مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية

اسم المقال: تمويل المطور العقاري "دراسة مقارنة"
اسم الكاتب: م.م. ورود خالد محمد، أ.د. اكرم محمد حسين
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/926
تاريخ الاسترداد: 2026/11/01 14:34 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

تمويل المطور العقاري

" دراسة مقارنة"

بحث مستل من أطروحة الدكتوراه

Real estate developer financing

" A comparative study"

م. م ورود خالد محمد

جامعة الانبار / كلية القانون والعلوم السياسية / قسم القانون

Wurood Khalid mohammed

Academic rank : Assistant teacher

College of Law and Political Science-Anbar University

wurood.kh.moh@uoanbar.edu.iq

أ. د أكرم محمد حسين

كلية القانون /جامعة بغداد

prof . Dr AKRAM. M. HUSSAIN

الملخص

إن ممارسة المطور العقاري لنشاط التطوير العقاري يتطلب منه توفير الموارد المالية لتنفيذ ما يضطلع به من مشاريع استثمارية في

مجال بناء أو إعادة ترميم المباني المخصصة للأغراض السكنية أو التجارية ، وعلى الرغم من أهمية موضوع تمويل المطور العقاري إلا أن مشرعنا الوطني لم يعطه الاهتمام الكافي الذي يستحقه كما فعلت ذلك قوانين بعض الدول المقارنة ، وبناءً على ذلك اندفعنا لتناول هذا الموضوع بالتحليل والدراسة معتمدين اسلوب المنهج التحليلي والمنهج الوصفي المقارن لقوانين بعض الدول العربية إضافة إلى القانون العراقي ، وتوصلنا إلى ضرورة تلافي النقص الذي يعاني منه نظامنا القانوني فيما يخص موضوع تمويل المطور العقاري من خلال ايجاد المعالجات التشريعية لذلك .

الكلمات المفتاحية : المطور العقاري ، التمويل ، شركات التمويل ، الممول ، القروض .

Abstract

The real estate developer's practice of real estate development activity requires him to provide financial resources to implement the investment projects he undertakes in the field of construction or restoration of buildings designated for residential or commercial purposes. Despite the importance of financing the real estate developer, our national

project did not give it the sufficient attention it deserves. As did the laws of some comparative countries, and accordingly we rushed to address this issue through analysis and study, adopting the analytical approach and the descriptive comparative approach to the laws of some Arab countries in addition to the Iraqi law, and we came to the need to avoid the deficiency that our legal system suffers from with regard to the issue of financing the real estate developer from During finding legislative remedies for that.

Keywords: real estate developer, financing, financing companies, financier, loans.

المقدمة

التعريف بالموضوع :إن ممارسة أي نشاط اقتصادي يتطلب وجود رؤوس اموال ،والمشاريع الاستثمارية من بين الأنشطة الاقتصادية التي تحتاج إلى تمويل [1]، وينطبق الأمر على المطور العقاري الذي لا يمكنه مزاولة نشاط التطوير

[1] د. فايق حسن جاسم الشجيري ، التمويل الدولي عبر الشركات متعددة الجنسيات واثره في القدرة الاقتصادية للدولة –دراسة لنماذج نامية مختارة، بدون طبعة ، (بغداد: مكتب الهاشمي للكتاب الجامعي ، ٢٠١٦) ، ص ١٥، وأنظر أيضاً: د. عبد الفضيل محمد احمد ، العقود التجارية وعمليات البنوك ،(المنصورة: مكتبة الجلاء الجديدة ، بدون سنة نشر)، ص ٢٣٦.

العقاري إلا بعد توافر الأموال اللازمة لذلك ، أي أن عملية التطوير العقاري تحتاج إلى ميزانيات ضخمة ، وفي سبيل تغطية تلك المبالغ يلجأ المطور إلى وسائل عدة لتوفير ما يحتاجه من أموال، فتتنوع مصادر تمويل المطور العقاري .

أهمية البحث: تتعدد المصادر التمويلية التي يمكن من خلالها للمطور من أن يمارس نشاطه ،إذ أن أمواله الخاصة بالنسبة للشخص الطبيعي ، أو رأس ماله عندما يكون المطور شخصاً معنوياً شركة ، يعد المصدر الأول الذي يمكن الاعتماد عليه لتمويل نشاطه ، كما يمكنه الحصول على التمويل الذي يحتاجه عن طريق زيادة رأس ماله أو اصدار سندات القرض بالطرق المقررة قانوناً . إلا أنه تبقى القروض الممنوحة له من قبل جهات معينة من اهم تلك المصادر والوسائل، ،كما يمكن للمطور الاستفادة من القروض الممنوحة لمشتري الوحدات العقارية . إذ يلجأ مشتري تلك الوحدات إلى الاقتراض من الجهات الممولة لتمويل عملية الشراء وتسمى هذه العملية بـ التمويل العقاري. فيتم تسديد ثمن الوحدات العقارية على شكل دفعات اقساط من مبلغ القرض والذي يسلم للمطور العقاري وفق آلية قانونية معينة ، وبالنتيجة يمكن للأخير الاستفادة من تلك الدفعات في تمويل نشاطه ، وحيث أن زيادة رأس المال من قبل المطور وطرحه لسندات القرض اثناء ممارسة النشاط تعد من القواعد العامة وتخرج تفصيلاتها عن هذا المجال لذا ستقتصر دراستنا على بحث القروض الممنوحة للمطور والتمويل العقاري.

مشكلة البحث : إن مسألة تمويل نشاط المطور تعد من أبرز المشاكل والمعوقات التي قد تواجهه وتعيق ممارسة نشاطه ، والتي تدعو لإيجاد الحلول التشريعية التي تكفل وتضمن التنفيذ الأمثل للمشاريع ، وبالتالي تحقيق عملية التنمية. إذ تختلف درجة وحدة مشكلة التمويل التي تواجه المطور من دولة إلى اخرى تبعاً لاختلاف الظروف الاقتصادية الخاصة بكل دولة .

من ناحية أخرى دأبت بعض الدول إلى اصدار قوانين تعنى بتنظيم عملية تمويل المطور تنظيماً يكفل حسن سير تنفيذ المشاريع التطويرية من جهة وحماية حقوق المتعاملين مع المطور من جهة أخرى من خلال وجوب فتح حساب ضمان خاص بالمشروع . في الوقت الذي يعاني فيه نظامنا القانوني من نقص في النصوص التي تعنى بهذا بالموضوع الحيوي والمهم.

منهجية البحث: سنعتمد في دراسة موضوع تمويل المطور العقاري على اسلوب المنهج التحليلي والمنهج الوصفي المقارن بين قوانين عدة منها القانون البحريني والسعودي والاماراتي والقطري والسوري والجزائري والعراقي .

خطة البحث: واستناداً إلى ما تقدم فأن دراسة تمويل المطور العقاري تتطلب تقسيم هذا البحث إلى مبحثين نتناول في الأول القروض الممنوحة للمطور العقاري ، ثم نبحث في الثاني التمويل العقاري :

I.المبحث الأول

القروض الممنوحة للمطور العقاري

لا شك بأن المطور عندما يريد مزاولة نشاط التطوير العقاري فأنه يعتمد في ذلك على ما لديه من إمكانات مادية . إذ أنه عادةً يستعين برأس ماله المخصص لمزاولة هذا النشاط . غير أن رأس المال قد لا يكون في بعض الأحيان كافياً لتغطية متطلبات عملية التطوير العقاري .فالمطور العقاري لا يمكنه مواجهة المصاريف الكثيرة لإنجاز الوحدات العقارية السكنية أو التجارية لوحده . بالنظر إلى الأموال الكبيرة المطلوبة لتنفيذ المشاريع التي يعتزم تنفيذها، لا سيما أعمال الدراسة والأدوات اللازمة للبناء والتشييد خاصة في ظل الارتفاع الكبير لأسعار مواد البناء في الاسواق الدولية والوطنية . الأمر الذي يدفع بالمطور للبحث عن مصادر تمويلية أخرى

تساعده في إتمام إنجاز المشروع ، ومن أبرز تلك الوسائل القروض . إذ تعد القروض من أهم مصادر تمويل نشاط المطور والتي تمكنه من الاستمرار في مزاولته ، لذا فأن لجوءه إلى المؤسسات المالية لمنحه قروضاً مقابل تقديمه لضمانات نصت عليها غالبية التشريعات المنظمة لنشاط التطوير العقاري ، ونبين من خلال هذا المبحث الأساس القانوني لاقتراض المطور العقاري بضمان المشروع المطلب الأول وإجراءات الحصول على التمويل المطلب الثاني :

تعد المؤسسات المالية المصرفية [١] الممول الرئيس للنشاطات الاقتصادية بشكل عام ، ولنشاط التطوير العقاري بشكل خاص. لما للقطاع العقاري من أهمية . إذ يعد أحد أكبر القطاعات الاقتصادية إلى جانب القطاعات الأخرى ، وإن وظيفة التمويل من أهم وظائف المؤسسات المالية المصرفية [٢]، تقدم التمويل اللازم لطالبه للقيام بالمشاريع الاقتصادية وتطويرها وبذلك تزيد من حركة النشاط الاقتصادي [٣].

إن تدخل المصارف بعملية تمويل المطور العقاري معترف به ومقرر بموجب نصوص قانونية في إطار عملية القرض بوصفها تنصب على تعهد المصرف بوضع مبالغ مالية تحت تصرف المطور العقاري ، وهذه المبالغ تترجم في شكل قروض.

---

[١] يسمح القانون الجزائري، للمؤسسات المالية غير المصرفية لدعم التمويل للمطور العقاري ، ومن هذه المؤسسات شركة ضمان القرض العقاري وهي مؤسسة عامة اقتصادية منشأة بقرار حكومي في شكل شركة مساهمة بتاريخ ١٩٩٧/١٠/٥، من طرق تدخلها في تمويل نشاط التطوير العقاري ضمان القروض الممنوحة للمطورين العقاريين ، وشركة إعادة التمويل الرهني المنشأة عام ١٩٩٧ بقرار من مجلس القرض والنقد ، ويتمثل دورها في تمويل المصارف المقرضة بالسيولة اللازمة في حال تأثرها بمنح القروض مقابل تحول حقوق الدين لصالح شركة إعادة التمويل الرهني التي تحوله إلى سندات قابلة للتداول في السوق المالية .

[٢] ريتا ساید ، العقود التجارية الدولية والعمليات المصرفية – دراسة مقارنة، بدون طبعة ، (لبنان : المؤسسة الحديثة للكتاب ، بدون سنة نشر) ، ص١٤٧.

[٣] أحمد حيدوشي و عامر زمار ، "آليات تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عن طريق البنوك التجارية – دراسة حالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية وكالة عين بسام"، (رسالة ماجستير ، جامعة اكلي محند اولحاج – البويرة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، ٢٠١٨)، ص ٢.

لذا فأن القروض بوصفها من أهم مصادر التمويل الخارجية للأشخاص الطبيعية والمعنوية [1]، تعد المصدر الأساس لتمويل نشاط المطور العقاري ،كما أن منح القروض فيما يتعلق بالمصارف يعد من أهم العمليات المصرفية ، تخضع لأحكام منح القروض للمطور التي عالجتها بعض من تشريعات التطوير العقاري ، إضافة لخضوعه لأحكام القرض المصرفي بوصفه نشاطاً مصرفياً ، كما أن تدخل المؤسسات المالية في عملية تمويل نشاط المطور العقاري يؤدي إلى زيادة الطلب وتشجيع المطورين العقاريين في بناء الوحدات العقارية مهما كان الغرض منها أو طبيعتها.

وفيما يخص معالجة أحكام منح القرض للمطور نجد أن التشريعات محل المقارنة قد تبنت اتجاهين :

-**الاتجاه الأول :-** فالبعض من الدول نظمت احكام الاقتراض من قبل المطور حصراً بنصوص خاصة في تشريعات التطوير ، وسار وفق هذا الاتجاه القانون القطري والبحريني والقانون السعودي .

الاتجاه الثاني : أما البعض الآخر منها فلم تتطرق لموضوع تمويل المطور، لا في تشريعات التطوير ولا في قوانين خاصة أخرى ، وانما تركت تنظيمه للقواعد العامة، وهو موقف تبناه القانون الجزائري .

وتؤيد الباحثة ما ذهب إليه الاتجاه الأول ، والذي عالجت فيه بعض القوانين المقارنة احكام الاقتراض من قبل المطور العقاري في تشريعات التطوير كونها المعنية بتنظيم كل المسائل التي تخص المطور على الرغم من عدم كفاية تلك النصوص في توفير الحماية للمستفيدين كما سنرى لاحقاً، من ناحية أولى ، وكون ما ذهب إليه الاتجاه

[1] اكرم حداد ، مشهور هذلول، النقود والمصارف مدخل تحليلي ونظري، ، ط٢ ، (عمان : دار وائل للنشر،٢٠٠٨)، ص ١٤٥.

الثاني الذي احال تنظيم تلك الأحكام إلى القواعد العامة لا يوفر الحماية للمستفيدين فتلك القواعد لا تتضمن نصوصاً تحمي كونها تسمح للمقترض بتقديم أي مال من أمواله كضمان مقابل الحصول على القرض من ناحية ثانية .

أما عن موقف القانون العراقي من الاتجاهين اعلاه ، فمن خلال الرجوع إلى قانون الاستثمار المعدل نجد أنه لم يتبن أي من الاتجاهين المذكورين ، وانما نظم موضوع الاقتراض من قبل المستثمر[1] بشكل عام وليس من قبل المطور حصراً ، وحتى هذه المعالجة لم تكن بالشكل الذي يتضمن كل ما يخص الحصول على القرض من ناحية كيفية تقديم الطلب وبيان مرفقاته وشروطه ، الأمر الذي يدفعنا لدعوة المشرع إلى معالجة احكام الاقتراض من قبل المطور من حيث بيان كيفية تقديم طلب الحصول على القرض وشروطه وضماناته، وتضمينها في القانون المنظم لنشاط المطور.

I.أ.المطلب الأول

الأساس القانوني لاقتراض المطور العقاري

قد يجد المطور نفسه بعد الشروع بعملية التطوير العقاري ، أو حتى قبل ذلك الوقت ، أمام عقبات مالية ، وأنه غير قادر بإمكاناته المادية على تنفيذ المشروع بالمواصفات التي تم اعتمادها ، أو على الأقل أنه غير قادر على الاستمرار بتنفيذه ، وإزاء هذه الحالة لا يكون أمام المطور سوى اللجوء إلى المؤسسات المالية التي يمكنها مده ببعض الأموال ، ولعل المصارف من ابرز تلك المؤسسات التي من أهم انشطتها الائتمانية هي منح القروض المصرفية ، إلا أن ذلك لا يعني اقتصار منح

[1] انظر المادة (٩/ ثامناً)من قانون التعديل الثاني لقانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ .

التمويل للمطور على المصارف ، وانما يمكن أيكون ذلك عن طريق مؤسسات مالية أخرى غير مصرفية ومنها شركات التمويل[١] التي سنبينها لاحقاً .

وتعرف القروض المصرفية بأنها هي تسليم النقود إلى العميل وتحديد موعد للرد مع بيان معدل الفائدة والضمانات إذا اشترطت [٢].

وبرجوعنا إلى التشريعات المنظمة لنشاط المطور العقاري، نجد أن حق المطور بالحصول على القرض يجد أساسه القانوني في النصوص القانونية الواردة في تشريعات التطوير العقاري ، فهذه التشريعات متفقة على السماح للمطور بأن يحصل على التمويل اللازم والذي يحتاجه في انشاء وتنفيذ مشروعه التطويري حيث أجازت الأخيرة له الاقتراض لأغراض تمويل المشروع مقابل تقديمه لضمانات معينة ؛ لأنه من البديهي يكون الاقتراض من المؤسسات الممولة مقابل تقديم المطور ما يضمن حصولها على حقوقها .

ومن التشريعات التي جاءت بنصوص صريحة فيما يتعلق بتمويل المطور العقاري ، قانون تنظيم التطوير العقاري القطري ، والذي أجاز للمطور الاقتراض بعد موافقة الجهات الادارية المختصة وذلك وفقاً لشروط معينة وهي [٣]:

١-ألا تكون كل الوحدات المطروحة للبيع على الخارطة قد حجزت ، وفقاً لشهادة تصدر بذلك من الإدارة المختصة بوزارة العدل.

٢-أن تكون القيمة الإجمالية الفعلية لما تم إنجازه من المشروع تعادل أو تزيد على مجموع المبالغ التي أودعت في الحساب، وفقاً لتقرير فني يقدمه استشاري المشروع ، وتعتمده الإدارة المختصة بوزارة البلدية والتخطيط العمراني .

---

[١] انظر المادة (١٣) من قانون حسابات ضمات التطوير العقاري في إمارة دبي رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧.
[٢] د. إلياس أبو عيد ، عمليات المصارف ، ط٢ ، بدون ناشر، لبنان ، ١٩٩٧ ، ص ١٤٢.
[٣] انظر المادة (٢٥) من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤.

٣-ألا تتعدى قيمة القرض القيمة الإجمالية للوحدات التي لم تحجز وفقاً للتعليمات التي يصدرها المصرف .

٤-أن يقدم المطور شهادة من البنك بحالة الحساب .

وأشار قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني إلى إمكانية حصول المطور على قرض من مؤسسة تمويل مرخصة من قبل مصرف البحرين المركزي [١]، وأوجب على المؤسسة إيداع مبلغ القرض في حساب ضمان المشروع ، واحال قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني تحديد طرق تمويل مشروعات البيع على الخريطة إلى مجلس إدارة مؤسسة تنظيم القطاع العقاري بعد أخذ رأي مصرف البحرين [٢]، أما اللائحة السعودية فأشارت هي الأخرى إلى إمكانية حصول المطور على تمويل[٣] لأغراض انشاء وتنفيذ مشروعه التطويري .

ومن تلك القوانين أيضاً القانون السوري الذي اجاز للمطور العقاري أن يقترض لصالح مشروعه من المصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية وفق الأنظمة المرعية لهذه المصارف [٤].

وقانون تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي[٥] وقانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي[١] ، فوفقاً لهذين القانونين يجوز للمطور لحصول على تمويل لأغراض بناء ذلك المشروع.

---

[١] وهذا ما نصت عليه المادة (٢٣) من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧ تحت عنوان رهن مشروع البيع على الخريطة .

[٢] وهذا ما نص عليه قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧ في المادة (٢٢) منه تحت عنوان طرق تمويل مشروع البيع على الخريطة .

[٣] انظر المادة (٢/٨)من اللائحة السعودية بشأن قواعد عمل تنظيم حساب الضمان رقم ١-٢٢٠ لسنة ١٤٣٩ ه.

[٤] انظر المادة (٢٦/د)من القانون رقم ١٥ لسنة ٢٠٠٨ المتعلق بإحداث الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري السوري .

[٥] انظر المادة (٢٣) من قانون تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي رقم ٣ لسنة ٢٠١٥ .

في حين وردت إشارة لاقتراض المطور في القانون المصري ، وتحديداً المادة ٤ من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المصري والتي سنبينها من خلال اجراءات الحصول على التمويل .

بينما لم يعالج القانون الجزائري الموضوع المشار إليه أعلاه ، فلم يتضمن قانون الترقية العقارية الجزائري نصاً يتناول فيه موضوع التمويل من قبل المطور .

أما عن موقف المشرع العراقي من اقتراض المطور ، فلم نعثر من بين نصوص قانون الاستثمار المعدل على نص خاص ينظم فيه تمويل المطور، وعليه فنحن بحاجة ماسة لتنظيم تشريعي من أجل إزالة الغموض الذي يحيط بعملية تمويل المطور العقاري ومواجهة المشكلات القانونية التي تثار بشأنه ، والتي جاءت كنتيجة حتمية لغياب التنظيم القانوني لهذا النوع من النشاط برغم شيوع التعامل بعمليات تطوير العقارات .

I.ب.المطلب الثاني

اجراءات الحصول على التمويل

إن تدخل المصارف والمؤسسات الممولة الأخرى لتمويل المطور العقاري يتم وفق اجراءات تنظيمية محددة تعتمدها ، وتتمثل هذه الاجراءات بـ :

أولاً:-مرحلة ايداع الملف من اجل الحصول على القرض : تجري عادة المصارف والمؤسسات المالية الأخرى عند منح التمويل إلى أن يكون ذلك من خلال ملئ استمارات تعدها لهذا الغرض ، وتأسيساً على ذلك يتولى المطور العقاري ملئ الاستمارة المعدة من طرف الجهات الممولة لهذا الغرض، والتي تحتوي على

(١) انظر المادة (١٣) من قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧.

مجموعة من المعلومات والبيانات ذات الصلة بطبيعة القرض من حيث مقداره وطبيعة العملية التي يتم تمويلها .

وباطلاعنا على قوانين المصارف وتشريعات التطوير العقاري المقارنة ، فلم نجد فيها نصوصاً تنظم اجراءات الحصول على التمويل من قبل المطور العقاري سوى نصاً في القانون المصري وتحديداً في اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري، قد الزم فيما يخص الاقتراض من قبل الجهات التي تمارس نشاطاً اقتصادياً وتحديداً التي ترغب في إقامة مشروعات بناء مساكن اقتصادية تباع لذوي الدخول المنخفضة، وينطبق الحكم بلا شك على المطور العقاري ، بوجوب تقدمها بطلب إلى صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري؛ وذلك لغرض تمويله .

وتناولت تعليمات تسهيل تنفيذ قانون المصارف العراقي رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٤ في الفصل الثالث عشر تحت عنوان ملف الائتمان إجراءات منح الائتمان عموماً، فتطرقت لما يجب أن يحتويه ملف الائتمان من معلومات وبيانات مقسمة على أبواب رئيسية ، مع أحقية المصرف بإضافة أي معلومات يراها ضرورية لحسن مراقبة ولتقويم مخاطر الائتمان [١].

فإذا كان الزبون شخصاً معنوياً[٢]، فيرفق الطلب دراسة الجدوى أو خطة العمل المتعلقة بالقرض المطلوب ، البيئة أو المنطقة الجغرافية التي يعمل فيها المشروع ..، مصادر التمويل المتاحة للمشروع التمويل الذاتي والقروض المطلوبة ، الجدول الزمني لتنفيذ المشروع ، أما إذا كان الزبون شخصاً طبيعياً ، فيجب تقييم الأوضاع المالية لهذا المتعامل عن مدة السنوات ال٣ ثلاث الأخيرة ، مرافقة ببيانات الدخل والتدفقات النقدية عن هذه المدد، التي تضم البيانات المالية للزبون ، والبيانات المالية

[١] انظر المادة (١٥)من تعليمات تسهيل تنفيذ قانون المصارف رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٤.
[٢] انظر المادة (١٥/ ثانياً) من تعليمات تسهيل تنفيذ قانون المصارف رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٤.

لمؤسساته وشركاته التابعة ، وتعد المؤسسة أو الشركة تابعة عندما يتمتع الزبون الرئيس بسلطة ادارتها أو عندما يتوفر له ٥٠% خمسون من المئة من حقوق التصويت فيها ، أو ملكيتها[١].

وبما أن قانون الاستثمار العراقي ينص على أمكانية منح القرض للمستثمر ، فأن المصارف العراقية تمنح القروض للمطور العقاري بوصفه مستثمراً على أن يرفق طلبه بالمستندات التي نصت عليها تعليمات تنفيذ قانون المصارف وهي [٢]:

١- نسخة من وثيقة الرهن على العقار المؤمن مقابل التسهيلات الممنوحة وتأييد استمرار الرهن على ذلك العقار سنوياً.
٢- التقرير الخاص بتخمين العقار المؤمن من خبراء عقاريين محلفين أو معتمدين على أن يجري إعادة تخمين العقار دورياً على الأقل مرة كل ٣ سنوات عند تجديد أو تعديل التسهيلات الممنوحة
٣- رأي الدائرة القانونية في المصرف بصحة وقانونية الضمانة العقارية .

ثانياً:-مرحلة تكوين ودراسة الملف : والذي يطلب من خلاله المصرف أو المؤسسة الممولة تقديم بعض المستندات والوثائق منها ما يتعلق بشخص المطور العقاري والتي من شأنها تحديد هويته ، والبعض الآخر يتصل بنشاط التطوير العقاري ، والعقار الذي سيتم انشاء المشروع عليه ، للتأكد من كونه خالياً من النزاعات أو أنه لا ترد عليه تصرفات قانونية كالرهن أو الإيجار ، بالإضافة إلى ضرورة أن يرفق الملف بما يثبت ملكية العقار والرخص الممنوحة للمطور العقاري، وتقوم الجهة الممولة بعد ذلك بدراسة الملف من حيث تحليل المخاطر التي قد تنجم

[١] انظر المادة (١٥/ثانياً/ز) من تعليمات تسهيل تنفيذ قانون المصارف رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٤.
[٢] انظر المادة (١٥/ثالثاً/أ) من تعليمات تسهيل تنفيذ قانون المصارف رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٤.

عن منح القرض لتتخذ قراراً بمنحه من عدمه ، اعتماداً على الأموال المتوفرة والضمانات التي يمكن أن تدعم منح القرض [١].

وقد الزم القانون المصري ، وينطبق الحكم على المطور العقاري ، الجهات التي تمارس نشاطاً اقتصادياً وتحديداً التي ترغب في إقامة مشروعات بناء مساكن اقتصادية تباع لذوي الدخول المنخفضة ، أن ترفق طلبها الذي تقدمه إلى صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري بدراسات وافية عن المشروع تتضمن عدد وحداته ومساحاتها والقيمة التقديرية لأثمانها وغير ذلك من العناصر المتصلة بالمشروع ، ويبرم الصندوق اتفاقاً مع الجهة الراغبة في اقامة المشروع ومع من يقبل تمويله ، يتناول جميع الاحكام المنظمة لإقامة المشروع واسلوب بيع وحداته السكنية وتمويلها وتحديد نسبة الدعم الذي يقدمه الصندوق[٢] .

وفيما يتعلق بضمانات التمويل يمكن القول بأن القوانين المقارنة قد تبنت في تحديدها لتلك الضمانات ثلاثة اتجاهات :

الاتجاه الأول :- اجاز للمطور الاقتراض بضمان المشروع ومن بين تلك القوانين قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي[٣]، وقانون تنظيم التطوير العقاري القطري الذي اجاز للمطور الاقتراض بضمان المشروع بعد موافقة الإدارة وذلك وفقاً لشروط معينة [٤]والتي سبق بيانها.

الجدير بالذكر أن القانون القطري يجيز الترخيص بالبيع على الخريطة للمطور الذي حصل على قرض بضمان المشروع ، بشرط أن تكون القيمة الإجمالية الفعلية

---

[١] ارزيل الكاهنة ،" شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية "، بحث منشور في مجلة الحقوق والحريات ، عدد تجريبي ، ص ٤٢.

[٢] انظر المادة (٤)من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨لسنة ٢٠٠١ .

[٣] انظر المادة (١٣) من قانون حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧.

[٤] انظر المادة (٢٥)من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤.

لما تم إنجازه من المشروع تعادل أو تزيد على قيمة القرض ، ويثبت ذلك من واقع التقرير الفني لاستشاري المشروع ، بعد اعتماده من الإدارة المختصة بوزارة البلدية والتخطيط العمراني [١].

وأشار قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني إلى إمكانية قيام المطور برهن مشروع البيع على الخريطة للحصول على قرض من مؤسسة تمويل مرخصة من قبل مصرف البحرين المركزي [٢]، وأوجب على المؤسسة إيداع مبلغ القرض في حساب ضمان المشروع ، واحال قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني تحديد طرق تمويل مشروعات البيع على الخريطة إلى مجلس إدارة مؤسسة تنظيم القطاع العقاري بعد أخذ رأي مصرف البحرين ، وتحديد نسبة الودائع المالية أو الضمانات المصرفية من القيمة التقديرية للمشروع [٣]، أما اللائحة السعودية فأشارت هي الأخرى إلى إمكانية حصول المطور على تمويل بضمان المشروع وأصوله [٤].

الاتجاه الثاني : -تجيز بعض القوانين للمطور الاقتراض مقابل رهن أرض مشروع التطوير العقاري أو أي حق عيني عقاري مرتبط بها ، ومنها قانون تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي ، فوفقاً لهذا القانون لا يجوز للمطور رهن أرض مشروع التطوير العقاري أو أي حق عقاري مرتبط بها ما لم يكن ذلك حصرياً للحصول على تمويل لأغراض بناء ذلك المشروع بشرط أن يلتزم المطور وممولة بإعلام مشتري الوحدة العقارية أن ارض مشروع التطوير العقاري أو الحق العقاري المرتبط بها مرهون على أن يتم النص على ذلك صراحة في عقد البيع والشراء ،

---

[١] انظر المادة (٢٦)من قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤.

[٢] وهذا ما نصت عليه المادة (٢٣)من قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧ تحت عنوان رهن مشروع البيع على الخريطة .

[٣] وهذا ما نص عليه قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧ في المادة (٢٢)منه تحت عنوان طرق تمويل مشروع البيع على الخريطة .

[٤] انظر المادة (٢/٨) من اللائحة السعودية بشأن قواعد عمل تنظيم حساب الضمان.

وتعهد المطور وموافقة ممول المطور بفك الرهن عن الوحدة العقارية التي قام مشتري الوحدة العقارية بدفع ثمنها كاملاً .[١]

الاتجاه الثالث : -اجاز للمطور العقاري أن يقترض بضمانة أمواله الخاصة سواء كانت داخلة في مشروع التطوير العقاري أم لم تكن كذلك ، ومن تلك القوانين القانون السوري الذي اجاز للمطور العقاري أن يقترض لصالح مشروعه من المصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية بضمانة أمواله الخاصة وفق الأنظمة المرعية لهذه المصارف [٢].

وتؤيد الباحثة الموقف الذي تبناه الاتجاه الثالث الذي وسع من دائرة الأموال التي يمكن أن تقدم كضمان للممول، والذي اجاز للمطور الاقتراض لصالحه مشروعه بضمان أمواله الخاصة سواء كانت داخلة في المشروع أم غير داخلة فيه ، الأمر الذي يفتح مجالاً واسعاً أمام المطور للحصول على مبلغ التمويل طالما بإمكانه تقديم أي مال من أمواله وفق القواعد المرعية من قبل المصارف ودون أن يتقيد بمال معين ، ومع تأييدنا لهذا الاتجاه إلا إننا نرى ضرورة أن يتم قصر الضمان على اموال المطور غير الداخلة في مشروع التطوير ؛ لأن تبني الاتجاه الأول الذي اجاز الاقتراض بضمان المشروع من شأنه أن يعرض مصلحة المستفيدين للخطر ، فيتعارض هذا مع مصلحة المستفيدين في الحصول على ما تعاقدوا عليه مع المطور من وحدات عقارية طالما كان بإمكان الممول الحجز على المشروع، ومن ثم التنفيذ عليه بوصفه دائن مرتهن ، وصاحب حق امتياز في بعض القوانين[٣] ، إذا ما أخل المطور بالتزاماته تجاه الممول.

---

[١] انظر المادة (٢٣) من قانون تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي رقم ٣ لسنة ٢٠١٥ .

[٢] انظر المادة (٢٦/د) من القانون رقم ١٥ لسنة ٢٠٠٨ المتعلق بإحداث الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري السوري .

[٣] انظر المادة (١٢)من قانون التطوير العقاري السوري رقم ٢٥ لسنة ٢٠١١.

أما وفق الاتجاه الثاني الذي سمح بالحجز على أرض المشروع أو أي حق عيني مرتبط بها ، فعلى الرغم من كونه أراد توفير بعض الحماية للمشتري من خلال الزام المطور والممول بإعلامه ان أرض مشروع التطوير او الحق العقاري المرتبط بها مرهون ،إلان أن ذلك غير كافي ، فمن بين شروط جواز الرهن تعهد المطور والممول بفك الرهن عن الوحدة العقارية التي تم دفع ثمنها كاملاً ، وهذا من شأنه أيضاً أن يعرض المشتري لإشكاليات في حال اخل كل من المطور أو الممول أو احدهما بهذا الالتزام ، وعليه نرى من الصواب تبني موقف الاتجاه الثالث مع التعديل الذي اشرنا إليه.

أما عن موقف المشرع العراقي من هذه الضمانات ، فلاحظنا بأن المشرع العراقي في قانون الاستثمار المعدل قد اتى بنص يتعلق بجواز اقتراض المستثمر بضمان المشروع ، ولم يأت بنص خاص يتعلق بالمطور ، إلا أننا مع ذلك نرى بانطباق هذا النص الوارد في قانون الاستثمار على المطور ، بوصف هذا القانون بمثابة القواعد العامة أياً كان القطاع الذي تستثمر فيه الأموال ، وبالرغم من ذلك ، ونظراً لما يثيره هذا النص من مشاكل بالنسبة للمستفيدين بما أنه أجاز الاقتراض بضمان المشروع ، فأننا نرى ضرورة معالجة وتنظيم هذه الضمانات من قبل المشرع العراقي في قانون التطوير على أن يتم تقرير الضمان على أي من أموال المطور غير الداخلة في مشروع التطوير ، والغاية من ذلك هي توفير الحماية لمقتني الوحدات العقارية من خلال منع الحجز على المشروع ، حيث سيكون بمنأى عن الحجز من ناحية أولى ، وضمان استمرار قيام بالمطور بتنفيذ المشروع من ناحية ثانية، وحصول الممول على حقوقه عند اخلال المطور بتنفيذ التزاماته تجاهه من خلال الحجز والتنفيذ على اموال المطور الأخرى من ناحية ثالثة .

II.المبحث الثاني

التمويل العقاري

على الرغم من أن ثمن الوحدة العقارية والتي يدفعه مشتري الوحدة العقارية للمطور سواء كان ذلك نقداً أو على شكل دفعات الاقساط قد يكون مصدر تمويله عن طريق ما يمتلكه الأخير من مال خاص، اذ يقتطع منه ما يكفي لسداد الثمن ، ألا أن تمويله قد يكون مصدره القرض الذي يمكن لمشتري الوحدة العقارية الحصول عليه من المؤسسات المختصة في هذا المجال .

وبهذا يمكن القول بأن تمويل المطور قد يتأتى عن طريق القروض الممنوحة للمستفيدين ،حيث يتم ابرام اتفاق تمويل في بعض القوانين بين الممول والمشتري [١]، بينما يبرم بموجب قوانين أخرى بين كل من المؤسسة الممولة والمشتري والمطور[٢]، إذ يلجأ الراغب باقتناء وحدة عقارية إلى إحدى مؤسسات التمويل التي يحق لها مزاولة نشاط التمويل بغية الحصول على قرض ومن ثم تسليمه إلى المطور العقاري وفق آلية قانونية تنظم النواحي المالية في عملية التطوير العقاري ، من جهة أخرى أن ابرام اتفاق التمويل العقاري يمر بمرحلتين حتى يتمكن المستفيد من الحصول على القرض المطلوب، ونظراً لأهمية التمويل العقاري نجد أن البعض من الدول قد نظمت عملية التمويل العقاري بقوانين خاصة ؛ وذلك لغرض تعزيز حماية المستهلك، وعليه نبين في هذا المبحث مفهوم اتفاق التمويل العقاري في المطلب الأول ، ومن ثم نتطرق إلى ابرام اتفاق التمويل العقاري في المطلب الثاني :

---

[١] كنظام التمويل العقاري السعودي رقم م/٥٠ لسنة ١٤٣٣هـ.

[٢] كقانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، والقانون رقم ١٥ لسنة ٢٠١٢ السوري بتأسيس شركات التمويل العقاري وشركات إعادة تمويل عقاري .

II.أ.المطلب الأول

مفهوم اتفاق التمويل العقاري

من خلال الرجوع إلى التعاريف التي قيلت بصدد اتفاق التمويل العقاري ، نجد بأن ليس هناك تعريف منضبط له ؛ وذلك بسبب اختلاف الزاوية التي ينظر من خلالها إلى هذا الاتفاق ، فهناك من ركز على العملية التمويلية ذاتها وهناك من ركز على العملية القانونية ، ونتناول تعريف التمويل وفق الحالة الأولى بوصفه عملية تمويلية فعرفه بأنه [١]"نظام يتعامل مع قضية تمويل الاسكان من خلال تقديم تسهيلات مالية لفترة زمنية طويلة ، كما يقدم التمويل اللازم لشراء العقار على أن يسدد ثمنه على اقساط شهرية وتنتقل ملكية العقار نهائياً إلى المشتري بعد سداد المبلغ الكامل "[٢].

وما يلاحظ على هذا التعريف انه لا يركز على اتفاق التمويل بقدر ما يركز على العملية التمويلية ذاتها ، كما أن هذا التعريف لا يتسم بالدقة حيث لا يتوافر خصائص التعاريف العلمية، كما أنه بذات الوقت لم يحدد الجهات التي تقوم بعملية التمويل .

وفي ذات الاتجاه عرف بأنه " النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة ، بهدف منح الائتمان في مجال انشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو اصلاح المساكن أو القيام بأعمال البناء لعقارات مخصصة لتملكها من قبل

---

[١] د. محمود عبد الفضيل ،" دور القطاع المالي غير المصرفي في النشاط الاقتصادي –التمويل العقاري" ، بحث مقدم لمركز المعلومات ودعم اتخاذ القرارات بمجلس رئاسة الوزراء المصري ، (٢٠٠٨):ص ٤.

[٢] د. محمد مهدي الصغير ،" النظام القانوني للتمويل العقاري –دراسة في القانون المدني" ، (اطروحة دكتوراه ، جامعة الاسكندرية ، ٢٠١٠)، ص ٧٢ .

الأفراد أو منح قروض للشركات العاملة في مجال المساكن ذات الايجارات المعتدلة" [١].

ويلاحظ على هذا التعريف أنه لم يركز كذلك على التمويل بوصفه عملية قانونية ، بالإضافة إلى أنه لم يشر إلى أن منح الائتمان لا يكون إلا من خلال تقديم الضمانات من جانب طالب التمويل.

وبذلك فأن التمويل العقاري هو كل عملية مالية في اطار قانوني يكون من شأنها توفير الموارد المالية أو ذات القيمة المالية اللازمة للقيام بعملية عقارية استثمارية أو استهلاكية وذلك بواسطة جهات معينة [٢]، وبالاطلاع على القوانين المقارنة نجد أن البعض منها عرف التمويل بأنه " منح الائتمان بعقود للأنشطة المنصوص عليها في هذا النظام " [٣]، كما عرف بأنه " هو التمويل الذي يمنح للعملاء بغرض شراء أو بناء عقارات مقابل ضمانات عقارية " [٤]

ونقترح تعريف التمويل العقاري في اطار عملية التطوير العقاري بأنه " النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة ، بهدف منح الائتمان في مجال تملك العقارات مقابل تقديم المقترض لضمانات تقبلها تلك المؤسسات" .

ومن هذا التعريف يمكن أن نستخلص النتائج الآتية :

---

[1] H.Heugas, Darraspen ,Rev.Dr.Imm,1999,p.571.

[2]William B.Bureggeman,Jeffrey D.Fisher,"Real Estate Finance and Investments,Mc GrawHill /Lrwin,2005,p1/

[٣] انظر المادة (١)من نظام مراقبة شركات التمويل السعودي رقم م/٥١ لسنة ١٤٣٣هـ ، وكانت المادة (١٠)منه قد نصت على الأنشطة التي تمارسها شركات التمويل العقاري بقولها " ١- ترخص المؤسسة لشركة التمويل بممارسة نوع واحد أو أكثر من أنواع نشاط التمويل الآتية : التمويل العقاري ....." .

[٤] انظر المادة (٢/١)من التعميم رقم ٢٩ لسنة ٢٠١١ الصادرة وفق قانون مصرف قطر المركزي وتنظيم المؤسسات المالية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٢.

١- أن نشاط التمويل العقاري تباشره المؤسسات المالية والتي يكون من بين اغراضها ممارسة نشاط التمويل، وعلى ذلك فأن الاشخاص المعنوية هي التي وحدها يمكنها ممارسة نشاط التمويل العقاري دون الأشخاص الطبيعية.

٢- أن ممارسة نشاط التمويل العقاري من قبل المؤسسات المالية يجب أن يكون بعد حصولها على ترخيص بذلك من الجهات المختصة .

٣- أن الغاية من التمويل هو منح الائتمان لطالبه وفق شروط واجراءات معينة تنظمها القوانين عادةً في مجال تملك العقارات .

٤- أن تلك المؤسسات لا تمنح الائتمان إلا بعد تقديمه لضمانات أياً كانت طبيعة هذه الضمانات بشرط أن تكون مقبولة من الجهات الممولة .

أما تعريف التمويل وفق الحالة الثانية بوصفه عملية قانونية فعرف بأنه " اتفاق بين اطرافه الثلاثة هم الممول والمستثمر المقترض والمستفيد اي الطرف الثالث ، بمقتضى هذا الاتفاق يلتزم الممول بأن يضع تحت تصرف المستثمر المقترض مبلغ من المال للوفاء بالتزاماته الناشئة عن عملية قانونية تتعلق بعقار ، وذلك إلى المستفيد أي الطرف الثالث في مقابل التزام المستثمر المقترض بسداد مبلغ التمويل بالشروط المتفق عليها والتزام المستفيد الطرف الثالث بالقيام بكافة الاعمال القانونية اللازمة لضمان حقوق الممول " [١].

واقترح البعض في تعريف اتفاق التمويل العقاري بأنه "تصرف قانوني يحصل بمقتضاه صاحب العملية العقارية المراد تمويلها طبقاً للقانون على رضاء الممول

[١] د. أيمن سعد سليم ، مشكلات اتفاق التمويل العقاري ،دراسة مقارنة ، بدون طبعة،(القاهرة : دار النهضة العربية ، ٢٠٠٥)، ص ٢٤ .

بتمويل هذه العملية التي يقوم بها طرف آخر بائع ، مقاول ، مهندس مع تقرير الضمانات اللازمة لهذا التمويل وما يترتب على كل ذلك من آثار " [١].

وعلى الرغم من أن هذا التعريف يكشف بوضوح طبيعة هذا الاتفاق بأنه تصرف قانوني ينتمي إلى العمليات القانونية ذات الأشخاص الثلاثة ، وبأنه من النوع الذي يشترك الثلاثة اطراف في ابرامه وفي آثاره ، إلا أنه استخدم مصطلح صاحب العملية العقارية وهو مصطلح غير وارد في القوانين المنظمة للتمويل العقاري ، كما أنه يعاب على هذا التعريف أنه جعل من اتفاق التمويل ثلاثي الأطراف ،على الرغم من أن اتفاق التمويل لا يكون كذلك إلا في مجال شراء العقارات .

أما العمليات القانونية المتعلقة بالعقار الأخرى ، والتي تشمل [٢]البناء والترميم والتحسين وغير ذلك من المجالات فأن اتفاق التمويل سوف يكون ثنائي الأطراف .

وفي ذات الاتجاه عرف بأنه " عملية قانونية تهدف إلى أن يضع شخص أو مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة اساسية لتملك أحد العقارات ، في مقابل ضمان يقدمه الشخص المدين " [٣]، ويعاب على هذا التعريف أنه استخدم مصطلح شخص بوصفه من الجهات التي يحق لها التمويل ، ولا نعلم مقصودة من استخدام هذا المصطلح ، فإذا كان يقصد الشخص الطبيعي ، فالقوانين المقارنة لا تسمح له بمزاولة نشاط التمويل ، فلا يسمح لغير المؤسسات المالية سواء كانت مصرفية أو غير مصرفية من مزاولة هذا النشاط .

---

[١] د. نبيل إبراهيم سعد ، التمويل العقاري -دراسة مقارنة في القانون المدني ، بدون طبعة ، (الاسكندرية : دار الجامعة الجديدة ، ٢٠١٣)، ص ٧٣.

[٢] انظر المادة (١/٦) من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، والمادة (١٩/ثانياً)من التعليمات التنفيذية للقانون رقم ١٥ لسنة ٢٠١٢ المتعلق بشركات التمويل العقاري وإعادة التمويل العقاري .

[٣] د. ثروت عبد الحميد ، اتفاق التمويل العقاري ، بدون طبعة،(المنصورة: مكتبة الجلاء الجديدة ، ٢٠٠٢)، ص ١٤.

وهناك من خلط بين مفهوم التمويل العقاري بوصفه نشاطاً والتمويل العقاري بوصفه اتفاقاً فعرفه بأنه" تصرف قانوني مركب تلتزم بمقتضاه احدى جهات التمويل "أي الممول" بتمويل شخص آخر "المستثمر" بمبلغ نقدي في حدود معينة لغرض استثماره بطريق تعاقد المستثمر مع الغير في شراء او تشييد او ترميم او تحسين سكن او وحدة عقارية ادارية او منشأة تجارية او مبنى مخصص للنشاط التجاري ، وذلك بضمان ذات العقار أو غير ذلك من الضمانات التي تكفل الوفاء بالدين " [١] .

هذا التعريف يعيبه بأنه اقتصر على ذكر عملية عقارية واحدة ، وهي عملية التملك ، دون باقي العمليات العقارية التي نصت عليها القوانين المنظمة لنشاط التمويل العقاري ، كما أن هذا التعريف يجعل من عقد التمويل العقاري ثنائي الأطراف ، وعلى الرغم من أن ذلك هو موقف بعض القوانين المقارنة ، إلا أن البعض الآخر من تلك القوانين [٢] جعلته اتفاق ثلاثي الأطراف في مجال شراء العقارات.

أما عن موقف بعض القوانين المقارنة من تعريف اتفاق التمويل العقاري ، فنجد أن البعض منها قد تناول اتفاق التمويل العقاري بالتعريف ، ومنها نظام التمويل العقاري السعودي الذي عرفه بأنه" عقد الدفع الآجل لتملك المستفيد للسكن " ، والقانون السوري " عقد التمويل العقاري المتضمن الشروط والالتزامات والحقوق المترتبة على اطراف التعاقد" .

وبناءً على تأييدنا بأن اتفاق التمويل في مجال شراء العقارات هو عقد ثلاثي الأطراف يمكن أن نعرفه في إطار عملية التطوير العقاري بأنه عقد يبرم بين طالب

---

(1) Chirs Atiasl,et Autres,Lexique Droit immobilier, Credit immobilier,Dalloz, 1998,p.57.

[٢] انظر المادة (٦)من قانون اتفاق التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

التمويل "المشتري" والمؤسسات المالية الممولة المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل ، وبائع العقار "المطور" ، لتمويل عملية شراء العقارات مقابل ضمانات يقدمها طالب التمويل ويقبلها الممول.

ويمكن أن نبين خصائص اتفاق التمويل العقاري بإيجاز وهي :

١- أن عقد التمويل العقاري من عقود الائتمان ، يمنح بموجبه مبلغ التمويل في صورة اداء نقدي "قرض عقاري" لتحقيق غاية محددة وهي وبقدر تعلق الأمر بموضوعنا تتعلق بشراء طالب التمويل لوحدة عقارية من البائع "المطور" ولا يمنح الممول هذا القرض إلا للمدين الذي يقدم ضمانات وتأمينات تكفل له الوفاء بالدين .

٢- يعد عقد التمويل العقاري من العقود الفورية ذات التنفيذ المتراخي ، حيث أن الزمن ليس عنصراً فيه ، ولا ركناً من اركانه ؛ لأن الزمن لا يتدخل في تحديد مقدار التزامات الأطراف ، فمقدار التزامات الأطراف في عقد التمويل العقاري لا تتغير بحسب المدة التي تستغرقها فترة السداد .ولا يتعدى دور الزمن من كونه أجل ضرب لتحديد زمن التنفيذ من وقت التعاقد.

وقد عدت محكمة النقض الفرنسية [١]عقد التمويل العقاري من العقود الفورية إذ اعملت قاعدة الأثر الرجعي للفسخ ، وقضت بالتزام طالب التمويل برد القرض ، والتزام الممول برد الفوائد والأقساط التي حصل عليها بعد فسخ عقد التمويل العقاري ، إلا أن ذلك ل ينفي بأن للزمن دور مهم في تحديد مقدار الأقساط ، فكلما زادت المدة قل مقدار القسط والعكس بالعكس ، من دون تغيير في مقدار مبلغ التمويل أو التزامات طالب

[١] د. سلام عبد الزهرة الفتلاوي ،" النظام القانوني للتمويل العقاري" ، بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم الاقتصادية والسياسية ، جامعة بابل ، العدد الثالث، السنة السابعة ،(٢٠١٥): ص ١٩٦.

التمويل، لذا حرص المشرع العراقي [١]، والمصري ، والسعودي على ضرورة النص في العقد على عدد وقيمة الأقساط التي يجب أن تكون محددة .

٣- أن عقد التمويل العقاري من عقود الاذعان ،أن عقد التمويل العقاري من عقود الاذعان ؛ وذلك أنه يتميز بذات الخصائص التي يتميز بها عقد الاذعان ،حيث يكون أحد اطرافه ضعيفا أي مستهلكاً ، وأن نماذج العقود النموذجية[٢] التي تطرحها مؤسسات التمويل العقاري على الجمهور ، تتضمن شروط تجعل الاختيار شبه معدوم أمام جمهور المستهلكين ، فلا يمكنهم في نهاية المطاف إلا التسليم بتلك الشروط والتي قد تكون مجحفة بحقهم بما أن أحد اطراف عقد التمويل وهو الممول –المهني – المحترف في موقع متفوق فيه على الطرف الآخر –المستهلك- طالب التمويل ، من حيث المقدرة الاقتصادية أو الخبرة المهنية أو التنظيم الفني .

إن اطراف اتفاق التمويل العقاري عند القوانين [٣] التي تجعله ثلاثي الأطراف هم :

١-الممول :

عرف البعض الممول بوصفه طرفاً في اتفاق التمويل العقاري بانه "هو الشخص الذي يزاول نشاط التمويل العقاري عن طريق تقديم قروض لطالبي التمويل العقاري

---

[١] انظر المادة (١٣/ أولاً /ب) من قانون صندوق الاسكان العراقي رقم ٣٢ لسنة ٢٠١١، والمادة (١١/ثانياً) من قانون المصرف العقاري رقم ١٦١لسنة ١٩٧٦، والمادة (٦/ج) من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، والمادة (٨/١٠)من اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري السعودي رقم م/٥٠ لسنة ١٤٣٣هـ.

[٢] نصت المادة (١٩/ثالثاً) من التعليمات التنفيذية للقانون رقم ١٥ لسنة ٢٠١١ السوري على أنه " يصدر المجلس قراراً باعتماد نماذج اتفاقيات التمويل العقاري والتي تتضمن كحد أدنى : مجالات التمويل ، اتفاق التمويل ، الضمانات المقدمة من قبل طالب التمويل ، التزامات الممول ....." وتقابلها المادة (٢/٩) من اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري السعودي رقم م/٥٠ لسنة ١٤٣٣هـ.

[٣] انظر المادة (٦) من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، والمادة (١٩) من التعليمات التنفيذية للقانون رقم ١٥ لسنة ٢٠١٢المتعلق بشركات التمويل العقاري وإعادة التمويل العقاري .

مقابل تقديمهم لضمان ، غالباً ما يكون في صورة تأمين عيني ،على أن يقوم المقترض بسداد مبلغ التمويل والفوائد والمصروفات على اقساط دورية " [١] ، وعرف ايضاً بأنه " الطرف الذي يقرض النقود لطالبي التمويل "[٢] ، بينما عرفه البعض الآخر بوصفه شخص من اشخاص التمويل العقاري بأنه " كافة الجهات المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكام التمويل العقاري "[٣] .

أن المصارف هي من ابرز الجهات التي تمنح القروض المصرفية من اجل اما تمويل الاستثمار في القطاع العقاري ، واما عملية اقتناء عقار ، ويوصف تدخلها في التمويل العقاري بأنه التزام كونها عون اقتصادي يجب أن يؤدي دوراً ايجابياً في انجاح النشاط الاقتصادي والتنموي للدولة[٤] ، الا ان هذا الالتزام والدور الاستراتيجي يصطدمان بهاجس التخوف من الوقوع في ازمات مالية نتيجة عدم ملاءة المقترض ، فعلى اثر ذلك تجد المصارف نفسها ملزمة باشتراط ضمانات مقابل منح القرض عملاً بقاعدة الحيطة في منح القرض المصرفي [٥].

إلا ان التزام المصرف بقواعد الحيطة والحذر في منح القروض يخلق عقبات تصد طالب القرض وتحول دون حصوله على القرض مما يشكل عقبة امام مسألة تسهيل التمويل العقاري الذي يعد دعامة نشاط التطوير العقاري .

---

[١] د. ثروت عبد الحميد ، مصدر سابق، ص ٥٩.

[٢] محمد أبو زيد ، اتفاق التمويل العقاري كآلية لتنشيط سوق العقارات المبنية، ط٢،(بدون ناشر، ٢٠٠٧)، ص ٥٨.

[٣] أحمد جمال ابراهيم زيدان ، "اتفاق التمويل العقاري بين النظرية والتطبيق –دراسة مقارنة "، (اطروحة دكتوراه ، جامعة عين شمس ، كلية الحقوق ، ٢٠٢٠)، ص ٩٤.

[٤] آيت وازو زاينة، "في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية والتزامها بواجب الحيطة والحذر في منح القروض العقارية "، بحث منشور في مجلة الحقوق والحريات ، عدد تجريبي، ص١٧٨.

[٥] يعرف القرض المصرفي بأنه " هو تسليم النقود إلى العميل وتحديد موعد للرد مع بيان معدل الفائدة والضمانات اذا اشترطت " انظر : د. الياس ابو عيد ، مصدر سابق ، ص١٤٢، وانظر ايضاً: د. مصطفى كمال طه ، عمليات البنوك ،(الاسكندرية: دار الفكر الجامعي ، بلا سنة نشر) ، ص٧٣.

وبموجب القوانين المقارنة، قد يكون الممول عبارة عن مؤسسة مالية غير مصرفية[١] ، كشركة التمويل العقاري والتي عرفها القانون السعودي بأنها "الشركة المساهمة الحاصلة على ترخيص لممارسة نشاط التمويل"[٢] ، وعرفها ايضاً القانون القطري بأنها " أي شركة مرخص لها وفقاً لأحكام قانون المصرف ، بمزاولة أعمال التمويل المالي ومنح الائتمان والقروض الاستهلاكية المختلفة ، أو أي أعمال تمويل متخصصة يحددها المصرف "[٣] ، بينما عرفها القانون الاماراتي بأنها " الشخص الاعتباري الذي يزاول عملاً واحداً أو أكثر من أعمال التمويل الرئيسية ، والتي تم معالجة احكامها من قبل غالبية القوانين المقارنة بقوانين خاصة ، كالقانون المصري والسعودي والسوري والقطري والإماراتي، بينما يقتصر التمويل وفق القانون العراقي على المصارف ، فيخلو نظامنا القانوني من وجود تنظيم لأحكام هذه الشركات ، وعليه نحن بحاجة إلى سن قواعد قانونية تسمح بتأسيس تلك الشركات تمارس نشاط التمويل جنباً إلى جنب مع المصارف ، وقد يكون أحد الاشخاص المعنوية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن اغراضها[٤].

٢-**المشتري :**وهو كل شخص يحتاج إلى مال بقصد شراء مسكن يأويه ، يطلق عليه القانون المصري والقانون السوري اسم المستثمر ولا يقتصر على الاشخاص الطبيعية وانما يمكن ان يكون طرفاً في اتفاق التمويل العقاري الشخص الطبيعي أو المعنوي على حدٍ سواء ، وقد عرف القانون السوري المستثمر بأنه " كل شخص

---

[١] عرفت المادة (١) من قانون مصرف قطر المركزي وتنظيم المؤسسات المالية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٢، المؤسسات المالية بأنها " أي بنك أو شركة تأمين أو إعادة تأمين أو استثمار أو تمويل أو صرافة أو مكتب تمثيل، أو وحدة خارجية ، وغيرها من المؤسسات المالية ....." ، وتقابلها المادة (١)من قانون مصرف البحرين المركزي والمؤسسات المالية رقم ٦٤ لسنة ٢٠٠٦، والمادة (١) من القانون الاتحادي رقم ١٤ لسنة ٢٠١٨ الاماراتي في شأن المصرف المركزي وتنظيم المنشآت والانشطة المالية .

[٢] وهو التعريف الذي اوردته المادة (١)من نظام مراقبة شركات التمويل السعودي رقم م/٥١لسنة ١٤٣٣هـ.

[٣] انظر المادة (١) من قانون مصرف قطر المركزي وتنظيم المؤسسات المالية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٢.

[٤] د. ايمن سعد سليم ، مصدر سابق ، ص٣٠ .

طبيعي أو اعتباري يرغب بالحصول على التمويل العقاري :شراء ، ترميم ، إكساء ، اجار بالصيغ التقليدية أو الاسلامية " [١]، وعرفه قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض احكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المصري المستثمر بأنه " يقصد بالمستثمر المستفيد من تطبيق المادة ٣٥ من قانون التمويل العقاري وهذه اللائحة كل شخص يقل مجموع دخله السنوي عن اثنتي عشر الف جنيه أو ثمانية عشر الف جنيه بالنسبة للشخص وزوجه واولاده ، وتكون الأولوية في توفير التمويل للحصول على مسكن اقتصادي للمستثمر الأقل دخلاً الذي لم يسبق له شراء وحدة سكنية "[٢] ، واطلق عليه المشرع القطري تسمية "العميل" وعرفه بأنه "كل شخص طبيعي أو معنوي يتلقى أو يتعامل في احدى الخدمات المالية، مع إحدى المؤسسات المالية ...."[٣].

بينما قصره نظام التمويل العقاري السعودي على الشخص الطبيعي " الشخص ذو الصفة الطبيعية الحاصل على التمويل العقاري "[٤]، وقد انتقد البعض تسمية "المشتري" بالمستثمر ؛ وذلك لأن الشخص الطبيعي ذو الدخل المنخفض لا يقوم باستثمار امواله بقصد الوصول إلى الربح ولكن غرضه الأساسي هو الحصول على مسكن يأويه [٥].

ورد على ذلك بأن القانون اطلق لفظ المستثمر على الشخص الطبيعي سواء دخله منخفض أم مرتفع ، والشخص المعنوي سواء كان عام أم خاص ، فقد يكون غرض

---

[١] انظر المادة (١)من القانون رقم ١٥ لسنة ٢٠١٢ السوري بتأسيس شركات التمويل العقاري وشركات إعادة تمويل عقاري .

[٢] انظر المادة (٦)من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥لسنة ٢٠٠٥ بتعديل بعض احكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المصري .

[٣] انظر المادة (١)من قانون مصرف قطر المركزي وتنظيم المؤسسات المالية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٢.

[٤] انظر المادة (١)من نظام التمويل العقاري السعودي رقم م/٥٠لسنة ١٤٣٣هـ.

[٥] د. ايمن سعد سليم ، مصدر سابق ، ص ٢٠ .

ذوي الدخول المنخفضة هو عدم الاستثمار وانما الحصول على مسكن له ولأسرته ، أما باقي الاشخاص الآخرين فأنه يكون هدفهم الأساسي هو الاستثمار ، لذا يطلق عليهم لفظ المستثمر [١].

ونحن بدورنا نميل إلى هذا الرأي ؛ لأن من يقترض لأجل شراء وحدة عقارية قد لا يكون بالضرورة الغاية من الاقتناء هو تخصيصها لأغراض السكن واتما قد يكون بهدف استثمارها، وعليه فإذا تم قصر اتفاق التمويل على طرف ذوي الدخول المنخفضة فأنه يلزم بالتبعية تغير لفظ المستثمر لعدم استيعابه لهذا الطرف ويمكن اطلاق لفظ مشتري .

٣-**بائع العقار :**وهو الطرف الثالث في اتفاق التمويل العقاري ، ويطلق عليه في ظل القوانين المقارنة اسم "المستفيد " والذي عرف بأنه " كل شخص طبيعي أو اعتباري يملك عقاراً ويرغب بتشييد بناء عليه بمواصفات محددة من قبله وللغاية التي يرغب بها "[٢]، وفي إطار عملية التطوير العقاري ، فأن بائع العقار هو "المطور العقاري" الذي يمكن أن يكون شخص طبيعي أو معنوي على السواء.

وهذا الشخص "المطور" هو الذي يمتلك العقار ويقبض الثمن وينقل الملكية إلى المشتري ، وذلك بالشروط التي يتفقان عليها ، حيث الزم القانون أن يقوم الطرفان بإدراج اتفاق التمويل الشروط التي ارتضياها بشأن بيع العقار بالتقسيط ، مع بيان وتحديد العقار وثمنه والمبلغ المعجل الذي اداه المشتري إلى البائع وقيمة الاقساط وشروط الوفاء بها .

---

[١] مصطفى احمد ابراهيم نصر ، التمويل العقاري في النظامين المصري والسعودي ،(القاهرة : دار النهضة العربية ،٢٠١١)، ص ٥٢.

[٢] انظر المادة (١) من القانون رقم ١٥ لسنة ٢٠١٢ السوري بتأسيس شركات التمويل العقاري وشركات إعادة تمويل عقاري .

وهذا ما نص عليه قانون التمويل المصري بقوله " يكون التمويل العقاري في مجال شراء العقارات وفقاً لأحكام هذا القانون بموجب اتفاق تمويل بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبائع العقار ، ويجب أن يتضمن الاتفاق ملكيته للعقار أو أي ضمان آخر يرتضيه الممول ....." [1].

II.ب.المطلب الثاني

ابرام اتفاق التمويل العقاري

تمر عملية ابرام اتفاق التمويل العقاري بمرحلتين مرحلة ابرام عقد البيع بين المطور والمشتري ، يعقبه ابرام اتفاق التمويل العقاري ، وهو اتفاق ثلاثي الأطراف، يبرم بعد موافقة كل من الممول والمطور والمشتري ، وسنتناول بدايةً عقد البيع بين المطور والمشتري ، ثم نتبعه بالبحث باتفاق التمويل العقاري :

المرحلة الأولى : ابرام عقد البيع

ونقصد به عقد البيع الذي يبرم بين البائع المطور العقاري والمشتري، ويخضع هذا العقد في اركانه وشروط صحته للنظرية العامة للعقد واحكام عقد البيع ، وأن هذا العقد ليس عقداً قائماً بذاته وإنما هو مرحلة تمهيدية لإتمام الاتفاق النهائي اتفاق التمويل العقاري على الأقل بالنسبة لمقتني الوحدات العقارية الذين ليس بإمكانهم تمويل عملية الشراء من أموالهم الخاصة ، الأمر الذي يضطرهم إلى اللجوء للمؤسسات الممولة سعياً منهم للحصول على تمويلها.

بعد الحصول على رضاء الممول بتمويل البيع فأن هذا البيع بالنسبة للبائع سيكون بيعا فوريا لحصوله على الثمن نقدا من الممول في مقابل حوالة حقوقه في

[1] انظر المادة (٦)من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .

اقساط الثمن قبل المشتري إلى الممول ، اثر ذلك يقوم المشتري بالوفاء بهذه الاقساط إلى الممول وستكون هذه الاقساط مضمونة بحق امتياز البائع الذي انتقل من البائع إلى الممول بالتبعية للأقساط الممولة لهذا الاخير بالإضافة إلى الضمانات الاخرى التي نصت عليها القوانين المنظمة لنشاط التمويل العقاري ، والتي يتفق الممول عليها مع المشتري .

ويبقى بيع العقار مرتبا لكافة اثاره في العلاقة بين البائع والمشتري خاصة في ما يتعلق بضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية وانتقال الملكية إلى المشتري لكن مع مراعاة القيود التي فرضتها القوانين المقارنة[1] على المشتري من حيث التصرف في العقار المبيع او ترتيب حق عيني عليه أو تأجيره ، كما ان للمشتري أن يعجل الوفاء بأقساط الثمن او بالتمويل كلها او بعضها .

المرحلة الثانية : ابرام اتفاق التمويل العقاري

في هذه المرحلة ولغرض ابرام اتفاق التمويل العقاري لا بد من تقديم طلب للحصول على التمويل أولاً ، ولا يمنح هذا التمويل إلا مقابل ضمانات ثانياً :

أولاً: تقديم طلب الحصول على التمويل

في هذه المرحلة يسعى المشتري إلى الممول لطلب تمويل العملية العقارية ، فيقوم الممول بدراسة هذا الطلب والبت فيه بالقبول او الرفض ، فإذا قبل الممول هذا الطلب يتم توقيع المشتري لاتفاق التمويل العقاري ويتم ابرامه بعد موافقة الاطراف الثلاثة ، ومما تجدر ملاحظته ان طلب التمويل لا يعدو أن يكون طلب للدخول في مفاوضات حول التمويل المزمع منحه لطالب التمويل ، وعلى ذلك فأن رفض الممول

[1] ومن هذه القيود الحصول على موافقة الممول الكتابية على اجراء تلك التصرفات ، بحسب المادة (٧) من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، والمادة (٢٠) من التعليمات التنفيذية للقانون رقم ١٥ لسنة ٢٠١٢ السوري المتعلق بشركات التمويل العقاري وإعادة التمويل العقاري .

لهذا الطلب أو عدول المشتري عنه لا يرتب أي مسؤولية على أي منهما ، ما لم يصدر خطأ موجب للمسؤولية التقصيرية إذا ما توافرت باقي اركانها [١].

ويترتب على رفض الممول لطلب التمويل أو عدول المشتري عنه عدم اتمام اتفاق التمويل وتغدو المرحلة الأولى لا قيمة لها دون هذا التمويل .

وبطبيعة الحال يشتمل هذا الطلب على بيانات وهي[٢] :

البيانات الشخصية المتعلقة بطالب التمويل الخاصة بشخصه ، وموطنه ، ونشاطه ، والبيانات المتعلقة بالمركز المالي لطالب التمويل ، وهذا يتعلق بمقدرة طالب التمويل المحتملة على السداد ، أي يتعلق بمقدار دخل المدين ، ما له من حقوق لدى الغير ، من حيث قيمتها ومواعيد استحقاقها .

أما إذا قبل الممول الطلب ، فأن القوانين [٣]التي جعلته عقداً ثلاثي الأطراف أوجبت تضمين عقد التمويل العقاري مجموعة من البيانات ، وهي: الشروط التي تم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع الوحدة العقارية بما في ذلك بيان العقار وثمنه الاجمالي ، مقدار المعجل من ثمن البيع الذي اداه المشتري للبائع ،عدد وقيمة اقساط باقي الثمن وشروط الوفاء بها ، على ان تكون محددة إلى حين استيفائها بالكامل ، التزام البائع في تسجيل العقار باسم المشتري خالياً من اي حقوق عينية للغير ، قبول البائع حوالة الحقوق في اقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها ، التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول ، وذلك ضماناً للوفاء بها ،التزام اطراف الاتفاق بإعطائه تاريخ ثابتا ، ويقترح بعض

---

[١] د. نبيل ابراهيم سعد ، مصدر سابق ، ص ١٠١.

[٢] انظر المادة (١٥) من اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري السعودي رقم م/٥٠ لسنة ١٤٣٣هـ.

[٣] انظر المادة (٦) من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

الباحثين ان يكون اعطاء تاريخ ثابت باتفاق التمويل العقاري عن طريق الهيئة العامة للتمويل العقاري .

وأحال البعض الآخر [١]تحديد هذه البيانات إلى تعليمات تصدرها الجهة المختصة بالإشراف على التمويل العقاري ، أما القوانين التي جعلته عقداً ثنائياً ، فقد حددت بعض البيانات التي يجب تضمينها اتفاق التمويل ومنها : اسماء اطراف عقد التمويل العقاري ، ورقم السجل المدني أو رقم الإقامة للمستفيد ، وعناوينهم الرسمية ، مدة عقد التمويل العقاري، إجمالي مبلغ التمويل العقاري، الضمان والتأمين اللازم ، رقم الحساب الخاص بإيداع اقساط التمويل العقاري وأسم البنك، مدة ضمان المطور العقاري أو المقاول للمبنى ، وأسم الاستشاري المصمم ، والاستشاري المشرف على البناء....، وقد تطرقت بعض القوانين المقارنة[٢] إلى قيام الجهات المختصة بإعداد صيغ نموذجية لعقود التمويل العقاري، والتي على الممول الالتزام بها .

ثانياً: ضمانات التمويل

طالما أن المصارف تتعامل بأموال المستثمرين المودعة لديها عند ممارسة الأنشطة الائتمانية ، وبما أن هذه الأخيرة محاطة بمخاطر جمة ، والتي تسمى بـ المخاطر الائتمانية[٣]، ومخاطر الاقراض من أهم المخاطر التي يتعرض لها المصرف ، والتي من شأنها أن تؤثر على ايرادات المصرف بسبب عدم قيام

---

[١] انظر المادة (١٠) من اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري السعودي رقم م/٥٠ لسنة ١٤٣٣هـ.

[٢] انظر المادة (٣٩)من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، والمادة (٢/٩)من اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري السعودي رقم م/٥٠ لسنة ١٤٣٣هـ.

[٣] تعرف المخاطر الائتمانية بأنها" وهي التي تتمثل بعدم استطاعة العميل سداد القرض والفائدة حين استحقاقها"، وفيما يتعلق بالإقراض يقسم الفقه المخاطر الائتمانية إلى نوعين ،النوع الأول : مخاطر عدم السداد وتتمثل في فشل العميل في رد القرض أو رده متأخراً ، اما النوع الثاني : فهي مخاطر سعر الفائدة وتتمثل في التقلبات غير المتوقعة لمعدلات الفائدة والتي تظهر بعد منح القرض ، للمزيد من التفصيل انظر :محمد محمود المكاوي ، التمويل المصرفي –التقليدي ،الاسلامي ، (المكتبة العصرية ، بدون سنة نشر)، ص ١٣، وانظر أيضاً : طارق الحاج ، مبادئ التمويل، ط١، (عمان : دار صفاء للنشر والتوزيع ، ٢٠١٠)، ص٢٢.

المستهلك بالوفاء بالتزاماته تجاهه في الوقت المحدد [١] ،فلا تستطيع المصارف التنبؤ بها مهما اتخذت من اجراءات وراعت الضوابط المصرفية المعمول بها قبل منح الائتمان [٢]، إذ أنه وبمجرد خروج هذه الأموال من الذمة المالية للمصرف تصبح رهينة الظروف ، لذا تسعى المصارف دائماً وفي سبيل الحفاظ على تلك الأموال واستردادها عند حلول اجل الاستحقاق ، استيفاء مجموعة من الضمانات من العملاء الائتمانيين ، تلجا اليها فيما لو تعثر عملائها ، أو حالت الظروف دون سداد الأقساط المستحقة عليهم في مواعيد استحقاقها [٣].

ورصدت بعض القوانين المقارنة تشجيعاً منه للتمويل العقاري أكبر قدر من الضمانات التقليدية والضمانات غير التقليدية لتضمن للممول الحصول على حقه واستيفاء دينه وتجنبه مخاطر عدم السداد ، خاصة وأن التمويل العقاري يعتبر من قبيل الائتمان طويل الأجل ١٠-٢٥ سنة .

إن فكرة الضمان تعبر عن وظيفة اقتصادية اكثر من تعبيرها عن نظام قانوني ، بينما على العكس من ذلك نجد أن فكرة التأمينات تعبر عن نظام قانوني محدد ، له وسائله الفنية وسماته الخاصة ؛ ولذلك نجد أن التأمينات تعد نوعاً من الضمانات ، ولكن العكس غير صحيح ، اذ انه ليس بالضرورة أن يكون كل ضمان نوعاً من

---

[١] د. إبراهيم الكراسنة ، اصول سابقة ومعاصرة في الرقابة على البنوك وادارة المخاطر ، ط٢، (ابو ظبي: معهد السياسات الاقتصادية، صندوق النقد الدولي ،)٢٠١٠، ص ٣٧.

[٢] إن كلمة الائتمان تشمل في معناها كل سداد آجل لمبلغ من النقود ، وقد تخصصت في منح الائتمان بهذا المعني مؤسسات ائتمانية ومصارف ، للمزيد من التفصيل ،أنظر : محمد محرم محمد ،الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية ، ج٢، الجديد في التمويل المصرفي ، أعمال المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية ، (بيروت : منشورات الحلبي الحقوقية ، بدون سنة نشر)، ص ٤٤٥.

[٣] ابرار عبد الحسين شويش، "وسائل ضمان مخاطر الائتمان المصرفي – دراسة مقارنة "،(رسالة ماجستير ، جامعة بغداد، كلية القانون ، ٢٠١٨)، ص ٦٩.

التأمينات ، ففكرة الضمانات اوسع بكثير من فكرة التأمينات [١]، فقانون التأمينات أنشئ كفرع مستقل يقوم حول انظمة اساسية ، هي الكفالة والرهن والامتياز ، بينما الضمانات لم تنحصر في فرع معين من فروع القانون ، وانما نجد هناك انظمة قانونية في قانون الالتزامات أو قانون الأموال تقوم على تحقيق وظيفة الضمان بصفة اصلية أو بصفة عارضة [٢].

وعلى ذلك تعتبر الضمانات ، وذلك على خلاف التأمينات، اثراً لمركز محدد أو لمجموعة من الروابط ، بينما نجد أن التأمينات تضاف إلى رابطة الالتزام ولا تعد بحال من الأحوال مجرد اثر لهذه الرابطة [٣]، فهي تنشأ عن مصدر مستقل عن مصدر رابطة الالتزام التي تعمل على ضمان الوفاء بها ، فهي تنشأ عن الاتفاق أو نص القانون .

وبالرجوع إلى التشريعات المنظمة لنشاط التمويل العقاري ، نجد أن البعض[٤] منها قد أورد عددا من الضمانات التي يمكن للممول أن يقبلها لقاء قيامه بعملية التمويل ، وهي أما ضمانات مسماة ،وضمانات غير مسماة، والقاسم المشترك بينهما هو ضمان الوفاء بالدين، بينما قصر البعض الآخر منح التمويل مقابل تقديم ضمانات عقارية[٥] حصراً .

إن الممول لا يقبل التمويل إلا إذا حصل على ضمان قوي يضمن له استرداد مبلغ التمويل ، فعادة ما يطالب بتقديم رهون عقارية تأمينية أو حيازية مملوكة

---

[١] د. نبيل سعد ، الضمانات غير المسماة في القانون الخاص –دراسة مقارنة، ط٣،(الاسكندرية : دار الجامعة الجديدة ، ٢٠٠٦)، ص١٥.

[٢] د. نبيل سعد ، المصدر نفسه ، ص ١٥

[٣] د. نبيل ابراهيم سعد ، نحو قانون خاص بالائتمان ، الائتمان بوجه عام ، عناصر قانون الائتمان، دراسة تحليلية مقارنة ، بدون طبعة ،(الاسكندرية: منشأة المعارف ، ١٩٩١)، ص ٥٦ وما بعدها .

[٤] كقانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، والقانون رقم ١٥ لسنة ٢٠١٢ السوري المتعلق بشركات التمويل العقاري وإعادة التمويل العقاري .

[٥] انظر المادة (١)من قانون مصرف قطر المركزي وتنظيم المؤسسات المالية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٢.

للمقترض أو لغيره كفيل عيني[١] ، وقد يشترط الممول على المشتري تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه رهنا تأمينياً لصالح الممول خلال مدة يتفقان عليها ، كما يستطيع المقترض أن يستعيض عن الأصول العقارية بضمانات نقدية[٢]، كرهن الحسابات النقدية الدائنة عدا حساب الضمان بأوراق مالية اسهم وسندات يملكها ليقدمها للممول كرهن حيازي لضمان كامل قيمة الأقساط المستحقة على المشتري [٣]، كما أن هذا لا يمنع أن تكون هذه الأوراق أوراق تجارية [٤].

وفرضت بعض القوانين المقارنة على عاتق البائع التزاماً بتسجيل العقار باسم المشتري خالياً من أي حقوق عينية للغير[٥] ، كما استلزم أن يتضمن اتفاق التمويل

---

[١] انظر المادة (٣/٤) من قانون مصرف قطر المركزي وتنظيم المؤسسات المالية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٢.

[٢] نصت تعليمات تسهيل تنفيذ قانون المصارف العراقي فيما يخص ما يجب أن يتضمنه ملف التسهيلات الائتمانية اذا كانت الضمانة المقدمة عبارة عن ضمانات نقدية على انه " ب الضمانات النقدية :اذا كانت التسهيلات الائتمانية مقابل ضمانات نقدية ، يجب أن يتضمن ملف التسهيلات الائتمانية المستندات الآتية :
١-نسخة عن وثيقة رهن الحسابات النقدية الدائنة مقابل التسهيلات وعلى أن يراعى فيها الأصول القانونية المعمول بها لرهن الحسابات الدائنة ، ويذكر صراحةً في كتاب الرهن قيمة وعملة الحساب المرهون والتاريخ الذي جرى فيه الرهن ، مع ايضاح قيمة وعملة الحساب المدين الذي جرى الرهن مقابله ووضع اشارة على الحساب المرهون لكي لا يتم السحب منه واذا كان الحساب بالعملة الاجنبية فيجري اعادة تقييم الحساب دورياً .
٢- رأي الدائرة القانونية في المصرف بصحة الرهن ".

[٣] إذ نصت المادة (٢)من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ على أنه " ...أو أوراق مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة ....." ، وكذلك نصت تعليمات تسهيل تنفيذ قانون المصارف لعراقي على أنه " ج- الاوراق المالية في حال كون الضمانة اوراقاً مالية يجب تضمين ملف التسهيلات الائتمانية المستندات الآتية :
١-نسخ من نوع وقيمة هذه الأوراق مع بيان قيمتها السوقية محدثة دورياً .
٢-نسخة من كتاب رهن هذه الأوراق موقعة حسب الأصول من قبل اصحابها .
٣-ايضاح من لجنة الائتمان أو الادارة العامة في الجهة المستفيدة من ايرادات هذه الأوراق ، ان كانت على شكل عوائد الاسهم ، او فائدة للسندات المالية ،أو نصيب ربح .
٤- البيانات والاوضاع المالية للشركات المصدرة لهذه الأوراق غير المتداولة في السوق وتقدير حديث من ادارة المصرف لقيمة هذه الأوراق .
٥- رأي الدائرة القانونية في المصرف بصحة الرهن المعقود على هذه الأوراق " ، أنظر المادة (١٥)من تعليمات تسهيل تنفيذ قانون المصارف رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٤.

[٤] د. نبيل ابراهيم سعد ،مصدر سابق ، ص ١١٤.

[٥] انظر المادة (٦/هـ)من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .

قبول البائع إحالة حقوقه في اقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها [١]، وليضمن المشرع للممول حصوله على هذه الأقساط عند رجوعه على المحال عليه القى على عاتق المشتري التزام بقيد حق امتياز بائع العقار لضمان الثمن والمحالة اقساطه إلى الممول ؛ وذلك ضماناً للوفاء بها [٢]حتى تكون له المرتبة الأولى في الحصول على حقه من المقابل النقدي للعقار محل الامتياز [٣].

وعليه يجب أن يتضمن اتفاق التمويل العقاري قبول المطور العقاري احالة حقوقه في اقساط الثمن إلى الممول ، كما يجب على المشتري قيد حق امتياز بائع العقار لضمان الثمن المحالة اقساطه إلى الممول ؛ وذلك ضماناً للوفاء بتلك الاقساط وبالتقدم على باقي دائني المشتري .

كما أن الكفالة من أهم صور التأمينات الشخصية [٤] ، واحدى الوسائل التي يلجأ اليها المصرف أو المؤسسات المالية الممولة الأخرى لضمان قيام المدين بالوفاء بالائتمان الممنوح له ، وتعد أحياناً احدى شروط منح الائتمان [٥]،والتي تعرف بأنها " ضم ذمة إلى ذمة في المطالبة بتنفيذ الالتزام " [٦].

---

[١] انظر المادة (٦/د)من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .

[٢] انظر المادة (٦/و)من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .

[٣] د. نبيل ابراهيم سعد ،مصدر سابق، ص ١١٤.

[٤] محمد طه البشير وغني حسون طه ، الحقوق العينية ، ج ٢ ،(القاهرة ، العاتك لصناعة الكتاب ، بدون سنة نشر)، ص٣٤٤.

[٥] ابرار عبد الحسين شويش، مصدر سابق ، ص٧٠.

[٦] أنظر المادة (١٠٠٨)من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ ، والمادة (٧٢٢)من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ ، والمادة (٦٤٤) من القانون المدني الجزائري رقم ٧٥ – ٥٨ لعام ١٩٧٥ المعدل .

ونصت اللائحة التنفيذية لقانون التمويل المصري على أنه "... يجوز للممول أن يقبل –ضماناً للتمويل .... كفالة شخصية من غير المستثمر .."[١] .

ويعد التضامن صورة من صور التأمينات الشخصية ، وفي اطار اتفاق التمويل العقاري فأنه يمكن القول بأنه إذا وافق الممول على تصرف المقترض في العقار الضامن بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات أو ترتيب حق عيني عليه فأن له الحق في أن يشترط تضامن المشتري المقترض مع المتصرف اليه في الوفاء بالالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل [٢].

ونص قانون التمويل العقاري المصري على أنه "..... يجوز للممول أن يقبل ضماناً للتمويل .....المستثمر خصم قيمة اقساط التمويل من راتبه أو دخله "[٣].

ومن الضمانات ايضا حوالة الحق ،فاشترط القانون المصري والسوري والقطري [٤]قبول البائع حوالة حقوقه في اقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها، وقد استدعى ذلك التزام البائع بتسجيل العقار الممول باسم المشتري خالياً من أي حقوق عينية للغير ، كما الزم المشتري تقييد حق امتياز بائع العقار لضمان الثمن المحالة اقساطه للممول.

---

[١] انظر المادة (٢) من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، وكانت تعليمات تسهيل تنفيذ قانون المصارف العراقي رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٤ قد نصت بالنسبة لما يجب أن يتضمنه ملف التسهيلات الائتمانية فيما يخص الكفالات الشخصية على أنه " د الكفالات الشخصية :
١ نسخ عن الكفالات الشخصية أو المصرفية التي تكفل الزبون .
٢ توقيع الكفلاء على المبالغ التي وصلت اليها الحسابات المدينة التي يكفلونها .
٣نماذج بتوقيع الكفلاء.
٤ تقدير الاوضاع المالية والعقارات للكفلاء واعادة تقدير هذه الاوضاع مرة على الاقل في السنة ".

[٢] انظر المادة (٤/٧) من قانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، والمادة (٨)من لائحته التنفيذية .

[٣] انظر المادة (٢)من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

[٤] انظر المادة (٩)من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ، والمادة (٢١) من التعليمات التنفيذية للقانون رقم ١٥ لسنة ٢٠١٢السوري المتعلق بشركات التمويل العقاري وإعادة التمويل العقاري، والمادة (٤/٤) من قانون مصرف قطر المركزي وتنظيم المؤسسات المالية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٢.

واستلزمت تلك القوانين موافقة الممول لقيام المقترض بتأجير العقار الضامن أو تمكين الغير من الانفراد بشغله ، واعطى الممول الحق في أن يطلب من المشتري المقترض تقديم اقرار كتابي بحوالة حقه في اجرة العقار أو مقابل شغله إلى الممول وبإعلان المستأجر أو الشاغل بالحوالة ، وذلك وفاءً لمستحقات الممول لدى المقترض وفقاً لاتفاق التمويل العقاري[١] .

وهناك وسيلة أخرى للضمان وهي التضامن وطبقاً للقانون المصري والسوري [٢] أن المشتري لا يستطيع التصرف في العقار الضامن بأي نوع من التصرف إلا بعد اخذ موافقة الممول وبعد اقرار المتصرف اليه كتابةً بالحلول محل المشتري المقترض في الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل ، كما يجوز له أن يشترط على المشتري المقترض تقديم اقرار بتضامنه مع المتصرف اليه في الوفاء بتلك الالتزامات .

ويعتبر التأمين من وسائل الضمان الذي عرفته مختلف الانشطة سواء كانت اجتماعية أو اقتصادية من ابرزها نشاط البناء والتطوير للعقارات [٣]، وقد اشترطت اللائحة التنفيذية لقانون التمويل المصري في حال اذا 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 :

---

[١] انظر المواد(٨،٩) من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، والمواد (٢٠، ٢١) من التعليمات التنفيذية للقانون رقم ١٥ لسنة ٢٠١٢المتعلق بشركات التمويل العقاري وإعادة التمويل.

[٢] انظر المادة (٨)اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، والمادة (٢٢)من التعليمات التنفيذية للقانون رقم ١٥ لسنة ٢٠١٢المتعلق بشركات التمويل العقاري وإعادة التمويل .

[٣] ارزيل الكاهنة ، مصدر سابق، ص٩٦.

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

٢-التزام المستثمر بإداء قسط التأمين وتقديم ما يفيد السداد إلى الممول[١].

وقد اشارت تعليمات تسهيل تنفيذ قانون المصارف إلى المستندات التي يجب ان يتضمنها ملف التسهيلات الائتمانية اذا كانت ممنوحة مقابل بوليصة تأمين وهذه المستندات هي نسخة من بوليصة التأمين اذا كانت قيمة هذه البوليصة مجيرة باسم المصرف ، وصور من ايصالات سداد البوليصة ، اذا كانت البوليصة من نوع التأمين على الحياة [٢] .

أما بشأن موقف المشرع العراقي من تمويل نشاط المطور العقاري ، فبطبيعة الحال لا توجد من ضمن التشريعات العراقية قانون خاص يعنى بتنظيم التمويل العقاري على غرار ما هو موجود بالنسبة للدول التي سنت قوانين خاصة بذلك ، ولا يمكن الاكتفاء بما هو موجود من أحكام في تعليمات تنفيذ قانون المصارف العراقي ، نظراً للخصوصية التي يتمتع بها موضوع التمويل في إطار عملية التطوير العقاري، كما لم يعالج موضوع تمويل المطور العقاري من ضمن نصوص قانون الاستثمار ، وعليه ندعو المشرع العراقي لسد الفراغ التشريعي من خلال اصدار قانون التمويل العقاري ينظم فيه شروط واجراءات التمويل إضافة إلى ضماناته ، على أن يراعي فيه تحقيق التوازن بين المؤسسات الممولة الطرف المهني والمستهلك الطرف الضعيف ، كما ندعوه لمعالجة تمويل نشاط المطور العقاري في القانون الذي ينظم هذا النشاط .

---

[١] انظر المادة (٥٦)من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

[٢] انظر المادة (١٥/ثالثا/هـ) من تعليمات تنفيذ قانون المصارف العراقي رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٤.

الخاتمة

في خاتمة بحثنا نبين أهم ما توصلنا إليه من نتائج وتوصيات:

أولاً : النتائج

١-وجدنا بأن المشرع العراقي وفيما يتعلق بالضمانات التي تقدم مقابل منح المطور التمويل لم يأت بنص خاص في قانون الاستثمار المعدل يجيز اقتراض المطور بضمان المشروع أو غيره ، بل أكتفى بإيراد نص عام يجيز الاقتراض من قبل المستثمر بضمان المشروع وليس من قبل المطور حصراً ، وحتى هذه المعالجة لم تكن بالشكل الذي يتضمن كل ما يخص الحصول على القرض من ناحية كيفية تقديم الطلب وبيان مرفقاته وشروطه.

٢-لاحظنا بأنه لا توجد من ضمن التشريعات العراقية قانون خاص يعنى بتنظيم التمويل العقاري على غرار ما هو موجود بالنسبة للدول التي سنت قوانين خاصة بذلك ، ولا يمكن الاكتفاء بما هو موجود من أحكام في تعليمات تنفيذ قانون المصارف العراقي ، نظراً للخصوصية التي يتمتع بها موضوع التمويل في إطار عملية التطوير العقاري ، فتمويل المطور العقاري يكون من قبل المصارف ، أو شركات التمويل في بعض الدول ، بينما يقتصر التمويل وفق القانون العراقي على المصارف ، فيخلو نظامنا القانوني من وجود تنظيم لأحكام شركات التمويل .

ثانياً: التوصيات

١- ندعو المشرع العراقي إلى معالجة أحكام الاقتراض من قبل المطور من حيث بيان كيفية تقديم طلب الحصول على القرض وشروطه وضماناته، وتضمينها في القانون المنظم لنشاط المطور، وعليه فنحن بحاجة ماسة لتنظيم تشريعي من أجل إزالة الغموض الذي يحيط بعملية تمويل المطور العقاري ومواجهة المشكلات

القانونية التي تثار بشأنه ، والتي جاءت كنتيجة حتمية لغياب التنظيم القانوني لهذا النوع من النشاط برغم شيوع التعامل بعمليات تطوير العقارات .

٢- نرى ضرورة معالجة وتنظيم ضمانات الاقتراض من قبل المشرع العراقي في قانون التطوير المؤمل سنه على أن يتم تقرير الضمان على أي من أموال المطور غير الداخلة في مشروع التطوير ، والغاية من ذلك هي توفير الحماية لمقتني الوحدات العقارية من خلال منع الحجز على المشروع ، حيث سيكون بمنأى عن الحجز من ناحية أولى ، وضمان استمرار قيام بالمطور بتنفيذ المشروع من ناحية ثانية، وحصول الممول على حقوقه عند اخلال المطور بتنفيذ التزاماته تجاهه من خلال الحجز والتنفيذ على اموال المطور الأخرى من ناحية ثالثة .

٣- نحن بحاجة إلى سن قواعد قانونية تسمح بتأسيس شركات التمويل العقاري لتمارس نشاط التمويل جنباً إلى جنب مع المصارف ، وقد يكون أحد الاشخاص المعنوية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن اغراضها.

٤- ندعو المشرع العراقي لسد الفراغ التشريعي من خلال اصدار قانون التمويل العقاري ينظم فيه شروط واجراءات التمويل إضافة إلى ضماناته ، على أن يراعي فيه تحقيق التوازن بين المؤسسات الممولة الطرف المهني والمستهلك الطرف الضعيف ، كما ندعوه لمعالجة تمويل نشاط المطور العقاري في القانون الذي ينظم هذا النشاط .

المصادر

أولاً : الكتب

١-د. إبراهيم الكراسنة .اصول سابقة ومعاصرة في الرقابة على البنوك وادارة المخاطر . ط٢، ابو ظبي: معهد السياسات الاقتصادية. صندوق النقد الدولي ، ٢٠١٠.

٢-اكرم حداد . مشهور هذلول، النقود والمصارف مدخل تحليلي ونظري. ط٢ . عمان: دار وائل للنشر، ٢٠٠٨.

٣-د. إلياس أبو عيد . عمليات المصارف . ط٢ . لبنان: بدون ناشر ، ١٩٩٧.

٤-د. أيمن سعد سليم . مشكلات اتفاق التمويل العقاري . دراسة مقارنة . بدون طبعة. القاهرة: دار النهضة العربية ، ٢٠٠٥.

٥-د. ثروت عبد الحميد . اتفاق التمويل العقاري . بدون طبعة. المنصورة : مكتبة الجلاء الجديدة ، ٢٠٠٢ .

٦-طارق الحاج . مبادئ التمويل، ط١. عمان: دار صفاء للنشر والتوزيع ، ٢٠١٠ .

٧-د. فايق حسن جاسم الشجيري . التمويل الدولي عبر الشركات متعددة الجنسيات واثره في القدرة الاقتصادية للدولة –دراسة لنماذج نامية مختارة. بدون طبعة . بغداد: مكتب الهاشمي للكتاب الجامعي ، ٢٠١٦ .

٨-د. عبد الفضيل محمد احمد .العقود التجارية وعمليات البنوك . مكتبة الجلاء الجديدة . المنصورة .بدون سنة نشر.

٩-ريتا سايد . العقود التجارية الدولية والعمليات المصرفية – دراسة مقارنة، بدون طبعة . لبنان: المؤسسة الحديثة للكتاب ، بدون سنة نشر .

١٠-محمد أبو زيد . اتفاق التمويل العقاري كآلية لتنشيط سوق العقارات المبنية. ط٢. بدون ناشر، ٢٠٠٧ .

١١-محمد طه البشير وغني حسون طه . الحقوق العينية . ج ٢ . القاهرة: العاتك لصناعة الكتاب ، بدون سنة نشر.

١٢-محمد محرم محمد. الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية . ج٢. الجديد في التمويل المصرفي . أعمال المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية . بيروت : منشورات الحلبي الحقوقية ، بدون سنة نشر.

١٣-مصطفى احمد ابراهيم نصر . التمويل العقاري في النظامين المصري والسعودي . القاهرة: دار النهضة العربية ، ٢٠١١ .

١٤-د. مصطفى كمال طه . عمليات البنوك . دار الفكر الجامعي . الاسكندرية : بلا سنة نشر.

١٥-د. نبيل سعد . الضمانات غير المسماة في القانون الخاص –دراسة مقارنة. ط٣. الاسكندرية: دار الجامعة الجديدة ، ٢٠٠٦ .

١٦-د. نبيل ابراهيم سعد . نحو قانون خاص بالائتمان . الائتمان بوجه عام. عناصر قانون الائتمان. دراسة تحليلية مقارنة . بدون طبعة . الاسكندرية: منشأة المعارف ، ١٩٩١ .

١٧- د. نبيل إبراهيم سعد . التمويل العقاري -دراسة مقارنة في القانون المدني ،.بدون طبعة . الاسكندرية: دار الجامعة الجديدة ، ٢٠١٣ .

ثانياً : الرسائل والاطاريح

١-ابرار عبد الحسين شويش." وسائل ضمان مخاطر الائتمان المصرفي – دراسة مقارنة". رسالة ماجستير ، جامعة بغداد، كلية القانون ، ٢٠١٨ .

٢-أحمد حيدوشي و عامر زمار ." آليات تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عن طريق البنوك التجارية –دراسة حالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية وكالة عين بسام". رسالة ماجستير ، جامعة اكلي محند اولحاج –البويرة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، ٢٠١٨.

٣-أحمد جمال ابراهيم زيدان ." اتفاق التمويل العقاري بين النظرية والتطبيق – دراسة مقارنة ". اطروحة دكتوراه ، جامعة عين شمس ، كلية الحقوق ، ٢٠٢٠.

٤-د. محمد مهدي الصغير ." النظام القانوني للتمويل العقاري –دراسة في القانون المدني ". اطروحة دكتوراه ، جامعة الاسكندرية ، ٢٠١٠.

ثالثاً : الابحاث

١-ارزيل الكاهنة ، شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية ، بحث منشور في مجلة الحقوق والحريات ، عدد تجريبي.

٢-آيت وازو زاينة." في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية والتزامها بواجب الحيطة والحذر في منح القروض العقارية ". بحث منشور في مجلة الحقوق والحريات ، عدد تجريبي.

٣-د. سلام عبد الزهرة الفتلاوي ." النظام القانوني للتمويل العقاري ".بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم الاقتصادية والسياسية ، جامعة بابل ، العدد الثالث، السنة السابعة ،(٢٠١٥).

٤-د. محمود عبد الفضيل ." دور القطاع المالي غير المصرفي في النشاط الاقتصادي –التمويل العقاري ". بحث مقدم لمركز المعلومات ودعم اتخاذ القرارات بمجلس رئاسة الوزراء المصري ،(٢٠٠٨).

رابعاً : القوانين والانظمة والتعليمات

١-القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ .

٢-القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ .

٣-القانون المدني الجزائري رقم ٧٥ – ٥٨ لعام ١٩٧٥ المعدل .

٤-قانون المصرف العقاري العراقي رقم ١٦١ لسنة ١٩٧٦.

٥-اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المصري رقم ١٤٨لسنة ٢٠٠١ .

٦-تعليمات تسهيل تنفيذ قانون المصارف رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٤.

٧-قانون التعديل الثاني لقانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ .

٨-قانون حسابات ضمات التطوير العقاري في إمارة دبي رقم ٨ لسنة ٢٠٠٧.

٩-القانون رقم ١٥ لسنة ٢٠٠٨ المتعلق بإحداث الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري السوري .

١٠-قانون التطوير العقاري السوري رقم ٢٥ لسنة ٢٠١١.

١١-التعميم رقم ٢٩ لسنة ٢٠١١ الصادرة وفق قانون مصرف قطر المركزي وتنظيم المؤسسات المالية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٢.

١٢-قانون صندوق الاسكان العراقي رقم ٣٢ لسنة ٢٠١١.

١٣-قانون مصرف قطر المركزي وتنظيم المؤسسات المالية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٢.

١٤-تعليمات التنفيذية للقانون رقم ١٥ لسنة ٢٠١٢السوري المتعلق بشركات التمويل العقاري وإعادة التمويل .

١٥-قانون تنظيم التطوير العقاري القطري رقم ٦ لسنة ٢٠١٤.

١٦-قانون تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي رقم ٣ لسنة ٢٠١٥ .

١٧-قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧.

١٨-القانون الاتحادي رقم ١٤ لسنة ٢٠١٨ الاماراتي في شأن المصرف المركزي وتنظيم المنشآت والانشطة المالية .

١٩-نظام التمويل العقاري السعودي رقم م/٥٠ لسنة ١٤٣٣هـ.

٢٠-اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري السعودي رقم م/٥٠ لسنة ١٤٣٣هـ.

٢١-اللائحة السعودية بشأن قواعد عمل تنظيم حساب الضمان رقم ١-٢٢٠ لسنة ١٤٣٩.

خامساً: المصادر الاجنبية

1- Chirs Atiasl,et Autres,Lexique Droit immobilier, Credit immobilier,Dalloz, 1998.

2-H.Heugas, Darraspen ,Rev.Dr.Imm,1999.

3-William B.Bureggeman,Jeffrey D.Fisher,"Real Estate Finance and Investments,Mc GrawHill /Lrwin,2005.