

المسئولية العقدية للممول في عقد التمويل العقاري
(دراسة قانونية مقارنة)
الباحث / أحمد محمد هشام عبد الله

المسؤولية العقدية للممول في عقد التمويل العقاري (دراسة قانونية مقارنة)

الباحث/ أحمد محمد هشام عبد الله

مقدمة البحث:

إن عقد أو اتفاق التمويل العقاري يعتبر الأداة القانونية التي اعتمد عليها المشرع من أجل توفير التمويل اللازم والمطلوب من أجل توجيه هذا التمويل إلى مجالات شراء وترميم وتحسين وصيانة وأصلاح العقارات وذلك من خلال قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، حيث يعتبر التمويل العقاري وبلا شك الوسيلة الفعالة التي من خلالها يتم توفير المسكن المناسب إلى الطبقات ذوى الدخل المنخفضة والمتوسطة.

هذا ويعتبر الممول احد اطراف اتفاق التمويل العقاري، حيث يقوم بتقديم القروض لطالبي التمويل العقاري، مقابل تقديمهم لضمان، غالبا ما يكون في صورة تأمين عيني، على أن يقوم المقترض (المستثمر) بسداد مبلغ التمويل والفوائد والمصروفات على أقساط دورية، ويترتب علي انعقاد اتفاق التمويل العقاري العديد من الاثار القانونية والتي تتمثل في مجموعة من الالتزامات التعاقدية التي يقع علي عاتق الممول تنفيذها، حيث انه في حالة حدوث اي اخلال بتنفيذ هذه الالتزامات فان المسؤولية العقدية تتحقق في شأنه الممول.

تعتبر المسؤولية العقدية جزء العقد او بمعنى اخر جزء الاخلال بالالتزامات التعاقدية وهي بذلك تختلف عن المسؤولية التقصيرية والتي تكون جزءا عن العمل غير المشروع، وقيام المسؤولية العقدية للممول يفترض أن هناك عقد تمويل عقاري صحيح واجب التنفيذ لم يتم تنفيذه، فالمشرع خص المسؤولية العقدية بأحكام تستقل بها وجعل لها موقعا، وبذلك يكون المشرع قد أفصح عن رغبته في إقامة نطاق محدد لها، فإذا قامت علاقة تعاقدية محددة بأطرافها ونطاقها وكان الضرر الذي أصاب أحد المستثمر والطرف الثالث في اتفاق التمويل العقاري قد وقع بسبب إخلال الممول بتنفيذ العقد، فيتعين الأخذ بأحكام العقد وبما هو مقرر في القانون بشأنه.

وحتى تتكامل اركان المسئولية العقدية للممول لابد ان يحدث ضرر بسبب اخلال الممول بتنفيذ التزاماته التعاقدية، لا يكفي أن يكون هناك خطأ و ضرر لتقوم مسئولية الممول العقدية، بل يجب أيضاً أن يكون الخطأ هو السبب في الضرر، أي أن تكون هناك علاقة سببية ما بين الخطأ والضرر فقد يكون هناك خطأ، كما قد يكون هناك ضرر أصاب المستثمر والطرف الثالث دون أن يكون ذلك الخطأ هو السبب في هذا الضرر.

أهمية البحث:

ترجع أهمية موضوع البحث إلى الأهمية اتفاق التمويل العقاري باعتباره الاطار القانوني الذي يتم من خلاله توفير التمويل لهذا القطاع، ولا شك ان اتفاق التمويل العقاري قد يخل احد اطرافه الثلاثة بالتزاماته التعاقدية فينشأ عن ذلك مسئولية عقدية يتم حسمها عن طريق القضاء، ونظراً للنشأة الحديث لاتفاق التمويل العقاري في مصر، فانه المسئولية العقدية التي تنشأ عن الاخلال به تعتبر من المسائل القانونية الحديث التي تحتاج توضيح لكافة جوانبها القانونية واركانها واثباتها والاثار المترتبة عليها، لذلك كان هذا البحث حيث نستعرض فيه مسئولية الممول العقدية بكافة جوانبها القانونية قسياً علي ما ورد في القواعد العامة للمسئولية.

حدود ونطاق البحث:

يدور نطاق البحث حول استعراض الجوانب القانونية للمسئولية العقدية للممول في اتفاق التمويل العقاري وذلك من خلال استعراض اركانها من خطأ وضرر وعلاقة سببيه بالاضافة الى بيان من يقع عليه عبء اثبات الضرر، الا انه في البداية لابد من بيان مفهوم اتفاق التمويل العقاري باعتبار ان المسئولية العقدية للممول وهو احد اطرافه تدور في فلكه، كما انه لابد من بيان التزامات الممول والتي يشكل الاخلال بها عنصر الخطأ في هذه المسئولة.

إشكالية البحث:

تتمثل إشكالية هذا البحث في بيان مدى كفاية القواعد العامة للمسئولية العقدية في القانون المدني، بالاضافة الي ما أورده المشرع المصري في قانون التمويل العقاري رقم

١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ ولأئحته التنفيذية وتعديلاتها في تغطية كافة الجوانب القانونية المتعلقة بالمسئولية العقدية للممول في اتفاق التمويل العقاري، بالإضافة إلى انه هل من الممكن تطبيق ما جاء في القواعد العامة الواردة في القانون المدني رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ فيما لم ينظمه المشرع بنص خاص في قانون التمويل العقاري.

منهج البحث:

سوف نتبع في بيان المسئولية العقدية للممول في اتفاق التمويل العقاري منهج تحليلي تأصيلي مقارنة، حيث سيتم تناول مسئولية الممول العقدية في نطاق اتفاق التمويل العقاري من خلال سرد كافة الجوانب القانونية المتعلقة بالتزامات الممول الناتجة عن اتفاق التمويل وفقاً لما جاء في قانون التمويل العقاري المنظم لهذا العقد، كما نبين اركان المسئولية العقدية للممول واثر تحققها، مع إبراز مواطن الخلل او النقص التشريعي الذي يتطلب تدخل المشرع لمعالجته من خلال ما جاء في القواعد العامة في القانون المدني.

خطة البحث:

نتبع في تقسيم هذا البحث إلى فصلين يسبقهما مبحث تمهيدي، حيث نستعرض في هذا المبحث التمهيدي مفهوم اتفاق التمويل العقاري حيث إن طبيعة البحث تقتضى الإشارة إلى مفهوم اتفاق التمويل على نحو مفصل يتبين من خلاله الجوانب الأساسية لهذا الاتفاق، ثم نتناول بعد ذلك في الفصل الاول الاثار القانونية المترتبة على اتفاق التمويل العقاري وذلك من خلال استعراض اثار الاتفاق على الممول وذلك من خلال بيان الالتزامات التي تنتج عن اتفاق التمويل العقاري ويلتزم الممول بها.

وبعد ان ننتهى من تناول التزامات الممول، فاننا نخصص الفصل الثاني من هذا البحث لتناول ببيان اركان المسئولية العقدية للممول في اتفاق التمويل العقاري، حيث نتناول ركن الخطأ الموجب للمسئولية العقدية كما نستعرض ركن الضرر وشروطه ونختتم هذه الاركان ببيان العلاقة السببية بين الخطأ والضرر حتي تكتمل اركان

المسئولية العقدية للممول، كما نبين اثر تحقق هذه المسئولية، ونختتم بعرض موجز للنتائج والتوصيات التي توصل اليها البحث.

المبحث التمهيدي

تعريف اتفاق التمويل العقاري

سنتناول في هذا المبحث مفهوم اتفاق التمويل العقاري في ضوء الفصل بين فكرتي وفي اطار تعدد اطرافه والعلاقات القانونية في نطاق التشريعات القانونية المقارنة على النحو التالي:

المطلب الأول

مفهوم اتفاق التمويل في ضوء الفصل بين فكرتي النشاط والاتفاق

طرح الفقه العديد من التعريفات لاتفاق التمويل العقاري إلا أن معظم هذه التعريفات قد خلط بين الدور الاقتصادي والمالي لاتفاق التمويل فكان التركيز هنا على الاتفاق بوصفه نشاطاً ونزع الطابع القانوني الاتفاقي عنه، ففي ذات السياق عرفه البعض بأنه "وضع إطار قانون يسهل لعملية إقراض الأموال لاستثمارها، في شراء المساكن الخاصة بضمان تلك العقارات، كما ييسر الإجراءات المتصلة بهذا النشاط ويقيم توازن بين مصالح كافة الأطراف المشتركة، وقد نيط بالأشراف على نشاط التمويل العقاري إلى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري"^(١).

وقد عرفه البعض بأنه "أداة قانونية لعملية التمويل، وإنه في الحقيقة عقد قرض لمبلغ من النقود بضمان يكفل للممول استيفاء القرض وفوائده"^(٢)، وعطفاً على ما تقدم فإن هناك الكثير من التعريفات الأخر التي تناولت التمويل العقاري من منظور كونه نشاطاً مالياً و اقتصادياً فقد عرفه البعض بأنه "تمويل طويل الأجل يمنح من المؤسسات المالية للأفراد بهدف شراء أو بناء أو تجديد ملكية عقارية تستخدم كضمان للحصول على قرض".

(١) أنظر قدري عبد الفتاح الشهاوي، شرح قانون التمويل العقاري، المرجع السابق، ص ١٢.

(٢) أنظر محمد أبو زيد، اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية، الطبعة الثانية، بدون ناشر، ٢٠٠٧، ص ١٦.

وتعقيباً على ما تقدم فإنه يؤخذ على هذه التعريفات السالف ذكرها إنها خلطت بين التمويل العقاري بوصفه نشاطاً اقتصادياً وعملية مالية وبين عقد أو اتفاق التمويل العقاري بوصفه أداة قانونية لتنظيم عملية التمويل أو الائتمان كنشاط في نطاق تقديم المساعدة للأفراد في الحصول على سكن، بالإضافة إلى إن هذه التعريفات السابقة لم تحدد بشكل واضح وصريح أطراف عقد أو اتفاق التمويل العقاري و الآثار المترتبة على انعقاده، وذلك من حيث الالتزامات التي سيلتزم به أطراف العقد، بالإضافة إلى أن هذه التعريفات لم تبين طبيعة عقد أو اتفاق التمويل العقاري حيث اعتبرته أغلبها بأنه عقد قرض وهذا مخالف لما جاء بنص المادة السادسة من قانون التمويل العقاري^(٣).

المطلب الثاني

مفهوم اتفاق التمويل في نطاق التشريعات القانونية المقارنة

أن كلاً من المشرع المصري والفرنسي على وجه التحديد لم يعرفا اتفاق التمويل العقاري وإنما تركت هذه المهم إلى الاجتهادات الفقهية والقضائية، ولكن تم استخلاص تعريفات بالنظر إلى النصوص القانونية التي تنظم نشاط التمويل العقاري، فبالنسبة للمشرع المصري فقد استخدم عقد التمويل العقاري كأداة قانونية لتوفير التمويل المطلوب في المعاملات العقارية بأشكالها المختلفة، فقد عمل هذا العقد على التوفيق بين مصالح كلاً من المستثمر من جهة و الممول من جهة أخرى حيث عمل المشرع في هذا العقد على مراعاة الطابع الاجتماعي، لكون أحد أطرافه من ذوي الدخل المحدود وأيضاً الجانب الاقتصادي، لذلك فإن هذا العقد أو الاتفاق لطبيعة خاصة به تميزه عن غيره من العقود والاتفاقات الأخرى.

نظم المشرع المصري نشاط التمويل العقاري بموجب القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، وفي بدء الأمر أطلق على هذا القانون قانون الإقراض العقاري ثم أطلق عليه قانون الرهن العقاري إلى أن استقرت تسمية القانون بمسمى التمويل العقاري^(٤)، يرى البعض أن قانون التمويل العقاري يتخذ من القرض وسيلة تمويلية لتملك وبناء العقارات

(٣) أنظر المادة رقم (٦) من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

(٤) أنظر علاء حسين علي، اتفاق التمويل العقاري، المرجع السابق، ص ١٠٥.

كما هو مبين بالملذكرة الإيضاحية لقانون التمويل العقاري التي صرحت بإقراض الأموال للتمويل، بالإضافة إلى أن اللائحة التنفيذية للقانون تذكر معايير نشاط التمويل العقاري بما يكفلاً تناسب القرض مع القدرات المالية للمقترض، فالتمويل عبارة عن تقديم الممول لطالب التمويل بطريقة القرض، فالتمويل و القرض لا فرق بينهما^(٥).

أما تعريف عقد التمويل العقاري في القانون المقارن فالقانون المختص بتنظيم التمويل العقاري في فرنسا هو القانون (Scrivener II) رقم ٥٩٦/٧٩ الصادر في ١٣ يوليو (١٩٧٩) والذي كان مخصص لحماية المستهلكين في مجال الائتمان العقاري المقصود هنا القرض المخصص لتمويل المعاملات العقارية، والذي قد تم دمجها في قانون الاستهلاك الفرنسي رقم ٩٤٩/٩٣ الصادر في ٢٦ يوليو لعام ١٩٩٣، خاصة أحكام فقرات المادة L 312^(٦)، وقد عرفته بأنه عقد قرض ملزم للجانبين حيث يبرم بين طرفين أحدهما هو الممول والآخر هو المقترض بموجبه يلتزم الممول بتقديم ائتمان اي مبلغ من المال لتمويل المعاملات العقارية التي تدخل في نطاق تطبيق قانون التمويل العقاري قانون حماية المستهلك في مقابل تسديد المقترض لهذا القرض وفوائده في المدة المتفق عليها^(٧).

أما في النظام القانوني الانجلوسكسوني فقد تم تعريف اتفاق التمويل العقاري بأنه "عقد قرض يلتزم بموجبه الممول بان ينقل ملكية مال للمقترض، وذلك للقيام بعملية عقارية قد تكون شراء عقار أو بنائه أو ترميمه أو تحسينه، وذلك على أن يقدم المقترض رهناً عقارياً على العقار محل التمويل كضمان للمقرض حتى سداد دين القرض"^(٨)، يتضح إن الفقه الانجلوسكسوني يعتبر اتفاق التمويل العقاري عقد قرض يستمد قواعده من القواعد العامة المنظمة لعقد القرض و أحكام الرهن العقاري مع إدخال بعض القواعد الحمائية للمقترض لغرض الاستهلاك^(٩).

(٥) أنظر هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، المرجع سابق، ص ٢٨٨.

(٦) Calais Auloy, Frank Steinmetz, Droit de la consommation, op. cit, p.440 ets.

(٧) Francois Collort Dutilleul, philippe Delebeque, "Contrats Civils, et Commerciaux", 3^e edition, Dalloz, 1996, No. 886, p. 738 et s.

(٨) William B. Bureggeman, Jeffrey D. fisher, Real Estate finance and investment, 12 th Edition, op. cit, p. 13 et s.

(٩) Grant S. Nelson, Dale A.whitman, Real Estate Finance Law, op. cit, p.15, ets.

المطلب الرابع

الممول في اتفاق التمويل العقاري

سنتناول في الفرع الأول مفهوم الممول في اتفاق التمويل العقاري ثم نتناول بعد ذلك الممول في ضوء أحكام قانون التمويل العقاري، ذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول

مفهوم الممول في اتفاق التمويل العقاري

عرفه البعض بأنه "الشخص الذي يزاول نشاط التمويل العقاري، عن طريق تقديم قروض لطالبي التمويل العقاري، مقابل تقديمهم لضمان، غالبا ما يكون في صورة تأمين عيني، على أن يقوم المقترض بسداد مبلغ التمويل والفوائد والمصروفات على أقساط دورية"^(١٠)، وعلى الرغم من الدقة الكبيرة التي يتمتع بها هذا التعريف وإمامه شبه الكامل بالتزامات وحقوق الممول، إلا إن هذا التعريف لم يحدد على وجه الدقة ما إذا كان الممول شخص طبيعي أم اعتباري، وكذا لم يتطرق هذا التعريف إلى التزامات وحقوق الممول اتجاه الشخص الثالث في اتفاق التمويل العقاري.

ومن الملاحظ على التعريف السابق التركيز على فكرة منح التمويل لسداد الالتزامات التي يتحملها المستثمر الناتجة عن اتفاق التمويل، إلا أنه اغفل التزام المستثمر بتقديم ضمانات يكون من شأنها ضمان حقوق الممول، بالإضافة إلى أنه لم يتطرق إلى التزام المستثمر بسداد مبلغ التمويل مضافا إليه فوائده المتفق عليه، لذلك فإننا نؤيد ما اتجه إليه جانب من الفقه في تعريفه للممول بأنه هو "الشخص الملتزم بمنح ائتمانه للمستثمر في صورة أداء نقدي لصالح (البائع أو المقاول) كطرف ثالث في اتفاق التمويل العقاري مقابل حقوق محددة له"^(١١).

(١٠) أنظر ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، المرجع السابق، ص ٥٩.

(١١) أنظر الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري، المرجع السابق، ص ٢٢٤.

الفرع الثاني

الممول في ضوء أحكام قانون التمويل العقاري

حدد المشرع المصري على وجه الدقة الجهات المسموح لها بموجب قانون التمويل العقاري ممارسة نشاط التمويل العقاري حيث جاء في نص المادة (٣) من قانون التمويل العقاري رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١^(١٢) تحديدا لهذه الجهات وهي:

- ١- الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها.
 - ٢- شركات التمويل العقاري المنصوص عليها في الباب الخامس من هذا القانون.
- وقد أجازت المادة (٣) للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري أن تزاول نشاط التمويل العقاري، وذلك بعد موافقة البنك المركزي ووفقا للقواعد التي يقرها الأخير، ويتضح مما سبق أن المشرع المصري استبعد الأشخاص الطبيعيين من ممارسة نشاط التمويل العقاري باشكاله المختلفة، وحتى وإن قام أحد الأشخاص الطبيعيين بتمويل أحد طالبي التمويل العقاري فإن ما يبرماه من اتفاقات تكون بعينه كل البعد عن اتفاق التمويل العقاري، فالمشرع اشترط أن يكون الممول شخص اعتباري في صورة مؤسسة مالية ذات شخصية قانونية حسبما ورد بالقانون^(١٣).

الفصل الأول

التزامات الممول في اتفاق التمويل العقاري

نتناول في هذا الفصل الآثار المترتبة على انعقاد اتفاق التمويل العقاري على الممول وذلك من خلال بيان الالتزامات العقدية التي ستقع على عاتق الممول، وذلك على النحو التالي:

^(١٢) أنظر نص المادة (٣) من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

^(١٣) أنظر ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، المرجع السابق، ص ٥٩.

المبحث الأول

التزام الممول بنقل ملكية المال محل التمويل للمستثمر

يعتبر التزام الممول بنقل ملكية المال محل التمويل للمستثمر من الالتزامات الرئيسية الملغاة على عاتق الممول بموجب اتفاق أو عقد التمويل العقاري بل أن هذا الالتزام يعتبر جوهر العملية التعاقدية بين أطراف اتفاق أو عقد التمويل العقاري، وبالنظر إلى القانون المنظم لاتفاق التمويل العقاري ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما^(١٤)، نجد إنهم قد خليا من أي نص ينظم بشكل مباشر وعلى وجه الدقة الجوانب الكاملة لالتزام الممول بنقل ملكية المال محل التمويل للمستثمر.

وفى ظل هذا الفراغ التشريعي الوارد بقانون التمويل العقاري، فإن هذا الأمر يقتضى بالضرورة اللجوء إلى القواعد العامة لمليء هذا الفراغ ومعالجة ما عساه أن يظهر من مشكلات تحتاج إلى قواعد قانونية لتنظيمها^(١٥)، علما بأن استخدام القواعد القانونية في شأن تنظيم كافة جوانب هذا الالتزام الجوهري بما يقتضى تطويع أحكام عقد القرض الواردة لخدمة العملية التعاقدية وبما يماشى مع الطبيعة القانونية لاتفاق التمويل العقاري^(١٦)، والتي تميزه عن غيره من العقود، حيث الطبيعة العقدية المركبة وثلاثية الأطراف.

وبالنظر إلى ما جاء بالقواعد العامة في القانون المدني بشأن عقد القرض بصفه عامة والتزام الممول بنقل ملكية المال محل التمويل للمستثمر بصفه خاصة، نجد أن المشرع قد أكد على التزام المقرض (الممول في اتفاق التمويل) بأن ينقل إلى المقترض (المستثمر في اتفاق التمويل) ملكية مبلغ من النقود (المبلغ الذي ستمول به المعاملة

(١٤) أنظر قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

(١٥) أنظر عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الخامس، العقود تقع على الملكية الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح، المرجع السابق، ص ٣١٣.

(١٦) أنظر الصغير محمد مهدي، "النظام القانوني للتمويل العقاري"، المرجع السابق، ص ٤٠٤.

العقارية محل الاتفاق)^(١٧)، علماً بأن اتفاق التمويل على هذا النحو يتقارب مع عقد القرض إلا إنه ليس عقد قرض.

وترتيباً على ذلك فإن التزام الممول بنقل ملكية المال محل التمويل للمستثمر بمجرد انعقاد اتفاق التمويل يجعل من الممول مديناً للمستثمر بمقدار هذا المبلغ، أي أن المستثمر يحق له قانون مطالبته الممول بقيمة القرض واتخاذ كافة الوسائل القانونية التي وضعها القانون لاقتضاء هذا الحق وحمل الممول على الوفاء به حتى إن اقتضى الأمر اتخاذ إجراءات الحجز بصورة مختلفة باعتبار أن الممول مديناً عادياً^(١٨)، بالإضافة ما سبق في ذات سياق التزام الممول بنقل ملكية المال محل التمويل للمستثمر فإن القاعدة العامة قد ألزمت المقرض (الممول) بأن يسلم النقود محل العقد (مبلغ التمويل) المتفق عليه إلى المقرض (المستثمر) وذلك على النحو المبين بالقانون.

المبحث الثاني

الالتزام بعدم مطالبة المستثمر بما هو مستحق عليه إلا في موعد استحقاقه

انتهينا إلى أن التزام المستثمر بدفع أقساط الثمن أو مبلغ التمويل الذي دفعه الممول للطرف الثالث في اتفاق التمويل العقاري هو التزام أساسي وجوهري على عاتق المستثمر حيث أن تسدد هذه المبالغ على أقساط طويلة الأجل تمتد إلى عشرون عاماً^(١٩)، وتكون هذه الأقساط محدد من حيث القيمة والعدد الباقي وشروط الوفاء بها حيث أوجب القانون على المستثمر الوفاء بما عليه في تاريخ استحقاقها المحدد باتفاق التمويل للممول، فإن المستثمر له الحق في عدم الانصياع لما قد يبديه الممول بخصوص استيفائه ما له من مبالغ مستحقة في ذمته قبل موعد استحقاقه^(٢٠).

^(١٧) أنظر نص المادة رقم (٥٣٨) من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.

^(١٨) أنظر عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الخامس، العقود تقع على الملكية الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح، تحديث، المرجع السابق، ص ٣٣٨.

^(١٩) أنظر أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري دراسة مقارنة المرجع السابق، ص ١٠٠.

^(٢٠) أنظر محمد محمد أبو زيد، اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات، المبنية، مجلة العلوم القانونية والإقتصادية، المرجع السابق، بند ٣٠، ص ١٠٤ وما بعدها.

وبالنظر إلى ما جاء بالقواعد العامة في هذا الشأن^(٢١)، نجد أن لا يجوز للمقرض (الممول) أن يطالب المقرض (المستثمر) برد مبلغ التمويل المسلم إلى الطرف الثالث (البائع أو المقاول) إلا عند انتهاء القرض (انتهاء اتفاق التمويل)، ويتضح أيضاً بموجب ما جاء بالقواعد العامة أن إيراد هذا الالتزام السلبي للمقرض يفسر إلية فسخ القرض إذا ما اخل المقرض بالتزامه بدفع الفوائد المشترطة حيث يقابل هذا الالتزام التزام المقرض بدفع الفوائد فإذا اخل الأخير فالمقرض طلب فسخ القرض وبذلك يتحلل من التزامه بعدم المطالبة بالقرض قبل انتهائه وعلى النحو المبين بالمادة رقم (٥٣٩) من القانون المدني أي يحق له استرداد القرض قبل نهايته.

وبالنظر إلى ما جاء بنصوص قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية يتبين إنه لم يرد أي نص يعطى الحق للممول بان يطالب المستثمر بالوفاء بما هو مستحق عليه بموجب اتفاق التمويل العقاري قبل الموعد المحدد لاستحقاق والمبين على وجه الدقة باتفاق التمويل العقاري، بل إنه وعلى العكس من ذلك جرى التأكيد في أكثر من موضع بالقانون واللائحة سبق الإشارة إليهم بشأن بيان التزام المستثمر بسداد ما هو مستحق على (أقساط الثمن) في موعدها المحدد، هذا وجرى التأكيد على هذا الأمر بنماذج العقود الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية^(٢٢).

المبحث الثالث

التزام الممول بتسليم المال محل التمويل للطرف الثالث

عطفاً على ما تقدم فإنه لما كان الثابت إنه قد سبق التأكيد على أن تطبيق القواعد العامة المتعلقة بعقد القرض فإن يعتبر الالتزام بتسليم النقود محل عقد القرض من الالتزامات الهامة التي تكون ملقاة على عاتق المقرض (الممول في اتفاق التمويل)^(٢٣)، وتجدر الإشارة هنا إلى القرض عقد رضائي وليس عقد من العقود العينية فإن التسليم لم

^(٢١) أنظر نص المادة (٥٣٩) من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.

^(٢٢) أنظر الفقرة رقم (١) من البند الثاني عشر "التزامات المستثمر" من نموذج (ت ع/١) اتفاق تمويل

عقاري لشراء عقار/ وحدة طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

^(٢٣) أنظر نص المادة (٥٣٩) من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.

يذكر فيه على إنه ركن من أركان العقد، بل إن المادة (٥٣٩) من القانون المدني على إنه التزام في ذمة المقترض^(٢٤)، وقد تم التأكيد سابقا على إنه بالرغم من تطبيق القواعد العامة الواردة بالقانون المدني في شأن تنظيم التزام الممول بنقل ملكية المال محل التمويل إلا إن هذا الأمر مشروط بان تتوافق هذه الأحكام العامة أحكام قانون التمويل العقاري، إلا إنه بالنظر إلى القواعد العامة نجد إن تسليم المال محل التمويل يكون للمستثمر حيث يتم التسليم من خلال وضع المال المقترض تحت تصرف المقترض في الزمان والمكان المحددين^(٢٥).

ومما لا شك فيه إن ما هو مستقر عليه بالقواعد العامة بشأن تسليم المال المقترض (مبلغ التمويل) للمقترض (المستثمر) يتنافى مع ما هو مستقر عليه بشأن الطبيعة القانونية لاتفاق التمويل العقاري، حيث إن المستقر عليه هو قيام الممول بتسليم قيمة العقار للبائع إذا كان اتفاق التمويل العقاري بغرض الشراء أو دفع باقي أجرة المقاول للمقاول وذلك إذا كان اتفاق التمويل العقاري بغرض بناء أو ترميم أو تحسين عقار مملوك للمستثمر^(٢٦)، والتسليم هنا يكون وفقا للقواعد العامة اى بوضع النقود تحت تصرف الطرف الثالث (البائع أو المقاول) في المكان والزمان المتفق عليه.

وإردافاً لما تقدم فإن الممول في اتفاق التمويل يلتزم بتسليم باقي ثمن العقار أو أجرة المقاول وذلك بشكل معجل للطرف الثالث على إن يلتزم الآخر بحوالة حقوقه في ألساط الثمن (ما سدده الممول معجلاً) الملتمزم بدفها المستثمر بعد تمام اتفاق التمويل للممول ويعتبر توقيع الطرف الثالث على اتفاق التمويل إقراراً منه باستلام باقي قيمة العقار لو كان اتفاق غرضه تمويل شراء الوحدة أو أجرة المقاول لو كان غرض الاتفاق تمويل بناء أو تحسين أو ترميم عقار من الممول وذلك كمقابل معجل لحوالة حقوقه في اتفاق

^(٢٤) أنظر المذكرة الإيضاحية الخاصة بالمادة (٥٣٩) من القانون المدني رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.

^(٢٥) أنظر عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الخامس، العقود تقع على الملكية الهيئة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح، المرجع السابق، ص ٣٣٩.

^(٢٦) أنظر الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري، المرجع السابق، ص ٤٢٠.

التمويل العقاري^(٢٧)، وفي ذات السياق فإنه إذا اخل الممول بالتزامه فإنه يطبق في ذلك ما جاء بالقواعد العامة على إن تتفق مع الطبعة القانونية للاتفاق.

المبحث الرابع

التزام الممول بإخطار المستثمر بجميع البيانات المتعلقة بالاتفاق

يعتبر التزام الممول بإخطار المستثمر بجميع البيانات الجوهرية المتعلقة باتفاق التمويل من أهم الالتزامات العقدية التي يلتزم بها الممول بموجب القانون واتفاق التمويل العقاري، إلا إنه تجدر الإشارة في البداية إلى أن التزام الممول هنا متعلقاً بالبيانات التي تؤثر على حقوق والالتزامات أطراف اتفاق التمويل مثل قيمة التمويل والأقساط ومصاريف التمويل وغيرها من البيانات الجوهرية، التي يقتضى اتفاق التمويل أن يلتزم الممول بإخطار المستثمر بها^(٢٨).

هذا ويرى جانب من الفقه أن البيانات المتعلقة باتفاق التمويل العقاري والتي يلتزم الممول بإخطار المستثمر بها هي عبارة عن كل بيان يكون من شأنه التأثير على حقوق والالتزامات الأطراف في اتفاق التمويل العقاري بالسلب أو بالإيجاب أي يكون البيان وفقاً للمألوف والمعتاد ذا صلة بعملية التمويل العقاري سواء من حيث أطرافه أم محله أم آثاره أم نتائجه أم بالظروف المحيطة، وذلك سواء كان يعلم به المستثمر أو لم يعلم به^(٢٩)، وقد ألزم المشرع الممول بإبلاغ المستثمر مرتين سنوياً على الأقل بالبيانات المتعلقة باتفاق التمويل أو عند تعديل هذه البيانات^(٣٠)، وبذلك يكون التزام الممول هنا التزام قانوني بمقتضى نصوص قانون التمويل العقاري، وتأكيداً على ذلك فقد جاء بنموذج اتفاق التمويل العقاري (شراء عقار) الصادر عن هيئة العامة للرقابة المالية بند يلزم الممول وفقاً لنص المادة رقم (٤٠) من قانون التمويل العقاري.

^(٢٧) أنظر البند التاسع "حوالة الحق في أقساط الثمن" من نموذج (ت ع/١) اتفاق تمويل عقاري.

^(٢٨) أنظر أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص ٨٦.

^(٢٩) أنظر الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري، المرجع السابق، ٤١٢ ص.

^(٣٠) أنظر المادة (٤٠) من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

وتجدر الإشارة في سياق ما تقدم إلى ما جاء باللائحة التنفيذية لقانون لتمويل العقاري بشأن حيث التزام الممول بإخطار المستثمر بالبيانات المتعلقة باتفاق التمويل وذلك تأكيداً على ما جاء بالمادة رقم (٤٠) والتي إحالة إلى اللائحة التنفيذية في بيان تلك البيانات التي يلزم بالأخطار بها^(٣١)، إلا إنه تم استبدال نص هذه المادة، وعدل موعد الأخطار بالبيانات وكذا قرار المشرع الإحالة في بيان البيانات المتعلقة باتفاق التمويل العقاري إلى ما تحدده الهيئة العامة للرقابة المالية^(٣٢).

هذا وبمطالعة قانون التمويل العقاري وكذا لائحته التنفيذية نجد إنه لم يتم تحديد الطريقة التي سيتم بها أخطار الممول المستثمر بالبيانات المتعلقة باتفاق التمويل العقاري، الأمر الذي يلزم معه تطبيق ما جاء بالقواعد العامة حيث من الممكن أن يكون الأخطار شفاهة أما كتابة وإن كان من الأفضل أن يكون كتاباً مراعاة لوضع المستثمر في اتفاق التمويل العقاري والذي يعتبر الطرف الضعيف في اتفاق التمويل بالمقارنة مع الأطراف الأخرى، ويكون على هذه الحالة عبء الإثبات يقع على عاتق الممول لأنه الملتزم قانوناً بأخطار المستثمر بهذه البيانات^(٣٣).

أما جزء مخالفة الممول لالتزامه بإبلاغ المستثمر بجميع البيانات اتفاق التمويل وكذلك إبلاغه في حالة حدوث أى تعديل في هذه البيانات، فبالنظر إلى ما جاء قانون التمويل العقاري وكذا لائحته التنفيذية فإن يتضح وضع لمشرع لجزاءات بوجه عام وذلك في حالة مخالفة الممول لاي من التزاماته الواردة بقانون التمويل العقاري أو القرارات الصادرة تنفيذاً للقانون^(٣٤)، حسناً فعل المشرع في هذا الأمر نظراً لأن ما ورد بالقواعد العامة في هذا الشأن لا يتماشى إلى حد كبير ما الطبيعة القانونية الخاصة باتفاق التمويل العقاري، يرى اتجاه من الفقه إن جزء إخلال الممول هنا هو البطلان مع ملاحظة إن هذا البطلان يقتصر على الشرط المخالف مع بقاء اتفاق التمويل العقاري

^(٣١) أنظر المادة (٥٧) من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

^(٣٢) أنظر المادة (٥٧) من قانون اللائحة التنفيذية التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

^(٣٣) أنظر أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص ٨٨.

^(٣٤) أنظر المادة (٤٢) من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

قائما مرتبا لاثارة ما لم هذا الشرط الباطل هو الباعث على التعاقد فيمتد هنا البطلان إلى الاتفاق بكاملة ما لم يكن الشرط الباطل في مصلحة المستثمر^(٣٥)، في حين يرى اتجاه آخر من الفقه إنه جزاء لعدم تنفيذ الممول بالتزامه في أخطار المستثمر ببيانات اتفاق التمويل في الموعد المحدد هو عدم نفاذ هذه البيانات التي لم يقم الممول بإخطاره بها في الموعد المحدد لذلك في حق المستثمر^(٣٦).

وبمطالعة موقف المشرع الفرنسي من التزام الممول بإبلاغ المستثمر بالبيانات المتعلقة باتفاق التمويل العقاري وذلك بما يتماشى مع لاتفاق التمويل العقاري في النظام القانوني الفرنسي (يعتبر اتفاق التمويل عقد قرض)، فقد نظم المشرع هذا الأمر حيث أزم المقرض (الممول) بإخطار المقترض (المستثمر) دورا بقيمة التمويل ومصاريفه وفوائده، بحيث أن كان قسط التمويل مستحقا شهريا فيجب على المقرض (الممول) أن يخطر المقترض (المستثمر) شهريا بمقدار القسط وفوائده ومصاريفه^(٣٧)، وعلى النحو المبين بالمادة سالفة البيان من قانون الاستهلاك فإن المقرض (الممول) عليه التزام مستمر طوال مدة العقد ومتكرر بصفه دورية، حيث يلتزم بإخطار المقترض ببيانات القرض (اتفاق التمويل) وبأى تغيير قد يحدث أثناء تنفيذ عقد في البيانات السابقة كبيانات الممول الشخصية أو عنوانه^(٣٨)، ولا شك أن الطابع الحمائي لاتفاق التمويل العقاري في النظام القانوني الفرنسي له اثر كبير في هذه الخصوص حيث أن الهدف من وراء هذا الالتزام تمكين المقترض من معرفة مركزه المالي بشكل دوري وكذا تأكده من خصم الأقساط المسددة منه^(٣٩).

هذا وقد رتب المشرع الفرنسي جزاءات على عدم قيام المقرض (الممول) بإخطار المقترض (المستثمر) بالبيانات التي اوجب المشرع في المادة السابقة إخطاره بها بصفة

^(٣٥) أنظر ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، المرجع السابق، ص ٩١.

^(٣٦) أنظر أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص ٨٩.
^(٣٧) Lé Code de La Consommation, Commenté, Dalloz, 12^e, éd, 2007, sous L'art, "L 312/16", p. 358.

^(٣٨) أنظر أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص ٨٦.

^(٣٩) أنظر نبيل إبراهيم سعد، الطبيعة القانونية لاتفاق لتمويل العقاري، المرجع السابق، ص ٢٠.

دورية مستمرة، حيث يحق في هذه الحالة للمقترض المطالبة ببطان العقد لإخلال الطرف الآخر بالتزاماته بالإضافة إلى يمكن توقيع غرامة مالية على الممول جزاء لذلك^(٤٠)، وفيما يخص شكل الأخطار بهذه البيانات فقد اوجب المشرع الفرنسي إن يتم هذا الأخطار كتابة مستوفيا شروطه بحيث يكون واضحا صريحا لا لبس فيه أو غموض في بياناته باللغة التي يعرفها المستثمر .

الفصل الثاني

المسئولية العقدية للممول في اتفاق التمويل العقاري

نستعرض في هذا الفصل المسئولية العقدية للممول، من حيث نطاق هذه المسئولية واركائها ونختتم هذا العرض ببيان اثر تحقق المسئولية العقدية للممول، ونتبع في بيان ذلك التقسيم التالي:

المبحث الأول

نطاق المسئولية العقدية للممول

ان المسئولية العقدية للممول يتحدد نطاقها بتوافر شرطان نبيينهما علي النحو التالي:

المطلب الأول

قيام علاقة تعاقدية صحيحة بين الممول وطرفي اتفاق التمويل

يعتبر وجود علاقة تعاقدية صحيحة بين الممول اطراف التناق التمويل العقاري (المستثمر^(٤١)، الطرف الثالث^(٤٢)) الشرط الأول في لقيام المسئولية العقدية، لما كان ذلك وكان عقد التمويل العقاري من العقود ذات الطبيعة القانونية الخاصة حيث يسبق التعاقد مجموعة من الاجراءات قد يعتبر البعض انه بتمامها قد تم عقد التمويل صحيحاً مرتباً اثاره القانونية، لذلك فانه يتوج عرض موجز لهذه الاجراءات، وذلك علي النحو التالي:

(40) Jean Calais- Auloy, Frank Steinmetz, op. cit. p. 510 et s.

(٤١) أنظر نص المادة (الأولى) من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤.

(٤٢) أنظر أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري دراسة مقارنة المرجع السابق، ص ٤٣.

أولاً- الإعلان عن التمويل العقاري كدعوة للتعاقد:

عرف بعض الفقه الإعلاني بأنه "أخبار أو إعلام تجاري أو مهني القصد منه التعريف بمنتج أو خدمة معينة عن طريق إبراز المزايا وامتداح المحاسن بهدف خلق انطباع جيد يؤدي الي إقبال الجمهور على هذا المنح أو هذه الخدمة"^(٤٣)، وفي ذات سياق ما تقدم أكدت الدائرة التجارية بمحكمة النقض الفرنسية في أحكاماً عديدة لها ماهية الإعلان على النحو المتقدم ذكره^(٤٤).

وقد كان حريصاً على توفير أقصى درجة من الحماية لإجراءات اتفاق التمويل العقاري، فقد اوجب حصول المستثمر على النماذج الخاصة التي تعدها الهيئة بشأن الشروط الأساسية للاتفاق، والتي تحتوى على بيانات من شأنها إلمام المستثمر بكافة جوانب العملية التعاقدية لاتفاق التمويل العقاري^(٤٥)، الأمر الذي يوفر ضمانه هامة للمستثمر تمكنه من اتخاذ القرار السليم قبل الدخول في العملية التعاقدية الممثلة في إبرام اتفاق التمويل العقاري، وقد اتجه المشرع الفرنسي إلى توفير قواعد الحماية في هذا الشأن^(٤٦)، إلى العقوبات الإدارية والمدنية^(٤٧)، حيث توقيع غرامة مالية قدرها (٣٠) ألف يورو على المخالف^(٤٨).

وفيما يتعلق بالتكليف القانوني لإعلان في التمويل فان تحديد الطبيعة القانونية لإعلان في اتفاق التمويل العقاري في المرحلة السابقة على انعقاد الاتفاق تكتسب أهمية كبيرة، فهناك من يعتبر الإعلان إيجاباً نهائياً وهناك من يعتبر الإعلان مجرد دعوى

(43) Jean Calais- Auloy, Frank Steinmetz, op. cit. p. 51 et s & 92, et s.; F. labarth, "La Notion de document contractual", L.G.D.J, 1994, No. 133, p.99

(44) Cass, Com, 13, janv, 1971, JCP, II, 16932.

(٤٥) أنظر نموذج الشروط الأساسية لاتفاق التمويل العقاري الصادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية.

(46) Bout eiller, La publicité du credit à la consommation, JCP ed, E, 2004 p. 149; Jean Calais- Auloy, Frank Steinmetz, op. cit. No. 421, p. 494 et s.

(47) Jean Calais- Auloy, Frank Steinmetz, op.cit. p. 415, et s, p. 427 et s & p. 505 et s, p. 510 et s.

(48) Alain Couret, op. cit. p. 242,et s; Cass Crim.4 juillet, 1990, Ball.Crim, No. 2777, p.701.

للتعاقد^(٤٩)، وقد استقر الامر بعد النظر إلى ماهية الإيجاب بوجه عام^(٥٠)، بالإضافة إلى ذلك فإنه لا بد أن يكون لدى الموجب النية النهائية للتعاقد وفي حالة إذا ما قبل هذا الإيجاب واتصل بعلم من وجه إليه انعقد العقد، ولما كان الإعلان في اتفاق التمويل العقاري باعتباره إيجاباً على فرض صحة هذا الاتجاه يفتقد إلى العناصر المتقدم ذكرها، كما ان اتفاق التمويل العقاري من العقود التي تقوم على الاعتبار الشخصي فالممول يرغب في منح الائتمان إلى شخص لديه القدرة على الوفاء بالتزاماته، لذلك لا يمكن اعتبار الإعلان إيجاب في اتفاق التمويل العقاري^(٥١).

كما ينتفي عن الإعلان الذي يسبق انعقاد اتفاق التمويل العقاري وصف الإيجاب، وإنما يكون الإعلان ما هو إلا دعوى للتعاقد تهدف إلى حث جمهور المستهلكين إلى الدخول في العملية التعاقدية المتمثلة في اتفاق التمويل العقاري^(٥٢)، فالإعلان علي هذا النحو يفتقد للعناصر الجوهرية التي يتوجب إن يتضمنها الإيجاب في اتفاق التمويل العقاري وكذا النية الباتة الجازمة في الدخول في العملية التعاقدية، فهمجرد دعوة للتعاقد وليس إيجاباً، وبذلك لا يمكن اعتبار الموافقة الصادرة من المستثمر على ما جاء بالإعلان الصادر عن الممول قبولاً^(٥٣).

ثانياً- تقديم طلب الحصول على تمويل العقاري:

يعتبر طلب التمويل العقاري وهو عبارة عن طلب مكتوب يقدمه المستثمر أو الطرف الثالث (البائع أو المقاول) إلى جهة التمويل (الممول) يعرض فيه مدى امكانية إصدار

^(٤٩) أنظر رجب عبد اللاه، التفاوض على العقد، دراسة تأصيلية تحليله مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ٢٠٠٠، ص ٩٢.

^(٥٠) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، مصادر الالتزام، تنقيح وتحديث المستشار احمد مدحت المراغي، دار الشروق، ٢٠١٠، ص ١٧١ وما بعدها.

^(٥١) أنظر الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري "دراسة مقارنة في القانون المدني"، المرجع السابق، ٣٢٩-٣٣٠ ص.

^(٥٢) أنظر احمد إبراهيم عطية، النظام القانوني للإعلانات في القانون المدني، ص ٨٢.

^(٥٣) أنظر احمد السعيد الزقرد، نحو نظرية عامة لصياغة العقود، دراسة في مدى القوة الملزمة لمستندات التعاقد المرجع السابق، ص ٢٢٠.

الممول ايجابية لتمويل معاملة عقارية ويتم تقديم طلب التمويل العقاري على نموذج معد مسبقاً^(٥٤).

وفيما يتعلق بالتكييف القانوني لطلب التمويل العقاري، فهناك اتجاه من الفقه يرى انه ليس إلا عمل من أعمال التفاوض فتقديم الطلب من المستثمر يعد من قبيل الأعمال التفاوضية السابقة على انعقاد عقد التمويل العقاري فالغاية من وراء تقديم طلب هي إتمام ومعرفة كل طرف كافة الجوانب القانونية والمالية للتعاقد، وبذلك يتمكن الممول من معرفة القدرات المالية للمستثمر وكذا يطلع المستثمر على الشروط الأساسية لاتفاق التمويل فيكون كل طرف من أطراف اتفاق التمويل العقاري على بينه مما هو مقمدا عليه^(٥٥).

في حين يرى اتجاه آخر في طلب التمويل العقاري دعوة للتعاقد، في حين إن الدعوة للتفاوض باتفاق أطرافها سواء كان الاتفاق مكتوب أو شفوي ويتم خلال المفاوضات مناقشة كافة جوانب العملية التعاقدية، بالإضافة إلى إن المسئولة المترتبة على الخطأ في إطارها يكون خطأ مستدعي لمسئولية تعاقدية وليست تقصيرية، وتتفق كلاً من الدعوة للتعاقد وكذا الدعوى للتفاوض في إن كلاً منهما يعتبر عرضاً أولياً لا يرقى لمستوى الإيجاب في، حيث إن الطرف الذي قام بتوجيه الدعوى للتعاقد أو التفاوض لا تتوافر إليه الإرادة الجازمة توجيه إيجاباً بالشكل الذي إذا قبله من وجه إليه اعتبر ذلك قبولاً بالشكل الذي تتعقد به العقود^(٥٦)، فيكون بذلك طلب التمويل العقاري الذي يتقدم به المستثمر للممول في إطار ما فإنه بذلك يعد دعوة للتعاقد وليس دعوة للتفاوض^(٥٧).

وبعد استعراض كل من الاعلان عن التمويل وطلب الحصول على تمويل العقاري واستعراض التكييف القانوني لهما، فإنهما يعتبران من الاجراءات السابقة للتعاقد يكون اى اخلال من جانب اطراف هذه الاجراءات امر يستدعي المسئولية التقصيرية بأن يثبت

^(٥٤) أنظر قدرى عبد الفتاح الشهاوي، شرح قانون التمويل العقاري، المرجع السابق، ص ١٦٨.

^(٥٥) أنظر أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص ٥٦.

^(٥٦) أنظر رجب عبد الكريم عبد اللاه، التفاوض على العقد، دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص ٩٠.

^(٥٧) J. Schmidt, "Négociation et conclusion des Contrats, op cit, p. 3 et s.

المضرور أن هناك خطأ ارتكبه المسئول، فالمدة السابقة على تكوين العقد لا يتحقق فيها إلا مسؤولية تقصيرية، كما هي الحال في نظرية الخطأ عند تكوين العقد، وكما في قطع المفاوضات للتعاقد في وقت غير لائق، وكما في رفض شخص للتعاقد بعد أن دعا هو إليه، وبذلك فإن المسؤولية العقدية لا تتحقق الا في حالة انعقاد عقد التمويل العقاري صحيحاً بالكيفية التي حددها القانون وهي توافق ارادة كل من الممول والمستثمر والطرف الثالث علي ابرام العقد.

المطلب الثاني

وقع ضرر لطرفي اتفاق التمويل العقاري

وفقاً للقواعد العامة للمسئولية العقدية فانه لا يكفي ان يبرم المتعاقد عقداً حتي تعتبر المسئولية عقدية وانما لا بد ان ينشأ عن عدم تنفيذ المدين للالتزامات التي تنشأ من العقد ضرر، فالضرر الذي يصيب الدائن يقع بسبب عدم تنفيذ العقد حيث يجب ان يكون هناك رابطة قانونية بين ما حدث عنه الضرر وبين عدم الوفاء بالالتزامات العقدية^(٥٨)، لذلك فقد تم بيان التزامات الممول في اتفاق التمويل العقاري بشكل دقيق فتحديدها او اساس المسئولية العقدية للممول، وسيتم ايضاح هذا الشرح بشيء من التفصيل عند تناول ركن الضرر في المسئولية العقدية للممول في عقد التمويل العقاري.

المبحث الثاني

أركان المسئولية العقدية للممول

نستعرض في هذا المبحث أركان المسئولية العقدية للممول في عقد التمويل العقاري من حيث الخطأ والضرر ثم نتناول علاقة السببية بين الخطأ و الضرر، ونوضح ذلك على النحو التالي:

^(٥٨) أنظر حسن عامر، عبد الرحيم عامر، المسئولية المدنية (التقصيرية والعقدية)، دار المعارف، الاسكندرية، الطبعة الثانية، ١٩٧٩، بند ١٢٠، ٧٥ ص.

المطلب الأول

اخلال الممول بالتزاماته التعاقدية "الخطأ"

ان الخطأ العقدي كركن في المسؤولية العقدية للممول وفقاً للقواعد العامة هو عدم تنفيذ المدين لالتزامه الناشئ من العقد فالمدين قد التزم بالعقد فيجب عليه تنفيذ التزامه، فإذا لم يقم المدين (الممول) في العقد (التمويل العقاري) بالتزامه كان هذا هو الخطأ العقدي ويستوي في ذلك أن يكون عدم قيام المدين بالالتزام ناشئاً عن عمد، أو عن إهماله^(٥٩)، وبذلك فان عدم تنفيذ الممول لالتزامه بنقل ملكية المال محل التمويل للمستثمر أو التزامه بتسليم المال محل التمويل للطرف الثالث أو التزامه بإخطار المستثمر بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل أو التزامه بعدم مطالبة المستثمر بما هو مستحق عليه إلا في موعد استحقاقه يعتبر اخلالاً بتنفيذ العقد.

ولا شك ان الحديث عن المسؤولية العقدية للممول يستتبع بالضرورة تحديد الطبيعة القانونية للالتزامات الممول في اتفاق التمويل العقاري، هل هو التزام ببذل عناية ام التزام بتحقيق نتيجة، فبالنظر الي التزام الممول بنقل ملكية المال محل التمويل فانه التزام بتحقيق غاية وهي نقل الملكية، كما ان التزامه بتسليم المالي للطرف الثالث بالتزام بتحقيق غاية وذات الامر بالنسبة للالتزام بالاخطار بالبيانات فهو التزام بمقتضى القانون^(٦٠)، كما ان الالتزام بعدم مطالبة المستثمر بما هو مستحق عليه هو التزام بتحقيق غاية وهي عدم المطالبة الا في الموعد المحدد، فيكون الخطأ العقدي في جميع هذه الالتزامات هو عدم تحقيق هذه الغاية.

وفيما يتعلق بإثبات الخطأ العقدي للممول فان المستثمر والطرف الثالث في عقد التمويل العقاري هما من يدعيان أن الممول لم ينفذ التزاماته فيطالباه بالتعويض وعلى الممول يقع عبء إثبات أن المستثمر والطرف الثالث ان الممول لم ينفذ التزامه، فإذا أثبتنا ذلك كان هذا إثباتاً للخطأ العقدي على النحو الذي أسلفناه ولما كان على المستثمر

^(٥٩) أنظر عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الاول، مصادر الالتزام، دار النشر الشروق، القاهرة، ٢٠١٠، بند ٤٢٧، ص ٥٦٦ وما بعدها.

^(٦٠) أنظر نص المادة رقم (٤٠) من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

والطرف الثالث أيضاً أن يثبت الضرر وكانت علاقة السببية ما بين الخطأ والضرر مفروضة كما سنرى، فإنهما متى أثبتا عدم تنفيذ الالتزام وأثبتا الضرر الذي أصابهما يكونا قد اضطلعوا بما يقع على عاتقه من إثبات فاستحقاق التعويض وهذا ما لم ينف الممول السببية المفترضة بإثبات السبب الأجنبي.

المطلب الثاني

الضرر الناتج عن اخلال الممول بالتزاماته

يعتبر الضرر الركن الثاني في المسئولية العقدية للممول في اتفاق التمويل العقاري، والضرر هنا لا يفترض وجوده لمجرد أن الممول لم يحم بتنفيذ التزاماته التعاقدية فقد لا ينفذ ولا يصيب الدائن ضرر، كما انه لا بد ان يكون وقع فعلاً، كما ان مسئولية الممول لا تثار الا اذا كان الضرر مباشراً اي ما يكون نتيجة طبيعية لخطأ المسئول، كما يجب ان يكون الخطأ متوقعاً وذلك في غير حالتي الغش والخطأ الجسيم^(١١)، وفقاً لنص المادة (٢/٢٢١) من القانون المدني، فبالنظر الي التزامات الممول نجد ان الضرر الناتج عنها ضرر مباشر يمكن له ان يتوقعه ويقاس الضرر المتوقع هنا بمعيار موضوعي لا بمعيار شخصي بمعنى أنه ذلك الضرر الذي يتوقعه الشخص العادي في مثل الظروف الخارجية التي وجد فيها الممول في اتفاق التمويل^(١٢).

المطلب الثالث

العلاقة السببية بين الخطأ والضرر

لا يكفي أن يكون هناك خطأ و ضرر لتقوم مسئولية الممول العقدية، بل يجب أيضاً أن يكون الخطأ هو السبب في الضرر، أي أن تكون هناك علاقة سببية ما بين الخطأ والضرر فقد يكون هناك خطأ، كما قد يكون هناك ضرر أصاب المستثمر والطرف

^(١١) أنظر معوض عبد التواب، المرجع في التعليق علي نصوص القانون المدني، المجلد الثالث، المركز

القومي للاصدارات القانونية، القاهرة، ٢٠٠٤، ص ٢٣٤.

^(١٢) أنظر حكم محكمة النقض الطعن رقم ٨٢٠٧ لسنة ٧٤ ق.ج ٦/٤/٢٠١٤.

الثالث، دون أن يكون ذلك الخطأ هو السبب في هذا الضرر^(٦٣)، ويتجه القضاء الي افتراض قيام العلاقة السببية بين عدم تنفيذ المدين (الممول) لالتزاماته وبين الضرر الحاصل، حيث انه لا الدائن (المستثمر، الطرف الثالث) باثباتها بل يقع على عاتق المدين نفي هذه العلاقة إذا ادعى عدم وجودها^(٦٤)، فلا يستطيع الممول في اتفاق التمويل نفي علاقة السببية إلا بإثبات السبب الأجنبي.

المبحث الثالث

اثر تحقيق المسؤولية العقدية للممول

إذا تحققت أركان المسؤولية العقدية علي النحو السابق عرضه التي تقدم عرضيا بان أدخل الممول بالتزاماته التعاقدية تجاه المستثمر والطرف الثالث في اتفاق التمويل العقاري وترتب على ذلك ضرر لحق بهما وتوافرت علاقة السببية بين إخلال الممول بالتزاماته وبين الضرر المترتب علي هذا الاخلال، عندها تقوم مسؤولية الممول ويلتزم بتعويض طرفي اتفاق التمويل عما لحقوهما من أضرار باعتبار التعويض أثراً للمسؤولية العقدية، اما تقدير التعويض عن خطأ الممول فقد نظمت المادة (١/٢٢١) من القانون المدني هذا الامر، وقد استقرت محكمة النقض في هذا الشأن علي ان "تقدير التعويض متى قامت أسبابه ولم يكن في العقد أو القانون نص يوجب اتباع معايير معينة في تقديره هو من سلطة قاضي الموضوع بغير رقابة من محكمة النقض"^(٦٥).

وبمطالعة نماذج اتفاقات التمويل العقاري الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية نجدها لم تتعرض الي فكرة التعويض كجزء لاخلاق الممول بالتزاماته التعاقدية تجاه المستثمر والطرف الثالث، حيث لم تنص علي تعويض قانوني او تعويض اتفاقي جابر للاضرار المتوقعة من هذا الاخلال، وبذلك فان تقدير التعويض يكون راجعاً لمحكمة الموضوع علي اساس الضرر المباشر والخسارة الواقعة والكسب الفائت وكذا ظروف وملابسات العملية التعاقدية^(٦٦).

^(٦٣) أنظر عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الاول، مصادر الالتزام، المرجع السابق، بند ٤٥٤، ص ٦٠١.

^(٦٤) أنظر ابراهيم الدسوقي ابو الليل، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص ٤٤٤ وما بعدها.

^(٦٥) أنظر أنور العمروسي، المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية، المرجع السابق، ص ١٨.

^(٦٦) أنظر حسن عامر، عبد الرحيم عامر، المسؤولية المدنية، المرجع السابق، بند ٦٩٩، ص ٥٦٥.

المبحث الرابع

الجمع والخيار بين المسئوليتين العقدية والتقصيرية للممول

يقصد بالخيار بين المسئوليتين هو أن تتوفر في الفعل نفسه أركان المسئوليتين العقدية والتقصيرية على السواء، وقد انقسم الفقه حول جواز الاختيار لرأي يرى جوازه ويستند إلى أن القانون يقضي بأنه إذا تحققت شروط الدعوى العقدية جاز له رفعها، وكذلك الحال بالنسبة للتقصيرية^(٦٧)، أما القائلون بعدم جواز الخيرة فيرون أن دعوى المسئولية العقدية تجبُّ التقصيرية فالدائن لم يعرف مدينه إلا من خلال العقد، كما يري هذا الاتجاه أن المسئوليتين تتعارضان في الأساس ولا يمكن أن يجمع الشخص بين وصف المتعاقد ووصف الغير في وقت واحد، وعلى ذلك لا بد من الوقوف عند حد المسئولية العقدية وحدها^(٦٨).

أما بخصوص الجمع بين المسئوليتين، فلا شك انه ليس للدائن أن يجمع بين المسئوليتين فيتقاضى تعويضاً مرتين عن الضرر نفسه، لأن حكمة تشريع المسئولية جبر الضرر، فلا يجوز أن يأخذ من كل مسئولية ما هو أصلح له، ذلك أن المشرع وضع لكل مسئولية أحكامها فلا يجوز للدائن أن يبتكر نظاماً ثالثاً^(٦٩)، فإذا رفع دعوى بناء على إحدى المسئوليتين وخسرها، فلا يجوز له أن يرفع الدعوى نفسها على أساس من المسئولية الأخرى.

ويتطبيق ما سبق من قواعد عامة علي مسئولية الممول العقدية فنري انه لا يجوز الجمع بين المسئوليتين، وان المسئولية العقدية هي المقدمة في الاخذ، فعندما يدخل الأطراف اطراف عقد التمويل في العلاقة التعاقدية، فان الإرادة الضمنية لهم تقضي بأن يحكم العقد علاقتهم وبالتالي مسؤولياتهم، وإذا لجأ أحد الأطراف إلى المسئولية التقصيرية لمسائلة الطرف الآخر في أحوال الغش والخطأ الجسيم والجريمة لأنه لا يتصور أصلاً أن تتوافق الارادتين على السماح لأحد المتعاقدين بارتكاب أي من هذه الأفعال.

(٦٧) أنظر محمود جمال الدين زكي، مشكلات المسئولية المدنية، الجزء الاول، مطبعة جامعة القاهرة، ١٩٧٨ ص ٤٨٨ وما بعدها.

(٦٨) أنظر رمضان أبو السعود، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٢ ص ٣٢٣.

(٦٩) أنظر سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، الجزء الاول، المرجع السابق، ص ٧١.

خاتمة البحث

وفي ختام هذا البحث والذي تناول المسؤولية العقدية للممول في اتفاق التمويل العقاري من حيث التزامات الممول التي يشكل الاخلال بها ركن الخطأ في المسؤولية العقدية، كما استعرضنا اركان هذه المسؤولية ومن عليه عبء اثباتها وكذا اثر تحققها، ونذكر بان اشكالية البحث تمحورت حول بيان مدى كفاية ما اورده المشرع المصري في قانون المدني وقانون التمويل العقاري في تغطية كافة الجوانب القانونية المتعلقة بالمسؤولية العقدية للممول في اتفاق التمويل العقاري، فاننا قد توصلنا إلى النتائج والتوصيات الآتية:

نتائج البحث:

(١) ان اتفاق التمويل العقاري هو عقد مثل باقى العقود يلزم لانعقاد الاركان العامة التي لا بد من توافرها فى اى عقد الى جانب بعض الاركان الخاصة والاجراءات السابقة على الولوج فى العملية التعاقدية بانماطها المختلفة التى نص عليها القانون ولائحته التنفيذية، وذلك نظرا لكون هذا العقد يتمتع بخصوصية حيث يعتبر من عقود ائتمان وايضا من العقود فورية ذات التنفيذ المتتابع ومن عقود الاستهلاك والإذعان.

(٢) ان القواعد العامة فى القانون المدنى تلعب دوراً كبيراً فى تحديد التزامات وحقوق الممول فى اتفاق التمويل، وذلك لكون قانون التمويل العقاري قد تناولها بشكل مجمل دون تفصيل لذلك كان تناول هذه الآثار من خلال استعراض ما قررته القواعد العامة فى هذا الشأن ثم ما اورده المشرع فى قانون التمويل.

(٣) ان المسؤولية العقدية للممول يتحدد نطاقها بقيام علاقة تعاقدية صحيحة ما بين الممول وطرفي عقد التمويل العقاري، مع انتفاء وصف الايجاب (شق مكون لركن التراضي فى عقد التمويل العقاري) عن الإعلان عن التمويل العقاري، كما ينتقي وصف الايجاب عن تقديم طلب الحصول على تمويل العقاري وكليهما من الاجراءات السابقة على التعاقد.

(٤) تتحقق المسؤولية العقدية للممول باخلاله بالتزاماته التعاقدية الناتجة عن اتفاق التمويل العقاري وينتج عن هذا الاخلال ضرر مباشر يلحق بطرفي اتفاق التمويل العقاري (المستثمر والطرف الثالث)، وتكون هناك علاقة سببية بين هذا الاخلال والضرر.

(٥) عدم تعرض قانون التمويل العقاري لفكرة التعويض كجزء لاخلال الممول بالتزاماته التعاقدية، حيث لم تنص علي تعويض قانوني او تعويض اتفاقي جابر للاضرار المتوقعة من هذا الاخلال، وبذلك فان تقدير التعويض يكون راجعاً لمحكمة الموضوع علي اساس الضرر المباشر والخسارة الواقعة والكسب الفائت وكذا ظروف وملايسات العملية التعاقدية.

التوصيات:

- (١) الاستفادة من موقف المشرع الفرنسي فيما يتعلق بترتيبه جزاءات علي اخلال الممول في عقد التمويل العقاري بالتزامه بإخطار المقترض (المستثمر) بالبيانات التي اوجب المشرع إخطاره بها بصفة دورية مستمرة، حيث يحق في هذه الحالة للمستثمر المطالبة ببطان العقد لإخلال الطرف الأخر بالتزاماته بالإضافة إلى يمكن توقيع غرامة مالية على الممول جزاء لذلك.
- (٢) ضرورة تضمين العقود النموذجية للتمويل العقاري الصادرة عن الجهة الادارية المختصة (هيئة الرقابة المالية) جزاءات عقدية علي الممول تتمثل في تعويضات اتفاقية (شرط جزائي) وتعويضات قانونية (الفوائد) في حالة اخلاله بالتزاماته التعاقدية، وعدم الاكتفاء بالتعويض القضائي كجزاء لمسئولته العقدية.
- (٣) رجوع كل من طرفي اتفاق التمويل (المستثمر/ الطرف الثالث) علي الممول بالتعويض على إذا كان عدم قيام المدين بتنفيذ التزامه راجعاً إلى خطئه بإهمال أو تعمد وذلك في حالة اذا ما اجيب طلب فسخ عقد التمويل ويكون أساس التعويض هنا المسؤولية التقصيرية وليس على أحكام المسؤولية العقدية لأن العقد بعد أن يُفسخ لا يصلح أساساً لطلب التعويض وإنما يكون أساسه هو خطأ المدين.
- (٤) الاصل عدم جواز الخيار لطرفي اتفاق التمويل (المستثمر/ الطرف الثالث) بين الرجوع علي الممول بدعوي المسؤولية العقدية أو التقصيرية الا ان ذلك يجوز استثناءً في نطاق ضيق مشروط بان يكون عدم قيام المدين بتنفيذ التزامه راجعاً إلى خطئه بإهمال أو تعمد او يشكل جريمة أو يعد غشا أو خطأ جسيماً مما تتحقق به في حقه أركان المسؤولية التقصيرية، وفي حالة فسخ عقد التمويل ويكون أساس التعويض هنا المسؤولية التقصيرية وليس العقدية لأن العقد بعد أن يُفسخ لا يصلح أساساً لطلب التعويض وإنما يكون أساسه هو خطأ المدين.

مصادر البحث:

الكتب:

١. ابراهيم دسوقي ابو الليل، البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الاخرى، مطبوعات جامعة الكويت، الكويت، ١٩٨٥.
٢. احمد محمد الرفاعي، الحماية المدنية للمستهلك ازاء المضمون العقدي، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٤.
٣. اسماعيل غانم، النظرية العامة للالتزام، الجزء الاول، مصادر الالتزام، ١٩٦٨.
٤. امانج رحيم احمد، حماية المستهلك في نطاق العقد، دراسة تحليلية مقارنة في القانون المدني، المطبوعات للتوزيع والنشر، بيروت، ٢٠١٠.
٥. ايمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٥.
٦. معوض عبد التواب، المرجع في التعليق علي نصوص القانون المدني، المجلد الثالث، المركز القومي للاصدارات القانونية، القاهرة، ٢٠٠٤، ص ٢٣٤.
٧. ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دراسة في احكام التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٧.
٨. أنور العمروسي، المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية، الإسكندرية، دار الفكر الجامعي، ٢٠٠٤.
٩. محمود جمال الدين زكي، مشكلات المسؤولية المدنية، الجزء الاول، مطبعة جامعة القاهرة، ١٩٧٨.
١٠. رمضان أبو السعود، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٢.
١١. حسن عبد الباسط جميعي، حماية المستهلك الحماية الخاصة لرضاء المستهلك في عقود الاستهلاك، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٦.
١٢. حسين محمد جمعة، التقييم العقاري، جمعية الحفاظ على الثروة العقارية والتنمية المعمارية، القاهرة، ٢٠٠٥.

١٣. **حمد الله محمد حمد الله**، حماية المستهلك في مواجهة الشروط التعسفية، دراسة مقارنة، دار الفكر، القاهرة، ١٩٧٤.
١٤. **حمدي عبد الرحمن**، فكرة القانون، تعريف القانون- اهدافه- اساسه- نظرية القاعدة القانونية- مصادر القانون، بدون دون النشر، ١٩٧٨.
١٥. **الصغير محمد مهدي**، النظام القانوني للتمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، ٢٠١٢.
١٦. **عاطف عبد الحميد حسن**، حماية المستهلك، الحماية المدنية للمستهلك من الشروط التعسفية في عقود الازعان وفي العقود المبرمة بين المهنيين او المستهلكين وفقا للمادة (٣٥) من القانون الفرنسي الصادر في ١٠ يناير عام ١٩٧٨ المتعلق بحماية واعلام المستهلكين بالسلع والخدمات، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٦.
١٧. **عبد الرزاق احمد السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، الجزء الاول، مصادر الالتزام، دار النشر الشروق، القاهرة، ٢٠١٠.
١٨. **عبد الرزاق احمد السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الخامس، العقود الواردة على الملكية، المجلد الثاني، دار النشر الشروق، القاهرة، ٢٠١٠.
١٩. **عبد الرزاق احمد السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، دار النشر الشروق، القاهرة، ٢٠١٠.
٢٠. **عبد المولى محمد مرسي**، شرح قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٩.
٢١. **عبيد علي احمد الحجازي**، مصادر التمويل مع شرح لمصادر القرض وبيان كيفية معاملته ضريبياً، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠١.
٢٢. **عمر محمد عبد الباقي**، حماية العقدية للمستهلك، دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون، منشأة المعارف، ٢٠٠٤.

٢٣. عيسى عبده، دراسات في الاقتصاد الوضعي، مكتبة سايا باشا، ١٩٦٧.
٢٤. قدري عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٦.
٢٥. محمد ابو زيد، اتفاق التمويل العقاري كالية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية، الطبعة الثانية، بدون ناشر، ٢٠٠٧.
٢٦. محمد بودالي، حماية المستهلك في القانون المقارن، دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي، دار الكتاب، الجزائر، ٢٠٠٦.
٢٧. محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٦.
٢٨. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الجزء الاول، الالتزامات، المطبعة العالمية، مصر، ١٩٥٤.
٢٩. ممدوح محمد خيرى هاشم، التأمين العيني في قانون التمويل العقاري الجديد، ٢٠٠٢.
٣٠. نبيل ابراهيم سعد، ملامح حماية المستهلك في مجال الائتمان في القانون الفرنسي، دراسة للقواعد الموضوعية والقواعد الاجرائية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ٢٠٠٨.
٣١. نبيل ابراهيم سعد، نحو قانون خاص بالائتمان، الائتمان بوجه عام، عناصر قانون الائتمان، دراسة تحليلية مقارنة، منشأة المعارف، الاسكندرية، ١٩٩١.
٣٢. هشام محمد القاضي، التمويل العقاري، دراسة فقهية قانونية مقارنة، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، ٢٠١٢.

البحوث والرسائل الجامعية:

١. احمد السعيد الزقرد، مشكلات التمويل العقاري في القانون المصري، بحث مقدم لمؤتمر المشكلة العقارية بين الواقع الاقتصادي و التطبيق القانوني، منشور في كتاب سمي باسم المؤتمر، كلية الحقوق، جامعة الاسكندرية، ٢٠٠٨.

٢. عبد الحكيم جمعة، دور التمويل العقاري في تنشيط سوق العقارات و حل مشكلة الاسكان في مصر، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية و الاقتصادية، جامعة عين شمس، العدد الثاني، السنة الثامنة و الاربعون، ٢٠٠٦.
٣. نبيل ابراهيم سعد، الطبيعة القانونية لأتفاق التمويل العقاري، بحث مقدم لمؤتمر المشكلة العقارية بين الواقع والتطبيق القانوني، منشور في كتاب سمي باسم المؤتمر، كلية الحقوق، جامعة الاسكندرية، ٢٠٠٨.
٤. علاء حسين علي، اتفاق التمويل العقاري، مجلة القادسية العدد الثاني، المجلد الثاني للقانون ٢٠٠٩.

المراجع الأجنبية:

- 1- Calais Auloy, Frank Steinmetz, Droit de la consummation, Dalloz. 2006.
- 2- Francois Collort Dutilleul, philippe Delebeque, "Contrats Civils, et Commerciaux", 3^e edition, Dalloz, 1996.
- 3- Grants. Nelson, Dale A.whitman, Real Estate Finance Law", fifth edition, Thonsen, west, U. S. A., 2007. p.15, et s.
- 4- F. labarth, "La Notion de document contractual", L.G.D.J, 1994 – 4.
- 5- P. Lancereau, F. Schavelberger, "Crédit immobilier corpotocin des emprunteurs encyclopédie", Dalloz, 1988.
- 6- Jean Calais- Auloy, Frank Steinmetz.- Régies Fabre, Droit de publicité de la promotion des vents, Dalloz, 1996.
- 7- Robin Paul malloy, James Charles smith, "real estate transaction, problems, cases and materials, aspen law of Business.
- 8- Stehane piedlièvre, "Droit de l'immeuble" Cronique, JCP, ed. Nationale, No. 47, 1302, 2007.

القوانين:

١. القانون المدنى المصرى رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.
٢. قانون التمويل العقارى المصرى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما
٣. قرار رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٧٦) بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠١٥ بإصدار نماذج إتفاق تمويل عقارى لشراء عقار- وحدة/ تمويل عقارى لبناء عقار/تمويل عقارى لترميم/ تحسين عقار، طبقاً لأحكام قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤.

- 1- Lé Code De La Consommation.
- 2- Lé Code Civil des Français.

الاحكام القضائية:

١. حكم محكمة النقض المصرية فى الطعن رقم ٢٢٧٦ لسنة ٧٠ ق- جلسة ٢٠١٣/٣/٢.
٢. حكم محكمة النقض المصرية فى الطعن رقم ٨٤٧٩ لسنة ٨٢ ق- جلسة ٢٠١٤/٤/٨.
٣. حكم محكمة النقض المصرية فى الطعن رقم ١١٩٧٥ لسنة ٨٥ ق.ج ٢٠١٦/١٢/٢١.
٤. حكم محكمة النقض المصرية فى الطعن رقم ٣٠٩١ لسنة ٧٩ ق.ج ٢٠١٧/١/٢٦.
- 5- Cass Civ 1er.7 Octob. 1992. JCP, 1993.
- 6- Cass. Civ. 1er, 18 Nev., 1992. D. 1993. IR.6, RTS. Civ. 1993. 607. Obs. Gauthier.