

# "النقض" تنسف حيلة إعمار لا سقوط لحق المشتري بعد دفع الملايين تحت مسمى استثمار حجز



السبت 6 يونيو 2026 08:30 م

كشفت محكمة النقض، في الحكم رقم 2583 لسنة 94 قضائية، مسلك شركة إعمار مصر للتنمية في نزاع مع مشتري وحدة سكنية، بعدما دفعت الشركة بأن استثمار الحجز مجرد وعد بالبيع يمكن إسقاطه بعد 30 يومًا

وأعاد الحكم ترتيب ميزان القوة في السوق العقاري، لأن القضية لا تتعلق بمشتري واحد فقط، بل بنموذج تعاقدى تستخدمه شركات كبرى لفرض بنودها على المواطنين، ثم التراجع أو حبس الأموال عند أول خلاف، مستندة إلى صياغات قانونية ثقيلة على الطرف الأضعف

## ملايين دُفعت والشركة تتمسك بورقة الـ 30 يومًا

بدأت الواقعة عندما حجز أحد المواطنين وحدة سكنية لدى شركة إعمار مصر للتنمية بموجب استثمار حجز وحدة، وسدد كامل الثمن الذي بلغ ملايين الجنيهات عبر شيكات مقبولة الدفع، وتم صرفها بالفعل لصالح الشركة

بعد ذلك رفضت إعمار تحرير عقد البيع الابتدائي للمشتري، وتمسكت ببند داخل استثمار الحجز يقول إن عدم توقيع العقد الابتدائي خلال 30 يومًا يجعل الحجز لاغياً، ويمنح الشركة حق حبس الأموال المسددة

هذا البند يكشف جوهر الأزمة في السوق العقاري، لأن الشركة قبلت الأموال كاملة، ثم تعاملت مع الاستثمار كأنها ورقة مؤقتة لا تلزمها بالبيع، بينما تلزم المشتري بالسداد والخضوع لشروط صاغها الطرف الأقوى

وكانت محكمة الاستئناف قد أيدت موقف الشركة في البداية، واعتبرت استثمار الحجز وعدًا بالبيع وعربونًا يمكن التحلل منه، لكن محكمة النقض أعادت قراءة العلاقة من أصلها لا من عنوان الورقة

وهنا تظهر أهمية رأي المستشار خالد عبد العزيز، وكيل لجنة الإسكان السابق بمجلس النواب، الذي وصف عقود الإذعان العقارية بأنها "مصيبة" يقع فيها المواطن، لأن أغلب شركات التطوير تعتمد نماذج توقع المشتريين في مشكلات كبرى عند التأخير أو الإخلال بالشروط

ويمثل موقف عبد العزيز شركًا مباشرًا لما فعلته إعمار في هذه القضية، فالشركة لم تدخل نزاعًا عاديًا حول تفاصيل تسليم، بل حاولت استخدام بند مكتوب داخل نموذج جاهز لإهدار حق مشتري دفع كامل الثمن

لذلك لا يصح التعامل مع حكم النقض كمسألة فنية في تفسير استثمار حجز، بل كضربة قضائية لسلوك تعاقدى يضع المواطن أمام شركة تملك المال والإدارة والصياغة القانونية والقدرة على إطالة التقاضي

## استثمار الحجز عقد بيع لا النقض ينزع الفناع عن الحيلة

قالت محكمة النقض إن العبرة في العقود بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني، وهو مبدأ ينسف حيلة تسمية الوثيقة "استثمار حجز" لإخفاء حقيقة العلاقة القانونية والقدرة على إطالة التقاضي بين الطرفين

وبحسب الحكم، إذا تضمنت الاستثمار تحديد العين المبيعة بدقة، والثمن الإجمالي، وطريقة السداد، وقبلت الشركة الأموال، فإن البيع يكون مكتمل الأركان، ولا يجوز للشركة وصفه لاحقًا بأنه مجرد عربون أو وعد قابل للإلغاء

كما اعتبرت المحكمة أن مهلة الـ 30 يومًا لتوقيع العقد الابتدائي ليست شرطًا يمحو البيع، بل إجراء تنظيمي وتأكيدي لعقد نشأ صحيحًا منذ توقيع الاستمارة وقبض الثمن.

وهذا التفسير يقطع الطريق على أخطر ثغرة في السوق العقاري، وهي أن يضع المطور بندًا يبدو إداريًا، ثم يحوله عند النزاع إلى سلاح يسحب به الوحدة أو يحبس به أموال المشتري.

وفي هذا المحور، يكتسب حديث المهندس طارق شكري، رئيس غرفة التطوير العقاري، أهمية خاصة رغم دفاعه عن غالبية المطورين، لأنه أقر بأن عقود الإذعان تمنح المطور أفضلية على المشتري، وأن وجود الدولة والقانون ضروري عند الإخلال الجسيم لحماية الحقوق.

وتثبت قضية إعمار أن التدخل القضائي ليس رفاهية، لأن السوق لا ينضبط بمجرد الحديث عن سمعة الشركات أو حجمها أو مشروعاتها، بل ينضبط عندما تعرف الشركة أن قبض المال الكامل ينشئ التزامًا لا تستطيع الهروب منه.

ومن هنا، يصبح الحكم إنذارًا لشركات التطوير التي تراهن على المسميات، لأن المحكمة لم تقف عند عبارة "استمارة حجز"، بل فتشت عن جوهر التعاقد، ووجدت بيبًا كاملًا تحاول الشركة التنصل منه.

### سوق يحتاج رقابة لا دعاية للمشتري ليس الطرف القابل للكسر

تكشف القضية خللًا أكبر من نزاع إعمار، لأن السوق العقاري في مصر تضخم خلال السنوات الأخيرة عبر إعلانات ضخمة ومبيعات على المخطط، بينما بقيت حماية المشتري ضعيفة أمام نماذج عقود طويلة ومغلقة.

فعندما يدفع المواطن ملايين الجنيهات في وحدة سكنية، لا يشتري إعلانًا ولا وعدًا عاقلًا، بل يضع مدخرات عمره داخل علاقة تعاقدية يجب أن تكون واضحة وعادلة وملزمة للطرفين.

وتؤكد الدكتورة عبير عصام، عضو مجلس إدارة شعبة الاستثمار العقاري، أن السوق يحتاج إلى أطر واضحة وشفافية في التعاملات، وأن التنظيم يحمي المواطن عند وقوع التجاوزات، وهي قاعدة لا يجب أن تقتصر على السماسرة، بل تمتد إلى المطورين الكبار قبل الصغار.

كما أن حديث محمد القاضي عن أن تنظيم السوق يبدأ بترخيص المطورين ووضع عقود نمطية لحماية المشتريين يضع يده على أصل المشكلة، لأن ترك كل شركة تصيغ استثمارتها وعقدتها وحدها يعني ترك المواطن تحت رحمة الطرف الأقوى.

والحكم الأخير يؤكد أن حماية المشتري لا تعطل الاستثمار، بل تنقذ السوق من ممارسات تفقده الثقة، لأن المستثمر الصغير لا يخاف من السعر وحده، بل يخاف من ورقة توقعه في فخ قانوني بعد دفع المال.

كما أن إعمار، بحجمها واسمها، كان يفترض أن تقدم نموذجًا تعاقديًا أكثر وضوحًا وعدالة، لا أن تتمسك ببند الـ 30 يومًا لإسقاط حق مشتري سدد كامل الثمن، ثم تضطر محكمة النقض إلى إعادة الأمور إلى نصابها.

لذلك يحتاج السوق إلى عقد عادل أو قواعد إلزامية لا تسمح بحبس الأموال بقرار منفرد، ولا تسمح بتحويل مهلة إدارية إلى أداة عقابية، ولا تترك المشتري يكتشف بعد الدفع أن الاستمارة التي وقعها قد تستخدم ضده.

وفي النهاية، لا يمثل حكم النقض انتصارًا قانونيًا عابرًا على إعمار مصر فقط، بل يفتح باب مساءلة أوسع لشركات التطوير العقاري التي تتعامل مع المواطن كطرف ضعيف يمكن إنهاكه بالعقود والمحاكم، فاستمارة الحجز إذا اكتملت أركانها عقد بيع، والمال المقبوض ليس غنيمته، والمشتري الذي دفع الملايين لا يجوز تحويله إلى رهينة بند تعسفي.