

الفصل الثاني

إعادة هندسة نظام الائتمان العقاري المصري

(القسم الأول) منهج إعادة الهندسة :

(أولاً) إعادة هيكلة نظام الائتمان العقاري :

إن مشكلة ركود السوق العقارية في مصر في الفترة الأخيرة ترجع في المقام الأول إلى ارتفاع أثمان الوحدات المتاحة مع عدم وجود المقدر المالى لدى بعض الشباب المقدم على الزواج على دفع أثمان هذه الوحدات المتاحة ومن ثم فقد أدى ذلك إلى ركود في السوق العقارية مما اثر بالسلب على عدة مجالات أخرى فمن المعروف إن مجال التشييد والبناء يقوم بتوظيف عدد كبير من العمالة ويحتاج إلى كميات كبيرة من المواد المستخدمة في عمليتي البناء والتشييد وبالطبع ينتج عن ذلك تحريك جزء مهم من الاقتصاد المصرى ولذلك فإن أى ركود في السوق العقارية يتبعه ركود بشكل أو بآخر في عدة مجالات أخرى مرتبطة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بالسوق العقارية. وقد فطنت الدولة لهذه الأزمة وحاولت جاهدة حلها ومن ثم قامت ببحث أسباب المشكلة الرئيسية وأين تكمن ونتيجة للدراسات والتحليلات وجدت أن السبب الرئيسى هو ارتفاع أثمان الوحدات وهو ما دفع الحكومة إلى تبني فكرة سن قانون يهدف أولاً إلى تحريك السوق العقارية وثانياً إلى جعل حلم امتلاك وحدة في متناول الشباب حقيقة لذلك قامت بسن مشروع قانون "التمويل العقاري" حيث إن فكرة الإقراض من أجل شراء المسكن فكرة مطبقة في عدد كبير من الدول وتقوم الفكرة في الأساس على أن يقوم من يريد الشراء أو بناء وحدة سكنية بالتوجه إلى البنك أو شركة الإقراض التي تقوم بدفع ثمن الوحدة بالكامل وتسليمها إلى الشخص على أن يقوم بسداد ثمنها عن طريق دفع جزء من ثمنها وتقسيط باقى الثمن على أقساط وبذلك تنشط حركة السوق العقارية في مصر من جديد^(١).

ويستهدف نظام الائتمان العقاري الجديد تنشيط الاقتصاد القومى بصفة عامة وتسهيل حركة البناء وتوفير المساكن لمحدودى الدخل وبأسعار إقتصادية وبقروض طويلة الأجل كما أنه يطرح - ولأول مرة- مزايا جديدة لخدمة الشباب وتوفير المساكن المناسبة لهم ، وأن

(١) إيمان عراقى، "قبل أن يقر مجلس الشعب مشروع قانون التمويل العقاري، الخبراء يطلبون: دعم سعر الفائدة من الحكومة ورجال الأعمال جوهر نجاح المشروع، خضوع شركات الإقراض العقارى لرقابة البنك المركزى ضرورة لحماية المواطن"، جريدة الأهرام الدولى، ٦ مارس ٢٠٠١، ص ١٠.

الهدف الرئيسى هو حل أزمة الإسكان وتنشيط الاقتصاد المصرى بصورة أكثر فاعلية وتسهيل بيع الوحدات السكنية والعقارات وتبسيط الإجراءات مما يساعد على تنشيط حركة البناء وتحديث شركات المقاولات مما يزيد من فرص العمالة وتم تكليف وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية بالانتهاء من دراسة تخفيض تكلفة البناء وتنشيط شركات المقاولات وتخفيض أسعار مواد البناء ، كما كلف محافظ البنك المركزى بالدراسة حول خفض تكاليف قروض الإسكان إلى أقل فائدة كما كلف وزير الاقتصاد بالبحث مع المؤسسات المالية عن تطوير أسلوب التمويل ضمانا لتوفير قروض منخفضة التكاليف وإنشاء مؤسسات للتوريق تتولى تجميع القروض العقارية والعقود وطرحها فى شكل سندات طويلة الأجل فى السوق تمتد من ٢٠ إلى ٣٠ عاما ، أن أهم الملامح الرئيسية فى النظام الجديد هى تطبيق الأعراف الدولية فى التمويل العقارى وحماية جميع الأطراف: المقرض والمقترض والمشتري وتوفير الضمانات اللازمة لاسترداد القروض العقارية طبقا للعقد المبرم وإعطاء المقرض فرصة الوفاء بالقرض حتى آخر لحظة حتى إذا تعثر، وبالمشروع الجديد تدعيم لفائدة القروض من خلال بنك التعمير والإسكان والبنوك الأخرى وسوف تتدخل الحكومة بدعم الفائدة فى وحدات بعينها مثل المساحات الصغيرة لمحدودى الدخل والتي تتراوح بين ٦٠ مترا و٧٠ مترا كما تقرر إنشاء صندوق لدعم فائدة قروض التمويل العقارى وتموله الدولة ويحل محل أى مقترض قد يتعثر لظروف خارجة عن إرادته فى السداد وبالتالي فإن هذا الصندوق يحمى محدودى الدخل^(١).

والتمويل العقارى (وهو نظام جديد) سيكون مستحدثا فى مصر وفق شرعية قانونية يوافق عليها مجلس الشعب ليمسك هذا النظام بكل الأطراف المتفاعلة مع القانون فى دفع حركة الإسكان والعقارات إلى مستوى متطور يقود حركة التنمية والنمو إلى الأفضل، ومن خلال التطبيق قد تظهر بعض الثغرات وهو ما يمكن علاجه بقرارات أو ببعض التعديلات من خلال التجربة والواقع ، مثلما حدث مع قانون سوق راس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ فلم تكن هناك بورصة أو سوق أوراق مالية بالمعنى المفهوم ومع تطبيق القانون ظهرت العديد من الثغرات والاحتياجات لبعض مشروعات القرارات من وزير الاقتصاد وهو ما يمكن أن يحدث مع مشروع قانون التمويل العقارى الذى يجب التئويه وحتى لا تثار أقاويل تعرقل مشروع القانون انه ليس لمحدودى الدخل بل هو للطبقة المتوسطة أو فوق المتوسطة التى تستطيع أن توفر ما

(١) عيسى مرشد ، فى اجتماع وزارى برئاسة عبيد ، الانتهاء من إعداد قانون التمويل العقارى وعرضه على مجلس الشعب خلال أيام جريدة الأخبار ، ١٢/١/٢٠٠١ ، ص ٩.

بين ١٠٠٠ جنيه إلى ١٥٠٠ جنيه شهريا كقسط يدفع لثمن الوحدة السكنية التي سيشتريها وهذه الطبقة قد تمثل ما يقرب من ٢٠ إلى ٢٥% من السكان وهي نسبة معقولة للغاية لكي تستفيد من القانون وهي أيضا قادرة على تنشيط سوق السكن والعقار ، ومع مرور السنوات ومع الاستمرار في جهود التنمية وجهود الدولة في عدالة توزيع الدخل من الممكن أن تصل هذه الطبقة إلى ٤٠% تقريبا وهي نسبة معقولة للغاية ومن الممكن أن تتفاعل مع القانون بفعالية كبيرة ولا يوجد قانون اقتصادي لا بد وان يتعامل معه المواطن مباشرة فهو قد يتأثر به على الرغم من انه لا يتعامل معه وهو ما ينطبق على مشروع قانون التمويل العقاري^(١).

وستصدر الدولة قانون التمويل العقاري لحل مشكلة الإسكان بغية إتاحة الحصول على مسكن مناسب وبقروض طويلة الأجل مع ضمان حقوق جميع الأطراف، وتعلق الدوائر الاقتصادية والمالية عليه آمالا كبيرة في أحداث طفرة إيجابية في زيادة معدلات النمو الاقتصادي في العديد من القطاعات الاقتصادية بالإضافة الى انعكاساته الإيجابية اجتماعيا ولذا فان الحكومة توليه أهمية خاصة لكونه سيعمل على إصلاح الخلل في سوق الإسكان وسيعمل على توفير المسكن الملائم بالسعر المناسب لكثير من قطاعات الشعب المصري، كما أن مشروع قانون التمويل العقاري سيعيد ترتيب كثير من الاستثمارات في قطاعي العقارات والإسكان إلى جانب قطاعي البنوك وسوق راس المال ففي جانب الاستثمارات العقارية والإسكانية يتوقع أن يؤدي القانون إلى انتشالها من حالة الزكود الحالية وزيادة حالة النشاط الاقتصادي بها لتقوم بدور مهم في تفعيل الطلب وزيادة حجمه في الكثير من القطاعات الصناعية، وفي مجال البورصة والبنوك فإن القانون سيعمل على إيجاد منتجات جديدة في سوق المال وسيعمل على تحفيز الطلب على اسهم العقارات والإسكان والبنوك^(٢).

(ثانيا) انشاء آلية لنظام جديد للائتمان العقاري :

وجارى البحث في موضوع آليات وإجراءات تجهيز مؤسسات التمويل للقيام بدورها عند بدء تنفيذ القانون والعمل به فور إقراره من مجلس الشعب، اذ ان الهدف الأساسي من القانون هو الإسهام في حل أزمة الإسكان وتنشيط حركة السوق العقارية حيث يساعد العمل بالقانون

(١) رأفت سليمان، "مشروع قانون التمويل العقاري في دائرة التساؤلات والاقتراحات"، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

(٢) المرجع السابق

على تنشيط حركة البناء وتفعيل دور شركات المقاولات وزيادة فرص العمل لا سيما وان صناعة التشييد ترتبط بها ٩٥ صناعة مغذية ومكاملة^(١).

وسيطبق مشروع القانون الأعراف الدولية فى التمويل العقارى ويوفر جميع الضمانات لحماية كل من المقرض والمقترض والمشتري للعقار، ويوفر الضمانات الكاملة لاسترداد القرض العقارى حالة عدم وفاء المقترض، كما يعطى المقترض فرصة كاملة للوفاء بالقرض حتى آخر لحظة والمتمثلة فى البيع بالمزاد العلنى ويوفر القانون عقودا نموذجية للمقترض توضح جميع الشروط والقواعد الأساسية مثل سعر الفائدة وغيرها ويحدد العلاقة بين البائع والمشتري والمقرض^(٢).

ومشروع القانون سيتيح الفرصة لتأسيس صندوق يخصص لدعم الفائدة تموله الدولة من خلال بنك التعمير والبنوك العقارية، ومؤسسات التمويل المختلفة معنية بتسهيل الجانب التمولي لتنفيذ القانون حيث ستتولى تمويل العقارات أو إعادة تمويلها، ويقوم عدد من الوزارات والجهات المعنية بوضع دراسة متكاملة فى شان مؤسسات التمويل ومساعدتها، ومنها (على سبيل المثال لا الحصر) توجيه وزارة الإسكان والتعمير لدراسة كيفية تخفيض تكلفة البناء وفى مقدمتها خفض أسعار الأراضي ومواد البناء بما يعكس أثره على سعر الوحدات السكنية، كما كلف محافظ البنك المركزى بوضع دراسة متكاملة مع الجهاز المصرفى تعنى بتحصيل القروض بأقل فائدة ممكنة، كما كلف رئيس الوزراء وزارة الاقتصاد ببحث دور المؤسسات المكاملة لعملية التمويل العقارى مثل مؤسسات التقييم لتضمن بدورها إن القروض موضوعة على منشآت عقارية قائمة وبشكل صائب، وكذلك مؤسسات التوريد التى تجمع القروض العقارية وتطرحها فى شكل سندات طويلة الأجل تمتد من ٢٠ إلى ٣٠ عاما بسوق المال من خلال مؤسسات تستثمر أموالها فى هذه السندات وفى مقدمتها صناديق التأمين الاجتماعى وشركات التأمين حيث يستهدف مشروع القانون تحقيق عدة أهداف لتوثيق السوق المصرية بصفة عامة وزيادة الطلب على الصناعات المختلفة التى تخدم البناء والتشييد وتوفير المسكن لمحدودى الدخل بأسعار اقتصادية وقروض طويلة الأجل^(٣).

(١) أسامة عبد العزيز، "عيد يجمع برؤساء مؤسسات التمويل العقارى ووزيرى الاقتصاد والإسكان ومحافظ

البنك المركزى"، جريدة الأهرام اليومية، ١٢ يناير ٢٠٠١، ص ٦.

(٢) المرجع السابق.

(٣) المرجع السابق.

والتحدى الحقيقي لتنفيذ إجراءات قانون التمويل العقاري يتمثل في توفير التمويل اللازم لمحدودي الدخل وتخفيض تكاليف الوحدات السكنية، وهناك حاجة لتهيئة سوق المال بمصر والسوق المصرفية والمؤسسات العاملة في مجال شراء وبيع العقارات مع طرح أساليب جديدة وغير تقليدية للتمويل اذ أن بناء ٢٠٠ الف وحدة لمحدودي الدخل يحتاج إلى توفير ملياري جنيه سنويا^(١).

إن مشروع القانون الذي طرحته وزارة الاقتصاد يكاد يحقق ٨٠% من المطلوب وهي نسبة رائعة تستحق الإشادة بمن ساهموا في صياغة مشروع القانون الذين بذلوا جهودا كبيرة ما بين الحكومة والمستثمرين والمسؤولين في القطاع الخاص لإخراجه في هذه الصورة النهائية والتي ستؤدى في حالة إقرارها إلى نقلة هائلة في سوق الاسكان والعقارات خلال الأعوام القليلة المقبلة^(٢).

(القسم الثاني) أداة إعادة الهندسة (مشروع المنظومة التشريعية لنظام الائتمان

العقاري) :

(أولا) أهداف المنظومة التشريعية الجديدة :

في نطاق ماتبذله الدولة من مجهودات لتحقيق مصالح المواطنين وأخصها إتاحة الفرصة لتملك مساكن بقروض طويلة الأجل مع ضمان حقوق المقرضين وفقا لأحدث النظم المعمول بها في العالم ، أعد مشروع قانون التمويل العقاري لكي يضع الإطار القانوني المناسب لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضمن رهن تلك العقارات بما ييسر الإجراءات المتصلة بهذا النشاط ويقيم التوازن المنشود بين مصالح كافة الأطراف المشتركة ، وقد نصت مواد مشروع قانون الإصدار على أن يعمل بأحكام مشروع القانون المرافق له في شأن التمويل العقاري وأن يلغى كل ما يخالف أحكامه ، كما نصت على أن يكون وزير الاقتصاد هو الوزير المختص في تطبيق أحكامه وأن تكون الجهة الإدارية المنوط بها الإشراف على نشاط التمويل العقاري هي الإدارة المختصة بشئون التمويل العقاري بوزارة الاقتصاد تلحق بعد إنشائها بهيئة سوق المال ، كذلك فقد نصت مواد مشروع قانون الإصدار على أن

(١) المرجع السابق.

(٢) رافت سليمان، "مشروع قانون التمويل العقاري في دائرة المساوولات والاقتراحات"، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

تسرى أحكام القانون المرافق له إعتباراً من أول الشهر التالى على تاريخ نشره وعلى أن يصدر وزير الاقتصاد لائحته التنفيذية خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به.

ثانياً) أهم ملامح المنظومة التشريعية الجديدة :

١- تحديد مجالات الائتمان العقارى :

تناول الباب الأول من مشروع القانون بيان الأحكام العامة محدداً أن الغرض من اقتراض الأموال وفقاً لأحكامه هو استثمارها فى شراء المساكن الخاصة والوحدات الإدارية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجارى أو فى تمويل بنائها أو ترميمها أو تحسينها وذلك بضمان رهن العقار رهناً رسمياً.

٢- تحديد الجهات المرخص لها مزاوله نشاط الائتمان العقارى ومعايير المزاوله :

حدد مشروع القانون الجهات التى يجوز لها مزاوله نشاط التمويل العقارى وفقاً لأحكامه وبعد القيد فى سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض وهى: الأشخاص الاعتبارية العامة التى يدخل هذا النشاط ضمن أغراضها ، وشركات التمويل العقارى التى يرخص لها وفقاً لأحكام مشروع القانون ، والجهات الأخرى التى يصدر بتحديددها قرار من الوزير المختص، أما البنوك المسجلة لدى البنك المركزى المصرى فيجوز لها أن تزاول نشاط التمويل العقارى وفقاً لأحكام مشروع القانون دون اشتراط القيد لدى الجهة الإدارية المختصة ودون أن تخضع لرقابتها إذ تظل خاضعة لرقابة وإشراف البنك المركزى المصرى دون غيره من جهات الرقابة (المادة ٣).

وبالنظر إلى أن نشاط التمويل العقارى يرتبط على نحو مباشر بالسياسة النقدية والإئتمانية التى تنتهجها الدولة ، كما أنه من الأنشطة التى يجب أن يضمن لها المشروع الاستقرار والثبات حماية لحقوق كافة الأطراف وللصالح العام ، فقد نص مشروع القانون على أن تحدد اللائحة التنفيذية معايير مزاوله نشاط التمويل العقارى بما يكفل تناسب القرض مع المقدرة المالية للمقترض فى ضوء الحالة العامة لسوق العقار وعلى إصدار الوزير المختص للمعايير والقواعد والحدود الائتمانية للتمويل العقارى والنسب الواجب مراعاتها لحجم القرض إلى قيمة العقار مقدرة بمعرفة أحد خبراء تقييم العقارات المقيدة أسماؤهم فى الجداول التى تعدها الجهة الإدارية (المادة ٤).

٣- تنظيم العلاقة الائتمانية العقارية بين الاطراف ذات الصلة :

تناول الباب الثانى من مشروع القانون تنظيم إتفاق التمويل العقارى مفرقا فى هذا الشأن بين نوعين من الاتفاقات وهما الاتفاق الثلاثى والثنائى ، ويتميز الاتفاق الثلاثى الذى ينظمه مشروع القانون بأنه يتم بين بائع العقار والمقرض والمقترض ويكفل عدم استخدام المقترض للأموال التى يقترضها فى غير الأغراض التى حددها مشروع القانون فضلا عن أنه يبسر عمليتى إنتقال الملكية باسم المقترض ورهن العقار لصالح المقرض بحيث تتم فى وقت واحد وبشكل مرتبط ، أما الاتفاق الثانى فيتميز بأنه يحقق غرض توفير أموال للمقترض لاستثمارها فى تمويل بناء أرض يملكها أو ترميم عقار يملكه أو تحسينه.

ويحدد مشروع القانون البيانات الرئيسية التى يجب أن يتضمنها الاتفاقان بما فى ذلك مقدار القرض ونسبته إلى قيمة العقار والتزام المقترض بسداده مباشرة إلى بائع العقار مقابل تسجيله باسم المقترض وبيان المبالغ المالية المستحقة على المقترض من أصل القرض وملحقاته وعائده والالتزام برهن العقار لصالح المقرض (المادة ٥).

والجدير بالذكر أن التمويل العقارى طبقا لأحكام مشروع القانون يتيح للمقرض أن يستثمر أموال القرض إستثمارا مفيدا ومنتجا يتمثل فى توفير مسكن لسكانه وأسرته وفى تشجيع الشباب على تكوين الأسر بتوفير مساكن الزوجية فضلا عما يحققه النظام المقرر فى المشروع من زيادة فى رأسمال مشتري العقار تقدر بما يوفره لنفسه مما كان سيدفعه من أجرة شهرية إذ تخصم هذه القيمة كأقساط من ثمن العقار ولا تضيع عليه بددا.

١٠٣- التوازن بين حقوق المقرض وحقوق المقترض :

عنى مشروع القانون بأن تأتى أحكامه مستتدة إلى مبادئ أربعة: أولها ضرورة إقامة التوازن بين مصلحة المقرض فى التنفيذ الجبرى الميسر والحقوق الأساسية للمقترض، وثانيها خضوع عملية التنفيذ للإشراف القضائى ، وثالثها أن يتم التنفيذ واقتضاء المقرض لمستحقاته المالية عن طريق بيع العقار المرهون بالمزاد العلنى وليس عن طريق أسلوب التملك المباشر للعقار من قبل الدائن الذى تأخذ به بعض النظم القانونية المقارنة وذلك تأكيدا للحكم الوارد فى المادة (١٠٥٢) من القانون المدنى المصرى والقاضى بعدم جواز الاتفاق على تملك الدائن للعقار المرهون عند عدم استيفاء الدين تلافيا لاحتمالات تعسف المقرض فى استعمال هذا الحق ، ولضمان أن يحصل المقترض على أفضل سعر للعقار عند عرضه للبيع بالمزاد العلنى ، أما رابع المبادئ التى إستند إليها مشروع القانون فى باب التنفيذ الجبرى فهو ألا تكون أحكامه

مخالفة للمستقر من قواعد التنفيذ والمرافعات فى القانون المصرى إلا فى أضيق الحدود وبما يحقق الغرض من التشريع ولذلك نص على سريان أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى مشروع القانون.

نصت أحكام مشروع القانون على عدم إجازة التصرف فى العقار المرهون بالبيع أو الهبة أو أى تصرف آخر وعلى عدم جواز إجباره للغير إلا بعد حصول المقرض على موافقة المقرض وذلك ضمانا لحقوق المقرض (المادتان ٦ ، ٧) ، وقد نص مشروع القانون على جواز قيام المقرض بمطالبة المقرض بكامل قيمة القرض فى حالة التصرف فى العقار أو استغلاله بالمخالفة للأحكام المذكورة ، كما بين أن تعجيل الوفاء بكامل الدين المستحق لا يكون إلا وفقا للأحكام التى تيينها اللائحة التنفيذية ضمانا لحق المقرض الذى ينهض نشاطه الاقتصادى على افتراض دخل ثابت على مدى طويل (المادتان ٨ ، ٩).

٢٠٣ - اعلام المقرض بشروط القرض :

وضمانا لحق المقرض فى تبصيره بأحكام وشروط القرض أوجب مشروع القانون أن يوقع المقرض على النموذج الذى تعده الجهة الإدارية والذى يتضمن الشروط الأساسية للقرض وأن يرفق باتفاق القرض إقرار يفيد تسلم المقرض صورة هذا النموذج واطلاعه عليه قبل التوقيع على اتفاق القرض ، وقد نص المشروع على إنشاء مكتب لتلقى وفحص الشكاوى التى تقدم عن مخالفة أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له لدى الجهة الإدارية المختصة (المادتان ٤١ ، ٤٢).

وعالج الباب السابع وسائل الرقابة على نشاط التمويل العقارى محددًا التدابير التى يكون للجهة الإدارية إتخاذها عند مخالفة أحكام مشروع القانون وأنشأ لجنة لبحث التظلمات التى تقدم من القرارات التى تصدرها الجهة الإدارية وتشكل برئاسة أحد نواب رئيس مجلس الدولة وعضوية إثنين من ذوى الخبرة يختارهما الوزير المختص على ألا تقبل الدعوى بطلب إلغاء تلك القرارات قبل التظلم منها (المواد من ٤٤ إلى ٤٩).

٣٠٣ - الإنذار والاعذار للمقرض المتعثر واثبات التعثر :

ومن قبيل ما انتهجه المشروع فى تيسير الإجراءات ما نص عليه من أن للمقرض أن ينذر المقرض بالسداد بعد ثلاثين يوما من امتناعه عن ذلك وأن يطالبه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوما من تاريخ الإنذار (المادة ١٤) ، فإذا لم يستجب المقرض صار ملتزما بالوفاء

بكل ماتبقى من القرض وما يلحقه من مبالغ ويجوز عندئذ للمقرض أن يطلب من قاضى التنفيذ المختص أن يضع الصيغة التنفيذية على اتفاق القرض وأن يأمر بالحجز على العقار المرهون تمهيدا لبيعه ويقوم المقرض بإعلان المقرض بما سبق باعتباره سندا تنفيذيا وبالتأشير به لدى مكتب الشهر العقارى بحيث يقوم هذا التأشير مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية (المواد من ١٥ إلى ١٧).

٤٠٣ - تجنب اطالة أمد تطبيق الاجراءات على المقرض المتعثر دون مقتضى :

وخروجا على حكم المادة (٤٥٥) من قانون المرافعات المدنية والتجارية والتي تنص على أنه فى حالة إقامة دعوى الاستحقاق من الغير على العقار المرهون يحكم القاضى فى أول جلسة بوقف إجراءات البيع ، جاء نص المادة (٢٧) من مشروع القانون مقرا أنه لا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم تر المحكمة خلاف ذلك تجنبا للتحايل والتعطيل وإطالة أمد الإجراءات بغير مقتضى.

٥٠٣ - وفاء المقرض المتعثر يوقف كل اجراءات البيع :

من الضمانات الأساسية التى ينص عليها مشروع القانون إمكان وقف كل إجراءات البيع بالمزاد قبل إيقاع هذا البيع إذا قام المدين بالوفاء بما عليه من إلتزامات مالية للمقرض (المادة ٢٣) ، وحماية لمصالح المقرض يحظر مشروع القانون على المقرض بصفة أساسية عند القيام بعرض العقار للبيع بالمزاد العلنى أن يشترك فيه وذلك حرصا على أن يتم البيع بأعلى سعر ، لا يجيز المشروع له هذا الاشتراك إلا إذا لم يبلغ أكبر عرض مقدم قيمة الثمن الأساسى المحدد للعقار أو لم يجاوز عدد المزايدين ثلاثة أشخاص، وهنا يطلب المقرض إيقاع البيع عليه مقابل تنازله عن جميع مستحقاته (المادة ٢٢).

٤ - الإخذ بنظام الوكيل العقارى الخاضع لإشراف القضاء :

تنص أحكام مشروع القانون على أنه فى حالة عدم قيام المقرض بالوفاء خلال المدة المحددة له فى الإعلان بالسند التنفيذى ، يصدر قاضى التنفيذ المختص أمرا بتعيين وكيل عقارى لكى يباشر إجراءات بيع العقار المرهون بالمزاد العلنى.

وقد استحدث مشروع القانون بذلك نظام الوكيل العقارى الذى يباشر بيع العقار بإجراءات ميسرة مع النص على خضوع كل مايتخذه الوكيل العقارى من إجراءات وتصرفات لإشراف

القضاء وعلى ضرورة أن يكون هذا الوكيل من المقيدة أسماؤهم لدى الجهة الإدارية المختصة وعلى خضوعه لأحكام محددة بالنسبة لكيفية إجراء المزايدة (المواد من ١٨ إلى ٢٢).

٥- حوالة الحقوق بالتوريق دون زج لا بالمقترض ولا بضمان القرض فى الامر :

والجدير بالذكر أنه لما كانت طبيعة عملية التوريق كإحدى عمليات سوق رأس المال تستلزم خروجاً عن الأحكام التى تنظم حوالة الحقوق المدنية ، فقد نص مشروع القانون فى هذا الشأن على أحكام مغايرة لبعض أحكام القانون المدنى وغيره من القوانين وأهمها جواز حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل العقارى دون حاجة لموافقة المقترض أو لإخطاره إذ يظل المقترض ملزماً بسداد الأقساط وملحقاتها وعوائدها لدى المقرض الأسمى ودون أن يعلم بالحوالة، والنص على جواز إفصاح المقرض، للجهة المحال إليها عن تفاصيل إتفاقات التمويل العقارى دون حاجة إلى موافقة المقترض والنص على عدم دخول الحقوق المحالة إلى جهة التوريق والالتزامات الناشئة عن الأوراق المالية التى تصدرها فى ذمتها المالية بحيث يتحقق الغرض المنشود من التوريق وهو أن يكون التمويل العقارى وما ينشأ عنه من حقوق ضامنة بشكل مباشر لسداد مستحقات حملة الأوراق المالية ودون أن يتأثر هذا الضمان بكل ما يمكن أن يشغل الذمة المالية لجهة التوريق (المادتان ١٢، ١٣).

(ثالثاً) نص مشروع قانون التمويل العقاري، وما اقترح إدخاله من تعديلات مقارناً بالنص النهائي للقانون المصدر في هذا الشأن* :

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أُبديت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>مادة (١) تسرى أحكام هذا القانون على نشاط التمويل للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً، أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والأجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.</p> <p>ويطلق على هذا التمويل اسم "التمويل العقاري" وعلى ذلك الضمان اسم "الضمان العقاري"، وعلى العقار المحمل بحق الامتياز أو بالرهن الرسمي أو يغير ذلك من الضمانات اسم "العقار الضامن" وعلى المشتري أو من حصل على التمويل في غير حالة الشراء اسم "المستثمر"، ويعطى قيد هذا الضمان وتجديده وشطبه من جميع الرسوم والمصرفيات.</p>	<p>الباب الأول : أحكام عامة</p>	<p>مادة (١) تسرى أحكام هذا القانون على نشاط تمويل الأموال لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة والوحدات الإدارية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري أو في تمويل بنائها أو ترميمها أو تحسينها، وذلك بضمان رهن العقار رهناً رسمياً.</p> <p>ويطلق على هذا التمويل اسم "التمويل العقاري" وعلى ذلك الرهن اسم "الرهن العقاري".</p>
<p>مادة (٢) تنشأ هيئة عامة تتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية تخصص بشئون التمويل العقاري ويصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها قرار من رئيس الجمهورية.</p>		<p>مادة (٢) تنشأ بوزارة الاقتصاد أو يحدد الهيئات التابعة لها إدارة تختص بشئون التمويل العقاري ويصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها قرار من الوزير المختص.</p>
<p>مادة (٣) تكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط التمويل العقاري المنصوص عليه في هذا القانون بشرط قيدها في سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض:</p> <p>(١) الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها.</p> <p>(٢) شركات التمويل العقاري المنصوص عليها في الباب الخامس من هذا القانون.</p> <p>(٣) الجهات الأخرى المسجلة لدى البنك المركزي المصري، بعد موافقته ووفقاً للقواعد التي يقررها، أن تزول نشاط التمويل العقاري دون قيدها لدى الجهة الإدارية، ولا تسرى عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة (٤) والباب السابع من هذا القانون.</p>		<p>مادة (٣) تكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط التمويل العقاري المنصوص عليه في هذا القانون بشرط قيدها في سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض:</p> <p>(١) الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل ذلك النشاط ضمن أغراضها.</p> <p>(٢) شركات التمويل العقاري المنصوص عليها في الباب الخامس من هذا القانون.</p> <p>(٣) الجهات الأخرى التي يصدر بتسجيلها قرار من الوزير المختص.</p> <p>ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري أن تزول نشاط التمويل العقاري دون قيدها لدى الجهة الإدارية، ولا تسرى عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة (٤) والباب السابع من هذا القانون.</p>

*وافق مجلس الشعب جلسته المنعقدة مساء السبت ٢٠٠١/٦/١٦ على إصدار قانون التمويل العقاري ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لمضي ثلاثة أشهر على تاريخ نشره.

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أبديت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>مادة (٤) تكون ميزانية نشاط التمويل العقاري وفق المعايير التي تحددها اللاحة التنفيذية، وبما يكفل تناسب التمويل مع القدرة المالية لمشتري العقار أو لمن حصل على التمويل في غير حالة الشراء، وذلك في ضوء الحالة العامة لسوق العقارات. وتحدد اللاحة التنفيذية قواعده وأجراءات التمويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل إلى قيمة العقار مقدره بمعرفة خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الجهة الإدارية لهذا الغرض بشرط ألا يكونوا من بين العاملين لدى الممول.</p>		<p>مادة (٤) تكون ميزانية نشاط التمويل العقاري وفق المعايير التي تحددها اللاحة التنفيذية، وبما يكفل تناسب التمويل مع القدرة المالية للمقترض في ضوء الحالة العامة لسوق العقار. ويعين الوزير المختص بقرار منه قواعده التمويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل إلى قيمة العقار مقدره بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الجهة الإدارية لهذا الغرض وفق القواعد والإجراءات التي يحددها القرار.</p>
<p>مادة (٥) دون إخلال بحكم المادة (٣٥) من هذا القانون تلتزم الحكومة في سبيل تدبير التمويل العقاري، بتوفير مساكن اقتصادية لذوي الدخل المنخفضة بما يلي : أولا : تخصيص بعض الأراضي المملوكة للدولة دون مقابل لإقامة مساكن من المستوى الاقتصادي. ثانيا : تحمل قيمة المرافق العامة التي تزود بها تلك المساكن بمقدار نصف تكلفتها الفعلية. وتبين اللاحة التنفيذية معايير ذوي الدخل المنخفضة وقواعد وإجراءات تدبير التمويل العقاري لهم.</p>		<p>هذه المادة لم يكن يوجد ما يناظرها في مشروع القانون.</p>

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أيدت على مشروع القانون الباب الثاني : اتفاق التمويل	نص مواد مشروع القانون
<p>مادة (٦)</p> <p>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 يأتي:</p> <p>أ - الشروط التي تم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط بما في ذلك بيان العقار وقيمته.</p> <p>ب - مقدار المعجل من ثمن البيع الذي أداة المشتري للمشتري.</p> <p>ج - عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشروط الوفاء بها، على أن تكون محددة إلى حين استيفائها بالكامل.</p> <p>د - قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها.</p> <p>هـ - التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خالية من أية حقوق عينية على الغير.</p> <p>و - التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول، وذلك ضماناً للوفاء بها.</p> <p>ز - التزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخاً ثابتاً.</p> <p>إذا كان التمويل لغرض الاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها مستثمر أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه، أو غير ذلك من المجالات، تعين أن يكون التمويل بموجب اتفاق بينه وبين الممول وبين أي طرف آخر يكون له شأن في الاتفاق.</p> <p>ويصدر الوزير المختص قراراً بنماذج الاتفاقات المشار إليها في الفقرتين السابقتين.</p>		<p>مادة (٥)</p> <p>يكون التمويل العقاري للاستثمار في شراء عقار وفقاً لإحكام هذا القانون بموجب اتفاق بين المقرض والمقرض وبائع العقار، ويجب أن يتضمن الاتفاق ما يأتي:</p> <p>١) الشروط التي تم الاتفاق عليها بين بائع العقار والمقرض في شأن هذا البيع بما في ذلك بيان العقار وقيمته.</p> <p>٢) مقدار التمويل وملحقاته والعائد المتفق عليه وشروط الوفاء بها (دون التقيد بالحدود المنصوص عليها في أي قانون آخر).</p> <p>٣) التزام المقرض بسداد قيمة التمويل المباشرة إلى البائع.</p> <p>٤) ما يفيد وفاء المقرض بالفرق بين قيمة التمويل وثمان المبيع.</p> <p>٥) التزام البائع بتسجيل العقار باسم المقرض خالياً من أية حقوق عينية للغير.</p> <p>٦) الالتزام برهن العقار لصالح المقرض رهناً رسمياً ضماناً للوفاء بالتمويل وملحقاته وعائده.</p> <p>٧) تحديد الملتزم برسوم ونفقات قيد الرهن.</p> <p>إذا كان التمويل لغرض الاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المقرض أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه، تعين أن تكون ملكيته للعقار مسجلة وأن يكون التمويل بموجب اتفاق بينه وبين المقرض على أن يتضمن البيانات الواردة في البنود ٢، ٦، ٧ من الفقرة السابقة.</p> <p>ويصدر الوزير المختص قراراً بنماذج الاتفاقات المشار إليها في الفقرتين السابقتين.</p>

نص القانون كما وفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أبدت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>مادة (٧)</p> <p>يجوز للمستثمر التصرف في العقار الضامن بالبيع أو الهبة أو غيره من التصرفات، أو ترتيب اى حق عيني عليه وذلك بعد موافقة الممول وبشرط ان يقبل المتصرف ابيه الحول محل المستثمر في الاتزامات المترتبة على اتفاق التمويل.</p> <p>ويجوز للمستثمر تاجير العقار الضامن أو تمكين غيره من الافراد بشغله وذلك بعد الحصول على موافقة الممول. وللممول ان يشترط حوالة الحق في اجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقائه.</p> <p>ولا يجوز للممول رفض الموافقة على التصرف في العقار الضامن أو تاجيره أو تمكين الغير من الافراد بشغله، الا لاسباب جديده تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر، ويجب عليه اخطار المستثمر بهذه الاسباب كتابية خلال ثلاثين يوما من تاريخ اخطار المستثمر له برغبته في التصرف أو في تاجير أو تمكين الغير من الافراد بشغل العقار والا اعتبر موافقا على ذلك.</p> <p>وللممول ان يشترط تضامن المستثمر مع المتصرف ابيه في الوفاء بالاتزامات المترتبة على اتفاق التمويل.</p> <p>وتحدد اللاحة التنفيذية القواعد والاجراءات التي تتبع في الأحوال المشار اليها.</p> <p>المادتين (٦) و (٧) من مشروع القانون أخرجتا كمادة واحدة (مادة (٧)) بالقانون النهائي.</p>	<p>قررت المادة السادسة حظرها التصرف في العقار المرهون إلا بموافقة المقرض وذلك خلافا لما تقضى به المادة ١٠٤٢ من القانون المدنى وذلك يحقق الحفاظ على حقوق المقرض بمنع المقرض من التصرف في العقار المرهون، وقررت المادة السابعة حظر تاجير العقار المرهون أو تمكين احد من شغله إلا بعد الحصول على موافقة المقرض.</p> <p>يقترح دمج المادتين، حيث يقترح تعديل نص المادة حتى يكون البطلان هو الجراء الوجودى لاي تصرف للمقرض، وهناك فرق بين عدم الجواز بنص المشروع قبل التعديل والبطلان المقترح، هذا كما انه يتعين تحديد مصير المبالغ التي سيدفعها المتصرف ابيه للمقرض.</p> <p>ويقترح التعديل لنص المادة (٦،٧) في مادة واحدة نصها كالآتي:</p> <p>' يقع باطلا اى تصرف للمقرض في العقار المرهون بالبيع أو الهبة أو الإيجار أو غير ذلك من التصرفات أو ترتيب اى حق عيني عليه، وذلك إلا إذا وافق المقرض على السماح للمقرض بإتمام التصرف وللمقرض أن يشترط أن يدفع له المتصرف ابيه أو المستاجر المبالغ الملزم بها نتيجة للتصرف وعلى أن تخصص هذه المبالغ من المديونية المستحقة على المقرض وفاء لأقساط القرض وملحقاته وصوالده.</p> <p>وللمقرض أن يشترط تضامن المقرض مع المتصرف ابيه أو المستاجر في الوفاء بهذه الاتزامات.</p> <p>ويحدد الوزير المختص بقرار منه القواعد والاجراءات التي تتبع في الأحوال المشار اليها.'</p>	<p>مادة (٦)</p> <p>لا يجوز للمقرض التصرف في العقار المرهون بالبيع أو الهبة أو غيره من التصرفات، أو ترتيب اى حق عيني عليه إلا بموافقة المقرض وبشرط ان يقبل المتصرف ابيه الحول محل المقرض في الاتزامات المترتبة على عقد التمويل.</p> <p>وللمقرض أن يشترط تضامن المقرض مع المتصرف ابيه في الوفاء بهذه الاتزامات.</p> <p>ويحدد الوزير المختص بقرار منه القواعد والاجراءات التي تتبع في الأحوال المشار اليها</p> <p>مادة (٧)</p> <p>لا يجوز للمقرض أن يوجر العقار المرهون أو أن يمكن احد من شغله إلا بعد الحصول على موافقة المقرض، وللمقرض أن يشترط الحول محل المقرض في اقتضاء اجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاء لأقساط التمويل أو ملحقاته وصالده.</p>

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أيدت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>مادة (٨) إذا تصرف المستثمر في العقار الضامن أو اجره أو مكن أحدا من شغله بالمخالفة لأحكام المادة السابقة، كان للممول أن يطالبه بباقي قيمة اتفاق التمويل بحسب الاحوال بإنذار على يد محضر بالوفاء خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوما. فإذا لم يتم المستثمر بهذا الوفاء، كان للممول أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من هذا القانون.</p>	<p>تعرضت هذه المادة لمخالفة المقترض لأحكام المادتين ٦،٧، واعتبرت ذلك حالة من حالات الإخلال بالعقد تسقط معه أجل الدين.</p> <p>ولم يتعرض مشروع القانون إلى حالة موافقة البنك على استغلال العقار الممول من قبله والسماح للمشتري المقترض بتأجيله للغير.</p> <p>خمسة عشر يوما فإذا لم يتم المقترض بالوفاء، كان المقترض أن يتخذ الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من هذا القانون.</p>	<p>مادة (٨) إذا تصرف المقترض في العقار المرهون أو اجره أو مكن أحدا من شغله بالمخالفة لأحكام المادتين (٦) و(٧)، كان للمقرض أن يطالبه بكامل قيمة التمويل وملحقاته وعالده بإنذار على يد محضر بالوفاء خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوما. فإذا لم يتم المقترض بهذا الوفاء كان للمقرض أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من هذا القانون.</p>
<p>مادة (٩) يجوز للمستثمر أن يجعل الوفاء بأقساط الثمن أو بالتمويل كله أو بعضه . وفي هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه بما يتناسب مع تعجيل الوفاء وفقا للقواعد التي تحددها اللاحة التنفيذية لهذا القانون.</p>	<p>إن تعجيل الوفاء بالمقرض كله أو بعضه هو أحد بنود عقد القرض التي تضع البنوك شروطا محددة لتنفيذها كان يتم تعجيل ما يساوى قسط القرض أو مضاعفاته وإن يتم خصم الفوائد أولا من القيمة المعجلة أو أن يتم خصم عمولة عن تعجيل القرض وخصم هذه المبالغ المعجلة بالترتيب العكسي لتواريخ الاستحقاق طبقا للأعراف المسارية في البنوك، فإذا قيدت تلك المادة شروط التعجيل باللاحة التنفيذية للقانون كان ذلك لزاما على البنوك المقترضة أتباعه وهو تدخل من القانون في شرائط خاصة بالمقرض لا علاقة لها بالرمز.</p> <p>وترى البنوك أن تتضمن اللاحة مراعاة السلطة التقديرية للبنوك في شروط الوفاء المعجل بالنسبة للقروض التي لا تدخل في نظام التوريق.</p>	<p>مادة (٩) لا يجوز للمقرض أن يجعل الوفاء بالتمويل كله أو بعضه إلا وفقا للشروط والأوضاع التي تحددها اللاحة التنفيذية.</p>

نص القانون كما ورفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أبدت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>نص القانون عن اتفاقية التمويل</p> <p>مادة (١٠)</p> <p>يقدم طلب قيد الرهن إلى مكتب الشهر العقاري في دالوته الكائن في داروته المعروض من المقترض أو المستثمر متضمنا البيانات التي تحددها اللاحة التنفيذية ومرفقا به اتفاق التمويل وسند ملكية العقار.</p> <p>يجب البت خلال أسبوع في طلب القيد بعد التحقق من صحة حدود العقار على النحو الوارد بالطلب وبسند الملكية، أو تكليف مقدمه بما يجب أن يستوفيه وذلك خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب.</p> <p>ويخطر مقدم الطلب خلال الموعد المشار إليه بالقرار الصادر في شأنه بموجب كتاب مسجل مورس عليه بعلم الوصول ويجب أن يكون القرار برفض الطلب مسببا.</p>	<p>الباب الثالث : قيد الضمان العقاري وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاقية التمويل</p> <p>تعرضت لإشياء الرهن حيث حرصت على الإضارة إلى أن طلب الرهن يرفق به اتفاق القرض وهو مستند عرفي وسند ملكية العقار ويلزم بالضرورة أن يكون بمقد مسجل.</p> <p>وهو أمر غير متوافر في غالبية العقارات إذ إن البائع لا يسجل العقار باسمه أصلا، هذا بالإضافة إلى أن البنك لا يقوم بالإقراض وتسليم مبلغ القرض أصلا إلا بعد تمام حصوله على ضمانته القرض وهي رهن العقار (القرض والرهن يتمان في عقد واحد).</p>	<p>مادة (١٠)</p> <p>يقدم طلب قيد الرهن إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في داروته المعروض من المقترض أو المستثمر متضمنا البيانات التي تحددها اللاحة التنفيذية ومرفقا به اتفاق التمويل وسند ملكية العقار.</p>
<p>المادتين (١٠) و (١١) من مشروع القانون أخرجنا كمادة واحدة (مادة (١٠)) بالقانون النهائي.</p>		<p>مادة (١١)</p> <p>يجب البت في طلب قيد الرهن بعد التحقق من صحة حدود العقار على النحو الوارد بالطلب وبسند الملكية، أو تكليف مقدمه بما يجب أن يستوفيه وذلك خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب.</p> <p>ويخطر مقدم الطلب بالقرار الصادر في شأنه بموجب كتاب مسجل مورس عليه بعلم الوصول ويجب أن يكون القرار برفض الطلب مسببا.</p>

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أيدت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>مادة (١١)</p> <p>مع مراعاة حكم المادة (٣٠٧) من القانون المدني يجوز للممول أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إلى إحدى الجهات التي تباشر نشاط التوريق والتي يصدر بها قرار من وزير الاقتصاد بعد موافقة مجلس إدارة هيئة سوق رأس المال وفقاً لإحكام قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والقرارات الصادرة تنفيذاً له وذلك بموجب اتفاق يصدر بنموذج قرار من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية وفقاً للشروط التي تحددها اللائحة التنفيذية. وتلتزم الجهة المحال لها بالوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التي تصدرها في تواريخ استحقاقها من حصة الحقوق المحالة. ويضمن الممول الوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية المشار إليها، كما يجوز الاتفاق على ضمان الغير للوفاء بتلك الحقوق وفقاً للتواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.</p> <p>ويستمر الممول في تحصيل الحقوق المحالة ومباشرة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل وذلك لصالح أصحاب الأوراق المالية التي يصدرها المحال له وبصفته نائباً عنه وفقاً وفي الحدود التي يخصصها اتفاق الحوالة.</p> <p>وعلى الممول أن يفصح للمحال له عن البيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية بشأن اتفاق التمويل الذي تمت حوالة الحقوق الناشئة عنه وذلك دون حاجة إلى موافقة المستثمر.</p>	<p>الفقرة الثانية تتطلب المزيد من الإيضاح ولا سيما ما ورد بها من عدم تضمين الالتزامات التي ترتبها هذه الأوراق أو حصة أساط القروض وعودها في الذمة المالية للجهة المصدرة.</p> <p>وهو الأمر الذي لا يتماشى مع ما ورد بالمادة ١٣ من استمرار المقرض في تحصيل أساط القرض وملحقاته وعوده وبمباشرة الحقوق الناشئة عن القرض وذلك بصفته وكيلًا عن المحال إليه.</p>	<p>مادة (١٢)</p> <p>يجوز للمقرض أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إلى إحدى الجهات التي تباشر نشاط التوريق وفقاً لإحكام قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والقرارات الصادرة تنفيذاً له وذلك بموجب اتفاق يصدر بنموذج قرار من الوزير المختص.</p> <p>ويتم الوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التي تصدرها الجهة المحال إليها في تواريخ استحقاقها من حصة أساط التمويل وعودها وبضمان الرهن العقاري ولا تدخل الالتزامات التي ترتبها هذه الأوراق ولا حصة أساط التمويل وعودها في الذمة المالية للجهة المصدرة.</p>
<p>تم الغاء المادة (١٣) من مشروع القانون لدى إصدار القانون النهائي.</p>	<p>أشارت المادة في فقرتها الأخيرة إلى انه يجوز للمقرض أن يفصح للمحال له عن البيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية بشأن اتفاق التمويل الذي تمت حوالة الحقوق الناشئة عنه دون حاجة إلى موافقة المقرض</p> <p>وهذا يخالف للقانون رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٩٠ في شأن سرية الحسابات في البنوك.</p>	<p>مادة (١٣)</p> <p>لا يلزم المقرض بإعلان المقرض بحوالة حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إذا كانت الحوالة إلى إحدى الجهات المشار إليها في المادة (١٢) ويستمر المقرض في تحصيل أساط التمويل وملحقاته وعوده وبمباشرة الحقوق الناشئة عن التمويل وذلك بصفته وكيلًا عن المحال له، ويجوز للمقرض أن يفصح للمحال له عن البيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية بشأن اتفاق التمويل الذي تمت حوالة الحقوق الناشئة عنه دون حاجة إلى موافقة المقرض.</p>

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أبدت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>مادة (١٣)</p> <p>الممول في حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضى ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاقها، أو عند ثبوت نقص محل ضمان الممول بقيمة العقار بطل أو إعمال المستثمر أو شاغل العقار بحكم قضائي واجب التنفيذ، أن يقر المستثمر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال وذلك خلال ستين يوماً على الأقل من تاريخ الإذار.</p>	<p>الباب الرابع : التنفيذ على العقار</p> <p>يتطلب إجراء تعميل للمادة ١٤ حيث أن الامتناع عن الوفاء يختلف عن عدم الوفاء، فالامتناع لابد من إيجابته، أمام عدم الوفاء فينبأ مباشرة عن تخلف الممول عن السداد في المواعيد.</p> <p>كما إن التعميل المقترح أكثر تنظيماً من النص الوارد بالمشروع، ويقترح التعميل على النحو التالي:</p> <p>" للمقرض في حالة عدم وفاء المقرض بالإقساط المستحقة في مواعيدها أو عند نقص قيمة المقار بطل أو إعمال المقرض أو شاغل عقار، أن يوجه السداد إذار للمقرض ويكلفه فيه بالسداد خلال خمسة عشر يوماً وفي حالة عدم السداد خلال المدة المذكورة يحل أجل الدين ويلتزم المقرض بالوفاء بكامل قيمة القرض وملحقاته أو يقدم ضماناً آخر كافية يقبله المقرض.</p> <p>أو يقترح التعميل للنص المادة (١٤) على النحو التالي:-</p> <p>" للمقرض عند تأخر المقرض عن سداد قسط أو جزء منه من أقساط القرض لمدة ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاقه ينبه عليه بموجب إذار رسمي بضرورة الوفاء بمسحقات المقرض خلال ثلاثين يوماً كما تسري أحكام اللقمة السابقة عند نقص قيمة العقار أو إعمال المقرض أو شاغل العقار ويجوز للمقرض قبول ضمان كاف ويقدم به المقرض. وذلك دون الإخلال بحق المقرض في اختيار جميع أقساط القرض مستحقة الأداء فوراً وفقاً لأحكام المادة رقم (٨) من هذا القانون "</p>	<p>مادة (١٤)</p> <p>للمقرض عند امتناع المقرض عن الوفاء بالمبالغ المستحقة من التمويل ومضى ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاقها، أو عند نقص قيمة المقار بطل أو إعمال المقرض أو شاغل العقار، أن يقر المقرض بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال وذلك خلال ثلاثين يوماً على الأقل من تاريخ الإذار.</p>
<p>مادة (١٣)</p> <p>مع عدم الإخلال بأحكام المادتين (٣٥) و (٣٧) من هذا القانون إذا انقضت المدة المحددة بالإذار دون قيام المستثمر بالوفاء أو بتقديم الضمان، كان ملتزماً بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لاتفاق التمويل العقاري.</p> <p>ويكون للممول في هذه الحالة أن يطلب من قاضي التنفيذ الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل والأمر بالحجز على العقار الضامن تمهيداً لبيعه وذلك بعد اعلان المستثمر قانوناً لسماح أقواله.</p>	<p>أشارت إلى التزام المقرض بالوفاء بكامل المبالغ المضمونة بالرهن والرهن العقاري لا يتم إلا بعدد رسمي وبذليل عند الرهن الرسمي بالصيغة التنفيذية.</p> <p>والإشارة في هذه المادة إلى الاجراء إلى قاضي التنفيذ لوضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل تعني انه يمكن صرف القرض بل والوصول إلى مرحلة التنفيذ قبل إتمام إجراءات الرهن وهو تناقض يجب رفعه.</p>	<p>مادة (١٥)</p> <p>إذا انقضت المدة المحددة بالإذار دون قيام المقرض بالوفاء أو بتقديم الضمان كان ملتزماً بالوفاء بكامل المبالغ المضمونة بالرهن.</p> <p>ويكون للمقرض في هذه الحالة أن يطلب من قاضي التنفيذ الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل والأمر بالحجز على العقار المرهون تمهيداً لبيعه.</p>

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أبديت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>مادة (١٤)</p> <p>يقوم الممول، بعد وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل، بإعلانه إلى المستثمر، مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوما، كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقاري المختص للتأشير به بغير رسوم خلال مدة لا تجاوز أسبوعا على هامش قيد الضمان العقاري مع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وإلى حائزته وإلا كان التكليف بالوفاء غير نافذ في حكمه.</p>	<p>ويقترح لسرعة الإجراءات دمج المادتين الخامسة عشر والسادسة عشر في نص واحد صيغته كالآتي: - "إذا انقضت المدة المحددة بالإذارة دون قيام المقترض بالوفاء أو بتقديم الضمان، كان ملتزما بالوفاء بكامل المبالغ المضمونة بالرهن، ويقوم المقترض بإعلانه بسند التنفيذ مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن خمسة عشر يوما، كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقاري المختص للتأشير به خلال مدة لا تجاوز أسبوعا على هامش قيد الرهن مع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وإلى حائزته وإلا كان التكليف بالوفاء باطلا".</p>	<p>مادة (١٦)</p> <p>يقوم المقترض بعد وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل بإعلانه إلى المقترض باعتباره سندا تنفيذيا، مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن خمسة عشر يوما، كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقاري المختص للتأشير به خلال مدة لا تجاوز أسبوعا على هامش قيد الرهن مع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وإلى حائزته وإلا كان التكليف بالوفاء باطلا.</p>
<p>مادة (١٥)</p> <p>يقوم التأشير بالسند التنفيذي في مكتب الشهر العقاري مقام تسجيل تبييه نزع الملكية.</p>	<p>ويقترح التعديل لنص المادة (١٧) ليكون على الوجه التالي: "يعتبر العقار المرهون محجوزا عليه اعتبارا من تاريخ التأشير بالسند التنفيذي على هامش قيد الرهن".</p> <p>ويقترح التعديل لنص المادة (١٧) ليكون على الوجه التالي: "يعتبر العقار المرهون محجوزا عليه اعتبارا من تاريخ التأشير بالسند التنفيذي على هامش قيد الرهن".</p>	<p>مادة (١٧)</p> <p>يقوم التأشير بالسند التنفيذي في مكاتب الشهر العقاري مقام تسجيل تبييه نزع الملكية.</p>
<p>مادة (١٦)</p> <p>إذا لم يتم المستمر بالوفاء خلال المدة المحددة له في الإعلان بالسند التنفيذي يصدر قاضى التنفيذ -بناء على طلب الممول- أمرا بتعيين وكيل عقارى من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم في سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض وذلك لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمراد العلى المنصوص عليها في المواد التالية تحت إشراف المباشرة لقاضى التنفيذ. وتحدد اللاحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها في الوكلاء العقاريين وقواعد تحديد أتعابهم وإجراءات القيد في السجل.</p>		<p>مادة (١٨)</p> <p>إذا لم يتم المقترض بالوفاء خلال المدة المحددة له في الإعلان بالسند التنفيذي يصدر قاضى التنفيذ بناء على طلب المقترض أمرا بتعيين وكيل عقارى من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم في سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض وذلك لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمراد العلى تحت إشراف قاضى التنفيذ المختص. وتحدد اللاحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها في الوكلاء العقاريين وإجراءات القيد في السجل وقواعد تحديد أتعابهم.</p>

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أبدت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>مادة (١٧)</p> <p>لكل ذي مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقارى بطلب يقدمه إلى قاضى التنفيذ مبينا به أسبابه، ولا يترتب على تنفيذ الطلب وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم يقرر القاضى عكس ذلك والقاضى أن يأمر بالاستبدال إذا تبين له جدية أسباب الطلب.</p>		<p>مادة (١٩)</p> <p>لكل ذي مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقارى بطلب يقدمه إلى قاضى التنفيذ المختص مبينا به أسبابه، ولا يترتب على تنفيذ الطلب وقف إجراءات التنفيذ على العقار والقاضى التنفيذ أن يأمر بالاستبدال إذا تبين له جدية الأسباب.</p>
<p>مادة (١٨)</p> <p>يحدد إثنان من خبراء التقييم المشار إليهم فى الفقرة الثانية من المادة (٤) الثمن الأساسى للعقار ويحدد الوكيل العقارى شروط بيع العقار بالمزاد العلنى على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والتمن الأساسى للعقار وتأمين الاشتراك فى المزاد وتحدد اللاحة التنفيذية قواعد حساب التأمين.</p>	<p>أنطقت بالوكيل العقارى سلطة تحديد شروط بيع العقار ومنها الثمن الأساسى للعقار، الأمر الذى يتعين معه تحديد ضوابط تحديد هذا الثمن نظرا لكون قانون المرافعات ينص فى المادة ٤١٤ أن يحدد هذا الثمن تطبيقا لنص المادة (٣٧) والتي تحدد القيمة " وفقا للضريبة الأصلية المرهونة على العقار " ويترتب على اتصال هذا الحكم أن يكون الثمن الأساسى لا يمثل الثمن الحقيقى ويضيق حقوق المقترض.</p> <p>ويقترح حسمما للتزاع وضع قواعد تحديد الثمن الأساسى للعقار فى اللاحة التنفيذية</p>	<p>مادة (٢٠)</p> <p>يحدد الوكيل العقارى شروط بيع العقار بالمزاد العلنى على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والتمن الأساسى للعقار وتأمين الاشتراك فى المزاد وتحدد اللاحة التنفيذية قواعد حساب التأمين.</p>
<p>مادة (١٩)</p> <p>على الوكيل العقارى أن يعلن كلا من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزادة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوما ولا تجاوز خمسة وأربعين يوما، كما يقوم بلمسق الإعلان على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة الكائن فى دارتها العقار مع نشرة فى جريدتين يوميتين واستمى الانتشار على نفقة المستثمر والممول أو للمستثمر أن يطلب الإعلان أو النشر أكثر من مرة على نفقته.</p>		<p>مادة (٢١)</p> <p>على الوكيل العقارى أن يعلن كلا من المقترض وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزادة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوما ولا تجاوز خمسة وأربعين يوما، كما يقوم بلمسق الإعلان على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة الكائن فى دارتها العقار مع نشرة فى جريدتين يوميتين على نفقة المقترض، والمقترض أن يطلب بالإعلان أو النشر أكثر من مرة على نفقته.</p>

<p>نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري</p>	<p>مادة (٢٠)</p> <p>يتولى الوكيل العقارى إجراء المزايدة فى اليوم المحدد للبيع، وتبدأ المزايدة بالنداء على الثمن الأساسى وتنتهى بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض.</p> <p>فإذا كان هذا العرض أقل من الثمن الأساسى أو لم يجاوز عدد المزايدىين ثلاثة أشخاص وجب على الوكيل العقارى تأجيل البيع إلى يوم آخر خلال الثلاثين يومه التالية يعطى عنه بذاة الإجراءات المنصوص عليها فى المادة (١٩) من هذا القانون، ولا يجوز للممول أن يشترك فى المزايدة ومع ذلك إذا لم يبلغ أكبر عرض الثمن الأساسى وكان أقل من مستحقات الممول كان له أن يطلب إيقاع البيع عليه مقابل إبراء نمة المسمتر من جميع التزاماته، وفى جميع الأحوال يعتبر العرض الذى لايزاد عليه خلال خمس دقائق منها للمزايدة.</p>	<p>الآراء والمقترحات التى أيدت على مشروع القانون</p>	<p>- تضمنت النص على أن العرض الذى لا يزداد عليه خلال خمس دقائق منها للمزايدة فى حين أن المادة ٤٣٩ من قانون المرافعات تكفى بثلاث دقائق.</p> <p>- نص فى الفقرة الثانية من المادة على أنه إذا لم يبلغ أكبر عرض الثمن الأساسى، كما للمقرض أن يطلب إيقاع البيع عليه مقابل تنازله عن جميع مستحقاته ولا يجوز للمقرض أن يشترك فى المزايدة إلا فى هذه الحالة.</p> <p>ويلاحظ على هذا النص الأتى:-</p> <p>أ- من غير المفهوم حرمان المقرض من الاشتراك فى المزايدة منذ البداية، وإذا كان الهدف هو عدم استغلال المقرض للموقف وتملكه العقار المضمون بالرهن مستغلا حاجة المقرض، فانه فى حالة تعثر المقرض ووصول الأمر إلى البيع بالمزاد فلا شبهة للاستغلال هنا ونرى أن يكون من حق المقرض الاشتراك فى المزاد منذ البداية.</p> <p>ب- أن النص على تنازل المقرض عن جميع مستحقاته مقابل إيقاع البيع عليه فيه إجحاف كبير للمقرض، لأن حقوق أو مستحقات المقرض قد تفوق قيمة العقار، لذلك نرى تعديل النص بحذف عبارة "مقابل تنازله عن جميع مستحقاته وترك الباقى للقواعد العامة التى تتضمن أنه إذا كان الثمن الأساسى يقل عن مستحقات المقرض كان للأخير الرجوع على المقرض بباقى المستحقات فى أمواله الأخرى دون أن يكون له أولوية فى الاقتضاء.</p> <p>- لم تتضمن المادة حالة وجود عرض ثمن أقل من الثمن الأساسى ولم يطلب المقرض إيقاع البيع عليه، ويعالج قانون المرافعات هذه الحالة بتأجيل البيع مع خفض الثمن الأساسى بنسبة ١٠% وهكذا، ونرى أن يكون التأجيل لمررة واحدة فقط وإيقاع البيع على أكبر عرض بصرف النظر عن الثمن الأساسى.</p>	<p>نص مواد مشروع القانون</p>	<p>مادة (٢٢)</p> <p>يتولى الوكيل العقارى إجراء المزايدة فى اليوم المحدد للبيع، وتبدأ المزايدة بالنداء على الثمن الأساسى وتنتهى بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض.</p> <p>ويعتبر العرض الذى لا يزداد عليه خلال خمس دقائق منها للمزايدة، ومع ذلك إذا كان هذا العرض أقل من الثمن الأساسى أو لم يجاوز عدد المزايدىين ثلاثة أشخاص، وجب على الوكيل العقارى تأجيل البيع إلى يوم آخر خلال الثلاثين يوما التالية يعطى عنه بذاة الإجراءات المنصوص عليها فى المادة (٢١)، فإذا لم يبلغ أكبر عرض الثمن الأساسى كما للمقرض أن يطلب إيقاع البيع عليه مقابل تنازله عن جميع مستحقاته، ولا يجوز للمقرض أن يشترك فى المزايدة إلا فى هذه الحالة.</p>
--	---	--	---	------------------------------	---

<p>نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري</p>	<p>الآراء والمقترحات التي أُبديت على مشروع القانون</p>	<p>نص مواد مشروع القانون</p>
<p>مادة (٢١) إذا قام المستثمر بالوفاء بما حل عليه من أقساط في أي وقت سابق على إيقاع البيع، وجب على الوكيل العقاري أن يوقف الإجراء، ويلتزم المستثمر بأن يؤدي إلى الممول المصروفات التي يصدر بتقديرها أمر من قاضي التنفيذ.</p>	<p>جاءت المادة مطلقة بنصها على إيقاف إجراءات بيع العقار إذا قام المقترض بسداد المتأخرات، الأمر الذي قد يثير تساؤلات المقترض في السداد لمعرفة بإمكانية إلغاء كل أثر لإجراءات البيع إذا قام بالسداد قبل إيقاع البيع الأمر الذي نرى معه وجوب تقييد حق المقترض وقصره على مرة واحدة. كما إن هذا النص يتعارض مع نص المادة (٨) من المشروع التي تعطي الحق للمقترض في المطالبة بكامل قيمة القرض وملحقاته وعائده إذا تصرف المقترض في العقار أو أجره أو مكن أحد من شغله، بينما المادة (٢٣) تمنع المقترض من إتمام بيع العقار للوفاء بكامل حقوقه لدى المقترض إذا قام الأخير بما حل فقط أقساط القرض وملحقاته، ويجب في هذه الحالة منعا من قيام المقترض بالاستغلال أن يوفى للمقترض بكامل حقوقه وعوائدها وملحقاتها وليس بما حل من أقساط فقط، وإلا جاز له كل فترة الامتناع عن السداد وما عليه إلا أن يقوم بسداد المتأخرات قبل إيقاع البيع بعد أن يكون المقترض قد تكبد إجراءات ومصروفات كما تكبد حرمانه من حقوقه فترة لن تقل عن ستة شهور إن لم يكن أكثر. ويقترح تعديل المادة لتكون على الوجه التالي: "إذا قام المقترض بالوفاء بكامل قيمة أقساط القرض وملحقاته وعائده وعائد التأخير والمصروفات في أي وقت سابق على إيقاع البيع وجب على الوكيل وقف الإجراءات".</p>	<p>مادة (٢٣) إذا قام المقترض بالوفاء بما حل من أقساط التمويل وملحقاته وعوائده في أي وقت سابق على إيقاع البيع، وجب على الوكيل العقاري أن يوقف الإجراء، ويلتزم المقترض بأن يؤدي إلى المقترض المصروفات التي يصدر بتقديرها أمر من قاضي التنفيذ المختص.</p>

<p>نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري</p>	<p>مادة (٢٢) يصدر القاضى حكما بإيقاع البيع بناء على ماتم من إجراءات ومداد كامل الثمن يتضمن قائمة شروطه وما يتبع من إجراءات يوم البيع ، ويجب أن يتضمن منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار خاليا من شاغليه إلى من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن الممول قد سبقت موافقته على شغلهم العقار تطبيقاً لإحكام المادة (٧) من هذا القانون أو كانوا مستأجرين للعقار بغيره. ثابته التاريخ قبل إنفاذ التمويل. ويجب إدراج نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ فى اليوم التالى لصدوره.</p>	<p>الآراء والمقترحات التى أيدت على مشروع القانون</p>	<p>هذه المادة تعرضت لشاغل العقار وقرئت بين حالتين: (أ) أن يتم شغل العقار دون موافقة المقرض الدائن تطبيقاً لنص المادتين ٦،٧ من القانون، وهذا فقط يجب أن يتضمن حكم إيقاع البيع بتسليم العقار خالياً من شاغليه. (ب) حالة موافقة البنك على شغل العقار أو تأجيله للغير. هذه التفرقة جعلت المقرض الذى وثق على استغلال العقار فى وضع أسوأ من المقرض الذى ترك العقار شاغراً دون استغلال حيث لم يتناول القانون الوضع القانونى للمقرض وكيف يمكن له إخراج شاغل العقار فى حالة التوقف عن سداد الأقساط، وكان القانون يدفع المقرض دفعا إلى منع المقرض من الموافقة على استخدام العين وتركها شاغرة لحين تمام سداد كامل الأقساط المستحقة له عن القرض العقارى وهنا تكون الحكمة من تسهيل الإقراض العقارى قد انتهت إذ أن المشتري المقرض لن يتنفع من العين المشترىه أو الممولة من المقرض إلا بعد تمام سداد الأقساط. وسكوت القانون عن حالة شغل المقرض للعقار المرهون بنفسه يعرض المقرض لتطبيق المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر حيث نصت على انه بعد فى حكم المستأجر مالك العقار فى المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما شغله من هذا العقار، هذه المادة تتعارض مع مشروع قانون التمويل العقارى إذ انه فى حالة نشر مالك العقار فى دفع ما استحق عليه من أقساط لن يستطيع المقرض إخراجه من العين المرهونة ومن ثم يستحيل على العين الانتفاع بتلك العين وهى مشغولة لذلك يجب أن يتضمن مشروع القانون نصاً صريحاً يوضع المقرض شاغل العقار بنفسه وان يصدر حكم إيقاع البيع بتسليم العقار خالياً وجوباً فى جميع حالات شغله. - كما انه يستلزم ويتطلب التطبيق الصحيح للمادة رقم ٢٤ من مشروع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لتفادى تنازع القوانين وما تثيره تلك المسألة من تعدد وجهات النظر، الأمر الذى يجرم إزاء وجود المادة المذكورة بعدم تطبيق المادة (٢٤) من مشروع القانون على وجهها الصحيح مما يؤثر تأثيراً بالغا على فلسفة القانون ويقوض فاعليته ويحد من العمل بموجبه. - المواد ٢٤، ٢٥، ٢٦ يصدر قاضى التنفيذ أمراً وليس حكماً وبالتالي يعدل كلمة حكم الواردة فى نصوص هذه المواد إلى أمر.</p>	<p>نص مواد مشروع القانون</p>	<p>مادة (٢٤) يعرض الوكيل العقارى على قاضى التنفيذ المختص ما تم من إجراءات ليصدر حكماً بإيقاع البيع يتضمن قائمة شروطه وما يتبع من إجراءات يوم البيع ومحصره، ويجب أن يتضمن منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار خالياً من شاغليه إلى من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن المقرض قد سبقت موافقته على شغلهم العقار تطبيقاً لإحكام المادتين (٦) و(٧). ويجب إدراج نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ فى اليوم التالى لصدوره.</p>
--	---	--	--	------------------------------	--

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أيدت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>مادة (٢٣)</p> <p>لمن حكم بإيقاع البيع عليه أن يسجل الحكم، ويترتب على هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التابعة التي أعلن أصحابها بالسند التنفيذي ويجوز إيقاع البيع طبقاً للمادة (١٩) من هذا القانون.</p>		<p>مادة (٢٥)</p> <p>لمن حكم بإيقاع البيع عليه أن يسجل الحكم، ويترتب على هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التابعة التي أعلن أصحابها بالسند التنفيذي.</p>
<p>مادة (٢٤)</p> <p>لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيب في إجراءات المزايمة أو لبطان الحكم ومع ذلك يجوز لشاغل العقار استئناف الحكم إذا تضمن إخلاءه من العقار ويرفع الاستئناف إلى المحكمة المختصة بالأوضاع المعتادة خلال خمسة عشر يوماً التالية لتاريخ النطق بالحكم عدداً شاغل العقار فيبدأ الميعاد بالنسبة له من تاريخ إعلائه بالحكم.</p>		<p>مادة (٢٦)</p> <p>لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيب في إجراءات المزايمة أو لبطان الحكم، ويرفع الاستئناف بالأوضاع المعتادة خلال خمسة أيام التالية لتاريخ النطق بالحكم.</p>
<p>مادة (٢٥)</p> <p>لا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم تقض المحكمة بغير ذلك.</p>	<p>أصبحت تلك المادة بمخالفتها لنص المادة ٤٥٥ من أوضاع التي تجعل الأثر المترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية بإيقاف إجراءات البيع إذا ما استوفى رافع الدعوى بعض الإجراءات. ولاستكمال فاعلية المادة المذكورة وأثرها يقترح تعديلها لتكون على الوجهة التالية:-</p> <p>* لا يترتب على رفع الدعوى الاستحقاق الفرعية أو دعوى الحساب من المقترض وقف إجراءات التنفيذ على العقار*.</p>	<p>مادة (٢٧)</p> <p>لا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم تقض المحكمة بغير ذلك.</p>
<p>مادة (٢٦)</p> <p>يقوم الوكيل العقاري بإيداع حصة البيع خزينة المحكمة ، ويتولى قاضي التنفيذ مالم يتم الطعن على حكم إيقاع البيع من أحد الأطراف في إجراءات المزايمة توزيع هذه الحصة على الدائنين حسب مرتبتهم في اليوم التالي لغوات ميعاد الطعن أو صدور حكم برفضه وذلك بعد سداد جميع مصاريف التنفيذ ويجوز محضر بذلك يودع ملف التنفيذ.</p>	<p>نص المادة (٢٨) من مشروع القانون يتعارض مع أحكام قانون الرسوم القضائية ويخالف لأحكام الدستور، ويقترح أن يكون نص المادة على الوجه التالي:-</p> <p>يقوم الوكيل العقاري بإيداع حصة البيع خزينة المحكمة في اليوم التالي لرسو المراد ويتولى قاضي التنفيذ توزيع هذه الحصة على "الدائنين حسب مرتبتهم خلال السبعة أيام التالية للإيداع بعد سداد المصروفات ولا يجوز خصم رسوم التنفيذ من هذه الحصة إلا إذا كان العتقى بعد التوزيع وسداد المصروفات يلي بذلك. فإذا لم يكن يلي بذلك كان على قلم الكتاب الرجوع على المقترض بهذه الرسوم ويجوز محضر بذلك يودع ملف التنفيذ*.</p>	<p>مادة (٢٨)</p> <p>يقوم الوكيل العقاري بإيداع حصة البيع خزينة المحكمة في اليوم التالي لإيقاع البيع، ويتولى قاضي التنفيذ المختص توزيع هذه الحصة على الدائنين حسب مرتبتهم خلال سبعة أيام التالية للإيداع وذلك بعد سداد جميع رسوم التنفيذ ويجوز محضر بذلك يودع ملف التنفيذ.</p>

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أيدت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
مادة (٢٧) تسرى أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا الباب.		مادة (٢٩) تسرى أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا الباب.
الباب الخامس : شركات التمويل العقاري		
مادة (٢٨) يجب أن تتخذ شركة التمويل العقاري شكل شركة مساهمة مصرية، وآلا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذي تبينه اللاحة التنفيذية ويكون الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقا لإحكام المواد التالية.	يتضمن الباب المواد من ٣٠ إلى ٣٦. وليس مخاطبا به البنوك إنما يخاطب شركات التمويل العقاري وهو نظام حديث لم يعرفه القانون المصري من قبل.	مادة (٣٠) يجب أن تتخذ شركة التمويل العقاري شكل شركة مساهمة، وإلا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذي تبينه اللاحة التنفيذية ويكون الترخيص بمزاولتها نشاط التمويل العقاري وفقا لإحكام المواد التالية.
مادة (٢٩) يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج الذي تعده لهذا الغرض، وتحدد اللاحة التنفيذية قواعد وإجراءات الترخيص ورسومه بما لا يجاوز عشرة آلاف جنيه.		مادة (٣١) يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج الذي تعده لهذا الغرض، وتحدد اللاحة التنفيذية قواعد وإجراءات الترخيص ورسومه بما لا يجاوز عشرة آلاف جنيه، كما تبين الشروط التي يتم بموجبها الترخيص لفروع الشركات الأجنبية بمزاولة هذا النشاط.
مادة (٣٠) على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام المستندات المقدمة منه أو بيانا بما يلزم تقديمه من مستندات أخرى ، وعليه استيفاء هذه المستندات خلال الثلاثة أشهر التالية وإلا سقط طلبه.		مادة (٣٢) على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام المستندات المقدمة منه أو بيانا بما يلزم تقديمه من مستندات هذه المستندات خلال ثلاثة الأشهر التالية وإلا سقط طلبه ويكون له في هذه الحالة نصف ما دفعه من رسوم.

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أبدت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>مادة (٣١)</p> <p>تقوم الجهة الإدارية بالبت في طلب الترخيص وبإخطار الطالب كتابة بقرارها في شأنه وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة.</p> <p>ولا يجوز للجهة الإدارية أن ترفض الترخيص إلا في الحالات الآتية:</p> <p>١) عدم استيفاء الشروط المبينة في هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذا له.</p> <p>٢) عدم توافر المعايير التي تحددها اللاحة التنفيذية بشأن الخبرة والكفاءة المهنية في مديري الشركة.</p> <p>٣) صدور حكم بشهر إفلاس أي من مؤسسي الشركة أو مديرها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.</p> <p>٤) أن يكون قد سبق الحكم على أحد مؤسسي الشركة أو مديرها أو أحد أعضاء مجلس الإدارة خلال الخمس سنوات السابقة على تقديم طلب الترخيص بعقوبة جنائية أو جنحة في جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة مالم يكن قد رد إليه اعتباره.</p>		<p>مادة (٣٣)</p> <p>تقوم الجهة الإدارية بالبت في طلب الترخيص وبإخطار الطالب كتابة بقرارها في شأنه وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة.</p> <p>ولا يجوز للجهة الإدارية أن ترفض الترخيص إلا في الحالات الآتية:</p> <p>١) عدم استيفاء الشروط المبينة في هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذا له.</p> <p>٢) عدم توافر المعايير التي تحددها اللاحة التنفيذية بشأن الخبرة والكفاءة المهنية في مديري الشركة.</p> <p>٣) صدور حكم بشهر إفلاس أي من مؤسسي الشركة أو مديرها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.</p>
<p>مادة (٣٢)</p> <p>تبين اللاحة التنفيذية المعايير المالية التي يتعين على الشركة الالتزام بها على أن تتضمن ما يأتي:</p> <p>١) الأسلوب الذي يتبع في تقييم أصول الشركة.</p> <p>٢) تحديد نسبة الحد الأدنى لحقوق المساهمين إلى كل من أصول الشركة وخصومها وحجم محفظة التمويل.</p> <p>٣) تحديد الحد الأدنى للاصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة.</p> <p>٤) القواعد اللازمة لضمان حسن سير أعمال الشركة وضمان حقوق الدائنين والعملاء.</p>		<p>مادة (٣٤)</p> <p>تبين اللاحة التنفيذية المعايير المالية التي يتعين على الشركة الالتزام بها على أن تتضمن ما يأتي:</p> <p>١) الأسلوب الذي يتبع في تقييم أصول الشركة.</p> <p>٢) تحديد نسبة الحد الأدنى لحقوق المساهمين إلى كل من أصول الشركة وخصومها وحجم محفظة الإراض.</p> <p>٣) القواعد اللازمة لضمان حسن سير أعمال الشركة وضمان حقوق الدائنين والعملاء.</p>

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أديت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>مادة (٣٣)</p> <p>يتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين المقيدين في سجل تمسكه الجهة الإدارية.</p> <p>وتلتزم الشركة بتقديم قوائمها المالية إلى الجهة الإدارية كل ستة أشهر في الميعاد الذي تحدده اللائحة التنفيذية.</p>		<p>مادة (٣٥)</p> <p>يتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين المقيدين في سجل تمسكه الجهة الإدارية.</p> <p>وتلتزم الشركة بتقديم قوائمها المالية إلى الجهة الإدارية كل ستة أشهر في الميعاد الذي تحدده اللائحة التنفيذية.</p>
<p>مادة (٣٤)</p> <p>يجوز للشركة أن تندمج مع شركة أخرى تعمل في النشاط ذاته أو في غيره أو أن تتوقف عن النشاط أو تقوم بتصفية أصولها أو الجزء الأكبر منها وذلك بعد الحصول على موافقة كتابية من الجهة الإدارية، وذلك كله وفقا للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.</p> <p>ولا يجوز للجهة الإدارية رفض الموافقة إلا لسبب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل العقاري أو مصالح المستثمرين أو المساهمين.</p>		<p>مادة (٣٦)</p> <p>لا يجوز للشركة أن تندمج مع شركة أخرى تعمل في النشاط ذاته أو غيره أو أن تتوقف عن النشاط أو تقوم بتصفية أصولها أو الجزء الأكبر منها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الجهة الإدارية، وذلك كله وفقا للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.</p>
الباب السادس : ضمانات التمويل العقاري		
<p>مادة (٣٥)</p> <p>ينشأ صندوق لضمان ودعم نشاط التمويل العقاري تكون له الشخصية الاعتبارية العامة ويتبع الوزير المختص.</p> <p>يختص الصندوق بدعم نشاط التمويل العقاري في مجال بيع المساكن لذوى الدخل المنخفضة عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط وبما يكفل النزول بعبد التمويل إلى الحدود التي تتناسب مع دخلهم بما لا يجاوز ربع الدخل.</p> <p>ويصدر بنظام الصندوق قرار من رئيس الجمهورية يحدد اختصاصاته الأخرى.</p>	<p>يتضمن الباب ضمانات اتفاق التمويل. هذا وقد نصت المادتين ٣٧، ٣٨ على إنشاء صندوق لضمان الإفراض العقاري يتولى حسب الأحوال سداد بعض الأقساط من المقرض المتخلف عن السداد. ويرى النص على أن يقوم المقرض أما بالتأمين لصالح المقرض أو الاشتراك في صندوق ضمان الإفراض العقاري على أن يكون ذلك إلزاميا.</p>	<p>مادة (٣٧)</p> <p>ينشأ صندوق لضمان التمويل العقاري تكون له الشخصية الاعتبارية الخاصة يتبع الوزير المختص ويصدر بنظامه الأساسي قرار منه. ويكفل هذا الضمان أداء الصندوق قسما أو أكثر من أقساط التمويل التي يتخلف المقرض عن سدادها في مواعيدها، وذلك في الحالات وطبقا للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.</p>

نص القانون رقم ١٤٣ وقوله من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أديت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>مادة (٣٦)</p> <p>تتكون موارد الصندوق من:</p> <p>١) الاشتراك الذي يلتزم المستثمر والممول بإدائه مضافة للصندوق طبقا لما يحدده نظامه الأساسي وبشروط ألا يجاوز ٢% من قسط التمويل، ويعفى من هذا الاشتراك المستثمر محدود الدخل.</p> <p>٢) التبرعات والهبات من الداخل أو الخارج التي تقدم للصندوق ويوافق عليها الوزير المختص.</p> <p>٣) ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ.</p> <p>٤) حصيلة استثمار أموال الصندوق.</p> <p>٥) حصيلة الغرامات المحكوم بها أو التي تؤدى وفقا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.</p>	<p>هذا وقد نصت المادتين ٣٧، ٣٨ على إنشاء صندوق لضمان الإقراض العقاري يتولى حسب الأحوال سداد بعض الأقساط من المقرض المختلف عن السداد. ويرى النص على أن يقوم المقرض إما بالتأمين لصالح المقرض أو الاشتراك في صندوق ضمان الإقراض العقاري على أن يكون ذلك إلزاميا.</p>	<p>مادة (٣٨)</p> <p>تتكون موارد الصندوق من:</p> <p>١) الاشتراك الذي يلتزم المقرض بإدائه للصندوق طبقا لما يحدده نظامه الأساسي وبعد أقصى % من قسط التمويل.</p> <p>٢) التبرعات التي تقدم للصندوق ويوافق عليها الوزير المختص.</p> <p>٣) ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ.</p>
<p>مادة (٣٧)</p> <p>للممول أن يشترط على المستثمر التأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التأمين المصرية وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستثمر أو عجزه.</p> <p>وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط هذا التأمين.</p>		<p>مادة (٣٩)</p> <p>للمقرض أن يشترط على المقرض التأمين لصالح المقرض بقيمة التمويل ولاحقائه وعالده لدى إحدى شركات التأمين المصرية وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المقرض أو عجزه.</p> <p>وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط هذا التأمين.</p>
<p>مادة (٣٨)</p> <p>لا يجوز تغير الوسيط المقيدة أسماؤهم في جدول تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض مباشرة أعمال الوساطة بين الممول والمستثمر في اتفاق التمويل.</p> <p>وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط وإجراءات القيد في هذا الجدول.</p>		<p>مادة (٤٠)</p> <p>لا يجوز تغير الوسيط المقيدة أسماؤهم في جدول تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض مباشرة أعمال الوساطة بين المقرض والمقرض في اتفاق التمويل.</p> <p>وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط وإجراءات القيد في هذا الجدول.</p>
<p>مادة (٣٩)</p> <p>تعد الجهة الإدارية نموذجا بالشروط الأساسية للتمويل العقاري، وعلى الممول أو الوسيط أن يسلم طالب التمويل صورة من هذا النموذج، ويجب أن يرفق باتفاق التمويل إقرار من المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة وأطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل.</p>		<p>مادة (٤١)</p> <p>تعد الجهة الإدارية نموذجا بالشروط الأساسية للتمويل العقاري، وعلى المقرض أو الوسيط أن يسلم طالب التمويل صورة من هذا النموذج، ويجب أن يرفق باتفاق التمويل إقرار من المقرض بأنه تسلم تلك الصورة وأطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل.</p>

نص مواد مشروع القانون	الأراء والمقترحات التي أديت على مشروع القانون	نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري
مادة (٤٢) يلتزم المقرض بإبلاغ المقرض شهريا بجميع البيانات المتعلقة بالتمويل وذلك وفقا لما تحدده اللاحة التنفيذية.		مادة (٤٠) يلتزم الممول بإبلاغ المستثمر شهريا بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل وذلك وفقا لما تحدده اللاحة التنفيذية.
مادة (٤٣) ينشا لدى الجهة الإدارية مكتب لتلقى وفحص الشكاوى التي تقدم عن مخالفة أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له، وتحدد اللاحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل هذا المكتب.		مادة (٤١) ينشا لدى الجهة الإدارية مكتب لتلقى وفحص الشكاوى التي تقدم عن مخالفة أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له، وتحدد اللاحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل هذا المكتب.
الباب السابع : الرقابة		
مادة (٤٤) للجهة الإدارية عند مخالفة أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذا له أو إذا قام خطر يهدد استقرار أو نشاط التمويل العقاري أو مصالح المستثمرين أو المساهمين في شركات التمويل العقاري أن تتخذ ما تراه مناسبا من التدابير الآتية:		مادة (٤٢) للجهة الإدارية عند مخالفة أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذا له أو إذا قام خطر يهدد استقرار أو نشاط التمويل العقاري أو مصالح المستثمرين أو المساهمين في شركات التمويل العقاري أن تتخذ ما تراه مناسبا من التدابير الآتية:
١) توجيه إنذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة.		١) توجيه إنذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة.
٢) وقف مزاولة النشاط لفترة لا تتجاوز تسعين يوما.		٢) وقف مزاولة النشاط لفترة لا تتجاوز تسعين يوما.
٣) المنع من مزاولة النشاط مع تحديد الإجراءات والتدابير اللازمة لمواجهة الآثار المترتبة على هذا المنع.		٣) المنع من مزاولة النشاط مع تحديد الإجراءات والتدابير اللازمة لمواجهة الآثار المترتبة على هذا المنع.
		ويكون للجهة الإدارية أن تتخذ التدابير التالية بالنسبة لشركات التمويل العقاري المخالفة: ١) الزام الشركة باتخاذ إجراءات دمجها في شركة أخرى من شركات التمويل العقاري أو في إحدى الجهات الأخرى التي تزاوّل هذا النشاط خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر يجوز مدها بقرار من الوزير المختص. ٢) الزام الشركة بزيادة رأس مالها المدفوع أو حجم السيولة النقدية أو الأمرين معا وفقا لجدول زمني محدد.

نص القانون كما وورق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أبدت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>تم إلغاء المادة (٤٥) من مشروع القانون لدى اصدار القانون النهائي.</p>		<p><u>مادة (٤٥)</u> مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٤٤) يكون للجهة الإدارية أن تتخذ التدابير التالية بالنسبة لشركات التمويل العقاري المخالفة: ١) دمج الشركة في شركة أخرى من شركات التمويل العقاري أو في إحدى الجهات الأخرى التي تتناول هذا النشاط. ٢) إلزام الشركة بزيادة رأس مالها المدفوع أو حجم السهولة النقدية أو الأمرين معا وفقا لجداول زمنية محددة.</p>
<p><u>مادة (٤٣)</u> مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات يجوز لكل ذي شأن أن يطلب من الجهة الإدارية الإطلاع على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري أو الحصول على مستخرجات رسمية منها مقابل رسم تحدده فئاته اللاحة التنفيذية بما لا يتجاوز مائة جنيه وفقا للقواعد والإجراءات التي تقررها هذه اللاحة. والجهة الإدارية أن ترفض الطلب إذا كان من شأن إجابته الإضرار بنشاط التمويل العقاري أو المساس بالصالح العام.</p>		<p><u>مادة (٤٦)</u> مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات يجوز لكل ذي شأن أن يطلب من الجهة الإدارية الإطلاع على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري أو الحصول على مستخرجات رسمية منها مقابل رسم تحدده فئاته اللاحة التنفيذية بما لا يتجاوز مائة جنيه وفقا للقواعد والإجراءات التي تقررها هذه اللاحة. والجهة الإدارية أن ترفض الطلب إذا كان من شأن إجابته الإضرار على أي نحو بنشاط التمويل العقاري أو المساس بالصالح العام.</p>
<p>تم إلغاء المادة (٤٧) من مشروع القانون لدى اصدار القانون النهائي.</p>		<p><u>مادة (٤٧)</u> تشكل بقرار من الوزير المختص لجنة تختص بنظر التظلمات من القرارات الإدارية التي تصدر تطبيقا لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له. وتشكل اللجنة برئاسة أحد نواب رئيس مجلس الدولة وعضوية اثنين من ذوي الخبرة أحدهما على الأقل من غير العاملين بالوزارة المختصة. ويكون ميعاد التظلم ثلاثين يوما من تاريخ الأخطار بالقرار أو العلم به. وتبين اللاحة التنفيذية إجراءات نظر التظلم والبت فيه ولا تقبل الدعوى بطلب إلغاء تلك القرارات قبل التظلم منها.</p>

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أبديت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>مادة (٤٤)</p> <p>يكون لموظفى الجهة الإدارية الذين يصدر بتحديد أسماؤهم أو وظائفهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية فى إثبات الجرائم التى تقع بالمخالفة لإحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له، ولهم فى سبيل ذلك الإطلاع على السجلات والدفاتر والمستندات والبيانات لدى الجهات التى توجد بها.</p> <p>وعلى المسئولين فى الجهات المشار إليها أن يقدموا إلى الموظفين المذكورين البيانات والمستخرجات والمستندات والصور التى يطلبونها لهذ الغرض، وذلك كله دون الإخلال بإحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات.</p>	<p>تخالف القانون رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٩٠ بشأن سرية الحسابات بالبنوك.</p>	<p>مادة (٤٨)</p> <p>يكون لموظفى الجهة الإدارية الذين يصدر بتحديد أسماؤهم أو وظائفهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية فى إثبات الجرائم التى تقع بالمخالفة لإحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له، ولهم فى سبيل ذلك الإطلاع على السجلات والدفاتر والمستندات والبيانات لدى الجهات التى توجد بها.</p> <p>وعلى المسئولين فى الجهات المشار إليها أن يقدموا إلى الموظفين المذكورين البيانات والمستخرجات والمستندات والصور التى يطلبونها لهذ الغرض.</p>
الباب الثامن : العقوبات		
<p>مادة (٤٥)</p> <p>مع عدم الإخلال بأية عقوبة اشد منصوص عليها فى أى قانون آخر، يعاقب على الأفعال المبينة فى المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها فيها.</p>	<p>يتضمن العقوبات يقتصر أثره على شركات التمويل العقارى أما البنوك العاملة فى مصر فإن نشاطها المصرفى يعتبر وحدة واحدة يحكمها قانون البنوك والائتمان وسائر القوانين المنظمة للنشاط المصرفى ولذلك نرى أن يقتصر هذا الباب على شركات الإقراض العقارى دون البنوك.</p> <p>فضلا عما تقدم من ملاحظات على مواد القانون نرى الأتى:-</p> <p>-- يعين إعفاء البنوك من ضريبة الدمغة الخاصة بتلك القروض نظرا لطبيعتها.</p> <p>-- يعين النص على إجراءات خاصة لتسجيل ورهن الوحدات وذلك لتحقيق سرعة التسجيل والرهن وكذا يتعين تبسيط إجراءات التنفيذ.</p> <p>-- ضرورة النص على إعفاء عقود الرهن العقارى من الرسوم والضرائب سواء عند قيد الرهن أو عند شطبها.</p>	<p>مادة (٤٩)</p> <p>مع عدم الإخلال بأية عقوبة اشد منصوص عليها فى أى قانون آخر، يعاقب على الأفعال المبينة فى المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها فيها.</p>
<p>مادة (٤٦)</p> <p>يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسين الف جنيه ولا تجاوز مائتى الف جنيه أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من باشر نشاط التمويل العقارى المنصوص عليه فى هذا القانون دون أن يكون مرخصا له فى ذلك.</p>		<p>مادة (٥٠)</p> <p>يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة اشهر وبغرامة لا تقل عن خمسين الف جنيه ولا تجاوز مائتى الف جنيه أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من باشر نشاط التمويل العقارى المنصوص عليه فى هذا القانون دون أن يكون مرخصا له فى ذلك.</p>

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أبدت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>(مادة ٤٧)</p> <p>يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة اشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة الاف جنيهه ولا تجاوز خمسين الف جنيهه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف في مزاولة نشاط التمويل العقاري المعايير والقواعد المشار إليها في المادتين (٣٢) و (٣٤) من هذا القانون والتي تحددها اللائحة التنفيذية.</p>		<p>(مادة ٥١)</p> <p>يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ستة اشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة الاف جنيهه ولا تجاوز خمسين الف جنيهه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف في مزاولة نشاط التمويل العقاري المعايير والقواعد المشار إليها في المادتين (٣٤) و (٣٦) من هذا القانون والتي تحددها اللائحة التنفيذية.</p>
<p>(مادة ٤٨)</p> <p>يعاقب من يخالف أيا من أحكام الفقرة الأولى من المادة (٣٤) بغرامة لا تقل عن مائتي ألف جنيهه ولا تجاوز خمسمائة ألف جنيهه.</p>		<p>(مادة ٥٢)</p> <p>يعاقب من يخالف أيا من أحكام المادة (٣٦) بغرامة لا تقل عن مائتي ألف جنيهه ولا تجاوز خمسمائة ألف جنيهه.</p>
<p>(مادة ٤٩)</p> <p>يجوز فضلا عن العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها في المواد السابقة، الحكم على من قضى عليه بإحدى هذه العقوبات بالعزمان من مزاولة المهنة أو يحظر مزاولة النشاط الذي وقعت الجريمة بمناسبةه وذلك لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ويكون الحكم بذلك وجوبيا في حالة العود.</p>		<p>(مادة ٥٣)</p> <p>يجوز فضلا عن العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها في المواد السابقة، الحكم بالعزمان من مزاولة المهنة أو يحظر مزاولة النشاط الذي وقعت الجريمة بمناسبةه وذلك لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ويكون الحكم بذلك وجوبيا في حالة العود.</p>
<p>(مادة ٥٠)</p> <p>لا يجوز تحريك الدعوى الجنائية باتخاذ أى إجراء فيها أو رفعها بالنسبة إلى الجرائم التي ترتكب بالمخالفة لإحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو اتخاذ أى من إجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب الوزير المختص.</p> <p>وللوزير المختص قبل صدور حكم بات في الدعوى أن يقبل الصلح مع المخالف مقابل أداء الحد الأقصى للغرامة المنصوص عليها في المواد السابقة، ويرتب على الصلح انقضاء الدعوى الجنائية.</p>		<p>(مادة ٥٤)</p> <p>لا يجوز رفع الدعوى الجنائية بالنسبة إلى الجرائم التي ترتكب بالمخالفة لإحكام هذا القانون أو قراراته التنفيذية أو اتخاذ أى من إجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب الوزير المختص أو من ينييه.</p> <p>وللوزير المختص قبل صدور حكم بات في الدعوى أن يتصالح مع المخالف مقابل أداء مبلغ لا يقل عن الحد الأقصى للغرامة المنصوص عليها في المواد السابقة ولا يجاوز مثليه ويرتب على التصالح انقضاء الدعوى الجنائية.</p>

نص القانون كما ووفق عليه من مجلس الشعب المصري	الآراء والمقترحات التي أبدت على مشروع القانون	نص مواد مشروع القانون
<p>مادة (٥١) يعاقب المسئول عن الإدارة الفعلية بالشركة بالمقوبات المقررة عن الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لإحكام هذا القانون أو لاحتته التنفيذية إذا كان إخلاله العمدي بالواجبات التي تفرضها عليه تلك الإدارة قد أدى إلى وقوع الجريمة أو تسبب فيها بخطئه الجسيم.</p> <p>مادة (٥٢) تكون الشركة مسؤولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية إذا كانت المخالفة قد ارتكبت من أحد العاملين بالشركة باسمها ولصالحها.</p>		<p>مادة (٥٥) يعاقب المسئول عن الإدارة الفعلية بالشركة بالمقوبات المقررة عن الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لإحكام هذا القانون أو قراراته التنفيذية إذا ثبت علمه بها وكان إخلاله بالواجبات التي تفرضها عليه تلك الإدارة قد أسهم في وقوع الجريمة.</p> <p>مادة (٥٦) تكون الشركة مسؤولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية إذا كانت المخالفة قد ارتكبت من أحد العاملين بالشركة باسمها ولصالحها.</p>

(رابعاً) توصيات المهتمين بالشأن الائتماني العقاري :

١- ضرورة إبراء مشروع قانون التمويل العقاري من عدم الدستورية:

يرى البعض أن النصوص المنشورة لمشروع قانون التمويل العقاري الذي تسعى الحكومة جاهدة لإصداره تسلب المالك بمجرد الاتفاق على الرهن أو الإقراض أو التمويل- سلطتي الاستغلال والتصرف بحيث لا يبقى لصاحب العقار سوي حق الاستعمال أو الانتفاع به بنفسه، ومن ثم فهناك من يرى أن القانون المقترح يحرم المالك من تأجير أو بيع أو القيام بأى تصرف آخر على العقار المرهون لصالح الجهة المقرضة الا بعد موافقة تلك الجهة وبشرط قبول المتصرف اليه (الغريب عن الرهن) الحلول محل المدين الراهن في التزاماته، ومن ثم فيرى هؤلاء أن مشروع قانون التمويل العقاري إنما ينطوى على اغتيال يكاد يكون كاملاً لحق الملكية الخاصة، فعند الإطلاع على مواد يتضح أن آثار هذا الرهن التمويلي تفوق بكثير آثار الحجز على مال المدين، بل أشد قسوة من آثار شهر إفلاس التاجر بالنسبة لحق الملكية إذ انه مجرد هذا الحق من مضمونه باقتلاع المزايا التي تتيحها الملكية الخاصة لصاحبها وتعطل بذلك أهم جوانبها، وترتيباً على ذلك يمكن القول أن مشروع قانون التمويل العقاري على ما يعد أخذ الملكية من أصحابها بأن جردها من لوازمها كما تقول محكمتنا الدستورية وهذه واحدة من المخالفات الدستورية التي تضمنها المشروع^(١).

ويجرى حالياً إجراء تعديل بمواد المشروع تستهدف إبراءه من عدم الدستورية خاصة التعجيل بالوفاء بالدين فمن حق المقترض أن يعجل بالوفاء دون أى قيد ودون أى غرامة يتحملها وسوف يعرض القانون أيضاً على مجلس الشورى وقد تم عرضه على مجلس الدولة وتمت مراجعته، وأن هناك نقاطاً قانونية محل إعادة نظر قد تصل إلى إجراء تعديل لها منها إضافة فقرة ثانية للمادة الأولى بأن يطبق فيما لم يرد به نص خاص فى القانون الجديد أحكام القانون المدنى وأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية بحسب الأحوال^(٢).

(١) عبد المعطي أحمد " اغتيال حق الملكية في مشروع قانون التمويل العقاري " الأهرام في ١٦/٣/٢٠٠١ ص ١٥.

(٢) على شيخون: قانون الرهن العقاري " برىء " من عدم الدستورية، الأهرام الاقتصادى العدد ١٦٧٧، ٢٦ فبراير ٢٠٠١، ص ٣١

وسوف يتم مراجعة المادة ٤٥ من المشروع المتعلقة بعقوبة دمج الشركة المخالفة مع شركة أخرى من شركات التمويل العقاري أو في إحدى الجهات الأخرى التي تزاوّل هذا النشاط، فالدمج يجب أن يتم بالاتفاق وليس قسرا وجبرا^(١).

أكد المسئولون والخبراء والمستثمرون إن هذا القانون يمثل خطوة مهمة في تنشيط سوق العقارات والصناعات المرتبطة بصناعات مواد البناء والتشييد، ودعا بعض الاقتصاديين والقانونيين إلى ضرورة تعديله ومراعاة بعض الملاحظات في المشروع لضمان تفعيل دوره وقد تم تعديل مشروع قانون التمويل العقاري للمرة الثامنة بهدف معالجة جميع المواد التي يشوبها عدم الدستورية وقد تمت الموافقة على القانون من مجلس الدولة، كما أن القانون في شكله الحالي يتماشى ويتوافق تماما مع أحكام الشريعة الإسلامية، كما أن وزارة الاقتصاد قد حرصت على خروج مشروع القانون في ثوب دستوري متنسق مع أحكام الشريعة الغراء من خلال إجراء التعديلات اللازمة على مشروع القانون حتى يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية^(٢).

كما تم الموافقة على القانون من شيخ الأزهر ومجمع البحوث الإسلامية ويتمشى مع الاعراف الدولية والاعراف المصرية وأن التعديلات أعدت بمشاركة جميع مؤسسات المجتمع المدني خاصة جمعيات رجال الأعمال وخبراء القانون ، حيث ورد عليه عدد من الملاحظات خاصة فيما يتعلق بمخالفة بعض المواد لإحكام الدستور وقد تم تعديل هذه المواد حتى يأتي مشروع القانون متفقا تماما مع أحكام المبادئ القانونية المنصوص عليها في الدستور وفي مقدمة هذه التعديلات إجازة التعجيل بالوفاء بالتمويل كله أو بعضه في اي وقت دون النص على اي قيد يحول بين المقرض وبين التعميل بالوفاء لما في ذلك إجبار له على الاستمرار في حمل عبء التمويل وتوابعه^(٣).

ولإضفاء الصبغة الشرعية لهذا القانون وحتى لايشوبه شائبة الربا عند التطبيق العملي وللخروج من هذه الدائرة جاءت نصوص المواد لتركز معاملات البنك في هذه الناحية على العين المبيعة نفسها من خلال صياغة عقد ثلاثي يضم الأطراف الثلاثة وهي البائع والمشتري

- (١) المرجع السابق
- (٢) خليفة ادهم، سهى عبد الواحد، الأوساط الاقتصادية والمالية والعقارية تترقب صدوره، مشروع قانون التمويل العقاري ينشط سوق العقارات والقطاع المالى ويحمى الثروة العقارية، جريدة الأهرام اليومية، ٢٧ مارس ٢٠٠١، ص ١٦.
- (٣) المرجع السابق

والبنك حيث سيقوم البنك بعد اتخاذه كافة الإجراءات الفنية المتبعة فى حالة التسهيلات الائتمانية بدفع ثمن الوحدة السكنية للبائع مباشرة فى مقابل قيام العميل بشرائها بعد تحريره عقد المديونية للبنك وفى نفس الوقت يقوم برهنها رهنا عقاريا لصالح البنك وذلك طبقا لمشروع القانون المطروح^(١).

كما تم تعديل المادة ٣٠ من مشروع القانون بتحديد الشروط الواجب توافرها فى الشركات الأجنبية العاملة فى نشاط التمويل العقارى فى مصر بعدم ترك تحديدها إلى اللائحة التنفيذية ، كما راعى مشروع القانون الحالى للتمويل العقارى حماية حق الملكية الخاصة حيث إن الدستور اسبع الحماية التامة على الملكية الخاصة وعدم تقييدها إلا فى الأحوال التى قررها القانون، إلا أن هذا ليس حقا مطلقا يبيح لصاحبه التصرف فيه كما يشاء حيث نص القانون المدنى على كيفية الانتفاع بحق الملكية والقيود التى ترد عليه ومن ضمنها الشرط المانع من التصرف، كما حرص المشرع على التفرقة بين أصحاب المراكز القانونية المختلفة طبقا لمن يقترض وفقا لإحكام هذا القانون ومن يقترض وفقا للقواعد العامة بما يتفق مع الدستور^(٢).

وهناك من يشير إلى وجود ٤ شبهات لا تتماشى وأحكام الدستور لاتزال موجودة فى المشروع الجديد فى المادة ٤٠ الخاصة بالإضرار بالمركز المالى للمقترض والمحاباة للدائن والثانية الخاصة بإعطاء وزير الاقتصاد حق إنشاء هيئة أو وحدة لتنفيذ هذا القانون حيث أن حق تأسيس وإنشاء الهيئات العامة منحة الدستور لرئيس الجمهورية فقط، وثالثا المادة ٤٥ التى تتضمن دمج الشركة المخالفة من شركات التمويل العقارى فى شركة أخرى مؤكدا إن هذا الشرط الجزائى يضر بحقوق الملكية الخاصة كما يتضمن إضرارا بالشركة الأخرى السليمة التى سيتم دمج المخالفة فيها^(٣).

وهناك العديد من التساؤلات التى طرحت حول مشروع قانون التمويل العقارى منها ما هى الحوافز التى يمكنها تشجيع القطاع الخاص على الإسراع بإنشاء شركات التمويل العقارى وشركات التقييم العقارى وباقى آليات القانون بعد صدوره؟ وما هو موقف الشركات التى توافق على البيع لعملائها باقساط على مدد طويلة دون فوائد كما هو متبع حاليا، وكيف ستضمن

(١) أحمد الغمري " الرهن العقارى فى الطريق " ، جريدة الأهرام ، ٢١/٣/٢٠٠١ ، ص ٣٤ .

(٢) خليفة ادهم، سهى عبد الواحد، الأوساط الاقتصادية والمالية والعقارية تتربص صدوره، مشروع قانون التمويل العقارى ينشط سوق العقارات والقطاع المالى ويحمى الثروة العقارية، جريدة الأهرام اليومية،

٢٧ مارس ٢٠٠١ ، ص ١٦ .

(٣) المرجع السابق

حقوقها خارج مظلة القانون؟ ولماذا لا تقوم بتوريق مستحققاتها أيضا؟ إلى جانب الاستفسار حول مشروع القانون الذى ينص على أن يكون رهن الوحدات الممولة رهنا رسميا كضمان للجهة المقرضة فى حين إن معظم الأراضي المقام عليها المشروعات الإسكانية تكون غير مسجلة لأسباب كثيرة معروفة، ولماذا وضع مشروع القانون شرطا على شركات التمويل العقارى بأن تكون شركات مساهمة تخضع للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وما هى الحكمة من ذلك؟ ولماذا لا يمتد التمويل إلى الوحدات تحت التنفيذ وليس الوحدات الجاهزة فقط لمساعدة شركات الإسكان فى إيجاد التمويل اللازم للبناء بعيدا عن البنوك؟^(١).

ويسمح مشروع القانون لمن لا يملك أصولا أن يقترض بضمان أصول إذا كان هدف القرض شراء هذه الأصول، وييسر على من يساعد فى التمويل التنفيذ على العقار إذا امتنع المقترض عن الدفع، حيث تمت أقامة قوانين الاستثمار العقارى للبيئة المصرية، ويهتم مشروع القانون فى نصوصه الأخرى بالمؤسسات التى تشتغل بهذا النوع من الإقراض والأوعية التى من خلالها تحصل على أموال مدتها ٢٠ سنة أو ٣٠ سنة^(٢).

كما ينظم القانون الوسطاء الذين يعرضون الوحدات المتاحة للبيع ويستحدث القانون صندوقا سيمول من خلال آليات محددة ويستهدف الصندوق معاونة محدودى الدخل من التعثر، كما أن وجود آلية فى صورة شركات تأمين أو شركات استثمار يجعل دعم الحكومة أكثر فاعلية والآلية موجودة من خلال آلية الإقراض وان البيع يتم بأجل ويتم تحويل عقود البيع من البائع إلى الممول وهو البنك على مدى ٣٠ سنة، وهناك طرفان متعاقدان فقط فى هذا القانون هما البائع والمشتري والبائع يأخذ العقار المباع كرهن ويحول الالتزام الواقع على المشتري إلى جانب ممول القيمة الحالية والآلية الأخرى تتمثل فى قيام البنك بشراء العقار ويعيد بيعه إلى المشتري تبعا للاتفاق بينهما^(٣).

(١) المرجع السابق

(٢) نihal شكرى، فى اجتماع اللجنة الاقتصادية للحزب الوطنى، مشروع قانون المناطق الاقتصادية الخاصة يهدف إلى جذب الاستثمارات الأجنبية وزيادة الصادرات، شيخ الأزهر وافق على مشروع قانون التمويل العقارى والمشروع يتواءم مع الأعراف الدولية والبيئة المصرية، جريدة الأهرام اليومية، ١٣ مارس ٢٠٠١، ص ١٦.

(٣) المرجع السابق

٢- توجيه الائتمان العقارى للطبقات المتوسطة ومحدودة الدخل :

ويرى البعض أن هذا القانون لا يصلح إلا للطبقة المتوسطة التى يتناسب دخلها مع قسط للقرض العقارى لن يقل فيما نتوقع عن خمسمائة جنيه شهريا وقد يصل إلى الفى جنيه شهريا^(١).

أما الطبقات الفقيرة فلا تعالج مشاكلها عن طريق القروض البنكية وإنما عن طريق وزارة الإسكان والمحافظات ومؤسسات الأنشطة الاجتماعية والإنسانية ومن الآراء التى قيلت فى هذا الشأن إن الأحياء التى تسكنها هذه الطبقات لو أخرجت منها شخصا أو أسرة لعدم سداد الأقساط فقد يتحول هذا المشهد إلى دراما اجتماعية لذلك لا يصلح هذا القانون حقيقة لحل مشاكل الطبقات الفقيرة وإنما يحتاجون إلى قوانين أكثر تيسيرا عليهم وتصدر لهم وحدهم^(٢).

٣- التوصية باختزال النفقات لدى تطبيق القانون :

يطالب البعض بالاقتصاد فى النفقات عند تطبيق قانون التمويل العقارى فلو أطلق الإقراض على طريقة البنوك العقارية فإن الفوائد ستصل إلى أكثر من ٢٥ أو ٣٠% من المبلغ الأصلي، بينما تقبل البنوك سعر فائدة على اذونات الخزانة ما بين ٩ إلى ١٠% سنويا، فلماذا لا يكون سعر الإقراض فى قانون الإقراض العقارى هو نفس سعر العائد على اذون الخزانة مع جعله معفيا من الضرائب أو على أقصى تقدير خاضعا لضريبة مقطوعة لا تزيد على ١٠% مثلا، فهناك أعباء سيتحملها المقترض لا يدرى مداها، تتمثل فى : خبير عقارى مئتم يتولى تقدير لقيمة العقار، وسيط عقارى يعمل سمسارا بين البائع والمشتري، (ولكل منهما اجر قد يصل إلى بضعة الاف يطالبون المقترض بها مقدما)، مصاريف شطب رهن قديم، مصاريف عقد القرض العقارى والتسجيل العقارى للملكية والقيّد العقارى للرهن، كل ذلك يضطر المقترض إلى دفعه ليستفيد بالعقار، ويقترح البعض فى هذا الصدد أن يكون من الأوفق أن يكون من بين مستخدمي البنك أو شركة الإقراض العقارى هذا الخبير المئتم وان يفتح البنك أو شركة الإقراض سجلا لقيّد أسماء أصحاب العقارات المعروضة للبيع وأرقام تليفوناتهم وعناوينهم حتى يتلاشى المطلوب من نفقات سداد اتعاب الوسيط العقارى والمئتم العقارى، وهناك من يطالب بإبرام تأميننا على إعسار المقترض بحيث تحل محله شركة التامين فى محنته

(١) محى الدين علم الدين، ماذا نريد فى قانون الإقراض العقارى، الأهرام الاقتصادى العدد الأسبوعى، ٩

أكتوبر ٢٠٠٠، ص ٧٤.

(٢) المرجع السابق.

وتسدد عنه فإذا ما زالت الضائقة عاد إلى السداد وبذلك يتجنب طرده من العقار في مثل هذه الظروف، كما أن هناك من يطالب بأن يكون التنفيذ بالبيع بسبب عدم سداد الأقساط أكثر رفقا بحيث تكون للمقترض المطرود أولوية ينص عليها القانون في الحصول على مسكن من مساكن المحافظات أو وزارة الإسكان بمجرد تقدمه إليها حتى لا يبیت ليلة البيع على الرصيف، وأن يكون هذا التنفيذ معقول التكلفة ومسألة التكلفة هذه تهم المقرض والمقترض على حد سواء والحاصل عملا في البنوك هو إن لديها أحكاما كثيرة ضد المدنيين المتعثرين ولكنها لا تستطيع تنفيذها لعدد من الاسباب منها أن رسوم التنفيذ تبلغ ٢,٤% زائد رسوم تسجيل الملكية بعد التنفيذ ورسوم المزايا تصل إلى ٧% بالإضافة إلى رسوم التنمية وإجمالي ذلك يزيد على ١٠% وهذه مشكلة، أما المشكلة الأقدم فهي ان الحرية ليست مطلقة للمقرض إن يحدد المبلغ الذي يريد التنفيذ من اجله بل تلزمه وزارة العدل بأن ينفذ بكل المبلغ المذكور في الحكم الصادر لصالحه أذن ما المشكلة؟! (١).

المشكلة إن العقار الذي أجرى بيعه بواسطة السلطة القضائية قد لا تزيد قيمته على مائة الف جنيه مثلا والمبلغ الذي يجرى التنفيذ من اجله والصادر به حكم قضائي به قد يصل الى مبلغ ٢ مليون جنيه، فإذا دفع البنك ١٠% على ٢ مليون جنيه فيعني ٢٠٠ الف جنيه، وهنا يطلب البنك من المحكمة إن ينفذ في حدود مائة الف جنيه من الاثني مليون جنيه فيكون ذلك قدرا معقولا حيث يدفع ١٠ الف جنيه فقط للتنفيذ ولكن المحكمة لا تسمح له بذلك فيضطر إلى عدم تنفيذ الحكم بسبب الخسارة التي تلحقه من دفع رسوم التنفيذ ولكن وزارة العدل ترى ان الرسوم المطلوبة تخصم من قيمة العقار ويتحملها المدين في النهاية ولكن أين هي قيمة العقار في هذا القرض انها مستغرقة بالرسوم ويدفع البنك أكثر منها ولم يحصل على شيء من مديونيته (٢).

لذلك يطالب البعض أن يتضمن قانون الإقراض العقاري ما يسمح للمقرض بان ينفذ في حدود المبلغ الذي يحدده وليس في حدود المبلغ الوارد في السند التنفيذي، من ناحية أخرى لا يدفع رسم أبنية محاكم ولا رسم تنمية لأننا بصدد شخص سينام على الرصيف لا يجد له مأوى (٣).

(١) المرجع السابق.

(٢) المرجع السابق.

(٣) المرجع السابق.

(القسم الثالث) الانعكاسات التنموية للنظام الجديد للائتمان العقارى :

وهناك آثار إيجابية ستظهر عند تطبيق هذا القانون مثل تنشيط سوق المال حيث يمكن توريق القروض العقارية عن طريق إصدار سندات طويلة الأجل كما أن إنعاش سوق العقارات يؤدي إلى تنشيط كثير من الصناعات المرتبطة به مثل مصانع الأسمنت والحديد والتجارة والكيماويات وخلافه بالإضافة إلى أن الاستقرار الاجتماعى والنفسى الناجم عن حل مشكلة الإسكان هو بكل المعايير هدف عظيم^(١).

وسيلعب هذا القانون دورا مؤثرا فى سوق المال حيث تمثل بورصة الأوراق المالية أهم القنوات الادخارية التى تقوم بضخ الأموال اللازمة لعمليات الاستثمار وفى نفس الوقت تعتبر المحور الرئيسى الذى يركز عليه تنفيذ وتفعيل برنامج الخصخصة واستكمال إجراءات الإصلاح الهيكلى وبوجود نظام سوق رأس المال وبورصة الأوراق المالية سوف يختلف الدور التقليدى لتمويل عمليات الاستثمار خاصة الطويل الأجل منها مثل الاستثمار العقارى حيث تتحول من الإقراض المباشر بواسطة البنوك إلى النظام الحديث فى التمويل عن طريق سوق رأس المال من خلال الأسهم والسندات وهنا يبرز أهمية "بورصة" الأوراق المالية^(٢).

ونظرا لأن قروض الرهن العقارى هى قروض طويلة الأجل جدا بينما مصادر التمويل تتصف بأنها قصيرة الأجل ومن هنا لا بد أن تبحث البنوك وشركات الإقراض العقارى عن مصادر بديلة تتيح التمويل الطويل الأجل وعلى هذا الأساس تعتبر السندات التى تتميز بطول أجل الاستحقاق هى أنسب وسيلة للتمويل حيث يمكن للبنوك أو شركات التمويل العقارى وفى إطار ضوابط محددة وبإشراف محكم أن تصدر هذه السندات وتطرحها فى السوق ، وهكذا يمكن لسندات الإسكان أن تلعب دورا مؤثرا فى سوق المال وتعيد التوازن فى الأدوات المالية المطروحة ، وتجدر الإشارة إلى أن السندات فى مختلف "البورصات" العالمية تمثل نسبة ٧٠% من إجمالى الأوراق المتداولة فى السوق بينما فى مصر تقل هذه النسبة كثيرا عن ١٠%^(٣).

(أولا) الانتقال من المفهوم الضيق للرهن العقارى الى المفهوم الشامل للائتمان العقارى:

يوصى بعدم الخلط بين المفهوم الضيق للرهن العقارى والمفهوم الشامل للتمويل العقارى حيث يشمل الأخير منظومة متكاملة للتمويل وشراء العقارات وتوريق الديون وإنشاء

(١) أحمد الغمري " الرهن العقارى فى الطريق " ، جريدة الأهرام ، ٢١/٣/٢٠٠١ ، ص ٣٤.

(٢) المرجع السابق.

(٣) المرجع السابق.

سوق ثانوية كبيرة للسندات والأسهم وإصدار القانون وتطبيقه سيسهم في انتعاش السوق والخروج من الركود في سوق العقارات التي أسهمت في ركود العديد من الصناعات المغذية للبناء والتشييد كما أن مشروع قانون التمويل العقاري سوف يسهم في جذب الاستثمارات العربية الضخمة في مجال التمويل العقاري حيث أن العديد من دوائر الاستثمار العربية تترقب صدوره للدخول بقوة في مجال التمويل والاستثمار العقاري بمصر، نظرا لأنه القطاع الأيمن الذي يتزايد عليه الطلب باستمرار حيث يتراوح حجم هذا الطلب ما بين ٨٠٠ الف وحدة إلى ٨٥٠ الف وحدة سنويا^(١).

ومن أهم المزايا التي سيقققها تطبيق نظام التمويل العقاري الجديد توفير استثمارات تؤدي إلى إيجاد حلول فاعلة لازمة السيولة وسرعة دوران رأس المال وستؤدي أيضا إلى انتعاش السوق العقارية من جديد وتصريف العديد من المباني والقرى السياحية والمدن التي لم تبع إلى الآن برغم مرور فترة كبيرة على بنائها، هذا إلى جانب إن تحريك السوق العقارية لن يخدم فقط مجال الصناعة ولكن سيخدم أيضا جميع المجالات الأخرى منها مجال السياحة، حيث يتم استخدام الوحدات السياحية غير المستخدمة، مما سيؤدي إلى تنشيط سوق السياحة وبالأخص السياحة الداخلية التي تمثل محورا رئيسيا من محاور الدخل القومي للدولة، وكذلك سيسهم تطبيق قانون التمويل العقاري في زيادة الاستثمارات الاقتصادية في مختلف النواحي، حيث أن تحريك السوق العقارية هو تحريك العجلة ليست في صورة نقدية إلا إنها تمثل قيمة نقدية وإذا ما تم استخدامها أدى ذلك إلى انتعاش العملية الاقتصادية للدولة على المستويين الداخلي والخارجي، وهذا سوف يؤدي إلى حلول جذرية لعدة مشكلات أهمها مشكلة البطالة التي تفاقمت في الآونة الأخيرة، وكذلك العمل على استقرار سعر الدولار الذي أدى عدم استقراره في الفترة الأخيرة إلى تراكم عدة مشكلات أبسطها ارتفاع أسعار بعض السلع والمنتجات الحيوية التي تلزم بالضرورة المواطن البسيط الذي يمثل شريحة كبيرة من المجتمع، هذا بالإضافة إلى الميزة الكبيرة التي سيقققها القانون وهي ظهور نوع جديد من شركات التوريق على غرار ما هو معمول به في الولايات المتحدة الأمريكية التي ستساعد بدورها على

(١) خليفة ادهم، سهى عبد الواحد، الأوساط الاقتصادية والمالية والعقارية تترقب صدوره، مشروع قانون التمويل العقاري ينشط سوق العقارات والقطاع المالي ويحمي الثروة العقارية، جريدة الأهرام اليومية، ٢٧ مارس ٢٠٠١، ص ١٦.

تنشيط سوق الاستثمار العقارية وخروجها من حالة الركود النسبي^(١).

(ثانيا) افساح المجال الاسكاني للطبقة المتوسطة ولمحدودي الدخل :

ان القانون عبارة عن أعراف متداولة عالميا، وصيغ في إطار البيئة المصرية، ومن المتوقع أن يساهم القانون في حل المشكلة لمحدودي الدخل بطريقة غير مباشرة فالوضع الحالي نجد إن الطبقة المتوسطة لديها قدرة لتسديد القسط الشهري المرتفع وليس لديها طاقة رأسمالية فورية لثمن شقة بـ ١٠٠ الف جنيه أو ٥٠ الف جنيه لذلك فالوضع الحالي يتمثل في أن الطبقة المتوسطة تحصل على شقة بطاقة رأسمالية اقل تكون مخصصة عادة لمحدودي الدخل الا أنه من خلال القانون ستستطيع الطبقة المتوسطة الحصول على شقة في الإسكان المتوسط أو الفاخر بما لديها من قدرة تقسيطية عالية وبالتالي سوف تفسح المجال لمحدودي الدخلان الطبقة المتوسطة لن تنافس طبقة محدودي الدخل فيما هو مخصص للاخيرة، ومن خلال إجراءات التنفيذ على العقار التي تضمنها مشروع القانون سوف تجد البنوك تشجيعا على الدخول في التمويل العقاري^(٢).

وهناك عدة نماذج سكانية مختلفة حسب مساحات الوحدات الإسكانية وأماكنها المختلفة حسب أسعار كل مكان وذلك في إطار تطبيق القانون الجديد، فبافتراض أن المقدم ٢٥% والتقسيط ٧٥% على ٢٥ سنة وان الفائدة ١٦% على الوحدات فوق ٧٠ مترا و٩% ما دون ذلك تدعيما للشباب ومتوسطى الدخل فان الشقة مساحة ٢٠٠ متر مربع في المهندسين أو منطقة رشدي بالإسكندرية سيصل قيمة القسط الشهري لها ٤٠٧٦ جنيها (حيث إن متر المبانى يصل إلى الفى جنيه)، كما إن الشقة مساحة ١٢٠ مترا مربعا فى حى سموحة ستصل قسطها الشهري ٢٠٧٩ جنيها (حيث إن سعر المتر مبانى ١٧٠٠ جنيه) كما إن الشقة ٧٠ مترا مربعا فى المدن الجديدة سيصل قسطها الشهري إلى ٣٩٦ (فى حالة أن يكون سعر المتر مبانى ٩٠٠ جنيه)، والشقة مساحة ٤٠ مترا مربعا إلى ٢٢٦ جنيها، وفى حالة توفير الأرض لمحدودي الدخل بسعر ٧٠٠ جنيه للمتر مبان فان القسط الشهري للشقة ٧٠ متر سيصل ٢٦٠ جنيها والـ ٤٠ مترا مربعا سيصل قسطها الشهري إلى ١٥٠ جنيها شهريا، وإذا وفرت الدولة

(١) إيمان عراقى، قبل أن يقر مجلس الشعب مشروع قانون التمويل العقاري، الخبراء يطالبون: دعم سعر

الفائدة من الحكومة ورجال الأعمال جوهر نجاح المشروع، خضوع شركات الإقراض العقارى لرقابة البنك المركزى ضرورة لحماية المواطن، جريدة الأهرام الدولى، ٦ مارس ٢٠٠١، ص ١٠.

(٢) على شيخون، قانون الرهن العقارى " برىء " من عدم الدستورية، الأهرام الاقتصادى العدد ١٦٧٧،

٢٦ فبراير ٢٠٠١، ص ٣١.

المرافق في هذه الأراضي فان سعر الوحدة السكنية ٧٠ مترا مربعا سينخفض لمحدودي الدخل إلى ٢٠٠ جنيه فقط شهريا و ١٠٠ جنيه للوحدة مساحة ٤٠ مترا مربعا^(١).

(ثالثا) إعادة ترتيب أوضاع الاستثمار في قطاعات : التشييد - العقارات - الإسكان - سوق المال :

سيتيح قانون التمويل العقاري الحصول على مسكن مناسب وبقروض طويلة الأجل مع ضمان حقوق جميع الأطراف، وتعلق عليه الآمال الكبيرة في إحداث طفرة إيجابية في زيادة معدلات النمو الاقتصادي في العديد من القطاعات الاقتصادية، وسيكون للقانون انعكاسات إيجابية على الحياة الاقتصادية والاجتماعية لكونه سيعمل على إصلاح الخلل في سوق الإسكان وسيعمل على توفير المسكن الملائم بالسعر المناسب لكثير من القطاعات السكنية، إذ سيعيد مشروع القانون ترتيب أوضاع كثير من الاستثمارات في قطاعي العقارات والإسكان إلى جانب قطاعي البنوك وسوق رأس المال، ففي جانب الاستثمارات العقارية والإسكانية يتوقع أن يؤدي القانون إلى انتشالها من حالة الركود الحالية وزيادة حالة النشاط الاقتصادي بها لتقوم بدور مهم في تفعيل الطلب وزيادة حجمه في الكثير من القطاعات الصناعية، وفي مجالى البنوك و"البورصة" فإن القانون سيعمل على إيجاد منتجات مالية جديدة في سوق المال وسيعمل على تحفيز الطلب على اسهم العقارات والإسكان والبنوك^(٢).

(رابعا) انعاش حركة الاداء الاقتصادي :

وستكون للقانون آثار إيجابية عديدة بعد صدوره تتمثل في انعاش حركة الأداء الاقتصادي بشكل عام وخاصة في قطاع الاستثمار العقاري وصناعات مواد البناء والتشييد، وهناك دولا عديدة اقل نموا من مصر قد أسرعت لإصدار هذا القانون وحققت نتائج إيجابية في التنمية العقارية وتوفير المسكن المناسب لجميع الفئات وخاصة محدودي الدخل الذين سيستفيدون بشكل مباشر من خلال تقليل اثر المزاحمة حيث أن الآثار الإيجابية لقانون التمويل العقاري لن تقتصر على قطاع الاستثمار العقاري والأنشطة المرتبطة به بل سيشمل أيضا

(١) رأفت سليمان، مشروع قانون التمويل العقاري في دائرة تساؤلات والاقتراحات، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

(٢) عاطف عبد الله، ترحيب كبير في دوائر الاستثمار والتصدير بتركيز خطاب الرئيس على قضايا العمل الاقتصادي، مشروع قانون التمويل العقاري في دائرة التساؤلات والاقتراحات، جريدة الأهرام اليومية، ٢١ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

تحريك وتنشيط القطاع المالى وبصفة خاصة نشاط شركات التأمين حيث سيتم تنشيط دورها فى ظل تطبيق القانون سواء من خلال التأمين على العقارات أو التأمين على المنتفع أو المستثمرين فى هذه العقارات أو السعى إلى استحداث نظام تأمين على انتظام السداد، وهو ما يعرف باسم التأمين الإئتماني، كما إن شركات التأمين ستكون الأكثر استفادة من خلال نظام التوريق للقروض العقارية بما إنها المستثمر طويل الأجل بمصر حاليا ، وأن معيار نجاح هذا القانون فى التطبيق هو المساهمة فى تخفيف ما يعانیه الأفراد فى الحصول على مسكن، إلى جانب الإساهم فى تخفيف المشاكل التى تعانیه شركات الإسكان فى الحصول على مستحقاتها مقابل عمليات بيع العقارات إلى جانب التشجيع فى إيجاد منظومة اقتصادية جديدة ومتكاملة مع الاستفادة من تجارب الدول التى سبقتنا فى تطبيق قانون التمويل العقارى^(١).

وبالنسبة لتحمل المقترض مسئولية التأمين بقيمة القرض والمبالغ الملحقة به لدى شركة تأمين فإن من الخبراء من يرون أن ذلك فى غير محله داعيا إلى أن تتولى الجهة المنشئة لقروض الرهن العقارى التأمين على القروض التى تقدمها ولا مانع من تحميل رسوم فى مقابل ذلك وأن تكلفة التأمين التى سوف يتحملها المقترض فى ظل الترتيبات المقترحة سوف تكون اقل على أساس إن المقرض يؤمن على محفظة من القروض ومن ثم يكون مركزه التفاوضى أكثر قوة^(٢).

(خامسا) تنشيط سوق الاوراق المالية :

وتتظر "البورصة" مشروع قانون التمويل العقارى لأن القانون ستكون له انعكاسات ايجابية للغاية فى الأسهم والتداول فى البورصة خاصة فى قطاع الإسكان والمقاولات الذى تراجع أهميته بصورة كبيرة خلال الأعوام الماضية، اذ يشير البعض إلى أن قطاعات الإسكان والعقارات والمقاولات فى العديد من "البورصات" الأجنبية تستحوذ على اهتمامات المتعاملين فيها وتحتل مكانة متقدمة فى جدول التداول وذلك بسبب وجود القوانين التى تجعل من اسهم شركات الإسكان والعقارات الأكثر نشاطا وطلبا فى السوق^(٣).

(١) خليفة ادهم، سهى عبد الواحد، الأوساط الاقتصادية والمالية والعقارية تترقب صدوره، مشروع قانون

التمويل العقارى ينشط سوق العقارات والقطاع المالى ويحمى الثروة العقارية، مرجع سبق ذكره.

(٢) عبد الله ، تخفيض أسعار الفائدة وتخفيف الأعباء على المقترضين، جريدة الأهرام اليومية، ٢١ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥

(٣) رأفت سليمان، مشروع قانون التمويل العقارى فى دائرة التساؤلات والاقتراحات، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

(سادسا) إعادة تنظيم أدوار قطاعات التمويل والمقاولات والإسكان :

إن سوق العقارات والإسكان في مصر تحتاج إلى التنظيم الذي يعيد لها هيبتها وقوتها كأحد القطاعات المؤثرة في السوق ، وهذا التنظيم كان مفتقدا بفعل غياب قانون التمويل العقاري إذ أن مشروع القانون المطروح للنقاش الآن جيد في مضمونه وسيعمل على إعادة التنظيم السابق الإشارة إليه والذي افتقدته السوق المصرية طوال السنوات الماضية، إن شركات الإسكان خلال السنوات الماضية كانت تقوم بأدوار غير أدوارها حيث كانت تقوم بأدوار التنمية في إنشاء الوحدات السكنية من خلال خبراتها في شراء الأراضي والبناء وفي نفس الوقت كانت تقوم بدور المؤسسات المالية التي تتبع للجمهور وهذا الخلط هو الذي أحدث اضطرابات وركودا في سوق الإسكان والعقارات، ومن ثم سيعيد مشروع قانون التمويل العقاري ترتيب هذه الأوضاع لتصبح شركات الإسكان متخصصة في شراء الأراضي والبناء على أن تقوم المؤسسات المالية المتخصصة التي اعترف بها القانون بدور المؤسسات التي تتبع للجمهور وستتحول العلاقة بين الجمهور (من طالبي الوحدات السكنية) وشركات الإسكان من علاقات ملكية إلى علاقات رهن وهو ما سيعمل على زيادة دورات تداول الأموال في قطاع الإسكان وهو الأثر الإيجابي الكبير الذي ستكون له انعكاسات إيجابية على سوق الأوراق المالية وعلى شركات الإسكان التي سيخفف عنها أعباء التمويل ونقل هذا العبء إلى عملائها وهو ما سيكون له مردود إيجابي للغاية على شركات الإسكان والنشاط العقاري بصفة عامة، وستصبح اسهم هذه الشركات ذات جاذبية عالية مما سيرفع من حجم الطلب عليها^(١).

(سابعا) جذب الاستثمار الاجنبي في قطاع العقارات والإسكان :

وفي حالة إقرار مشروع قانون التمويل العقاري فإن ذلك سيكون مهما للغاية لجذب قطاعات كبيرة من المستثمرين العرب لدخول السوق المصرية والاستثمار في قطاع العقارات والإسكان حيث يفضل المستثمرون العرب الاستثمار في قطاعات الإسكان والعقارات وهو أمر مهم للغاية لجذب مزيد من الاستثمارات للاقتصاد المصري^(٢).

(١) المرجع السابق.

(٢) المرجع السابق.