

# ودائماً .. عمار يا مصر

## محاولة لتوضيح موضوع الرهن العقاري

ذكرت في حديث سابق ما اتفق كثيرون على تسميته بضرورة صدور قانون للرهن العقاري وعقدت ندوات ناقشت الضرورة في تعديل قانون البنوك لیتضمن بعض النصوص التي تسمح بالرهن لضمان حقوق البنوك المقرضة وأن مثل هذه النصوص المستجدة ستعاون في تنشيط السوق العقاري الذي أصبح يعاني من الركود في بعض النوعيات المعروضة والتي قل الطلب عليها ويبدو أن الأمر يحتاج كثير من التوضيحات للعاملين في هذا النشاط والذي نتفق جميعاً على أنه نشاط مطلوب. ولكنه يلزم أن يكون مستوفياً لجميع الدراسات المؤدية له اجتماعياً ومكانياً واقتصادياً.

ولقد سعدت وفهمت الكثير من مقال للأستاذ الدكتور اسماعيل صبري عبد الله وزير التخطيط الأسبق والعالم المصري المشغول بهوم الوطن في أهرام 1999/4/3 تحت عنوان البنوك التجارية والقروض العقارية وأرجو كل من ناقش موضوع التعديلات المطلوبة في قانون البنوك أن يرجع لهذا المقال الذي يؤكد أن الرهن العقاري موجود في القانون المدني منذ الثمانينيات من القرن الماضي وأن القانون المدني في صورته الحديثة (1948) خصص الباب الأول من الكتاب الرابع وضم 54 مادة لموضوع الرهن العقاري.

ولمزيد من التوضيح ودفعاً للخلط خاصة لغير المتخصصين فالتعارف في عالم المال على المستوى العالمي والتي لا يجب أن تختلف عن تلك على المستوى المحلي في مجال النشاط العقاري تقول أن العقار هو منشأ كامل فوق أرض والمستثمر في مجال النشاط العقاري على قدر من ملاءته المالية وما يقدمه من دراسات اقتصادية يمكنه إذا تملك أرضاً أن يحصل على تسهيلات بنكية قصيرة الأجل من البنوك التجارية لإنشاء ما يصلح للبناء فوق هذه الأرض واستكمال بنيتها الأساسية وطبقاً لبرامجه التنفيذية يمكنه بعد ذلك أن يعلن عن التصرف في هذه الوحدات التي تقام فوق هذه الأرض والتي أصبحت طبقاً للتعريف عقاراً (أرض + بناء) وهنا تظهر آلية غير موجودة في السوق العقاري المصري الآن والتي يلزم أن تتفق مع الأطر التشريعية الموجودة - وهي الشركات التي تعطي المشتري التمويل اللازم للحصول على الوحدة المطلوبة بضمانها وبالشروط التي يقبلها المشتري من ناحية أجل السداد وفائدته وإمكانيات التنازل عن الوحدة لغيره ..

هذه الشركات وهذا النظام معمول به في الولايات المتحدة والعديد من الدول العربية ويسمونه (مورتجيدج) يسمح للمشتري أن يشتري طبقاً لقدراته ويتحرك من وحدة لوحدة أكبر مع زيادة قدراته ويشارك في تأسيس مثل هذه الشركات البنوك وشركات التأمين وغيرها من الآليات الائتمانية والأفراد وهو ما يلزم أن نبدأ في إنشائه لمزيد من الحركة في مجالات النشاط العقاري السليم. أما ضمانات سداد المستثمر العقاري لقروضه من البنوك .. فالنظام البنكي وطبقاً للقانون القائم فيه هذه الضمانات وقد يكون الأمر محتاج لمزيد من سرعة الإجراءات .. ولمزيد من الدراسة الجادة في الإقراض. ودائماً  
عمار يا مصر.