

شرح قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (١) لسنة ٢٠٠١ والمعدلة بالقرار رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥

التمويل العقاري اصطلاحاً وفقها وقانوناً وواقعاً وعملاً • القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري والقوانين المكملّة له ولائحته التنفيذية • قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ بإنشاء الهيئة العامة لتمويل العقارى • قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري • قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ المعدل للقرار رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بإصدار اللائحة التنفيذية القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٢ بحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية • القانون رقم ٢٢٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات • قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٢٢ لسنة ٢٠٠٢ بتفويض السيد وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية فى اختصاصات الوزير المختص • نماذج اتفاق تمويل عقارى لبناء عقار طبقاً لقرارات وزير الإسكان والمرافق أرقام ١٠٠ لسنة ١٠١٠٠٠٢٠٠٢ لسنة ١٠٢٠٢٠٠٢ لسنة ٢٠٠٢ • القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٣ بشأن قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية • القرار الوزارى رقم ٢٤٦ لسنة ٢٠٠٢ بتشكيل مجلس إدارة الهيئة العامة لتمويل العقارى • القانون رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٩٠ بشأن سرية الحسابات بالبنوك • قواعد التنفيذ على العقار طبقاً لقانون المرافعات المدنية والتجارية رقم ١٢ لسنة ١٩٦٨ • التوريق المتاح للمقترض • خبير التقويم العقاري • وسيط التمويل العقاري • مميزات التمويل العقاري • القواعد المستقرة فى فقه قانون التمويل العقاري • قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢١ لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم وزارة الاستثمار • القانون رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض مواد قانون الشركات المساهمة... الخ. وضمانات الاستثمار رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨٨.

نصوصاً • حدوداً • قيوداً • تشريعاً • فقهاً • تطبيقاً • أوصافاً • تحليلاً • عملاً

الدكتور

قدري عبد الفتاح الشهاوى

درجة دكتور فى الحقوق مع مرتبة الشرف
رئيس المحكمة العسكرية العليا - وزارة الداخلية (سابقاً)
أغامى بالنقض والإدارية والدستورية العليا
الأستاذ الخاص بالجامعات

- إحصل على وسام الاستحقاق من الطبقة الرابعة من السيد رئيس الجمهورية عام ١٩٧٠
وجائزة وميدالية الشارقة للفكر الشرطى من سمو الأمير عضو المجلس الأعلى للاتحاد
وحاكم الشارقة - دولة الإمارات العربية المتحدة عام ١٩٩٤.

دار النهضة العربية

٢٢ شارع عبد الخالق ثروت - القاهرة

شرح قانون التمويل العقاري

رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (١)
لسنة ٢٠٠١ والمعدلة بالقرار رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥

التمويل العقاري اصطلاحاً وفقها وقانوناً وواقعاً وعملاً. القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري والقوانين المكملّة له ولائحته التنفيذية. قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ بإنشاء الهيئة العامة للتمويل العقاري. قرار مجلس الوزراء رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري، قرار مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ المعدل للقرار رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بإصدار اللائحة التنفيذية. القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية. القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات. قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٢٢ لسنة ٢٠٠٢ بتفويض السيد وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية في اختصاصات الوزير المختص. نماذج اتفاق تمويل عقاري لبناء عقار طبقاً لقرارات وزير الإسكان والمرافق أرقام ١٠٠ لسنة ٢٠٠٣، ١٠١ لسنة ٢٠٠٣، ١٠٢ لسنة ٢٠٠٣. القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بشأن قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية. القرار الوزاري رقم ٢٤٦ لسنة ٢٠٠٢ بتشكيل مجلس إدارة الهيئة العامة للتمويل العقاري. القانون رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٩٠ بشأن سرية الحسابات بالبنوك. قواعد التنفيذ على العقار طبقاً لقانون المرافعات المدنية والتجارية رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨. التسيويق المتاح للمقرض. خبير التقييم العقاري. وسيط التمويل العقاري. مميزات التمويل العقاري. القواعد المستقرة في فقه قانون التمويل العقاري. قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم وزارة الاستثمار. القانون رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض مواد قانون شركات المساهمة ... إلخ، وضمانات الإستثمار رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨٨.

نصوصاً. حدوداً. قيوداً. تشريعاً. فقهاً. تطبيقاً. أوصافاً. تحليلاً. عملاً

الدكتور

قدرى عبد الفتاح الشهاوي

درجة دكتور في الحقوق مع مرتبة الشرف

رئيس المحكمة العسكرية العليا - وزارة الداخلية (سابقاً)

المحامي بالنقض والإدارية والدستورية العليا

الأستاذ المحاضر بالجامعات

الحاصل على وسام الاستحقاق من الطبقة الرابعة من السيد رئيس الجمهورية عام ١٩٧٠ وجائزة ووسام وميدالية الشارقة للفكر الشرطي من سمو الأمير عضو المجلس الأعلى للاتحاد وحاكم الشارقة - دولة الإمارات العربية المتحدة عام ١٩٩٤

دار النهضة العربية

٣٢ شارع عبد الخالق ثروت. القاهرة

جميع حقوق الطبع محفوظة للمؤلف وغير مصرح بطبع أي جزء من أجزاء هذا المؤلف أو إعادة طبعه أو تخزينه أو نقله على أية وسيلة سواء كانت إلكترونية أو ميكانيكية أو شرائط ممغنطة أو غيرها إلا بإذن كتابي صريح من المؤلف.

اسم الكتاب شرح قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١
ولائحة التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (١) لسنة ٢٠٠١
والمعدلة بالقرار رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

المؤلف دكتور/ قدرى عبدالفتاح الشهاوي

٢٠٠٦/٤٤٦٢

I.S.B.N.

977-04-49 31-8

دار الإيمان للطباعة — القاهرة

٠١٢/٢١٨٢٨٩٨ — ٣٢١٥٩٩٥

رقم الإيداع

الترقيم الدولي

المطبعة

المكتبة المركزية للإمامة الإسلامية
المكتبة
تاريخ الورود ٢٠٠٧
الرقم المسلسل ١٩٨
رقم التصنيف

بسم الله الرحمن الرحيم

{سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ

أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ}

صلى الله العظيم

(من سورة البقرة الآية ٣٢)

جميع حقوق الملكية محفوظة للمؤلف - وغير مصرح بالاقتباس أو إعادة الطبع أو التصوير أو إنتاج أي جزء من هذا المصنف بأي صورة من الصور أو ترجمته أو إعادة تنضيد الكتاب كاملاً أو مجزأ أو تسجيله على أشرطة كاسيت أو فيديو أو إدخاله على الكمبيوتر أو على اسطوانات ضوئية دون موافقة كتابية صريحة من المؤلف طبقاً للأصول العلمية في هذا الشأن - مع حفظ كافة حقوق المؤلف طبقاً للقانون رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ بإصدار قانون حماية حقوق الملكية الفكرية

الدكتور

قدري عبد الفتاح الشهاوي

درجة دكتور في الحقوق مع مرتبة الشرف
المحامي بالنقض والإدارية والدستورية العليا
الأستاذ المحاضر بالجامعات
رئيس المحكمة العسكرية العليا وزارة الداخلية - (سابقاً)
ت: ٢٦٠٢٣١١ / ٠٢ - ٤٠٣٣٠٢٥ / ٠٢
جمهورية مصر العربية - القاهرة

E-Mail: kadryElShahawy@Yahoo.com

لمحات وخواطر

لقد كان لصدور قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ السبق الأول في التيسير على راغبي التملك إزاء سعيهم نحو تملك العقارات، وبالتالي بلوغ هدفهم من حيث إمكانية السكنى، إذ أضحي من شأنه اعتبار قيمة الأقساط التي تسدد على مدار فترة التقسيط حتى النهاية - هي المعمول - نحو تملك العقار المتعاقد عليه خاصة وأن من أهداف هذا القانون وهي متعددة ما يلي:

١- حرية اختيار العقار الذي يتلاءم مع احتياجات المستثمر (المشتري) دون الالتزام بموقع محدد - لاسيما وأن القانون منح المستثمر أطول فترة سداد ممكنة بالمقارنة بأي نظام تمويلي آخر - مما سوف يؤدي إلى ظهور قوة شرائية لم تكن متاحة من قبل، حيث كان البديل هو السداد النقدي الفوري أو قروض على فترات بفائدة متعاضمة وعلى فترات أقل من حيث المدة.

٢- إن التمويل ينصرف إلى نسبة ٨٥% من قيمة الوحدة السكنية المطلوب شرائها مع ثبات قيمة القسط الشهري حتى في حالة تغير سعر الفائدة، إلى غير ذلك من الأهداف التي هي في الجملة إنما هي تأكيداً لمجهودات الدولة نحو تحقيق مصالح المواطنين وأخصها منح الفرصة لتمكن مساكن بقروض طويلة الأجل مع ضمان حقوق المقرض وفقاً لأحدث النظم المعمول بها في العالم. وهكذا كان قانون التمويل العقاري هو اللبنة الأولى في وضع الإطار القانوني المناسب لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة، والوحدات المحلية والمحال المخصصة للنشاط التجاري أو في تمويل بنائها أو ترميمها أو تحسينها وذلك بضمان رهن العقار رهناً رسمياً.

وقد حدد القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري الجهات التي يجوز لها مزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكامه شريطة القيد في سجل تعده الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري لهذا الغرض.

كما عالج القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري المشار إليه أحكام قيد الرهن العقاري، وحوالة الحقوق الناشئة عن القرض محددات أوضاع قيده بمكتب الشهر العقاري وفقاً لإجراءات يسيرة مفادها الاكتفاء بتقديم اتفاق القرض وسند ملكية العقار - مع ضرورة صدور قرار البت في طلب قيد الرهن من مكتب الشهر العقاري خلال أسبوع من تقديمه.

وقد استحدث القانون المشار إليه نظاماً قانونياً جديداً في مصر - وهو ما يعرف بنظام (التوريق) حيث يتيح للمقرض أن يقوم بحوالة محفظة من الحقوق الناشئة عن اتفاقات التمويل العقاري إلى جهة مرخص لها بمزاولة نشاط (التوريق) - لكي تتولى هذه الجهة إصدار أوراق مالية يتم تداولها في سوق رأس المال، وتكون تلك الأوراق المالية مضمونة بشكل مباشر بالعقارات المرهونة وفقاً لاتفاقات التمويل العقاري التي تمت إحالة الحقوق الناشئة عنها. ولا مرأ أن من مزايا هذا النظام أيضاً أنه يمكن المقرض الأصلي، سواء كان مصرفاً أم شركة تمويل عقاري أم جهة أخرى مرخصاً لها بذلك من استرداد أمواله عن طريق حوالة حقوقه إلى الغير، وبالتالي استغلال تلك الأموال في المزيد من مبادرات طلب التمويل بحيث لا يترتب على زيادة حجم التمويل العقاري استنزاف أموال الجهاز المصرفي.

وهكذا يتضح - مما سبق - أن قانون التمويل العقاري يساير أحدث النظم المعمول بها في العالم بما يسهم في حل مشكلة الإسكان، ويضمن في ذات الوقت الوفاء بحقوق الجهة المقرضة، ويكفل توفير سيولة قادرة على تنشيط مجالات اقتصادية أخرى، توفر فرص عمل جديدة.

إزاء ذلك - رأينا إيضاح ما جاء بقانون التمويل العقاري من أحكام تتعلق بالقانون، أو بالواقع الفعلي، مع تبيان أحكام اللائحة التنفيذية الصادرة بشأنه، خاصة يعد اكتمال نظامه القانوني سواء فيما يتعلق: بصدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ في شأن إنشاء الهيئة العامة للتمويل العقاري، وبصدر قرار مجلس الوزراء رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري والذي تعدل بصدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥، وصدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٢٢ لسنة ٢٠٠٢ بتفويض وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية في اختصاصات الوزير المختص وما تبع ذلك من صدور قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بنقل الاختصاص في تطبيق قانون التمويل العقاري لوزير الاستثمار، وقرارات وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية أرقام: (١٠٠) لسنة ٢٠٠٣، ١٠١ لسنة ٢٠٠٣، ١٠٢ لسنة ٢٠٠٣، الخاصة بنماذج إتفاق تمويل عقارى لبناء عقار، ورقم ٢٤٦ لسنة ٢٠٠٢ بشأن تشكيل مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري، وأخيراً بصدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم وزارة الاستثمار،

وهكذا لعلى أكون قد حملت الرسالة وأديت الأمانة، سدد الله على الطريق خطانا وجعل لنا من رضاه حافزاً لكل عمل نؤديه.

والله ولي التوفيق،

الدكتور

قدري عبد الفتاح الشهاوى

المحامى بالنقض والإدارية والدستورية العليا

الفصل الأول

مواد القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار

قانون التمويل العقاري^(١)

- ماهية التمويل العقاري اصطلاحاً وقانوناً.
- التشريعات الصادرة الخاصة بالتمويل العقاري وهي:
 - ١- قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١
 - ٢- قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ بشأن الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري
 - ٣- قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٢٢ لسنة ٢٠٠٢ بتفويض وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية في اختصاصات الوزير المختص (وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية) الذي نسّخه وألغاه صدور قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بجعل الاختصاص لوزير الاستثمار في تطبيق أحكام قانون التمويل العقاري.
 - ٤- قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٣١) لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم وزارة الاستثمار الذي جعل وزير الاستثمار هو الوزير المختص بتطبيق أحكام قانون التمويل العقاري رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠١.
 - ٥- قرارات وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية رقم ١٠٠ لسنة ٢٠٠٣ بشأن نموذج اتفاق تمويل عقاري لبناء عقار.
- خطوات التمويل العقاري.
- الجهاز الإداري لهيئة شئون التمويل العقاري.
- اختصاصات الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري.
- موارد الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري.
- إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري.
- القواعد المستقرة في فقه قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.
- مميزات التمويل العقاري.

(١) القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ - منشور بالجريدة الرسمية - العدد ٢٥ مكرر في ٢٤/٦/٢٠٠١.

الفصل الأول

مواد القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقاري

١ - ماهية التمويل العقاري إصطلاحاً: أ- التمويل:

موئله: قدم له ما يحتاج إليه من مال، يقال: مول فلاناً ومول العمل.
تمول: نما له مال، المال: كل ما يملكه الفرد أو الجماعة من متاع أو عروض تجارة، أو عقار، أو نقود، أو حيوان. (ج) أموال وقد أطلق في الجاهلية على الإبل.
الممول: من ينفق على عمل ما - و - : دافع الضرائب
مونه: احتمل مؤنته وقام بكفائته، ثمن فلاناً: ادخر ما يلزمه من المؤنة
التموين: نظام تضعه الحكومة لتوفير الطعام والمون للشعب في بعض الأزمات، المؤنة والمؤونة: القوت، و - : ما يدخر منه (ج) مؤن ومؤونات. ^(٢)

ب- العقاري:

العقار: كل ملك ثابت له أصل، كالأرض والدار. (ج) عقارات
والعقار الحر: ما كان خالص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم يسمى ريعاً.
العقار: أصل الدواء (ج) عقاير ^(٣).

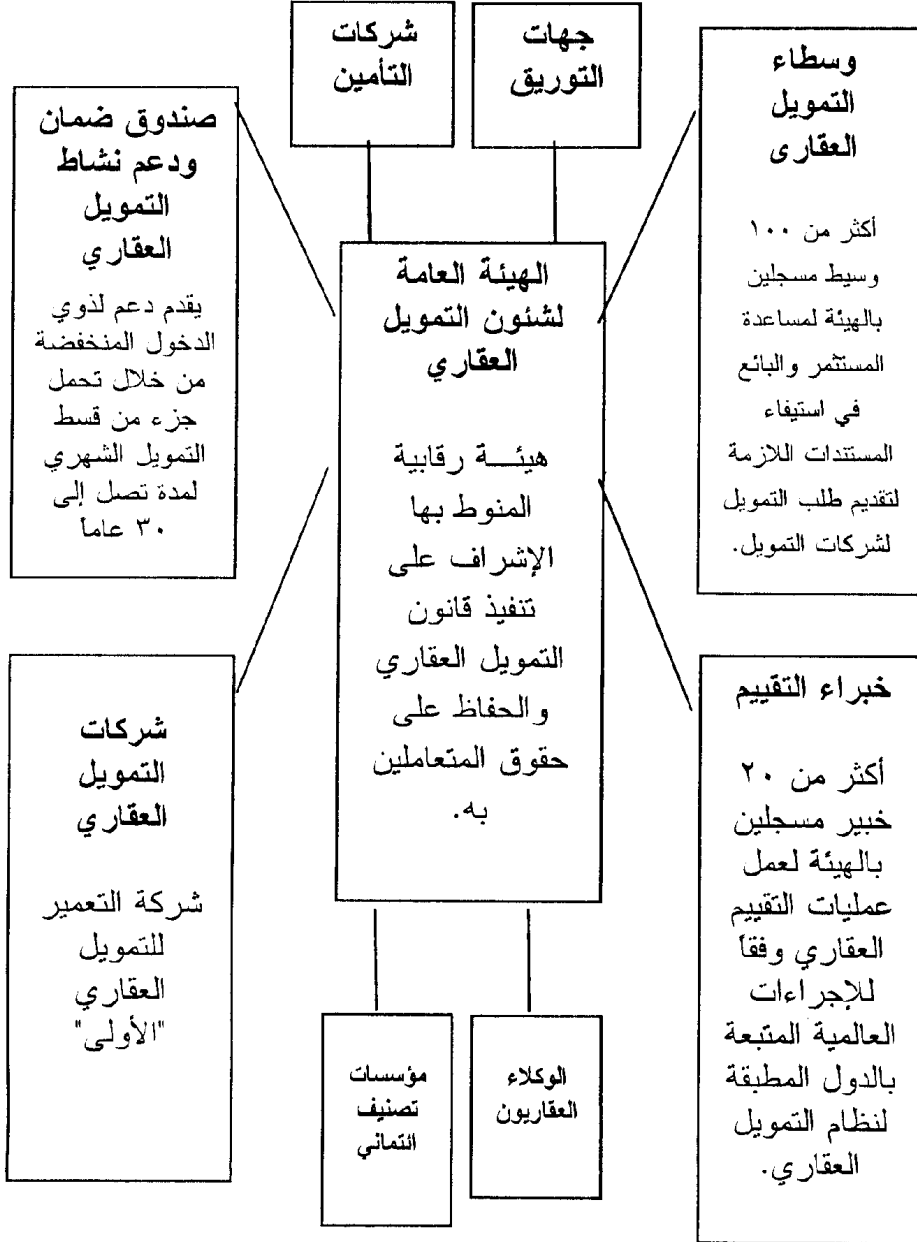
-
- (٢) راجع: المعجم الوجيز - الصادر عن مجمع اللغة العربية طبعة خاصة لوزارة التربية والتعليم، سنة ١٩٩٠ ص ٥٩٤ وما بعدها.
- راجع: التأجير التمويلي - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية - القاهرة.
- راجع: عقد المقالة - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - الطبعة الثانية ٢٠٠٤ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.
(٣) راجع المعجم الوجيز الصادر عن مجمع اللغة العربية - طبعة خاصة لوزارة التربية والتعليم سنة ١٩٩٠ ص ٤٢٨.
- راجع: عقد الوكالة - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٢ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.
- راجع: آثار الالتزام - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.

٢- ماهية التمويل العقاري قانوناً وواقعاً وعملاً:

نعني بالتمويل العقاري قانوناً وواقعاً وضع ثمة إطار قانوني عملي وواقعي لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضمان رهن تلك العقارات، مما ييسر الإجراءات المتصلة بهذا النشاط، ويقيم ثمة توازن بين مصالح كافة الأطراف المشتركة، وقد نيط بالإشراف على نشاط التمويل العقاري للهيئة العامة لشئون التمويل العقاري الملحققة بالهيئة العامة لسوق المال^(٤).

-
- (٤) راجع التأجير التمويلي - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية.
- راجع: قانون التوقيع الإلكتروني - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية.
- راجع: الكفالة الشخصية والعينية - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية.
- راجع: الوديعة - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية.
- راجع: منازعات الحيازة والملكية - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية.

منظومة التمويل العقاري



٤- مواد إصدار قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١:

أولاً: قضت المادة الأولى من مواد إصدار القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن إصدار قانون التمويل العقاري بأن "مع عدم الإخلال بأحكام القرار بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها، والقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء، يعمل بأحكام القانون المرافق في شأن التمويل العقاري ويلغى كل حكم يخالف أحكامه".

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقاري بشأن المادة الأولى من مواد الإصدار أنه "وقد نصت مواد مشروع قانون الإصدار على أن يعمل بأحكام مشروع القانون المرافق له في شأن التمويل العقاري وأن يلغى كل ما يخالف أحكامه..."

ومفاد ذلك أن النص المشار إليه - قد أشار بدايةً لمبدأ العمل بقانون التمويل العقاري حيث قضى بأن مع عدم الإخلال بأحكام القرار بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها والقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء يعمل بأحكام القانون المرافق في شأن التمويل العقاري. وهذا يعني أن المشرع أوجب إعمال قواعد قانون التمويل العقاري في شأن كل ما يتعلق بالاستثمار في المجالات العقارية سواء: انصرف ذلك لشراء عقار أو مساكن خاصة أو وحدات إدارية أو مباني المحال المخصصة لنشاط تجاري أو كان ذلك سعيًا وراء تمويل تشييدها وبناءها أو ترميمها وإصلاحها أو تحسينها، شريطة ألا يخل العمل بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بالأحكام التي جاء بها القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بشأن حظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها وكذا القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بشأن تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء. وذلك كله في إطار ما أورده المشرع بصورة قاطعة. إذ قضى نص المادة الأولى من مواد الإصدار بأن "... ويلغى كل حكم يخالف أحكامه". ومفاد ذلك - عدم العمل - أي إلغاء كافة الأحكام التي عساها تكون قد وردت في قوانين أخرى، وكانت مخالفة لأحكام هذا القانون.

وقد جاء باللائحة التنفيذية الصادرة عن مجلس الوزراء تحت رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ (تم تعديل بعض مواد هذه اللائحة التنفيذية بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥) ما يلي^(٥):

يكون التمويل العقاري وفقاً لأحكام القانون للاستثمار في شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني الخال المخصصة للنشاط التجاري (م) (١) من اللائحة التنفيذية المشار إليها).

بينما قضت المادة الثانية من ذات اللائحة رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ قبل تعديلها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن:

"إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع، جاز للممول أن يقبل - ضماناً للتمويل - رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر أو لغيره أو كفالة شخصية من غير المستثمر أو أوراقاً مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة أو قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله، وللممول في هذه الحالات أن يشترط على المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه رهناً رسمياً لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها. وإذا كان العقار محل التمويل بناء أو وحدة في بناء على أرض مخصصة للمستثمر من الدولة أو من أحد الأشخاص الاعتبارية العامة، فللممول قبول التنازل له من المستثمر عن التخصيص ضماناً للتمويل، وذلك بعد موافقة الجهة التي خصصت الأرض على إجراء هذا التنازل.

(٥) راجع: قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ الصادر بتعديل بعض مواد اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ - بالفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف - ومنشور بالوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) في ٢٥ مارس ٢٠٠٥.

وقد أضحى نص المادة الثانية من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بعد تعديلها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ يقضي بأن:

"إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع في حالة الشراء أو باسم المستثمر في حالة البناء أو الترميم والتحسين جاز للممول أن يقبل ضماناً للتمويل رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر أو لغيره أو كفالة شخصية من غير المستثمر أو أوراقاً مالية بكامل قيمة الأقسام المستحقة أو قبول المستثمر خصم قيمة أقسام التمويل من راتبه أو دخله أو ما يراه مناسباً من الضمانات الأخرى، وللممول في هذه الحالة أن يشترط على المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه رسمياً لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها".

وإذا كان العقار محل التمويل بناء أو وحدة في بناء على أرض مخصصة للمستثمر من الدولة أو من أحد الأشخاص الاعتبارية العامة للممول قبول التنازل المقدم له من المستثمر بصفة مؤقتة وطوال فترة استرداد القرض وعائده عن التخصيص ضماناً للتمويل وذلك بعد موافقة الجهة التي خصصت الأرض على إجراء هذا التنازل.

ثانياً: بينما قضت المادة الثانية من مواد إصدار قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بأن

"في تطبيق أحكام هذا القانون المرافق والقرارات الصادرة تنفيذاً له يقصد بعبارة "الوزير المختص" وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية، وبعبارة الجهة الإدارية "الهيئة العامة المختصة بشئون التمويل العقاري"، وتتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية".

كما جاء بالمذكرة الإيضاحية لهذا القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بشأن المادة الثانية من مواد الإصدار ما يلي:

"...على أن يكون وزير الاقتصاد هو الوزير المختص في تطبيق أحكامه وأن تكون الجهة الإدارية المنوط بها الإشراف على نشاط التمويل العقاري هي الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري وأن تكون تلك الهيئة تابعة لوزير الاقتصاد والتجارة الخارجية.

هذا ويجدر الإشارة أنه سبق أن صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٢٢ لسنة ٢٠٠٢ بتفويض وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية في اختصاصات الوزير المختص.^(٦) وبذلك أضحى - حينذاك قبل نسخ هذا القرار - السيد وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية هو الوزير المختص، إذ أعقب ذلك صدور قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم وزارة الاستثمار حيث فوض بمقتضاه وزير الاستثمار في اختصاصات الوزير المختص بشأن قانون التمويل العقاري، أى اختص وزير الاستثمار بتلك الاختصاصات المتعلقة بتنفيذ قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، كما صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ في شأن إنشاء الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري:^(٧)

حيث قضت المادة الأولى - الفقرة السادسة من ذات قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ المشار إليه بأن: "تعمل وزارة الاستثمار على تنمية وتشجيع الاستثمار في جمهورية مصر العربية من خلال:

١- تفعيل أنشطة قطاع التمويل العقاري والتأمين والتأجير التمويلي من خلال إعادة تنظيم المؤسسات القائمة على هذه الأنشطة، وتحديث وسائل العمل وتنمية الوعي بهذه المجالات وتهيئة المناخ المناسب بما يكفل زيادة حركة الاستثمار من خلالها".

وقد رددت ذات المادة الأولى الفقرة السابعة من ذات القرار الجمهوري المشار إليه رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ ما يلي: "...توفير حوافز الاستثمار المشجعة والجاذبة للقطاع الخاص للدخول في مجالات النشاط الاقتصادي المختلفة، وتشجيع القطاع الخاص المحلي والأجنبي

(٦) قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٢٢ لسنة ٢٠٠٢ بتفويض السيد الدكتور محمد إبراهيم سليمان وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية في كافة اختصاصات الوزير المختص (أي وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية) كما جاء في المادة (٢) من مواد إصدار القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري لم ينشر. هذا وقد صدر قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم وزارة الاستثمار حيث قضى بتفويض وزير الاستثمار في تلك الاختصاصات - القرار رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم وزارة الاستثمار ثم إبراده بالفصل الخامس عشر ص ٣٧٧ وما بعدها من هذا المؤلف - وهو منشور بالجريدة الرسمية العدد ٣١ تابع في ٢٩ يوليو سنة ٢٠٠٤ - رقم الإيداع لهذا القرار لمركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار بدار الكتب هو رقم ٢٠٠٤/٦٥ والهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية - ٢٥٠٧١ لسنة ٢٠٠٤-٢٢٠٥.

(٧) منشور بالجريدة الرسمية العدد ٣٦ في ٦/٩/٢٠٠١ وقد تم الإشارة إلى نصوص مواد القرار المشار إليه رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ بشأن إنشاء الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري بالفصل العاشر ص ١٦٥ وما بعدها من هذا المؤلف.

على تمويل المشروعات الاقتصادية والتنمية في مصر باستخدام طرق التمويل غير المصرفية، وتطبيق أساليب التمويل للمشروعات بين القطاع العام والخاص.

بينما قضت المادة الثانية من ذات قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم وزارة الاستثمار المشار إليه بأن: تختص وزارة الاستثمار بما يلي: ١- رسم السياسة العامة للوزارة في إطار الأهداف المقررة لها ووضع الخطط الكفيلة بتحقيق هذه الأهداف وذلك بالتنسيق مع أجهزة الدولة المختلفة ومتابعة تنفيذ هذه الخطط، وتقييم نتائجها....". وقد أضافت ذات المادة الثانية في فقرتها الخامسة ما يلي: "تختص وزارة الاستثمار بأن..... ٥- تطوير سوق رأس المال بما يكفل قدرته على توفير الأدوات المالية الحديثة وتقوية المؤسسات المالية غير المصرفية لتمكين من أداء وظيفتها في توفير التمويل متوسط وطويل الأجل، وتفعيل نشاط التمويل العقاري والتأجير التمويلي، وتطوير سوق السندات....". كما قضت ذات المادة الثانية فقرة (٨) بأن: تختص وزارة الاستثمار بأن:..... ٨- إستكمال وتطوير البناء المؤسسي والسياسات الخاصة بنشاط التمويل العقاري حتى يؤدي دوره في تنشيط الاستثمارات الخاصة لقطاع الإسكان والتشييد والبناء والصناعات المرتبطة بخطة الدولة للتنمية.

وقضت المادة الثالثة من ذات قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم وزارة الاستثمار بأن: يكون وزير الاستثمار هو الوزير المختص في تطبيق القوانين التالية:.... كما يكون الوزير المختص بالاقتصاد في خصوص تطبيق القوانين التالية:..... قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١".

بينما جاء بالمادة الرابعة من ذات قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم وزارة الاستثمار ما يلي: "يتبع وزير الاستثمار الهيئات الآتية ويكون الوزير المختص بالنسبة لها: ٤... - الهيئة العامة للتمويل العقاري".

وبصدد التعديلات التي لحقت باللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والتي صدرت بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ فالملاحظ بشأنها أن تلك التعديلات - كما سنرى - تباعاً قصد بها توسيع دائرة نشاط التمويل العقاري، ومنح مبادرات التمويل العقاري في حالة الاستثمار في بناء أراض، أو ترميم عقار مملوك غير مسجل باسم المستثمر، وزيادة معدلات عدد المستفيدين من نشاط التمويل العقاري، حيث كان يقصر القانون المستفيدين - قبل هذا التعديل - على المستثمر وزوجته وأولاده القصر. فضلاً عن إمكانية قبول أي مستندات

لإثبات الدخل يقبلها الممول، حيث قضت التعديلات بأنه يجوز للممول قبول مستندات أخرى يطمئن إليها لإثبات دخل المستثمر، كما أسفرت تلك التعديلات عن ضرورة وضع قواعد موحدة لتقدير قيمة العقار في حالة الشراء، يلتزم بها خيرااء التقييم من أجل خلق الثقة لدى الأفراد المتعاملين بنظام التمويل العقاري بالقدرة على تقدير قيمة العقارات بأسلوب وأسس صحيحة موحدة، كما قصد بتلك التعديلات أيضاً تحديد الفئات التي يمكن أن تستفيد بصندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري، وتعديل تعريف المستثمر المستفيد من الصندوق ليصبح كل شخص يقل مجموع دخله السنوي عن ١٢ ألف جنيه أو ١٨ ألفاً بالنسبة للأسرة - وأن تكون الأولوية في الحصول على دعم الصندوق للشخص الذي لم يسبق له شراء أي وحدة سكنية. والتزام شركات التمويل العقاري بتضمين لوائحها الداخلية الدورة المستندية الواجب اتباعها بدءاً من تقديم الطلب إلى الشركة.

يضاف إلى ذلك تلك التعديلات تتعلق بضرورة تضمين طلب إستصدار الترخيص لشركة التمويل العقاري بياناً بمؤهلات وخبرات أعضاء مجلس الإدارة، وإشترط عدم سبق الحكم على أي منهم بعقوبة جنائية، أو جنحة، مع التزام شركات التمويل بسرية البيانات، وإعداد قواعد بيانات متكاملة، والتأكيد على أهمية التأهيل العلمي والعملية لخبراء التمويل والوسطاء العقاريين، وتبيان أحوال توقف الشركة عن العمل، أو تصفيتها، أو إدماجها من أجل تنظيم هذه العمليات بصورة دقيقة، وتحديد نظام سداد أقساط التأمين في الحالات التي تقتضي ذلك. مع الالتزام بقواعد مكافحة غسيل الأموال، وتسهيل إجراءات التأمين للتخفيف عن المستثمر، وتوفير أفضل التغطيات التأمينية اللازمة لعمليات التمويل.

ولعل مرجع تلك التعديلات هو تعدد العقوبات لتفعيل دور التمويل العقاري - ومن ثم كان من اللازم إزالة تلك العقوبات - التي أسفر عنها التطبيق والتي حالت دون تفعيل قانون التمويل العقاري الأمر الذي استوجب تعديل بعض مواد اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وإصدار قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ في هذا الشأن - لاسيما وقد كان من أهم تلك العقوبات - بالإضافة إلى ما تقدم ما يلي^(٨):

(٨) قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - منشور بالوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) الصادر بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٠٥ وكان الهدف الأساسي من هذا التعديل هو: إنشاء صندوق ضمان لدعم من يقل دخله السنوي عن ١٢ ألف جنيه و ١٨ ألف جنيه للأسرة - وتحديد نظام سداد أقساط التأمين.

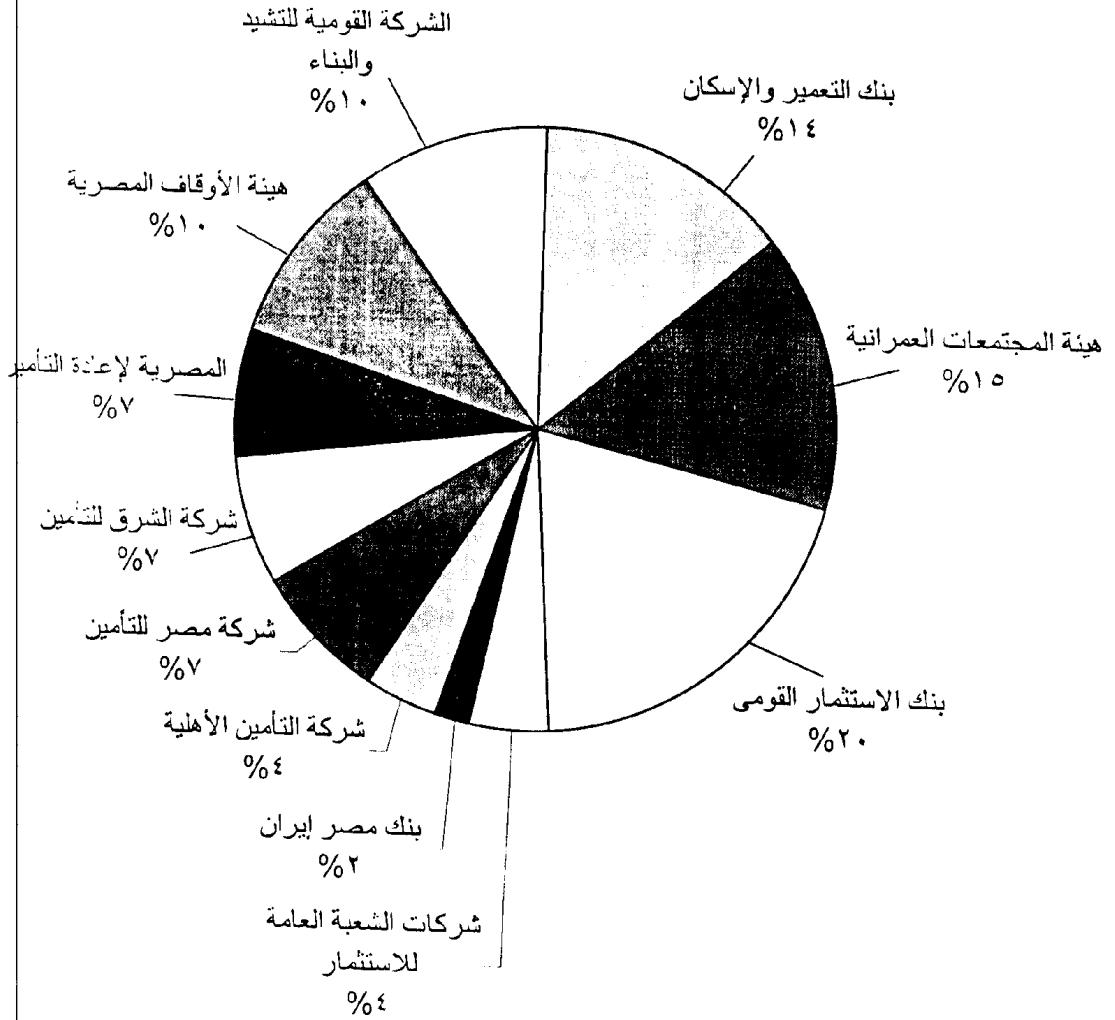
- عدم تسجيل ملكية الأراضى والعقارات وعدم وجود مكاتب متخصصة للتقويم الائتماني وتقويم المستثمرين.
- عدم وجود قاعدة بيانات مجمعة للعملاء ونقص الخبرات المؤهلة للعمل في مجال التمويل العقاري.
- صعوبة إثبات دخل المستثمر المنتفع بالتمويل العقاري.

٥- شركات التمويل المسجلة لدى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري^(٩):

- ١- شركة التعمير للتمويل العقاري الأولى - وقد تأسست كشركة مساهمة مصرية طبقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته ولائحته التنفيذية، وهي رائدة لشركات التمويل العقاري بمصر^(١٠). وترتكز السياسة العامة للشركة على المحاور والقواعد المنظمة للعمل في مجال التمويل العقاري والمساهمون في شركة التعمير للتمويل العقاري هم:

-
- (٩) راجع: الرسم البيان الوارد بالصحيفة التالية ص ٢٠:
- عنوان الشركة هو ١٢ شارع سوريا - المهندسين.
 - (١٠) الشركة تأسست في ٣١ / ٨ / ٢٠٠٣ برأس مال مرخص به قدره خمسمائة مليون جنيه بينما رأس المال المصدر مائتان وخمسون مليون جنيه.
 - راجع: الوديعة - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.
 - راجع: التوقيع الإلكتروني ومنظومة التجارة الإلكترونية - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - دار النهضة العربية - القاهرة.
 - راجع: التأجير التمويلي - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية - القاهرة.

المساهمون



ومجال عمل شركة التعمير للتمويل العقاري الأولى ينصرف إلى ما يلي: حيث:

تعمل الشركة في مجال تمويل عمليات شراء العقارات (كمرحلة أولى) ويقصد بالعقارات:

- الوحدات السكنية.
- مساحات مختلفة، معظمها تقع في شريحة الـ ٥٠ متر ٢ إلى ١٨٠ متر ٢.
- الأولوية في الحصول على التمويل ستكون بغرض توفير السكن الاقتصادي للمقترض.

٢- هذا ويجدر الإشارة إلى أن هناك أيضاً الشركة المصرية للتمويل العقاري وهى من الشركات التى يمكن الحصول على التمويل العقارى من خلالها وذلك لشراء - بناء - تحسين وترميم العقارات.

وبالطبع هاتين الشركتين تم تسجيلهما لدى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري^(١١).

(١١) أقيم المعرض الأول للتمويل العقاري والمنتجعات السياحية في معرض القاهرة الدولي في الفترة من ٢٦ - ٢٩ يونيو ٢٠٠٤ - بينما أقيم المعرض الثاني للتمويل العقاري والمنتجعات السياحية بفندق سميراميس في الفترة من ٤ - ٧ لسنة ٢٠٠٥ وكان ذلك بمشاركة أكثر من ٥٠ بنك وشركة عقارية وشركتي تمويل عقاري وشركة التعمير لخدمات التسجيل العقاري وعدد من خبراء التقييم العقاري حيث اتفق كافة أطراف منظومة السوق العقاري على تقديم أقصى التيسيرات الممكنة لإتاحة الفرصة أمام جميع راغبي شراء العقارات من مختلف مستويات الدخل بدءاً من محدودى الدخل وحتى الباحثين عن الفيلا وأراضي البناء.

- ويمكننا القول أنه قد أصبح بإمكانك أن تختار الشقة أو الفيلا أو قطعة الأرض وذلك بغض النظر عن مدى تسافر السبيلة النقدية لديك أو انتظار لتحويلة العمر، إذ يمكنك أن تختار العقار المناسب لوضعك الاجتماعي ولقدراقت الشرائية المستقبلية وليس الحالية دون تردد أو انتظار لتحويلة العمر.

ولأول مرة في مصر تبادر هيئة المنتجعات العمرانية وسبع شركات قطاع أعمال عام في مجال الإسكان والبناء. هي: شركة الشمس للإسكان والتعمير، وشركة المعادي للتنمية والتعمير، وشركة المقاولون العرب، وشركة وادي النيل للمقاولات والاستثمارات العقارية، وشركة النصر للإسكان والتعمير، وشركة السعودية المصرية للتعمير، وشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير نحو تقديم وحدات سكنية وسياحية وأراضي بكافة المساحات ومستويات التشطيب على سنوات تصل إلى ٢٠ سنة.

كما تتنافس أكثر من ٣٥ شركة عقارية قطاع خاص في مختلف مجالات البناء من إسكان وشاليهات وفيلات بمدن الشيخ زايد والسادس من أكتوبر والقاهرة الجديدة والعبور والإسكندرية والساحل الشمالي وفي مقدمتهم شركة دلتا للتنمية السياحية أيضاً في هذا المجال إذ أكد السيد محمد الأمين نائب رئيس مجلس الإدارة بأن شركة دلتا تقدم مشروعاً عملاقاً "بورتو مارينا" بقسام لأول مرة بمنطقة الشرق الأوسط. وهناك أيضاً مجموعة من المشروعات الكبيرة منتشرة في جميع أنحاء مصر وأيضاً منتجعات سنبل دي ماري التي نالت تقدير المسؤولين ورجال الأعمال والمصريين بقيادة المهندس أيوب عدلي أيوب الذي يقدم مصر العديد من المشروعات. وأكد أنسى يوسف أن الفترة القادمة سوف تشهد تسليم مرحلة الجولف. ويوجد أيضاً مشروع فرست هايتس بالسادس من أكتوبر وهو مشروع في أجمل بقاع المدينة وعلى أعلى رتبة. ومن جانب آخر توحيد البنك العقاري المصري العربي ومشروعاته العديدة. على أرض الواقع حيث يطرح أمامك أفضل مواقع السكن والترفيه بنظام التمويل طويل الأجل، سواء من خلال التسييط بين المشتري والشركة أو من خلال إبرام عقد ثلاثي بين المشتري والشركة والجهة الممولة. ومن جانب آخر فقد حرصت البنوك، وهكذا تلبية لتوجيهات محافظ البنك المركزي على فتح باب الاقتراض لراغبي شراء العقارات بنظام التمويل العقاري ولمدد تصل إلى ١٠-٢٠ سنة، وهكذا بادرت خمسة من كبار البنوك العاملة في مصر ممثلة في البنك العقاري المصري العربي - البنك الأهلي المصري - بنك التعمير والإسكان - بنك الإسكندرية وبنك القاهرة لتقديم خدمة متكاملة لدعم التسويق والاستثمار.

٦- التعريف بهيئة التمويل العقاري وبيان غرضها واختصاصاتها:

هيئة التمويل العقاري هي هيئة رقابية تعمل على ضبط إيقاع التمويل العقاري في مصر، وذلك عن طريق وضع الضوابط التي تكفل كفاءة سوقه ومتابعة نشاطه، وبصفة خاصة الإشراف والرقابة على كل شركة من شركات التمويل العقاري عند قيامها بممارسة نشاط التمويل العقاري للكافة، وكذلك صندوق دعم ونشاط التمويل العقاري عند ممارسته لهذا النشاط بالنسبة لمحدودي الدخل.

* غرض الهيئة:

القيام على شئون التمويل العقاري والإشراف على حسن تنفيذ قانونه، ومتابعة نشاطه ورقابته والعمل على تنميته، واتخاذ كافة الإجراءات والتدابير التي تكفل كفاءة سوقه، والحفاظ على حقوق المتعاملين.

* اختصاصات الهيئة:

أ - رسم السياسات العامة التي تتطلب توجيه وتعظيم نشاط التمويل العقاري وتطبيقها في ضوء أحكام قانون التمويل العقاري.

ب- إعداد وإمساك جداول تقييد بها أسماء خبراء التقييم المشار إليهم في قانون التمويل العقاري، والإشراف على نشاطهم.

ج- إعداد وإمساك جداول تقييد بها أسماء الوكلاء العقاريين المنصوص عليهم في القانون المذكور، والإشراف على نشاطهم.

د- إعداد وإمساك جداول تقييد بها أسماء الوسطاء العقاريين المنصوص عليهم في ذات القانون، والإشراف على نشاطهم.

هـ- الترخيص لشركات التمويل العقاري بمزاولة نشاطها ومتابعة أعمالها ورقابتها.

و- البت في طلبات اندماج شركات التمويل العقاري أو توقف نشاطها أو تصفية أصولها كلها أو الجزء الأكبر منها.

ز- إعداد نماذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري.

ح- تمكين كل ذي شأن من الإطلاع على ما يتوفر لدى الهيئة من السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري، أو الحصول على مستخرجات رسمية منها، وذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات، ووفقاً للقواعد والإجراءات التي تقررها اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه، ومقابل الرسم الذي تحدده هذه اللائحة.

ط- توفير ونشر المعلومات والبيانات الكافية عن نشاط التمويل العقاري.

٧- التشريعات الصادرة بشأن التمويل العقاري هي:

- ١- قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١
 - ٢- قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ في شأن إنشاء الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري.
 - ٣- قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري، وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ الذي صدر بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ - المشار إليها والصادر - بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١
 - ٤- قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٢٢ لسنة ٢٠٠٢ بتفويض السيد وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية في اختصاصات الوزير المختص.
 - ٥- قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ الصادر بتنظيم وزارة الاستثمار وفتح الاختصاص بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ لوزير الاستثمار.
 - ٦- قرارات وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية رقم ١٠٠ لسنة ٢٠٠٣ بشأن نموذج اتفاق تمويل عقاري لبناء عقار، ورقم ١٠١ لسنة ٢٠٠٣، ورقم ١٠٢ لسنة ٢٠٠٣.
- هذا وسوف نتناول كافة تلك التشريعات والقرارات بالتفصيل في الفصل المخصص لكل منها.

ثالثاً: قضت المادة الثالثة من مواد إصدار قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بأن "يصدر مجلس الوزراء اللائحة التنفيذية للقانون المرافق في تاريخ العمل بالقانون".^(١٢) وقد كان نص المادة الثالثة من مشروع قانون التمويل العقاري يقضي بأن: "يصدر وزير الاقتصاد اللائحة التنفيذية للقانون خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به، ولكن عند موافقة مجلس الشعب على القانون منح مجلس الوزراء الاختصاص بإصدار اللائحة التنفيذية على أن يكون ذلك في تاريخ العمل بالقانون".

وقد صدرت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري عن مجلس الوزراء بالقرار رقم (١) لسنة ٢٠٠١ ثم استبدلت بعض نصوص موادها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - وسوف تتناول تبيان نصوص تلك اللائحة رقم (١) لسنة ٢٠٠١ في الفصل الحادي عشر من هذا المؤلف حيث تتبعه في ذات الفصل بإيراد قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ الصادر بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري^(١٣).

ويجدر الإشارة أنه سبق وأن صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٢٢ لسنة ٢٠٠١ بتفويض وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية في اختصاصات "الوزير المختص" التي وردت في القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري تحت مسمى

(١٢) نشر القرار رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن اللائحة التنفيذية في الوقائع المصرية العدد ٢٨٢ تابع في ٩/١٢/٢٠٠١ حيث تم العمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره إذ صدر في ٩ ديسمبر ٢٠٠١. بينما نشر القرار رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ المعدل للقرار رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن اللائحة التنفيذية - بالوقائع المصرية - العدد رقم ٦٤ تابع (أ) في ٢٢/٣/٢٠٠٥.

(١٣) راجع: الفصل الحادي عشر من هذا المؤلف بصدد مواد اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري الصادرة عن مجلس الوزراء بالقرار رقم (١) لسنة ٢٠٠١ والتي تم استبدال بعض موادها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ وقُدِّمَ إلى هذا التعديلات بالفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف.

= راجع: ضوابط الاستخبارات والمعلومات - دكتور قدري عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية. وأخيراً صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم وزارة الاستثمار عاقدا الاختصاص في ذلك لوزير الاستثمار^(١٤).

رابعاً: قضت المادة الرابعة من مواد إصدار القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بأن "ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لمضي ثلاثة أشهر من تاريخ نشره".

هذا وقد تم تعديل نص المادة الرابعة من مواد إصدار القانون المشار إليه بحيث أضحى تاريخ العمل بالقانون من اليوم التالي لمضي ثلاثة أشهر على تاريخ نشره، حيث كان مشروع القانون يقضي بأن يكون العمل بالقانون من أول الشهر التالي لمضي ثلاثة أشهر على تاريخ نشره.

ومفاد ذلك أنه حيث صدر القانون ونشر في يوم ٢٤ / ٦ / ٢٠٠١ فإنه قد تم العمل به اعتباراً من ٢٥ / ٩ / ٢٠٠١^(١٥).

٨- القواعد المستقرة في فقه قانون التمويل العقاري: رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن شراء شقة بالتمويل العقاري:

هناك ثمة قواعد مستقرة في فقه قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بصدد شراء شقة بالتمويل العقاري تتبدى فيما يلي^(١٦):

-
- (١٤) القرار رقم ٤٢٢ لسنة ٢٠٠١ الصادر من رئيس مجلس الوزراء بتفويض وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية في اختصاصات الوزير المختص - غير منشور.
- راجع منازعات الحيازة والملكية - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية - القاهرة.
- (١٥) صدر القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ برئاسة الجمهورية في ٢٤ / ٦ / ٢٠٠١ ونشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٥ مكرر في ٢٤ / ٦ / ٢٠٠١.
- راجع: الحيازة كسب من أسباب الملكية - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.
- راجع: موسوعة الأوراق القضائية - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.
- راجع: منازعات الحيازة والملكية - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية - القاهرة.
- (١٦) تقرر اختصار إجراءات الحصول على القروض لتصبح شهراً بدلاً من ثلاث شهور مع التركيز على تيسير الإجراءات في جميع مراحلها وصولاً إلى الأهداف المنشودة لخدمة المواطنين وتوفير الوحدات السكنية لمحدودي الدخل.

- ١- أن شهادة التصرفات العقارية نموذج ١٩ تستخرج مباشرة من الشهر العقاري وبمجرد تقديم صورة عقد الشقة خلال مدة تقريبية أسبوعين.
- ٢- أن شهادة إثبات الدخل تشمل مفردات المرتب (الصافي والإجمالي)، الوظيفة، رقم التأمين، عدد سنوات العمل، تاريخ التعيين، ختم جهة العمل، نوع عقد العمل وتوقيع الشخص المخول له بالتوقيع نيابة عن جهة العمل. وإذا كان العميل من ذوي النشاط الحر يلزم تقديم شهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله المتخذ أساساً لمعاملته الضريبية خلال الثلاث سنوات السابقة على التمويل.
- ٣- أن كيفية حساب العائد تنحصر في حساب العائد في نهاية كل شهر.. على أساس الرصيد المتبقى بالحساب وبأسلوب حساب العائد البسيط على الرصيد المتناقص.
- ٤- أن حدود نشاط التمويل تكون كما يلي:
 - أ- لا يجوز أن يزيد قسط التمويل عن الحدود التالية:
 - * ٢٥% من الدخل الشهري (لذوي الدخل المنخفضة).
 - * ٤٠% من الدخل الشهري (لغير ذوي الدخل المنخفضة).
- ٥- لا يجوز أن تزيد قيمة القسط عن هذه النسبة المشار إليها في البند السابق لأن هذا الشرط يعتبر شرطاً أساسياً في قانون التمويل العقاري.
- ٦- يقصد بذوي الدخل المنخفض: أي شخص يكون دخله السنوي أقل من ٩ آلاف جنيه للفرد أو أقل من ١٢ ألف جنيه للمتزوج ويعول.
- ٧- يجوز التعامل مع أصحاب المعاش المبكر بشرط أن يكون الحد الأقصى لنهاية مدة سداد التمويل عند بلوغ العميل سن الستين.
- ٨- جميع الإجراءات الائتمانية والاستعلامية تنتهي خلال فترة تقريبية هي: أسبوعين من تاريخ استكمال ملف العميل وتقديمه للشركة.
- ٩- بوالص التأمين وأهميتها تبدى في:
 - * أنه حال حصولك على التمويل سيتم التأمين على حياتك ضد الوفاة أو العجز، وتقوم شركة التأمين بسداد قيمة رصيد التمويل بالكامل (في حالة الوفاة أو العجز الجزئي بنسبة ٥٠%) "لا قدر الله".

* كما سيتم التأمين على العقار ضد مخاطر الحريق.

١٠- يضاف قسط التأمين على أقساط التمويل الشهرية طوال مدة التمويل، وهذا يعني أن التأمين يدفع على مدى سنوات تسديد التمويل.

١١- يتم حساب مساحة العقار على أساس صافي المساحة بدون الخدمات والمناور.

١٢- يمكن دفع المبلغ المتبقي كله مرة واحدة (مع خفض العائد)، أو تجميع أكثر من شهر ودفعهم مرة واحدة مقدماً.

١٣- يجوز جمع دخل الزوج والزوجة ويتم حسابه كالتالي:

تملاً استمارة طلب التمويل مع تقديم مستندات إثبات الدخل وإثبات الشخصية لكل فرد على حدة. وبالنسبة للمستندات التي تخص العقار المطلوب تمويله يكفي جمع وتقديم نسخة واحدة للزوجين.

هذا ومن الممكن تسجيل الوحدة باسم الزوجين في هذه الحالة.

١٤- ولكن كيف يتم تقييم الوحدة، وماذا لو اختلف سعر التقييم عن السعر المطلوب؟. حينئذ تكلف الشركة جهات التقييم المعتمدة القيام بعملية التقييم وسوف يتم إبلاغ العميل بمصاريف التقييم، وإذا ظهر فرق في سعر التقييم عن السعر المطلوب من صاحب العقار تحدد الشركة قيمة التمويل الممنوح على أساس سعر التقييم فقط.

وقد قضت المادة ٤٥ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بعد تعديلها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن: على خبراء التقييم إخطار أطراف التمويل بخطاب سجل بعلم الوصول بقيمة العقار في تقرير مكتوب ومزيج بتوقيعهم ورقم وتاريخ قيده في الجدول وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب التقييم. وعلى الخبراء أن يراعوا عند إجراء عملية التقييم للعقار المعايير المنصوص عليها في المادتين (٤، ٢٢) من هذه اللائحة.

١٥- لا يمكن الاستغناء عن العقد المسجل، وإن كان يمكن فقط النظر في خطابات التخصيص من الجهات الحكومية. وذلك في ظل أعمال مواد اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري - إلا أنه بصدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل نص المادة الثانية من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ المشار إليها أضحى الأمر كالآتي: "إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع في حالة الشراء أو باسم المستثمر في حالة البناء أو الترميم والتحسين جاز للممول أن يقبل ضماناً للتمويل رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر أو لغيره أو كفالة شخصية من غير المستثمر أو أوراقاً مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة أو قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله أو ما يراه مناسباً من الضمانات الأخرى، وللممول في هذه الحالات أن يشترط على المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه رسمياً لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها".

وإذا كان العقار محل التمويل بناء أو وحدة في بناء على أرض مخصصة للمستثمر من الدولة أو من أحد الأشخاص الاعتبارية العامة فللممول قبول التنازل له من المستثمر بصفة مؤقتة وطوال فترة استرداد القرض وعائده عن التخصيص ضماناً للتمويل، وذلك بعد موافقة الجهة التي خصصت الأرض على إجراء هذا التنازل.

١٦- هل يتم التمويل دائماً بنسبة ٨٥% من قيمة العقار؟ .

لا، نسبة الـ ٨٥% تمثل الحد الأقصى للتمويل، ولكن في بعض الحالات يمكن أن تكون نسبة التمويل ٤٠%، ٥٠%، ٦٠%، ٧٠% إلخ حسب رغبة العميل ودخله.

١٧- هل يحق للشركة طلب شروط أو ضمانات أخرى؟ .

نعم، يمكن وذلك لمراعاة المعايير التمويلية (قانونية، مالية، ائتمانية).

- ١٨- وأخيراً، هل يكون التعامل مع الشركة مباشرة أم عن طريق وسطاء التمويل؟
يمكن التعامل مع الشركة مباشرة، كما يمكن التعامل من خلال وسيط التمويل على أن يكون مسجلاً بالهيئة العامة لشئون التمويل العقاري.

٩- مميزات التمويل العقاري:

تتبدى مميزات التمويل العقاري فيما يلي:

- ١- يتم ضمان سعر العائد حتى نهاية السنة المالية سواء ارتفع أو انخفض خلال السنة الجارية.
- ٢- إمكانية السداد المبكر للتمويل مع تطبيق أقل المصاريف.
- ٣- يوفر لك السهولة والحرية في اختيار الشروط الخاصة بالتمويل، مثل المقدم الذي يمكنك سداده وفترة التمويل وقيمة الأقساط الشهرية.
- ٤- قوى شرائية لم تكن متاحة لك من قبل حيث أن البديل كان السداد النقدي أو قروض على فترات أقل من حيث المدة.
- ٥- الاستفادة من الخصم الذي يقدمه البائع في حالة شراء الوحدة وسداد كامل قيمتها نقداً.
- ٦- حرية اختيار المنزل الذي يلائم احتياجاتك بأي مكان دون الالتزام بموقع محدد.
- ٧- أطول فترة سداد ممكنة بالمقارنة بأي نظام تمويل آخر.
- ٨- التمويل يصل إلى نسبة ٨٥% من قيمة الوحدة السكنية المطلوب شرائها.
- ٩- ثبات قيمة القسط الشهري حتى في حالة تغيير سعر العائد^(١٧).

(١٧) راجع: التوقيع الإلكتروني ومنظومة التجارة الإلكترونية - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية.

- راجع: عقد الوكالة - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - الطبعة الثانية - توزيع منشأة المعارف الاسكندرية.

الفصل الثانى
أحكام قانون التمويل العقارى
رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١
(الأحكام العامة المواد ١ - ٥)

الفصل الثاني

الأحكام العامة لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨

لسنة ٢٠٠١ المواد (١ - ٥)

١٠- أوليات، ونصوص، وقواعد، وأحكام:

صدر قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وقد تناولت المادة الأولى منه حتى المادة الخامسة الأحكام العامة للقانون.

حيث قضت المادة الأولى من ذات القانون بأن:

"تسري 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 والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون".

ويطلق على هذا التمويل اسم "التمويل العقاري". وعلى ذلك الضمان اسم "الضمان العقاري"، وعلى العقار المحمل بحق الامتياز أو بالرهن الرسمي أو بغير ذلك من الضمانات اسم "العقار الضامن"، وعلى المشتري أو من حصل على التمويل في غير حالة الشراء اسم "المستثمر"، ويعفى قيد هذا الضمان وتحديدده وشطبه من جميع الرسوم والمصروفات.

وقضت المادة الثانية من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن تنشأ هيئة عامة تتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية تختص بشئون التمويل العقاري ويصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها قرار من رئيس الجمهورية.

بينما قضت المادة الثالثة من ذات القانون بأن تكون للجهات التالية دون غيرها

مزاولة نشاط التمويل العقاري المنصوص عليه في هذا القانون بشرط قيدها في سجل تعدده الجهة الإدارية لهذا الغرض:

- ١- الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها.
 - ٢- شركات التمويل العقاري المنصوص عليها في الباب الخامس من هذا القانون.
- ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، بعد موافقته، ووفقاً للقواعد التي يقررها، أن تزاوّل نشاط التمويل العقاري دون قيدها لدى الجهة الإدارية، ولا تسري عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة (٤) والباب السابع من هذا القانون.

وقضت المادة الرابعة من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن تكون مزاولة نشاط التمويل العقاري وفق المعايير التي تحددها اللائحة 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 اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات التمويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل إلى قيمة العقار مقدرة بمعرفة خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الجهة الإدارية لهذا الغرض بشرط ألا يكونوا من بين العاملين لدى الممول.

بينما قضت المادة الخامسة بأن دون إخلال بحكم المادة (٣٥) من هذا القانون تلتزم الحكومة في سبيل تدبير التمويل العقاري بتوفير مساكن اقتصادية لذوي الدخل المنخفضة، بما يلي:

أولاً: تخصيص بعض الأراضي المملوكة للدولة دون مقابل لإقامة مساكن من المستوى الاقتصادي.

ثانياً: تحمل قيمة المرافق العامة التي تزود بها تلك المساكن بمقدار نصف تكلفتها الفعلية.

وتبين اللائحة التنفيذية معايير ذوي الدخل المنخفضة وقواعد وإجراءات تدبير التمويل العقاري لهم.

١١- التعليق على المواد من ١ - ٥ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:

أولاً: (المادة الأولى): من مواد القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:

بمطالعة المذكرة الإيضاحية بشأن تلك المادة يتضح أن الباب الأول من مشروع قانون التمويل العقاري قد تناول تبيان الأحكام العامة - قاطعاً أن الغرض من إقراض الأموال إعمالاً لأحكامه هو السعي نحو استثمارها في شراء المساكن الخاصة والوحدات الإدارية والمباني والمحال المخصصة للنشاط التجاري، أو في تمويل بنائها أو ترميمها أو تحسينها وذلك بضمان رهن العقار رهناً رسمياً.

وقد أشار نص المادة (١/١) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المشار إليه إلى مجال تطبيق القانون حيث نص على سريان أحكامه 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 رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

من ذلك يتضح أن المشرع حدد نطاق إعمال مجالات قانون التمويل العقاري على سبيل الحصر - بحيث أن أي نشاط لا يندرج داخل هذا النطاق لا يسري عليه القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ويكون ضمان الممول في هذه الحالة هو تقرير حق الامتياز على العقار المراد شراؤه أو بناؤه أو ترميمه أو تحسينه أو رهنه لصالح الممول رهناً رسمياً أو أي ضمان آخر يوافق عليه الممول شريطة أن يكون مطابقاً للقواعد والإجراءات التي حددتها اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١) لسنة ٢٠٠١ والمعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

بينما تعرضت المادة ١/٢ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري لتحديد بعض المسميات المستخدمة في القانون حيث قررت إطلاق اسم التمويل العقاري على هذا النوع من التمويل، وعلى ذلك الضمان المعقود بناءً على هذا الضمان اسم الضمان العقاري، وعلى العقار المحمل بحق

الامتياز أو بالرهن الرسمي أو بغير ذلك من الضمانات اسم العقار الضامن، وعلى المشتري أو من يحصل على التمويل في غير حالة الشراء اسم المستثمر. ويعفى قيد هذا الضمان وتجديده وشطبه من جميع الرسوم والمصروفات وهذه المسميات تقطع بأن المشرع أراد من إطلاقها تمييز هذا النوع من النشاط الذي يتم وفق أحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري عن غيره من سائر الأنشطة، سواء بالنسبة للتمويل أو الضمان أو العقار أو طالب التمويل^(١).

-
- (١) راجع: التوقيع الإلكتروني ومنظومة التجارة الإلكترونية - دكتور قدري عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية.
- = راجع: منازعات الحيازة والملكية - دكتور قدري عبدالفتاح الشهاوي طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية.
- = راجع: قانون الإعفاءات الجمركية رقم ١٨٦ لسنة ١٩٨٦ المعدل بالقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٥ ولائحته التنفيذية رقم ٤٦١ لسنة ٢٠٠٥ - دكتور قدري عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية.
- = راجع: قانون التأجير التمويلي - دكتور قدري عبدالفتاح الشهاوي طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية.
- = راجع: عقد المفاوضة - دكتور قدري عبدالفتاح الشهاوي - الطبعة الثانية ٢٠٠٥ - توزيع منشأة المعارف الاسكندرية.

١٢- أشخاص التمويل العقاري:
المشتري (المستثمر)



وسيط التمويل العقاري



شركات التمويل
العقاري



خبير التمويل العقاري



اتفاق (عقد) التمويل
العقاري

١٣ - المستندات المطلوبة لتمويل عقار:

تتبدى المستندات المطلوبة لتمويل عقار فيما يلي:

- * صورة مستند ملكية العقار (المسجل).. ويراعى ضرورة الاستعلام عن صحة المستند لدى الجهة المصدرة له.
- * صورة ترخيص بناء العقار المطلوب تمويله مع التأكد من التنفيذ وفقاً للترخيص.. ويراعى أيضاً ضرورة الاستعلام عن صحة المستند لدى الجهة المصدرة له.
- * شهادة بالتصرفات العقارية على العقار المطلوب تمويله لمدة ١٠ سنوات سابقة (نموذج ١٩ عقاري)، ويراعى أن تكون الشهادة صادرة لصالح وضد اسم كل من كان يملك العقار خلال الـ ١٠ سنوات السابقة ويجوز لوسيط التمويل استخراج الشهادة المطلوبة مباشرة.
- * مستند إثبات الدخل أو شهادة المعاملة الضريبية خلال الثلاث سنوات السابقة.
- * صورة مستندات إثبات شخصية المستثمر والتوكيل (إن وجد).
- * تقدم مستند تقييم عقاري من أحد خبراء التقييم العقاري المعتمدين من الشركة الممولة والمسجلين بجدول الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري (تقييم للعقار محل التمويل وتحديد الثمن الأساسي للعقار الضامن)، ويمكن أن يقوم وسيط التمويل بتكليف أحد خبراء التقييم.
- * بوالص تأمين على حياة المستثمر وضد الحريق على العقار المطلوب تمويله بقيمة التمويل ولمدته لصالح الشركة (الممول) - وتقدم عند توقيع اتفاق التمويل (ستقوم شركة التعمير للتمويل العقاري باستيفاء تلك التغطية التأمينية وسيتم وتحميل قيمتها على قسط التمويل).
- * توقيع المستثمر بما يفيد تسلمه نسخة من الشروط العامة للتمويل العقاري الصادرة من الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري.

* استيفاء كافة البيانات الواردة بطلب التمويل والتي تتضمن البيانات التفصيلية عن المستثمر ورغباته والبيانات التفصيلية عن العقار المطلوب تمويله. "وثائق"

١٤ - من له حق التقدم للحصول على التمويل:

يجوز لكل شخص بلغ ٢١ عاماً أن يتقدم للحصول على قرض التمويل، وعلى المتقدم أن يكون له دخل ثابت ومستقر، وأن يكون الغرض من الحصول على القرض هو شراء وحدة سكنية - مع مراعاة ما يلي:

١ - (قيمة التمويل):

يجوز التمويل بحد أقصى ٨٥% من قيمة العقار.. وتحدد قيمة العقار بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة العامة للتمويل العقاري والمعتمدين من الشركة الممولة.

٢ - (مدة التمويل):

مدة التمويل ٢٠ عاماً يتم سدادها على أقساط شهرية ثابتة وفقاً لما يتم الاتفاق عليه مع الشركة. ويجوز أن يتم سداد الأقساط على مدد قد تصل إلى ٣٠ عاماً لذوي الدخل المنخفض.

٣ - (حدود الأقساط):

بالنسبة للطبقات القادرة لا تتجاوز قيمة القسط الشهري ٤٠% من مجموع دخل المقترض في الشهر.. ولا تزيد قيمة القسط الشهري عن ٢٥% بالنسبة لذوي الدخل المنخفض من الدخل الشهري.

وقد حدد القانون محدود الدخل بأنه كل شخص لا يجاوز مجموع دخله السنوي ٩ آلاف جنيه إذا كان أعزب أو ١٢ ألف جنيه إذا كان متزوجاً أو يعول.

٤ - (النشاط الحر):

في الأحوال التي يرتبط فيها السداد بدخل المقترض إذا كان نشاط عمله حراً، فإنه يلزم تقديم شهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله المتخذ أساساً لمعاملته الضريبية خلال الثلاث سنوات السابقة.

١٥- سعر العائد:

يتم فتح التمويل بعائد يعادل عائد الإقراض والخصم لدى البنك المركزي المصري (وقت توقيع اتفاق التمويل) مضاف إليه هامش ٤%. وفي نهاية كل سنة ميلادية ينظر في تعديل سعر العائد طبقاً لسعر الإقراض والخصم لدى البنك المركزي المصري ومن ثم يستمر السعر طوال السنة. وبالنسبة لمن يقبل صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري منحه دعماً سوف يقرر الصندوق نسبة الدعم من العائد الساري وقت الموافقة على منح التمويل.. وتحدد نسبة الدعم من العائد الساري في نهاية كل سنة ميلادية.

١٦- الضمانات:

يتم رهن العقار الذي سيتم تمويله رهناً رسمياً من الدرجة الأولى لصالح شركة التمويل، ويستمر الرهن حتى سداد كامل قيمة التمويل وعوائده وملحقاته.. ويراعى تجديد الرهن كل ١٠ سنوات.

١٧- المستندات المطلوبة:

- * صورة مستند ملكية العقار (المسجل) ويراعى الاستعلام عن صحة المستند لدى الجهة المصدرة له.
- * صورة ترخيص بناء العقار المطلوب تمويله مع التأكد من التنفيذ وفقاً للترخيص ويراعى الاستعلام عن صحة المستند لدى الجهة المصدرة له.
- * شهادة بالتصرفات العقارية على العقار المطلوب تمويله لمدة ١٠ سنوات سابقة (نموذج ١٩ عقاري) ويراعى أن تكون الشهادة صادرة لصالح وضد اسم كل من تملك العقار خلال الـ ١٠ سنوات السابقة، ويجوز لوسيط التمويل استخراج الشهادة المطلوبة مباشرة.
- * صورة مستندات إثبات شخصية المقترض والتوكيل إن وجد.
- * بوالص تأمين لصالح الشركة الممولة بقيمة التمويل طوال فترة سريان القرض:
 - ضد مخاطر الوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن ٥٠%.

- ضد خطر الحريق.

* توقيع المقترض بما يفيد تسلمه نسخة من الشروط العامة للتمويل العقاري الصادرة من الهيئة العامة للتمويل العقاري.

* استيفاء كافة البيانات الواردة بطلب التمويل والتي تتضمن البيانات التفصيلية عن المستثمر ورغباته، والبيانات التفصيلية عن العقار المطلوب تمويله.

هذا يلاحظ أنه في حالة الاستعانة بوسيط التمويل يتم التوقيع على صور المستندات من وسيط التمويل بما يفيد الإطلاع على الأصول وكذلك نتيجة الاستعلام عن تلك المستندات.

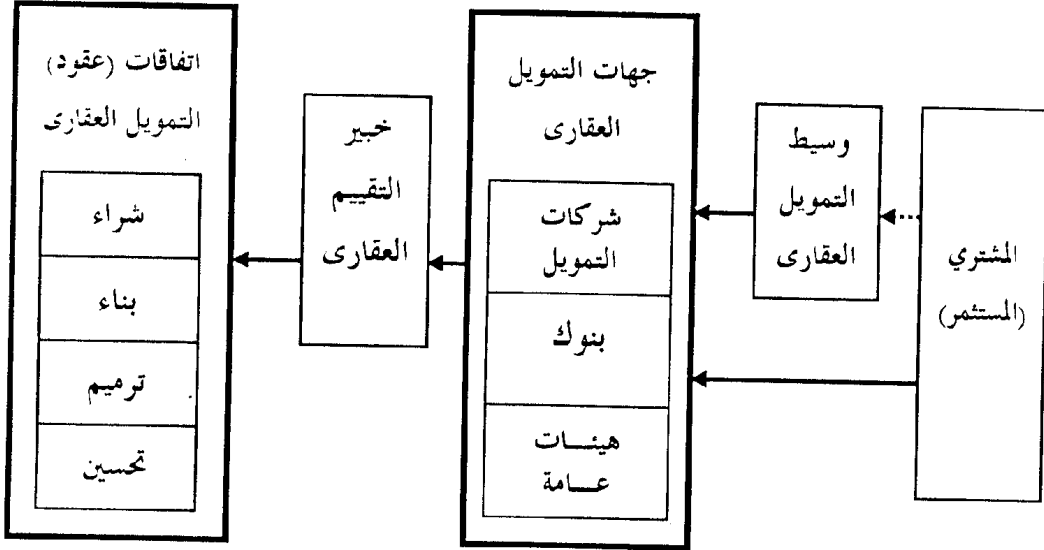
١٨ - الخلاصة:

نخلص مما تقدم أن المستندات المطلوبة للسير في إجراءات الحصول على التمويل العقاري تبدى فيما يلي:

- صورة مستند ملكية العقار (المسجل) أو القابلة للتسجيل بالشهر العقاري.. ويراعى الاستعلام عن صحة المستند لدى الجهة المصدرة له.
- صورة ترخيص بناء العقار المطلوب تمويله مع التأكد من التنفيذ وفقاً للترخيص.. ويراعى الاستعلام عن صحة المستند لدى الجهة المصدرة له.
- شهادة بالتصرفات العقارية على العقار المطلوب تمويله لمدة ١٠ سنوات سابقة (نموذج ١٩ عقاري)، ويراعى أن تكون الشهادة صادرة لصالح وضد اسم كل من كان يملك العقار خلال الـ ١٠ سنوات السابقة ويجوز لوسيط التمويل استخراج الشهادة المطلوبة مباشرة.
- مستند إثبات الدخل أو شهادة المعاملة الضريبية خلال الثلاث سنوات السابقة.
- صورة مستندات إثبات شخصية المستثمر والتوكيل (إن وجد).
- تقديم مستند تقييم عقاري من أحد خبراء التقييم العقاري والمعتمدين من الشركة الممولة والمسجلين بجداول الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري (تقييم للعقار محل التمويل وتحديد الثمن الأساسي للعقار الضامن)، ويمكن أن يقوم وسيط التمويل بتكليف أحد خبراء التقييم.

- بوالص تأمين على حياة المستثمر وضد الحريق على العقار المطلوب تمويله بقيمة التمويل ولمدته لصالح الشركة (الممول) ويتم استيفاء تلك البوالص عند توقيع اتفاق التمويل (تقوم شركة التمويل العقاري باستيفاء تلك التغطية التأمينية وتحملها على قسط التمويل).
- توقيع المستثمر بما يفيد تسلمه نسخة من الشروط العامة للتمويل العقاري الصادرة من الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري.
- استيفاء كافة البيانات الواردة بطلب التمويل والتي تتضمن البيانات التفصيلية عن المستثمر ورغباته والبيانات التفصيلية عن العقار المطلوب تمويله.

١٩ - خطوات التمويل العقاري:



٢٠ - أساسيات التعاقد بنظام التمويل العقاري:

- * العقارات محل التعاقد هي المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري.
- * العقارات محل التعاقد من الضروري أن تكون مسجلة بالشهر العقاري وإلا تطلب الأمر وجود ضمانات أخرى.
- * الدفعة المقدمة التي يلزم أن يوفرها المشتري (المستثمر) يجب ألا تقل عن ١٠% من قيمة العقار.

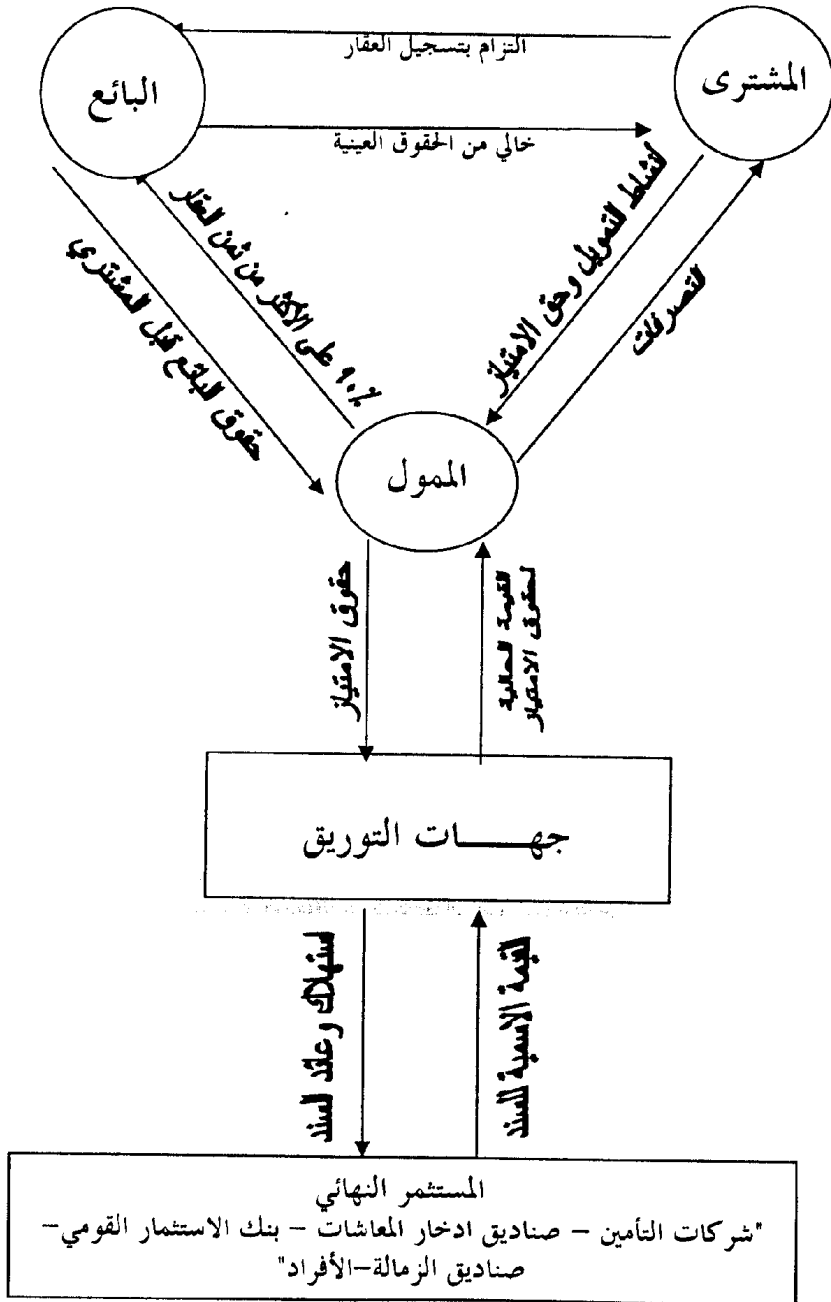
- * قسط التمويل لا يزيد عن ٤٠% من مجموع دخل المشتري (المستثمر)، وبالنسبة لذوي الدخل المنخفضة لا يزيد عن ٢٥%.
- * نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري يوضح ويحدد إجراءات التمويل العقاري وحقوق والتزامات كل طرف من أطراف التعاقد.
- * يلتزم الممول أو وسيط التمويل بتسليم المشتري (المستثمر) صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري.
- * في حالة الشراء يلزم موافقة البائع بداية على البيع وأن يكون بنظام التمويل العقاري.
- * في حالة (البناء/ الترميم/ التحسين) يتم الاتفاق بين المستثمر والمقاول على عقد المقاول بنظام التمويل العقاري.

٢١- الشروط العامة للتمويل:

- * التمويل يكون بمحد أقصى قدره ٨٥% من قيمة العقار. (وهي القيمة المقدرة بمعرفة جهات التقييم المعتمدة من قبل الشركة الممولة).
- * يسدد التمويل على أقساط شهرية لفترة قد تصل إلى ٢٠ عاماً أو ٣٠ عاماً لذوي الدخل المنخفض.
- * للشركة الحق في طلب شروط أو ضمانات إضافية للموافقة على التمويل وذلك مع مراعاة المعايير الائتمانية للتمويل.
- * التعامل مع العملاء إما أن يكون من خلال وسطاء التمويل العقاري المعتمدين من الشركة والمسجلين لدى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري، أو مباشرة مع الشركة.
- * وجوب تطابق طلب القرض للمعايير الائتمانية المؤهلة للحصول على القرض العقاري.

٢٢- الدورة التمويلية:

١٠% على الأقل من ثمن العقار



٢٣- تقديرات عامة لقسط التمويل:

- * للمستثمر من غير ذوي الدخل المنخفض أن:
١- يقسط في حدود ٤٠% من الدخل الشهري
٢- وبسعر عائد ١٤% سنوياً

الدخل الشهري	قيمة التمويل	قيمة القسط الشهري	عدد سنوات السداد	جملة العائد	إجمالي المدفوع
١٥٠٠	٤٧٦٨٦	٦٠٠	٢٠	٩٦٢٥٠	١٤٣٩٣٦
٢٠٠٠	٦٣٥٦٥	٨٠٠	٢٠	١٢٨٢٩٩	١٩١٨٦٤
٢٥٠٠	٧٩٤٤٣	١٠٠٠	٢٠	١٦٠٣٤٩	٢٣٩٧٩٢
٣٠٠٠	٩٥٣٢٢	١٢٠٠	٢٠	١٩٢٣٩٨	٢٨٧٧٢٠
٣٥٠٠	١١١٢٠٠	١٤٠٠	٢٠	٢٢٤٤٤٧	٣٣٥٦٤٧
٤٠٠٠	١٢٧٢٠٥	١٦٠٠	٢٠	٢٥٦٧٥١	٣٨٣٩٥٦
٤٥٠٠	١٤٣١٣٣	١٨٠٠	٢٠	٢٨٨٩٠١	٤٣٢٠٣٤
٥٠٠٠	١٥٩٠٥٨	٢٠٠٠	٢٠	٣٢١٠٤٤	٤٨٠١٠٢
٥٥٠٠	١٧٤٩٨٣	٢٢٠٠	٢٠	٣٥٣١٨٧	٥٢٨١٧٠
٦٠٠٠	١٩٠٩٠٨	٢٤٠٠	٢٠	٣٥٨٣٣٠	٥٧٦٢٣٨
٦٥٠٠	٢٠٦٨٢٣	٢٦٠٠	٢٠	٤١٧٤٧٣	٦٢٤٣٠٦
٧٠٠٠	٢٢٢٧٥٨	٢٨٠٠	٢٠	٤٤٩٦١٦	٦٧٢٣٧٤

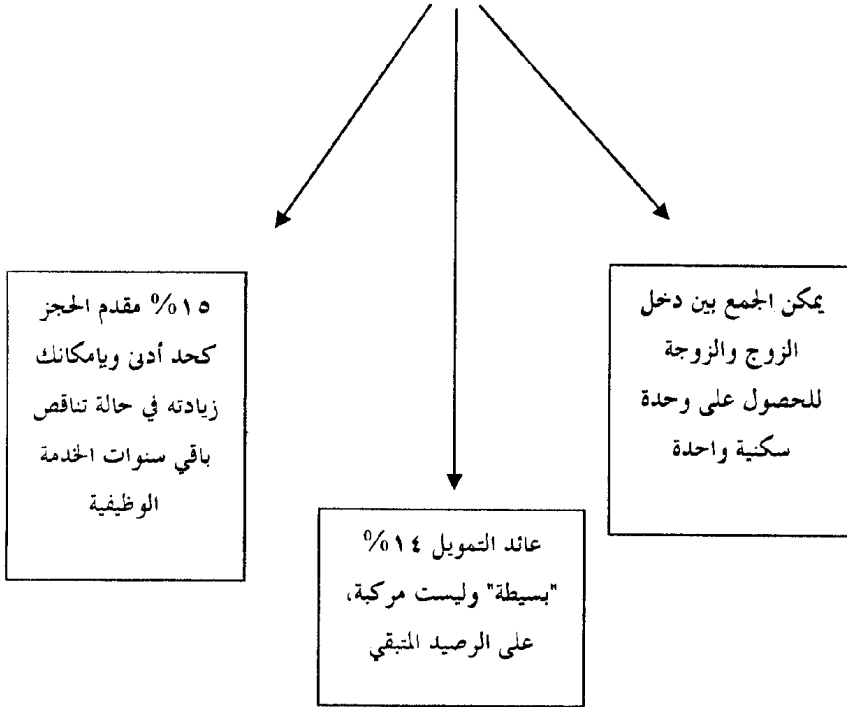
٢٤- أقساط التمويل لذوي الدخل المنخفضة:

الحالة الاجتماعية	الدخل السنوي	الحد الأقصى للقسط الشهري	الحد الأقصى لفترة السداد
أعزب	أقل من ٩ آلاف جنيه سنوياً (الدخل المنخفض)	٢٥% من الدخل	٣٠ عاماً
أعزب	أكثر من ٩ آلاف جنيه سنوياً	٤٠% من الدخل	٢٠ عاماً
متزوج ويعول	أقل من ١٢ ألف جنيه سنوياً (الدخل المنخفض)	٢٥% من الدخل	٣٠ عاماً
متزوج ويعول	أكثر من ١٢ ألف جنيه سنوياً	٤٠% من الدخل	٢٠ عاماً

يتعين ألا يتجاوز تاريخ سداد آخر قسط بلوغ المستثمر ٦٠ عاماً.

٢٥- القسط الشهري حسب مرتبك لذوي الدخل غير المنخفضة:

الدخل الشهري	الحد الأقصى لمدة التمويل	القسط الشهري	قيمة التمويل التقريبية	سعر العائد
١٠٠٠	٢٠	٤٠٢,٠٠	٣٢٠٠٠	%١٤
٢٠٠٠	٢٠	٧٩٨,٠٠	٦٣٥٠٠	%١٤
٣٠٠٠	٢٠	١٢٠١,٠٠	٩٥٥٠٠	%١٤



٢٦- خطوات الحصول على التمويل:

يجب للحصول على المنزل المطلوب اجتياز الخطوات التالية:

- ١- اختيار المنزل المطلوب تمويل شراؤه مع مراعاة أن تكون مساحته تتراوح بين ٥٠ متراً مربعاً و ١٨٠ متراً مربعاً وأن يكون مسجلاً بالشهر العقاري أو قابلاً للتسجيل.

- ٢- للاستفسار عن أي جزئية متعلقة بالتمويل العقاري سواء بالنسبة للوحدة المراد تمويلها أو الأقساط الشهرية، أو المقدم الممكن سداذه، يمكن الاتصال بمسئولي خدمة العملاء بشركة التعمير للتمويل العقاري، تليفون رقم: ١٩٩٩٦.
- ٣- يمكن الاستعانة مباشرة بأقرب وسيط تمويل عقاري مسجل بالهيئة العامة لشئون التمويل العقاري للتأكد من أن الوحدة المختارة تتناسب مع متطلبات التمويل العقاري، وذلك لمراجعة مدى ملائمة الوحدة لإمكاناتك المادية (يمكن الحصول على معلومات الوسيط من خلال الاتصال برقم خدمة العملاء: ١٩٩٩٦).
- ٤- يستوفي العميل (المستثمر) كافة المستندات المطلوبة واستمارة طلب التمويل العقاري.
- ٥- يتم تقديم طلب التمويل العقاري مستوفياً جميع البيانات مباشرة للشركة أو من خلال وسيط التمويل العقاري، متضمناً جميع المستندات المطلوبة - وذلك بمقر الشركة ١٢ شارع سوريا - المهندسين، مع الأخذ في الاعتبار أن عدم وجود أي مستند من المستندات المطلوبة سيؤدي لرفض الطلب تلقائياً، ويتم الرد بقبول أو رفض الطلب في خلال أسبوعين من تاريخ استيفاء المستندات.
- ٦- في حالة قبول الطلبات، يتم إخطار العميل بإمكانية المضي قدماً في عمل تقرير التقييم العقاري للوحدة المطلوب تمويلها.
- ٧- في حالة موافقة العميل على إجراء التقييم العقاري بواسطة خبير تقييم معتمد من الهيئة العامة للتمويل العقاري لتقييم الوحدة المطلوب تمويلها وتحديد قيمتها الحقيقية يتحمل العميل كافة مصاريف التقييم التي تسدد بمقر شركة التعمير للتمويل العقاري طبقاً للأسعار المحددة من قبل الهيئة العامة للتمويل العقاري^(٢).

(٢) يجب على خبراء التقييم إخطار أطراف التمويل بخطاب مسجل يعلم الوصول بقيمة العقار في تقرير مكتوب ومزمل بتوقيعهم ورقم وتاريخ قيده في الجدول وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب القيد - وعلى الخبراء أن يراعوا عند إجراء عملية تقييم العقار المعايير المنصوص عليها في المادتين (٤، ٢٢) من هذه اللائحة - مادة ٤٥ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بعد تعديلها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

٨- يُنظر البائع والعميل بالمستندات الواجب تقديمها لشركة التعمير (الممول) لاستكمال إجراءات التمويل مع توضيح جميع الشروط والأتعاب والتكاليف ، وهى كالآتى:

= من العميل:

توكيل عام رسمى غير قابل للإلغاء لصالح شركة التعمير للتمويل العقاري والتي تتولى بموجبه إجراءات الرهن الرسمى للوحدة موضوع التمويل.

- دفع مقدم ثمن الوحدة السكنية (بحد أدنى ١٥%)

= نقل ملكية العقار:

توكيل عام رسمى غير قابل للإلغاء لصالح شركة التعمير للتمويل العقاري لإتمام إجراءات نقل الملكية لصالح العميل.

٩- فور استيفاء المستندات المطلوبة في البند الثامن تقوم شركة التعمير للتمويل العقاري بإصدار الموافقة على منح التمويل (صالحة لمدة ٩٠ يوماً) لصالح المشتري وتتعهد بصرف مبلغ التمويل إلى البائع، ويوقع الأطراف الثلاثة (الشركة، العميل، وبائع العقار) على عقد التمويل الثلاثي.

١٠- عند الانتهاء من كافة إجراءات التسجيل والرهن تقوم شركة التعمير للتمويل العقاري بتسديد كامل قيمة الوحدة للبائع ويتم تسليمها للعميل.

٢٧- مفهوم سعر العائد بصدد التمويل العقاري:

يتمثل عائد التمويل العقاري فيما يلي:

سعر الإقراض والخصم المعلن من البنك المركزي وقت التعاقد إضافة إلى عائد التمويل الخاص بشركة التعمير للتمويل العقاري.

* يتم حساب العائد في نهاية كل شهر.. على أساس الرصيد القائم بالحساب.

* بأسلوب حساب العائد البسيط على الرصيد المتناقص.

ملحوظة: يتم النظر في تعديل سعر العائد على التمويل في نهاية كل سنة ميلادية من سنوات السداد بناءً على أي تعديل في سعر الإقراض والخصم المعلن من البنك المركزي المصري، سواء بالزيادة أو - النقص علماً بأن الزيادة أو النقص لن تؤثر على قيمة القسط المحدد منذ بداية التمويل - وفقط تتأثر مدة السداد فقط زيادة أو نقصاً وفقاً لما يطرأ على سعر الإقراض والخصم من زيادة أو نقصان.

ثانياً: (المادة الثانية): من مواد القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:

المستفاد من نص المادة الثانية من مواد القانون المشار إليه أن المشرع قضى بإنشاء هيئة عامة تتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية تختص بشئون التمويل العقاري.

بمعنى أوضح أن المشرع أقام على شئون التمويل العقاري من كافة جوانبه - سواء التنظيمية أو القانونية أو الإشرافية أو الإدارية - هيئة عامة تنشأ لهذا الغرض - وهكذا صدر قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ بإنشاء تلك الهيئة حيث قضت المادة الأولى منه بإنشاء هيئة عامة تسمى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري تكون لها الشخصية الاعتبارية العامة، ويجوز للهيئة أن تنشئ فروعاً لها بعواصم المحافظات. هذا وسبق أن صدر قرار رئيس مجلس الوزراء بتفويض وزير الإسكان والمرافق في الاختصاصات المنصوص عليها في القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري^(٣) ، وقد أعقب ذلك صدور قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم وزارة الاستثمار حيث فوض وزير الاستثمار في اختصاصات الوزير المختص الواردة في القانون رقم ١٤٨ لسنة

(٣) صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٢٢ لسنة ٢٠٠٢ بتفويض وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية في الاختصاصات المنصوص عليها في القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري - وهذا القرار غير منشور. وأخيراً صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم وزارة الاستثمار وقد منح هذا الاختصاص لوزير الاستثمار.

٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري.

هذا وقد قضى نص المادة (٤) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن يصدر بتشكيل الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري وتحديد اختصاصاتها قرار من رئيس الجمهورية - مما مفاده أن تشكيل تلك الهيئة قد فوض في شأنه رئيس الجمهورية. وقد تم بيان ذلك في القرار رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ إذ أوضح القانون تشكيل الهيئة وتحديد اختصاصاتها المشار إليها. (٤)

٢٨- الجهاز الإداري للهيئة العامة لشئون التمويل العقاري^(٥):

يتكون الجهاز الإداري للهيئة العامة لشئون التمويل العقاري من:

- رئيس الهيئة.

-
- (٤) صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ - ونشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٦ في ٦ / ٩ / ٢٠٠١.
- = راجع: موسوعة العقود الرسمية والعرفية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي، طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.
- = راجع: مناهج التحريات - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي، طبعة ٢٠٠٤ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.
- (٥) صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ - ونشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٦ في ٦ / ٩ / ٢٠٠١.
- = راجع: موسوعة الأوراق القضائية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي، طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.
- = راجع: ضوابط التحريات - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي، طبعة ٢٠٠٤ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.
- = راجع: منازعات الحيازة والملكية - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية.
- = راجع: الكفالة العينية والشخصية - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي طبعة ٢٠٠٦ در النهضة العربية.
- = راجع: قانون التوقيع الإلكتروني - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ در النهضة العربية.
- = راجع: الجرائم المخلة بمشروعية السلطة التنفيذية - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية.

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

٢٩- إدارة الهيئة:

يتولى إدارة الهيئة مجلس إدارة برئاسة رئيس الهيئة

وعضوية كل من:

- نائب رئيس الهيئة.
- ممثل عن البنك المركزي المصري ويختاره محافظ البنك.
- ممثل عن كل من وزارات العدل والاقتصاد والإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية.
- (رئيس قطاع)
- اثنين من الخبراء يصدر بتعيينهم قرار من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية.

٣٠- موارد الهيئة:

تتكون موارد الهيئة من:

١- الرسوم التي تحصلها وفقاً لقانون التمويل العقاري.

٢- مقابل الخدمات التي تقدمها الهيئة للمتعاملين معها.

٣- القروض والمنح المحلية والخارجية التي يوافق عليها مجلس إدارة الهيئة.

٤- الاعتمادات المالية التي تخصص للهيئة في الموازنة العامة للدولة.

عائد استثمار أموال الهيئة.

من يمكنه الاستفادة من شركات التمويل العقاري:

ينقسم المستثمرين (المشتريين) الذين يمكنهم الاستفادة من شركات التمويل العقاري إلى:

١- محدودي الدخل وهم من لا يزيد مجموع دخله السنوي عن ٩٠٠٠ جنيه للفرد أو ١٢٠٠٠ له ولزوجته إن كانت موظفة. وتكلفه التمويل تتحدد بدراسة كل حالة على حدة بحيث تتراوح من ٦% - ١٤% كلاً حسب ظروفه بحيث يقدم صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري باقي القيمة. هذا ويحتسب القسط الشهري على أساس ٢٥% من الدخل.

٢- غير محدودي الدخل وهم من يزيد مجموع دخله السنوي عن ما سبق وتكون تكلفة التمويل العقاري له ثابتة ١٤% ويحتسب القسط الشهري على أساس ٤٠% من الدخل.

٣١- خطوات التمويل العقاري:

(المشتري) - (وسيط التمويل) العقاري - شركات التمويل العقاري - (خبير التقييم العقاري) - (اتفاق عقد) التمويل العقاري.

ثالثاً: (المادة الثالثة) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:

المستفاد من نص المادة الثالثة فقرة أولى من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أن الجهات التي تختص بمزاولة نشاط التمويل العقاري - المنصوص عليه في القانون المشار إليه دون غيرها - يشترط قيدها في سجل تعدده الجهة الإدارية لهذا الغرض - وهي:

- ١- الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها.
 - ٢- شركات التمويل العقاري المنصوص عليها في الباب الخامس من القانون.
- حيث قضت المادة ٢٨ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بضرورة أن تتخذ شركات التمويل العقاري شكل الشركة المساهمة المصرية، وألا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذي تبينه اللائحة التنفيذية ويكون الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لمواد القانون^(٦).

وبالترتيب على ذلك وإعمالاً للمادة ٣/ ١ من مواد إصدار القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري يكون المشرع قد حصر الجهات التي في إمكانها مزاولة نشاط التمويل العقاري في فئتين هما:

- ١- الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن الأغراض التي أنشئت لتحقيقها.
- ٢- شركات التمويل العقاري المشار إليها في الباب الخامس من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري - كما سبق الإشارة -

(٦) راجع: اللائحة التنفيذية الصادرة تحت رقم ١ لسنة ٢٠٠١ من مجلس الوزراء بشأن قانون التمويل العقاري - المشار إليها ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف - والمعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

- راجع: نظرية الحق في الحبس ودعوى الإعسار المدني - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهراوي طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

- راجع: الوكالة - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهراوي ، توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

شريطة أن يتم قيد هذه الجهات - لإمكانية مزاوله نشاط التمويل العقاري - في السجل الذي تعده الجهة الإدارية المختصة لهذا الغرض وهي الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري والتابعة لوزير الإسكان والمرافق بموجب القرار الصادر من رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٢٢ لسنة ٢٠٠٢ بشأن تفويض وزير الإسكان والمرافق في اختصاصات الوزير المختص الواردة بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري. وأخيراً صدر القرار الجمهوري رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم وزارة الاستثمار حيث أنط هذا الاختصاص إلى وزير الاستثمار.

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية بشأن نص المادة ٣ من مواد إصدار القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري " أما البنوك المسجلة لدى البنك المركزي فيحوز لها أن تزاوّل نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكام مشروع القانون دون اشتراط القيد لدى الجهة الإدارية المختصة، ودون أن تخضع لرقابتها إذ تظل خاضعة لرقابة وإشراف البنك المركزي المصري دون غيره من جهات الرقابة.

وتأكيداً لذلك تناولت المادة ٣ / ٢ من مواد إصدار القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري كيفية مزاوله البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري حيث اشترطت موافقته على ذلك وفقاً للقواعد التي يقررها البنك المركزي - وذلك دون قيد هذه البنوك التي تزاوّل نشاط التمويل العقاري لدى الجهة الإدارية، ودون سريان أحكام المادة ٤ / ٢ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والباب السابع بشأنها من ذات القانون.

مفاد ما تقدم أن البنوك في استطاعتها القيام بمباشرة نشاط التمويل العقاري شريطة أن تكون مقيدة لدى البنك المركزي المصري، عن موافقته على القيام بمزاوله هذا النشاط طالما راعت هذه البنوك القواعد التي يحددها البنك المركزي فيما يختص بالعمل في نشاط التمويل العقاري.

وبالطبع - وبالترتيب على ذلك - لا تسري على تلك البنوك ما تم تحديده إعمالاً لللائحة التنفيذية - فيما يختص بقواعد وإجراءات التمويل والحدود الائتمانية

لهذا التمويل، ونسبة مبلغ التمويل إلى قيمة العقار، كذلك لا تسري على هذه البنوك الأحكام الخاصة بالرقابة على نشاط التمويل العقاري بالنسبة للتدابير التي تتخذها الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري بصدد ثمة مخالفة للقواعد والإجراءات المنظمة له، أو بالنسبة لصفة الضبطية القضائية لموظفي الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري في إثبات الجرائم التي قد تقع بالمخالفة لأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

رابعاً: (المادة الرابعة): من مواد القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:

المستفاد من نص المادة الرابعة فقرة واحد من مواد إصدار القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أنها حددت كيفية مزاولة نشاط التمويل العقاري، وذلك بالإحالة إلى المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية وذلك كله بشرط كفاية تناسب التمويل مع القدرة المالية لمشتري (المستثمر) العقار، أو لمن حصل على التمويل في غير حالة الشراء وذلك في ضوء الحالة العامة لسوق العقارات. (٧)

هذا وقد كانت المادة ٣ من اللائحة التنفيذية الصادرة عن مجلس الوزراء تحت رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ قبل تعديلها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ تتناول كيفية مزاولة نشاط التمويل العقاري حيث أشارت إلى معايير ذلك فيما يلي:

-
- (٧) جاء بالمذكرة الإيضاحية بخصوص المادة الرابعة من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري ما يلي: يحذف من ملف المذكرة من كلمة، وبالنظر إلى أن نشاط التمويل العقاري "حتى عبارة: المقيدة أَسْمَاؤُهُم في الجداول التي تعدها الجهات الإدارية".
- راجع: موسوعة العقود الرسمية والعرفية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.
- راجع: موسوعة الأوراق القضائية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي طبعة ٢٠٠٢، توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

(أ): يجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته، ويكون من مستندات اتفاق التمويل التي لا يكتمل بغيرها إقرار من المستثمر بأنه تسلم صورة من النموذج الذي تعهده الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري للشروط الأساسية للتمويل العقاري واطلع عليها قبل توقيعه على اتفاق التمويل.

(ب) لا يجوز التمويل بأكثر من تسعين في المائة من قيمة العقار.

(ج) تحدد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة بشرط ألا يكون من العاملين لدى الممول أو المستثمر.

(د) لا يجوز للممول توفير تمويل أو أكثر، بما يتجاوز عشرة في المائة من رأس ماله، وذلك لمستثمر واحد وزوجه وأقاربه حتى الدرجة الرابعة، أو للشخص الاعتباري والأشخاص الاعتبارية الأخرى التي يساهم بأكثر من عشرة في المائة من رأس مالها.

(هـ) في الأحوال التي يرتبط فيها مقدار التمويل بدخل المستثمر، يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله الذي اتخذ أساساً لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاث السابقة على إنفاق التمويل، وإذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر يكون إثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة عمله.

(و) لا يجوز أن يزيد قسط التمويل على أربعين في المائة من مجموع دخل المستثمر من غير ذوي الدخول المنخفضة المنصوص عليهم في المادة (٦).

وبالتبعية وطبقاً للتعديل الوارد في قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ والمعدل للمادة (٣) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ الصادرة بشأن قانون التمويل العقاري أضحى مزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً للمعايير الآتية:

(أ) يجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته، ويكون من مستندات اتفاق التمويل التي لا يكتمل بغيرها إقرار من المستثمر بأنه تسلم صورة من النموذج الذي تعدده الهيئة للشروط الأساسية للتمويل العقاري وأطلع عليها قبل توقيعه على اتفاق التمويل.

(ب) لا يجوز التمويل بأكثر من تسعين في المائة من قيمة العقار، أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين محل التمويل.

(ج) تحدد قيمة العقار أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماءهم في الجداول التي تعدها الهيئة، بشرط ألا يكون من العاملين لدى الممول.

(د) لا يجوز توفير تمويل أو أكثر بما يجاوز عشرة في المائة من صافي حقوق الملكية للمول وذلك لمستثمر واحد وزوجه وأولاده القصر، أو للشخص الاعتباري والأشخاص الاعتبارية الأخرى، التي يساهم بأكثر من عشرين في المائة من رأسمالها.

(هـ) في الأحوال التي يرتبط فيها مقدار التمويل بدخل المستثمر يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين داخله الذي اتخذ أساساً لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاث السابقة على اتفاق التمويل، وإذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر يكون إثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة عمله، ويجوز للممول قبول مستندات أخرى يطمئن إليها لإثبات دخل المستثمر.

(و) لا يجوز أن يزيد قسط التمويل على أربعين في المائة من مجموع دخل المستثمر من غير ذوي الدخول المنخفضة المنصوص عليهم في المادة (٦) من هذه اللائحة.

بينما قضت المادة ٤/ ٢ من مواد القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن تحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات التمويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل إلى قيمة العقار مقدرة بمعرفة خبراء التقييم المقيدة أسماءهم

في الجداول التي تعدها الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري لهذا الغرض شريطة ألا يكونوا من بين العاملين لدى الممول.

وقضت المادة ٤ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ الصادرة عن مجلس الوزراء تنفيذاً للقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن على الجهات التي ترغب في إقامة مشروعات بناء مساكن اقتصادية تباع لذوي الدخول المنخفضة المنصوص عليهم في المادة (٦)، بنظام التمويل العقاري وبالمزايا التي يقررها القانون في هذا الخصوص، التقدم بطلب إلى صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري مصحوباً بدراسات وافية عن المشروع تتضمن عدد وحداته ومساحتها والقيمة التقديرية لأثاثها وغير ذلك من العناصر.....

ويبرم الصندوق اتفاقاً مع الجهة الراغبة في إقامة المشروع ومع من يقبل تمويله، يتناول جميع الأحكام المنظمة لإقامة المشروع، وأسلوب بيع وحداته السكنية وتمويلها، وتحديد نسبة الدعم الذي يقدمه الصندوق^(٨).

وقد أضيف إلى اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ مادة جديدة برقم (٤ مكرر) تقضي بأن: مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٢١) من هذه اللائحة يتم تقدير قيمة العقار في حالة الشراء وفقاً للمعايير الآتية:

- ١- وصف العقار وموقعه وحدوده ومساحته وتاريخ إنشائه وحالة المرافق الداخلية.
- ٢- العسر الاقتصادي والقيمة السوقية للعقار وقت التقييم في ضوء قيمة العقارات المماثلة في ذات المنطقة.
- ٣- الطرق التحليلية الخاصة بالتكلفة والبيع المماثلة ورأسملة الدخل والعائد الاقتصادي على العقار.
- ٤- الإحلال والتحديد الذي يتم على العقار.

(٨) راجع المادة ٤٥ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ الصادرة بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدلة بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بالفصل الحادي عشر ص ١٩٢، ٢٠٤ وما بعدها من هذا المؤلف.

خامساً: (المادة الخامسة): من مواد القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:

تعرضت المادة الخامسة فقرة أولى من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ لمدى التزام الحكومة بتوفير مساكن اقتصادية لأصحاب الدخل المحددة حيث قضت بأن: دون إخلال بحكم المادة ٣٥ من ذات القانون تلتزم الحكومة في سبيل تدبير التمويل العقاري بتوفير مساكن اقتصادية لذوي الدخل المنخفضة بما يلي:

١ - تخصيص بعض الأراضي المملوكة للدولة دون مقابل لإقامة مساكن من المستوى الاقتصادي.

٢ - تحمل قيمة المرافق العامة التي تزود بها تلك المساكن بمقدار نصف تكلفتها الفعلية.

وتبين اللائحة التنفيذية معايير ذوي الدخل المنخفضة وقواعد وإجراءات التمويل العقاري لهم.

وهذا بالطبع لا يخل بأي أسلوب كان، بما تقررته المادة ٣٥ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بضرورة أن يتم إنشاء صندوق يضمن ويدعم نشاط التمويل العقاري وذلك في مجال بيع المساكن لذوي الدخل المنخفضة عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط، بحيث يترتب عليه تخفيض عبء التمويل إلى الحدود التي تناسب الدخل المنخفضة بما لا يجاوز ربع الدخل.

هذا وقد تعرضت المادة الخامسة فقرة ثانية من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري لكيفية تحديد معايير ذوي الدخل المنخفضة وأحالت إلى اللائحة التنفيذية تبيان قواعد وإجراءات تدبير التمويل العقاري لهم، كما سبق الإشارة.

وكانتا المادتين الخامسة والسادسة من اللائحة التنفيذية بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ الصادرة عن مجلس الوزراء تحت رقم (١) لسنة

٢٠٠١ قبل استبدال نص المادة السادسة منها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ يتناول تلك القواعد والإجراءات حيث كانت تقضي - ولا تزال - المادة الخامسة بأن: "يتم تسليم أراضي الدولة التي تخصص لبناء مساكن اقتصادية لذوي الدخل المنخفضة بنظام التمويل العقاري إلى الصندوق، ويؤدي الصندوق إلى الجهة الإدارية المختصة نصف تكلفة تزويد تلك الأراضي بالمرافق، ويسترد الصندوق ما أداه وذلك على النحو الذي ينظمه الاتفاق المنصوص عليه في المادة (٤) من هذه اللائحة.

وإذا كانت المادة السادسة من ذات اللائحة رقم (١) لسنة ٢٠٠١ - قبل استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بشأن قانون التمويل العقاري تقضي بأن "يقصد بذوي الدخل المنخفضة في تطبيق أحكام القانون وهذه اللائحة كل شخص لا يجاوز مجموع دخله السنوي تسعة آلاف جنيه، أو اثني عشر ألف جنيه إذا كان متزوجاً أو يعول.

وتكون الأولوية في توفير التمويل للحصول على مسكن اقتصادي للمستثمر الأقل دخلاً، وعند تساوي الدخل يفضل من تكون أسرته أكثر عدداً"^(٩).

-
- (٩) راجع: آثار الالتزام - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠١ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.
- = راجع: الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي ، طبعة ٢٠٠٢ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.
- = راجع: منازعات الحيازة والملكية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية.
- = راجع: التوقيع الإلكتروني ومنظومة التجارة الإلكترونية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية.
- = راجع: الكفالة العينة والشخصية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية.
- = راجع: التأجير التمويلي - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية.

فإنه تبعاً لاستبدال المادة السادسة من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٥ أوضحت مؤخراً تقضي بأن يقصد بالمستثمر المستفيد من تطبيق أحكام المادة (٣٥) من قانون التمويل العقاري وهذه اللائحة كل شخص يقل مجموع دخله السنوي عن اثني عشر ألف جنيه أو ثمانية عشر ألف جنيه بالنسبة لشخص وزوجه وأولاده القصر.

وتكون الأولوية في توفير التمويل للحصول على مسكن اقتصادي للمستثمر الأقل دخلاً الذي لم يسبق له شراء وحدة سكنية.^(١٠)

-
- (١٠) راجع: ضوابط مسئولية وزارة الداخلية عن أعمال تابعيها - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٥ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.
- = راجع: الجرائم المخلة بمشروعية السلطة التنفيذية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي ، طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية.
- = راجع: الحدث الاجرامى - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٤ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.
- = راجع: الكفالة العينية والشخصية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية.
- = راجع: التأجير التمويلي - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية.
- = راجع: موسوعة العقود الرسمية والعرفية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٢ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.

الفصل الثالث

أحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

بشأن التمويل العقاري

(اتفاق التمويل المواد ٦ - ٩)



الفصل الثالث

القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري

بشأن اتفاق التمويل (م ٦ - ٩)

٣٢- أوليات ونصوص، وقواعد، وأحكام:

- صدر قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وقد تناولت المواد (٦ - ٩) منه اتفاق التمويل، حيث قضت مادة ٦ منه بأن: "يكون التمويل العقاري في مجال شراء العقارات وفقاً لأحكام هذا القانون بموجب اتفاق تمويلي بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبائع العقار، ويجب أن يتضمن الاتفاق ما يأتي:
- (أ) الشروط التي تم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط بما في ذلك بيان العقار وقيمته.
- (ب) مقدار المعجل من ثمن البيع الذي أداه المشتري للبائع.
- (ج) عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشروط الوفاء بها، على أن تكون محددة إلى حين استيفائها بالكامل.
- (د) قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها.
- (هـ) التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خالية من أي حقوق عينية على الغير.
- (و) التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول، وذلك ضماناً للوفاء بها.
- (ز) التزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخاً ثابتاً.
- فإذا كان التمويل لغرض الاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المستثمر 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.

ويصدر الوزير المختص قراراً بنماذج الاتفاقات المشار إليها في الفقرتين السابقتين^(١).

بينما قضت المادة ٧ من ذات قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ - بأن "يجوز للمستثمر التصرف في العقار الضامن بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات، أو ترتيب أي حق عيني عليه وذلك بعد موافقة الممول. ويشترط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل المستثمر في الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل.

ويجوز للمستثمر تأجير العقار الضامن أو تمكين غيره من الانفراد بشغله وذلك بعد الحصول على موافقة الممول، وللممول أن يشترط حوالة الحق في أجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقاته.

ولا يجوز للممول رفض الموافقة على التصرف في العقار الضامن أو تأجيله أو تمكين الغير من الانفراد بشغله، إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر، ويجب عليه إخطار المستثمر بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المستثمر له برغبته في التصرف أو في التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقاً على ذلك.

وللممول أن يشترط تضامن المستثمر مع المتصرف إليه في الوفاء بالالتزامات المترتبة عليه.

وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد والإجراءات التي تتبع في الأحوال المشار إليها". وقضت المادة ٨ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل

(١) هذه المادة السادسة من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابلها المادة الخامسة من مشروع القانون وهي لم تختلف عنها في مضمونها العام وإن اختلفت في الصياغة. جاء بالمذكرة الإيضاحية بشأن هذه المادة السادسة ما يلي: يحذف من ملف المذكرة الإيضاحية بداية من عبارة - وتناول الباب الثاني من مشروع القانون تنظيم اتفاق التمويل العقاري حتى عبارة - إذا كان الالتزام برهن العقار لصالح المقر.

العقاري بأن "إذا تصرف المستثمر في العقار الضامن أو أجره أو مكن أحداً من شغله بالمخالفة لأحكام المادة السابقة، كان للممول أن يطالبه بباقي أقساط الثمن أو باقي قيمة اتفاق التمويل بحسب الأحوال، بإنذار على يد محضر بالوفاء خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوماً.

فإذا لم يقم المستثمر بهذا الوفاء، كان للممول أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من هذا القانون".

ويجوز للمستثمر أن يعجل الوفاء بأقساط الثمن أو بالتمويل كله أو بعضه. وفي هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه بما يتناسب مع تعجيل الوفاء وفقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون. (م ٩ من ذات القانون).

٣٣- التعليق على المواد (٦ - ٩) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:

أولاً: المادة السادسة: من مواد القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:

المستفاد من نص المادة ٦ من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ أن هناك ثمة أسس لاتفاق التمويل العقاري، وشروطه التي يجب أن يتضمنها هذا الاتفاق، حيث قضى النص المشار إليه بضرورة أن يكون اتفاق التمويل العقاري في مجال شراء العقارات وفقاً لأحكام القانون بموجب اتفاق تمويلي بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبائع العقار، ويجب أن يتضمن الاتفاق ما يلي:

أ- الشروط التي تم قبولها من البائع والمشتري في شأن العقار بالتقسيط بما في ذلك بيان العقار وقيمته.

ب- مقدار المعجل من ثمن البيع الذي أداه المشتري للبائع.

ج- عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشروط الوفاء به على أن تكون محددة إلى حين استيفائها بالكامل.

د- التزام البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها.

هـ- التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشتري حالياً من أي حقوق عينية للغير.

و- التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول وذلك ضماناً للوفاء به.

ز- التزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخاً ثابتاً.

ومن مطالعة النص المشار إليه يتضح أن الاتفاق يكون وفقاً للصورة التي جاء بها ثلاثيا الأطراف حيث يتم بين بائع ومشتري وممول، وبالتالي فهو يكفل عدم استخدام المستثمر الأموال في غير الأغراض التي حددها القانون، بالإضافة إلى تيسير عملية انتقال الملكية باسم المشتري (المستثمر)، وعملية تقرير حق الامتياز أو رهن العقار لصالح الممول ضماناً لمبلغ التمويل بحيث تجري العمليتان في وقت واحد وبشكل مترابط.

وإذا كان الاتفاق التمويلي بغرض الترميم أو التحسين (م ٦ / ٢ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري) فإنه إعمالاً للنص إذا كان التمويل لغرض الاستثمار أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه أو غير ذلك من الحالات تعين أن يكون بينه وبين الممول وبين طرف آخر يكون له شأن من الاتفاق.

ومفاد ذلك أن المادة ٦ / ٢ من القانون المشار إليه بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ تتعرض لحالات أخرى غير حالة الاتفاق التمويلي الخاص بشراء العقارات؛ وهي الحالات التي يكون فيها المستثمر أو طالب التمويل يملك أرضاً ويريد بناء عقار عليها ولكن ليس لديه الأموال الكافية لذلك أو يكون لديه عقار يتطلب إجراء بعض الترميمات أو التحسينات ولكن لا يملك الأموال اللازمة لذلك وبالتالي فإن هذا الاتفاق يبيح له توفير المبالغ اللازمة للقيام بأي عمل من هذه الأعمال سواء بالبناء أو الترميم أو التحسين، وذلك كله شريطة أن يتم الاتفاق التمويلي بين المستثمر والممول بالإضافة إلى طرف آخر يكون من الأفضل إدخاله كطرف في الاتفاق مثل المقاول الذي سوف يتولى إتمام أعمال التشييد

والبناء أو الترميم أو التحسين، أو أي شخص آخر يرى الممول والمستثمر تحقق ثمة مصلحة من جعله طرفاً في الاتفاق.

وأخيراً تعرضت المادة ٦ / ٣ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري لكيفية إصدار نماذج الاتفاقات حيث قضت بأن يصدر بشأنها قراراً من الوزير المختص. ^(٢)

ثانياً: المادة السابعة: من مواد القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري: ^(٣)

جاء بالمذكرة الإيضاحية بشأن نص المادة السابعة من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ما يلي: وقد قضت أحكام مشروع القانون على عدم إجازة التصرف في العقار بالبيع أو الهبة أو أي تصرف آخر وعلى عدم جواز إنجازه للغير إلا بعد حصول المقرض على موافقة المقرض وذلك ضماناً لحقوق المقرض.

وبخصوص حق المستثمر في نقل ملكية العقار الضامن إلى الغير فالمستفاد من نص المادة (٧ / ١) من ذات القانون المشار إليه جواز تصرف المستثمر في العقار الضامن بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات، أو ترتيب أي حق عليه وذلك بعد موافقة الممول وبشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل المستثمر في الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل. وهذا يعني أن المستثمر (طالب التمويل) يجوز له التصرف في العقار الضامن لمبلغ التمويل طبقاً للاتفاق المبرم بينه وبين الممول بأي نوع من أنواع التصرفات الناقلة للملكية سواء بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات، وكذلك يجوز له ترتيب أي حق على هذا العقار مثل حق الانتفاع أو حق الاستعمال؛ إلا أن ذلك مرهون بتوافر شرطين:

(٢) راجع: القرارات الصادرة عن وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية تحت أرقام ١٠٠ لسنة ٢٠٠٣، ١٠١ لسنة ٢٠٠٣، ١٠٢ لسنة ٢٠٠٣، وقد أثير إليها جميعاً

بالفصل الثاني عشر ص ٢٠٨ وما بعدها من هذا المؤلف.

(٣) هذه المادة تقابل المادتين ٦، ٧ من المشروع وهي تماثلهما في المعنى وإن اختلفت الصياغة وبالتالي كانت هناك ثمة إضافات - راجع المذكرة الإيضاحية في هذا الشأن.

- ١- موافقة الممول على هذا التصرف أو تقرير الحق.
- ٢- أن يوافق كذلك المتصرف إليه على أن يحل محل المستثمر فيما يتعلق بالالتزامات المترتبة عليه بناء على اتفاق التمويل، مثل الالتزامات بدفع الأقساط إلى الممول.

وباستقراء المادة ٧/ ٢ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري يتضح لنا أن المشرع أجاز للمستثمر إلى جانب التصرف في العقار الضامن - تأجيله أو جعل الغير يسكن من الأفراد بشغله، ولكن يشترط لجواز ذلك أن يحصل المستثمر على موافقة الممول على قيامه بهذا التأجيل أو التمكين. وبالإضافة إلى وجوب هذه الموافقة فإن الممول يمكنه أن يشترط أيضاً أن يقوم المستثمر (الموَجِر) بحالة حقه في أجرة العقار الضامن في مقابل شغله إلى الممول؛ وذلك وفاء لمستحقته المترتبة على اتفاق التمويل، وهي أقساط مبلغ التمويل وملحقاته وعائده.

هذا وقد قضت المادة ٧/ ٣ من ذات القانون المشار إليه بعدم جواز رفض الممول الموافقة على التصرف في العقار الضامن أو تأجيله أو تمكين الغير من الأفراد بشغله إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر؛ مثال ذلك أن يكون المتصرف له أحواله المالية غير المستقرة مما يستتبع عدم إمكانية الوفاء بالتزاماته المترتبة على اتفاق التمويل، أو أن يكون المستأجر مشهور عنه المماثلة والتسويق في سداد ما عليه من التزامات، أو اشتهر عنه ارتكاب جرائم النصب... الخ.

وبالترتيب على ذلك يتضح أن المشرع جعل القاعدة هي قول الممول لإمكانية التصرف في العقار الضامن أو تأجيله أو تمكين الغير من الأفراد بشغله، أما الاستثناء فهو رفض هذا التصرف أو التأجيل أو الشغل لأسباب جدية تعرض مصالحه للخطر.

وقد أوضحت المادة ٧/٣ من ذات القانون المشار إليه بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المدة التي يلتزم الممول خلالها بإخطار المستثمر بأسباب الرفض إذ قضت بأنه يجب عليه إخطار المستأجر بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المستثمر له برغبته في التصرف أو التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقاً على ذلك. ^(٤)

ولا يشترط في الإخطار وسيلة معينة ولكن من مصلحة الممول أن تكون بأحد الوسائل التي تُثبت الإخطار بطريقة رسمية مثل الإخطارات المسجلة بعلم الوصول، أو الإعلان بموجب إنذار على يد محضر طبقاً للقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ الصادر بشأن قانون المرافعات المدنية والتجارية - ومرجع ذلك تيسير عملية الإثبات بصدد هذا الإخطار.

كما يشترط أن يكون هذا الإخطار خلال ثلاثين يوماً تبدأ من التاريخ الذي يخطر فيه المستثمر الممول برغبته في التصرف أو التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار الضامن.

وجزاء إخلال الممول بهذه المدة المشار إليها للإخطار بأسباب الرفض هو اعتبار الممول موافقاً على تصرف المستثمر في العقار الضامن أو تمكين الغير من الانفراد بشغله أو تأجيره.

وقد أوضحت المادة ٧/٤ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري مدى جواز اشتراط الممول التضامن بين المستثمر والمتصرف إليه حيث قضت بأن للممول أن يشترط تضامن المستثمر مع المتصرف إليه في الرفاء بالالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل.

(٤) أي الإخطار بالأسباب الجدية التي يرى الممول أنها تعرض مصالحه وحقوقه للخطر، شريطة أن يكون هذا الإخطار كتابة.

= راجع: موسوعة الأوراق القضائية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٣
توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

= راجع: موسوعة العقود الرسمية والعرفية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي ، طبعة ٢٠٠٠ ، توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.

وتناولت المادة ٧/ ٥ من ذات القانون المشار إليه الإجراءات والقواعد التي يجب اتباعها بالنسبة للتصرف في العقار أو ترتيب أي حق عليه أو تأجيله أو تمكين الغير من الانفراد بشغله وكذلك الحال فيما يتعلق بإجراءات الإخطار وطريقته.

وقد جاء باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري الصادرة عن مجلس الوزراء تحت رقم (١) لسنة ٢٠٠١ في المواد (٧، ٨، ٩) قبل إستبدال المادة السابعة من تلك اللائحة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ ما يلي:

فقد كانت تقضي المادة ٧ من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (١) لسنة ٢٠٠١ قبل إستبدالها بالقرار رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن على المستثمر الراغب في التصرف في العقار الضامن أو في ترتيب حق عيني عليه أو في تأجيله أو في تمكين الغير من الانفراد بشغله أن يحصل على موافقة الممول الكتابية على ذلك بناء على طلب مكتوب يوجه إليه قبل الموعد المحدد للتصرف أو الإيجار أو الشغل بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً.

وقد تم استبدال نص المادة ٧ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ حيث أضحى النص المشار إليه يقضي بأن على المستثمر الراغب في التصرف في العقار الضامن أو في ترتيب حق عيني أو في تأجيله أو في تمكين الغير من الانفراد بشغله أن يحصل على موافقة الممول الكتابية على ذلك بناء على طلب مكتوب يوجه إليه قبل الموعد المحدد للتصرف أو الإيجار أو الشغل بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً ويرفق بالطلب المستندات الدالة على شخص المتصرف إليه ودخله.

هذا ويقضي نص المادة ٨ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري المعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن يرفق بطلب الموافقة على التصرف أو ترتيب حق عيني، إقرار كتابي من المتصرف إليه أو صاحب الحق العيني بالحلول محل المستثمر في الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل، ويجوز للممول أن يشترط على المستثمر تقديم إقرار بتضامنه مع المتصرف إليه في الوفاء بتلك الالتزامات (م) ٨ من اللائحة التنفيذية المشار إليها).

ويجوز للممول أن يشترط للموافقة على تأجير المستثمر للعقار أو شغل الغير له تقديم إقرار كتابي بحالة حقه في أجرة العقار أو مقابل شغله إلى الممول وإعلان المستأجر أو الشاغل بالحالة، وذلك وفاء لمستحقات الممول لدى المستثمر وفقاً لاتفاق التمويل العقاري (م ٩ من اللائحة التنفيذية المشار إليها المعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥).

ولا يجوز للممول أن يرفض الطلب المشار إليه في المادة (٧) إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر، على أن يقوم الممول بإخطار الطالب بأسباب الرفض بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول وذلك خلال ثلاثين يوماً من استلام الطلب وإلا اعتبر موافقاً عليه (م ١٠ من اللائحة التنفيذية المشار إليها).

ثالثاً: المادة الثامنة: من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:^(٥)

يتضح من مطالعة نص المادة الثامنة من ذات القانون المشار إليه بشأن التمويل العقاري أنها تعرضت لتبيان حقوق الممول إزاء حالة مخالفة المستثمر لقواعد التصرف أو تأجير العقار الضامن وذلك بقولها: "إذا تصرف المستثمر في العقار الضامن أو أجره أو مكن أحداً من شغله بالمخالفة لأحكام المادة السابقة (م ٧) أي بالرغم من رفضه وإخطاره بالأسباب الجدية لهذا الرفض خلال المدة المحددة لذلك

(٥) المادة (٨) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابلها المادة (٨) من مشروع القانون مع التعديلات الآتية:

١- استبدلت كلمة المستثمر بكلمة المقترض، كما استبدلت عبارة العقار الضامن بعبارة العقار المرهون، وأيضاً استبدلت كلمة الممول بكلمة المقرض.

٢- وضعت عبارة بالمخالفة لأحكام المادة السابقة بدلاً من عبارة بالمخالفة لأحكام المادتين ٧، ٨.

٣- حلت عبارة أن يطالبه بياقي أقساط الثمن أو باقي قيمة اتفاق التمويل حسب الأحوال محل عبارة أن يطالبه بكامل قيمة التمويل وملحقاته وعائده.

- راجع : آثار الإلزام ، دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى - طبعة ٢٠٠٢ ، توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

كان للممول أن يطالبه بباقي أقساط الثمن أو باقي قيمة اتفاق التمويل بحسب الأحوال.

كما أن للممول مطالبة المستثمر بباقي أقساط الثمن أو بباقي قيمة اتفاق التمويل إزاء عدم قبول المتصرف إليه الحلول محل المستثمر في الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل، أو بعد أن تتم حوالة الحق في أجرة العقار أو مقابل شغله. لصالح الممول رغم اشتراط ذلك.

كما تناولت المادة الثامنة من قانون التمويل العقاري المشار إليها - أيضاً - كيفية مطالبة الممول بالجزاء المقرر لمخالفة القواعد المشار إليها آنفاً، حيث قضت بأن يكون للممول أن يطالب ... بإنذار على يد محضر بالوفاء خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوماً، أي الوفاء بباقي أقساط الثمن أو بباقي قيمة اتفاق التمويل.

ومفاد ذلك أن الحد الأدنى للمهلة هو ثلاثون يوماً، أى لا يوجد حد أقصى لذلك ومن ثم يمكن أن تصل تلك المهلة إلى ستة أشهر أو سنة طبقاً لما يحدده الممول في الإنذار المرسل منه إلى المستثمر على يد محضر إذ الشرط الأساسي هو ألا تقل عن ثلاثين يوماً.

كما قررت المادة الثامنة من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن للممول في حالة عدم وفاء المستثمر بباقي أقساط الثمن اتخاذ كافة الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من هذا القانون في مواجهة المستثمر - وهي إجراءات التنفيذ على العقار وذلك تمهيداً لبيعه بالميزاد العلني وذلك عن طريق وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل - كما سنرى تفصيلاً في محله.

رابعاً: المادة التاسعة: من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري: (٦)

المستفاد من نص المادة التاسعة من القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أنها أجازت للمستثمر القيام بالتعجيل في سداد التمويل سواء كله أو جزء منه قبل حلول الميعاد المتفق عليه بينه وبين الممول طبقاً للاتفاق المتعلق بالتمويل، أي أن يعجل الوفاء بأقساط الثمن أو بالتمويل كله أو بعضه على اعتبار أن سداد الأقساط معجلاً فيه ثمة مصلحة لكلا الطرفين الممول والمستثمر على حد سواء. حيث يضحى السداد المعجل فيه فائدة للممول إزاء استرداد أمواله ومن ثم يكون في إمكانه استثمارها في مشاريع أخرى، وبالنسبة للمستثمر حيث يستتبع السداد المعجل إفاء التزاماته في مواجهة الممول ويدفعه إلى مزيد من التحوط في مواجهة أعباء الحياة.

وإعمالاً لنص المادة ٩/ ٢ المشار إليها من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري فإن التعجيل بالسداد يستتبع خفض الأقساط المستحقة على المستثمر بما يتناسب مع تعجيل الوفاء وفقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

(٦) هذه المادة تقابل المادة (٩) من مشروع قانون الرهن العقاري - وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية بشأن هذه المادة ما يلي: "كما تبين أن تعجيل الوفاء بكامل الدين المستحق لا يكون إلا وفقاً للأحكام التي تبينها اللائحة التنفيذية ضماناً لحق المقرض الذي ينهض نشاطه الاقتصادي على اقتراض دخل ثابت على مدى طويل.

= راجع: الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية ، دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي، طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

= راجع عقد الكفالة ، دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي، طبعة ٢٠٠٠ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

= راجع: منازعات الحيازة والملكية - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية - القاهرة.

هذا وقد كانت المادة (١١) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ الصادرة عن مجلس الوزراء تنفيذاً للقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري قبل استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ تقضي بما يلي:

إذا رغب المستثمر في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن أو التمويل، وجب عليه إخطار الممول بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن ثلاثة أشهر، ويتم في هذه الحالة خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المنخفضة التي يتم الوفاء بها بحسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل^(٧).

بينما أوضحت المادة ١١ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بعد استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ تقضي بأن: إذا رغب المستثمر في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن أو التمويل وجب عليه إخطار الممول قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر ويتم في هذه الحالة خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المنخفضة التي يتم الوفاء بها بحسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل.

-
- (٧) راجع: التأخير التمويلي - قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية - القاهرة.
- = راجع: التوقيع الإلكتروني ومنظومة التجارة الإلكترونية - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية - القاهرة.
- = راجع: الكفاءة العينة والشخصية - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية.
- = راجع: الجرائم المخلة بمشروعة السلطة التنفيذية - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية - القاهرة.
- = راجع: منازعات الحيازة والملكية - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية.
- = راجع: عقد الوديعة - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٤ - توزيع منشأة المعارف الاسكندرية.

الفصل الرابع

أحكام قانون التمويل العقاري

رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

(قيد الضمان العقاري وحوالة الحقوق الناشئة

عن اتفاق التمويل المواد ١٠ - ١١)

الفصل الرابع

أحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن قيد الضمان العقاري وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل المواد (١٠ - ١١)

٣٤- أوليات، ونصوص، وقواعد، وأحكام:

قضت المادة ١٠ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن:

" يقدم طلب قيد الضمان العقاري إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار من الممول أو المستثمر متضمناً البيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية ومرفقاً به اتفاق التمويل وسند ملكية العقار.

ويجب 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.

ويخطر مقدم الطلب خلال الموعد المشار إليه بالقرار الصادر في شأنه بموجب كتاب مسجل موصى عليه بعلم الوصول، ويجب أن يكون القرار برفض الطلب مسيئاً.

وقضت المادة ١١ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن: مع مراعاة حكم المادة (٣٠٧) من القانون المدني^(١) 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 المال وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة

(١) راجع: المادة ٣٠٧ من القانون المدني.

١٩٩٢ والقرارات الصادرة تنفيذاً له، وذلك بموجب اتفاق يصدر بنموذجه 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 حصيلة الحقوق المحالة. ويضمن الممول الوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية المشار إليها، كما يجوز الاتفاق على ضمان الغير للوفاء بتلك الحقوق وفقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون. 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 يتضمنها اتفاق الحوالة. 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.

٣٥- التعليق على المواد (١٠ - ١١) من القانون رقم ١٤٨

لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:

أولاً: المادة (١٠) من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١^(٢) بشأن التمويل العقاري:

المستفاد من نص المادة العاشرة بصدد تقديم طلب قيد الضمان العقاري أنها قضت في الفقرة الأولى منها بأن يقدم طلب قيد الضمان العقاري إلى مكتب الشهر

(٢) نص المادة العاشرة من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري يقابلها نص المادة ١٠ و ١١ من مشروع التمويل "الرهن العقاري"، وقد استبدلت عبارة قيد الرهن العقاري بقيد الضمان العقاري، واستبدلت عبارة المقرض بالمول، والمقترض بالمستثمر، ومضمون المادتين متطابق، وقد تم دمج المادتين ١٠، ١١ من مشروع قانون الرهن العقاري في تلك المادة من القانون.

العقاري الكائن في دائرته العقار سواء من الممول أو المستثمر شريطة أن يكون متضمناً البيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

وقد اقتضت المادة العاشرة من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري ضرورة البت في طلب القيد خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب وذلك بعد التحقق من صحة حدود العقار على النحو الوارد بطلب القيد وبسند الملكية، وتكليف مقدمه بما يجب عليه استيفاءه. والمفهوم من هذا النص هو أن ذات الأسبوع الذي يبدأ من تاريخ تقديم الطلب هو الفترة اللازمة لاستيفاء طلب القيد إذ لم يذكر في مدوناته معنى آخر.

وفيما يتعلق بنتيجة البت في طلب قيد الضمان العقاري فإنه يجب على مكتب الشهر العقاري إخطار مقدم الطلب خلال أسبوع من تقديم الطلب بنتيجة القرار الصادر في شأنه سواء كان بالموافقة على طلب القيد أو بتكليفه باستيفاء البيانات اللازمة والمتعلقة بهذا الطلب أو برفض الطلب، ويكون هذا الإخطار بخطاب مسجل بعلم الوصول - هذا وقد استلزم النص مصاحبة الرفض لأسبابه التي استوجبت ذلك الرفض.

وقد صدرت اللائحة التنفيذية عن مجلس الوزراء تحت رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والتي عدلت بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ حيث تناولت في المادتين ١٢، ١٣ من اللائحة المشار إليها أحكام قيد الضمان العقاري وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل وذلك كما يلي حيث:

قضت المادة (١٢) من اللائحة التنفيذية المشار إليها بأن:

يقدم طلب قيد الضمان العقاري من الممول أو المستثمر تطبيقاً لأحكام القانون إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار متضمناً البيانات الآتية:

(أ) أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر.

(ب) قيمة الأقساط والحقوق المضمونة.

(ج) الموعد المحدد لانتهاء الوفاء بأقساط الثمن أو التمويل.
ويجب أن يرفق بالطلب المشار إليه اتفاق التمويل العقاري وسند ملكية العقار
باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول.

بينما قضت المادة ١٢ من ذات اللائحة التنفيذية المشار إليها بأن:
يتولى مكتب الشهر العقاري المختص التحقق من صحة حدود العقار
ومواصفاته الواردة بطلب القيد وسند الملكية المرفق به، وله في سبيل ذلك تكليف
الطالب بأن يستوفي ما يلزم من مستندات خلال مهلة لا تقل عن ثلاثة أيام.
ويكون البت في الطلب أو التكليف باستيفاء المستندات خلال أسبوع من تاريخ
تقديمه.

ولا يجوز رفض طلب القيد إلا بسبب عدم استيفاء المستندات اللازمة
لإجرائه. وفي جميع الأحوال يجب إخطار الطالب بقبول الطلب أو باستيفاء
المستندات أو برفض الطلب مسبقاً بخطاب مسجل بعلم الوصول وفقاً لأحكام
القانون.

**ثانياً: المادة (١١) من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل
العقاري^(٣):**

جاء بالمذكرة الإيضاحية بصدد المادة رقم (١١) من القانون المشار إليه بشأن
التمويل العقاري ما يلي: "... ويتضمن هذا الباب نصوصاً تستحدث نظاماً قانونياً
جديداً في مصر، وهو ما يعرف بنظام "التوريق" حيث يتاح للمقرض أن يقوم

(٣) المادة (١١) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابل المادة ١٢
و ١٣ من مشروع قانون الرهن العقاري وقد أضيف إليها عبارة "مع مراعاة حكم المادة
٣٠٧ من القانون المدني، كما أدمجت المادتين ١٢، ١٣ من مشروع القانون في هذه المادة
من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري.

- راجع: موسوعة الأوراق القضائية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٣
توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

بحالة محفظة من الحقوق الناشئة عن اتفاقات التمويل العقاري إلى جهة مرخص لها بمزاولة نشاط التوريق لكي تقوم هذه الجهة بإصدار أوراق مالية يتم تداولها في سوق رأس المال، وتكون تلك الأوراق المالية مضمونة بشكل مباشر بالعقارات المرهونة وفقاً لاتفاقات التمويل العقاري التي تمت بموجبها إحالة الحقوق الناشئة عنها.

ويتميز هذا النظام بأنه يمكن المقرض الأصلي سواء كان مصرف أو شركة تمويل عقاري أم جهة مرخصاً لها في ذلك من استرداد أمواله عن طريق حوالة الحق إلى الغير، وبالتالي استغلال تلك الأموال في المزيد من التمويل بحيث لا يترتب على زيادة حجم التمويل العقاري استنزاف موارد الجهاز المصرفي.

كما أنه يحول التمويل العقاري من خلال تمويل سوق رأس المال إلى تمويل آجل فيقدم بذلك للمستثمرين وعاء ادخارياً جديداً بضمان عقاري سليم. إزاء ذلك نص مشروع القانون على أحكام مغايرة لبعض أحكام القانون المدني وغيره من القوانين، أهمها جواز حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري دون حاجة لموافقة المقرض أو لإخطاره، إذ يظل المقرض ملزماً بسداد الأقساط وملحقاتها وعوائدها لدى المقرض الأصلي ودون أن يعلم بالحوالة.

هذا والمستفاد من نص المادة (١١) من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري هو جواز حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل.

حيث قضت المادة (١١) المشار إليها من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بأن "مع مراعاة حكم المادة ٣٠٧ من القانون المدني يجوز للممول أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إلى إحدى الجهات التي تبشر نشاط التوريق". وهذا يستتبع جواز حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل بحيث يصبح في مكنة الممول استغلال أمواله في المزيد من عمليات التمويل، حيث أنه - وعن

طريق حوالة تلك الحقوق - يستطيع أن يسترد أمواله مما يمكنه من إعادة استغلال تلك الأموال.

وجهات التوريق هي تلك الجهات التي تتولى إصدار أوراق مالية يتم تداولها في سوق رأس المال، وتكون هذه الأوراق المالية مضمونة بشكل مباشر بالعقار المرهون وفقاً لاتفاقات التمويل العقاري التي تمت بموجبها حوالة الحقوق الناشئة عنها.

هذا وقد استوجب نص المادة (١١) من ذات القانون المشار إليه بشأن التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ أن تكون حوالة الحق بموجب اتفاق يصدر بنموذجه قرار من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية وذلك وفقاً للشروط التي تحددها اللائحة التنفيذية.

وبمعنى أوضح فإن عملية حوالة الحقوق الناشئة عن الاتفاق التمويلي تتم من خلال الاتفاق عليها بين إحدى جهات التوريق وبين الممول وذلك وفقاً للشروط التي تحددها اللائحة التنفيذية.

هذا وقد كانت المادة (١٤) من اللائحة التنفيذية الصادرة عن مجلس الوزراء تحت رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بصدد القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري قبل استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ تقضي بأن:

"يجب أن يتضمن اتفاق حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلى الجهة المرخص لها بمزاولة نشاط التوريق، والذي يصدر بنموذجه قرار من الوزير المختص بالشئون الاقتصادية، ما يأتي:

- (أ) قبول الممول حوالة حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلى المحال له.
- (ب) بيان المقابل الذي التزم به المحال له مقابل الحوالة وشروط الوفاء بهذا المقابل.
- (ج) بيان تفصيلي بالحقوق المحالة بما في ذلك الأقساط الخاصة بكل عملية تمويل والعقار الضامن لها وشروط الضمان، وبيانات المدين بها.
- (د) التزام الممول بتحصيل الأقساط التي تمت حوالتها بصفته نائباً عن المحال له مقابل عمولة تحصيل يحددها الاتفاق.

وبعد تعديل المادة ١٤ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ أوضحت تقضي بأن: يجب أن يتضمن اتفاق الحوالة الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلى الجهة المرخص لها بمزاولة نشاط التوريد والذي تعده الهيئة العامة لسوق المال:

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

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

(د) التزام الممول بتحصيل الأقساط التي تمت حوالتها بصفته نائباً عن المحال له مقابل عمولة تحصيل يحددها الاتفاق.

كما قضت المادة (١١) من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري "بأن تلتزم الجهات المحال إليها بالوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التي تصدرها في تاريخ استحقاقها من حصيلة الحقوق المحالة".

ولا مرأ أن هذا الالتزام إنما هو نتيجة طبيعية لعملية الحوالة ذاتها، فطالما تمت الحوالة إلى إحدى جهات التوريد فإنه يتعين على هذه الجهات - بالطبع - الالتزام بالوفاء بكافة الحقوق في التواريخ المحددة للاستحقاق، هذا وقد استلزم نص المادة المشار إليها أن يضمن الممول الوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية المشار إليها، وإن كان يجوز الاتفاق على ضمان الغير للوفاء بتلك الحقوق وفقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

هذا وقد كانت المادة (١٥) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ قبل حذفها بموجب قرار رئيس

مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥^(٤) تتناول تلك القواعد حيث كانت تقضي بأن "مع عدم الإخلال بضمان الممول للوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق، يجوز الاتفاق على ضمان الغير للوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التي تصدرها الجهة التي تباشر نشاط التوريد على ألا يقل تصنيفه الائتماني عن المستوى الذي تحدده الهيئة العامة لسوق المال، وأن يشمل الضمان كافة الأقساط المستحقة وألا يكون معلقاً على أي شرط".

وهكذا يتضح أنه إعمالاً لنص المادة ١١ من ذات القانون بشأن التمويل العقاري يجب على الممول البقاء والاستمرار في تحصيل الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل طالما بقيت آثاره.

وأخيراً وليس آخراً، أوجبت المادة (١١) من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري -أيضاً- على الممول أن يدلي للمحال إليه بالبيانات التي تتطلبها اللائحة التنفيذية لهذا القانون^(٥).

وقد قضت المادة (١٦) من اللائحة التنفيذية الصادرة عن مجلس الوزراء تحت رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن:

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

(٤) قضت المادة الثالثة من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ الصادر بتعديل اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري بأن "يجذف نص المادة (١٥) من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المشار إليها" - قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ منشور بالوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) في ٢٢ مارس ٢٠٠٥.

(٥) لم يستوجب المشرع لحالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري موافقة المستثمر أو حتى إخطاره بهذه الحوالة.

= راجع: عقد الوكالة - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - الطبعة الثانية ٢٠٠٤ - توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.



الفصل الخامس

أحكام قانون التمويل العقاري

رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

(التنفيذ على العقار المواد ١٢ - ٢٧)



الفصل الخامس

أحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التنفيذ على العقار المواد (١٢ - ٢٧)

٣٦- أوليات ، ونصوص ، وقواعد، وأحكام:

تناولت المواد (١٢ - ٢٧) من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ أحكام التنفيذ على العقار حيث:

قضت المادة ١٢ منه بأن: " للممول في حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضي ثلاثون يوماً من تاريخ استحقاقها، أو عند ثبوت نقص محل بضمان الممول لقيمة العقار بفعل أو إهمال المستثمر أو شاغل العقار بحكم قضائي واجب النفاذ، أن ينذر المستثمر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال، وذلك خلال ستين يوماً على الأقل من تاريخ الإنذار".

وقضت المادة ١٣ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن "مع عدم الإخلال بأحكام المادتين (٣٥) و(٣٧) من هذا القانون إذا انقضت المدة المحددة بالإنذار دون قيام المستثمر بالوفاء أو بتقديم الضمان، كان ملتزماً بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لاتفاق التمويل العقاري^(١)".

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 إعلان المستثمر قانوناً لسماع أقواله".

(١) راجع شرح المادة ٣٥ و٣٧ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بالفصل السابع ص ١٣١ وما بعدها من هذا المؤلف.

- راجع: التأجير التمويلي - دكتور: قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٤ توزيع منشأة المعارف بالإسكندرية.

وقضت المادة ١٤ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن يقوم الممول بعد وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل، بإعلانه إلى المستثمر، مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوماً، كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقاري المختص للتأشير به بغير رسوم خلال مدة لا تتجاوز أسبوعاً على هامش قيد الضمان العقاري مع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وإلى حائزته، وإلا كان التكليف بالوفاء غير نافذ في حقهم.

وقضت المادة ١٥ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن يقوم التأشير بالسند التنفيذي في مكتب الشهر العقاري مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية.

بينما قضت المادة ١٦ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن إذا لم يتم المستثمر بالوفاء خلال المدة المحددة له في الإعلان بالسند التنفيذي، يصدر قاضي التنفيذ - بناء على طلب الممول - أمراً بتعيين وكيل عقاري من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم في سجل تعده الجهة الإدارية (الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري) لهذا الغرض، وذلك لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني المنصوص عليها في المواد التالية تحت الإشراف المباشر لقاضي التنفيذ.

وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها في الوكلاء العقاريين وقواعد تحديد أتعابهم وإجراءات القيد في السجل.

بينما قضت المادة ١٧ من ذات القانون المشار إليه بشأن التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بأن لكل ذي مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقاري بطلب يقدمه إلى قاضي التنفيذ مبيناً به أسبابه، ولا يترتب على مجرد تقديم الطلب وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم يقرر القاضي عكس ذلك، وللقاضي أن يأمر بالاستبدال إذا تبين له جدية أسباب الطلب.

وقضت المادة ١٨ من ذات القانون رقم ١٤٨ بسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن يحدد اثنان من خبراء التقييم المشار إليهم في الفقرة الثانية من المادة (٤) الثمن الأساسي للعقار.

ويحدد الوكيل العقاري شروط بيع العقار بالمزاد العلني على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والثمن الأساسي للعقار وتأمين الاشتراك في المزاد وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التأمين.

وقضت المادة ١٩ من ذات القانون بشأن التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بأن على الوكيل العقاري أن يعلن كلاً من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايدة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً ولا تتجاوز خمسة وأربعين يوماً، كما يقوم بلصق الإعلان على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة الكائن في دائرتها العقار، مع نشره في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار على نفقة المستثمر، وللممول أو للمستثمر أن يطلب الإعلان أو النشر أكثر من مرة على نفقته.

بينما قضت المادة ٢٠ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن يتولى الوكيل العقاري إجراء المزايدة في اليوم المحدد للبيع، وتبدأ المزايدة بالنداء على الثمن الأساسي، وتنتهي بإيقاع البيع على من يتقدم بأكبر عرض.

فإذا كان هذا العرض أقل من الثمن الأساسي أو لم يجاوز عدد المزايدين ثلاثة أشخاص وجب على الوكيل العقاري تأجيل البيع إلى يوم آخر خلال الثلاثين يوماً التالية، يعلن عنه بذات الإجراءات المنصوص عليها في المادة (١٩) من هذا القانون، ولا يجوز للممول أن يشترك في المزايدة، ومع ذلك إذا لم يبلغ أكبر عرض الثمن الأساسي وكان أقل من مستحقات الممول كان له أن يطلب إيقاع البيع عليه مقابل إبراء ذمة المستثمر من جميع التزاماته.

وفي جميع الأحوال يعتبر العرض الذي لا يزداد عليه خلال خمس دقائق منهياً للمزايدة.

وقضت المادة ٢١ من ذات القانون المشار إليه بشأن التمويل العقاري بأن إذا قام المستثمر بالوفاء بما حل عليه من أقساط في أي وقت سابق على إيقاع البيع، وجب على الوكيل العقاري أن يوقف الإجراءات، ويلتزم المستثمر بأن يؤدي إلى الممول المصروفات التي يصدر بتقديرها أمر من قاضي التنفيذ.

وقضت المادة ٢٢ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن يصدر القاضي حكماً بإيقاع البيع بناءً على ما تم من إجراءات وسداد كامل الثمن يتضمن قائمة شروطه وما اتبع من إجراءات يوم البيع، ويجب أن يتضمن منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار خالياً من شاغليه إلى من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن الممول قد سبق موافقته على شغلهم العقار تطبيقاً لأحكام المادة (٧) من هذا القانون أو كانوا مستأجرين للعقار بعقود ثابتة التاريخ قبل اتفاق التمويل.

ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ في اليوم التالي لصدوره.

وقضت المادة ٢٣ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن لمن حكم بإيقاع البيع عليه أن يسجل الحكم، ويترتب على هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية التي أعلن أصحابها بالسند التنفيذي وبإجراءات البيع طبقاً للمادة (١٩) من هذا القانون.

وقضت المادة ٢٤ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيب في إجراءات المزايدة أو لبطالان الحكم، ومع ذلك يجوز لشاغل العقار استئناف الحكم إذا تضمن إخلاءه من العقار، ويرفع الاستئناف إلى المحكمة المختصة بالأوضاع المعتادة خلال الخمسة عشر يوماً التالية لتاريخ النطق بالحكم عدا شاغل العقار فيبدأ الميعاد بالنسبة له من تاريخ إعلانه بالحكم.

وقضت المادة ٢٥ من ذات القانون المشار إليه بشأن التمويل العقاري بأن لا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم تقض المحكمة بغير ذلك.

وقضت المادة ٢٦ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن يقوم الوكيل العقاري بإيداع حصيللة البيع خزينة المحكمة ويتولى قاضي التنفيذ ما لم يتم الطعن على حكم إيقاع البيع من أحد الأطراف في إجراءات المزايدة، توزيع هذه الحصيللة على الدائنين حسب مرتبتهم في اليوم التالي لفوات ميعاد الطعن أو صدور حكم برفضه، وذلك بعد سداد جميع مصاريف التنفيذ، ويحرر محضر بذلك يودع ملف التنفيذ.

وأخيراً قضت المادة ٢٧ من ذات القانون المشار إليه بشأن التمويل العقاري بأن تسري أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا الباب.

٣٧- التعليق على المواد (١٢ - ٢٧) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:

أولاً: المادة (١٢) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:^(٢)

الواضح أن المذكرة الإيضاحية تعرضت لتبيان أحكام وإجراءات التنفيذ على العقار المرهون في حالة تخلف المقترض عن سداد الأقساط المستحقة عليه وما يلحقها من مبالغ، وقد أفرد مشروع القانون لهذا الأمر تنظيمًا مستقلاً، إذ جاء مغايراً في بعض أحكامه للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون المرافعات المدنية

(٢) المادة ١٢ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابل المادة ١٤ من مشروع القانون - وقد أدخل عليها ثمة تعديلات منها ما يلي: تم استبدال كلمة المقرض بكلمة الممول، كما استبدلت كلمة المقرض بكلمة المستثمر، كما استبدلت عبارة وذلك خلال ثلاثين يوماً على الأقل من تاريخ الإنذار الواردة بالمشروع إلى عبارة وذلك خلال ستين يوماً على الأقل من تاريخ الإنذار الواردة في القانون، وأخيراً استبدلت عبارة ومضي ثلاثون يوماً من تاريخ استحقاقها أو عند نقص قيمة العقار الواردة بالمشروع إلى عبارة "ومضي ثلاثون يوماً من تاريخ استحقاقها أو عند ثبوت نقص محل بضمان الممول لقيمة العقار بفعل أو إهمال المستثمر أو شغل العقار بحكم قضائي واجب النفاذ الواردة بالقانون.

والتجارية رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ - ومرجع ذلك ما يستوجه نشاط التمويل العقاري من سرعة في التنفيذ على العقار المرهون، وفي استيفاء المقرض أو المحال له الحقوق الناشئة عن اتفاقات التمويل العقاري للمبالغ المستحقة لهم، وذلك بالطبع لتشجيع المستثمرون والمقرضون على توظيف أموالهم في هذا النوع من النشاط.

ورغم ذلك فقد جاءت أحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري مستندة إلى ما يلي من القواعد:

١ - خضوع عملية التنفيذ للإشراف القضائي.

٢ - أن يتم التنفيذ واقتضاء المقرض لما له من مستحقات مالية عن طريق بيع العقار المرهون بالمزاد العلني وليس عن طريق أسلوب التملك المباشر للعقار من قبل الدائن، وذلك بالطبع لمسايرة ما ورد في نص المادة (١٠٢٥) مدني مصري (٣).

هذا وقد تناول قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ التنظيم الإجرائي للتنفيذ على العقار، إذ أجاز نص المادة (١٢) من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ للممول أن ينذر المستثمر بالوفاء بالمبالغ المستحقة عليه أو بتقديم ضمان كاف يحسب الأحوال وذلك إذا توافرت ثمة حالة من الحالات الآتية:

١ - حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه بعد انقضاء ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاقها وحينئذ يحق للممول إنذار المستثمر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف لهذه المبالغ.

(٣) راجع المادة ١٠٥٢ مدني والتي تقضي بعدم جواز الاتفاق على تملك الدائن للعقار المرهون عند عدم استيفاء الدين تلافياً لاحتمالات تعسف المقرض في استيفاء هذا الحق، وبالتالي منح الفرصة = = للمقرض للحصول على أفضل سعر للعقار عند عرضه للبيع بالمزاد العلني. = راجع: آثار الالتزام - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٣ - توزيع منشأة المعارف بالإسكندرية.

= راجع: نظرية الحق في الحبس ودعوى الإعسار المدني - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٣ - توزيع منشأة المعارف بالإسكندرية.

- ٢- يحق للممول أن ينذر المستثمر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف إذا ثبت أن هناك نقص محل بضمان الممول لقيمة العقار- سواء كان هذا النقص بفعل المستثمر، أو بإهماله، أو إذا كان العقار قد شغل بحكم قضائي واجب النفاذ.
- هذا وقد قضى نص المادة (١٢) من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بأن على الممول أن ينذر المستثمر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال وذلك خلال ستين يوماً على الأقل من تاريخ الإنذار^(٤).
- وقضت المادة (١٧) من اللائحة التنفيذية الصادرة عن مجلس الوزراء تحت رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بصدد قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن:
- لا يجوز للممول البدء في إجراءات التنفيذ على العقار الضامن إلا بعد إنذار المستثمر على يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال، على أن يتضمن الإنذار ما يأتي:
- أ- تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف.
- ب- بيان بالأقساط الواجب الوفاء بها أو بالضمان الذي يقبله الممول.
- ج- تحديد المدة التي يجب على المستثمر خلالها الوفاء أو تقديم الضمان على ألا تقل عن ستين يوماً من تاريخ الإنذار.
- د- التنبيه على المستثمر بأن انقضاء المهلة المحددة بالإنذار دون الاستجابة له يترتب عليه حلول آجال الأقساط المتبقية وفقاً لاتفاق التمويل العقاري.
- هـ- تعيين موطن مختار للممول.

(٤) كانت مدة التكليف بالوفاء في مشروع القانون هي ثلاثين يوماً وقد رأى مجلس الشعب إطالة هذه المدة إلى ستين يوماً رغبة منه في منح المستثمر ثمة فرصة أكبر من أجل توفيق أوضاعه والسعي نحو تدبير المبالغ المستحقة عليه أو تقديم الضمان الكافي.

- راجع: عقد الكفالة - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

- راجع: عقد الوديعة - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية - ٣٢ شارع عبدالحالقي ثروت - القاهرة.

ثانياً: المادة ١٣ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:

جاء في المذكرة الإيضاحية بصدد المادة رقم ١٣ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ أنه إذا لم يستجب المقترض واستمر في عدم الوفاء أو عدم تقديم ضمان صار ملتزماً بالوفاء بكل ما تبقى من القرض وما يلحقه من مبالغ، ويجوز للمقرض حينذاك أن يطلب من قاضي التنفيذ المختص أن يضع الصيغة التنفيذية على اتفاق القرض، وأن يأمر بالحجز على العقار المرهون تمهيداً لبيعه، وذلك بعد إعلان المستثمر قانوناً لسماع أقواله، وبالتأشير به لدى مكتب الشهر العقاري، بحيث يقوم هذا التأشير مقام تسجيل نزع الملكية. (المواد من ١٥ - ١٧ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري)

وقد تناول نص المادة ١٣ من القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري الأثر المترتب على انقضاء مدة الإنذار دون الوفاء والذي يخلص مفاده في صيرورة المستثمر ملتزماً بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لاتفاق التمويل العقاري الذي أبرمه مع الممول، 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 إعلان المستثمر قانوناً لسماع أقواله.

وقد أوضحت اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ الصادرة عن مجلس الوزراء بصدد القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري والمعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ في المادة ١٨ منها كيفية البدء في التنفيذ إذ قضت بأن:

يبدأ التنفيذ بإعلان المستثمر والمتصرف إليه وصاحب الحق العيني والمستأجر وحائز العقار باتفاق التمويل، بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه مع تكليف المستثمر بالوفاء على أن يتضمن الإعلان:

- أ- بيان جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل.
- ب- التكاليف بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لاتفاق التمويل خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان التكليف بالوفاء.

ج- وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده.

ثالثاً: المادة (١٤) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري: (٥)

المستفاد من نص المادة ١٤ من القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أنها أوجبت على الممول بعد وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل المبادرة نحو إعلانه إلى المستثمر حيث يعتبر هذا الاتفاق عندئذ بمثابة السند التنفيذي.

كما يلتزم الممول أيضاً في الإعلان بتكليف المستثمر بالوفاء بالمبالغ المستحقة عليه خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوماً. فضلاً عن ذلك ألزمت المادة ١٤ من ذات القانون الممول بإعلان مكتب الشهر العقاري المختص باتفاق التمويل المذيل بالصيغة التنفيذية وذلك حتى يتثنى لمكتب الشهر العقاري التأشير به بغير رسوم وذلك خلال مدة لا تتجاوز أسبوعاً - على هامش قيد الضمان العقاري.

كما استلزم نص المادة ١٤ من ذات القانون الصادر تحت رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري قيام الممول بإعلان جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وكذلك إعلان حائز العقار وإلا كان التكليف بالوفاء غير نافذ في حقهم.

(٥) المادة رقم ١٤ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري كان يقابلها المادة ١٦ من مشروع القانون- ولقد طرأ عليها بعض التعديلات في صياغتها وإن ظل المضمون كما هو. ومن هذه التعديلات حذف عبارة "باعتباره سنداً تنفيذياً"، الواردة بالمشروع، وكذلك إطالة مدة التكليف بالوفاء من خمسة عشر يوماً الواردة بالمشروع إلى ثلاثون يوماً الواردة بالقانون، كما استبدلت عبارة وإلا كان التكليف بالوفاء باطلاً الواردة بالمشروع إلى عبارة وإلا كان التكليف بالوفاء غير نافذ في حقهم الواردة بالقانون. - راجع: آثار الإلتزام - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى - طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف- الإسكندرية.

وقد قضت المادة ١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري الصادرة تحت رقم (١) لسنة ٢٠٠١ عن مجلس الوزراء تنفيذاً للقانون المشار إليه والمعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥^(٦) في هذا الشأن بما يلي:

يقوم الممول بإعلان مكتب الشهر العقاري الواقع بدائرته العقار محل التنفيذ باتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه، وبتكليف المدين بالوفاء وذلك للتأشير به على هامش قيد الضمان العقاري، خلال مدة لا تتجاوز أسبوعاً من تاريخ الإعلان، وعلى الممول إعلان جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وحائزته بالاتفاق بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وبالتكليف بالوفاء وإلا كان التكليف غير نافذ في حقهم^(٧).

رابعاً: المادة (١٥) من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١:

المستفاد من نص المادة رقم (١٥) من القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أنها أعطت ثمة حجية للتأشير بالسند التنفيذي في مكتب الشهر العقاري، وهذا يعني أنها تماثل ذات الحجية المتعلقة بل والمرتبة على تسجيل تنبيه نزع الملكية. حيث قضت بأن يقوم التأشير بالسند التنفيذي في مكتب الشهر العقاري مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية^(٨). أى يترتب على ذلك اعتبار العقار محجوزاً من تاريخ التأشير به.

(٦) اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ الصادرة بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - منشور بالوقائع المصرية - العدد ٦٤ تابع (أ) في ٢٥ مارس ٢٠٠٥.

(٧) راجع: التأجير التمويلي - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية - القاهرة.

(٨) راجع: نص المادة ٤٠٢ من قانون المرافعات المدنية والتجارية رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨، وبشأنها راجع: موسوعة الأوراق القضائية - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٢ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.

= راجع: الوديعة - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

وقضت المادة (٢٠) من اللائحة التنفيذية الصادرة بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ تحت رقم (١) لسنة ٢٠٠١ عن مجلس الوزراء والمعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن: يقوم التأشير بالسند التنفيذي في مكتب الشهر العقاري مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية، ويترتب عليه اعتبار العقار محجوزاً من تاريخ التأشير به.

خامساً: المادة (١٦) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:

تناولت المادة ١٦ / ١ من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ كيفية تعيين الوكيل العقاري حيث قضت بأن إذا لم يتم المستثمر بالوفاء خلال المدة المحددة له في الإعلان بالسند التنفيذي يُصدر قاضي التنفيذ المختص بناء على طلب الممول أمراً بتعيين وكيل عقاري من بين الوكلاء المقيدة أَسْمَاؤُهُمْ في سجل تعده الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري لهذا الغرض - كما أوضح النص مهام الوكيل العقاري حيث قضى بأن يعين وكيل عقاري لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمراد العلني المنصوص عليها في المواد التالية تحت الإشراف المباشر لقاضي التنفيذ.

وتناولت المادة ١٦ من القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري في نهاية عجزها الشروط الواجب توافرها في الوكيل العقاري - حيث أحالت ذلك إلى اللائحة التنفيذية.

وقد قضت المادة ٢١ من اللائحة التنفيذية الصادرة تحت رقم (١) لسنة ٢٠٠١ عن مجلس الوزراء بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن يعين قاضي التنفيذ في قراره الصادر بمباشرة إجراءات بيع العقار وكيلاً عقارياً لمباشرة إجراءات البيع بالمراد العلني، وذلك من بين الوكلاء المقيدة أَسْمَاؤُهُمْ في سجل تمسكه الهيئة لهذا

الغرض وفقاً لأحكام الباب السادس من هذه اللائحة^(٩) على ألا تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة من البيع أو مع الممول أو المستثمر.

ويأمر قاضي التنفيذ في قراره - الصادر بمباشرة إجراءات البيع طالب التنفيذ بوضع مبلغ يقدره في خزانة المحكمة المختصة لحساب مصروفات التنفيذ.

سادساً: المادة (١٧) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:

المستفاد من نص المادة ١٧ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أن من الجائز استبدال الوكيل العقاري حيث قضى النص المشار إليه بأن يكون لكل ذي مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقاري - أي يكون للممول أو المستثمر أو الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار أو أى حائزيه أن يتقدم بطلب إلى قاضي التنفيذ باستبدال هذا الوكيل العقاري، وذلك شريطة تبيان أسباب ذلك الاستبدال في طلبه.

هذا ولا يترتب على مجرد تقديم طلب الاستبدال وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم يقرر قاضي التنفيذ عكس ذلك، أي أن تقدم الطلب لا يستتبع تلقائياً إيقاف إجراءات التنفيذ، وإنما يكون لقاضي التنفيذ المختص وقف إجراءات التنفيذ على العقار إذا ما توافرت الأسباب والمبررات الجدية التي تدعوه إلى ذلك.

(٩) راجع: أحكام الباب السادس من هذه اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ الصادرة عن مجلس الوزراء بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ (المواد ٣٨ - ٥٢ وقد أوردنا اللائحة رقم (١) لسنة ٢٠٠١ والتعديلات التي وردت بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ في الفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف.

- راجع: المقالة - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٤ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

- راجع: ضوابط الاستخبارات والاستعلامات - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي طبعة ٢٠٠٢ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.

سابعاً: المادة (١٨) من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:

أوضحت المادة ١٨ / ١ من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ كيفية تحديد الثمن الأساسي للعقار، حيث أوكلت بخبراء التقييم - المقيدة أسماؤهم في الجدول الذي تعده الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري لهذا الغرض وفق القواعد والإجراءات التي يحددها قرار الوزير المختص - تحديد هذا الثمن الأساسي للعقار^(١٠).

بينما تناولت المادة ١٨ / ٢ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري مسألة جدية شروط بيع العقار حيث قضت بأن يحدد الوكيل العقاري شروط بيع العقار بالمزاد العلني شريطة أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والتمن الأساسي للعقار وتأمين الاشتراك في المزا - على أن تحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التأمين^(١١).

وقد قضت المادة ٢٢ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري الصادرة تحت رقم (١) لسنة ٢٠٠١ عن مجلس الوزراء والمعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ تنفيذاً للقانون المشار إليه بأن:

(١٠) خبراء التقييم مشار إليهم في المادة ٤ / ٢ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري.

- راجع: مناطق التحريات - دكتور قدري عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٤ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

(١١) تحديد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم لدى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري الثمن الأساسي الذي تبدأ به المزايدة في جلسة البيع من أركان شروط البيع ومن أهم البيانات التي يجب أن تتضمنها القائمة - وقد جاء نص المادة ٤١٤ مرافعات المعدل بالقانون رقم ١٨ لسنة ١٩٩٩ كاشفاً أن تحديد الثمن يتم وفقاً للمادة ٣٧ / ١ مرافعات، أي وفقاً لمعايير تحديد قيمة الدعاوي التي يرجع في تقدير قيمتها إلى قيمة العقار، وتقدير قيمة العقار وفقاً للمادة ٣٧ من قانون المرافعات باعتبار خمسمائة مثل من قيمة الضريبة الأصلية المرتبطة عليه إذا كان العقار مبنياً، فإذا كان من الأراضي يكون التقدير باعتبار أربعمائة مثل من قيمة الضريبة الأصلية، فإذا كان العقار غير مربوط عليه ضريبة قدرت المحكمة قيمته.

يحدد اثنان من خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم لدى الهيئة الثمن الأساسي للعقار محل التنفيذ بناء على طلب الوكيل العقاري على أن يتم التقييم وفقاً للمعايير الآتية:

(أ) قيمة العقار عند شرائه.

(ب) التعديلات التي طرأت على العقار بعد شرائه.

(ج) أثر معدلات التضخم على سوق العقار.

(د) القيمة السوقية وقت التقييم لعقارات مماثلة في ذات المنطقة أو في مناطق مشابهة.

بينما قضت المادة ٢٣ من ذات اللائحة المشار إليها رقم (١) لسنة ٢٠٠١ والمعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن:

يقوم الوكيل العقاري بوضع قائمة شروط بيع العقار بالمزاد العلني خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ التأشير بالسند التنفيذي على أن تتضمن ما يأتي:

(أ) تعيين العقار محل التنفيذ ومساحته وموقعه وحدوده وغير ذلك من البيانات التي تفيد في بيان أوصافه.

(ب) جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل العقاري.

(ج) تاريخ وجهة التأشير بالسند التنفيذي لدى مكتب الشهر العقاري.

(د) تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع.

(هـ) شروط البيع والثمن الأساسي للعقار.

(و) تجزئة العقار إلى صفقات إن كان لذلك محل، مع ذكر الثمن الأساسي لكل صفقة.

(ز) مقدار تأمين الاشتراك في المزاو على ألا يقل عن واحد في المائة ولا يجاوز خمسة في المائة من الثمن الأساسي للعقار^(١٢).

هذا ومن الجائز للوكيل العقاري أن يضمن قائمة شروط البيع الاختياري شريطة ألا تعارض مع الأحكام الخاصة ببيع العقار جبراً^(١٣).

ثامناً: (المادة ١٩) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:

جاء بالمذكرة الإيضاحية بشأن تلك المادة من القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري ما يلي: هذا وقد استحدث مشروع القانون

(١٢) راجع: المادة ٤١٤ مرافعات مدنية وتجارية إذ تناولت الشروط والبيانات التي يجب أن تشملها قائمة شروط البيع ومنها:

١- السند التنفيذي.

٢- تاريخ التعيين، وتاريخ إنذار الحائز إن وجد، ورقم تسجيلها وتاريخه.

٣- تعيين العقارات المبنية مع بيان موقعها وحدودها ومساحتها ورقم القطعة واسم الحوض ورقمه..

٤- بيان شروط البيع وهي الشروط التي يعرض على أساسها الوكيل العقاري بيع العقار.

(١٣) راجع المادة ٤١٥ مرافعات بشأن بيان المستندات اللازم إرفاقها بمعرفة الوكيل العقاري عند إيداع قائمة شروط البيع.

= راجع المادة ٤٥ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري المعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ وقد قضت بعد التعديل بأن: على خبراء التقييم إخطار أطراف التمويل بخطاب مسجل بعلم الوصول بقيمة العقار في تقرير مكتوب ومزبل بتوقيعهم ورقم وتاريخ قيده في الجدول وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب التقييم. وعلى الخبراء أن يراعوا عند إجراء عملية تقييم العقار المعايير المنصوص عليها في المادتين (٤، ٢٢) من هذه اللائحة.

= راجع: التأجير التمويلي - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٤ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

= راجع: آثار الالتزام - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي طبعة ٢٠٠٢ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

= راجع: الوديعة - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية - القاهرة.

بذلك نظام الوكيل العقاري الذي يباشر بيع العقار بإجراءات ميسرة مع النص على خضوع كل ما يتخذه الوكيل العقاري من إجراءات وتصرفات لإشراف القضاء وعلى ضرورة أن يكون هذا الوكيل من المقيمة أسماؤهم لدى الهيئة العامة لشؤون التمويل العقاري وعلى خضوعه لأحكام محددة بالنسبة لكيفية إجراء المزايدة.

هذا وقد أوجبت المادة ١٩ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري على الوكيل العقاري أن يعلن كلاً من المستثمر وحائز العقار، وأيضاً الدائنين الذين قيدوا حقوقهم بشروط البيع على أن يتم هذا الإعلان قبل اليوم المحدد لإجراء المزايدة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً ولا تتجاوز خمسة وأربعين يوماً، ويتم الإعلان بالطبع بكتاب مسجل موصى عليه بعلم الوصول.

كما قررت المادة ١٩/٢ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المشار إليه بشأن التمويل العقاري بأن على الوكيل العقاري أن يقوم بلصق الإعلان على كل من العقار محل البيع، وكذلك على اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة والتي يقع في دائرتها العقار، وذلك بهدف ضمان إعلام الكافة بيوم بيع العقار بالمراد حتى يسمح للمزايدين أن يشاركوا في هذا البيع.

كما استوجبت المادة ١٩ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري نشر شروط البيع وتاريخه في جريدتين واسعتي الانتشار على نفقة المستثمر وذلك كنوع من العقاب إزاء تأخره في السداد للأقساط المستحقة عليه. وللممول الإعلان أو النشر أكثر من مرة على نفقته إذا ابتغى توسيع دائرة الإعلان على اعتبار أن ذلك أكثر تحقيقاً لصالح الممول.

هذا وقد قضت المادة ٢٤ من اللائحة التنفيذية الصادرة تحت رقم (١) لسنة ٢٠٠١ عن مجلس الوزراء بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن:

على الوكيل العقاري قبل البدء في إجراءات المزايدة التحقق من إعلان ذوي الشأن في المواعيد المنصوص عليها في المادة ١٩ من القانون بقائمة شروط البيع وتحديد مقادير التدرج في العروض وإعلان الحاضرين بها.

تاسعاً: (المادة ٢٠) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري^(١٤):

جاء بالمذكرة الإيضاحية بصدد هذه المادة ما يلي: وحماية لمصالح المقرض يحظر مشروع القانون على المقرض بصفة أساسية عند القيام بعرض العقار للبيع بالمزاد العلني أن يشترك فيه، وذلك حرصاً على أن يتم البيع بأعلى سعر، ولا يجيز المشروع له هذا الاشتراك إلا إذا لم يبلغ أكبر عرض مقدم قيمة الثمن الأساسي المحدد للعقار، أو لم يجاوز عدد المزايد ثلاثاً أشخاص، وهنا يطلب المقرض إيقاع البيع عليه مقابل تنازله عن جميع مستحقاته.

والمستفاد من نص المادة (٢٠) من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أن الوكيل العقاري يبدأ المزايدة في اليوم المحدد للبيع وذلك بالنداء على الثمن الأساسي، وتنتهي بإيقاع البيع على من يتقدم بأكثر عرض، وهذا يعني أن نقطة البداية في المزايدة هو النداء على الثمن الأساسي.

كما أوضحت المادة المشار إليها من ذات القانون أسباب تأجيل البيع وكون مرجعها قاصر على سببين هما:

١- في حالة ما إذ كان العرض المقدم أقل من الثمن الأساسي، وبالطبع هذا الفرض من الأمور النادرة عملاً وواقعاً.

٢- إذا لم يجاوز عدد المزايد ثلاثاً أشخاص - ومفاد ذلك أنه إذا كان العدد ثلاثة مزايد فقط أو أقل فإنه يجب تأجيل ميعاد البيع إلى يوم آخر خلال الثلاثين يوماً التالية يعلن عنه بذات الإجراءات المنصوص عليها في المادة (١٩) من ذات القانون.

(١٤) المادة رقم (٢٠) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري يقابلها من مشروع قانون الرهن العقاري المادة (٢٢) - وقد أضيفت إليها عبارة "لا يجوز للممول أن يشترك في المزايدة"، كما استبدلت كلمة المقرض بكلمة الممول وكلمة المقرض بكلمة المستثمر.

هذا ولا يجوز اشتراك الممول في الزائدة، وإن كان ذلك جائزاً إزاء الفرض الذي يكون فيه أكبر عرض مقدم لم يبلغ الثمن الأساسي، وكان هذا الفرض المقدم أيضاً أقل من مستحقات الممول، حيث يكون حينئذ أن يطلب إيقاع البيع عليه مقابل إبراء ذمة المستثمر من جميع التزاماته.

هذا وقد قررت المادة (٢٠) من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أنه في جميع الأحوال يعتبر العرض الذي لا يزداد عليه خلال خمس دقائق منهياً للمزايدة.

عاشراً: المادة (٢١) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري^(١٥):

جاء بالمذكرة الإيضاحية بصدد المادة (٢١) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أن من الضمانات الأساسية التي ينص عليها مشروع القانون إمكان وقف إجراءات البيع بالمراد قبل إيقاع هذا البيع إذا قام هذا المدين بالوفاء بما عليه من التزامات مالية للمقرض.

والمستفاد من نص المادة (٢١) من القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أنها أوجبت على الوكيل العقاري إيقاف إجراءات البيع في حالة أداء المستثمر ما عليه من مستحقات للممول وذلك في أي وقت قبل إيقاع البيع. كما قضت المادة (٢١) من ذات القانون المشار إليه بالتزام المستثمر بأداء المصروفات التي يقدرها قاضي التنفيذ إلى الممول، بجانب ما وفاد من أقساط وذلك كنوع من الجزاء إزاء تأخره عن سداد هذه الأقساط، وقاضي التنفيذ هو المختص بتقدير هذه المصروفات - وهي تؤدي إلى الممول، إذ قضت المادة

(١٥) المادة (٢١) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابل المادة ٢٣ من مشروع قانون التمويل العقاري وقد استبدلت كلمة المقترض بكلمة المستثمر، وكلمة المقرض بكلمة الممول، وحذفت كلمة وملحقاته وعوائده من النص، وحذفت كلمة المختص.

٢١ / ٢ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن "ويلتزم المستثمر بأن يؤدي إلى الممول المصروفات التي يصدر بتقديرها أمراً من قاضي التنفيذ".

إحدى عشر: (المادة ٢٢) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري: (١٦)

المستفاد من نص المادة ٢٢ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أنها أوجبت إعمالاً للفقرة الأولى من نص المادة المذكورة ضرورة أن يتم إيقاع البيع بناء على حكم من قاضي التنفيذ يصدره بناء على ما تم من إجراءات بشأن البيع وسداد كامل الثمن، وهذا الحكم من الضرورة بمكان أن يتضمن قائمة شروط البيع وما اتبع من إجراءات يوم البيع بصده.

بينما أوجب نص المادة ٢٢ / ٢ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تضمين منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار حالياً من شاغليه إلى من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن الممول قد سبق وأن وافق على شغلهم للعقار إعمالاً للمادة (٧) من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري، أو إذا كان الشاغلين للعقار مستأجرين له بعقود ثابتة التاريخ قبل اتفاق التمويل.

وأخيراً أوجب نص المادة ٢٢ / فقرة أخيرة من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري ضرورة إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ وذلك في اليوم التالي لصدور الحكم.

(١٦) نص المادة ٢٢ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ يقابل نص المادة ٢٤ من مشروع قانون الرهن العقاري - وقد أضيفت في هذه المادة عبارة "أو كانوا مستأجرين للعقار بعقود ثابتة التاريخ قبل اتفاق التمويل" كما استبدلت كلمة المقرض بكلمة الممول.

اثنى عشر: (المادة ٢٣) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:

ألزم نص المادة ٢٣ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري من يقع عليه البيع بتسجيل الحكم، حيث يستتبع هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية، مثل حق الرهن والارتفاق والحيازة والانتفاع.. الخ والتي أعلن أصحاب تلك الحقوق فيها بالسند التنفيذي وبإجراءات البيع طبقاً لنص المادة ١٩ من ذات القانون.

ثلاثة عشر: (المادة ٢٤) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري^(١٧):

المستفاد من نص المادة ٢٤ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ هو عدم جواز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لأسباب معينة وردت على سبيل الحصر، لا على سبيل المثال، وتلك الأسباب هي كما يلي:

أ- لعيب في إجراءات المزايدة.

ب- لبطلان حكم إيقاع البيع.

ج- لشاغل العقار إذا تضمن الحكم إخلاء من العقار.

وهذا يعني عدم جواز استئناف حكم إيقاع البيع إلا إذا توافرت أحد هذه الأسباب الثلاث المشار إليها.

ويُرفع الاستئناف إلى المحكمة المختصة بالأوضاع المعتادة لرفع الاستئناف خلال الخمسة عشر يوماً التالية لتاريخ النطق بالحكم بالنسبة للاستئناف بسبب

(١٧) جاءت المذكرة الإيضاحية خلواً من التعليق على نص المادة ٢٤ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري.

عيب في إجراءات المزايدة أو لبطلان الحكم، عدا شاغل العقار فيبدأ الميعاد بالنسبة له من تاريخ إعلانه بالحكم.

أربعة عشر: (المادة ٢٥) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:

جاء في المذكرة الإيضاحية بصدد هذه المادة رقم ٢٥ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ما يلي: "وخروجاً على حكم المادة ٤٥٥ مرافعات مدنية وتجارية والتي تنص على أن في حالة إقامة دعوى الاستحقاق الفرعية من الغير توقف إجراءات التنفيذ على العقار، ما لم ترى المحكمة خلاف ذلك تجنباً للتحايل والتعطيل وإطالة أمد الإجراءات بغير مقتضى.

والمستفاد من نص المادة (٢٥) من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري هو أن قاضي التنفيذ هو الذي يختص بنظر المنازعات المتعلقة بالتنفيذ، كما يختص بنظر المنازعات التي تُبدى بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع، وأيضاً يختص بطلب وقف البيع وطلب تأجيله. هذا ومن الدعاوى التي لها وضع خاص ومن ثم أفرد لها المشرع نصوص خاصة دعوى الاستحقاق الفرعية، وهي تلك الدعوى التي تتضمن المنازعة الموضوعية التي يباشرها شخص من الغير مدعياً ملكية العقار الذي بدئ في التنفيذ عليه، وذلك بعد بدء التنفيذ عليه وقبل تمامه، وتنحصر طلبات رافعها في تقرير حق في العقار وبطلان إجراءات التنفيذ^(١٨). وبالطبع هذا خلاف دعوى الاستحقاق الأصلية إذ تكون عن عقارات تم البدء في التنفيذ عليها. هذا ودعوى الاستحقاق الفرعية لا تباشر إلا من الغير، ويقصد بالغير هنا من ليس طرفاً في إجراءات التنفيذ،

(١٨) راجع: الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٣، توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.
- راجع: آثار الالتزام - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٣ - توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

وهذا يستتبع أنه لا يجوز لمن كان طرفاً في إجراءات التنفيذ مباشرة دعوى الاستحقاق الفرعية للمطالبة بملكية العقار^(١٩). وقد استوجب نص المادة ٤٥٤ مرافعات مدنية وتجارية أن يُختصم في دعوى الاستحقاق كل من الدائن مباشر الإجراءات، والمدين أو الحائز، أو الكفيل العيني وأول الدائنين المقيدين، ولعل مرجع ذلك هو أن المدعى يطالب بالملكية مما يقتضي توجيه هذا الطلب إلى المدين أو الحائز أو الكفيل العيني حتى يحكم بها في مواجهتهم، وبالطبع يختص بهذه الدعوى قاضي التنفيذ على اعتبار أنها منازعة موضوعية في التنفيذ.

كما وأن المستفاد أخيراً من نص المادة (٢٥) من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أن وقف إجراءات البيع ليس أثراً يترتب بقوة القانون على مجرد رفع دعوى الاستحقاق، وإنما هو لا يتم إلا بصدر حكم به من قاضي التنفيذ قاضياً بإيقاف البيع أو التنفيذ.

خمسة عشر: (المادة ٢٦) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري: (٢٠)

المستفاد من نص المادة ٢٦ من القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أن الوكيل العقاري ملتزم - بعد إيقاع البيع - بأن يودع

(١٩) راجع المادة ٤٥٤ مرافعات مدنية وتجارية الصادرة بالقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨.
= راجع التأجير التمويلي - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى - طبعة ٢٠٠٤ - توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

= راجع: آثار الالتزام، دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى طبعة ٢٠٠٣ من توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.

(٢٠) نص المادة ٢٦ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري يقابلها نص المادة ٢٨ من مشروع قانون الرهن العقاري، وقد حذف من نص المشروع عبارة في اليوم التالي لإيقاع البيع وأضيفت العبارة التالية إلى نص المادة وهي: ما لم يتم الطعن على حكم إيقاع البيع من أحد الأطراف في إجراءات المزايدة في اليوم التالي لفوات ميعاد الطعن أو صدور حكم برفضه.

خزينة المحكمة حصيلة البيع حيث يتولى توزيع هذه الحصيلة قاضي التنفيذ على الدائنين حسب مرتبتهم وذلك يتم ما لم يكن قد طعن على حكم إيقاع البيع من أحد الأطراف في إجراءات المزايدة.

ويتم توزيع حصيلة البيع المودعة بخزينة المحكمة في اليوم التالي لفوات ميعاد الطعن أو في اليوم التالي لصدور حكم برفض هذا الطعن.

وهذا يعني إيقاف توزيع حصيلة البيع طالما قد طعن على حكم إيقاف البيع من أحد الأطراف في إجراءات المزايدة، ويستأنف - بالطبع - إذا صدر حكم برفض هذا الطعن، أو بفوات ميعاد الطعن، كما سبق الإشارة.

هذا وقد جاء بالمادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ الصادرة تنفيذاً للقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري والمعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ ما يلي:

يقوم الوكيل بإيداع حصيلة البيع بخزينة المحكمة خلال ثلاثة أيام من تاريخ حكم إيقاع البيع.

كما قضت المادة ٢٦ من ذات اللائحة التنفيذية المشار إليها رقم (١) لسنة ٢٠٠١ الصادرة تنفيذاً للقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن تُقدر أتعاب الوكيل العقاري بقرار من قاضي التنفيذ وفقاً لما بذله الوكيل من جهد لإنجاز إجراءات البيع والوقت الذي استغرقته تلك الإجراءات، على ألا تتجاوز ثلاثة في المائة من القيمة التي رسا بها المزايد.

سنة عشر: (المادة ٢٧): من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري^(٢١):

أشار نص المادة ٢٧ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري إلى أن أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية تُعد أحكامًا مكملّة لقانون التمويل العقاري - فيما لم يرد به نص في الباب الرابع من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري.

-
- (٢١) المادة ٢٧ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابلها المادة ٢٩ من مشروع الرهن العقاري ولم يرد عليها أي تعديل، وهذا ولم يرد أي تعليق في المذكرة الإيضاحية بصدد المادة ٢٦ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري.
- راجع: الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى - طبعة ٢٠٠٣، توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.
 - راجع: عقد الكفالة - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى - طبعة ٢٠٠٢، توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.
 - راجع: آثار الالتزام - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى - طبعة ٢٠٠٣، توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.
 - راجع: عقد المقاوله - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى - الطبعة الثانية ٢٠٠٤، توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.
 - راجع: موسوعة الأوراق القضائية دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى - طبعة ٢٠٠٠، توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.
 - راجع: موسوعة العقود الرسمية والعرقية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى - طبعة ٢٠٠٠، توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.
 - راجع: نظرية الحق في الحبس ودعوى الاعسار المدنى - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى - طبعة ٢٠٠٠، توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.
 - راجع: منازعات الحيازة والملكية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية ٣٢ شارع عبدالحال ثروت القاهرة.
 - راجع: قانون التوقيع الإلكتروني - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية - القاهرة.

الفصل السادس

أحكام قانون التمويل العقاري

رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

(شركات التمويل العقاري المواد ٢٨-٣٤)



الفصل السادس

أحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن شركات التمويل العقاري

المواد (٢٨ - ٣٤)

٣٨- أوليات، ونصوص، وقواعد، وأحكام:

تناولت المواد (٢٨ - ٣٤) من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ أحكام شركات التمويل العقاري:

فقضت المادة ٢٨ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بأن: يجب أن تتخذ شركة التمويل العقاري شكل شركة مساهمة مصرية وألا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذي تبينه اللائحة التنفيذية.

ويكون الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكام المواد التالية. بينما قضت المادة ٢٩ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج الذي تعدده لهذا الغرض. وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات الترخيص ورسومه بما لا يجاوز عشرة آلاف جنيه.

وقضت المادة ٣٠ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن على الجهة الإدارية (الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري) إعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام المستندات المقدمة منه أو بياناً بما يلزم تقديمه من مستندات أخرى، وعليه استيفاء هذه المستندات خلال الثلاثة أشهر التالية وإلا سقط طلبه.

وقضت المادة ٣١ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن تقوم الجهة الإدارية بالبت في طلب الترخيص وإخطار الطالب كتابة بقرارها في شأنه وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة.

ولا يجوز للجهة الإدارية أن ترفض الترخيص إلا في الحالات الآتية:

- (١) عدم استيفاء الشروط المينة في هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له.
- (٢) عدم توافر المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية بشأن الخبرة والكفاءة المهنية في مديري الشركة.
- (٣) صدور حكم بشهر إفلاس أي من مؤسسي الشركة أو مديريها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.
- (٤) أن يكون قد سبق الحكم على أحد مؤسسي الشركة أو مديريها أو أحد أعضاء مجلس الإدارة خلال الخمس سنوات السابقة على تقديم طلب الترخيص بعقوبة جنائية أو جنحة في جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

وقضت المادة ٣٢ من ذات القانون الصادر تحت رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن تبين اللائحة التنفيذية المعايير المالية التي يتعين على الشركة الالتزام بها على أن تتضمن ما يأتي:

- (١) الأسلوب الذي يُتبع في تقييم أصول الشركة.
- (٢) تحديد نسبة الحد الأدنى لحقوق المساهمين إلى كل من أصول الشركة وخصومها وحجم محفظة التمويل.
- (٣) تحديد الحد الأدنى للأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة.
- (٤) القواعد اللازمة لضمان حسن سير أعمال الشركة وضمان حقوق الدائنين والعملاء.

بينما قضت المادة ٣٣ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بأن يتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين المقيدين في السجل تمسكه الجهة الإدارية. (الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري)

وتلتزم الشركة بتقديم قوائمها المالية إلى الجهة الإدارية كل ستة أشهر في الميعاد الذي تحدده اللائحة التنفيذية.

وقضت المادة ٣٤ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن 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 وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

ولا يجوز للجهة الإدارية رفض الموافقة إلا لأسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل العقاري أو مصالح المستثمرين أو المساهمين.

٣٩- التعليق على المواد ٢٨ - ٣٤ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:

أولاً: (المادة ٢٨) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري: ^(١)

المستفاد من نص المادة ٢٨ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أن المشرع حصر تنظيم شركات التمويل العقاري في اتخاذها شكل شركة مساهمة مصرية. ولعل مرجع ذلك هو حرص المشرع على كفالة مباشرة شركات التمويل العقاري لنشاطها بطريقة تؤدي لتحقيق الهدف

(١) المادة ٢٨ من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ تقابلها المادة ٣٠ من مشروع القانون، ومفاد المادة ٢٨ يطابق مفاد المادة ٣٠ من المشروع. وقد طرأ تعديل في المادة ٢٨ حيث تم استبدال عبارة شركة الإقراض الواردة في المشروع بعبارة شركة التمويل الواردة في القانون. كما استبدلت عبارة نشاط الإقراض العقاري في المشروع بعبارة نشاط التمويل العقاري كما وردت في القانون.

= جاء بالمذكرة الإيضاحية بخصوص نص المادة ٢٨ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري ما يلي: حدد الباب الخامس من مشروع القانون الشروط الخاصة بإنشاء شركات التمويل العقاري فحصرها في شركات المساهمة تاركاً تحديد رأس مالها المصدر والمدفوع منه لللائحة التنفيذية.

= راجع: التأجير التمويلي - دكتور قدري عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية - القاهرة.

منها، لاسيما أن شركات المساهمة تتمتع بإدارة منظمة تكفل تحقيق الأهداف التي قامت من أجلها، فضلاً عن أن تنظيم شركات التمويل العقاري في شكل شركات مساهمة إنما يؤدي إلى مشاركة عدد كبير من المدخرين من المواطنين في الاستثمار الذي يتوافر في مثل تلك الشركات - مما يبيح وبالتالي يضمن أن يكون مشروع التمويل العقاري قائم على نطاق واسع يسمح له بأن يكون على مستوى أكبر مما لو كان صاحب المشروع هو شخص أو عدة أشخاص محددين فيه فقط.

وقد أوضحت المادة ٢٨ / ٢ من ذات القانون الصادر تحت رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري مقدار رأس مال الشركة حيث قضت بأن لا يقل رأس المال المصدر والمدفوع منه عن الحد الذي تبينه اللائحة التنفيذية.

وقد كانت المادة ٢٧ من اللائحة التنفيذية الصادرة تحت رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ قبل استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ تقضي بأن: يجب أن تتخذ الشركة التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري شكل شركة المساهمة المصرية، وأن يكون لها رأس مال مصدر لا يقل عن خمسين مليون جنيه ولا يقل المدفوع منه عند التأسيس عن الربع، وأن يتم الوفاء بالباقي خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري.

وقد أضحى نص المادة ٢٧ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ المشار إليها بعد تعديلها بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ يقضي بأن: يجب أن تتخذ الشركة التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري شكل شركة المساهمة المصرية وألا يقل رأسمالها المصدر عن خمسين مليون جنيه ولا يقل المدفوع منه عند التأسيس عن الربع نقداً وأن يتم الوفاء بالباقي نقداً خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري.

كما قررت المادة ٢٨ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن يكون الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً

لأحكام المواد التالية الواردة في الباب الخامس من هذا القانون (المواد ٢٩ - ٣٤ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري)

ثانياً: (المادة ٢٩) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري^(٢):

المستفاد من نص المادة ١/٢٩ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أنه يلزم لمزاولة نشاط التمويل العقاري الحصول على ترخيص لهذا الغرض. والحصول على هذا الترخيص يستلزم بالضرورة تقديم ثمة طلب إلى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري - طبقاً للنموذج المطبوع والصادر من تلك الهيئة، والذي يتم إعدادده خصيصاً لراغبي مزاولة نشاط التمويل العقاري بحيث يتضمن كافة البيانات التي لها الثبات والوضوح بصدد مزاولة هذا النشاط.

كما أوضح نص المادة ٢٩/٢ من ذات القانون الصادر بشأن التمويل العقاري برقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ أن تحديد قواعد وإجراءات الترخيص ورسومه تحددها اللائحة التنفيذية.

وفيما يتعلق بالنموذج الذي تعدده الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري فقد كانت تقضي المادة ٢٨ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ قبل استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن:

(٢) المادة ٢٩ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري يقابلها نص المادة ٣١ من مشروع القانون - ونص المادة ٢٩ يطابق نص المادة ٣١ من مشروع القانون وإن كان قد حذفت منها عبارة "كما تبين الشروط التي يتم بموجبها الترخيص لفروع الشركات المساهمة بمزاولة هذا النشاط الوارد في المشروع".

= راجع: نظرية الحق في الحس ودعوى الإعسار المدني - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

= راجع: عقد الكفالة - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

= راجع: الوديعة - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية - القاهرة.

يُقدم طلب الترخيص على النموذج الذي تعده الهيئة لذلك على أن يرفق به ما يأتي:

- أ- العقد الابتدائي للشركة ونظامها الأساسي.
 - ب- السجل التجاري للشركة.
 - ج- بيان بمؤهلات وخبرات مديري الشركة ومديري الفروع.
 - د- إقرار من مؤسسي الشركة ومديريها بعدم صدور حكم بإفلاس أي منهم خلال السنوات الخمس السابقة أو شهادة برد اعتباره.
 - هـ- إقرار من مؤسسي الشركة ومديريها وأعضاء مجلس إدارتها بعدم سبق الحكم على أي منهم خلال السنوات الخمس السابقة بعقوبة جنائية أو عقوبة جنحة في جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة أو شهادة برد اعتباره.
 - و- شهادة من مراقبين للحسابات من المقيدة أسمائهم لدى الهيئة بقبول مراجعة حسابات الشركة.
 - ز- الإيصال الدال على سداد رسم طلب الترخيص.
- وقد أوضحت المادة ٢٨ من اللائحة التنفيذية المشار إليها بعد استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ تقضي بأن: يقدم طلب الترخيص على النموذج الذي تعده الهيئة لذلك، على أن يرفق به ما يأتي:
- (أ) العقد الابتدائي للشركة ونظامها الأساسي على أن يكون غرضها الرئيسي مزاوله نشاط التمويل العقاري.
 - (ب) السجل التجاري للشركة.
 - (ج) بيان بمؤهلات وخبرات أعضاء مجلس الإدارة ومديري الشركة ومديري الفروع.
 - (د) إقرار من مؤسسي الشركة وأعضاء مجلس الإدارة ومديريها بعدم صدور حكم بإفلاس أي منهم خلال السنوات الخمس السابقة وفي حالة رد اعتباره عليه أن يقدم شهادة بذلك.

(هـ) إقرار من مؤسسي الشركة ومديريها وأعضاء مجلس إدارتها بعدم سبق الحكم على أي منهم خلال السنوات الخمس السابقة بعقوبة جنائية في جريمة ماسة بالشرف وفي حالة رد اعتباره عليه أن يقدم شهادة بذلك.

(و) شهادة من مراقبين الحسابات من المقيدة أسماءهم لدى الهيئة بقبول مراجعة حسابات الشركة.

(ز) الإيصال الدال على سداد رسم طلب الترخيص.

(ح) بيان نسبة مساهمة كل من المؤسسين في أية مؤسسات مالية أخرى عاملة في مصر.

بينما كانت تقضي المادة ٢٩ من ذات اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ قبل استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن:

يكون رسم الترخيص خمسة آلاف جنيه للشركات التي لا يتجاوز رأسمالها خمسين مليون جنيه، وعشرة آلاف جنيه للشركات التي يتجاوز رأسمالها هذا الحد.

ويعد استبدال نص المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ أصبحت تقضي بأن: يكون رسم الترخيص خمسة آلاف جنيه للشركات التي يتجاوز رأسمالها المصدر مائة مليون جنيه وعشرة آلاف جنيه للشركات التي يتجاوز رأسمالها المصدر هذا الحد.

بينما كانت المادة ٣٠ من ذات اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ قبل استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ تقضي بأن:

يشترط لمنح الترخيص ما يأتي:

أ- استيفاء المستندات المشار إليها في المادة (٢٨).

ب- أن يتوافر في المدير التنفيذي للشركة خبرة في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي لا تقل عن عشرة سنوات، بعد الحصول على مؤهل عال في ذات المجال.

ج- أن يتوافر في مديري الإدارات المالية والقانونية والهندسية وفي مديري الفروع خبرة عملية في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي أو القانوني لا تقل عن عشرة سنوات بعد الحصول على مؤهل عالٍ.

وقد أضحى نص المادة ٣٠ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بعد استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ يقضي بالآتي: يشترط لمنح الترخيص ما يأتي:

(أ) إستيفاء المستندات المشار إليها في المادة (٢٨).

(ب) أن يتوافر في المدير التنفيذي للشركة خبرة في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي لا تقل عن خمس عشرة سنة بعد الحصول على مؤهل عالٍ في ذات المجال.

(ج) أن يتوافر في مديري الإدارات المالية والقانونية والهندسية وفي مديري الفروع خبرة عملية في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي أو القانوني أو الهندسي لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عالٍ.

ثالثاً: (المادة ٣٠) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري: (٣)

المستفاد من نص المادة ٣٠ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أن على الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري (الجهة الإدارية) في مواجهة مقدم الطلب إليها بصدد الحصول على الترخيص الالتزام بشمة أمرين:

(٣) المادة ٣٠ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابلها المادة الثانية والثلاثون من مشروع قانون التمويل العقاري، هذا وقد حذف من مشروع القانون بشأن هذه المادة عبارة "ويكون له في هذه الحالة استرداد نصف ما دفعه من رسوم، ومفاد هذه المادة يتفق مع مضامين المادة المقابلة لها في المشروع.

١- إعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام المستندات المقدمة منه وذلك لضمان سلامة هذه المستندات من خطر الضياع أو الفقد، وأيضاً لإثبات عملية التقدم إلى الجهة الإدارية ، أى إثبات ما يفيد أنه قدم المستندات المطلوبة.

٢- إعطاء طالب الترخيص بياناً بما يلزم تقديمه من مستندات أخرى.

وقررت المادة ٣٠ / ٢ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن على مقدم الطلب استيفاء كافة المستندات التي لحقها ثمة نقص خلال ثلاثة أشهر التالية، وإلا سقط طلبه.

ويعنى أوضح يلتزم مقدم الطلب باستيفاء كافة المستندات التي تتطلبها الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري وذلك، خلال الثلاثة أشهر التالية من تقديم طلب الترخيص بداءة، وإعلامه بالبيانات والمستندات الواجب استيفائها، وأن الجزاء إزاء عدم استيفاء هذه المستندات هو سقوط حق طالب الترخيص في متابعة حقه في الحصول على الترخيص اللازم لمزاولة نشاط التمويل العقاري.

وقد قضت المادة ٣١ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ الصادرة عن مجلس الوزراء بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن:

تقوم الهيئة بإعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام الطلب والمستندات المرفقة به، وتكليف الطالب، بموجب بيان يُسلم إليه خلال عشرة أيام من تاريخ تقديم الطلب، باستيفاء ما قد يلزم من مستندات خلال الثلاثة أشهر التالية لهذا التكليف وإلا سقط طلبه.

وعلى الهيئة البت في طلب الترخيص وإخطار الطالب بقرارها في شأنه بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استيفاء المستندات.

رابعاً: المادة (٣١) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري^(٤):

المستفاد من نص المادة ٣١ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أنه يجب على الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري عند التقدم إليها بطلب الحصول على ترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري تمحيص وفحص الطلب والمستندات المقدمة برفقته لاتخاذ قرار بشأنه، بحيث يتم إخطار الطالب بالقرار الصادر كتابة وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة.

ولا يجوز للهيئة العامة لشئون التمويل العقاري رفض منح الترخيص إلا في الحالات الآتية:

- ١- عدم استيفاء الشروط المبينة في هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له.
- ٢- عدم توافر المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية بشأن الخبرة والكفاءة المهنية في مدير الشركة.
- ٣- صدور حكم بشأن إفلاس أي من مؤسسي الشركة أو مديرها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.
- 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، ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

(٤) المادة ٣١ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابلها المادة ٣٣ من مشروع القانون ولم يرد بشأنها أي تعديلات.

= راجع: عقد الوديعة - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠١ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

= راجع: الكفالة العينة والشخصية - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية - القاهرة.

وجيز القول أن المشرع حدد حالات إمكانية الرفض في أربع حالات يمكن القول بشأنها أنها وردت على سبيل الحصر لا على سبيل المثال - ومن ثم يجب أن يكون قرار الرفض مسبباً.

وقد قضت المادة ٣٢ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ الصادرة عن مجلس الوزراء بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن يصدر بالترخيص قرار من مجلس إدارة الهيئة، ولا يجوز رفض الترخيص إلا بقرار مسبب وفي الحالات المبينة في المادة ٣١ من القانون.

بينما قضت المادة ٣٣ من ذات اللائحة التنفيذية المشار إليها رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن:

تقيد الشركات التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري في سجل قيد الأشخاص الاعتبارية العامة والشركات، الذي تعده الهيئة لهذا الغرض، ويتضمن القيد بيانات كل شركة ورأس مالها وعناوين فروعها وأسماء أعضاء مجلس إدارتها ومديريها ومراقبي حساباتها.

خامساً: المادة (٣٢) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري^(٥):

المستفاد من نص المادة ٣٢ من ذات القانون أنها أحالت لللائحة التنفيذية بشأن

(٥) المادة ٣٢ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابل المادة ٣٤ من المشروع - وقد ورد تغيير في لفظ الإقراض الوارد في المشروع إلى لفظ التمويل في القانون، كما أضيف الشرط الثالث والخاص بالأصول المتداولة أو الخصوم المتداولة.

= جاء في المذكرة الإيضاحية بشأن المادة ٣٢ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بأن مواد القانون، قد أحالت لللائحة التنفيذية بصدد بيان المعايير المالية التي يتعين على الشركة الالتزام بها في عملها.

= راجع آثار الالتزام - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى - طبعة ٢٠٠٢ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.

تحديد معايير الشركة المالية، وإن كانت قد أوردت صراحة أن من الواجب تضمين هذه المعايير المحددات التالية:

- ١- الأسلوب الذي يتبع في تقييم أصول الشركة.
 - ٢- تحديد نسبة الحد الأدنى لحقوق المساهمين إلى كل من أصول الشركة وخصومها وحجم محفظة التمويل.
 - ٣- تحديد الحد الأدنى للأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة.
 - ٤- القواعد اللازمة لضمان حسن سير أعمال الشركة وضمان حقوق الدائنين والعملاء.
- وبذلك يكون المشرع قد حدد الإطار العام واللازم للمعايير المالية الواجبة التعيين من الشركة.

سادساً: (المادة ٣٣) من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ (٦).

المستفاد من نص المادة ٣٣ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المشار إليه أنه يتعين بصدد شركات التمويل العقاري كغيرها من شركات المساهمة إجراء مراجعة الحسابات وفق الأسس المتبعة في المحاسبة، وذلك بهدف التحقق من مدى إتباع الشركة لقواعد السير في الاتجاه الصحيح لها وتقويم أدائها.

وقد استوجبت المادة ٣٣ المشار إليها والواردة بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري ضرورة تولية عملية المراجعة هذه لمراقبين من مراقبي الحسابات المقيدين في سجل تمسكه الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري - الأمر الذي يفهم منه

(٦) نص المادة ٣٣ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري يقابلها نص المادة ٣٥ من مشروع قانون الرهن العقاري ولم يرد بشأنها أي تعديل في الصياغة.

= راجع: موسوعة التأجير التمويلي - دكتور قدري عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

= راجع: الحياة كسب من أسباب كسب الملكية - دكتور قدري عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٢ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

= راجع نظرية الحق في الحبس ودعوى الإعسار المدين - دكتور قدري عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٢ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

أن من يتولى عملية مراجعة حسابات شركات التمويل العقاري يجب أن تقيّد أسمائهم لدى الهيئة.

كما أن المستفاد من نص المادة ٣٣ / ٢ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أنه يتعين على الشركة الالتزام بتقديم القوائم المالية الخاصة بها إلى هيئة العامة لشئون التمويل العقاري، ويكون تقديم هذه القوائم في الميعاد الذي تحدده اللائحة التنفيذية.

وبالطبع فإن من الواضح أن مقصد المشرع من عبارة كل ستة أشهر هو أن القوائم المالية تكون محددة الفترة بستة أشهر.

وقد قضت المادة ٣٤ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ الصادرة عن مجلس الوزراء بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ في هذا الصدد بما يأتي:

على الشركة المرخص لها أن تقدم إلى الهيئة قوائمها المالية معتمدة من مراقبي الحسابات وذلك خلال شهر من تاريخ نهاية الستة أشهر المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة ٣٣ من القانون.

هذا وقد كانت المادة ٣٥ من ذات اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ قبل استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ تقضي بأن:

تلتزم الشركة المرخص لها بما يأتي:

(أ) أن يتم تقييم أصول الشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وبمراعاة معايير المراجعة المصرية التي تحددها القرارات الوزارية الصادرة في هذا الشأن.

(ب) ألا تقل نسبة كفاية رأس مال الشركة عن عشرة في المائة من إجمالي الأصول.

(ج) ألا تزيد نسبة الأصول المتداولة للشركة عن خصومها المتداولة بأكثر من ٢٥%.

(د) ألا يزيد إجمالي القروض التي حصلت عليها الشركة على عشرة أمثال رأسمالها.

(هـ) وضع القواعد اللازمة لضمان حسن سير العمل طبقاً للفقرة الرابعة من المادة ٣٢ من قانون التمويل العقاري.

وبعد استبدال المادة ٣٥ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ الصادرة بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ أصبح نص المادة ٣٥ من تلك اللائحة - بعد استبدالها - يقضي بأن تلتزم الشركة المرخص لها بما يأتي:

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

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

(ج) ألا تقل نسبة الأموال نقداً والأوراق المالية المتداولة عن (٢٥%) من الالتزامات الجارية.

(د) ألا تقل الإيرادات قبل خصم مصروفات فائدة القروض والإهلاك والضرائب عن ١: ١ من قيمة الفائدة على إجمالي القروض.

وقد أضيف إلى اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المشار إليه رقم (١) لسنة ٢٠٠١ مواد جديدة بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأرقام ٣٥ مكرراً، ٣٥ مكرراً (١)، ٣٥ مكرراً (٢)، ٣٥ مكرراً (٣)، ٣٥ مكرراً (٤)، ٣٥ مكرراً (٥)، ٣٥ مكرراً (٦) وذلك على النحو التالي:

نص المادة (٣٥) مكرراً: يلتزم الممول بإخطار الهيئة شهرياً بالبيانات الخاصة بعمليات التمويل التي يقوم بها وتتولى الهيئة إعداد قاعدة بيانات من واقع تلك الإخطارات.

نص المادة (٣٥) مكرراً (١): تلتزم الشركة بوضع لائحة داخلية تتضمن نظام العمل بالشركة والإجراءات التي يلتزم بها المديرون والعاملون فيها مع إخطار الهيئة بصورة من اللائحة في خلال أسبوع من تاريخ إخطار الشركة لها وتلتزم الشركة بتغيير أحكام لائحته الداخلية بما يتفق مع أي تعديل في القانون وإخطار الهيئة بذلك خلال أسبوع من تاريخ نفاذ التعديل.

نص المادة (٣٥) مكرراً (٢): يجب أن تتضمن اللائحة الداخلية للشركة البيانات التالية

على الأقل:

- ١- الدورة المستندية الواجب اتباعها منذ تقدم المستثمر للتعامل مع الشركة حتى إتمام الاتفاق.
 - ٢- هيكل إدارة الشركة مع بيان الأعمال ومسؤوليات الإدارة الفعلية التي يمارسها المدبرون وكل من يمثلها في التعامل مع الغير من العاملين بها.
 - ٣- علاقة المركز الرئيسي للشركة بفروعها وبالمكاتب التابعة لها والنشاط الذي يجوز للفرع أن يمارسه.
 - ٤- نظام تسجيل المراسلات المتبادلة بين الشركة والمتعاملين معها.
 - ٥- نظام مسك السجلات الداخلية للشركة.
 - ٦- نظام قيد شكاوى المتعاملين مع الشركة.
 - ٧- نظام الرقابة الداخلية والمراجعة الدورية بالشركة الذي يتم تطبيقه على المدبرين والعاملين بها بما يكفل سلامة تطبيق القوانين والقرارات المنظمة لعمل الشركة واللائحة الداخلية لها، وبما يؤدي إلى سرعة اكتشاف أي مخالفة تقع من أي من المدبرين أو العاملين.
- وعلى الشركة إخطار الهيئة بالمسؤولين في الشركة عن متابعة الرقابة الداخلية بمركزها الرئيسي وفروعها وبمن تشملهم رقابة هؤلاء المسؤولين.
- نص المادة (٣٥) مكرراً (٣):** على المسؤول عن الرقابة الداخلية بالشركة أن يحتفظ بملف لجميع شكاوى المتعاملين معها والمتعلقة بأعمال الشركة وبما اتخذ من إجراءات لمواجهة هذه الشكاوى وأن يتحقق من أنه فحص كل شكوى خلال أسبوع من تاريخ تقديمها للشركة ويلتزم بإخطار الهيئة بأي شكوى مضت هذه المدة دون الرد عليها بما يفيد معالجة أسبابها.
- نص المادة (٣٥) مكرراً (٤):** تلتزم الشركة بأن تحتفظ في كل وقت بالدفاتر التي توضح مركزها المالي والحسابات والسجلات والمستندات والمكاتبات بما يتفق مع القوانين واللوائح السارية.
- وعلى الشركة أن تحتفظ بقائمة بأسماء المستثمرين لديها و بملف لكل مستثمر يتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة رقم (٣٥ مكرراً "٢") من هذه اللائحة وبياناً بالعقود التي تم توقيعها بينه وبين الشركة والمراسلات المتبادلة بينهما.

كما تلتزم الشركة بالاستمرار في الاحتفاظ بتلك الدفاتر والحسابات والسجلات والمستندات لمدة لا تقل عن سنتين بعد تمام سداد التمويل.

نص المادة (٣٥) مكرراً (٥): يجب أن يتضمن ملف كل مستثمر لدى الشركة على الأقل ما يلي:

١- اسم وسن ومهنة المستثمر ومحل إقامته، وصورة ضوئية من المستندات المثبتة لشخصيته وصورة من قيد الشخص الاعتباري بالسجل التجاري وشكله القانوني إن كان شخصاً اعتبارياً.

٢- العنوان الذي يتم مراسلة المستثمر عليه وأرقام هاتفه.

٣- أسماء وصفة من لهم حق التوقيع عن المستثمر أو تمثيله لدى الشركة.

نص المادة (٣٥) مكرراً (٦): تلتزم الشركة بالمحافظة على السرية التامة لبيانات عملائها وعدم إفشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلى الغير بدون موافقتهم الكتابية المسبقة وفي حدود هذه الموافقة وذلك باستثناء الحالات التي يلزم فيها تقديم معلومات محددة للهيئة أو الجهات الرقابية أو القضائية أو الجهات التي تبشر نشاط التوريق وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين، وعلى الشركة أن تتخذ الإجراءات التي تكفل التزام المديرين والعاملين بها بالحفاظ على سرية هذه البيانات والمعلومات.

سابعاً: (المادة ٣٤) من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ (٧):

المستفاد من نص المادة ٣٤ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن

(٧) المادة ٣٤ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابل المادة ٣٦ من مشروع قانون الرهن العقاري- وإن كان قد ورد ثمة تعديل بشأنها في الصياغة حيث بعد أن كانت المادة مستخدمة أسلوب النفي والاستثناء في مشروع القانون بقولها: "لا يجوز إلا- فإنه لم يستخدم المشرع هذا الأسلوب في مادة القانون، كما أضيفت إلى المادة ٣٤ عبارة ولا يجوز للجهة الإدارية رفض الموافقة إلا لأسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل العقاري أو مصالح المستثمرين أو المساهمين.

= راجع: المذكرة الإيضاحية في شأن المواد من ٢٨ - ٣٢ .

= راجع: آثار الالتزام - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

= راجع: قانون التوقيع الإلكتروني ومنظومة التجارة الإلكترونية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوي طبعة ٢٠٠٥ دار النهضة العربية - القاهرة.

التمويل العقاري أنه لا يجوز للشركة الاندماج مع أخرى سواء كانت تعمل في النشاط ذاته أو في غيره، أو التوقف عن النشاط أو حتى تصفية أصول الشركة أو الجزء الأكبر منها، إلا بعد أخذ موافقة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري، شريطة أن تكون هذه الموافقة كتابية، وأن تكون عمليات الاندماج هذه أو التوقف عن النشاط أو تصفية أصول الشركة أو جزء كبير منها وفق الأسس والقواعد والإجراءات التي عينتها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وهذا يعني أن على الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري ضرورة اتخاذ قرار بشأن عمليات الاندماج أو التوقف عن النشاط أو التصفية سواء أكان هذا القرار قبولاً لهذا التعديل في نطاق الشركة أو رفضه.

ولا يجوز للهيئة العامة لشئون التمويل العقاري (الجهة الإدارية) رفض الموافقة على إجراء التعديل في نظام الشركة أو نشاطها سواء كان بالاندماج أو التوقف عن النشاط أو التصفية.

على أن يكون هذا الرفض مسبباً ولأسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل العقاري أو مصالح المستثمرين أو المساهمين. وهذا يعني أن المشرع اشترط للرفض ضرورة عدم المساس بمصالح المستثمرين أو المساهمين أو نشاط التمويل العقاري^(٨).

(٨) راجع المادة ٣٦ و ٣٧ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ الصادرة عن مجلس الوزراء بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بعد استبدالهما بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ مشار إلى ذلك بالفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف.

= راجع : ضوابط الاستخبارات والتحريات - دكتور قدري عبد الفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٣ - توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.

= راجع: التوقيع الإلكتروني - دكتور قدري عبدالفتاح الشهاوي طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية - القاهرة.

= راجع: عقد المقالة - دكتور قدري عبدالفتاح الشهاوي - الطبعة الثانية ٢٠٠٥ - منشأة المعارف الإسكندرية.

= راجع: عقد الوكالة - دكتور قدري عبدالفتاح الشهاوي - الطبعة الثانية ٢٠٠٥ - منشأة المعارف الإسكندرية.

= راجع: ضوابط مسئولية وزارة الداخلية عن أعمال تابعيها - دكتور قدري عبدالفتاح الشهاوي طبعة ٢٠٠٥ - منشأة المعارف الإسكندرية.

هذا وقد قضت المادة ٣٧ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بعد استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بأن تقوم الهيئة بإخطار طالب توقف النشاط أو تصفية الأصول أو الاندماج بحسب الأحوال بالموافقة على الطلب أو برفضه بقرار مسبب وذلك خلال ثلاثين يوماً من تقديمه ويجب أن يكون الرفض لأسباب جديده تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل أو مصالح المستثمرين أو المساهمين.

الفصل السابع

أحكام قانون التمويل العقاري

رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

(ضمانات التمويل العقاري المواد ٣٥ - ٤١)

الفصل السابع

أحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

بشأن ضمانات التمويل العقاري

المواد (٣٥-٤١)

٤٠- أوليات، ونصوص، وقواعد، وأحكام:

تناولت المواد ٣٥ - ٤١ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري حكم ضمانات التمويل العقاري، فقضت تلك المواد بما يلي:

المادة ٣٥: من ذات القانون بأن ينشأ صندوق لضمان ودعم نشاط التمويل العقاري تكون له الشخصية الاعتبارية العامة ويتبع الوزير المختص.

ويختص الصندوق بدعم نشاط التمويل العقاري في مجال بيع المساكن لذوي الدخل المنخفضة عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط، وبما يكفل النزول بعبء التمويل إلى الحدود التي تتناسب مع دخولهم بما لا يتجاوز ربع الدخل. ويصدر بنظام الصندوق قرار من رئيس الجمهورية يحدد اختصاصاته الأخرى.

مادة ٣٦: تتكون موارد الصندوق من:

(١) الاشتراك الذي يلتزم المستثمر والممول بأدائه مناصفة للصندوق طبقاً لما يحدده نظامه الأساسي، وبشرط ألا يتجاوز (٢%) من قسط التمويل، ويعفى من هذا الاشتراك المستثمر محدود الدخل.

(٢) التبرعات والهبات من الداخل أو الخارج التي تقدم للصندوق ويوافق عليها الوزير المختص.

(٣) ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ.

(٤) حصيلة استثمار أموال الصندوق.

(٥) حصيلة الغرامات المحكوم بها أو التي تؤدي وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.

مادة ٣٧- 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.

وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط هذا التأمين.

مادة ٣٨- لا يجوز لغير الوسطاء المقيدة أسماؤهم في جدول تعدده الجهة الإدارية لهذا الغرض مباشرة أعمال الوساطة بين الممول والمستثمر في اتفاق التمويل.

وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط وإجراءات القيد في هذا الجدول.

مادة ٣٩- تعد الجهة الإدارية نموذجاً 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 واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل.

مادة ٤٠- يلتزم الممول بإبلاغ المستثمر شهرياً بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.

مادة ٤١- ينشأ لدى الجهة الإدارية مكتب لتلقي وفحص الشكاوى التي تقدم عن مخالفة أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له. وتحدد اللائحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل هذا المكتب.

٤١- التعليق على المواد من ٣٥ - ٤١ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بشأن ضمانات التمويل العقاري:

أولاً: المادة (٣٥) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بشأن ضمانات التمويل العقاري^(١):

نظم الباب السادس من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري: وسائل ضمان الوفاء بالقروض وذلك بالنص على إنشاء صندوق لضمان التمويل العقاري يكفل ضمان سداد قسط أو أكثر يتخلف المقرض عن سدادها. حيث أجاز اشتراط المقرض على المقرض التأمين لصالحه بقيمة القرض لدى إحدى شركات التأمين المصرية وذلك ضد مخاطر وفاة المقرض أو عجزه. كما أجاز المشرع جواز إبرام اتفاق القرض عن طريق وسيط عقاري من المقيدين بجدول تمسكه الجهة الإدارية لهذا الغرض (م ٣٧ - ٤٠ من القانون رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري).

وضمناً لحق المقرض في تبصيره بأحكام وشروط القرض أوجب المشرع ضرورة توقيع المقرض على النموذج الذي تعده الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري، والذي يتضمن الشروط الأساسية للقرض - مع إرفاق إقرار باتفاق المقرض يفيد تسلم المقرض صورة هذا النموذج وإطلاعه عليه قبل التوقيع على اتفاق القرض.

كما نص المشرع على إنشاء مكتب لتلقي الشكاوى وفحصها، التي تقدم بشأن مخالفة أحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، والقرارات الصادرة تنفيذاً له لدى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري.

(١) المادة ٣٥ من قانون التمويل العقاري تقابلها المادة السابعة والثلاثون من مشروع قانون الإقراض العقاري وقد تم تعديلها بالصياغة النهائية التي صدر بها قانون التمويل العقاري، حيث تم استبدال مصطلح الإقراض بمصطلح التمويل.

وقد نصت المادة (٣٥) من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري على إنشاء صندوق لضمان ودعم نشاط التمويل العقاري تكون له الشخصية الاعتبارية ويتبع الوزير المختص، وينحصر اختصاص الصندوق إعمالاً لنص المادة ٢/٣٥ من ذات القانون المشار إليه بدعم نشاط التمويل العقاري في مجال بيع المساكن لذوي الدخل المنخفضة عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط - وذلك بما يكفل النزول بعبء التمويل إلى الحدود التي تتناسب مع دخولهم، بما لا يتجاوز ربع الدخل. هذا وإعمالاً للمادة (٣٥) فقرة أخيرة من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١) يصدر بنظام الصندوق قرار من رئيس الجمهورية يحدد اختصاصاته الأخرى.

ثانياً: المادة (٣٦) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بشأن ضمانات التمويل العقاري:^(٢)

المستفاد من نص المادة (٣٦) من ذات القانون المشار إليه بشأن التمويل العقاري أنها عددت موارد صندوق ضمان التمويل العقاري في محاولة لتيسير قيامه باختصاصاته. حيث أشارت إلى أن هذه الموارد تتكون من:

- ١- الاشتراك الذي يلتزم المستثمر والممول بأدائه مناصفة للصندوق طبقاً لما يحدده نظامه الأساسي، شريطة ألا يتجاوز ٢% من قسط التمويل ويعفى من هذا الاشتراك المستثمر محدود الدخل.
- ٢- التبرعات والهبات من الداخل أو الخارج التي تقدم للصندوق ويوافق عليها الوزير المختص (وزير الإسكان والمرافق)
- ٣- ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ.
- ٤- حصة استثمار أموال الصندوق.
- ٥- حصة الغرامات المحكوم بها أو التي تؤدي وفقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

(٢) نص المادة ٣٦ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابل المادة ٣٨ من مشروع الرهن العقاري وهذه المادة عدلت حتى صدرت بالصورة الحالية إذ بعد أن كانت تقصر موارد الصندوق على ثلاثة أنواع منها جاءت بخمس أنواع من الموارد.

ثالثاً: المادة (٣٧) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري: (٣)

المستفاد من نص المادة ١/٣٧ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أنه يحق للممول أن يشترط في اتفاق التمويل على المستثمر التأمين لصالح الممول ، على أن يكون هذا التمويل بقيمة الحقوق المترتبة على عملية التمويل لدى إحدى شركات التأمين المصرية.

هذا والمستفاد من نص المادة ٢/٣٧ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أن التأمين مقرر ضماناً لمخاطر عدم الوفاء سواء كان عدم الوفاء هذا مترتباً على وفاة المستثمر أو عجزه عن الوفاء ، أما بالنسبة لقواعد وشروط هذا التأمين فقد أحالت المادة المشار إليها في هذا الخصوص لللائحة التنفيذية لهذا القانون .

هذا وقد قضت المادة ٥٣ من الباب السابع من اللائحة التنفيذية والمتعلقة بضمانات التمويل العقاري الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ الخاص بالتمويل العقاري والمعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن.

لمن يرغب من ذوي الدخول المنخفضة الحصول على دعم لشراء مسكن اقتصادي أن يتقدم بطلب بذلك إلى أحد مكاتب صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري على النموذج الذي يعده لهذا الغرض مرفقاً به ما يأتي:

أ- وصف للعقار وموقعه.

ب- خطاب من بائع العقار بالموافقة على البيع.

ج- شهادة من خبراء تقييم العقارات بإقرار الثمن المعروض.

د- شهادة بإثبات الدخل السنوي للطالب.

هـ- أية مستندات أخرى يطلبها الصندوق.

بينما قضت المادة ٥٤ من ذات اللائحة رقم (١) لسنة ٢٠٠١ المشار إليها

(٣) المادة ٣٧ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابلها المادة ٣٩ من مشروع القانون - وقد ورد عليها ثمة تعديل في الصياغة حيث استبدل مصطلح المقرض بمصطلح الممول، والمقترض بمصطلح المستثمر.

بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن يقوم الصندوق بدراسة طلب الدعم وإخطار الطالب بالقرار الصادر بشأنه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه. ويجب أن يتضمن القرار في حال الموافقة تحديد نسبة الدعم الذي يقدمه الصندوق وموعد وإجراءات التعاقد بما يكفل توفير الدعم خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ قبول الطلب.

ونصت المادة ٥٥ من ذات اللائحة المشار إليها رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ الخاص بالتمويل العقاري المعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن يتولى الصندوق ضمان الوفاء بأقساط التمويل العقاري الذي يثبت التعثر في الوفاء بها لأسباب عارضة، وذلك بما لا يتجاوز ثلاثة أقساط. ويبين النظام الداخلي للصندوق قواعد وإجراءات إثبات وتقديم تلك الأسباب، واسترداد الصندوق لقيمة ما أداه من أقساط. ولا يجوز للصندوق تكرار هذا الوفاء بالنسبة إلى المستثمر الواحد قبل خمس سنوات.

هذا وقد كان نص المادة ٥٦ من ذات اللائحة المشار إليها رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ قبل استبداله بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ يقضي بأن إذا اشترط الممول على المستثمر أن يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه وفقاً لاتفاق التمويل العقاري ضد مخاطر الوفاة أو العجز، تعين أن يكون ذلك لدى شركة تأمين مصرية ووفقاً للشروط الآتية:

أ- قيام شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين للمؤمن له بناء على شهادة وفاة المستثمر أو شهادة طبية بعجزه الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن خمسين في المائة صادرة من إحدى الجهات الطبية التي تحددها شركة التأمين بالاتفاق مع الهيئة.

ب- التزام المستثمر بأداء قسط التأمين وتقديم ما يفيد السداد إلى الممول.

وقد أضحى نص المادة ٥٦ من ذات اللائحة رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري يقضي بعد استبداله بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥

لسنة ٢٠٠٥ بأن إذا اشترط الممول على المستثمر أن يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه وفقاً لاتفاق التمويل العقاري ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب الوفاة أو العجز تعين أن يكون ذلك لدى شركة تأمين مصرية، ووفقاً للشروط الآتية:

(أ) قيام شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين للمؤمن له بناء على شهادة وفاة المستثمر أو شهادة طبية بعجزه الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن ٥٠ في المائة صادرة من إحدى الجهات الطبية التي تحددها شركة التأمين بالاتفاق مع الهيئة.

(ب) إضافة قيمة قسط التأمين إلى تكلفة التمويل الذي يلتزم المستثمر بسداده إلى الممول ليقوم بسداده إلى شركة التأمين.

رابعاً: المادة (٣٨) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري: (٤)

المستفاد من نص المادة ٣٨ من ذات القانون المشار إليه بشأن التمويل العقاري أن المشرع قد تدخل في تنظيم أعمال الوساطة فيما يتعلق بالتمويل العقاري، حيث حظر على الوسطاء غير المقيدة أسمائهم في جدول الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري مباشرة أعمال الوساطة بين الممول والمستثمر في اتفاق التمويل العقاري.

بينما قضت المادة ٢/٣٨ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن تحدد اللائحة التنفيذية بشأن قيد الوسطاء في الجداول التي تعدها الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري ما يتعلق بالشروط اللازمة والقواعد والإجراءات لهذا القيد.

وقد كانت المادة ٣٨ من اللائحة التنفيذية الصادرة عن مجلس الوزراء تحت رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ الخاص بالتمويل العقاري والواردة في الباب السادس منها والمعنون بخبراء التقييم والوكلاء العقاريين والوسطاء قبل استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ تقضي

(٤) المادة ٣٨ تقابلها المادة (٤٠) من مشروع قانون الرهن العقاري -وقد تم استبدال مصطلح المقرض بمصطلح الممول، وكلمة المقرض، بكلمة المستثمر، واتفاق القرض باتفاق التمويل.

بأن "تسري أحكام هذا الفصل على خبراء التقييم والوكلاء العقاريين ووسطاء التمويل العقاري".

وبعد استبدال المادة ٣٨ من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ الصادرة برقم (١) لسنة ٢٠٠١ بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ أوضحت تقضي بأن تسري أحكام هذا الفصل على خبراء التقييم والوكلاء العقاريين ووسطاء التمويل العقاري المشار إليهم في القانون.

بينما قضت المادة ٣٩ من ذات اللائحة التنفيذية المشار إليها رقم (١) لسنة ٢٠٠١ المعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بأن على من يرغب في القيد لدى الهيئة في جداول خبراء التقييم أو الوكلاء العقاريين أو وسطاء التمويل العقاري أن يتقدم إليها بطلب على النموذج الذي تعده لذلك.

وكانت المادة ٤٠ من ذات اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ الصادرة بشأن قانون التمويل العقاري قبل استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ تقضي بأن يجب أن تتوفر في طالب القيد في الجداول المشار إليها في المادة السابقة الشروط الآتية:

- أ- أن تتوفر لديه خبرة لا تقل عن خمسة سنوات في المجال الذي يرغب القيد فيه.
- ب- أن يكون حاصلاً على مؤهل متوسط على الأقل بالنسبة إلى خبراء التقييم ووسطاء التمويل العقاري، ومؤهل عالٍ بالنسبة إلى الوكلاء العقاريين.
- ج- ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية، أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره، ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

وبعد استبدال المادة ٤٠ من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ الصادرة تحت رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ أوضحت تقضي بأن يجب أن تتوفر في طالب القيد في الجداول المشار إليها الشروط التالية:

- (أ) أن يكون حاصلاً على مؤهل عالٍ.

- (ب) أن تتوفر لديه خبرة لا تقل عن ٥ سنوات بالنسبة لخبراء التقييم والوكلاء العقاريين ولا تقل عن ثلاث سنوات بالنسبة لوسطاء التمويل العقاري.
- (ج) ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.
- (د) أن يجتاز الاختبار الذي تعده أو تعتمد الهيئة في مجال تخصصه أو اجتيازه لاختبارات مماثلة بالخارج تعقد بها الهيئة.

وقضت المادة (٤١) من ذات اللائحة التنفيذية المشار إليها رقم (١) لسنة ٢٠٠٥ المعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بأن تصدر الهيئة قرارها بقبول الطلب أو برفضه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه أو استيفاء البيانات والمستندات المتعلقة به، ويجب أن يكون القرار مسبباً في حالة الرفض. وتلتزم الهيئة بإخطار مقدم الطلب بقرارها بخطاب مسجل بعلم الوصول خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره.

وقد كانت المادة ٤٢ من ذات اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ قبل استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ تقضي بأن لمقدم الطلب أن يتظلم من قرار رفض طلبه، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره أو علمه بقرار الرفض، وتبت في التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه لجنة يصدر بتشكيلها قرار من الوزير المختص بالشئون الاقتصادية.

وقد أضحى نص المادة ٤٢ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بعد استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ يقضي بأن: لمقدم الطلب أن يتظلم من قرار رفض طلبه وذلك في خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره أو علمه بقرار الرفض وتبت في التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه لجنة يصدر بتشكيلها قرار من الوزير المختص.

هذا وقد كانت المادة ٤٣ من ذات اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ قبل استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ تشير إلى ضرورة أن تصدر الهيئة شهادة لمن تم قبول طلبه تتضمن تاريخ ورقم قيده في الجدول، ويتم تحديد القيد كل ثلاث سنوات.

وبعد استبدال نص المادة ٤٣ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ أضحى النص يقضي بأن تصدر الهيئة شهادة لمن تم قبول طلبه تتضمن تاريخ ورقم قيده في الجدول ويتم تحديد القيد كل ثلاث سنوات بشرط عدم إخلاله بأحكام القانون أو القواعد التي تضعها الهيئة في هذا الشأن.

بينما نصت المادة ٤٩ من ذات اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ والمعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ والواردة بالفصل الثالث منها تحت عنوان وسطاء التمويل العقاري على أن يلتزم الوسيط بتسليم طالب التمويل صورة من النموذج الذي تعده الهيئة بالشروط الأساسية للتمويل العقاري، وبأن يعرض شروط التمويل ومخاطره على طالب التمويل، ويجب أن يرفق مع اتفاق التمويل إقرارات المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل .

وقد كان يتم تحديد أجر الوسيط طبقاً لما جاء باللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ قبل تعديلها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بالاتفاق مع الممول على ألا يتجاوز الحد الذي يصدر بتعيينه قرار من مجلس إدارة الهيئة (م) ٥٠ من ذات اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ وبصدور قرار رئيس مجلس الوزراء باستبدال نص المادة ٥٠ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بموجب القرار رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ أضحى نص المادة ٥٠ من اللائحة التنفيذية يقضي بأن: يتم تحديد أجر الوسيط بالاتفاق مع الممول على ألا يتجاوز (٢,٥%) من قيمة التمويل.

ويحظر على الوسيط أن يتقاضى أجراً أو عمولة أو أن يحصل على أى منفعة تتصل بعمله إلا من الممول الذي فوضه في السعي إلى إبرام العقد. (م ٥١ من ذات اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري).

وأخيراً قضت المادة ٥٢ من ذات اللائحة التنفيذية المشار إليها رقم (١) لسنة ٢٠٠١ المعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٥ بأن على الوسيط أن يقيّد في دفاتره جميع عمليات التمويل العقاري التي يتوسط فيها وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها وأن يعطي من كل ذلك صوراً طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين أو الهيئة.

خامساً: المادة (٣٩) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري^(٥):

المستفاد من نص المادة ٣٩ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري هو التزام الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري بإعداد ثمة نموذج للشروط الأساسية للتمويل العقاري ، شريطة أن يقوم الممول أو الوسيط بتسليم طالب التمويل صورة من هذا النموذج، ويجب إرفاق إقرار من المستثمر لاتفاق التمويل يفيد أنه قد تسلم صورة نموذج الشروط الأساسية الذي أعدته الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري وأنه علم بمضمون هذه الشروط قبل التوقيع على اتفاق التمويل .

سادساً: المادة (٤٠) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري^(٦):

لم يرد ثمة تعليق في المذكرة الإيضاحية بصدد نص المادة (٤٠) من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري.

(٥) المادة ٣٩ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابل المادة ٤١ من قانون الرهن العقاري - ولقد تم استبدال كلمة الإقراض العقاري بكلمة التمويل العقاري وكلمة المقرض بكلمة الممول، وطالب القرض بطالب التمويل، واتفاق القرص باتفاق التمويل، والمقرض بالمستثمر.

(٦) المادة (٤٠) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابل المادة ٤١ من مشروع قانون الرهن العقاري.

هذا والمستفاد من نص المادة (٤٠) من قانون التمويل العقاري المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ أنه يجب على الممول إبلاغ المستثمر شهرياً بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل، وذلك من حيث البيانات. وذلك الالتزام يكون في إطار ما تحدده اللائحة التنفيذية.

وكانت المادة ٥٧ من ذات اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري الصادرة من مجلس الوزراء تحت رقم (١) لسنة ٢٠٠١ قبل تعديلها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ تقضي بأن على الممول إخطار المستثمر شهرياً بالبيانات الآتية:

أ. قيمة التمويل الأصلي والتكاليف الإجمالية المستحقة عليه منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد.

ب. قيمة ما أداه الممول من أقساط السداد وما أداه من تكاليفه حتى تاريخ الإخطار.

ج. قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية.

د. أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتفاقي أو حكم قضائي.

هـ. أي تغيير يطرأ على عنوان الممول الذي يلتزم المستثمر بالسداد لديه.

و- أي تغيير يطرأ على تكلفة التمويل.

ز- أية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن أن يؤثر على ضمانه العقاري.

وبصدور قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ تم استبدال نص المادة ٥٧ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ حيث أوضحت تقضي بأن على الممول إخطار المستثمر شهرياً بالبيانات الآتية:

(أ) قيمة التمويل الأصلي والتكاليف الإجمالية المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد.

(ب) قيمة ما أبداه الممول من أقساط السداد وما زاده من تكاليفه حتى تاريخ الإخطار.

(ج) قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية.

(د) أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص في القانون أو لشرط اتفاقي أو حكم قضائي.

(هـ) أي تغيير يطرأ على عنوان الممول الذي يلتزم المستثمر بالسداد لديه.

(و) أية معلومات إضافية تتصل بعلم الممول مما يمكن أن يؤثر على ضمانته يصدر بها قرار من مجلس إدارة الهيئة.

سابعاً: المادة (٤١) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري^(٧):

المستفاد من نص المادة (٤١) من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أن المشرع أوجب على الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري إنشاء مكتب لديها يكون اختصاصه تلقى الشكاوى وفحصها والتي تقدم إليه بصدد مخالفة أحكام قانون التمويل العقاري والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

وقد أحالت المادة (٤١) المشار إليها بشأن إجراءات ونظم عمل هذا المكتب إلى اللائحة التنفيذية.

وقد قضت المادة ٥٨ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ الصادرة من مجلس الوزراء بصدد القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري قبل

(٧) المادة ٤١ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابل المادة ٤٣ من مشروع قانون الرهن العقاري ولم يصدر بصدها ثمة تعديل.

= جاء بالمذكرة الإيضاحية بصدد نص المادة ٤١ من ذات القانون المشار إليه ما يلي: وقد نص المشرع على إنشاء مكتب لتلقى وفحص الشكاوى التي تقدم عن مخالفة أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له لدى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري.

استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن ينشأ لدى الهيئة مكتب يختص بتلقي وفحص الشكاوى التي يقدمها أصحاب الشأن من المتعاملين بالتمويل العقاري، ويشكل المكتب من عدد كاف من العاملين بالهيئة.

هذا وقد أضحى نص المادة ٥٨ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بعد استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ يقضي بأن ينشأ لدى الهيئة مكتب يختص بتلقي وفحص الشكاوى التي يقدمها أصحاب الشأن من المتعاملين بالتمويل العقاري عن مخالفة أحكام القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له، ويشكل مجلس إدارة الهيئة المكتب من عدد كافٍ من العاملين بالهيئة.

وتقدم الشكاوى إلى المكتب من صاحب الشأن أو نائبه كتابة وتفيد في سجل يعد لهذا الغرض. ويسلم لمقدم الشكاوى إيصال بتاريخ تقديمها ورقم قيدها بالسجل. (م) ٥٩ من ذات اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥).

بينما قضت المادة ٦٠ من ذات اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن يجب على المكتب إخطار مقدم الشكاوى بنتيجة فحصها وما اتخذ من إجراءات بشأنها خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمها.

وعلى المكتب إعداد تقرير نصف سنوي يعرض على مجلس إدارة الهيئة يتضمن أعداد وموضوعات الشكاوى وما تم فيها من إجراءات وما يراه من ملاحظات واقتراحات.

الفصل الثامن

أحكام قانون التمويل العقاري

رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

(أحكام الرقابة المواد ٤٢ - ٤٤)

الفصل الثامن

أحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

بشأن الرقابة المواد ٤٢ - ٤٤

٤٢ - أوليات، ونصوص، وقواعد، وأحكام:

تناولت المواد ٤٢ - ٤٤ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أحكام الرقابة:

فقضت المادة ٤٢ منه بأن للجنة الإدارية، عند مخالفة أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له، أو إذا قام خطر يهدد استقرار نشاط التمويل العقاري أو مصالح المستثمرين أو المساهمين في شركات التمويل العقاري أن تتخذ ما تراه مناسباً من التدابير الآتية:

١ - توجيه إنذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة.

٢ - وقف مزاولة النشاط لفترة لا تتجاوز تسعين يوماً.

٣ - المنع من مزاولة النشاط مع تحديد الإجراءات والتدابير اللازمة لمواجهة الآثار المترتبة على هذا المنع.

ويكون للجنة الإدارية أن تتخذ التدابير التالية بالنسبة لشركات التمويل العقاري المخالفة:

١ - إلزام 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 مدّها بقرار من الوزير المختص.

٢ - إلزام الشركة بزيادة رأس مالها المدفوع أو حجم السيولة النقدية أو الأمرين معاً وفقاً لجدول زمني محدد.

بينما قضت المادة ٤٣ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن 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 تحدد فئاته اللائحة التنفيذية بما لا يتجاوز مائة جنيه ووفقاً للقواعد والإجراءات التي تقررها هذه اللائحة.

وللجهة الإدارية أن ترفض الطلب إذا كان من شأن إجابته الإضرار بنشاط التمويل العقاري أو المساس بالصالح العام.

وقضت المادة ٤٤ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن يكون لموظفي الجهة الإدارية الذين يصدر بتحديد أسمائهم أو وظائفهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية في إثبات الجرائم التي تقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له ، ولهم في سبيل ذلك الإطلاع على السجلات والدفاتر والمستندات والبيانات لدى الجهات التي توجد بها.

وعلى المسؤولين في الجهات المشار إليها أن يقدموا إلى الموظفين المذكورين البيانات والمستخرجات والمستندات والصور التي يطلبونها لهذا الغرض، وذلك كله دون الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات.

٤٣- التعليق على المواد (٤٢- ٤٥) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:

أولاً: المادة (٤٢) من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري: ^(١)

جاء بالمذكرة الإيضاحية بصدد تلك المادة ٤٢ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ما يلي: وعالج الباب السابع وسائل الرقابة على نشاط التمويل العقاري ، فحدد

(١) المادة ٤٢ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابل المادتين ٤٤ و ٤٥ من مشروع القانون- وقد طرأ عليها تعديلات طفيفة حيث استبدلت عبارة نشاط الإقراض العقاري بنشاط التمويل العقاري، ومصالح المقترضين بمصالح المستثمرين.

التدابير التي يكون للجهة الإدارية اتخاذها عند مخالفة أحكام مشروع القانون.
والمستفاد من نص المادة ٤٢ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أنها إزاء تعدادها للتدابير الواردة بالنص قد منحت الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري سلطات تتخذها عند مخالفة قانون التمويل العقاري أو عند مخالفة القرارات الصادرة تنفيذاً له، فضلاً عن أن لها اتخاذ تلك الصلاحيات حالة قيام خطر يهدد استقرار نشاط التمويل العقاري أو مصالح المستثمرين أو المساهمين في شركات التمويل العقاري.

وقد عدت المادة ٢/٤٢ من قانون التمويل العقاري المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ التدابير التي يكون للهيئة العامة لشئون التمويل العقاري اتخاذها بصدد المخالفات التي تقع بالمخالفة لأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري.

وإن كان الواضح أن المشرع إزاء إيراد تلك التدابير يكون قد عالج الحالة التي يقل فيها رأس مال شركات التمويل العقاري عن الحد الذي تحدده اللائحة التنفيذية (سواء المصدر أو المدفوع)^(٢) إذ أنه قد عالج هذه الحالة بأمرين:

١ - إما دمج الشركة المخالفة مع شركة أخرى تعمل في ذات النشاط خلال المدة المحددة وهي ثلاثة أشهر، يمكن تمديدتها بقرار من الوزير المختص.

(٢) كانت المادة ٢٧ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ قبل استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ تقضي بأن يجب أن تتخذ الشركة التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري شكل شركة المساهمة المصرية، وأن يكون لها رأس مال مصدر لا يقل عن خمسين مليون جنيه ولا يقل المدفوع عند التأسيس عن الربع، وأن يتم الوفاء بالباقي خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري. وبعد استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ أوضحت تقضي بأن: يجب أن تتخذ الشركة التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري شكل شركة المساهمة المصرية وألا يقل رأسمالها المصدر عن خمسين مليون جنيه ولا يقل المدفوع منه عند التأسيس عن الربع نقداً وأن يتم الوفاء بالباقي نقداً خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري.

- ٢- أو بزيادة رأس المال المدفوع وفقاً لجدول زمني محدد.
- ٣- أو بزيادة حجم السيولة النقدية وفقاً لجدول زمني محدد وإن كان من الجائز الجمع بين التدبيرين الأخيرين.

ثانياً: المادة ٤٣ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري: (٣)

المستفاد من نص المادة ٤٣ من ذات القانون المشار إليه رجم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أن الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري هي الهيئة المنوط بها الاحتفاظ بسرية معلومات شركات التمويل العقاري التي تنشأ، وعدم السماح بالإطلاع على هذه المعلومات أو كشفها إلا في الحدود التي نص عليها المشرع. حيث قضت المادة (٤٣) من ذات القانون المشار إليها بأن يقصر حق الإطلاع على المعلومات لمن يكون له حق الإطلاع عليها، وكل ذي شأن فقط - قد يكون الممول أو المستثمر أو أحد المساهمين أو أحد المتعاملين.

والحصول على المعلومة يتم بمقتضى طلب يقدم إلى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري وذلك سواء كان الإطلاع على سجلات الشركة أو التقارير أو المستندات أو الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري، وذلك مقابل رسم تحدده اللائحة التنفيذية.

وكانت المادة ٦١ من اللائحة التنفيذية الصادرة تحت رقم (١) لسنة ٢٠٠١ عن مجلس الوزراء بشأن القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ الخاص بالتمويل العقاري قبل تعديلها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ تقضي بأن: يجوز لكل ذي شأن الإطلاع لدى الهيئة على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري والحصول على مستخرجات رسمية منها، وذلك وفقاً لأحكام المادة (٤٣) من القانون، ومقابل أداء رسم مقداره خمسون جنيهاً للإطلاع، وعشرة جنيهاً عن كل ورقة من أوراق المستخرجات الرسمية بمحد أقصى مائة جنية.

(٣) المادة ٤٣ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابل المادة ٤٦ من مشروع القانون وقد تم استبدال كلمة نشاط الإقراض العقاري بكلمة نشاط التمويل العقاري.

= لم يرد في المذكرة الإيضاحية ثمة تعليق بشأن المادة ٤٣ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري.

وبصدور قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل نص المادة ٦١ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ أضحى نص المادة ٦١ من تلك اللائحة يقضي بأن يجوز لكل ذي شأن الإطلاع لدى الهيئة على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري والحصول على مستخرجات رسمية منها وذلك وفقاً لأحكام المادة (٤٣) من القانون ومقابل أداء رسم مقداره خمسون جنيهاً للإطلاع وعشرة جنيهاً عن كل ورقة من أوراق المستخرجات الرسمية بحد أقصى مائة جنية عن كل مستخرج.

أما عن مدى سلطة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري في قبول أو رفض طلب الإطلاع فإن المادة ٤٣ في فقرتها الأخيرة من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري قضت بأن للجهة الإدارية أن ترفض الطلب إذا كان من شأن إجابته الإضرار بنشاط التمويل العقاري والمساس بالصالح العام. وهكذا يتضح أن من سلطة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري قبول أو رفض طلب الإطلاع، وإن كانت تلك السلطة مقيدة بحسبان مدى الإضرار بنشاط التمويل العقاري أو المساس بالصالح العام لإمكانية الرفض للطلب.

ثالثاً: نص المادة ٤٤ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري: (٤)

المستفاد من نص المادة ٤٤ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أن لموظفي الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري الذين يصدر بتحديد أسمائهم أو وظائفهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع وزير الإسكان والمرافق صفة الضبطية القضائية في إثبات الجرائم التي تقع بالمخالفة لأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

إذ قضى النص المشار إليه بأن لموظفي الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري المحددين بقرار من وزير العدل بالاتفاق مع وزير الإسكان والمرافق سابقاً - وحالياً وزير الاستثمار - الذين لهم صفة الضبطية القضائية فيما يتعلق بإثبات الجرائم التي تقع بالمخالفة لأحكام قانون التمويل العقاري حق الإطلاع على السجلات والدفاتر والمستندات

(٤) المادة ٤٤ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابل المادة ٤٨ من مشروع القانون، وقد أضيفت إليها عبارة دون الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات كما وردت بالقانون.

والبيانات لدى الجهة التي توجد بها (سواء كانت الجهة الإدارية المعنية أو شركة التمويل العقاري محل التفتيش أو أي جهة أخرى يوجد لديها مستندات أو بيانات متعلقة بنشاط التمويل العقاري).

وإزاء ذلك على المسؤولين في الجهات المشار إليها تقديم كافة البيانات والمستخرجات والمستندات والبيانات والأوراق والصور لهؤلاء الموظفين الذين لهم صفة الضبطية القضائية^(٥) التي يطلبونها لهذا الغرض، وذلك كله بدون إخلال بما ورد في نص المادة ٤٣ من أحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات.

-
- (٥) راجع: ضوابط السلطة الشرطية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى طبعة ٢٠٠٠ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.
- = راجع عقد الوكالة - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى - الطبعة الثانية ٢٠٠٤ - منشأة المعارف الإسكندرية.
- = راجع: البحث الفني. الدليل المادي. التحقيق الجنائي - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى الناشر عالم الكتب القاهرة.
- = راجع: الحدث الإجرامي - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى طبعة ٢٠٠٠ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.
- = راجع: الموسوعة الشرطية القانونية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى توزيع عالم الكتب القاهرة.
- = راجع: جرائم السلطة الشرطية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى توزيع النهضة المصرية القاهرة.
- = راجع: مناهج التحريات - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى الطبعة الثانية ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.
- = راجع: ضوابط الاستدلالات والاستخبارات - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.
- = راجع: الاستخبارات والاستقصاءات وحقوق الإنسان - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية ٣٢ ش عبد الخالق ثروت القاهرة.
- = راجع: موسوعة الأوراق القضائية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى - طبعة ٢٠٠٠ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.
- = راجع: التأجير التمويلي - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى - طبعة ٢٠٠٦ - دار النهضة العربية - القاهرة.
- = راجع: قانون الإعفاءات الجمركية رقم ١٨٦ لسنة ١٩٨٦ المعدل بالقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٥ ولائحته التنفيذية - دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى - دار النهضة العربية - القاهرة.

الفصل التاسع

أحكام قانون التمويل العقاري

رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

(العقوبات المواد ٤٥ - ٥٢)



الفصل التاسع

أحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨

لسنة ٢٠٠١ بشأن العقوبات

المواد (٤٥ - ٥٢)

٤٤- أُوليات ونصوص، وقواعد، وأحكام:

صدر قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وقد تناولت المواد ٤٥-٥٢ العقوبات.

حيث قضت المادة ٤٥ منه بأن مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد منصوص عليها في أي قانون آخر، يعاقب على الأفعال المبينة في المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها فيها.

وقضت المادة ٤٦ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تتجاوز مائتي ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر نشاط التمويل العقاري المنصوص عليه في هذا القانون دون أن يكون مرخصاً له في ذلك.

وقضت المادة ٤٧ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المشار إليه بأن يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تتجاوز خمسين ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف في مزاوله نشاط التمويل العقاري المعايير والقواعد المشار إليها في المادتين (٤) و(٣٢) من هذا القانون والتي تحددها اللائحة التنفيذية.

وقضت المادة ٤٨ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن يعاقب من يخالف أيّاً من أحكام الفقرة الأولى من المادة ٣٤ بغرامة لا تقل عن مائتي ألف جنيه ولا تتجاوز خمسمائة ألف جنيه.

بينما قضت المادة ٤٩ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن يجوز فضلاً عن العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها في المواد السابقة، الحكم على من قضي عليه بإحدى هذه العقوبات، بالحرمان من مزاوله المهنة أو بحظر مزاوله النشاط الذي وقعت الجريمة بمناسبةه، وذلك لمدة لا تزيد عن

ثلاث سنوات ويكون الحكم بذلك وجوباً في حالة العودة.

أما المادة ٥٠ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري فقد نصت على أن لا يجوز تحريك الدعوى الجنائية باتخاذ أي إجراء فيها أو رفعها بالنسبة إلى الجرائم التي ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو اتخاذ أي من إجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب الوزير المختص.

وللوزير المختص قبل صدور حكم بات في الدعوى أن يقبل الصلح مع المخالف مقابل أداء الحد الأقصى للغرامة المنصوص عليها في المواد السابقة، ويترتب على الصلح انقضاء الدعوى الجنائية.

وقضت المادة ٥١ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن يعاقب المسئول عن الإدارة الفعلية بالشركة بالعقوبات المقررة عن الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية إذا كان إخلاله العمدي بالواجبات التي تفرضها عليه تلك الإدارة قد أدى إلى وقوع الجريمة أو تسبب فيها بخطفه الجسيم.

وقضت المادة ٥٢ من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري بأن تكون الشركة مسؤولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية، إذا كانت المخالفة قد ارتكبت من أحد العاملين بالشركة باسمها ولصالحها.

٤٥- التعليق على المواد ٤٥ - ٥٢ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري: (١)

أولاً: المادة (٤٥) من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:

المستفاد من نص المادة (٤٥) من ذات القانون أن هذا النص قد قضى بأنه حال وجود عقوبة أشد من العقوبة المنصوص عليها في قانون التمويل

(١) المادة ٤٥ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابلها المادة ٤٩ من مشروع قانون الرهن العقاري ولم يرد بشأنها ثمة تعديل.

= جاء بالمذكرة الإيضاحية بصدد المادة ٤٥ من ذات القانون ما يلي:
جاءت أحكام الباب الثامن لتنص على العقوبات المقررة لمخالفة أحكام مشروع القانون.

العقاري - في أي قانون آخر - فإن هذه العقوبة الأشد تكون هي العقوبة الواجبة التطبيق.

ثانياً: المادة (٤٦) من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري: (٢)

المستفاد من نص المادة (٤٦) من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أنها أوضحت مدى اهتمام المشرع بصدد جواز مزاولة نشاط التمويل العقاري إذ اشترطت ضرورة الحصول على ترخيص بمزاولة هذا النشاط، ولعل ذلك مرجعه ضمان جدية الشركة التي تمارس هذا النشاط أو الجهة التي تتولى مزاولة نشاط التمويل العقاري.

وذلك تأكيداً لحفظ حقوق المستثمرين والمساهمين في نشاط التمويل العقاري، والعقوبة المقررة هي الحبس والغرامة التي لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تتجاوز مائتي ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

ثالثاً: المادة (٤٧) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري: (٣)

المستفاد من نص المادة ٤٧ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أنه حال مزاولة نشاط التمويل العقاري بالمخالفة للمعايير المالية التي تحددها اللائحة التنفيذية ووفقاً للمادتين ٤٣٢، ٤٣٣ من قانون التمويل العقاري فإنه يُقضى بالعقوبة المنصوص عليها وهي الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تتجاوز خمسين ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

(٢) المادة ٤٦ من القانون - رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابل المادة (٥٠) من مشروع هذا القانون وقد تم استبدال عبارة يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر الواردة بالمشروع إلى عبارة يعاقب بالحبس دون تحديد مدة.

(٣) المادة ٤٧ من القانون - رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابلها المادة ٥١ من مشروع هذا القانون - ولقد استبدلت عبارة يعاقب بالحبس مدة لا تزيد عن ستة أشهر الواردة بالمشروع إلى عبارة يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر كما وردت بالقانون.

رابعاً: المادة (٤٨) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:^(٤)

المستفاد من نص المادة ٤٨ من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أن العقوبة المقررة بالنص توقع على الشركة التي تقرر الاندماج مع شركة أخرى تعمل في ذات النشاط، أو تلك التي تتوقف عن النشاط أو تقوم بتصفية أصولها أو الجزء الأكبر منها دون أن تحصل علم موافقة كتابية من الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

وكانت المادة ٣٦ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ قبل استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ تقضي في هذا الصدد بما يأتي :

على الشركة الراغبة في وقف نشاطها، أو تصفية أصولها أو جزء منها يزيد على ٥٠% أو الاندماج مع شركة أخرى تعمل في ذات النشاط أو في غيره أن تقدم بطلب بذلك إلى الهيئة على النموذج الذي تعده لهذا الغرض مرفقاً به ما يأتي:

أولاً: بالنسبة للتوقف:

- أ. بيان الأسباب الداعية للتوقف.
- ب. قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتوقف، وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه.
- ج. التدابير المقترحة اتخاذها لتصفية أصول الشركة وخصومها بما يكفل حماية مصالح المساهمين والعاملين بالشركة والدائنين لها.
- د. التدابير المقترحة لحالة حقوق والتزامات الشركة في نشاط التمويل العقاري إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة هذا النشاط.

ثانياً: بالنسبة لتصفية الأصول:

- أ. بيان بالأسباب الداعية لتصفية كل الأصول أو جزء منها يزيد على ٥٠% من قيمتها السوقية.

(٤) المادة ٤٨ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابلها المادة ٥٢ من مشروع هذا القانون.

ب. قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتصفية وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه.

ج. التدابير المقترحة لحالة حقوق والتزامات الشركة في نشاط التمويل العقاري وفقاً لاتفاقات التمويل التي يتم تصنيفها إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري.

ثالثاً: بالنسبة للاندماج:

أ- بيان الأسباب الداعية للاندماج وشروطه.

ب- مشروع قرار الاندماج.

ج- قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالاندماج، وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه.

د- التقرير المبدئي لقيمة أصول وخصوم الشركات المندمجة والأسس التي بنى عليها التقدير.

هـ- أسلوب تحديد حقوق والتزامات المساهمين في الشركات المندمجة.

و- التدابير المقترحة لحالة التمويل العقاري إلى الشركة الناتجة عن الاندماج والمرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكام القانون.

بينما قضت المادة ٣٧ من ذات اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن تقوم الهيئة بإخطار طالب توقف النشاط أو تصفية الأصول أو الاندماج بحسب الأحوال بالموافقة على الطلب أو برفضه بقرار مسبب، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تقديمه. ويجب أن يكون الرفض لأسباب جدية تتعلق باعتبار استتقرار نشاط التمويل أو مصالح المستثمرين أو المساهمين وذلك خلال ثلاثين يوماً من تقديم الطلب.

هذا وقد أضحى نص المادة ٣٦ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بعد استبدالها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ يقضي بأن على الشركة الراغبة في وقف نشاطها أو تصفية أصولها أو جزء منها يزيد على (٥٠%) أو الاندماج مع شركة أخرى تعمل في ذات النشاط أو في غيره أن تتقدم بطلب ذلك إلى الهيئة على النموذج الذي تعده لهذا الغرض، مرفقاً به ما يأتي:

أولاً: بالنسبة للتوقف:

- (أ) بيان بالأسباب الداعية للتوقف.
- (ب) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتوقف وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه.
- (ج) التدابير المقترحة لحالة حقوق والتزامات الشركة في نشاط التمويل العقاري إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة هذا النشاط.

ثانياً: بالنسبة لتصفية الأصول:

- (أ) بيان بالأسباب الداعية لتصفية كل الأصول أو جزء منها يزيد على (٥٠%) من قيمتها السوقية.
- (ب) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتصفية وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه.
- (ج) التدابير المقترحة اتخاذها لتصفية أصول الشركة في نشاط التمويل العقاري أو نقلها إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة هذا النشاط.
- (د) التدابير المقترحة لحالة حقوق والتزامات الشركة في نشاط التمويل العقاري وفقاً لاتفاقات التمويل التي يتم تصفيتها إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري.

ثالثاً: بالنسبة للاندماج:

- (أ) بيان بالأسباب الداعية للاندماج وشروطه.
- (ب) مشروع قرار الاندماج.
- (ج) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالاندماج وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه.
- (د) التقدير المبدئي لقيمة أصول وخصوم الشركات المندمجة والأسس التي بنى عليها التقدير.
- (هـ) أسلوب تحديد حقوق والتزامات المساهمين في الشركات المندمجة.
- (و) التدابير المقترحة لحالة اتفاقات التمويل إلى الشركة الناتجة عن الاندماج والمرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكام القانون.

خامساً: نص المادة (٤٩) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري: ^(٥)

المستفاد من نص المادة ٤٩ من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ هو جواز الحكم على من قضى عليه بإحدى العقوبات التي وردت في المواد (٤٥) - (٤٨) من قانون التمويل العقاري بالحرمان من مزاولة المهنة المتعلقة بنشاط التمويل العقاري أو حظر مزاولة هذا النشاط الذي وقعت الجريمة بمناسبة، وذلك بجانب العقوبات التي تقررت بشأنه وفقاً لنصوص المواد السابقة سواء كانت العقوبة الواقعة عليه هي الحبس أو الغرامة أو كلاهما.

ويلاحظ أن هذه العقوبة (أي الحرمان من مزاولة المهنة أو حظر مزاولة النشاط الذي وقعت الجريمة بمناسبة) إنما هي عقوبة جوازية قد يقررها القاضي وقد لا يقررها - أي له السلطة التقديرية في ذلك. على أن هذه العقوبة تكون وجوبية - أي يجب على القاضي إعمالها - وذلك في حالة العود. وقد قيد المشرع القاضي بإزاء مدة الحرمان أو الحظر وذلك بكونها لا تزيد عن ثلاث سنوات كحد أقصى وإن كان من الجائز أن تقل عن ذلك.

سادساً: المادة (٥٠) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري: ^(٦)

المستفاد من نص المادة (٥٠) من ذات القانون المشار إليه رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أنها حظرت مباشرة تحريك الدعوى الجنائية أو اتخاذ إجراء بصدد تحريكها أو رفعها بالنسبة للجرائم التي ترتكب بالمخالفة لأحكام قانون التمويل العقاري أو لائحته التنفيذية أو حتى اتخاذ أي إجراء من إجراءات التحقيق فيها، إلا بناء على طلب من الوزير المختص (وزير الاستثمار).

(٥) المادة (٤٩) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابلها المادة ٥٢ من مشروع هذا القانون - ولقد أضيفت عبارة الحكم على من قضى عليه بإحدى هاتين

العقوبتين بالحرمان بدلاً من عبارة الحكم بالحرمان الواردة بالمشروع بتعديل الصياغة.

(٦) المادة (٥٠) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابلها المادة ٥٤

من مشروع القانون - وقد استبدلت عبارة لا يجوز رفع الدعوى الجنائية بالنسبة إلى

الجرائم الواردة بالمشروع إلى عبارة لا يجوز تحريك الدعوى الجنائية باتخاذ أي إجراء فيها

أو رفعها بالنسبة إلى الجرائم التي وردت بالقانون. كما حذفت عبارة أو من ينبيه من

النص الوارد بالمشروع.

وقد أجازت المادة (٢/٥٠) من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري قبول الصلح مع المخالف من قبل الوزير المختص وذلك مقابل أداء الحد الأقصى للغرامة المنصوص عليها في المواد السابقة، كما رتب على هذا الصلح انقضاء الدعوى الجنائية^(٧).

سابعاً: المادة (٥١) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:^(٨)

المستفاد من نص المادة (٥١) من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري أن المشرع إنما يعاقب المسئول عن الفعل المخالف لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية ليس لمجرد كونه المسئول الإداري وإنما نظراً لأن المخالفة مترتبة على فعله العمدي - وهو المسئول الفعلي عن إدارة الشركة، أو إذا كان مجرد إخلاله العمدي - بالواجبات المفروضة عليه من قبل شركة التمويل العقاري بشأن إدارته - أدى إلى وقوع الجريمة، أو مجرد أنه تسبب فيها بخطئه الجسيم، مما يشير إلى أن المشرع إنما سعى نحو تقرير إنزال العقوبة على المتسبب في وقوع المخالفة وليس لمجرد وقوع المخالفة إذ يقرر العقوبة على أيا ما كان.

ثامناً: المادة (٥٢) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري:^(٩)

المستفاد من نص المادة (٥٢) من ذات القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري أنها تقرر أن مسؤولية الشركة تضامنية في الوفاء بالعقوبة المالية التي يحكم بها في حالة ما إذا كانت المخالفة الموجبة للغرامة قد ارتكبت من أحد العاملين بهذه الشركة، وكان عمل هذا العامل إنما هو باسم هذه الشركة ولصالحها.

(٧) راجع قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ الصادر بتنظيم وزارة الاستثمار - وقد جعل الاختصاص في ذلك لوزير الاستثمار - أوردنا نص مواد هذا القرار بالفصل الخامس عشر ص ٣٥١ وما بعدها من هذا المؤلف.

(٨) المادة (٥١) من القانون - رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابلها المادة (٥٥) من مشروع القانون وقد حذفت عبارة إذا ثبت علمه بها من مشروع القانون وعدلت الصياغة للمادة (٥٥) في هذه الحالة دون إخلال بالمضمون.

(٩) المادة (٥٢) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري تقابلها المادة ٥٩ من مشروع القانون ولم يرد بشأنها أي تعديلات.



الفصل العاشر
قرار رئيس جمهورية مصر العربية
رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١
بشأن الهيئة العامة لشئون
التمويل العقارى



الفصل العاشر
قرار رئيس جمهورية مصر العربية
رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١
في شأن الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري^(١)

٤٦- نص القرار رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ .

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الدستور

وعلى قانون الهيئات العامة الصادر بالقانون رقم ٦١ لسنة ١٩٦٣ ؛ وعلى القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٧٣ بشأن الموازنة العامة للدولة، وعلى قانون نظام العاملين المدنيين بالدولة الصادر بالقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٨ ؛
وعلى قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ؛ وبعد موافقة مجلس الوزراء .

قـرـر

(المادة الأولى)

تنشأ هيئة عامة تسمى " الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري " تكون لها الشخصية الاعتبارية العامة، تتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية، مقرها مدينة القاهرة، ويجوز للهيئة أن تنشئ فروعاً لها بعواصم المحافظات .

(المادة الثانية)

غرض الهيئة القيام على شئون التمويل العقاري ، والإشراف على حسن تنفيذ قانونه، ومتابعة نشاطه ورقابته والعمل على تنميته واتخاذ الإجراءات والتدابير التي تكفل كفاءة سوقه والحفاظ على حقوق المتعاملين .

(١) قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ - منشور بالجريدة الرسمية العدد ٣٦ في ٢٠٠١/٩/٦ .

(المادة الثالثة)

تختص الهيئة، في سبيل تحقيق غرضها بما يأتي:

- (أ) رسم السياسات العامة التي يتطلب توجيه نشاط التمويل العقاري تطبيقها في ضوء أحكام قانون التمويل العقاري.
- (ب) إعداد وإمساك جداول تقيدها أسماء خبراء التقييم المشار إليهم في القانون المشار إليه، والإشراف على نشاطهم.
- (جـ) إعداد وإمساك سجل تقيدها أسماء الوكلاء العقاريين المنصوص عليهم في القانون المذكور، والإشراف على نشاطهم.
- (د) إعداد وإمساك جدول تقيدها أسماء الوسطاء العقاريين المنصوص عليهم في ذات القانون، والإشراف على نشاطهم.
- (هـ) الترخيص لشركات التمويل العقاري بمزاولة نشاطها ومتابعة أعمالها ورقابتها.
- (و) البت في طلبات اندماج شركات التمويل العقاري أو توقف نشاطها أو تصفية أصولها كلها أو الجزء الأكبر منها.
- (ز) إعداد نماذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري.
- (ح) تمكين كل ذي شأن الاطلاع على ما يتوفر لدى الهيئة من السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري أو الحصول على مستخرجات رسمية منها، وذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات، ووفقا للقواعد والإجراءات التي تقررها اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه، ومقابل الرسم الذي تحدده هذه اللائحة.
- (ط) توفير المعلومات والبيانات الكافية عن نشاط التمويل العقاري.

(المادة الرابعة)

يتولى إدارة الهيئة مجلس إدارة برئاسة رئيس الهيئة وعضوية كل من:

نائب رئيس الهيئة.

ممثل عن البنك المركزي المصري يختاره محافظ البنك .
ممثل عن كل من وزارات العدل، والاقتصاد والتجارة الخارجية، والإسكان والمرافق
والمجتمعات العمرانية ، لا تقل درجته عن رئيس قطاع ويصدر باختياره قرار من الوزير
المختص.

اثنين من الخبراء يصدر بتعيينهما قرار من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية.
ويصدر بتشكيل المجلس وتحديد بدل حضور جلساته قرار من وزير الاقتصاد والتجارة
الخارجية.

(المادة الخامسة)

يصدر بتعيين رئيس الهيئة وتحديد معاملته المالية قرار من رئيس مجلس الوزراء بناء
على ترشيح وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية، ويتولى رئيس الهيئة إدارتها وتصريف
شئونها وفقا لأحكام هذا القرار واللوائح التي يضعها مجلس الإدارة ، ويمثل الهيئة أمام
القضاء ولدى الغير.

ويصدر بتعيين نائب رئيس الهيئة وتحديد معاملته المالية قرار من وزير
الاقتصاد والتجارة الخارجية.

ويكون تعيين رئيس الهيئة ونائبه لمدة سنتين قابلة للتجديد ويحل نائب رئيس الهيئة
محل رئيسها في حالة غيابه، أو قيام مانع به أو خلو منصبه.

(المادة السادسة)

تتكون موارد الهيئة من :

١- الرسوم التي تحصلها وفقا لأحكام قانون التمويل العقاري والقرارات الصادرة
تنفيذا له.

٢- مقابل الخدمات التي تقدمها الهيئة للمتعاملين معها وفقا لما يقرره مجلس
إدارتها.

٣- القروض والمنح المحلية والخارجية التي يوافق عليها مجلس إدارة الهيئة وبشرط
اعتمادها من السلطات المختصة قانونا.

٤ - الاعتمادات المالية التي تخصص للهيئة في الموازنة العامة للدولة.

٥ - عائد استثمار أموال الهيئة.

(المادة السابعة)

مجلس إدارة الهيئة هو السلطة العليا المهيمنة على شئونها وتصريف أمورها واقتراح السياسات العامة التي تسير عليها، وله أن يتخذ ما يراه لازماً من القرارات لتحقيق أغراضها ومباشرة اختصاصاتها، وله على الأخص:

(أ) إصدار القرارات واللوائح الداخلية للهيئة والقرارات المتعلقة بشئونها المالية والفنية والإدارية.

(ب) وضع لائحة لشئون العاملين بالهيئة تتضمن القواعد المتعلقة بتعيينهم وترقيتهم ونقلهم ومراتبهم وبدلاتهم وحوافزهم ومكافآتهم، وغير ذلك من شئوهم بمراعاة القواعد الأساسية والضوابط والضمانات المنصوص عليها في نظام العاملين المدنيين بالدولة.

(ج) اتخاذ التدابير المنصوص عليها في المادة (٤٢) من قانون التمويل العقاري المشار إليه، وذلك عند مخالفة أحكامه أو القرارات الصادرة تنفيذاً له أو قيام خطر يهدد استقرار نشاط التمويل العقاري أو مصالح المستثمرين أو المساهمين في شركات التمويل العقاري.

(د) الموافقة على مشروع الموازنة السنوية للهيئة.

(هـ) النظر في كل ما يرى الوزير المختص أو رئيس الهيئة عرضه من المسائل الداخلة في اختصاصها.

(و) النظر في التقارير الدورية التي تقدم عن سير العمل بالهيئة ومركزها المالي. ولللمجلس أن يشكل من بين أعضائه لجنة أو أكثر يُعهد إليها - بصفة مؤقتة - ببعض اختصاصاته، كما يجوز له أن يعهد إلى رئيسه أو إلى أحد أعضائه بصفة مؤقتة ببعض اختصاصاته أو بأداء مهام محددة.

(المادة الثامنة)

يعقد مجلس الإدارة اجتماعاً دورياً مرتين على الأقل كل شهر، كما يجتمع عند الحاجة بدعوة من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية أو من رئيس الهيئة.

ولا يكون انعقاد المجلس صحيحاً إلا بحضور غالبية أعضائه، وتصدر قراراته بغالبية أصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه الرئيس.

ولا تكون قرارات الهيئة نافذة إلا بعد اعتمادها من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية، ويعتبر اعتماداً لها مضي خمسة عشر يوماً على إبلاغه دون أن يعترض عليها.

(المادة التاسعة)

يكون للهيئة موازنة خاصة وتبدأ السنة المالية للهيئة مع بداية السنة المالية للدولة وتنتهي بنهايتها، ويفتح حساب الهيئة بالبنك المركزي المصري تودع فيه حصيلة مواردها ويخصص للصرف منه في أغراض الهيئة. ويخضع الحساب الخاص للهيئة لرقابة وزارة المالية والجهاز المركزي للمحاسبات.

(المادة العاشرة)

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره. صدر برئاسة الجمهورية في ٧ جمادي الآخرة سنة ١٤٢٢ هـ (الموافق ٢٦ أغسطس سنة ٢٠٠١م).

حسنى مبارك

الفصل الحادي عشر

اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري

**أولاً: مواد اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١
بشأن التمويل العقاري الصادرة عن مجلس الوزراء تحت
رقم (١) لسنة ٢٠٠١ والمعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء
رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.**

**ثانياً: قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل
بعض أحكام اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١
بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.**

الفصل الحادى عشر

أولاً: قرار مجلس الوزراء رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١^(١)

٤٧ - مواد الإصدار بشأن اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١:

مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ، وعلى قرار
رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ في شأن الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري:

قـرـر

(المادة الأولى)

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم
١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المرافقة لهذا القرار.

(المادة الثانية)

في تطبيق أحكام اللائحة المرافقة يقصد بـ "القانون" قانون التمويل العقاري وبـ
الهيئة " الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري.

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.
صدر برئاسة مجلس الوزراء في ٢٤ رمضان سنة ١٤٢٢هـ
(الموافق ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١م)

رئيس مجلس الوزراء
دكتور/ عاطف عبيد

^(١) قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن إصدار اللائحة التنفيذية
لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ منشور بالوقائع المصرية العدد ٢٨٢
تابع في ٢٠٠١/١٢/٩ - وقد تعدل القرار المشار إليه بقرار رئيس مجلس الوزراء
رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ ونشر بالوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع أ في ٢٥ مارس
٢٠٠٥.

اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الباب الأول أحكام عامة

(مادة ١)

يكون التمويل العقاري وفقاً لأحكام القانون للاستثمار في شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري.

(مادة ٢)

إذا كان العقار محل التمويل العقاري غير مسجل باسم البائع، جاز للممول أن يقبل - ضماناً للتمويل - رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر أو لغيره أو كفالة شخصية من غير المستثمر أو أوراقاً مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة أو قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله، وللممول في هذه الحالات أن يشترط على المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه رهناً رسمياً لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها.

وإذا كان العقار محل التمويل بناء أو وحدة في بناء على أرض مخصصة للمستثمر من الدولة أو من أحد الأشخاص الاعتبارية العامة، فللممول قبول التنازل له من المستثمر عن التخصيص ضماناً للتمويل، وذلك بعد موافقة الجهة التي خصصت الأرض على إجراء هذا التنازل. (مستبدلة بالقرار الصادر عن رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥)^(٢).

(٢) راجع: التعديل الوارد على المادة (٢) من اللائحة التنفيذية رقم (١) ٢٠٠١ الصادر بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ وقد أشرنا إلى هذا التعديل بذات الفصل الحادي عشر من هذا المؤلف ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف.

(مادة ٣)

تكون مزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً للمعايير الآتية:

(أ) يجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته، ويكون من مستندات اتفاق التمويل التي لا يكتمل بغيرها إقرار من المستثمر بأنه تسلم صورة من النموذج الذي تعده الهيئة للشروط الأساسية للتمويل العقاري واطلع عليها قبل توقيعه على اتفاق التمويل.

(ب) لا يجوز التمويل بأكثر من تسعين في المائة من قيمة العقار.

(ج) تحدد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيّدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة بشرط ألا يكون من العاملين لدى الممول أو المستثمر.

(د) لا يجوز للممول توفير تمويل أو أكثر، بما يتجاوز عشرة في المائة من رأس ماله، وذلك لمستثمر واحد وزوجه وأقاربه حتى الدرجة الرابعة، أو للشخص الاعتباري والأشخاص الاعتبارية الأخرى التي يساهم بأكثر من عشرة في المائة من رأسمالها.

(هـ) في الأحوال التي يرتبط فيها مقدار التمويل بدخل المستثمر، يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله الذي اتخذ أساساً لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاث السابقة على اتفاق التمويل، وإذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر يكون إثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة عمله.

(و) لا يجوز أن يزيد قسط التمويل على أربعين في المائة من مجموع دخل المستثمر من غير ذوي الدخول المنخفضة المنصوص عليهم في المادة (٦). (مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥) (٣).

(٣) راجع: ذات الفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف - وقد أشرنا إلى التعديل الذي طرأ على نص المادة (٣) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١.

(مادة ٤)

على الجهات التي ترغب في إقامة مشروعات بناء مساكن اقتصادية تباع لذوي الدخل المنخفضة المنصوص عليهم في المادة (٦)، بنظام التمويل العقاري وبالمزايا التي يقررها القانون في هذا الخصوص، التقدم بطلب إلى صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري مصحوباً بدراسات وافية عن المشروع تتضمن عدد وحداته ومساحاتها والقيمة التقديرية لأثاثها وغير ذلك من العناصر^١ سلة بالمشروع. ويرم الصندوق اتفاقاً مع الجهة الراغبة في إقامة المشروع ومع من يقبل تمويله، يتناول جميع الأحكام المنظمة لإقامة المشروع وأسلوب بيع وحداته السكنية وتمويلها وتحديد نسبة الدعم الذي يقدمه الصندوق.

(مادة ٥)

يتم تسليم أراضي الدولة التي تخصص لبناء مساكن اقتصادية لذوي الدخل المنخفضة بنظام التمويل العقاري إلى الصندوق، ويؤدي إلى الجهة الإدارية المختصة نصف تكلفة تزويد تلك الأراضي بالمرافق، ويسترد الصندوق ما أداه وذلك على النحو الذي ينظمه الاتفاق المنصوص عليه في المادة (٤) من هذه اللائحة.

(مادة ٦)

يقصد بذوي الدخل المنخفضة في تطبيق أحكام القانون وهذه اللائحة كل شخص لا يجاوز مجموع دخله السنوي تسعة آلاف جنيه، أو اثنا عشر ألف جنيه إذا كان متزوجاً أو يعول. وتكون الأولوية في توفير التمويل العقاري على مسكن اقتصادي للمستثمر الأقل دخلاً، وعند تساوي الدخل يفضل من تكون أسرته أكثر عدداً. (مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥)^(٤).

(٤) راجع: ذات الفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف - وقد أشرنا إلى التعديل الذي طرأ على نص المادة (٦، ٧) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١.

الباب الثاني

التصرف في العقار الضامن وتأجيله والتعجيل بالوفاء

(مادة ٧)

على المستثمر الراغب في التصرف في العقار الضامن أو في ترتيب حق عيني عليه أو في تأجيله أو في تمكين الغير من الانفراد بشغله أن يحصل على موافقة الممول الكتابية على ذلك بناء على طلب مكتوب يوجه إليه قبل الموعد المحدد للتصرف أو الإيجار أو الشغل بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً. (مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥).^(٥)

(مادة ٨)

يجب أن يرفق بطلب الموافقة على التصرف أو ترتيب حق عيني ، إقرار كتابي من المتصرف إليه أو صاحب الحق العيني بالحلول محل المستثمر في الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل، ويجوز للممول أن يشترط على المستثمر تقديم إقرار بتضامنه مع المتصرف إليه في الوفاء بتلك الالتزامات.

(مادة ٩)

يجوز للممول أن يشترط، للموافقة على تأجيل المستثمر للعقار أو شغل الغير له، تقديم إقرار كتابي بحالة حقه في أجرة العقار أو مقابل شغله إلى الممول وإعلان المستأجر أو الشاغل بالحالة، وذلك وفاء لمستحقات الممول لدى المستثمر وفقاً لاتفاق التمويل العقاري.

(٥) راجع: ذات الفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف - وقد أشرنا إلى التعديل الذي طرأ على نص المادة (٦، ٧) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١.

(مادة ١٠)

لا يجوز للممول أن يرفض الطلب المشار إليه في المادة (٧) إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر، وعلى أن يقوم الممول بإخطار الطالب بأسباب الرفض بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول وذلك خلال ثلاثين يوماً من استلام الطلب وإلا اعتبر موافقاً عليه.

(مادة ١١)

إذا رغب المستثمر في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن أو التمويل، وجب عليه إخطار الممول بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن ثلاثة أشهر، ويتم في هذه الحالة خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها بحسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل. (مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥)^(٦).

الباب الثالث قيد الضمان العقاري وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

(مادة ١٢)

يقدم طلب قيد الضمان العقاري من الممول أو المستثمر تطبيقاً لأحكام القانون إلى مكتب الشهر العقاري الكائن دائرته العقار متضمناً البيانات الآتية:

(أ) أسماء وبيانات في كل من الممول والمستثمر.

(ب) قيمة الأقساط والحقوق المضمونة.

(ج) الموعد المحدد لانتهاؤ الوفاء بأقساط الثمن أو التمويل .

ويجب أن يرفق بالطب المشار إليه اتفاق التمويل العقاري ويسند ملكية العقار باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول.

(٦) راجع: ذات الفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف - وقد أشرنا إلى

التعديل الذي طرأ على نص المادة (١١) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١.

(مادة ١٣)

يتولى مكتب الشهر العقاري المختص التحقق من صحة حدود العقار ومواصفاته الواردة بطلب القيد وسند الملكية المرفق به، وله في سبيل ذلك تكليف الطالب بأن يستوفى ما يلزم من مستندات خلال مهلة لا تقل عن ثلاثة أيام. ويكون البت في الطلب أو التكليف باستيفاء المستندات خلال أسبوع من تاريخ تقديمه.

ولا يجوز رفض طلب القيد إلا بسبب عدم استيفاء المستندات اللازمة لإجرائه. وفي جميع الأحوال يجب إخطار الطالب بقبول الطلب أو باستيفاء المستندات أو برفض الطلب مسبقاً بخطاب مسجل بعلم الوصول وفقاً لأحكام القانون.

(مادة ١٤)

يجب أن يتضمن اتفاق حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلى الجهة المرخص لها بمزاولة نشاط التوريق، والذي يصدر بنموذجه قرار من الوزير المختص بالشئون الاقتصادية متضمناً ما يأتي :

- (أ) قبول الممول حوالة حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلى المحال له.
- (ب) بيان المقابل الذي التزم به المحال له مقابل الحوالة وشروط الوفاء بهذا المقابل.
- (ج) بيان تفصيلي بالحقوق المحالة بما في ذلك الأقساط الخاصة بكل عملية تمويل والعقار الضامن لها وشروط الضمان وبيانات المدين بها.
- (د) التزام الممول بتحصيل الأقساط التي تمت حوالتها بصفته نائباً عن المحال له مقابل عمولة تحصيل يحددها الاتفاق. (مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥)^(٧).

(٧) راجع: ذات الفصل الحادى عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف - وقد أشرنا إلى التعديل الذي طرأ على نص المادة (١٤) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١.

(مادة ١٥)

مع عدم الإخلال بضمان الممول للوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق، يجوز الاتفاق على ضمان الغير للوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التي تصدرها الجهة التي تباشر نشاط التوريق على ألا يقل تصنيفه الائتماني عن المستوى الذي تحدده الهيئة العامة لسوق المال وأن يشمل الضمان كافة الشروط المستحقة وألا يكون معلقاً على أي شرط. (تم حذف نص المادة (١٥) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ الصادر بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادرة تحت رقم (١) لسنة ٢٠٠١)^(٨).

(مادة ١٦)

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

الباب الرابع التنفيذ على العقار الضامن

(مادة ١٧)

لا يجوز للممول البدء في إجراءات التنفيذ على العقار الضامن إلا بعد إنذار المستثمر على يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال، على أن يتضمن الإنذار ما يأتي:

(أ) تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف.

(ب) بيان بالأقساط الواجب الوفاء بها بالضمان الذي يقبله الممول.

(٨) راجع: ذات الفصل الحادى عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف - وقد أشرنا إلى التعديل الذى طرأ على نص المادة من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١.

- (ج) تحديد المدة التي يجب على المستثمر خلالها الوفاء أو تقديم الضمان على ألا تقل عن ستين يوماً من تاريخ الإنذار.
- (د) التنبيه على المستثمر بأن انقضاء المهلة المحددة بالإنذار دون الاستجابة له يترتب عليه حلول آجال الأقساط المتبقية وفقاً لاتفاق التمويل العقاري.
- (هـ) تعيين موطن مختار للممول.

(مادة ١٨)

يبدأ التنفيذ بإعلان المستثمر والمتصرف إليه وصاحب الحق العيني والمستأجر وحائز العقار باتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه مع تكليف المستثمر بالوفاء، على أن يتضمن الإعلان:

- (أ) بيان جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل.
- (ب) التكليف بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لاتفاق التمويل خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوماً من تاريخ التكليف بالوفاء.
- (ج) وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده.

يقوم الممول بإعلان مكتب الشهر العقاري الواقع بدائرته العقار محل التنفيذ باتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وبتكليف المدين بالوفاء وذلك للتأشير به على هامش قيد الضمان العقاري خلال مدة لا تتجاوز أسبوعاً من تاريخ الإعلان، وعلى الممول إعلان جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وحائزته بالاتفاق بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وبالتكليف بالوفاء وإلا كان التكليف غير نافذ في حقهم.

(مادة ١٩)

يقوم الممول بإعلان مكتب الشهر العقاري الواقع بدائرته العقار محل التنفيذ باتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية وبتكليف المدين بالوفاء وذلك للتأشير به على هامش قيد الضمان العقاري خلال مدة لا تتجاوز أسبوعاً من تاريخ الإعلان، وعلى الممول إعلان جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وحائزته بالاتفاق بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وبالتكليف بالوفاء وإلا كان التكليف غير نافذ في حقهم.

(مادة ٢٠)

يقوم التأشير بالسند التنفيذي في مكتب الشهر العقاري مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية، ويترتب عليه اعتبار العقار محجوزاً من تاريخ التأشير به.

(مادة ٢١)

يُعين قاض التنفيذ في قراره الصادر بمباشرة إجراءات بيع العقار وكيلاً عقارياً لمباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلني، وذلك من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم في سجل تمسكه الهيئة لهذا الغرض وفقاً لأحكام الباب السادس من هذه اللائحة، على ألا تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة من البيع أو مع الممول أو المستثمر ويأمر قاضي التنفيذ في قراره الصادر بمباشرة إجراءات البيع طالب التنفيذ بوضع مبلغ يقدره في خزانة المحكمة المختصة لحساب مصروفات التنفيذ.

(مادة ٢٢)

يحدد اثنان من خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم لدى الهيئة الثمن الأساسي للعقار محل التنفيذ بناء على طلب الوكيل العقاري على أن يتم التقييم وفقاً للمعايير الآتية:

(أ) قيمة العقار عند شرائه.

(ب) التعديلات التي طرأت على العقار بعد شرائه.

(ج) أثر معدلات التضخم على سوق العقار.

(د) القيمة السوقية وقت التقييم لعقارات مماثلة في ذات المنطقة أو في مناطق مشابهة.

(مادة ٢٣)

يقوم الوكيل العقاري بوضع قائمة شروط بيع العقار بالمزاد العلني خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ التأشير بالسند التنفيذي على أن تتضمن ما يأتي:

(أ) تعيين العقار محل التنفيذ ومساحته وموقعه وحدوده وغير ذلك من البيانات التي تفيد في بيان أوصافه.

(ب) جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل العقاري.

(ج) تاريخ وجهة التأشير بالسند التنفيذي لدى مكتب الشهر العقاري.

(د) تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع.

(هـ) شروط البيع والتمن الأساسي للعقار.

(و) تجزئة العقار إلى صفقات إن كان لذلك محل، مع ذكر الثمن الأساسي لكل صفقة.

(ز) مقدار تأمين الاشتراك في المزاد على ألا يقل عن واحد في المائة ولا يتجاوز خمسة في المائة من الثمن الأساسي للعقار.

(مادة ٣٤)

على الوكيل العقاري قبل البدء في إجراءات المزايدة التحقق من إعلان ذوي الشأن في المواعيد المنصوص عليها في المادة (١٩) من القانون بقائمة شروط البيع وتحديد مقادير التدرج في العروض وإعلان الحاضرين بها.

(مادة ٣٥)

يقوم الوكيل بإيداع حسيبة البيع خزينة المحكمة خلال ثلاثة أيام من تاريخ حكم إيقاع البيع.

(مادة ٣٦)

تقدر أتعاب الوكيل العقاري بقرار من قاضي التنفيذ وفقاً لما بذله الوكيل من جهد لإنجاز إجراءات البيع والوقت الذي استغرقته تلك الإجراءات على ألا تتجاوز ثلاثة في المائة من القيمة التي رسا بها المزاد.

الباب الخامس شركات التمويل العقاري

(مادة ٣٧)

يجب أن تتخذ الشركة التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري شكل شركة المساهمة المصرية، وأن يكون لها رأس مال مصدر لا يقل عن خمسين مليون جنيه ولا يقل المدفوع منه عند التأسيس عن الربع، وأن يتم الوفاء بالباقي خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري. (مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥)^(٩).

(٩) راجع: الفصل الحادي عشر من هذا المؤلف - وقد أشرنا إلى التعديل الذي طرأ في نص

المادة (٢٧) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١.

(مادة ٣٨)

يقدم طلب الترخيص على النموذج الذي تعده الهيئة لذلك، على أن يرفق به ما يأتي:

- (أ) العقد الابتدائي للشركة ونظامها الأساسي.
- (ب) السجل التجاري للشركة.
- (ج) بيان بمؤهلات وخبرات مديري الشركة ومديري مشروع.
- (د) إقرار من مؤسس الشركة ومديرها بعدم صدور حكم بإفلاس أي منهم خلال السنوات الخمس السابقة أو شهادة برد اعتباره.
- (هـ) إقرار من مؤسس الشركة ومديرها وأعضاء مجلس إدارتها بعدم سبق الحكم على أي منهم خلال السنوات الخمس السابقة بعقوبة جنائية أو عقوبة جنحة في جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة أو شهادة برد اعتباره.
- (و) شهادة من مراقبين للحسابات من المقيدة أسمائهم لدى الهيئة بقبول مراجعة حسابات الشركة.
- (ز) الإيصال الدال على سداد رسم طلب الترخيص. (مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥)^(١٠).

(مادة ٣٩)

يكون رسم الترخيص خمسة آلاف جنيه للشركات التي لا يتجاوز رأسمالها خمسين مليون جنيه وعشرة آلاف جنيه للشركات التي يتجاوز رأسمالها هذا الحد. (مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥)^(١١).

(مادة ٣٠)

يشترط لمنح الترخيص ما يأتي:

- (أ) استيفاء المستندات المشار إليها في المادة (٢٨)

(١٠) راجع: ذات الفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف - وقد أشرنا إلى

التعديل الذي طرأ في نص المادة (٢٨) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١.

(١١) راجع: ذات الفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف - وقد أشرنا إلى

التعديل الذي طرأ في نص المادة (٢٨) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١.

(ب) أن يتوافر في المدير التنفيذي للشركة خبرة في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي لا تقل عن عشرة سنوات بعد الحصول على مؤهل عال في ذات المجال.

(ج) أن يتوافر في مديري الإدارات المالية والقانونية والهندسية وفي مديري الفروع خبرة عملية في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي أو القانوني لا تقل عن عشرة سنوات بعد الحصول على مؤهل عال. (مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥)^(١٢).

(مادة ٣١)

تقوم الهيئة بإعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام الطلب والمستندات المرفقة به، وتكليف الطالب، بموجب بيان يسلم إليه خلال عشرة أيام من تاريخ تقديم الطلب، باستيفاء ما قد يلزم من مستندات خلال الثلاثة أشهر التالية لهذا التكليف وإلا سقط طلبه.

وعلى الهيئة البت في طلب الترخيص وإخطار الطالب بقرارها في شأنه بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استيفاء المستندات.

(مادة ٣٢)

يصدر بالترخيص قرار من مجلس إدارة الهيئة، ولا يجوز رفض الترخيص إلا بقرار مسبب وفي الحالات المبينة في المادة (٣١) من القانون.

(مادة ٣٣)

تقيد الشركات التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري في سجل قيد الأشخاص الاعتبارية العامة والشركات، الذي تعده الهيئة لهذا الغرض، ويتضمن القيد بيانات كل شركة ورأس مالها وعناوين فروعها وأسماء أعضاء مجلس إدارتها ومديريها ومراقبي حساباتها.

(١٢) راجع: ذات الفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف - وقد أشرنا إلى التعديل الذي طرأ في نص المادة (٢٨) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١.

(مادة ٣٤)

على الشركة المرخص لها أن تقدم إلى الهيئة قوائمها المالية معتمدة من مراقبي الحسابات وذلك خلال شهر من تاريخ نهاية السنة أشهر المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة (٣٣) من القانون.

(مادة ٣٥)

تلتزم الشركة المرخص لها بما يأتي:

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

(ب) ألا تقل نسبة كفاية رأس مال الشركة عن عشرة في المائة من إجمالي الأصول.

(ج) ألا تزيد نسبة الأصول المتداولة للشركة عن خصومها المتداولة بأكثر من (٢٥٪).

(د) ألا يزيد إجمالي القروض التي حصلت عليها الشركة على عشرة أمثال رأسمالها.

(هـ) وضع القواعد اللازمة لضمان حسن سير العمل طبقاً للفقرة الرابعة من المادة (٣٢) من قانون التمويل العقاري. (مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥) (١٣).

(مادة ٣٦)

على الشركة الراغبة في وقف نشاطها، أو تصفية أصولها أو جزء منها يزيد على (٥٠٪) أو الاندماج مع شركة أخرى تعمل في ذات النشاط أو في غيره أن تتقدم بطلب بذلك إلى الهيئة على النموذج الذي تعده لهذا الغرض مرفقاً به ما يأتي:

(١٣) راجع: ذات الفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف - وقد أشرنا إلى

التعديل الذي طرأ على نص المادة (٢٨) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١

والى المواد ٣٥ مكرراً، ٣٥ مكرراً (١)، ٣٥ مكرراً (٢)، و ٣٥ مكرراً (٣)، ٣٥

مكرراً (٤)، ٣٥ مكرراً (٥)، ٣٥ مكرراً (٦) وتلك المواد أضيفت إلى اللائحة التنفيذية

رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

أولاً بالنسبة للتوقف:

- (أ) بيان بالأسباب الداعية للتوقف.
- (ب) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتوقف وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه.
- (ج) التدابير المقترحة اتخاذها لتصفية أصول الشركة وخصومها بما يكفل حماية مصالح المساهمين والعاملين بالشركة والدائنين لها.
- (د) التدابير المقترحة لحالة حقوق والتزامات الشركة في نشاط التمويل العقاري إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة هذا النشاط.

ثانياً: بالنسبة لتصفية الأصول:

- (أ) بيان بالأسباب الداعية لتصفية كل الأصول أو جزء منها يزيد على (٥٠%) من قيمتها السوقية.
- (ب) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتصفية وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه.
- (ج) التدابير المقترحة لحالة حقوق والتزامات الشركة في نشاط التمويل العقاري وفقاً لاتفاقات التمويل التي يتم تصفيتها إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري.

ثالثاً: بالنسبة للاندماج:

- (أ) بيان بالأسباب الداعية للاندماج وشروطه.
- (ب) مشروع قرار الاندماج.
- (ج) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالاندماج وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه.
- (د) التقدير المبذول لقيمة أصول وخصوم الشركات المندمجة والأسس التي بنى عليها التقدير.
- (هـ) أسلوب تحديد حقوق والتزامات المساهمين في الشركات المندمجة.

(و) التدابير المقترحة لحوالة اتفاقات التمويل إلى الشركة الناتجة عن الاندماج والمرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكام القانون. (مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥)^(١٤).

(مادة ٣٧)

تقوم الهيئة بإخطار طالب توقف النشاط أو تصفية الأصول، أو الاندماج بحسب الأحوال بالموافقة على الطلب أو برفضه بقرار مسبب، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تقديمه. ويجب أن يكون الرفض لأسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل أو مصالح المستثمرين أو المساهمين وذلك خلال ثلاثين يوماً من تقديم الطلب. (مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥)^(١٥).

الباب السادس

خبراء التقييم والوكلاء العقاريون والوسطاء

(الفصل الأول)

أحكام عامة

(مادة ٣٨)

تسرى أحكام هذا الفصل على خبراء التقييم والوكلاء العقاريين ووسطاء التمويل العقاري. (مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥)^(١٦).

(١٤) راجع: ذات الفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف - وقد أشرنا إلى

التعديل الذي طرأ على نص المادة (٣٦) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١.

(١٥) راجع: ذات الفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف - وقد أشرنا إلى

التعديل الذي طرأ على نص المادة (٦، ٧) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١.

(١٦) راجع: ذات الفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف - وقد أشرنا إلى

التعديل الذي طرأ على نص المادة (٣٧) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١.

(مادة ٣٩)

على من يرغب في القيد لدى الهيئة في جداول خبراء التقييم أو الوكلاء العقاريين أو وسطاء التمويل العقاري أن يتقدم إليها بطلب على النموذج الذي تعدده لذلك.

(مادة ٤٠)

يجب أن تتوافر في طالب القيد في الجداول المشار إليها في المادة السابقة الشروط الآتية:

(أ) أن تتوافر لديه خبرة لا تقل عن خمس سنوات في المجال الذي يرغب القيد فيه.

(ب) أن يكون حاصلًا على مؤهل متوسط على الأقل بالنسبة إلى خبراء التقييم ووسطاء التمويل العقاري، ومؤهل عال بالنسبة إلى الوكلاء العقاريين.

(ج) ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية، أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره، ما لم يكن قد رد إليه اعتباره. (مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥)^(١٧).

(مادة ٤١)

تصدر الهيئة قرارها بقبول الطلب أو برفضه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمه أو استيفاء البيانات والمستندات المتعلقة به، ويجب أن يكون القرار مسببا في حالة الرفض.

وتلتزم الهيئة بإخطار مقدم الطلب بقرارها بخطاب مسجل يعلم الوصول خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره.

(مادة ٤٢)

لمقدم الطلب أن يتظلم من قرار رفض طلبه ، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ إخطاره أو علمه بقرار الرفض وتبت في التظلم خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه لجنة يصدر بتشكيلها قرار من الوزير المختص بالشئون الاقتصادية. (مستبدلة

(١٧) راجع: ذات الفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف - وقد أشرنا إلى

التعديل الذي طرأ في نص المادة (٣٨) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١.

بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ (١٨).

(مادة ٤٣)

تصدر الهيئة شهادة لمن تم قبول طلبه تتضمن تاريخ ورقم قيده في الجدول ويتم تجديد القيد كل ثلاث سنوات. (مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥) (١٩).

الفصل الثاني خبراء التقييم

(مادة ٤٤)

لخبراء التقييم أن يطلبوا من أطراف اتفاق التمويل العقاري ما يروونه من بيانات أو مستندات لازمة لعملية التقييم .

(مادة ٤٥)

على خبراء التقييم إخطار أطراف اتفاق التمويل بخطاب مسجل يعلم الوصول بقيمة العقار في تقرير مكتوب ومذيل بتوقيعه ورقم وتاريخ قيده في الجدول وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب التقييم. وعلى الخبراء أن يراعوا عند إجراء عملية تقييم العقار المعايير المنصوص عليها في المادة (٢٢). (مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥) (٢٠).

(مادة ٤٦)

يحظر على خبراء التقييم تحديد قيمة العقارات إذا كانت مملوكة لهم أو لأي من أقاربهم حتى الدرجة الرابعة أو لأحد من تابعيهم أو شركائهم أو من ينوبون عنهم، أو كانت تربطهم علاقة بأحد أطراف التمويل العقاري ، كما يحظر عليهم شراء

(١٨) راجع: التعديل الذي طرأ على المواد ٤٢، ٤٣ و ٤٥ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بالفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف وقد أشرنا إليه تفصيلاً.

(١٩) راجع: التعديل الذي طرأ على المواد ٤٢، ٤٣ و ٤٥ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بالفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف وقد أشرنا إليه تفصيلاً.

(٢٠) راجع: التعديل الذي طرأ على المواد ٤٢، ٤٣ و ٤٥ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بالفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف وقد أشرنا إليه تفصيلاً.

عقار قام بتقييمه.

(مادة ٤٧)

إذا لم يقبل واحد أو أكثر من أطراف اتفاق التمويل العقاري التقييم الذي أجرى تطبيقاً للمادة (٤) من القانون ، تولت الهيئة بناء على طلب من الطرف المعارض تكليف خبيرين آخرين بإعادة تقييم العقار ، على أن يتحمل طالب إعادة التقييم أتعابه.

(مادة ٤٨)

يضع مجلس إدارة الهيئة قواعد وإجراءات تقدير أتعاب خبراء التقييم.

الفصل الثالث وسطاء التمويل العقاري

(مادة ٤٩):

يلتزم الوسيط بتسليم طالب التمويل صورة من النموذج الذي تعدده الهيئة بالشروط الأساسية للتمويل العقاري، وبأن يعرض شروط التمويل ومخاطره على طالب التمويل ويجب أن يرفق مع اتفاق التمويل إقرارات المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل.

(مادة ٥٠)

يتم تحديد أجر الوسيط بالاتفاق مع الممول على ألا يجاوز الحد الذي يصدر بتعيينه قرار من مجلس إدارة الهيئة . (مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥)^(٢١).

(مادة ٥١)

يحظر على الوسيط أن يتقاضى أجراً أو عمولة أو أن يحصل على أي منفعة تتصل بعمله إلا من الممول الذي فوضه في السعي إلى إبرام العقد.

(٢١) راجع: ذات الفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها عشر من هذا المؤلف - وقد

أشرنا إلى التعديل الذي طرأ على نص المادة (٥٠) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة

(مادة ٥٢)

على الوسيط أن يقيد في دفاتره جميع عمليات التمويل العقاري التي يتوسط فيها وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها وأن يعطى من كل ذلك صوراً طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين أو للهيئة.

الباب السابع ضمانات التمويل العقاري

(مادة ٥٣)

لمن يرغب من ذوي الدخول المنخفضة الحصول على دعم لشراء مسكن اقتصادي أن يتقدم بطلب بذلك إلى أحد مكاتب صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري على النموذج الذي يعده لهذا الغرض مرفقاً به ما يأتي :-
(أ) وصف للعقار وموقعه .

(ب) خطاب من بائع العقار بالموافقة على البيع .

(ج) شهادة من خبراء تقييم العقارات بإقرار الثمن المعروض.

(د) شهادة بإثبات الدخل السنوي للطالب .

(هـ) أية مستندات أخرى يطلبها الصندوق .

(مادة ٥٤)

يقوم الصندوق بدراسة طلب الدعم وإخطار الطالب بالقرار الصادر بشأنه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه . ويجب أن يتضمن القرار في حال الموافقة تحديد نسبة الدعم الذي يقدمه الصندوق وموعد وإجراءات التعاقد بما يكفل توفير الدعم خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ قبول الطلب.

(مادة ٥٥)

يتولى الصندوق ضمان الوفاء بأقساط التمويل العقاري الذي يثبت التعثر في الوفاء بها لأسباب عارضة، وذلك بما لا يتجاوز ثلاثة أقساط. ويبين النظام الداخلي للصندوق قواعد وإجراءات إثبات وتقدير تلك الأسباب، واسترداد الصندوق لقيمة ما أداه من أقساط.

ولا يجوز للصندوق تكرار هذا الوفاء بالنسبة إلى المستثمر الواحد قبل خمس سنوات.

(مادة ٥٦)

إذا اشترط الممول على المستثمر أن يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه وفقاً لاتفاق التمويل العقاري ضد مخاطر الوفاة أو العجز، تعين أن يكون ذلك لدى شركة تأمين مصرية ووفقاً للشروط الآتية:

- (أ) قيام شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين للمؤمن له بناء على شهادة وفاة المستثمر أو شهادة طبية بعجزه الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن خمسين في المائة صادرة من إحدى الجهات الطبية التي تحددها شركة التأمين بالاتفاق مع الهيئة.
 - (ب) التزام المستثمر بأداء قسط التأمين وتقديم ما يفيد السداد إلى الممول.
- (مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥) (٢٢).

(مادة ٥٧)

على الممول إخطار المستثمر شهرياً بالبيانات الآتية:

- (أ) قيمة التمويل الأصلي والتكاليف الإجمالية المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد .
- (ب) قيمة ما أدته الممول من أقساط السداد وما أداه من تكاليفه حتى تاريخ الإخطار.
- (ج) قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية.
- (د) أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتفاقي أو حكم قضائي .
- (هـ) أي تغيير يطرأ على عنوان الممول الذي يلتزم المستثمر بالسداد لديه .
- (و) أي تغيير يطرأ على تكلفة التمويل .

(٢٢) راجع: ذات الفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف - وقد أشرنا إلى التعديل الذي طرأ على نص المادة (٥٦) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١.

(ز) أية معلومات تتصل بعلم الممول، مما يمكن أن يؤثر على ضمانه العقاري.
(مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥) (٢٣).

(مادة ٥٨)

ينشأ لدى الهيئة مكتب يختص بتلقي وفحص الشكاوى التي يقدمها أصحابها من
المتعاملين بالتمويل العقاري، ويشكل المكتب من عدد كاف من العاملين بالهيئة.
(مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥) (٢٤).

(مادة ٥٩)

تقدم الشكاوى إلى المكتب من صاحب الشأن أو نائبه كتابة وتفيد في سجل
يعد لهذا الغرض . ويسلم لمقدم الشكاوى إيصال بتاريخ تقديمها ورقم قيدها
بالسجل .

(مادة ٦٠)

يجب على المكتب إخطار مقدم الشكاوى بنتيجة فحصها وما اتخذ من إجراءات
بشأنها خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمها.
وعلى المكتب إعداد تقرير نصف سنوي يعرض على مجلس إدارة الهيئة يتضمن
إعداد موضوعات الشكاوى وما تم فيها من إجراءات وما يراه في ملاحظات
واقترحات.

(مادة ٦١)

يجوز لكل ذي شأن الإطلاع لدى الهيئة على السجلات والتقارير والمستندات
وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري؛ والحصول على مستخرجات

(٢٣) راجع: ذات الفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف - وقد أشرنا إلى

التعديل الذي طرأ علي نص المادة (٥٧) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ .

(٢٤) راجع: ذات الفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف - وقد أشرنا إلى

التعديل الذي طرأ علي نص المادة (٥٧) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ .

رسمية منها. وذلك وفقاً لأحكام المادة (٤٣) من القانون ، ومقابل أداء رسم مقداره خمسون جنيهاً للإطلاع وعشرة جنيهاً عن كل ورقة من أوراق المستخرجات الرسمية بحد أقصى مائة جنية. (مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥) (٢٥).

ثانياً: قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ (٢٦)

٤٨- مواد الإصدار بشأن قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥:

رئيس مجلس الوزراء:

بعد الإطلاع على الدستور.

وعلى قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم وزارة الاستثمار.
وعلى اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادرة بقرار مجلس الوزراء

(٢٥) راجع: ذات الفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف - وقد أشرنا إلى التعديل الذي طرأ على نص المادة (٦١) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١.

(٢٦) قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدل لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (١) لسنة ٢٠٠١ - الصادر بشأن اللائحة التنفيذية سابقاً منشور بالوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) الصادر يوم الثلاثاء الموافق ٢٢ مارس ٢٠٠٥ (١٢) صفر سنة ١٤٢٦ الهـ السنة ١٧٨ هـ).

رقم ١ لسنة ٢٠٠١.

وبناء على ما عرضه وزير الاستثمار.

وبناء على موافقة مجلس الوزراء.

قرار (المادة الأولى)

يستبدل بنصوص المواد (٢، ٣، ٦، ٧، ١١، ١٤، ٢٧، ٢٨، ٢٩، ٣٠، ٣٥، ٣٦، ٣٧، ٣٨، ٤٠، ٤٢، ٤٣، ٤٥، ٥٠، ٥٦، ٥٧، ٥٨، ٦١) من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١، النصوص الآتية:

مادة ٢: "إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع في حالة الشراء أو باسم المستثمر في حالة البناء أو الترميم والتحسين جاز للممول أن يقبل ضماناً للتمويل رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر أو لغيره أو كفالة شخصية من غير المستثمر أو أوراقاً مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة أو قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله أو ما يراه مناسباً من الضمانات الأخرى، وللممول في هذه الحالات أن يشترط على المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه رسمياً لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها".

وإذا كان العقار محل التمويل بناء أو وحدة في بناء على أرض مخصصة للمستثمر من الدولة أو من أحد الأشخاص الاعتبارية العامة فللممول قبول التنازل له من المستثمر بصفة مؤقتة وطوال فترة استرداد القرض وعائده عن التخصيص ضماناً للتمويل وذلك بعد موافقة الجهة التي خصصت الأرض على إجراء هذا التنازل.

مادة ٣: يكون مزاول نشاط التمويل العقاري وفقاً للمعايير الآتية:

(أ) يجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته، ويكون من مستندات اتفاق التمويل التي لا يكتمل غيرها إقرار من المستثمر بأنه تسلم صورة من النموذج الذي تعده

رسمية منها. وذلك وفقاً لأحكام المادة (٤٣) من القانون ، ومقابل أداء رسم مقداره خمسون جنيهاً للإطلاع وعشرة جنيهاً عن كل ورقة من أوراق المستخرجات الرسمية بحد أقصى مائة جنية. (مستبدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥)^(٢٥).

ثانياً: قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١^(٢٦)

٤٨- مواد الإصدار بشأن قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥:

رئيس مجلس الوزراء:

بعد الإطلاع على الدستور.

وعلى قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم وزارة الاستثمار.
وعلى اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادرة بقرار مجلس الوزراء

(٢٥) راجع: ذات الفصل الحادي عشر ص ١٧٣ وما بعدها من هذا المؤلف - وقد أشرنا إلى التعديل الذي طرأ على نص المادة (٦١) من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١.

(٢٦) قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدل لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (١) لسنة ٢٠٠١ - الصادر بشأن اللائحة التنفيذية سابقاً منشور بالوقائع المصرية العدد ٦٤ تابع (أ) الصادر يوم الثلاثاء الموافق ٢٢ مارس ٢٠٠٥ (١٢) صفر سنة ١٤٢٦ الهـ).

رقم ١ لسنة ٢٠٠١.

وبناء على ما عرضه وزير الاستثمار.

وبناء على موافقة مجلس الوزراء.

قرار (المادة الأولى)

يستبدل بنصوص المواد (٢، ٣، ٦، ٧، ١١، ١٤، ٢٧، ٢٨، ٢٩، ٣٠، ٣٥، ٣٦، ٣٧، ٣٨، ٤٠، ٤٢، ٤٣، ٤٥، ٥٠، ٥٦، ٥٧، ٥٨، ٦١) من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١، النصوص الآتية:

مادة ٢: "إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع في حالة الشراء أو باسم المستثمر في حالة البناء أو الترميم والتحسين جاز للممول أن يقبل ضماناً للتمويل رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر أو لغيره أو كفالة شخصية من غير المستثمر أو أوراقاً مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة أو قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله أو ما يراه مناسباً من الضمانات الأخرى، وللممول في هذه الحالات أن يشترط على المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه رسمياً لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها".

وإذا كان العقار محل التمويل بناء أو وحدة في بناء على أرض مخصصة للمستثمر من الدولة أو من أحد الأشخاص الاعتبارية العامة فللممول قبول التنازل له من المستثمر بصفة مؤقتة وطوال فترة استرداد القرض وعائده عن التخصيص ضماناً للتمويل وذلك بعد موافقة الجهة التي خصصت الأرض على إجراء هذا التنازل.

مادة ٣: يكون مزاول نشاط التمويل العقاري وفقاً للمعايير الآتية:

(أ) يجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته، ويكون من مستندات اتفاق التمويل التي لا يكتمل بغيرها إقرار من المستثمر بأنه تسلم صورة من النموذج الذي تعده

الهيئة للشروط الأساسية للتمويل العقاري واطلع عليها قبل توقيعه على اتفاق التمويل.

(ب) لا يجوز التمويل بأكثر من تسعين في المائة من قيمة العقار، أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين محل التمويل.

(ج) تحدد قيمة العقار أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة بشرط ألا يكون من العاملين لدى الممول.

(د) لا يجوز توفير تمويل أو أكثر بما يجاوز عشرة في المائة من صافي حقوق الملكية للممول وذلك لمستثمر واحد وزوجه وأولاده القصر، أو للشخص الاعتباري والأشخاص الاعتبارية الأخرى، التي يساهم بأكثر من عشرين في المائة من رأسمالها.

(هـ) في الأحوال التي يرتبط فيها مقدار التمويل بدخل المستثمر يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله الذي اتخذ أساساً لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاث السابقة على اتفاق التمويل، وإذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر يكون إثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة عمله، ويجوز للممول قبول مستندات أخرى يطمئن إليها لإثبات دخل المستثمر.

(و) لا يجوز أن يزيد قسط التمويل على أربعين في المائة من مجموع دخل المستثمر من غير ذوي الدخول المنخفضة المنصوص عليهم في المادة (٦) من هذه اللائحة.

مادة ٦: يقصد بالمستثمر المستفيد من تطبيق أحكام المادة (٣٥) من قانون التمويل العقاري وهذه اللائحة: كل شخص يقل مجموع دخله السنوي عن اثني عشر ألف جنيه أو ثمانية عشر ألف جنيه بالنسبة للشخص وزوجه وأولاده القصر. وتكون الأولوية في توفير التمويل للحصول على مسكن اقتصادي للمستثمر الأقل دخلاً الذي لم يسبق له شراء وحدة سكنية.

مادة ٧- على المستثمر الراغب في التصرف في العقار الضامن أو في ترتيب حق عيني عليه أو في تأجيله أو في تمكين الغير من الانفراد بشغله أن يحصل على موافقة الممول الكتابية على ذلك بناء على طلب مكتوب يوجه إليه قبل الموعد المحدد للتصرف أو الإيجار أو الشغل بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً ويرفق بالطلب المستندات الدالة على شخص المتصرف إليه ودخله.

مادة ١١- إذا رغب المستثمر في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن أو التمويل وجب عليه إخطار الممول قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر ويتم في هذه الحالة خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها بحسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل.

مادة ١٤- يجب أن يتضمن اتفاق الحوالة الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلى الجهة المرخص لها بمزاولة نشاط التوريق والذي تعده الهيئة العامة لسوق المال:

(أ) قبول الممول حوالة حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلى المحال له.

(ب) بيان المقابل الذي التزم به المحال له مقابل الحوالة وشروط الوفاء بهذا المقابل.

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

(د) التزام الممول بتحصيل الأقساط التي تمت حوالتها بصفته نائباً عن المحال له مقابل عمولة تحصيل يحددها الاتفاق.

مادة ٢٧- يجب أن تتخذ الشركة التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري شكل شركة المساهمة المصرية وألا يقل رأسمالها المصدر عن خمسين مليون

جنيه ولا يقل المدفوع منه عند التأسيس عن الربع نقداً وأن يتم الوفاء بالباقي نقداً خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري.

مادة ٢٨- يقدم طلب الترخيص على النموذج الذي تعده الهيئة لذلك، على أن يرفق به ما يأتي:

(أ) العقد الابتدائي للشركة ونظامها الأساسي على أن يكون غرضها الرئيسي مزاوله نشاط التمويل العقاري.

(ب) السجل التجاري للشركة.

(ج) بيان بمؤهلات وخبرات أعضاء مجلس الإدارة ومديري الشركة ومديري الفروع.

(د) إقرار من مؤسسي الشركة وأعضاء مجلس الإدارة ومديريها بعدم صدور حكم بإفلاس أي منهم خلال السنوات الخمس السابقة وفي حالة رد اعتباره عليه أن يقدم شهادة بذلك.

(هـ) إقرار من مؤسسي الشركة ومديريها وأعضاء مجلس إدارتها بعدم سبق الحكم على أي منهم خلال السنوات الخمس السابقة بعقوبة جنائية في جريمة ماسة بالشرف وفي حالة رد اعتباره عليه أن يقدم شهادة بذلك.

(و) شهادة من مراقبين الحسابات من المفيدة أسمائهم لدى الهيئة بقبول مراجعة حسابات الشركة.

(ز) الإيصال الدال على سداد رسم طلب الترخيص.

(ح) بيان نسبة مساهمة كل من المؤسسين في أية مؤسسات مالية أخرى عامله في مصر.

مادة ٢٩- يكون رسم الترخيص خمسة آلاف جنيه للشركات التي لا يتجاوز رأسمالها المصدر مائة مليون جنيه وعشرة آلاف جنيه للشركات التي يتجاوز رأسمالها المصدر هذا الحد.

مادة ٣٠- يشترط لمنح الترخيص ما يأتي:

(أ) استيفاء المستندات المشار إليها في المادة (٢٨).

(ب) أن يتوافر في المدير التنفيذي للشركة خبرة في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي لا تقل عن خمس عشرة سنة بعد الحصول على مؤهل عالٍ في ذات المجال.

(ج) أن يتوافر في مديري الإدارات المالية والقانونية والهندسية وفي مديري الفروع خبرة عملية في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي أو القانوني أو الهندسي لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عالٍ.

مادة ٣٥ - تلتزم الشركة المرخص لها بما يأتي:

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

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

(ج) ألا تقل نسبة الأموال السائلة نقداً والأوراق المالية المتداولة عن (٢٥%) من الالتزامات الجارية.

(د) ألا تقل الإيرادات قبل خصم مصروفات فائدة القروض والإهلاك والضرائب عن ١:١ من قيمة الفائدة على إجمالي القروض.

مادة ٣٦ - على الشركة الراغبة في وقف نشاطها أو تصفية أصولها أو جزء منها يزيد على (٥٠%) أو الاندماج مع شركة أخرى تعمل في ذات النشاط أو في غيره أن تتقدم بطلب ذلك إلى الهيئة على النموذج الذي تعهده لهذا الغرض، مرفقاً به ما يأتي:

أولاً: بالنسبة للتوقف:

(أ) بيان بالأسباب الداعية للتوقف.

(ب) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتوقف وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه.

(ج) التدابير المقترحة لحالة حقوق والتزامات الشركة في نشاط التمويل العقاري إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة هذا النشاط.

ثانياً: بالنسبة لتصفية الأصول:

- (أ) بيان بالأسباب الداعية لتصفية كل الأصول أو جزء منها يزيد على (٥٠%) من قيمتها السوقية.
- (ب) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتصفية وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه.
- (ج) التدابير المقترحة اتخاذها لتصفية أصول الشركة في نشاط التمويل العقاري أو نقلها إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة هذا النشاط.
- (د) التدابير المقترحة لحالة حقوق والتزامات الشركة في نشاط التمويل العقاري وفقاً لاتفاقات التمويل التي يتم تصفيتها إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري.

ثالثاً: بالنسبة للاندماج:

- (أ) بيان بالأسباب الداعية للاندماج وشروطه.
- (ب) مشروع قرار الاندماج.
- (ج) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالاندماج وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه.
- (د) التقدير المبدئي لقيمة أصول وخصوم الشركات المندمجة والأسس التي بني عليها التقدير.
- (هـ) أسلوب تحديد حقوق والتزامات المساهمين في الشركات المندمجة.
- (و) التدابير المقترحة لحالة اتفاقات التمويل إلى الشركة الناتجة عن الاندماج والمرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكام القانون.
- مادة ٣٧- تقوم الهيئة بإخطار طالب توقف النشاط أو تصفية الأصول أو الاندماج بحسب الأحوال بالموافقة على الطلب أو برفضه بقرار مسبب وذلك خلال ثلاثين يوماً من تقديمه ويجب أن يكون الرفض لأسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل أو مصالح المستثمرين أو المساهمين.
- مادة ٣٨- تسري أحكام هذا الفصل على خبراء التقييم والوكلاء العقاريين

ووسطاء التمويل العقاري المشار إليهم في القانون.

مادة ٤٠ - يجب أن تتوفر في طالب القيد في الجداول المشار إليها الشروط الآتية:

- (أ) أن يكون حاصلاً على مؤهل عال.
- (ب) أن تتوفر لديه خبرة لا تقل عن ٥ سنوات بالنسبة لخبراء التقييم والوكلاء العقاريين ولا تقل عن ثلاث سنوات بالنسبة لوسطاء التمويل العقاري.
- (ج) ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.
- (د) أن يجتاز الاختبار الذي تعده أو تعتمده الهيئة في مجال تخصصه أو اجتازه لاختبارات مماثلة بالخارج تعقد بها الهيئة.

مادة ٤٢ - لمقدم الطلب أن يتظلم من قرار رفض طلبه وذلك في خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره أو علمه بقرار الرفض وتبت في التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه لجنة يصدر بتشكيلها قرار من الوزير المختص.

مادة ٤٣ - تصدر الهيئة شهادة لمن تم قبول طلبه تتضمن تاريخ ورقم قيده في الجدول ويتم تحديد القيد كل ثلاث سنوات بشرط عدم إخلاله بأحكام القانون أو القواعد التي تضعها الهيئة في هذا الشأن.

مادة ٤٥ - على خبراء التقييم إخطار أطراف التمويل بخطاب مسجل بعلم الوصول بقيمة العقار في تقرير مكتوب ومزيل بتوقيعهم ورقم وتاريخ قيده في الجدول وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب التقييم.

وعلى الخبراء أن يراعوا عند إجراء عملية تقييم العقار المعايير المنصوص عليها في المادتين (٤، ٢٢) من هذه اللائحة.

مادة ٥٠ - يتم تحديد أجر الوسيط بالاتفاق مع الممول على ألا يجاوز (٢,٥%) من قيمة التمويل.

مادة ٥٦ - إذا اشترط الممول على المستثمر أن يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه وفقاً لاتفاق التمويل العقاري ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب الوفاة أو العجز تعين أن يكون ذلك لدى شركة تأمين مصرية، ووفقاً للشروط الآتية:

(أ) قيام شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين للمؤمن له بناء على شهادة وفاة المستثمر أو شهادة طبية بعجزه الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن ٥٠ في المائة صادرة من إحدى الجهات الطبية التي تحددها شركة التأمين بالاتفاق مع الهيئة.

(ب) إضافة قيمة قسط التأمين إلى تكلفة التمويل الذي يلتزم المستثمر بسداده إلى الممول ليقوم بسداده إلى شركة التأمين.

مادة ٥٧- على الممول إخطار المستثمر شهرياً بالبيانات الآتية:

(أ) قيمة التمويل الأصلي والتكاليف الإجمالية المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد.

(ب) قيمة ما أبداه الممول من أقساط السداد وما زاده من تكاليفه حتى تاريخ الإخطار.

(ج) قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية.

(د) أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص في القانون أو لشرط اتفاقي أو حكم قضائي.

(هـ) أي تغيير يطرأ على عنوان الممول الذي يلتزم المستثمر بالسداد لديه.

(و) أية معلومات إضافية تتصل بعلم الممول مما يمكن أن يؤثر على ضمانته يصدر بها قرار من مجلس إدارة الهيئة.

مادة ٥٨- ينشأ لدى الهيئة مكتب يختص بتلقي وفحص الشكاوى التي يقدمها أصحاب الشأن من المتعاملين بالتمويل العقاري عن مخالفة أحكام القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له، ويشكل مجلس إدارة الهيئة المكتب من عدد كافٍ من العاملين بالهيئة.

مادة ٦١- يجوز لكل ذي شأن الاطلاع لدى الهيئة على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري والحصول على مستخرجات رسمية منها وذلك وفقاً لأحكام المادة (٤٣) من القانون ومقابل أداء رسم مقداره خمسون جنيهاً للاطلاع وعشرة جنيهاً عن كل ورقة من أوراق المستخرجات الرسمية بحد أقصى مائة جنية عن كل مستخرج.

(المادة الثانية)

تضاف إلى اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المشار إليها مواد جديدة بأرقام ٤ مكرراً، ٣٥ مكرراً، ٣٥ مكرراً (١)، ٣٥ مكرراً (٢)، ٣٥ مكرراً (٣)، ٣٥ مكرراً (٤)، ٣٥ مكرراً (٥)، ٣٥ مكرراً (٦)، على النحو التالي:

مادة (٤) مكرراً:

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٢١) من هذه اللائحة يتم تقدير قيمة العقار في حالة الشراء وفقاً للمعايير الآتية:

١- وصف العقار وموقعه وحدوده ومساحته وتاريخ إنشائه وحالة المرافق الداخلية.

٢- العمر الاقتصادي والقيمة السوقية للعقار وقت التقييم في ضوء قيمة العقارات المماثلة في ذات المنطقة.

٣- الطرق التحليلية الخاصة بالتكلفة والبيع المماثلة ورأسمة الدخل والعائد الاقتصادي على العقار.

٤- الإحلال والتجديد الذي يتم على العقار.

مادة (٣٥) مكرراً:

يلتزم الممول بإخطار الهيئة شهرياً بالبيانات الخاصة بعمليات التمويل التي يقوم بها وتولى الهيئة إعداد قاعدة بيانات من واقع تلك الإخطارات.

مادة (٣٥) مكرراً (١):

تلتزم الشركة بوضع لائحة داخلية تتضمن نظام العمل بالشركة والإجراءات التي يلتزم بها المديرون والعاملون فيها مع إخطار الهيئة بصورة من اللائحة في خلال أسبوع من تاريخ إخطار الشركة لها وتلتزم الشركة بتغيير أحكام لائحته الداخلية بما يتفق مع أي تعديل في القانون أو اللائحة وإخطار الهيئة بذلك خلال أسبوع من تاريخ نفاذ التعديل.

مادة (٣٥) مكرراً (٢):

يجب أن تتضمن اللائحة الداخلية للشركة البيانات التالية على الأقل:

١- الدورة المستندية الواجب اتباعها منذ تقدم المستثمر للتعامل مع الشركة حتى إتمام الاتفاق.

- ٢- هيكل إدارة الشركة مع بيان الأعمال ومسؤوليات الإدارة الفعلية التي يمارسها المديرون وكل من يمثلها في التعامل مع الغير من العاملين بها.
 - ٣- علاقة المركز الرئيسي للشركة بفروعها والمكاتب التابعة لها والنشاط الذي يجوز للفرع أن يمارسه.
 - ٤- نظام تسجيل المراسلات المتبادلة بين الشركة والمتعاملين معها.
 - ٥- نظام مسك السجلات الداخلية للشركة.
 - ٦- نظام قيد شكاوى المتعاملين مع الشركة.
 - ٧- نظام الرقابة الداخلية والمراجعة الدورية بالشركة الذي يتم تطبيقه على المديرين والعاملين بها بما يكفل سلامة تطبيق القوانين والقرارات المنظمة لعمل الشركة واللائحة الداخلية لها وبما يؤدي إلى سرعة اكتشاف أي مخالفة تقع من أي من المديرين أو العاملين.
- وعلى الشركة إخطار الهيئة بالمسؤولين في الشركة عن متابعة الرقابة الداخلية بمركزها الرئيسي وبفروعها وبمن تشملهم رقابة هؤلاء المسؤولين.

مادة (٣٥) مكرراً (٣):

على المسئول عن الرقابة الداخلية بالشركة أن يحتفظ بملف لجميع شكاوى المتعاملين معها والمتعلقة بأعمال الشركة وبما اتخذ من إجراءات لمواجهة هذه الشكاوى وأن يتحقق من أنه فحص كل شكوى خلال أسبوع من تاريخ تقديمها للشركة ويلتزم بإخطار الهيئة بأي شكوى مضت هذه المدة دون الرد عليها بما يفيد معالجة أسبابها.

مادة (٣٥) مكرراً (٤):

تلتزم الشركة بأن تحتفظ في كل وقت بالدفاتر التي توضح مركزها المالي والحسابات والسجلات والمستندات والمكاتبات بما يتفق مع القوانين واللوائح السارية.

وعلى الشركة أن تحتفظ بقائمة بأسماء المستثمرين لديها وملف لكل مستثمر يتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة رقم (٣٥) مكرراً (٢) من هذه اللائحة وبياناً بالعقود التي تم توقيعها بينه وبين الشركة والمراسلات المتبادلة بينهما.

كما تلتزم الشركة بالاستمرار في الاحتفاظ بتلك الدفاتر والحسابات والسجلات والمستندات لمدة لا تقل عن سنتين بعد تمام سداد التمويل.

مادة (٣٥) مكرراً (٥):

يجب أن يتضمن ملف كل مستثمر لدى الشركة على الأقل مايلي:

١- اسم وسن ومهنة المستثمر ومحل إقامته، وصورة ضوئية من المستندات المثبتة لشخصيته وصورة من قيد الشخص الاعتباري بالسجل التجاري وشكله القانوني إن كان شخصاً اعتبارياً.

٢- العنوان الذي يتم مراسلة المستثمر عليه وأرقام هاتفه.

٣- أسماء وصفة من لهم حق التوقيع عن المستثمر أو تمثيله لدى الشركة.

مادة (٣٥) مكرراً (٦):

تلتزم الشركة بالمحافظة على السرية التامة لبيانات عملائها وعدم إفشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلى الغير بدون موافقتهم الكتابية المسبقة وفي حدود هذه الموافقة، وذلك باستثناء الحالات التي يلزم فيها تقديم معلومات محددة للهيئة أو الجهات الرقابية أو القضائية أو الجهات التي تباشر نشاط التوريق وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين وعلى الشركة أن تتخذ الإجراءات التي تكفل التزام المديرين والعاملين بها بالحفاظ على سرية هذه البيانات والمعلومات.

(المادة الثالثة)

يحذف نص المادة (١٥) من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المشار إليها.

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، وعلى الجهات المختصة تنفيذه.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ١٠ صفر سنة ١٤٢٦هـ

(الموافق ٢٠ مارس سنة ٢٠٠٥م)

رئيس مجلس الوزراء

دكتور/ أحمد نظيف

الفصل الثاني عشر

قرارات وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
بشأن تشكيل مجلس إدارة الهيئة العامة للتمويل
العقارى ونماذج اتفاقات التمويل العقارى

أولاً: القرار الوزاري رقم ٢٤٦ لسنة ٢٠٠٢ بشأن تشكيل مجلس
إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى.

ثانياً: القرار الوزاري رقم (١٠٠) لسنة ٢٠٠٣ بشأن النموذج
المعتمد من السيد/ رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة
لشئون التمويل العقارى بشأن اتفاق تمويل عقارى
لبناء عقار.

ثالثاً: القرار الوزاري رقم ١٠١ لسنة ٢٠٠٣ بشأن نموذج اتفاق
تمويل عقارى لشراء عقار أو وحدة.

رابعاً: القرار الوزاري رقم ١٠٢ لسنة ٢٠٠٣ بشأن نموذج اتفاق
تمويل عقارى لترميم/ تحسين بناء.

المهندس / عصام الدين محمد رشاد - رئيس قطاع الإسكان والمرافق بوزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية . . عضواً
أ. دكتور / حنفي زكي عيد - أستاذ محاسبة التكاليف بكلية التجارة جامعة القاهرة عضواً .
أ. دكتور / أحمد رجائي أنيس - أستاذ المنشآت الخرسانية بكلية الهندسة جامعة القاهرة. عضواً

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، وعلى الجهات المختصة تنفيذ أحكامه.
صدر في ٤ / ٩ / ٢٠٠٢

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
دكتور مهندس / محمد إبراهيم سليمان

ثانياً: القرار الوزاري رقم ١٠٠ لسنة ٢٠٠٣ بشأن العمل بالنموذج المعتمد من رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري

٥٠ - نص القرار الوزاري رقم ١٠٠ لسنة ٢٠٠٣: (١)

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٨ بإصدار نظام العاملين المدنيين بالدولة وتعديلاته؛ وعلى القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٧٣ بشأن الموازنة العامة للدولة ؛ وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٢٥ لسنة ١٩٩٩ بتشكيل الوزارة ؛ وعلى القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ في شأن قانون التمويل العقاري؛ وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ في شأن الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري ؛ وعلى قرار مجلس الوزراء رقم ١

(١) القرار الوزاري رقم ١٠٠ لسنة ٢٠٠٣ - منشور بالوقائع المصرية العدد ١٠٧ تابع في ١٧

لسنة ٢٠٠١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري؛ وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٢٢ لسنة ٢٠٠٢ بتفويض السيد أ.د وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية في مباشرة اختصاصات الوزير المختص المنصوص عليها في قانون التمويل العقاري وعلى القرار الوزاري رقم ٢٤٦ لسنة ٢٠٠٢ بشأن تشكيل مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري ؛ وعلى المذكرة المعروضة علينا من رئيس مجلس إدارة الهيئة لشئون التمويل العقاري ؛

قرار

(المادة الأولى)

يعمل بأحكام النموذج المعتمد من السيد رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري المرفق بهذا القرار بشأن اتفاق تمويل عقاري لبناء عقار، وعلى الجهات المختصة تنفيذ ما جاء به كل فيما يخصه.

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

صدر في ١٥ / ٤ / ٢٠٠٣

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري

٥١- نموذج اتفاق تمويل عقاري لبناء عقار طبقاً لأحكام قانون التمويل

العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ :

إنه في يوم الموافق / /

تم الاتفاق بين كل من :

الطرف الأول : السيد / مواليد
ويقيم برقم شارع مدينة
محافظة ويحمل بطاقة عائلية أو شخصية
رقم صادرة من سجل مدني بتاريخ

مسلسل رقم ومحلله المختار أو شركة
وعنوانها سجل تجاري رقم بتاريخ
بمحافظة تليفون رقم فاكس رقم
ويمثلها في العقد السيد رئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب أو
المدير المسئول ومحلله المختار

طرف أول (مقاول)

الطرف الثاني : السيد / مواليد
ويقوم برقم شارع مدينة
محافظة ويحمل بطاقة عائلية أو شخصية رقم
..... صادرة من سجل مدني بتاريخ مسلسل رقم
ومحلله المختار أو شركة وعنوانها
..... سجل تجاري رقم بتاريخ
..... بمحافظة تليفون رقم
..... فاكس رقم ويمثلها في العقد السيد /
..... رئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب أو المدير المسئول
ومحلله المختار

طرف ثان (مستثمر)

الطرف الثالث :
مرخص له بالعمل وفقا لأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية ومحلله
المختار
..... ويمثله في العقد السيد / وصفته

طرفه ثالث (ممول)

تمهيد

(١) يمتلك الطرف الثاني (المستثمر) قطعة أرض فضاء ومرخصة للبناء الكائنة
. . . شارع بمدينة محافظة
والمساحة متر مربع وبيانها كالاتي:

.
.
.
.
.
.
.
.
.
.

وحيث أن الطرف الثاني (المستثمر) يرغب في بنائها بأسلوب التمويل العقاري طبقاً
لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بموجب اتفاق تمويلي بينه وبين الطرف
الأول (المقاول) وبين الطرف الثالث (الممول) .
(٢) يدفع الطرف الثاني (المستثمر) % من قيمة البناء إلى الطرف الأول
(المقاول) والباقي على أقساط محددة (بالشروط التي يتفق عليها الطرفين الأول
والثاني).

وعلى النحو الوارد بهذا العقد.

(٣) يقوم الطرف الأول (المقاول) بحالة حقه في أقساط الثمن إلى الطرف الثالث
(الممول) بمقابل بمعدل (بالشروط التي يتفقان عليها) بحيث يسدد الطرف الثاني (المستثمر) الأقساط إلى الطرف الثالث (الممول) .

(٤) تم تقييم تكاليف البناء موضوع الاتفاق بمعرفة خبراء التقييم المقيدين بالهيئة العامة
لشئون التمويل العقاري .

السيد / رقم القيد

السيد / رقم القيد

السيد / رقم القيد

وقد قبل الأطراف الثلاثة هذا التقييم.
وبعد أن أقر الأطراف الثلاثة بكامل أهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف، اتفقوا على الآتي:

(البند الأول)

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق ومكملاً لشروطه.

(البند الثاني)

موضوع الاتفاق

اتفق الطرف الأول (المفاوض) مع الطرف الثاني (المستثمر) على أن يقوم الطرف الأول (المفاوض) بتشييد بناء على قطعة الأرض الكائنة شارع بمدينة محافظة ومساحتها متر مربع المينة حدودها في التمهيد السابق ويوضح الملحق المرفق بهذا الاتفاق تفاصيل وعناصر البناء المتفق على تشييده من حيث مساحته وعدد طوابقه ومواصفات بنائه وغير ذلك من التفاصيل المتعلقة به.

(البند الثالث)

الملكية

آلت إلى الطرف الثاني (المستثمر) ملكية قطعة الأرض بموجب عقد مسجل رقم الصادر من أو عقد تخصيص رقم صادر من بتاريخ / / ويقر الطرف الثاني (المستثمر) أن قطعة الأرض هذه مملوكة له ولا يوجد للغير أية حقوق عينية أصلية أو تبعية عليها كما يقر بأنها ليست مؤجرة وأنه يجوزها حيازة هادئة وظاهرة دون أي تعرض مادي أو قانوني من الغير، كما يقر الطرف الثاني (المستثمر) بأن تراخيص البناء صادرة من جهات الاختصاص الرسمية وسارية المفعول وأن التنفيذ سيتم مطابقاً للتراخيص والقواعد والأصول الفنية وأنه لا توجد أية مخالفات من أي نوع كان .

(البند الرابع)

بيان ثمن أعمال البناء

تم هذا الاتفاق بقبول الأطراف الثلاثة نظير ثمن أصلي قدره

جنيه مصري (فقط) وثمان إجمالي (شامل تكلفة التمويل) قدره جنيه مصري (فقط) .

يقر الطرف الأول (المقاول) أن الطرف الثاني (المستثمر) قد سدد له من قيمة مقابل البناء عند التوقيع على الاتفاق مبلغاً وقدره جنيه مصري (فقط) والباقي مبلغاً وقدره جنيه مصري (فقط) يسدد على أقساط شهرية لمدة شهر وقيمة القسط الشهري الواحد ، وذلك وفقاً لجدول بيان الأقساط المرفق بهذا الاتفاق، وبضمان امتياز على البناء ورهن الأرض لصالح المقاول، وبحصل الممول على أوراق تجارية مقابل قيمة الأقساط.

ويرفق بالعقد ملحق (عقد المقابلة) بين الأطراف الثلاثة على أن يبين به كيفية سداد الممول لمستحقات المقاول .

(البند الخامس)

إقرار المعاينة

يقر الطرف الأول (المقاول) بأنه عاين قطعة الأرض التي سيقام عليها البناء موضوع هذا الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة، وأنه قبل بنائها، كما يقر الطرفان بأنهما عاينا تصميم المباني موضوع الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة وأنهما قبلتا إتمام البناء على أساسها ووفقاً لما يتضمنه ملحق هذا الاتفاق .

(البند السادس)

حوالة الحق في أقساط الثمن

يقر الطرف الأول (المقاول) بقبوله حوالة حقوقه في أقساط الثمن الإجمالي بموجب وثيقة حوالة الحقوق إلى الطرف الثالث (الممول) بمقابل معجل على هيئة أقساط تتفق وتقدم أعمال التنفيذ للبناء وبشروط اتفقا عليها بموجب ملحق عقد المقابلة المشار إليه في البند الرابع. على أن تتضمن حوالة الحقوق أحكام وآثار هذه الحوالة التي تشمل حق الامتياز المقرر قانوناً للثمن على قطعة الأرض والبناء.

ويعتبر توقيع الطرف الأول (المفاوض) على هذا الاتفاق إيصالاً ومخالصة منه باستلام
الدفعة المقدمة من المقابل المعجل للحوالة المشار إليه في وثيقة حوالة الحقوق.
كما يعتبر توقيع الطرف الثاني (المستثمر) على هذا الاتفاق قبولاً منه لهذه الحوالة
وإقراراً بنفاذها في حقه .

(البند السابع)

التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني (المستثمر) بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول .
يقر الطرف الثاني (المستثمر) بالتزامه بتقديم شهادة معتمدة من مصلحة الضرائب أو
جهة عمله موضحاً بها دخله السنوي.

يلتزم الطرف الثاني بسداد كامل أقساط الثمن في المواعيد المتفق عليها، وذلك إلى
الطرف الثالث (الممول) مباشرة ونفاذاً للحوالة المنصوص عليها في هذا الاتفاق.

ويلتزم الطرف الثاني (المستثمر) اعتباراً من تاريخ هذا الاتفاق بسداد ما يستحق على
العقار الذي تم بناؤه بموجب هذا الاتفاق من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأي جهة
حكومية أو غير حكومية دون أن يكون له الحق في الرجوع على الطرف الأول (المفاوض)
أو الطرف الثالث (الممول) بما قد يؤديه في هذا الشأن .

يقر الطرف الثاني (المستثمر) بالتزامه بالتأمين لصالح الطرف الثالث (الممول) بقيمة
حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة للوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن
(٥٠ %)، وكذلك التأمين على قيمة الأعمال المنفذة ضد خطر الحريق وأخطار
. . . . بكامل باقي الثمن. ويظل التأمين مستمراً طالما وجدت للطرف الثالث (الممول)
أية مستحقات أو مطلوبات.

يقر الطرف الثاني (المستثمر) بأنه تسلم صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل
العقاري المعد من قبل الهيئة المرفق من وسيط التمويل السيد /
المقيد بالجدول المعد لذلك بالهيئة تحت رقم " على أن يرفق هذا
الإقرار باتفاق التمويل " .

(البند الثامن)

حقوق المستثمر

يحق للطرف الثاني (المستثمر) بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث (الممول) كتابة، التصرف في قطعة الأرض والعقار الذي تم بناؤه عليها محل هذا الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات، أو ترتيب أي حق عيني عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل الطرف الثاني (المستثمر) في الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق وللطرف الثالث (الممول) أن يشترط تضامن الطرف الثاني (المستثمر) مع المتصرف إليه في الوفاء بباقي أقساط الثمن .

كما يحق للطرف الثاني (المستثمر) تأجير العقار الضامن أو تمكين غيره من الانفراد بشغله بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث (الممول) كتابة وبالشروط التي تقتزن بهذه الموافقة ولا يجوز للممول رفض الموافقة على التصرف في العقار الضامن أو تأجيره أو تمكين الغير من الانفراد بشغله إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر، وفي هذه الحالة يلزم إخطار الطرف الثاني (المستثمر) بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره برغبته في التصرف أو في التأجير أو تمكين الغير من الانفراد يشغل العقار وإلا اعتبر موافقاً على ذلك .

(البند التاسع)

التزامات الممول

يلتزم الممول بإخطار المستثمر دورياً بالبيانات التالية:

(١) قيمة التمويل الأصلي وتكاليف التمويل المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد.

(٢) قيمة ما أداه الممول من أقساط وتكاليف التمويل حتى آخر تاريخ الإخطار.

(٣) قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية .

(٤) أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص

القانون أو لشرط اتفاقي أو حكم قضائي.

- (٥) أي تغيير يطرأ على عنوان الممول الذي يلتزم المستثمر بالسداد لديه.
- (٦) أي تغيير يطرأ على تكلفة التمويل باتفاق الطرفين .
- (٧) أية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقاري.

(البند العاشر)

قيد الضمان العقاري

- يقدم طلب قيد الضمان العقاري من الممول أو المستثمر إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار، متضمناً البيانات التالية :
- ١ - أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر .
 - ٢ - قيمة الأقساط والحقوق المضمونة .
 - ٣ - الموعد المحدد لانتهاء الوفاء بالأقساط على أن يرفق بالطلب اتفاق التمويل العقاري وسند ملكية العقار باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول .

(البند الحادي عشر)

التزامات المقاول

- يلتزم الطرف الأول (المقاول) بالقيام بعملية البناء بالمقابل المتفق عليه في هذا الاتفاق ووفقاً للأحكام المثبتة في هذا الاتفاق.
- كما يقر الطرف الأول (المقاول) بالتزامه بضمان ما يحدث من تدهم كلي أو جزئي فيما شيده من مباني خلال عشر سنوات حتى لو كان التدهم ناشئاً عن عيب في الأرض ذاتها وكذلك ما يوجد في البناء من عيوب يترتب عليها تهديد متانته وسلامته.
- ولا يحق للطرف الأول (المقاول) إذا ارتفعت أسعار المواد الأولية وأجور الأيدي العاملة أو غيرها من التكاليف بحسب الأحوال أن يطلب أي زيادة في المقابل المحدد المتفق عليه في هذا الاتفاق.
- كما يلتزم الطرف الأول (المقاول) بوضع إعلان ظاهر على الأرض موضوع الاتفاق يذكر فيه صراحة أنه يقوم ببناء هذه الأرض بأسلوب التمويل العقاري .

(البند الثامن)

حقوق المستثمر

يحق للطرف الثاني (المستثمر) بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث (الممول) كتابة، التصرف في قطعة الأرض والعقار الذي تم بناؤه عليها محل هذا الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات، أو ترتيب أي حق عيني عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل الطرف الثاني (المستثمر) في الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق وللطرف الثالث (الممول) أن يشترط تضامن الطرف الثاني (المستثمر) مع المتصرف إليه في الوفاء بباقي أقساط الثمن .

كما يحق للطرف الثاني (المستثمر) تأجير العقار الضامن أو تمكين غيره من الانفراد بشغله بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث (الممول) كتابة وبالشروط التي تقرن بهذه الموافقة ولا يجوز للممول رفض الموافقة على التصرف في العقار الضامن أو تأجيره أو تمكين الغير من الانفراد بشغله إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر، وفي هذه الحالة يلزم إخطار الطرف الثاني (المستثمر) بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره برغبته في التصرف أو في التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقاً على ذلك .

(البند التاسع)

التزامات الممول

يلتزم الممول بإخطار المستثمر دورياً بالبيانات التالية:

(١) قيمة التمويل الأصلي وتكاليف التمويل المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد.

(٢) قيمة ما أداه الممول من أقساط وتكاليف التمويل حتى آخر تاريخ الإخطار.

(٣) قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية .

(٤) أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص

القانون أو لشرط اتفاقي أو حكم قضائي.

- (٥) أي تغيير يطرأ على عنوان الممول الذي يلتزم المستثمر بالسداد لديه.
- (٦) أي تغيير يطرأ على تكلفة التمويل باتفاق الطرفين .
- (٧) أية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقاري.

(البند العاشر)

قيد الضمان العقاري

- يقدم طلب قيد الضمان العقاري من الممول أو المستثمر إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار، متضمناً البيانات التالية :
- ١- أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر .
 - ٢- قيمة الأقساط والحقوق المضمونة .
 - ٣- الموعد المحدد لانتهاء الوفاء بالأقساط على أن يرفق بالطلب اتفاق التمويل العقاري وسند ملكية العقار باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول .

(البند الحادي عشر)

التزامات المقاول

- يلتزم الطرف الأول (المقاول) بالقيام بعملية البناء بالمقابل المتفق عليه في هذا الاتفاق ووفقاً للأحكام المثبتة في هذا الاتفاق.
- كما يقر الطرف الأول (المقاول) بالتزامه بضمان ما يحدث من تدهم كلي أو جزئي فيما شيده من مباني خلال عشر سنوات حتى لو كان التدهم ناشئاً عن عيب في الأرض ذاتها وكذلك ما يوجد في البناء من عيوب يترتب عليها تهديد متانته وسلامته.
- ولا يحق للطرف الأول (المقاول) إذا ارتفعت أسعار المواد الأولية وأجور الأيدي العاملة أو غيرها من التكاليف بحسب الأحوال أن يطلب أي زيادة في المقابل المحدد المتفق عليه في هذا الاتفاق.
- كما يلتزم الطرف الأول (المقاول) بوضع إعلان ظاهر على الأرض موضوع الاتفاق يذكر فيه صراحة أنه يقوم ببناء هذه الأرض بأسلوب التمويل العقاري .

ويقر الطرف الأول بالتزامه بالمواصفات والتصميمات الهندسية الواردة في الملحق المرفق بهذا الاتفاق.

(البند الثاني عشر) التنفيذ على العقار

في حالة عدم الوفاء بأقساط الثمن المستحقة ومضى ثلاثين يوماً على تاريخ استحقاقها، أو عند ثبت نقص محل بقيمة العقار أو الوحدة بفعل أو إهمال الطرف الثاني (المستثمر) أو شاغل العقار وذلك بحكم قضائي واجب النفاذ، يكون للطرف الثالث (الممول) أن ينذر الطرف الثاني (المستثمر) أو من حل محله بالوفاء أو بتقديم ضمان كافٍ بحسب الأحوال وذلك خلال مهلة يحددها الإنذار بشرط ألا تقل عن ستين يوماً من تاريخ الإنذار، فإذا لم يتم بالسداد أو تقديم الضمان خلال هذه المهلة كان ملتزماً بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لهذا الاتفاق ، وللطرف الثالث (الممول) في هذه الحالة أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، كذلك في حالة إخلال الطرف الثاني (المستثمر) بالحصول على موافقة الطرف الثالث قبل التصرف في العقار أو الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من شغلها يكون للطرف الثالث (الممول) أن يطالبه بباقي أقساط الثمن. فإذا لم يتم الطرف الثاني (المستثمر) بالوفاء بها كان للطرف الثالث (الممول) أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من قانون التمويل العقاري .

(البند الثالث عشر) السداد المعجل

إذا رغب المستثمر في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن ، وجب إخطار الممول بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن ثلاثة أشهر ، وفي هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً للجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل.

(البند الرابع عشر)

حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

يجوز للممول أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إلى إحدى الجهات التي تباشر نشاط توريق الحقوق المالية.

ويلتزم الممول بالإفصاح للشركات التي تباشر نشاط تزيق الحقوق المالية عن أسماء المستثمرين المدينين بالحقوق التي تمت حوالتها وبالضمانات المقدمة منهم وبما قاموا بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه دون حاجة إلى موافقة المستثمرين .

(البند الخامس عشر)

المحل المختار

يقر أطراف الاتفاق باتخاذهم محلاً مختاراً لهم بالعنوان الموضح لكل منهم بصدر هذا الاتفاق ويلتزم كل من الطرف الثاني (المستثمر) والطرف الثالث (الممول) بإخطار الآخر في حالة تغييره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وإلا اعتبرت جميع الإعلانات والمراسلات التي على العنوان صحيحة ومنتجة آثارها.

(البند السادس عشر)

الاختصاص المحلي للمحاكم

تختص المحكمة الواقع في دائرتها العقار موضوع هذا الاتفاق بالنظر والفصل في أي نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أي شرط من شروط هذا الاتفاق، ويجوز اللجوء للتحكيم في هذا العقد وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤

(البند السابع عشر)

نسخ الاتفاق

تحرر هذا الاتفاق من ثلاث نسخ بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم .

طرف أول	طرف ثان	طرف ثالث
(مقاول)	(مستثمر)	(ممول)

رئيس مجلس الإدارة

أ. د / علي أحمد شاكر

ثالثا: القرار الوزاري رقم ١٠١ لسنة ٢٠٠٣ بشأن اتفاق تمويل عقارى لشراء عقار / وحدة / طبقا لأحكام قانون التمويل العقاري

٥٢ - نص القرار الوزاري رقم ١٠١ لسنة ٢٠٠٣ :

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بعد الإطلاع على القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٨ بإصدار نظام العاملين المدنيين بالدولة وتعديلاته؛ وعلى القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٧٣ بشأن الموازنة العامة للدولة؛ وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٢٥ لسنة ١٩٩٩ بتشكيل الوزارة، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ في شأن قانون التمويل العقاري، وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ في شأن إنشاء الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري، وعلى قرار مجلس الوزراء رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بصدد اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٢٢ لسنة ٢٠٠٢ بتفويض السيد أ. د وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية في مباشرة اختصاصات الوزير المختص المنصوص عليها في قانون التمويل العقاري؛ وعلى القرار الوزاري رقم ٢٤٦ لسنة ٢٠٠٢ بشأن تشكيل مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري ؛ وعلى المذكرة المعروضة علينا من رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري؛

قـرـر

(المادة الأولى)

يعمل بأحكام النموذج المعتمد من السيد رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري المرفق بهذا القرار بشأن اتفاق تمويل عقاري لشراء (عقار / وحدة) ، وعلى الجهات المختصة تنفيذ ما جاء به كل فيما يخصه .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

صدر في ١٥ / ٤ / ٢٠٠٣

وزير الإسكان

والمرافق والمجمعات العمرانية

الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري

٥٣- نموذج اتفاق تمويل عقاري لشراء عقار/ وحدة طبقاً لأحكام قانون

التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١:

إنه في يوم الموافق / /

تم الاتفاق بين كل من :

الطرف الأول : السيد مواليد وقيم
برقم شارع مدينة
محافظة ويحمل بطاقة عائلية أو شخصية
رقم صادرة من سجل مدني بتاريخ
مسلسل رقم ومحلته المختار
أو شركة وعنوانها سجل تجاري رقم
. بتاريخ بمحافظه
تليفون رقم فاكس رقم ويمثلها في العقد
السيد رئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب أو المدير المسئول
ومحلته المختار

طرف أول (بائع)

الطرف الثاني : السيد مواليد
ويقيم برقم شارع مدينة
محافظة ويحمل بطاقة عائلة أو شخصية
رقم صادرة من سجل مدني
بتاريخ مسلسل رقم ومحلته
المختار أو شركة وعنوانها
سجل تجاري رقم بتاريخ
بمحافظة تليفون رقم فاكس رقم
ويمثلها في العقد السيد رئيس مجلس الإدارة أو العضو
المنتدب أو المدير المسئول ومحلته المختار

طرف ثان (مشتري مستثمر)

الطرف الثالث : مرخص له بالعمل
وفقاً لأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية ومخله المختار
. ويمثله في العقد السيد /
. وصفته

طرف ثالث (ممول)

تمهيد

- (١) يمتلك الطرف الأول (البائع) العقار (أو الوحدة) رقم () بالعقار رقم ()
الكائن شارع بمدينة
بمحافظة والمساحة متر مربع تحت العجز والزيادة.
- (٢) يرغب الطرف الثاني (المستثمر) في شراء هذا العقار (أو الوحدة المذكورة)
بنظام التمويل العقاري طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١
- (٣) يدفع الطرف الثاني (المستثمر) % من قيمة العقار (أو الوحدة) إلى
الطرف الأول (البائع) والباقي على أقساط محددة وعلى النحو الوارد بهذا العقد .
- (٤) يقوم الطرف الأول (البائع) بحالة حقه في أقساط الثمن إلى الطرف الثالث
(الممول) بمقابل معجل (بالشروط التي يتفقان عليها) بحيث يسدد الطرف الثاني
(المستثمر) الأقساط إلى الطرف الثالث (الممول) .
- (٥) تم تقييم العقار (أو الوحدة) موضوع الاتفاق بمعرفة خبراء التقييم المقيدين بالهيئة
العامة لشئون التمويل العقاري:

السيد / رقيم القيد
السيد / رقيم القيد
السيد / رقيم القيد

وقد قبل الأطراف الثلاثة هذا التقييم .

وبعد أن أقر الأطراف الثلاثة بكامل أهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف اتفقوا

على الآتي:

(البند الأول)

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق ومكملاً لشروطه.

(البند الثاني)

موضوع الاتفاق

باع وأسقط وتنازل الطرف الأول (البائع) بموجب هذا الاتفاق وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية إلى الطرف الثاني (المستثمر) العقار (أو الوحدة) الموضحة بياناتها تفصيلاً كما يلي :

(١) بيان العقار وحدوده

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

(٢) بيان الوحدة وحدودها

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

(البند الثالث)

عدم قابلية الأجزاء المشتركة للقسمة

الأجزاء المشتركة والمعدة للاستعمال غير قابلة للقسمة ولا التصرف فيها استقلالاً كلياً أو جزئياً .

(البند الرابع)

التزامات الطرف الثاني بشأن الأجزاء المشتركة

(١) على الطرف الثاني (المستثمر) عدم القيام بأي أعمال يكون من شأنها الإضرار بالأجزاء المشتركة أو المعدة للاستعمال المشترك أو استعمالها في غير ما هي مخصصة له أو حرمان باقي الملاك من الانتفاع بها أو التقليل أو الحد من انتفاعهم بها ، كما يتحمل الطرف الثاني بجزء من تكاليف صيانة وتجديد وترميم الأجزاء المشتركة والأجزاء المعدة للاستعمال المشترك ويتحدد ما يتحمله الطرف الثاني من هذه التكاليف وفق نسبة ما يملكه من الأجزاء المشتركة والمعدة للاستعمال المشترك.

(٢) يقبل الطرف الثاني (المستثمر) أن يكون عضواً في اتحاد ملاك العقار بمجرد التوقيع على هذا الاتفاق ويلتزم بقراراته وبكافة التكاليف والأعباء التي يقررها الاتحاد على أعضائه طبقاً لأحكام القانون.

(البند الخامس)

الملكية

آلت إلى الطرف الأول (البائع) ملكية بموجب
ويقر الطرف الأول (البائع) أن العقار أو الوحدة المباعة بموجب هذا الاتفاق مملوكة له ولا يوجد للغير أية حقوق عينية أصلية أو تبعية عليها، كما يُقر بأنها ليست مؤجرة ولا معارة للغير وأنه يحوزها حيازة هادئة وظاهرة دون أي تعرض مادي أو قانوني من الغير ، كما يقر الطرف الأول (البائع) بأن المباني مقامة وفقاً لتراخيص صادرة من جهات الاختصاص الرسمية وسارية المفعول وأن التنفيذ على الطبيعة تم مطابقاً للتراخيص والقواعد والأصول الفنية وأنه لا توجد أية مخالفات من أي نوع كان.

(البند السادس)

التكليف

العقار (أو الوحدة) موضوع الاتفاق مكلفة باسم أو مخصصة بعقد
التخصيص رقم بتاريخ ولم يتم تكليفها بعد .

(البند السابع)

الثمن

تم بيع هذا العقار (أو الوحدة) موضوع الاتفاق والمحددة في البند الثاني بقبول الأطراف الثلاثة نظير ثمن أصلي قدره جنيه مصري (فقط) و ثمن إجمالي شاملاً تكاليف التمويل قدره جنيه مصري (فقط)

ويقر الطرف الأول (البائع) أن الطرف الثاني (المستثمر) قد سدد له من ثمن البيع الإجمالي عند التوقيع على هذا الاتفاق مبلغاً قدره (فقط) والباقي مبلغاً وقدره (فقط) يسدد على أقساط شهرية لمدة شهر وقيمة القسط الشهري الواحد وذلك وفقاً لجدول بيان الأقساط المرفق بهذا الاتفاق وبضمان امتياز البائع المقرر قانوناً على العقار المبيع ، ويحصل الممول على أوراق تجارية مقابل قيمة الأقساط.

(البند الثامن)

إقرار المعاينة

يقر الطرف الثاني (المستثمر) بأنه عاين العقار (أو الوحدة) موضوع هذا الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة.

(البند التاسع)

انتقال ملكية العقار أو الوحدة

يلتزم الطرف الأول (البائع) بتسجيل العقار (أو الوحدة) المباعة باسم الطرف الثاني (المستثمر) خالية من أية حقوق عينية للغير خلال مدة أقصاها

(البند العاشر)

حوالة الحق في أقساط الثمن

يقر الطرف الأول (البائع) بقبوله حوالة حقوقه في أقساط الثمن المشار إليها في البند السابع إلى الطرف الثالث (الممول) بمقابل معجل وبشروط اتفقا عليها بموجب وثيقة مستقلة (مرفقة بهذا الاتفاق) تتضمن أحكام وآثار هذه الحوالة التي تشمل حق الامتياز المقرر قانوناً للثمن على العقار أو الوحدة المباعة.

ويعتبر توقيع الطرف الأول (البائع) على هذا الاتفاق إيصالاً ومخالصة منه باستلام كامل المقابل المعجل للحالة .
كما يعتبر توقيع الطرف الثاني (المستثمر) على هذا الاتفاق قبولاً منه لهذه الحالة وإقراراً بنفاذها في حقه .

(البند الحادي عشر)

التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني (المستثمر) بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول .
يقر الطرف الثاني (المستثمر) بالتزامه بتقديم شهادة معتمدة من مصلحة الضرائب أو من جهة عمله موضحاً بها دخله السنوي .
يلتزم الطرف الثاني (المستثمر) بسداد كامل أقساط الثمن في المواعيد المتفق عليها وذلك إلى الطرف الثالث (الممول) مباشرة نفاذاً للحالة المنصوص عليها في هذا الاتفاق .
ويلتزم الطرف الثاني (المستثمر) اعتباراً من تاريخ هذا الاتفاق بسداد ما يستحق على العقار أو الوحدة المبيعة من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية دون أن يكون له الحق في الرجوع على الطرف الأول (البائع) أو الطرف الثالث (الممول) بما قد يؤديه في هذا الشأن .

يقر الطرف الثاني (المستثمر) بالتزامه بالتأمين لصالح الطرف الثالث (الممول) بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن (٥٠ %) ، وكذلك التأمين على العقار أو الوحدة المبيعة ضد خطر الحريق وأخطار
ويظل التأمين مستمراً طالما وجدت للطرف الثالث (الممول) أية مستحقات أو مطلوبات .
يقر الطرف الثاني (المستثمر) بأنه تسلم صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل الهيئة المرفق من وسيط التمويل السيد/ المقيّد بالجدول المعد لذلك بالهيئة تحت رقم " على أن يرفق هذا الإقرار باتفاق التمويل " .

(البند الثاني عشر)

حقوق المستثمر

يحق للطرف الثاني (المستثمر) بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث (الممول) كتابة، التصرف في العقار أو الوحدة محل هذا الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرهما من

التصرفات، أو ترتيب أي حق عيني عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل الطرف الثاني (المستثمر) في الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق، وللطرف الثالث (الممول) أن يشترط تضامن الطرف الثاني (المستثمر) مع المتصرف إليه في الوفاء بباقي أقساط الثمن .

كما يحق للطرف الثاني (المستثمر) تأجير العقار أو الوحدة الضامنة أو تمكين غيره من الانفراد بشغله (أو شغلها) بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث (الممول) كتابة وبالشروط التي تقتضيه هذه الموافقة .

ولا يجوز للممول رفض الموافقة على تصرف المستثمر في العقار الضامن أو تأجيره أو تمكين الغير من الانفراد بشغله إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصلحة وحقوقه للخطر ، وفي هذه الحالة يلزم إخطار المشتري أو المستثمر بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المشتري أو المستثمر برغبته في عدم التصرف أو في التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقاً على ذلك.

(البند الثالث عشر)

التزامات الممول

يلتزم الممول بإخطار المستثمر دورياً بالبيانات التالية:

- ١ - قيمة التمويل الأصلي وتكاليف التمويل المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد.
- ٢ - قيمة ما أداه الممول من أقساط، وتكاليف التمويل حتى تاريخ الإخطار .
- ٣ - قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية.
- ٤ - أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتفاقي أو حكم قضائي .
- ٥ - أي تغيير يطرأ على عنوان الممول الذي يلتزم المستثمر بالسداد لديه.
- ٦ - أي تغيير يطرأ على تكلفة التمويل باتفاق الطرفين .
- ٧ - أية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقاري.

(البند الرابع عشر) قيد الضمان العقاري

يقدم طلب قيد الضمان العقاري من الممول أو المستثمر إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار متضمناً البيانات التالية :

* أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر .

* قيمة الأقساط والحقوق المضمونة.

* الموعد المحدد لانتهاء الوفاء بالأقساط على أن يرفق بالطلب اتفاق التمويل العقاري

وسند ملكية العقار باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول .

(البند الخامس عشر)

التنفيذ على العقار

في حالة عدم الوفاء بأقساط الثمن المستحقة ومضى ثلاثين يوماً على تاريخ استحقاقها، أو عند ثبوت نقص محل بقيمة العقار أو الوحدة بفعل أو إهمال الطرف الثاني (المستثمر) أو شاغل العقار وذلك بحكم قضائي واجب النفاذ، يكون للطرف الثالث (الممول) أن ينذر الطرف الثاني (المستثمر) أو من حل محله بالوفاء أو بتقديم ضمان كافٍ بحسب الأحوال وذلك خلال مهلة يحددها الإنذار بشرط ألا تقل عن ستين يوماً من تاريخ الإنذار، فإذا لم يقم بالسداد أو تقديم الضمان خلال هذه المهلة كان ملتزماً بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لهذا الاتفاق، وللطرف الثالث (الممول) في هذه الحالة أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من قانون التمويل

العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

كذلك في حالة إخلال الطرف الثاني (المستثمر) بالحصول على موافقة الطرف الثالث (الممول) قبل التصرف في العقار أو الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من شغلها يكون للطرف الثالث (الممول) أن يطالبه بياقي أقساط الثمن، فإذا لم يقم الطرف الثاني (المستثمر) بالوفاء بها كان للطرف الثالث (الممول) أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من قانون التمويل العقاري .

(البند السادس عشر)

السداد المعجل

إذا رغب المشتري (المستثمر) في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن ، وجب إخطار الممول بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن ثلاثة أشهر، وفي هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل.

(البند السابع عشر)

حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

يجوز للممول أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إلى إحدى الجهات التي تباشر نشاط توريق الحقوق المالية.

ويلتزم الممول بالإفصاح للشركات التي تباشر نشاط توريق الحقوق المالية عن أسماء المستثمرين المدينين بالحقوق التي تمت حوالتها وبالضمانات المقدمة منهم وبما قاموا بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه دون حاجة إلى موافقة المستثمرين.

(البند الثامن عشر)

المحل المختار

يقر أطراف الاتفاق باتخاذهم محلاً مختاراً لهم بالعنوان الموضح لكل منهم بصدد هذا الاتفاق ويلتزم كل من الطرفين الثاني (المستثمر) والطرف الثالث (الممول) بإخطار الآخر في حالة تغييره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وإلا اعتبرت جميع الإعلانات والمراسلات التي تمت على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية.

(البند التاسع عشر)

الاختصاص المحلي للمحاكم

تختص المحكمة الواقع في دائرتها العقار موضوع هذا الاتفاق، بالنظر والفصل في أي نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أي شرط من شروط هذا الاتفاق، ويجوز اللجوء للتحكيم في هذا العقد وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤.

(البند العشرون)

نسخ الاتفاق

تحرر هذا الاتفاق من ثلاث نسخ بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم.

طرف أول	طرف ثان	طرف ثالث
(بائع)	(مستثمر)	(ممول)

رئيس مجلس الإدارة

أ . د / علي أحمد شاكر

رابعاً: القرار الوزاري رقم ١٠٢ لسنة ٢٠٠٣ بشأن نموذج اتفاق تمويل عقاري لترميم / تحسين بناء.

٥٤- نص القرار الوزاري رقم ١٠٢ لسنة ٢٠٠٣:

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٨ بإصدار نظام العاملين المدنيين بالدولة وتعديلاته؛ وعلى القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٧٣ بشأن الموازنة العامة للدولة ؛ وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٢٥ لسنة ١٩٩٩ بتشكيل الوزارة؛ وعلى القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ في شأن قانون التمويل العقاري ؛ وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ في شأن إنشاء الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري ؛ وعلى قرار مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري ؛ وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٢٢ لسنة ٢٠٠٢ بتفويض السيد أ. د / وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية في مباشرة اختصاصات الوزير المختص المنصوص عليها في قانون التمويل العقاري؛ وعلى القرار الوزاري رقم ٢٤٦ لسنة ٢٠٠٢ بشأن تشكيل مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري؛ وعلى المذكرة المعروضة علينا من رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري ؛

قرر

(المادة الأولى)

يعمل بأحكام النموذج المعتمد من السيد رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري المرفق بهذا القرار بشأن اتفاق تمويل عقاري (لترميم / تحسين) بناء، وعلى الجهات المختصة تنفيذ ما جاء به كل فيما يخصه .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.
صدر في ١٥ / ٤ / ٢٠٠٣

وزير الإسكان
والمرافق والمجتمعات العمرانية

الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري

٥٥- نموذج اتفاق تمويل عقاري لترميم/ تحسين بناء طبقاً لأحكام
قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ :

إنه في يوم الموافق / /

تم الاتفاق بين كل من :

الطرف الأول : السيد / مواليد
..... ويقوم برقم شارع
مدينة محافظة ويحمل بطاقة
عائلية أو شخصية رقم
صادرة من سجل مدني بتاريخ
مسلسل رقم ومحلله المختار أو
شركة وعنوانها سجل تجاري
رقم بتاريخ بمحافظه
..... تليفون رقم فاكس رقم
ويمثلها في العقد السيد / رئيس مجلس الإدارة أو العضو
المنتدب أو المدير المسئول ومحلله المختار
.....

طرف أول (مقاول)^(٢)

(٢) راجع: عقد المقاوله -دكتور قدرى عبد الفتاح الشهاوى- الطبعة الثانية ٢٠٠٤ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.

الطرف الثاني : السيد / مواليد
ويقيم برقم. شارع مدينة ..
..... محافظة ويحمل بطاقة عائلية أو
شخصية رقم صادرة من
سجل مدني بتاريخ مسلسل
رقم ومحلته المختار أو شركة
..... وعنوانها سجل تجاري رقم ..
..... بتاريخ بمحافظة
..... تليفون رقم فاكس رقم
..... ويمثلها في العقد السيد / رئيس مجلس الإدارة
أو العضو المنتدب أو المدير المسئول ومحلته المختار
.....

طرف ثان (مستثمر)

الطرف الثالث :
مرخص له بالعمل وفقاً لأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية ومحلته
المختار ويمثله في العقد السيد / ..
..... وصفته

طرف ثالث (ممول)

تمهيد

(١) يمتلك الطرف الثاني (المستثمر) المباني / الوحدة الكائنة
شارع بمدينة بمحافظة
..... والمساحة متر مربع ، وبياناتها كالاتي :

.....
.....
.....
.....

(٢) وحيث أن الطرف الثاني (المستثمر) يرغب في ترميمها / تحسينها بأسلوب

التمويل العقاري طبقاً لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بموجب اتفاق تمولي بينه وبين الطرف الأول (المفاوض) وبين الطرف الثالث (الممول) .

(٣) يدفع الطرف الثاني (المستثمر) % من قيمة الترميم / التحسين إلى الطرف الأول (المفاوض) والباقي على أقساط محددة (بالشروط التي يتفق عليها الطرفان الأول والثاني) ، وعلى النحو الوارد بهذا العقد .

(٤) يقوم الطرف الأول (المفاوض) بحالة حقه في أقساط الثمن إلى الطرف الثالث (الممول) بمقابل معجل (بالشروط التي يتفقان عليها) بحيث يسدد الطرف الثاني (المستثمر) الأقساط إلى الطرف الثالث (الممول) .

(٥) تم تقييم تكاليف الترميم / التحسين موضوع الاتفاق بمعرفة خبراء التقييم المقيدين بالهيئة العامة لشئون التمويل العقاري :

السيد / رقم القيد

السيد / رقم القيد

السيد / رقم القيد

وقد قبل الأطراف الثلاثة هذا التقييم .

وبعد أن أقر الأطراف الثلاثة بكامل أهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف، اتفقوا على الآتي :

(البند الأول)

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق ومكملاً لشروطه .

(البند الثاني)

موضوع الاتفاق

اتفق الطرف الأول (المفاوض) مع الطرف الثاني (المستثمر) على أن يقوم الطرف الأول (المفاوض) بترميم / بتحسين المباني أو الرحلة الكائنة شارع بمدينة محافظة ومساحتها متر مربع المبينة حدودها في التمهيد السابق .

ويوضح الملحق المرفق بهذا الاتفاق تفاصيل وعناصر الترميم / التحسين المتفق على إنجازها من حيث موضوعها ومواصفاتها والرمومات الخاصة بها والكميات اللازمة لها ومقاييس الأعمال وغير ذلك من التفاصيل المتعلقة به .

(البند الثالث)

الملكية

آلت إلى الطرف الثاني (المستثمر) ملكية قطعة الأرض بموجب عقد مسجل رقم . .
..... الصادر من أو عقد تخصيص رقم
..... صادر من بتاريخ / / ويقر الطرف الثاني
(المستثمر) أن قطعة الأرض هذه مملوكة له ولا يوجد للغير أية حقوق عينية أصلية أو
تبعية عليها، كما يقر بأنها ليست مؤجرة وأنه يحوزها حيازة هادئة وظاهرة دون أي
تعرض مادي أو قانوني من الغير، كما يقر الطرف الثاني (المستثمر) بأن تراخيص البناء
صادرة من جهات الاختصاص الرسمية وسارية المفعول وأن التنفيذ سيتم مطابقاً للتراخيص
والقواعد والأصول الفنية وأنه لا يوجد أية مخالفات من أي نوع كان.

(البند الرابع)

بيان ثمن أعمال الترميم / التحسين

تم هذا الاتفاق بقبول الأطراف الثلاثة نظير ثمن أصلي قدره جنيه
مصري (فقط) و ثمن إجمالي (شامل تكلفة التمويل) قدره جنيه
مصري (فقط) .

يقر الطرف الأول (المقاول) أن الطرف الثاني (المستثمر) قد سدد له من قيمة مقابل
الترميم / التحسين عند التوقيع على هذا الاتفاق مبلغاً وقدره جنيه مصري
(فقط) والباقي مبلغاً وقدره جنيه مصري (فقط)
يسدد على أقسام شهرية لمدة شهر وقيمة القسط الشهري الواحد ،
وذلك وفقاً لجدول بيان الأقساط المرفق بهذا الاتفاق، وبضمان امتياز على البناء ورهن
الأرض لصالح المقاول، ويحصل الممول على أوراق تجارية مقابل قيمة الأقساط.
ويرفق بالعقد ملحق (عقد المقاول) بين الأطراف الثلاثة على أن يبين به كيفية سداد
الممول لمستحقات المقاول .

(البند الخامس)

إقرار المعاينة

يقر الطرف الأول (المقاول) بأنه عاين المباني / الوحدة موضوع هذا الاتفاق المعاينة
التامة النافية للجهالة، وأنه قبل ترميمها / تحسينها، كما يقر الطرفان بأنهما عاينا تصميم

عمليات الترميم / التحسين موضوع الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة وأنها قبل إتمام الترميم / التحسين على أساسها ووفقاً لما يتضمنه ملحق هذا الاتفاق.

(البند السادس)

حوالة الحق في أقساط الثمن

يقر الطرف الأول (المفاوض) بقبوله حوالة حقوقه في أقساط الثمن الإجمالي بموجب وثيقة حوالة الحقوق إلى الطرف الثالث (الممول) بمقابل معجل على هيئة أقساط تتفق وتقدم أعمال التنفيذ لعمليات الترميم / التحسين وبشروط اتفقا عليها بموجب ملحق عقد المساواة المشار إليها في البند الرابع. على أن تتضمن وثيقة حوالة الحقوق أحكام وآثار هذه الحوالة التي تشمل حق الامتياز المقرر قانوناً للثمن على قطعة الأرض والبناء. ويعتبر توقيع الطرف الأول (المفاوض) على هذا الاتفاق إيصالاً ومخالصة منه باستلام الدفعة المقدمة من المقابل المعجل للحوالة المشار إليها في وثيقة حوالة الحقوق. كما يعتبر توقيع الطرف الثاني (المستثمر) على هذا الاتفاق قبولاً منه لهذه الحوالة وإقراراً بنفاذها في حقه.

(البند السابع)

التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني (المستثمر) بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول. يقر الطرف الثاني (المستثمر) بالتزامه بتقديم شهادة معتمدة من مصلحة الضرائب أو من جهة عمله موضحاً بها دخله السنوي. يلتزم الطرف الثاني بسداد كامل أقساط الثمن في المواعيد المتفق عليها وذلك إلى الطرف الثالث (الممول) مباشرة ونفاذاً للحوالة المنصوص عليها في هذا الاتفاق. ويلتزم الطرف الثاني (المستثمر) اعتباراً من تاريخ هذا الاتفاق بسداد ما يستحق على العقار الذي تم بناؤه بموجب هذا الاتفاق من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأي جهة حكومية أو غير حكومية دون أن يكون له الحق في الرجوع على الطرف الأول (المفاوض) أو الطرف الثالث (الممول) بما قد يؤديه في هذا الشأن. يقر الطرف الثاني (المستثمر) بالتزامه بالتأمين لصالح الطرف الثالث (الممول) بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة للوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن (٥٠ %)، وكذلك التأمين على قيمة الأعمال المنفذة ضد خطر الحريق وأخطار

بكامل باقي الثمن. ويظل التأمين مستمراً طالما وجدت للطرف الثالث (الممول) أية مستحقات أو مطلوبات.

يقر الطرف الثاني (المستثمر) بأنه تسلم صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل الهيئة المرفق من وسيط التمويل السيد /
..... المقيد بالجدول المعد لذلك بالهيئة تحت رقم " على أن يرفق هذا الإقرار باتفاق التمويل ".

(البند الثامن)

حقوق المستثمر

يحق للطرف الثاني (المستثمر) بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث (الممول) كتابة، التصرف في قطعة الأرض والعقار الذي تم بناؤه عليها محل هذا الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات، أو ترتيب أي حق عيني عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل الطرف الثاني (المستثمر) في الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق وللطرف الثالث (الممول) أن يشترط تضامن الطرف الثاني (المستثمر) مع المتصرف إليه في الوفاء بباقي أقساط الثمن.

كما يحق للطرف الثاني (المستثمر) تأجير العقار الضامن أو تمكين غيره من الانفراد بشغله بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث (الممول) كتابة وبالشروط التي تقتري هذه الموافقة ولا يجوز للممول رفض الموافقة على التصرف في العقار الضامن أو تأجيره أو تمكين الغير من الانفراد بشغله إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر، وفي هذه الحالة يلزم إخطار الطرف الثاني (المستثمر) بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره برغبته في التصرف أو في التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقاً على ذلك.

(البند التاسع)

التزامات الممول

يلتزم الممول بإخطار المستثمر دورياً بالبيانات التالية:

(١) قيمة التمويل الأصلي وتكاليف التمويل المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى

تمام السداد.

- (٢) قيمة ما أداه الممول من أقساط وتكاليف التمويل حتى تاريخ الإخطار.
- (٣) قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية.
- (٤) أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون، أو لشروط اتفاقي، أو حكم قضائي.
- (٥) أي تغيير يطرأ على عنوان الممول الذي يلتزم المستثمر بالسداد له.
- (٦) أي تغيير يطرأ على تكلفة التمويل باتفاق الطرفين.
- (٧) أية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن أن يؤثر على ضمانه العقاري.

(البند العاشر)

قيد الضمان العقاري

- يُقدم طلب قيد الضمان العقاري من الممول أو المستثمر إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار، متضمناً البيانات التالية:
- ١- أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر.
 - ٢- قيمة الأقساط والحقوق المضمونة.
 - ٣- الموعد المحدد لانتفاء الوفاء بالأقساط على أن يرفق بالطلب اتفاق التمويل العقاري وسند ملكية العقار باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول.

(البند الحادي عشر)

التزامات المقاول

- يلتزم الطرف الأول (المقاول) بالقيام بعملية الترميم / التحسين بالمقابل المتفق عليه في هذا الاتفاق ووفقاً للأحكام المثبتة في هذا الاتفاق.
- كما يقر الطرف الأول (المقاول) بالتزامه بضمان ما يحدث من تقدم كلي أو جزئي فيما شيد من مباني خلال عشر سنوات حتى لو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ذاتها وكذلك ما يوجد في البناء من عيوب يترتب عليها تهديد متانته وسلامته.
- ولا يحق للطرف الأول (المقاول) إذا ارتفعت أسعار المواد الأولية وأجور الأيدي العاملة أو غيرها من التكاليف بحسب الأحوال أن يطلب أي زيادة في المقابل المحدد المتفق عليه في هذا الاتفاق.

كما يلتزم الطرف الأول (المقاول) بوضع إعلان ظاهر على الأرض موضوع الاتفاق يذكر فيه صراحة أنه يقوم ببناء هذه الأرض بأسلوب التمويل العقاري. ويقر الطرف الأول بالتزامه بالمواصفات والتصميمات الهندسية الواردة في الملحق المرفق بهذا الاتفاق.

(البند الثاني عشر)

التنفيذ على العقار

في حالة عدم الوفاء بأقساط الثمن المستحقة ومضي ثلاثين يوماً على تاريخ استحقاقها، أو عند ثبوت نقص محل بقيمة العقار أو الوحدة بفعل أو إهمال الطرف الثاني (المستثمر) أو شاغل العقار وذلك بحكم قضائي واجب النفاذ، يكون للطرف الثالث (الممول) أن ينذر الطرف الثاني (المستثمر) أو من حل محله بالوفاء أو تقديم ضمان كافٍ بحسب الأحوال وذلك خلال مهلة يحددها الإنذار بشرط ألا تقل عن ستين يوماً من تاريخ الإنذار، فإذا لم يتم بالسداد أو تقديم الضمان خلال هذه المهلة كان ملتزماً بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لهذا الاتفاق، وللطرف الثالث (الممول) في هذه الحالة أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

كذلك في حالة إخلال الطرف الثاني (المستثمر) بالحصول على موافقة الطرف الثالث قبل التصرف في العقار أو الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من شغلها يكون للطرف الثالث (الممول) أن يطالبه بباقي أقساط الثمن فإذا لم يتم الطرف الثاني (المستثمر) بالوفاء بها كان للطرف الثالث (الممول) أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من قانون التمويل العقاري.

(البند الثالث عشر)

السداد المعجل

إذا رغب المستثمر في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن، وجب إخطار الممول بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن ثلاثة أشهر، وفي هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول يُرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل.

(البند الرابع عشر)

حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

يجوز للممول أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إلى إحدى الجهات التي تباشر نشاط توريق الحقوق المالية.

ويلتزم الممول بالإفصاح للشركات التي تباشر نشاط توريق الحقوق المالية عن أسماء المستثمرين المدينين بالحقوق التي تمت حوالتها بالضمانات المقدمة منهم وبما قاموا بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه دون حاجة إلى موافقة المستثمرين.

(البند الخامس عشر)

المحل المختار

يقر أطراف الاتفاق باتخاذهم محلاً مختاراً لهم بالعنوان الموضح لكل منهم بصدر هذا الاتفاق ويلتزم كل من الطرفين الثاني (المستثمر) والطرف الثالث (الممول) بإخطار الآخر في حالة تغييره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وإلا اعتبرت جميع الإعلانات والمراسلات التي على العنوان صحيحة ومنتجة آثارها.

(البند السادس عشر)

الاختصاص المحلي للمحاكم

تختص المحكمة الواقع في دائرتها العقار موضوع هذا الاتفاق بالنظر، والفصل في أي نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أي شرط من شروط هذا الاتفاق، ويجوز اللجوء للتحكيم في هذا العقد وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤.

(البند السابع عشر)

نسخ الاتفاق

طرف أول	طرف ثان	طرف ثالث
(مقاول)	(مستثمر)	(ممول)

الفصل الثالث عشر

الشروط والنماذج بشأن شراء عقار

بالتحويل العقاري

أولاً: كيفية شراء شقة بالتحويل العقاري

ثانياً: كيفية الحصول على شقة بالتحويل العقاري

ثالثاً: نموذج الشروط الأساسية للتحويل العقاري

رابعاً: إتفاقات التحويل العقاري

خامساً: القواعد العامة والتوجهات بصدد شراء شقة

بالتحويل العقاري

سادساً: طلب تمويل شراء عقار

سابعاً: نظرة عامة على التمويل العقاري

الفصل الثالث عشر

الشروط والنماذج بشأن شراء عقار بالتمويل العقاري

أولاً: كيفية شراء شقة بالتمويل العقاري

٥٦- إجراءات شراء شقة بالتمويل العقاري:

هناك اشتراطات - يجب توافرها لراغبي الشراء، وخطوات أساسية يلزم اتباعها حتى يمكنه الحصول على شقة تناسبه من حيث المساحة والسعر وهي كالآتي:

١	البحث عن الشقة المناسبة بحيث لا تزيد عن ١٨٠ متراً مربعاً "مسجلة أو قابلة للتسجيل"
٢	مفردات المرتب أو شهادة من مصلحة الضرائب
٣	اختيار وسيط تمويل عقاري
٤	التعامل مع شركة التمويل العقاري
٥	تقييم العقار
٦	تحرير العقد الثلاثي ويضم "البائع - المشتري - شركة التمويل"
٧	وثيقة التأمين في حالة الوفاة أو العجز وضد الحريق
٨	تسجيل العقار

ثانياً - كيفية الحصول على شقة بالتمويل العقاري

٥٧- خطوات شراء الشقة:

* الخطوة الأولى:

تشمل هذه المرحلة البحث عن الشقة المناسبة واختيارها في حدود المساحة التي يشملها التمويل في هذه المرحلة وهي لا تزيد عن ١٨٠ متراً مربعاً.

ويمكنك اختيار الشقة من أي جهة من الجهات سواء أفراداً أو أهالي أو من المشروعات العقارية للقطاع الخاص أو شققاً تابعة لوزارة الإسكان وهيئاتها مثل:

١- هيئة التعاونيات سواء في القاهرة أو محافظات أو المدن الجديدة.

٢- وهيئة المجتمعات العمرانية أو تابعة لبنك التعمير والإسكان أو البنك العقاري العربي المصري أو شقق تعرضها إدارات أمناء الاستثمار بالبنوك وذلك وفقاً لدخلك الشهري. على أن تكون الشقة مسجلة أو قابلة للتسجيل.

* الخطوة الثانية:

لكي تشتري شقة بالتمويل العقاري يشترط ألا يقل عمرك عن ٢١ عاماً، وإذا كنت موظفاً بالحكومة أو قطاع الأعمال العام أو الخاص عليك تقديم شهادة معتمدة من جهة عملك بقيمة راتبك الشهري.

أما إذا كنت من ذوي المهن الحرة أو الحرفيين فعليك تقديم ما يثبت دخلك الشهري بشهادة من مصلحة الضرائب عن الثلاث سنوات السابقة.

* الخطوة الثالثة:

١- اختيار وسيط تمويل عقاري من بين الوسطاء المعتمدين من هيئة التمويل العقاري ومعك ما يثبت قيمة دخلك.

٢- وسيط التمويل العقاري سوف يحدد لك قيمة تمويل الشقة التي تناسبك وتمكنك قدرتك المالية من الحصول عليها وأن تكون أقساطها في حدود دخلك الشهري.

٣- الحصول على "النموذج بالشروط الأساسية لشراء الشقة" من وسيط التمويل العقاري أو التوجه مباشرة إلى شركة التمويل للحصول على النموذج المطلوب. هذا ويتم التعامل مع وسيط التمويل العقاري دون أي مقابل.

*** الخطوة الرابعة:**

وفي هذه الخطوة يبدأ التعامل مع شركة التمويل العقاري، ويمكنك التوجه إلى مقر شركة التعمير للتمويل العقاري الكائن في ١٢ شارع سوريا - المهندسين الدور التاسع أو إرسال المستندات الواجب توافرها عن طريق وسيط التمويل العقاري قبل التوجه إلى الشركة وهي كالآتي:

- إثبات الشخصية.
 - شهادة الدخل أو المرتب أو شهادة من مصلحة الضرائب لإثبات الدخل عن الثلاث سنوات السابقة.
 - ما يفيد بأن الشقة مسجلة.
 - الاستثمار التي تعدها شركة التمويل.
 - نسخة من ترخيص المباني.
- بعد تقديمك هذه المستندات إلى الشركة تقوم الشركة بالاستعانة بأحد خبراء التقييم العقاري المعتمدين من هيئة التمويل العقاري لتحديد الثمن العادل للشقة.
- أما فيما يتعلق بمساحة الشقة وسعر الفائدة فالأمر كما يلي:
- إذا كنت من ذوي الدخل المنخفض ولا يزيد دخلك عن ٩ آلاف جنيه للأعزب أو ١٢ ألف جنيه للمتزوج ويعول يمكنك دفع ١٥% فقط من ثمن الوحدة السكنية مقدماً ويسدد الباقي على أقساط شهرية لمدة ٣٠ سنة بحيث لا يزيد القسط الشهري عن ٢٥% من إجمالي دخلك بعائد مدعم للمساحة التي لا تزيد عن ٩٠ متراً مربعاً حسب المساحة والدخل وحجم الأسرة.
 - أما إذا كنت من ذوي الدخل غير المنخفض فإنه يمكنك دفع ١٥% من ثمن الشقة ويسدد الباقي على أقساط شهرية لمدة ٢٠ عاماً بحيث لا يزيد القسط عن ٤٠% من دخلك بعائد يزيد ٤% عن سعر الخصم والإقراض في البنك المركزي وهي حالياً ١٠% ليصل إجماليها إلى ١٤%.

* الخطوة الخامسة :

إجراء تقييم للوحدة السكنية بواسطة أحد خبراء التقييم العقاري المعتمدين من الهيئة العامة للتمويل العقاري.

* الخطوة السادسة :

بعد تحديد سعر الوحدة السكنية عن طريق خبير التقييم، يتم تحرير عقد ثلاثي بين المشتري والبائع وشركة التمويل، ويضمن العقد الثلاثي سداد ثم الوحدة السكنية مباشرة بين شركة التمويل والبائع - وتدفع الشركة ٨٥% من ثمن الوحدة كحد أقصى والمشتري يدفع ١٥% كحد أدنى ويمكن زيادته.

* الخطوة السابعة :

لكي تحصل على الشقة بالتمويل العقاري هناك عدد من الشروط التي يجب توافرها لإتمام هذا التعاقد.

منها أن تقوم بصفتك مشتري للشقة بعمل وثيقة تأمين لصالح شركة التمويل بقيمة حقوقها وفقاً لاتفاق التمويل العقاري ضد مخاطر الوفاة أو العجز أو الحريق مع وجود استمرار التغطيات التأمينية طوال مدة القرض، وبذلك إذا وقعت إحدى هذه المخاطر فلا تتعرض أسرتك للطرد من الشقة إذ يتم تغطية القرض عن طريق وثيقة التأمين.

وبالنسبة لأصحاب المهن الحرة أو الحرفيين الذين ليس لهم دخل شهري محدد أو ثابت فإنه يتم إثبات الدخل الشهري بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله الذي اتخذ أساساً لمعاملته الضريبية خلال الثلاث سنوات السابقة على اتفاق التمويل. وإذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المقترض يكون إثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة عمله.

* الخطوة الثامنة :

تسجيل الشقة من الشروط الهامة والأساسية للتعامل مع الشقة من خلال التمويل العقاري، وإذا لم تكن الشقة مسجلة فعلى البائع والمشتري البدء في إجراءات تسجيل الوحدة ويمكنهما التوجه لشركة التعمير للتسجيل العقاري ومقرها هيئة المساحة بالدقي لإنهاء إجراءات التسجيل مع تحمل رسوم التسجيل - وهي تمثل حالياً ٣% من ثمن الوحدة

يتم إضافتها إلى قيمة القسط المقرر على المشتري. في حالة رغبة البائع والمشتري في ذلك، علماً بأنه يتوجب رهن الوحدة لصالح شركة التمويل وأن يستمر الرهن طوال فترة التقسيط وحتى تمام سداد قيمة التمويل.

٥٨- الحلول التي يتيحها قانون التمويل العقاري:

قانون التمويل العقاري يتيح عدداً من الحلول التي تتناسب مع ظروف كل شقة وهي: عند انتهاء المقرض من شراء الوحدة السكنية.. يبدأ المقرض في اتخاذ إجراءات تسجيلها بمكتب الشهر العقاري المختص حفاظاً على حقوقه وعلى حقوق شركة التمويل العقاري وبانتهاء التسجيل ينتهي دور المالك الأصلي "البائع" وتستمر العلاقة بين المقرض وشركة التمويل المتمثلة في سداد الأقساط الشهرية.

٥٩- في حالة عدم سداد القرض:

وفي حالة عدم سداد المقرض الأقساط المستحقة عليه ومضي ٣٠ يوماً على تاريخ استحقاقها.. تقوم الشركة بإذاره بالسداد خلال مدة لا تقل عن ٦٠ يوماً، فإذا لم يتم بالسداد أو تقدم ضمان خلال هذه المهلة يصبح ملزماً بسداد كامل المبالغ المتبقية وفقاً لاتفاق التمويل. ولشركة التمويل أن تطب من قاضي التنفيذ الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه الحجز على الوحدة السكنية تمهيداً لبيعها.

وأخيراً وبعد أن ينتهي أمر إتمام هذه الإجراءات وتؤكد شركة التمويل من سلامة البيانات المقدمة وبعد حصولك على الموافقة المبدئية من الشركة، تقوم بإيداع نسبة الدفعة المقدمة وهي ١٥% من قيمة الشقة في حساب الشركة لتصدر الشركة خطاباً لبائع الشقة تتعهد فيه بسداد كامل ثمن الشقة بعد تقدم ما يثبت نقل ملكية الشقة وتسليمها للمشتري وإتمام رهنها لصالح الشركة، على أن تبدأ بعد ذلك سداد الأقساط شهرياً بشيكات أو حوالات أو نقداً للشركة ابتداء من نهاية الشهر التالي للحصول على التمويل.

ويمكنك كمشتري إضافة مصروفات التأمين والتسجيل والرهن إلى قيمة القرض وسدادها مع الأقساط الشهرية.

وبانتهاء هذه المرحلة -من قانون التمويل العقاري- والمتمثلة في عمليات تمويل شراء الوحدة السكنية.. تكون قد انتهت المرحلة الأولى على أن تشمل المراحل التالية تمويل شراء الأراضي والبناء عليها أو التشطيب أو الترميم أو التنفيذ أو المحلات التجارية.

ثالثاً: نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري

٦٠- تمهيد:

صدر قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ناصاً في المادة (٣٩) منه على أن "تعد الجهة الإدارية نموذجاً للشروط 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 واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل".

وبناءً على ما تقدم فإن الشروط الأساسية للتمويل العقاري هي ما يلي:

أولاً: نوعية أنشطة الاستثمار في مجال التمويل العقاري:

(١) شراء العقارات.

(٢) بناء العقارات.

(٣) ترميم أو تحسين العقارات.

ويقصد بالعقارات "المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري".

ثانياً: الضمانات:

(١) إذا كان العقار مسجلاً باسم البائع كان الضمان

(أ) حق الامتياز على العقار.

(ب) رهن العقار رهناً رسمياً.

(٢) إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع جاز للممول أن يقبل ضماناً

أو أكثر من الضمانات التالية:

(أ) رهن أصول عقارية مملوكة لغير المستثمر.

(ب) رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر.

- (ج) كفالة شخصية من غير المستثمر.
- (د) أوراق مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة.
- (هـ) قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله.
- (و) للتمويل في هذه الحالات أن يشترط على المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه رهناً رسمياً لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها).
- (٣) إذا كان العقار محل التمويل بناء أو وحدة في بناء على أرض مخصصة للمستثمر من الدولة أو من أحد الأشخاص الاعتبارية العامة، فللممول قبول التنازل له من المستثمر عن التخصيص ضماناً للتمويل (وذلك بعد موافقة الجهة التي خصصت الأرض على إجراء هذا التنازل).

ثالثاً: الجهات التي لها - دون غيرها - حق مزاولة نشاط التمويل العقاري:

تتضمن تلك الجهات فيما يلي:

- (١) الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها.
- (٢) شركات التمويل العقاري والمرخص لها من قبل الهيئة. العامة لشئون التمويل العقاري
- (٣) البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، بعد موافقته ووفقاً للقواعد التي يقررها دون قيدها لدى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري.

رابعاً: اتفاقات التمويل

٦١- ماهية الشروط العامة:

الشروط العامة هي كالاتي:

- (أ) أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته وأن تكون في إطار الأنشطة التي حددها القانون وعلى النماذج التي أصدرها الوزير المختص.
- (ب) أن يكون من بين مستندات اتفاق التمويل - التي لا يكتمل الاتفاق بغيرها - إقرار من المستثمر بأنه تعلم صورة من الشروط الأساسية للتمويل وأنه اطلع عليها قبل توقيع اتفاق التمويل.

(ج) لا يجوز التمويل بأكثر من ٩٠% من قيمة العقار.
(د) يُحدد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيّدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة العامة للتمويل العقاري وبشرط ألا يكون من العاملين لدى الممول أو المستثمر.

(هـ) لا يجوز للممول توفير تمويل أو أكثر بما يتجاوز ١٠% من رأس ماله وذلك لمستثمر واحد وزوجه وأقاربه حتى الدرجة الرابعة. أو للشخص الاعتباري والأشخاص الاعتبارية الأخرى التي يساهم فيها المستثمر بأكثر من ١٠% من رأس مالها.

(و) لا يجوز أن يزيد قسط التمويل على ٤٠% من مجموع دخل المستثمر السنوي - تسعة آلاف جنيه أو اثني عشر ألف جنيه إذا كان متزوجاً أو يعول، وتكون الأولوية في توفير التمويل للحصول على مسكن اقتصادي للمستثمر الأقل دخلاً وعند تساوي الدخل يفضل من تكون أسرته أكثر عدداً.

(ح) في الأحوال التي يرتبط فيها التمويل بدخل المستثمر يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله الذي اتخذ أساساً لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاث السابقة على اتفاق التمويل.

(ط) إذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر يكون إثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة عمله.

و يجوز للممول أن يشترط على المستثمر أن يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه وفقاً لاتفاق التمويل العقاري ضد مخاطر الوفاة أو العجز وفقاً للشروط الآتية:

- ١- أن يكون التأمين لدى شركة تأمين مصرية.
- ٢- قيام شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين للمؤمن له بناء على شهادة وفاة المستثمر

أو شهادة طبية بعجزه الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن ٥٠% صادرة من

إحدى الجهات الطبية التي تحددها شركات التأمين بالاتفاق مع الهيئة.

- ٣- التزام المستثمر بأداء قسط التأمين وتقديم ما يفيد السداد إلى الممول.

خامساً: القواعد العامة والتوجهات بصدد شراء شقة بالتمويل العقاري

٦٢- التمويل في مجال شراء العقارات:

التمويل في مجال شراء العقارات يكون بموجب اتفاق تمويلي بين كل من الممول والمشتري (المستثمر) وبائع العقار على أن يتضمن ما يأتي .

(أ) الشروط التي تم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط.

(ب) بيان العقار وقيمته الإجمالي على أن يتم معاينة العقار المعاينة النافية للجهالة.

(ج) مقدار المعجل من ثمن البيع الذي أداه المشتري للبائع.

(د) عدد وقيمة أقساط باقى الثمن وشرط الوفاء بها على أن تكون محددة إلى حين استيفائها بالكامل.

(هـ) قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن بالشروط التي يتفقان عليها.

(و) التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشتري حالاً من أي حقوق عينية على الغير.

(ز) التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول، وذلك ضماناً للوفاء بها.

(ح) التزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخاً ثابتاً.

(٣) التمويل بغرض الاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المستثمر أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه أو غير ذلك من المجالات، يتعين بالإضافة إلى الشروط السابقة أن يكون التمويل بموجب اتفاق بينه وبين الممول وبين أي طرف آخر يكون له شأن في الاتفاق على النماذج الذي أصدرها الوزير المختص بالقرارات الوزارية أرقام ١٠٠، ١٠١، ١٠٢ لسنة ٢٠٠٣.

٦٣- التزامات وحقوق المستثمر:

أولاً: التزامات المستثمر:

- (١) قيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول.
- (٢) تقديم شهادة معتمدة من الضرائب أو من جهة عمله يوضح بها دخله السنوي.
- (٣) سداد كامل أقساط الثمن في المواعيد المتفق عليها وذلك إلى الممول مباشرة.

(٤) سداد ما يستحق على العقار أو الوحدة من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية دون أن يكون له الحق في الرجوع على أي من أطراف الاتفاق بما قد يؤديه في هذا الشأن.

(٥) التأمين لصالح الطرف الممول بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن ٥٠ % ويظل التأمين مستمراً طالما وجدت للممول أية مستحقات أو مطلوبات.

ثانياً - حقوق المستثمر :

(١) بعد الحصول على موافقة الطرف الممول كتابة، يحق للمستثمر التصرف في العقار أو الوحدة محل اتفاق التمويل بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات أو ترتيب أي حق عيني عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محله في الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق. ويجوز للممول أن يشترط تضامن المستثمر مع المتصرف إليه في الوفاء بالالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل.

(٢) يحق للمستثمر تأجير العقار أو الوحدة الضامنة أو تمكين غيره من الانفراد بشغله أو شغلها بشرط الحصول على موافقة الممول كتابة وبالشروط التي تقتضيه هذه الموافقة. ولا يجوز للممول رفض الموافقة على التصرف في العقار الضامن أو تأجيره أو تمكين الغير من الانفراد بشغله إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر، وفي هذه الحالة يلزم إخطار المستثمر بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المستثمر برغبته في التصرف أو في التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقاً على ذلك.

(٣) إذا رغب المستثمر في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن، وجب إخطار الممول بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن ثلاثة أشهر، وفي هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه، وفقاً لجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل.

(٤) تنتقل ملكية العقار إلى المستثمر خالية من أية حقوق عينية للغير.

(٥) تسلم صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري.

٦٤- التزامات الممول:

يلتزم الممول بإخطار المستثمر دورياً بالبيانات التالية:

- (١) قيمة التمويل الأصلي وتكاليف التمويل المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد.
- (٢) قيمة ما أداه الممول من أقساط وتكاليف التمويل حتى تاريخ الإخطار.
- (٣) قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية.
- (٤) أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتفاقي أو حكم قضائي.
- (٥) أي تغيير يطرأ على عنوان الممول الذي يلتزم المستثمر بالسداد لديه.
- (٦) أي تغيير يطرأ على تكلفة التمويل باتفاق الطرفين.
- (٧) أية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن أن يؤثر على ضمانه العقاري.

٦٥- قيد الضمان العقاري:

- يقدم طلب قيد الضمان العقاري من الممول أو المستثمر إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار متضمناً البيانات التالية:
- ١- أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر .
 - ٢- قيمة الأقساط والحقوق المضمونة.
 - ٣- الموعد المحدد لإنهاء الوفاء بأقساط الثمن أو التمويل على أن يرفق بالطلب اتفاق التمويل العقاري وسند ملكية العقار باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول.

٦٦- التنفيذ على العقار :

في حالة عدم الوفاء بأقساط الثمن المستحقة ومضى ثلاثين يوماً على تاريخ استحقاقها، أو عند ثبوت نقص محل بقيمة العقار أو الوحدة بفعل أو إهمال المستثمر أو شاغل العقار . وذلك بحكم قضائي واجب النفاذ، فللممول أن ينذر المستثمر أو من حل محله بالوفاء أو

بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال- وذلك خلال مهلة يحددها الإنذار بشرط ألا تقل عن ستين يوماً من تاريخ الإنذار، فإذا لم يقم بالسداد أو تقديم الضمان خلال هذه المهلة كان ملتزماً بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لاتفاق التمويل، وللممول في هذه الحالة أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

كذلك في حالة إخلال المستثمر بالحصول على موافقة الممول قبل التصرف في العقار أو الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من شغلها، يكون للممول أن يطالبه بباقي أقساط الثمن، فإذا لم يقم المستثمر بالوفاء بها كان للممول أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

٦٧- حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل:

يجوز للممول أن يحيل حقوقه المتولدة عن اتفاق التمويل إلى إحدى الجهات التي تبشر نشاط التوريق.

ويلتزم الممول بالإفصاح للجهات التي تبشر التوريق عن أسماء المستثمرين المدينين بالحقوق التي تمت حوالتها وبالضمانات المقدمة منهم وبما قاموا بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه دون حاجة إلى موافقة المستثمرين.

٦٨- دور كل من الوكيل العقاري وخبير التقييم العقاري والوسيط العقاري المقيدة أسماؤهم في جداول الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري:

أولاً: الوكيل العقاري:

يختص الوكيل العقاري بالآتي:

(١) مباشرة إجراءات بيع العقار بالمراد العلني في حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه للممول، وبناء على طلب الممول وصدور أمر من قاضي التنفيذ.

(٢) تحديد شروط بيع العقار بالمزاد العلني على أن يتضمن ذلك تاريخ وساعة ومكان البيع والتمن الأساسي للعقار (وفقاً لما تم تحديده بمعرفة خبيري التقييم العقاري) وتأمين الاشتراك في المزاد.

(٣) إعلان كل من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايدة لمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً ولا تتجاوز خمسة وأربعين يوماً.

(٤) لصق إعلان عن البيع في اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة التي يقع في دائرتها العقار مع نشره في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار على نفقة المستثمر والممول. - هذا ويجدر الإشارة إنه يجوز لكل ذي مصلحة طلب استبدال الوكيل بناء على طلب يقدم لقاضي التنفيذ.

و تحدد أتعاب الوكيل بقرار من قاضي التنفيذ.

ثانياً: خبير التقييم العقاري:

يختص خبير التقييم العقاري بما يأتي

(١) تحديد الثمن الأساسي للعقار الضامن وله الحق في طلب ما يراه من بيانات ومستندات لازمة لعملية التقييم.

(٢) إخطار أطراف اتفاق التمويل بخطاب مسجل بعلم الوصول بقيمة العقار في تقرير مكتوب خلال ٣٠ يوماً من تاريخ تقديم طلب التقييم.

- وتحدد أتعاب الخبراء بناء على قواعد يضعها مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري.

ثالثاً: الوسيط العقاري :

يختص الوسيط العقاري بما يأتي:

(١) الوساطة بين الممول والمستثمر في اتفاق التمويل .

(٢) عرض شروط التمويل العقاري على طالب التمويل وتسليمه صورة منها.

و يحدد أجر الوسيط بالاتفاق مع الممول بشرط ألا يتجاوز القدر الذي يحدده مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري.

و يحظر على الوسيط أن يتقاضى أجراً أو عمولة أو أن يحصل على أية منفعة تتصل بعمله إلا من الممول الذي فوضه في السعي إلى إبرام العقد.

خطوة واحدة لتبسيط التجديد

اسم طالب التمويل (المستثمر): تاريخ الميلاد: يوم / شهر / سنة

عنوان الإقامة الحالي: رقم شارع: مركز: محافظة:

رقم تليفون منزل: (كود) عمل: (كود) محمول: (كود)
 بطاقة شخصية/ عائلية / رقم قومي: رقم صادرة من: بتاريخ: يوم / شهر / سنة

الوظيفة أو المهنة: جهة العمل: عنوان العمل:
 الحالة الاجتماعية: أعزب ☐ متزوج ☐ متزوج ويعول ☐ عدد الأولاد:
 الاسم تاريخ الميلاد جهة العمل الوظيفة أو المهنة

الزوجة
 الابن ☐ الابنة ☐
 الابن ☐ الابنة ☐

هل تملك سيارة نعم: ☐ لا: ☐
 الماركة: موديل: سنة:
 إذا كانت الإجابة نعم

هل لديك بطاقة التمان نعم: ☐ فيزا ☐ ماستر كارت ☐ أخرى: ☐
 لا: ☐

عنوان العقار المطلوب تمويل شراؤه: رقم: شارع: مركز: محافظة:
 نوع استخدام العقار: سكني ☐ عدد الوحدات:
 مساحة العقار ووصفه: ٢م الوصف: بتاريخ: يوم / شهر / سنة
 العقار مسجل بالشهر العقاري مأمورية برقم:
 سعر شراء العقار: جنيه (فقط) مدد السداد المطلوبة: سنة: شهر:
 قيمة التمويل المطلوب: جنيه (.....)

هل سبق الحصول على تمويل: نعم ☐ لا ☐ عقارى ☐ عادى ☐ إذا كانت الإجابة نعم رجاء استكمال البيانات التالية
 جهة التمويل مبلغ التمويل
 الغرض من التمويل لمدة سنة قسط (شهري / سنوي)
 الرصيد الحالي:
التوقيع
 أقر أنا الموقع أدناه بأنني اطلمت على نموذج الشروط الأساسية لتمويل العقار المعد من قبل الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري
 وتسلمت صورة منه من وسيط التمويل العقاري السيد / سنة
 المقيد بجدال الهيئة تحت رقم بتاريخ: يوم / شهر / سنة
 الاسم: التوقيع:
بيانات تملأ بمعرفة وسيط التمويل العقاري
 رقم الطلب: تاريخ الورود:/...../.....
 تم مراجعة المرافقات والبيانات المدونة بالطلب
 اسم المراجع: بتاريخ: يوم / شهر / سنة
 التوقيع: التاريخ: يوم / شهر / سنة
 توقيع وسيط التمويل

سابعاً: نظرة عامة على التمويل العقاري

٦٩- من له حق التقدم للحصول على التمويل:

يجوز ذلك لكل شخص بلغ الـ ٢١ عاماً.
على المتقدم أن يكون له دخل ثابت ومستقر.
وأن يكون الغرض من الحصول على القرض هو شراء وحدة سكنية (كمرحلة أولى).

٧٠- قيمة التمويل الجائز منحه

* يجوز التمويل بحد أقصى ٨٥ % من قيمة العقار
* تحدد قيمة العقار بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها
الهيئة العامة لشئون تمويل العقاري والمعتمدين من الشركة الممولة.

٧١- مدة التمويل:

أقساط شهرية ثابتة لآجال طويلة تصل إلى ٢٠ عاماً وفقاً لما يتم الاتفاق عليه مع
الشركة الممولة.
ويجوز أن يتم سداد الأقساط على مدد قد تصل إلى ٣٠ عاماً لذوي الدخل المنخفض.

٧٢- حدود أقساط التمويل:

* ٤٠ % من مجموع دخل المستثمر (المقترض)
* ٢٥ % بالنسبة لذوي الدخل المنخفض ونعني بذلك:
أ- كل شخص لا يجاوز مجموع دخله السنوي ٩ آلاف جنيه
ب- كل شخص متزوج أو يعول ولا يجاوز مجموع دخله السنوي ١٢ ألف جنيه
* في الأحوال التي يرتبط فيها السداد بدخل المستثمر (نشاط حر) يلزم تقديم
شهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله المتخذ أساساً لمعاملته الضريبية خلال الثلاث
سنوات السابقة.

٧٣- سعر العائد:

- * يتم منح التمويل بعائد يعادل عائد الإقراض والخصم لدى البنك المركزي المصري (وقت توقيع اتفاق التمويل) مضاف إليه هامش ٤%
- * في نهاية كل سنة ميلادية ينظر في تعديل سعر العائد طبقا لسعر الإقراض والخصم لدى البنك المركزي المصري ومن ثم يستمر السعر طوال السنة
- * بالنسبة لمن يقبل صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري منحه دعما .
- سوف يقرر الصندوق نسبة الدعم من العائد الساري وقت الموافقة على منح التمويل
- تحدد نسب الدعم من العائد الساري في نهاية كل سنة ميلادية

٧٤- الضمانات :

- * يتم رهن العقار الممول رهنا رسميا من الدرجة الأولى لصالح الشركة (الممول) وذلك طبقا لما يلي:

- ١- يستمر الرهن حتى سداد كامل قيمة التمويل وعوائده وملحقاته
- ٢- يراعى تجديد الرهن كل ١٠ سنوات

٧٥ - المستندات المطلوبة:

تتبدى المستندات المطلوبة لإتمام اتفاق تمويلي فيما يلي:

- * صورة مستند ملكية العقار (المسجل) .. ويراعى الاستعلام عن صحة المستند لدى الجهة المصدرة له .
- * صورة ترخيص بناء العقار المطلوب تمويله مع التأكد من التنفيذ وفقا للترخيص ، ويراعى الاستعلام عن صحة المستند لدى الجهة المصدرة له .
- * شهادة بالتصرفات العقارية على العقار المطلوب تمويله لمدة ١٠ سنوات سابقة (نموذج ١٩ عقاري) ويراعى أن تكون الشهادة صادرة لصالح وضد اسم كل من كان يملك العقار خلال الـ ١٠ سنوات السابقة، ويجوز لوسيط التمويل استخراج الشهادة المطلوبة مباشرة.

- * صورة مستندات إثبات شخصية المستثمر والتوكيل (إن وجد) .
 - * بوالص تأمين لصالح الشركة الممولة وبقيمة التمويل طوال فترة سريان القرض:
 - ضد مخاطر الوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن ٥٠ % .
 - ضد خطر الحريق
 - * توقيع المستثمر بما يفيد تسلمه نسخة من الشروط العامة للتمويل العقاري الصادرة من الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري .
 - * استيفاء كافة البيانات الواردة بطلب التمويل والتي تتضمن البيانات التفصيلية عن المستثمر ورغباته والبيانات التفصيلية عن العقار المطلوب تمويله.
- هذا وفي حالة الاستعانة بوسيط التمويل :
- يتم التوقيع على صور المستندات من وسيط التمويل بما يفيد الإطلاع على الأصول وكذلك نتيجة الاستعلام عن تلك المستندات.

٧٦- ضمانات التمويل في حالة العقارات غير المسجلة:

- إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع يجوز للممول أن يقبل ضمانا للتمويل ما يلي:
- ١- رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر أو لغيره.
 - ٢- كفالة شخصية من غير المستثمر .
 - ٣- أوراق مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة.
 - ٤- قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله.
- وللممول في الحالات (السابقة) أن يشترط على المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه، ورهنه رهناً رسمياً لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها.
- وإذا كان العقار محل التمويل بناء أو وحدة في بناء على أرض مخصصة لمستثمر من الدولة أو من أحد الأشخاص الاعتبارية العامة، فللممول قبول التنازل له من المستثمر عن التخصيص ضماناً للتمويل (وذلك بعد موافقة الجهة التي خصصت الأرض على هذا التنازل).

٧٧- معايير مزاولة نشاط التمويل العقاري: (مادة ٣ من اللائحة التنفيذية):

- ١- يجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته.
- هذا ويكون من مستندات اتفاق التمويل التي لا يكتمل بغيرها: إقرار من المستثمر بأنه تسلم صورة من النموذج الذي تعده الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري للشروط الأساسية للتمويل العقاري، واطلع عليه قبل توقيعه على اتفاق التمويل.
- ٢- لا يجوز التمويل بأكثر من ٩٠ % من قيمة العقار .
- ٣- يتم تحديد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة بشرط ألا يكون من العاملين لدى الممول أو المستثمر.

الفصل الرابع عشر

القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بشأن قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية

**أولاً : القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بشأن قانون سوق رأس
المال**

**ثانياً : اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بشأن
قانون سوق رأس المال**

**ثالثاً : القانون رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض مواد
قانون الشركات المساهمة وشركات التوصية
بالاسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادر
بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته وقانون
ضمانات وحوافز الاستثمار الصادرة بالقانون رقم ٨
لسنة ١٩٩٧**

الفصل الرابع عشر

القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بشأن قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية

أولاً : القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بشأن قانون سوق رأس المال

٧٨- نص مواد القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ :

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

المادة الأولى : يعمل بأحكام القانون المرافق في شأن تنظيم سوق رأس المال.

وتسرى أحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ فيما لم يرد به نص خاص في هذا القانون.

المادة الثانية : يقصد في تطبيق أحكام القانون المرافق " بالهيئة " أو الجهة الإدارية أينما وردتا في هذا القانون ولوائحته التنفيذية أو القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولوائحته التنفيذية " الهيئة العامة لسوق المال " ، ويقصد برئيس الهيئة " رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لسوق المال " ويقصد بالوزير " وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية " .

المادة الثالثة: يصدر وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية بناء على عرض رئيس مجلس الإدارة العامة لسوق المال اللائحة التنفيذية للقانون المرافق خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به.

وإلى أن تصدر اللائحة التنفيذية والقرارات المنفذة لهذا القانون يستمر العمل بالأحكام والقواعد والنظم القائمة في تاريخ العمل به فيما لا يتعارض مع أحكامه.

المادة الرابعة: دون الإخلال بحكم المادة (٢٥) من القانون المرافق ، يلغي القانون رقم ١٦١ لسنة ١٩٥٧ باللائحة العامة للبورصات الأوراق المالية.

ويلغى كل حكم مخالف لأحكام القانون المرافق.

المادة الخامسة: ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

يصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية في ٢١ ذي الحجة سنة ١٤١٢ هـ (الموافق ٢٢ يولية سنة ١٩٩٢ م)

قانون سوق رأس المال

الباب الأول

إصدار الأوراق المالية

مادة ١: يقسم رأس مال شركة المساهمة وحصة الشركاء غير المتضامنين في شركات التوصية بالأسهم إلى أسهم اسمية متساوية القيمة، ومع ذلك يجوز للشركة إصدار أسهم لحاملها في الحدود ووفقا للشروط والأوضاع والإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية، ولا يكون لحاملي هذه الأسهم الحق في التصويت في الجمعيات العامة.

ويحدد نظام الشركة قيمة السهم الاسمية بحيث لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على ألف جنيه ولا يسري هذا الحكم على الشركات القائمة وقت العمل بهذا القانون. ويكون السهم غير قابل للتجزئة. ويجوز إصدار أسهم جديدة عند زيادة رأس المال بقيمة مغايرة لقيمة الأسهم من الإصدارات السابقة، وتكون للأسهم الجديدة ذات حقوق والتزامات أسهم الإصدارات السابقة.

وتبين اللائحة التنفيذية ما تتضمنه شهادات الأسهم من بيانات، وكيفية استبدال الشهادات المفقودة أو التالفة وما يتبع بالنسبة لهذه الشهادات عند تعديل نظام الشركة.

كما تبين اللائحة التنفيذية الأحكام الخاصة بطرح الأسهم في اكتتاب عام " .

مادة ٢ : على كل شركة ترغب في إصدار أوراق مالية أن تخطر الهيئة بذلك، فإذا لم تعترض الهيئة خلال ثلاثة أسابيع من تاريخ الإخطار كان للشركة السير في إجراءات الإصدار، وذلك دون إحلال بأي حكم آخر في هذا القانون .

وتحدد اللائحة التنفيذية بيانات الإخطار والمستندات التي ترفق به .

مادة ٣ : يشترط لإصدار أسهم مقابل حصة عينية أو بمناسبة الاندماج أن تكون قيمة هذه الأسهم مطابقة لقيمة الحصة أو الحقوق المندجة كما حددها لجنة التقييم المختصة و ذلك دون إخلال بحق أصحاب الشأن في التظلم لدى لجنة التظلمات المنصوص عليها في الباب الخامس من هذا القانون من التحديد الذي قرره لجنة التقييم، وفقا للأوضاع والإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية. ومع ذلك يجوز لمقدم الحصة العينية أن يؤدي الفرق نقدا كما يجوز له أن ينسحب .

وفي جميع الأحوال لا يجوز إصدار هذه الأسهم إلا بعد فوات ميعاد التظلم أو البت فيه.

مادة ٤ : لا يجوز طرح أوراق مالية لأية شركة بما في ذلك شركات قطاع الأعمال العام وشركات القطاع في اكتتاب عام للجمهور إلا بناء على نشرة اكتتاب معتمدة من الهيئة يتم نشرها في صحيفتين يوميتين صباحيتين واسعتي الانتشار ، إحداهما على الأقل باللغة العربية.

ويجب أن تحرر نشرة الاكتتاب وفقا للنماذج التي تعدها الهيئة .

مادة ٥ : يجب أن تتضمن نشرة الاكتتاب في أسهم الشركة عند تأسيسها الإفصاح عن البيانات الآتية:

- (أ) غرض الشركة ومدتها.
 - (ب) رأس مال الشركة المصدر والمدفوع.
 - (جـ) مواصفات الأسهم المطروحة ومميزاتها وشروط طرحها.
 - (د) أسماء المؤسسين ومقدار مساهمة كل منهم وبيان الحصص العينية إن وجدت.
 - (هـ) خطة الشركة في استخدام الأموال المتحصلة من الاكتتاب في الأسهم المطروحة وتوقعاتها بالنسبة لنتائج استخدام الأموال.
 - (و) أماكن الحصول على نشرة الاكتتاب المعتمدة من الهيئة.
 - (ز) أية بيانات تحددها اللائحة التنفيذية .
- ويجب أن تتضمن نشرات الاكتتاب الأخرى بالإضافة إلى البيانات المشار إليها في الفقرة السابقة الإفصاح عن البيانات الآتية:

(أ) سابقة أعمال الشركة .

(ب) أسماء أعضاء مجلس الإدارة والمديرين المسؤولين بها وخبراتهم.

(ج) موجز للقوائم والبيانات المالية المعتمدة من مراقبي الحسابات عن السنوات الثلاثة السابقة أو عن المدة من تاريخ تأسيس الشركة أيهما أقل والمعدة طبقاً لقواعد الإفصاح التي تبينها اللائحة التنفيذية والنماذج التي تضعها الهيئة.

مادة ٦ : على كل شركة طُرحت أوراق مالية لها في اكتتاب عام أن تقدم على مسئوليتها إلى الهيئة تقارير نصف سنوية عن نشاطها ونتائج أعمالها على أن تتضمن هذه التقارير البيانات التي تفصح عن المركز المالي الصحيح لها.

وتعد الميزانية وغيرها من القوائم المالية للشركة طبقاً للمعايير المحاسبية ولقواعد المراجعة التي تحددها أو تحيل إليها اللائحة التنفيذية.

وتخطر الهيئة بالميزانية وبالقوائم المالية وتقريري مجلس الإدارة ومراقب الحسابات عنها قبل شهر من التاريخ المحدد لانعقاد الجمعية العامة.

وللهيئة فحص الوثائق المشار إليها في الفقرات السابقة أو تكليف جهة متخصصة بهذا الفحص، وتبلغ الهيئة الشركة بملاحظاتها، وتطلب إعادة النظر في هذه الوثائق بما يتفق ونتائج الفحص، فإذا لم تستجب الشركة لذلك التزمت بنفقات نشر الهيئة لملاحظاتها والتعديلات التي طلبتها، ويتم النشر على الوجه المبين بالفقرة التالية.

ويجب على الشركة نشر ملخص واف للتقارير النصف سنوية والقوائم المالية السنوية في صحيفتين يوميتين صباحيتين واسعتي الانتشار إحداها على الأقل باللغة العربية.

مادة ٧ : على الشركة ومراقبي حساباتها موافاة الهيئة بم تطلبه من بيانات ووثائق للتحقق من صحة البيانات الواردة بنشرات الاكتتاب والتقارير الدورية والبيانات والقوائم المالية للشركة.

مادة ٨ : على كل من يرغب في عقد عملية يترتب عليها تجاوز ما يملكه ١٠% من الأسهم الاسمية في رأس مال إحدى الشركات التي طرحت أسهماً لها في اكتتاب عام أن يخطر الشركة قبل عقد العملية بأسبوعين على الأقل.

وعلى الشركة خلال أسبوع من تاريخ إخطارها بذلك أن تبلغ به كل مساهم يملك

١% على الأقل من رأس مال الشركة. ويترتب على مخالفة أحكام الفقرة الأولى إلغاء العملية دون إخلال بمسألة التسبب عن هذه المخالفة. وتسري أحكام الفقرات السابقة في حالة عقد عملية يترتب عليها تجاوز ما يملكه أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أحد العاملين بها من أسهم اسمية ٥% من رأس مال الشركة. ويتعين اتخاذ الإجراءات المشار إليها في هذه المادة قبل عقد كل عملية فيما يجاوز النسبتين المنصوص عليهما في الفقرتين الأولى والرابعة.

وتبين اللائحة التنفيذية أحكام عقد العمليات وإجراءات الإخطار والإبلاغ.

مادة ٩ : لا يجوز للمساهم أن يمثل في اجتماع الجمعية العامة للشركات عن طريق الوكالة عدداً من الأصوات يجاوز الحد الذي تعينه اللائحة التنفيذية.

مادة ١٠ : لمجلس إدارة الهيئة بناء على أسباب جدية يديها عدد من المساهمين الذين يملكون ٥% على الأقل من أسهم الشركة وبعد التثبت وقف قرارات الجمعية العامة للشركة التي تصدر لصالح فئة معينة للمساهمين أو للإضرار بهم أو لجلب نفع خاص لأعضاء مجلس الإدارة أو غيرهم.

وعلى أصحاب الشأن عرض طلب إبطال قرارات الجمعية العامة على هيئة التحكيم المنصوص عليها في الباب الخامس من هذا القانون خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ صدور القرار، فإذا انقضت المدة دون اتخاذ هذا الإجراء اعتبر الوقف كأن لم يكن.

مادة ١١ : مع عدم الإخلال بالإعفاءات الضريبية المقررة لأسهم الشركات المقيدة في سوق الأوراق المالية في تاريخ العمل بهذا القانون، تعفى الأسهم المقيدة في الجداول المبينة بالبند (أ) من المادة ١٦ من هذا القانون من ضرائب الدمغة النسبية عند الإصدار ومن ضرائب الدمغة النسبية السنوية، كما تعفى الأرباح الموزعة عن هذه الأسهم من الضريبة العامة على الدخل. ^(١)

(١) الفقرة الثانية من المادة ١١ ألغيت بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٨٦، الجريدة الرسمية العدد ٢٥ مكرر في ٩٦/٦/٣٠ وكان نصها كالآتي:

وفي حالة بيع الأسهم بقيمة تزيد على ثمن الشراء تخضع الزيادة لضريبة مقدارها ٢% من قيمة الزيادة يدفعها البائع وتحصل هذه الضريبة طبقاً للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير المالية بالاتفاق مع الوزير.

مادة ١٢ : يكون إصدار السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى سواء كانت اسمية أو لحاملها بموافقة الجمعية العامة للشركة ووفقاً للقواعد والإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية، ويجب أن تتضمن موافقة الجمعية العامة العائد الذي يغله السند أو الصك أو الورقة وأساس حسابه دون التقيد بالحدود المنصوص عليها في أي قانون آخر. ويجب الحصول على ترخيص من الهيئة في حالة طرح السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى في اكتتاب عام.

مادة ١٣ : يجوز لأصحاب السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى ذات الإصدار الواحد في الشركة تكوين جماعة يكون غرضها حماية المصالح المشتركة لأعضائها ويكون لها ممثل قانوني من بين أعضائها يتم اختياره وعزله وفقاً للشروط والأوضاع المبينة في اللائحة التنفيذية، ويشترط ألا تكون له أية علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالشركة وألا تكون له مصلحة متعارضة مع مصلحة أعضاء الجماعة. ويباشر ممثل الجماعة ما تقتضيه حماية المصالح المشتركة لها سواء في مواجهة الشركة أو الغير أو أمام القضاء وذلك في حدود ما تتخذه الجماعة من قرارات في اجتماع صحيح.

ويتعين إخطار الهيئة بتشكيل هذه الجماعة واسم ممثلها وصور من قراراتها. وتحدد اللائحة التنفيذية أوضاع وإجراءات دعوة الجماعة للانعقاد ومن له حق كيفية الانعقاد ومكانه والتصويت وعلاقة الجماعة بالشركة والهيئة.

مادة ١٤ : ومع عدم الإخلال بالإعفاءات الضريبية المقررة للسندات وصكوك التمويل الصادرة من الشركات المقيدة في سوق الأوراق المالية في تاريخ العمل بهذا القانون، تعفى السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى المماثلة - أيًا كانت الجهة المصدرة لها - المقيدة في الجداول المبينة بالبند (أ) من المادة ١٦ من هذا القانون من ضريبة الدمغة النسبية عند الإصدار ومن ضريبة الدمغة النسبية السنوية، كما يعفى عائد هذه الأوراق من الضريبة على إيرادات رؤوس الأموال المنقولة ومن الضريبة العامة على الدخل. وفي حالة بيع أي من هذه الأوراق بقيمة تزيد على ثمن الشراء، تخضع الزيادة لضريبة مقدارها ٢% من قيمة الزيادة يدفعها البائع وتحصل هذه الضريبة طبقاً للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير المالية بالاتفاق مع الوزير المختص.

الباب الثاني بورصات الأوراق المالية

مادة ١٥ : يتم قيد وتداول الأوراق المالية في سوق تسمى بورصة الأوراق المالية. ولا يجوز قيد الورقة في أكثر من بورصة ، واستثناء من ذلك تقيد الورقة المالية في بورصتي القاهرة والإسكندرية القائمتين في تاريخ العمل بهذا القانون ، وذلك برسم قيد واحد يقسم بينهما.

مادة ١٦ : يكون قيد الأوراق المالية في جداول البورصة بناء على طلب الجهة المصدرة لها ، ويتم قيد الورقة وشطبها بقرار من إدارة البورصة وفقا للقواعد التي يضعها مجلس الهيئة ويتم القيد في نوعين من الجداول:

(أ) جداول رسمية تقيد بها الأوراق المالية الآتية:

- ١- أسهم شركات الاكتتاب العام التي يتوافر فيها الشرطان الآتيان:
(أ) ألا يقل ما يطرح من الأسهم الاسمية للاكتتاب العام عن ٣٠% من مجموع أسهم الشركة.
(ب) ألا يقل عدد المكتتبين في الأسهم المطروحة عن مائة وخمسين ولو كانوا من غير المصريين.
وإذا ترتب على تداول أسهم الشركة أن قل عدد المساهمين عن مائة لمدة تجاوز ثلاثة أشهر متصلة أو منفصلة خلال السنة المالية للشركة اعتبرت الأسهم مشطوبة من هذه الجداول بحكم القانون وتنقل إلى الجداول غير الرسمية.
- ٢- السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى التي تطرحها شركات المساهمة والتوصية بالأسهم في اكتتاب عام على أن تتوافر فيها الشروط الواردة بالبندين أ، ب من الفقرة السابقة.

٣- الأوراق المالية التي تصدرها الدولة وتطرح في اكتتاب عام .

٤- الأسهم والأوراق المالية الأخرى لشركات القطاع العام وشركات قطاع الأعمال العام.

(ب) جداول غير رسمية تقيد بها :

١- الأسهم وغيرها من الأوراق المالية التي لا تتوافر فيها شروط القيد في الجداول الرسمية.

٢- الأوراق المالية الأجنبية.

مادة ١٧: لا يجوز تداول الأوراق المالية المقيدة في أية بورصة خارجها، وإلا وقع التداول باطلا.

ويتم الإعلان في البورصة عن عمليات تداول الأوراق المالية غير المقيدة ، وذلك وفقا للقواعد التي يصدر بتنظيمها قرار من مجلس إدارة الهيئة.

وعلى البورصة أن توافي الهيئة بالبيانات والتقارير الدورية التي تحددها اللائحة التنفيذية.

مادة ١٨ : يكون التعامل في الأوراق المالية المقيدة بالبورصة بواسطة إحدى الشركات المرخص لها بذلك، وإلا وقع التعامل باطلا، وتضمن الشركة سلامة العملية التي تتم بواسطتها ، وتبين اللائحة التنفيذية الأعمال التي يحظر على الشركة القيام بها.

مادة ١٩ : تمسك كل بورصة سحلا تقيد به الشركات المرخص لها بالعمل في مجال الأوراق المالية التي تباشر نشاطها بها، ويتم القيد مقابل رسم مقداره عشرة آلاف جنيه واشتراك سنوي مقداره ١ % من رأس مال الشركة بحد أقصى خمسة آلاف جنيه.

مادة ٢٠ : تبين اللائحة التنفيذية الأحكام المنظمة لعقد عمليات التداول والمقاصة والتسوية في عمليات الأوراق المالية ونشر المعلومات عن التداول .

مادة ٢١ : يجوز بقرار من رئيس البورصة وقف عروض وطلبات التداول التي ترمى إلى التلاعب في الأسعار.

ويكون له إلغاء العمليات التي تعقد بالمخالفة لأحكام القوانين واللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لها أو التي تتم بسعر لا مبرر له .

كما يجوز له وقف التعامل على ورقة مالية إذا كان من شأن استمرار التعامل بها الإضرار بالسوق أو المتعاملين فيه.

ولرئيس الهيئة أن يتخذ في الوقت المناسب أيا من الإجراءات السابقة.

مادة ٢٢ : يجوز لرئيس الهيئة إذا طرأت ظروف خطيرة أن يقرر تعيين حد أعلى وحد أدنى لأسعار الأوراق المالية بأسعار القفل في اليوم السابق على القرار، وتفرض هذه الأسعار على المتعاقدين في جميع بورصات الأوراق المالية .

وبيلغ القرار فور اتخاذه إلى الوزير ، وللوزير أن يوقف تنفيذه ، ويبين طريقة تعيين الأسعار ومراقبة الأعمال في البورصات.

وللوزير من تلقاء نفسه أن يصدر قرارا بما يتخذ من إجراءات في ظل الظروف المشار إليها.

مادة ٢٣ : ينشأ صندوق خاص تكون له الشخصية المعنوية لتأمين المتعاملين من المخاطر غير التجارية الناشئة عن أنشطة الشركات العاملة في مجال الأوراق المالية.

ويكون إنشاء هذا الصندوق بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير أو اقتراح مجلس إدارة الهيئة. ويتضمن قرار إنشاء الصندوق إدارته وعلاقته بالشركات المشار إليها ونسبة مساهمة كل منها في موارده، وقواعد واستثمار هذه الموارد ، والمخاطر التي يؤمنها الصندوق وأسس التعويض عنها.

مادة ٢٤ : يصدر الوزير بناء على اقتراح مجلس إدارة الهيئة قرارا بنظام عمليات السمسرة والحدود القصوى لمقابل الخدمات عن العمليات التي تتم في البورصات.

كما يحدد رسوم قيد الأوراق المالية بالبورصة على ألا يتجاوز رسم القيد في الجداول المبينة بالبند (أ) من المادة ١٦ من هذا القانون خمسة آلاف جنيه سنويا عن أو ثلاثة آلاف جنيه سنويا عن كل إصدار للقيد في الجداول المبينة بالبند (ب) من المادة المذكورة.

ولا تستحق الرسوم المشار إليها على قيد الأوراق المالية التي تصدرها الدولة.

مادة ٢٥ : تستمر بورصتا القاهرة والإسكندرية في مباشرة نشاطهما بالشخصية المعنوية المقررة لهما في تاريخ العمل بهذا القانون ، ويصدر بالأحكام المنظمة لإدارتهما وشئوئهما المالية قرار من رئيس الجمهورية . وإلى أن يصدر هذا القرار تطبق على البورصتين النظم المالية والإدارية التي كان معمولاً بها في التاريخ المبين في الفقرة السابقة.

مادة ٢٦ : يجوز بترخيص من الوزير بناء على اقتراح مجلس إدارة الهيئة إنشاء بورصات تكون لها الشخصية المعنوية الخاصة يقتصر القيد والتداول فيها على نوع أو أكثر من الأوراق المالية، وتحدد اللائحة التنفيذية الأحكام المنظمة لهذه البورصات والتداول فيها.

الباب الثالث

الشركات العاملة في مجال الأوراق المالية

الفصل الأول

أحكام عامة

مادة ٢٧ : تسري أحكام هذا الباب على جميع الشركات العاملة في مجال الأوراق المالية، ويقصد بها الشركات التي تباشر نشاطاً أو أكثر من الأنشطة التالية:

- (أ) ترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية.
- (ب) الاشتراك في تأسيس الشركات التي تصدر أوراقاً مالية أو في زيادة رؤوس أموالها.
- (ج) رأس المال المخاطر.
- (د) المقاصة والتسوية في معاملات الأوراق المالية.
- (هـ) تكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار.
- (و) السمسرة في الأوراق المالية.

ويجوز للوزير بعد موافقة مجلس إدارة الهيئة إضافة أنشطة أخرى تتصل بمجال الأوراق المالية. وتقدم طلبات تأسيس هذه الشركات إلى الهيئة، وتبين اللائحة التنفيذية إجراءات وأوضاع تأسيسها والأحكام المنظمة لعملها والأعمال التي تدخل في تلك الأنشطة.

مادة ٢٨ : لا يجوز مزاولة الأنشطة المنصوص عليها في المادة السابقة إلا بعد الحصول على ترخيص خلال ستين يوماً على الأكثر من تاريخ تقديم الأوراق مستوفاة إليها، وفي حالة رفض الطلب يجب أن يكونوا القرار مسبباً، ويكون التظلم منه أمام لجنة التظلمات المنصوص عليها في الباب الخامس من هذا القانون. وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات ورسوم منح التراخيص بما لا يجاوز عشرة آلاف جنيه.

ويضع مجلس إدارة الهيئة نموذج الترخيص وبيانات السجل. وعلى رئيس الهيئة وقف أي نشاط خاضع لأحكام هذا القانون إذا تمت مزاويلته دون ترخيص، ويجوز أن يتضمن قرار الوقف غلق المكان الذي تتم مزاولة النشاط فيه بالطريق الإداري.

مادة ٢٩ : يشترط لمنح الترخيص المنصوص عليه في المادة السابقة ما يأتي: -

- (أ) أن يكون طالب الترخيص شركة مساهمة أو شركة توصية بالأسهم.
- (ب) أن يقتصر غرض الشركة على مراولة نشاط أو أكثر من الأنشطة المبينة في المادة ٢٧ من هذا القانون.
- (ج) ألا يقل راس مال الشركة المصدر وما يكون مدفوعاً منه عند التأسيس عن الحد الأدنى الذي تحدده اللائحة التنفيذية بحسب نوع الشركة وغرضها.
- (د) أن يتوافر في القائمين على إدارة الشركة الخبرة والكفاءة اللازمة لعملها على النحو الذي يصدر به قرار من مجلس إدارة الهيئة.
- (هـ) أداء تأمين يحدد قيمته والقواعد والإجراءات المنظمة للخصم منه واستكمال وإدارة حصيلته ورده قرار من مجلس إدارة الهيئة.

(و) ألا 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 بعقوبة جنحة في جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة أو إحدى الجرائم المنصوص عليها في قوانين الشركات أو التجارة أو الحكم بإشهار الإفلاس، ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

مادة ٣٠ : يجوز وقف نشاط الشركة إذا خالفت أحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو قرارات مجلس إدارة الهيئة الصادرة تنفيذاً له أو إذا فقدت أي شرط من شروط الترخيص ولم تقم بعد إنذارها بإزالة المخالفة أو استكمال شروط الترخيص خلال المدة وبالشروط التي يحددها رئيس الهيئة.

ويصدر بالوقف قرار مسبب من رئيس الهيئة لمدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً، ويحدد القرار ما يتخذ من إجراءات خلال مدة الوقف، ويسلم القرار للشركة أو تخطر به بكتاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول، ويعلن عن ذلك في صحيفتين صباحيتين يوميتين واسعتي الانتشار على نفقة الشركة.

فإذا انتهت هذه المدة دون قيام الشركة بإزالة الأسباب التي تم الوقف من أجلها، تعين عرض الأمر على مجلس إدارة الهيئة لإصدار قرار بإلغاء الترخيص.

مادة ٣١ : لمجلس إدارة الهيئة إذا قام خطر يهدد استقرار سوق رأس المال أو مصالح

المساهمين في الشركة أو المتعاملين معها أن يتخذ ما يراه من التدابير الآتية:

(أ) توجيه تنبيه إلى الشركة.

(ب) منع الشركة من مزاوله كل أو بعض الأنشطة المرخص لها بمزاومتها.

(ج) مطالبة رئيس مجلس إدارة الشركة بدعوة المجلس إلى الانعقاد للنظر في أمر المخالفات المنسوبة إلى الشركة واتخاذ اللازم نحو إزالتها ويحضر اجتماع مجلس الإدارة في هذه الحالة ممثل أو أكثر عن الهيئة.

(د) تعيين عضو مراقب في مجلس إدارة الشركة وذلك نعمة التي يحددها مجلس إدارة الهيئة، ويكون لهذا العضو المشاركة في مناقشات المجلس وتسجيل رأيه فيما يتخذ من قرارات.

(هـ) حل مجلس الإدارة وتعيين مفوض لإدارة الشركة مؤقتاً لحين تعيين مجلس إدارة جديد بالإدارة القانونية المقررة.

(و) إلزام الشركة المخالفة بزيادة قيمة التأمين المودع منها.

مادة ٣٢ : يكون التظلم من القرارات الصادرة وفقاً لأحكام المواد السابقة أمام لجنة التظلمات المنصوص عليها في الباب الخامس من هذا القانون خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إبلاغ صاحب الشأن بالقرار أو علمه به.

ولا تقبل الدعوة بطلب إلغاء تلك القرارات قبل التظلم منها طبقاً للفقرة السابقة.

مادة ٣٣ : لا يجوز لأية شركة وقف نشاطها أو تصفية عملياتها إلا بموافقة مجلس إدارة الهيئة، وذلك بعد التثبت من أن الشركة أبرأت ذمتها نهائياً من التزاماتها وفقاً للشروط والإجراءات التي يحددها مجلس إدارة الهيئة.

مادة ٣٤ : على كل في يباشر من تاريخ العمل بهذا القانون أحد الأنشطة المنصوص عليها في المادة ٢٧ منه أن يعدل أوضاعه وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات المنفذة له، وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية لهذا القانون، ويجوز بقرار من مجلس إدارة الهيئة مد هذه المدة ستة أشهر أخرى.

الفصل الثاني

صناديق الاستثمار

مادة ٣٥ : يجوز إنشاء صناديق تهدف إلى استثمار المدخرات في الأوراق المالية في

الحدود ووفقاً للأوضاع التي تبينها اللائحة التنفيذية. ويجلس إدارة الهيئة أن يرخص للصندوق بالتعامل في القيم المالية المنقولة الأخرى، أو في غيرها من مجالات الاستثمار طبقاً للقواعد والشروط التي تحددها اللائحة التنفيذية. ويجب أن يتخذ صندوق الاستثمار شكل شركة للمساهمة برأسمال نقدي، وأن تكون أغلبية أعضاء مجلس إدارته من غير المساهمين فيه، أو المتعاملين معه، أو ممن تربطهم به علاقة أو مصلحة. وعلى الصندوق أن يعهد بإدارة نشاطه إلى إحدى الجهات المتخصصة وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.

مادة ٣٦ : يحدد النظام الأساسي لصندوق الاستثمار النسبة بين رأس ماله المدفوع وبين أموال المستثمرين بما لا يجاوز ما تحدده اللائحة التنفيذية.

ويُصدر الصندوق مقابل هذه الأموال أوراقاً مالية في صورة وثائق استثمار يشارك حاملوها في ناتج استثمارات الصندوق. ويتم الاكتتاب في هذه الوثائق عن طريق أحد البنوك المرخص لها بذلك من الوزير. ويضع مجلس إدارة الهيئة إجراءات إصدار تلك الوثائق واسترداد قيمتها والبيانات التي تتضمنها وقواعد قيدها وتداولها في البورصة.

مادة ٣٧ : يجب أن تتضمن نشرات الاكتتاب في وثائق الاستثمار التي تطرحها صناديق الاستثمار للاكتتاب العام، البيانات الإضافية الآتية:

- ١ - السياسات الاستثمارية.
 - ٢ - طريقة توزيع الأرباح السنوية وأسلوب معاملة الأرباح الرأسمالية.
 - ٣ - اسم الجهة التي تتولى إدارة نشاط الصندوق وملخص واف عن أعماله السابقة.
 - ٤ - طريقة التقييم الدوري لأصول الصندوق وإجراءات استرداد قيمة وثائق الاستثمار.
- مادة ٣٨ :** يُحتفظ بالأوراق المالية التي يستثمر الصندوق أموالاً فيها لدى أحد البنوك الخاضعة لإشراف البنك المركزي المصري، على ألا يكون هذا البنك مالِكاً أو مساهماً في الشركة المالكة للصندوق على أن يقدم إلى الهيئة بياناً عن تلك الأوراق معتمداً من البنك على النموذج الذي يضعه مجلس إدارة الهيئة.

مادة ٣٩ : يجب إخطار رئيس الهيئة بالقرارات التي تصدر بتعيين أعضاء مجالس

الإدارة والمديرين المسؤولين عن الإدارة العامة لأعمال الصندوق وبجميع البيانات المتعلقة بها، خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدور القرارات المشار إليها ، ويتم الإخطار على النموذج الذي تضعه الهيئة.

ومجلس إدارة الهيئة للحفاظ على سلامة أموال المستثمرين بالصندوق أن يصدر قراراً مسبباً باستبعاد أي من أعضاء الإدارة لمخالفته للنظام الذي تضعه الهيئة.

ولصاحب الشأن التظلم من قرار استبعاده أمام لجنة التظلمات المنصوص عليها في الباب الخامس من هذا القانون خلال ستين يوما من تاريخ إيداعه بالقرار .

مادة ٤٠ : يتولى مراجعة حسابات الصندوق مراقبان للحسابات يختاران من بين المقيدين في سجل يعد لهذا الغرض بالتشاور بين الهيئة والجهاز المركزي للمحاسبات، ولا يجوز للمراقب الواحد أن يراجع حسابات أكثر من صندوق في وقت واحد. وتسرى أحكام المادة ٦ من هذا القانون على الصندوق ولو لم يطرح أوراقا مالية للاكتتاب العام.

مادة ٤١ : يجوز للبنوك وشركات التأمين بترخيص من الهيئة بعد موافقة البنك المركزي المصري، أو الهيئة المصرية العامة للرقابة على التأمين ، حسب الأحوال، أن تباشر بنفسها نشاط صناديق الاستثمار، وتنظم اللائحة التنفيذية إجراءات الترخيص وأحكام وضوابط مباشرة ذلك النشاط وإشراف الهيئة عليه.

مادة ٤٢ : الهيئة العامة لسوق المال هيئة عامة تتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية، مقرها مدينة القاهرة، ويجوز بقرار من الوزير بعد موافقة مجلس إدارة الهيئة إنشاء فروع ومكاتب لها داخل وخارج البلاد.

مادة ٤٣ : تتولى الهيئة - فضلا عن الاختصاصات المقررة لها في أي تشريع آخر - تطبيق أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له ، ولها إبرام التصرفات واتخاذ الإجراءات اللازمة لتحقيق أغراضها وعلى الأخص :

١- تنظيم وتنمية سوق رأس المال ، ويجب أخذ رأي الهيئة في مشروعات القوانين والقرارات المتعلقة بسوق رأس المال .

٢- تنظيم أو الإشراف على دورات تدريبية للعاملين في سوق رأس المال أو الراغبين في العمل به .

- ٣- الإشراف على توفير ونشر المعلومات والبيانات الكافية عن سوق رأس المال والتحقق من سلامتها ووضوحها وكشفها عن الحقائق التي تعبر عنها .
- ٤- مراقبة سوق رأس المال للتأكد من أن التعامل يتم على أوراق مالية سليمة، وأنه غير مشوب بالغش أو النصب، أو الاحتيال، أو الاستغلال، أو المضاربات الوهمية.
- ٥- اتخاذ ما يلزم من إجراءات لمتابعة تنفيذ أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له.

مادة ٤٤ : مجلس إدارة الهيئة، هو السلطة المختصة بشئونها وتصريف أمورها، وله أن يتخذ ما يراه لازماً من قرارات نهائية لمباشرة اختصاصات الهيئة وتحقيق أغراضها، وعلى الأخص :

- ١ - وضع السياسة التي تسير عليها ممارسة اختصاصاتها وما يتصل بذلك من خطط وبرامج.
- ٢- وضع قواعد التفتيش والرقابة على الشركات الخاضعة لأحكام هذا القانون.
- ٣- تحديد مقابل الخدمات التي تقدمها الهيئة .
- ٤- وضع قواعد الاستعانة بالخبراء وطلب الاستشارات التي تعين الهيئة على قيامها بوظائفها.
- ٥- الموافقة على مشروع الموازنة السنوية للهيئة .
- ويكون لمجلس الإدارة بالنسبة إلى الهيئة الاختصاصات المقررة بالقانون رقم ٧٣ لسنة ١٩٧٦ .

وللمجلس الإدارة أن يعهد إلى عضو أو أكثر من بين أعضائه القيام بمهمة محددة.

مادة ٤٥ : يشكل مجلس إدارة الهيئة من :

رئيس الهيئة (رئيسا)

نائب رئيس الهيئة (نائبا للرئيس)

نائب محافظ البنك المركزي (عضوا)

وأربعة أعضاء من ذوي الخبرة يصدر بتعيينهم وتحديد مكافآتهم لمدة سنتين قابلة للتجديد، قرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير. ويصدر بتعيين رئيس الهيئة

ونائبه وتحديد المعاملة المادية لهما قرار من رئيس الجمهورية لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد لمدد أخرى.

مادة ٤٦ : يتولى رئيس الهيئة إدارتها وتصريف أمورها ويمثلها أمام القضاء وفي مواجهة الغير، وله أن يفوض واحداً أو أكثر من شاغلي الوظائف العليا بعض اختصاصاته.

مادة ٤٧ : تتكون موارد الهيئة مما يأتي :

(أ) الاعتمادات التي تخصصها لها الدولة .

(ب) الرسوم التي تحصلها الهيئة طبقاً لأحكام هذا القانون .

(ج) مقابل الخدمات التي تقدمها .

(د) الغرامات التي يحكم بها تطبيقاً لأحكام هذا القانون.

(هـ) القروض والمنح المحلية والخارجية التي يوافق عليها مجلس إدارة الهيئة بعد اعتمادها من السلطة المختصة قانوناً.

مادة ٤٨ : تكون للهيئة موازنة مستقلة وتبدأ السنة المالية لها مع بداية السنة المالية للدولة وتنتهي بنهايتها ، ويكون للهيئة حساب خاص تودع فيه مواردها من حصيللة الغرامات والرسوم ومقابل الخدمات وسائر الإيرادات عن نشاطها، ويرحل رصيد هذا الحساب من سنة إلى أخرى، وتنظم اللائحة المالية للهيئة استخدامات هذا الحساب على أن ينعكس ما يتم استخدامه من حصيللة هذا الحساب إيرادا ومصرفاً على موازنة الهيئة وحسابها الختامي.

مادة ٤٩ : يكون لموظفي الهيئة الذين يصدر بتحديد أسمائهم أو وظائفهم قراراً من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير صفة الضبطية القضائية في إثبات الجرائم التي تقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له ، ولهم في سبيل ذلك الإطلاع على السجلات والدفاتر والمستندات والبيانات في مقر الشركة، أو مقر البورصة، أو الجهة التي توجد بها .

وعلى المسؤولين في الجهات المشار إليها أن يقدموا إلى الموظفين المذكورين البيانات والمستخرجات وصور المستندات التي يطلبونها لهذا الغرض.

الباب الخامس

تنسوية المنازعات

مادة ٥٠ : تشكل بقرار من الوزير لجنة للتظلمات برئاسة أحد نواب رئيس مجلس الدولة وعضوية اثنين من مستشاري مجلس الدولة، يختارهم المجلس وأحد شاغلي وظائف مستوى الإدارة العليا بالهيئة، يختاره رئيسها، وأحد ذوي الخبرة يختاره الوزير.

مادة ٥١ : تختص اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة بنظر التظلمات التي يقدمها أصحاب الشأن من القرارات الإدارية التي تصدر من الوزير أو الهيئة، طبقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له .

وفيما لم يرد به نص خاص في هذا القانون، يكون ميعاد التظلم من القرار ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار أو العلم به.

وتبين اللائحة التنفيذية إجراءات نظر التظلم والبت فيه ، ويكون قرار اللجنة بالبت في التظلم نهائياً ونافاً، ولا تقبل الدعوى بطلب إلغاء تلك القرارات قبل التظلم منها.

مادة ٥٢ : يتم الفصل في المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام هذا القانون فيما بين المتعاملين في مجال الأوراق المالية عن طريق التحكيم دون غيره.

وتشكل هيئة التحكيم بقرار من وزير العدل برئاسة أحد نواب رؤساء محاكم الاستئناف وعضوية محكم عن كل من طرفي النزاع، وإذا تعدد أحد طرفي النزاع وجب عليهم اختيار محكم واحد.

ويكون الطعن في الأحكام التي تصدرها هيئة التحكيم أمام محكمة الاستئناف المختصة. وفي جميع الأحوال تكون أحكام هيئات التحكيم نهائية ونافاً ما لم تقرر محكمة الطعن وقف تنفيذها.

مادة ٥٣ : يقوم رئيس هيئة التحكيم خلال عشرة أيام من تاريخ اختيار الخصوم لمحكميهم بتحديد ميعاد الجلسة التي ينظر فيها النزاع ومكان انعقادها، وعلى مكتب التحكيم إعلان جميع الخصوم بميعاد ومكان الجلسة المحددة لنظره قبل هذه الجلسة بأسبوع على الأقل.

مادة ٥٤ : يكون إعلان جميع الأوراق المتعلقة بالتحكيم والإخطارات التي يوجهها مكتب التحكيم يرقيا أو بالبريد المسجل المستعجل مع علم الوصول .

مادة ٥٥ : تنظر هيئة التحكيم النزاع على وجه السرعة ودون تقيد بقواعد قانون المرافعات المدنية والتجارية إلا ما تعلق منها بالضمانات والمبادئ الأساسية في التقاضي، وعليها أن تصدر حكمها في مدة لا تتجاوز شهرا.

مادة ٥٦ : إذا لم يحضر أحد الخصوم بعد إعلانه بميعاد الجلسة، فلهيئة التحكيم أن تقضى في النزاع في غيبته .

مادة ٥٧ : يجب أن يبين في طلب التحكيم أسماء الخصوم وممثليهم القانونيين، واسم المحكم وموضوع النزاع وطلبات المدعى، ويرفق بالطلب جميع المستندات المؤيدة له، وما يفيد سداد رسم التحكيم .

مادة ٥٨ : يُنشأ بالهيئة مكتب للتحكيم يتولى تلقي طلبات التحكيم وفيدها ، وعليه خلال أسبوع من تاريخ تلقي الطلب إخطار الطرف الآخر بصورة من الطلب لاختيار محكم له خلال أسبوعين من تاريخ إخطاره، فإذا انقضت هذه المدة دون إبلاغ المكتب باسم المحكم الذى اختاره وصفته وعنوانه، قام وزير العدل باختيار مستشار من إحدى الهيئات القضائية محكماً عنه.

مادة ٥٩ : تسرى على رسوم التحكيم القواعد المقررة في قانون الرسوم القضائية في المواد المدنية، وذلك بحد أقصى مقداره مائة ألف جنيه.

مادة ٦٠ : يصدر حكم هيئة التحكيم بأغلبية الآراء.

ويجب أن يكون الحكم مكتوبا وأن يشتمل بوجه خاص على ملخص موجز لأقوال الخصوم ومستنداتهم وأسباب الحكم ومنطوقه والمكان الذي صدر فيه وتاريخ صدوره، ويوقع الحكم كل من رئيس هيئة التحكيم وأمين السر ، ويودع الحكم مكتب التحكيم، وعلى المكتب إخطار الخصوم بالإيداع.

ويسلم المكتب إلى من صدر الحكم لصالحه صورة منه مزيلة بالصيغة التنفيذية .

مادة ٦١ : ترفع جميع المنازعات بتنفيذ الحكم إلى هيئة التحكيم التي أصدرته.

مادة ٦٢ : تحدد اللائحة التنفيذية قواعد تنظيم أنعاب ومصرفات المحكمين ولجنة التظلمات.

الباب السادس العقوبات

مادة ٦٣ : مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد، منصوص عليها في أي قانون آخر يعاقب بالحبس لمدة لا تزيد على خمس سنوات، وبغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه، أو بإحدى هاتين العقوبتين:

١- كل من باشر نشاطاً من الأنشطة الخاضعة لأحكام هذا القانون دون أن يكون مرخصاً له في ذلك.

٢- كل من طرح للاكتتاب أوراقاً مالية أو تلقى عنها أموالاً بأية صورة بالمخالفة لأحكام هذا القانون.

٣- كل من أثبت عمداً في نشرات الاكتتاب أو أوراق التأسيس أو الترخيص أو غير ذلك من التقارير أو الوثائق أو الإعلانات المتعلقة بالشركة بيانات غير صحيحة أو مخالفة لأحكام هذا القانون أو غير في هذه البيانات بعد اعتمادها من الهيئة أو عرضها عليها.

٤- كل من أصدر عمداً بيانات غير صحيحة عن الأوراق المالية التي تتلقى الاكتتاب فيها جهة مرخص لها بتلقي الاكتتابات.

٥- كل من زور في سجلات الشركة أو أثبت فيها عمداً وقائع غير صحيحة أو عرض تقارير على الجمعية العامة للشركة تتضمن بيانات كاذبة.

٦- كل من عمل على قيد سعر غير حقيقي أو عملية صورية أو حاول بطريق التدليس التأثير على أسعار السوق.

٧- كل من قيد في البورصة أوراقاً مالية بالمخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.

مادة ٦٤ : مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد منصوص عليها في أي قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنتين وبغرامة لا تقل عن عشرين ألف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من أفشى سراً اتصل به بحكم عمله تطبيقاً لأحكام هذا القانون، أو حقق نفعاً منه هو أو زوجه أو أولاده أو أثبت في تقاريره وقائع غير صحيحة، أو أغفل في هذه التقارير وقائع تؤثر في نتائجها.

مادة ٦٥ : مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد منصوص عليها في أي قانون آخر، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن عشرين ألف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المواد أرقام ٦، ٧، ١٧، ٣٣، ٣٩ والفقرة الثانية من المادة ٤٩ من هذا القانون.

مادة ٦٦ : يعاقب بغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تزيد على عشرة آلاف جنيه، كل من يتصرف في أوراق مالية على خلاف القواعد المقررة في هذا القانون. ويعاقب بذات العقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة مدير الشركة الذي يخالف أحكام الفقرة الثانية من المادة ٨ من هذا القانون.

مادة ٦٧ : مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد، منصوص عليها في أي قانون آخر يعاقب بغرامة لا تقل عن ألفي جنيه ولا تزيد على عشرة آلاف جنيه كل من يخالف أحد الأحكام المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة ٦٨ : يعاقب المسئول على الإدارة الفعلية بالشركة، بالعقوبات المقررة عن الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون.

وتكون أموال الشركة ضامنة في جميع الأحوال للوفاء بما يحكم به من غرامات مالية.

مادة ٦٩ : يجوز فضلاً عن العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها في المواد السابقة، الحكم بالحرمان من مزاولة المهنة أو بحظر مزاولة النشاط الذي وقعت الجريمة بمناسبةه، وذلك لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات. ويكون الحكم بذلك وجوباً في حالة العود.

الباب السابع

الإطلاع والرسوم

مادة ٧٠ : لكل ذي مصلحة طلب الإطلاع لدى الهيئة على الوثائق والسجلات والمحاضر والتقارير المتعلقة بالشركة والحصول على بيانات أو صور منها مصدق عليها، وذلك مقابل مائة جنيه عن كل وثيقة أو بيان في حالة الإطلاع ومائتي جنيه عن كل صورة.

مادة ٧١: يقدم طلب الإطلاع أو الحصول على صور من الوثائق أو البيانات إلى الهيئة مرفقاً به ما يفيد دفع المبلغ المقرر على أن يبين في الطلب صفة مقدمه، والوثيقة أو البيان الذي يطلب الإطلاع عليه، أو الحصول على صور منه والغرض المراد استخدامه فيه. وللهيئة رفض الطلب إذا كان من شأن إذاعة البيانات أو الصور المطلوبة إلحاق ضرر بالشركة أو الإخلال بالمصلحة العامة أو بمصالح المستثمرين.

مادة ٧٢: تؤدي الشركة التي يتم تأسيسها طبقاً لأحكام هذا القانون إلى الهيئة رسماً للتأسيس بواقع واحد في الألف من قيمة رأسمالها المصدر بحد أدنى خمسة آلاف جنيه وبحد أقصى خمسة عشر ألف جنيه، ومقابلاً سنوياً للخدمات التي تؤديها الهيئة بواقع اثنين في المائة من قيمة رأسمال الشركة المصدر بحد أدنى ألف جنيه وبحد أقصى خمسة آلاف جنيه.

مادة ٧٣^(٢): تؤدي الشركات التي تصدر أوراقاً مالية رسماً للهيئة بواقع واحد في الألف من قيمة كل إصدار بحد أقصى عشرة آلاف جنيه.

الباب الثامن

اتحاد العاملين في شركات المساهمة

وشركات التوصية بالأسهم

مادة ٧٤: يجوز للعاملين في أي شركة من شركات المساهمة أو شركات التوصية بالأسهم تأسيس اتحاد يسمى (اتحاد العاملين المساهمين) يكون له الشخصية المعنوية، ويتملك لصالحهم بعض أسهم الشركة بموافقة جماعة المؤسسين للشركة أو جمعياتها العامة غير العادية، حسب الأحوال، دون إخلال بحق الاتحاد في شراء الأسهم المقيدة أو المتداولة في بورصة الأوراق المالية.

وتبين اللائحة التنفيذية على الأخص ما يأتي:

١ - الشروط الواجب توافرها في الشركات التي يكون للعميل فيها الحق في إنشاء الاتحاد.

(٢) المادة رقم (٧٣) مستبدلة بالقانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٥، الجريدة الرسمية العدد ١٢

(تابع ج) في ١٩٩٥/٣/٢٣.

٢- أنواع الأسهم التي يمكن لأعضاء الاتحاد تملكها، وإجراءات تقويمها وأحكام وشروط تداولها، والتنازل عنها وحقوق العاملين بالنسبة لها أثناء مدة خدمتهم وعند انتهاء الخدمة.

٣- الشروط الواجب توافرها في الاتحاد واختصاصاته والجهة المختصة بإدارته ووسائل هذه الإدارة.

٤- الموارد المالية الذاتية للاتحاد. ويجوز للاتحاد الحصول على قروض أو منح أو إعانات للغرض الذي أنشئ من أجله.

مادة ٧٥: يتم إنشاء الاتحاد بقرار من الهيئة العامة لسوق المال، ويتم تسجيله وشطبه لدى الهيئة، وفقاً للقواعد والأحكام والشروط التي تبينها اللائحة التنفيذية. ويصدر بنموذج النظام الأساسي للاتحاد قرار من مجلس إدارة الهيئة العامة لسوق المال.

ثانياً: اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢

بشأن سوق رأس المال

٧٩- نص مواد اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢:

الباب الأول

إصدار الأوراق المالية

الفصل الأول

تكوين رأس مال الشركات المساهمة

وشركات التوصية بالأسهم

الفرع الأول

أحكام عامة

مادة ١ : يكون للشركة رأس مال مصدر، ويجوز أن يحدد النظام الأساسي للشركة رأس مال مرخصاً به.

ويقسم رأس مال الشركة المساهمة وحصة الشركاء غير المتضامنين في شركات التوصية بالأسهم إلى أسهم اسمية متساوية القيمة في كل إصدار.

ويجوز أن ينص نظام الشركة على إصدار أسهم لحاملها بما لا يتجاوز ٢٥% من إجمال عدد أسهم الشركة منسوبة إلى جميع الإصدارات، ويجب أن يتم الوفاء بكامل قيمتها نقداً.

في جميع الإصدارات لا تتجاوز مصاريف الإصدار الحد الذي يصدر به قرار من الهيئة.

مادة ٢ : يحدد نظام الشركة القيمة الاسمية للسهم بحيث لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على ألف جنيه، ويشترط أن يكون رأس المال المصدر مكتتباً فيه بالكامل، وبمراجعة أحكام الحصص العينية، يجب على كل مكتب أن يدفع نقداً أو بوسيلة دفع أخرى مقبولة قانوناً الربع على الأقل من القيمة الاسمية للأسهم النقدية فور الاكتتاب بالإضافة إلى مصروفات الإصدار.

ولا يجوز أن يكون الدفع بسند شخصي على المكتب أو بتقديم منقولات أو عقارات أو حق معنوي ولو كانت قيمتها تساوي الربع الواجب أدائه.

كما لا يجوز الدفع بطريق المقاصة بين ما يكون للمكتب من دين على أحد المؤسسين ومقدار قيمة المبلغ الواجب أدائه.

مادة ٣ : يشترط لصحة الاكتتاب سواء كان عاماً أو غير عام الشروط الآتية:

- ١- أن يكون كاملاً بأن يغطي جميع أسهم الشركة التي تمثل رأس المال المصدر في شركات المساهمة، أو الحصص والأسهم في شركات التوصية بالأسهم.
- ٢- أن يكون باتاً غير معلق على شرط وفورياً غير مضاف إلى أجل، فإذا علق الاكتتاب على شرط بطل الشرط وصح الاكتتاب وألزم المكتب به، وإذا كان مضافاً إلى أجل بطل الأجل وكان الاكتتاب فورياً.
- ٣- أن يكون جدياً لا صورياً.
- ٤- ألا يقل ما يدفعه المكتب عند التأسيس من القيمة الاسمية لأسهم النقدية عن ربع القيمة.

٥- أن تكون الأسهم التي تمثل الحصص العينية قد تم الوفاء بقيمتها كاملة.

مادة ٤ : يجوز أن تستخرج شهادات الأسهم من فئة سهم واحد أو خمسة أسهم ومضاعفتها.

مادة ٥ : تستخرج شهادات الأسهم من دفتر ذي قسائم، وتعطى أرقاماً متسلسلة، ويوقع عليها عضوان من أعضاء مجلس الإدارة يعينهما المجلس أو أحد الشركاء المديرين في شركات التوصية بالأسهم، وتختتم بخاتم الشركة.

ويجب أن تتضمن شهادة السهم على الأخص اسم الشركة التي أصدرته وشكلها وعنوان مركزها الرئيسي وغرضها باختصار ومدتها وتاريخ ورقم ومحل قيدها بالسجل التجاري وقيمة رأس المال، وعدد الأسهم الموزع عليها، كما يجب أن يذكر السهم وخصائصه وقيمه الاسمية وما دفع منها واسم المالك في الأسهم الاسمية. ويكون للأسهم كبرونات ذات أرقام متسلسلة يبين بها رقم السهم.

مادة ٦ : يتم قيد المبالغ المدفوعة من المكتتبين على صكوك الأسهم.

على مجلس الإدارة أو الشريك أو الشركاء المديرين بحسب الأحوال طلب أداء الباقي خلال مدة لا تتجاوز عشر سنوات من تاريخ تأسيس الشركة وذلك بالطريقة التي يقررها النظام الأساسي للشركة، وفي المواعيد التي تحددها الجمعية العامة العادية على أن يعلن عن تلك المواعيد قبل حلولها بخمسة عشر يوماً على الأقل.

ويحق لمجلس الإدارة أو الشريك أو الشركاء المديرين بحسب الأحوال ان يقوم ببيع الأسهم التي يتأخر أصحابها عن سداد المبالغ المطلوبة عنها في المواعيد المحددة لحساب أصحابها وعلى ذمتهم وتحت مسئوليتهم وذلك بعد مضي ستين يوماً على الأقل من تاريخ إبلاغهم بذلك.

وتلغى حتماً صكوك الأسهم المباعة بأسماء أصحابها، وتبلغ بورصة الأوراق المالية المتقيد بها أسهم الشركة بذلك، على أن تسلم صكوك جديدة للمشتريين عوضاً عنها تحمل ذات أرقامها يشار فيها إلى أنها بديلة للصكوك الملغاة.

ويختص مجلس الإدارة أو الشريك أو الشركاء المديرين بحسب الأحوال من ثمن البيع ما قد يكون مطلوباً للشركة من مصاريف، ويحاسب المساهم الذي يبيع أسهمه على ما قد يوجد من الزيادة ويطالب بالفرق عند وجود عجز.

كل ذلك مع عدم الإخلال بحق الشركة في أن تستعمل قبل المساهم المتأخر في الوقت ذاته أو في وقت آخر جميع الحقوق التي تخولها لها الأحكام العامة في القانون.

مادة ٧ : على كل شركة ترغب في إصدار أوراق مالية أن تخطر الهيئة بذلك، فإذا لم تعترض الهيئة خلال ثلاثة أسابيع من تاريخ الإخطار كان للشركة السير في إجراءات الإصدار. ويجب أن يتضمن الإخطار وأن يرفق به البيانات والمستندات الآتية:

أولاً: - بالنسبة لإصدار الأسهم عند التأسيس:

- ١ - عقد الشركة ونظامها الأساسي.
- ٢ - الإيصال الدال على سداد الرسوم المقررة للهيئة.
- ٣ - إجمالي عدد الأسهم وبيان ما قد يطرح منها للاكتتاب العام.
- ٤ - مصاريف الإصدار في حالة تقريرها وكيفية حسابها.

ثانياً: بالنسبة لإصدار أسهم لزيادة رأس المال:

- ١ - نسخة من النظام الأساسي للشركة وفق آخر تعديل.
- ٢ - قرار الجمعية العامة غير العادية أو قرار مجلس الإدارة أو الشريك أو الشركاء المديرين بحسب الأحوال بزيادة رأس المال وأسباب الزيادة.
- ٣ - بيان بأعضاء مجلس إدارة الشركة أو الشريك أو الشركاء المديرين بحسب الأحوال.
- ٤ - دراسة تحديد قيمة أسهم الزيادة وتقرير مراقب الحسابات عنها طبقاً لأحكام المادة ١٧ من هذه اللائحة.

- ٥ - الإيصال الدال على سداد الرسوم المقررة للهيئة.
- ٦ - أسلوب زيادة رأس المال والمستندات المؤيدة.
- ٧ - نوع الأسهم المزمع إصدارها وشروط طرحها.
- ٨ - بيان المساهمات في رأس المال وتوزيعاته وما إذا كانت الشركة مقيدة ببورصة الأوراق المالية ونوع الجدول المقيدة بها.

- ٩ - مصاريف الإصدار في حالة تقريرها وكيفية حسابها.

ثالثاً: بالنسبة لإصدار الأوراق المالية الأخرى:

- ١ - نسخة من النظام الأساسي للشركة وفقاً لآخر تعديل.
- ٢ - قرار الجمعية العامة غير العادية بإصدار الورقة المالية والمستندات والتقارير التي عرضت عليها في هذا الشأن.
- ٣ - بيانات أعضاء مجلس الإدارة أو الشريك أو الشركاء المديرين بحسب الأحوال.
- ٤ - موجز للقوائم والبيانات المالية المعتمدة من مراقبي الحسابات عن السنوات الثلاثة السابقة أو عن المدة من تاريخ التأسيس أيهما أقل.

٥- نوع الورقة المالية المزمع إصدارها وبيانات وافية عنها، وبيان ما إذا كان يتم طرحها للاكتتاب العام من عدمه.

٦- العائد المقرر لهذه الأوراق وكيفية حسابه.

٧- الإيصال الدال على سداد الرسوم المقررة للهيئة.

٨- شروط ومواعيد استرداد الورقة المالية.

٩- بيان المساهمات في رأس المال وتوزيعاته وما إذا كانت الشركة مقيدة ببورصة الأوراق المالية ونوع الجدول المقيدة بها.

١٠- مصاريف الإصدار في حالة تقريرها وكيفية حسابها.

وفي جميع الأحوال يجب على الشركة إخطار الهيئة بتمام إجراءات الإصدار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إتمامها أو من تاريخ القيد في السجل التجاري في الحالات التي يلزم فيها هذا القيد، كما يجب على السجل التجاري المختص في الحالات التي يلزم فيها هذا القيد، خلال ذات المدة- إبلاغ الهيئة بذلك القيد.

مادة ٨ : لا يجوز للمساهم أن يمثل في اجتماع الجمعية العامة للشركة عن طريق الوكالة عدداً من الأصوات يجاوز ١٠% من مجموع الأسهم من رأس مال الشركة وبما يجاوز ٢٠% من الأسهم الممثلة في الاجتماع.

مادة ٩ : يجوز أن ينص النظام على تقرير بعض الامتيازات لبعض أنواع الأسهم الاسمية وذلك في التصويت أو الأرباح أو ناتج التصفية على أن تتساوى الأسهم من نفس النوع في الحقوق والمميزات أو القيود.

وفي هذه الحالة يجب أن يتضمن نظام الشركة منذ تأسيسها شروط وقواعد الأسهم الممتازة ونوع الامتياز المقرر لها وحدوده.

مادة ١٠ : لا يجوز تعديل الحقوق أو المميزات أو القيود المتعلقة بأي نوع من أنواع الأسهم إلا بقرار من الجمعية العامة غير العادية، وبعد موافقة جمعية خاصة تضم حملة نوع الأسهم الذي يتعلق به التعديل بأغلبية الأصوات الممثلة لثلي رأس المال الذي تمثله هذه الأسهم.

ويتم الدعوة لهذه الجمعية الخاصة على الوجه وطبقاً للأوضاع التي تدعى إليها الجمعية العامة غير العادية.

مادة ١١ : مع عدم الإخلال بأوضاع الأسهم الممتازة وغيرها من الأسهم ذات الطبيعة الخاصة، تكون جميع حقوق والتزامات أصحاب الأسهم متساوية ولا يلتزم المساهمون إلا بقيمة أسهمهم، كما لا يجوز - بأية حالة - زيادة التزامهم.

مادة ١٢ : على الشركة - في حالة فقد الورقة المالية الاسمية بما فيها الأسهم أو تلفها - أن تستخرج لصاحب الحق فيها حسبما هو مدون بسجلاتها بدل فاقد بعد تكليفه بتقديم ما يثبت الفقد أو التلف، وذلك وفقاً للإجراءات المتبعة لدى بورصة الأوراق المالية في هذا الشأن، وأدائه لمبلغ النفقات الفعلية للاستبدال والإعلان. ويثبت على الورقة الصادرة في هذه الحالة أنها بدل فاقد أو تلف، ويؤشر فيها بكافة التصرفات الواردة عليها والثابتة في السجلات وتخطر البورصات بواقعة فقد أو تلف الورقة الأصلية. ولا يجوز استخراج فاقد عن الورقة المالية لحاملها المفقودة.

كما لا يجوز استخراج بدل تلف عن الورقة المالية لحاملها إلا إذا أمكن التعرف عليها وتحديد معاملها على أن يثبت على الورقة في هذه الحالة أنها بدل تلف، وعلى الشركة سحب الورقة التالفة وإعدامها، وأن تؤشر في السجلات لديها بما يفيد ذلك.

الفرع الثاني

الأحكام الخاصة بالأسهم لحاملها

مادة ١٣ : لحائزي الأسهم لحاملها حضور اجتماعات الجمعية العامة للشركة، ولهم حق مناقشة تقرير مجلس الإدارة والميزانية وحساب الأرباح والخسائر وتقرير مراقب الحسابات، وما يتكشف أثناء الاجتماع من وقائع خطيرة.

ولا يكون لحائزي الأسهم لحاملها الحق في التصويت في اجتماعات الجمعيات العامة للشركة.

مادة ١٤ : يتم إخطار المساهمين من حائزي الأسهم لحاملها كلما تطلب الأمر ذلك بإعلان ينشر في صحيفتين يوميتين واسعتي الانتشار إحداهما على الأقل باللغة العربية. وبالنسبة إلى الدعوة لحضور اجتماعات الجمعية العامة للشركة يكون الإخطار قبل الموعد المحدد لبدء الاجتماعات بأسبوعين على الأقل، وللراغبين من حائزي الأسهم

لحاملها خلال هذه المهلة حق الإطلاع في مقر الشركة على تقرير مجلس الإدارة والميزانية وحساب الأرباح والخسائر وتقرير مراقب الحسابات، ويثبت ذلك في سجل خاص يدون فيه اسم الحائز وأرقام شهادات الأسهم التي يحوزها وتاريخ وساعة إطلاعه على هذه المستندات ويوقع الحائز أمام اسمه في السجل بما يفيد ذلك.

وعلى من يرغب في حضور اجتماع الجمعية العامة ان يودع الأسهم طبقاً لقواعد إيداع الأسهم الاسمية إما في الشركة، أو في أحد البنوك، أو في أحد الشركات المالية المرخص لها بذلك من الهيئة.

مادة ١٥ : يدون حضور المساهمين من حائزي الأسهم لحاملها اجتماعات الجمعيات العامة للشركة في سجل خاص بالشركة.

مادة ١٦ : فيما عدا ما ورد به نص خاص في القانون أو هذه اللائحة يكون شأن حائزي الأسهم لحاملها شأن أصحاب الأسهم الاسمية في الحقوق والالتزامات. ولا يجوز تحويل الأسهم لحاملها إلى أسهم اسمية أو العكس. ويدفع ربح السهم لحامله مقابل الكوبون المستحق عنه الربح ولو كان منفصلاً عن السهم.

الفرم الثالث

زيادة رأس المال

مادة ١٧ : تكون زيادة رأس المال بإصدار أسهم جديدة على أن تحدد القيمة التي تصدرها على أساس متوسط نصيب السهم من الإصدارات السابقة في القيمة العادلة^(٣) لصافي أصول الشركة وقت الإصدار حسبما تحددها الشركة وتحت مسؤوليتها ويقر بصحتها مراقب الحسابات وذلك بمراعاة ما يأتي:

(أ) إذا كانت القيمة أزيد من القيمة الاسمية للسهم تجنب الزيادة في حساب احتياطي.

(٣) كلمة العادلة الواردة في المادة ١٧ من اللائحة - والمشار إليها أنفاً - تم تصويبها بالاستدراك المنشور بالوقائع المصرية العدد رقم ٦٩ الصادر في ١٩٩٣/٤/٢٨ وكانت قد نشرت تحت مسمى المعادلة.

(ب) إذا كانت القيمة المحددة أقل من القيمة الاسمية للسهم تعين على الشركة تخفيض القيمة الاسمية للأسهم القائمة إلى تلك القيمة وحساب رأس المال وفقاً لها.

(ج) إذا كانت القيمة المحددة أقل من الحد الأدنى للقيمة الاسمية للسهم المقرر قانوناً تكون تقييم قيمة الأسهم بما فيها الأسهم القائمة بالحد الأدنى مع تخفيض عدد أسهم الشركة وحساب رأس المال وفقاً لذلك.

مادة ١٨ : يجوز بقرار من الجمعية العامة غير العادية زيادة رأس المال المرخص به، وتتم الزيادة بناء على اقتراح مجلس الإدارة أو الشريك أو الشركاء المديرين في شركات التوصية بالأسهم.

مادة ١٩ : يجب على مجلس الإدارة أو الشريك أو الشركاء المديرين بحسب الأحوال أن يضمنوا اقتراحهم بزيادة رأس المال المرخص به جميع البيانات المتعلقة بالأسباب التي تدعو إلى الزيادة، وأن يرفقوا به تقريراً بسير الأعمال بالشركة خلال السنة التي تم فيها تقديم الاقتراح بالزيادة وميزانية السنة التي تسبقها في حالة اعتمادها. ويرفق بتقرير مجلس الإدارة تقرير آخر من مراقب الحسابات بشأن مدى صحة البيانات المالية الواردة في تقريره لمجلس الإدارة.

مادة ٢٠ : يجوز بقرار من مجلس الإدارة أو بقرار من الشريك أو الشركاء المديرين بحسب الأحوال زيادة رأس المال المصدر في حدود رأس المال المرخص به.

ويشترط لصحة القرار الصادر بالزيادة تمام سداد رأس المال المصدر بالكامل، ومع ذلك يجوز بقرار من رئيس الهيئة السماح للشركات المساهمة العاملة في أحد مجالات السياحة أو الإسكان أو الإنتاج الصناعي أو الزراعي، بزيادة رأس مالها، سواء بخصص أو أسهم نقدية أو مقابل حصة عينية قبل تمام سداد رأس المال المصدر.

مادة ٢١ : يجب أن تتم زيادة رأس المال المصدر خلال الثلاث سنوات التالية لصدور قرار الزيادة وإلا كانت باطلة، ما لم يصدر قرار جديد في هذا الشأن، ويستثنى من ذلك حالة زيادة رأس المال الناتجة عن تحويل السندات أو صكوك التمويل وغيرها من الأوراق المالية إلى أسهم، إذا كان في شروط إصدارها أن لحاملها الحق في طلب تحويلها إلى أسهم.

مادة ٢٢ : يجوز أن يكون مقابل أسهم الزيادة ما يأتي:

(أ) مبالغ نقدية.

(ب) حصص عينية.

(ج) ديون نقدية مستحقة الأداء للمكتب قبل الشركة.

(د) تحويل ما يملكه المكتب من سندات أو صكوك التمويل إلى أسهم، وذلك بحسب شروط إصدار تلك السندات أو هذه الصكوك.

(هـ) تحويل ما يملكه المكتب من حصص تأسيس أو حصص أرباح إلى أسهم وذلك على سبيل التعويض المنصوص عليه في المادة ٣٤ من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ المشار إليه.

مادة ٢٣ : يجوز بقرار من الجمعية العامة للشركة بناء على اقتراح مجلس الإدارة أو الشريك أو الشركاء المديرين بحسب الأحوال، أن تقرر تحويل المال الاحتياطي أو جزء منه إلى أسهم يزداد بقيمتها رأس المال المصدر.

وتوزع الأسهم الناتجة عن الزيادة مجاناً على المساهمين أو الشركاء الحاليين للشركة كل بحسب قيمة مساهمته أو مشاركته.

مادة ٢٤ : لا يجوز زيادة رأس المال المصدر بأسهم ممتازة، إلا إذا كان نظام الشركة يرخص بذلك ابتداءً، وبعد موافقة الجمعية العامة غير العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة وتقرير من مراقب الحسابات في شأن الأسباب المبررة لذلك.

مادة ٢٥ : يثبت الاكتتاب في أسهم الزيادة بموجب شهادة اكتتاب يبين فيها تاريخ الاكتتاب واسم المكتب في الأسهم الاسمية وجنسيته وعنوانه وعدد الأسهم مدوناً بالأحرف والأرقام الحسابية وتوقيع المكتب أو من ينوب عنه، بالإضافة إلى البيانات المنصوص عليها في المادة ٣٣ من هذه اللائحة عدا ما ورد بالبندين (٣، ٤) منها ويعطى المكتب صورة من الاكتتاب.

ويتبع في شأن تخصيص الأسهم وإثبات عدد الأسهم المخصصة للمكتب في تلك الشهادة ما نصت عليه المادة ٥٤ من هذه اللائحة.

مادة ٢٦ : يجوز أن يتم الاكتتاب في أسهم الزيادة بطريق المقاصة بين حقوق المكتتب النقدية المستحقة الأداء قبل الشركة، وبين قيمة الأسهم المكتتب فيها، كلها أو بعضها، وذلك بقرار يصدر من مجلس الإدارة أو من يفوضه بقيمة هذه الديون، ويصدق عليه من قبل مراقب الحسابات، ويقدم هذا الإقرار إلى الجهة التي تتلقى الاكتتاب لإرفقه بأصل شهادة الاكتتاب.

مادة ٢٧: إذا لم تطرح أسهم الزيادة أو جانب منها في اكتتاب عام فيجب أن يكون ذلك بناء على نشرة اكتتاب تتوافر فيها الشروط الواردة بالقانون وهذه اللائحة. ويكون لمجلس الإدارة أو الشريك أو الشركاء المديرين بحسب الأحوال في خصوص طرح الاكتتاب في أسهم الزيادة ما للمؤسسين من اختصاصات وواجبات واردة في المادة ٤٦ من هذه اللائحة.

مادة ٢٨ : إذا لم تتم تغطية الاكتتاب خلال المدة المحددة له وجب على الجهة التي أودعت فيها مبالغ الاكتتاب أن تردّها إلى أصحابها كاملة بما فيها مصاريف الإصدار وذلك فور طلبها.

وعلى الشركة إخطار الهيئة بعدم تمام تغطية الاكتتاب خلال أسبوع من انقضاء تلك المدة. ويجوز للجمعية غير العادية للشركة وبموافقة المكتتبين في أسهم الزيادة الاكتفاء بما تم تغطيته على أن تخطر الهيئة بذلك خلال أسبوع من تقريره.

مادة ٢٩ : على الشركة والجهة التي تتلقى الاكتتاب إخطار الهيئة خلال أسبوعين من تغطية الاكتتاب في أسهم الزيادة. وإذا تحققت الهيئة من صحة إجراءات الاكتتاب وتمامه أبلغت الشركة بموافقتها لإجراء التعديل اللازم في السجل التجاري. وعلى الشركة التقدم بطلب التعديل للسجل التجاري خلال أسبوعين من تاريخ إبلاغها بموافقة الهيئة. ولا يجوز سحب المبالغ الناتجة عن الاكتتاب إلا بعد تقديم شهادة من مكتب السجل التجاري بإجراء التعديل وفقاً للأحكام السابقة.

مادة ٣٠ : يجوز أن يتضمن نظام الشركة النص على مدى حقوق الأولوية للمساهمين القدامى في الاكتتاب في أسهم زيادة رأس المال بأسهم اسمية نقدية، وبمراعاة ما يتقرر لها من امتيازات وفقاً لأحكام المادة ٩ من هذه اللائحة.

ولا يجوز أن يتضمن النظام النص على اقتصار هذا الحق على بعض المساهمين دون

البعض الآخر، مع عدم الإخلال بما يتقرر للأسهم الممتازة من حقوق. ويجوز - خلال فترة الاكتتاب في الزيادة - تداول هذا الحق سواء منفصلاً أو بالتبعية مع الأسهم الأصلية.

مادة ٣١ : لا يجوز أن تقل المدة التي يكون للمساهمين القدامى فيها حق الأولوية في الاكتتاب في أسهم الزيادة في حالة تقريره عن ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ فتح باب الاكتتاب في تلك الأسهم.

ومع ذلك تنتهي المدة المشار إليها - قبل مضي الثلاثين يوماً - بتمام اكتتاب المساهمين القدامى في أسهم الزيادة كل بحسب نصيبه فيها.

مادة ٣٢ : يجوز بقرار من الجمعية العامة غير العادية بناء على طلب مجلس الإدارة أو الشريك أو الشركاء المديرين بحسب الأحوال، وللأسباب الجذية التي يديها أي منهم وبقراها مراقب الحسابات بتقرير منه، أن تطرح أسهم الزيادة كلها أو بعضها للاكتتاب العام مباشرة دون أعمال حقوق الأولوية للمساهمين القدامى إذا كانت مقررة في النظام الأساسي للشركة.

مادة ٣٣ : يتم إخطار المساهمين القدامى بإصدار أسهم زيادة رأس المال بإعلان ينشر في صحيفتين يوميتين إحداهما على الأقل باللغة العربية قبل الموعد المقرر لبدء الاكتتاب بسبعة أيام على الأقل، ويجب أن يتضمن الإعلان ما يأتي:

- ١- اسم الشركة وشكلها القانوني ومركزها الرئيسي وعنوانه.
- ٢- مقدار الزيادة في رأس المال.
- ٣- تاريخ بدء وانتهاء الاكتتاب.
- ٤- حقوق الأولوية المقررة للمساهمين القدامى في الاكتتاب في أسهم الزيادة وكيفية ممارسة هذه الحقوق.

- ٦- اسم الجهة التي تودع فيها مبالغ الاكتتاب وعنوانها.
- ٧- بيان الحصص العينية أو حصص التوصية في حالة وجودها وقيمتها والأسهم المخصصة لها.

وإذا كانت الشركة لم تطرح أسهماً لها للاكتتاب العام أو لم تصدر أسهماً لحاملها يجوز أن يكو الإخطار بكتاب موصى عليه قبل فتح باب الاكتتاب بأسبوعين على الأقل متضمناً البيانات المشار إليها.

الفرع الرابع

السندات وصكوك التمويل

مادة ٣٤ : يجوز لشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم إصدار سندات أو صكوك تمويل متنوعة لمواجهة الاحتياجات التمويلية للشركة أو لتمويل نشاط أو عملية بذاتها بشرط أداء رأس المال المصدر بالكامل، وعلى ألا تزيد قيمتها على صافي أصول الشركة حسبما يحدده مراقب الحسابات وفقاً لآخر ميزانية وافقت عليها الجمعية العامة.

واستثناء من ذلك يجوز بقرار من مجلس إدارة الهيئة الترخيص للشركات المشار إليها بإصدار سندات أو صكوك بقيمة تجاوز صافي أصولها وذلك في الحدود التي يصدر بها القرار.

مادة ٣٥ : يكون إصدار السندات أو صكوك التمويل بقرار من الجمعية العامة غير العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة أو الشريك أو الشركاء المديرين بحسب الأحوال، يرفق به تقرير من مراقب الحسابات ويتضمن القرار الشروط التي تصدر بها هذه الأوراق وبيان ما إذا كان يجوز تحويلها إلى أسهم وقواعد وأوضاع ذلك، مع مراعاة الأحكام الواردة في تاريخ العمل بهذه اللائحة في المواد ١٦٥، ١٦٦، ١٦٧، من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

ويتضمن قرار الجمعية العامة العائد الذي يغله السند أو الصلة و أساس حسابه دون التقيد بالحدود المنصوص عليها في أى قانون ويجوز للجمعية العامة دون التقيد بالحدود المنصوص عليها في أى قانون ويجوز للجمعية العامة أن تضمن قرارها بإصدار السندات أو الصكوك قيمتها الإجمالية ومالها من ضمانات وتأمينات مع تفويض مجلس إدارة الشركة في تحديد الشروط الأخرى المتعلقة بها.

ويجب إصدار تلك الأوراق خلال مدة أقصاها نهاية السنة المالية التالية لقرار الجمعية العامة.

مادة ٣٦ : إذا لم يتم تغطية جميع السندات وصكوك التمويل المطروحة للاكتتاب خلال المدة المقررة يجوز لمجلس الإدارة أو الشريك أو الشركاء المديرين بحسب الأحوال، أن يقرر الاكتفاء بما تم تغطيته مع إخطار الهيئة بذلك خلال أسبوع من قرار المجلس.

مادة ٣٧ : تصدر السندات أو صكوك التمويل في شكل شهادات اسمية أو لحاملها قابلة للتداول، وتخول الصكوك أو السندات من ذات الإصدار حقوقاً متساوية لحاملها

في مواجهة الشركة.

ويوقع على السندات والصكوك عضوان من أعضاء مجلس إدارة الشركة يعينهما المجلس أو من الشريك أو الشركاء المديرين حسب الأحوال.

ويكون لها كوبونات ذات أرقام متسلسلة مشتملة على رقم السند أو الصك.

مادة ٣٨ : تستخرج السندات وصكوك التمويل من دفاتر ذات قسائم تعطى أرقاماً متسلسلة ويوقع عليها عضوان من أعضاء إدارة الشركة يحددهما المجلس أو من الشريك أو الشركاء المديرين بحسب الأحوال وتختتم بخاتم بارز للشركة. ويكون لكل ورقة كعب يحتفظ به في الدفتر يتضمن بصفة خاصة البيانات الآتية:

١- رقم وتاريخ الإصدار.

٢- نوع الورقة المالية وخصائصها.

٣- اسم صاحب الورقة وجنسيته وعنوانه بالنسبة للأوراق الإسمية.

مادة ٣٩ : تسري على السندات وصكوك التمويل القواعد والأحكام المقررة للأسهم الواردة بالقانون، وهذه اللائحة وذلك فيما لم يرد في شأنه نص خاص في هذا الفرع.

الفرع الخامس

الاكتتاب العام

مادة ٤٠ : لا تكون الأسهم مطروحة للاكتتاب العام إلا في حالة دعوة أشخاص غير محددين سلفاً إلى الاكتتاب في تلك الأسهم، ولا يشترط حد أدنى لعدد أو لقيمة الأسهم التي يتم طرحها في اكتتاب عام.

ولا يجوز الدعوة للاكتتاب العام - بما في ذلك شركات قطاع الأعمال العام وشركات القطاع العام - إلا بناء على نشرة معتمدة من الهيئة وعلى النماذج التي تعدها أو تقرها على أن يبين فيها بطريقة واضحة أن اعتماد الهيئة للنشرة ليس اعتماداً للجدوى التجارية للنشاط موضوع النشرة أو لقدرة المشروع على تحقيق نتائج معينة.

مادة ٤١ : يجب ألا يقل رأس المال المصدر عند التأسيس لكل من شركة المساهمة وشركة التوصية بالأسهم التي تطرح أسهماً لها للاكتتاب العام عن مليون جنيه على ألا يقل ما يكتب فيه المؤسسون عن نصف رأس المال المصدر.

ولا يجوز أن يزيد رأس المال المرخص له للشركات التي تطرح أسهماً لها في اكتاب عام على خمسة أمثال رأس المال المصدر.

مادة ٤٢ : يجب أن تتضمن نشرة الاكتاب في أسهم الشركة عند التأسيس بالإضافة إلى البيانات المنصوص عليها في القانون، البيانات الآتية:

- ١- اسم الشركة وشكلها القانوني وغرضها.
- ٢- تاريخ العقد الابتدائي.
- ٣- القيمة الاسمية للسهم وعدد الأسهم وأنواعها وخصائص كل منها والحقوق المتعلقة بها سواء بالنسبة إلى توزيع الأرباح أو عند التصفية.
- ٤- المدة التي يتعين على المؤسسين التقدم فيها بطلب الترخيص بتأسيس الشركة.
- ٥- بيان ما إذا كانت هناك حصة تأسيس، وما قدم للشركة في مقابلها، ونصيبها المقرر في الأرباح.
- ٦- إذا كان الاكتاب العام عن جزء من رأس المال يبين كيفية الاكتاب في باقي رأس المال.
- ٧- تاريخ بدء الاكتاب والجهة التي سيتم الاكتاب بواسطتها، والتاريخ المحدد لقفل الاكتاب.
- ٨- تاريخ ورقم اعتماد الهيئة للنشرة.
- ٩- المبلغ المطلوب دفعه عند الاكتاب بحيث لا يقل عن ربع القيمة الاسمية بالإضافة إلى مصاريف الإصدار.
- ١٠- أسماء مراقبي حسابات الشركة وعناوينهم.
- ١١- بيان تقريبي مفصل بعناصر مصروفات التأسيس التي ينتظر أن تتحملها الشركة من بدء التفكير في تأسيسها إلى تاريخ صدور القرار بالتأسيس.
- ١٢- بيان العقود ومضمونها التي يكون المؤسسون قد أبرموها خلال الخمس سنوات السابقة على الاكتاب ويزمعون تحويلها إلى الشركة بعد تأسيسها، وإذا كان موضوع العقد شراء منشأة قائمة نقداً فيتعين تضمين النشرة موجزاً لتقرير مراقب الحسابات عن هذه المنشأة.
- ١٣- تاريخ بداية السنة المالية وانتهائها.

- ١٤ - بيان عن طريقة توزيع الربح الصافي للشركة.
١٥ - طريقة تخصيص الأسهم إذا بلغت طلبات الاكتتاب أكثر من المطروح للاكتتاب.
١٦ - المدة والحالات التي يجب فيها على الجهة التي تلقت الاكتتاب رد المبالغ إلى المكتتبين.

مادة ٤٣: يجب أن تتضمن نشرات الاكتتاب في زيادة رأس المال، بالإضافة إلى البيانات المنصوص عليها في القانون، البيانات الآتية:

- ١ - رقم وتاريخ السجل التجاري للشركة.
٢ - تاريخ قرار الجمعية العامة أو مجلس الإدارة أو الشريك أو الشركاء المديرين بحسب الأحوال بالزيادة والسند القانوني لهذا القرار، وبيان ما إذا كانت قيمة الأسهم من الإصدارات السابقة قد سددت بالكامل، أو أنه رخص للشركة في إصدار أسهم جديدة قبل تمام قيمة تلك الأسهم.
٣ - مقدار الزيادة، وعدد الأسهم وقيمتها بمراعاة حكم المادة ١٧ من هذه اللائحة، وإذا كانت الأسهم من أنواع مختلفة فيذكر بيان واف عن خصائص كل نوع، والحقائق المتعلقة بها، سواء بالنسبة إلى توزيع الأرباح أو عند التصفية.
٤ - إذا كان جزء من الزيادة في مقابل أسهم عينية فتتضمن نشرة الاكتتاب البيانات الواردة في المادة ٤٥ من هذه اللائحة.
٥ - بيان مفصل بالأسباب التي دعت إلى زيادة رأس المال ومدى توقع إفادة الشركة من هذه الزيادة.

- ٦ - مدى إعمال حقوق الأولوية للمساهمين القدامى في الاكتتاب.
٧ - بيان الرهونات والحقائق العينية الأخرى لجميع الأصول.
٨ - إذا كان الاكتتاب العام جزء من أسهم الزيادة يُبين كيفية الاكتتاب في الباقي.
٩ - المدة والحالات التي يجب فيها على الجهة التي تلقت الاكتتاب رد المبالغ إلى المكتتبين.

مادة ٤٤ : تتضمن نشرات الإكتتاب في الأوراق المالية الأخرى بالإضافة إلى البيانات المنصوص عليها في القانون وتلك الواردة في البندين رقمي ١ ، ٧ من المادة السابقة البيانات الآتية:

(أ) تاريخ قرار الجمعية العامة للشركة بالموافقة على إصدار الورقة المالية والسند القانوني لهذا القرار.

(ب) نوع الورقة المالية والعائد الذي تغله وأساس حسابه.

(ج) رقم و تاريخ ترخيص الهيئة بطرح الورقة المالية للاكتتاب العام.

(د) شروط إصدار الورقة المالية وشروط ومواعيد استردادها.

(هـ) بيان بالضمانات والتأمينات المقدمة من الشركة لأصحاب الأوراق المالية .

(و) قيمة صافي أصول الشركة بتقرير من مراقب الحسابات وفقا لآخر ميزانية وافقت عليها الجمعية العامة، وإقرار من مجلس إدارة الشركة بأن السندات أو صكوك التمويل المصدرة لا تجاوز هذه القيمة وذلك ما لم تكن الشركة مرخصا لها بالإصدار بقيمة تجاوز صافي أصولها.

(ز) ملخص موازنات الشركة التقديرية لمدة الورقة مع تحديد أهم النسب المالية للهيكل التمويلي ونسب الربحية على أن يقر مراقب الحسابات بصحة البيانات المالية الواردة بها.

مادة ٤٥ : في حالة إصدار أسهم مقابل حصة عينية سواء عند التأسيس أو عند زيادة رأس المال فيجب أن تتضمن نشرة الاكتتاب ما يأتي :

١- ملخص عن بيان الموجودات المالية والعينية المقدمة في مقابل الحصة العينية وأسماء مقدميها وشروط تقديمها ، مع بيان ما إذا كانوا من المؤسسين أو أعضاء مجلس الإدارة أو الشريك أو الشركاء المديرين، ومدى إفادة الشركة من هذه الموجودات والقيمة المطلوبة لكل نوع منها أصلاً.

٢- بيان عن عقود المعاوضة التي وردت على العقارات المقدمة للشركة خلال السنوات الخمس السابقة على تقديمها وملخص بأهم الشروط التي تمت على أساسها هذه العقود، وما كانت تغله العقارات من ريع في هذه المدة.

٣- جميع حقوق الرهن والامتياز المترتبة على الحصص العينية.

٤- ملخص واف عن قرار اللجنة المختصة بتقدير الحصة العينية وتاريخ صدوره.

٥- عدد الأسهم المصدرة في مقابل الحصة العينية.

مادة ٤٦ : يقدم المؤسسون - قبل البدء في عملية الاكتتاب - إلى الهيئة نشرة الاكتتاب موقعا عليها من جميع المؤسسين أو من ينوب عنهم قانون ويرفق بالنشرة تقرير

من مراقب الحسابات بصحة البيانات الواردة فيها ومطابقتها لمتطلبات القانون واللائحة، وكذلك عقد الشركة الابتدائي ونظامها الأساسي موقعاً عليه من المؤسسي.

ويكون إيداع أصل نشرة الاكتتاب ومرفقاتها بالهيئة نظير إيصال مبين فيه تاريخ مادة ٤٧: للهيئة أن تتعرض - خلال أسبوعين من تاريخ تقديم نشرة الاكتتاب إليها - على عدم كفاية أو دقة البيانات الواردة بها وللهيئة أن تكلف المؤسسين الإيداع باستكمال البيانات المشار إليها أو بتصحيحها أو تقديم أية بيانات أو توضيحات تكميلية أو أوراق أو مستندات إضافية.

ويتم توجيه الاعتراض أو طلب استكمال البيانات وغير ذلك من الأوراق إلى المؤسسين أو من ينوب عنهم، كما تخطر الجهة التي يجرى عن طريقها الاكتتاب إذا تطلب الأمر ذلك.

مادة ٤٨ : يظل الاكتتاب مفتوحاً للمدة المحددة بالنشرة بحيث لا تقل عن عشرة أيام ولا تجاوز شهرين.

وإذا لم يكتب في جميع الأسهم المطروحة خلال تلك المدة جاز بإذن من رئيس الهيئة مد فترة الاكتتاب مدة لا تزيد على شهرين آخرين .

مادة ٤٩ : إذا طرأ بعد اعتماد الهيئة لنشرة الاكتتاب ما يؤثر على سلامة عملية الاكتتاب أو صحة بيانات النشرة أو تغيرت الظروف أو العناصر المادية أو القانونية التي اعتمدت بناء عليها النشرة كان لرئيس الهيئة إيقاف إجراءات الاكتتاب إلى أن يتم اتخاذ الإجراء المناسب على الوجه الصحيح خلال المدة التي يحددها ، وإلا وجب على الجهة التي تلقت الاكتتاب رد المبالغ المكتتب فيها إلى المكتتبين.

ويجب إيقاف إجراءات الاكتتاب ورد المبالغ المكتتب فيها إذا كان الاكتتاب تم بالمخالفة لأحكام القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له أو ثبت أن اعتماد النشرة تم على أسس بيانات غير صحيحة.

مادة ٥٠ : ينشر موجز لنشرة الاكتتاب وتعديلاتها بعد اعتمادها من الهيئة متضمناً البيانات الرئيسية لها في صحيفتين يوميتين واسعتي الانتشار أحدهما على الأقل باللغة العربية قبل بدء الاكتتاب بخمسة عشر يوماً على الأقل أو خلال عشرة أيام من تاريخ اعتماد تعديل النشرة حسب الأحوال.

على أن تتضمن تلك البيانات أماكن الحصول على نشرة الاكتاب المعتمدة، ويجوز الحصول على نسخة معتمدة من النشرة من الهيئة بعد أداء الرسم المقرر.

مادة ٥١ : لا يجوز قبل اعتماد نشرة الاكتاب من الهيئة إجراء نشر من أي نوع من بيانات النشرة يتضمن على أي وجه الترويج لأوراق مالية . ومع ذلك يجوز تقديم النشرة إلى الهيئة و توزيع إعلانات أو نشرات أو خطابات أو غير ذلك من البيانات الأساسية الخاصة بنشاط المشروع المقدمة عنه النشرة، على أن يشار في جميع الأحوال وبطريقة ظاهرة إلى أن نشرة الاكتاب لم تعتمد بعد من الهيئة .

مادة ٥٢ : مع عدم الإخلال بما ورد بالمادة ١٢٢^(٤) من هذه اللائحة لا يجوز الاكتاب في أسهم مضى على تاريخ اعتماد الهيئة لنشرة الاكتاب الخاصة بها مدة أربعة شهور.

مادة ٥٣ : يتم الاكتاب بموجب شهادات اكتاب مبينا بها تاريخ الاكتاب وموقعا عليها من المكتب في الأسهم الاسمية ، على أن يكتب بالأحرف عدد الأسهم التي اكتب فيها. ويعطى المكتب صورة من الشهادة متضمنة البيانات الآتية:

- (أ) اسم وغرض الشركة التي يكتب في أسهمها.
 - (ب) رأس مال الشركة والجزء المطروح للاكتاب العام منه.
 - (ج) القيمة الاسمية للسهم وما دفع عند الاكتاب .
 - (هـ) الحصص العينية في حالة وجودها.
 - (و) نوع الأسهم التي تم الاكتاب فيها وعددها وأرقامها.
 - (ز) اسم الجهة التي تم فيها أداء المبالغ المطلوبة للاكتاب.
 - (ح) اسم المكتب وعنوانه وجنسيته وذلك بالنسبة إلى الأسهم الاسمية.
- وتتضمن شهادة الاكتاب في الأوراق المالية الأخرى بالإضافة إلى البيانات الواردة بالبنود (د ، ز ، ح) البيانات الآتية:

- ١- نوع الورقة المالية المطروحة للاكتاب.
- ٢- رقم وتاريخ ترخيص الهيئة بطرح الورقة للاكتاب.

(٤) صحتها هي رقم ١٢١ الوارد بالسطر الأول من المادة ٥٢ بعدد الوقائع المصرية رقم (٩٦) في ٢٨ / ٤ / ١٩٩٦ ، وكانت قد نشرت تحت رقم ١٢٢ .

مادة ٥٤ : يجوز قفل باب الاكتتاب بعد تغطية قيمة الأسهم المطروحة وفقا للشروط المحددة في نشرة الاكتتاب ومضى الحد الأدنى للمدة التي يظل الاكتتاب مفتوحا فيها والمنصوص عليها في المادة ٤٨ من هذه اللائحة.

وإذا جاوز الاكتتاب عدد الأسهم المطروحة ولم يحدد نظام الشركة كيفية التوزيع بين المكتتبين وجب توزيعها بتخصيص عدد من الأسهم الاسمية أو لحاملها بحسب الأحوال لكل مكتب على أساس نسبة عدد الأسهم المطروحة إلى الاسهم المكتتب فيها بحيث لا يترتب على ذلك إقصاء المكتب في الشركة أيا كان عدد الأسهم التي اكتتب فيها، ويراعى جبر الكسور لصالح صغار المكتتبين. ويرد إلى المكتب ما دفعه عند الاكتتاب بالزيادة عما خصص له بالفعل.

مادة ٥٥ : لا يجوز المضي في تأسيس الشركة إذا انتهت المدة المقررة للاكتتاب والمدة التي قد يمتد إليها ولم يغط الاكتتاب الأسهم المطروحة.

وعلى الجهة التي تلقت الاكتتاب إبلاغ الهيئة والمكتتبين بذلك خلال أسبوع من انقضاء تلك المدة وأن ترد إليهم فور طلبهم ما دفعوه بما في ذلك مصاريف الإصدار.

مادة ٥٦ : يجب على كل من المؤسسين والجهة التي تلقت مبالغ من المكتتبين إخطار الهيئة خلال الخمسة عشر يوما التالية لقفل باب الاكتتاب بالبيانات المتعلقة بالأسهم لحاملها، وبأسماء المكتتبين في الأسهم الاسمية وجنسياتهم ومحال إقامتهم وقيمة ما دفعه كل منهم وعدد الأسهم التي اكتتب فيها ومقدار الأسهم التي خصصت له.

ويجوز لكل ذي شأن الحصول على نسخة من هذا البيان من الهيئة بعد أداء الرسم المقرر.

مادة ٥٧ : تظل المبالغ التي دفعت من المكتتبين تحت يد الجهة التي تلقت الاكتتاب، ولا يجوز السحب منها إلا بعد أن يُقدم من ينوب عن الشركة قانونا ما يفيد إشهار سجل الشركة في السجل التجاري واستثناء من ذلك ، وبمراعاة ما قد يرد في نشرة الاكتتاب ، يتعين على الجهة التي تلقت المبالغ أن ترد إلى المكتتبين جميع ما دفعوه من مبالغ وذلك في الحالات الآتية:

(أ) إذا صدر حكم من قاضي الأمور المستعجلة بتعيين من يسحب هذه المبالغ وتوزيعها على المكتتبين، وذلك إذا لم يتم تأسيس الشركة بسبب خطأ مؤسسها خلال ستة أشهر من تاريخ تقديم طلب التأسيس .

(ب) إذا مضت مدة سنة على تاريخ قفل الاككتاب، دون أن يتقدم المؤسسون أو من ينوب عنهم بطلب تأسيس الشركة.

(ج) إذا اتفق جميع المؤسسين على العدول عن تأسيس الشركة وقدموا إلى الجهة التي تلقت الاككتاب إقراراً منهم بذلك مصدقا على التوقعات الواردة فيه. ويجوز لأصحاب الشأن فضلا عن استرداد قيمة الاككتاب الرجوع على المؤسسين بالتعويض بطلب لهيئة التحكيم المنصوص عليها بالقانون.

مادة ٥٨ (٥) : على كل شركة طرحت أوراقا مالية لها في اككتاب عام أن تقدم على مسئوليتها إلى الهيئة بياناً بالتعديلات التي تطرأ على نظامها الأساسي ونسب المساهمات في رأس مالها فور حدوثها وتقارير نصف سنوية عن نشاطها ونتائج أعمالها خلال الشهر التالي لانتهاء تلك المدة، على أن تتضمن هذه التقارير قائمتي المركز المالي ونتيجة النشاط مصدقا على ما ورد بهما من مراقب الحسابات وذلك طبقا للنماذج المرفقة بهذه اللائحة. ويتم إعداد التقارير عن نشاط الشركة ونتائج أعمالها والقوائم المالية لها ومراجعة حساباتها وفقا للأحكام الواردة بهذه اللائحة وطبقا لمعايير المحاسبة وقواعد المراجعة الدولية ووفقا للنماذج المبينة بالملحق رقم ٣ .

وتسرى هذه الأحكام على الشركات التي تباشر نشاطا أو أكثر من الأنشطة المبينة في المادة من القانون ولو لم تطرح أوراقا مالية لها للاككتاب العام.

مادة ٥٩ (٦) : على كل من يرغب في عقد عملية يترتب عليها تجاوز ما ملكه ١٠% من عدد الأسهم الاسمية في رأس مال إحدى الشركات التي طرحت أسهم لها في اككتاب عام أو طرحت للتداول ببورصات الأوراق المالية ما لا يقل عن ٣٠ % من أسهمها أن يخطر الشركة بذلك قبل عقد العملية بأسبوعين على الأقل بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول متضمنا نسبة مساهمته في رأس مال الشركة ومرفقا به بيان كاف للتعريف بالعملية وعلى الأخص عدد ونوع الأسهم محل العملية ومواصفاتها ومكان عقد

(٥) المادة رقم ٥٨ الصادرة بقرار وزير الاقتصاد رقم ٥٠٣ لسنة ١٩٩٧ - وردت بالوقائع المصرية العدد ٢٣٠ (تابع) في ١٢/١٠/١٩٩٧.

(٦) المادة ٥٩ الصادرة بقرار وزير الاقتصاد والتعاون الدولي رقم ٩٣٠ لسنة ١٩٩٦ وردت الوقائع المصرية ، العدد الأول ١ / ١ / ١٩٩٧.

العملية بالنسبة إلى الأسهم غير المقيدة بإحدى بورصات الأوراق المالية واسم وعنوان شركة السمسرة التي ستتم العملية بواسطتها.

وعلى الشركة خلال أسبوع من تاريخ إخطارها بذلك أن تبلغ به كل مساهم يملك ١% على الأقل من عدد أسهم الشركة على عنوانه الثابت لديها أو بالنشر عن ذلك في صحيفتين يوميتين واسعتي الانتشار، وأن تبلغ به كذلك البورصة المقيدة بها. وتسرى الأحكام السابقة في حالة عقد عملية يترتب عليها تجاوز ما يمكنه أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أحد العاملين بها من أسهم اسمية ٥% من رأس مال الشركة. ولا يجوز له التصرف في أسهمه في الشركة خلال الفترة من تاريخ الإخطار المشار إليه في الفقرة الأولى إلى تمام عقد العملية أو انتهاء المدة المقررة لعقدها حسب الأحوال. ويتعين اتخاذ الإجراءات المشار إليها في هذه المادة قبل عقد كل عملية فيما يجاوز النسبتين المنصوص عليهما في الفقرتين الأولى والثانية.

مادة ٦٠ : يجب على كل من أخطر الشركة برغبته في عقد العملية على النحو المشار إليه في المادة السابقة أن يقوم بعقدها خلال شهر من تاريخ الإخطار المشار إليه بالمادة السابقة.

ويجب عليه إبلاغ الشركة بعد العملية خلال أسبوع من تاريخ عقدها. وعليه - في حالة عدم عقد العملية - إبلاغ الشركة بذلك خلال الأسبوع التالي من انتهاء المدة المشار إليها في الفقرة الأولى مع بيان أسباب ذلك فإن كان السبب راجع إليه تحمل بنفقات إبلاغ المساهمين عن تلك العملية.

مادة ٦١ : إذا كانت نسبة مساهمة من يرغب في عقد العملية تتجاوز بعقدها أو بدونها ٢٠% من أسهم الشركة الاسمية وجب أن يضمن إخطاره الثمن الذي يرغب في الشراء به ، وعليه إتمام العملية من الأسهم التي يعرضها المساهمون الراغبون في التصرف في كل أو بعض أسهمهم . وإذا تجاوزت الأسهم المعروضة من هؤلاء المساهمين العدد محل العملية المطلوب عقدها وجب إتمام العملية من جميع تلك الأسهم بنسبة عدد الأسهم المعروضة إلى عدد الأسهم المطلوبة مع جبر الكسور لصالح صغار المساهمين . وتسري هذه

الأحكام على مجلس إدارة الشركة أو العاملين بها إذا بلغت النسبة المشار إليها في الفقرة السابقة ١٥ % لكل منهم .

مادة ٦٢ : إذا كانت أسهم الشركة مقيدة بإحدى بورصات الأوراق المالية كان على المساهمين الراغبين في التصرف في أسهمهم وفقاً لأحكام المادة السابقة إيداع تلك الأسهم في البورصة فور إبلاغهم بالإخطار المشار إليه بالمادة ٥٩ من هذه اللائحة. واستثناء من إجراءات التداول الواردة بهذه اللائحة يتم عقد العملية بالبورصة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها بالمادة ٩٤ من هذه اللائحة عن طريق شركة السمسرة الواردة بالأخطار. ويجب أن يتم عقد العملية بمتوسط أسعار الإقفال خلال الأسبوع السابق على الأخطار أو السعر الوارد بالإخطار المشار إليه في المادة السابقة أيهما أعلى . وبالنسبة إلى الأسهم غير المقيدة بإحدى بورصات الأوراق المالية يتم عقد العملية عن طريق شركة السمسرة المحددة بالإخطار وبالسعر الذي يتفق عليه أطراف العملية.

مادة ٦٣ : لا يجوز للشركة أو نظامها الأساسي وضع قيود على تداول أسهمها متى كانت شركات الاكتتاب العام أو على الأسهم التي يتم قيدها ببورصات الأوراق المالية وذلك مع عدم الإخلال بالأوضاع المقررة عند تاريخ العمل بهذه اللائحة.

مادة ٦٤ : إذا دخل في تكوين رأس مال شركة المساهمة وشركة التوصية بالأسهم عند التأسيس أو زيادة رأس المال أو الاندماج، حصص عينية مادية أو معنوية وسواء كانت الحصة مقدمة من جميع المؤسسين والمكتتبين أو الشركاء أو بعضهم، وجب على المؤسسين أو على مجلس الإدارة أو الشريك أو الشركاء المديرين بحسب الأحوال طلب تقدير قيمة الحصة أو الحقوق المندمجة عن طريق اللجنة المختصة طبقاً للقانون الواجب التطبيق.

مادة ٦٥ : يشترط لإصدار أسهم مقابل الحصة العينية أو بمناسبة الاندماج أن تكون قيمتها مطابقة لقيمة الحصة أو الحقوق المندمجة كما حددها لجنة التقييم المختصة.

مادة ٦٦ : تلتزم الجهة التي قدم إليها طلب التقدير بإخطار وكيل المؤسسين أو رئيس مجلس إدارة الشركة أو الشريك أو الشركاء المديرين بحسب الأحوال ومقدم الحصة العينية بقرار اللجنة المشكلة للتقييم خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ صدوره ، وذلك

بموجب خطاب بالبريد الموصى عليه بعلم الوصول. ولكل ذي شأن التظلم من هذا التقدير خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار أمام لجنة التظلمات المنصوص عليها بالباب الخامس من القانون، وإلا كان التقدير نهائيا، تلتزم به الجمعية التأسيسية أو الجمعية العامة حسب الأحوال، وذلك دون إحلال بحق مقدم الحصة العينية في الانسحاب أو أداء الفرق نقدا.

وعلى أصحاب الشأن سداد مبلغ تقدره الهيئة ، على ذمة أتاب لجنة التظلمات.
مادة ٦٧ : يسري في شأن التظلم الأحكام المتعلقة بالإجراءات التي تتبع أمام لجنة التظلمات.

وللجنة دعوة أصحاب الشأن لحضور جلساتها وسماع ما ترى سماعه من إيضاحات ،أو تطلب ما تراه من مستندات وبيانات .

مادة ٦٨ : لا يجوز إصدار أسهم مقابل حصة عينية أو مقابل الحقوق المندجة إلا بعد فوات ميعاد التظلم أو البت فيه .

مادة ٦٩ : على مكاتب السجل التجاري موافاة الهيئة بأية بيانات يتم قيدها لديها عن الشركات المساهمة أو شركات التوصية بالأسهم خلال أسبوعين من تاريخ القيد .

الفصل الثاني

جماعة حملة السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى

مادة ٧٠ : تتكون من حملة السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى ذات الإصدار الواحد جماعة غرضها حماية المصالح المشتركة لأعضائها. ويجوز لحملة ٥ ٪ على الأقل من القيمة الاسمية للسندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى الدعوة إلى تكوين الجماعة .

وتتكون الجماعة إذا قبل الاشتراك في عضويتها حملة أكثر من نصف قيمة الإصدار.

مادة ٧١ : يكون لجماعة حملة السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى ممثل قانوني من بين أعضائها يتم اختياره في اجتماع للجماعة بالأغلبية المطلقة لحملة أكثر من نصف قيمة الإصدار.

وتحدد الجماعة فترة تمثيله لها ومن ينوب عنه عند غيابه، والمكافأة المالية التي ترى الجماعة تقريرها له. فإذا لم يتم اختياره خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أول اجتماع دعى إليه لاختياره يجوز لكل من أعضاء الجماعة أن يطلب من الهيئة تعيين ممثل للجماعة، وعلى رئيس الهيئة أن يصدر قراره بتعيين ممثل الجماعة خلال شهر من تاريخ وصول الطلب للهيئة.

ويتم عزل الممثل القانوني للجماعة بالأغلبية المطلقة لحملة أكثر من نصف قيمة الإصدار لفقده أحد الشروط المبينة في هذه اللائحة أو لغيرها من الأسباب بناء على طلب من حملة ٥ % من قيمة الإصدار أو من الهيئة ويجب أن يكون قرار العزل مسبباً.

مادة ٧٢ : يجب أن يكون ممثل الجماعة شخصاً طبيعياً وألا تكون له علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالشركة مصدرة الأوراق المالية أو مصلحة تتعارض مع مصلحة حاملي تلك الأوراق ، أو يكون عضواً بمجلس إدارة أو من الشركاء المديرين أو أعضاء مجلس المراقبة أو من العاملين لدى شركة تملك أكثر من ١٠ % من رأسمال الشركة مصدرة الأوراق المالية أو ضامنة لكل أو بعض ديون الشركة.

مادة ٧٣ : يجب على رئيس مجلس إدارة الشركة أو العضو المنتدب للإدارة ، والممثل القانوني للجماعة أن يخطر الهيئة بتشكيل الجماعة واسم ممثلها القانوني . وعلى الممثل القانوني للجماعة أن يخطر كلا من الهيئة ورئيس مجلس إدارة الشركة أو العضو المنتدب للإدارة بصورة موقعة منه من القرارات التي تصدرها الجماعة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ صدورها.

مادة ٧٤ : يتولى الممثل القانوني للجماعة مباشرة الاختصاصات الآتية:

(أ) رئاسة اجتماعات الجماعة ، وفي حالة غيابه ومن ينوب عنه تختار الجماعة من يحل محله في رئاسة الاجتماع.

(ب) القيام بأعمال الإدارة اللازمة لتسيير أمور الجماعة وحماية مصالحها وذلك طبقاً للنظام الذي تضعه له الجماعة .

(ج) تمثيل الجماعة في مواجهة الشركة أو الغير أمام القضاء .

(د) رفع الدعاوى التي توافق على إقامتها باسمها وذلك بغرض المحافظة على المصالح المشتركة لأعضائها وبصفة خاصة الدعاوى المتعلقة بإبطال القرارات والأعمال الضارة بالجماعة من الشركة إن كان لذلك مقتضى.

مادة ٧٥: يجب على الشركة إخطار ممثل الجماعة بموعد جلسات الجمعية العامة وموافاته بجميع الأوراق بالإخطار على الوجه الذي يتم به إخطار المساهمين . ويكون للممثل القانوني للجماعة حق حضور اجتماعات الجمعية العامة للشركة ، وإبداء ملاحظاته دون أن يكون له صوت معدود في المداولات ، ويكون له عرض قرارات وتوصيات الجماعة على مجلس إدارة الشركة أو الجمعية العامة للشركة ، ويجب إثبات محتواها في محضر الجلسة.

ولا يجوز للممثل القانوني للجماعة التدخل في إدارة الشركة

مادة ٧٦ : ندعى للاجتماع - في أي وقت - جماعة حملة السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى في الأحوال الآتية:

(أ) إذا طلب الممثل القانوني للجماعة .

(ب) إذا طلب مجلس إدارة الشركة أو الشريك أو الشركاء المديرون بحسب الأحوال .

(ج) إذا طلب حملة ما لا يقل عن ٥ ٪ من قيمة السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول من الشركة أو الممثل القانوني للجماعة، فإذا لم يتم الاجتماع خلال ثلاثين يوما جاز للطالين أو بعضهم أن يطلبوا من القضاء بتعيين ممثل مؤقت للجماعة يتولى الدعوة لعقد الاجتماع ورئاسته.

(د) إذا طلبت الهيئة .

(هـ) إذا طلب مصرفى الشركة خلال فترة التصفية.

على أن يتضمن الطلب في جميع الأحوال الموضوعات المطلوب عرضها على الجماعة.

مادة ٧٧ : يجب على كل من وجه الدعوة لاجتماع الجماعة أن يخطر الهيئة والشركة مصدرة الأوراق بالبيانات والإخطارات الموجبة للدعوة بقيمة السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى، فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع الأول كان الاجتماع الثاني صحيحا أيا كان عدد الحاضرين .

مادة ٧٩ : تتضمن الدعوة إلى اجتماع جماعة حملة السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى البيانات المتطلبة لدعوة الجمعية العادية للشركة والواردة باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١، على أن يضاف إلى البيانات المبينة في الدعوى

للاجتماع بيان الإصدار أو الإصدارات التي يدعى حملة أوراقها إلى الاجتماع، واسم وعنوان الشخص الذي يدعو إلى الاجتماع وصفته، أو قرار المحكمة بتعيين ممثل مؤقت للدعوة إلى الاجتماع في حالة وجوده.

وتتم الدعوة إلى الاجتماع بالنشر في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار إحداهم على الأقل باللغة العربية ، أو بإبلاغ جميع حملة السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى بالدعوة على عناوينهم الثابتة بسجلات الشركة بخطابات مسجلة .

مادة ٨٠ : يحدد الشخص أو الجهة التي طلبت الدعوة إلى الاجتماع جدول الأعمال، ويجوز لحملة ما لا يقل عن ٥ % من القيمة الاسمية للسندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى أن يطلبوا من الشخص أو الجهة التي لها حق الدعوة إدراج مسائل معينة في جدول الاجتماع لنظرها وإصدار قرارات في شأنها.

ولا يجوز مناقشة أو إصدار قرارات في شأن مسائل لم تدرج في جدول الاجتماع.

مادة ٨١ : يكون من حق كل حامل سند أو صك تمويل أو ورقة مالية أخرى حضور اجتماعات حملة السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى سواء بنفسه أو بنائب عنه.

ويكون لحملة السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى التي تقرر استهلاكها دون أن يتم أداء قيمتها بالكامل شراء لإفلاس الشركة أو لخلاف حول شروط رد قيمة السند أو صك التمويل أو أية ورقة مالية أخرى، الحق في حضور الاجتماعات.

ولا يجوز أن يمثل حملة السندات أو صكوك التمويل أو الأوراق المالية الأخرى في حضور اجتماعات الجماعة أعضاء مجلس إدارة الشركة مصدرة السندات أو صكوك التمويل أو الأوراق المالية الأخرى أو أية شركة أخرى ضامنة لديونهم أو أعضاء مجلس إدارتها أو مراقبي حساباتها أو أحد العاملين بها أو أصول أو فروع أو أزواج الأشخاص المشار إليهم.

مادة ٨٢ : تجتمع حملة السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى في المقر الذي تتخذها لها أو أي مكان آخر تحدده للاجتماع في المدينة التي بها مقر الشركة، وتتحمل الجماعة نفقات الاجتماع والدعوة إليه وما يتقرر من مكافأة للممثل القانوني للجماعة.

مادة ٨٣ : يكون لجماعة حملة السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى أن تتخذ في اجتماعاتها التي تتم طبقاً لأحكام هذه اللائحة الإجراءات الآتية :

(أ) أي إجراء يكون من شأنه حماية المصالح المشتركة لحملة السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى وتنفيذ الشروط التي تم على أساسها الاكتتاب.

(ب) تقرير النفقات التي قد تترتب على أي من الإجراءات التي تتخذها .

(ج) إبداء أية توصيات في شأن من شئون الشركة -عرض على الجمعية العامة للمساهمين أو مجلس الإدارة.

ولا يجوز لجماعة حملة السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى أن تتخذ أية إجراءات يترتب عليها زيادة أعباء أعضائها أو عدم المساواة في المعاملة بينهم.

مادة ٨٤ : تسرى الأحكام والأوضاع المقررة لدعوة الجمعية العامة العادية للشركة واجتماعاتها الواردة باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على اجتماعات الجماعة وذلك ما لم يرد في شأنه نص خاص في هذا الفصل .

الباب الثاني

بورصات الأوراق المالية

الفصل الأول

أحكام عامة

مادة ٨٥ : يتم قيد وتداول الأوراق المالية ببورصات الأوراق المالية وفقاً لأحكام القانون والأحكام الواردة بهذه اللائحة وغيرها من القرارات الصادرة تنفيذاً له .

مادة ٨٦ : على البورصة إعداد وتجهيز الأدوات والوسائل الفنية اللازمة لقيد وتداول الأوراق المالية بها وممارسة أنشطتها الأخرى .

وعلى بورصتي القاهرة والإسكندرية إعداد وسائل الربط اللازمة لتنفيذ نظام تداول مشترك فيما بينهما.

ويتم تداول الأوراق المالية بالبورصة وفقاً للنظام الذي تضعه إدارة البورصة وتعتمده الهيئة.

مادة ٨٧ : يجب على كل شركة أو جهة قيدت لها أوراق مالية بالبورصة أن توافي

إدارة البورصة بما يأتي :

١- الوثائق الخاصة بالتعديلات التي أدخلت على نظامها وذلك خلال خمسة عشر

يوما من تاريخ سريانها.

٢- صورة من الميزانية والقوائم المالية، وأسماء مجلس الإدارة والتقارير التي يعدها المجلس

أو مراقب الحسابات وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إقرارها.

٣- بيان نصف سنوي يتضمن قيمة مساهمات أعضاء مجلس إدارة الشركة والعامنين

لديها وأسماء المساهمين الذين يملكون ١٠ % على الأقل من أسهمها .

٤- أية وثائق أخرى تحددها الهيئة .

مع عدم الإخلال بحكم المادة ١٠١ من هذه اللائحة لا يجوز لغير الشركات السمسرة

الحصول على أي من المستندات المبينة بهذه المادة أو أية بيانات منها.

مادة ٨٨ : ينشأ بكل بورصة سجل لقيد الأشخاص الذين يمثلون شركات السمسرة

في مباشرة عمليات التداول بالبورصة ، ويتم القيد به بقرار من إدارة البورصة على أن

تخطر الهيئة بأسماء من يتم قيدهم خلال أسبوع من تاريخ القيد .

مادة ٨٩ : يشترط فيمن يباشر عمليات التداول بالبورصة ممثلاً لشركة السمسرة ما يأتي:

١- أن يكون متمتعاً بالأهلية القانونية .

٢- أن يكون حسن السمعة .

٣- ألا يكون سبق فصله تأديبياً من الخدمة أو منعه تأديبياً بصفة نهائية من مزاوله مهنة

السمسرة أو أي مهنة حرة أو حكم عليه بعقوبة جنائية أو جنحة في جريمة ماسة بالشرف

أو الأمانة أو بعقوبة مقيدة للحرية في إحدى الجرائم المنصوص عليها في قوانين الشركات

أو التجارة أو قانون سوق رأس المال أو حكم بشهر إفلاسه.

٤- استيفاء الخبرة أو اجتياز الاختبارات أو الدراسات التي يصدر بشأنها أو بتنظيمها

قرار من الهيئة .

٥- أن يكون متفرغاً ولا يعمل بأي وجه أو بأية صفة في شركة سمسرة أخرى أو في

الأعمال التجارية .

إفقال الورقة إذا مضت ستة أشهر متصلة دون عقد عمليات عليها ويشطب قيد الشركة من البورصة إذا بلغت المدة المذكورة سنة .

مادة ٩٨ : تقوم إدارة البورصة بقيد العمليات التي قامت شركات السمسرة بتنفيذها في ذات يوم إخطارها به ، ويتضمن القيد اسم البائع والمشتري وبيانات كاملة عن الورقة المالية والسعر الذي تم تنفيذ العملية به ، ويجوز إعطاء ذوي الشأن صورة من القيد حسب النظام المعمول به بالبورصة.

مادة ٩٩ : تقوم كل بورصة بقيد العمليات التي تخطر بها عن تداول الأوراق المالية غير المقيدة لديها.

ويتم القيد بالبيانات المشار إليها في المادة السابقة .

الفصل الثالث

نسوية المعاملات ونشر المعلومات

مادة ١٠٠ : تنتقل ملكية الأوراق المالية الاسمية المقيدة بإتمام قيد تداولها بالبورصة بالوسائل المعدة لذلك .

وبالنسبة للأوراق المالية الاسمية غير المقيدة فيتم نقل ملكيتها بقيدتها وفقا للمادة السابقة، ويُحرر لصاحب الشأن ما يفيد تمام انتقال الملكية .

وبالنسبة للأوراق المالية لحاملها يتم نقل ملكيتها بانتقال حيازتها . وعلى إدارة البورصة إخطار الجهة مصدرة الورقة بانتقال الملكية خلال ثلاثة أيام من تاريخ القيد .

وعلى هذه الجهة إثبات نقل الملكية بسجلاتها خلال أسبوع من إخطارها بذلك .

مادة ١٠١ : تلتزم كل بورصة خلال أسبوع من تاريخ موافقتها على قيد ورقة مالية معينة بموافاة الهيئة بالبيانات التي تطلبها والبيانات التالية تبعا لنوع الورقة المالية:

- ١- بالنسبة إلى الأسهم :
- أسهم الشركة والنظام القانوني الخاضعة له .
- قيمة رأس المال المرخص به ورأس المال المصدر والدفع .
- نوع الاكتتاب وعدد المكتتبين .

- نوع الأسهم والقيمة الاسمية للسهم، والنسبة المسددة منها في تاريخ تقديم البيان.
- بيانات عن كل إصدار يتم قيد أسهمه، وتشمل رقم الإصدار وتاريخه وقيمه والقيمة الاسمية للسهم وعدد الأسهم، ونسبة الأسهم لحاملها إلى قيمة الإصدار.
- تاريخ موافقة إدارة البورصة على القيد .
- نوع الجدول الذي جرى به القيد.
- ٢- بالنسبة إلى السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى.
- الجهة المصدرة للسندات أو صكوك التمويل أو الأوراق المالية الأخرى.
- قيمة السند أو صك التمويل أو غيرهما من الأوراق المالية .
- العائد وتاريخ استحقاقه.
- نوع الاكتتاب.
- تاريخ موافقة إدارة البورصة على القيد .
- نوع الجدول الذي جرى به القيد.
- تاريخ ورقم الإصدار الذي قيدت أوراقه .
- وتلتزم كل بورصة بتقديم التقارير الدورية التالية عن حركة تداول الأوراق المالية المقيدة بها إلى الهيئة :

١- إخطار يومي عن حركة التداول :

يتضمن بيانا لنوع الأوراق المالية التي جرى التعامل عليها ، وسعر كل منها، وكمية الأوراق المتداولة ، ونوع العملية ، وإجمالي عدد العمليات في اليوم، مضافا إلى بيان عدد العمليات التي أجريت على الأوراق المالية غير المقيدة .

٢- إخطار نصف شهري وشهري عن حركة التداول :

يتضمن بيانا بحجم تداول الأوراق المالية من حيث الكمية والقيمة الإجمالية وعدد العمليات . كما يتضمن آخر سعر إقفال والقيمة الاسمية للأوراق المالية التي تم شطب سعر إقفالها وفقا للمادة ٩٧ من هذه اللائحة ^(١٠) .

(١٠) الرقم ٩٧ الوارد بالسطر الثالث تم تصويبه بعدد الوقائع المصرية بالعدد رقم ٩٦ في ١٩٩٣/٤/٢٨ وكانت نشرت تحت رقم ٩٨ .

٣- إخطار سنوي عن حركة التداول :

يتضمن بياناً بحجم تداول الأوراق المالية من حيث كميتها وقيمتها وعدد العمليات مقارناً بالعام السابق ، مع إبراز إجماليات سوق التداول عن العام، وحركة التداول موزعة على قطاعات الأنشطة المختلفة وأهم الظواهر التي حدثت خلال العام ومدى تأثيرها على سوق الأوراق المالية وحجم التعامل في الأوراق المالية ومقترحات إدارة البورصة لعلاج الآثار السلبية لتلك الظواهر ، كما يجب أن يتضمن هذا التقرير بيانات لأثر تداول الأوراق المالية على قيد كل منها بالجدولين الرسمي وغير الرسمي وبيانات عن عمليات تداول الأوراق المالية غير المقيدة.

مادة ١٠٢ : تنشر المعلومات عن التداول يومياً عن طريق نشرة أسعار يومية تعدها البورصة وتتضمن البيانات الآتية :

- ١- الأسعار المتداولة التي تمت بها العمليات أثناء الجلسة .
- ٢- سعر الإقفال لكل ورقة مالية مع الإعلان عن أسعار عروض البيع والشراء وإن لم يتم التعامل بها .
- ٣- نوع الأوراق المالية التي تم التداول عليها أثناء جلسة اليوم .
- ٤- مقارنة إقفال اليوم بآخر إقفال سابق للأوراق المالية التي تم التداول عليها أثناء جلسة اليوم.

وتلتزم البورصة بإعداد نشرة شهرية ، تتضمن بياناً بالأوراق المالية التي تم قيدها خلال الشهر وإجمالي حجم التداول الشهري للأوراق المقيدة موزعة على قطاعات الأنشطة المختلفة وقيمتها وعدد العمليات على المستوى الإجمالي وعلى مستوى النشاط، مقارنة بالشهر السابق والمؤشرات الإحصائية الهامة والمعلومات التي ترى إدارة البورصة نشرها للتعريف بالأوراق المالية المقيدة بها .

مادة ١٠٣ : يجوز إنشاء شركات للمقاصة والتسوية في معاملات الأوراق المالية بالبورصة ، يكون غرضها تنظيم استلام وتسليم الأوراق المالية المتعامل عليها بواسطة شركات السمسرة وتسوية المراكز المالية الناتجة عن عمليات التداول التي تتم بواسطة تلك

الشركات وعمل المقاصة المترتبة عليها، وفقا للنظام الذي تضعه إدارة البورصة ويُعتمد من الهيئة . وإلى أن تنشأ الشركات المشار إليها تقوم إدارة البورصة بتصفية وتسوية المراكز المالية لتعاملات شركات السمسرة وفقا للنظام الذي تضعه في هذا الشأن .

الفصل الرابع

البورصات الخاصة

مادة ١٠٤ : يجوز بترخيص من الوزير بناء على اقتراح مجلس إدارة الهيئة إنشاء بورصات خاصة تكون لها الشخصية المعنوية الخاصة يقتصر القيد والتداول فيها على نوع أو أكثر من الأوراق المالية .

مادة ١٠٥ : يتم تأسيس البورصة الخاصة وفقا للأحكام والإجراءات والأوضاع المقررة في هذه اللائحة لتأسيس الشركات العامة في مجال الأوراق المالية .

مادة ١١٥ : تعرض طلبات الترخيص على مجلس إدارة الهيئة لنظرها . ويصدر المجلس قراره خلال ستين يوما من تاريخ عرض الأوراق كاملة عليه .

مادة ١١٦ : يقوم رئيس مجلس إدارة الهيئة بعرض اقتراح مجلس الإدارة بالترخيص بإنشاء البورصة متضمنا نوع الأوراق المالية التي يجوز قيدها وتداولها فيها على الوزير وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ موافقة مجلس الإدارة .

مادة ١١٧ : للوزير قبل البت في طلب الترخيص طلب البيانات التي يراها ضرورية لإصدار قراره .

يُصدر الوزير قراره خلال ثلاثين يوما من تاريخ عرض اقتراح مجلس الإدارة عليه أو من تاريخ استيفاء الإيضاحات التي طلبها .

مادة ١١٨ : يتولى مراجعة حسابات البورصة الخاصة مراقبان للحسابات يُختاران بمعرفة الجمعية العامة للبورصة من بين المقيدين في سجل يعد لهذا الغرض بالتشاور بين الهيئة والجهاز المركزي للمحاسبات .

ويتم إعداد تقارير موحدة عن نشاط البورصة الخاصة وفقا لأحكام المادة ١٦١ من هذه اللائحة.

مادة ١١٩ : تباشر البورصة الخاصة أنشطتها وفقا للقواعد التي يصدر بتنظيمها قرار من مجلس إدارة الهيئة على أن يسرى في شأنها أحكام المادة ٥٨ من هذه اللائحة.

الباب الثالث

الشركات العاملة في مجال الأوراق المالية

الفصل الأول

أحكام عامة

مادة ١٢٠ : الشركات العاملة في مجال الأوراق المالية هي الشركات التي تباشر نشاطا أو أكثر من الأنشطة الآتية :

- (أ) ترويج وتغطية الإكتتاب في الأوراق المالية .
- (ب) الاشتراك في تأسيس الشركات التي تُصدر أوراقا مالية أو في زيادة رؤوس أموالها.
- (ج) رأس المال المخاطر.
- (د) المقاصة والتسوية في معاملات الأوراق المالية .
- (هـ) تكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار .
- (و) السمسرة في الأوراق المالية .
- (ز) الأنشطة الأخرى التي تتصل بمجال الأوراق المالية ويحددها وزير الاقتصاد بعد موافقة مجلس إدارة الهيئة .

مادة ١٢١ : تتضمن الأعمال المرتبطة بترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية ما يأتي:

١- إدارة عمليات ترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية وجلب المستثمرين وما قد يتصل من نشر في وسائل الإعلام.

٢- الاكتتاب في الأوراق المالية المطروحة وغير المطروحة للاكتتاب العام، ولها إعادة طرحها في اكتتاب عام أو عن غير طريق الاكتتاب العام بذات الشروط والأوضاع الواردة بنشرة الاكتتاب المعتمدة خلال مدة أقصاها سنة من تاريخ تلك النشرة دون التقيد بالقيمة الاسمية للورقة .

وعلى الجهة مصدرة الورقة موافاة الشركة بأية تعديلات أو تغييرات تطرأ خلال هذه المدة لاتخاذ الإجراء المناسب وفقا لأحكام المادة ٤٩ من هذه اللائحة. وتباشر الشركة نشاطها وفقا لأحكام القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له والاتفاق الذي تبرمه مع ذوي الشأن.

وتُخطر الهيئة بصورة من هذا الاتفاق ، وعلى الهيئة إبلاغ ملاحظاتها للشركة خلال ثلاثين يوما من تاريخ وصول الأخطار.

مادة ١٢٢: تعتبر شركة عاملة في نشاط تأسيس الشركات التي تصدر أوراقا مالية أو في زيادة رؤوس أموالها ما يأتي :

- (أ) إذا كان غرض الشركة الرئيسي مباشرة النشاط المشار إليه.
- (ب) إذا كانت الشركة منفردة أو مع مؤسسيتها تملك أكثر من نصف رأس مال إدارة خمس شركات أو أكثر من الشركات المساهمة أو شركات التوصية بالأسهم .
- (ج) إذا كانت الشركة منفردة أو مع مؤسسيتها لها السيطرة على تكوين مجلس الإدارة خمس شركات أو أكثر من شركات المساهمة أو شركات التوصية بالأسهم.
- (د) إذا مارست الشركة بالفعل نشاط تأسيس الشركات المساهمة أو شركات التوصية بالأسهم أو زيادة رؤوس أموالها بما يجعله نشاطا رئيسيا لها .

مادة ١٢٣ : يتضمن نشاط رأس المال المخاطر تمويل نشاط الشركات التي تصدر أوراقا مالية أو دعمها أو تقديم الخدمات الفنية والإدارية أو المشاركة في المشروعات والمشات وتنميتها بقصد تحويلها إلى شركات مساهمة أو توصية بالأسهم متى كانت هذه المشروعات وتلك الشركات عالية المخاطر أو تعاني قصورا في التمويل وما يستتبعه من طول دورة الاستثمار.

مادة ١٢٤ : يجب أن تتخذ الشركات العاملة في مجال الأوراق المالية المنصوص عليها في القانون شكل شركة المساهمة أو شركة التوصية بالأسهم .

ويجب عليها إمساك الدفاتر والسجلات اللازمة لمباشرة نشاطها وتلك التي تحددها هذه اللائحة.

مادة ١٢٥ : يكون رأس مال الشركة المصدر التي تباشر نشاطا أو أكثر من الأنشطة المبينة بالمادة من القانون على النحو الآتي :

١ - ٢٥٠ ألف جنيه على الأقل لنشاط السمسرة في الأوراق المالية لا يقل المدفوع منه عن الربع .

٢ - ثلاثة ملايين جنيه على الأقل لكل نشاط من الأنشطة التالية لا يقل المدفوع منه عن النصف .

(أ) نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب .

(ب) نشاط الاشتراك في تأسيس الشركات التي تصدر أوراقا مالية أو في زيادة رؤوس أموالها .

(ج) نشاط المقاصة والتسوية في معاملات الأوراق المالية .

(د) نشاط تكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية .

٣ - خمسة ملايين جنيه على الأقل لنشاط صناديق الاستثمار مدفوعا بالكامل .

٤ - عشرة ملايين جنيه على الأقل لنشاط رأس المال المخاطر مدفوعا بالكامل .

مادة ١٢٦ ^(١) : يكون الحد الأقصى لقيمة العمليات التي تقوم بها الشركات المشار إليها بالمادة ١٢١ من هذه اللائحة بالنسبة إلى كل نشاط في ضوء رأس مالها والتأمين المدفوع وفقا للقواعد التي يضعها مجلس إدارة الهيئة .
ويتحدد التأمين بمراعاة حجم ونوع نشاط الشركة ومخاطر مباشرته وأعباء الشركة والتزاماتها .

مادة ١٢٧ : لا يجوز إنشاء شركات تباشر نشاطا من الأنشطة المبينة في المادة ٢٧ من القانون أيا كان النظام القانوني الخاضعة له إلا وفقا للأحكام والشروط الواردة في القانون وهذه اللائحة .

وللمؤسسين أو المسئول عن إدارة الشركة حسب الأحوال قبل المضي في إجراءات تأسيس الشركة أو الترخيص لها بمباشرة النشاط التقدم للهيئة بطلب الحصول على الموافقة

(١١) الرقم ١٢٠ الوارد بالسطر الثاني من المادة ١٢٦ منشور بعدد الوقائع المصرية رقم ٩٦ في ٢٨ / ٤ / ١٩٩٣ وكان نشره قبل ذلك تحت رقم ١٢١ .

المبدئية على ذلك مرفقا به الأوراق التي تحددها الهيئة . وتكون الموافقة في ضوء حاجة سوق رأس المال للنشاط المطلوب الترخيص به أو تأسيس الشركة لمباشرته. وفي حالة تعدد الأغراض المطلوب مباشرتها يجب ألا تكون تلك الأنشطة متعارضة فيما بينها.

الفرع الأول

التأسيس

مادة ١٢٨ : تقدم طلبات تأسيس الشركات التي تعمل في مجال الأوراق المالية إلى الهيئة على النموذج الذي تعدده الهيئة مرفقا به الأوراق الآتية :

١- ثلاث نسخ من العقد الابتدائي للشركة، ونظامها الأساسي موقعاً عليهما من المؤسسين أو من الوكيل عنهم .

٢- شهادة من مصلحة السجل التجاري تفيد عدم التباس الاسم التجاري للشركة مع غيرها من الشركات .

٣- إقرار السلطة المختصة في الشخص المعنوي يتعين ممثل له في مجلس إدارة الشركة وذلك إذا كان هذا الشخص عضواً بمجلس الإدارة .

٤- إقرار من مراقب الحسابات يفيد قبوله التعيين .

٥- شهادة من الجهة التي تم الاكتتاب عن طريقها تفيد تمام الاكتتاب في جميع أسهم الشركة وحصصها وأن القيمة الواجب سدادها على الأقل من الأسهم أو الحصص النقدية قد تم أدائها، وأن هذه القيمة لا يجوز السحب منها إلا بعد شهر نظام الشركة وعقد تأسيسها في السجل التجاري .

٦- بيان من وكيل المؤسسين بالتعديلات التي أدخلت على نموذج العقد الابتدائي للشركة ونظامها.

٧ - إذا تضمن العقد إنشاء حصص تأسيس أو حصص أرباح فتقدم الأوراق والوثائق التي تثبت وجود الالتزام أو الحق الذي أعطيت الحصص المذكورة في مقابلة وما يفيد التنازل عنه للشركة بعد إنشائها .

٨- إذا دخل في رأسمال الشركة حصة عينية بتعين تقدم ما يفيد تقييمها واستكمال إجراءات ذلك.

٩- ما يفيد سداد رسم التأسيس للهيئة .

مادة ١٢٩ : تعد الهيئة سجلا تدون به طلبات تأسيس الشركات، ويتم تدوين هذه الطلبات بأرقام متتابة وفقا لتاريخ ورود كل منها، ويكون لكل طلب ملف خاص تودع فيه أوراق التأسيس وكل ما يتعلق بذلك من إجراءات. وتعطي الهيئة مقدم الطلب إيصالا يفيد تقديم الطلب وتاريخه ورقم تدوينه في السجل المشار إليه.

مادة ١٣٠ : تشكل بقرار من رئيس الهيئة لجنة تضم عناصر فنية وقانونية للنظر في تأسيس الشركة . و تكون لها أمانة فنية تتكون من عدد كاف من العاملين بالهيئة، ويحدد رئيس الهيئة مكافآت أعضاء اللجنة والأمانة.

مادة ١٣١ : تتولى أمانة اللجنة قيد طلبات التأسيس في السجل المشار إليه بالمادة ١٢٩ من هذه اللائحة . فإذا كانت الأوراق كاملة اتخذت إجراءات عرضها على اللجنة. أما إذا تبين وجود نقص في الأوراق في بياناتها ف يتم إخطار ذوي الشأن خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديم الطلب لاستكمالها ويؤشر بذلك في السجل.

مادة ١٣٢ : يجب أن يكون قرار اللجنة بالرفض مسببا ، ولا تكون قرارات اللجنة نهائية إلا بعد اعتمادها من رئيس الهيئة. ويجب إخطار ذوي الشأن بقرار اللجنة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اعتماده.

الفرع الثاني

التراخيص

مادة ١٣٣ : لا يجوز مزاولة أي نشاط من الأنشطة المتعلقة بمجالات الأوراق المالية إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الهيئة . وتقيد الشركات المرخص بها في جدول خاص بالهيئة لهذا الغرض، ويعطي لكل شركة رقم مسلسل ويحدد فيه نوع الترخيص الممنوح لها، ويتضمن بيانات عن الشركة ورأس مالها وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين والفروع. وتعطي كل شركة تم الترخيص لها شهادة بذلك يُحدد فيها نوع الأنشطة المرخص بها والتي عليها أن تشير في مكاتبتها إليها.

مادة ١٣٤ : يتم الترخيص مقابل رسم يدفع للهيئة على النحو الآتي :

- ١ - ألفا جنيه عن كل نشاط من أنشطة الشركات العاملة في مجال الأوراق المالية المشار إليها في المادة ٢٧ من القانون فيما عدا نشاطي صناديق الاستثمار ورأس المال المخاطر، وبحد أقصى عشرة آلاف جنيه في حالة الجمع بين هذه الأنشطة كلها أو بعضها.
- ٢ - عشرة آلاف جنيه لكل من صندوق الاستثمار ورأس المال المخاطر .
- ٣ - عشرة آلاف جنيه بالنسبة إلى مدير الاستثمار .

مادة ١٣٥ : يُقدم طلب الترخيص بمزاولة النشاط على النموذج المعد لذلك مرفقا به ما يأتي :

- ١ - شهادة بقيد الشركة في السجل التجاري وتاريخ القيد ورقمه ومكانه.
- ٢ - الأنشطة المطلوب مزاوتها ومدى اتفاق رأس المال مع هذه الأنشطة.
- ٣ - بيان بأعضاء مجلس الإدارة والمديرين وخبراتهم على النحو الذي يحدده قرار مجلس إدارة الهيئة.
- ٤ - أن يكون المؤسسون وأعضاء الإدارة والمديرين حسن السمعة مع تقديم ما يفيد أنه لم تصدر على أي منهم أحكام بعقوبة جنائية أو جنحة في جريمة ماسة بالشرف والأمانة أو في إحدى الجرائم المنصوص عليها في قوانين الشركات أو التجارة أو الحكم بإشهار إفلاس ما لم يكن قد رد إليه الاعتبار .
- ٥ - ما يفيد سداد رسم الترخيص .
- ٦ - ما يفيد أداء قيمة التأمين على النحو الذي يبينه قرار مجلس إدارة الهيئة.
- ٧ - أية تعديلات تطرأ على البيانات والمستندات والوثائق التي تم على أساسها تأسيس الشركة.

مادة ١٣٦ : يصدر الترخيص بقرار من رئيس الهيئة خلال ستين يوما على الأكثر من تاريخ تقديم الأوراق مستوفاة إلى الهيئة ، ويجب أن يكون قرار الرفض مسببا .
ويجب إخطار أصحاب الشأن بقرار الهيئة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ صدوره .

مادة ١٣٧ : يجوز التظلم من قراري رفض طلب التأسيس أو طلب الترخيص إلى لجنة التظلمات المنصوص عليها في الباب الخامس من القانون خلال خمسة عشر يوما من

تاريخ إخطار أو علم صاحب الشأن بقرار الرفض ، ويجب أن يتضمن التظلم بياناً بأسبابه وأن يرفق به ما يتوفر من مستندات تؤيده .

وتتولى لجنة التظلمات نظر التظلم ولها في سبيل ذلك طلب إيضاحات من المتظلم أو من الهيئة . ويتم البت في التظلم خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه أو من تاريخ تقديم الإيضاحات.

ويكون قرار اللجنة بالبت في التظلم نهائياً وناظراً . ولا تقبل الدعوى بطلب إلغاء قرار رفض طلب التأسيس أو طلب الترخيص قبل التظلم منه.

مادة ١٣٨ : على الشركات والجهات القائمة التي تعمل في مجال من المجالات المشار إليها في المادة ٢٧ من القانون أيا كان النظام القانوني الذي تخضع له أن تحظر الهيئة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بهذه اللائحة بالبيانات الآتية:

- ١ - العقد الابتدائي والنظام الأساسي .
- ٢ - القرار المرخص بإنشاء الشركة.
- ٣ - التقارير السنوية والقوائم المالية المعتمدة عن آخر سنة مالية.
- ٤ - مجالات عمل الشركة.
- ٥ - الأسهم التي تملكها في الشركات القائمة في مصر والخارج.
- ٦ - أسماء أعضاء مجلس الإدارة والمديرين وبياناتهم.

مادة ١٣٩ : على الشركات والجهات المشار إليها في المادة السابقة أن تعدل أوضاعها وفقاً لأحكام القانون والقرارات المنفذة له خلال المدة المنصوص عليها في المادة ٣٤ من القانون.

ويجب عليها قبل تعديل أوضاعها التقدم للحصول على ترخيص مزاولة النشاط من الهيئة بإجراء التعديلات اللازمة على نظمها الأساسية بما يتفق وأحكام القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له والغرض من الأجهزة المختصة بها وفقاً للأوضاع والإجراءات المقررة بتلك النظم .

ويسرى فيما يتعلق بالترخيص والإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذه اللائحة . وتستري أحكام هذه المادة على شركات قطاع الأعمال العام بالشروط والأوضاع التي يتم الاتفاق عليها بين وزير قطاع الأعمال ووزير الاقتصاد بعد أخذ رأي رئيس الهيئة.

الفصل الثاني صناديق الاستثمار الفرع الأول أحكام عامة

مادة ١٤٠ : تهدف صناديق الاستثمار إلى استثمار أموال الصندوق في الأوراق المالية. ولا يجوز لها مزاوله أية أعمال مصرفية ، وعلى وجه خاص إقراض الغير أو ضمانه، أو المضاربة في العملات أو المعادن النفيسة . ولا يجوز لهذه الصناديق أن تتعامل في القيم المالية المنقولة الأخرى أو في غيرها من مجالات الاستثمار إلا بترخيص خاص من مجلس إدارة الهيئة وفي حدود نسبة الاستثمار التي يقررها، على أن يقدم الصندوق دراسة تتضمن بياناً بمجالات القيم المنقولة وغيرها من المجالات الأخرى التي يرغب الاستثمار فيها ومبررات ذلك ونتائج الاستثمار المتوقعة.

مادة ١٤١ : يتم تأسيس شركة صندوق الاستثمار والترخيص لها طبقاً للأحكام المقررة في القانون وهذه اللائحة، بالنسبة إلى الشركة العاملة في مجال الأوراق المالية، ويجب على الصندوق عند التقدم بطلب الترخيص موافاة الهيئة بالبيانات الإضافية الآتية :

- كيفية إدارة الصندوق .

- قيمة الأموال المراد استثمارها بحيث لا تتجاوز الحد الأقصى المقرر في النظام الأساسي وهذه اللائحة.

- السياسة الاستثمارية للصندوق .

- اسم البنك الذي سيتم الاحتفاظ لديه بالأموال النقدية للصندوق والأوراق المالية التي يستمر أمواله فيها.

- اسم مدير الاستثمار وخبراته وصورة من العقد المبرم بينه وبين الصندوق .

مادة ١٤٢ : يحدد النظام الأساسي للصندوق طريقة تعيين أغلبية أعضاء مجلس الإدارة على النحو المشار إليه في المادة ٣٥ من القانون، كما يبين كيفية مشاركة حملة وثائق الاستثمار في اختيار هؤلاء الأعضاء، على أن يتم تشكيل مجلس الإدارة على هذا النحو خلال ثلاثة أشهر من تمام الاكتتاب في وثائق الاستثمار وبم لا يجاوز سنة من تاريخ

صدور الترخيص بمباشرة نشاطه، ويدير الصندوق خلال هذه الفترة مجلس إدارة مؤقت يحدد النظام كيفية اختياره.

مادة ١٤٣: يكون استثمار أموال الصندوق في الأوراق المالية في الحدود ووفقاً للشروط الآتية:

١- ألا تزيد نسبة ما يستثمر في شراء أوراق مالية لشركة واحدة على ١٠% من أموال الصندوق وبما لا يتجاوز ١٥% من أوراق تلك الشركة.

٢- ألا تزيد نسبة ما يستثمره الصندوق في وثائق الاستثمار التي تصدرها صناديق الاستثمار الأخرى على ١٠% من أمواله وبما لا يتجاوز ٥% من أموال كل الاكتتاب في هذه الوثائق.

ولا يجوز له الاقتراض من الغير بما يتجاوز ١٠% من قيمة وثائق الاستثمار القائمة على أن يكون القرض قصير الأجل وبموافقة البنك الذي يحتفظ لديه بالأوراق المالية التي تستثمر فيها أموال الصندوق.

ولا يجوز له الاقتراض من الغير بما يتجاوز ١٠% من قيمة وثائق الاستثمار القائمة على أن يكون القرض قصير الأجل وبموافقة البنك الذي يحتفظ لديه بالأوراق المالية التي تستثمر فيها أموال الصندوق.

مادة ١٤٥ : يجب على الصندوق عدم إتباع سياسة من شأنها الإضرار بحقوق أو مصالح حملة وثائق الاستثمار.

ولا يجوز تعديل البيانات الرئيسية لنشرة الاكتتاب في وثائق الاستثمار إلا بعد موافقة حملة الوثائق، ويتبع في إجراءات الدعوة لاجتماع حملة الوثائق ونصاب الحضور والتصويت الأحكام والقواعد المقررة في هذه اللائحة بالنسبة إلى حملة السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى. وعلى شركة الصندوق أن توافي ممثل الجماعة بنسخة من التقارير المنصوص عليها بالمادة ٥٨ من هذه اللائحة. كما يجب عليها قبل عقد الجمعية العامة للشركة للمصادقة على الميزانية وحساب الأرباح والخسائر أن ترسل إلى كل صاحب وثيقة على عنوانه الثابت لديها المستندات التي ترسل للمساهمين.

مادة ١٤٦ : يصدر الصندوق مقابل أموال المستثمرين أوراقاً مالية في صورة وثائق استثمار بقيمة واحدة.

ولا يجوز للصندوق إصدار وثائق استثمار لحاملها إلا وفقاً للشروط والأوضاع التي يحددها مجلس إدارة الهيئة في كل حالة على حدة - وبشرط ألا يزيد عدد هذه الوثائق على ٢٥% من مجموع الوثائق المصدرة. ويوقع على الوثيقة عضوان من أعضاء مجلس إدارة الصندوق يعينهما المجلس والمدير المسئول، وتكون للوثائق كوبونات ذات أرقام متسلسلة مشتملة على رقم الوثيقة. ويجب إخطار الهيئة بنموذج وثيقة الاستثمار قبل الاكتتاب فيها.

ولا يجوز إصدار وثائق الاستثمار إلا بعد الوفاء بقيمتها نقداً وفقاً لسعر الإصدار. وتخول هذه الوثائق للمستثمرين حقوقاً متساوية قبل الصندوق، ويكون لحاملها حق الاشتراك في الأرباح والخسائر الناتجة عن استثمارات الصندوق كل بنسبة ما يملكه وفقاً للشروط والأوضاع التي تبينها نشرة الاكتتاب.

مادة ١٤٧ : يحدد النظام الأساسي للصندوق الحد الأقصى للأموال التي يجوز الاكتتاب فيها، وإصدار وثائق استثمار مقابلها بما لا يتجاوز عشر أمثال رأس مال شركة الصندوق المدفوع.

مادة ١٤٨ : يحدد الصندوق القيمة الاسمية لوثيقة الاستثمار عند الإصدار بحيث لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تزيد عن ألف جنيه.

ويجوز أن تستخرج وثائق الاستثمار من فئة وثيقة واحدة أو خمسة وثائق ومضاعفاتها.

مادة ١٤٩ : يجب إصدار وثائق الاستثمار المرخص بها دفعة واحدة.

مادة ١٥٠ : لا يجوز لصندوق الاستثمار أن يصدر وثائق الاستثمار عن حصص عينية أو معنوية أياً كان نوعها.

مادة ١٥١ : يقدم صندوق الاستثمار نشرة الاكتتاب في وثائق الاستثمار التي تطرح للاكتتاب العام إلى الهيئة لاعتمادها.

ويجب تحرير النشرة وفقاً للنموذج الذي تعده أو تقره الهيئة وان ترفق به المستندات المؤيدة لبيانات النشرة.

مادة ١٥٢ : يجب أن تتضمن نشرة الاكتتاب في وثائق الاستثمار التي تطرحها صناديق الاستثمار للاكتتاب العام البيانات الآتية:

- ١- اسم الصندوق وشكله القانوني.
- ٢- الهدف من الصندوق.
- ٣- تاريخ ورقم الترخيص الصادر للصندوق من الهيئة.
- ٤- مدة الصندوق.
- ٥- مدة الوثيقة وقيمتها الاسمية.
- ٦- عدد وثائق الاستثمار وفئاتها.
- ٧- اسم البنك المرخص له في تلقي طلبات الاكتتاب.
- ٨- الحد الأدنى والحد الأقصى للاكتتاب في وثائق الاستثمار.
- ٩- المدة المحددة لتلقي الاكتتاب.
- ١٠- أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق والمديرين المسؤولين عن الإدارة العامة.
- ١١- أسماء مراقبي الحسابات.
- ١٢- اسم مدير الاستثمار وملخص واف عن أعماله السابقة.
- ١٣- السياسات الاستثمارية.
- ١٤- طريقة توزيع الأرباح السنوية وأسلوب معاملة الأرباح الرأسمالية، ومدى حدود مسئولية حامل الوثيقة في ناتج التصفية.
- ١٥- بيان ما إذا كان يجوز استرداد قيمة الوثيقة قبل انتهاء مدتها وحالات ذلك وإجراءات وكيفية إعادة بيعها، وذلك بمراعاة ما يقرره مجلس إدارة الهيئة.
- ١٦- كيفية الإفصاح الدوري عن المعلومات.
- ١٧- أتعاب مدير الاستثمار.
- ١٨- أية أعباء مالية يتحملها المستثمرون.
- ١٩- طريقة التقييم الدوري لأصول الصندوق.
- ٢٠- أية بيانات أخرى تراها الهيئة.

مادة ١٥٣ : تتولى الهيئة فحص نشرة الاكتتاب في وثائق الاستثمار والأوراق المرفقة بها، فإذا كانت الأوراق مستوفاة تعتمد النشرة.

أما إذا تبين أن الأوراق غير مستوفاة فيخطر ذوو الشأن خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمها لاستكمالها. وفي جميع الأحوال تصدر الهيئة قراراً خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقلم الأوراق مستوفاة أو من تاريخ استكمالها مع إخطار ذوي الشأن بالقرار خلال أسبوع من تاريخ صدوره. ويسقط قرار الهيئة باعتماد النشرة إذا لم يتم فتح باب الاكتتاب في الوثائق خلال شهرين من تاريخ الإخطار به.

مادة ١٥٤ : يجب أن يتم الاكتتاب في وثائق الاستثمار عن طريق أحد البنوك المرخص لها بذلك من الوزير.

ويجب أن يظل الاكتتاب في وثائق الاستثمار التي يتم طرحها للاكتتاب العام مفتوحاً لمدة خمسة عشر يوماً على الأقل يجوز بعدها قفل باب الاكتتاب إذا تمت تغطيته.

مادة ١٥٥^(١٢) : يتم الاكتتاب في وثائق الاستثمار بموجب شهادات اكتتاب موقع عليها من ممثل البنك الذي تلقى قيمة الاكتتاب ومن المكتب أو وكيله في الوثائق الاسمية متضمنة ما يأتي:

- أ- اسم الصندوق مصدر الوثيقة.
- ب- رقم وتاريخ الترخيص بمزاولة النشاط.
- ج- اسم البنك الذي تلقى قيمة الاكتتاب.
- د- اسم المكتب وعنوانه وجنسيته في الوثائق الاسمية، وتاريخ الاكتتاب.
- هـ- إجمالي قيمة الوثائق المطروحة للاكتتاب.
- و- قيمة وعدد الوثائق المكتتب فيها بالأرقام والحروف.
- ز- حالات وشروط استرداد قيمة الوثيقة قبل إنهاء مدتها.

(١٢) الرقم ١٥٢ الوارد بالسطر الأخير من المادة ١٥٥ تم تصويبه بعدد الوقائع المصرية رقم ٩٦ الصادرة في ١٩٩٣/٤/٢٨ وكان نشره قبل ذلك تحت رقم ٤٤.

وإذا لم تكن وثائق الاستثمار مطروحة للاكتتاب العام وجب تضمين الشهادة بالإضافة إلى البيانات السابقة بيانات نشرة الاكتتاب المنصوص عليها بالمادة ٤٤ من هذه اللائحة.

مادة ١٥٦ : إذا انتهت المدة المحددة للاكتتاب دون الاكتتاب في جميع وثائق الاستثمار التي تم طرحها جاز للصندوق تعديل قيمة الأموال المراد استثمارها بالاكتفاء بما تم تغطيته من الوثائق بشرط ألا يقل عن ٥٠% من مجموع الوثائق المصدرة، وفي هذه الحالة يجب تغيير جميع مستندات الصندوق بما يتفق مع قيمة الوثائق المكتتب فيها. ويسقط ترخيص الصندوق إذا لم يتم تعديله طبقاً للفقرة السابقة أو قل عدد الوثائق التي اكتتب فيها عن ٥٠% وعلى البنك الذي تلقى مبالغ من المكتتبين أن يرد إليهم هذه المبالغ كاملة فور طلبها بما في ذلك مصاريف الإصدار.

مادة ١٥٧ : إذا زادت طلبات الاكتتاب في الوثائق عن عدد وثائق الاستثمار المطروحة فيجب أن توزع هذه الوثائق على المكتتبين كل بنسبة ما اكتتب به. ويتم التصرف في الكسور التي تنشأ عن عملية التخصيص لصالح صغار المكتتبين. وفي هذه الحالة يقدم المكتتب شهادة الاكتتاب إلى البنك الذي تم عن طريقه الاكتتاب لإثبات عدد الوثائق التي خصصت له ومقدار ما دفعه من مبالغ عنها ويرد إليه الباقي مما دفعه عند الاكتتاب. ويلتزم البنك متلقي الاكتتاب بعدم الإفصاح عن اسم المكتتب في الوثائق لحاملها إذا تكشف له هذا الاسم في أي تعامل معه.

مادة ١٥٨ : لا يجوز للصندوق أن يرد إلى حملة وثائق الاستثمار قيمة وثائقهم أو أن يوزع عائداً بالمخالفة لشروط الإصدار.

مادة ١٥٩ : إذا تضمنت نشرة الاكتتاب حق صاحب الوثيقة في استرداد قيمتها قبل انقضاء مدتها ترد إليه القيمة الصادر بها الوثيقة أو قيمة آخر سعر إقفال في البورصة أيهما أقل.

ولا يجوز للصندوق إصدار وثائق بديلة لتلك التي يتم استرداد قيمتها.

مادة ١٦٠ : يتم حساب قيمة الأوراق المالية التي تستثمرها صناديق الاستثمار عند إعداد القوائم المالية على أساس القيمة السوقية لها، على أن يجنب ٥٠% على الأقل من صافي الزيادة للقيمة السوقية كاحتياطي رأسمالي.

ويتم توزيع ناتج تصفية الصندوق بين مساهمي الشركة وأصحاب وثائق الاستثمار القائمة في تاريخ التصفية بنسبة رأسمال الشركة المدفوع ورصيد حملة الوثائق في ذلك التاريخ.

مادة ١٦١ : يكون لكل من مراقبي حسابات الصندوق الإطلاع على دفاتر الصندوق وطلب البيانات والإيضاحات وتحقيق الموجودات والالتزامات على انفراد ومع ذلك يجب أن يقدم تقريراً موحداً، وفي حالة الاختلاف فيما بينهما يوضح التقرير أوجه الخلاف ووجهة نظر كل منهما.

مادة ١٦٢ : ينقضي الصندوق إذا انخفض عدد وثائق الاستثمار إلى ٥٠% من إجمالي عدد الوثائق المكتتب فيها، ما لم يقرر أغلبية حملة الوثائق استمرار نشاطه في اجتماع تدعو إليه الشركة ويحضره ممثل عن الهيئة.

ويجب على الشركة الدعوة إلى هذا الاجتماع خلال أسبوع من التاريخ الذي ينخفض فيه عدد الوثائق إلى الحد المشار إليه وإقامت الهيئة بالدعوة إلى هذا الاجتماع.

وفي جميع الأحوال يجب أن يعقد الاجتماع خلال الأسبوع التالي لتوجيه الدعوة وينقضي الصندوق في جميع الأحوال إذا انخفض عدد الوثائق عن ٢٥% من العدد المكتتب فيه.

مادة ١٦٢ مكرر (١٣) : لا تسري نسب ومحالات الاستثمار الواردة بهذه اللائحة على صناديق الاستثمار المباشر.

الفرع الثاني

مدير الاستثمار

مادة ١٦٣ : يجب على الصندوق أن يعهد بإدارة نشاطه كله إلى جهة ذات خبرة في إدارة صناديق الاستثمار، ويطلق على هذه الجهة اسم (مدير الاستثمار).

مادة ١٦٤ : يشترط في مدير الاستثمار ما يأتي:

١- أن يكون شركة مساهمة مصرية لا يقل المدفوع نقداً من رأسمالها عن مليون جنيه، أو

(١٣) المادة ١٦٢ مكرر عدلت بالقرار الصادر من وزير الاقتصاد والتعاون الدولي رقم ٩٣٥ لسنة

١٩٩٦ - منشور بالوقائع المصرية العدد الأول في ١/١/١٩٩٧.

جهة أجنبية متخصصة وفقاً لما يحدده مجلس إدارة الهيئة.

٢- أن تتوافر في القائمين على مباشرة النشاط والمسؤولين عنه الخبرة والكفاءة اللازمة لإدارة نشاط صناديق الاستثمار.

٣- ألا يكون قد سبق - لأعضاء مجلس إدارة الشركة ومديريها والعاملين لديها، أو المدير ممثل مدير الاستثمار الأجنبي وأعضاء الجهاز العامل لديه، - فصلهم تأديبياً من الخدمة أو منعهم تأديبياً من مزاوله مهنة البسمرة أو أية مهنة حرة أو حكم عليهم بعقوبة جنائية أو جنحة في جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة أو بعقوبة مقيدة للحرية في إحدى الجرائم المنصوص عليها في قوانين الشركات أو التجارة أو سوق رأس المال أو حكم بإشهار إفلاسه.

٤- أداء تأمين يُحدد قيمته والقواعد والإجراءات المنظمة للخصم منه واستكمال وإدارة حصيلته وكيفية رده قرار من مجلس إدارة الهيئة.

مادة ١٦٥ : لا يجوز لمدير الاستثمار مزاوله هذا النشاط قبل القيد في السجل المعد لذلك بالهيئة.

ويقدم طلب القيد على النموذج الذي تقرره الهيئة مرفقاً به ما يأتي:

أ- عقد الشركة والنظام الأساسي لها، أو ما يحدده مجلس إدارة الهيئة بالنسبة إلى مدير الاستثمار الأجنبي بحسب الأحوال.

ب- بيان بأعضاء مجلس الإدارة والمديرين وخبراتهم وعناوينهم.

ج- بيان بالأنشطة السابقة التي قامت بها الشركة التي تتفق ونشاط إدارة صناديق الاستثمار.

د- الإيصال الدال على سداد الرسم المقرر للهيئة.

هـ- أية مستندات أخرى تطلبها الهيئة.

وعلى الهيئة البت في طلب القيد خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه أو تاريخ استيفاء ما تطلبه الهيئة من بيانات ومستندات خلال ذات المدة.

ولمدير الاستثمار التظلم أمام لجنة التظلمات المنصوص عليها في القانون من قرار الهيئة بالامتناع عن القيد أو برفضه أو بشطب القيد أو بوقفه.

مادة ١٦٦ : يُبرم صندوق الاستثمار مع مدير الاستثمار عقد إدارة، وعلى الصندوق إخطار الهيئة بصورة من هذا العقد قبل تنفيذه للتحقق من اتفاق أحكامه مع القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

وعلى الهيئة إبلاغ الصندوق برأيها في العقد خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار.

مادة ١٦٧ : يجب أن يتضمن عقد إدارة الصندوق بصفة خاصة البيانات الآتية:

- ١ - حقوق والتزامات طرفي العقد.
- ٢ - مقابل الإدارة الذي يتقاضاه مدير الاستثمار.
- ٣ - حالات وإجراءات استرداد قيمة الوثيقة إذا تضمنت نشرة الاكتتاب جواز الاسترداد.
- ٤ - تحديد من يمثل الصندوق في مجالس الإدارة والجمعيات العامة للشركات التي يستثمر الصندوق أمواله في شراء بعض أسهمها.
- ٥ - حالات انتهاء وفسخ العقد.
- ٦ - بيان علاقة مدير الاستثمار بالبنك الذي يحتفظ لديه بالأوراق المالية التي يستثمر الصندوق أمواله فيها وذلك فيما يتعلق بتلك الأوراق.
- ٧ - الحالات والحدود التي يُسمح لمدير الاستثمار الاقتراض فيها من الغير لحساب الصندوق وبمراعاة الحد المنصوص عليه في المادة ١٤٤.

مادة ١٦٨ : يحظر على مدير الاستثمار القيام بالعمليات الآتية:

- ١ - جميع الأعمال المحظورة على الصندوق الذي يدير نشاطه.
- ٢ - استخدام أموال الصندوق في تأسيس شركات جديدة أو شراء أوراق مالية لشركات تحت التصفية أو في حالة إفلاس.
- ٣ - الحصول له أو لمديره أو للعاملين لديه على كسب أو ميزة من العمليات التي يجريها.
- ٤ - أن تكون له مصلحة من أية نوع مع الشركات التي يتعامل على أوراقها المالية لحساب الصندوق الذي يديره.

- ٥ - أن يشتري المدير أو العاملون لديه وثائق استثمار للصناديق التي يدير نشاطها.
- ٦ - أن يقترض من الغير، ما لم يسمح له عقد الإدارة بذلك وفي الحدود المقررة بالعقد.
- ٧ - أن يشتري أوراقاً مالية غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية في مصر وذلك فيما عدا الأوراق المالية الحكومية والأوراق المالية لشركات قطاع الأعمال العام، وأن يشتري

أوراقاً مالية غير مقيدة في بورصة بالخارج أو مقيدة في بورصة غير خاضعة لإشراف سلطة رقابية حكومية بالخارج.

٨- استثمار أموال الصندوق في وثائق صندوق آخر يقوم على إدارته.

٩- إذاعة أو نشر بيانات أو معلومات غير صحيحة أو غير كاملة، أو حجب معلومات أو بيانات هامة.

١٠- إجراء أو اختلاق عمليات بهدف زيادة عمولات السمسرة أو غير ذلك من المصروفات والأتعاب.

مادة ١٧٠ : يجب على مدير الاستثمار أن يحتفظ بحسابات مستقلة لكل صندوق يتولى إدارة نشاطه، وأن يحسب الدفاتر والسجلات اللازمة لممارسة نشاطه، بالإضافة إلى الدفاتر والسجلات التي تحددها الهيئة، وعليه أن يزود الهيئة بالمستندات والبيانات التي تطلبها.

مادة ١٧١ : يجب على مدير الاستثمار أن يبذل في إدارته لأموال الصندوق عناية الرجل الحريص، وأن يعمل على حماية مصالح الصندوق في كل تصرف أو إجراء بما في ذلك ما يلزم من تحوط لإخطار السوق و تنويع أوجه الاستثمار وتجنب تضارب المصالح بين حملة الوثائق والمساهمين في الصندوق والمتعاملين معه. ويعتبر باطلاً كل شرط يعني مدير الاستثمار من المسؤولية أو يخفف منها.

الفرع الثالث

صناديق الاستثمار

البنوك وشركات التأمين

مادة ١٧٢ : على البنوك وشركات التأمين الراغبة في مباشرة نشاط صناديق الاستثمار أن تقدم طلباً للترخيص لها بذلك إلى الهيئة متضمناً ومرفقاً به البيانات والمستندات الآتية:

١- موافقة البنك المركزي المصري أو الهيئة العامة للرقابة على التأمين بحسب الأحوال.

٢- مدة الصندوق.

٣- قيمة المبلغ المخصص لمباشرة النشاط بحيث لا يقل عن خمسة ملايين جنيه.

- ٤- السياسات الاستثمارية للصندوق.
 - ٥- كيفية الإفصاح الدوري عن المعلومات والبيانات المتعلقة بنشاط الصندوق.
 - ٦- نظام استرداد الوثائق وإعادة إصدارها.
 - ٧- نظام إدارة الصندوق وكيفية تقدير أتعاب الإدارة.
 - ٨- طريقة التقييم الدوري لأصول الصندوق وكيفية تحديد حقوق الوثيقة.
 - ٩- حالات وقواعد تصفية الصندوق.
 - ١٠- أية بيانات أخرى تطلبها الهيئة.
 - ١١- الإيصال الدال على سداد رسم الترخيص للهيئة.
 - ١٢- ويسري على الترخيص الإجراءات والأحكام والقواعد التي تسري على صناديق الاستثمار التي تتخذ شكل شركة المساهمة.
- مادة ١٧٣ :** يجب أن تتضمن نشرات الاكتتاب في وثائق الاستثمار بيان ما إذا كان سيتم استثمار أموال الصندوق في أوراق مالية مملوكة للبنك أو شركة التأمين مع بيان الجهة مصدرة هذه الأوراق، على أن يتم ذلك بالقيمة العادلة لتلك الأوراق وفقاً لما يقر بصحته مراقب حسابات البنك أو الشركة.
- وبكون البنك أو الشركة ضامناً لصحة ما يرد في النشرة من بيانات.
- مادة ١٧٤ :** يتم الاكتتاب في وثائق الاستثمار التي تصدرها صناديق استثمار البنوك وشركات التأمين وفقاً للإجراءات والأحكام المنصوص عليها في الفرع الأول من هذا الفصل. على أن تتضمن النشرة بيان كيفية استرداد قيمة الوثيقة وشروط وأوضاع وإجراءات ذلك.
- ويحتفظ البنك أو الشركة في حسابات الصندوق بالسيولة الكافية لمواجهة طلبات الاسترداد.
- مادة ١٧٥ :** يكون الحد الأقصى لأموال المستثمرين لدى صندوق الاستثمار في البنك أو شركة التأمين عشرين مثل المبلغ الذي يخصص لمباشرة ذلك النشاط.
- مادة ١٧٦ :** لا يجوز لصندوق الاستثمار بالبنك أو شركة التأمين استثمار أمواله في صناديق الاستثمار الأخرى المنشأة بأي منهما أو في صناديق الاستثمار التي تنشئها أو تساهم فيها بنوك أو شركات يساهم فيها ذات البنك أو شركة التأمين.

مادة ١٧٧ : تتحدد قيمة الوثيقة التي يتم استردادها على أساس نصيبها في صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية يوم العمل الأخير من الأسبوع السابق للاسترداد. ويجوز لها إصدار وثائق استثمار بديلة للوثائق التي تُرد قيمتها وفقاً لنظام الصندوق وفي حدود الحد الأقصى المرخص به.

مادة ١٧٨ : تكون أموال الصندوق واستثماراته وأنشطته مفرزة عن أموال البنك أو شركة التأمين.

وعلى البنك أو الشركة أن يُفرد للصندوق حسابات مستقلة عن الأنشطة الأخرى أو ودائع العملاء أو أموال أصحاب وثائق التأمين على حسب الأحوال، وعليه إمساك الدفاتر والسجلات اللازمة لممارسة نشاط الصندوق. وللهيئة الإشراف على نشاط الصندوق والإطلاع وطلب البيانات والمستندات التي تتعلق بذلك النشاط والتحقق من ممارسته طبقاً لأحكام القانون واللائحة والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما وذلك وفقاً للقواعد المقررة لصناديق الاستثمار التي تتخذ شكل شركة المساهمة.

مادة ١٧٩ : على البنك أو شركة التأمين موافاة الهيئة بتقارير نصف سنوية عن نشاط صندوق الاستثمار ونتائج أعماله على أن تتضمن البيانات التي تفصح عن المركز المالي الصحيح له وفقاً لقواعد الإفصاح الواردة بالملحق رقم ٢ على أن تعتمد هذه التقارير من مراقبي الحسابات اللذين يتم تعيينهما وفقاً لأحكام المادة ٤٠ من القانون. ويتم نشر ملخص واف لهذه التقارير وفقاً لأحكام المادة ٦ من القانون.

مادة ١٨٠ : يعهد البنك أو شركة التأمين بإدارة نشاط الصندوق إلى إحدى الجهات ذات الخبرة في إدارة صناديق الاستثمار وفقاً للقواعد والأحكام المنصوص عليها بهذه اللائحة، ويكون البنك أو الشركة مسئولاً عن سوء تلك الإدارة التي تؤدي إلى الإضرار بالصندوق.

مادة ١٨١ : يحتفظ بالأوراق المالية التي يستثمر الصندوق أمواله فيها لدى البنك المنشأ به الصندوق أو أي من البنوك الخاضعة لإشراف البنك المركزي المصري. وعلى مدير الاستثمار الذي يتولى إدارة نشاط الصندوق أن يقدم إلى الهيئة بيانات كافية عن تلك الأوراق معتمدة من البنك أو شركة التأمين على النموذج الذي تضعه أو تقره الهيئة.

مادة ١٨٢ : لا يجوز قيد أو تداول وثائق الاستثمار التي تصدرها صناديق البنوك أو شركات التأمين في بورصات الأوراق المالية.

مادة ١٨٣ : بمراعاة ما ورد به نص خاص في هذا الفرع تسري على صناديق الاستثمار بالبنوك وشركات التأمين الأحكام والإجراءات المقررة لشركات صناديق الاستثمار الواردة بالقانون وهذه اللائحة.

الباب الرابع

اتحاد العاملين المساهمين

مادة ١٨٤ : يجوز للعاملين في أي شركة من شركات المساهمة أو شركات التوصية بالأسهم تأسيس إتحاد يسمى (إتحاد العاملين المساهمين) لتملك بعض أسهم الشركة المنشأ بها وتوزيع الأرباح التي تدرها على أعضائه، وذلك وفقاً لنظامه الأساسي. ويشترط في الشركة التي يكون للعاملين بها الحق في إنشاء الاتحاد أن تكون شركة من الشركات الخاضعة لأحكام قانون هيئات القطاع العام وشركاته الصادر بالقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣، أو شركة من الشركات التابعة الخاضعة لأحكام القانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ بإصدار قانون شركات قطاع الأعمال العام، أو من الشركات الخاضعة للقوانين الأخرى التي تتوافر فيها الشروط التالية:

أ- ألا يقل رأس مال الشركة عن مليون جنيه.

ب- ألا يقل عدد العاملين الدائمين بالشركة عن خمسين عاملاً.

مادة ١٨٥ : يشترط في إتحاد العاملين المساهمين:

١- أن يكون مسجلاً لدى الهيئة، وأن يكون له نظام داخلي مكتوب.

٢- ألا يشترك في تأسيسه أو ينضم إلى عضويته غير العاملين بالشركة.

٣- ألا يقل عدد أعضاء الاتحاد عند تسجيله عن عشرين عضواً.

مادة ١٨٦ : مع مراعاة الأحكام التي يتضمنها نموذج النظام الأساسي للاتحاد، يجب

أن يشتمل النظام الأساسي للاتحاد على البيانات الآتية:

أ- اسم الشركة المنشأ فيها الاتحاد وميدان نشاطها ومركز إدارتها.

ب- مقر الاتحاد.

- ج- الأجهزة التي تمثل الاتحاد واختصاصات كل منها وكيفية اختيار أعضائها وطرق عزلهم أو إسقاط أو إبطال عضويتهم والأسباب اللازمة لصحة قرارها.
- د- نظام العضوية وشروطها وحقوق الأعضاء وواجباتهم وعلى الأخص حق حضور الجمعية العامة ونصاب صحة اجتماعها والتصويت فيها.
- هـ- الموارد المالية الذاتية للاتحاد وكيفية استغلالها والتصرف فيها.
- و- نظام المراقبة المالية.
- ز- اسم المصرف الذي تودع فيه أموال الاتحاد.
- ح- تحديد النسبة التي تقتطع من الأرباح للإنفاق منها على إدارة الاتحاد.
- ط- كيفية تعديل نظام الاتحاد.

مادة ١٨٧ : ينتخب المؤسسون من بينهم لجنة مكونة من ثلاث أشخاص يفوضونها في إتمام إجراءات تأسيس الاتحاد، وعلى اللجنة أن تقدم إلى الهيئة المستندات الآتية:

١- طب تأسيس الاتحاد.

٢- خمس نسخ من عقد التأسيس موقعاً عليها من جميع المؤسسين ومصدقاً على توقعات ثلاث نسخ منها من الشركة.

٣- خمس نسخ من نظام الاتحاد

٤- خمس نسخ من كشوف بأسماء المؤسسين موضحاً بها الاسم الثلاثي لكل منهم ولقبه وسنه وديانته وجنسيته ومهنته ومحل إقامته موقعاً عليها من أعضاء اللجنة.

٥- خمس نسخ من محضر اجتماع المؤسسين الذي تم فيه اختيار اللجنة التي ستولى إتمام إجراءات التأسيس موقعاً عليه من جميع المؤسسين. ويعتبر المؤسسون مسئولين عما يستلزم تأسيس نظام الاتحاد من نفقات، وترد إليهم الجمعية العامة للاتحاد النفقات التي أنفقوها في سبيل تأسيسه.

مادة ١٨٨ : تقوم الهيئة بفحص طلبات التأسيس والبت فيها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الأوراق إليها مستوفاة، وفي حالة الموافقة توشر الهيئة على نسختين من نظام الاتحاد بما يفيد تسجيله ورقمه وتاريخه، وترسل نسخة منه إلى الاتحاد مرفقاً بها شهادة التسجيل وتحتفظ بالنسخة الثانية.

مادة ١٨٩ : على الهيئة إذا رفضت طلب تأسيس الاتحاد أن تخطر المؤسسين بذلك مع بيان أسباب الرفض بكتاب موصى عليه مرفقاً به الأوراق السابق تقديمها بعد الاحتفاظ بنسخة من كل منها، ولذوي الشأن التظلم أمام لجنة التظلمات المنصوص عليها في المادة ٥٠ من القانون من القرار الصادر برفض تسجيل الاتحاد وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إبلاغهم بقرار الرفض.

مادة ١٩٠ : يتم إنشاء الاتحاد بقرار من الهيئة:
وتتولى الهيئة تسجيل نظامه في السجل المعد لذلك.
وتثبت الشخصية المعنوية له من اليوم التالي لصدور قرار إنشائه.
مادة ١٩١ : يكون (للإتحاد) تملك بعض أسهم الشركة الاسمية لصالح أعضائه، وذلك بالوسائل الآتية:

- ١- بموافقة جماعة المؤسسين للشركة بالقيمة والشروط التي يتم الاتفاق عليها.
 - ٢- بموافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة عن طريق زيادة رأس مالها وتخصيص الزيادة كلها أو بعضها للإتحاد بالقيمة والشروط التي يتم الاتفاق عليها.
 - ٣- بشراء أسهم الشركة سواء كانت مقيدة أو غير مقيدة في بورصة الأوراق المالية.
- ويجب ألا يقل ما يملكه الإتحاد عن ٥% من قيمة أسهم الشركة الاسمية. ويجوز التزول عن هذا القرار من مجلس إدارة الهيئة في الحالات التي يقدرها.

مادة ١٩٢ : يتم تقويم الأسهم التي يملكها الإتحاد وفقاً للقواعد التالية:

- ١- إذا كانت الأسهم لشركة من شركات القطاع العام التي يساهم فيها الأفراد أو الأشخاص الاعتبارية الخاصة تقوم أسهمها وفقاً لقيمتها السوقية.
- ٢- إذا كانت الأسهم لشركة من شركات قطاع الأعمال العام يكون تقويم أسهمها وفقاً للأحكام المنظمة لذلك في قانون شركات قطاع الأعمال العام الصادر بالقانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١.

- ٣- الأسهم التي يتم تملكها بموافقة جماعة المؤسسين أو الجمعية العامة غير العادية للشركة يتم تقويمها وفقاً للقيمة والشروط التي يتفق عليها.

مادة ١٩٣ : مع مراعاة الشروط التي تم بها شراء الأسهم من جماعة المؤسسين للشركة أو جمعيتها العامة غير العادية، يكون لاتحاد العاملين المساهمين أن يتصرف في أسهمه ببيعها وذلك بموافقة الجمعية العامة غير العادية له، على أن يوجه إلى الشركة إخطار بذلك قبل ستين يوماً من تاريخ التصرف فيها يبين فيه عدد الأسهم موضوع التصرف ونوعها والتمن المعروض لشرائها.

مادة ١٩٤ : يقتصر حق العاملين أعضاء الاتحاد على الأرباح التي تدرها الأسهم. وتزول عضوية العامل بالاتحاد بالانسحاب منه أو بانتهاء - ديمته بالشركة. وللعضو الذي زالت عضويته أو ورثته الحق في استرداد قيمة مساهمته في الاتحاد محسوبة وفقاً لآخر ميزانية معتمدة للاتحاد، ولا يجوز للاتحاد أن يتأخر عن رد قيمة هذه المساهمة مدة تزيد على ثلاثة أشهر من انتهاء زوال العضوية.

مادة ١٩٥ : يقوم على إدارة الاتحاد مجلس إدارة لا يقل عن ثلاثة ولا يزيد على خمسة أعضاء.

مادة ١٩٦ : الجمعية العامة للاتحاد هي السلطة العليا له، وتتكون من جميع أعضائه. وتنعقد الجمعية في مقر الاتحاد، ويجوز لمجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة للانعقاد في مكان آخر يحدد في خطاب الدعوة.

مادة ١٩٧ : تنعقد الجمعية العامة للاتحاد بناء على:

- أ- دعوة من مجلس الإدارة.
- ب- طلب يتقدم به لمجلس الإدارة كتابة ربع الأعضاء الذين لهم حق حضور الجمعية العامة مع بيان الغرض من ذلك.
- ج- دعوة من الهيئة إذا رأت ضرورة لذلك. كما يجوز لها دعوة الجمعية إذا لم يستجب المجلس للطلب المشار إليه في الفقرة السابقة.

مادة ١٩٨ : تتكون الموارد المالية الذاتية للاتحاد من :

- ١- مساهمات الأعضاء التي يحددها نظام الاتحاد.
- ٢- حصيلة بيع الأسهم.
- ٣- القروض.
- ٤- المنح والإعانات التي يقبلها مجلس الإدارة وتدخل في أغراض الاتحاد.
- ٥- أي موارد أخرى ناتجة عن نشاطه.

مادة ١٩٩ : تراعى الشروط والإجراءات الخاصة بتأسيس الاتحاد عند تعديل

نظامه.

مادة ٢٠٠ : يتم شطب الاتحاد بقرار من الهيئة في الحالات الآتية:

- ١ - انقضاء الشركة المنشأ بها الاتحاد.
- ٢ - إذا قل ما يملكه الاتحاد من أسهم الشركة عن الحد الأدنى المقرر الواجب تملكه من رأس مالها واستمر ذلك لمدة سنة متصلة.
- ٣ - صدور قرار من الجمعية العامة غير العادية للاتحاد بحله.
- ٤ - إذا ثبت عجز الاتحاد عن تحقيق الغرض الذي أنشئ من أجله، أو إذا باشر الاتحاد نشاطاً مغايراً لهذا الغرض.

على أن تقوم الهيئة بإبلاغ الاتحاد بالمخالفة وتحدد له أجلاً لإزالتها قبل إصدارها قرار الشطب.

مادة ٢٠١ : يخطر الاتحاد بقرار الشطب وسببه بخطاب موصى عليه بعلم الوصول. ويؤشر به في سجلات الهيئة. ولكل ذى شأن التظلم من قرار الشطب الصادر من الهيئة طبقاً للبند ٤ من المادة السابقة إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة ٥٠ من القانون.

مادة ٢٠٢ : يعتبر كل اتحاد بعد شطبه في حالة تصفية.

ويحتفظ الاتحاد خلال مدة التصفية بالشخصية المعنوية بالقدر اللازم لأعمال التصفية. ويحظر على القائمين على إدارته وعلى موظفيه مواصلة نشاطه أو التصرف في أمواله.

مادة ٢٠٣ : فيما عدا حالة صدور قرار من الجمعية العامة غير العادية للاتحاد بحله وتعيين مصفي له، تقوم الهيئة بتعيين مصف للاتحاد وتحدد له أجره على نفقة الاتحاد والمدة التي يقوم خلالها بالتصفية.

ويجب على القائمين على إدارة الاتحاد تسليم المصفي جميع المستندات والدفاتر والسجلات الخاصة بالاتحاد، ويمتنع على المصرف المودع لديه أموال الاتحاد التصرف فيها إلا بإذن كتابي من المصفي وذلك من تاريخ إبلاغه بقرار الشطب.

وعلى المصفي أن يقوم بجميع ما يلزم للمحافظة على أموال الاتحاد وحقوقه.

مادة ٢٠٤ : يقوم المصفي بعد تمام التصفية بتوزيع الأموال على أعضاء الاتحاد وفقاً

للأحكام الواردة في نظامه، ويبلغ الهيئة بما اتخذه من إجراءات.

الباب الخامس

التحكيم وتسوية المنازعات

مادة ٢٠٥: يكون التظلم من القرارات الإدارية التي تصدر من الوزير أو الهيئة طبقاً لأحكام القانون وهذه اللائحة والقرارات الصادرة تنفيذاً لها أمام لجنة التظلمات المنصوص عليها في المادة ٥٠ من القانون، وفيما لم يرد به نص خاص في القانون يكون التظلم أمام اللجنة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار صاحب الشأن بالقرار أو علمه به.

مادة ٢٠٦ : يقدم التظلم من أصل وست صور، ويجب أن يشتمل على البيانات الآتية:

- ١- اسم المتظلم واتبه ومهنته وعنوانه.
 - ٢- تاريخ صدور القرار المتظلم منه وتاريخ إخطار أو علم المتظلم به.
 - ٣- موضوع التظلم والأسباب التي بُني عليها، ويرفق بالتظلم المستندات المؤيدة له.
 - ٤- الإيصال الدال على سداد المبلغ المنصوص عليه في المادة ٢١١ من هذه اللائحة.
- مادة ٢٠٧ :** ينشأ بالهيئة مكتب للتظلمات يزود بعدد من العاملين بالهيئة، يتولى تلقي التظلمات وقيدتها بالسجل المعد لذلك في يوم ورودها، وعلى المكتب أن يرد إلى التظلم صورة من تظلمه مثبتاً عليها رقم القيد وتاريخه.
- مادة ٢٠٨ :** يقوم المكتب بعرض التظلم فور وروده على رئيس اللجنة لاتخاذ إجراءات عرضه عليها لنظرة، وللجنة أن تطلب ما تراه من إيضاحات ذوي الشأن ومستنداتهم.

وتبت اللجنة في التظلم خلال ستين يوماً من تاريخ عرضه عليها أو من تاريخ استيفاء الإيضاحات التي طلبتها على حسب الأحوال. وتكون قرارات اللجنة بالبت في التظلم نهائية ونافذة.

مادة ٢٠٩: يحظر مكتب التظلمات صاحب الشأن بصورة معتمدة من قرار اللجنة بالبت في التظلم والأسباب التي بني عليها وذلك بكتاب موصى عليه.

مادة ٣١٠ : يودع طالب التحكيم خزانة الهيئة عند تقديم طلب التحكيم الرسوم المستحقة ومصروفات التحكيم. وتكون مصروفات التحكيم وفقاً لقيمة كل نزاع على النحو الآتي:

حتى ٥٠ ألف جنيه	٢٠٠٠ جنيه مصري.
أكثر من ٥٠,٠٠٠ وحتى ١٠٠ ألف جنيه	٣٠٠٠ جنيه مصري.
أكثر من ١٠٠,٠٠٠ وحتى ٢٠٠ ألف جنيه	٤٠٠٠ جنيه مصري.
أكثر من ٢٠٠,٠٠٠ وحتى ٥٠٠ ألف جنيه	٥٠٠٠ جنيه مصري.
أكثر من ٥٠٠,٠٠٠ وحتى مليون جنيه	٦٠٠٠ جنيه مصري.
أكثر من مليون جنيه	١٠٠٠٠ جنيه مصري.

وإذا كان النزاع موضوع التحكيم غير مقدر القيمة استحق عليه مصروفات تحكيم مقدارها خمسة آلاف جنيه.

ويُحدد الحكم الصادر في موضوع التحكيم الطرف الذي يلتزم برسوم ومصروفات وأتعاب التحكيم.

مادة ٣١١ : يودع المتظلم من القرارات الإدارية الصادرة من الوزير أو الهيئة طبقاً لأحكام القانون أو هذه اللائحة أو القرارات الصادرة تنفيذاً له خزينة الهيئة مبلغ خمسة آلاف جنيه يُرد إليه إذا صدر قرار لجنة التظلمات لصالحه بعد خصم ١٠% منها كمصروفات إدارية .

مادة ٣١٢ : تتحمل الهيئة بأتعاب رئيس هيئة التحكيم بنسبة ١٠% من المبالغ التي تحصلها من طالب التحكيم وفقاً لأحكام المادة ٢١٠ من هذه اللائحة بحد أدنى ألف جنيه وحد أقصى ألفي جنيه، ويتحمل كل طرف أتعاب محكمه، وتتحمل الهيئة بأتعاب لجنة التظلمات بواقع خمسمائة جنيه لرئيس اللجنة على كل تظلم وأربعمائة جنيه للعضو وذلك مع عدم الإخلال بحكم المادة ٦٦ من هذه اللائحة.

ويحدد رئيس الهيئة أتعاب العاملين بمكتب التحكيم ولجنة التظلمات.

ثالثاً: القانون رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض أحكام قانون شركات المساهمة... الخ وقانون ضمانات وحوافز الاستثمار:

قانون رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٥

بتعديل بعض أحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٠ لسنة ١٩٨١ وقانون ضمانات وحوافز الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧.

٨٠- مواد إصدار القانون رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٥:

باسم الشعب:

رئيس الجمهورية:

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

يستبدل بنصوص المواد أرقام (٤ و ١٢ و ٣١ فقرة أولى، ٤٧) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧، النصوص التالية:

مادة (٤): "تسري على شركات الأموال التي تؤسس وفقاً لأحكام هذا القانون الأحكام الواردة في المواد (١٧ و ١٨ و ١٩) من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحددة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١. ويتم نشر الأنظمة الأساسية لها وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويصدر بالترخيص بتأسيس شركات الأشخاص التي تؤسس وفقاً لأحكام هذا القانون قرار من الجهة الإدارية المختصة بعد قيامها بمراجعة البيانات الأساسية لعقود تأسيس هذه الشركات وتكتسب هذه الشركات الشخصية الاعتبارية من تاريخ قيدها في

السجل التجاري، ويتم نشر عقود تأسيسها وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويتعين التصديق على توقيعات الشركاء أو من ينوب عنهم على عقود الشركات أياً كان شكلها القانوني مقابل رسم تصديق مقداره ربع في المائة من قيمة رأس المال المدفوع بحد أقصى مقداره خمسمائة جنيه أو ما يعادلها من النقد الأجنبي بحسب الأحوال سواء تم التصديق في مصر أو لدى السلطات المصرية في الخارج.

وتسري الأحكام المتقدمة على كل تعديل في نظام الشركة:

مادة (١٢): "مع عدم الإخلال بالتصرفات التي تمت قبل تاريخ العمل بهذا القانون، يكون للشركات والمنشآت الحق في تملك الأراضي والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها أو التوسع فيه أياً كانت جنسية الشركاء أو المساهمين أو محال إقامتهم أو نسب مشاركتهم أو مساهمتهم في رأسمالها، وذلك عدا الأراضي والعقارات الواقعة في المناطق التي يصدر بتحديداتها قرار من مجلس الوزراء، على أن يحدد هذا القرار شروط وقواعد التصرف فيها.

مادة (٣١): (فقرة أولى) يختص مجلس إدارة المنطقة الحرة العامة بإصدار موافقة مبدئية على إقامة الشركات والمنشآت داخلها، ويصدر بتأسيس هذه الشركات وتلك المنشآت قرار من الجهة الإدارية المختصة، كما يختص رئيس مجلس إدارة المنطقة بالترخيص لها بمزاولة نشاطها".

مادة (٤٧): "يجوز تحديد رأسمال الشركات الخاضعة لأحكام هذا القانون بأية عملة قابلة للتحويل وإعداد نشر قوائمها المالية بهذه العملة بشرط أن يكون الاكتتاب في رأسمالها بذات العملة وأن يتم سداد كامل رأس المال المصدر وأن يكون مودعاً في أي من البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري في حسابات بالنقد الأجنبي.

كما يجوز تحويل مسمى رأسمال هذه الشركات من الجنيه المصري إلى أية عملة قابلة للتحويل وفقاً لأسعار الصرف السارية في تاريخ التحويل بشرط الالتزام بالضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون".

(المادة الثانية)

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة (٣١) والفقرة الرابعة من المادة (٧٧) من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١، النصان الآتيان:

مادة (٣١): **فقرة ثانية:** "ويحدد النظام القيمة الاسمية للسهم بحيث لا تقل عن جنيته ولا تزيد عن ألف جنيه أو ما يعادلها بالعملة الحرة، ويلغى كل نص يخالف ذلك في أي قانون آخر".

مادة (٧٧): **فقرة رابعة:** "ومع مراعاة حكم الفقرة السابقة يجوز أن ينوب أعضاء المجلس عن بعضهم في حضور الجلسات بشرط أن تكون الإنابة مكتوبة ومصدقاً عليها من رئيس المجلس".

(المادة الثالثة)

تضاف إلى قانون ضمانات وحوافز الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ مادة جديدة برقم (٢٩ مكرراً)، نصها الآتي:

(مادة ٢٩ مكرراً): يجوز الترخيص بتحويل الشركات والمنشآت المقامة داخل المناطق الحرة العامة والخاصة للعمل بنظام الاستثمار الداخلي، على أن تعفى الشركات والمنشآت التي يتم تحويلها من سداد أية ضرائب أو رسوم جمركية عما استوردته من معدات وآلات وأجهزة وخطوط إنتاج وأجزائها وقطع الغيار التي يقتضيها النشاط بنسبة ما تم إهلاكه منها وبشرط مرور ١٢ شهراً على تاريخ مزاولتها للنشاط أو بدئها للإنتاج داخل المنطقة الحرة.

على أن يتم الترخيص والإعفاء المشار إليهما في الفقرة السابقة وفقاً للشروط والضوابط والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

(المادة الرابعة)

يضاف إلى الفقرة الأخيرة من المادة (١٧) من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١، النص التالي: "ما لم تقرر الجهة الإدارية المختصة اكتسابها الشخصية الاعتبارية قبل انقضاء هذه المدة، واستثناء مما تقدم لا تكتسب الشركات والمنشآت التي تزاوّل نشاطها في شبه جزيرة سيناء الشخصية الاعتبارية إلا بقرار من رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، كما لا يتم إجراء أي تعديل في نظامها الأساسي أو تداول أسهم رأسمالها إلا بعد موافقة رئيس الهيئة المشار إليها".

(المادة الخامسة)

تضاف إلى قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ مادة جديدة برقم (٤٨ مكرراً) نصها الآتي:

مادة (٤٨ مكرراً): مع عدم الإخلال بالنظام القانوني توزيع الأرباح، يجوز أن يتضمن النظام الأساسي للشركة نظاماً أو أكثر لإثابة أو تخفيض العاملين والمديرين بالشركة من خلال تملكهم بطريق مباشر أو غير مباشر لجزء من أسهمها، وذلك وفقاً للطرق والقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، وتتولى الهيئة العامة لسوق المال إعداد النماذج ومراجعة العقود التي يتم إبرامها في هذا الشأن....".

(المادة السادسة)

يلغى العمل بالفقرة الأولى من المادة (١٤) من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بالنسبة للشركات والمنشآت والمشروعات التي يتم تأسيسها بعد تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

كما تحذف من المادة (٣٦) من ذات القانون عبارة "و١٥٩ لسنة ١٩٨١" مع استبدال كلمة "القانون" بدلاً من كلمة "القانونيين" الواردة في هذه المادة.

(المادة السابعة)

تتمتع الشركات المؤسسة وفقاً لقانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادرة بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والشركات المؤسسة وفقاً لأحكام قانون التجارة بالضمانات والحوافز الواردة في المواد من ٨ إلى ١٣ من قانون ضمانات وحوافز الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧.

(المادة الثامنة)

تحذف من الفقرة الأولى من المادة (٧٧) من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ كلمة "فردى".

(المادة التاسعة)

تلغى المواد أرقام (٨٣، ٩١، ٩٣) من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

(المادة العاشرة)

ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

يصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية في ١٣ جمادى الأولى سنة ١٤٢٦ هـ.

(الموافق ٢٠ يونيو سنة ٢٠٠٥ م)

حسني مبارك

الفصل الخامس عشر

القوانين الصيقة بقانون التمويل العقاري

رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

- أولاً: قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بحظر**
تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما هو في حكمها.
- ثانياً: القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بشأن تنظيم تملك غير**
المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء .
- ثالثاً : نصوص وقواعد التنفيذ على العقار المنصوص عليها في**
قانون المرافعات المدنية والتجارية رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ .
- رابعاً : قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٩٠**
بشأن سرية الحسابات بالبنوك.
- خامساً: قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم**
وزارة الاستثمار.
-

الفصل الخامس عشر

القوانين اللصيقة بقانون التمويل العقاري

رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

أولاً: قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بحظر
تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما هو في حكمها^(١).

٨١- نص مواد قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٥ لسنة
١٩٦٣:

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

بعد الإطلاع على الدستور المؤقت

وعلى الإعلان الدستوري الصادر في ٢٧ سبتمبر سنة ١٩٦٣.

وعلى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضي المعدة للبناء والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٥١ بمنع غير المصريين من تملك الأراضي الزراعية.

وعلى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعي والقوانين المعدلة له .

وعلى القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٨٥ بتنظيم تملك الأراضي الصحراوية والقوانين

المعدلة له .

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة .

وعلى موافقة مجلس الرئاسة.

تقرر القانون الآتي :

(١) القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ منشور بالجريدة الرسمية العدد ١٦ في ١٩/١/١٩٦٣ وقد عدل القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بالقانون رقم ١٠٤ لسنة ١٩٨٥. وتنص المادة الأولى منه على "تلغى الفقرة الثالثة من المادة (١) من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها وتؤول إلى الدولة وفقاً للقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ ملكية الأراضي التي اكتسبها المشار إليهم في الفقرة الملغاة قبل العمل بأحكام هذا القانون إذا لم يتصرف فيها المالك أثناء حياته أو خلال خمس سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون أيهما أقرب .

مادة ١ - يحظر على الأجانب سواء أكانوا أشخاصاً طبيعيين أو اعتباريين تملك الأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي القابلة للزراعة والبور والصحراوية في الجمهورية العربية المتحدة، ويشمل هذا الحظر الملكية التامة كما يشمل الرقبة أو حق الانتفاع. ولا تعتبر أرضاً زراعية في تطبيق أحكام هذا القانون الأراضي الداخلة في نطاق المدن والبلد التي تسرى عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المشار إليه إذا كانت غير خاضعة لضريبة الأقطان.

(ويستثنى الفلسطينيون من تطبيق أحكام هذا القانون مؤقتاً)^(٢) .

مادة ٢ - تؤول إلى الدولة ملكية الأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي القابلة للزراعة والبور والصحراوية المملوكة للأجانب وقت العمل بهذا القانون بما عليها من المنشآت والآلات الثابتة وغير الثابتة والأشجار وغيرها من المحلقات الأخرى المخصصة لخدمتها ولا يعتد في تطبيق أحكام هذا القانون بتصرفات الملاك الخاضعين لأحكامه ما لم تكن صادرة إلى أحد المتمتعين بجنسية الجمهورية العربية المتحدة وثابتة التاريخ قبل يوم ٢٣ من ديسمبر سنة ١٩٦١.

مادة ٣ - تسلم الهيئة العامة للإصلاح الزراعي الأراضي المشار إليها في المادة السابقة وتؤول إدارتها نيابة عن الدولة حتى يتم توزيعها على صغار الفلاحين وفقاً لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار إليه .

مادة ٤ - يؤدي إلى امتلاك الأراضي المشار إليها في المادة ٢ تعويض يقدر وفقاً للأحكام المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار إليه ، وبمراجعة الضريبة السارية في ٩ من سبتمبر سنة ١٩٥٢ .

مادة ٥ - يؤدي التعويض المنصوص عليه في المادة السابقة في صورة سندات اسمية على الدولة لمدة خمس عشرة سنة بفائدة قدرها ٤ ٪ سنوياً محسوبة من تاريخ تسليم الهيئة العامة للإصلاح الزراعي الأراضي المشار إليه.

(٢) ألغيت هذه الفقرة بالقانون رقم ١٠٤ لسنة ١٩٨٥ - المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٧ تابع في ١٩٨٥ / ٧ / ٤ .

وتكون السندات قابلة للتداول في البورصة ولا يجوز التصرف فيها لغير المتمتعين
بجنسية الجمهورية العربية المتحدة.

ويجوز للحكومة بعد عشر سنوات أن تستهلك هذه السندات كلياً أو جزئياً بالقيمة
الاسمية، ويجرى الاستهلاك الجزئي بطريق الاقتراع في جلسة علنية على أن تعلن عنه في
الجريدة الرسمية قبل الموعد المحدد له بشهرين على الأقل .

ويصدر قرار من وزير الخزانة بكيفية إصدار هذه السندات وفئاتها وطريقة تداولها.

مادة ٦ - إذا كانت الأرض مثقلة بحق رهن أو اختصاص أو امتياز استنزل من
قيمة التعويض المستحق لمالكها ما يعادل جملة الدين المضمون بهذا الحق في حدود التعويض
المستحق عنها .

وللحكومة إذا لم تحل محل المدين أن تستبدل به سندات عليها بفائدة تعادل فائدة
الدين على أن تستهلك هذه السندات في مدة لا تزيد على خمس عشرة سنة ، وإذا كان
الدين يُنتج فائدة سعرها يزيد على ٤ ٪ تحملت الحكومة الزيادة في سعر الفائدة بعد
خصم ما يوازي مصاريف التحصيل وتبعه الديون المدومة.

وعلى الدائنين في جميع الأوراق أن يبلغوا الهيئة العامة للإصلاح الزراعي بحقوقهم على
تلك الأراضي خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون وإلا برئت ذمة الحكومة
قبلهم في حدود ما يتم صرفه من التعويض .

مادة ٧ - يجب على كل مالك يخضع لأحكام هذا القانون أو على كل من يمثله
قانوناً - أن يقدم خلال شهر من تاريخ العمل به إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي إقراراً
على النموذج المعد لذلك يبين فيه ما يملكه أو يضع اليد عليه من الأراضي الزراعية وما في
حكمها من الأراضي القابلة للزراعة والبور والصحراوية أيأ كان سند ملكيته أو وضع يده.

مادة ٨ - يجب على واضع اليد على أرض مملوكة لأحد الأشخاص الخاضعين
لأحكام هذا القانون - ولو كان وضع يده دون سند - أن يقدم خلال شهر من تاريخ
العمل به إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي إقراراً على النموذج المعد لذلك يبين فيه ما
يضع اليد عليه من تلك الأراضي وسند وضع يده .

وفي حالات الامتناع عن تقديم هذا الإقرار أو الإقرار المنصوص عليه في المادة السابقة أو تقديم بيانات مخالفة للحقيقة يعاقب المخالف وفقاً لأحكام المادة ١٧ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار إليه .

مادة ٩ - تختص اللجنة القضائية للإصلاح الزراعي المنصوص عليها في المادة ١٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار إليه بالفصل في المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام هذا القانون.

ويكون الطعن في قرارات هذه اللجنة على النحو الموضح في الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ مكرر من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار إليه ^(٣) .

مادة ١٠ - يقع باطلاً كل تعاقد بالمخالفة لأحكام هذا القانون ولا يجوز تسجيله - ويجوز لكل ذي شأن وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان . وعلى المحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها.

مادة ١١ - يجب على الجهات الحكومية أن تبلغ الهيئة العامة للإصلاح الزراعي بكل حالة تؤول فيها ملكية أراضي زراعية أو ما في حكمها إلى أجنبي بسبب الميراث أو الوصية أو غير ذلك من طرق كسب الملكية بغير طريق التعاقد بعد العمل بهذا القانون . كما يلتزم من تلقي الملكية من الأجانب تقديم الإقرار المنصوص عليه في المادة ٧ خلال شهر من تاريخ عمله بقيام سبب الملكية . وتستولي الحكومة في هذه الحالة على تلك الأراضي مقابل التعويض المقرر وفقاً لأحكام هذا القانون .

مادة ١٢ - يلغي القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٥١ المشار إليه - كما يلغي كل نص يخالف أحكام هذا القانون.

مادة ١٣ - ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره وعلى وزيرى الخزانة والإصلاح الزراعي وإصلاح الأراضي إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه كل فيما يخصه.

صدر برئاسة الجمهورية في ١٨ شعبان سنة ١٣٨٢ (١٤ يناير سنة ١٩٦٣)

(٣) الفقرة الثانية من المادة ٩ مستبدلة بالقانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧١.

ثانياً: القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء^(٤)

٨٢- نص مواد القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ :

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

المادة الأولى

مع عدم الإخلال بأحكام قانون الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ ،
يكون تملك غير المصريين ، سواء أكانوا أشخاصاً طبيعيين أو اعتباريين ، للعقارات المبنية
أو الأراضي الفضاء في جمهورية مصر العربية - أيأ كان سبب اكتساب الملكية عدا
الميراث - وفقاً لأحكام هذا القانون .

ويقصد بالتملك في نطاق أحكام هذا القانون الملكية التامة وملكية الرقبة وحقوق
الانتفاع ويقصد بالعقارات المبنية والأراضي الفضاء في تطبيق أحكام هذا القانون ، والمباني
أو الأراضي ، ولو لم تكن خاضعة لأحكام القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ في شأن
ضريبة الأطنان أو القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية.
وتعتبر في تطبيق أحكام هذا القانون شركة غير مصرية ، أية شركة - أيأ كان شكلها
القانوني - لا يملك المصريون أغلبية رأسمالها، ولو كانت قد أنشئت في مصر طبقاً لأحكام
القانون المصري.

المادة الثانية

يجوز لغير المصري تملك العقارات، مبنية كانت أو أراضي فضاء بالشروط الآتية:
١- أن يكون التملك لعقارين على الأكثر في جميع أنحاء الجمهورية بقصد السكني
الخاص له ولأسرته، وذلك دون إخلال بحق تملك العقارات اللازمة لمزاولة النشاط الخاص
المرخص به من السلطات المصرية المختصة.
ويقصد بالأسرة الأزواج والأبناء القصر .

(٤) القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ منشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٧ مكرر في ١٤ / ٧ / ١٩٩٦.

- ٢- ألا تزيد مساحة كل عقار على أربعة آلاف متر مربع .
- ٣- ألا يكون العقار من العقارات المعتبرة أثرا في تطبيق أحكام قانون حماية الآثار .
- ولرئيس مجلس الوزراء الاستثناء من الشرطين الواردين بالبندين (١ ، ٢) من هذه المادة في الحالات التي يقدرها .
- ولمجلس الوزراء أن يضع شروطا وقواعد خاصة بالتملك في المناطق السياحية والمجتمعات العمرانية التي يحددها .

المادة الثالثة

لا يخضع تملك العقارات المبنية والأراضي الفضاء للشروط الواردة في القانون في حالة ما إذا كانت ملكية العقار لحكومة أجنبية لاتخاذ مقر لبعثتها الدبلوماسية أو القنصلية أو ملحقاتها أو لسكني رئيس وأعضاء البعثة، وذلك بشرط المعاملة بالمثل ، أو كانت الملكية لإحدى الهيئات أو المنظمات الدولية أو الإقليمية .

المادة الرابعة

يجب على غير المصري الذي اكتسب ملكية أرض فضاء بالتطبيق لأحكام هذا القانون أن يبدأ البناء عليها خلال مدة لا تتجاوز السنوات الخمس التالية لشهر التصرف، فإذا انقضت هذه المدة دون البدء في أعمال البناء زادت مدة الحظر المبنية في المادة الثانية بما يساوى مدة التأخير في البدء في البناء.

المادة الخامسة

لا يجوز لغير المصري الذي اكتسب ملكية عقار وفقا لأحكام هذا القانون أن يتصرف فيه بأي وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية قبل مضي خمس سنوات من تاريخ اكتساب الملكية.

ومع ذلك يجوز لرئيس مجلس الوزراء في الحالات التي يقدرها الإذن بالصرف في العقار قبل مضي هذه المدة .

المادة السادسة

يقع باطلا كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ولا يجوز شهره .

ويجوز لكل ذي شأن وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان ، وعلى المحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها .

المادة السابعة

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق هي الجهة المنوط بها تنفيذ أحكام هذا القانون وتنشأ مكاتب خاصة للشهر العقاري والتوثيق ، تختص بجميع شئون الشهر والتوثيق بالنسبة لطلبات تملك غير المصرين للعقارات المبنية أو الأراضي الفضاء وفقا لأحكام هذا القانون، ويتعين على هذه المكاتب إنهاء إجراءات التسجيل خلال عشرة أيام على الأكثر من تاريخ استيفاء الأوراق المطلوبة .

ويصدر بتنظيم العمل بهذه المكاتب قرار من وزير العدل.

المادة الثامنة

يلغى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٨٨ بتنظيم تملك غير المصرين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

المادة التاسعة

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشره .
يصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .
صدر برئات الجمهورية في ٢٨ صفر سنة ١٤١٧ هـ (الموافق ١٤ يوليه سنة ١٩٩٦ م).

**ثالثاً : نصوص وقواعد التنفيذ على العقار المنصوص عليها في
قانون المرافعات المدنية والتجارية رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨^(٥)**

٨٣- أوليات :

سوف نعرض لأحكام التنفيذ على العقار المنصوص عليها في قانون المرافعات المدنية والتجارية رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ وذلك على النحو الآتي :

الفرع الأول: التنبيه بترع ملكية العقار
وإنذار الحائز وتسجيلهما

(٥) راجع: موسوعة الأوراق القضائية - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوى - طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية.

مادة ٤٠١ - يبدأ التنفيذ بإعلان التنبيه بنزع ملكية العقار إلى المدين لشخصه أو لموطنه مشتملاً على البيانات الآتية :

- ١- بيان نوع السند التنفيذي وتاريخه ومقدار الدين المطلوب الوفاء به وتاريخ إعلان السند.
- ٢- إعدار المدين بأنه إذا لم يدفع الدين يسجل التنبيه ويبيع عليه العقار جبراً.
- ٣- وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده وأرقام القطع وأسماء الأحواض وأرقامها التي يقع فيها وغير ذلك مما يفيد في تعيينه وذلك بالتطبيق لقانون الشهر العقاري. وللدائن أن يستصدر بعريضة أمراً بالترخيص للمحضر بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشتملاته ، وله أن يستصحب من يعاونه في ذلك ، ولا يجوز التظلم من هذا الأمر .

- ٤- تعيين موطن مختار للدائن المباشر للإجراءات في البلدة التي بها مقر محكمة التنفيذ . وإذا لم تشتمل ورقة التنبيه على البيانين ١ ، ٣ من هذه المادة كانت باطلة . فإذا كان التنفيذ على عقار مرهون من غير المدين أعلن التنبيه إلى الراهن بعد تكليف المدين بالوفاء وفقاً للمادة (٢٨١) .

مادة ٤٠٢ - يسجل تنبيه نزع الملكية في كل مكتب من مكاتب الشهر التي تقع في دائرتها العقارات المبينة في التنبيه .

وإذا تبين سبق تسجيل تنبيه آخر فلا يجوز المضي في هذه الإجراءات على سبيل التعدد على العقار الواحد، وتكون الأولوية في المضي في الإجراءات لمن أعلن التنبيه الأسبق في التسجيل . ومع ذلك يجوز لمن أعلن تنبيهاً لاحقاً في التسجيل أن يطلب من قاضي التنفيذ أن يأذن له في الحلول محله في السير بالإجراءات .

مادة ٤٠٣ - إذا تبين سبق تسجيل تنبيه عن العقار ذاته قام مكتب الشهر بالتأثير بالتنبيه الجديد على هامش تسجيل التنبيه الأول مبنياً تاريخ التنبيه الجديد واسم من أعلنه وسند تنفيذه والتأشير كذلك على أصل التنبيه الجديد بعد تسجيله بما يفيد وجود التنبيه الأول وتاريخ تسجيله واسم من أعلنه وسند تنفيذه .

مادة ٤٠٤ - يترتب على تسجيل التنبيه اعتباراً العقار محجوراً .

مادة ٤٠٥ - لا ينفذ تصرف المدين أو الحائز أو الكفيل العيني في العقار ولا ينفذ كذلك

ما يترتب عليه من رهن أو اختصاص أو امتياز في حق الحاجزين ولو كانوا دائنين عاديين ولا في حق الدائنين المشار إليهم في المادة ٤١٧ ولا من حكم بإيقاع البيع عليه إذا كان التصرف أو الرهن أو الاختصاص أو الامتياز قد حصل شهره بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية.

مادة ٤٠٦ - تلحق بالعقار ثماره وإيراداته عن المدة التالية لتسجيل التنبيه ، وللمدين أن يبيع ثمار العقار الملحق به متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة. ولكل دائن بيده سند تنفيذي أن يطلب بعريضة من قاضي التنفيذ أمراً بتكليف أحد المحضرين أو الدائنين أو غيرهم حصاد المحصولات وجني الثمار وبيعها . وتباع الثمار والمحصولات في كلتا الحالتين بالمراد أو بأية طريقة أخرى يأذن بها القاضي ويودع الثمن خزانة المحكمة .

مادة ٤٠٧ - إذا لم يكن العقار مؤجراً اعتبر المدين حارساً إلى أن يتم البيع ما لم يحكم قاضي التنفيذ بعزله من الحراسة أو بتحديد سلطته ، وذلك بناء على طلب الدائن الحاجز أو أي دائن بيده سند تنفيذي .

وللمدين الساكن في العقار أن يبقى ساكناً فيه بدون أجرة إلى أن يتم البيع . وإذا كان العقار مؤجراً اعتبرت الأجرة المستحقة عن المدة التالية لتسجيل التنبيه محجوزة تحت يد المستأجر وذلك بمجرد تكليفه من الحاجز أو أي دائن بيده سند تنفيذي بعدم دفعها للمدين .

وإذا وفي المستأجر الأجرة قبل هذا التكليف صح وفاؤه وسئل عنها المدين بوصفه حارساً.

مادة ٤٠٨ - مع مراعاة أحكام القوانين الأخرى في شأن إيجار العقارات تنفذ عقود الإيجار الثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه في حق الحاجزين والدائنين المشار إليهم في المادة (٤١٧) ومن حكم بإيقاع البيع عليه وذلك بغير إخلال بأحكام القوانين المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر أما عقود الإيجار غير ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه فلا تنفذ في حق من ذكروا إلا إذا كانت من أعمال الإدارة الحسنة.

مادة ٤٠٩ - المخالصات عن الأجرة المعجلة والحوالة بها يحتج بها على الحاجزين والدائنين المشار إليهم في المادة ٤١٧ ومن حكم بإيقاع البيع عليه متى كانت ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه، وذلك بغير إخلال بأحكام القانون المتعلقة بالمخالصات الواجبة الشهر فإذا لم تكن ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه فلا يحتج بها إلا لمدة سنة.

مادة ٤١٠ - تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادة ٣٤١ ، ٣٤٢ ، ٣٦١ من قانون العقوبات على المدين إذا اختلس الثمرات أو الإيرادات التي تلحق بالعقار المحجوز أو إذا أتلف هذا العقار أو أتلف الثمرات.

مادة ٤١١ - إذا كان العقار مثقلاً بتأمين عيني وآل إلى حائز بعقد مسجل^(٦) قبل تسجيل التنبيه وجب إنذاره بدفع الدين أو تخلّيته العقار وإلا جرى التنفيذ في مواجهته. ويجب أن يكون الإنذار مصحوباً بتبليغ التنبيه إليه وإلا كان باطلاً ويترتب على إعلان الإنذار في حق الجائز جميع الأحكام المنصوص عليها في المادة من ٤٠٦ إلى ٤١٠ .

مادة ٤١٢ - يجب أن يسجل الإنذار وأن يؤشر بتسجيله على هامش تسجيل التنبيه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تسجيل التنبيه وإلا سقط تسجيل التنبيه .

مادة ٤١٣ - إذا تبين سبق تسجيل إنذار للحائز على العقار ذاته طبقت أحكام المادتين ٤٠٢ ، ٤٠٣ وإذا سقط تسجيل التنبيه سقط تبعاً له تسجيل الإنذار .

الفرع الثاني

قائمة شروط البيع والاعتراض عليها

مادة ٤١٤ - يُودع من يباشر الإجراءات قلم كتاب محكمة التنفيذ قائمة شروط البيع خلال تسعين يوماً من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية وإلا اعتبر تسجيل التنبيه كأن لم يكن .

ويجب أن تشتمل تلك القائمة على البيانات الآتية :

- ١- بيان السند التنفيذي الذي حصل التنبيه بمقتضاه .
- ٢- تاريخ التنبيه وتاريخ إنذار الحائز إن وجد ورقمي تسجيلهما وتاريخه.
- ٣- تعيين العقارات المبينة في التنبيه مع بيان موقعها وحدودها ومساحتها ورقم القطعة واسم الخوض ورقمه وغير ذلك من البيانات التي تفيد في تعيينها .
- ٤- شروط البيع والتمن الأساسي .

(٦) معدلة بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢ - الجريدة الرسمية العدد رقم ٢٢ في ١ / ٦ / ١٩٩٢ .

ويكون تحديد هذا الثمن وفقاً للفقرة الأولى من المادة ٣٧ .

٥- تجزئة العقار إلى صفقات إن كان لذلك محل، مع ذكر الثمن الأساسي لكل صفقة.

ويحدد في محضر الإيداع تاريخ جلسة الاعتراضات وتاريخ جلسة البيع .

مادة ٤١٥ - ترفق بقائمة شروط البيع المستندات الآتية :

١- شهادة بيان الضريبة العقارية أو عوائد المباني المقررة على العقار المحجوز.

٢- السند الذي يباشر التنفيذ بمقتضاه.

٣- التنبيه بترع الملكية.

٤- إنذار الحائز إن كان .

٥- شهادة عقارية بالقيود لغاية تسجيل التنبيه وذلك عن مدة عشرة سنوات سابقة.

مادة ٤١٦ - إذا استحق المبيع كان للمشتري الرجوع بالثمن وبالتعويضات إن

كان لها وجه، ولا يجوز أن تتضمن قائمة شروط البيع الإعفاء من رد الثمن .

مادة ٤١٧ (٧) - يجب على قلم الكتاب خلال الخمسة عشر يوماً التالية لإيداع

قائمة شروط البيع أن يخبر به المدين والحائز والكفيل العيني والدائنين الذين سجلوا تنبيهاتهم

والدائنين أصحاب الحقوق المقيدة قبل تسجيل التنبيه ويكون الإخبار عند وفاة أحد هؤلاء

الدائنين لورثته جملة في الموطن المعين في القيد.

وعلى المحضر الذي قام بإعلان ورقة الإخبار بإخطار مكتب الشهر بحصوله خلال ثمانية

الأيام التالية وذلك للتأشير به على هامش تسجيل التنبيه ويصبح الدائنون المشار إليهم في

الفقرة السابقة طرفاً في الإجراءات من تاريخ هذا التأشير .

ولا يجوز بعد ذلك شطب التسجيلات والتأشيرات المتعلقة بالإجراءات إلا برضاء

هؤلاء الدائنين جميعاً أو بمقتضى أحكام نهائية عليهم.

مادة ٤١٨ (٨) - تشتمل ورقة الإخبار على البيانات الآتية :

١- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع .

(٧) معدلة بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢ الجريدة الرسمية العدد مكرر في ١ / ٦ / ١٩٩٢ .

(٨) معدلة بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢ الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكرر في ١ / ٦ / ١٩٩٢ .

- ٢- تعيين العقارات المحجوزة على وجه الإجمال .
- ٣- بيان الثمن الأساسي المحدد لكل صفقة .
- ٤- تاريخ الجلسة المحددة للنظر فيما يحتمل تقديمه من الاعتراضات على القائمة وبيان ساعة انعقادها وتاريخ جلسة البيع وساعة انعقادها في حالة عدم تقديم اعتراضات على القائمة.
- ٥- إنذار المعلن إليه بالإطلاع على القائمة وإبداء ما قد يكون لديه من أوجه البطلان أو الملاحظات بطريق الاعتراض عليها قبل الجلسة المشار إليها في الفقرة السابقة بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقه في ذلك .
- وكذلك تشتمل ورقة الإخبار على إنذار بائع العقار أو المقايض به بسقوط حقه في حالة فسخ البيع أو المقايضة إذا لم يتبع أحكام المادة ٤٢٥ .

مادة ٤١٩ - تحدد في محضر إيداع قائمة شروط البيع لنظر الاعتراضات أول جلسة تلى بعد انقضاء ثلاثين يوماً من تاريخ انقضاء الميعاد المشار إليه في المادة ٤١٧ ولا تقل المدة بين هذه الجلسة وجلسة البيع عن ثلاثين يوماً ولا تزيد على ستين يوماً ، فإذا لم تبد اعتراضات اعتبر تحديد أولى هاتين الجلستين كأن لم يكن وسير في إجراءات الإعلان عن البيع.

مادة ٤٢٠ - يترتب البطلان على مخالفة أحكام المواد ٤١٤ ، ٤١٥ ، ٤١٨ .

مادة ٤٢١ - يعلن قلم الكتاب عن إيداع القائمة بالنشر في إحدى الصحف اليومية المقررة للإعلانات القضائية وبالتعليق في اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة وذلك خلال ثمانية الأيام التالية لآخر إخبار بإيداع القائمة ويودع محضر التعليق ونسخة من الصحيفة ملف التنفيذ في ثمانية الأيام التالية للإعلان عن الإيداع.

ولكل شخص أي طلع على قائمة شروط البيع في قلم الكتاب دون أن ينقلها منه.

مادة ٤٢٢ - أوجه البطلان في الإجراءات السابقة على الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات وكذلك جميع الملاحظات على شروط البيع يجب على المدين والحائز والكفيل العيني والدائنين المشار إليهم في المادة ٤١٧ إبدائها بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وذلك بالتقرير بها في قلم كتاب محكمة التنفيذ قبل الجلسة المشار إليها بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في التمسك بها .

ولكل ذي مصلحة غير من ورد ذكرهم في الفقرة السابقة إبداء ما لديه من أوجه البطلان أو من الملاحظات بطريق الاعتراض على القائمة أو بطريق التدخل عند نظر الاعتراض .

مادة ٤٢٣ - إذا كان التنفيذ على حصة شائعة في عقار فلكل دائن ذي حق مقيد رتب على أعيان مفرزة تدخل ضمنها تلك الحصة الشائعة أن يعرض رغبته في التنفيذ على تلك الأعيان المفروزة ويطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وقف إجراءات التنفيذ الخاصة بهذه الحصة .

ويحدد الحكم القاضي بوقف الإجراءات التي جيب أن تبدأ خلالها إجراءات التنفيذ على الأعيان المفروزة .

مادة ٤٢٤ - لكل من المدين أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وقف إجراءات التنفيذ على عقار أو أكثر من العقارات المعينة في التنبيه إذا أثبت أن قيمة العقار الذي تظل الإجراءات مستمرة بالنسبة إليه تكفي للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين وجميع الذين صاروا طرفاً فيها وفقاً لأحكام المادة ٤١٧ ويعين الحكم الصادر في هذا الاعتراض العقارات التي تقف الإجراءات مؤقتاً بالنسبة إليها ولكل دائن بعد الحكم بإيقاع البيع أن يمضي في التنفيذ على تلك العقارات إذا لم يكف ثمن ما بيع للوفاء بحقه .

ويموز كذلك للمدين أن يطلب بالطريق ذاته تأجيل إجراءات بيع العقار إذا أثبت أن صافي ما تغله أمواله في سنة واحدة يكفي لوفاء حقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين صاروا طرفاً في الإجراءات، ويعين الحكم الصادر بالتأجيل الموعد الذي تبدأ فيه إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء مراعيماً في ذلك المهلة اللازمة للمدين ليستطيع وفاء هذه الديون .

مادة ٤٢٥ - على بائع العقار أو المقايض به إذا أراد أثناء إجراءات التنفيذ رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق أن يرفعها بالطرق المعتادة وبدون ذلك في ذيل قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقه في الاحتجاج بالفسخ على من حكم بإيقاع البيع عليه .

وإذا رفعت دعوى الفسخ وأثبت ذلك في ذيل قائمة شروط البيع في الميعاد المشار إليه في الفقرة السابقة وقفت إجراءات التنفيذ على العقار .

الفرع الثالث إجراءات البيع

مادة ٤٢٦ - للدائن الذي يباشر الإجراءات ولكل دائن أصبح طرفاً فيها وفقاً للمادة ٤١٧ أن يستصدر أمراً من قاضي التنفيذ بتحديد جلسة للبيع ويصدر القاضي أمره بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة في الميعاد، بأحكام واجبة النفاذ وبعد التحقق من أن الحكم المنفذ به أصبح نهائياً .

ويخير قلم الكتاب بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول الأشخاص الوارد ذكرهم في المادة ٤١٧ بتاريخ جلسة البيع ومكانه وذلك قبل الجلسة بثمانية أيام على الأقل.

مادة ٤٢٧ - يحصل البيع في المحكمة ، ويجوز لمن يباشر الإجراءات والمدعين والحائز والكفيل العيني وكل ذي مصلحة أن يستصدر إذناً من قاضي التنفيذ بإجراء البيع في نفس العقار أو في مكان غيره.

مادة ٤٢٨ - يعلن قلم الكتاب عن البيع قبل اليوم المحدد لإجرائه بمدة لا تزيد على ثلاثين يوماً ولا تقل عن خمسة عشر يوماً وذلك بلمصق إعلانات تشتمل على البيانات الآتية:

١- اسم كل من باشر الإجراءات والمدعين والحائز والكفيل العيني ولقبه ومهنته وموطنه أو الموطن المختار .

٢- بيان العقار وفق ما ورد في قائمة لشروط البيع .

٣- تاريخ محضر إيداع قائمة شروط البيع .

٤- الثمن الأساسي لكل صفقة .

٥- بيان المحكمة أو المكان الذي يكون فيه البيع وبيان يوم المزايدة وساعتها.

مادة ٤٢٩ - تلتصق الإعلانات في الأمكنة الآتية بياها :

١- باب كل عقار من العقارات المطلوب بيعها إذا كانت مسورة أو كانت من المباني.

٢- باب مقر العمدة في القرية التي تقع فيها الأعيان، والباب الرئيسي للمركز أو

القسم الذي تقع الأعيان في دائرته.

٣- اللوحة المعدة للإعلانات بمحكمة التنفيذ.

وإذا تناول التنفيذ عقارات تقع في دوائر محاكم أخرى تلصق الإعلانات أيضاً في لوحات هذه المحاكم .

وُثِّبَ المحضر في ظهر إحدى صور الإعلان أنه أجرى اللصق في الأمكنة المتقدمة الذكر ويقدم هذه الصورة لقلم الكتاب لإيداعها ملف التنفيذ.

مادة ٤٣٠ - يقوم قلم الكتاب في الميعاد المنصوص عليه في المادة ٤٢٨ بنشر نص الإعلان عن البيع في إحدى الصحف اليومية المقررة للإعلانات القضائية ولا يذكر في هذا الإعلان حدود العقار.

وتودع ملف التنفيذ نسخة من الصحيفة التي حصل فيها النشر مؤثر عليها من قلم الكتاب بتاريخ تقديمها إليه .

مادة ٤٣١ - يجوز للحاجز والمدين والحائز والكفيل العيني وكل ذي مصلحة أن يستصدر إذاً من قاضي التنفيذ بنشر إعلانات أخرى عن البيع في الصحف وغيرها من وسائل الإعلام أو بلصق عدد آخر من الإعلانات بسبب أهمية العقار أو طبيعته أو لغير ذلك من الظروف ولا يترتب على طلب زيادة النشر تأخير البيع بأي حال ويجوز كذلك عند الاقتضاء الاقتصار في الإعلان عن البيع بإذن من القاضي .

ولا يجوز التظلم من الأمر الصادر بزيادة الإعلان أو نقصه .

مادة ٤٣٢ - يجب على ذوي الشأن إيداء أوجه البطلان في الإعلان بتقرير في قلم الكتاب قبل الجلسة المحددة للبيع بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط الحق فيها.

ويحكم قاضي التنفيذ في أوجه البطلان في اليوم المحدد للبيع قبل افتتاح المزايمة ولا يقبل الطعن في حكمه بأي طريق .

وإذا حكم ببطلان إجراءات الإعلان أجل القاضي البيع إلى يوم يحدده وأمر بإعادة هذه الإجراءات.

وإذا حكم برفض طلب البطلان أمر القاضي بالمزايدة على الفور .

مادة ٤٣٣ - إذا أمر قاضي التنفيذ بتأجيل البيع وإعادة الإعلان وفقاً للمادة السابقة تكون مصاريف إعادة الإجراءات في هذه الحالة على حساب كاتب المحكمة أو المحضر المتسبب فيها حسب الأحوال.

مادة ٤٣٤- يقدر قاضي التنفيذ مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها مقابل أتعاب المحاماة ويعلن هذا التقرير في الجلسة قبل افتتاح المزايدة ويذكر في حكم إيقاع البيع .
ولا تجوز المطالبة بأكثر مما ورد في أمر تقدير المصاريف ولا يصح على أية صورة اشتراط ما يخالف ذلك .

مادة ٤٣٥ - يتولى قاضي التنفيذ في اليوم المعين للبيع إجراء المزايدة بناء على طلب من يياشر التنفيذ أو المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أو أي دائن أصبح طرفاً في الإجراءات وفقاً للمادة ٤١٧ وذلك بعد التحقق من إعلانهم بإيداع قائمة شروط البيع وبجلسة البيع .

وإذا جرت المزايدة بدون طلب أحد من هؤلاء كان البيع باطلاً.

مادة ٤٣٦ - يجوز تأجيل المزايدة بذات الثمن الأساسي بناء على طلب كل ذي مصلحة إذا كان للتأجيل أسباب قوية، ولا يجوز الطعن بأي طريق في الحكم الصادر في طلب تأجيل البيع .

مادة ٤٣٧- تبدأ المزايدة في جلسة البيع بمناداة المحضر على الثمن الأساسي والمصاريف .
ويعين القاضي قبل بدء المزايدة مقادير التدرج في العروض في كل حالة بخصوصها مراعيًا في ذلك مقدار الثمن الأساسي .

مادة ٤٣٨ - إذا لم يتقدم مشترٍ في جلسة البيع يحكم القاضي بتأجيل البيع مع نقص عشر الثمن الأساسي مرة بعد مرة كلما اقتضت الحال ذلك .

مادة ٤٣٩- إذا تقدم مشترٍ أو أكثر في جلسة البيع يعتمد القاضي العطاء في الجلسة فوراً لمن تقدم بأكبر عرض ، ويعتبر العرض الذي لا يزداد عليه خلال ثلاث دقائق منهياً للمزايدة.

مادة ٤٤٠- يجب على من يعتمد القاضي عطاؤه أن يودع حال انعقاد الجلسة كامل الثمن الذي اعتمد والمصاريف ورسوم التسجيل ، وفي هذه الحالة تحكم المحكمة بإيقاع البيع عليه.

فإن لم يودع الثمن كاملاً وجب عليه إيداع خمس الثمن على الأقل وإلا أعيدت المزايدة على ذمته في نفس الجلسة.

وفي حالة عدم إيداع الثمن كاملاً يؤجل البيع .
وإذا أودع المزايد الثمن في الجلسة التالية حكم بإيقاع البيع عليه إلا إذا تقدم في هذه الجلسة من يقبل الشراء مع زيادة العشر مصحوباً بكامل الثمن المزاد، ففي هذه الحالة تعاد المزايدة في نفس الجلسة على أساس هذا الثمن ، فإذا لم يتقدم أحد للزيادة بالعشر ولم يقم المزايد الأول بإيداع الثمن كاملاً وجبت إعادة المزايدة فوراً على ذمته، ولا يعتد في هذه الجلسة بأي عطاء غير مصحوب بكامل قيمته. ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تشتمل قائمة شروط البيع على ما يخالف ذلك .

مادة ٤٤١ - كل حكم يصدر بتأجيل البيع يجب أن يشتمل على تحديد جلسة لإجرائه في تاريخ يقع بعد ثلاثين يوماً وقبل ستين يوماً من يوم الحكم.
ويعاد الإعلان عن البيع في الميعاد وبالإجراءات المنصوص عليها في المواد ٤٢٨ ، ٤٢٩ ، ٤٣٠ .

فإذا كان تأجيل البيع قد سبقه اعتماد عطاءٍ وجب أن يشتمل الإعلان أيضاً على البيانات الآتي ذكرها:

- ١- بيان إجمالي بالعقارات التي أعتمد عطاؤها .
 - ٢- اسم من اعتمد عطاؤه ومهنته وموطنه الأصلي أو المختار .
 - ٣- الثمن الذي اعتمد به العطاء.
- مادة ٤٤٢ -** إذا كان من حكم بإيقاع البيع عليه دائناً وكان مقدار دينه ومرتبته يبرران إعفاؤه من الإيداع أعفاه القاضي .

مادة ٤٤٣ - يلزم المزايد المتخلف بما ينقص من ثمن العقار والفوائد ويتضمن الحكم بإيقاع البيع إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد ولا يكون له حق في الزيادة بل يستحقها المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بحسب الأحوال.

مادة ٤٤٤ - يجوز لمن حكم بإيقاع البيع عليه أن يقرر في قلم كتاب المحكمة قبل انقضاء الثلاثة الأيام التالية ليوم البيع أنه اشترى بالتوكيل عن شخص معين إذا وافقه الموكل على ذلك.

مادة ٤٤٥ - على المشتري أن يتخذ موطناً مختاراً في البلدة التي بها مقر المحكمة إذا لم يكن ساكناً بها، فإن كان ساكناً وجب أن يبين عنوانه على وجه الدقة.

الفرد الرابع الحكم بإيقاع البيع

مادة ٤٤٦ - يصدر حكم إيقاع البيع بدباجة الأحكام ويشتمل على صورة من قائمة شروط البيع وبيان الإجراءات التي اتبعت في تحديد يوم البيع والإعلان عنه وصورة من محضر الجلسة ويشتمل منطوقه على أمر المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بتسليم العقار لمن حكم بإيقاع البيع عليه.

ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ في اليوم التالي لصدوره.

مادة ٤٤٧ - يقوم قلم الكتاب بالنيابة عن ذوي الشأن بطلب تسجيل الحكم بإيقاع البيع خلال ثلاثة الأيام التالية لصدوره.

ويكون الحكم المسجل سنداً بملكية من أوقع البيع عليه . على أنه لا ينقل إليه سوى ما كان للمدين أو للحائز أو الكفيل العيني من حقوق في العقار المبوع.

مادة ٤٨٨ - إذا حكم بإيقاع بيع العقار على حائزه لا يكون تسجيل هذا الحكم واجباً ويؤشر به في هامش تسجيل السند الذي تملك بمقتضاه العقار أصلاً وهامش تسجيل إنذار الحائز.

مادة ٤٤٩ : لا يعلن حكم إيقاع البيع ويجرى تنفيذه جبراً بأن يكلف المدين أو الحائز أو الكفيل أو الحارس على حسب الأحوال الحضور في مكان التسليم في اليوم والساعة المحددين لإجرائه على أن يحصل الإعلان بذلك قبل اليوم المعين للتسليم بيومين على الأقل .

وإذا كان في العقار منقولات تعلق بها حق لغير المحجوز عليه وجب على طالب التسليم أن يطلب من قاضي التنفيذ بصفة مستعجلة اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق أصحاب الشأن.

مادة ٤٥٠ - يترتب على تسجيل حكم إيقاع البيع أو التأشير به وفقاً لحكم المادة ٤٨٨ تطهير العقار المبوع من حقوق الامتياز والاختصاص والرهون الرسمية والحيازة التي أعلن أصحابها بإيداع قائمة شروط البيع وأخبروا بتاريخ جلسته طبقاً للمادتين ٤١٧ ، ٤٢٦ ولا يبقى لهم إلا حقهم في الثمن .

مادة ٤٥١ - لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيبٍ في إجراءات المزايدة أو في شكل الحكم أو لصدوره بعد رفض طلب وقف الإجراءات في حالة يكون وقفها واجبا قانوناً .
ويرفع الاستئناف بالأوضاع المعتادة خلال خمسة الأيام التالية لتاريخ النطق بالحكم.

الفرع الخامس

انقطاع الإجراءات والحلول

مادة ٤٥٢ - إذا لم يودع من يباشر الإجراءات قائمة شروط البيع خلال الخمسة والأربعين يوماً التالية لتسجيل آخر تنبيه قام هو بإجرائه جاز للدائن اللاحق في التسجيل أن يقوم بإيداع القائمة ويحل محله في متابعة الإجراءات .

وعلى من يباشر الإجراءات أن يودع قلم الكتاب أوراق الإجراءات خلال ثلاثة الأيام التالية لإنذاره بذلك على يد محضر وإلا كان مسؤولاً عن التعويضات ولا ترد لمن يباشر الإجراءات مصاريف ما باشره منها إلا بعد إيقاع البيع .

مادة ٤٥٣ - إذا شطب تسجيل تنبيه الدائن المباشر للإجراءات برضائه و اعتبر هذا التسجيل كأن لم يكن وفقاً لحكم المادة ٤١٤ أو بمقتضى حكم صدر بذلك فعلى مكتب الشهر عند التأشير بهذا الشطب أن يؤشر به من تلقاء نفسه على هامش تسجيل كل تنبيه آخر يتناول ذات العقار، وعليه خلال ثمانية الأيام التالية أن يخبر به الدائنين الذين سجلوا تلك التنبيهات .

وللدائن الأسبق في تسجيل التنبيه أن يسير في إجراءات التنفيذ من آخر إجراء صحيح على أن يحصل التأشير على هامش تسجيل التنبيه بما يفيد الإخبار بإيداع قائمة شروط البيع خلال تسعين يوماً من تاريخ التأشير عليه وفقاً لحكم الفقرة السابقة وإلا اعتبر تسجيل تنبيه كأن لم يكن .

الفرع السادس

دعوى الاستحقاق الفرعية

مادة ٤٤ - يجوز للغير طلب بطلان إجراءات التنفيذ مع طلب استحقاق العقار المحجوز عليه أو بعضه ولو بعد انتهاء الميعاد المقرر للاعتراض على قائمة شروط البيع وذلك بدعوى ترفع بالأوضاع المعتادة أمام قاضي التنفيذ ويختصم فيها من يباشر الإجراءات والمدين أو الحائز أو الكفيل العيني وأول الدائنين المتعدين .

مادة ٤٥ - يحكم القاضي في أول جلسة بوقف إجراءات البيع إذا أودع الطالب خزانة المحكمة بالإضافة إلى مصاريف الدعوى المبلغ الذي يقدره قلم الكتاب للوفاء بمقابل أتعاب المحاماة والمصاريف اللازمة لإعادة الإجراءات عند الاقتضاء وكانت صحيفة الدعوى قد اشتملت على بيان المستندات المؤيدة لها أو على بيان دقيق لأدلة الملكية أو وقائع الحياة التي تستند إليها الدعوى .

وإذا حل اليوم المعين للبيع قبل أن يقضي القاضي بالإيقاف فلرافع الدعوى أن يطلب منه وقف البيع ، وذلك قبل الجلسة المحددة للبيع بثلاثة أيام على الأقل .

مادة ٤٦ - لا يجوز الطعن بأي طريق في الأحكام الصادرة وفقاً للمادة السابقة بإيقاف البيع أو المضي فيه .

مادة ٤٧ - إذا لم تتناول دعوى الاستحقاق إلا جزء من العقارات المحجوزة فلا يوقف البيع بالنسبة إلى باقيها .

ومع ذلك يجوز للقاضي أن يأمر بناء على طلب ذي الشأن بإيقاع البيع بالنسبة إلى كل الأعيان إذا دعت إلى ذلك أسباب قوية .

مادة ٤٨ - يعدل القاضي الثمن الأساسي إذا كان المقتضى يبيعه جزءاً من صفقة واحدة ، وكذلك يكون الشأن عند استئناف إجراءات البيع بعد الفصل في دعوى الاستحقاق وذلك مع مراعاة حكم الفقرة الأولى من المادة ٣٧ .

رابعاً: قرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٩٠ في شأن سرية الحسابات بالبنوك^(٩)

٨٤- نص مواد قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٩٠:

- رئيس الجمهورية :
- بعد الإطلاع على الدستور :
- وعلى القانون المدني ،
- وعلى القانون المرافعات المدنية والتجارية ،
- وعلى قانون العقوبات ،
- وعلى قانون الإجراءات الجنائية ،
- وعلى القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٩٥ في شأن الحجز الإداري ،
- وعلى القانون رقم ١٦٣ لسنة ١٩٥٧ بإصدار قانون البنوك والائتمان ،
- وعلى القانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ بشأن حالة الطوارئ ،
- وعلى القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٤ بإعادة تنظيم الرقابة الإدارية ،
- وعلى القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ بتنظيم فرض الحراسة وتأمين سلامة الشعب ،
- وعلى القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٥ في شأن الكسب غير المشروع ،
- وعلى القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٧٥ في شأن البنك المركزي المصري والجهاز المصرفي ،
- وعلى القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم التعامل بالنقد الأجنبي ،
- وعلى القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٨٠ بإصدار قانون حماية القيم من العيب ،
- وعلى القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل ،
- وعلى القانون رقم ٢٢٨ لسنة ١٩٨٩ بإصدار قانون ضريبة الأيلولة ،
- وبعد موافقة مجلس الوزراء ،
- وبناء على ما إرتآه مجلس الدولة ،

(٩) القانون رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٩٠ - منشور بالجريدة الرسمية العدد ٣٩ مكرر (أ) في ٢ / ١ / ١٩٩٠.

قرر:

القانون الآتي نصه :

المادة الأولى

تكون جميع حسابات العملاء وودائعهم وأماناتهم وخزائنتهم في البنوك وكذلك المعاملات المتعلقة بها سرية ، ولا يجوز الإطلاع عليها أو إعطاء بيانات عنها بطريق مباشر أو غير مباشر إلا بإذن كتابي من صاحب الحساب أو الوديعة أو الأمانة أو الخزينة أو من أحد ورثته أو من أحد الموصى لهم ، بكل أو بعض هذه الأموال، أو من النائب القانوني أو الوكيل المفوض في ذلك أو بناء على حكم قضائي أو حكم محكمين .

ويسرى الحظر المنصوص عليه في الفقرة السابقة على جميع الأشخاص والجهات بما في ذلك الجهات التي يخولها القانون سلطة الإطلاع أو الحصول على الأوراق أو البيانات المحظور إفشاء سريتها طبقاً لأحكام هذا القانون ، ويظل هذا الحظر قائماً حتى ولو انتهت العلاقة بين العميل والبنك لأي سبب من الأسباب .

المادة الثانية

للبنوك أن تفتح لعملائها حسابات حرة مرقمة بالنقد الأجنبي أو ربط ودائع منها أو قبول ودائع مرقمة بالنقد المذكور ، ولا يجوز أن يعرف أسماء أصحاب هذه الحسابات والودائع غير المسئولين بالبنك الذين يصدر بتحديدهم قرار من مجلس إدارته. ويضع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية بعد الاتفاق مع محافظ البنك المركزي المصري الشروط والأوضاع الواجب توافرها لفتح هذه الحسابات أو قبول الودائع . ويحدد مجلس إدارة البنك المركزي المصري البنوك التي يرخص لها بفتح الحسابات وقبول الودائع المذكورة .

وفي جميع الأحوال لا يجوز الكشف عن شخصية صاحب الحساب أو الوديعة المرقمة إلا بإذن كتابي منه أو من أحد ورثته أو من أحد الموصى لهم بكل أو بعض هذه الأموال أو من النائب القانوني أو الوكيل المفوض في ذلك أو بناء على حكم قضائي واجب النفاذ أو حكم محكمين نهائي . ويسرى الحظر المنصوص عليه في الفقرة الأخيرة من المادة السابقة على هذه الحسابات والودائع .

المادة الثالثة

للنائب العام أو لمن يفوضه من المحامين العامين الأول على الأقل من تلقاء نفسه أو بناء على طلب جهة رسمية أو أحد ذوي الشأن أن يطلب من محكمة استئناف القاهرة الأمر بالإطلاع أو الحصول على أية بيانات أو معلومات تتعلق بالحسابات أو الودائع أو الأمانات أو الخزائن المنصوص عليها في المادتين السابقتين أو المعاملات المتعلقة بها وذلك في أي من الحالتين الآتيتين :

(أ) إذا اقتضى ذلك كشف الحقيقة في جناية أو جنحة قامت الدلائل الجدية على وقوعها.
(ب) التقرير بما في الذمة بمناسبة حجز موقع لدى أحد البنوك الخاضعة لأحكام هذا القانون.
وتفصل المحكمة منعقدة في غرفة المشورة في الطلب خلال الثلاثة الأيام التالية لتقديمه بعد سماع أقوال النيابة العامة.

وعلى النائب العام أو من يفوضه في ذلك من المحامين العامين الأول على الأقل إخطار البنك وذوي الشأن بحسب الأحوال بالأمر الذي تصدره المحكمة في هذا الشأن خلال الأيام الثلاثة التالية لصدوره .

ولا يبدأ سريان الميعاد المحدد للتقرير بما في الذمة إلا من تاريخ إخطار البنك المركزي بالأمر المذكور .

ويكون للنائب العام أو لمن يفوضه من المحامين العامين أن يأمر مباشرة بالإطلاع أو الحصول على أية بيانات أو معلومات تتعلق بالحسابات أو الودائع أو الأمانات أو الخزائن المنصوص عليه في المادتين الأولى والثانية من القانون المشار إليه أو المعاملات المتعلقة بها إذا اقتضى ذلك كشف الحقيقة في جريمة من الجرائم المنصوص عليها في القسم الأول من الباب الثاني من الكتاب الثاني من قانون العقوبات .

المادة الرابعة

يضع مجلس إدارة البنك المركزي المصري القواعد المنظمة لتبادل البنوك معه وفيما بينها المعلومات والبيانات المتعلقة بمديونية عملائها والتسهيلات الائتمانية المقررة لهم بما يكفل سريتها ويضمن توافر البيانات اللازمة لسلامة منح الائتمان المصرفي .

المادة الخامسة

يحظر على رؤساء وأعضاء مجالس إدارة البنوك ومديريها أو العاملين بها إعطاء أو كشف أية معلومات أو بيانات عن عملاء البنوك أو حساباتهم أو ودائعهم أو الأمانات أو الخزائن الخاصة بهم أو معاملاتهم في شأنها أو تمكين الغير من الإطلاع عليها في غير الحالات المرخص بها بمقتضى أحكام هذا القانون .

ويسري هذا الحظر على كل من يطلع بحكم مهنته أو وظيفته أو عمله بطريق مباشر أو غير مباشر على البيانات والمعلومات المشار إليها .

المادة السادسة

لا تخل أحكام هذا القانون بما يأتي :

١- الواجبات المنوط أداؤها قانوناً بمراقبي حسابات البنوك والاختصاصات المخولة قانوناً لكل من البنك المركزي المصري أو وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية.

٢- إلزام البنك بإصدار شهادة بأسباب رفض صرف الشيك بناء على طلب صاحب الحق.

٣- حق البنك في الكشف عن كل أو بعض البيانات الخاصة بمعاملات العميل اللازمة لإثبات حقه في نزاع قضائي نشأ بينه وبين عميلة بشأن هذه المعاملات.

المادة السابعة

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد يعاقب كل من يخالف أحكام المادة الأولى والمادة الثانية (فقرة أخيرة) والمادة الخامسة من هذا القانون بالحبس مد لا تقل عن سنة وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد عن عشرين ألف جنيه .

المادة الثامنة

يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون .

المادة التاسعة

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وتكون له قوة القانون ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

صدر برئاسة الجمهورية في ١٢ ربيع الأولى سنة ١٤١١ هـ (الموافق ٢ أكتوبر سنة ١٩٩٠م)

حسنى مبارك

خامساً: قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم وزارة الاستثمار

٨٥ - مواد إصدار قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤: رئيس الجمهورية:

بعد الإطلاع على الدستور؛

وعلى قانون التجارة؛

وعلى قانون نظام العاملين المدنيين بالدولة الصادر بالقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٨؛

وعلى قانون الإشراف والرقابة على التأمين في مصر الصادر بالقانون رقم ١٠ لسنة

١٩٨١؛

وعلى قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية

المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١؛

وعلى قانون هيئات القطاع العام وشركاته الصادر بالقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣؛

وعلى قانون شركات قطاع الأعمال العام الصادر بالقانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١؛

وعلى قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢؛

وعلى القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ في شأن التأجير التمويلي؛

وعلى قانون ضمانات وحوافز الاستثمار الصادر بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧؛

وعلى قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٨٤ لسنة ١٩٩٧ بإنشاء الهيئة العامة للاستثمار

والمناطق الحرة؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣١٥ لسنة ١٩٩٧ بتنظيم وزارة قطاع الأعمال العام؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ في شأن الهيئة العامة لشئون التمويل

العقاري؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٠١ لسنة ٢٠٠٤ بتشكيل الوزارة؛

وبناء على ما عرضه رئيس مجلس الوزراء؛

قرار (المادة الأولى)

تعمل وزارة الاستثمار على تنمية وتشجيع الاستثمار في جمهورية مصر العربية، من خلال:

١- تهيئة المناخ الملائم للاستثمار وإزالة معوقاته وزيادة القدرة التنافسية للنشاط الإقتصادي وتشجيع وزيادة فرص الاستثمار المحلي والأجنبي، المباشر وغير المباشر من خلال الهيئات والجهات التابعة لها بالتعاون مع الوزارات والجهات الأخرى ذات الصلة.

٢- توسيع قاعدة ملكية شركات قطاع الأعمال العام من خلال تنفيذ برنامج الخصخصة والتحول إلى القطاع الخاص وتطوير أداء الشركات في إطار السياسة العامة للدولة.

٣- المشاركة في إعداد وتشجيع ودعم برامج تنمية الوعي الاستثماري والإدخاري وترسيخ ثقافة الاستثمار.

٤- التطبيق العملي الفعال لمبدأ حرية الدخول والخروج للمستثمرين من وإلى السوق.

٥- تعميق سوق رأس المال وتنويع أدواته وآلياته بما يساعد على جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية.

٦- تفعيل أنشطة قطاع التمويل العقاري والتأمين والتأجير التمويلي من خلال إعادة تنظيم المؤسسات القائمة على هذه الأنشطة، وتحديث وسائل العمل وتنمية الوعي بهذه المجالات وتهيئة المناخ المناسب بما يكفل زيادة حركة الاستثمار من خلالها.

٧- توفير حوافز الاستثمار المشجعة والجاذبة للقطاع الخاص للدخول في مجالات النشاط الاقتصادي المختلفة، وتشجيع القطاع الخاص المحلي والأجنبي على تمويل المشروعات الاقتصادية والتنموية في مصر باستخدام طرق التمويل غير المصرفية وتطبيق أساليب التمويل المشترك للمشروعات بين القطاع العام والقطاع الخاص.

٨- دعم وتطوير قطاع الخدمات المالية غير المصرفية لتعزيز قدرته التنافسية لجذب مزيد من الاستثمارات المحلية والخارجية، والعمل على أن تواكب السياسات الاقتصادية

والتشريعات الحاكمة لنشاط الاستثمار والخدمات المالية غير المصرفية المبادئ والمعايير الدولية في إطار السياسة العامة للدولة.

- ٩- مساندة عمليات التطوير والابتكار في مجال الخدمات المالية غير المصرفية.
- ١٠- تدعيم العلاقات مع المنظمات المالية الدولية في سبيل تحقيق أهداف الوزارة.

(المادة الثانية)

تختص وزارة الاستثمار بما يلي:

- ١- رسم السياسة العامة للوزارة في إطار الأهداف المقررة لها ووضع الخطط الكفيلة بتحقيق هذه الأهداف وذلك بالتنسيق مع أجهزة الدولة المختلفة ومتابعة تنفيذ هذه الخطط وتقييم نتائجها.
- ٢- تنفيذ كافة الاختصاصات والمسؤوليات المنصوص عليها في قانون شركات قطاع الأعمال العام الصادر بالقانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية وبصفة خاصة:
 - اتخاذ القرارات اللازمة للمحافظة على حقوق الدولة في شركات قطاع الأعمال العام.
 - وضع الضوابط الخاصة بتشكيل وعمل الجمعيات العامة للشركات القابضة والتابعة ومجالس إدارتها ونظام وتشكيل اللجان المختصة واعتماد قراراتها.
 - تصحيح الهياكل التمويلية لشركات قطاع الأعمال العام، وذلك بالاعتماد على قدرتها الذاتية.
 - الإشراف على تنفيذ برنامج نقل الملكية للقطاع الخاص وأسلوب البيع، وبرامج إعادة هيكلة الشركات التابعة وهيكله العمالة، واقتراح أوجه استخدام عوائد البيع.
 - الإشراف على الاستفادة من المنح المقدمة للمساعدة في تنفيذ برنامج نقل الملكية للقطاع الخاص، وبرامج إعادة هيكلة الشركات التابعة، وبرامج التنمية البشرية لقيادات شركات قطاع الأعمال العام.

- ٣- اقتراح التشريعات الجديدة أو تعديل التشريعات القائمة بما يكفل تحقيق الأهداف المنوطة بالوزارة وإبداء الرأي في اتفاقيات الاستثمار.
- ٤- الإشراف على إعداد وطرح المشروعات التي تحقق خطة الدولة والترويج لها محلياً وخارجياً، ولها في سبيل ذلك الاستعانة بالمؤسسات المتخصصة.
- ٥- تطوير سوق رأس المال بما يكفل قدرته على توفير الأدوات المالية الحديثة وتقوية المؤسسات المالية غير المصرفية لتمكين من أداء وظيفة^١ في توفير التمويل متوسط وطويل الأجل، وتفعيل نشاط التمويل العقاري والتأجير التمويلي وتطوير سوق المستندات، والعمل على تقليل مخاطر الاستثمار وتحقيق استقرار السوق.
- ٦- متابعة تنفيذ أحكام قانون ضمانات وحوافز الاستثمار وتبسيط الإجراءات الخاصة به وتوحيد الجهات التي يتعامل معها المستثمر.
- ٧- تحديث وتنشيط سوق التأمين من خلال تطوير التشريعات والقواعد الحاكمة للسوق وإعادة هيكلة شركات قطاع التأمين العام حتى يمكنها المنافسة مع الشركات العالمية محلياً وخارجياً في القيام بالخدمات التأمينية.
- ٨- استكمال وتطوير البناء المؤسسي والسياسات الخاصة بنشاط التمويل العقاري حتى يؤدي دوره في تنشيط الاستثمارات الخاصة بقطاع الإسكان والتشييد والبناء والصناعات المرتبطة بخطة الدولة للتنمية.
- ٩- القيام بإعداد الدراسات اللازمة لإجراء التصنيف الائتماني السيادي للدولة والتعاون في هذا الشأن مع المؤسسات الدولية المعنية.
- ١٠- تطبيق استراتيجية الحكومة الإلكترونية في تقديم خدمات الاستثمار للمستثمرين من خلال قاعدة معلومات متكاملة والإفصاح عن سياسات الوزارة في التعامل مع المؤسسات والشركات العاملة في قطاع الخدمات المالية غير المصرفية والجهات الرقابية وشركات قطاع الأعمال العام.
- ١١- تصميم برنامج تنفيذي لتنمية الوعي الاستثماري محلياً وخارجياً بالتعاون والتنسيق مع الجهات المعنية.

١٢- تفعيل دور مركز المديرين في تدريب و تثقيف مديري الشركات التنفيذيين وأعضاء مجالس الإدارات للشركات العامة والخاصة على ممارسة سلطات الإدارة الرشيدة وتطبيق مبادئ حوكمة الشركات، وتنمية مهارات العاملين في قطاع المؤسسات المالية غير المصرفية والجهات الرقابية التي تشرف عليه.

(المادة الثالثة)

- يكون وزير الاستثمار هو الوزير المختص في تطبيق القوانين التالية:
- قانون الإشراف والرقابة على التأمين في مصر الصادر بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨١.
 - قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.
 - قانون شركات قطاع الأعمال العام الصادر بالقانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ وذلك مع عدم الإخلال بقرارات رئيس الجمهورية التي حددت وزراء مختصين ببعض شركات قطاع الأعمال العام.
- كما يكون الوزير المختص بالاقتصاد في خصوص تطبيق القوانين التالية:
- قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.
 - القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ في شأن التأجير التمويلي.
 - قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

(المادة الرابعة)

- يتبع وزير الاستثمار الهيئات الآتية ويكون الوزير المختص بالنسبة لها:
- ١- الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.
 - ٢- الهيئة العامة لسوق المال.
 - ٣- المجلس الأعلى للتأمين وأمانته الفنية والهيئة المصرية للرقابة على التأمين وشركات التأمين.
 - ٤- الهيئة العامة للتمويل العقاري.

(المادة الخامسة)

تتخذ الإجراءات اللازمة لنقل العاملين بوزارة قطاع الأعمال والجهات التابعة لها المنصوص عليها في قرار رئيس الجمهورية رقم ٣١٥ لسنة ١٩٩٧ بذات أوضاعهم الوظيفية إلى وزارة الاستثمار.

(المادة السادسة)

يصدر وزير الاستثمار قراراً باعتماد الهيكل التنظيمي لوزارة الاستثمار، على أن يراعي فيه إعادة تنظيم الوزارة - تقسيماتها الرئيسية والفرعية وتحديد الاختصاصات لهذه التقسيمات، وذلك بعد أخذ رأي الجهاز المركزي للتنظيم والإدارة وذلك وفقاً للمادة رقم (٨) من قانون نظام العاملين المدنيين بالدولة الصادر بالقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٨.

(المادة السابعة)

يلغي كل حكم يخالف أحكام هذا القرار.

(المادة الثامنة)

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية.

صدر برئاسة الجمهورية في ١١ جمادى الآخرة سنة ١٤٢٥هـ.

(الموافق ٢٨ يوليو سنة ٢٠٠٤م)

حسني مبارك

الفصل السادس عشر

خبراء التقييم العقاري

**أولاً: البيانات والمستندات المطلوبة للعرض على
لجنة القيد في جدول الوكلاء العقاريين**

**ثانياً : البيانات والمستندات المطلوبة للعرض على
لجنة القيد في جدول خبراء التقييم العقاري .**

الفصل السادس عشر

خبراء التقييم العقاري

أولاً : البيانات والمستندات المطلوبة للعرض على لجنة القيد في جدول الوكلاء العقاريين ^(١) .

٨٦- كيفية إجراء القيد :

- يتم التقدم بطلب القيد على النموذج المعد لذلك مرفقاً به المستندات التالية : -
- ١- شهادة بمؤهل دراسي عالي (ليسانس حقوق أو بكالوريوس تجارة شعبة محاسبة) .
- ٢- المستندات التي تثبت بوجه رسمي الخبرة لدى الطالب في مجال التنفيذ على العقارات لمدة لا تقل عن خمس سنوات بالنسبة لحملة الدكتوراه ، ولمدة لا تقل عن عشر سنوات بالنسبة لحملة الماجستير والمؤهلات العليا.
- ٣- شهادة رسمية من النقابة المقيدها الطالب تثبت أنه مقيدها، وأنه لم تصدر ضده أي أحكام تأديبية ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره .
- ٤- موافقة من جهة العمل على مزاولة نشاط الوكلاء العقاريين وبما لا يتعارض مع القوانين واللوائح والقرارات الوزارية المنظمة في هذا الشأن .
- ٥- صحيفة الحالة الجنائية .
- ٦- شهادة بعدم صدور حكم إفلاس وإعسار ضده.
- ٧- صورة البطاقة الضريبية .
- ٨- السيرة الذاتية لطالب القيد .
- ٩- اجتياز البرنامج التدريبي المعد بمعرفة الهيئة .
- ١٠- تقديم تعهد بأداء مهام الوكيل العقاري وذلك طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية وكافة القرارات الأخرى ذات الصلة على النحو الذي تحدده الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري .

(١) عنوان الدورة التدريبية للوكلاء/ مركز تدريب العاملين بالشهر العقاري ١٦ شارع عكاشه الدقي - الجيزة- ت ٧٦١٨٥٠٣ .

ثانياً : البيانات والمستندات المطلوبة للعرض على لجنة القيد في جدول خبراء التقييم العقاري^(٢)

٨٧- كيفية إجراء القيد :

يتم التقدم بطلب القيد على النموذج المعد لذلك مرفقاً به المستندات التالية : -

- ١- شهادة بالمؤهل الدراسي .
- ٢- المستندات التي تثبت توافر الخبرة لدى الطالب في مجال التقييم العقاري لمدة لا تقل عن خمس سنوات بالنسبة لحملة الدكتوراه ولمدة لا تقل عن عشر سنوات لحملة الماجستير ولمدة لا تقل عن خمس عشرة سنة بالنسبة لحملة المؤهلات العليا ولمدة لا تقل عن عشرين سنة بالنسبة لحملة المؤهلات المتوسطة.
- ٣- شهادة رسمية من النقابة المقيدها الطالب تثبت أنه مقيدها . وأنه لم تصدر ضده أي أحكام تأديبية ما لم يكن قد رد إليه اعتباره .
- ٤- موافقة من جهة العمل على مزاولة نشاط خبير تقييم عقاري إذا كان طالب القيد من بين العاملين في الحكومة أو الجامعات أو المعاهد أو الهيئات العامة أو القطاع العام أو قطاع الأعمال العام.
- ٥- صحيفة الحالة الجنائية .
- ٦- شهادة بعدم صدور حكم إفلاس وإعسار ضده .
- ٧- صورة البطاقة الضريبية .
- ٨- السيرة الذاتية لطالب القيد .
- ٩- اجتياز البرنامج التدريبي المعد بمعرفة الهيئة .
- ١٠- تقديم تعهد بأداء مهام خبير التقييم العقاري وذلك طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية وكافة القرارات الأخرى ذات الصلة على النحو الذي تحدده الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري .

(٢) عنوان مقر الدورة التدريبية للخبراء: مركز التقييم العقاري- جامعة القاهرة- الباب الخلفى لكلية- دار العلوم ت ٥٧٢٨٢٣٧ / ٥٦٧٦١٠٥ / ٥٠٣٠٢٦٠

٨٨- دور خبير التقييم العقاري :

حدد قانون التمويل العقاري دور الخبير في تحديد الثمن الأساسي للعقار الضامن وله الحق في طلب ما يراه من بيانات ومستندات لازمة لعملية التقييم .. ويقوم الخبير بإخطار أطراف التمويل بخطاب مسجل يعلم الوصول بقيمة العقار في تقرير مكتوب خلال ٣٠ يوماً من تاريخ تقديم طلب التقييم .. ويتم تحديد أتعاب خبراء التقييم بناء على قواعد يضعها مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري.

ولكن كيف تكون خبير تقييم عقاري؟:

لكي تصبح خبير تقييم عقاري يجب التقدم بطلب القيد على النموذج الذي أعدته ائمة العامة لشئون التمويل العقاري ويرفق به .

١- شهادة بالمؤهل الدراسي .

٢- المستندات التي تثبت توافر الخبرة لدى الطالب في مجال التقييم العقاري لمدة لا تقل عن خمس سنوات بالنسبة لحملة الدكتوراة ، ولمدة لا تقل عن عشر سنوات بالنسبة لحملة الماجستير، ولمدة لا تقل عن خمس عشرة سنة بالنسبة لحملة المؤهلات العليا ولمدة لا تقل عن عشرين سنة بالنسبة لحملة المؤهلات المتوسطة .

٣- شهادة رسمية من النقابات المقيدها الطالب تثبت أنه مقيدها وأنه لم تصدر ضده أي أحكام ما لم يكن رد إليه إعتباره .

٤- موافقة جهة العمل على مزاولة نشاط خبير تقييم عقاري إذا كان طالب القيد من بين العاملين في الحكومة أو الجامعات أو المعاهد أو الهيئات العامة أو القطاع العام أو قطاع الأعمال العام .

٥- صحيفة الحالة الجنائية .

٦- شهادة بعدم صدور حكم إفلاس أو إعسار ضده .

٧- صورة البطاقة الضريبية .

٨- السيرة الذاتية لطالب القيد .

٩- اجتياز البرنامج التدريبي المعد بمعرفة الهيئة .

١٠- تقدم تعهد بأداء مهام خبير التقييم العقاري وذلك طبقاً لأحكام القانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية وكافة القرارات الأخرى ذات الصلة على النحو الذي تحدده الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري .

٨٩- وسيط التمويل العقاري:

إذا استقر المقترض (المستثمر) على شراء شقة فإنه يختار وسيط التمويل الذي يرغب في التعامل معه من بين ٦٦ وسيطاً عقارياً وذلك لكي يحدد للمستثمر قيمة الوحدة السكنية التي تناسب وقدراته المالية.

وقد حدد قانون التمويل العقاري دور وسيط التمويل العقاري في الوساطة بين الممول والمستثمر (المقترض) في إتفاق التمويل .. والقيام بعرض شروط التمويل العقاري على طالب التمويل وتسليمه صورة منها .

ويتم تحديد أجر الوسيط بالاتفاق مع الممول بشرط ألا يتجاوز القدر الذي يحدده مجلس الهيئة .. ويحظر على الوسيط أن يتقاضى أجراً أو عمولة أو أن يحصل على منفعة تتصل بعمله إلا من الممول الذي فوضه في السعي في إبرام العقد .

٩٠- كيف يصبح وسيطاً للتمويل العقاري؟:

لكي يصبح الفرد وسيطاً للتمويل العقاري يلزم أن:
يتم التقدم بطلب للقيد على النموذج المعد لذلك بالهيئة العامة للتمويل العقاري يرفق به المستندات التالية :

- ١- شهادة بالمؤهل الدراسي .
- ٢- المستندات التي تثبت توافر الخبرة لدى الطالب في مجال وساطة التمويل العقاري لمدة لا تقل عن خمس سنوات بالنسبة لحملة المؤهلات العليا ، ولمدة لا تقل عن عشر سنوات بالنسبة لحملة المؤهلات المتوسطة .
- ٣- شهادة رسمية من النقابة المقيد بها الطالب تثبت أنه مقيد بها وأنه لم تصدر ضده أي أحكام تأديبية ما لم يكن قدر رد إليه إعتباره

- ٤- صحيفة الحالة الجنائية .
- ٥- شهادة بعدم صدور حكم إفلاس أو إعسار ضده.
- ٦- صورة البطاقة الضريبية.
- ٧- السيرة الذاتية لطالب القيد .
- ٨- اجتياز البرنامج التدريبي المعد بمعرفة الهيئة .
- ٩- تقدم تعهد بأداء مهام وسيط التمويل العقاري وذلك طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ المعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ وكافة القرارات الأخرى ذات الصلة على النحو الذي تحدده الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري .

كشف بيانات السادة وسطاء التمويل العقاري:

رقم القيد	الاسم	سنة الميلاد	العنوان	التليفون	المنطقة
١	أ/ عز الدين عبد الشكور عبد الرحمن	١٩٥٥	١ش محمد محمود برج الأطباء باب اللوق. عابدين القاهرة	٧٩٦٠٠١ ٧٩٦١٣٨٥	القاهرة
٢	أ/ انيس مبارك محمد محبوب	١٩٦١	٧أ ش أديب معهد زهراء السيوف- اتحاد ملاك الاسكندرية شقة ٦٣ خلف البنك الأهلي	٠٣/٥٠٦٠١٦٥	الاسكندرية
٣	أ/ علاء الدين مصطفى على السيد بندق	١٩٥٩	٧ش ٢٦٩ المعادي الجديدة القاهرة	٥١٦٧١٧٥ ٠١٠/٥٨٤٤٠٣٩	المعادي
٤	أ/ مهدي عبد الستار دياب	١٩٥٠	م. نصر ١٣ ش أحمد أبو العلا	٢٧٢٢٦٠٦ ٢٧٢٢٥٩٠	مدينة نصر
٥	أ/ سعيد محمد الدسوقي مطاوع	١٩٦٥	المنوفية بركة السبع- البر الغربي - ش الكورنيش	٠٤٨/٩٩٩٧٤٣ ٠١٢/٤٥٦٢٠٣٤	المنوفية

٦	م/أحمد حسن أحمد الجاويش	١٩٦٨	أخلة الكبرى - برج الزهور شقة ٩ بجوار محطة بترين الاسيوطي	٠٤٠/٢٢٢٥٥٠٤	أخلة
٧	أ/أحمد إبراهيم إبراهيم علي	١٩٤٤	٣ش رشدي - عابدين الدور السابع	٣٩٢٩٢٩٨ ٠١٢/٢٦٤٥١٧٦	القاهرة
٨	م/أحمد حسن إبراهيم الشيخ	١٩٥١	١١١ مدينة التوفيق - مدينة نصر - القاهرة .	٢٦٣٧٨٣٥ ٠١٢/٢١٩٨١٥٦	مدينة نصر
٩	م/إمين إمام محمد علي الليثي	١٩٦٩	الزمالك ٢ش الدكتور طه حسين	٧٣٨٣٣٩ ٠١٢/٢١٩٨١٥٦	الزمالك

وقد قضت المادة ٤٤ الواردة في الفصل الثاني من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ تحت عنوان خبراء التقييم بأن خبراء التقييم أن يطلبوا من أطراف اتفاق التمويل العقاري ما يرويه من بيانات أو مستندات لازمة لعملية التقييم . هذا وقد قضت المادة (٤٥) من ذات اللائحة رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بعد تعديلها بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن:

على خبراء التقييم إخطار أطراف التمويل بخطاب مسجل بعلم الوصول بقيمة العقار في تقرير مكتوب ومزيج بتوقيعهم ورقم وتاريخ قيده في الجدول وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ طلب التقييم .

وعلى الخبراء أن يراعوا عند إجراء عملية تقييم العقار المعايير المنصوص عليها في المادتين (٤)، (٢٢) من هذه اللائحة.

بينما قضت المادة ٤٦ من ذات اللائحة رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بأن يحظر على خبراء التقييم تحديد قيمة العقارات إذا كانت مملوكة لهم أو لأي من أقاربهم حتى الدرجة الرابعة أو لأحد من تابعيهم أو شركائهم أو من ينوبون عنهم،

أو كانت تربطهم علاقة بأحد أطراف التمويل العقاري ، كما يحظر عليهم شراء عقار قام بتقييمه.

وإذا لم يقبل واحد أو أكثر من أطراف اتفاق التمويل العقاري التقييم الذي أجرى تطبيقاً للمادة (٤) من القانون، تولت الهيئة بناء على طلب من الطرف المعارض تكليف خبيرين آخرين بإعادة تقييم العقار على أن يتحمل طالب إعادة التقييم أتعابه (م ٤٧ من ذات اللائحة التنفيذية).

ويضع مجلس إدارة الهيئة قواعد وإجراءات تقدير أتعاب خبراء التقييم. (م ٤٨ من ذات اللائحة التنفيذية).^(٣)

تم بحمد الله ورضوانه

-
- (٣) راجع المادة ٤٨ من اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.
- راجع: منازعات الحياة والملكية - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية ٣٢ شارع عبد الخالق ثروت - القاهرة.
 - راجع: ضوابط مسئولية وزارة الداخلية عن أعمال تابعيها - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٥ - منشأة المعارف الاسكندرية.
 - راجع: التأجير التمويلي - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية ٣٢ شارع عبد الخالق ثروت - القاهرة.
 - راجع: الوديعة - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية ٣٢ شارع عبد الخالق ثروت - القاهرة.
 - راجع: الكفالة العينية والشخصية - دكتور قدرى عبدالفتاح الشهاوي - طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية ٣٢ شارع عبد الخالق ثروت - القاهرة.

المؤلف

- مؤهلاته.
 - الأوسمة والميداليات.
 - حياته الوظيفية.
 - نشاطه العلمي.
 - كتب وأبحاث للمؤلف.
 - أولاً: المؤلفات والموسوعات.
 - ثانياً: المذكرات.
 - ثالثاً: المقالات.
 - رابعاً: إشراف البحوث
-

المؤلف

دكتور

قصري عبد الفتاح الشماوي

*** ولد في واحد من يناير عام ١٩٣٦ .**

*** التحق بكلية الشرطة (أكاديمية الشرطة - القسم العام) عام ١٩٥٣ .**

*** حصل على :**

- ليسانس الحقوق ودبلوم كلية الشرطة عام ١٩٥٧ من كلية الحقوق جامعة عين شمس وكلية الشرطة .

- فرقة التخصص في أعمال البحث الجنائي عام ١٩٦٠ .

- دبلوم الشريعة الإسلامية - كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية عام ١٩٦٣ .

- دبلوم القانون العام - كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية عام ١٩٦٤ .

- درجة دكتور في الحقوق مع مرتبة الشرف - كلية الحقوق جامعة الإسكندرية عام ١٩٦٨ . وكان موضوع الرسالة : " أعمال الشرطة ومسئوليتها إداريا وجنائيا " .

الأوسمة والميداليات

*** حصل على وسام الاستحقاق من الطبقة الرابعة لحמיד صفاته وجميل خدماته من السيد رئيس جمهورية مصر العربية عام ١٩٧٠ .**

*** حصل على جائزة ووسام وميدالية الشارقة للفكر الشرطي من سمو الأمير عضو المجلس الأعلى للاتحاد وحاكم الشارقة عام ١٩٩٤ ، إزاء تعدد دائرة مؤلفاته في المجال الشرطي ودقة مادتها العلمية .**

حياته الوظيفية

*** مارس مختلف أعمال الشرطة والبحث الجنائي بمديرية أمن الإسكندرية**

وسوهاج والجيزة والقاهرة وفي عام ١٩٦٨ عين رئيسا لقسم البحوث الفنية

والشئون القانونية بمديرية أمن سوهاج ثم بمديرية أمن الجيزة .

* أُلحق بالإدارة العامة للقضاء العسكري بوزارة الداخلية عام ١٩٧٣ حيث عين رئيساً للمحكمة العسكرية المركزية لها سلطة العليا، ثم رئيساً لقسم البحوث والفتوى بالإدارة العامة للقضاء العسكري ، ثم رئيساً للمحكمة العسكرية العليا بوزارة الداخلية. ثم وكيلاً للإدارة العامة للقضاء العسكري بوزارة الداخلية .

نشاطه العلمي

- * محام بالنقض والإدارية والدستورية العليا .
- * أستاذ متفرغ بكلية الحقوق جامعة القاهرة سابقاً .
- * أستاذ متفرغ بأكاديمية الشرطة (كلية الشرطة - القسم العام) سابقاً .
- * أستاذ متفرغ بكلية الخدمة الاجتماعية جامعة حلوان سابقاً .
- * أستاذ متفرغ بكلية التربية جامعة الأزهر سابقاً .
- * محاضر بمعهد أمناء الشرطة - وزارة الداخلية .
- * محاضر بالمعهد الفني التجاري بشبرا والروضة سابقاً .
- * محاضر بمعهد التدريب التخصصي - وزارة الداخلية .
- * محاضر بمعهد مندوبي الشرطة - وزارة الداخلية .
- * محاضر بمعاهد التأهيل بالشرطة - وزارة الداخلية .

كتب وأبحاث للمؤلف

أخرج المؤلف إلى حيز النور عدة مؤلفات أهمها :

أولاً - المؤلفات والموسوعات

- ١- أعمال الشرطة ومسئوليتها إدارياً وجنائياً- رسالة دكتوراه مع مرتبة الشرف - كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية عام ١٩٦٧ - ظهرت الطبعة الأولى عام ١٩٦٩ والثانية عام ١٩٧١ والثالثة عام ١٩٧٣ - الناشر منشأة المعارف - الإسكندرية (نفذت).

- ٢- السلطة الشرطية ومناطق شرعيتها إداريا وجنائيا - ظهرت الطبعة الأولى عام ١٩٧٣ والطبعة الثانية منقحة عام ١٩٨٥ - الناشر منشأة المعارف - الإسكندرية (نفذت).
- ٣- النظرية العامة للمسئولية الشرطية إداريا وجنائيا ظهرت الطبعة الأولى عام ١٩٧٤ والطبعة الثانية عام ١٩٧٩ - والطبعة الثالثة عام ١٩٩٥ - الناشر منشأة المعارف - الإسكندرية .
- ٤- النظرية العامة للقضاء العسكري المصري والمقارن - القوات المسلحة - هيئة الشرطة طبعة عام ١٩٧٥ - الناشر منشأة المعارف الإسكندرية (نفذت) .
- ٥- الموسوعة الشرطية القانونية ظهرت الطبعة الأولى عام ١٩٧٧ والطبعة الثانية عام ١٩٩٢ الناشر عالم الكتب - القاهرة .
- ٦- جرائم السلطة الشرطية - ظهرت الطبعة الأولى عام ١٩٩٠ والطبعة الثانية عام ١٩٩٥ توزيع النهضة المصرية - القاهرة .
- ٧- أصول وأساليب التحقيق والبحث الجنائي (الفني - العملي - التطبيقي) في البلاد العربية والأجنبية طبعة عام ١٩٧٨ - الناشر عالم الكتب - القاهرة (نفذت).
- ٨- البحث الفني (الدليل المادي - التحقيق الجنائي) طبعة عام ١٩٩١ - الناشر عالم الكتب - القاهرة .
- ٩- أدلة مسرح الجريمة (رنين الأثر الإجرامي - ونداء الحسن الشرطي) طبعة عام ١٩٩٧ - الناشر منشأة المعارف - الإسكندرية .
- ١٠- مناطق التحريات (الاستدلالات والاستخبارات) ظهرت الطبعة الأولى عام ١٩٩٨ والطبعة الثانية - منقحة ومزودة عام ٢٠٠٣ - توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية .

- ١١- الحدث الإجرامي - طبعة عام ١٩٩٨ - توزيع منشأة المعارف الإسكندرية .
- ١٢- أساليب البحث العلمي الجنائي والتقنية المتقدمة طبعة عام ١٩٩٩ - توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية .
- ١٣- ضوابط السلطة الشرطية طبعة عام ١٩٩٩ - توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية .
- ١٤- ضوابط الاستدلالات والإيضاحات والأستخبارات طبعة عام ٢٠٠٢ - توزيع منشأة المعارف الإسكندرية .
- ١٥ - ضوابط الحبس الاحتياطي طبعة ٢٠٠٣ - توزيع منشأة المعارف الإسكندرية .
- ١٦ - الموسوعة القانونية " لصيغ الأوراق القضائية " معلقا فيها على كافة نصوص قانون المرافعات والإثبات في المواد المدنية والتجارية طبقا للقانون رقم ١٨ لسنة ١٩٩٩ والقانون التجاري رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ والقانون المدني ، وقانون الضرائب ، وقانون الأحوال الشخصية وقانون التحكيم وقانون إيجار الأماكن والدعاوى المستعجلة ... الخ. طبعة ٢٠٠٠ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.
- ١٧- أحكام عقد الوكالة في التشريع المصري والمقارن . ظهرت الطبعة الأولى عام ٢٠٠١ ، والطبعة الثانية عام ٢٠٠٥ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية .
- ١٨- موسوعة تشريعات الأحوال الشخصية - وإجراءات التقاضي وصيغ الأوراق القضائية - طبعة ٢٠٠١ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية .
- ١٩ - عقد المقاوله - في التشريع المصري والمقارن طبعة ٢٠٠٢ وقد ظهرت الطبعة الثانية مزودة ومنقحة عام ٢٠٠٤ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية .

- ٢٠ - الموسوعة القضائية لصيغ العقود الرسمية والعرفية - طبعة ٢٠٠٢ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية .
- ٢١ - أحكام عقد الوديعة طبعة ٢٠٠٢ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية .
- ٢٢ - عقد الكفالة (التضامن - التضامم) طبعة ٢٠٠٢ - توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية .
- ٢٣ - الإثبات مناطه وضوابطه في المواد المدنية والتجارية في التشريع المصري والمقارن - طبعة ٢٠٠٢ - توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية .
- ٢٤ - نظرية الحق في الحبس ودعوى الإعسار المدني - طبعة ٢٠٠٢ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية .
- ٢٥ - الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية، طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية .
- ٢٦ - آثار الالتزام - نتائجه وتوابعه طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية .
- ٢٧ - موسوعة تشريعات القضاء العسكري (قانون الاحكام العسكرية - قانون الخدمة العسكرية والوطنية) طبعة ٢٠٠٤ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية .
- ٢٨ - موسوعة التأجير التمويلي - طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية .
- ٢٩ - موسوعة قانون العمل رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٢ طبعة ٢٠٠٣ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية .

- ٣٠- ضوابط مسئولية وزارة الداخلية عن أعمال تابعيها طبعة ٢٠٠٥ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.
- ٣١- ضوابط التفتيش للأشخاص والأماكن طبعة ٢٠٠٥ توزيع منشأة المعارف الإسكندرية .
- ٣٢- موسوعة التمويل العقاري طبعة ٢٠٠٥ توزيع منشأة المعارف - الإسكندرية.
- ٣٣- شرح قانون الإعفاءات الجمركية رقم ١٨٦ لسنة ١٩٨٦ المعدل بالقانون رقم ٧١ والقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٥ - ولائحته التنفيذية رقم ٨٦١ لسنة ٢٠٠٥ طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية - القاهرة.
- ٣٤- شرح قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١. المعدلة بالقرار رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية - القاهرة.
- ٣٥- قانون التأجير التمويلي - طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية.
- ٣٦- الاستدلال الجنائي والتقنيات المتقدمة طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية.
- ٣٧- منازعات الحيازة والملكية - طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية.
- ٣٨- ضوابط شهر الإعسار المدني والدفع بعدم التنفيذ طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية.
- ٣٩- الجرائم المخلة بمشروعية السلطة التنفيذية طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية.
- ٤٠- أركان عقد الوديعة وصورها في التشريع المصري والمقارن مدنياً - جنائياً - طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية.

- ٤١ - أركان عقد الكفالة العينية والشخصية (التضامن - التضامم - التجريد) في التشريع المصري والمقارن طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية.
- ٤٢ - الاستخبارات والاستقصاءات وحقوق الإنسان وحرياته الأساسية - طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية.
- ٤٣ - قانون التوقيع الإلكتروني ولائحته التنفيذية والتجارة الإلكترونية في التشريع المصري والعربي والأجنبي - طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية ٣٢ شارع عبدالحال ثروت القاهرة - ج.م.ع.
- ٤٤ - شرعية التحريات قيوداً وأوصافاً - طبعة ٢٠٠٦ دار النهضة العربية ٣٢ شارع عبدالحال ثروت القاهرة.

ثانياً: المذكرات

- ١ - دراسات حول المخطط الإسرائيلي الاستعماري عام ١٩٧٦ - كلية التربية - جامعة الأزهر - غير منشور .
- ٢ - مؤشرات حول الصراع العربي الإسرائيلي (حرب العاشر من رمضان وآثارها) عام ١٩٩٧ - غير منشور .

ثالثاً: المقالات

- * الصلاحيات الشرطية إزاء توقف تحريك الدعوى على شكوى أو إذن أو طلب - مجلة الأمن العام ع ٤٩ عام ١٩٧٠ ص ٣٥ وما بعدها .
- * تقييم العمل الشرطي وأهميته العملية إزاء الرقابة القضائية - مجلة الأمن العام ع ٦٠ عام ١٩٧٣ ص ٥٣ وما بعدها .
- * صلاحيات رجل الشرطة إزاء استخدام الوسائل الحديثة - مجلة الأمن العام ع ٦٥ عام ١٩٧٤ ص ٣٥ وما بعدها .

- * أثر إنشاء إدارة العلاقات الإنسانية في وزارة الداخلية - مجلة الأمن العام ع ٧٢ عام ١٩٧٥ ص ٧٣ وما بعدها .
- * المسؤولية الجنائية والشخص المعنوي في القانون المصري والأجنبي - مجلة الأمن العام ع ٧٢ عام ١٩٧٦ ص ٥٧ وما بعدها .
- * رجل الشرطة والقانون - مجلة الشرطة لدولة الإمارات العربية - أبو ظبي - ع ٥٠ - فبراير ١٩٧٥ ص ٢٠ وما بعدها :
- * العمل الشرطي والرقابة القضائية - مجلة الشرطة لدولة الإمارات العربية - أبو ظبي - ع ٥١ - مارس ١٩٧٥ ص ٢٠ وما بعدها .
- * مسرح الجريمة - مجلة الشرطة لدولة الإمارات العربية - أبو ظبي - ع ٧٠ - مارس ١٩٩٦ .
- * رجل الشرطة وتعظيم الاستخدام الأمثل للحس الشرطي - مجلة الفكر الشرطي - دولة الإمارات العربية المتحدة الشارقة ص ٥٥٥ المجلد السادس العدد الثالث ديسمبر ١٩٩٧ .
- * الدور التنفيذي لجهاز الشرطة إزاء الإجراءات البديلة للحبس الاحتياطي - مجلة الفكر الشرطي - دولة الإمارات العربية المتحدة - شرطة الشارقة - ص ٣٠٩ المجلد السابع العدد الأول - أبريل ١٩٩٨ .
- * المراقبة الشرطية (أشخاص - أماكن - أشياء) مجلة الفكر الشرطي - دولة الإمارات العربية المتحدة - شرطة الشارقة ص ١٦٧ المجلد السابع العدد الرابع يناير ١٩٩٩ .
- * مناطق التحريات (الاستخبارات - الاستعلامات) مجلة الفكر الشرطي - دولة الإمارات العربية المتحدة - شرطة الشارقة - ص ٤١ المجلد الثامن العدد الثاني يوليو سنة ١٩٩٩ .

* نحو ضوابط أمنية في عصر العولمة - مجلة الفكر الشرطي - دولة الإمارات العربية المتحدة - شرطة الشارقة ص ٣٣ المجلد السابع العدد الثالث أكتوبر ١٩٩٨.

رابعاً: إشراف البحوث

- ١- مؤشرات نحو الإجرام النسائي - كلية الخدمة الاجتماعية - جامعة حلوان ١٩٧٥ - ١٩٧٦ قسم البكالوريوس - مكتبة كلية الخدمة الاجتماعية - غير منشور.
- ٢- التنشئة الاجتماعية وعلاقتها بمشكلات الأحداث - كلية الخدمة الاجتماعية - جامعة حلوان ١٩٧٤ - ١٩٧٥ - مكتبة كلية الخدمة الاجتماعية - غير منشور .
- ٣- الصعوبات التي تواجه تنفيذ مخالفات المرور - كلية التدريب والتنمية - أكاديمية الشرطة - فرقة القيادات الوسطى للضباط - الدورة ٢٣ - أكتوبر ١٩٩٥ - مكتبة كلية التدريب والتنمية .
- ٤- مناهج الدعوى الجنائية العسكرية في المجال الشرطي - كلية التدريب والتنمية - أكاديمية الشرطة - الفرقة الحتمية للضباط - الدورة ٢١ - مارس ١٩٧٥ - مكتبة كلية التدريب والتنمية .
- ٥- تقييم دور المؤسسات التعاونية الخاصة لضباط الشرطة - كلية التدريب والتنمية - أكاديمية الشرطة - فرقة القيادات الوسطى للضباط - الدورة ٢٤ - يناير ١٩٧٦ - مكتبة كلية التدريب والتنمية .
- ٦- أحكام الغرامات وتنفيذها عام ١٩٨٩ - كلية التدريب والتنمية - أكاديمية الشرطة - مكتبة كلية التدريب والتنمية - غير منشور .
- ٧- قانون الأحكام العسكرية نصوصاً وتطبيقاً - كلية الدراسات العليا أكاديمية الشرطة - مايو ١٩٨٧ - مكتبة كلية الدراسات العليا.
- ٨- تقييم نظام القضاء العسكري بوزارة الداخلية - كلية الدراسات العليا - أكاديمية الشرطة - أبريل ١٩٨٣ - مكتبة كلية الدراسات العليا.

- ٩- جريمة السرقة بين الشريعة والقانون ودور الشرطة في مكافحتها - كلية الدراسات العليا - أكاديمية الشرطة ١٩٩١ - مكتبة كلية الدراسات العليا.
- ١٠ - الإدمان كأثر من آثار تعاطي المخدرات - كلية الدراسات العليا - أكاديمية الشرطة ١٩٩٣ - مكتبة كلية الدراسات العليا.
- ١١ - مسئولية رجل الشرطة عن أعمال الضبط الإداري - كلية الدراسات العليا - أكاديمية الشرطة - أبريل ١٩٨٢ - مكتبة كلية الدراسات العليا.
- ١٢ - المسئولية الجنائية والضمانات الشرطية - كلية الدراسات العليا - أكاديمية الشرطة - مايو ١٩٨٦ - مكتبة كلية الدراسات العليا.
- ١٣ - الحملات التفتيشية وأثرها في انخفاض معدلات الجريمة - كلية الدراسات العليا - أكاديمية الشرطة - مايو ١٩٨٨ - مكتبة كلية الدراسات العليا.

المحتوى

المحتوى

الصفحة	البند	الموضوع
٥		لمحات وخواطر
٩		الفصل الأول
		مواد القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل
		العقاري
١١	١	ماهية التمويل العقاري اصطلاحاً
١٢	٢	ماهية التمويل العقاري قانوناً وواقعاً وعملاً
١٣	٣	منظومة التمويل العقاري
١٤	٤	مواد إصدار قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١
٢١	٥	شركات التمويل المسجلة لدى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري
٢٤	٦	التعريف بهيئة التمويل العقاري وبيان غرضها واختصاصاتها
٢٥	٧	التشريعات الصادرة بشأن التمويل العقاري
٢٧	٨	القواعد المستقرة في فقه قانون التمويل العقاري
٣٠	٩	مميزات التمويل العقاري
٣١		الفصل الثاني
		أحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن
		الأحكام العامة (م١-٥)
٣٣	١٠	أوليات ونصوص وقواعد وأحكام
٣٥	١١	التعليق على المواد (م ١ - ٥) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١
		بشأن التمويل العقاري
٣٧	١٢	أشخاص التمويل العقاري
٣٨	١٣	المستندات المطلوبة لتمويل عقار
٣٩	١٤	من له حق التقدم للحصول على التمويل العقاري
٤٠	١٥	سعر العائد

الصفحة	البند	الموضوع
٤٠	١٦	الضمانات
٤٠	١٧	المستندات المطلوبة
٤١	١٨	الخلاصة
٤٢	١٩	خطوات التمويل العقاري
٤٢	٢٠	أساسيات التعاقد بنظام التمويل العقاري وشروطه العامة
٤٣	٢١	الشروط العامة للتمويل
٤٤	٢٢	الدورة التمويلية
٤٥	٢٣	تقديرات عامة لقسط التمويل
٤٥	٢٤	أقساط التمويل لذوي الدخل المنخفضة
٤٦	٢٥	القسط الشهري حسب مرتبك لذوي الدخل غير المنخفضة
٤٦	٢٦	خطوات الحصول على التمويل
٤٨	٢٧	مفهوم سعر العائد بصدد التمويل العقاري
٥٠	٢٨	الجهاز الإداري للهيئة العامة لشئون التمويل العقاري
٥١	٢٩	إدارة الهيئة
٥١	٣٠	موارد الهيئة
٥١	٣١	خطوات التمويل العقاري
٦١		الفصل الثالث

القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري لشأن

اتفاق التمويل (م ٦ - ٩)

٦٣	٣٢	أوليات ونصوص وقواعد وأحكام
٦٥	٣٣	التعليق على المواد ٦ - ٩ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري

الصفحة	البند	الموضوع
٧٥		الفصل الرابع
		أحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن
		أحكام قيد الضمان العقاري وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق
		التمويل (م - ١٠ - ١١)
٧٧	٣٤	أوليات ونصوص وقواعد وأحكام
٧٨	٣٥	التعليق على المواد ١٠ - ١١ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن
		التمويل العقاري
٨٥		الفصل الخامس
		أحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن
		التنفيذ على العقار (م ١٢ - ٣٧)
٨٧	٣٦	أوليات ونصوص وقواعد وأحكام
٩١	٣٧	التعليق على المواد من ١٢ - ٢٧ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١
		بشأن التمويل العقاري
١١١		الفصل السادس
		أحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن
		شركات التمويل العقاري (م ٣٨ - ٣٤)
١١٣	٣٨	أوليات ونصوص وقواعد وأحكام
١١٥	٣٩	التعليق على المواد من ٢٨ - ٣٤ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١
		بشأن التمويل العقاري
١٣١		الفصل السابع
		أحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن
		ضمانات التمويل العقاري (م ٣٥ - ٤١)
١٣٣	٤٠	أوليات ونصوص وقواعد وأحكام
١٣٥	٤١	التعليق على المواد من ٣٥ - ٤١ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١
		بشأن التمويل العقاري

الصفحة	البند	الموضوع
١٤٧		الفصل الثامن
		أحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن
		الرقابة بصدد التمويل العقاري (م ٤٣ - ٤٥)
١٤٩	٤٢	أوليات ونصوص وقواعد وأحكام
١٥٠	٤٣	التعليق على المواد ٤٢ - ٤٥ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن
		التمويل العقاري
١٥٥		الفصل التاسع
		أحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤١ لسنة ٢٠٠١ بشأن
		الحقوق (م ٤٥ - ٥٢)
١٥٧	٤٤	أوليات ونصوص وقواعد وأحكام
١٥٩	٤٥	التعليق على المواد ٤٥ - ٥٢ من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن
		التمويل العقاري
١٦٥		الفصل العاشر
		قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ بشأن
		الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري
١٦٧	٤٦	نص القرار رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١
١٧٣		الفصل الحادي عشر
		اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل
		العقاري الصادرة من مجلس الوزراء تحت رقم (١) لسنة ٢٠٠١
١٧٥	٤٧	أولاً: مواد إصدار اللائحة التنفيذية رقم (١) لسنة ٢٠٠١ المعدلة بقرار
		رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥
١٩٧	٤٨	ثانياً: مواد إصدار قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥
		الصادر بتعديل قرار مجلس الوزراء رقم (١) لسنة ٢٠٠١ بشأن اللائحة
		التنفيذية.

الصفحة	البند	الموضوع
٢٠٩		الفصل الثاني عشر
		قرارات وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
		أولاً: القرار الوزاري رقم ٢٤٦ لسنة ٢٠٠٢ بشأن تشكيل مجلس
		إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري .
٢١١	٤٩	نص القرار الوزاري رقم ٢٤٦ لسنة ٢٠٠٢
٢١٢		ثانياً: القرار الوزاري رقم ١٠٠ لسنة ٢٠٠٣ بشأن العمل
		بالنموذج المعتمد من رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون
		التمويل العقاري
٢١٢	٥٠	نص القرار رقم ١٠٠ لسنة ٢٠٠٣
٢١٤	٥١	نموذج اتفاق تمويل عقاري لبناء عقار طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري
		رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١
		ثالثاً: القرار الوزاري رقم ١٠١ لسنة ٢٠٠٣ بشأن اتفاق تمويل
		عقاري لشراء عقار / وحدة طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري
٢٢٣	٥٢	نص القرار الوزاري رقم ١٠١ لسنة ٢٠٠٣
٢٢٤	٥٣	نموذج اتفاق تمويل عقاري لشراء عقار / وحدة طبقاً لأحكام قانون
		التمويل العقاري .
		رابعاً: القرار الوزاري رقم ١٠٢ لسنة ٢٠٠٣ بشأن نموذج اتفاق
		تمويل عقاري لترميم / تحسين بناء
٢٣٣	٥٤	نص القرار الوزاري رقم ١٠٢ لسنة ٢٠٠٣
٢٣٤	٥٥	نموذج اتفاق تمويل عقاري لترميم / تحسين بناء طبقاً لأحكام قانون التمويل
		العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١
٢٤٣		الفصل الثالث عشر
		الشروط والنماذج بشأن شراء عقار بالتمويل العقاري
		أولاً: كيفية الحصول على شقة بالتمويل العقاري
٢٤٥	٥٦	إجراءات شراء شقة بالتمويل العقاري

الصفحة	البند	الموضوع
		ثانياً : الحصول على شقة بالتمويل العقاري
٢٤٦	٥٧	خطوات شراء الشقة
٢٤٩	٥٨	الحلول التي يتيحها قانون التمويل العقاري
٢٤٩	٥٩	في حالة عدم سداد القرض
		ثالثاً : نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري
٢٥٠	٦٠	تمهيد
		رابعاً : اتفاقات التمويل
٢٥١	٦١	ماهية الشروط العامة
		خامساً : القواعد العامة والتوجهات بصدد شراء شقة بالتمويل العقاري
		التمويل في مجال شراء العقارات
٢٥٣	٦٢	التزامات وحقوق المستثمر
٢٥٣	٦٣	التزامات الممول
٢٥٥	٦٤	قيد الضمان العقاري
٢٥٥	٦٥	التنفيذ على العقار
٢٥٥	٦٦	حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري
٢٥٦	٦٧	دور كل من الوكيل العقاري وخبير التقييم العقاري والوسيط العقاري
٢٥٦	٦٨	سادساً : نموذج طلب تمويل شراء عقار
٢٥٨		سابعاً : نظرة عامة على التمويل العقاري
٢٥٩	٦٩	من له حق التقدم للحصول على التمويل
٢٥٩	٧٠	قيمة التمويل الجائز منحه
٢٥٩	٧١	مدة التمويل
٢٥٩	٧٢	حدود أقساط لتمويل
٢٥٩	٧٣	سعر العائد

الصفحة	البند	الموضوع
٢٦٠	٧٤	الضمانات
٢٦٠	٧٥	المستندات المطلوبة
٢٦١	٧٦	ضمانات التمويل في حالة العقارات غير المسجلة
٢٦١	٧٧	معايير مزاولة نشاط التمويل العقاري
٢٦٣		الفصل الرابع عشر
		القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٣ بشأن قانون سوق رأس المال
		ولائحته التنفيذية
		أولاً: القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٣ بشأن قانون رأس المال
٢٦٥	٧٨	نص مواد القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢
		ثانياً: اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٣ بشأن
		سوق رأس المال
٢٨٦	٧٩	نص مواد اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢
		ثالثاً: القانون رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض مواد القانون
		رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بشأن الشركات المساهمة
٣٤٦	٨٠	نص مواد اصدار القانون رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٥
٣٥١		الفصل الخامس عشر
		القوانين اللصيقة بقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة
		٢٠٠١
		أولاً: قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بخطر
		تملك الأجانب الأراضي الزراعية وما هو حكمها
٣٥٣	٨١	نص مواد قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣
		ثانياً: القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بشأن تنظيم تملك غير
		المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء
٣٥٧	٨٢	نص مواد القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦

البند	الموضوع	الصفحة
	ثالثاً : نصوص وقواعد التنفيذ على العقار المنصوص عليهما في	
	قانون المرافعات المدنية والتجارية رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨	
٣٥٩	أوليات	٨٣
	رابعاً : قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٩٠	
	بشأن سرية الحسابات بالبنوك	
٣٧٣	نص مواد قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٩٠	٨٤
	خامساً : قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم	
	وزارة الاستثمار	
٣٧٧	مواد إصدار قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٠٤ بتظيم وزارة	٨٥
	الاستثمار	
	الفصل السادس عشر	
٣٨٣	خبراء التقييم العقاري	
	أولاً : البيانات والمستندات المطلوبة للعرض على لجنة القيد في	
	جدول الوكلاء العقاريين	
٣٨٥	كيفية إجراء القيد	٨٦
	ثانياً : البيانات والمستندات المطلوبة للعرض على لجنة القيد	
	في جدول خبراء التقييم العقاري	
٣٨٦	كيفية إجراء القيد	٨٧
٣٨٧	خبراء التقييم العقاري	٨٨
٣٨٨	وسيط التمويل العقاري	٨٩
٣٨٨	كيف يصبح وسيطاً للتمويل العقاري	٩٠
٤٠١-٣٩٣	المؤلف	
٤١٤-٤٠٣	المحتوى	