



كلية الحقوق  
قسم القانون المدني

# ضمانات التمويل العقاري في القانون المصري

رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق

مقدمة من الباحثة  
دينا محمد السعيد رشدي

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة

(مشرفاً ورئيساً)

أ.د/ فيصل ذكي عبد الواحد

أستاذ القانون المدني ورئيس القسم سابقاً - كلية الحقوق - جامعة عين شمس

(عضواً)

أ.د/ نبيلة اسماعيل رسلاان

أستاذ القانون المدني - ووكيل كلية الحقوق سابقاً - جامعة طنطا

(مشرفاً وعضواً)

أ.د/ عاطف عبد الحميد حسن

أستاذ القانون المدني - وكيل كلية الحقوق سابقاً - جامعة عين شمس

(عضواً)

أ.د/ محمد محيي الدين ابراهيم سليم

أستاذ ورئيس قسم القانون المدني - كلية الحقوق - جامعة السادات



كلية الحقوق  
قسم القانون المدني

## صفحة العنوان

اسم الباحث : دينا محمد السعيد رشدي

اسم الرسالة : ضمانات التمويل العقاري في القانون المصري

الدرجة العلمية : الدكتوراه.

القسم التابع له : القانون المدني

الكلية : الحقوق.

الجامعة : جامعة عين شمس.

سنة التخرج :

سنة المنح : ٢٠١٦



كلية الحقوق  
قسم القانون المدني

## رسالة دكتوراه

اسم الباحث: دينا محمد السعيد رشدي

اسم الرسالة: ضمانات التمويل العقاري في القانون المصري

الدرجة العلمية: الدكتوراه.

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة

أ.د/ فيصل ذكي عبد الواحد  
(مشرفاً ورئيساً)

أستاذ القانون المدني ورئيس القسم سابقاً - كلية الحقوق - جامعة عين شمس

أ.د/ نبيلة اسماعيل رسلاان  
(عضواً)

أستاذ القانون المدني - ووكيل كلية الحقوق سابقاً - جامعة طنطا

أ.د/ عاطف عبد الحميد حسن  
(مشرفاً وعضواً)

أستاذ القانون المدني - وكيل كلية الحقوق سابقاً - جامعة عين شمس

أ.د/ محمد محيي الدين ابراهيم سليم  
(عضواً)

أستاذ ورئيس قسم القانون المدني - كلية الحقوق - جامعة السادات

الدراسات العليا

بتاريخ / /

أجيزت الرسالة:

ختم الإجازة:

موافقة مجلس الجامعة

بتاريخ / /

موافقة مجلس الكلية

بتاريخ / /



وَقُلْ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ  
وَالْمُؤْمِنُونَ وَسُتُّرُّونَ إِلَى عَالِمِ الْغَيْبِ  
وَالشَّهَادَةِ فَيُبَيِّنُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ

الْعَظِيمُ  
الصَّادِقُ

(سورة التوبة، آية ١٠٥)

اہم دعاء

إلى من أستلهم منها قوة وروح التفاؤل والكفاية

## من دفاعي للعلم والعطاء

## من أحلى مبارد و أمراضها

## أبي الغالي وأمي الحنونة

إلى رفيقة الدرّب في يسره وعسره

## من شاركتني الحلم بهذه الرسالة

## زوجتی

إلى استمرار الحياة وتجدد الأمل

نور عینی و نبض فؤادی

أولادي .. شام العرب - القاسم

إلى حصني الحصين والواحة التي أستظل بظلها

من كشفت لي الحياة مقدار حبي واحتياجي إليهم

أخواتي وأخواتي

## إلى المؤمنين بسيادة القانون وكرامة الإنسان

أهدي هذا الجهد المتواضع بكل فخر واعتزاز

الباحث ، ، الباحث

## شكر وتقدير

الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لو لا أن هدانا الله  
قال الرسول الكريم صلي الله عليه وسلم (لا يشكر الله من لا يشكر الناس)، وقال أيضاً صلي الله  
عليه وسلم (من أسدى إليكم معرفة فكافتوه فإن لم تستطعوا فادعوا له).

لذا يشرفني وقد وفقني الله لإنجاز هذا العمل أن أتقدم بخالص الشكر والعرفان لصاحب الفضل  
الأول بعد الله عز وجل إلي أستاذي الكبير والعالم الجليل الأستاذ الدكتور / عاطف عبد الحميد  
حسن، أستاذ القانون المدني ووكيل كلية الحقوق جامعة عين شمس (سابقاً)، لقبوله الإشراف على  
هذه الرسالة رغم مشاغله الكثيرة، والذي أسرني بسعة علمه وتواضعه وتعهدي بتقديم النصيحة  
والمشورة بدأية من اختيار هذا الموضوع الذي كان صاحب الفضل فيه، وأنني أذكر حميد خصاله  
وجميل سجاياته، فإني أقدر بعظيم الشكر والامتنان آرائه القيمة وتوجيهاته العظيمة التي كان لها أكبر  
الأثر في إنجاز هذا العمل، ولو لاها ما خرج البحث بصورته الحالية، فجزاه الله تعالى خير الجزاء،  
ومتعه بموفور الصحة والعافية.

كما يسعدني أن أتقدم باسمي آيات الشكر والعرفان، إلي السيد الأستاذ الدكتور / فيصل ذكي  
عبد الواحد، أستاذ القانون المدني بجامعة عين شمس، علي تفضله برئاسة لجنة الحكم علي هذا  
البحث وتحمله عناء قراءة هذه الرسالة، وإنه لشرف كبير أن أقف بين يدي أستاذ جليل  
لتحظى رسالتي بتصويباته وملحوظاته القيمة، فجزاه الله تعالى خير الجزاء ومتنه بموفور الصحة  
والعافية.

كما أتقدم باسمي مشاعر الشكر العميق لأستاذي الدكتور / محمد محبي الدين ابراهيم سليم، أستاذ  
القانون المدني ووكيل كلية الحقوق - جامعة المنوفية (سابقاً)، لتفضله بالمشاركة في مناقشة هذه  
الرسالة والحكم عليها، مما أضفي عليها تشريفاً كبيراً، فجعله الله ذخراً للعلم، ومنارة للهدي،  
وجزاه الله خير الجزاء. ومتنه بموفور الصحة والعافية.

كما أتقدم باسمي مشاعر الشكر العميق لأستاذي الدكتور / محمد السعيد رشدي، أستاذ القانون المدني  
ووكليل كلية الحقوق - جامعة بنها (سابقاً)، لتفضله بالمشاركة في الإشراف علي هذه الرسالة  
والحكم عليها، مما أضفي عليها تشريفاً كبيراً، فجعله الله ذخراً للعلم، ومنارة للهدي، وجزاه  
الله خير الجزاء. ومتنه بموفور الصحة والعافية.

واغتنم هذه الفرصة لأعرب عن شكري وتقديرني لكل من عاونني في إعداد هذا البحث.

الباحث،،

### المقدمة

نظراً لأهمية العقار كإطار لتشجيع الاستثمار وتحقيق النمو الاقتصادي في المجتمع باعتباره ثروة مستقرة، وبالتالي تكثر حوله المنازعات وبخاصة إذا كانت موضوعاتها حديثة البيان، فضلاً عن التنبذ الذي عرفته التوجهات السياسية والاقتصادية في البلاد، فقد بدأت العديد من الدول ومنها مصر، ذات الطلب العالي على السكن، ترحبها بالاستثمار في المجال العقاري. وفي حالة انخراط الدولة بشكل قوي في الاستثمار العقاري تكون بالفعل قد وضعت الخطوات الأولى على النهج الاستثماري العقاري السليم، فقطاع الاستثمار العقاري يعد قطاعاً محركاً للقطاعات الأخرى، ومصدراً مهماً للناتج القومي، ودعاً قوياً لسوق العمل. وفي هذا الصدد صرَّح صندوق النقد الدولي في بيان أصدره أن التحسن الذي تشهده أسواق المال في الوقت الحاضر يجب ألا يجعلنا ننسى أسوأ أزمة على صعيد البورصات وسوق الائتمان حدثت خلال عام ٢٠٠٧ وبالتحديد أزمة الائتمان العقاري الأمريكي المعروفة باسم (ساب برايم) وهي القروض السكنية التي تُمنح دون اشتراط أن يكون للمقترض مركز مالي قوي وعصفت تلك الأزمة بالأسواق المالية العالمية. ودفعت بالبنوك المركزية إلى المسارعة بمنح مليارات الدولارات لتهيئة المخاوف من حدوث أزمات في اقتصاديات عالمية والأسواق العقارية الدولية التي لم تتوقف عند هذه الأزمة كثيراً والتي كانت آخر إفرازاتها سحب عرض تمويل سندات ديون من السوق. حجمها ١٠.٦ مليارات دولار خوفاً من عدم وجود الطلب عليها في السوق. ولقد كانت مؤسسة الشوين الدولية وهي تابعة للبنك الدولي تساهُم في تنمية القطاع الخاص في حقل التمويل بالرهون العقارية. خصوصاً أن التمويل العقاري يلعب دوراً أساسياً في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إذ بدونه لا يمكن إقامة المنشآت والمشاريع الانتاجية والخدمية. فالتطورات التكنولوجية والاقتصادية أعطت التمويل والائتمان أهمية كبيرة وواضحة من خلال قدرته على توفير الأموال اللازمة وتعبيتها لقيام بمارسة الأنشطة الإنتاجية في المجال العقاري.

---

## المقدمة

---

الأمر الذي جعلنا نفكر جيداً في الضمانات الخاصة بالتمويل العقاري خصوصاً أنه يقوم على الثقة في شخصية المقرض والثقة في موضوع القرض استناداً إلى تلك الضمانات. مع الأخذ في الاعتبار فكرة الخطر. فكل قرض محفوف بدرجة معينة من المخاطر كالتأخير في السداد أو العجز الكامل عن الوفاء بالقرض أو ببعض الأقساط. مما دفع بعض الممولين لاتخاذ كافة الاحتياطات لمواجهة تلك المخاطر. وقد دفع المشرع عند إصدار قانون التمويل العقاري وتعديلاته رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ لاتخاذ كافة الاحتياطات لمواجهة تلك المخاطر، وذلك عن طريق اشتراط تقديم الضمانات العينية والشخصية أو غيرها من الضمانات التي استحدثها المشرع لمواجهة تلك المخاطر. وأصبحت هناك صياغة تتعدد في الساحة المصرفية مفادها ليس هناك تنمية بدون قرض، وليس هناك قرض بدون ضمانات. لذا جعل القانون للدائن (البنك الممول). ما يضمن له تنفيذ الالتزام الدائن به كما يضمن بموجبه أيضاً للمدين (المستثمر). وجود الثقة التي يستطيع بها الحصول على الدين الذي يحتاج إليه. فهناك صلة بين التأمينات (الضمانات) والائتمان. فهي ليست الائتمان في حد ذاته وإنما هي تساعد على تحقيقه.

ومما لا شك فيه أن احترام الالتزامات وتنفيذها في التمويل العقاري أصبح الآن من الضروريات القصوى للحياة القانونية. وإذا كانت القاعدة أن جميع أموال المستثمر ضامنة للوفاء بيديونه إزاء مموليه. وإذا كانت الأنظمة القانونية قد خولت هؤلاء الممولين وسائل عدة لتنقية الضمان العام. إلا أن هذا الضمان وهذه الوسائل لا تكفي من الناحية الفعلية لحماية حق الممولين من مخاطر الضمان العام، فضلاً عن أن في الاتجاه إليها عناء قد لا توازيه الفائدة منها. لأجل ذلك فإنه حتى يطمأن الممول إلا استيفاء حقه من المستثمر وينحه ائتمانه فإنه يُحسن به أن يحصل على ضمان خاص بحقه يضمن إعسار المستثمر ويدرأ عنه غشه أو إهماله ومن هنا جاء الضمان الخاص أو ما يطلق عليه التأمينات الشخصية والعينية. ويكون التأمين شخصياً بضم ذمة مالية أو أكثر إلا ذمة المستثمر بحيث يصبح للممول بدل من مدين واحد إلى مدينان أو أكثر

---

## المقدمة

---

جميعهم مسؤولون عن الدين أما في وقت واحد أما على التعاقب وبذلك يكون حق الممول مضمون فإن عجز المستثمر عن الوفاء رجع الممول على غيره من المسؤولين الآخرين وبالتالي يكون الممول أكثر اطمئناناً إلى استيفاء حقه لأن تعدد المسؤولين عن هذا الحق يخفف عنه المخاطر التي يتعرض لها الممول إذا ما انحصرت المسئولية في المستثمر فقط. ويكون التأمين عينياً بخصوص عين من أموال المستثمر أو الغير ضماناً للوفاء بالتزامه حيث يرتبط تأمين الممول بمال معين أو بعده أموال معينة ويخول له هذا الارتباط أن يحصل على حقه من ثمن هذه الأموال مفضلاً على غيره من الدائنين لنفس المدين.

وتقوم التأمينات العينية منذ العصور القديمة بدوراً هاماً في تشجيع الائتمان. وتنشيط عملية التسليف. إذ قلماً نجح في التعامل من يقبل بأن يمنح الغير ما يحتاج إليه من مال أو أجل بغير ضمان كافٍ يؤمنه من خطر إعصار المدين. ويضمن له الوفاء بحقه كاملاً وفي هذا الإطار ظهرت التأمينات العينية كأفضل ضمان يمكن أن يقدمه المستثمر للممول.

ومما لا شك فيه أن احترام الالتزامات أصبح الآن من ضروريات أو مستلزمات الحياة القانونية. إذ أنه ليس من السهل تصور مدى ما يلحق هذه الحياة من ضرر إذا ما تخلف المستثمرون فجأة عن الوفاء بالتزاماتهم فعدم تنفيذ الالتزام يُعد انقطاعاً للتوازن القانوني القائم على التقة المشروعة في المعاملات التي في نهاية الأمر قد تضررت.

ولذلك فإن قانون التمويل العقاري قد تضمنت نصوصه ما يضمن بفاعليته احترام حقوق الممولين وتنفيذ التزامات المستثمر، ولم تكن فكرة الضمانات في التمويل العقاري قديمة بل كانت متطرفة أدت إلى تنوّع كبير في الوسائل والضمانات في سبيل تحقيق الوظيفة الاقتصادية من وراء الضمان. وقد أدت التطورات الحديثة إلى أن الممولين أصبحوا في بحث مستمر على مزيد من الضمانات وقد ظهرت بوضوح في التمويل العقاري عندما تحدثت عن تفعيل التغطية التأمينية واستخدام وثائق تأمين على الحياة ضد مخاطر عدم السداد.

---

## المقدمة

---

ومساعدة شركات التأمين في سندات التوريق. الحقوق الآجلة الناشئة عن التمويل العقاري، كما تضمن القانون تطويراً جديداً عندما قنن حق هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة لشئون التمويل العقاري في امكانية تحويل خطاب تخصيص الأراضي بالمجتمعات العمرانية الجديدة إلى سند قانوني قابل للتسجيل وقبول هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة التنازل عن التخصيص إذا رغب في ذلك ضماناً للتحويل. كذلك إمكانية التسجيل الجزئي للمشروعات والمجتمعات العمرانية الجديدة مقابل سداد كامل ثمنها مما يتبع للجهات المانحة للتمويل العقاري التعامل على هذه الأرض وما يُقام عليها من مباني.

وبصدور قانون التمويل العقاري رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠١ وما نص عليه في المادة ٣٩ من انه " تعد الجهة الادارية نموذجاً للشروط الأساسية للتمويل العقاري وعلى الممول أو الوسيط ان يسلم طالب التمويل صورة من هذا النموذج ويجب ان يرفق باتفاق التمويل اقرار من المستثمر بأنه سلم تلك الصورة واضطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل وبناء على ما تقدم فقد تضمنت الشروط الأساسية للتمويل العقاري في البند الثاني الضمانات وقد شملت الضمانات طبقاً لتلك المادة بالتفقرة ما بين

١- إذا كان العقار مسجل باسم البائع كان الضمان :

أ- حق الامتياز علي العقار

ب- رهن العقار رهنا رسميا

٢- إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع جاز للممول ان يقبل ضمان أو أكثر من الضمانات التالية:

أ- رهن اصول عقارية مملوكة للمستثمر

ب- رهن اصول عقارية مملوكة لغير المستثمر

ج- كفالة شخصية من غير المستثمر

د- اوراق مالية بكمال قيمة الاقساط المستحقة

ه- قبول المستثمر خصم قيمة اقساط التمويل من راتبه أو دخله

---

## المقدمة

---

والممول في هذه الحالات ان يشترط على المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه رهنا رسميا لصالح الممول خلال فترة يتفق عليها.

٣- إذا كان العقار محل التمويل بناء أو وحدة في بناء علي أرض مخصصة للمستثمر من الدولة أو من احد الاشخاص الاعتبارية العامة فللممول قبول التنازل له من المستثمر عن التخصيص ضمانا للتمويل (وذلك بعد موافقة الجهة التي خصصت الأرض علي اجراء هذا التنازل) والضمانات تصنف إلى عدة أصناف وأنواع، منها الضمانات العينية، والضمانات الشخصية، والضمانات التي استحدثها المشرع التي يتم وضعها تحت تصرف البنك أو شركات التمويل العقاري ليختار من بينها ما يكفل له ضمان حقوقه والحفاظ على مصالحه ووفقاً لوضع طالب التمويل أو المقترض وظروف عملية التمويل من هنا جاءت الدراسة لتوضيح وبيان تلك الضمانات. ونقوم بتقسيم الدراسة إلى فصل تمهيدي وثلاثة أبواب أساسية:

**في الفصل التمهيدي:** سوف تناول ماهية التمويل العقاري من حيث مفهومه وأهميته وخصائصه، ثم نشأته وتطوره.

**وفي الباب الأول:** الضمانات العينية للتمويل العقاري.

**وفي الباب الثاني:** الضمانات الشخصية للتمويل العقاري.

**وفي الباب الثالث:** الضمانات التي استحدثها قانون التمويل العقاري.  
ثم انتهت الرسالة بخاتمة والمراجع.



فصل تمهيدى  
ماهية التمويل العقاري



## الفصل التمهيدي

### ماهية التمويل العقاري

#### تمهيد وتقسيم:

يعد نظام التمويل العقاري من الانظمة المستقرة والمعمول بها في جميع انحاء دول العالم نظرا لما يحققه من تدابير توفير المسكن الملائم من خلال توفير الوسائل القانونية التي تكفل التمويل طويلاً الاجل بضمانت العقار ومن هنا جاءت مبادرة الحكومة المصرية بتقديم مشروع قانون خاص بالتمويل العقاري متضمناً نظاماً قانونياً متكاملاً يحفظ حقوق كافة الأفراد وحقوقهم ويتجنب جهات التمويل مخاطر

تجميد مواردتها في سوق عقاري طويلاً الاجل

نقسم هذا الفصل التمهيدي إلى المباحث الآتية:

**المبحث الأول: مفهوم التمويل العقاري وأهميته**

**المبحث الثاني: خصائص التمويل العقاري**

**المبحث الثالث: نشأة وتطور قانون التمويل العقاري**