

المبحث الرابع

الإطار التشريعي المنظم لعمل الخبير المثلن العقاري

- ١/٤ الوثائق الحاكمة لنشاط التمويل العقاري.
- ٢/٤ خبير التقييم العقاري.
- ٣/٤ الوكيل العقاري.
- ٤/٤ وسطاء التمويل العقاري.
- ٥/٤ شروط وإجراءات قيد خبراء التقييم والوكلاء العقاريين والوسطاء.

٧/٤ الوثائق الحاكمة للتمويل العقاري

القرار الجمهوري رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١م بإنشاء الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري ^(١) (المصدر في ٢٦ أغسطس سنة ٢٠٠١م)	اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم لسنة ٢٠٠١م ^(٢) (المصدر في ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١م)	قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م ^(٣) (المصدر في ٢٤ يونيو سنة ٢٠٠١م)
- المادة الأولى من القرار تنص على: تنشأ هيئة عامة تسمى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري تكون لها الشخصية الاعتبارية العامة، تتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية^(٤)، مقرها مدينة القاهرة ويجوز للهيئة أن تنشئ فروعاً لها بواقع اسم المحافظات، وتنص المادة الثالثة من القرار: تختص الهيئة في سبيل تحقيق غرضها بما يأتي: - الفقرة (ب) إعداد وإسكاف جداول قيد بها أسماء خبراء التقييم المشار إليهم في القانون المشار إليه، والإشراف على نشاطهم (المادة ٣/ب) - إعداد وإسكاف سجل قيد به أسماء الوكلاء العقاريين المنصوص عليهم في ذات القانون، والإشراف على نشاطهم (المادة ٣/ج) - إعداد وإسكاف جدول قيد به أسماء الوسطاء العقاريين المنصوص عليهم في القانون المذكور، والإشراف على نشاطهم	- قرار الإصدار (ثلاث مواد) - الباب الأول: أحكام عامة (المواد من ١-٦) - الباب الثاني: التصرف في العقار الضامن وتأجيله والتعجيل بالوفاء (المواد من ٧-١٦) - الباب الثالث: قيد الضمان وحالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل (المواد من ١٦-١٦) - الباب الرابع: التنفيذ على العقار الضامن (المواد من ١٧-٢٦) - الباب الخامس: شركات التمويل العقاري (المواد من ٢٧-٣٧) - الباب السادس: خبراء التقييم والوكلاء العقاريين والوسطاء (المواد من ٢٨-٥٢) - الباب السابع: ضمانات التمويل العقاري (المواد من ٥٣-٦١) - الوكائع المصرية: العدد (٢٨٨٢) (تاريخ في ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١م)	- قانون الإصدار: أربع مواد - الباب الأول: أحكام عامة (المواد من ١-٥) - الباب الثاني: اتفاق التمويل (المواد من ٦-٩) - الباب الثالث: قيد الضمان العقاري وحالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل (المواد من ١٠-١١) - الباب الرابع: التنفيذ على العقار (المواد من ١٢-٢٧) - الباب الخامس: شركات التمويل العقاري (المواد من ٢٨-٣٤) - الباب السادس: ضمانات التمويل العقاري (المواد من ٣٥-٤١) - الباب الثامن: العقوبات (المواد من ٤٥-٥٢)

(١) المجلد ١٠٠١، العدد ٣٩ في ٦ ديسمبر سنة ٢٠٠١م.

(٢) الوقائع المصرية، العدد ٢٨٨٢ (تاريخ في ديسمبر سنة ٢٠٠١م).

(٣) المجلد ١٠٠١، العدد ٢٥ (مكرر) في ٢٤ يونيو سنة ٢٠٠١م.

(٤) صدر قرار جمهوري بمقتضى لوائح الإسكان.

٢/٤ خبير التقييم العقاري:

حددت المادتين ٤ ، ١٨ من قانون التمويل العقاري، وكذلك المواد من ٤٤ - ٤٨ من اللائحة التنفيذية للقانون اختصاصات خبير التقييم العقاري، وحقوقه والتزاماته واستبداله، وأتعابه.

١/٢/٤ اختصاصات خبير التقييم العقاري.

٢/٢/٤ حقوق والتزامات خبير التقييم العقاري.

٣/٢/٤ استبدال خبير التقييم.

٤/٢/٤ أتعاب خبراء التقييم.

١/٢/٤ اختصاصات خبير التقييم العقاري.

تكون مزاوله نشاط التمويل العقاري وفق المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية وبما يكفل تناسب التمويل مع القدرة المالية لمشتري العقار أو لمن لم يحصل على التمويل في غير حالة الشراء، وذلك في ضوء الحالة العامة لسوق العقارات وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراء التمويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل إلى قيمة العقار مقدرة بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الجهة الإدارية لهذا الغرض بشرط ألا يكونوا من بين العاملين لدى الممول ، (المادة ٤ من القانون). هذا عند تحديد قيمة العقار وإبرام عقد التمويل. بالإضافة إلى تحديد الثمن الأساسي للعقار عند التنفيذ عليه تنفيذاً جبرياً (المادة ١٨ من القانون).

١/١/٢/٤ تحديد قيمة العقار عند إبرام عقد التمويل:

"تحدد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماءهم في الجداول التي تعدها الهيئة بشرط ألا يكون من العاملين لدى الممول أو المستثمر" (المادة ٢/ج من اللائحة التنفيذية).

٢/١/٢/٤ تحديد الثمن الأساسي للعقار عند التنفيذ عليه تنفيذاً جبرياً:

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

أ) قيمة العقار عند شرائه.

ب) التعديلات التي طرأت على العقار بعد شرائه.

ج) أثر معدلات التضخم على سوق العقار.

د) القيمة السوقية وقت التقييم لعقارات مماثلة في ذات المنطقة أو في مناطق مشابهة. (المادة ٢٢ من اللائحة التنفيذية).

٢/٢/٤ حقوق والتزامات خبير التقييم العقاري:

١- طلب البيانات والمستندات اللازمة لعملية التقييم:

"لخبراء التقييم أن يطلبوا من أطراف التمويل العقاري ما يروونه من بيانات أو مستندات لازمة لعملية التقييم" (المادة ٤٤ من اللائحة التنفيذية).

٢- خبير التقييم يخطر أطراف التمويل خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الطلب:

"على خبراء التقييم إخطار أطراف اتفاق التمويل بخطاب مسجل بعلم الوصول بقيمة العقار في تقرير مكتوب ومذيل بتوقيعه ورقم وتاريخ قيده في الجدول وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب التقييم. وعلى الخبراء أن يراعوا عند إجراء عملية تقييم العقار المعايير المنصوص عليها في المادة (٢٢) من اللائحة التنفيذية وهي:

أ) قيمة العقار عند شرائه.

ب) التعديلات التي طرأت على العقار بعد شرائه.

ج) أثر معدلات التضخم على سوق العقار.

د) القيمة السوقية وقت التقييم لعقارات مماثلة في ذات المنطقة أو في مناطق مشابهة (المادة ٤٥ من اللائحة التنفيذية).

٣- يحظر على خبراء التقييم تحديد قيمة العقارات المملوكة لهم أو لأقاربهم، كما يحظر عليهم شراء عقار قاموا بتقييمه:

"يحظر على خبراء التقييم تحديد قيمة العقارات إذا كانت مملوكة لهم أو لأي من أقاربهم حتى الدرجة الرابعة أو لأحد من تابعيهم أو شركائهم أو من ينوبون عنهم، أو كانت تربطهم علاقة بأحد أطراف التمويل العقاري، كما يحظر عليهم شراء عقار قاموا بتقييمه" (المادة ٤٦ من اللائحة التنفيذية).

٣/٢/٤ استبدال خبراء التقييم:

"إذا لم يقبل واحد أو أكثر من أطراف اتفاق التمويل العقاري التقييم الذي أجرى تطبيقاً للمادة (٤) من القانون، تولت الهيئة (هيئة التمويل العقاري) بناء على

طلب من الطرف المعارض تكليف خبيرين آخرين بإعادة تقييم العقار، على أن يتحمل طالب التقييم "أتعابه" (أتعابهم). (المادة ٤٧ من اللائحة التنفيذية).

٤/٢/٤ أتعاب خبراء التقييم:

يضع مجلس إدارة الهيئة قواعد وإجراءات تقدير أتعاب خبراء التقييم (المادة ٤٨ من اللائحة التنفيذية).

٣/٤ الوكيل العقاري:

حددت المواد من ١٦ حتى ٢١ من الباب الرابع من قانون التمويل العقاري الخاص بالتنفيذ الجبري على العقار، وكذلك المواد من ٢٣ حتى ٢٨ من اللائحة التنفيذية للقانون كيفية تعيين الوكيل العقاري واستبداله، واختصاصاته، وطبيعة العمل الذي يقوم به، وأتعابه.

١/٣/٤ تعيين الوكيل العقاري:

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

"يعين قاضي التنفيذ في قراره الصادر بمباشرة إجراءات بيع العقار وكيلاً عقارياً لمباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلني وذلك من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم في سجل تمسكه الهيئة لهذا الغرض وفقاً لأحكام الباب السادس من اللائحة التنفيذية على ألا تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة من البيع أو مع الممول أو المستثمر. ويأمر قاضي التنفيذ في قراره الصادر بمباشرة إجراءات البيع طالب بوضع مبلغ يقدره في خزينة المحكمة المختصة لحساب مصروفات التنفيذ" (المادة ٢١ من اللائحة التنفيذية).

٢/٣/٤ استبدال الوكيل العقاري:

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

٣/٣/٤ اختصاصات الوكيل العقاري:

١/٣/٣/٤ تحديد شروط بيع العقار بالمزاد العلني:

يحدد الوكيل العقاري شروط بيع العقار بالمزاد العلني على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والتمن الأساسي للعقار وتأمين الاشتراك في المزاد وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التأمين ويطلب الوكيل العقاري من اثنين من خبراء التقييم المشار إليهم (في المادة الرابعة - الفقرة الثانية من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م) تحديد الثمن الأساسي للعقار (المادة ١٨ من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م).

٢/٣/٣/٤ إجراءات المزايدة:

يتولى الوكيل العقاري إجراء المزايدة في اليوم المحدد للبيع وتبدأ المزايدة بالنداء على الثمن الأساسي وتنتهي بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض. فإذا كان هذا العرض أقل من الثمن الأساسي أو لم يجاوز عدد المزايدة ثلاثاً أشخاص، وجب على الوكيل العقاري تأجيل البيع إلى يوم آخر خلال الثلاثين يوماً التالية يعلن عنه بذات الإجراءات المنصوص عليها في المادة ١٩ من قانون التمويل العقاري ولا يجوز للممول أن يشترك في المزايدة. ومع ذلك إذ لم يبلغ أكبر عرض الثمن الأساسي وكان أقل من مستحقات الممول كان له أن يطلب إيقاع البيع عليه مقابل إبراء ذمة المستثمرين من جميع التزاماته. وفي جميع الأحوال يعتبر العرض الذي لا يزداد عليه خلال خمس دقائق منهياً للمزايدة.

وإذا قام المستثمر بالوفاء بما حل عليه من أقساط في أي وقت سابق على إيقاف البيع وجب على الوكيل العقاري أن يوقف الإجراءات ويلتزم المستثمر أن يؤدي إلى الممول المصروفات التي يصدر بتقديرها أمر من قاضي التنفيذ. (المادة ٢٠ من القانون).

وفصلت اللائحة التنفيذية للقانون شروط البيع على النحو التالي:

"يقوم الوكيل العقاري بوضع قائمة شروط بيع العقار بالمزاد العلني خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ التأشير بالسند التنفيذي على أن يتضمن ما يأتي (المادة ٢٣ من اللائحة التنفيذية):

- (أ) تعيين العقار محل التنفيذ ومساحته وموقعه وحدوده وغير ذلك من البيانات التنفيذ في بيان أوصافه.
- (ب) جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل العقاري.
- (ج) تاريخ وجهة التأشير بالسند التنفيذي لدى مكتب الشهر العقاري.
- (د) تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع.
- (هـ) شروط البيع والتمن الأساسي للعقار.
- (و) تجزئة العقار إلى صفقات إن كان لذلك محل مع ذكر الثمن الأساسي لكل صفقة.
- (ز) مقدار تأمين الاشتراك في المزاد على ألا يقل عن واحد في المائة ولا يتجاوز خمسة في المائة من الثمن الأساسي للعقار.
- ٣/٣/٣/٤ إعلان ذوي الشأن في المواعيد المحددة:
- على الوكيل العقاري قبل البدء في إجراءات المزايدة التحقق من إعلان ذوي الشأن في المواعيد المنصوص عليها في المادة (١٩) من القانون بقائمة شروط البيع وتحديد مقادير التدرج في العروض وإعلان الحاضرين (المادة ٢٤ من اللائحة التنفيذية).
- ٤/٣/٣/٤ إيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة خلال ثلاثة أيام من تاريخ حكم إيقاع البيع:
- يقع الوكيل بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة خلال ثلاثة أيام من تاريخ إيقاع البيع (المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية).
- ٤/٣/٤ أتعاب الوكيل العقاري:
- تقدر أتعاب الوكيل العقاري بقرار من قاضي التنفيذ وفقاً لما بذله الوكيل من جهد إنجاز وإجراء البيع والوقت الذي استغرقته تلك الإجراءات على ألا تتجاوز ثلاثة في المائة من القيمة التي رسا بها المزاد (المادة ٢٦ من اللائحة التنفيذية).
- ٤/٤ وسطاء التمويل العقاري:
- حددت المواد من ٤٩-٥٢ من الفصل الثالث من الباب السادس من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري، التزامات الوسيط قبل طالب التمويل، وأجر الوسيط، والتزامه بقيد جميع عمليات التمويل العقاري في دفاتره والاحتفاظ بالوثائق المتعلقة بها.

١/٤/٤ التزامات الوسيط قبل المستثمر (طالب التمويل):

يلتزم الوسيط بتسليم طالب التمويل صورة من النموذج الذي تعده الهيئة بالشروط الأساسية للتمويل العقاري، وبأن يعرض شروط التمويل ومخاطره على طالب التمويل ويجب أن يرفق مع اتفاق التمويل إقرارات المستثمر بأن تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل (المادة ٤٩ من اللائحة التنفيذية).

٢/٤/٤ أجر الوسيط العقاري:

يتم تحديد أجر الوسيط بالاتفاق مع الممول على ألا يتجاوز الحد الذي يصدر بتعيينه قرار من مجلس إدارة الهيئة (المادة ٥٠ من اللائحة التنفيذية).

ويحظر على الوسيط أن يتقاضى أجراً أو عمولة أو أن يحصل على أي منفعة تتصل بعمله إلا من الممول الذي فوضه في السعي وإبرام العقد (المادة ٥١ من اللائحة التنفيذية).

٣/٤/٤ قيد جميع عمليات التمويل العقاري في دفاتر الوسيط والاحتفاظ

بالوثائق المتعلقة بها:

على الوسيط أن يقيد في دفاتره جميع عمليات التمويل العقاري التي يتوسط فيها وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها وأن يعطي من كل ذلك صوراً طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين أو للهيئة (المادة ٥٢ من اللائحة التنفيذية).

٥/٤ إجراءات قيد خبراء التقييم والوكلاء العقاريين والوسطاء:

حدد الفصل الأول من الباب السادس من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري في مواده من ٣٨-٤٤ إجراءات وشروط قيد خبراء التقييم العقاري والوكلاء العقاريين والوسطاء على النحو التالي:

١/٥/٤ التقدم بطلب إلى هيئة التمويل العقاري على النموذج الذي تعده لذلك:

على من يرغب في القيد لدى هيئة التمويل العقاري في جداول خبراء التقييم أو الوكلاء العقاريين أو وسطاء التمويل العقاري أن يتقدم إليها بطلب على النموذج الذي تعده لذلك (المادة ٣٩ من اللائحة التنفيذية).

٢/٥/٤ الشروط الواجب توافرها في طالب القيد:

يجب أن تتوفر في طالب القيد في جداول خبراء التقييم أو الوكلاء العقاريين أو وسطاء التمويل العقاري الشروط التالية:

(أ) أن تتوافر لديه خبرة لا تقل عن خمس سنوات في المجال الذي يرغب القيد فيه (المادة ٤٠/أ من اللائحة التنفيذية).

(ب) أن يكون حاصلًا على مؤهل متوسط على الأقل بالنسبة لخبراء التقييم ووسطاء التمويل العقاري، ومؤهل عالي بالنسبة إلى الوكلاء العقاريين (المادة ٤٠/ب من اللائحة التنفيذية).

(ج) ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية، أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره، ما لم يكن قد رد إليه اعتباره (المادة ٤٠/ج).

٣/٥/٤ قرار الهيئة بقبول أو رفض الطلب خلال ١٥ يوماً من تاريخ تقديمه أو استيفاء البيانات والمستندات المتعلقة به:

تصدر الهيئة قرارها بقبول الطلب أو برفضه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه أو استيفاء البيانات والمستندات المتعلقة به، ويجب أن يكون القرار مسبباً في حالة الرفض، وتلتزم الهيئة بإخطار مقدم الطلب بقرارها بخطاب مسجل بعلم الوصول خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره (المادة ٤١ من اللائحة التنفيذية).

٤/٥/٤ التظلم من قرار رفض طلبه، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ علمه أو إخطاره:

لمقدم الطلب أن يتظلم من قرار رفض طلبه، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره أو علمه بقرار الرفض وتثبت في التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه لجنة يصدر بتشكيلها قرار من الوزير المختص بالشئون الاقتصادية والتنفيذية (المادة ٤٢ من اللائحة التنفيذية).

٥/٥/٤ إصدار الهيئة شهادة لمن تم قبول طلبه، ويجدد القيد كل ثلاث سنوات:

تصدر الهيئة شهادة لمن تم قبول طلبه تتضمن تاريخ ورقم قيده في الجدول ويتم تجديد القيد كل ثلاث سنوات (المادة ٤٢ من اللائحة التنفيذية).

شروط وإجراء قيد خبراء التقييم والمكلاء العقاريين والوسطاء

المادة	الوسيط العقاري	الوكيل العقاري	خبير التقييم	البيان	ملاحظات
١/٤٠	٥ سنوات في الحال	٥ سنوات في المجال	٥ سنوات في المجال	الخبرة	
٤/٤٠	متوسط	مؤهل عال	متوسط	المؤهل	ملاحظات
ج/٤٠	ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره، ما لم يكن قد رد إليه اعتباره			عدم صدور أحكام ضده	
٢٩	النموذج الخاص بالوسطاء العقاريين	النموذج الخاص بالمكلاء العقاريين	النموذج الخاص بخبراء التقييم	التقدم بطلب على	ملاحظات
٤١	خلال ١٥ يوم من تاريخ تقديم الطلب أو استيفاء البيانات	خلال ١٥ يوم من تاريخ تقديم الطلب أو استيفاء البيانات	خلال ١٥ يوم من تاريخ تقديم الطلب أو استيفاء البيانات	قرار الهيئة بقبول الطلب أو رفضه	
٤٢	خلال ١٠ يوم من تاريخ الإخطار أو العلم بقرار الرفض	خلال ١٠ يوم من تاريخ الإخطار أو العلم بقرار الرفض	خلال ١٠ يوم من تاريخ الإخطار أو العلم بقرار الرفض	التظلم من رفض الطلب	
٤٢	٢٠ يوم من تاريخ تقديمه	٢٠ يوم من تاريخ تقديمه	٢٠ يوم من تاريخ تقديمه	البت في القرار	
٤٣	تصدر الهيئة شهادة لمن قبل طلبه تتضمن تاريخ ورقم قيده في الجول ويتم تجديد القيد كل ثلاث سنوات			من يقبل طلبه	

الخاتمة والتوصيات:

والآن بعد أن وصلنا إلى نهاية الدراسة التي وضحنا فيها: مهنة الخبرة والتثمين والبيوع التي تمارس فيها، وكيفية إجراء البيع بالمزايدة، والإطار التشريعي المنظم لمهنة الخبرة والتثمين في ضوء كل من القانون ١٠٠ لسنة ١٩٥٧م، والقانون ٨٩ لسنة ١٩٩٨م، والقانون ١٧ لسنة ١٩٩٩م. والطبيعة القانونية لمهنة الخبرة والتثمين والفرق بين الخبير المثلن والوكيل بالعمولة، والسمسار. وطبيعة عمل الخبير المثلن من تثمين الشيء المراد بيعه، فضلاً عن اتخاذ إجراء البيع بالمزاد.

وبيان الأصول العلمية والفنية لعملية التثمين العقاري من حيث مستويات خبرات التثمين العقاري، واستخدمات التثمين العقاري، وعملية التثمين العقاري التي تحتاج إلى الكفاءة من حيث المؤهلات والخبرات، والأخلاق في ممارسة المهنة. وأخيراً الإطار التشريعي المنظم لعمل الخبير المثلن العقاري في ضوء قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م ولائحته التنفيذية من حيث طبيعة عمله والشروط الواجب توافرها فيه، والفرقة بينه وبين السمسار العقاري.

التوصيات

من أجل الاعتبار مما حدث في السوق العقاري والممارسات التي مارسها بعض مدعي الخبرة والتثمين العقاري بسبب عدم توافر التأهيل والخبرة اللازمة للتثمين العقاري. فضلاً عن الممارسات غير الأخلاقية. لعدم وجود الإطار التشريعي المنظم لعمل الخبير المثلن العقاري. والآن وبعد أن وضع قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م الإطار التشريعي المنظم لمهنة الخبرة والتثمين العقاري نقترح التوصيات التالية:

١- إصدار قانون شامل لتنظيم الخبرة والتثمين بصورة شاملة بحيث يشمل هذا التنظيم جميع المجالات: سواء في بيع العقار أو المنقول، وسواء في البيوع الاختيارية أو الجبرية. وبحيث يمنع القانون الدخلاء غير المؤهلين ولا تتوافر لهم خبرة في ممارسة المهنة، ويحمي المتعاملين من الغش والتدليس، وبحيث يتضمن التنظيم التشريعي إعداد الخبير المثلن وتأهيله، وشروط ممارسته المهنة وحقوق والتزاماته وتأديبه. ويجب أن يتضمن التنظيم التشريعي تشجيع إنشاء شركات مهنية يعمل من خلالها الخبراء المثلنون بحيث تشكل بيوتاً للخبرة تحظى بالاحترام محلياً ودولياً.

- ٢- إنشاء نقابة للخبراء المثلمين تهدف إلى: تطوير المهنة وضبط حدود ممارستها على غرار تنظيم المشرع للمهن الأخرى.
وهذه النقابة المقترحة تشكل جهة رقابة على تنفيذ القانون، ومراعاة أخلاقيات المهنة، وتأديب الخارجين عليها ومن ثم الارتقاء بها.
- ٣- تعديل قانون المرافعات بما يسمح للخبير المثلّم بالقيام بدوره في البيوع القضائية بالمزاد العلني تحت رقابة القضاء، وبحيث ينظر إلى الخبير المثلّم على أنه من أعوان القضاء.
هذا، فضلاً عن أهمية أداء الخبير المثلّم اليمين القانونية بصفته من أعوان القضاء من ناحية، ومن ناحية أخرى لعظم دوره في المجال الاقتصادي الذي يتطلب النزاهة والأمانة والصدق في عرض بيانات أمينة عن المنقولات والعقارات المعروضة للبيع، وذلك في إطار ثقافتنا التي تحكمها الشريعة الإسلامية والتي نص الدستور على أنها المصدر الرئيسي للتشريع.
- ٤- إنشاء المعهد العلمي للخبرة والتثمين في مصر ليكون أول معهد ينتظم في دراسته دارسين تحتاجهم البلاد في مختلف نواحي أنشطتها الاقتصادية. علماً بأنه يوجد ما يربو على ١٢٧ معهداً علمياً للخبرة والتثمين معظمها في البلاد المتقدمة.
- ٥- استقر العمل والعرف على أن الخبير المثلّم العقاري يقوم بالتثمين العقاري والبيع بالمزايدة، إلا أن قانون التمويل العقاري ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م ولائحته التنفيذية صنف ذلك إلى: خبير التقييم العقاري، والوكيل العقاري وفي ذلك إضافة أعباء على مشتري العقار، لذا نقترح دمج عمل كل منهما ويقوم بذلك الخبير المثلّم العقاري مع اشتراط التأهيل العالي لمن يقوم بهذا العمل حفاظاً على حقوق كل من البائع والمشتري والدولة.
والله الموفق،،،