

أُجيزت في مجلس إكلية جامعة
١٩٧٩/٥/٢٢، وصليت على القدير
جيد //

and I in

مِلْكِيَّةُ الرَّاهِنِ لِلْمَالِ الْمُرْهُونِ
فِي الرَّهْنِ الْعَقَارِيِّ

2172

COVV

رسالة للحصول على الدكتوراه في الحقوق

مقدمة من

سبحر کامل



لجنة الحكم على الرسالة

١ - الأستاذ الدكتور أحمد سلامة محمد

رئيس قسم القانون المدني بكلية حقوق عين شمس

والمشرف على الرسالة

رئيساً

٢ - الأستاذ الدكتور توفيق حسن فرج

رئيس قسم القانون المدني بكلية حقوق الإسكندرية

عضواً

۳۔ الأستاذ الدكتور محمد علي عمران

الأستاذ المساعد بقسم القانون المدني بكلية حقوق عين شمس

عضو

الاهـداء

إلى وطني .. أهدى هذه الرسالة .

وإلى أساتذتي .. وكل من أسهم - بقليل أو كثير - في تمكيني من إنجاز
هذا العمل ، وأخص منهم بالذكر الأستاذ الدكتور أحمد سلامة ، المشرف
على الرسالة ، الذي كان لي خير عون ، ولمسيرتي خير موجه ..

مقدمة

لا شك أن الرهن الرسمي يعد من أهم وسائل دعم الائتمان في العصر الحديث إذ أنه يحمي الدائن من مخاطر إعسار مدينه . وذلك بإيثاره بضمان خاص يجعله في مأمن من هذا الإعسار . ويمنحه حق التقدم على غيره من الدائنين في استيفاء حقه ، وحق تتبع العقار المرهون في أى يد يكون دون أن يكلفه عناء وضع اليد على ذلك العقار واستغلاله والحفاظة عليه .

ولكى يقوم الرهن الرسمي بدوره الهام بالنسبة للائتمان ، فإن ذلك يتوقف من ناحية على وجود واستقرار حق ملكية المدين الراهن للمال المرهون ، ومن ناحية أخرى على وجود نظام شهر فعال للتصرفات .

لذلك آثرت دراسة شرط ملكية الراهن للعقار المرهون ، باعتبار وعاء الرهن من أهم الشروط اللازمة لإنشاء الرهن .

فالدائن المرتهن يجب أن يتحقق من أن الشخص الذى يقدم له المال للرهن هو المالك الحقيقي لهذا المال ، وأنه لم يثقل هذا المال بتأمينات عينية سابقة تستغرق كامل قيمته ، وعلى أن يتيسر له ذلك بفحص سهل ودقيق (١) .

ويرجع تقرير هذا الشرط صراحة إلى أن الرهن يكسب الدائن المرتهن حقاً عينياً تبعياً على العقار ، وأن الحقوق العينية التى يكون مصدرها العقد لا يجوز أن تنقرر إلا برضاء مالك العقار (٢) .

وقبل أن أتعرض لمنهج البحث أود أن أنوه بأننى استعملت عبارة « الرهن العقارى » وذلك لكى تشمل هذه العبارة الرهن الرسمي والرهن الحيازى .

(١) وسوف يحقق قانون السجل العيني رقم ٤٢ لسنة ١٩٦٤ بعد تعميم تطبيقه في جميع أنحاء الجمهورية هذا الفحص السهل والدقيق .

(٢) بيد أن وفوران ج ١٣ فقرة ٣٧٤ ص ٣٨٨

إلا أنني سأعرض في بحثي إلى ملكية الراهن للمال المرهون في الرهن الرسمي بصفة أساسية مع الإشارة إلى الرهن الحيازي في الحالات التي يختلف فيها فقط مع الرهن الرسمي فيما يتعلق بشرط ملكية الراهن .

وأتناول في هذه المقدمة دراسة :

- ١ — أهمية الرهن من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والعملية .
 - ٢ — نشأة وتطور الرهن .
 - ٣ — العلاقة بين الملكية والرهن حيث أوضح أن مجال البحث ينحصر في المرحلة التي تسبق التنفيذ على العقار المرهون .
 - ٤ — خطة البحث .
- نخصص لكل منها مبحثاً .

المبحث الأول

أهمية الرهن من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والعملية

- ١ - استخدام شروط الفهرسة أو الجدولة .
- ٢ - الوسائل المنافسة للرهن في القانون الفرنسى .
- ٣ - عيوب نظام الرهن في المجموعة المدنية الفرنسية .
- ٤ - دور الرهن في دعم الائتمان في مصر .

ترتبط التنمية الاقتصادية بزيادة إنتاجية العمل التى تشكل إحدى الظواهر الهامة فى العصر الحديث .

ويعتبر الائتمان^(١) وسيلة أساسية لتحقيق هذه التنمية وذلك إذا استخدم عن علم ودراسة ، وكلمة ائتمان تعنى ليس فقط حشد الأموال النقدية ولكن أيضاً إيجاد الوسائل الكفيلة بإنشاء رابطة بين أصحاب رؤوس الأموال وبين من يطلبونها .

(١) ومن أهم بيوت الائتمان الرائدة فى فرنسا البنك العقارى الفرنسى الذى أنشئ بقانون ٢٨ فبراير سنة ١٨٥٢ ، وقانون ١٠ يولية سنة ١٨٥٣ ، وذلك لخدمة الملكية الزراعية ، إلا أنه ساهم فى زيادة المباني السكنية ، وهو يحصل على رأس ماله من الأفراد وذلك بإصدار سندات عقارية تنتج فائدة سنوية ، وهو يقوم بدوره بإقراض ما جمع من رأس مال تحت شكل قروض ، بضمان رهون ، فيكون بذلك أصحاب السندات العقارية هم الدائنون الحقيقيون للمقترضين ، وقروض هذا البنك يمكن أن تكون طويلة الأجل تسدد بطريق الاستهلاك ، أو قصيرة الأجل تستهلك أو بدون استهلاك ، على أن يسدد المدين كل سنة مبلغاً محدداً يمثل جزءاً من الدين ، بخلاف الفوائد ، ولتسهيل قيام البنك بأداء مهمته ، منحه المشرع بعض الامتيازات (كولاتان ، وكايبينان ، الجزء الثانى ، ١٩٤٨ ، فقرة ١٦٤٥ ، ص ١٠١٨ ، وسوف نعرض لهذه الامتيازات فيما بعد) .

والرهن باعتباره إحدى هذه الوسائل الهامة يجب أن يلعب دوراً رئيسياً^(١).

وقد بقي هذا الدور مع ذلك في فرنسا متواضعاً بالنسبة إلى بعض البلاد الأخرى ، حيث بلغت جملة المبالغ المقرضة بضمان رهون في نهاية عام ١٩٦٣ ما بين ٣٥ ، ٤٠ مليار فرنك ، وتكون بذلك قد تساوت تقريباً مع المبالغ المقرضة في سويسرا ، على الرغم من أن سكان سويسرا $\frac{1}{10}$ سكان فرنسا^(٢). وهذا يرجع إلى قلة المدخرات التي توجه إلى الإقراض من ناحية ، وإلى عدم كفاية الضمان المقدم للمقرضين من ناحية أخرى.

وبالنسبة للنقطة الأولى فإنه يوجد عجز في المدخرات ، حيث أن الادخار في فرنسا ينحصره الأفراد للاحتياط للمستقبل^(٣).

وهذا يفسر بصفة أساسية بزيادة معدل التضخم في فرنسا عن معظم البلاد الأوربية الأخرى منذ نهاية الحرب العالمية الثانية^(٤).

١ - استخدام شروط الفهرسة أو الجدولة : Clauses d'indexation

ولاجتذاب المدخرات لاستثمارها في القروض الطويلة الأجل أو متوسطة الأجل يجب منح المدخرين الحماية اللازمة ضد آثار التضخم^(٥) ، وذلك

(١) انظر - Roland Tend ler « L'efficacité de l'hypothèque Convention nelle, Thèse Strasbourg 1970 P.I.

(٢) انظر الرسالة السابقة ص ٢

(٣) في فرنسا تمثل المدخرات حوالي ٨ ٪ من الدخل الكلي للدولة ، مقابل ١٢ ٪ تقريباً في ألمانيا الاتحادية ، ٥ ٪ فقط في الولايات المتحدة الأمريكية وإنجلترا ، ومع ذلك ٢٦ ٪ من هذه المدخرات في فرنسا تستثمر في الودائع لأجل ، مقابل ٤٦ ٪ في ألمانيا الاتحادية ، (انظر ميان معركة الفرنك في باريس ١٩٦٩ ص ١٠٠) .

(٤) ارتفاع أسعار السلع الاستهلاكية ازداد بنسبة ٢٣ ٪ من سنة ١٩٥٩ حتى سنة ١٩٦٤ مع أنه في نفس هذه الفترة لم تزد إلا بنسبة ١٥ ٪ في إنجلترا ، ١٣ ٪ في ألمانيا .

إحصائية مذكورة في : Fitoussi dans la revue documents et synthèses 1968. P. 28.

(٥) ريبير وبولانجييه ، الجزء ٣ - ١٩٥٨ ص ١٧٥ ، حيث يقول إنه بعد تدهور المارك سنة ١٩١٩ فإنه تم رفع قيمة الديون العقارية التي كانت قد فقدت كل قيمة .

يتحقق بحسن استخدام شروط الفهرسة أو الجدولة ، لأن الفائدة التي تعود على المقرض من مبلغ القرض مهما كان سعرها لا يمكن أن تحميه ضد آثار التضخم .

ولإمكان مواجهة التهديد بارتفاع المستوى العام للأسعار ، فإن الفائدة يجب أن تتناسب مع هذا الارتفاع .

إلا أن تقلبات الأسعار تفسد كل تنبؤ ، وارتفاع الأسعار قد يفوق كل توقع ، بحيث لا تكون الفائدة مهما كان سعرها مرتفعاً كافية لمواجهة هذا الارتفاع .

وإذا لم يحدث ما يمكن توقعه من ارتفاع في مستوى الأسعار ، فإن هذه الفائدة المحددة سلفاً تصبح فائدة مغالاً فيها^(١) .

ونظام الفهرسة أو الجدولة يضمن إذن الملائمة التلقائية للمبالغ المقرضة مع ارتفاع مستوى المعيشة تحت شكل تعويضات عن ارتفاع الأسعار ، وذلك بالإحالة إلى الأرقام كالرجوع مثلاً للأرقام القياسية للسلع الاستهلاكية التي تلحق ضرراً بمستوى معين .

ومع ذلك فإن المشرع الفرنسي لم يصرح بالفهرسة أو الجدولة L'indexation لمحاربة التضخم ، إلا إذا كانت الأرقام المختارة أو القياسية L'indicechoisi مرتبطة سواء بموضوع التعاقد أو مع نشاط أحد الطرفين علماً بأنه يمتنع الرجوع إلى الأرقام التي تشير إلى الحد الأدنى لأجور المهنيين أو المستوى العام للأسعار أو الأجور (المادة ٧٩ / ٣ من قرار ٣٠ ديسمبر ١٩٥٨ المعدل بالمادة ١٤ من قرار ٤ فبراير ١٩٥٩^(٢) . ومن ناحية أخرى

(١) انظر : Jéanneney « Elements d'economie politique Paris 1969 4ed p. 143.

(٢) انظر حكمي محكمة استئناف تولوز في ٥ مارس سنة ١٩٧٥ ، ومحكمة استئناف Amlens في ٩ ديسمبر عام ١٩٧٤ ، منشوران في مجموعة دالوز - سيريه ١٩٧٥ ، ص ٧٧٢ ، ومعلق عليهما من فيليب مالروي . وقد ورد في الحكم الأول أنه إذا كان الرجوع إلى الأرقام بالخالف للقيود الواردة في قرار ٣٠ ديسمبر ١٩٥٨ ، المعدل بقرار ٤ فبراير ١٩٥٩ م يؤدي إلى بطلان شرط الفهرسة ، فإن هدف البطلان هو الاحتفاظ بالعدالة في العقود ، لذلك =

فإن نظام الفهرسة يخضع للضرائب ، مما يؤدي إلى انخفاض قيمة الفائدة الصافية التي يمكن أن يحصل عليها المقرض ، متى كان القرض مفهرساً .

وهذا يجعلنا ندين بسهولة أسباب تردد المقرضين في فرنسا في سداد قيمة التأمين ضد مخاطر انخفاض قيمة النقود ، حتى ولو كان من حقهم استخدام الفهرسة طبقاً للأمر الصادر سنة ١٩٥٨ ، ولا يكون من المستغرب إذن أن يثار إعادة النظر في هذه المسألة عدة مرات منذ سنة ١٩٥٨ (١) .

ومع ذلك فإنه إذا كانت هناك بعض العراقيل أمام الفهرسة ، إلا أنها

= لا يمنع كل شروط الفهرسة ، ولكن فقط تلك التي تكون بدون علاقة مباشرة أو غير مباشرة مع نشاط أحد الطرفين ، ويكون المقصود بالبطان في هذه الحالة ليس هو البطان الذي يمس L'ordre public de direction وإنما يمس فقط L'ordre public de protection ويكون قابلاً نتيجة لذلك للإجازة .

وبذلك يكون الطرفان أحرار في التنازل عن حقهم ، وفي التمسك بالبطان ، على الرغم من المنع الوارد في القرارات المذكورين ، لأن الإجازة تكون مشروعة ويمتنع بالتالي رد المبلغ غير المستحق ، أما الحكم الثاني فلم يكن يتعلق برد المبلغ غير المستحق ، إنما تعلق بصحة الاعتراف بالدين الناشئ بعد القرض الأصلي الصادر أمام الموثق والذي تضمن فهرسة غير مشروعة ، وقد علق الأستاذ فيليب مالري على هذين الحكمين : بالنسبة للحكم الأول : يرى أن الإجازة توجب أن يكون الطرفان عالمين بعدم مشروعية التصرف ، بينما محكمة تولوز اكتفت بالقول بأنه لم يثبت الجهل ببطان شروط الفهرسة ، ولم يثبت أن المدين يجهل ببطان الشرط أثناء السداد وهذه في الحقيقة قلب لعب الإثبات ، لأنه يجب على المدين أن يثبت أنه يعرف عدم مشروعية التصرف الذي يجيزه ، كما أنه يرى أن قواعد الفهرسة لا تتعلق بالنظام العام De protection الذي يكون جزاءه البطان النسبي ، وإنما هذه القواعد تعتبر قواعد نقدية لها هدف اقتصادي حيث أن القرار ١٩٥٨/١٢/٣٠ له هدف اقتصادي أكثر من مجرد الاحتفاظ بالعدالة في العقود .

(١) إعادة بحث مشكلة الفهرسة كانت موضوع المناقشة قسم التويل في المجلس الاقتصادي الاجتماعي ١٩٧٠ ، وقد صدر قانون في ٩ يوليو ١٩٧٠ ، حيث أقر صحة شروط الفهرسة الواردة في الاتفاقات المتعلقة بالعقارات المبنية ، وذلك بالرجوع إلى أرقام قياسية لتكاليف البناء القومية المنشورة بواسطة الهيئة القومية للإحصاء والدراسات الاقتصادية . I.N.S.E.E. انظر فيما يتعلق بهذا القانون الأخير ، مازو وجوجلار ، دروس في القانون المدني ، ج ٣ طعة

لا تعتبر مستحيلة ، ففي الواقع نجد أنه قد توسع في استخدامها في القروض الصادرة لصالح صغار المدخرين حيث يلعب تأثير الضرائب دوراً ثانوياً .

٢ - الوسائل المنافسة للرهن :

ويلاحظ أن جزءاً هاماً من المدخرات في فرنسا لا يستثمر في القروض المضمونة برهن ، ولعل ذلك يرجع إلى وجود وسيلة منافسة للرهن أكثر فاعلية ، وأكثر ملائمة ، وهي وسيلة الادخار الإسكاني L'epargne - Logement .

إلا أن هذه الوسيلة الأخيرة التي بدأ إنشاؤها عام ١٩٦٦ لم تحقق ما كان ينتظر منها ، وهي تتضمن مرحلتين :

المرحلة الأولى الادخار L'epargne : في هذه المرحلة يعود على رأس المال المستثمر فائدة من $\frac{1}{4}$ ٪ إلى ٤ ٪ في السنة إذا انضم المالك للمكتب لنظام التوفير لمدة ٤ سنوات ، أي أنه يجب ألا يسحب من رأس المال شيئاً خلال هذه المدة (١) . وهذه الفائدة تعفي من الضرائب ، ويمكن أن يتضاعف مقدارها عن طريق المنح prime التي تمنحها الدولة للمكتتبين بشروط معينة .

المرحلة الثانية مرحلة الإقراض : phase d'emprunt وللحصول على قرض يجب أن يكون للمقترض حساب مفتوح منذ ١٨ شهراً ، وأن يكون قد حصل على ١٥٠ فرنكاً على الأقل كفوائد ، وفي هذه الحالة يكون سعر الفائدة لهذا القرض ٤ ٪ شاملاً مصاريف الإدارة ، إلا أنه يجب أن يتناسب مبلغ القرض الذي يستطيع المقترض الحصول عليه مع الادخار المستثمر بحد أقصى ١٠٠٠٠٠٠ فرنك ولمدة لا تتجاوز ١٥ سنة (٢) .

وسيلة الادخار الإسكاني تشجع على الادخار لمدة طويلة بسبب إعفاء

(١) تندر ، الرسالة السابقة ، ص ٣

(٢) تندر ، الرسالة السابقة ، ص ٤

الفوائد والمنح التي تلتزم بها الدولة من الضرائب ، كما أنها تشجع على تشييد المباني بسبب عدم ارتفاع سعر فائدة القرض ، وبسبب مدته ، ولكن هذه الطريقة لها أيضاً عيوبها ، إذ أنها لاتوجه المدخرات إلا تجاه إحدى مجالات الائتمان بضمان الرهون العقارية (كتملك شقة للسكن أو إدخال تحسينات على العقارات) . كما أنها تكلف الدولة كثيراً بسبب الإعفاءات الضريبية ، والمنح التي تقوم بدفعها والتي يمكن أن تصل إلى ٤ ٪ في السنة . وعلى الرغم من هذه المساعدات التي تقدمها الدولة ، فإن الادخار الإسكاني لم يتجه منه نحو العقارات سوى مبلغ ٧٢٠ مليون فرنك في سنة ١٩٦٩ (١) .

٣ - عيوب نظام الرهن في المجموعة المدنية :

وعلى ذلك يرى الشراح الفرنسيون أن عدم استثمار المدخرات في القروض بضمان رهون ، لم يكن مرجعه وجود وسائل منافسة مثل الادخار الإسكاني ، وإنما يرجع ذلك إلى نظام الرهن ذاته الذي نظمت أحكامه المجموعة المدنية الفرنسية ، حيث لم تقدم هذه المجموعة ما يغري لدفع المدخرات للاستثمار بضمانه . فالرهن الرسمي عانى من بعض العراقيل في بداية هذا القرن يظهر لنا ذلك فيما يلي :

ففي القانون القديم لم يكن يعتبر الرهن ضماناً فعالاً ، وذلك لعدم وجود وسائل للشهر لإخطار الغير بوجوده . فالحق العيني الذي يرتبه الرهن والذي يفرض واجباً على الكافة باحترامه يجب أن يكون معروفاً من الغير ، والدائن المرتهن يجب أن يتأكد من أن الذي يقدم له ماله للرهن ، هو المالك الحقيقي لهذا المال ، وأنه لم يسبق له أن أثقل العقار المقدم للرهن بتأمين عيني آخر (٢) .

ولم تكن قوانين الثورة أكثر حظاً فقد حاول قانون gmessidor-an III أن ينشئ نظاماً للشهر ، ولكن لم يجعله إجبارياً ، فضلاً عن كونه كان ناقصاً .

(١) تندلر ، الرسالة السابقة ، ص ٥

(٢) مازو وجوجلار ، ج ٣ ، ص ١١

وقانون 11 brumaire - an.vi نظم تسجيل التصرفات الواردة على ملكية العقارات ، وجعل جزاء عدم التسجيل عدم سريان هذه التصرفات على الغير ، ولكن بالإضافة إلى أن هذا القانون كان ناقصاً^(١) ، فقد وصل متأخراً ، حيث لم يكن قد مضى عليه وقت صياغة المجموعة المدنية الوقت الكافي ليثبت وجوده .

كما أن المجموعة الفرنسية لم تأت بأى نظام فعال أو متناسق للشهر ، لذلك يرى شراح القانون الفرنسى أن نظرية الحق العيى لم تلاق اهتماماً من المشرع فى المجموعة المدنية الفرنسية^(٢) .

وبذلك يعتبر نظام الشهر فى المجموعة المدنية ناقصاً بمقارنته بقانون 11 brumair - an - VI وهذا مالا يمكن فهمه . ثم جاء قانون ٢٣ مارس سنة ١٨٥٥ الخاص بالشهر العقارى ، حيث استلزم ضرورة التسجيل حتى يمكن الاحتجاج بانتقال ملكية العقارات على الغير ، وبذلك يكون قد أخذ بنظام شبيه بنظام 11 brumaire anvi ، وأخيراً صدر فى الرابع من يناير سنة ١٩٥٥ قانون أعاد تنظيم الشهر العقارى وسرت أحكامه ابتداء من أول يناير ١٩٥٦^(٣) ، إلا أنه لم يجرى بالنسبة للرهن الرسمى الاتفاقى إلا تعديلات ثانوية^(٤) .

لذلك تنتهى إلى القول أنه على الرغم من اعتبار الرهن L'hypothèque من أهم وسائل الائتمان العقارى ، إلا أنه لم تطرأ عليه فى فرنسا أية تعديلات جوهرية ، منذ بداية القرن التاسع عشر^(٥) .

(١) فلم يكن يطبق الشهر على التركات أو القسمة ، إذ أنه كان يعتبر القسمة كاشفة للملكية ، فضلاً عن أن الشهر لم يكن له أى دور بالنسبة لحالة الحق .

(٢) Courdemanche ، خطر الإقراض بضمان رهون واكتساب العقارات ، باريس ،

١٩٣٠ ، ص ٨

(٣) وقد نشرت نصوده فى دالوز ، موسعة القانون المدنى ، ج ٥ ، ص ٧٨٥ وما بعدها . وقد ألغى القوانين السابقة وعلى وجه الخصوص قانون ١٨٥٥ م .

(٤) انظر ما سياتى .

(٥) انظر ، Burseaux ، تنظيم الشهر العقارى والرهن الاتفاقى فى مختلف بلاد

أوروبا الغربية ، ١٩٦٨ - رقم ٢١٧٤

٤ - دور الرهن في دعم الائتمان في مصر :

أما في مصر فقد قام الرهن العقاري باعتباره أهم وسائل الائتمان بدور كبير في سير الحياة الاقتصادية ، والغرض من الائتمان العقاري إما شراء العقارات ، أو تشييدها ، أو إدخال تحسينات عليها ، وهو يكون عادة لآجال طويلة (١) . والرهن العقاري هو الذي يبعث الثقة على منح الائتمان اللازم لتمويل مشروعات التعمير والإسكان . وقد كان الدائنون من الأفراد فيما مضى يفضلون الرهن الحيازي ، لأنه يخولهم فوق ما يترتب على حق الرهن الرسمي من ميزات التقدم والتتبع ، مزية حيازة المال المرهون ، واستثماره ، والاحتفاظ بغلته خصماً من فوائد الدين ، ثم من أصله ، فأغناهم بذلك عن مطالبة المدين بالفوائد ووقاهم الخطر الذي قد ينجم من تراكمها هي والمصروفات إذا جاوزت قيمتها مضافة إلى أصل الدين قيمة المال المرهون ، وقد كانوا يعلقون على هذه المزية أهمية كبيرة ، لذلك كان ينتشر التعامل بالرهن الحيازي انتشاراً كبيراً فيما بين الأفراد بعضهم وبعض وبخاصة في الريف (٢) .

أما الرهن الرسمي فإن بيوت الائتمان العقاري تفضله لما يتوافر لها من هبة ، ومن إدارة منظمة متخصصة في المطالبة والتنفيذ تستطيع بواسطتها أن تحمل المدين على الوفاء بتعهداته تفادياً للإجراءات وكثرة المصروفات .

وبعد الرهن الرسمي من أهم وسائل الائتمان في العصر الحديث ، وقد انتشر في مصر انتشاراً كبيراً ، نظراً لحاجة البلاد إلى الأموال اللازمة للتعمير والإنشاء ، ولإقبال أصحاب رءوس الأموال الأجنبية على استثمارها في مصر حيث تأسست بيوت كبيرة للائتمان العقاري في مصر .

(١) مذكرات في علم الاقتصاد السياسي ، الدكتور عبد الحكيم الرفاعي ، سنة ١٩٣٤ ،

ص ٥٣ - بولانجييه ، ص ١٧٥

(٢) سليمان مرقص ، التأمينات العينية ، ١٩٥٩ ، ص ٣٤٤ فقرة ٢٢٠ - انظر ماسياقي

ص ٤٣ عن أسباب انتشار الرهن الحيازي ، وعن أسباب عدم إلغائه .

ومن أهم بيوت الائتمان العقاري في مصر البنك العقاري المصري (١) ،

(١) نشأ في سنة ١٨٨٠ في شكل مشروع خاص برؤوس أموال معظمها أجنبي ، ورأس مال قدره ٣,٨٥٧,٥٠٠ ج . وقد صدر فرمان من الخديوى بتاريخ ١٥ فبراير ١٨٨٠ بالتصديق على نظام البنك الأساسى الذى يشبه النظام الأساسى للبنك العقاري الفرنسى المؤسس فى سنة ١٨٥٢ . إلا أنه صادف صعوبات فى سنوات إنشائه الأولى ، حيث تم احتلال البلاد من الإنجليز ، وقام عرابى بثورته الوطنية . وفى سنة ١٨٨٣ انتشرت الأوبئة فى مصر ثم حدث فى سنة ١٨٨٥ إصابات دودة القطن التى سببت خسائر فادحة فى محصوله . كل هذه العوامل أثرت على نشاط البنك ، وعلى إمكانية قيام المدينين بالسداد بانتظام ، مما أدى إلى لجوء البنك إلى اتخاذ إجراءات نزع الملكية ، وإلى امتلاك الأعيان المنزوعة ملكيتها . وفى الفترة من ١٨٨٦ إلى ١٩٠٠ اتسع البنك فى نشاطه ، وكان سعر الفائدة قد انخفض فأصدر سندات عددها ٤٠٠,٠٠٠ فى سنة ١٨٨٦ ، وانتهى من بيعها بعد ١٨ سنة ، وفى سنة ١٩٠٣ أصدر ٤٠٠,٠٠٠ ألف سند أخرى ، انتهى من بيعها بعد ٩ سنوات من تاريخ إصدارها . وفى يوليو ١٩٠٩ عقد البنك اتفاقاً مع الشركة المصرية للدائرة السنوية ازدهر بسببه نشاطه ، فقد حولت الشركة المذكورة للبنك جميع ديونها المضمونة بحق امتياز البائع المحول أصلاً لصالحها ضد مشتري العقارات من الحكومة المصرية ، وقد بلغت قيمة الديون المحولة ٧,١٧٩,٠٠٠ ج ، سدد البنك من المبلغ المذكور ٥,٣٢٩,٠٠٠ ج نقداً ، وحول للشركة المحيلة ٢٠٠,٠٠٠ سهم لحامله أصدرها لهذا الغرض ، فأصبح عدد أسهم البنك ٤٠٠,٠٠٠ سهم ، وكانت نتيجة هذه الصفقة ربحاً ملحوظاً فى ميزانية سنة ١٩٠٥ بزيادة قدرها ٨٠٠,٠٠٠ ألف ج ، قيد لحساب الاحتياطى غير العادى وفى الفترة من ١٩٠٨ إلى ١٩١٤ أصدر البنك فى سنة ١٩١١ ٤٠٠,٠٠٠ ألف سند ظل يبيع منها طوال مدة ٢٠ سنة لانقطاع البيع فى فترة الحرب العالمية الأولى ، وكانت قيمة سندات المتداولة فى السوق سنة ١٩٠٧ أكثر من ١٨ مليون ج ، فارتفعت إلى ٣٤ مليون ج فى سنة ١٩١٤ ، وارتفعت فى ذات الوقت قيمة الحافظة العقارية من ٢٣ مليون ج إلى أكثر من ٢٧ مليون ج ، وحصل البنك على أكثر من ٧ ملايين ج سداداً لقروض سابقة من سنة ١٩١١ إلى ١٩١٤ . وبنشوب الحرب العالمية الأولى سنة ١٩١٤ هبطت مدفوعات المدينين للبنك الذى أوقف بيع سندات لعدم التصريح بقروض جديدة ، حيث بلغت قيمة المتأخرات فى سنة ١٩١٦ ٣١٦ مليون جنيه تقريباً أى بنسبة ١٢ ٪ من قيمة الحافظة العقارية ، واضطر البنك إلى امتلاك العقارات المبنية والزراعية المرهونة ، وإدارتها ، وقد بلغت قيمتها فى سنة ١٩١٦ - ٣٤٠,٠٠٠ ج . وبعد انتهاء الحرب سدد البنك ديونه الخارجية بشراء سندات المتداولة فى البلاد الأجنبية ، وكون لنفسه حافظة هامة من الأوراق المالية . وقد خفض هذا الرخاء قيمة سلف البنك السارية من ٢٧ مليون ج فى سنة ١٩١٤ إلى ١٧ مليون ج تقريباً سنة ١٩٢٥ . وبسبب توافر رؤوس الأموال توقفت عمليات تقديم السلف من سنة ١٩٢٣ إلى ١٩٢٦ لتنتعش ابتداء من ١٩٢٧ على العقارات المبنية . فترة من ١٩٢٧ إلى ١٩٢٩ قدم البنك سلفاً ١,٨٠٠,٠٠٠ ج على هذه العقارات . وفى ٣١ أكتوبر ١٩٢٩ كان مركز البنك متيناً جداً حيث ظهر فى الميزانية مبلغ ١٧ مليون ج قيمة السندات المتداولة وكانت مستثمرة بالكامل فى القروض السارية وقيمتها ١٧,٧٠٠,٠٠٠ ج ، أما رأس المال والاحتياطيات والمخصصات وقيمتها ٧,٨٠٠,٠٠٠ ج فكانت مستثمرة فى الأوراق المالية المختلفة .

= ومن ١٩٣٠ لغاية ١٩٣٩ عقدت الحكومة مع البنك اتفاقات لسداد الديون العقارية المتأخرة على المدينتين وذلك بسبب انخفاض أسعار القطن . ففي سنة ١٩٣٢ وافق البنك على قيام الحكومة بسداد قسط سنوي للدائنين مقابل إيقاف إجراءات تحصيل ديونه لمدة سنة وحلول الحكومة محله . وفي ١١ مارس ١٩٣٣ وقعت الحكومة مع البنك اتفاقاً خاصاً بالسلف الزراعية تصدق عليه بالقانون رقم ٧ عام ١٩٣٣ جاء فيه أن رموس الأموال المستحقة في أول يناير ١٩٣٣ تستهلك في مدة ٣٠ سنة (وكان مدة إستهلاكها ١٢ سنة) بسعر الفائدة الأصلي وسميت بدين حرف (أ) .

أما المتأخرات ^١ وقولت التأخير والمصاريف يقوم المدينتين بسداد الثلث على ٣٠ سنة بفائدة ٦ ٪ سنوياً وقد سمي بالدين حرف (ب) ، أما الثلثين فتدفعها الحكومة نقداً وبأذونات عليها ، وقد سمي بالدين حرف (ج) . وفي سنة ١٩٣٦ تم اتفاق آخر بين الحكومة والبنك تصدق عليه بالمرسوم بقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٣٦ ، وهو خاص بتخفيض سعر الفائدة السارية ، بالإعفاء من مصاريف الإجراءات ، وبتجميد الديون وتأجيل ميعاد استحقاقها ، وقد كان البنك يقوم بتحصيل المبالغ المستحقة للحكومة من المدينتين وفقاً للاتفاقيين المذكورين . وجدير بالذكر أنه بموجب القانون رقم ١٥٠ لسنة ١٩٥٦ ، أصبح بنك الائتمان العقاري ، هو المختص بإدارة ديون الحكومة حرف (ج) . وفي سنة ١٩٣٩ صدر القانون رقم ٣ لسنة ١٩٣٩ الخاص بتسوية الديون العقارية ، وقد حل البنك الزراعى المصرى (بنك الائتمان) محل جميع دائى المرتبة الثانية .

فترة الحرب العالمية الثانية ١٩٤٠ - ١٩٤٥ : نشبت الحرب في سبتمبر ١٩٣٩ حيث بدأ الأفراد يعانون من غلاء المعيشة . وفي سنة ١٩٤٠ ، ١٩٤١ خفضت المساحة المزروعة قطعاً نتيجة قلة استيراد السماد ، وحثمت حالة الحرب على البنك الاحتفاظ بمبالغ سائلة كبيرة لمواجهة الوفاء بقيمة الكوبونات المستحقة ، وقلت قيمة القروض تدريجياً حتى وصلت إلى أدنى حد لم يحدث منذ إنشاء البنك ، وهو مبلغ ٧٨١٨ ج فقط في سنة ١٩٤٠ ، وكانت القروض القليلة المقدمة قصيرة الأجل .

وفي سنة ١٩٤٢ صدر القانون رقم ١٢ ، ١٣ لسنة ١٩٤٢ . الأول خاص بتسوية الديون العقارية ، وإلغاء القانون رقم ٣ لسنة ١٩٣٩ . أما الثانى فإنه قانون تجزئة الدين والضمان الذى استلزم فتح ثلاثة حسابات لكل قرض مجزأ : (١) حساب الدين المستهلك (٢) حساب الدين المؤجل . (٣) حساب دين الحكومة (وقد حول لبنك الائتمان) .

فترة ١٩٤٦ - ١٩٥٢ استأنف البنك نشاطه واتسع على وجه خاص فى السلف المقدمة على العقارات المبنية أو التى تحت التشييد . فى سنة ١٩٤٦ قدم البنك لشركة الشمس للمباني الحديثة سلفة ضخمة بمبلغ ٤٥٠.٠٠٠ ج . وفى ١٩٤٩ ساهم البنك فى تأسيس شركة مصر الجديدة العقارية واكتسب فى خمس رأس مالها ، الذى بلغ ١٠٠.٠٠٠ ج وقد صرف فى مابعد (١٩٦٠) سلفة لشركة سكلك حديد مصر الكهربائية وواحاحات عين شمس بمبلغ ١٠٠.٠٠٠ ج لتسليمها أسهم فى شركة مصر الجديدة العقارية .

وفى سنة ١٩٥١ أصدر البنك ٥٠٠.٠٠٠ سند فئة ١٠ ج لتحويل عملياته حيث أن ثمن السندات الجديدة المباعة يستخدم أولاً لسداد السندات السابقة المستهلكة .
من واقع التقارير السنوية التى كانت تقام من مجلس إدارة البنك المصرى للمساهمين =