



الضمانات التعاقدية لالتزام الممول العقاري بعدالة التعاملات في عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة

د. نايف بن إبراهيم المزيد

الأستاذ المساعد في قسم الأنظمة

كلية الشريعة، جامعة القصيم

nmzied@qu.edu.sa

المقدمة

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد:

المدخل:

يُعدُّ تحقيق عدالة التعاملات المالية أمراً مهماً لضمان استقرار الأنظمة الاقتصادية والتجارية، وتعزيز الثقة بين الأفراد والمؤسسات والدول. والتزامات الممول العقاري تتعلق بمجموعة من المسؤوليات والالتزامات التي يجب على الممول العقاري التقيدها؛ لضمان عدالة التعاملات مع المستفيدين في صفقات القروض العقارية. وتهدف هذه الالتزامات التعاقدية أساساً إلى حماية حقوق المستفيدين وضمان معاملات عادلة وشفافة في القطاع المالي.

ومن أبرز ما يجلي ويبرز مفهوم عدالة التعاملات ضمان الوضوح والدقة والشمول لكافة الأحكام التفصيلية بلغة مبسطة ومفهومة للمستفيد في عقود التمويل العقاري.

إن الامتثال لتلك الالتزامات التعاقدية يسهم في تحقيق مبدأ عدالة التعاملات ويعزز الثقة بين العملاء والممولين العقاريين، ويضمن استقرار الأنظمة والسياسات المالية والنقدية، ويعزز فاعلية الأنظمة الاقتصادية والتجارية، مما يدعم حماية حقوق الأطراف المتعاملة مع منظومة تشريعات وعقود التمويل العقاري، ويؤدي إلى تحفيز الابتكار

والمنافسة المشروعة والعدالة في مجال نشاط التمويل العقاري، وتقديم الخدمات المالية في المملكة.

أهمية البحث:

يُعدُّ مبدأ عدالة التعاملات من المبادئ الأساسية في العقود، سيما في عقود التعاملات المالية التي تتفاوت فيها المراكز القانونية للطرفين.

وحيث إن عقود التمويل العقاري تبرم بين البنوك وشركات التمويل التي تتمتع بسلطة وصلاحيّة وملاءة مالية أعلى من المستفيدين الذين هم في الغالب أشخاص طبيعيون يهدفون لتملك مساكن، فقد سعت أنظمة التمويل العقاري لحماية المستفيد من الممارسات التعسفية أو الاستغلالية التي قد يلجأ إليها الممول للتأكيد على وجوب امتثال الممول العقاري لمبدأ عدالة التعاملات.

وهذا المبدأ يتضمن قدراً من الإجمال والعمومية، وقد احتوى عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة على العديد من الأحكام والقواعد القانونية التفصيلية التي توضح وتبين الالتزامات والمسؤوليات التفصيلية التي يجب على الممول العقاري الخضوع والتقيّد بها؛ لتحقيق هذا المبدأ الأساسي. وهذا البحث مكرس لبيان المقصود بهذا المبدأ وتأصيله شرعياً - بشكل عام -، ونظائماً - بشكل مفصل -، وجمع كافة الأحكام والقواعد التفصيلية التعاقدية المتعلقة بالالتزام الممول العقاري به، وإبرازها وتجليتها، وبيان أوجه العناية بهذا المبدأ قضائياً.

مشكلة البحث:

يعد تحقيق التوازن التعاقدي وعدالة التعاملات بين الأطراف أمراً جوهرياً حرصت عليه الشرائع السماوية، وأكدت عليه النصوص الشرعية، ودعمته النصوص النظامية. وحيث إن عقود التمويل العقاري تبرم بين طرفين أحدهما أقوى من الآخر، فإن تحقيق هذا المبدأ يتطلب قدراً من تدخل السلطة التنظيمية لوضع قواعد وأحكام تفصيلية، من خلال إلزام الممولين العقاريين بالخضوع لصيغ عقود نموذجية، تراعي امثال الممول العقاري لتحقيق هذا المبدأ، والحد من تعسف الممول العقاري في استخدام سلطته وقوته لإخضاع المستفيد لشروطه وأحكامه، التي قد تتضمن إخلالاً بتحقيق هذا المبدأ.

وحيث إن بعض الممولين والمستفيدين ربما تحفى عليه كثير من الأحكام والقواعد التفصيلية المتعلقة بهذا المبدأ، فإن هذا البحث يجلي ويوضح أهم الالتزامات التفصيلية التي تقع على عاتق الممول العقاري، والتي يجب عليه أن يضمنها في عقود التمويل العقاري مع المستفيدين لتحقيق غاية ومقصد مبدأ عدالة التعاملات.

أهداف البحث:

الغاية الأساسية لهذا البحث هي بيان مفهوم مبدأ عدالة التعاملات وتأصيله شرعياً ونظامياً، ومحاولة جمع وحصر معظم الضمانات والركائز القانونية التعاقدية لالتزام الممول العقاري بمبدأ عدالة

التعاملات، وفقاً للأحكام والقواعد المنصوص عليها في عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة الصادر من البنك المركزي السعودي.

ويتفرع هذا الهدف الرئيسي إلى الأهداف الفرعية التالية:

- (١) توضيح وبيان مبدأ عدالة التعاملات.
- (٢) تأصيل مبدأ عدالة التعاملات شرعياً.
- (٣) التأصيل النظامي لمبدأ عدالة التعاملات في عقود التمويل العقاري.
- (٤) معرفة وتجلية الضمانات القانونية التعاقدية التفصيلية لالتزام الممول العقاري بمبدأ عدالة التعاملات في المملكة العربية السعودية في عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة.
- (٥) إبراز أوجه العناية بمبدأ عدالة التعاملات في عقود التمويل العقاري قضائياً.

ويجيب البحث على السؤال الرئيسي التالي:

ما هي الضمانات القانونية التعاقدية التفصيلية التي تضمنها العقد النموذجي للتمويل العقاري بصيغة المرابحة لالتزام الممول العقاري بمبدأ عدالة التعاملات؟

منهجية البحث:

هذه الدراسة اتبعت المنهج الاستقرائي الوصفي أصالةً، وذلك من خلال تتبع كافة الجزئيات والقواعد التفصيلية التعاقدية لتأكيد التزام

الممول العقاري بتحقيق هذا المبدأ الرئيسي في عقد التمويل العقاري بصيغة المراجعة، بالإضافة إلى ما صدر عن البنك المركزي من أدوات تنظيمية أخرى تسهم بتعزيز التزام الممول بهذا المبدأ بطريق مباشر أو غير مباشر. وكذلك استخدمت الدراسة المنهج التأصيلي تبعاً في بيان مفهوم هذا المبدأ وتأصيله شرعياً ونظماً.

حدود البحث:

تقتصر الحدود الموضوعية لنطاق هذا البحث تحديداً على الأنظمة ولوائحها في المملكة العربية السعودية، وما صدر عن البنك المركزي من أدوات تنظيمية حول هذا الموضوع.

الدراسات السابقة:

بعد البحث في فهارس المكتبات في المملكة العربية السعودية ومحركات البحث الأكاديمية ومصادرهما لم أجد من تناول هذا الموضوع تحديداً. وتجدر الإشارة، إلى أنه يوجد العديد من الأبحاث والمؤلفات في التمويل أو التمويل العقاري أو الضمانات وأقربها من حيث عناوينها مع بعدها من حيث مضمونها: ما يلي:

- ضمانات الممول في اتفاق التمويل العقاري - دراسة مقارنة -، للدكتور: على إبراهيم أبو العنين شلبي. وهذا البحث تناول النظام المصري، وهذا البحث في النظام السعودي. أيضاً اختلاف طبيعة الموضوعين، فبحث الدكتور شلبي في الضمانات لاستيفاء الممول لدينه

من المستفيد كالرهن والامتياز وغيرها. وهذا البحث في الالتزامات التعاقدية على الممول لضمان عدالة التعاملات مع المستفيد. وأيضاً هذا البحث خاص بالضمانات المنصوص عليها في عقد التمويل العقاري بصيغة المراجعة، أما بحث الدكتور شلبي فهو في المنصوص عليه في النظام.

- المسؤولية العقدية للممول العقاري - دراسة مقارنة -، بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير في السياسة الشرعية في المعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، للطالب: عبد الله بن منصور الطيار. ومجال هذا البحث في المسؤولية العقدية للخطأ الناتج عن تصرفات وأفعال الممول والتي نتج عنها تكبد المستفيد لضرر وآثارها في الفقه والنظام السعودي. وهذا البحث مكرس لجمع كافة الأحكام التعاقدية التفصيلية، التي تبين وتوضح امثال الممول العقاري لمبدأ عدالة التعاملات في العقد النموذجي للتمويل العقاري بصيغة المراجعة، ولا يتطرق لموضوع المسؤولية وما يترتب عليها من آثار.

- ضمانات التمويل العقاري، للدكتورة: دينا محمد السعيد رشدي. وهذا البحث يتناول الضمانات العينية، وحق الامتياز، والضمانات الشخصية، والضمانات المستحدثة كالتوريق والاقطاع من الأجر والتنفيذ وتنازل المستثمر عن التخصيص كضمان للممول. وهذا البحث قريب من بحث الدكتور شلبي -السابق ذكره-، فهو لا يتناول التزام الممول بالامثال لمبدأ عدالة التعاملات مع المستفيد.

خطة البحث:

قسّمتُ البحث إلى المقدمة، وأربعة مباحث، ثم الخاتمة:

المقدمة:

وتتضمن: المدخل، مشكلة البحث، أهداف البحث، أهمية البحث، منهجية البحث، حدود البحث، الدراسات السابقة، خطة البحث.

المبحث الأول: تعريف ضمان عدالة التعاملات وتأصيله شرعياً:

ويشمل ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف الضمان.

المطلب الثاني: تعريف العدل.

المطلب الثالث: تأصيل ضمان عدالة التعاملات في الشريعة الإسلامية.

المبحث الثاني: الضمانات النظامية لعدالة التعاملات في عقود

التمويل العقاري:

ويشمل مطلبين:

المطلب الأول: تأصيل ضمان عدالة التعاملات في النصوص النظامية.

المطلب الثاني: أحكام نظامية لضمان عدالة التعاملات.

المبحث الثالث: ضمانات عدالة التعاملات في العقد النموذجي

للتمول العقاري بصيغة المرابحة:

ويشمل ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: الضمانات التعاقدية لعدالة التعاملات في الأحكام والشروط الخاصة.

المطلب الثاني: الضمانات التعاقدية لعدالة التعاملات في الأحكام والشروط العامة.

المطلب الثالث: الضمانات التعاقدية لعدالة التعاملات في ملاحق العقد.

المبحث الرابع: ضمانات عدالة التعاملات في الأحكام القضائية:

ويشمل ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: محكمة مختصة لضمان عدالة التعاملات.

المطلب الثاني: ركائز قضائية لضمان عدالة التعاملات.

المطلب الثالث: مبادئ قضائية لضمان عدالة التعاملات.

الخاتمة:

وتشمل: النتائج، والتوصيات.

قائمة المصادر والمراجع:

وتشمل المراجع الشرعية واللغوية، والمراجع النظامية والقانونية، كالعقود، والأنظمة، والأدوات التنظيمية الصادرة عن البنك المركزي، والكتب والأبحاث القانونية.

المبحث الأول

تعريف ضمان عدالة المعاملات وتأصيله شرعياً

المطلب الأول: تعريف الضمان:

يطلق الضمان في اللغة على معان عدة، منها: الكفالة، والالتزام وهو الثبوت والدوام^(١).

والمراد بمصطلح الضمانات في هذا البحث: الأحكام والقواعد التعاقدية التفصيلية التي تؤدي إلى معرفة وفهم تعهدات والتزامات

(١) انظر: المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي، أحمد بن محمد المقرئ الفيومي (ت ٧٧٠هـ)، دار المعارف، الطبعة الثانية، ص ٣٦٤، والقاموس المحيط، مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي (ت ٨١٧هـ)، دار الرسالة، الطبعة الثامنة، ٢٠٠٥م، مادة (ضمن).، غمز عيون البصائر شرح الأشباه والنظائر، أحمد بن محمد مكي الحموي الحنفي، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ٦/٤. نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار، محمد بن علي الشوكاني (ت ١٢٥٠هـ)، ٢٩٩/٥، دار الحديث، مصر. حاشيتا قليوبي وعميرة، حاشية قليوبي على شرح المحلي على المنهاج، أحمد سلامة القليوبي وأحمد البرلسي عميرة، دار الفكر، بيروت، بدون طبعة، ١٤١٥هـ-١٩٩٥م، ٤٠٣/٢. مجلة الأحكام العدلية، المادة (٤١٦)، لجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، الناشر: نور محمد، كراتشي. جواهر الإكليل شرح مختصر العلامة الشيخ خليل في مذهب الإمام مالك إمام دار التنزيل، صالح عبد السميع الآبي الأزهرري، المكتبة الثقافية بيروت، ١٠٩/٢. وللاستزادة من المقصود بالضمان فقهياً ينظر: القواعد والضوابط الفقهية في الضمان المالي، د. محمد بن محمد الجابر الهاجري، رسالة دكتوراة - بالجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة، دار كنوز إشبيلية للنشر والتوزيع، السعودية، الطبعة الأولى، ١٤٢٩هـ - ٢٠٠٨م، ص ٥٤-٦٢.

الممول العقاري، والتي تكفل حماية حقوق ومصالح المستفيد. وهذه الضمانات تتضمن الالتزام بالقيام بعمل أو الامتناع عن عمل، وجميع أنواع الالتزامات، الحالية والمستقبلية، بما في ذلك الثابتة أو المعلقة على شرط. وهذه الضمانات التعاقدية وضعت لحفظ الحقوق، ورعاية العهود، وهداً للاعتداء، وزجراً عن الإخلال، وجبراً عن الأضرار.

المطلب الثاني: تعريف العدل:

العدل أصلٌ يدل على استواء وخلافه الجور، وهو الأمر المتوسط بين طرفي الإفراط والتفريط^(١). وضده الظلم وهو الجور ومجاوزة الحد، والتعدي عن الحق إلى الباطل.

(١) المصباح المنير، مرجع سابق، ص ٣٩٦. مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، شمس الدين، محمد بن محمد، الخطيب الشربيني (ت ٩٧٧هـ)، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م، ٦/٣٤٤ - ٣٤٦. كشاف القناع عن متن الإقناع، منصور بن يونس بن إدريس البهوتي (ت ١٠٥١هـ)، مكتبة النصر الحديثة بالرياض، بدون تاريخ طبع، ٦/٤١٨. القوانين الفقهية، أبو القاسم، محمد بن أحمد بن محمد بن عبد الله، ابن جزي الكلبي الغرناطي (ت ٧٤١هـ)، بدون ناشر ولا تاريخ طبعة، منشور على المكتبة الشاملة، ص ٢٠٢. مجلة الأحكام العدلية، مادة (١٧٠٥)، مرجع سابق. معين الحكام فيما يتردد بين الخصمين من الأحكام، أبو الحسن، علاء الدين، علي بن خليل الطرابلسي الحنفي (ت ٨٤٤هـ)، دار الفكر، بدون طبعة وبدون تاريخ، ص ٨٢-٨٣.

وقيل هو: «استعمالُ الأمورِ في مواضعِها وأوقاتها، ووجوهها ومقاديرِها، مِنْ غَيْرِ سَرْفٍ وَلَا تَقْصِيرٍ، وَلَا تَقْدِيمٍ وَلَا تَأْخِيرٍ»^(١). وأصل ذلك قول الله تعالى: ﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ﴾^(٢)، ﴿وَأَقْسَطُوا لِيَنَّا اللَّهُ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ﴾^(٣).

والعدل من أسماء الله الحسنى، وبه قامت السماوات والأرض، وبه انتظم أمر الخليفة^(٤).

والاعتدال: الاستقامة، والتعادل التساوي^(٥).

وأما الجور فهو: «الخروج عن الاعتدال في جميع الأمور، والسرف والتقصير، وأخذ الأموال من غير وجهها، والمطالبة بما لا يجب من الحقوق الواجبة، وفعل الأشياء في غير مواضعها ولا أوقاتها، ولا على القدر الذي يجب، ولا على الوجه الذي يُحِبُّ»^(٦).

والمراد بالعدل هنا إعطاء كل طرف من طرفي عقد التمويل ما له من حقوق، وقيامه بما عليه من التزامات، وغايته الإنصاف بين الطرفين ما أمكن.

(١) تهذيب الأخلاق، أبو عثمان عمرو بن بحر الجاحظ (ت ٢٥٥هـ)، دار الصحابة للتراث، الطبعة الأولى، ١٤١٠هـ، ص: ٢٨.

(٢) سورة النحل، (٩٠).

(٣) سورة الحجرات، (٩).

(٤) الموسوعة الفقهية، مرجع سابق، ٣٠ / ٥-٦.

(٥) الموسوعة الفقهية، مرجع سابق، ٢٩ / ٢٩٨.

(٦) تهذيب الأخلاق، مرجع سابق، ص: ٣٤.

وقال المناوي: «الإنصاف في المعاملة: العدل بأن لا يأخذ من صاحبه من المنافع إلا مثل ما يعطيه، ولا يُنيله من المضار إلا كما يُنيله، وقيل: هو استيفاء الحقوق لأربابها، واستخراجها بالأيدي العادلة والسياسات الفاضلة. وهو والعدل توءمان نتيجتهما علو الهمة وبراءة الذمة باكتساب الفضائل واجتناب الرذائل»^(١).

المطلب الثالث: تأصيل ضمان عدالة التعاملات في الشريعة الإسلامية:

أوجب الله العدل وجوباً مطلقاً، وأمر بتحقيقه في الأقوال والأفعال والتصرفات والحكم والتقييم والشهادة والعلاقات، وتكررت كلمة العدل ومشتقاته ثمان وعشرين مرة في القرآن الكريم.

فتارة يذكر الله العدل الذي جاءت به الرسالات السماوية، كما قال تعالى في سورة الحديد: ﴿لَقَدْ أَرْسَلْنَا رُسُلَنَا بِالْبَيِّنَاتِ وَأَنْزَلْنَا مَعَهُمُ الْكِتَابَ وَالْمِيزَانَ لِيَقُومَ النَّاسُ بِالْقِسْطِ﴾^(٢)، وتارة يذكر العدل في المعاملات بين الناس كما قال تعالى على لسان رسوله محمد صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: ﴿وَأُمِرْتُ لِأَعْدِلَ بَيْنَكُمُ﴾^(٣)، وأحياناً يذكر العدل في الأحكام، كما قال تعالى في: ﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ

(١) التوقيف على مهمات التعاريف، محمد عبد الرؤف بن المناوي (ت ١٠٣١هـ)، عالم الكتب، الطبعة الأولى، ١٤١٠هـ، ص: ٦٥.

(٢) سورة الحديد، (٢٥).

(٣) سورة الشورى، (١٥).

اللَّهِ نِعْمًا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا ﴿٥٨﴾^(١). وأكد الله عزَّ وجلَّ على أهمية العدل في التعاملات التجارية بقوله: ﴿وَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ بِالْقِسْطِ﴾^(٢).

قال السَّعْدِيُّ رَحِمَهُ اللَّهُ: «فَالْعَدْلُ الَّذِي أَمَرَ اللَّهُ بِهِ يَشْمَلُ الْعَدْلَ فِي حَقِّهِ، وَفِي حَقِّ عِبَادِهِ؛ فَالْعَدْلُ فِي ذَلِكَ أَدَاءُ الْحُقُوقِ كَامِلَةً مَوْفِرَةً؛ بِأَنْ يُؤَدِّيَ الْعَبْدُ مَا أَوْجَبَ اللَّهُ عَلَيْهِ مِنَ الْحُقُوقِ الْمَالِيَّةِ وَالْبَدَنِيَّةِ وَالْمُرَكَّبَةِ مِنْهُمَا فِي حَقِّهِ وَحَقِّ عِبَادِهِ، وَيُعَامِلَ الْخَلْقَ بِالْعَدْلِ التَّامِّ، فَيُؤَدِّي كُلُّ وَالٍ مَا عَلَيْهِ تَحْتَ وِلَايَتِهِ، سَوَاءٌ فِي ذَلِكَ وِلَايَةُ الْإِمَامَةِ الْكُبْرَى، وَوِلَايَةُ الْقَضَاءِ، وَنَوَابُ الْخَلِيفَةِ، وَنَوَابُ الْقَاضِي. وَالْعَدْلُ هُوَ مَا فَرَضَهُ اللَّهُ عَلَيْهِمْ فِي كِتَابِهِ، وَعَلَى لِسَانِ رَسُولِهِ، وَأَمَرَهُمْ بِسُلُوكِهِ، وَمِنَ الْعَدْلِ فِي الْمُعَامَلَاتِ أَنْ تُعَامِلَهُمْ فِي عُقُودِ الْبَيْعِ وَالشَّرَاءِ وَسَائِرِ الْمُعَاوَضَاتِ، بِإِيْفَاءِ جَمِيعِ مَا عَلَيْكَ، فَلَا تَبْخَسَ لَهُمْ حَقًّا، وَلَا تَغُشَّهِمْ وَلَا تَخْدَعَهُمْ وَتَظْلَمَهُمْ، فَالْعَدْلُ وَاجِبٌ، وَالْإِحْسَانُ فَضِيلَةٌ مُسْتَحَبَّةٌ»^(٣).

وعن أبي هريرة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: ((سَبْعَةٌ يُظِلُّهُمُ اللَّهُ فِي ظِلِّهِ يَوْمَ لَا ظِلَّ إِلَّا ظِلُّهُ: الْإِمَامُ الْعَادِلُ، ...))^(٤).

(١) سورة النساء، (٥٨).

(٢) سورة الأنعام، (١٥٢).

(٣) تيسير الكريم المنان في تفسير القرآن، عبد الرحمن بن ناصر السعدي (ت ١٣٧٣هـ)، دار السلام للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، ١٤٢٢هـ، ص ٥١٩.

(٤) أخرجه الإمام البخاري (ت ٢٥٦هـ) في صحيحه، الطبعة السلطانية، ١٣١١هـ، برقم (٦٦٠)، والإمام مسلم (ت ٢٦١هـ) في صحيحه، مطبعة عيسى الحلبي وشركاه، ١٣٧٤هـ، برقم (١٠٣١).

قال ابن رَجَبٍ رَحِمَهُ اللهُ: «وَأَوَّلُ هَذِهِ السَّبْعَةِ: الإِمَامُ العَادِلُ: وهو أَقْرَبُ النَّاسِ مِنْ اللهُ يَوْمَ القِيَامَةِ، وهو على مَنبَرٍ مِنْ نورٍ على يَمِينِ الرَّحْمَنِ، وذلك جَزَاءً لِمُخَالَفَتِهِ الهَوَى، وَصَبْرِهِ عَن تَنْفِيذِ مَا تَدْعُوهُ إِلَيْهِ شَهَوَاتُهُ وَطَمَعُهُ وَغَضَبُهُ، مَعَ قُدْرَتِهِ عَلَى بُلُوغِ غَرَضِهِ مِنْ ذَلِكَ؛ فَإِنَّ الإِمَامَ العَادِلِ دَعَتِهِ الدُّنْيَا كُلُّهَا إِلَى نَفْسِهَا، فَقَالَ: إِنِّي أَخَافُ اللهُ رَبَّ العَالَمِينَ، وَهَذَا أَنْفَعُ الخَلْقِ لِعِبَادِ اللهِ؛ فَإِنَّهُ إِذَا صَلَحَ صَلَحَتِ الرَّعِيَّةُ كُلُّهَا، وَقَدْ رُوِيَ أَنَّهُ ظَلُّ اللهُ فِي الأَرْضِ؛ لِأَنَّ الخَلْقَ كُلَّهُمْ يَسْتَظِلُّونَ بِظِلِّهِ، فَإِذَا عَدَلَ فِيهِمْ أَظَلَّهُ اللهُ فِي ظِلِّهِ»^(١).

ومما يبين اهتمام ولاة الأمر في هذه البلاد -حرسها الله - بإقامة العدل بين الناس سن التشريعات التي تضمن تحقيق قواعد الإنصاف والمساواة بين المتعاملين، ووضع الأجهزة التنفيذية والرقابية لمتابعة وضبط تصرفات الممارسين للأنشطة المالية، وكذلك إيجاد الجهات القضائية لحسم النزاعات والمخالفات وتطبيق قواعد العدالة والإنصاف ونصرة المظلوم وزجر الظالم.

(١) فتح الباري شرح صحيح البخاري، زين الدين عبد الرحمن بن أحمد بن رجب (ت ٧٩٥هـ)، مكتبة الغرباء الأثرية، الطبعة الأولى، ١٤١٧هـ، ٤٦/٦.

المبحث الثاني

الضمانات النظامية لعدالة التعاملات في عقود التمويل العقاري

من الأهداف العامة للتشريعات القانونية إقامة التوازن العادل بين الأطراف في علاقاتهم المتبادلة فيما بينهم، أو فيما بينهم وبين سلطات الدولة وكياناتها المتنوعة، وهذه الغاية النبيلة تضمن الحفاظ على مصالح أفراد المجتمع المتضاربة وحسن سيرها وانتظامها.

وقد اعتنت النظم القانونية بوضع قواعد وأسس تنظم العلاقات التعاقدية قبل نشأتها وحتى انتهائها؛ لإرساء قواعد الاستقرار والثبات في المعاملات، والمحافظة على التوازن بين المتعاقدين، وضمان عدالة التعاملات بين الأطراف.

المطلب الأول: تأصيل ضمان عدالة التعاملات في النصوص النظامية:

ورد التأكيد المتكرر على ضرورة وأهمية التزام الممول العقاري بعدالة التعاملات في ديباجة الأمر الملكي وديباجة قرار مجلس الوزراء ونظام التمويل العقاري، كما نصت على ذلك المادة (الثالثة): «يزاول الممول العقاري أعمال التمويل العقاري بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية؛ بناء على ما تقرره اللجان الشرعية المشار إليها في المادة

(الثالثة) من نظام مراقبة شركات التمويل، وبما لا يخل بسلامة النظام المالي وعدالة التعاملات»^(١).

وقد استحدثت حكومة المملكة العربية السعودية الكثير من الأنظمة واللوائح والتعليمات والقواعد والتعاميم، وعدلت الكثير من النصوص القانونية لتواكب المتطلبات المتسارعة والمتغيرة لنشاط التمويل عموماً ونشاط التمويل العقاري خصوصاً^(٢).

ويبرز من خلال مضامين تلك التشريعات الاعتناء الكبير والاهتمام الشديد بترسيخ مبدأ عدالة التعاملات بين أطراف عقد التمويل العقاري. وهذه الغاية الأساسية ينبغي أن تحقق معادلة حفظ حقوق المستثمر أو التاجر (الطرف الأقوى في هذه العلاقة)، وحماية المواطن أو الشخص المدني (الطرف الأضعف)؛ بما يشجع الأشخاص الممولين والعقاريين على الاستثمار في السوق العقارية، ويحقق احتياجات

(١) نظام التمويل العقاري، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٠) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ، وكذلك نظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥١) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ، المادة (الثالثة)، ونصها: «تزاوُل الشركات - المرخص لها بموجب هذا النظام - أعمال التمويل بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية، بناءً على ما تقرره لجان شرعية تختار أعضاؤها تلك الشركات، وبما لا يخل بسلامة النظام المالي وعدالة التعاملات».

(٢) يتجاوز عدد التشريعات -بمختلف درجاتها- المتعلقة بنشاط التمويل العقاري وما يرتبط به كلياً أو جزئياً (٦٥) مصدراً نظامياً. وهذه التشريعات تسعى وتؤكد على ضمان تحقيق الأهداف التالية: أولاً: سلامة النظام المالي، وثانياً: عدالة التعاملات، ثالثاً: تيسير تملك المواطنين للسكن.

ورغبات الأشخاص المدنيين في تملك المساكن، حيث تجاوزت مبالغ المحفظة التمويلية لنشاط العقار السكني لعام ٢٠٢٣م فقط ٢٣ مليار ريال سعودي، ويشكل تمويل الأفراد حوالي ٧٧٪^(١). وتجاوز إجمالي القروض العقارية حتى نهاية الربع الأول من عام ٢٠٢٤م ٨٠٠ مليار ريال سعودي، وهو ما يشكل ٣٠٪ من إجمالي الائتمان المصرفي^(٢).

المطلب الثاني: أحكام نظامية لضمان عدالة التعاملات:

تحتوي منظومة تشريعات التمويل العقاري العديد من الأحكام التي تعزز وتدعم المعاملة المنصفة والعدالة بين الممول والمستفيد، وباعتبار أن مقتضيات العدالة وقواعد الإنصاف تطبق على جميع الأطراف، فإن منظومة أنظمة التمويل العقاري احتوت على عدد من قواعد العدالة والإنصاف التي تحمي إما حقوق المستفيد، أو حقوق الممول، أو قواعد مشتركة لكلا الطرفين.

(١) ينظر: الأداء السنوي لقطاع شركات التمويل وإعادة التمويل العقاري ٢٠٢٣م، الصادر عن البنك المركزي السعودي، ص ٦ و ٩. يشار إلى أن هذه الأرقام لا تشمل التمويلات العقارية المقدمة من البنوك والمصارف.

(٢) ينظر تقرير: أبرز التطورات الاقتصادية للربع الأول من عام ٢٠٢٤م، الصادر عن البنك المركزي السعودي، ص ١٥. وللمزيد عن أصل نشأة التمويل العقاري وأنظمتها دولياً، ينظر: التنظيم القانوني لعقد التمويل العقاري، روزيلا منعم إبراهيم ميخائيل، بحث منشور في المجلة القانونية (مجلة متخصصة في الدراسات والبحوث القانونية)، ص ١٤٤٣-١٤٤٧. البحث منشور على الشبكة العنكبوتية.

وباعتبار أن المستفيد هو الطرف الأضعف في هذه العلاقة التعاقدية، فقد وردت العديد من الأحكام والقواعد التي تحمي المستفيد من اضطهاد وتعسف الممول؛ نظراً لأن دين التمويل العقاري غالباً ما يكون أكبر دين مستحق على المدين في حياته. فمن تلك الأحكام وجوب التزام الممول بأحكام الشريعة الإسلامية، وألا يقوم بأعمال أو ممارسات تتعارض مع أحكامها^(١).

وكذلك التزام الممول بوضع لجان شرعية تختص بالتأكد من سلامة المعاملات من التجاوزات والمخالفات الشرعية^(٢). وأيضاً وجوب التبيين والإيضاح للعميل عن كافة البيانات والمعلومات التي يتطلبها عقد التمويل - وقد وصلت تلك البيانات إلى ٢٥ بياناً^(٣).

(١) نظام التمويل العقاري المادة (٣)، وأيضاً نظام مراقبة شركات التمويل، المادة (الثالثة).

(٢) المادة (الثالثة)، نظام مراقبة شركات التمويل. ينظر: التمويل العقاري ومدى توافقه مع النماذج الإسلامية للتمويل: دراسة قانونية مقارنة بين النظامين المصري والسعودي، د. مصطفى أحمد إبراهيم نصر، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، المجلد (٢١)، العدد (١)، ٢٠١٥م، ص ١٨٥-١٨٦.

(٣) اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري، الصادرة بقرار وزير المالية رقم (١٢٢٩) وتاريخ ١٠/٤/١٤٣٤هـ، المادة (١٠). وأيضاً، اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، الصادرة بقرار محافظ البنك المركزي السعودي رقم ٢ / م ش ت، وتاريخ ١٤/٤/١٤٣٤هـ، المادة (٧٨)، وقد تضمنت (٢٢) بياناً.

ومما يوضح هذا المبدأ إلزام شركات التمويل بالإفصاح عن معايير تكلفة التمويل وطريقة احتسابه؛ لتمكين المستهلكين من مقارنة الأسعار^(١). وكذلك تقرير مبدأ عدالة توزيع ربح التمويل على مدة الاستحقاق، ووضع معايير السداد المبكر بما يحقق العدالة والإنصاف لطرفي العقد^(٢). وبالمقابل فإن هذا المبدأ ينطبق على حقوق الممول العقاري، فقد مُنحت صلاحية التحقق من سلامة السجل الائتماني^(٣) للعميل قبل إبرام العقد؛ للتأكد من جدارته الائتمانية - ويشترط هنا موافقة العميل -؛ مما يقلل من مخاطر تعثر المستفيد بالسداد^(٤).

(١) نظام مراقبة شركات التمويل، المادة (٢٢)، تنظم اللائحة ما يأتي: «... ٥ - مبادئ الإفصاح عن معايير تكلفة التمويل وطريقة احتسابه؛ لتمكين المستهلكين من مقارنة الأسعار».

(٢) اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، المادة (٢) الفقرة (٢) و(٤)، المادة (٢٩) الفقرة (٩)، المادة (٥٢) الفقرة (١)، المادة (٨١) الفقرات (١) و(٢) و(٣) و(٤) و(٥) و(٦)، المادة (٨٢)، المادة (٨٤) الفقرة (١) و(٢).

(٣) يقصد بالسجل الائتماني: تقرير تصدره الشركات يحتوي على المعلومات الائتمانية عن المستهلك. نظام المعلومات الائتمانية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٧) بتاريخ ٥/٧/١٤٢٩هـ، المادة (١). ومن التزامات الممول وشركات المعلومات الائتمانية المحافظة على سرية معلومات المستفيد، كما نصت على ذلك المادة السادسة: «يلتزم الأعضاء والشركات والعاملون لديهم بالمحافظة على سرية المعلومات الائتمانية للمستهلكين، ولا يجوز نشرها أو استخدامها لأي غرض آخر، باستثناء ما ورد في هذا النظام أو لائحته التنفيذية، أو بما يتوافق مع الأنظمة والتعليمات المنظمة لسرية المعلومات في المملكة».

(٤) اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، المادة (٥٢).

وكذلك الحصول على الضمان المقابل للتمويل، ووجوب قيد المستفيد بعد إبرام العقد لدى السجل الائتماني حتى انتهاء المديونية^(١).
وأيضاً من الحقوق الممنوحة للممول حقه في التنازل عن الحقوق الناشئة عن عقد التمويل - بدون إذن المستفيد - من خلال شركات إعادة التمويل، أو من خلال إصدار أوراق مالية، حيث إن المستفيد لا يلحقه ضرر ولا تفوته منفعة عند استعمال الممول لهذا الحق^(٢).

(١) نظام مراقبة شركات التمويل العقاري، المادة (١٢): «يحظر على شركة التمويل ما يأتي: أ - أن تقدم أي تمويل دون ضمان، واستثناءً من ذلك تحدد اللائحة قواعد التمويل دون ضمان...». وكذلك المادة (١٨): «مع عدم الإخلال بما ورد في الفقرة (١/أ) من المادة الثانية عشرة من هذا النظام؛ يتحمل أعضاء مجلس إدارة شركة التمويل - بالتضامن - مسؤولية ضمان حقوق الشركة ضد الخسائر الناتجة من تقديم تمويل دون ضمان». وأيضاً المادة (٢٢): «تنظم اللائحة ما يأتي: ... ٤ - الحد الأدنى لنسب الضمان التي تجب مراعاتها في عقود معينة بين مبالغ التمويل والأصول المقدمة ضماناً لها». وينظر: نظام التمويل العقاري، المادة (٧)، واللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري المادة (١٤) الفقرة (٢). وينظر في هذا الصدد: نظام المعلومات الائتمانية، المادة (٩). وينظر أيضاً قواعد تطبيق أحكام نظام مراقبة البنوك، الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٣/٢١٤٩م) وتاريخ ١٤/١٠/١٤٠٦هـ، والتي نصت في الفقرة: أولاً على ما يلي: «... (٧) عدم مخالفة تعليمات الحد الأدنى لنسب الضمان بين مبلغ القرض والأصول المقدمة ضماناً له والتي يجب على البنوك مراعاتها في أنواع معينة من القروض وعلى النحو الذي تصدره مؤسسة النقد العربي السعودي وفقاً للنظام».

(٢) اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري، المادة (١٦)، والمادة (٢١). وينظر: ضمانات التمويل العقاري، للدكتورة: دينا محمد السعيد رشدي، دار الجامعة الجديدة، ٢٠١٩م، ص ٢٦٥-٢٦٧. أيضاً ينظر: الضمانات العينية للممول في اتفاق التمويل العقاري، حنان موشارة، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة محمد خيضر - بسكرة، الجزائر، العدد (٧)، ٢٠١١م، ص ٣٤٦-٣٤٧.

ومن حقوق الممول حقه في التأمين لدى شركات التأمين التعاوني لتغطية مخاطر القروض العقارية^(١).

ومما يضمن حقوق الممول بطريق غير مباشر فرض غرامة مالية على المستفيد عند ثبوت مماطلته بتنفيذ التزاماته تدفع للجمعيات الأهلية وجمعيات النفع العام^(٢).

ومن قواعد العدالة المشتركة بين الطرفين وجوب تحرير عقد كتابي أو إلكتروني بين الممول العقاري والمستفيد يتضمن كافة تفاصيل التمويل، حيث إن عقود التمويل العقاري تمتد لسنوات طويلة قد يترتب عليها نسيان لكثير من تفاصيل العقد^(٣).

ونظراً للطبيعة الخاصة للقطاع المالي وأهمية سلامته واستقراره وضمان تطبيق عدالة التعاملات فإن البنك المركزي السعودي يقوم بالدور الأساسي فيما يتعلق بتنظيم نشاط قطاع التمويل العقاري^(٤)، فللبنك أوسع الصلاحيات والسلطات النظامية في تأدية كافة الأدوار الإشرافية والرقابية على هذا القطاع الحيوي، من إصدار المعايير

(١) نظام التمويل العقاري، المادة (٦). ينظر: مخاطر الائتمان والتمويل العقاري، الصادر عن ملتقى البنوك العربية ودورها في التمويل العقاري، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، دمشق ٢٠١٠م، ص ٢٢.

(٢) نظام مراقبة شركات التمويل، المادة (٣٥) الفقرة (١).

(٣) اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري، المادة (١٠).

(٤) اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري، المادة (٢) الفقرة (٢) اتخاذ الإجراءات اللازمة للمحافظة على سلامة القطاع واستقراره وعدالة التعاملات فيه.

والإجراءات المتعلقة بالتمويل العقاري، ومراجعة عقود التمويل العقاري، والتأكد من مطابقتها للمعايير والإجراءات، وحماية حقوق المستفيد، وتحديد أسس ومعايير ومبادئ الإفصاح المتعلقة بتكلفة التمويل وطرق احتسابه، واشتراط الحصول على موافقة البنك المركزي أو عدم ممانعته قبل القيام بالعديد من التصرفات، وضبط المخالفات والتحقيق فيها، وإقامة الدعاوى وإيقاع العقوبات^(١).

ولما تتسم به عقود التمويل العقاري من خصوصية، ولأهمية ثبات المبادئ والأحكام القضائية، فقد أفردت جهة قضائية متخصصة للنظر في المنازعات الناشئة عن عقود التمويل العقاري، وهي لجان مكونة من درجتين: ابتدائية، واستئنافية؛ تسعى لكفالة الحقوق على أسس من العدل والنزاهة والحياد^(٢). وهذه اللجان القضائية تتمتع بقدر من الاستقلالية عن السلطة التنفيذية والتشريعية المتمثلة في البنك المركزي.

(١) نظام التمويل العقاري، المادة (٢). ينظر: ضوابط التمويل العقاري في النظامين المصري والسعودي - دراسة قانونية مقارنة -، مصطفى أحمد إبراهيم نصر، مجلة جامعة جازان للعلوم الإنسانية، المجلد (٣) العدد (٢)، شوال ١٤٣٥ هـ، يوليو ٢٠١٤ م، ص ٨٦-٨٨.

(٢) وجاء بيان وتحديد تلك المحكمة المختصة في البند الثالث الفقرة (١٠) من المرسوم الملكي رقم (م/٥١) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣ هـ، حيث نص على تشكيل لجنة باسم (لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية)، وبين المرسوم الملكي في عدد من فقرات البند الثالث أبرز وأهم الأحكام القانونية المتعلقة بهذه اللجنة. ونظراً للطبيعة الخاصة للتعاملات المالية المتعلقة بالائتمان وأهمية سلامتها واستقرارها؛ فإن المنظم اعتبر هذه اللجنة من اللجان المستثناة من تطبيق أحكام نظام القضاء، وآلية العمل التنفيذية لنظام القضاء ونظام ديوان المظالم لعام ١٤٢٨ هـ.

ومن ضمانات العدالة ومعززاتها النظامية، وفي حال وجود نقص في الجانب التشريعي أو الإجرائي؛ فإن الواجب على المحاكم في العقود الملزمة بين الأطراف مراعاة مقتضيات العدالة، وفقاً لما نص عليه نظام المعاملات المدنية: «إذا تمَّ العقد بطريق الإذعان وتضمن شروطاً تعسفية؛ فللمحكمة أن تعدلها أو تعفي الطرف المُدَّعِن منها وفقاً لما تقتضيه العدالة. ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك»^(١).

فيجب على اللجنة القضائية المخولة بنظر نزاعات التمويل مراعاة قواعد العدالة ومبادئ الإنصاف، وحماية المستفيد من ممارسات وتصرفات الممول التي قد تتضمن قدراً من التعسف أو التجاوز في عقود التمويل العقاري. نخلص مما سبق أن منظومة تشريعات التمويل العقاري تهدف إلى ما يلي:

- تعزيز سلامة وحماية النظام المالي في المملكة.
- تعزيز حماية حقوق الأطراف المتعاملة مع منظومة تشريعات التمويل العقاري.
- المحافظة على عدالة التعاملات بين الممول والمستفيد.

(١) نظام المعاملات المدنية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٩١) وتاريخ ٢٩/١١/١٤٤٤هـ، المادة (٩٦). ولمزيد من التفصيل في صلاحية القضاء بإبطال الشروط التعسفية، ينظر: الشروط التعسفية في اتفاق التمويل العقاري، د. أيمن البقلي، بحث منشور في المجلة القانونية (مجلة متخصصة في الدراسات والبحوث القانونية)، ص ٩٧-٩٩. ومنشور على الشبكة العنكبوتية.

- تحفيز الابتكار والمنافسة المشروعة والعدالة في مجال نشاط التمويل العقاري، وتقديم الخدمات في المملكة.
- تيسير تملك الأسرة لمسكن مناسب^(١).



(١) ينظر في هذا الصدد: السياسات العامة لتمويل العقاري، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١) وتاريخ ٦/١/١٤٣٧هـ، ثانياً: الأهداف. وأيضاً: تنظيم الدعم السكني، الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٨٢) وتاريخ ٥/٣/١٤٣٥هـ، المادة (٢). وكذلك، اللائحة التنفيذية لتنظيم الدعم السكني المعدلة، الصادرة بقرار وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان برقم (٤٧٣) وتاريخ ١٥/٨/١٤٤١هـ، حيث حددت الفئات ذات الأولوية بالحصول على الدعم في المواد (٢-١٠) و(٢٦-٣٣).

المبحث الثالث

ضمانات عدالة التعاملات في العقد النموذجي للتمول العقاري بصيغة المرابحة^(١)

يعد هذا العقد أحد صيغ عقود التمويل النموذجية الصادرة عن البنك المركزي السعودي، والتي يجب على الممول العقاري الالتزام بها والتقيّد بأحكامها^(٢). ويتضمن عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة (٣٥) مادة و(٣) ملاحق، وتتضمن تلك المواد العديد من البنود الفرعية التي تحتوي على الكثير من الأحكام التفصيلية والدقيقة، المتعلقة بحقوق والتزامات طرفي عقد التمويل العقاري، ومن أهم الأهداف الرئيسية لهذا العقد النموذجي حماية المستفيد من الشروط التعسفية التي قد يضعها الممول بحكم أنه الطرف الأقوى والأكثر تأثيراً بين المتعاقدين.

وهذا العقد ينقسم إجمالاً إلى:

١/ الأحكام والشروط الخاصة.

(١) يعتبر هذا المبحث هو صلب البحث وجوهره، وقد تمت الإطالة والإسهاب فيه قصداً؛ حيث إنه هو عنوان البحث الرئيسي. أما المباحث الثلاثة الأخرى فهي من أجل استكمال عناصر الموضوع الأساسية، وإعطاء لمحة موجزة عن أهم الضمانات الأخرى غير التعاقدية التي تحقق مبدأ عدالة التعاملات بين أطراف عقد التمويل العقاري.

(٢) اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري، المادة (٩) الفقرة (٢).



٢/ الأحكام والشروط العامة.

٣/ الملاحق المرفقة.

٤/ وثائق الضمان.

واللائي تشكل مجتمعة عقداً واحداً متكاملًا.

وبالإضافة لهذا العقد النموذجي أصدر البنك المركزي العديد من الأدوات التنظيمية، من خلال القواعد والتعليقات التي تنظم عمل ممارسي أنشطة التمويل، وتحمي حقوق المتعاملين؛ تحقيقاً لسلامة النظام المالي وعدالة التعاملات^(١).

وقُسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، وفقاً للتقسيم الذي سار عليه العقد النموذجي.

المطلب الأول: الضمانات التعاقدية لعدالة التعاملات في الأحكام والشروط الخاصة:

يعد العقد المصدر الأول الذي يرجع إليه في تحديد الحقوق والالتزامات بين الأطراف المتعاقدة، وتفسر أحكام العقد بعضها بعضاً عند وجود النزاع، ولا يُلجأ إلى مصدر آخر من مصادر الالتزام لتوضيح الحقوق والالتزامات إلا عند وجود فراغ صريح في العقد.

(١) تبلغ تلك الأدوات التنظيمية (٤٤) أداة تقريباً، وسوف يشار إليها في حواشي هذا البحث عند مظهر موضوعاتها.

وقد تضمن العقد النموذجي في القسم الأول الأحكام والشروط الخاصة من المادة (٢) إلى المادة (٨).

ومن أبرز الأحكام التفصيلية التي تضمن التزام الممول العقاري بمبدأ عدالة التعاملات التي نص عليها العقد النموذجي للتمويل العقاري بصيغة المرابحة في هذا القسم ما يلي:

١. تحديد ثمن العقار الذي اشترى به الممول العقاري الأصل محل التمويل^(١).

وغالباً ما يقوم الممول بشراء العقار من مالك عقاري أو مطور عقاري. وعقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة نوع من بيوع الأمانات التي تعتمد على الإخبار عن ثمن السلعة وتكلفتها التي قامت على البائع^(٢).

(١) عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة، الصادر عن البنك المركزي السعودي، برقم (٤١٠٣٨٥٠٤) وتاريخ ١/٦/١٤٤١هـ، المادة (١-٤). وفي هذا السياق فإن المادة (١٠) الفقرة (٥) من نظام مراقبة البنوك، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥) بتاريخ ٢٢/٢/١٣٨٦هـ، تقرر حظر تملك البنك للعقارات، لكن ورد استثناء من هذا الحظر في نظام التمويل العقاري المادة (٢) الفقرة (١): «تختص المؤسسة بتنظيم قطاع التمويل العقاري، بما في ذلك ما يأتي: ١- السماح للبنوك بمزاولة التمويل العقاري بتملك المساكن لأجل تمويلها - استثناءً من حكم الفقرة (٥) من المادة (العاشرة) من نظام مراقبة البنوك - وفقاً لهذا النظام وما تحدهه اللائحة».

(٢) ينظر: أحكام عقود التمويل في الفقه الإسلامي، عبد الله بن راضي المعيدي، دار كنوز إشبيلية للنشر والتوزيع - السعودية، الطبعة الأولى، ١٤٣٨هـ - ٢٠١٧م، =

٢. تحديد كلفة أجل ثابتة طوال مدة العقد بنسبة محددة من مبلغ التمويل، ويجب تحديد ذلك المبلغ كتابة^(١).

وبين العقد طريقة احتساب تلك الكلفة، وأن ذلك يحتسب من مبلغ التمويل فقط، ولا يُحتسب على بقية مصاريف الممول كالتكاليف الواردة في جدول التكاليف الإضافية، وأيضاً لا تدخل الدفعة الأولى في احتساب كلفة الأجل، وفرق العقد بين المقصود بالدفعات والأقساط^(٢).

وألزم العقد الممول عند إبرام العقد بشرح آلية سداد الدفعة الأخيرة للمستفيد، وذكر الخيارات المتاحة لسدادها، بما في ذلك خيار تقسيط الدفعة الأخيرة على دفعات - إن وجد -، وبيان آلية احتساب كلفة الأجل وأي رسوم إضافية^(٣).

٣. تحديد إجمالي المبلغ المستحق على المستفيد وفقاً للتالي:

= ص ١٠٧. فقه الهندسة المالية الإسلامي، دراسة تأصيلية تطبيقية، د. مرضي بن مشوح العنزي، رسالة دكتوراه في الفقه المقارن - قسم الفقه، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية بجامعة القصيم، دار كنوز إشبيليا للنشر والتوزيع، الرياض، الطبعة الأولى، ١٤٣٦هـ - ٢٠١٥م، ص ٣٥٧.

(١) عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة، المادة (٤-٤)، وينظر الحاشية رقم (٦) في عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة.

(٢) المرجع السابق، المادة (٤-٤)، الحاشية رقم (٨).

(٣) المرجع السابق، المادة (٤-٥)، الحاشية رقم (٩).

مبلغ التمويل + كلفة الأجل + التكاليف الإضافية غير المدفوعة

وفي حال عدم وجود تكاليف إضافية غير مدفوعة فيُغيّر هذا البند إلى تكلفة التأمين^(١).

ويلتزم الممول بأخذ التكاليف الحقيقية التي يتحملها بناء على هذا العقد، ولا يحق للممول مطالبة المستفيد بدفع أي مبالغ تزيد عن المبالغ التي تحملها بناء على هذا العقد^(٢).

ويجب على الممول تقديم ما يثبت للمستفيد قيمة المبالغ المطالب بها كتكاليف إضافية^(٣).

وهذه التكاليف تشمل المصاريف الإدارية، ويجب ألا تتجاوز مبلغ ٥,٠٠٠ آلاف ريال أو (١٪) من مبلغ التمويل أيهما أقل، وتشمل كذلك رسوم التسجيل والتوثيق، وتكلفة التقييم العقاري^(٤)، التأمين،

(١) المرجع السابق، المادة (٨-٤).

(٢) المرجع السابق، المادة (٦-٤)، الحاشية رقم (١٠).

(٣) المرجع السابق، المادة (٦-٤)، الحاشية رقم (١٠).

(٤) انطلاقاً من مسؤولية البنك المركزي على تطبيق مبدأ العدالة والشفافية في التعاملات المالية فقد صدر التعميم ذي الرقم (٤١٠٧٠٥٠١) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ، والذي يخص رسوم التقييم العقاري في عقود التمويل العقاري للأفراد، ومضمونه التأكيد على جهات التمويل بعدم تحصيل رسوم التقييم العقاري من العميل إلا بعد حصول العميل على الموافقة الأولية لمنح التمويل، وعلى جهات التمويل قبل البدء في إجراءات التعاقد إفادة العميل بعدم أحقيته بمطالبة جهة التمويل باسترجاع رسوم التقييم العقاري في حال عدم إتمام إجراءات منح التمويل العقاري لسبب يعود إلى العميل، وأخذ إقرار =

وأى رسوم أخرى كالضرائب الحكومية^(١).

٤. وبين العقد متى تُسدد الأقساط المستحقة، وأن ذلك يكون إما

بشكل شهري / ربع سنوي / نصف سنوي / سنوي^(٢).

ويُستحق كل قسط في اليوم المعين من كل شهر ميلادي أو ما يعادله بالتاريخ الهجري، على الرغم من أن التاريخ المعتمد في العقد هو التاريخ الهجري، وسبب تحديد ذلك بالتاريخ الميلادي هو للتسهيل الحسابي^(٣).

٥. وكذلك بين العقد كيفية طريقة السداد وأنها تحصل خلال عدة

طرق منها:

= منه على ذلك. وفي هذا الصدد أصدر البنك المركزي نموذج الإفصاح الأولي لعقد تمويلي، يونيو ٢٠١٧م، وغالب البيانات والمعلومات الواردة فيه مضمنة في المادة (١) من عقد التمويل العقاري المعنونة بـ: ملخص عقد التمويل، وقد تضمنت رسوم التقييم العقاري. وينظر قرار لجنة الفصل في المخالفات التمويلية المبدأ التالي: «١٠٢٣- يتحمل الطرف الذي عدل عن إبرام عقد التمويل العقاري قيمة الرسوم الإدارية ويستثنى من ذلك رسوم تقييم العقار»، رقم القرار: (١٤٤١/٤٠٥)، مدونة المبادئ القضائية في المنازعات المصرفية والتمويلية، الصادرة لعام ١٤٤٣هـ - ٢٠٢٢م.

(١) عقد التمويل العقاري بصيغة المراجعة، المادة (٦-٤)، الحاشية رقم (١١). والمادة (١٦-١).

(٢) المرجع السابق، المادة (٥).

(٣) المرجع السابق، المادة (٥)، الحاشية رقم (١٣). ويستحسن من البنك المركزي هنا توحيد صيغة التاريخ لتقليل اللبس والاشتباه.

١/ الإيداع أو السداد النقدي في أحد فروع الممول أو الفرع الذي يحدده.

٢/ عن طريق نظام سداد إلى حساب معين.

٣/ تفويض المستفيد للممول بالاستقطاع المباشر من حساب معين للعميل لدى بنك محدد، وذلك في تاريخ استحقاق سداد الأقساط الآجلة أو في تاريخ نزول الراتب الشهري للمستفيد^(١).

وألزم العقد النموذجي الممول ببيان كامل الأقساط الآجلة وتواريخ استحقاقها بملحق خاص اسمه (جدول الأقساط الآجلة)^(٢).

٦. ومما يعزز عدالة التعاملات وجوب حصول الممول على الضمانات^(٣)، ويجب تقديم جميع وثائق الضمان في تاريخ ابتداء العقد باستثناء الوثائق المثبتة لرهن الأصل الممول، وهي إما أن تكون:

(١) المرجع السابق، المادة (٦). وقد أصدر البنك المركزي ضوابط أمر الدفع المستديم لصالح جهة التمويل، نوفمبر ٢٠٢١م.

(٢) المرجع السابق، المادة (٨) الفقرة (١).

(٣) ورد تعريف لمصطلح الضمان في المادة (١) من نظام المدفوعات وخدماتها، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٦) وتاريخ ٢٢/٣/١٤٤٣هـ: «الضمان: النقود، أو أي أصول قابلة للتحويل إلى نقد؛ التي تقدم بناء على رهن أو أي اتفاقية أخرى مماثلة لغرض ضمان الحقوق والالتزامات التي قد تنشأ بناء على نظم المدفوعات المهمة لمصلحة الأعضاء». وكذلك ورد تعريف للضمان في المادة (١) من نظام معالجة المنشآت المالية المهمة، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٨) وتاريخ ٢٥/٤/١٤٤٢هـ: «الضمان: أصل مقدم أو متفق على تقديمه؛ ضماناً لالتزام مالي ضمن ترتيبات الضمان المالي، أو ترتيبات الضمان المالي بنقل الملكية». أيضاً ينظر: =

(١) رهن الأصل الممول لصالح الممول وتسجيله وتوثيقه لدى

الجهات المختصة^(١).

= قواعد الأطراف ذوي العلاقة للبنوك، فبراير ٢٠٢٠م، القاعدة (٢) الفقرة (٨) في تعريف الضمان وهو: «الضمان الذي يكون، في رأي البنك المركزي، مقبولاً عند البنك احترازياً ويستوفي المعايير التالية:

(أ) إمكانية تحديد القيمة السوقية للأصل بسهولة أو إمكانية تقديرها والتحقق منها بشكل معقول.

(ب) قابلية الأصل للتداول وبالتالي وجود سوق ثانوية متاحة بسهولة للتصرف في الأصل.

(ج) حق البنك القانوني في استعادة الأصل دون عوائق.

(د) قدرة البنك على السيطرة على الأصل إذا لزم الأمر.

(هـ) امتلاك البنك الخبرة والأنظمة اللازمة لإدارة الأصل.

وفي حال عدم قيام الممول بالحصول على الضمانات فيتحمل أعضاء مجلس الإدارة المسؤولية تجاه الشركة، كما نصت على ذلك المادة (١٨) من نظام مراقبة شركات التمويل.

ونظراً لحساسية وأهمية منصب عضو مجلس الإدارة في البنوك وشركات التمويل، أصدر البنك المركزي متطلبات التعيين في المناصب القيادية في المؤسسات المالية الخاضعة لإشراف البنك المركزي السعودي، أبريل ٢٠٢١م، وتهدف هذه المتطلبات لوضع الحد الأدنى من معايير الملائمة التي يتوجب على المؤسسات المالية اتباعها لتقييم مدى ملائمة شاغلي هذه المناصب. ومن ذلك الحصول على عدم ممانعة البنك المركزي الكتابية المسبقة على ترشيح أعضاء مجلس الإدارة، وأن يتحلى العضو بالأمانة والنزاهة والسمعة الحسنة والعدالة. أيضاً انظر: ضمانات الممول في اتفاق التمويل العقاري - دراسة مقارنة -، للدكتور: على إبراهيم أبو العنين شلبي، دار الفكر والقانون، ٢٠٢٠م، ص ٩٩-١٠٣.

(١) ينظر: نظام الرهن العقاري المسجل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٩)

وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ، المادة (١) الفقرة (١)، ففي حال قيام الممول بتسجيل

العقار فيكون له حق الأولوية في التقدم على سائر الدائنين في استيفاء دينه من =

(٢) الكفالة (وفقاً للنموذج المعتمد لدى الممول). والكفيل يشمل كل من تعهد بدفع كل أو بعض التزامات المستفيد^(١).

(٣) عدد محدد من السندات لأمر^(٢). وفي حال طلب الممول من المستفيد تحرير هذه السندات فيجب على الممول مراعاة التالي:

١/ لا يجوز للممول أخذ أي سند لأمر تزيد قيمته عن قيمة الأقساط المستحقة على المستفيد بشكل سنوي وفقاً لجدول الأقساط.

٢/ يتعهد الممول بعدم التقدم بهذه السندات للجهات التنفيذية المختصة للمطالبة بمبالغ تزيد عن مبالغ الأقساط الشهرية المستحقة وغير المدفوعة محل التعثر.

٣/ يجب على الممول الالتزام بأحكام التأخر في السداد وأحكام الإخلال وفسخ العقد وكافة أحكام العقد قبل المطالبة بها، والتقدم بتلك السندات للجهات التنفيذية.

٤/ يجب على الممول بأن يعيد للمستفيد بشكل سنوي أي سند لأمر قام المستفيد بسداد الأقساط المقابلة له بعد التأشير عليه بما يفيد بسداد المستفيد لهذه الأقساط.

= ثمن ذلك العقار. والرهن فقهياً من عقود التوثقة، ويقصد منها ضمان الحقوق لأصحابها. ينظر: المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، ديان بن محمد الديان، (بدون ناشر)، الطبعة الثانية، ١٤٣٢هـ، ١/ ٥٨.

(١) ورد تعريف الكفيل في عقد التمويل العقاري بصيغة المراجعة، المادة (١-٩).

(٢) المرجع السابق، المادة (٧).

٥/ يجب على الممول إلزام جهات التحصيل لديه أو الجهات التي تقدم خدمات التحصيل نيابة عنه بهذا الأمر^(١) وبقية بنود العقد^(٢). ويسهم حصول الممول على الضمان في تخفيض قيمة العقار على المستفيد، أما في حال عدم حصول الممول على الضمان فقد يلجأ إلى رفع قيمة العقار أو الفائدة التمويل.

٧. ومن عدالة التعاملات وجوب حصول المستفيد على نسخة من العقد قبل توقيعه لأجل منحه فرصة كافية لمراجعته ودراسة أحكامه بعناية وفهم، والحصول على الاستشارة القانونية والمالية من أطراف خارجية^(٣). ويجب على الممول تقديم إيضاح واف للمستفيد عن كامل

(١) المقصود هذه الضوابط والاشتراطات. وينظر عقد التمويل العقاري بصيغة المراجعة، المادة (٣-٢١).

(٢) المرجع السابق، المادة (٧)، الحاشية رقم (١٥). وقد أصدر البنك المركزي قواعد إسناد المهام الخاصة بشركات التمويل، ديسمبر ٢٠١٨م، وتحدد هذه القواعد المتطلبات النظامية لشركات التمويل التي أبرمت أو تنوي إبرام عقود/ اتفاقيات إسناد مهام إلى مقدم خدمات خارجي. وكذلك أصدر البنك المركزي ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد، أبريل ٢٠١٨م، وهذه الضوابط تبين طريقة التواصل مع العملاء وضمانهم بهدف التحصيل، وإجراءاته، وإجراءات التعامل مع العملاء المتعثرين عن السداد بطريقة واضحة ومحددة تحمي حقوق كافة أطراف العلاقة. وكذلك أصدر البنك المركزي تعليمات إسناد المهام إلى طرف ثالث، ديسمبر ٢٠١٩م، وقد أكدت القاعدة (٨) على مسؤولية البنك في الالتزام المستمر بتلبية جميع المتطلبات التنظيمية والقانونية حين إجراءاته لأي ترتيبات لإسناد مهام إلى طرف ثالث.

(٣) عقد التمويل العقاري بصيغة المراجعة، المادة (٨). وقد أصدر البنك المركزي السعودي تعليمات تقديم منتج التمويل العقاري للأفراد، يونيو ٢٠٢٠م، التي =

حقوقه والتزاماته بموجب هذا العقد وملاحقه. وكذلك حق المستفيد بمعاينة الأصل الممول محل هذا العقد معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً ونظاماً. وأيضاً منح المستفيد حق إجراء الفحوصات الهندسية اللازمة للتأكد من سلامة وصلاحيّة العقار وقبوله بحالته الراهنة. وإبراء الممول من كافة العيوب الظاهرة والخفية^(١).

المطلب الثاني: الضمانات التعاقدية لعدالة التعاملات في الأحكام والشروط العامة:

تضمن القسم الثاني من أقسام العقد النموذجي قرابة (٢٧) مادة من المواد رقم (٩) إلى المادة (٣٥)، وهذا القسم هو صلب العقد وجوهره، ويحتوي على الكثير من الأحكام والقواعد القانونية التفصيلية

= تهدف إلى مساعدة العملاء على اتخاذ القرار المناسب عند طلبهم التمويل العقاري. ومن تلك التعليقات: «٤- يكلف الممول قبل انتهاء صلاحية العرض بفترة كافية مستشاراً ائتمانياً مؤهلاً ولديه دراية كافية بمنتجات التمويل العقاري للأفراد ليقدم إلى العميل حضورياً أو هاتفياً شرحاً واضحاً عن طبيعة التمويل العقاري المقترح وما يحتويه من مخاطر، وعن أحكام وشروط العقد، وعن آلية إعادة التسعير (إن وجدت)».

(١) عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة، المادة (٨). يقصد بالعيوب الخفية: أي عيب في الأعمال الإنشائية أو عناصرها الواقية والتي تضعف من قوة وثبات أو استقرار المبنى يرجع إلى أخطاء أو أعطال أو قصور في التصميم أو المواد أو فحص التربة أو الإنشاء، على أن يكون هذا العيب لم يكتشف في تاريخ إصدار شهادة الإشغال. المادة (٢) الفقرة (٨)، الصيغة النموذجية لوثيقة التأمين على العيوب الخفية، الصادرة بقرار محافظ البنك المركزي السعودي رقم (٤٤١/١٨٧) وتاريخ ١٤٤١/٨/٥هـ.

التي توضح وتبين الحقوق والالتزامات المترتبة على عقد التمويل العقاري للطرفين، ومن أبرز الأحكام والقواعد التفصيلية التي تبين التزام الممول العقاري بمبدأ عدالة التعاملات ما يلي:

(^١) ٨. ومما يبين مبدأ عدالة التعاملات تحديد التكييف الدقيق للعقد وأنه يبيع مرابحة، قيام المستفيد ابتداءً بتقديم طلب للممول بشراء العقار من مالك الأصل محل التمويل، ثم قيام الممول بشراء العقار من المالك الأصلي، وقبضه قبضاً شرعياً معتبراً بعد تحققه من سلامة ملكية العقار وخلوه من كافة الالتزامات العينية.

وبعد ذلك قيام الممول ببيع الأصل محل التمويل للمستفيد لأغراضه السكنية بالثمن المحدد في العقد، وقبول المستفيد شراءه بذلك الثمن والكيفية المبينة في هذا العقد، قبولاً معتبراً وفقاً للأحكام والشروط الواردة في هذا العقد، ووفقاً للأنظمة ذات العلاقة (^٢).

(١) اخترت هنا استمرار التسلسل الرقمي بين المطالب، ولم أضع ترقياً خاصاً لأحكام كل مطلب؛ لأن العقد النموذجي جرى على استمرار تسلسل أرقام المواد بين الأقسام، وأيضاً فإن الأحكام والقواعد القانونية متقاربة، ولا يوجد فوارق جوهرية بين تقسيمات العقد، وكذلك جرت عادة القانونيين على اتباع هذا النسق.

(٢) عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة، الأحكام والشروط العامة، التمهيد، والمادة (٢-١٠). وصورة يبيع المرابحة للأمر بالشراء أحد صيغ العلاقات التمويلية المستحدثة والمطورة من قبل البنوك الإسلامية.

وعقد المرابحة من بيوع الأمانة، أو ما تسمى بعقود الاستئمان، وهي العقود التي يحتكم فيها المتاع إلى ضمير البائع وأمانته، لأن المشتري ائتمن البائع في إخباره عن الثمن الأول من غير بينة ولا استحلاف^(١)، فتجب صيانتها عن الخيانة والتهمة، والتحرز عن ذلك كله واجب ما أمكن قال تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَحُونُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ وَتَحُونُوا أَمْنَتِكُمْ وَأَنْتُمْ تَعْمُونَ﴾^(٢)، وقال الرسول صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: ((من غشنا فليس منا))^(٣). وإذا ظهرت الخيانة في بيع المرابحة ففي الجملة يكون المشتري بالخيار إن شاء أخذ المبيع وإن شاء رده، وقيل: بحط الزيادة على أصل رأس المال ونسبتها من الربح مع إمضاء البيع^(٤).

٩. من عدالة التعاملات وضع تعريفات وتفسيرات واضحة ومحددة ودقيقة للعديد من المصطلحات القانونية التي تضمنها العقد،

(١) أصدر البنك المركزي قواعد مكافحة الاحتيال في شركات التمويل، يونيو ٢٠١٧م، ويعد من صور الاحتيال عدم الإفصاح أو تعمد إخفاء معلومات ملزم نظاماً بتقديمها.

(٢) سورة الأنفال، آية ٢٧.

(٣) أخرجه مسلم، برقم (١٤٦).

(٤) الموسوعة الفقهية الكويتية، ٦/ ٢٣٦ - ٢٣٨. يشار إلى أن تكييف هذا العقد من حيث طبيعته القانونية محل خلاف بين القانونيين، للاستزادة ينظر: المفهوم القانوني لعقد التمويل العقاري - دراسة مقارنة -، د. سلام عبد الزهرة الفتلاوي وأسامة شهاب الجعفري، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بابل العراق، السنة السابعة، العدد (٣)، ٢٠١٥م، ص ١٩٧ - ٢٠١.

وهذا يسهم في حسم الخلاف حول معاني تلك المصطلحات. ومن ذلك المصطلحات التالية:

(١) «إشعار التأخر»: ويراد به الإشعار الخطي المقدم من قبل الممول للمستفيد حال تأخر المستفيد أو امتناعه عن سداد أي قسط مستحق في تاريخ استحقاقه لمدة معينة.

(٢) «إشعار التعثر»: ويراد به الإشعار الخطي المقدم من قبل الممول للمستفيد في حال تأخره أو امتناعه عن سداد عدد معين من الأقساط.

(٣) «الأقساط الآجلة»: وتعني الأقساط الواجب دفعها بحسب المبالغ وفي التواريخ المنصوص عليها.

(٤) «الدفعات»: وتعني الدفعة الأولى والأخيرة.

(٥) «السوق الأولية»: تعني عقود التمويل العقاري التي تبرم بين المستفيد والممول.

(٦) «السوق الثانوية»: تعني تداول حقوق الممول الناشئة عن عقود السوق الأولية.

(٧) «الصيانة الأساسية»: تعني الصيانة التي يتوقف عليها بقاء الأصل الممول بحسب العرف^(١).

(١) ورد هذا التعريف في نظام الإيجار التمويلي، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٨) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ، المادة (١).

٨) «الصيانة التشغيلية»: تعني الصيانة التي يحتاج إليها الأصل الممول لاستمرار منفعته بحسب العرف^(١).

٩) «الكفيل»: يعني الطرف الذي تعهد بدفع كل أو بعض التزامات المستفيد الناشئة عن هذا العقد.

١٠) «خطاب إخلاء طرف»: يعني الخطاب الذي يصدره الممول للمستفيد خلال مدة لا تتجاوز (٧) يوم عمل، من استيفاء الممول لكافة حقوقه وفقاً للعقد يبين فيه استيفاء الممول لكافة حقوقه وفقاً للعقد.

١١) «شهادة القبول بالأصل الممول»: تعني الشهادة التي تصدر عن المستفيد عند إبرام هذا العقد، وفقاً للنموذج المبين في ملحق العقد، وذلك لتأكيد معاينة المستفيد للأصل الممول معاينة نافية للجهالة.

١٢) «شهادة تسلم الأصل الممول»: تعني الشهادة التي تصدر عن المستفيد عند إفراغ الأصل الممول باسمه، وفقاً للنموذج المبين في ملحق العقد، وذلك لتأكيد قبض المستفيد للأصل الممول.

١٣) «كلفة الأجل»: تعني قيمة الأجل المقررة على المستفيد بموجب عقد التمويل، ويمكن التعبير عنها بنسبة مئوية من مبلغ التمويل المقدم للمستفيد.

(١) ورد قريب من هذا التعريف في نظام الإيجار التمويلي، المادة (١).

١٤) «مبلغ السداد الكلي المبكر»: يعني المبالغ المستحقة حال رغبة المستفيد بالسداد المبكر.

١٥) «معدل النسبة السنوي» (APR): يكون معدل النسبة السنوي هو معدل الخصم الذي تكون فيه القيمة الحالية لجميع الأقساط والدفعات الأخرى المستحقة على المستفيد، التي تمثل إجمالي المبلغ المستحق، مساوية للقيمة الحالية لأقساط مبلغ التمويل المتاحة للمستفيد، وذلك في التاريخ الذي يكون فيه مبلغ التمويل (أو أول دفعة منه) متاحاً للمستفيد محسوباً وفقاً للمعادلة الواردة في اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل^(١).

١٦) «وثائق العقد»: تعني هذا العقد، وتشمل: الأحكام والشروط الخاصة، الأحكام والشروط العامة، والملاحق المرفقة، ووثائق الضمان.

١٧) «يوم عمل»: يعني اليوم الذي تعمل فيه المصارف في المملكة العربية السعودية بشكل اعتيادي، أو اليوم الذي تعمل فيه الجهات الحكومية بشكل اعتيادي، وذلك فيما يتعلق بأمور التسجيل والتوثيق والإفراغات وغيرها من الأعمال التي تقوم بها الجهات الحكومية.

(١) أصدر البنك المركزي قواعد احتساب معدل النسبة السنوي (APR)، نوفمبر ٢٠٢٣م. وينظر فيه المادة (٢) الفقرة (٢). وأكدت هذه القواعد في المادة (٤)، على التزام جهات التمويل باحتساب حاسبة معدل النسبة السنوي المعد على برنامج جداول البيانات (Excel) المرافقة للقواعد، وذلك لغرض تطبيق أحكامها. وكذلك أصدر البنك المركزي دليل إرشادي لحساب معدل النسبة السنوي APR، أغسطس ٢٠١٥م.

١٨) تحديد المقصود من عناوين المواد، وأن المراد به تسهيل الرجوع لتلك المواد فقط.

١٩) «العقد»: يشمل ذلك ما يجري عليه من تعديلات أو إضافات أو استبدال (يتفق عليها الأطراف كتابياً) من وقت لآخر.

٢٠) «الوقت»: إشارة إلى توقيت المملكة العربية السعودية، والإشارة إلى الأعوام والشهور هي إشارة إليها وفقاً للتقويم الهجري (ما لم ينص على خلافه)^(١).

١٠. تحديد بداية سريان العقد ونفاذه بشكل دقيق ومحدد، وذلك من تاريخ ابتداء العقد، وليس من تقديم المستفيد لطلب شراء الأصل محل التمويل، لأنه يحق للمستفيد العدول عن ذلك الطلب^(٢).

١١. بقاء التزامات كل طرف بموجب هذا العقد سارية (حتى بعد حلول تاريخ انتهاء العقد)، وذلك حتى يحصل الوفاء بها، أو يفسخ العقد، أو يقل أحد الطرفين الآخر^(٣).

(١) انظر في كل ما سبق من مصطلحات قانونية: عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة، المادة (٩)، الفقرة (٩-١) التعريفات، والفقرة (٩-٢) التفسير.

(٢) المرجع السابق، المادة (١٠-١)، والمادة (٣-٢).

(٣) المرجع السابق، المادة (١٠-٣).

١٢. تحديد وقت تقديم المستفيد لوثائق الضمان، وذلك في تاريخ ابتداء العقد، باستثناء الوثائق المثبتة لرهن الأصل الممول^(١).

وأشار العقد إلى أن الأطراف يطبقون ما ورد في تعميم وزارة العدل رقم (٦٩٧٣/ت/١٢) بتاريخ ١٩/١/١٤٣٩هـ، والذي يوضح حصول إنهاء توثيق عقد البيع والرهن في نفس الوقت وفي نفس الإحالة^(٢).

ويلتزم الممول بتقديم الدعم والمعونة اللازمين للمستفيد لرهن الأصل الممول بمرتبة رهن أولى لمصلحة الممول، وذلك بمجرد إفراغ الأصل الممول لصالح المستفيد^(٣).

١٣. تحديد مدة ابتداء العقد وانتهائه، وأن تاريخي الابتداء والانتهاء مشمولان في مدة العقد، وأنه في حال فسخ العقد قبل انتهاء مدته فيعد ذلك التاريخ هو تاريخ انتهاء العقد^(٤).

(١) المرجع السابق، المادة (٤-١٠). وقد أصدر البنك المركزي السعودي المتطلبات الإجرائية لتوثيق الرهن العقاري، مارس ٢٠١٨م، وتهدف هذه المتطلبات لتوحيد إجراءات الرهن بين جهات التمويل وكتابات العدل، وتتضمن هذه المتطلبات نماذج لتسجيل الرهن ونموذج تسجيل واقعة. ويجب على كافة البنوك والمصارف وشركات التمويل العمل والالتزام بهذه المتطلبات ونماذجها.

(٢) عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة، المادة (١-١٤)، الحاشية رقم (١٨).

(٣) المرجع السابق، المادة (١-١٤).

(٤) المرجع السابق، المادة (١١).

١٤. التزام الممول بنقل ملكية الأصل الممول وتسليمه وإفراغه للمستفيد وتمكينه منه، واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتسجيل ملكية المستفيد خلال (١٥) يوم عمل من تاريخ ابتداء العقد، ما لم يكن هناك سبب خارج عن إرادة الممول يحول دون تسليم الأصل الممول أو إفراغه في المدة المشار إليها، على أن يقوم الممول في هذه الحالة بإعلام المستفيد فوراً بعدم قدرته على الإفراغ في الموعد المحدد^(١).

وفي حال تجاوز الممول المدة المشار إليها لسبب لا يخرج عن إرادته يمنعه من تسليم وإفراغ الأصل الممول، فيكون المستفيد بالخيار بين فسخ العقد واسترداد كامل المبالغ المدفوعة، أو إعطاء الممول مهلة جديدة محددة لتسليم الأصل الممول^(٢).

أما في حال تجاوز الممول المدة المشار إليها لسبب خارج عن إرادته يمنعه من تسليم وإفراغ الأصل الممول، فيُمنح الممول مدة خمسة عشر (١٥) يوم عمل إضافي لإفراغ الأصل الممول للمستفيد، فإذا انقضت المدة ولم يتمكن الممول من إفراغ الأصل الممول للمستفيد، فيكون المستفيد بالخيار بين فسخ العقد واسترداد كامل المبالغ المدفوعة، أو إعطاء الممول مهلة جديدة محددة لتسليم الأصل الممول^(٣).

(١) المرجع السابق، المادة (١-١٢).

(٢) المرجع السابق، المادة (٢-١٢).

(٣) المرجع السابق، المادة (٣-١٢).

ويحق للممول الامتناع والتوقف عن مباشرة إجراءات إفراغ

الأصل الممول أو تسليمه للمستفيد حتى يفي بسداد الرسوم الإدارية

- في حال طلب الممول لها- والدفعة الأولى - إن وجدت-^(١).

١٥. التزام الممول بتمكين المستفيد من الحصول على نسخة من

تقارير شركات التقييم العقاري واطلاعه عليها^(٢)، وضمان حقه كذلك

بإجراء الفحوصات الهندسية اللازمة للتأكد من سلامة الأصل

محل التمويل^(٣).

(١) المرجع السابق، المادة (٤-١٢).

(٢) أصدر البنك المركزي السعودي تعميم التزامات عملاء التقييم العقاري الخاضعين لإشراف ورقابة المؤسسة، مارس ٢٠١٦م، ويتضمن التعميم (١٠) أحكام يجب على البنوك وشركات التمويل وشركات التأمين الالتزام بها. وكذلك صدر تعميم البنك المركزي المتضمن التأكيد على الالتزام بالتعامل مع الوسيط العقاري المرخص من الهيئة العامة للعقار بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، بتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤٤هـ، انطلاقاً من المسؤوليات والأهداف المنوطة بالبنك المركزي والتي منها دعم استقرار القطاع المالي وتعزيز الثقة به. وهذا التعميم يعد امتثالاً للمادة (٤) من نظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣٠) وتاريخ ٣٠/١١/١٤٤٣هـ. والتعامل مع الوسيط المعتمدين يعزز الشفافية والمصداقية. وبينت المادتان (١٤) و(١٥) من اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار بالقرار رقم (١٣٢/ق) وتاريخ ٢٤/٦/١٤٤٤هـ، أبرز التزامات الوسيط العقاري.

(٣) عقد التمويل العقاري بصيغة المراجعة، المادة (٣-١٣).

١٦. التزام الممول بمنح المستفيد حق مطالبة البائع الأول للأصل محل التمويل الذي اشترى منه الممول العقار أو المطور العقاري بتعويضه عن العيوب الفنية والهيكلية الظاهرة أو الخفية في الأصل الممول.

والتزام الممول بتسليم كافة المستندات المطلوبة وبتقديم الدعم اللازم بما يمكن المستفيد من تقديم مطالبته للبائع الأول للأصل الممول أو المطور العقاري^(١).

١٧. إلزامية الإقرارات والضمانات أو الأعمال والتصرفات التي يقدمها المطور العقاري للمستفيد في حال إذن الممول لها أو إجازتها أو إقرارها صراحة أو ضمناً^(٢).

١٨. أن مسؤولية المستفيد في المحافظة على الأصل الممول وصيانته وحمايته مما يعرضه للتلف محدودة بعناية الشخص المعتاد، فلا يتعسف الممول باستخدام هذا الحق ويطلب من المستفيد القيام بما لم تجربه العادة والعرف^(٣).

وأن حق الممول بالتدخل في مثل هذه الحالة هو عندما يقوم المستفيد بإجراء تعديلات جوهرية أو القيام بما يؤثر على قيمة العقار كأصل مرهون بشكل جوهري دون الحصول على موافقة الممول.

(١) المرجع السابق، المادة (٤-١٣). وفي حال وجود تأمين ضد العيوب الخفية فيجب على الممول تقديم العقد المبرم مع شركة التأمين للمستفيد.

(٢) المرجع السابق، المادة (٥-١٣).

(٣) المرجع السابق، المادة (٢-١٤).

وللممول الاعتراض واتخاذ كافة الإجراءات التحفظية النظامية بما يضمن سلامة حقه عندما تُنقص تلك الأعمال قيمة الأصل بشكل جوهري أو تعرضه للهلاك والعيب، وللممول أن يطلب من المحكمة وقف هذه الأعمال واتخاذ التدابير التي تمنع وقوع الضرر وفقاً لأحكام القضاء المستعجل^(١).

وكذلك عند قيام المستفيد بمثل تلك الأعمال فيحق للممول طلب ضمانات إضافية يرتضيها، ويراعى في ذلك الأقساط التي قام المستفيد بدفعها حتى وقت انخفاض قيمة الأصل الممول كأصل مرهون أو تأثر حقوق الممول فيه^(٢).

١٩. التزام الممول بفك الرهن عن الأصل الممول في حال وفاء المستفيد بجميع التزاماته بموجب هذا العقد خلال مدة لا تتجاوز (١٥) يوم عمل من تاريخ سداد القسط الأخير، أو الدفعة الأخيرة (إن وجدت)، أو من تاريخ السداد الكلي المبكر، ولا يُعفى الممول من هذا الالتزام إلا في حال كان التأخير بسبب يعود للمستفيد أو للجهات الحكومية المختصة ذات العلاقة^(٣).

(١) المرجع السابق، المادة (٣-١٤) و(٤-١٤). ويلاحظ هنا عدم تحديد معيار قانوني دقيق لمصطلح: «جوهري»، فينبغي إضافة تعريف محدد، ويدرج في المادة (٩) التعريفات والتفسير.

(٢) المرجع السابق، المادة (٣-١٤).

(٣) المرجع السابق، المادة (١٥).

٢٠. في حال استقطاع مبالغ الأقساط الآجلة من حساب المستفيد عند نزول الراتب الشهري فيشترط حصول الممول على تفويض من قبل المستفيد، ويحق للممول استقطاعه ولو كان في غير يوم عمل^(١). وعلى الممول تنبيه المستفيد بحلول موعد القسط حتى في حالة الاستقطاع المباشر من الحساب. ويجوز للممول تذكير المستفيد قبل تاريخ حلول القسط الآجل وكذلك التذكير مجدداً بعد الاستحقاق^(٢). وهذا من أجل تفادي تأخر المستفيد بسداد المستحقات مما قد يترتب عليه وقوع المستفيد بالتعثر في أداء الالتزامات. وإذا استحق أي مبلغ من المستفيد في غير يوم عمل، فيجوز للمستفيد دفع هذا المبلغ في يوم العمل اللاحق له مباشرة^(٣).

٢١. لا يجوز للممول اعتبار المستفيد مخالفاً بالتزاماته إلا بعد امتناعه عن سداد (ثلاثة) أقساط متتالية، أو التأخر في سداد (خمسة) أقساط متفرقة لمدة (٧) أيام عمل أو أكثر لكل دفعة من تاريخ استحقاقها لكل (خمس) سنوات من مدة العقد في حال كون الأقساط مستحقة شهرياً.

أما إذا كانت الأقساط (ربع) سنوية فيكون الامتناع عن سداد قسطين، أو التأخر في سداد (أربعة) أقساط متفرقة لمدة (٢٠) يوم عمل من تاريخ الاستحقاق.

(١) المرجع السابق، المادة (٢-١٦) و(٣-١٦).

(٢) المرجع السابق، المادة (٢-١٦).

(٣) المرجع السابق، المادة (٣-١٦).

أما في حال كون الأقساط (نصف) سنوية أو (سنوية) فيكون الامتناع عن سداد قسط واحد أو التأخر في سداد قسطين لمدة (٣٠) يوم عمل من تاريخ الاستحقاق سبباً للتعثر^(١).

٢٢. يلتزم الممول بإرسال إشعار التأخر للمستفيد أو للكفيل - إن وجد - في حال تأخر المستفيد عن السداد في المدة المحدد بشكل كامل أو جزئي، ويبين الممول في الإشعار تأخر المستفيد عن السداد ويعلمه بوجوب السداد الفوري^(٢).

وفي حال امتناع أو تأخر المستفيد أو الكفيل عن سداد الأقساط المستحقة وفقاً للمدد المحددة فإنه يحق للممول اعتبار المستفيد متعثراً ويقوم بإرسال إشعار التعثر إليه^(٣).

(١) المرجع السابق، المادة (١-١٧)، والحاشية (٢٠). وقد نص نظام مراقبة شركات التمويل في المادة (٣٥) على جزاء المدين المماطل بالوفاء بالتزاماته المالية: «١- يعاقب كل من ثبتت مماطلته في الوفاء بدينه بغرامة مالية، على ألا تتجاوز تلك الغرامة ضعف ربح الالتزام محل المماطلة لمدتها، وتكرر العقوبة بتكرار المماطلة وتودع الغرامة في حساب الجهة المشرفة على الجمعيات الأهلية، وتخصص لدعم جمعيات النفع العام».

(٢) عقد التمويل العقاري بصيغة المراجعة، المادة (٢-١٧).

(٣) المرجع السابق، المادة (٣-١٧). وللمزيد فيما يتعلق بتعريف التعثر في دفع الديون وأسبابه من الناحية الفقهية، ينظر: أحكام التمويل العقاري - دراسة فقهية مقارنة -، مجيدة عبد السلام حاج الملك، رسالة دكتوراه، جامعة أم درمان الإسلامية، كلية الشريعة والقانون، ٢٠١٤م، ص ١٩٠-٢٠٩.

وفي حال عدم قيام المستفيد أو الكفيل بتصحيح التعثر خلال المدة الممنوحة^(١) في إشعار التعثر، فإنه يجوز للممول حينها اعتبار المستفيد مخللاً بالتزاماته^(٢).

٢٣. في حال مواجهة المستفيد لصعوبات مالية أو عدم قدرته على تحمل التزاماته وفقاً للعقد، فيقوم بالتواصل مع الممول لطلب الاستشارة، وعلى الممول أن يناقش مع المستفيد الخيارات التي يمكن أن يتيحها له الممول بما يتناسب مع وضعه المالي، لكن لا يكون هذا ملزماً للممول بالتنازل عن أي حق من حقوقه وفقاً لهذا العقد^(٣).

٢٤. لا يجوز للممول فرض غرامات تأخير أو رسوم تحصيل تزيد عن المبلغ المستحق، وبحد أعلى قيمة قسط واحد لكامل فترة التمويل^(٤).

(١) المرجع السابق، المادة (٤-١٧)، هذه المدة لم يرد لها تحديد، وينبغي تحديدها بشكل دقيق رفعا للبس والخلاف.

(٢) أصدر البنك المركزي الدليل الإرشادي لإدارة القروض محتملة التعثر، يناير ٢٠٢٠م، وأصدر أيضاً قواعد إدارة القروض محتملة التعثر، يناير ٢٠٢٠م. ويهدف هذا الدليل والقواعد إلى ضمان قيام الممول بوضع إطار لتسهيل تعافي المقترضين القادرين على السداد، ومراعاة الممول لجوانب السلوك في التعامل مع العملاء والتعامل العادل فيما يخص القروض محتملة التعثر. لمزيد من المعلومات والبيانات، ينظر: الموقع الإلكتروني للبنك المركزي السعودي.

(٣) عقد التمويل العقاري بصيغة المراجعة، المادة (٥-١٧).

(٤) المرجع السابق، المادة (٦-١٧). صياغة هذا البند تتضمن قدراً من الغموض والتعارض؛ حيث إن عجز المادة يتعارض مع صدرها، فصدر المادة منع الممول من فرض غرامات أو رسوم، وعجزها أذن بقيمة قسط واحد!

٢٥. يحق للمستفيد السداد الجزئي المبكر في أي وقت بما لا يقل عن دفعتين، وذلك مرة واحدة كل (٥) سنوات، ويحق للممول قبول السداد لأكثر من مرة خلال نفس الفترة^(١).

أما إذا بلغت الأقساط المدفوعة بشكل جزئي مبكر (٦) أقساط أو أكثر، فإنه لا يجوز للممول تحميل المستفيد كلفة الأجل لهذه الأقساط، ويحق للممول في هذه الحالة الحصول على تعويض عن كلفة إعادة الاستثمار بما لا يتجاوز كلفة الأجل للأشهر الثلاثة التالية للسداد محسوبة على الرصيد المتناقص، بالإضافة إلى ما يدفعه الممول لطرف ثالث بسبب عقد التمويل من النفقات التي نص عليها العقد، إذا كانت نفقات لا يمكن استردادها وذلك عن المدة التي سُددت^(٢).

ويلتزم الممول بعد سداد المستفيد بشكل جزئي بتزويد المستفيد بجدول أقساط آجلة محدث يبين مبلغ الأقساط الآجلة الجديدة، بعد الأخذ بالاعتبار المبالغ التي قام المستفيد بسدادها بشكل جزئي مبكر^(٣).

أما إذا كان سداد المستفيد لأقساط آجلة تستحق في أول سنتين من العقد فيحق للممول مطالبة المستفيد بدفع كامل قيمة هذه الأقساط الآجلة شاملة كلفة الأجل لهذه الأقساط^(٤).

(١) المرجع السابق، المادة (١-١-١٨).

(٢) المرجع السابق، المادة (١-١-٢١٨).

(٣) المرجع السابق، المادة (١-١-٣١٨).

(٤) المرجع السابق، المادة (١-١-٤١٨).

٢٦. يحق للمستفيد في أي وقت التقدم بطلب السداد الكلي المبكر خلال مدة لا تقل عن (١٠) يوم قبل حلول تاريخ القسط الآجل^(١).

وفي هذه الحالة يستحق الممول:

١/ الأقساط الآجلة المستحقة وغير المدفوعة.

٢/ المبلغ المتبقي من مبلغ التمويل فقط، ولا يشمل كلفة الأجل أو التأمين أو المصاريف أو غيره.

٣/ تكلفة إعادة الاستثمار، بما لا يتجاوز كلفة الأجل لأقساط الأشهر الثلاثة اللاحقة لآخر قسط استحق قبل تقدم المستفيد بطلب السداد الكلي المبكر.

٤/ ما يدفعه الممول لطرف ثالث بسبب العقد من نفقات غير قابلة للاسترداد^(٢).

ويستثنى من ذلك إذا تقدم المستفيد بطلب السداد الكلي المبكر قبل إتمام السنة الثانية من تاريخ ابتداء العقد، فيحق للممول مطالبته

(١) المرجع السابق، المادة (١-٢-١٨).

(٢) المرجع السابق، المادة (٢-٢-١٨). ولا يصح أن تتجاوز تكلفة التأمين -إن وجدت- قيمة وثيقة التأمين للأصل الممول حتى نهاية السنة الميلادية، على أن يقوم الممول بتجويرها لصالح المستفيد بعد السداد الكلي، المرجع السابق، الحاشية رقم (٢٢).

بدفع كامل الأقساط المتبقية لهذه السنتين (شاملة كلفة الأجل لهذه الأقساط) بالإضافة إلى مبلغ السداد الكلي المبكر^(١).

ويلتزم المستفيد بدفع مبلغ السداد الكلي المبكر خلال (٧) أيام عمل من تاريخ إعلامه به، وفي المقابل يلتزم الممول بإصدار خطاب إخلاء الطرف للمستفيد، وتحديث سجله الائتماني لدى شركة المعلومات الائتمانية خلال مدة لا تتجاوز (٧) أيام عمل من تاريخ السداد^(٢).

(١) المرجع السابق، المادة (٤-٢-١٨). وقد أصدر البنك المركزي دليلاً إرشادياً لحساب مبلغ السداد المبكر، أغسطس ٢٠١٥م، ويتضمن هذا الدليل حالات التعويض لجهة التمويل، وثلاثة شروط لطريقة حساب مبلغ السداد المبكر، وأمثلة توضيحية، وتضمن المثال الثالث طريقة حساب مبلغ السداد المبكر لتمويل عقاري. وأيضاً نص نظام مراقبة شركات التمويل في المادة (٣٣) على ما يلي: «يجب على شركة التمويل الإفصاح لعميلها قبل التعاقد معه عن معادلة الخصم في السداد المبكر؛ ليعمل بها عند الاتفاق عليه، وعند اللجوء إليه بحكم العقد أو النظام أو القضاء، وتحدد اللائحة معايير معادلة السداد المبكر بما يحقق العدالة بين طرفي العقد».

(٢) عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة، المادة (٣-٢-١٨). وينظر في هذا: تعليمات المدد الزمنية لإصدار خطاب إخلاء الطرف وتحويل الحساب والمديونية، أكتوبر ٢٠٢١م. وتهدف هذه التعليمات إلى تحديد المدد الزمنية الواجب على جهات التمويل الالتزام بها عند تلقي طلب العميل بإصدار خطاب إخلاء الطرف، وتحويل الحساب، وتحويل المديونية، للإسهام في حماية العملاء وتحقيق عدالة التعاملات وتمكين المنافسة. ونصت في الفقرة ٢، ٥ التمويل العقاري على التالي: «أ- على جهات التمويل (بائعة المديونية) تنفيذ طلب العميل الراغب في تحويل المديونية باستكمال النماذج الخاصة بتحويل مديونية التمويل العقاري خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام عمل من تاريخ تلقي الطلب. ب- على جهات التمويل (بائعة المديونية) إتمام معالجة طلب العميل خلال مدة لا تتجاوز خمسة =

٢٧. في حال طلب الممول من المستفيد دفع قيمة التكاليف والنفقات التي تحملها للغير والتي تتعلق بالأصل الممول التي قد تشمل فواتير الخدمات العامة وأي رسوم أو ضرائب أو التكاليف الناشئة عن الحفاظ على حقوقه بموجب وثائق العقد، فيجب على الممول تقديم كافة الوثائق للمستفيد، والتي تثبت تحمله لهذه التكاليف والنفقات، ويجب كذلك أن تكون بمقدار التكلفة الفعلية^(١).

وفي حال عدم قناعة المستفيد بتلك التكاليف والنفقات أو الرسوم غير الحكومية، فيحق له تقديم اعتراض لدى الممول بخصوص تلك المبالغ، وفي حال عدم قبول الممول لاعتراض المستفيد فيحق للمستفيد الاعتراض لدى المحكمة المختصة^(٢).

وفي حال قدم المستفيد اعتراض لدى المحكمة المختصة بخصوص تلك التكاليف والنفقات، فلا يحق للممول التنفيذ على الضمانات المقدمة من قبل المستفيد أو اتخاذ أي إجراءات أخرى ضده بخصوص هذه المبالغ حتى يفصل في الاعتراض المقدم^(٣).

= أيام عمل من تاريخ تلقي موافقة جهة التمويل (الراغبة في شراء المديونية) على تحويل المديونية».

(١) عقد التمويل العقاري بصيغة المراجعة، المادة (٢-١٩).

(٢) المرجع السابق، المادة (٥-١٩).

(٣) المرجع السابق، المادة (٦-١٩).

٢٨. ومن الأحكام التفصيلية التي توضح وتبين مبدأ عدالة التعاملات: التزام الممول بعدم التدخل في استعمال المستفيد وانتفاعه بالأصل الممول خلال مدة العقد، ما لم يكن هذا التدخل منصوصاً عليه في العقد^(١).

ويلتزم الممول بإشعار المستفيد عند إبرام العقد بكل ما قد يعيق أو يؤخر المستفيد من الانتفاع بالأصل الممول^(٢).

ويلتزم الممول بالتحقق من سلامة ملكية الأصل الممول وخلوه من كافة الالتزامات العينية، ويقر بإفصاحه للمستفيد عن كافة العيوب الجوهرية الظاهرة والخفية المعلومة لديه والمتعلقة بالأصل الممول^(٣).

ويتعهد الممول بالالتزام بكافة الواجبات الواردة في كل وثيقة من وثائق العقد، وتعد التزامات سارية وملزمة للممول، ويتعهد بالالتزام بها^(٤).

(١) المرجع السابق، المادة (١-٢١). ومما نص عليه في هذا العقد حق الممول بوقف التعديلات الجوهرية...، وكذلك حقه في فحص العقار كل ثلاث سنوات. المرجع السابق، المادة (٢-١٤) والمادة (٢٢).

(٢) المرجع السابق، المادة (١-٢١)، كعدم وصول بعض الخدمات الأساسية للأصل الممول كالكهرباء أو الماء.

(٣) المرجع السابق، المادة (٢-٢١).

(٤) المرجع السابق، المادة (٤-٢١). وينظر: مبادئ الالتزام للبنوك والمصارف التجارية العاملة في المملكة العربية السعودية، سبتمبر ٢٠٢٠م. حيث تعد معايير الثقة والنزاهة القيم الأساسية في العلاقة بين البنك وعملائه، وأهم الركائز التي يبني عليها البنك سمعته لدى عملائه والجهات التي يتعامل معها. ويجب أن =

ويلتزم الممول بعدم قيامه باتخاذ أي إجراء لإعلان إفلاسه أو إعساره، كما لم تتخذ أية إجراءات نظامية ضده لإعلان إفلاسه أو إعساره^(١).

٢٩. ومما يجب على الممول: تعامله بعدل وإنصاف وأمانة مع المستفيد في جميع مراحل العلاقة بينهما، والوفاء بالالتزامات بموجب أنظمة التمويل ولوائحها التنفيذية والتعليقات الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن البنك المركزي السعودي (والتي تشمل على سبيل المثال

= تكون حماية السمعة - في كل ما يقوم به من نشاطات - السمة الراسخة في ذهن المدراء والموظفين. ويتوجب عليهم التحلي بمستوى عال من الثقة والنزاهة والمهنية عند قيامهم بالمهام الموكلة إليهم، وأن تكون تصرفاتهم ملتزمة دوماً بنص وروح الأنظمة والتعليقات المنظمة للقطاع المصرفي ومنسويبه. ص ٥.

(١) عقد التمويل العقاري بصيغة المراجعة، المادة (٥-٢١). يشار هنا إلى أن استخدام مصطلح: «إعسار» وإطلاقه على شخص تجاري محل نظر، حيث إن هذا المصطلح يطلق على الشخص المدني وليس التجاري. ينظر: الوسيط في شرح القانون المدني، د. عبد الرزاق السنهوري (ت ١٣٩١هـ)، دار إحياء التراث العربي بيروت، ١١٠٨/٢-١١١٩. وينظر: التعليقات الموضحة للالتزامات والتعاملات المصرفية في ضوء نظام الإفلاس ولائحته التنفيذية، أبريل ٢٠٢١م، وقد نصت هذه التعليقات على عدم الإخلال بالأحكام النظامية ذات الصلة في شأن التنفيذ على الضمانات خلال فترة تعليق المطالبات، والتأكد من إمام موظفي الإدارات المعنية الفروع بهذه التعليقات، وكذلك تحديد مدد معينة لتنفيذ التعاملات، انظر: ١، ٣، ٥، ٦، وأيضاً، ينظر: قواعد التعرضات الكبيرة للبنوك، أغسطس ٢٠١٩م، وتهدف هذه القواعد بشكل رئيسي إلى تمكين الممول من احتواء الحد الأقصى من الخسائر التي قد يواجهها الممول في حال حصول تعثر مفاجئ للطرف المقابل أو تخلفه عن الوفاء بالتزاماته، مما قد يعرض الممول لمخاطر الإفلاس.

لا الحصر: نظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية، ونظام مراقبة البنوك -بحسب الحال-، ونظام التمويل العقاري ولائحته التنفيذية، ومبادئ حماية عملاء شركات التمويل، ومبادئ حماية عملاء البنوك^(١).

كما يؤكد الممول على تطبيقه أفضل الممارسات المتبعة للحفاظ على حقوق المستفيد^(٢).

ويؤكد الممول التزامه بمبادئ الإفصاح والشفافية الواردة في الأنظمة ذات العلاقة^(٣)، كما يؤكد التزامه بوضوح المعلومات المقدمة

(١) أصدر البنك المركزي السعودي مبادئ التمويل المسؤول للأفراد، مايو ٢٠١٨م، وتهدف هذه المبادئ إلى مراعاة نسب التحمل ضمن نطاق يمكن للعميل تحمله، وضمان العدالة والتنافسية بين الممولين، واتباع الممول لأسلوب علمي ومعايير وإجراءات واضحة وشفافة ومكتوبة لتقييم الجدارة الائتمانية للعميل وقدرته على السداد. المبدأ رقم (٢) و(٨). وأصدر البنك المركزي السعودي مبادئ وقواعد حماية عملاء المؤسسات المالية، سبتمبر ٢٠٢٢م، والتي نصت على أن من أغراض هذه المبادئ ضمان حصول العملاء الذين يتعاملون مع المؤسسات المالية على معاملة عادلة بشفافية وصدق وأمانة، وحصولهم على الخدمات والمنتجات بكل يسر وسهولة وبتكلفة مناسبة وجودة عالية.

(٢) عقد التمويل العقاري بصيغة المراجعة، المادة (٦-٢١).

(٣) أصدر البنك المركزي المبادئ الرئسية للحوكمة في المؤسسات المالية الخاضعة لرقابة وإشراف البنك المركزي السعودي، يونيو ٢٠٢١م، ونص المبدأ السابع على الإفصاح والشفافية. وأصدر البنك المركزي السعودي ضوابط الإعلان عن المنتجات والخدمات المقدمة من المؤسسات المالية، مارس ٢٠٢٣م، وتهدف إلى رفع مستوى ثقة المتعاملين مع المؤسسات المالية وحمايتهم وتعزيز مبدأ الإفصاح والشفافية. وأصدر البنك المركزي السعودي تعليمات الإفصاح عن التراخيص، =

للمستفيد واختصارها وسهولة فهمها ودقتها بحسب ما تقتضيه الأنظمة ذات العلاقة^(١).

ويلتزم الممول بحماية معلومات المستفيد المالية والشخصية، والحفاظ على خصوصياته، وعدم استخدامها إلا لأغراض محددة ومهنية^(٢) بعد

= يوليو ٢٠١٩م، وتهدف هذه التعليمات إلى توعية العملاء عن معلومات المؤسسة المالية التي تمكنهم من معرفة الجهات الرقابية والإشرافية الخاضعة لها، من خلال إلزام المؤسسات المالية بالإفصاح عن البيانات والتراخيص اللازمة لتعزيز ثقة العملاء والمستثمرين.

(١) عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة، المادة (٧-٢١). وقد أصدر البنك المركزي السعودي قواعد الإفصاح عن أسعار المنتجات التمويلية والادخارية، يوليو ٢٠٢٠م، وتهدف هذه القواعد إلى توفير الشفافية في السوق للمنتجات التي تطرحها شركات التمويل للعملاء الأفراد فيما يخص معدل النسبة السنوي APR والمعدل السنوي المكافئ AER. والتزام الممول بمبدأ الإفصاح مقرر في كثير من النظم المقارنة، ينظر على سبيل المثال: التمويل العقاري، إعداد الطلبة: صويلح جهينة ومحبوب لندة، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون، جامعة ٨ ماي ١٩٤٥ -قائمة-، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ٢٠٢٢-٢٠٢٣م، ص ٦٠.

(٢) ومن أهم المعلومات المالية التي يجب على الممول المحافظة عليها ما يتعلق بالسجل الائتماني للعميل، ويقصد بالسجل الائتماني: تقرير تصدره شركات المعلومات الائتمانية المرخص لها بجمع المعلومات الائتمانية عن المستهلكين وحفظها يحتوي على المعلومات الائتمانية عن المستهلك. ومن التزامات الممول وشركات المعلومات الائتمانية المحافظة على سرية معلومات المستفيد «يلتزم الأعضاء والشركات والعاملون لديهم بالمحافظة على سرية المعلومات الائتمانية للمستهلكين، ولا يجوز نشرها أو استخدامها لأي غرض آخر، باستثناء ما ورد في هذا النظام أو لائحته التنفيذية، أو بما يتوافق مع الأنظمة والتعليمات المنظمة لسرية المعلومات في المملكة». المادة (٦) من نظام المعلومات الائتمانية. والممول =

أخذ موافقة المستفيد، ويُستثنى من ذلك ما يفصح عنه الممول للجهات الحكومية المختصة والجهات غير الحكومية المرخص لها، وذلك بالقدر اللازم لاستيفاء حقه وفقاً للأنظمة والضوابط ذات العلاقة^(١).

وتعد تلك الإقرارات والتعهدات السابقة سارية طوال مدة العقد، ولا يجوز للممول الدفع بكونها قاصرة على وقت توقيع العقد^(٢).

٣٠. حق الممول (أو من يمثله) بالكشف على الأصل الممول والتحقق من سلامته كأصل مرهون كل ثلاث سنوات على الأقل، بشرط إعلام الممول للمستفيد بهذا الكشف قبل مواعده ب (١٥) يوماً

= العقاري يعد أحد الأعضاء كما ورد تعريف العضو في المادة (١) من نظام المعلومات الائتمانية: «الجهة الحكومية أو الخاصة التي يربطها عقد لتبادل المعلومات الائتمانية مع شركة واحدة على الأقل من شركات المعلومات الائتمانية». وجاء في المادة (٣): «يسري هذا النظام على الشركات والأعضاء والجهات الحكومية والخاصة التي لديها معلومات ائتمانية». وقد أصدر البنك المركزي السعودي مبادئ السلوك وأخلاقيات العمل في المؤسسات المالية، أغسطس ٢٠١٩م، وتهدف هذه المبادئ إلى تعزيز منظومة القيم والمبادئ الأخلاقية التي تسهم في تعزيز الانضباط الوظيفي والنزاهة والشفافية والموضوعية والكفاءة والولاء والفاعلية في أداء وسلوك موظفي المؤسسة المالية أثناء تأديتهم لواجباتهم ومهامهم الوظيفية.

(١) عقد التمويل العقاري بصيغة المربحة، المادة (٨-٢١). ومن حقوق المستفيد أحقيته بمعرفة المعلومات الائتمانية التي يحتوي عليه سجله الائتماني، وحقه في طلبها دون مقابل مالي. المادة (٤٣) من اللائحة التنفيذية لنظام المعلومات الائتمانية، الصادرة بقرار المحافظ البنك المركزي السعودي رقم (ق/١٣٧٠٩) وتاريخ ٢٢/٩/١٤٣٢هـ.

(٢) المرجع السابق، المادة (٩-٢١).

على الأقل، ولا يحق للممول (أو من يمثله أو ينوب عنه) انتهاك حرمة الممتلكات الخاصة بدخول المنازل المغلقة أو الممتلكات الخاصة دون إذن المستفيد (أو من ينوب عنه) أو دون وجود من له قوامة فيها في موعد الكشف، حتى وإن أُعلم المستفيد بموعد الكشف مسبقاً، ما لم يأذن المستفيد بذلك في حينه^(١).

٣١. مسؤولية المستفيد عن كافة أعمال الصيانة الأساسية والتشغيلية تكون بعد إفراغ الأصل الممول لصالحه وتمكينه منه^(٢). ويفهم من هذا البند أن تكاليف ومصاريف ما قبل الإفراغ أو التمكين يتحملها الممول ولا يجوز له تحميلها على المستفيد.

٣٢. التزام الممول بتقديم كافة المستندات المطلوبة والدعم اللازم؛ بما يمكن المستفيد من تقديم مطالبته لبائع الأصل الممول الأول أو المطور العقاري مباشرة في حال ظهور عيب في الأصل الممول ومطالبة المستفيد بإصلاحه أو تعويضه عنه^(٣).

وللمستفيد حق الرجوع للمحكمة المختصة عند عدم قيام المطور العقاري أو بائع العقار الأول بإصلاح الخلل أو عدم تعويض المستفيد عن

(١) المرجع السابق، المادة (٢٢). وينظر في هذا السياق: اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي، الصادرة بقرار محافظ البنك المركزي السعودي رقم (١/م ش ت) وتاريخ ١٤/٤/١٤٣٤هـ، المادة (٥).

(٢) عقد التمويل العقاري بصيغة المراجعة، المادة (١-٢٣).

(٣) المرجع السابق، المادة (٢-٢٣).

قيمة الإصلاح أو في حال إنقاص هذا الخلل لقيمة الأصل الممول، أو غير ذلك من التعويضات المتاحة له شرعاً أو بموجب الأنظمة واللوائح السارية^(١).

٣٣. يلتزم الممول بتحمل قيمة التأمين التعاوني^(٢) على الأصل الممول، كما يتحمل قيمة التأمين على مخاطر وفاة المستفيد أو عجزه^(٣).

وللممول تحميل قيمة التأمين على المستفيد ضمن إجمالي المبلغ المستحق^(٤).

(١) المرجع السابق، المادة (٣-٢٣).

(٢) يقصد بالتأمين: «تحويل أعباء المخاطر من المؤمن لهم إلى المؤمن، وتعويض من يتعرض منهم للضرر أو الخسارة من قبل المؤمن». المادة (١) الفقرة (٧) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التأمين التعاوني، الصادرة بقرار وزير المالية رقم (١/٥٩٦) وتاريخ ١/٣/١٤٢٥هـ.

(٣) المرجع السابق، المادة (١-٢٤). وقد أصدر البنك المركزي السعودي تعليمات الخدمات المقدمة للأشخاص ذوي الإعاقة في المؤسسات المالية، يناير ٢٠٢٠م، ومن أهداف هذه التعليمات ترسيخ العدالة بين كافة فئات المجتمع دون الانتقاص أو التمييز بأي شكل من الأشكال لحقوق أي فئة منها، ينظر: أولاً: المقدمة، أ. الهدف. وينظر كذلك: ٦. الشفافية والعدالة في التعامل مع الأشخاص ذوي الإعاقة، ثانياً: الالتزام بتحقيق العدل والمساواة في التعامل مع الأشخاص ذوي الإعاقة، ب- يحظر على المؤسسة المالية التعامل بممارسات تعسفية ومجحفة مع الأشخاص ذوي الإعاقة، وينظر: ثالثاً: تعليمات خدمات الأشخاص ذوي الإعاقة، الفقرة ٦: الشفافية والعدل في التعامل مع الأشخاص ذوي الإعاقة.

(٤) عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة، المادة (١-٢٤). وقد نصت المادة (٦) من نظام التمويل العقاري على التالي: «للممولين العقاريين وشركات إعادة التمويل العقاري تغطية مخاطر التمويل العقاري بالتأمين التعاوني وفقاً لأحكام اللائحة». وأضافت المادة (٥) الفقرة (١) من اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري ما يلي: «يكون التأمين على مخاطر التمويل العقاري وفقاً لأحكام نظام مراقبة شركات التأمين التعاوني ولائحته التنفيذية وما تصدره المؤسسة من تعليمات». =

ويُعرف التأمين ومقدار التغطية^(١).

ولا يستحق الممول التعويضات التأمينية إلا في حال التلف أو في حال وفاة المستفيد أو عجزه^(٢).

ويجب على الممول بيان تكلفة التأمين الإجمالية والسنوية في جدول الأقساط الآجلة، ويجب عليه إرفاق وثيقة التأمين مع هذا العقد، وتزويد المستفيد بالوثيقة عند تجديدها ليتمكن من قراءتها وفهمها،

= ونصت المادة (١) من نظام مراقبة شركات التأمين التعاوني، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٢) بتاريخ ١٤٢٤/٦/٢هـ على ما يلي: «يكون التأمين في المملكة العربية السعودية عن طريق شركات تأمين مسجلة فيها، تعمل بأسلوب التأمين التعاوني على غرار الأحكام الواردة في النظام الأساسي للشركة الوطنية للتأمين التعاوني، الصادر في شأنها المرسوم الملكي رقم (م/٥) وتاريخ ١٧/٤/١٤٠٥هـ وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية». وتؤكد المادة على مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية وعدم معارضتها تعزيزاً لمبدأ عدالة التعاملات. وينظر المادة (٦٤) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.

(١) عقد التمويل العقاري بصيغة المrabحة، الحاشية رقم (٢٤). وقد ورد فيها خطأ حيث ذُكر ذلك وفقاً لمتطلبات المؤجر، والصحيح وفقاً لمتطلبات البائع، حيث إن هذا العقد هو عقد بيع مرابحة طرفاه بائع ومشتري بخلاف عقد الإيجار التمويلي.

(٢) المرجع السابق، المادة (٢-٢٤). ويجب على شركات التأمين إصدار الشيكات المستحقة للأشخاص المتوفين باسم ورثتهم. ينظر: تعميم مراعاة إصدار الشيكات المستحقة للأشخاص المتوفين باسم ورثتهم، تعميم رقم (ت.ع.م/١٤/٢٠١١٠٧/٨/٨) بتاريخ ١٤٣٢/٨/٨هـ. لمزيد من المعلومات والبيانات، ينظر: الموقع الإلكتروني لهيئة التأمين.

ولا يحق للممول تحميل المستفيد تكلفة تأمين تفوق التكلفة الحقيقية التي يدفعها الممول لشركة التأمين كتكلفة تأمين الأصل الممول^(١). ويلتزم الممول بأن تكون التغطية التأمينية سارية طوال مدة العقد، ويلتزم بإشعار المستفيد فوراً في حال عدم سريان التغطية التأمينية لأي سبب من الأسباب^(٢).

٣٤. يترتب على نزع الدولة ملكية الأصل الممول للمصلحة العامة أثناء سريان هذا العقد حلول مبلغ لا يتجاوز مبلغ السداد الكلي المبكر المستحق في تاريخ نزع الملكية^(٣) واستحقاق الممول لذلك المبلغ^(٤). وإذا حصل المستفيد على التعويضات فيلتزم -أولاً- بسداد مبلغ السداد الكلي المبكر للممول، ويلتزم الممول بإصدار خطاب إخلاء الطرف للمستفيد وتحديث السجل الائتماني خلال مدة لا تتجاوز (٧) أيام عمل من تاريخ السداد، ويستحق المستفيد كافة المبالغ المتبقية من مبلغ التعويض المدفوع له^(٥).

(١) عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة، المادة (٣-٢٤).

(٢) المرجع السابق، المادة (٤-٢٤). وللمزيد حول شركات التأمين ودخولها كطرف ثالث في عقد التمويل العقاري، ينظر: النظام القانوني لعقد التمويل العقاري، أحمد سعيد الشهراني، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، كلية الحقوق، ٢٠١٢م، ص ١٣٢-١٣٣.

(٣) وليس تاريخ الصرف.

(٤) عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة، المادة (١-٢٥).

(٥) المرجع السابق، المادة (٢-٢٥) و(٣-٢٥).

٣٥. يترتب على تلف الأصل الممول تلفاً يمنع الانتفاع به بشكل كلي حلول مبلغ يعادل قيمة السداد الكلي المبكر، ما لم يتفق الأطراف في حينه على الاستمرار في العقد بعد تقديم المستفيد للضمانات المناسبة^(١).

وفي حال وجود تعويضات تأمينية عن التلف الكلي فيستحق الممول -أولاً- مبلغ لا يتجاوز مبلغ السداد الكلي المبكر المستحق في تاريخ التلف، ويلتزم الممول بإصدار خطاب إخلاء الطرف للمستفيد وتحديث السجل الائتماني خلال مدة لا تتجاوز (٧) أيام عمل من تاريخ السداد، ويستحق المستفيد كافة المبالغ المتبقية من مبلغ التعويضات التأمينية المدفوع بعد ذلك^(٢).

أما في حال التلف الذي يمنع الانتفاع بشكل جزئي، فيتحمل المستفيد كافة الخسائر الناتجة عن التلف، ويقوم الممول بمنح المستفيد كافة مبالغ التعويضات التأمينية المتحصلة كنتيجة لذلك التلف^(٣).

٣٦. يجوز للمستفيد التنازل عن هذا العقد، أو نقل أي من حقوقه والتزاماته الناشئة عنه، إلى أي طرف بعد الحصول على موافقة كتابية من الممول، ويلتزم الممول بالنظر في طلب التنازل دون تعسف ودون مطالبات مالية إضافية للمستفيد أو الطرف المتنازل له، ويُرد على

(١) المرجع السابق، المادة (١-٢٦).

(٢) المرجع السابق، المادة (٢-٢٦) و(٣-٢٦).

(٣) المرجع السابق، المادة (٤-٢٦).

طلب التنازل خلال فترة لا تتجاوز (١٠) أيام عمل^(١) من تاريخ تقديم طلب التنازل، وفي حال رفض الممول لطلب التنازل فيجب أن يكون الرفض مسيئاً^(٢).

أما في حال تنازل الممول عن هذا العقد أو نقل أي من حقوقه^(٣) والتزاماته الناشئة عنه إلى الغير^(٤) في السوق الثانوية بالبيع أو التصكيك أو غير ذلك فيشترط:

(١) فيما يتعلق بتحديد المدد بالأيام فإنها تتفاوت وتختلف بحسب طبيعة الالتزامات التي تقع على عاتق الممول فمنها ما هو محدد بـ: (١) يومين. (٢) ٧ أيام. (٣) ١٠ أيام. (٤) ١٥ يوماً. (٥) ٢٠ يوماً. (٦) ٣٠ يوماً.
(٢) المرجع السابق، المادة (١-٢٧).

(٣) المراد بحقوق عقود التمويل العقاري: «التدفقات النقدية والرهن والضمانات وغيرها من الحقوق الناشئة عن عقود التمويل العقاري». والمراد بنقل الحقوق: «نقل الحق في استيفاء الدين أو التنفيذ على العقار المرهون أو أي حق آخر ينشأ عن عقد تمويل عقاري». اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري، المادة (١).

(٤) وفي هذا الخصوص وحرصاً من البنك المركزي على حماية العملاء والتزام جهات التمويل بالأنظمة والتعليمات ذات العلاقة فقد صدر التعميم ذي الرقم (٣٩١٠٠٠٠٨٦٨٧٦) وتاريخ ٩/٨/١٤٣٩ هـ، الذي يتضمن عدداً من الضوابط في حال شراء مديونية التمويل العقاري بين الممولين. وكذلك أصدر البنك المركزي قواعد تنظيم شركات إعادة التمويل العقاري، أبريل ٢٠٢٢م، وقد نظمت هذه القواعد حقوق عقود التمويل العقاري التي تشمل التدفقات النقدية والرهن والضمانات وغيرها من الحقوق الناشئة عن عقود التمويل العقاري. وأوضحت أحكام نشاط إعادة التمويل العقاري. وللمزيد من التفاصيل القانونية والفقهية المتعلقة بأحكام إعادة التمويل، ينظر: اتفاق التمويل العقاري وحق الممول في استخدام التوريق - دراسة قانونية مقارنة -، مصطفى أحمد إبراهيم، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية بكلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، العدد (٢)، ٢٠١٧م، المجلد (٥)، ص ٣٨٤-٤٠٤.

١/ ألا يترتب عليه ضرر على المستفيد.

٢/ ألا ينشأ عن ذلك تغيير في جهة تسلم الأقساط أو يترتب عليه تغيير في الضمانات المقدمة.

٣/ ألا يعفى الممول من التزاماته المترتبة على هذا العقد^(١). ويلتزم المستفيد بتقديم الدعم اللازم في هذه الحالة بحدود الدعم المقبول عرفاً^(٢).

(١) عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة، المادة (٢-٢٧). وقد نصت الفقرة (٢) من المادة (٦٧) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل على أنه: «لا يجوز لشركة التمويل التصرف في أصول التمويل أو الحقوق الناشئة عنها بأي شكل إلا بعد الحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها. ويشترط للتصرف في أصول التمويل أو الحقوق الناشئة عنها مضي سنة واحدة على الأقل من تاريخ منح التمويل المرتبط بالأصل المراد التصرف فيه»، وأضافت الفقرة (٣) من نفس المادة ما يلي: «تلتزم شركة التمويل بما تصدره المؤسسة من قواعد وتعليمات في شأن تطبيق أحكام هذه المادة». وفي هذا الخصوص أصدر البنك المركزي قواعد تنظيم التصرف في أصول التمويل أو الحقوق الناشئة عنها، سبتمبر ٢٠١٥م، ويشمل التصرف بيع أصول التمويل، أو بيع الذمم المدينة، أو الرهن، أو التنازل. المادة (١). وهنا لا يجوز للممول العقاري التصرف في الحقوق الناشئة إلا بعد مضي سنة من تاريخ منح التمويل المرتبط بالأصل العقاري، أو ستة أشهر من تاريخ استلام القسط الأول من المستفيد، أيهما أبعد. القاعدة (١). ٧.

(٢) عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة، المادة (٣-٢٧). وفي حال حدوث الضرر على المستفيد، فيترتب عليه قيام المسؤولية العقدية على الممول، ينظر: المسؤولية العقدية للممول العقاري - دراسة مقارنة -، عبد الله بن منصور الطيار، بحث تكميلى لنيل درجة الماجستير في السياسة الشرعية في المعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ص ٦١-٧٩.

٣٧. التزام الممول بمنح المستفيد أو الكفيل حق تصحيح الإخفاق في سداد الأقساط المستحقة خلال المدة الممنوحة في إشعار التعثر^(١). وأشار العقد إلى التفريق بين الإخلال الجوهري وغيره من صور الإخلال، فالمستفيد مطالب بتصحيح الإخلال الجوهري بأي من وثائق العقد خلال المدة المنصوص عليها في العقد أو خلال (٣٠) يوماً من تاريخ إخطار الممول للمستفيد بهذا الإخلال في حال عدم النص على مدة أخرى في هذا العقد^(٢).

وعند حصول حالة إخلال من قبل المستفيد فينبغي على الممول مناقشة المستفيد وتعديل مدة العقد أو بعض مواده أو مواعيد السداد أو مقدار الأقساط أو غير ذلك - عند الحاجة -، لمنح المستفيد فرصة لتصحيح وضعه في حال قناعة الممول بقدرة المستفيد على تصحيح وضعه وجديته في ذلك، وذلك وفقاً للأنظمة والقواعد الشرعية ذات العلاقة^(٣)، أو يُتفق على

(١) عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة، المادة (١-١-٢٨).

(٢) المرجع السابق، المادة (٢-١-٢٨).

(٣) المرجع السابق، المادة (١-٢-٢٨). وهنا ينبغي أن يراعي الممول قواعد إنظار المعسر المقررة في الشريعة الإسلامية. وفي هذا الخصوص أصدر البنك المركزي إطار الحوكمة الشرعية للمصارف والبنوك المحلية العاملة في المملكة، فبراير ٢٠٢٠م، ويحقق توافر حوكمة شرعية فعالة الحد من مخاطر عدم الالتزام بالأحكام والمبادئ الشرعية التي تعتبر الضمانة الرئيسية لعادلة التعاملات في عقود التمويل العقاري. وأصدر البنك المركزي تعليمات الحوكمة الشرعية في شركات التمويل، مايو ٢٠٢١م، وتهدف هذه التعليمات إلى تعزيز إجراءات الحوكمة الشرعية في شركات التمويل بما يساهم في تطوير المالية الإسلامية، وتسعى كذلك إلى وضع حد أدنى لممارسة الحوكمة الشرعية، وتعزيز بيئة الالتزام =

تقديم المستفيد لطلب السداد الكلي المبكر^(١).

أما في حال تعذر اتفاق الممول والمستفيد على معالجة الإخلال فيجوز للممول استيفاء حقوقه بموجب أي من وثائق الضمان وفقاً للضوابط المرعية^(٢).

ومن ذلك إعلان حلول واستحقاق مبلغ يعادل مبلغ السداد الكلي المبكر ومطالبة المستفيد بسداده، ويحق للممول في حال عدم قيام المستفيد بسداد مبلغ السداد الكلي المبكر مطالبة الكفيل أو التنفيذ على الرهن وفقاً للضوابط المرعية، وذلك عن طريق استصدار أمر بذلك من الجهات القضائية المختصة، ما لم يتفق الطرفان كتابياً بعد وقوع حالة الإخلال على التنفيذ على الأصل الممول والتصرف فيه، دون الحاجة إلى التحاكم لدى الجهة المختصة، ولا يحق للممول محاولة إجبار المستفيد على إخلاء الأصل الممول بطرق أخرى غير ذلك (ويشمل ذلك فصل الخدمات عن الأصل الممول أو غيرها)^(٣).

= بالأحكام والمبادئ الشرعية، وتحديد أدوار ومسؤوليات اللجنة الشرعية وضوابط عملها.

(١) عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة، المادة (٢-٢-٢٨).

(٢) المرجع السابق، المادة (١-٣-٢٨).

(٣) المرجع السابق، المادة (٢-٣-٢٨). وللإستزادة فيما يتعلق بالتنفيذ على العقار المرهون، ينظر: الحماية الجنائية والمدنية في التمويل العقاري - دراسة تأصيلية مقارنة - د. فواز المطيري، أطروحة مقدمة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة دكتوراه الفلسفة في العلوم الأمنية، ٢٠١١م، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، ص ٢٨٥-٢٩٨.

ويستحق المستفيد كافة المبالغ التي تزيد عن مبلغ السداد الكلي المبكر المستحق للممول بعد تنفيذ الممول على الرهن^(١).

٣٨. ومن التزامات الممول إعفاء المستفيد في حالة الوفاة أو العجز الكلي وفقاً لضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد الصادرة عن البنك المركزي، ويعد المستفيد عندها مؤدياً لكامل التزاماته وفقاً للعقد، ويلتزم الممول بإصدار خطاب إخلاء طرف للمستفيد أو ورثته وتحديث سجله الائتماني خلال مدة لا تتجاوز (٧) أيام عمل من تاريخ حصول الممول على مبالغ التغطية التأمينية^(٢).

أما في حال كون الوفاة أو العجز الكلي مستثناة من الإعفاء، وفقاً لضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد الصادرة عن البنك المركزي؛ فعندها يُفسخ العقد والتعامل مع هذه الحالة وفقاً للمادة (٢٨) (الإخلال وفسخ العقد)^(٣).

أما في حال العجز الجزئي فالأصل بقاء التزامات وحقوق المستفيد وفقاً للعقد، ما لم تشملها التغطية التأمينية، أو يتقدم المستفيد بطلب التنازل عن العقد لغيره^(٤). وفي حال كفاية مبالغ التغطية التأمينية

(١) عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة، المادة (٣-٣-٢٨).

(٢) المرجع السابق، المادة (١-١-٢٩).

(٣) المرجع السابق، المادة (٢-١-٢٩). ينظر ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد، خامساً: أحكام عامة (١-١).

(٤) عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة، المادة (١-٢-٢٩).

لسداد مبلغ السداد الكلي المبكر فعندها يعد المستفيد مؤدياً لكامل التزاماته وفقاً للعقد، ويلتزم الممول بإصدار خطاب إخلاء طرف للمستفيد وتحديث سجله الائتماني خلال مدة لا تتجاوز (٧) أيام عمل من تاريخ حصول الممول على مبالغ التغطية التأمينية^(١).

٣٩. جواز تعدد المستفيدين، وفي هذه الحالة يكونون مسؤولين بالتضامن عن سداد إجمالي المبلغ المستحق للممول بموجب العقد، وللممول مطالبة أحد المستفيدين أو جميعهم بسداد إجمالي المبلغ المستحق^(٢).

ويترتب على وفاء أحد المستفيدين بأحد الأقساط أو الدفعات كاملة براءة ذمة بقية المستفيدين في مواجهة الممول عن ذلك القسط أو الدفعة^(٣). ويحق للمستفيدين أو لبعضهم السداد المبكر الجزئي أو الكلي^(٤).

٤٠. يلتزم الممول بفك الرهن عن الأصل الممول إذا سدد المستفيد إجمالي المبلغ المستحق من خلال استيفاء كافة الأقساط الآجلة والدفعات أو مبلغ السداد المبكر^(٥).

(١) المرجع السابق، المادة (٢-٢-٢٩).

(٢) المرجع السابق، المادة (١-١-٣٠). وينبه هنا إلى وجود خطأ في طريقة ترقيم المادة وبنودها.

(٣) المرجع السابق، المادة (٢-١-٣٠).

(٤) المرجع السابق، المادة (٣-٣٠).

(٥) المرجع السابق، المادة (٢-٣٠).

٤١. التزام الممول - بقدر المستطاع - بتسجيل هذا العقد في السجل العقاري وفقاً لنظام التسجيل العيني للعقار^(١) والأنظمة المرعية الأخرى، ويجوز له توثيق هذا العقد وأي من ملاحقه أو ضمانته لدى الجهات المختصة لضمان حقوقه^(٢).

٤٢. يجب أن تكون كافة الإشعارات المرسلة من الممول للعميل خطية، وترسل من خلال:

١/ العنوان الموضح في عناوين الاتصال.

٢/ الرسائل النصية.

٣/ البريد الإلكتروني.

(١) صدر تعميم من البنك المركزي يتضمن مسؤولية جهات التمويل عن متابعة الإعلانات الصادرة عن الهيئة العامة للعقار بهذا الشأن، تعميم بشأن التسجيل العيني للعقار برقم (٤٤٠٨١٤٣٩) وتاريخ ٢٤/١٠/١٤٤٤هـ. والمقصود بالسجل العقاري: مجموعة وثائق تبين أوصاف العقار وموقعه وحالته المادية والنظامية، وما يتبعه من حقوق والتزامات، والتعديلات التي تطرأ على ذلك، في ضوء الوثائق المعتمدة نظاماً. والتسجيل العيني: جعل العقار محل الحق العقاري أساساً لقيده الحق. نظام التسجيل العيني للعقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٩١) وتاريخ ١٩/٩/١٤٤٣هـ.

(٢) عقد التمويل العقاري بصيغة المراجعة، المادة (٣١). ومن أهداف التسجيل العيني للعقار تسجيل كافة التصرفات العقاري وتوثيق الحقوق العينية الأصلية والتبعية في السجل العقاري، وفي ذلك تعزيز لمبدأ عدالة التعاملات، ينظر اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار، الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار بالقرار رقم (١/٢٠/ت/٢٢) وتاريخ ٢٧/١/١٤٤٤هـ، المادة (١).

٤/ عنوان بديل يخطر به الأطراف بعضهم بعضاً من وقت لآخر.
ويلتزم كل طرف إخطار الطرف الثاني فوراً بأية تغييرات تطرأ
على عناوين الاتصال الخاصة به^(١).

ويفترض وصول الإشعارات المرسلة من الممول، وعلم من وجهت إليه
(المستفيد أو الكفيل) بمضمونها، بشرط استيفائها طريقتين من طرق
التواصل المبينة فيما يلي، ومرور يومي عمل على تاريخ إرسال آخرهما:

١/ أن يرسل عبر الرسائل النصية إلى الجوال الموضح في عناوين الاتصال.

٢/ أن ترسل إلى البريد الإلكتروني الموضح في عناوين الاتصال.

٣/ أن ترسل على هيئة خطابات إلى العنوان الموضح في عناوين الاتصال.

٤/ أن ترسل بواسطة التبليغات القضائية^(٢).

أما يتعلق بإشعار التأخر وإشعار الإخلال، فلا يفترض وصولها، كما لا
يفترض علم من وجهت إليه بمضمونها إلا باستيفاء جميع طرق التواصل
المبينة فيما سبق، ومرور يومي عمل على تاريخ إرسال آخرها، وبشرط
إرسالها إلى الكفيل وإلى جميع المستفيدين في حال تعددهم^(٣).

(١) المرجع السابق، المادة (١-٣٣).

(٢) المرجع السابق، المادة (٢-٣٣) وبنودها (١)، و(٢)، و(٣)، و(٤). وينبه هنا إلى
وجود خطأ في طريقة ترقيم المادة وبنودها.

(٣) المرجع السابق، المادة (٣-٣٣).

٤٣. أما فيما يتعلق بالإخطارات الموجهة من المستفيد أو الكفيل إلى الممول وعلم الممول بمضمونها فوراً بشرط أن تكون بأحد الطرق التالية:
- ١/ عن طريق هاتف الممول الموضح في عناوين التواصل.
 - ٢/ عن طريق البريد الإلكتروني الموضح في عناوين التواصل.
 - ٣/ عن طريق التوجه إلى فرع الممول الموضح في عناوين التواصل.
 - ٤/ عن طريق التبليغات القضائية^(١).

وفي حال أرسل البريد الإلكتروني في غير يوم عمل أو بعد الساعة (١٧:٠٠) من يوم عمل، فيفترض وصوله إلى الممول وعلم الممول بمضمونه في يوم العمل الذي يليه^(٢). وفي هذا السياق لا يجوز للطرف الذي قصر أو أهمل في إخطار الطرف الآخر بتغير عناوين تواصله أو أحدها التعذر بعدم علمه بالإخطار أو عدم وصوله إليه^(٣).

(١) المرجع السابق، المادة (٤-٣٣).

(٢) المرجع السابق، المادة (٥-٣٣). وقد أصدر البنك المركزي تعميماً يتضمن ضوابط إنشاء إدارة العناية بالعميل لدى شركات التمويل، رجب ١٤٣٩هـ، وأكدت فيها نصاً وبشكل صريح على أن هذا التعميم يستند على حرص البنك على عدالة التعاملات وحماية حقوق العملاء وشركات التمويل. ويتضمن هذا التعميم (١٤) ضابطاً يجب على شركات التمويل اتخاذ كافة ما يلزم لضمان الالتزام بها.

(٣) عقد التمويل العقاري بصيغة المراجعة، المادة (٦-٣٣). وقد أصدر البنك المركزي سياسة الإبلاغ عن المخالفات لدى المؤسسات المالية، أغسطس ٢٠١٩م، وتقرر هذه السياسات أنه عند وقوع مخالفات لمثل هذه الإجراءات فيجب على منسوبي المؤسسة المالية وأصحاب المصلحة التبليغ، والتزام المؤسسة المالية بالتعامل بالجدية اللازمة مع البلاغ، واتخاذ الإجراءات التصحيحية للمخالفة في حال ثبوتها.

٤٤. التزام الممول العقاري بالحفاظ على سرية معلومات المستفيد وملاءته المالية، كما يلتزم بأخذ إذن المستفيد الخطي في حال رغبته بالإفصاح عن معلوماته الائتمانية^(١) إلى أي جهة، ما لم يُسمح له بهذا الإفصاح وفق هذا العقد، أو يُلزم بهذا الإفصاح بأمر القانون أو أمر المحكمة المختصة^(٢).

٤٥. لا يؤدي بطلان أي مادة من مواد وثائق العقد أو عدم نظاميتها أو عدم قابليتها للتنفيذ إلى بطلان أو عدم قابلية تنفيذ بقية المواد في وثائق العقد^(٣).

٤٦. حق المستفيد في تقديم طلب إلى الممول في حال وجود استفسار أو نزاع أو شكوى عن طريق وسائل التواصل الخاصة بالمولم الموضحة في الشروط الخاصة أو عن طريق البوابة الإلكترونية أو عن طريق زيارة أقرب فرع للممول بالمنطقة، ويلتزم الممول بدراسة الطلب والرد عليه حسب الإجراءات المتبعة في مثل هذه الحالات خلال فترة لا تتجاوز (١٠) أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب^(٤).

(١) ويقصد بالمعلومات الائتمانية: المعلومات والبيانات عن المستهلك فيما يتعلق بتعاملاته الائتمانية، مثل: القروض، والشراء بالتقسيط، والإيجار، والبيع الآجل، وبطاقات الائتمان، ومدى التزامه بالسداد من عدمه. المادة (١)، نظام المعلومات الائتمانية.

(٢) عقد التمويل العقاري بصيغة المراجعة، المادة (١-٣٤).

(٣) المرجع السابق، المادة (٢-٣٤).

(٤) المرجع السابق، المادة (٣-٣٤).

٤٧. سقوط حق الممول في حال تأخره في ممارسة أي حق أو تأخره بالمطالبة بأي تعويض، وفقاً لوثائق العقد إذا نص هذا العقد أو الأنظمة ذات العلاقة على ذلك^(١).

٤٨. أن فسخ العقد أو إنهائه لا يلغي أو يؤثر على أية التزامات تعاقدية يجب الوفاء بها من قبل الأطراف^(٢).

٤٩. لا يحق لأي شخص ليس طرفاً في هذا العقد المطالبة بالإلزام بأي مادة من مواده^(٣).

٥٠. اللغة العربية هي اللغة المعتمدة لوثائق العقد^(٤). وفي هذا الالتزام حماية للمستفيد الذي قد يتعاقد مع بنوك أو شركات تمويل أجنبية تمارس أعمالها في المملكة العربية السعودية.

(١) المرجع السابق، المادة (٤-٣٤).

(٢) المرجع السابق، المادة (٥-٣٤).

(٣) المرجع السابق، المادة (٦-٣٤). وهذا يشمل جميع من يتعاقد معهم الممول استناداً إلى هذا العقد كشركات التأمين أو المقيم العقاري أو شركات المعلومات الائتمانية أو الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري وغيرها. وينبغي إعادة صياغة هذه المادة لضمان حقوق ورثة المستفيد حيث يفهم من ظاهرها عدم أحقيتهم في المطالبة بحقوق مورثهم التي تضمنها هذا العقد. وينبغي أن يراعى في هذه المادة ما نص عليه في نظام المعاملات المدنية من حقوق متعلقة بالخلف العام والخلف الخاص، المواد: (٨٦)، (٩٨)، (١١٢)، (١٨٣)، (١٨٩)، (١٩٠)، (٣٠٣)، (٣٥٧)، (٦١٨).

(٤) عقد التمويل العقاري بصيغة المراجعة، المادة (٧-٣٤).

٥١. تحرير عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة من نسختين أصليتين متطابقتين وموقعتين من الأطراف، وتسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها وبموجب شروطها وتعهداتها وبموجب مرفقاتها^(١).

٥٢. خضوع هذا العقد لأنظمة المملكة العربية السعودية^(٢).

٥٣. يُسوى أي نزاع ينشأ بين الأطراف ودياً، وإذا أخفق الأطراف في حل النزاع خلال (١٥) يوماً من تاريخ نشوئه، فيحق لأي طرف من الأطراف إحالة النزاع إلى الجهة القضائية المختصة في المملكة العربية السعودية للفصل فيها^(٣).

المطلب الثالث: الضمانات التعاقدية لعدالة التعاملات في ملحق العقد:

تضمنت ملاحق العقد بعض الأحكام القانونية التفصيلية التي تبرز وتوضح التزام الممول العقاري بمبدأ عدالة التعاملات، وقد نص العقد في بدايته على الامتثال لهذه الملاحق، وأنها تشكل بالإضافة للأحكام والشروط الخاصة والأحكام والشروط العامة مجتمعة عقداً واحداً متكاملًا، وفيما يلي بيان بأبرز ما تضمنته الملاحق من أحكام:

(١) المرجع السابق، المادة (٨-٣٤).

(٢) المرجع السابق، المادة (١-٣٥).

(٣) المرجع السابق، المادة (٢-٣٥). وينظر المبحث الرابع: ضمانات عدالة التعاملات في الأحكام القضائية.

٥٤. (جدول الأقساط الآجلة) الذي احتوى على العديد من البيانات التفصيلية الواجب ذكرها.

ومن تلك البيانات: مدة العقد بالأيام والأشهر، وتاريخ الابتداء والانتهاء، وعدد الأقساط، وتورينجها، والمتبقي من مبلغ التمويل، والمتبقي من إجمالي المبلغ المستحق، وتوقيع المستفيد على إقراره وإطلاعه بمحتوى الملحق^(١).

٥٥. (شهادة القبول بالأصل الممول)، حيث تحتوي على إقرار مفصل من المستفيد بقبوله للأصل الممول بعد معاينته معاينة تامة نافية للجهاالة شرعاً ونظماً، وإقراره بسلامته من كافة العيوب الظاهرية، وقيامه بالفحوصات الهندسية اللازمة للتأكد من سلامة العقار، وتبرئة الممول من كافة العيوب الظاهرة والخفية، وأن الأصل الممول وجميع أدواته وتجهيزاته سليم وصالح تماماً للغرض الذي اشتري من أجله، وتوقيع المستفيد على إقراره وإطلاعه بمحتوى الملحق. وقد تضمن الملحق العديد من المعلومات والبيانات التفصيلية عن العقار محل التمويل التي تجاوزت (٣٠) بياناً^(٢). وهذا الإقرار يكون في مرحلة ما قبل إبرام العقد بين الممول والمستفيد.

٥٦. احتوى (شهادة تسلم الأصل الممول)، على إقرار مفصل من المستفيد على قبضه للأصل الممول، وإقراره وتأكيده على:

(١) المرجع السابق، الملحق رقم (١).

(٢) المرجع السابق، الملحق رقم (٢).

- ١/ استمرار الإقرارات المقدمة في شهادة القبول بالأصل الممول.
- ٢/ قيام الممول بإفراغ الأصل الممول بالتاريخ المحدد، وتمكين المستفيد من استخدامه.
- ٣/ أن هذه الشهادة تعد إثباتاً قطعياً على قبض المستفيد للأصل الممول. وهذه الشهادة يجب أن تحتوي على نفس البيانات والمعلومات الواردة في (شهادة القبول بالأصل الممول). وتوقيع المستفيد على إقراره وإطلاعه بمحتوى الملحق^(١).

(١) المرجع السابق، الملحق رقم (٣).

المبحث الرابع

ضمانات عدالة التعاملات في الأحكام القضائي

يعد القضاء أحد الركائز الأساسية لضمان عدالة التعاملات، فهو يوفر منصة مستقلة وموضوعية للفصل في النزاعات وإصدار القرارات؛ بناء على اتفاقات الأطراف، أو الأنظمة واللوائح والأدوات التنظيمية الأخرى، وهو يساهم في تعزيز استقرار المجتمع من خلال حماية حقوق الطرف الضعيف من التعدي والانتهاك وفرض العقوبات على المخالفين وتعويض المتضررين.

المطلب الأول: محكمة مختصة لضمان عدالة التعاملات:

من الضمانات الشرعية والقانونية التي وفرتها منظومة تشريعات التمويل العقاري لتحقيق عدالة التعاملات بين أطراف عقد التمويل العقاري: تحديد جهة قضائية مختصة للنظر في النزاعات الناشئة عن تطبيق وتفسير عقود وتشريعات التمويل العقاري، حيث إن التعاملات التمويلية لها أبعاد وتأثيرات اقتصادية ومالية ونقدية جوهرية، وتتسم بنمط من الخصوصية؛ فينبغي إحاطتها بنوع من الذاتية والطابع الخاص الذي ينسجم مع طبيعتها ودورها للمحافظة على سلامة واستقرار القطاع المالي.

واستناداً لما سبق، فقد نصت المادة (١٣) من نظام التمويل العقاري على أن تتولى المحكمة المختصة الفصل في المنازعات الناشئة عن عقود

التمويل العقاري وإيقاع العقوبات المنصوص عليها في نظام مراقبة شركات التمويل.

وجاء بيان وتحديد تلك المحكمة المختصة في البند الثالث من المرسوم الملكي رقم (م/ ٥١) وتاريخ ١٣/ ٨/ ١٤٣٣هـ، حيث نص على تشكيل لجنة باسم (لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية)، وبين المرسوم الملكي في عدد من فقرات البند الثالث أبرز وأهم الأحكام القانونية المتعلقة بتلك اللجنة.

ونظراً للطبيعة الخاصة للتعاملات المالية المتعلقة بالائتمان وأهمية سلامتها واستقرارها؛ فإن المنظم عدّ هذه اللجنة من اللجان المستثناة من تطبيق أحكام نظام القضاء، وآلية العمل التنفيذية لنظام القضاء ونظام ديوان المظالم لعام ١٤٢٨هـ^(١).

وتتولى اللجنة الفصل في المخالفات والمنازعات ودعاوى الحق العام والخاص، الناشئة من تطبيق أحكام نظام مراقبة شركات التمويل، وأحكام نظام الإيجار التمويلي ولائحتيهما، والقواعد والتعليمات الخاصة بهما^(٢).

ومما هو مستثنى من اختصاصات اللجنة -موضوعياً-: المنازعات الناشئة عن الحقوق العينية على عقار، والمنازعات المتعلقة بالأوراق

(١) البند الثالث الفقرة (١٠) من المرسوم الملكي رقم (م/ ٥١) وتاريخ ١٣/ ٨/ ١٤٣٣هـ.

(٢) البند الثالث الفقرة (١/ أ) من المرسوم الملكي رقم (م/ ٥١) وتاريخ ١٣/ ٨/ ١٤٣٣هـ.

المالية الناشئة من نشاط عقود التمويل. حيث إن الاختصاص في الحقوق العينية على العقارات مسند إلى المحاكم العامة، أما المنازعات المتعلقة بالأوراق المالية فتختص به موضوعياً لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية^(١).

ولجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية لها حق مطلق وصلاحيه واسعه في جميع ما يتعلق بالمنازعات الناشئة عن عقود التمويل العقاري، متى ما كان محل النزاع غير مرتبط بحقوق عينية على محل العقار، أو نزاع متعلق بنشاط الأوراق المالية، فجميع المنازعات بين الممولين والمستفيدين الناشئة عن تطبيق عقود التمويل العقاري وأنظمتها ولوائحها وتعليماته وقواعده يندرج تحت اختصاص اللجنة، إلا ما استثني بنص خاص.

ومع توسع المنشآت المالية وتنوع أنشطتها ومنتجاتها، وتزايد الإقبال الاستهلاكي والتمويلي عليها، ارتفع عدد الدعاوى المقيدة لدى الأمانة العامة للجان المنازعات والمخالفات المصرفية والتمويلية^(٢)، وبلغ عدد القضايا الواردة للجان الابتدائية الفصل في المنازعات والمخالفات التمويلية لعام ١٤٤١هـ قرابة (٩٥٩) قضية^(٣)، وبلغ عدد

(١) نظام السوق المالية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) بتاريخ ٢/٦/١٤٢٤هـ، المادة (٣٠/أ).

(٢) التقرير السنوي الثاني والعشرون لعام ١٤٤١هـ عن أعمال الأمانة العامة للجان المنازعات والمخالفات المصرفية والتمويلية، ص ٧.

(٣) المرجع السابق، ص ١١.

القضايا المتعلقة بالتمويل العقاري (١٥٠ قضية)^(١)، وتجاوزت مبالغ مطالبات العملاء المرتبطة بالتمويل العقاري ٨٧٠ مليون ريال^(٢).

المطلب الثاني: ركائز قضائية لضمان عدالة التعاملات:

ومما يعزز ويؤكد مبدأ عدالة التعاملات في الأحكام القضائية طريقة تشكيل الدوائر الابتدائية والاستئنافية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، وكيفية إجراءات نظر الدعوى. حيث تتكون اللجنة الابتدائية والاستئنافية من دائرة أو أكثر، وتتكون كل دائرة من ثلاثة أعضاء وعضو احتياطي رابع. ويشترط في أعضاء اللجنة أن يكونوا من ذوي الخبرة والتأهيل النظامي، ويجب أن يكون أحد الثلاثة ممن يتمتع بالتأهيل الشرعي. ويعين رئيس اللجنة وأعضاؤها بأمر ملكي، ولمدة أربع سنوات قابلة للتجديد.

واشترط ذلك العدد، ووضع معايير مهنية وعلمية في اختيار أعضاء تلك اللجان، وتعيينهم بأمر ملكي؛ مما يعزز مبادئ استقلالية

(١) المرجع السابق، ص ٢٨.

(٢) المرجع السابق، ص ٣٢. بينما في العام ١٤٤٠ هـ بلغ عدد قضايا التمويل العقاري (٤٦٦) قضية، وتجاوزت مطالبات العملاء للممولين العقاريين ٤ مليار ريال. ينظر: التقرير السنوي الحادي والعشرون لعام ١٤٤٠ هـ عن أعمال الأمانة العامة للجان المنازعات والمخالفات المصرفية والتمويلية، ص ١٩ و ص ٢٣. لمزيد من المعلومات والبيانات، ينظر: الموقع الإلكتروني للأمانة العامة للجان الفصل في المنازعات والمخالفات المصرفية والتمويلية.

وحيادية وموضوعية القرارات الصادرة عن تلك اللجان؛ مما يعزز ويدعم الضمانات القضائية لعدالة التعاملات في عقود التمويل العقاري.

ويجب أن تلتزم لجان الفصل في المنازعات والمخالفات التمويلية ابتداءً بتطبيق القواعد والأحكام المنصوص في البند الثالث من المرسوم الملكي رقم (م/ ٥١) وتاريخ ١٣/ ٨/ ١٤٣٣هـ، والأمر الملكي رقم (٧١٣) وتاريخ ٤/ ١/ ١٤٣٨هـ، الصادر بالموافقة على مشروع قواعد عمل لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية واللجنة الاستئنافية.

وعند عدم وجود نص خاص في تلك القواعد، والأنظمة واللوائح والتعليمات، والمعلومات والبيانات الثابتة في ملف الدعوى، والاتفاقات المبرمة بين أطراف الدعوى، فيجب على اللجنة تطبيق نظام المرافعات الشرعية ونظام الإجراءات الجزائية بحسب الأحوال، وبما لا يتعارض مع اختصاصات وصلاحيات وطبيعة عملها.

وأيضاً صدرت قواعد خاصة بتنظيم الاختصاص المكاني للجنة والتمييز بين أطراف الدعوى، ويظهر من خلالها مراعاة جانب المستفيد في مكان إقامة الدعوى، فتقام في مكانه سواءً كان مدعياً أم مدعى عليه^(١).

(١) قواعد الاختصاص المكاني للجان المنازعات المصرفية ولجان الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، الصادرة بالأمر الملكي رقم (٩٦٧٥) وتاريخ ٢١/ ٢/ ١٤٤٢هـ، القواعد من (١-٤). وفي حال تقصير الممول أو تجاوزه حدود حقوقه المقررة في عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة، فإنه يحق للمستفيد =

المطلب الثالث: مبادئ قضائية لضمان عدالة التعاملات:

من المقرر أن الأحكام القضائية تعد مصدراً تفسيرياً أو غير رسمي للقانون، أي أنه ليس مصدراً يجب الأخذ به، لكن المبادئ القضائية التي استقرت تعد وسيلة قانونية فعالة يستنار بها لمعرفة اجتهادات السلطة القضائية.

وتؤدي تلك المبادئ دوراً قانونياً بارزاً في بيان ما استقر عليه اجتهاد القضاة وما جرى عليه العمل قضائياً.

وانطلاقاً من تلك الغايات والمقاصد وتحقيقاً للمبادئ الكلية التي تستهدفها تشريعات التمويل العقاري من تحقيق سلامة القطاع المالي، وضمان عدالة التعاملات بين الأطراف، وتعزيزاً لإمكانية التنبؤ بالقرارات قبل صدورهما، ودعماً لاستقرار الاجتهادات القضائية؛ أصدرت الأمانة العامة للجان المنازعات والمخالفات المصرفية والتمويلية مدونة المبادئ القضائية في المنازعات المصرفية والتمويلية لعام ١٤٤٣هـ - ٢٠٢٢م.

وقد تضمنت المدونة عدداً من المبادئ التي تبرز وتبين مبدأ عدالة التعاملات في العقود المصرفية والتمويلية.

= إقامة الدعوى أمام هذه اللجان. ينظر: المسؤولية العقدية للممول العقاري - دراسة مقارنة -، عبد الله بن منصور الطيار، مرجع سابق، ص ٩٠-٩٧، حاشية (١٤٦).

هذا المطلب يشير بشكل مقتضب إلى أبرز ما صدر عن تلك اللجان من مبادئ قضائية بخصوص تحقيق مبدأ عدالة التعاملات بين أطراف عقد التمويل العقاري، وهي كالتالي - حسب ترقيم المدونة -:

٩٧٤- ثبوت قيام جهة التمويل بحسم الأقساط قبل الموعد المتفق عليه دون موافقة العميل، مؤداه ثبوت خطأ جهة التمويل الموجب للتعويض.

٩٧٦- للجنة التمويلية بما لها من سلطة تقدير الدليل وكفايته أن تأخذ بتقرير الخبير متى اقتنعت بصحته وسلامة أسسه، وأن تقيم قضاءها عليه، ومناطق ذلك أن يكون تقرير الخبير قد أحاط بجملته النزاع ودلل عليه بأسباب يبيّن فيها سنده بحيث يكون صالحاً لأسباب اللجنة في إصدار قرارها.

٩٧٧- مناط القضاء بالتعويض يستند على قيام أركان المسؤولية المدنية الموجبة للتعويض من خطأ وضرر وعلاقة سببية بينهما، وفي حال اختلال أحد تلك الأركان فإن أثر ذلك. رد الدعوى.

٩٧٩- حال احتوى العقد المبرم بين الأطراف على مخالفات نظامية فيتم تصحيح العقد بإبطال المواد المخالفة للنظام وإمضاء العقد، ما لم تكن هذه المواد مخالفة لمقتضى وجوه العقد.

٩٨١- بطلان قيام جهات التمويل باحتساب الغرامات؛ إذ أن هذه العمولات المتمثلة في الغرامات التي تحصلها جهات التمويل من العميل تعد بمثابة إثراء غير مشروع على حساب الغير دون سبب.

٩٨٢- طلب الشريك المتضامن الخروج من العقد، وتنازله عن نصيبه للشريك الآخر، مع قدرة الشريك الآخر على سداد كامل الأقساط كما هي، أثره: إلزام الشركة بإخراج الشريك المتضامن وذلك لكونه لأنه لا ضرر يعود عليها.

٩٨٣- قيام المسؤولية المدنية الموجبة للتعويض عند ثبوت خطأ الممول في حبس مال المستفيد من عقد التمويل وحرمانه من الانتفاع به واستغلاله.

٩٨٤- عند انعدام وجود ما يلزم العميل من تقديم معلومات حالته الصحية قبل حصوله على التمويل، أثر ذلك: عدم قبول دفع جهة للتمويل بعدم قيام الممول بتزويدها معلومات عن حالته الصحية^(١).

٩٩٢- إجمالي الضمان ليس له علاقة بإجمالي الالتزام، لذا فإن العميل ملتزم بسداد القسط الشهري بالكم المتفق عليه في عقد التمويل العقاري دون أن يكون لقيمة القسط المتفق عليه أثر على الوفاء بالتزاماته.

(١) ينظر في المبادئ في السابقة: مدونة المبادئ القضائية في المنازعات المصرفية والتمويلية لعام ١٤٤٣هـ - ٢٠٢٢م، ص ٢٦٥-٢٦٧.

٩٩٣- استلام المستفيد من عقد التمويل العقاري للعقار محل التمويل وقبوله له؛ قرينةً على رضاه بعقد التمويل ما لم يثبت عكس ذلك^(١).

٩٩٩- الضمانات المقدمة عند إبرام العقد هي ضمانات للمديونية التي قد تنتج عن العقد، انتهاء العقد أثره: التزام جهة التمويل بإعادة الضمانات عند انتهاء العقد^(٢).

١٠٢٢- عدم استحقاق الممول أي رسوم عند عدم إبرام العقد لسبب يعود للممول. حيث إن الرسوم بكافة أنواعها تدور وجوداً وعدمياً مع العلاقة التعاقدية.

١٠٢٣- يتحمل الطرف الذي عدل عن إبرام عقد التمويل العقاري قيمة الرسوم الإدارية، ويستثنى من ذلك رسوم تقييم العقار^(٣).

(١) ينظر في المبدأين السابقين: المرجع السابق، ص ٢٧٠.

(٢) المرجع السابق، ص ٢٧٢.

(٣) ينظر في المبدأين السابقين: المرجع السابق، ص ٢٧٨.

الخاتمة

تعد الضمانات التعاقدية لالتزام الممول العقاري بتحقيق عدالة التعاملات مع المستفيدين في قروض التمويل العقارية أمراً مهماً لضمان استقرار وتعزيز الثقة في الأنظمة الاقتصادية والتجارية، وهو موضوع حرصت عليه الشرائع السماوية، وأمرت به النصوص الشرعية، وعززته النصوص القانونية.

وهذا البحث وضح وبيّن من خلال الأحكام القانونية التفصيلية مبدأ عدالة التعاملات وواجبات والتزامات الممول العقاري القانونية للامتثال لهذا المبدأ. وهذه الضمانات التفصيلية المتنوعة هدفت لتحقيق معاملات عادلة وشفافة في القطاع المالي، واتضح جلياً من خلال تلك الضمانات الوضوح والدقة والشمول لكافة الأحكام التفصيلية التي تنظم العلاقة التعاقدية بين الممول والمستفيد بما يضمن تحقيق مبدأ عدالة التعاملات ويعزز الثقة بين المستفيدين والممولين العقاريين.

وتلك الضمانات والقواعد التفصيلية الدقيقة تعزز استقرار الأنظمة والسياسات المالية وفاعلية الأنظمة الاقتصادية والتجارية، وتحمي حقوق الأطراف المتعاملة مع منظومة تشريعات التمويل العقاري، وهذا بدوره يسهم بتحفيز الابتكار والمنافسة المشروعة والعدالة في تقديم الخدمات المالية.

النتائج:

بعد الفراغ من كتابة هذا البحث ظهرت بعض النتائج، وأبرزها التالي:

(١) اعتناء الشريعة الإسلامية بضرورة تحقيق العدل والإنصاف في المعاملات المالية بين الأطراف.

(٢) اهتمام ولاة أمر هذه البلاد المباركة بإقامة العدل بين الناس بسن التشريعات، وإيجاد المؤسسات التشريعية والتنفيذية والقضائية التي تكفل تحقيق عدالة التعاملات وتحقيق قواعد العدل والإنصاف بين المتعاملين.

(٣) الدور الكبير والمحوري للبنك المركزي السعودي في وضع القواعد والأحكام التفصيلية الملزمة، وسن الأدوات التنظيمية المتنوعة؛ لتحقيق مبدأ عدالة التعاملات بين الممول والمستفيد، حيث تجاوز ما أصدره البنك في هذا الخصوص (٤٠) أداة قانونية متنوعة تعزز تحقيق هذا المبدأ بشكل مباشر أو غير مباشر.

(٤) تضمّن العقد النموذجي الكثير من الأحكام والقواعد القانونية التفصيلية والمسهبّة، التي تجاوزت (٥٥) التزاماً قانونياً أساسياً، والعديد من الالتزامات التبعية؛ لتوضيح وإبراز التزام الممول العقاري بمبدأ عدالة التعاملات وإرساء الأحكام التفصيلية لإقامة التوازن العادل بين طرفي عقد التمويل في الحقوق والالتزامات.

(٥) الدور الرئيسي الذي تقوم به لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية) هو حسم الخلافات والمنازعات الناشئة عن تطبيق أنظمة ولوائح وعقود التمويل العقاري، والتي تتسم بقدر كبير من الخصوصية والأبعاد والتأثيرات الاقتصادية والمالية والنقدية لاستقرار وسلامة القطاع المالي.

وقد تضمن البحث (١٣) مبدأً قضائياً تبرز وتوضح مبدأ عدالة التعاملات بين أطراف عقد التمويل.

التوصيات:

ظهر للباحث من ثنایا هذا البحث التوصيات التالية:

(١) أهمية تكثيف الدراسات والبحوث القانونية المتعمقة في الأدوات التنظيمية التي تصدرها المؤسسات الحكومية، والتي ترتب علاقات قانونية ينبنى عليها حقوق والتزامات تعاقدية ونظامية، وعدم الاقتصار على الأنظمة واللوائح الأساسية.

(٢) قيام البنك المركزي بتحديث عقود التمويل عموماً، وعقود التمويل العقاري النموذجية خصوصاً، بشكل دوري لمواكبة أبرز التطورات في الوقائع والمستجدات، والمقارنة مع أبرز ما توصلت له الممارسات العالمية المتقدمة.

(٣) إلزام البنك المركزي للممولين العقاريين بتنمية مهارات ومعارف العاملين في مجال التمويل العقاري للامتثال للقواعد

والأحكام القانونية التي تؤكد أهمية الالتزام بتطبيق الأنظمة واللوائح وما يصدر عن الجهة المشرفة على قطاع التمويل، وذلك من خلال وجوب الحصول على دورات معينة أو شهادات مهنية متقدمة.

(٤) قيام البنك المركزي بفتح قناة مباشرة للمستفيدين للاستشارات والاستفسارات القانونية والمالية المتعلقة بالخدمات المالية والعقود النموذجية عموماً، وفي عقود التمويل العقاري خصوصاً؛ لخدمة الممولين والمستفيدين والمهتمين.

(٥) صياغة بعض مواد العقد النموذجي للتمويل العقاري بصيغة المرابحة تحتاج إلى إعادة نظر أو تصحيح، من حيث وجود بعض الغموض والقصور أو الأخطاء، ومنها:
أ/ الغموض والقصور في تحديد المقصود:

(١) المادة (٥)، الحاشية رقم (١٣): يستحسن هنا توحيد صيغة التاريخ لتقليل اللبس والاشتباه.

(٢) الفقرتان (٢) و(٣) من المادة (١٤): يستحسن تحديد معيار قانوني لمصطلح: «جوهرى».

(٣) الفقرة (٤) من المادة (١٧): المدة المذكورة في المادة لم يرد لها تحديد، وينبغي تحديدها اتساقاً مع بقية المدد المحددة، ولكيلا يتعسف الممول بتضييقها على المستفيد مما يترتب عليه الإخلال بمبدأ عدالة التعاملات.

(٤) الفقرة (٦) من المادة (١٧): صياغة هذه المادة تتضمن قدراً من الغموض حيث إن عجزها يتعارض مع صدرها.

(٥) الفقرة (٦) من المادة (٣٤): حصرت المطالبة بالإلزام بمواد العقد في طرفي العقد فقط، ولم تشر لحقوق ورثة المستفيد في حال وفاته، أو شركات إعادة التمويل العقاري في حال نقل الحقوق، وفي هذا إخلال بمبدأ عدالة التعاملات.

(٦) المادة رقم (٣٢): نصت على أنه: «لا يجوز تعديل أي مادة من مواد هذا العقد»، والصياغة بهذه الطريقة تثير إشكالاً قانونياً، حيث يفهم منها عدم قابلية هذا العقد للتعديل مطلقاً، ويستحسن تعديل المادة بما يضمن جواز التعديل، وأن يكون ذلك برضا طرفي العقد، وأن يكون ذلك مكتوباً، سيما إذا كان ذلك في مصلحة المستفيد، كما نصت على ذلك الفقرة (١-٢-٢٨) من العقد، والتي أشارت صراحة إلى جواز تعديل العقد.

ب/ الأخطاء:

(١) الفقرة (٥) من المادة (٢١): استخدام لفظ إعسار للممول العقاري، وهو دائماً شخصية اعتبارية تجارية ينطبق عليها نظام الإفلاس، وليس الإعسار الذي ينطبق على الشخص المدني.

(٢) الحاشية رقم (٢٤) في الفقرة (١) من المادة (٢٤): ورد فيها لفظ المؤجر والصحيح البائع؛ لأن العقد هنا عقد بيع مرابحة طرفاه بائع ومشتري، بخلاف عقد التأجير التمويلي.

(٣) الفقرات الفرعية (١) و(٢) و(٣) للفقرة (١) من المادة (٣٠): تتضمن خطأ في طريقة الترتيب، ومثلها فقرات (٢-٣٣).

وفي الختام، أحمد الله عزَّوَجَلَّ على ما يسر وأعان، ومنه وحده نستلهم السداد والرشاد، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه.

المصادر والمراجع

المراجع الشرعية واللغوية:

١. القرآن الكريم.
٢. أحكام عقود التمويل في الفقه الإسلامي، عبد الله بن راضي المعيدي، دار كنوز إشبيليا للنشر والتوزيع - السعودية، الطبعة: الأولى، ١٤٣٨هـ - ٢٠١٧م.
٣. تهذيب الأخلاق، أبو عثمان عمرو بن بحر الجاحظ (ت ٢٥٥هـ)، دار الصحابة للتراث، الطبعة الأولى، ١٤١٠هـ.
٤. التوقيف على مهمات التعاريف، محمد عبد الرؤوف بن المناوي (ت ١٠٣١هـ)، عالم الكتب، الطبعة الأولى، ١٤١٠هـ.
٥. تيسير الكريم المنان في تفسير القرآن، عبد الرحمن بن ناصر السعدي (ت ١٣٧٣هـ)، دار السلام للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، ١٤٢٢هـ.
٦. جواهر الإكليل شرح مختصر العلامة الشيخ خليل في مذهب الإمام مالك إمام دار التنزيل، صالح عبد السميع الأبى الأزهرى، المكتبة الثقافية بيروت.
٧. حاشيتا قليوبي وعميرة (حاشية القليوبي على شرح المحلي على المنهاج)، أحمد سلامة القليوبي وأحمد البرلسي عميرة، دار الفكر، بيروت، بدون طبعة، ١٤١٥هـ - ١٩٩٥م.
٨. صحيح البخاري، محمد بن إسماعيل البخاري (ت ٢٥٦هـ)، الطبعة السلطانية، ١٣١١هـ.
٩. صحيح مسلم، مسلم بن الحجاج القشيري (ت ٢٦١هـ)، مطبعة عيسى الحلبي وشركاه، ١٣٧٤هـ.

١٠. غمز عيون البصائر شرح الأشباه والنظائر، أحمد بن محمد مكي الحموي الحنفي، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى.
١١. فتح الباري شرح صحيح البخاري، زين الدين عبد الرحمن بن أحمد بن رجب (ت ٧٩٥هـ)، مكتبة الغرباء الأثرية، الطبعة الأولى، ١٤١٧هـ.
١٢. فقه الهندسة المالية الإسلامي-دراسة تأصيلية تطبيقية، د. مرضي بن مشوح العنزوي، رسالة دكتوراه في الفقه المقارن - قسم الفقه، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية بجامعة القصيم، دار كنوز إشبيلية للنشر والتوزيع - الرياض، الطبعة الأولى، ١٤٣٦هـ-٢٠١٥م.
١٣. القاموس المحيط، مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي (ت ٨١٧هـ)، دار الرسالة، الطبعة الثامنة، ٢٠٠٥م.
١٤. القواعد والضوابط الفقهية في الضمان المالي، د. حمد بن محمد الجابر الهاجري، رسالة دكتوراه بالجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة، دار كنوز إشبيلية للنشر والتوزيع، السعودية، الطبعة الأولى، ١٤٢٩هـ-٢٠٠٨م.
١٥. القوانين الفقهية، أبو القاسم، محمد بن أحمد بن محمد بن عبد الله، ابن جزى الكلبي الغرناطي (ت ٧٤١هـ)، بدون ناشر ولا تاريخ طبعة، منشور على المكتبة الشاملة.
١٦. كشاف القناع عن متن الإقناع، منصور بن يونس بن إدريس البهوتي (ت ١٠٥١هـ)، مكتبة النصر الحديثة بالرياض، بدون تاريخ طبع.
١٧. مجلة الأحكام العدلية، لجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، الناشر: نور محمد، كراتشي.
١٨. المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي، أحمد بن محمد المقرئ الفيومي (ت ٧٧٠هـ)، دار المعارف، الطبعة الثانية.

١٩. المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، ديبان بن محمد الديبان، بدون ناشر، الطبعة الثانية، ١٤٣٢هـ.
٢٠. معين الحكام فيما يتردد بين الخصمين من الأحكام، أبو الحسن، علاء الدين، علي بن خليل الطرابلسي الحنفي (ت ٨٤٤هـ)، دار الفكر، بدون طبعة وبدون تاريخ.
٢١. مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، شمس الدين، محمد بن محمد، الخطيب الشربيني (ت ٩٧٧هـ)، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ-١٩٩٤م.
٢٢. الموسوعة الفقهية الكويتية، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية - الكويت، الطبعة الثانية.
٢٣. نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار، محمد بن علي الشوكاني (ت ١٢٥٠هـ)، دار الحديث، مصر.

المراجع القانونية:

أ) العقود:

٢٤. عقد التمويل العقاري بصيغة المراجعة، الصادر عن البنك المركزي السعودي، برقم (٤١٠٣٨٥٠٤) وتاريخ ١/٦/١٤٤١هـ.

ب) الأنظمة:

٢٥. نظام الإيجار التمويلي، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٨) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ.
٢٦. نظام التسجيل العيني للعقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٩١) وتاريخ ١٩/٩/١٤٤٣هـ.

٢٧. نظام التمويل العقاري، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٠) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ.
٢٨. نظام الرهن العقاري المسجل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٩) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ.
٢٩. نظام السوق المالية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) بتاريخ ٢/٦/١٤٢٤هـ.
٣٠. نظام المدفوعات وخدماتها، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٦) وتاريخ ٢٢/٣/١٤٤٣هـ.
٣١. نظام المعاملات المدنية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٩١) وتاريخ ٢٩/١١/١٤٤٤هـ.
٣٢. نظام المعلومات الائتمانية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٧) بتاريخ ٥/٧/١٤٢٩هـ.
٣٣. نظام مراقبة البنوك، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥) بتاريخ ٢٢/٢/١٣٨٦هـ.
٣٤. نظام مراقبة شركات التأمين التعاوني، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٢) بتاريخ ٢/٦/١٤٢٤هـ.
٣٥. نظام مراقبة شركات التمويل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥١) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ.
٣٦. نظام معالجة المنشآت المالية المهمة، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٨) وتاريخ ٢٥/٤/١٤٤٢هـ.

ج) الأدوات التنظيمية الصادرة عن البنك المركزي:

٣٧. التزامات عملاء التقييم العقاري الخاضعين لإشراف ورقابة المؤسسة، مارس ٢٠١٦م.

٣٨. تعليمات إسناد المهام إلى طرف ثالث، ديسمبر ٢٠١٩ م.
٣٩. تعليمات الإفصاح عن التراخيص، يوليو ٢٠١٩ م.
٤٠. تعليمات الحوكمة الشرعية في شركات التمويل، مايو ٢٠٢١ م.
٤١. تعليمات الخدمات المقدمة للأشخاص ذوي الإعاقة في المؤسسات المالية، يناير ٢٠٢٠ م.
٤٢. تعليمات المدد الزمنية لإصدار خطاب إخلاء الطرف وتحويل الحساب والمديونية، أكتوبر ٢٠٢١ م.
٤٣. التعليمات الموضحة للالتزامات والتعاملات المصرفية في ضوء نظام الإفلاس ولائحته التنفيذية، أبريل ٢٠٢١ م.
٤٤. تعليمات تقديم منتج التمويل العقاري للأفراد، يونيو ٢٠٢٠ م.
٤٥. تعميم البنك المركزي المتضمن التأكيد على الالتزام بالتعامل مع الوسيط العقاري، المرخص من الهيئة العامة للعقار بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، بتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤٤ هـ.
٤٦. تعميم بشأن التسجيل العيني للعقار، برقم (٤٤٠٨١٤٣٩) وتاريخ ٢٤/١٠/١٤٤٤ هـ.
٤٧. التعميم ذي الرقم (٣٩١٠٠٠٠٨٦٨٧٦) وتاريخ ٩/٨/١٤٣٩ هـ، الذي يتضمن عدد من الضوابط في حال شراء مديونية التمويل العقاري بين الممولين.
٤٨. التعميم ذي الرقم (٤١٠٧٠٥٠١) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١ هـ، رسوم التقييم العقاري في عقود التمويل العقاري للأفراد.
٤٩. تعميم ضوابط إنشاء إدارة العناية بالعميل لدى شركات التمويل، رجب ١٤٣٩ هـ.



٥٠. تعميم مراعاة إصدار الشيكات المستحقة للأشخاص المتوفين باسم ورثتهم، رقم (ت.ع.م / ١٤ / ٢٠١١٠٧) بتاريخ ٨ / ٨ / ١٤٣٢ هـ.
٥١. حاسبة معدل النسبة السنوي المعد على برنامج جداول البيانات (Excel) المرافقة للقواعد.
٥٢. الحوكمة الشرعية للمصارف والبنوك المحلية العاملة في المملكة، فبراير ٢٠٢٠ م.
٥٣. دليل إرشادي لحساب مبلغ السداد المبكر، أغسطس ٢٠١٥ م.
٥٤. دليل إرشادي لحساب معدل النسبة السنوي APR، أغسطس ٢٠١٥ م.
٥٥. الدليل الإرشادي لإدارة القروض محتملة التعثر، يناير ٢٠٢٠ م.
٥٦. سياسة الإبلاغ عن المخالفات لدى المؤسسات المالية، أغسطس ٢٠١٩ م.
٥٧. الصيغة النموذجية لوثيقة التأمين على العيوب الخفية، الصادرة بقرار محافظ البنك المركزي السعودي رقم (١٨٧ / ٤٤١) وتاريخ ٥ / ٨ / ١٤٤١ هـ.
٥٨. ضوابط أمر الدفع المستديم لصالح جهة التمويل، نوفمبر ٢٠٢١ م.
٥٩. ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد، أبريل ٢٠١٨ م.
٦٠. قواعد احتساب معدل النسبة السنوي (APR)، نوفمبر ٢٠٢٣ م.
٦١. قواعد إدارة القروض محتملة التعثر، يناير ٢٠٢٠ م.
٦٢. قواعد إسناد المهام الخاصة بشركات التمويل، ديسمبر ٢٠١٨ م.
٦٣. قواعد الأطراف ذوي العلاقة للبنوك، فبراير ٢٠٢٠ م.
٦٤. قواعد الإفصاح عن أسعار المنتجات التمويلية والادخارية، يوليو ٢٠٢٠ م.
٦٥. قواعد التعرضات الكبيرة للبنوك، أغسطس ٢٠١٩ م.

٦٦. قواعد تطبيق أحكام نظام مراقبة البنوك، الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٣١٤٩/٢٣م) وتاريخ ١٤/١٠/١٤٠٦هـ.
٦٧. قواعد تنظيم التصرف في أصول التمويل أو الحقوق الناشئة عنها، سبتمبر ٢٠١٥م.
٦٨. قواعد تنظيم شركات إعادة التمويل العقاري، أبريل ٢٠٢٢م.
٦٩. قواعد مكافحة الاحتيال في شركات التمويل، يونيو ٢٠١٧م.
٧٠. اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي، الصادرة بقرار محافظ البنك المركزي السعودي رقم (١/م ش ت) وتاريخ ١٤/٤/١٤٣٤هـ.
٧١. اللائحة التنفيذية لنظام المعلومات الائتمانية، الصادرة بقرار محافظ البنك المركزي السعودي رقم (ق/١٣٧٠٩) وتاريخ ٢٢/٩/١٤٣٢هـ.
٧٢. اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، الصادرة بقرار محافظ البنك المركزي السعودي رقم (٢م ش ت)، وتاريخ ١٤/٤/١٤٣٤هـ.
٧٣. مبادئ الالتزام للبنوك والمصارف التجارية العاملة في المملكة العربية السعودية، سبتمبر ٢٠٢٠م.
٧٤. مبادئ التمويل المسئول للأفراد، مايو ٢٠١٨م.
٧٥. المبادئ الرئيسية للحوكمة في المؤسسات المالية الخاضعة لرقابة وإشراف البنك المركزي السعودي، يونيو ٢٠٢١م.
٧٦. مبادئ السلوك وأخلاقيات العمل في المؤسسات المالية، أغسطس ٢٠١٩م.
٧٧. مبادئ وقواعد حماية عملاء المؤسسات المالية، سبتمبر ٢٠٢٢م.
٧٨. المتطلبات الإجرائية لتوثيق الرهن العقاري، مارس ٢٠١٨م.
٧٩. متطلبات التعيين في المناصب القيادية في المؤسسات المالية الخاضعة لإشراف البنك المركزي السعودي، أبريل ٢٠٢١م.



(د) مصادر نظامية أخرى:

٨٠. تعميم وزارة العدل رقم (٦٩٧٣/ت/١٢) وتاريخ ١٩/١/١٤٣٩هـ، والذي يوضح حصول إنهاء توثيق عقد البيع والرهن في نفس الوقت وفي نفس الإحالة.
٨١. تنظيم الدعم السكني، الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٨٢) وتاريخ ٥/٣/١٤٣٥هـ.
٨٢. السياسات العامة للتمويل العقاري، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١) وتاريخ ٦/١/١٤٣٧هـ.
٨٣. قواعد الاختصاص المكاني للجان المنازعات المصرفية ولجان الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، الصادرة بالأمر الملكي رقم (٩٦٧٥) وتاريخ ٢١/٢/١٤٤٢هـ.
٨٤. قواعد عمل لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، الصادرة بالأمر الملكي رقم (٧١٣) وتاريخ ٤/١/١٤٣٨هـ.
٨٥. اللائحة التنفيذية لتنظيم الدعم السكني المعدلة، الصادرة بقرار وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان برقم (٤٧٣) وتاريخ ١٥/٨/١٤٤١هـ.
٨٦. اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار، الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار بالقرار رقم (١/٢٠/ت/٢٢) وتاريخ ٢٧/١/١٤٤٤هـ.
٨٧. اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري، الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٢٢٩) وتاريخ ١٠/٤/١٤٣٤هـ.
٨٨. اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التأمين التعاوني، الصادرة بقرار وزير المالية رقم (١/٥٩٦) وتاريخ ١/٣/١٤٢٥هـ.

٨٩. اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية، الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار بالقرار رقم (١٣٢/ق) وتاريخ ٢٤/٦/١٤٤٤هـ.

هـ) الكتب والأبحاث القانونية:

٩٠. اتفاق التمويل العقاري وحق الممول في استخدام التوريق - دراسة قانونية مقارنة-، مصطفى أحمد إبراهيم، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية بكلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، العدد الثاني ٢٠١٧م، المجلد الخامس.

٩١. أحكام التمويل العقاري - دراسة فقهية مقارنة-، مجيدة عبد السلام حاج الملك، رسالة دكتوراه، جامعة أم درمان الإسلامية، كلية الشريعة والقانون، ٢٠١٤م.

٩٢. التمويل العقاري ومدى توافقه مع النماذج الإسلامية للتمويل: دراسة قانونية مقارنة بين النظامين المصري والسعودي، د. مصطفى أحمد إبراهيم نصر، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، المجلد (٢١)، العدد (١)، ٢٠١٥م.

٩٣. التمويل العقاري، إعداد الطلبة: صويلح جهينة ومحجوب لندة، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون، جامعة ٨ ماي ١٩٤٥م -قائمة-، كلية الحقوق والعلوم السياسية ٢٠٢٢-٢٠٢٣م.

٩٤. التنظيم القانوني لعقد التمويل العقاري، روزيلا منعم إبراهيم ميخائيل، بحث منشور في المجلة القانونية (مجلة متخصصة في الدراسات والبحوث القانونية)، البحث منشور على الشبكة العنكبوتية.

٩٥. الحماية الجنائية والمدنية في التمويل العقاري - دراسة تأصيلية مقارنة-، د. فواز المطيري، أطروحة مقدمة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة

دكتوراه الفلسفة في العلوم الأمنية، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، ٢٠١١م.

٩٦. الشروط التعسفية في اتفاق التمويل العقاري، د. أيمن البقلي، بحث منشور في المجلة القانونية (مجلة متخصصة في الدراسات والبحوث القانونية). ومنشور على الشبكة العنكبوتية.

٩٧. ضمانات التمويل العقاري، للدكتورة: دينا محمد السعيد رشدي، دار الجامعة الجديدة، ٢٠١٩م.

٩٨. الضمانات العينية للممول في اتفاق التمويل العقاري، حنان موشارة، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة محمد خير - بسكرة، الجزائر، العدد (٧)، ٢٠١١م.

٩٩. ضمانات الممول في اتفاق التمويل العقاري - دراسة مقارنة -، للدكتور: على إبراهيم أبو العين شلبي، دار الفكر والقانون، ٢٠٢٠م.

١٠٠. ضوابط التمويل العقاري في النظامين المصري والسعودي - دراسة قانونية مقارنة -، مصطفى أحمد إبراهيم نصر، مجلة جامعة جازان للعلوم الإنسانية، المجلد (٣) العدد (٢)، شوال ١٤٣٥هـ، يوليو ٢٠١٤م.

١٠١. المسؤولية العقدية للممول العقاري - دراسة مقارنة -، عبد الله بن منصور الطيار، بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير في السياسة الشرعية في المعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، .

١٠٢. المفهوم القانوني لعقد التمويل العقاري - دراسة مقارنة -، د. سلام عبد الزهرة الفتلاوي وأسامة شهاب الجعفري، مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بابل العراق، السنة السابعة، العدد (٣)، ٢٠١٥م.

١٠٣. النظام القانوني لعقد التمويل العقاري، أحمد سعيد الشهراني، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، كلية الحقوق، ٢٠١٢م.
١٠٤. الوسيط في شرح القانون المدني، د. عبد الرزاق السنهوري، دار إحياء التراث العربي، بيروت.

المراجع القضائية:

١٠٥. مدونة المبادئ القضائية في المنازعات المصرفية والتمويلية، الصادرة لعام ١٤٤٣هـ-٢٠٢٢م.

مراجع أخرى:

١٠٦. أبرز التطورات الاقتصادية للربع الأول من عام ٢٠٢٤م، الصادر عن البنك المركزي السعودي.
١٠٧. الأداء السنوي لقطاع شركات التمويل وإعادة التمويل العقاري ٢٠٢٣م، الصادر عن البنك المركزي السعودي.
١٠٨. التقرير السنوي الثاني والعشرون لعام ١٤٤١هـ، عن أعمال الأمانة العامة للجان المنازعات والمخالفات المصرفية والتمويلية.
١٠٩. التقرير السنوي الحادي والعشرون لعام ١٤٤٠هـ، عن أعمال الأمانة العامة للجان المنازعات والمخالفات المصرفية والتمويلية.
١١٠. مخاطر الائتمان والتمويل العقاري، الصادر عن ملتقى البنوك العربية ودورها في التمويل العقاري، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، دمشق، ٢٠١٠م.
١١١. الموقع الإلكتروني للأمانة العامة للجان الفصل في المنازعات والمخالفات المصرفية والتمويلية.
١١٢. الموقع الإلكتروني للبنك المركزي السعودي.
١١٣. الموقع الإلكتروني لهيئة التأمين.