقم ٥٩٩ لسنة ٢٠٠١^(٥٧).

٢- يجب أن يتضمن اتفاق التمويل العقاري الشروط التي تم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيم، فاتفاق التمويل العقاري يلزم أن يحتوي علي الشروط التي ارتضاها البائع والمشتري علي عملية البيع، ويلزم أن تكون نية وإرادة الطرفين علي أن شكل البيع بيعاً بالتقسيم، فقد علمنا أن اتفاق التمويل هو اتفاق ثلاثي الأطراف، كأنه يضم عقد بيع بالتقسيم وتمويل، فكان يلزم أن تكون كافة بنود عقد البيع بالتقسيم موجودة بهذا الاتفاق حتى

٥٧- قرارات هذه اللجنة غير ملزمة، ويعد اللجوء إلى هذه اللجنة غير محل بحق المستثمر في اللجوء إلى القضاء مباشرة.

ويحق لأي من طرفي النزاع أن يحصل علي صورة رسمية من قرار اللجنة لتقديمه للمحكمة المختصة، وليس للشاكي أن يلجأ مباشرة إلى لجنة فض المنازعات، وإنما يلتزم بان يتقدم أولاً بشكواه إلى الإدارة العامة لشكاوي المتعاملين ومكافحة الغش التي تقوم بدراسة الشكوى وإبداء الرأي بشأنه خلال شهر من تقديم الطلب ولها أن توصي الأمر علي لجنة فض المنازعات.

- انظر في ذلك القرار رقم ١٢٠ لسنة ٢٠٠٩ الصادر من رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية.

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

٨- يلزم أن يتضمن اتفاق التمويل العقاري كيفية التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط التمويل، فقد يرغب المستثمر، أثناء تنفيذ اتفاق التمويل العقاري، في سداد بعض أو كل الأقساط المستحقة عليه، فنص القانون علي جواز ذلك في المادة (٩) من قانون التمويل العقاري "يجوز للمستثمر أن يعجل الوفاء بأقساط الثمن أو بالتمويل كله أو بعضه، وفي هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة بما يتناسب مع تعجيل الوفاء وفقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون".

وقد نصت المادة (١١) من اللائحة المعدلة لسنة ٢٠٠٥ علي "إذا رغب المستثمر في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن أو التمويل وجب عليه إخطار الممول قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر ويتم في هذه الحالة خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها بحسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل".^(٥٨)

وعلي ذلك فيلزم أن يرفق باتفاق التمويل العقاري جدول يحدد القيمة المخفضة من الأقساط التي يلتزم بها الممول في حال قيام المستثمر بسداد بعض أو كل الأقساط المستحقة عليه، وذلك مقارنة بالوقت الذي

البائع أو المقاول أو... حوالة حقوقه في إقساط الثمن الإجمالي إلي الممول، وذلك علي هيئة أقساط، وإقرار في ذات البند بأن البائع (والمقاول و...) قد تسلم الدفعة المقدمة من المقابل المعجل. ٥- التزام البائع (في حالة الشراء) بتسجيل العقار باسم المشتري خالية من أي حقوق عينية علي الغير، مع التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلي الممول، وستحدث لاحقاً بالتفصيل عن هذا الشرط.

٦- التزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخاً ثابتاً، فنحن علي علم بأن إثبات التاريخ للعقارات يتم في مكتب التوثيق التابع لعقار دون غيره (اختصاص مكاني)، ورغبة في التسهيل علي المتعاملين بالتمويل العقاري فإن إثبات التاريخ لاتفاق التمويل يكون في أي مكتب توثيق علي مستوى الجمهورية، بل ويحق لأطراف اتفاق التمويل العقاري توثيق هذا الاتفاق أو التصديق علي توقيعات ذوي الشأن فيه حسب الأحوال دون الحاجة إلي التأشير عليها بالصلاحيه للشهر أو القيد من مأمورية الشهر العقاري.

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

٥٨ - كانت المادة (١١) من اللائحة الصادرة سنة ٢٠٠١ تنص علي أنه يلتزم أن يتم إخطار الممول برغبة المستثمر بالتعجيل في الوفاء بالثمن قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن ثلاثة أشهر.

والتي تحددها المؤسسة^(٦٠)، وفي ذلك أيضا حماية للمستفيد، حيث يمكنه بناء علي ذلك مقارنة الأسعار التي يحددها الممول، والتي صدرت عن المؤسسة، حتى لا يكون في غبن أثناء التعاقد أو يقع فريسة للممول.

٤- يجب أن يكون للمستفيدين سجل ائتماني لدي أحد مقدمي الخدمة المرخص لهم وفقا لنظام المعلومات الائتمانية، وأن تدرج فيه بيانات سلوكه الائتماني خلال مدة التمويل، وتحدد اللائحة وتعليمات المؤسسة الحد الأدنى لمدة سجل المستفيد وبيانات السجل خلال مدة التمويل.^(٦١)

المبحث الثاني

حقوق والتزامات أطراف اتفاق التمويل العقاري

نبين في هذا المبحث حقوق والتزامات أطراف اتفاق التمويل، وفقاً لما جاء به قانون التمويل العقاري واللائحة التنفيذية له (مطلب أول)، مع بيان لما استحدثه المشرع المصري من حل لتوفير السيولة للممول (التوريق) وذلك كحق من حقوقه (مطلب ثان) وفقاً لما يلي:

٦٠- م (٧/٢) من النظام السابق

٦١- م (٧) من النظام السعودي

وكل ذلك يعد في نفس الوقت من حقوق المستفيد والتزامات الممول التي وردت بشكل صريح في مواد منظومة التمويل العقاري السعودي، وحسن فعل المشرع ونأمل في المزيد، رعاية لفئة في المجتمع تحتاج إلي حماية فعالة، حتى لا تقع فريسة تعسف الممول، واحتياج المستفيد الشديد للمسكن.

يتم الوفاء فيه بباقي أقساط الثمن المستحقة. ٩- لا يجوز أن يزيد قسط التمويل على ٤٠% من مجموع دخل المستثمر، أما ذوي الدخول المنخفضة فلا يزيد قسط التمويل عن ٢٥%.

النظام السعودي:

ذكرنا من قبل أن منظومة التمويل العقاري السعودي تعتبر اتفاق التمويل العقاري عقدا ملزما لجانين، هما الممول العقاري والمستفيد، وعلى ذلك فقد وردت عدة شروط يلزم توافرها في عقد التمويل العقاري هي:

١- ألا يخالف عقد التمويل العقاري أحكام الشريعة الإسلامية الغراء:^(٥٩)

وقد ورد بنظام مراقبة شركات التمويل عدة عقود يمكن منح التمويل بناء عليها مثل البيع بالتقسيط، والتأجير التمويلي، وهذه العقود هي علي سبيل المثال وليس الحصر، فيحق للممول أن يأخذ بغيرها طالما أنها من الناحية الشرعية جائزة.

٢- الالتزام بالمعايير والإجراءات المتعلقة بالتمويل العقاري والتي تصدرها المؤسسة "مؤسسة النقد العربي السعودي" (المادة ٥/٢) من نظام التمويل العقاري). ليس هذا وحسب، بل يجب على المؤسسة مراجعة جميع نماذج عقود التمويل العقاري التي يصدرها الممول، وتؤكد من مطابقتها لتلك المعايير. وأضافت تلك المادة نص يؤكد علي ضرورة حماية المستفيد وعدم الجور عليه، وذلك بأن جعلت للمؤسسة حق التحقق من ذلك.

٣- الالتزام بمعايير تكلفة التمويل وطريقة احتسابه

المطلب الأول

حقوق والتزامات أطراف اتفاق التمويل العقاري

١- المستثمر:

أ- التزامات المستثمر:

هناك عدة التزامات تقع علي عاتق المستثمر في مواجهة الممول، ورد النص عليها في قانون التمويل العقاري المصري واللائحة التنفيذية له، وهذه الالتزامات تعد في نفس الوقت حقوق للممول، ومن أهم هذه الالتزامات ما يلي:

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

٢. يجوز للممول أن يشترط علي المستثمر قيام الأخير بالتأمين بقيمة حقوق الممول الواردة باتفاق التمويل العقاري، ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب الوفاة أو العجز، ويلتزم المستثمر بالقيام بهذا التأمين لدي شركة تأمين مصرية، ويتم إضافة قيمة قسط التأمين إلي تكلفة التمويل التي يلتزم المستثمر بسدادها إلي الممول ليقوم بسدادها إلي شركة التأمين^(٦٣)، ويظل التأمين مستمراً طالما وجدت مستحقات للممول في ذمة المستثمر.

٣. يلتزم المستثمر بسداد الأقساط المستحقة عليه (طبقاً لاتفاق التمويل) في المواعيد المتفق عليها دون أخلال.

وإذا أخل المستثمر بهذا الالتزام فيحق للممول بعد مضي ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاق هذه الأقساط،

أن ينذر المستثمر بضرورة الالتزام بسداد هذه الأقساط المستحقة عليه أو أن يقدم ضماناً كافياً وذلك خلال ستين يوماً على الأقل من تاريخ الإنذار.^(٦٣)

وإذا انقضت هذه المدة (٦٠ يوماً) ولم يقيم المستثمر بالوفاء بالأقساط المتأخرة ولم يقدم ضماناً لتسديد هذه الأقساط، يترتب على ذلك حلول أجل الأقساط المتبقية، ومن ثم التنفيذ علي العقار.^(٦٤)

ويقع علي المستثمر التزاماً آخر وهو الحفاظ علي العقار من أي نقص يقلل من قيمته، حيث نصت المادة (١٢) من القانون علي "..... عند ثبوت نقص محل ضمان الممول لقيمة العقار بفعل أو إهمال المستثمر أو شاغل العقار بحكم قضائي واجب النفاذ أن ينذر المستثمر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال....."

وقد ورد مثل هذا الالتزام في منظومة التمويل العقاري السعودي:

حيث نصت المادة (١٣) من مشروع الرهن العقاري السعودي علي: "يلتزم الرهن بالمحافظة علي سلامة العقار المرهون حتى تاريخ وفاء الدين وللمرتهن الاعتراض علي جميع ما من شأنه إنقاص قيمة المرهون أو تعريضه للهلاك أو العيب وله أن يتخذ من الإجراءات التحفظية النظامية ما يضمن سلامة حقه وله الرجوع بالنفقات علي الرهن".

وإذا ثبت وجود نقص في قيمة المرهون أو إذا وجد مانع يمنع المرتهن من استيفاء حقه منه لهلاك أو عيب أو استحقاق فيختلف الحكم تبعاً ل:

٦٣ - المادة ١٣، ١٣ من قانون التمويل العقاري المصري

٦٤ - انظر أيضاً المادة ١٧ من اللائحة التنفيذية التي وضعت شروط وبيانات الإنذار الموجه إلي المستثمر.

بالعمل من قبل البنك المركزي وكذا شركات التأجير التمويلي وشركات الاستعلام والتصنيف الائتماني وإعادة التمويل العقاري والتوريق.

وهذه الموافقة علي تبادل المعلومات وردت بنموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري الصادر من الجهة الإدارية (الهيئة العامة للرقابة على التمويل) وذلك تطبيقاً للمادة (٣٩) من القانون.

واعتقد أن هذه الشروط الأساسية قد وردت علي سبيل الاسترشاد بها ولا تعد ملزمة لأطراف اتفاق التمويل العقاري، ودليل ذلك أن البند (٧) الوارد بالتزامات المستثمر بنموذج الشروط الأساسية (السابق ذكره) قد ألزم المستثمر علي أن يوافق علي تبادل المعلومات والبيانات المتعلقة بوصف العقار وثن البيع وتكلفة التمويل مع البنك المركزي وكافة البنوك والشركات التي تمارس نشاط التمويل العقاري، ولكن بالرجوع إلي نموذج اتفاق التمويل العقاري (لشراء عقار) والصادر عن وزارة الاستثمار، نجد في البند الحادي عشر منه أن المستثمر يقر بقبوله إتاحة بيانات هذا الاتفاق وملحقاته وما قد يطرأ عليه من تعديلات للهيئة العامة لشئون التمويل العقاري (سابقاً وحالياً الهيئة العامة للرقابة المالية) ولو كان نموذج الشروط الأساسية ملزماً لوجدنا البند (٧) منه موجوداً بكامله في نماذج اتفاق التمويل العقاري.

ونعتقد أيضاً أن هذه النماذج من الممكن أن نضيف إليها شروط أخرى أو بنود يتفق عليها الأطراف، وأن القول بأن هذه النماذج والشروط الأساسية ملزمة لأطراف اتفاق التمويل العقاري دون إبداء أي اعتراض أو مفاوضة على هذه الشروط، يجعل

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

٢. أما إذا كان الهلاك أو النقص لسبب لا يرجع إلى الراهن أو الحائز، فإن ما بقي من الرهن، أو ما حل محله يكون رهناً مكانه، وذلك وفقاً لمرتبته المحددة^(٦٥)

ونصت المادة (١٢) من نظام الرهن العقاري على أن " غله الرهن لمالكه ونفقته عليه وإدارة المرهون حق لمالكه بما لا يخل بحق المرتهن".

ونصت المادة (١٦) على "إذا وقعت أعمال من شأنها أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو تجعله غير كاف للضمان فللمرتهن أن يطلب من المحكمة وقف هذه الأعمال واتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر وفقاً لأحكام القضاء المستعجل".

ونعود إلي النظام المصري:

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

٤. ويلتزم المستثمر أيضاً بتقديم بيانات ومعلومات صحيحة ومحددة عن العقار ووصفه، ويوافق علي أن هذه المعلومات يجوز تداولها بين الممول والبنك المركزي المصري وكافة البنوك الأخرى المرخص لها

لحماية هذا الطرف الذي لن يلجأ لهذا التمويل إلا لكونه ضعيفاً وغير قادراً من الناحية المالية، فيلزم أن يأتي القانون حامياً له وليس حامياً للممول الذي يعتبر بإمكانياته وقدراته طرفاً قوياً في مواجهة هذا الطرف الضعيف^(٦٧).

ونوضح هذه الحقوق فيما يلي:

(١) تناسب التمويل مع المقدرة المالية للمستثمر:

وهذا ما نصت عليه المادة (٤) من قانون التمويل العقاري المصري وذلك حتى تصبح منظومة التمويل العقاري فعالة، فقد علمنا أن هدف التمويل العقاري توفير مساكن لذوي الدخل المنخفضة، فكان لزاماً أن يتناسب مقدار التمويل مع قدرة المستثمر المالية حتى يقبل، الأخير، عليه وأضافت المادة السابقة ضرورة الاطلاع باستمرار علي الحالة العامة لسوق العقارات من حيث الانخفاض والارتفاع حتى يكون التمويل واقعيًا ومتماشياً مع سوق العقارات وأيضاً مع دخل الفرد. وقد وضعت اللائحة التنفيذية حداً أقصى لقسط التمويل، إذا كان المستثمر من غير ذوي الدخل المنخفضة، بحيث لا يزيد القسط عن ٤٠% من مجموع دخل المستثمر. أما ذوي الدخل المنخفضة فالقاعدة تقرر إلا يزيد القسط عن ٢٥% من دخل المستثمر وفي ذلك مصلحة قوية للمستثمر حتى لا يستنفذ قسط التمويل دخل المستثمر.

(٢) التصرف في العقار محل اتفاق التمويل:

يحق للمستثمر إن يتصرف في العقار محل اتفاق التمويل سواء بالبيع أو الهبة أو أي تصرف آخر أو

منها نماذج تعسفية وضعت بإرادة ولمصلحة طرف واحد (وهو الممول ويلزم علي المستثمر الموافقة عليها دون أي اعتراض أو مفاوضة) وذلك ما لا نقبله.

ونعتقد بضرورة تعديل أي نص أو اتجاه يخالف ذلك، حتى يستطيع المستثمر أن يفاوض في تلك الشروط والبنود بل ويدرج ما يراه مناسباً من شروط يتفق عليها مع الممول وفي ذلك حماية للمستثمر.

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

- تقرير حق امتياز على العقار - أو رهنه رهناً رسمياً.
- أو رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر أو لغيره.
- أو كفاله شخصية من غير المستثمر.
- أو تقديم أوراقاً مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة.
- أو قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله.

- أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول. ويجوز للممول أن يشترط تقديم ضمانه أو أكثر من الضمانات السابقة، ويحق له أن يشترط على المستثمر تسجيل العقار باسمه ورهنه رهناً رسمياً لمصلحة الممول وضمناً للوفاء^(٦٦)

ب - حقوق المستثمر:

وبتبعنا لحقوق المستثمر نجد إنها قليلة وغير كافية

٦٧ - نقصد هنا بالطرف الضعيف هو الذي يلجأ إلي التمويل العقاري بقصد توفير مسكن يأويه هو وأسرته

التأجير أو شغل الغير للعقار، أن يقدم المستثمر إقرار كتابي بحالة حقه في أجره العقار أو مقابل شغله للممول ويتم إعلان المستأجر أو شاغل العقار بذلك.^(٧١)

ونظمت المادة (١٠) من اللائحة حالة إذا رفض الممول طلب المستثمر بالتصرف أو تأجير العقار أو ترتيب حق عيني أو تمكين الغير من إشغاله، وذكرت: - بداية لا يجوز للممول أن يرفض هذا الطلب إلا لأسباب جدية، واعدت المادة (١٠) هذه الأسباب وهي تعرض مصالح الممول وحقوقه للخطر، فإذا لم يكن هناك ثمة خطر على حقوق الممول فلا يجوز له أن يرفض هذا الطلب، وخاصة أن له الاشتراط على المستثمر أن يتضامن مع التصرف إليه في الوفاء بالتزاماته الواردة باتفاق التمويل.

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

وإذا انتهت هذه المدة دون إبداء رفض أو حتى قبول يعد سكوته هنا قبولاً، ويحق للمستثمر السير في إجراءات التصرف أو.... في العقار بمجرد انتهاء هذه المدة من تاريخ استلام الممول للطلب.

وفي النظام السعودي يجوز للمستفيد (الراهن) التصرف في العقار الراهن، وذلك في حالة ما إذا كان العقار مسجلاً وفقاً لأحكام نظام التسجيل العيني، أما إذا كان هذا العقار غير مسجل بنظام التسجيل العيني

ترتيب أي حق عيني عليه وذلك بشرط: - موافقة الممول علي هذا التصرف، ويلزم أن تكون هذه الموافقة كتابية وذلك بناء على الطلب الذي يرفعه المستثمر إلى الممول.^(٦٨)

ويلزم أن يكون طلب المستثمر مكتوب ويرفع إلى الممول قبل الموعد المحدد للتصرف في العقاري بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً، ويرفق بهذا الطلب المستندات الخاصة التي تبين شخص المتصرف إليه وبيانات دخله.^(٦٩)

ب- قبول المتصرف إليه الحلول محل المستثمر في الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل، وهو شرط أساسي حتى يضمن الممول حقوقه الواردة باتفاق التمويل العقاري، وذلك بأن يقدم المستثمر إقرار كتابي من المتصرف إليه بقبوله بالحلول محل المستثمر في الالتزامات الواردة باتفاق التمويل.^(٧٠)

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

وتسري ذات القواعد إذا رغب المستثمر في تأجير العقار بحيث يجوز للممول أن يشترط للموافقة علي

٦٨ - م (٧) من قانون التمويل العقاري المصري

٦٩ - م (٧) من اللائحة

٧٠ - م (٨) من اللائحة قانون التمويل العقاري

الدائن المرتهن عما لحقه من ضرر.

أما إذا كان إفصاح الراهن بسوء نية، وترتب عليه وجود حقوق مؤثرة علي حق المرتهن، فإنه بذلك يعد مزوراً وتحرق ضده الدعوي الجزائية^(٧٣)، وعلي ذلك فيلزم تسجيل عقد الرهن الوارد علي عقار خاضع لنظام السجل العيني، وذلك حتى يتم تحديد مرتبه وفقاً لهذا التسجيل، وبالتالي لا تسري قبله أي تصرف صادر من الراهن إذا كان لا حقاً علي تسجيل الرهن، أما إذا كان سابقاً فيسري في حق المرتهن.

ورغم ذلك فقد استثنى نظام الرهن العقاري حالة الإيجار المحدد المدة بأقل من خمس سنوات، حيث يسري هذا الإيجار في مواجهة المرتهن ولو سجل بعد عقد الرهن،^(٧٤) أما بالنسبة للتسجيل بالثمن، فيجوز باتفاق العقادين أو بحكم العقد أو النظام أو القضاء، ويلزم أن يحط جزء من الدين تبعاً لمعايير السداد المبكر (٣٨م).

(٣) جواز التعجيل بالثمن:

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

(٤) يحق للمستثمر الاطلاع علي كافة البيانات

والمعلومات المتعلقة بالتمويل وأن يستلم الشروط

فلا يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون، ومع ذلك إذا اتفق علي غير ذلك، وجاء هذا الاتفاق موثقاً، جاز الخروج علي ما سبق.^(٧٢)

ولا يوجد تخوف لدي المرتهن إذا قام الراهن بالتصرف في العقار المرهون، لأنه يحق له، طبق لمرتبته، أن يتتبع العقار المرهون في أي يد تكون، وذلك لاستيفاء حقه من هذا العقار، عند حلول الأجل المحدد للوفاء، وذلك طالما كان الدائن المرتهن قد سجل الرهن قبل تصرف الراهن، وذلك لان الرهن يسري في مواجهة الغير من تاريخ تسجيله، وتحدد مرتبه بناء علي ذلك، فيقع علي المرتهن ضرورة التأكد قبل رهن العقار وتسجيله أن العقار المرهون غير محمل بأي رهون والتزامات أخرى مسجلة، وذلك حتى تكون مرتبه متقدمة في الاستيفاء من العقار المرهون.

وذلك الإجراء يعد سهلاً في ظل العقارات المسجلة بنظام السجل العيني المطبق في المملكة، حيث أن لكل عقار صحيفة عقارية تحدد مساحته وملاكه والرهون الواقعة علي هذا العقار، أما العقارات الغير مسجلة وفقاً لنظام السجل العيني، فلا يظهر للممول الرهون المحملة عليها، وبالتالي قد يوجهه مخاطر وجود رهن قبل الرهن العقاري، فتكون مرتبه الأخير تالية للأول.

لذا فقد عالج مشروع الرهن العقاري هذه الحالة، بالنص علي أنه يلزم أن يفصح الراهن في عقد الرهن عن أي حق عيني أصلي أو تباعي علي العقار المرهون، وإذا ظهر بعد ذلك أي حق مؤثر علي حق المرتهن، نتيجة عدم إفصاح الراهن بحسن نية، فعليه أن يعرض

٧٣- المادة (٢٠) ب /

٧٤ القانون المصري ألزم في حالة الإيجار الوارد علي عقار خاضع للسجل العيني أن يتم تسجيله في الشهر العقاري، ويأخذ مسار الطلب العادي بالمرور علي المأمورية المختصة، وذلك إذا كانت مدة عقد الإيجار تسع سنوات فأكثر، أما أقل من ذلك فيجوز إثبات تاريخه بمكتب التوثيق.

الأساسية للتمويل العقاري ويوقع عليها بالعلم.

وقد سبق لنا الحديث عن الشروط الأساسية والتي وردت بالمادة (٣٩) من قانون التمويل العقاري المصري، فنحيل إليها منعا للتكرار.

ويلتزم الممول بإخطار المستثمر شهريا ببيانات ومعلومات ضرورية ومتعلقة بالتمويل العقاري، وهذا ما نصت عليه المادة (٤٠) من القانون حيث ذكرت "يلتزم الممول بإبلاغ المستثمر شهريا بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل العقاري وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون".

النظام السعودي:

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

[٢] الممول:

أ/التزامات الممول:

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

١- إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية شهريا بالبيانات الخاصة بعمليات التمويل التي يقوم بها، وتتولي الهيئة العامة إعداد قاعدة بيانات من واقع تلك الإخطارات.^(٧٥)

٢- تلتزم شركة التمويل المرخص لها بما يأتي:

أ- أن يتم تقييم أصول الشركة وفقا لمعايير المحاسبة المصرية وبمراعاة معايير المراجعة المصرية التي تحددها القرارات الوزارية الصادرة في هذا الشأن.

ب- ألا تقل نسبة كفاية حقوق الملكية للشركة عن عشرة في المائة من إجمالي الأصول، وإجمالي القروض التي حصلت عليها الشركة على تسعة أمثال حقوق الملكية.

ت- ألا تقل نسبة الأموال السائلة نقدا والأوراق المالية المتداولة عن (٢٥%) من الالتزامات الجارية.

ث- ألا تقل الإيرادات قبل خصم مصروفات فائدة القروض والإهلاك والضرائب عن ١:١ من قيمة الفائدة علي إجمالي القروض.^(٧٦)

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

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

١- إحالة حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلي احدي الجهات التي تباشر نشاط التوريق، فقد نصت المادة (١١) من قانون التمويل العقاري المصري علي جواز أن يحيل الممول حقوقه إلي احدي الجهات التي تباشر نشاط التوريق ويلزم أن تكون هذه الجهة قد صدر بها القرار من وزير

وشروط الوفاء بهذا المقابل.

ج- بيان تفصيلي بالحقوق المحالة بما في ذلك الأقساط الخاصة بكل عملية تمويل والعقار الضامن لها وشروط الضمان وبيانات المدين بها وأيه ضمانات أخرى (محفظة التوريق).^(٧٩)

د- التزام الممول بتحصيل الأقساط التي تمت حوالتها بصفته نائبا عن المحال له مقابل عمولة تحصيل يحددها الاتفاق".

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

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

مع العلم بأنه لا يحق للممول الاشتراك في المزايدة، إلا أن المشرع أحاز له ذلك في حالة إذا لم يبلغ أكبر عرض، مقدم بالمزاد، الثمن الأساسي للعقار والذي سبق تحديده، فكان أولى بالمول أن يطلب إيقاع البيع لصالحه مقابل إبراء ذمة المستثمر من جميع التزاماته.

المطلب الثاني

التوريق في قانون التمويل العقاري المصري ومدى

شرعيته

يمكن تعريف التوريق بأنه "بيع الديون العقارية من قبل الممول (شركات التمويل) إلي إحدى الجهات المتخصصة والتي تقوم بإصدار سندات بقيمة هذه

٧٩ - هذه الجملة لم تكن موجودة في المادة (١٤) قبل تعديلها.

الاقتصاد بعد موافقة مجلس إدارة هيئة سوق رأس المال.

وتلتزم الجهة المحال لها (التي تباشر نشاط التوريق) بالوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التي تصدرها في تواريخ استحقاقها من حصيلة الحقوق المحالة ويلتزم الممول بأن يضمن الوفاء بالحقوق الناشئة عن هذا الأوراق المالية، ويجوز الاتفاق على ضمان الغير للوفاء بتلك الحقوق.

ورغم وجود هذه الحوالة إلا أن الممول يستمر في تحصيل ومباشرة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري، كما هو، وبصفته نائبا عن المحال له، والاستمرار في تحصيل هذه الحقوق يكون لمصلحة أصحاب الأوراق المالية التي يصدرها المحال له،^(٧٧) وتكون الحوالة بموجب اتفاق بين الممول والمحال له، وذلك وفقا للنموذج الصادر من الوزير المختص، ووفقا للشروط التي حددها اللائحة التنفيذية المعدلة في المادة (١٤) حيث نصت هذه المادة علي:

"يجب أن يتضمن اتفاق الحوالة الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلى الجهة المرخص لها بمزاولة نشاط التوريق والذي تعده الهيئة العامة لسوق المال:^(٧٨)

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

ب- بيان المقابل الذي التزم به المحال له مقابل الحوالة

٧٧ - م (١١) من قانون التمويل العقاري المصري
٧٨ - كانت هذه المادة قبل تعديلها تنص علي " يجب أن يتضمن اتفاق حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلي الجهة المرخص لها بمزاولة نشاط التوريق والذي يصدر بنموذج قرار من الوزير المختص بالشؤون الاقتصادية....."
فكان النموذج مختص بإصدار الوزير وذلك وفقا لنص المادة (١١) من القانون إلا أن اللائحة الصادرة لسنة ٢٠٠٥ عدلت هذه المادة وجعلت هذا الاختصاص من الهيئة العامة لسوق المال وليس للوزير.

للمحال له عن البيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية وذلك دون الحاجة إلى موافقة المستثمر، ومعني ذلك أن الإفصاح عن البيانات المتعلقة بالمستثمر يتم دون موافقة الأخير فقط، ولم يرد نص صريح علي جواز الحوالة دون موافقة المستثمر (المدين).

٢- جاءت المادة (١١) بحكم عام على جواز أن يقوم الممول بحوالة حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إلى شركات التوريق، وعلى ذلك يتم إعمال المواد الواردة في القانون المدني بخصوص الحوالة والسابق ذكرها، حيث يلزم أخطار أو علم المدين بالحوالة حتى تكون نافذة في مواجهة الغير.

٣- يمكن اعتبار الحوالة التي تقوم بها شركات التمويل إلى شركات التوريق من الأعمال التجارية والتي تجوز دون الحاجة إلى الإخطار أو العلم وذلك تطبيقاً لقواعد القانون التجاري وليس استناداً إلى المادة (١١).

وعلى ذلك فإن نص المادة (١١) لم يأتي بأحكام مغايرة للقانون المدني أو التجاري بل هو تقرير لأحكام هذه القوانين، واستلزمت المادة السابقة أن يكون حوالة الحق إلى شركات التوريق بموجب اتفاق يصدر بنموذجه قرار من وزير الاقتصاد وفقاً للشروط الواردة باللائحة، فهذا التزام جوهرى بان تتم الحوالة على النموذج المخصص لذلك وبالشروط التي وردت باللائحة في المادة (١٤) حيث نصت على:

"يجب أن يتضمن اتفاق الحوالة الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلى الجهة المرخص لها بمزاولة نشاط التوريق والذي تعده الهيئة العامة لسوق المال:

الديون وتطرحها للاكتتاب العام للأفراد والمؤسسات مقابل حصول حامل السندات على فوائد القروض".
مع ملاحظة أن بيع الدين هذا لشركات التوريق يكون بمقابل معجل أقل من قيمة الدين، وذلك يوفر للممول الحصول على نقد حال يتم استخدامه مرة أخرى في عمليات أخرى إضافية تعود بالنفع على الممول، وقد نظم قانون التمويل العقاري المصري عملية التوريق في المادة (١١) منه.

واستحدث المشرع المصري هذا النظام الذي يمكن الممول من استرداد ما قام بإقراضه للمستثمر، وذلك عن طريق بيع الديون الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلى شركات التوريق، التي تقوم بتحويله إلى سندات تباع إلى الأفراد والمؤسسات، ويحصل حمله السندات على فوائد القروض عن المقتربين الأصليين، وفقاً للمادة (١١) السابقة فإن شركات التمويل تستمر في تحصيل الأقساط المقررة على المستثمر وأيضاً مباشرة جميع الالتزامات والحقوق المقررة وفقاً لاتفاق التمويل وذلك لصالح أصحاب السندات (الأوراق المالية) التي تصدرها شركات التوريق.

وقد ذهب بعض الفقهاء إلى القول بأن حوالة الحق (بيع الدين) الذي يتم من الممول لشركات التوريق يتم دون الحاجة إلى موافقة المستثمر أو إخطاره؛ وذلك استناداً إلى نص المادة (١١) من قانون التمويل العقاري السابق.^(٨٠)

ونعتقد عدم صحة هذا الرأي وذلك للأسباب الآتية:

١- نصت المادة (١١) على أن للممول أن يفصح

الاتمان عن المستوي الذي تحدده الهيئة العامة لسوق المال وان يشمل الضمان كافة الأقساط المستحقة وألا يكون معلقا علي أي شرط".

وقد تم حذف هذه المادة في اللائحة الجديدة الصادرة سنة ٢٠٠٥ في المادة الثالثة فيها حيث نصت "يحذف نص المادة (١٥) من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المشار إليه" وكان لزاما علي هذه اللائحة أن تضع القواعد التي تنظم هذه المسألة خاصة وأنها ألغت المادة المنظمة لها.

وقد نصت المادة (١٦) من اللائحة علي التزام أحر يقع علي الممول وهو ضرورة الإفصاح عن البيانات والمعلومات المتعلقة بالمستثمر وذلك إلي شركات التوريق (المحال له)، وحددت هذه المادة ما هي المعلومات الواجب الإفصاح عنها سبيل الحصر حيث نصت:

"على الممول أن يفصح للمحال له عن أسماء المستثمرين المدنيين بالحقوق التي تمت حوالتها وبالضمانات المقدمة منهم وبما قاموا بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه وذلك كله دون حاجة إلي الحصول علي موافقة المستثمرين علي هذا الإفصاح".

وقد جاءت اللائحة التنفيذية الصادرة سنة ٢٠٠٥ بإضافة نص جديد إلي اللائحة بخصوص شركات التمويل برقم (٣٥) مكررا (٦) ينص علي:

"تلتزم الشركة بالمحافظة علي السرية التامة لبيانات عملائها وعدم إفشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلي الغير بدون موافقتهم الكتابية المسبقة وفي حدود هذه الموافقة، وذلك باستثناء الحالات التي

أ- قبول الممول حواله حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلى المحال له
ب- بيان المقابل الذي التزم به المحال له مقابل الحوالة وشروط الوفاء بهذا المقابل.

ج- بيان تفصيلي بالحقوق المحالة بما في ذلك الأقساط الخاصة بكل عملية تمويل والعقار الضامن لها وشروط الضمان وبيانات المدين بها وأية ضمانات أخرى (محفظة التوريق).

د- التزم الممول بتحصيل الأقساط التي تمت حوالتها بصفة نائب عن المحال له مقابل عمولة تحصيل يحددها الاتفاق".^(٨١)

وهناك التزام يقع علي الجهة المحال إليها بالوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التي تصدرها وذلك من حصيلة الحقوق المحالة، ويضمن الممول الوفاء بالحقوق الناشئة عن تلك الأوراق المالية، ويجوز الاتفاق بين الممول وجهات التوريق علي أن يضمن الغير الوفاء بتلك الحقوق، واستلزمت المادة (١١) في حالة ضمان الغير أن تحدد اللائحة القواعد والأحكام التي تحكم هذا الضمان.

وقد كانت المادة (١٥) من اللائحة الصادرة سنة ٢٠٠١ تنص علي تلك الحالة التي يضمن فيها الغير الوفاء بتلك الحقوق حيث نصت علي:

"مع عدم الإخلال بضمان الممول للوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق، يجوز الاتفاق علي ضمان الغير للوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التي تصدرها الجهة التي تباشر نشاط التوريق علي ألا يقل تصنيفه

٨١ - وقد كانت تلك المادة قبل تعديلها تنص علي ذات الشروط مع إضافة "وأية ضمانات أخرى (محفظة التوريق)" إلي الشرط رقم (ج).

وقد يتعسر المقترضين عن سداد القرض (دين رديء) مما يؤدي إلي انخفاض قيمة هذه السندات نتيجة لتعثر المقترضين في السداد أو انخفاض قيمة العقار، فيسارعون حملة السندات إلي بيع ما لديهم من سندات فيزيد العرض وينخفض سعرها ويزيد الضغوط علي كل المؤسسات المالية وشركات التوريق، وبالتالي فإن التوريق وما ينتجه من تضخم لقيمة الديون وانتشار حملة السندات الدائنين وترتيب مديونيات متعددة علي نفس العقار هو حجر الزاوية في حدوث الأزمة المالية.^(٨٢)

وقد علق البعض علي التوريق والأزمة الاقتصادية العالمية بقوله "أما فقاعة بيع الديون فجاءت من خلال توريق أو تسنيد تلك الديون العقارية وذلك بتجميع الديون العقارية الأمريكية وتحويلها إلي سندات وتسويقها من خلال الأسواق المالية العالمية، وقد نتج عن عمليات التوريق زيادة في معدلات عدم الوفاء بالديون لرداءة العديد من تلك الديون، مما أدى إلي انخفاض قيمة هذه السندات المدعومة بالأصول العقارية في السوق الأمريكية بأكثر من ٧٠%".^(٨٣)

رأي الفقه الإسلامي بخصوص موضوع التوريق:

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

٨٢ - هذا هو رأي الفقيه الاقتصادي د/ محمد عبد الحليم عمر نشر بمركز الرصد والتواصل المالي الإسلامي www. Islamic financial watch center. com

٨٣ - د/ اشرف محمد دواية، الأزمة الاقتصادية العالمية، مركز الرصد والتواصل المالي الإسلامي

يلزم فيها تقديم معلومات محددة للهيئة أو الجهات الرقابية أو القضائية أو الجهات التي تباشر نشاط التوريق وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين وعلي الشركة أن تتخذ الإجراءات التي تكفل التزام المديرين والعاملين بها بالحفاظ علي سرية هذه البيانات والمعلومات".

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

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

ورغم وجود هذه الفوائد إلا أنه يمكن القول بأن أضرار نظام التوريق أكثر من فوائده وذلك قول فقهاء الاقتصاد، فقد كان السبب الرئيسي لحدوث الأزمة الاقتصادية العالمية هو نظام التوريق وتطبيقه السيئ، فقد ذكرنا إن التوريق يقوم علي تجميع الديون العقارية الذي قد يكون بعضه رديئا (أي لا يمكن سداده) وتحويل هذه الديون إلي سندات تباع إلي أفراد وشركات،

ويجلب فضيلة الاقتصاد الإسلامي للعالم الذي يعاني من التقلبات والكوارث الاقتصادية المرة تلو الأخرى. تشجيع القرض الحسن لتجنيب المحتاجين للجهنم للتورق وإنشاء المؤسسات المالية الإسلامية لصناديق للقرض الحسن".^(٨٤)

كما سبق وأن ذكرنا أن التوريق ينطوي على بيع ديون القروض، التي أعطيت للمستثمر، إلى شركة التوريق التي تقوم بتجزئة قيمة الأصل إلى مبالغ صغيرة يتم إصدار أوراق مالية بناء عليها تباع إلى الجمهور، فالتوريق قائم على القرض المعطى للمستثمر والذي يقوم بتسديده إلى الممول الذي يقوم بتحصيل فوائد من المقترضين، وهذه القروض التي تنطوي على تحصيل فوائد هي ربا محرم شرعا.^(٨٥)

فقد نهي الرسول صلي الله عليه وسلم بقوله "لا تبيعوا الذهب بالذهب إلا مثلاً بمثل ولا تشفوا بعضها على بعض ولا تبيعوا الورق بالورق إلا مثلاً بمثل ولا تشفوا بعضها على بعض ولا تبيعوا منها غائباً بناجز" متفق عليه.

وعن أبي هريرة أيضاً عن النبي صلي الله عليه وسلم قال "التمر بالتمر والحنطة بالحنطة والشعير بالشعير والملح بالملح مثلاً بمثل يدا بيد فمن زاد أو استزاد فقد أربى إلا ما اختلفت ألوانه" رواه مسلم.^(٨٦)

٨٤ - مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي الدورة ١٩ بتاريخ ٢٦/٤/٢٠٠٩

٨٥ - د/ محمد عبد الحليم عمر، الصكوك الإسلامية (التوريق) وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في الدورة التاسعة عشر المنعقدة في الإمارات.

٨٦ - راجع للمزيد في ذلك نيل الأوطار من أحاديث سيد الأختيار شرح منتقى الأخبار، محمد علي محمد الشوكاني، دار الجليل للنشر ببيروت سنة ١٩٧٣، ص ٢٩٧

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

أولاً: أنواع التوريق وأحكامه:

التورق في اصطلاح الفقهاء: هو شراء شخص (المستورق) سلعة بثمن مؤجل من أجل يبيعها نقدا بثمن اقل غالباً إلي غير من اشترت منه بقصد الحصول علي النقد وهذا التوريق جائز شرعاً شرط أن يكون مستوفياً لشروط البيع المقررة شرعاً.

- التورق المنظم (الاصطلاح المعاصر): هو شراء المستورق سلعة من الأسواق المحلية أو الدولية أو ما شابهها بثمن مؤجل يتولي البائع (الممول) ترتيب بيعها إما بنفسه أو بتوكيل غيره أو بتواطؤ المستورق مع البائع علي ذلك، وذلك بثمن حال أقل غالب. - التورق العكسي: هو صورة التورق نفسها مع كون المستورق هو المؤسسة والممول هو العميل.

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

ويوصي بما يلي:

التأكيد على المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية باستخدام صيغ الاستثمار والتمويل المشروعة في جميع إعمالها وتجنب الصيغ المحرمة والمشبوهة التزاماً بالضوابط الشرعية بما يحقق مقاصد الشريعة الغراء،

لذا نأمل من المشرع المصري أن ينتبه إلى هذه الجزئية وأن يعالجها لما فيها من الربا المحرم شرعا. وقد أوضحت الدراسات أن التعامل بالتمويل العقاري لم يزددهر بعد في مصر وذلك لما شاب القانون من تعاملات ربوية مما أدت إلى إغراض المصريين عن التعامل بها خوفا من الوقوع في الربا.

فنحن نعلم إن المصريين متدينين بطبيعتهم إذا أقدموا على أي تعامل فإنهم يبحثون عن رأي الدين فيه، وعندما شعر المصريون بجرمه التعامل بالتمويل العقاري الذي ينطوي على قروض ربوية فإنهم أحجموا عنه مخافة الله.

فنأمل من المشرع أن يعالج هذه النقاط وخاصة ما يتعلق بالتوريق ومحاولة إيجاد بدائل أخرى مثل الصكوك الإسلامية التي تقوم على فكرة المشاركة في تمويل مشروع أو عملية استثمارية وفقا لقاعدة الغنم بالغرم، فالصكوك الإسلامية: هي جمع صك وتعني شهادة ائتمانية، وقد عرفتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمصرفية الإسلامية بأنها "وثائق متساوية القيمة تمثل حصصا شائعة في ملكية وذلك بعد تحصيل قيمة الصكوك وقفل باب الاكتتاب واستخدامها فيما أصدرت من أجلها".^(٨٧)

وللصكوك الإسلامية خصائص عديدة منها: أنها وثائق تصدر باسم مالكيها بفئات متساوية القيمة لإثبات حق مالكيها فيما تمثله من حقوق في الأصول والمنافع الصادرة مقابلها.

تمثل حصة شائعة في ملكية أصول أو منافع أو خدمات يتعين توفيرها ولا تمثل ديناً علي مصدرها

لحاملي الصكوك.

تصدر بعقد شرعي بضوابط شرعية.

يكون تداول الصكوك بناء على الشروط والضوابط الشرعية لتداول الأصول.^(٨٨)

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

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

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

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

٤- من حيث العائد في الأولى فوائد ربوية محرمة شرعا، وفي الثانية أجره في حالة الإجارة وربحا في حالة المشاركات والمضاربات.

من حيث الخسائر فحمله السندات في النظام الأول لا يتحملها بينما في النظام الثاني يتحمل الخسائر في حالة وجودها.

من حيث تداول الأوراق المالية: في الأولى يتم تداول السندات في السوق الثانوية بينما في الثانية يتم تداول الصكوك إن كانت تمثل ملكية أعيان أو منافع

بناء علي رغبة المستثمر ثم يؤجره إلي الأخير مقابل أقساط إيجاربه محدد مع الوعد للمستثمر (المستأجر) بتملك العقار في نهاية مدة الإيجار. ٢. وقد كان القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ في شأن التأجير التمويل يجيز تلك الصيغة حيث ورد به في المادة (٢) منه علي: "يعد تأجيرا تمويليا ما يلي:

١. كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بان يؤجر إلي المستأجر منقولات مملوكة له أو تلقاها من المورد استنادا إلي عقد من العقود ويكون التأجير مقابل قيمة إيجاربه يتفق عليها المؤجر مع المستأجر.

٢. كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلي المستأجر عقارات أو منشآت يقيمها المؤجر علي نفقته بقصد تأجيرها إلي المستأجر وذلك بالشروط والمواصفات والقيمة الإيجارية التي يحددها العقد.

٣. كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلي المستأجر تأجيرا تمويليا إذا كان هذا المال قد ألت ملكيته إلي المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه علي إبرام عقد التأجير التمويلي".

وقد تم تعديل هذه المادة، ومواد أخرى، حتى يكون التأجير التمويلي خاصا بمجال واحد فقط وهو مباشرة نشاط إنتاجي سلمي أو خدمي للمستأجر، حيث نص البند السابع من المادة (١) من القانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ والخاص بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ في شأن التأجير التمويلي علي:

"المال أو الأموال: كل عقار أو منقولات مادي أو

أم الصكوك التي تصدر عن ذمم بيوع أجله فلا يجوز تداولها شرعا.

يتم مراعاة الضوابط الشرعية في جميع جوانب عمليات الصكوك، أما التوريق في المؤسسات المالية التقليدية فلا يتم مراعاة ذلك.^(٨٩)

تلك هي أهم مزايا نظام الصكوك الإسلامية التي تطورت وتعددت أنواعها وقد أخذ بهذا النظام عدة دول عربية وأجنبية ومؤسسات مالية، فقد أظهرت الدراسات أن مركز دبي المالي العالمي توقع أن تقفز قيمة الإصدارات الخاصة للصكوك الإسلامية إلي ١٠٠ بليون دولار في غضون خمس سنوات بعد أن كان ٣١ بليون دولار، وقد أعلن بنك دبي الإسلامي عن إغلاق أكبر إصدار للصكوك الإسلامية في العالم مع زيادة القيمة الأساسية للإصدار من ٢.٨ بليون دولار إلي ٣.٥ بلايين دولار وذلك نتيجة للإقبال الكبير للمشاركة في الإصدار، وكذلك قطر تدرس اللجوء إلي سوق السندات الإسلامية لتمويل مشروعات الطاقة^(٩٠)، واضح من العرض السابق مدي الإقبال الدولي علي الصكوك الإسلامية لتوافقها مع الشريعة الإسلامية الغراء، وما المانع إلي محاولة تنظيم هذه الصكوك بدلا من التوريق الذي تتبعه المؤسسات المالية التقليدية والذي يحتوي علي شبهة الربا المحرم شرعا.

وهناك حلول أخرى متوافقة أيضا مع الشريعة

الإسلامية وهي:

١. صيغة الإجارة: يقوم الممول بشراء العقار وتملكه

٨٩ - وردت تلك الفروق بالمرجع السابق د/ محمد عبد الحليم عمر

ص ١٩

٩٠ - نقلا عن موقع فقه المصارف الإسلامية، نقلا عن جريدة الرياض السعودية

لشراء عقار والصادر عن وزارة الاستثمار برقم ١٨ لسنة ٢٠٠٦ علي: "حوالة الحق في أقساط الثمن: يقر الطرف الأول (البائع) بقبول حوالة حقوقه في أقساط الثمن المشار إليها في البند السابع إلى الطرف الثالث (الممول) بمقابل معجل وبشروط اتفقا عليها بموجب وثيقة مستقلة (مرفقه بهذا الاتفاق) تتضمنه أحكام وأثار هذه الحوالة التي تشمل حق الامتياز المقرر قانونا للثمن علي العقار أو الوحدة المباعة، ويعتبر توقيع الطرف الأول علي هذا الاتفاق إيصالا ومخالصة منه باستلام كامل المقابل المعجل للحوالة، كما يعتبر توقيع الطرف الثاني علي هذا الاتفاق قبولا منه لهذه الحوالة وإقرار بنفاذها في حقه".

واعتقد أن هذه العملية جائزة من الناحية الشرعية إذا تمت وفقا لذلك^(١١) فيما عدا حوالة الممول لحقوقه إلي شركات التوريد، فكما هو واضح من اتفاق التمويل أن البائع يبيع العقار بالتقسيط إلي المشتري (المستثمر) ويسجل العقار باسمه، ثم يحيل البائع حقوقه قبل المستثمر إلي الممول نظير مقابل يتم الاتفاق عليه بينهما ويدفع في الحال إلي البائع، وتنتهي العلاقة بين المشتري والبائع بحوالة حقوق البائع وتظهر العلاقة بين الأول والممول حيث يصبح الممول هو الدائن الجديد للمشتري بدلا من البائع، ويكون المشتري ملزما بسداد الأقساط إلي الممول وفقا للحوالة الواردة في اتفاق التمويل والتي علم ووافق بها المشتري، أما عن الضمانات وقيدها حق امتياز أو رهن رسمي لمصلحة

معنوي يكون موضوعا لعقد تأجير تمويلي متى كان لازما لمباشرة نشاط إنتاجي سلعي أو نشاط خدمي للمستأجر وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من الوزير المختص".

٢- التمويل العقاري بنظام المرابحة: حيث تقوم شركة التمويل (البنك) بشراء العقار الذي يرغبه المستثمر، وتقوم بتملكه وإعادة بيعة إلى المستثمر بالتقسيط على عدد من الأقساط حسب الاتفاق وبهامش ربح محدد بينهما.

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

وهناك صيغ أخرى متعددة موافقة للشرعية الإسلامية وقد أوردها فقهاء الشريعة والقانون، وكل ما علي المشرع المصري أن يختار صيغة أو صيغ منها ويقوم بتنظيمها بقوانين، وذلك يفتح المجال للتمويل العقاري أن ينتشر في مصر ويحقق نمو اقتصاديا من جهة ومن جهة أخرى يكفل لمحدودي الدخل والفقراء الحصول علي مسكن مناسب لهم وأويهمهم وأسرههم.

من جماع ما تقدم فقد نظم المشرع الحوالة التي يقوم بها الممول إلي شركات التوريد، وهناك حوالة أخرى قد نظمها وهي حوالة الحق في أقساط الثمن، وورد النص عليها في المادة (٦) من قانون التمويل العقاري المصري: "..... (د) قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن إلي الممول بالشروط التي يتفقان عليها....."

وقد ورد بالبند العاشر من نموذج اتفاق التمويل

٩١ - فنحن نعلم أن اتفاق التمويل العقاري يرد به بند إضافة تكاليف وهذه التكاليف قد تكون الفوائد المحرمة شرعا فهي محده من قبل الممول بدون ضوابط، أما إذا حددت هذه التكاليف بضوابط معينة فلا مانع منها

التكاليف (الغير محدد من عدول) تؤدي إلى نفس المعنى وهو الربا المحرم شرعا.^(٩٤)

النظام السعودي:

أجاز نظام مراقبة شركات التمويل، لشركة التمويل إصدار الأوراق المالية والصكوك وفقا لأحكام نظام السوق المالية، وألا يتعارض ذلك مع أحكام الشريعة الإسلامية،^(٩٥) وبناءا على ذلك يحق للممول أن يتداول حقوقه الناشئة عن التمويل العقاري في السوق الثانوية.

وعرف نظام التمويل العقاري "السوق الأولية" بأنها "عقود التمويل العقاري التي تبرم بين الممول والمستفيد".

والسوق الثانوية: "تداول حقوق الممول الناشئة من عقود السوق الأولية" ويتم إعادة التمويل العقاري عن طريق الترخيص من مؤسسة النقد لشركات المساهمة لإعادة التمويل العقاري وفقا لاحتياجات السوق، ويتم ذلك عن طريق إصدار الأوراق المالية والصكوك المعتمدة شرعا والتي تعتمد على عقود شرعية واردة على عقار.

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

الممول من المشتري فإنها تكون واردة في نفس اتفاقات التمويل العقاري الذي يتضمن الحوالة أيضا.

والحلقة الأخيرة من التمويل العقاري وهي حوالة الممول لحقوقه إلى شركات التوريق وهي لا تكون واردة في اتفاق التمويل بل تأتي لاحقه عليه والتي نعتقد على عدم شرعيتها طبقا لما سبق ذكره، وان كان البعض قد ذهب إلى عدم شرعية اتفاق التمويل العقاري أيضا وذلك لأنه ينطوي على فرض بفائدة محرمه شرعا. وحتى لا نتشعب في ذلك نأمل من المشرع أن يقوم بإعادة النظر في قانون التمويل العقاري ويأتي بنصوص صريحة موافقة للشريعة الإسلامية دون تحوير، فالفائدة المحرمة شرعا رغم عدم استخدامها في قانون التمويل العقاري المصري إلا أنه من ناحية أخرى لم يمنع الاتفاق عليها.^(٩٦)

فلا يخلوا أي اتفاق تمويل عقاري من بند قيمة تكاليف التمويل التي هي فوائد القرض، وقد اجمع الفقهاء أنه لا مانع من إضافة تكاليف إلا انه يلزم أن يتم تحديد هذه التكاليف أو الرسوم من قبل خبراء عدول وتكون لإعطائه أجور العمال أو غيره وذلك حتى تكون شرعية بحيث لا تكون مبالغ فيها.^(٩٧)

والشريعة الإسلامية لا يعينها إن يستخدم مصطلح بدلا من مصطلح آخر، ما دام أن كلاهما يؤدي إلى نفس المعنى، فاصطلاح الفائدة أو العائد أو

٩٢ - وللتدليل على أن النظام والمشرع يعتبر التمويل هو قرض بفائدة، ما نصت عليه المادة (٢) من اللائحة التنفيذية رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ في نفايتها بقولها "... فللممول قبول التنازل له من المستثمر بصفة مؤقتة وطول فترة استرداد القرض وعائده عن..." وذلك رغم أن مجمع البحوث الإسلامية رفض استخدام اصطلاح الفائدة في القانون، مما يدل على التحايل على الشريعة الإسلامية.

٩٣ - د/ أيمن سعد سليم، المرجع السابق، ص ١١٤

٩٤ - فضيلة الدكتور / محمد سيد طنطاوي، معاملات البنوك وأحكامها الشرعية، دار تحفة مصر ص ٢١٢

وراجع أيضا د/ أيمن سعد سليم المرجع السابق ص ١٢٠

٩٥ م (٣)، م (١٤)

بخلاف السندات المحرمة.

وذلك كما يلي:

- يلزم عدم التوسعة في مجالات التمويل العقاري، حتى لا تخرج عن هدف التمويل العقاري ذاته، ويتم ذلك من خلال تعديل نص المادة (٦) من قانون التمويل العقاري المصري بحيث تلغي كلمة " أو غير ذلك من المجالات".

- يلزم وجود نصوص صريحة لحماية الطرف الضعيف، وهو المستثمر (ذوي الدخل المنخفضة)، دون باقي الأشخاص (الأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة).

- تعديل أي نص أو قرار يجعل من نماذج الاتفاقات الصادرة عن وزير الاستثمار ملزمة، حيث جعلت الشروط الواردة فيها ملزمة دون أي تفاوض أو مناقشة، ومن شأن ذلك جعلها شروطا تعسفية، وهذا إخلال بحقوق المستثمر الواجبة حماية، مع تعديل المنشور الفني ١ لسنة ٢٠٠٧ الصادر عن مصلحة الشهر العقاري والتوثيق.

- تعديل مواد القانون التي تبيح التعامل بالتوريق والاستعاضة عنها بالوسائل الإسلامية المختلفة، مثل التعامل بالصكوك الإسلامية، أو أي وسيلة أخرى تكون مطابقة للشريعة الإسلامية، مثلما فعل النظام السعودي، الذي نص صراحة على عدم مخالفة أي اتفاق أو نظام للشريعة الإسلامية.

- النص على عقوبات رادعة علي من يخالف نظام التمويل العقاري (المصري - خاصة السعودي) من أي طرف سواء الوكلاء أو الخبراء أو الوسطاء العقاريون أو حتى المستثمر أو الغير.

"اللهم علمنا ما ينفعنا وانفعنا بما علمتنا وزدنا علما"

وأخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين"

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

- شركات إعادة التمويل العقاري وفقا لأحكام النظام واللائحة.

- الأوراق المالية وفقا لأحكام نظام السوق".

وقد نصت المادة (٣) منه علي "تزاوّل شركات التمويل المرخص لها بموجب هذا النظام - ونظام مراقبة شركات التمويل - أعمال التمويل العقاري بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية بناء علي ما تقرره اللجان الشرعية المشار إليها في المادة الثالثة من نظام مراقبة شركات التمويل وبما لا يخل بسلامة النظام المالي وعدالة التعاملات".

وهذا النص قد قرر إن يتم إعادة التمويل بأي صيغة واردة بشرط أن تكون موافقة للشريعة الإسلامية الغراء، وقد اعفي هذا النظام إجراءات نقل الرهن إلى السوق الثانوية للتمويل العقاري من رسوم التسجيل.

الخاتمة والتوصيات

بناءً علي العرض السابق، فإن الدراسة تنتهي إلي أهمية دعوة المشرع المصري والسعودي إلي معالجة شاملة للتمويل العقاري، وذلك بتنظيم كافة المسائل القانونية المتعلقة به وخاصة، من جوانبها المختلفة، مع الأخذ في الاعتبار البيئة العربية المتمثلة في الشريعة الإسلامية، وذلك حتى ينتشر استخدام التمويل العقاري دون إحجام من المتعاملين به، وفي ذلك مصلحة كبرى للاقتصاد الوطني، ويمكن إبراز أهم التعديلات المقترحة،

قائمة المراجع

١٠. محمد علي الشوكاني: نيل الأوطار من أحاديث سيد الأخيار شرح منتقى الأخبار، دار الجيل بيروت سنة ١٩٧٣.
١١. د/ محمد عبد الحليم عمر: الصكوك الإسلامية وتطبيقاتها المعاصرة، بحث مقدم إلي مجمع الفقه الإسلامي.
١٢. د/ الضرير: الغرر وأثره في العقود، مطبوعات دله البركة.
١٣. د/ أشرف محمد دوابة: الأزمة الاقتصادية العالمية، مركز التواصل المالي الإسلامي.
١٤. موقع الهيئة العامة للرقابة المالية.
١٥. د/ إبراهيم إبراهيم الحلوي، مقال مجلة المال العدد ٥٢
١٦. مؤتمر اليورومني الثاني للاستثمار والتمويل العقاري في مصر سنة ٢٠٠٨
١٧. هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية
١٨. مركز الرصد والتواصل المالي الإسلامي على الانترنت
١. د/ حسين حسين شحاتة: صيغ التمويل العقاري المعاصرة (موقع دار المشورة الالكتروني).
٢. د/ أيمن سعد سليم: مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دار النهضة العربية سنة ٢٠٠٥.
٣. د/ قدرى عبد الفتاح الشهاوي: موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف سنة ٢٠٠٤.
٤. د/ ممدوح محمد خيرى هاشم: التأمين العيني في قانون التمويل العقاري الجديد، بدون.
٥. د/ مصطفى أحمد عبد الجواد: المدخل لدراسة العلوم القانونية (نظرية الحق)، دار الثقافة العربية سنة ٢٠٠٢.
٦. محمد الشربيني الخطيب: الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع، دار الفكر بيروت، تحقيق مكتب البحوث والدراسات (دار الفكر) ١٤١٥هـ.
٧. علاء الدين الكاساني: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتاب العربي للنشر بيروت سنة ١٩٨٢.
٨. د/ إبراهيم إبراهيم الصالحي: حوالة الحق وما يترتب عليها في القانون المدني، سنة ١٩٨٩.
٩. د/ عبد السميع أحمد أمام: نظرات في أصول البيوع الممنوعة الطبعة الأولى.

Mortgage Controls in the Egyptian and Saudi Regimes (Comparative Legal Study)

M. A. I. Nasr

Civil Law Department - University of Shaqra.

Abstract

Accelerated the states to regulate the real estate finance, as a solution to the housing problem, among several trends:

- Some states organized this system is essential in order to make a profit for the taxpayer alone in any way, The result is global economic crisis, because of securitization, which gives the right to the financier in the re-sale of bad debts.
- Some other countries that saw the failure to regulate this issue at the present time, for fear of economic crises.
- Organized by other countries, but based on the principles of Islamic Semitic, aimed at extending a helping hand to the needy (investor) with the provision of Halal profit for the taxpayer, and at the same time maintaining his money from non-payment of the investor or stumbling.

Whatever patchwork of regulations will try to shed light on them and compare them to Islamic law, glue, And the study will be a comparison between the mortgage law and the Saudi and Egyptian Islamic sharia law in the opinion that.the study will be divided into:

Chapter One: the nature and objectives of the Mortgage

Chapter Two: The mortgage agreement

Keywords: Mortgag - Mortgage deal - Control over funding - Parties to the mortgage agreement Rights and Duties