

## الكاتب في سطور

- \* دكتور رمضان فرغلي علي المحامي بالنقض.
- \* نائب أول مدير عام بجهاز الشئون القانونية ببنك مصر.
- \* مدير منطقة الوجه القبلي لشركة تصنيع و تعبئة كوكاكولا مصر سابقاً  
خلال الفترة من ٢٠٠١ حتى ٢٠٠٤
- \* عمل محامياً بمكتب المرحوم الأستاذ / محمد كمال عبد العزيز .
- \* حاصل على ليسانس حقوق جامعة أسيوط مايو ١٩٨٩ تقدير عام  
جيد جداً.
- \* ماجستير في القانون كلية الحقوق جامعة عين شمس ٢٠١٤ / ٢٠١٥ .
- \* حصل على الدكتوراة في القانون المدني ٢٠١٨ .
- \* مراسلات الكاتب:

٠١١٥٣٢١٩٣١٤ - ٠١٠٠٢٢٢١٦١٧



## الفهرس

الصفحة	الموضوع
٥	المقدمة
١٣	الباب الأول المدلول القانونى للتمويل العقارى وتطوراته المعاصره وتحديد موضوعاته وأشخاصه
١٥	الفصل الأول تعريف التمويل العقارى من الناحية القانونية
١٦	المبحث الأول: تعريف التمويل العقارى فى مصر فى ضوء القانون ٥٥ سنة ٢٠١٤
٢٢	المبحث الثانى: موقف التشريعات المقارنة بالنسبة للتمويل العقارى.
٢٦	المبحث الثالث: الأدوات المستحدثة لتنشيط التمويل العقارى
٢٧	المطلب الأول: إنشاء صندوق الاسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى.
٣١	المطلب الثانى: الهيئة العامة للرقابة المالية
٣٢	- اختصاصات الهيئة العامة للرقابة المالية وفقا للقانون ٥٥ لسنة ٢٠١٤
٣٨	المطلب الثالث: التوريق كاداة مستحدثة للتمويل العقارى
٣٨	أ - تعريف التوريق فى ضوء قانون التمويل العقارى
٤١	ب - التنظيم القانونى للتوريق كاداة للتمويل العقارى وفقا للقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤
٤٤	المطلب الرابع: الاتحاد المصرى للتمويل العقارى
٤٤	أ- أعضاء الاتحاد
٤٥	ب- الهدف من إنشاء الاتحاد

	<b>الفصل الثانى</b>
٤٦	<b>اتفاق التمويل العقارى من حيث اركانه وشروطه الخاصة وخصائمه</b>
٤٨	<b>المبحث الأول: تعريف عقد التمويل العقارى</b>
٤٨	<b>أ - فى مصر</b>
٥١	<b>ب- فى التشريعات المقارنة :</b>
٥١	<b>١- تعريف التمويل العقارى فى النظام السعودى:</b>
٥٢	<b>٢- دولة الامارات العربية المتحدة:</b>
٥٣	<b>ج - فى التشريعات الأخرى</b>
٥٨	<b>المبحث الثانى: أركان عقد التمويل العقارى</b>
٥٨	<b>المطلب الأول: ركن التراضى فى عقد التمويل العقارى</b>
٦٠	<b>مدى جواز التعبير الضمنى عن الارادة فى اتفاق التمويل العقارى</b>
٦٤	<b>الفرع الأول: المفاوضات فى عقد التمويل العقارى</b>
٦٨	<b>- طلب التمويل العقارى</b>
٧٣	<b>الفرع الثانى: الايجاب فى عقد التمويل العقارى</b>
٧٩	<b>الفرع الثالث: القبول فى اتفاق التمويل العقارى</b>
٨٢	<b>المطلب الثانى: السبب فى اتفاق التمويل العقارى</b>
٨٥	<b>المطلب الثالث: محل اتفاق او عقد التمويل العقارى</b>
٨٨	<b>المبحث الثالث: الشروط الخاصة لاتفاق التمويل العقارى</b>

٨٨	المطلب الأول: البيانات الواجب توافرها في اتفاق التمويل العقاري وفقاً للقانون ٥٥ لسنة ٢٠١٤
٩٩	المطلب الثاني: ثلاثية اتفاق التمويل العقاري واهلية اطرافه
٩٩	أ- اتفاق التمويل العقاري ذو أطراف ثلاثة
١٠٤	ب- اهلية اطراف اتفاق التمويل العقاري
١٠٨	المطلب الثالث: علانية اتفاق التمويل العقاري
١١٣	المبحث الرابع: موضوع اتفاق التمويل العقاري في ظل القانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤
١١٣	المطلب الأول: تحديد موضوع اتفاق التمويل العقاري
١١٦	المطلب الثاني: أنشطة التمويل العقاري وفقاً للقانون ٥٥ لسنة ٢٠١٤
١١٧	الفرع الأول: التمويل العقاري بغرض شراء العقارات
١٢١	الفرع الثاني: التمويل العقاري بغرض البناء أو الترميم أو التحسين
١٢٤	الفرع الثالث: التمويل العقاري للمباني تحت الإنشاء
١٢٩	الفرع الرابع: التمويل العقاري بنظام الإجارة (التأجير التمويل)
١٣١	المرحلة الأولى : الوعد بالاستئجار
١٣٢	المرحلة الثانية : مرحلة الشراء
١٣٣	المرحلة الثالثة : مرحلة إبرام عقد الإيجار
١٣٥	المرحلة الرابعة : مرحلة بيع العقار المستأجر إلى المستثمر
١٣٦	التعقيب على المعايير والضوابط سالفه الإشارة بشأن التمويل العقاري بنظام الإجارة

١٣٧	الفرع الخامس: التمويل العقاري بنظام المربحة
١٣٩	المرحلة الأولى: الوعد بالشراء
١٣٩	المرحلة الثانية: مرحلة الشراء
١٤٠	المرحلة الثالثة: عقد المربحة
١٤٢	المرحلة الرابعة: الضمان والتأمين على العقار محل المربحة
١٤٣	المرحلة الخامسة: حالات انقضاء عقد المربحة
١٤٣	التعقيب ورأي الكاتب في المعايير والضوابط سالفه الإشارة بشأن المربحة
١٤٦	الفرع السادس: التمويل العقاري بنظام المشاركة
١٤٧	أولاً: الوعد بالتمليك
١٤٧	ثانياً: مرحلة الشراء
١٤٧	ثالثاً: عقد المشاركة
١٥٠	رابعاً: مرحلة البيع
١٥٠	خامساً: الضمانات
١٥٠	سادساً: انقضاء عقد المشاركة
١٥١	التعقيب على معايير وضوابط الهيئة العامة للرقابة المالية بشأن التمويل العقاري بنظام المشاركة
١٥٢	الفرع السابع: التمويل العقاري بنظام حق الانتفاع
١٥٤	الغصن الأول: تمويل شراء حق الانتفاع بالعقارات
١٥٤	أ- الشراء بمعرفة المستثمر
١٥٥	ب- شراء حق الانتفاع على العقار بمعرفة جهة التمويل

١٥٦	الغصن الثاني: تمويل عقار آل إلى المستثمر بحق الانتفاع من خلال تمويل بناء أو تحسينه أو تطويره
١٥٧	الغصن الثالث: تعدد الغرض من حق الانتفاع على العقار الذي يكون محلاً للتمويل العقاري
١٥٩	الفرع الثامن: مزاولة نشاط إعادة التمويل العقاري
١٦١	نظام إعادة التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية
١٦٣	المقارنة بين النظام المصري والنظام السعودي بشأن إعادة التمويل العقاري
١٦٤	<b>الفصل الثالث</b> <b>اتفاق التمويل العقاري</b> <b>من حيث الأشخاص المرتبطة به</b>
١٦٥	المبحث الأول: أطراف اتفاق التمويل العقاري
١٦٦	المطلب الأول: جهات التمويل العقاري
١٦٧	الفرع الأول: الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها
١٧٢	الفرع الثاني: شركات التمويل العقاري
١٧٤	الغصن الأول: الشروط العامة لمنح التراخيص
١٧٥	الغصن الثاني: الشروط الخاصة للترخيص لشركات التمويل العقاري
١٧٦	الغصن الثالث: الشروط الخاصة للحصول على ترخيص إنشاء شركة إعادة التمويل العقاري

١٧٨	الفرع الثالث: البنوك كطرف ممول في التمويل العقاري
١٨٨	الفرع الرابع: موقف التشريعات المقارنة بالنسبة لأشخاص التمويل العقاري
١٩١	المطلب الثاني: المستثمر في التمويل العقاري
١٩١	أ- تعريف الفقه المصري للمستثمر
١٩٢	ب- التعريف المقترح للمستثمر في ضوء القانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤
١٩٣	ج- القانون المقارن
١٩٧	المطلب الثالث: الطرف الثالث في اتفاق التمويل العقاري
٢٠٠	المبحث الثاني: الأشخاص المرتبطة باتفاق التمويل العقاري ولا يكونوا طرفاً في الاتفاق نفسه
٢٠١	المطلب الأول: وسطاء التمويل العقاري
٢٠١	أ- تعريف الوسيط العقاري
٢٠٢	ب- شروط قيد الأشخاص الطبيعية في سجل الوسطاء
٢٠٤	ج- شروط قيد الأشخاص الاعتبارية بسجل الوسطاء العقاريين
٢٠٥	د- معايير وضوابط وقواعد ممارسة الوسيط لنشاطه
٢٠٧	هـ- حالات شطب القيد من سجل الوسطاء العقاريين
٢٠٧	و- مدى جواز إعادة القيد في سجل الوسطاء
٢٠٩	المطلب الثاني: خبراء التقييم العقاري
٢٠٩	أولاً: بالنسبة للأشخاص الطبيعيين



٢١٠	ثانياً: بالنسبة للأشخاص الاعتباريين
٢١٢	المطلب الثالث: الوكيل العقاري
٢١٢	أ - تعريفه
٢١٢	ب- شروط القيد بسجل الوكلاء العقاريين بالنسبة للمصريين
٢١٤	ج- شروط القيد بالنسبة لغير المصريين
٢١٤	د- قواعد ومعايير مزاوله الوكيل العقاري لنشاطه
٢١٧	المطلب الرابع: الطعن على قرارات الهيئة العامة للرقابة المالية بشأن رفض القيد للفئات السالفة
٢١٨	أ- الجهة المختصة بنظر الطعن
٢١٨	ب- صاحب الحق في رفع التظلم إلى اللجنة السابقة
٢١٩	ج- ميعاد رفع التظلم
٢١٩	د- سلوك طريق التظلم قبل رفع الدعوى
٢٢١	هـ- الأثر القانوني المترتب على رفع التظلم
٢٢٤	المبحث الثالث: الطبيعة القانونية لاتفاق التمويل العقاري ومدى قابليته للفسخ
٢٢٤	المطلب الأول: الطبيعة القانونية لاتفاق التمويل العقاري
٢٢٨	المطلب الثاني: مدى قابلية اتفاق التمويل العقاري للفسخ وللدفع بعدم التنفيذ والحق في الحبس
٢٣٤	التعقيب على الأحكام السابقة

٢٣٧	<b>الباب الثاني</b> <b>ضمانات الممول</b>
٢٣٧	مقدمة لازمة لبيان الارتباط اللصيق بين الضمانات والتمويل العقاري
٢٤١	أ- الضمانات الشخصية وأساس ظهورها
٢٤٢	ب- ظهور فكرة الضمانات العينية
٢٤٤	ج- عقد الضمان المشهر بموجب القانون رقم ١١٥ لسنة ٢٠١٥
٢٤٦	<b>الفصل الأول</b> <b>الضمانات العينية والشخصية للممول</b>
٢٤٦	المبحث الأول: الضمانات العينية للممول
٢٤٧	المطلب الأول: حق الامتياز على العقار لصالح الممول
٢٥٠	الفرع الأول: التزام المستثمر بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول
٢٥٤	الفرع الثاني: انتقال ضمان امتياز المقاول أو المهندس إلى الممول في التمويل العقاري
٢٥٧	الفرع الثالث: حق الامتياز كضمانة عينية مشروط بأن يكون العقار مسجلاً باسم المستثمر وغير محمل بحقوق عينية للغير
٢٦١	الفرع الرابع: نطاق حق الامتياز
٢٦٢	الفرع الخامس: شروط ثبوت حق الامتياز
٢٦٥	المطلب الثاني: رهن العقار رسمياً لصالح جهة التمويل العقاري

٢٦٦	الفرع الأول: المقصود بالرهن الرسمي باعتباره ضمانة للممول في التمويل العقاري
٢٦٦	أولاً: تعريف الرهن الرسمي وفقاً للقواعد العامة
٢٦٧	موقف الشريعة الإسلامية من الرهن الرسمي
٢٦٨	ثانياً: الرهن الرسمي وفقاً لقواعد وأحكام قانون التمويل العقاري
٢٧٥	موقف التشريع المقارن
٢٧٧	الفرع الثاني: قيد الرهن الرسمي وإجراءاته وفقاً لقواعد التمويل العقاري
٢٨٢	المطلب الثالث: تنازل المستثمر لجهة التمويل العقاري عن تخصيص عقار مخصص له
٢٨٨	المبحث الثاني: الضمانات الشخصية
٢٩١	المطلب الأول: الكفالة الشخصية في التمويل العقاري
٢٩٤	الفرع الأول: نوع الكفالة وفقاً لقانون التمويل العقاري
٢٩٤	أ- تعريف الكفالة
٢٩٤	ب- موقف الفقه الإسلامي بالنسبة للكفالة
٢٩٧	الفرع الثاني: التنظيم القانوني للكفالة الشخصية في إطار التمويل العقاري
٢٩٩	التشريع المقارن في شأن الكفالة
٣٠٠	المطلب الثاني: تقديم أوراق مالية للممول بكامل قيمة الأقساط المستحقة
٣٠٥	المطلب الثالث: خصم قيمة أقساط التمويل من راتب المستثمر أو دخله

٣١٨	المطلب الرابع: إبرام المستثمر عقد تأمين لصالح الممول ضد مخاطر العجز والوفاة
٣٢١	موقف القانون الفرنسي من هذه الضمانة
٣٢٢	أطراف عقد التأمين وآثاره في إطار التمويل العقاري
٣٢٤	المطلب الخامس: ضرورة الحصول على موافقة الممول على التصرف في العقار الضامن أو تأجيله
٣٣٢	المطلب السادس: التمويل العقاري بضممان الأوراق التجارية
	<b>الفصل الثاني</b>
٣٣٦	الضمانات المنقولة التي يقدمها المستثمر وشهرها إلكترونياً وفقاً للقانون ١١٥ لسنة ٢٠١٥ بتنظيم الضمانات المنقولة
٣٤٠	المبحث الأول: أحقية الممول العقاري في أن يطلب من المستثمر إشهار المنقول الضامن وفقاً لأحكام القانون ١١٥ لسنة ٢٠١٥
٣٤١	المطلب الأول: بيان الصلة بين قانون التمويل العقاري وبين قانون تنظيم الضمانات المنقولة
٣٤٤	المطلب الثاني: المقصود بالمنقولات الضامنة وفقاً للقانون ١١٥ لسنة ٢٠١٥
٣٤٨	أ- إشهار حقوق الضمان المترتبة على الحسابات المصرفية
٣٥٢	ب- إشهار الرهن الحيازي للمنقولات إلكترونياً لصالح الممول
٣٥٥	ج- إشهار حقوق الضمان المترتبة على مقومات المحل التجاري إلكترونياً
٣٥٧	المبحث الثاني: المقصود بالسجل وكيفية الإشهار وقيود المنقول الضامن
٣٦٣	المبحث الثالث: الأثر المترتب على إشهار المنقول بالسجل الإلكتروني
٣٦٥	المطلب الأول: حق التقدم وفقاً للقانون ١١٥ لسنة ٢٠١٥

٣٦٧	المطلب الثاني: حق التتبع
٣٧٠	المطلب الثالث: حجية البيانات المثبتة بالسجل الإلكتروني
٣٧٢	الخاتمة
٣٧٩	التوصيات والمقترحات
٣٨٣	قائمة المراجع
٣٨٣	أولاً - المراجع باللغة العربية
٣٩٨	ثانياً - المراجع باللغة الأجنبية
٤٠٣	الكاتب في سطور
٤٠٥	الفهرس

رقم الايداع ٢٠١٩ / ١٣٩٠٤
الترقيم الدولي I.S.B.N 978-977-209-276-5