مسؤولية البنوك السعودية عن إعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري (دراسة قضائية)

د. علاء بن عمر الصبه
أستاذ القانون التجاري المُساعد -كلية الحقوق - جامعة الملك فيصل
المملكة العربية السعودية

المستخلص:

هدفت هذه الدراسة إلى بيان نطاق مسؤولية البنوك السعودية عن إعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري من خلال الاستناد على واقع التطبيق القضائي في تحديد تلك المسؤولية، وما ينتج عنه من آثار. ولتحقيق هدف الدراسة، استند الباحث إلى المنهجين الوصفي التحليلي، والاستقرائي؛ من خلال بيان مفهوم عقد التمويل العقاري، بالإضافة إلى بيان الجهة التي ينعقد لها الاختصاص القضائي بنظر المنازعات الناشئة عن عقد التمويل العقاري والتي يكون الطلب الرئيسي فيها هو إعادة جدولة مديونية العقد، ثم عمِد الباحث إلى تحليل وقائع الدعاوى المُقامة وكذلك استقراء القرارات (الأحكام) القضائية للاستدلال على الأسباب التي استند عليها القضاة في تحديد مسؤولية البنوك عن إعادة جدولة مديونية العقد، وما ينتج عنها من آثار. وأشارت نتائج الدراسة إلى أن المنظم السعودي قد أتاح بجانب عقد التمويل العقاري، عقداً آخر يُسمّى: «عقد الايجار التمويلي» الذي يختلف في طبيعته وصيغته القانونية عنه، وبالرغم من ذلك يُمكن للعميل من خلال الاتفاق على إبرامهما مع البنك الممول تحقيق هدفه بحصوله على المسكن المناسب. كما أظهرت النتائج بأن الأسانيد النظامية مُمثلةً في الأنظمة واللوائح والقواعد والتعليمات والمبادئ والضوابط والتعاميم تُعتبر -في قراءة شمولية- مؤطرةً بشكل غير مطلق للحدود التي تنعقد عندها مسؤولية البنوك عن طلب عميلها إعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري أو عقد الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار-. كما أوضحت النتائج بأن القرارات القضائية الصادرة عن الدائرة الابتدائية والدائرة الاستئنافية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، بشأن رسم حدود انعقاد مسؤولية البنوك قضائياً عن إعادة جدولة مديونية العقد الواحد قد تباينت. واستنتجت الدراسة بأن القرار القضائي للدائرة الابتدائية قد اتجه إلى إمكانية عقد مسؤولية البنك عن إعادة جدولة مديونية العقد، من خلال إلزامه بالتقيد بالنسبة النظامية المنصوص عليها في ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد. في حين اتجه القرار القضائي للدائرة الاستئنافية إلى إعفاء البنك من مسؤولية إعادة جدولة مديونية العقد؛ تأسيساً على أن العقود المُبرمة مع العميل تُعتبر ممنوحة بضمان الأصل، وبالتالي مُستثناة من إعادة الجدولة. واختتمت الدراسة بأن تباين القرارات القضائية من المُحتمل أن يؤدي إلى آثار سلبية فيما يتعلق بالاستقرار القضائي في علاقة الدوائر الابتدائية بدائرة اللجنة الاستئنافية، وفي علاقة دوائر اللجنة بقضاء التنفيذ. وخلص البحث الى مجموعة من المقترحات والتوصيات.

كلمات المفتاحية: العقد، التمويل، البنوك، المسؤولية، مديونية، العقار.

The Responsibility of Saudi Banks for Rescheduling Real Estate Finance Contract Debt (Judicial Study)

Dr.Alaa Omar Alsabbah

Abstract:

This study aimed to clarify the scope of the responsibility of Saudi banks for rescheduling the debt of real estate financing contract by relying on the applied judicial reality to determine that responsibility and the resulting regulatory effects. To achieve the study's objective, the researcher relied on the descriptive analytical and inductive approaches: by explaining, the concept of real estate financing contract, as well as explaining the entity that has judicial jurisdiction to consider disputes arising from the real estate financing contract, in which the main request is to reschedule the contract debt. Then, the researcher analyzed the facts of the lawsuits filed, as well as to extrapolate the judicial decisions (judgments) to infer the reasons on which the judges relied on to determine the banks' responsibility for rescheduling the debt of a contract, and the resulting effects. The results of the study indicated that the Saudi regulator has provided, in addition to the real estate financing contract, another contract called "Financing Lease Contract", which differs in its nature and legal form from it. Despite this, the client can by agreeing to conclude them with the financing bank, achieve his goal of obtaining suitable housing. The results also showed that the regulatory foundations represented in the laws, regulations, rules, instructions, principles, controls and circulars - in a comprehensive reading - are considered to be framed not in complete fashion to draw the boundaries, in which banks are held responsible for their client's request to reschedule the debt of a real estate financing contract or a financial lease contract - subject of a real estate. The results also showed that the judicial decisions issued by the Primary Court and the Appellate Court of the Resolution committee of Financial Violations and Disputes, regarding the delineation of the limits of the judicial responsibility of banks for rescheduling the debt of a single contract, varied. The study inferred that the judicial decision of the primary Court tended towards the possibility of holding the bank responsible for rescheduling the contract debt, by obligating it to adhere to the regular

percentage stipulated in the controls and procedures for collection for individual customers. While the judicial decision of the Appellate Court tended towards exempting the bank from the responsibility of rescheduling the contract debt; because contracts concluded with the clients are considered granted with a guarantee of the principal, and therefore exempt from rescheduling. The study concluded that that the disparity of judicial decisions is likely to leads to negative effects with regard to judicial stability in the relationship between the Primary Court and the Appellate Court, in one hand and on the other hand in the relationship between the Appellate Court and the Enforcement Court. The research concluded a set of proposals and recommendations.

.**Keywords:** Contract, Financing, Banks, Responsibility, Debt, Real Estate

المقدمة:

أولاً: موضوع البحث:

تشهد المملكة العربية السعودية -في الآونة الأخيرة- تسارعاً مُلفتاً نحو تطوير الكثير من الجوانب التنموية. حيث يُعتبر فيه المواطن السعودي محوراً أساسياً ومقصداً مُستهدفاً من ذلك التطوير. وبناء عليه سعت رؤية المملكة 2030 -في أحد محاورها- إلى عزمها تجويد حياة المواطن السعودي وتحقيق رفاهيته من خلال تذليل الصعوبات التي تحول دون حصوله على المسكن المناسب. وتحقيقاً لذلك، قامت حكومة المملكة مُمثلةً في صندوق التنمية العقارية (الصندوق) بإشراك البنوك السعودية؛ لتوفير حلول وبرامج تمويلية، يُمكن من خلالها للمواطن أن يحصل على تمويل عقاري من البنوك، عن طريق عقد يُبرم بين الطرفين، شعاره «أن تقوم البنوك بتوفير قروض عقارية للعملاء من المواطنين، تتناسب مع دخلهم الشهري، وتُراعي ملاءتهم وأعباءهم المالية، على أن يتحمل الصندوق جزء من الفوائد التي تتقاضها البنوك عن التمويل،([1]) وذلك بدفعها نيابة عن العميل، تحت مُسمّى «الدعم السكني».([2]) وفي ظل التقلبات الاقتصادية العالمية -في السنوات القليلة الماضية- والتي ساهمت بدورها في ارتفاع معدل التضخم العالمي، وتباعاً إلى رفع البنوك لمعدلات الفائدة على التمويل بشكل عام، وعلى بعض أنواع عقود التمويل العقاري بشكل خاص([3]) وبالنظر -أيضاً- إلى طبيعة الالتزامات التي يستوجب على طرفي عقد التمويل العقاري (البنك والعميل) تنفيذها باعتبارها التزامات عادةً ما يستغرق تنفيذها فترة زمنية طويلة، بحيث يلتزم البنك بتمويل العميل لغرض حصوله على المسكن في مقابل التزام العميل بسداد أقساط شهرية لسنوات لاحقة. ونتيجة لذلك، استحال على بعض العملاء تنفيذ التزامه في العقد بسداد أقساط التمويل الشهرية لصالح البنوك، في حين تعثر البعض منهم في سداد تلك الأقساط، بسبب تلك المُتغيرات وتقلب الأوضاع الوظيفية لهم خلال مدة تنفيذ العقد الطويلة (كـ: تقاعد العميل لبلوغه السن النظامي، أو لتقاعده الاجباري الناتج عن تعرضه لعجز صحي، أو لفصله من العمل).

وتباعاً، سيُعتبر العملاء قد أخلوا بأحد الالتزامات الواجبة عليهم وفائها بموجب عقد التمويل العقاري أو عقد الايجار التمويلي -الذي محله عقار-. وعليه لجأوا إلى البنوك بطلب إعادة جدولة مديونية تلك العقود،([4]) وفي الحالة التي لا يُستجاب فيها لطلبهم -وهو الغالب-،([5]) لجأوا عندها إلى السلطة القضائية المُختصة بإقامة دعاوى يطلبون فيها إلزام البنوك المدعى عليهم إعادة جدولة مديونية العقد؛ استناداً إلى الظروف التي حالت دون امكانية وفائهم وسدادهم لتلك الأقساط الشهرية المُستحقة عليهم لصالح البنوك. وفي ظل تزايد الدعاوى المُقامة من العملاء المدعين الذين يطلبون فيها من السلطة القضائية إلزام البنوك المدعى عليهم إعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري أو عقد الايجار التمويلي -الذي محله عقار-؛ استناداً إلى أي من الأسباب التي أدت إلى تعثرهم في سدادهم للأقساط الشهرية المُستحقة عليهم لصالح تلك البنوك أو حالت دون وفائهم بها -بموجب العقد-، يأتي عندها دور السلطة القضائية لحسم نطاق مسؤولية البنوك عن إعادة جدولة مديونية عقود التمويل العقاري وعقود الايجار التمويلي -التي يكون محلها عقار-.

ثانياً: أهمية البحث:

تزامن كلاً من تقلبات الأوضاع الاقتصادية من جهة، وطبيعة الالتزامات في عقدي التمويل العقاري والايجار التمويلي -الذي محله عقار-، من جهة أخرى في التأثير سلباً على أوضاع بعض عملاء البنوك المتمولين وملاءتهم المالية، مؤديةً إلى استحالة تنفيذ التزاماتهم في تلك العقود بسداد الأقساط الشهرية المُستحقة أو تعثرهم في الوفاء بها لصالح البنوك، مما اضطرهم إلى طلب البنوك إعادة جدولة مديونيتها. وفي ظل عدم استجابة البنوك لبعض تلك الطلبات، تأتي أهمية هذه الدراسة لاستجلاء ما استقر عليه القضاء السعودي في بيان مدى انعقاد مسؤولية البنوك عن إعادة جدولة مديونية تلك العقود بناء على طلب عملائها.

ثالثاً: إشكالية البحث:

أخذت الحكومة السعودية على عاتقها -ضمن رؤية 2030- تجويد حياة المواطنين السعوديين في نواحي كثيرة، ومنها: توفير المسكن المناسب لهم من خلال إشراك البنوك السعودية لتقديم التمويل العقاري المناسب لعملائها المواطنين لتحقيق ذلك الهدف، في مقابل تحمل الحكومة مُمثلةً في صندوق التنمية العقارية للفوائد التي تتقاضاها البنوك نيابة عن العميل. ونظراً لتعرض بعض العملاء لعوارض خارجة عن إرادتهم، أُثرت بدورها سلباً على ملاءتهم المالية؛ مما أدى إلى استحالة بعضهم تنفيذ التزامهم بسداد الأقساط الشهرية المُستحقة أو تعثرهم في الوفاء بها لصالح البنوك بموجب عقد التمويل العقاري أو عقد الايجار التمويلي -الذي محله عقار-. عليه، طالبوا البنوك إعادة جدولة مديونية تلك العقود، في حين وُجهت بعض تلك الطلبات بالرفض، مما ألجأهم إلى إقامة الدعاوى أمام الجهة القضائية المُختصة ضد البنوك يطلبون فيها إلزامها بإعادة جدولتها. وبناء عليه تثور الإشكالية لحسم تحديد نطاق مسؤولية البنوك عن طلب عملائها إعادة جدولة مديونية تلك العقود من خلال واقع القضاء السعودي.

رابعاً: أهداف البحث:

تهدف الدراسة إلى بيان واقع القضاء السعودي في بيان النطاق الذي تنعقد عنده مسؤولية البنوك عن طلب عملائها إعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري أو عقد الايجار التمويلي -الذي محله عقار-؛ استناداً إلى تغير أوضاعهم وملاءتهم المالية، مما أدى إلى استحالة تنفيذ التزامهم بسداد الأقساط الشهرية المُستحقة أو تعثرهم في الوفاء بها لصالح البنوك. ولتحقيق هدف الدراسة، سيتناول الباحث مفهوم عقد التمويل العقاري وبيان الاختصاص القضائي للمنازعات الناشئة عنه محل طلب إعادة جدولة مديونية العقد، ثم سيُناقش الباحث حدود مسؤولية البنوك عن إعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري، وما ينتج عنه من آثار؛ وفقاً لواقع القضاء السعودي.

خامساً: منهج البحث:

اعتمدت الدراسة على المنهجين الوصفي التحليلي، والاستقرائي؛ من خلال بيان مفهوم عقد التمويل العقاري، بالإضافة إلى بيان الجهة التي ينعقد لها الاختصاص القضائي بنظر المنازعات الناشئة عن عقد التمويل العقاري والتي يكون الطلب الرئيسي فيها هو إعادة جدولة مديونية العقد، ثم عمِد الباحث إلى تحليل وقائع الدعاوى المُقامة وكذلك استقراء القرارات القضائية للاستدلال على الأسباب التي استند عليها القضاة لتحديد مسؤولية البنوك عن إعادة جدولة مديونيةِ العقد، وما ينتج عنها من آثار.

سادساً: خطة البحث:

تم تقسيم الدراسة إلى مبحثين، على الوجه الآتي:

المبحث الأول: ماهية عقد التمويل العقاري

المطلب الأول: مفهوم عقد التمويل العقاري

المطلب الثاني: الاختصاص القضائي لعقد التمويل العقاري

المبحث الثاني: الواقع القضائي في بيان نطاق التزام البنوك بإعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري

المطلب الأول: حدود مسؤولية البنوك قضائياً عن إعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري

المطلب الثاني: الآثار المُترتبة قضائياً لإعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري

المبحث الأول: ماهية عقد التمويل العقاري.

يُعتبر التمويل العقاري أحد المنتجات التي توفرها البنوك لعملائها الراغبين في حصولهم على مسكن. حيث تفرض طبيعته الاتفاق بين العميل والبنك بحيث يقوم هذا الأخير بتمويل العميل من خلال عقد يُبرمه معه بهدف حصوله على المسكن. وأثراً لذلك، يفرض العقد التزامات يجب على كليهما الوفاء بها زمن تنفيذ العقد. ومن أبرز تلك الالتزامات: التزام البنك بتمويل العميل لغرض حصوله على المسكن، في مقابل التزام العميل بسداد الأقساط الشهرية المُستحقة لصالح البنك. وبتزايد الدعاوى التي يُقيمها العملاء المدعين ضد البنوك المدعى عليهم أمام الجهة القضائية

المُختصة، طالبين فيها إعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري أو عقد الايجار التمويلي -الذي محله عقار-؛ استناداً إلى تأثر أوضاعهم وملاءتهم المالية سلباً، مما أدى إلى استحالة تنفيذ التزامهم في تلك العقود بسداد الأقساط الشهرية أو تعثرهم في الوفاء بها، وعليه ألجأهم إلى القضاء بطلبهم -المذكور-، بعدما أبدوا ذلك للبنوك الرافضة لطلباتهم. وبناء على ذلك تتجلى أهمية بيان مفهوم عقد التمويل العقاري، ومن ثم بيان الجهة التي ينعقد لها الاختصاص القضائي بنظر المنازعات الناشئة عنه والتي يكون الطلب الرئيسي فيها هو إعادة جدولة مديونيته. وذلك ما سيتم تناوله بالدراسة في المطلبين الأول والثاني على التوالي، وفقاً لما سيأتي:

المطلب الأول: مفهوم عقد التمويل العقاري:

يُعرف عقد التمويل العقاري بأنه: عقد الدفع الآجل لتملك الشخص ذو الصفة الطبيعية للسكن.(6) كما عُرف بأنه: قرض طويل المدى موجه لتمويل شراء أو بناء المسكن بحيث يحصل المستفيد على عقار مقابل سداد كلفته للبنك أو المؤسسة المالية في شكل أقساط(7) وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول(8) وتكفل الوفاء بالدين.(9) وتفرض طبيعة عقد التمويل العقاري قيام البنك بشراء العقار الذي يرغب فيه العميل، ثم يقوم ببيعه له مع إضافة هامش ربح. وبناء على ذلك، يكتسب العميل جميع حقوق الملكية الناتجة عن شراءه للعقار عدا امكانية التصرف فيه ببيعه.(10) وذلك أن البنوك عادةً ما تقوم برهن «صك ملكية العميل للعقار» لصالحها كضمان حتى وفاء العميل لها بكامل المبلغ محل عقد التمويل العقاري.(11) لذا يُعرَف هذا العقد بأنه عقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة.وفي الجانب الآخر، أتاح المنظم السعودي خيار بديلاً لعقد التمويل العقاري يُمكن من خلاله للعميل أن يحصل على المسكن المناسب -أيضاً-. حيث يُعرَف ذلك الخيار البديل بعقد الايجار التمويلي. ويُقصد به: العقد الذي يقوم فيه المؤجر -باعتباره بنك أو شركة مُرخص لهم بمزاولة نشاط الايجار التمويلي- بتأجير عقار(12) بصفته مالكاً له، أو لمنفعته، أو قادراً على تملكه، أو قادراً على إقامته، وذلك إذا كان حصول المؤجر عليه لأجل تأجيره على الغير على سبيل الاحتراف.(13) وتفرض طبيعة عقد الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار- قيام البنك بشراء العقار الذي يرغب فيه العميل ثم يؤجره له مقابل دفعات إيجارية مع الوعد بالتملك.(14) بحيث يُمكن للعميل تملك المسكن في نهاية الفترة الإيجارية المُتفق عليها في العقد، ويكون البنك ملزم -حينئذ- بنقل ملكية العقار للعميل المستأجر إذا رغب في ذلك وأوفى بالتزاماته في العقد.(15) وذلك استناداً إلى ما أشارت إليه الفقرة (2) من المادة (2) لنظام الإيجار التمويلي بنصها على جواز انتقال الأصول المؤجرة (العقار) للمستأجر وفقاً لأحكام العقد، إما بشرط يعلق التملك على سداد دفعات العقد، أو سدادها مع مبلغ محدد، أو بوعد بالبيع بثمن رمزي، أو بثمن يتفق عليه في العقد، أو بقيمة الأصل وقت إبرام العقد، أو بالهبة.(16) وعليه يُعرَف هذا العقد بأنه عقد الايجار التمويلي بصيغة الاجارة. وبالنظر إلى كلاً من عقد التمويل العقاري وعقد الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار- يُلاحظ بأن كليهما يشتركان في جوانب قانونية مُعينة ويختلفان في أُخرى. وبناء

على ذلك، يُمكن القول بأن الأثر القانوني المُترتب عنهما يتمثل -بشكل عام- في خضوعهما لنظام مراقبة شركات التمويل[17] وكذلك لما يصدره البنك المركزي السعودي- وفقاً لصلاحياته بموجب نظام مراقبة شركات التمويل[18] من القواعد والتعليمات والضوابط والمبادئ والتعاميم؛ باعتباره الجهة الرقابية الإشرافية على البنوك السعودية، وعلى أعمالها التمويلية.[19] وأما بشكل خاص، فإن عقد التمويل العقاري يخضع لنظام التمويل العقاري ولائحته التنفيذية، في حين أن عقد الإيجار التمويلي يخضع لنظام الإيجار التمويلي ولائحته التنفيذية، وكذلك لنظام التمويل العقاري ولائحته التنفيذية؛ طالما أن محل عقد الايجار التمويلي هو تملك الشخص الطبيعي للسكن، أي عقار.[20]

المطلب الثاني: الاختصاص القضائي لعقد التمويل العقاري:

أخذ المنظم السعودي بمبدأ تعدد جهات التقاضي في المملكة. وبناء على ذلك، يؤول الاختصاص القضائي بنظر المنازعات القانونية الناشئة عن جميع أطراف الخصومة في المملكة إلى القضاء العام (الشرعي)، أو القضاء الإداري (ديوان المظالم)، أو اللجان ذات الاختصاص القضائي. وأثراً لذلك، فإن كل جهة من تلك الجهات ستنعقد ولايتها القضائية بنظر المنازعات التي أوكلت لها،[21] وهو ما يُعرَف بالاختصاص الولائي. وبناء على ذلك، يثور التساؤل عن الجهة التي ينعقد لها الاختصاص الولائي بنظر المنازعات الناشئة عن عقد التمويل العقاري والتي يكون الطلب الرئيسي فيها هو إعادة جدولة مديونية العقد.

الفرع الأول: الاختصاص الولائي لعقد التمويل العقاري:

حدود انعقاد الاختصاص الولائي لعقد التمويل العقاري:

عقد المنظم السعودي الاختصاص الولائي للقضاء العام بنظر جميع المنازعات للدعاوى التي لم ينعقد لها الاختصاص لجهة قضائية أخرى. وتأسيساً على ذلك، يثور التساؤل حول الجهة التي ينعقد لها الاختصاص الولائي بنظر المنازعات الناشئة عن عقد التمويل العقاري والتي يكون الطلب الرئيسي فيها هو إعادة جدولة مديونية العقد فيما إذا كان للقضاء العام أم لجهة قضائية أخرى؟

نص نظام مراقبة شركات التمويل في المادة (31) على تولي المحكمة المُختصة الفصل في المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام النظام ولائحته التنفيذية.[22] كما نص نظام التمويل العقاري في المادة (13) على تولي المحكمة المُختصة الفصل في المنازعات الناشئة عن عقود التمويل العقاري.[23] ونص -أيضاً- نظام الايجار التمويلي في المادة (24) على تولي المحكمة المُختصة الفصل في المنازعات الناشئة عن عقود الإيجار التمويلي.[24] ويُستنتج من ذلك، بأن المنظم قد عقد الاختصاص الولائي بنظر المنازعات الناشئة عن عقد التمويل العقاري وعقد الايجار التمويلي لتلك المحكمة المُختصة، مستبعداً ولاية القضاء العام عليها. ويُمكن استظهار إرادة المنظم بالمحكمة المُختصة من خلال ما ورد في الأمر الملكي رقم: (م/51)، وتاريخ: 13/8/1433هـ بتشكيل لجنة بمسمى «لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية»، بحيث أوكل لها الاختصاص بـ: (أ) الفصل في المخالفات والمنازعات ودعاوى الحق العام والخاص الناشئة عن تطبيق أحكام نظام مراقبة شركات التمويل وأحكام

نظام الإيجار التمويلي ولائحتيهما التنفيذيتين والقواعد والتعليمات الخاصة بهما، (ب) الفصل في المنازعات الناشئة من عقود التمويل العقاري المُبرمة بين المستفيدين والممولين العقاريين. مع مراعاة عدم اختصاص اللجنة فيما يتعلق بالفصل في المنازعات الناشئة من عقود التمويل العقاري المُبرمة بين المستفيدين والممولين العقاريين، وعقود الايجار التمويلي؛ وذلك إذا كان محل المنازعة حقاً عينياً على عقار.[25] كما نص الأمر الملكي على تشكيل «اللجنة الاستئنافية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية»، وتكليفها بإعداد قواعد عمل -مُقترحه- لهما، لتصدر بأمر ملكي خلال مدة لا تتجاوز (ستين) يوماً من تاريخ تسمية أعضائها.[26] وبناء على ذلك، فإن المقصود بـ: «المحكمة المُختصة» التي عقد لها المنظم السعودي الاختصاص الولائي بنظر المنازعات الناشئة عن عقد التمويل العقاري أو عقد الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار-، ويكون الطلب الرئيسي فيهما هو إعادة جدولة مديونية العقد، هي: «لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية»، و «اللجنة الاستئنافية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية». ومما يجدر التنويه عليه بأن عقد المنظم السعودي الاختصاص الولائي للجنتين المذكورتين بنظر ما اختصا به من منازعات بموجب الأمر الملكي قد استُجلي في تاريخ: 13/08/1433هـ؛ وهو تاريخ صدور ذلك الأمر الملكي، ونظام مراقبة شركات التمويل، ونظام التمويل العقاري، ونظام الايجار التمويلي.

حدود عدم انعقاد الاختصاص الولائي لعقد التمويل العقاري:

رغم أن الاختصاص الولائي بنظر المنازعات الناشئة عن عقد التمويل العقاري وعقد الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار- في الحالة التي يكون الطلب الرئيسي فيها هو إعادة جدولة مديونيتها ينعقد للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، واللجنة الاستئنافية لها، إلا أنه يُمكن لبعض المنازعات الناشئة عن عقود تمويل عقارية أو عقود ايجار تمويلية -يكون محلها عقار- أن ينعقد الاختصاص الولائي فيها لغير لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، وتباعاً اللجنة الاستئنافية لها، وذلك في حالات منها:

الحالة الأولى: عندما تكون المنازعة ناشئة عن عقد تمويل عقاري مرتبط بحق عيني على عقار:

لا ينعقد الاختصاص الولائي للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية عندما تكون المنازعة ناشئة عن عقد تمويل عقاري يُطالب بموجبه المدعي: إصلاح العقار أو الوحدة السكنية أو التصدعات أو التشققات أو الشروخ على الجدران أو الهبوط في الأرضيات أو ما يتعلق بعيوب مواسير المياه أو أحمال الجهد الكهربائي، أو الأعطال الكهربائية، أو فسخ العقد لعيوب حادثة على العقار أو فسخه لعيوب تحول دون امكانية الانتفاع به[27] أو التعويض عن إصلاح ما يتعلق بالعقار أو نقل ملكية العقار أو رهنه.[28] وتستند اللجنة في قرارها بعدم اختصاصها ولائياً بنظر تلك المنازعات على مجموعة من الأسباب الآتية: (1) حدود نطاق اختصاص اللجنة وفقاً لما نص عليه الأمر الملكي، رقم: (م/51)، وتاريخ: 13/8/1433هـ ومقرراً في قواعد عملها.[29] (2) عقد المنظم الاختصاص الولائي للمحاكم العامة بنظر جميع الدعاوى والقضايا والإثباتات الإنهائية وما في حكمها

الخارجة عن اختصاص المحاكم الأخرى وكتابات العدل وديوان المظالم، ولها بوجه خاص النظر في: الدعاوى المتعلقة بالعقار، من منازعة الملكية، أو حق متصل به، أو دعاوى الضرر من العقار نفسه أو من المنتفعين به، أو دعوى قيام المنافع أو الإخلاء أو دفع الأجرة أو المساهمة فيه.([30]) (3) ما أبدته لجنة الفصل في تنازع الاختصاص لدى المجلس الأعلى للقضاء في قرارها، رقم: (247/ت)، وتاريخ: 7/5/1439هـ والذي أيّدت فيه ما انتهى إليه قرار الدائرة الأولى للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، بمدينة الرياض في قرارها، رقم: (16/1439هـ)، وتاريخ: 2/2/1439هـ والذي نص على عدم اختصاص الدائرة ولائياً بنظر النزاع إذا كان مدار طلب المدعي متعلقاً بحق عيني على عقار. ولجميع ما تم الاستناد عليه من أسباب، فإن الاختصاص الولائي ينعقد -في تلك الأحوال- للقضاء العام، وتحديداً للمحكمة العامة؛ طالما أن المنازعة ناشئة عن عقد تمويل عقاري يُطالب فيه المدعي بما له صلة بحق عيني على عقار.

الحالة الثانية: عندما تكون المنازعة ناشئة عن عقد تمويل عقاري أحد أطرافه بنك غير مُرخص:

لا يكفي لانعقاد اختصاص اللجنة الولائي على المنازعات الناشئة عن عقد تمويل عقاري أن تكون غير مرتبطة بحق عيني على عقار. بل يجب على أطراف تلك المنازعات أن تتوفر فيهم الشروط اللازمة والتي يتوقف عليها انعقاد اختصاصها الولائي. ومن تلك الشروط، ما نص عليه المنظم من ضرورة أن يكون البنك الممول (سواء كمدعي أو مدعى عليه) حاصلاً على الترخيص اللازم بمزاولة نشاط التمويل العقاري أو نشاط الايجار التمويلي -والتي يكون محلها عقار-.([31]) وذلك باعتبار أن نظام مراقبة شركات التمويل لا يسري إلا على الجهات التمويلية (بنوك/شركات) المُرخصة.([32]) ومما يجدر ملاحظته بأن نظام مراقبة شركات التمويل يُعتبر نظاماً عاماً، تنطلق منه أحكام كلاً من نظام التمويل العقاري ونظام الايجار التمويلي، ويخضعان لأحكامه. وتأسيساً على ذلك، يُمكن القول بما أن النظام لا يسري إلا على البنوك المُرخصة. وعليه فإن المحكمة المُختصة التي نص عليها ذات النظام، وكذلك نص عليها نظام التمويل العقاري، ونظام الايجار التمويلي،([33]) بأنه ينعقد لها الاختصاص الولائي بنظر المنازعات الناشئة عن عقد التمويل العقاري وعقد الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار-، والتي أوضحت بأنها لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية واللجنة الاستئنافية لها، فإن ذات المحكمة (أي: اللجنة واللجنة الاستئنافية لها) لن ينعقد لها الاختصاص الولائي بنظر المنازعات التي يكون أحد أطرافها بنكاً غير حاصل على الترخيص اللازم بمزاولة نشاط التمويل العقاري أو نشاط الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار- ولو كانت ناشئة عن عقد تمويل عقاري. وعليه يبرُز السؤال عن الجهة التي ينعقد لها الاختصاص الولائي بنظر المنازعات الناشئة عن عقد التمويل العقاري أو عقد الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار- التي يكون أحد أطرافها بنكاً غير مُرخصاً بمزاولة نشاط التمويل العقاري أو نشاط الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار-.

في ظل عدم بيان نظام مراقبة شركات التمويل أو نظام التمويل العقاري أو نظام الايجار التمويلي للجهة القضائية التي ينعقد لها الاختصاص الولائي بنظر المنازعات في تلك الحالة،

وأخذاً بعين الاعتبار ما نصت عليه قواعد عمل لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية (النظام الإجرائي الخاص للجنة)، بإلزامها وكذلك اللجنة الاستئنافية لها بتطبيق نظام المرافعات الشرعية ونظام الإجراءات الجزائية -بحسب الأحوال- فيما لم يرد فيه نص فيها وبما لا يتعارض مع اختصاصات وصلاحيات وطبيعة عمل اللجنة.([34]) وأثراً لذلك، يتعين اللجوء إلى نظام المرافعات الشرعية (النظام الإجرائي العام للجنة) بحسب الطبيعة المدنية للمنازعة الناشئة عن عقد التمويل العقاري أو عقد الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار- في تلك الحالة. وتأسيساً على عقد المنظم الاختصاص الولائي للمحاكم العامة بنظر جميع الدعاوى والقضايا والإثباتات الإنهائية وما في حكمها الخارجة عن اختصاص المحاكم الأخرى وكتابات العدل وديوان المظالم،([35]) عليه فإن المحكمة العامة تُعتبر الجهة القضائية التي ينعقد لها الاختصاص الولائي بنظر تلك المنازعات الناشئة عن عقد التمويل العقاري أو عقد الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار- في الحالة التي يكون أحد أطراف النزاع بنكاً غير حاصل على الترخيص اللازم بمزاولة نشاط التمويل العقاري أو نشاط الايجار التمويلي.

الفرع الثاني: الاختصاص المكاني لعقد التمويل العقاري:

يُمكن القول فيما يتعلق بالاختصاص المكاني للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية بأنه منذ تشكيلها في تاريخ: 13/8/1433هـ وحتى تاريخ: 18/5/1441هـ لم يكن هناك أثر قضائي لإعمال قواعد الاختصاص المكاني للجنة فيما يتعلق بالمنازعات الناشئة عن عقود التمويل العقاري أو عقود الايجار التمويلي -التي يكون محلها عقار- والتي انعقد الاختصاص الولائي لها بنظرها؛ وذلك للاعتبارات الآتية: (1) أن الأمر الملكي الذي قضى بتشكيل اللجنة جاء خالياً من بيان الاختصاص المكاني الذي يُمكن أن ينعقد لها؛ فضلاً عن أنها لم تُشكل بأسماء رئيسها وأعضائها -على أرض الواقع- إلا في تاريخ: 18/2/1437هـ كدائرة للجنة واحدة على مستوى المملكة، استمرت في قضائها منفردة حتى تاريخ: 18/5/1441هـ([36]) (2) أن قواعد عمل اللجنة التي صدرت في تاريخ: 4/1/1438هـ والتي أوضحت في مادتها (11) بأنه «يُعد موطناً معتبراً لتلقي التبليغات للأشخاص من ذوي الصفة الطبيعية والاعتبارية؛ العنوان المدون في الاتفاقات المبرمة بينهم وبين شركات التمويل. ولهؤلاء الأشخاص اختيار موطن أو محل إقامة مُختار خلاف المدون في تلك الاتفاقات، وإبلاغ الأمانة به»، سيخضع تطبيقها من قبل دائرة للجنة وحيدة على مستوى المملكة؛ مما تنتفي الحاجة والأثر لتطبيقها. وفي تاريخ: 18/5/1441هـ صدر الأمر الملكي، رقم: (أ/356)، والقاضي بتشكيل دائرتين إضافيتين للجنةي التمويليلتمويلية، في كلاً من مدينة الدمام ومحافظة جدة. وبالرغم من ذلك، إلا أنه لم يُوضح -فضلاً عما نصت عليه المادة (11) من قواعد عمل اللجنة المُشار إليها- أياً من الدوائر الثلاثة للجنة ينعقد لها الاختصاص المكاني بنظر المنازعات الناشئة عن عقود التمويل العقاري؛ خاصة إذا ما أُخذ بعين الاعتبار، المساحة الشاسعة للمملكة والتي تضم مدن ومحافظات ومراكز عديدة لم يُبين تبعيتها المكانية -قضائياً- لأي من دوائر اللجان الثلاثة. وبالتالي يُمكن القول بأنه لا يزال الأثر القضائي لإعمال قواعد الاختصاص المكاني للجنة مُنعدماً فيما يتعلق بالمنازعات

الناشئة عن عقود التمويل العقاري أو عقود الايجار التمويلي -التي يكون محلها عقار-. واستمر الحال كذلك حتى صدر أمر ملكي بتاريخ: 21/2/1442هـ والقاضي بوضع الأساس النظامي لإعمال قواعد الاختصاص المكاني لدوائر اللجان الثلاثة. حيث نص الأمر الملكي في البند (الثالث) على الآتي: «ينعقد اختصاص النظر في الدعوى التي تُقام أمام لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، إذا كان أحد طرفيها غير جهة تمويلية، لدائرة اللجنة التي يقع نطاق اختصاصها المكاني محل إقامة المدعي إذا كان المدعى عليه الجهة التمويلية، ومحل إقامة المدعى عليه إذا كان المدعي الجهة التمويلية». وأضاف البند (الرابع) الآتي: «ينعقد اختصاص النظر في الدعوى التي تُقام أمام لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، إذا كان كلا طرفيها جهة تمويلية، لدائرة اللجنة التي يقع في نطاق اختصاصها المكاني محل إقامة المدعى عليه». في حين قسم الأمر الملكي في البند (الخامس) مناطق المملكة الإدارية وأوكل لكل من دوائر اللجان الثلاثة النظر في الدعاوى التي يكون في نطاق اختصاصها المكاني المدن والمحافظات والمراكز ضمن تلك المناطق.[37] فعلى سبيل المثال: ينعقد الاختصاص المكاني لدائرة لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية بمدينة الدمام بنظر المنازعات الناشئة عن عقود التمويل العقاري وعقود الايجار التمويلي -التي يكون محلها عقار-، طالما أن مقر إقامة المدعي يقع في المنطقة الشرقية أو المنطقة الشمالية للمملكة، في حال كان المدعى عليه هو البنك كجهة تمويلية، وكذلك -أيضاً- ينعقد الاختصاص لنفس الدائرة، طالما أن مقر إقامة المدعى عليه عميل البنك يقع ضمن المناطق السابق ذكرها، في حال كان المدعي هو البنك كجهة تمويلية. ويُستنتج من ذلك بأن عميل البنك (كمدعي) في عقد التمويل العقاري وعقد الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار- عليه إقامة دعواه في مواجهة البنك لدائرة اللجنة المُحددة للمكان الذي يقيم فيه، وكذلك البنك يجب عليه أن يُقيم دعاوه (كمدعي) في مواجهة عميل البنك أمام دائرة اللجنة المُحددة للمكان الذي يسكن فيه عميل البنك. وفي المقابل، في حال كان كلاً من طرفي عقد التمويل العقاري وعقد الإيجار التمويلي -الذي يكون محله عقار- بنوك كجهات تمويلية فينعقد الاختصاص المكاني لدائرة اللجنة بمدينة الدمام، طالما أن مقر إقامة المدعى عليه بنك (ب) يقع في المنطقة الشرقية أو المنطقة الشمالية للمملكة، في حال كان المدعي بنك (أ) يقع مقر إقامته في تلك المناطق أو في غيرها ضمن إقليم المملكة. بمعنى آخر، يجب على المدعي بنك (أ) كجهة تمويلية أن يقيم دعواه أمام الدائرة التي ينعقد لها الاختصاص المكاني للمكان الذي يقيم فيه بنك (ب).

الفرع الثالث: الطبيعة القضائية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية:

في ظل أخذ المنظم السعودي بمبدأ تعدد جهات التقاضي في المملكة واعتماد كلاً من القضاء العام والقضاء الإداري كممثلين للسلطة القضائية فيها -صراحةً-، عليه يثور التساؤل حول الطبيعة القضائية للجان ذات الاختصاص القضائي (تحديداً: لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية) والتي تُعتبر جهةً أوكل إليها المنظم الاختصاص الولائي بنظر بعض المنازعات، خاصة إذا ما أُخذ

بعين الملاحظة، اعتبار بعض المُختصين أن اللجان ماهي إلا جهات إدارية خاضعة لسلطة الدولة التنفيذية لا ممثلةً للسلطة القضائية.

استجلاء الطبيعة القضائية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية يستلزم ايضاح ماهية اللجنة القضائية وماهية اللجنة شبه القضائية. فاللجان القضائية هي التي تكتسب أحكامها القطعية المُطلقة بفصل دائرتها الابتدائية في النزاع -حال عدم الاستئناف عليه-، وفي الحالة التي يُستأنف عليه فإن الاعتراض يُرفع إلى دائرة استئنافية لنفس اللجنة، وما تحكم به يكتسب قطعيته المُطلقة. ويتزامن مع ذلك، عدم وجود أي جهة قضائية أخرى يُمكن أن ينعقد لها الاختصاص القضائي بنظر ذلك النزاع أو استئنافه أو الطعن فيه. وفي المقابل، لا ينعقد الاختصاص القضائي بنظر الاعتراضات على أحكام الدوائر الابتدائية للجان شبه القضائية القابلة للاستئناف أمام دوائر لجان استئنافية تابعة لها، وإنما ينعقد للقضاء الإداري (ديون المظالم). بمعنى أن اللجان شبه القضائية ليس لها سلطة قضائية تامة على المنازعات التي هي مختصة بها، بل يُقاسمها في تلك السلطة جهة قضائية أخرى أعلى منها وبالبناء على ذلك، فإن المُلاحظ بأن الفقرة (1) من المادة (28) من قواعد عمل لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية قد أقرت تشكيل لجنة استئنافية تابعة لها، ينعقد لها الاختصاص الولائي بنظر الاعتراضات المُقدمة ضد قرارات دوائر اللجان الابتدائية خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ التبليغ بالقرار، وإلا يصبح القرار نهائياً غير قابل للطعن أمام أي جهة قضائية. وكذلك الحال فيما تقرره اللجنة الاستئنافية بشكل نهائي بحيث يكون غير قابل للطعن أمام أي جهة قضائية.[38] عليه يُستنتج بأن لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية وكذلك اللجنة الاستئنافية لها تُعتبران لجان قضائية. ومما يجدر التنويه عليه بأن المنظم السعودي قد أوكل إلى لجان -محدودة- الاختصاص القضائي بنظر المنازعات المُختصة بها، وبالتالي تُعتبر لجان قضائية تُشارك لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية اختصاصها القضائي المُطلق. ومنها على سبيل المثال: لجنة المنازعات المصرفية،[39] ولجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية،[40] ولجنة الفصل في المنازعات والمخالفات التأمينية،[41] الخ، وفي المقابل، تُعتبر الغالبية العامة من اللجان التي أُوكل لها المنظم الاختصاص بنظر المنازعات المُختصة بها هي لجان شبه قضائية، يختص ديوان المظالم بنظر الاعتراضات المُقدمة ضد قرارات دوائرها الابتدائية. ومنها على سبيل المثال: لجنة الفصل في مخالفات أحكام نظام المنافسة،[42] ولجنة النظر في مخالفات نظام المعلومات الائتمانية،[43] ولجنة النظر في مخالفات نظام الأسماء التجارية.[44] وبالرغم من أن إرادة المنظم السعودي اتجهت منذ ما يُقارب العقد ونصف من الزمان إلى نقل اختصاصات اللجان القضائية واللجان شبه القضائية التي تنظر في قضايا جزائية أو منازعات تجارية أو مدنية -مع مراعاة استثناء اختصاص بعض اللجان من الترتيب هذا المذكور-[45] إلى مظلة القضاء العام والقضاء الإداري، تعزيزاً لمبدأ فصل السلطة التنفيذية عن السلطة القضائية، ووفقاً لضوابط وإجراءات «آلية العمل التنفيذية لنظام القضاء ونظام ديوان المظالم»، الصادرة بالمرسوم الملكي، رقم: (م/78)، وتاريخ: 19/9/1428هـ[46] إلا أن وجود اللجان القضائية واللجان شبه القضائية خارج أي من المظلتين القضائية (سواء القضاء

العام أو القضاء الإداري) وانعقاد اختصاصها بنظر المنازعات المُختصة بها لا يزال واقعاً -بل يزداد- سواء انعقد الاختصاص القضائي بنظر الاعتراضات على أحكام دوائرها الابتدائية للجنة استئنافية تابعة لها أم لديون المظالم كجهة قضائية أخرى أعلى منها.

المبحث الثاني: الواقع القضائي في بيان نطاق التزام البنوك بإعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري:

انطلاقاً من الاختصاص النظامي للبنك المركزي السعودي بتنظيم قطاع التمويل العقاري في المملكة بدءً من إلزام البنوك بالحصول على الترخيص اللازم لمزاولة مختلف أعمالها المصرفية، ثم الترخيص لها -بعد استيفاء الاشتراطات اللازمة- بمزاولة نشاطي التمويل العقاري والإيجار التمويلي.(47) ومراعاةً -كذلك- لدور البنك المركزي السعودي واختصاصه بالرقابة والإشراف على البنوك باعتبارها مؤسسات مالية، وعلى أعمالها، وكذلك اختصاصه بإصدار اللوائح والتعليمات المُنظمة لأعمالها،(48) عليه يثور التساؤل حول الحدود التي رسمتها تلك الأنظمة واللوائح فيما يتعلق بمسؤولية البنوك عن طلبات عملائها إعادة جدولة مديونية عقود التمويل العقاري وعقود الايجار التمويلي -التي يكون محلها عقار-، وفقاً لما أرسته الأحكام القضائية الصادرة عن لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، وكذلك بيان الآثار المترتبة عن انعقادها. وذلك ما سيتم تناوله بالبحث والدراسة في المطلبين الأول والثاني على التوالي، وفقاً لما سيأتي:

المطلب الأول: حدود مسؤولية البنوك قضائياً عن إعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري:

عادةً ما تستند الجهات القضائية في الوصول إلى أحكامها على ما صدر من أنظمة ولوائح وتعليمات وقواعد وضوابط ومبادئ وتعاميم عن الجهات التشريعية. وتأسيساً على ذلك، فإن لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية تبحث في مدى انعقاد مسؤولية البنك عن إعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري أو عقد الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار- وفقاً لما أرسته قواعد أحكام نظام مراقبة شركات التمويل، ونظام التمويل العقاري، ونظام الايجار التمويلي ولوائحهم التنفيذية، بالإضافة إلى التعليمات والقواعد والضوابط والمبادئ والتعاميم الصادرة عن البنك المركزي السعودي.(49)

ومن أهم تلك الأسانيد النظامية التي تُعتبر ركائز قضائية، ما يلي:

(1) تلتزم البنوك والمصارف -بناء على طلب العميل- بإعادة جدولة المديونية في حال ثبوت تغيُّر ظروف العميل (إجبارياً) دون منح تمويل جديد ودون أي رسوم إضافية ودون أي تغيير في كلفة الأجل،(50) وعلى البنوك والمصارف تنفيذ الجدولة خلال فترة لا تتجاوز الثلاثين يوماً من تاريخ تزويد العميل بالمستندات اللازمة، ويُستثنى من ذلك عقود التمويل الممنوحة بضمان الأصل.(51) أي العقود التي يكون العقار محل العقد مضمون برهن أو غيره لصالح البنك الممول حتى انتهاء العميل من الوفاء بكامل مديونيته لصالح البنك. ويُقصد بتغير ظروف العميل إجبارياً هو الحدث الذي يؤدي إلى تغير ظروف العميل بشكل إجباري، كعجزه عن العمل، أو فقدانه لوظيفته، أو لبعض البدلات من جهة عمله.(52)

تلتزم البنوك والمصارف -بناء على طلب العميل- بإعادة جدولة المديونية في حال ثبوت تغيُّر ظروف العميل (اختيارياً) مع إمكانية تغيير في كلفة الأجل ودون أي رسوم إضافية، على أن يتم تنفيذ الجدولة خلال فترة لا تتجاوز الثلاثين يوماً من تاريخ تزويد العميل بالمستندات اللازمة، ويُستثنى من ذلك عقود التمويل الممنوحة بضمان الأصل. ويقصد بتغير ظروف العميل اختيارياً هو الحدث الذي يؤدي إلى تغير ظروف العميل بشكل اختياري، كتقاعده الاختياري أو تغييره لوظيفته اختيارياً.([53])

يجب على جهة التمويل عند صدور حكم أو قرار قضائي ضد العميل المُتعثر عن السداد الالتزام بالقرار الصادر عن الجهات القضائية، ما لم يتفق الطرفان (جهة التمويل والعميل) على خلاف ذلك (على سبيل المثال لا الحصر: تسوية المديونية بين الطرفين، إعادة جدولة المديونية).([54])

يجب على جهة التمويل مُراعاة ظروف العملاء الصادر بحقهم قرارات تنفيذ قضائية لصالحها وذلك عند تقديمهم للضمانات اللازمة، بحيث تلتزم بإتاحة خيار إعادة جدولة المديونية مع إمكانية تغيير كلفة الأجل ودون أي رسوم إضافية.([55])

يجب على الممول العقاري أن يُخضِع جميع عملائه لتقييم إمكانية تحمل الالتزامات الائتمانية الشهرية،([56]) ويعتمد تقييم إمكانية تحمل الالتزامات الائتمانية الشهرية في الأساس على تقييم صافي الدخل الشهري المتاح للعميل([57]) الممكن استخدامه في الوفاء بالتزاماته الائتمانية الشهرية، على أن يتم الأخذ في الاعتبار: (1) تباين المصاريف الأساسية المُعتادة لفئات العملاء المختلفة، وتشمل بحد أدنى المجموعات الآتية: مصاريف الأغذية، والسكن، والخدمات، أجور العمالة المنزلية، والتعليم، والرعاية الصحية، والنقل، والاتصالات، وأي تكليف مستقبلية، الخ؛ (2) الالتزامات الائتمانية الشهرية القائمة التي يُمكن التحقق منها من خلال شركات المعلومات الائتمانية المُرخص لها، و(3) التمويل الممنوح من قبل جهة العمل أو الأصدقاء أو الأقارب أو غيرها من التمويلات التي تُسدد عن طريق أقساط شهرية أو سنوية.([58])

يجب على الممول العقاري أن يُراعي قبل منح التمويل ذي كلفة الأجل المتغيرة إضافة هامش افتراضي على كلفة الأجل عند منح التمويل وذلك عند حساب الالتزامات الائتمانية الشهرية لهذا التمويل.([59])

يجب على الممول العقاري بعد منح التمويل بعدم تجاوزه لنسبة تحمل([60]) الالتزامات الائتمانية للعميل عن الحد المسموح به إذا كان ذلك التجاوز نتيجة لتغير كلفة الأجل، وإذا حدث ذلك تعين على الممول إعادة جدولة فترات السداد الخاصة بالتمويل ولا يجوز للممول حينذاك احتساب كلفة أجل تؤدي إلى تجاوز هذه الحدود.([61])

لا يجوز للممول العقاري احتساب ما يحصل عليه العميل من الإعانات الحكومية مثل: برنامج حساب المواطن أو الضمان الاجتماعي ضمن إجمالي الدخل الشهري للعميل،([62]) إلا أنه يجوز احتساب الدعم الحكومي -الموثق مع المواطن تعاقدياً والمقدم من وزارة الإسكان أو صندوق التنمية العقارية- ضمن إجمالي الدخل الشهري للعميل وذلك لمنتجات التمويل العقاري.([63])

يجب على الممول العقاري أن يُراعي ويمتثل لنسب التحمل للعملاء الذين: (1) يبلغ إجمالي دخلهم الشهري (15,000) ريال فأقل، (2) الذين يتجاوز إجمالي دخلهم الشهري (15,000) وأقل من (25,000) ريال، (3) الذين يبلغ إجمالي دخلهم الشهري (25,000) ريال فأكثر؛ للقيود المُوضحة في الضوابط.([64])

يجب على شركة التمويل (البنك) فحص السجل الائتماني للمستهلك، بعد موافقته، للتحقق من ملاءته المالية وقدرته على الوفاء وسلوكه الائتماني، وتوثيق ذلك في ملف التمويل. بالإضافة إلى التزامها بتسجيل المعلومات الائتمانية للمستفيد، بعد موافقته لدى شركة مُرخص لها بجمع المعلومات الائتمانية، وتحديثها طوال مدة التعامل مع المستفيد. وفي الحالة التي يرفض فيها العميل لجميع ما ذكر، فإنه يقع التزام على شركة التمويل برفض طلب التمويل.([65]) كما يجب على شركات التمويل (البنوك) اتباع أسلوب علمي ومعايير وإجراءات واضحة وشفافة ومكتوبة لتقييم الجدارة الائتمانية لطالب التمويل وقدرته على السداد.([66])

يجب على الممول العقاري أن يطلب من العميل الإفصاح كتابياً عن أي التزامات ائتمانية أخرى عليه مثل: القروض من جهة العمل أو الأصدقاء أو الأقارب أو غيرها من الالتزامات الأخرى، سواء كانت حالية أو متوقعة.([67]) وتأسيساً على جميع تلك الأسانيد، وأخذاً بعين الاعتبار التزام البنوك بمزاولة نشاطها في التمويل العقاري أو الايجار التمويلي على عقار بما لا يُخل بسلامة النظام المالي وعدالة التعاملات،([68]) عليه قضت دائرة لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية في جميع الدعاوى التي تتلخص وقائعها، ويطالب فيها المدعين (العملاء) من المدعى عليهم (البنوك وشركات التمويل) إلزامهم بإعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري أو عقد الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار-؛ استناداً إلى أياً من الآتي: (1) تقاعد المدعي من عمله بشكل نظامي (بلوغ السن النظامي، أو لعجز طبي، الخ) مؤدياً إلى انخفاض راتبه الشهري أو (2) قيام المدعى عليه باستقطاع قسط شهري يفوق راتب المدعي التقاعدي، أو (3) ادعاء قيام المدعى عليه باستقطاع قسط شهري يتجاوز النسبة النظامية، أو (4) وجود قروض أخرى للمدعي بجانب استقطاع قسط التمويل العقاري مما يجعل الأقساط الشهرية المُستحقة لصالح جميع العقود مُرتفعة، أو (5) تأثر ملاءة المدعي المالية لسبب حادث لا يد له فيه. وفي المقابل، كانت الدفوع التي يُبديها المدعى عليهم (البنوك وشركات التمويل) تتمثل في الآتي: (1) أن عقد التمويل العقاري المُبرم مع العميل ممنوح بضمان الأصل (أي بضمان العقار محل العقد وليس بضمان الراتب)، وبالتالي وفقاً لضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد يُعتبر من العقود المُستثناة من إعادة الجدولة،([69]) (2) أن عقد الايجار التمويلي -الذي محله عقار- والمُبرم مع العميل ممنوح بضمان الأصل -كذلك-، وبالتالي يُعتبر عقداً مُستثنى من إعادة الجدولة، (3) مخالفة المدعي لبنود العقد المانعة من إعادة الجدولة؛ كعدم التزامه بتقديم المستندات اللازمة خلال المدة المُقررة في الضوابط، أو عدم التزامه بجدول السداد المتفق عليه، (4) ارتباط عقد التمويل العقاري بدعم يقدمه صندوق التنمية العقارية للمدعي والذي لن يستمر طيلة فترة تنفيذ عقد التمويل العقاري والتي قد تزيد عن

(20) عاماً، أو (5) تعارض طلب المدعي مع مبادئ التمويل المسؤول للأفراد -المُشار إليها سابقاً-. وبناء على تلك الدفوع طالبت البنوك وشركات التمويل برد دعوى المدعين.

وبناء على وقائع جميع الدعاوى التي طالب فيها المدعين (العملاء) إعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري أو عقد الايجار التمويلي -الذي محله عقار-؛ تأسيساً على مُختلف الأسباب المؤدية لذلك، في مقابل الدفوع التي أُبديت من قبل المدعى عليهم (البنوك/شركات التمويل)، واستناداً على جميع الأسانيد النظامية (الركائز قضائية) -المذكورة أعلاه-، يُمكن القول بأن القرارات القضائية الصادرة عن الدائرة الابتدائية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية والدائرة الاستئنافية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، قد تباينت في رسم حدود انعقاد مسؤولية البنوك قضائياً عن إعادة جدولة مديونية العقد الواحد، على النحو الآتي:

الحالة الأولى: عند القضاء بانعقاد مسؤولية البنك عن إعادة جدولة مديونية العقد.

أولاً: فيما يتعلق بقضاء الدائرة الابتدائية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية:[70]

أوضحت دائرة لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية الأسباب المُوصلة إلى قرارتها (أحكامها) والمُتمثلة في الآتي: (1) أن الفقرة (الثالثة) من المادة (الخامسة) من ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد نصت على أنه: «يجب على جهة التمويل قبل منح أي منتج تمويلي، تقييم وضع العميل الائتماني والتأكد من قدرته على الوفاء بالتزاماته طوال فترة العقد، أخذاً بعين الاعتبار مقدرة العميل على سداد الدفعة الأخيرة في حال تضمينها في عقد التمويل، والتغيرات التي تطرأ على وضعه الائتماني...»، (2) أن المواد (17-15) بمختلف فقراتهم من مبادئ التمويل المسؤول للأفراد نصوا على: أنه يجب أن تخضع نسبة التحمل للعملاء للقيود المتناسبة مع دخلهم المالي وضرورة عدم تجاوز الالتزامات الائتمانية الشهرية المُترتبة على التمويل نسب محددة من إجمالي الدخل الشهري للعميل، مع مراعاة أن هذه النسب تتأثر بعدة عوامل كـ: (حدود الدخل الشهري للعميل، إذا كان العميل على رأس العمل أو متقاعد، إذا كان نوع التمويل عقاري أو غير ذلك، إذا كان العميل أحد المستفيدين من برامج ودعم وزارة الإسكان أو صندوق التنمية العقارية لمنتجات التمويل العقاري من عدمه)، (3) التأكد من قيام البنك باستقطاع الأقساط الشهرية من العميل، وفقاً للنسبة النظامية (بحسب مبادئ التمويل المسؤول للأفراد) التي تتناسب مع إجمالي الدخل الشهري له من خلال ندب الدعوى إلى الخبير المحاسبي، مُرفقةً بكشوف الحسابات البنكية وجداول سداد الأقساط الشهرية المُعتمدة. واستناداً على جميع الأسباب المُوضحة -حال ثبت للدائرة (عدم امتثال أو مخالفة) البنوك للنظام- كان يخلُص قرارها إلى: إلزام المدعى عليه (البنك/شركة التمويل) بالتقيد بالنسبة النظامية المنصوص عليها في مبادئ التمويل المسؤول للأفراد -بحسب ما ينطبق على المدعي من نسبة الاستقطاع مقارنة بإجمالي دخله الشهري بحسب أحكام المواد (17-15) من المبادئ- بحيث ألا يتجاوز الاستقطاع الشهري لعقد التمويل محل النزاع مبلغاً يحدده منطوق القرار.[71] ويُستخلص من ذلك، بأن قرار الدائرة بإلزام (البنك/شركة التمويل) بالتقيد بالنسبة

النظامية بحسب الضوابط يستلزم منها إعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري أو عقد الايجار التمويلي -الذي محله عقار-، حيث لا يُمكن لهم أن يلتزموا بإقساط شهرية أقل من الواقع إلا بتخفيض تلك الأقساط لبقية فترة تنفيذ العقد، وهو ما يعني إعادة جدولة مديونية العقد.

ثانياً: فيما يتعلق بقضاء الدائرة الاستئنافية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية:

في حين أن الدائرة الاستئنافية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية نقضت -بناء على تقديم (البنك/شركة التمويل) كجهات مدعى عليها اعتراض بطلب استئناف الحكم- القرارات التي أصدرتها الدائرة الابتدائية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية بشأن إلزام المدعى عليه (البنك/شركة التمويل) بالتقيد بالنسبة النظامية المنصوص عليها في مبادئ التمويل المسؤول للأفراد؛ مما يستلزم إعادة جدولة مديونية العقد، وقضت بقبول الاستئناف شكلاً (لأنه قُدم خلال المدة النظامية [ثلاثين يوماً من تاريخ تسلم المُستأنف قرار الدائرة الابتدائية])، وفي الموضوع قبوله وإلغاء القرار محل الاستئناف، والحكم برد الدعوى. وذلك شريطة عدم مخالفة البنوك وشركات التمويل لبنود العقد في استقطاع مبالغ الأقساط الشهرية المُحددة من العميل. وأوضحت الدائرة في أسبابها المُوصلة إلى نقض قرارات الدائرة الابتدائية، فيما يلي: أن الدائرة الابتدائية جانبت الصواب في قراراتها، وذلك باعتبار أن الفقرة من (4-2) من ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد والتي نصت على أن «تلتزم البنوك والمصارف -بناء على طلب العميل- بإعادة جدولة المديونية في حال ثبوت تغيُر ظروف العميل (إجبارياً) دون منح تمويل جديد ودون أي رسوم إضافية ودون أي تغيير في كلفة الأجل، وعلى البنوك والمصارف تنفيذ الجدولة خلال فترة لا تتجاوز الثلاثين يوماً من تاريخ تزويد العميل بالمستندات اللازمة، ويُستثنى من ذلك عقود التمويل الممنوحة بضمان الأصل»، والفقرة (5-2) بأن «تلتزم البنوك والمصارف -بناء على طلب العميل- بإعادة جدولة المديونية في حال ثبوت تغيُر ظروف العميل (اختيارياً) مع إمكانية تغيير في كلفة الأجل ودون أي رسوم إضافية، على أن يتم تنفيذ الجدولة خلال فترة لا تتجاوز الثلاثين يوماً من تاريخ تزويد العميل بالمستندات اللازمة، ويُستثنى من ذلك عقود التمويل الممنوحة بضمان الأصل». ولما كان المقصود بعبارة «ضمان الأصل» وفق تفسير إدارة حماية العملاء رقم (109/68378)، وتاريخ: 11/5/1440هـ أنه الأصل محل عقود الايجار التمويلي، سواء كان ذلك منقولاً أو عقاراً، كما يدخل في نطاق المقصود بضمان الأصل عقود التمويل العقاري المُبرمة بصيغة المرابحة متى كان العقار محل تلك العقود مرهوناً للممول. ولما كان ذلك، وبما أن العقد شريعة للمتعاقدين على ما تم الاتفاق عليه، فليس لأي من أطراف النزاع التحلل من التزاماته إلا بموافقة الطرف الآخر.([72]) وفي الحالة التي لا يتقدم (البنك/شركة التمويل) كمدعى عليه باعتراض -خلال المدة النظامية- بطلب استئناف القرار- الذي أصدرته الدائرة الابتدائية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية بشأن إلزام المدعى عليه (البنك/شركة التمويل) بالتقيد بالنسبة النظامية المنصوص عليها في مبادئ التمويل المسؤول للأفراد؛ مما يستلزم إعادة جدولة مديونية العقد،([73]) فيُمكن القول بأن الأثر النظامي سيكون

هـو باكتسـاب ذلـك الحكـم الـذي أصدرتـه تلـك الدائـرة القطعيـة، وليـس للدائـرة الاسـتئنافية للجنـة الفصـل في المخالفـات والمنازعـات التمويليـة امكانيـة نقضـه حتـى لـو كان توجههـا مُغايـراً لتوجـه الدائـرة الابتدائيـة. ومـما يُلاحـظ بـأن الدائـرة الابتدائيـة للجنـة الفصـل في المخالفـات والمنازعـات التمويليـة غلّبـت الأسـباب المؤديـة إلى قراراتهـا، ممثلـةً في البنـود (5)، (7)، (9) مـن الأسـانيد النظاميـة التـي تُعتـبر ركائـز قضائيـة -سـابقة الذكـر-)، وفقـاً لمـا جـاء في مبـادئ التمويـل المسـؤول للأفـراد. في حـين أن الدائـرة الاسـتئنافية للجنـة الفصـل في المخالفـات والمنازعـات التمويليـة -عنـد طلـب الاسـتئناف- غلّبـت الأسـباب المؤديـة إلى قراراتهـا، ممثلـةً في البنـود (1)، (2) مـن الأسـانيد النظاميـة التـي تُعتـبر ركائـز قضائيـة -سـابقة الذكـر-)، وفقـاً لمـا جـاء في ضوابـط وإجـراءات التحصيـل للعمـلاء الأفـراد. ومـا يجـدر التذكـير بـه بـأن كلاً مـن مبـادئ التمويـل المسـؤول للأفـراد وضوابـط وإجـراءات التحصيـل للعمـلاء الأفـراد تُعتـبران ضمـن الأنظمـة الصـادرة عـن البنـك المركـزي السـعودي، والتـي هـي مُؤطـرة لعمـل البنـوك وشركات التمويـل بشـأن عقـود التمويـل العقـاري وعقـود الايجـار التمويـلي -التـي يكـون محلهـا عقـار-.

الحالـة الثانيـة: عنـد القضـاء بعـدم انعقـاد مسـؤولية البنـك عـن إعـادة جدولـة مديونيـة العقـد:

في الحالـة تقـضي الدائـرة الابتدائيـة للجنـة الفصـل في المخالفـات والمنازعـات التمويليـة بعـدم انعقـاد مسـؤولية البنـك قضائيـاً عـن إعـادة جدولـة مديونيـة عقـد التمويـل العقـاري أو عقـد الايجـار التمويـلي -الـذي محلـه عقـار-، فـإن التبايـن القضـائي المُلاحـظ في قـرارات الدائـرة الابتدائيـة والدائـرة الاسـتئنافية بشـأن تحديـد انعقـاد مسـؤولية البنـك عـن إعـادة جدولـة مديونيـة العقـد والزمـه بهـا، لا ينعكـس عـلى هـذه الحالـة. وذلـك باعتبـار عندمـا يكـون (البنك/شركـة التمويـل) عـلى التـزام بنسـب الاسـتقطاع الشـهري النظاميـة، ويتزامـن ذلـك مـع تغـير الأوضـاع الائتمانيـة للعميـل المدعـي،[74] فـإن قـرار الدائـرة الابتدائيـة يخلُـص إلى رد دعـوى المدعـي بشـأن طلبـه إعـادة جدولـة مديونيـة عقـد التمويـل العقـاري أو عقـد الايجـار التمويـلي -الـذي محلـه عقـار-. وكذلـك الحـال عنـد تقديـم الاعـتراض عليـه أمـام الدائـرة الاسـتئنافية، فـإن قرارهـا يخلُـص إلى قبـول الاسـتئناف شـكلاً -حـال قُـدم خـلال المـدة النظاميـة-، وفي الموضـوع رفضـه وتأييـد القـرار محـل الاسـتئناف.[75] وكذلـك الحـال عندمـا يُقيـم العميـل المدعـي دعـواه ضـد البنـك المدعـى عليـه طالبـاً إعـادة جدولـة مديونيـة عقـد التمويـل العقـاري أو عقـد الايجـار التمويـلي -الـذي محلـه عقـار-؛ نتيجـةً لوجـود التزامـات ماليـة أو اسـتقطاعات شـهرية مـن جهـات تمويـل أخـرى، كان قـد وقـع الالتـزام بالوفـاء بهـا لاحقـاً لعقـد التمويـل المُبرم مـع البنـك المدعـى عليـه؛ مـما أثـرت عـلى قدرتـه في الوفـاء بالأقسـاط الشـهرية المسـتحقة لصالـح البنـك المدعـى عليـه، فـإن قـرار الدائـرة يخلُـص إلى رد دعـوى المدعـي.[76] ومـما يجـدر التنويـه عليـه بأنـه في ظـل امتثـال البنـك باسـتقطاع الأقسـاط الشـهرية مـن العميـل بحسـب النسـبة النظاميـة المنصـوص عليهـا في مبـادئ التمويـل المسـؤول للأفـراد، فـإن إمكانيـة صـدور القـرار القضـائي بإعـادة جدولـة مديونيـة العقـد، وفقـاً لضوابـط إجـراءات والتحصيـل للعمـلاء الأفـراد يتعـذر باعتبـار أن الضوابـط في أساسـها تحول دون إمكانيـة إعـادة الجدولـة؛ تأسيسـاً عـلى أنهـا عقـود ممنوحـة بضـمان الأصـل كـما سـبق بيانـه-.

وتباعاً، فإن القرار القضائي بشأن رسم حدود عدم انعقاد مسؤولية البنوك قضائياً عن إعادة جدولة مديونية ذلك العقد سيكون متوافقاً سواء صدار عن الدائرة الابتدائية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية أم تم الاستئناف عليه وصدر قرار الدائرة الاستئنافية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية عليه.

المطلب الثاني: الآثار المُترتبة قضائياً لإعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري:

لا شك أن بيان حدود مسؤولية البنوك قضائياً عن إعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري أو عقد الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار-، ومن ثم بيان الأثر المُترتب قضائياً (عن تحديد تلك المسؤولية) وتنفيذه، يُمثل العدالة الناجزة لأطراف الدعوى. وفي الحالة التي تتباين فيها الأنظمة التشريعية التي يستند عليها القضاة في أسبابهم المُوصلة إلى قراراتهم، عندها يثور التساؤل عن طبيعة الأثر القضائي المُرتقب تنفيذه والناتج عن ذلك التباين.

تجدر الإشارة إلى أنه في الحالة التي تقضي عندها الدائرة الابتدائية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية بعدم انعقاد مسؤولية البنك عن إعادة جدولة مديونية العقد(77) أو تقرير امتثاله وتقيده بالنسبة النظامية عند استقطاع الأقساط الشهرية المُستحقة لصالحه من العميل، فإن الأثر القضائي المُترتب عن قضائها هو تنفيذ عدم إلزام (البنك/شركة التمويل) بإعادة تلك الجدولة، وذلك باعتبار أن قضاء الدائرة الاستئنافية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، يتوافق مع اعتبار أن العقود المُبرمة في جميع أحوالها تُعتبر ممنوحة بضمان الأصل وبالتالي مُستثناة من إعادة الجدولة.

أما في الحالة التي تقضي عندها الدائرة الابتدائية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية بانعقاد مسؤولية البنك عن إعادة جدولة مديونية العقد صراحة وبشكل مباشر أو ضمنياً وبشكل غير مباشر من خلال إلزام البنك بالتقيد بالنسبة النظامية عند استقطاع الأقساط الشهرية المُستحقة لصالحه من العميل، فإن الأثر القضائي المُترتب عن قضائها يصطدم بقرار الدائرة الاستئنافية المُغاير لذلك، باعتبار أن العقود ممنوحة بضمان الأصل، وبالتالي تُعتبر مُستثناة من إعادة الجدولة. وذلك شريطة عدم مخالفة البنوك وشركات التمويل لبنود العقد في استقطاع مبالغ الأقساط الشهرية المُحددة من العميل. وبالتالي يُعتبر عدم تنفيذ إلزام (البنك/شركة التمويل) بإعادة تلك الجدولة، واقعاً باعتبار نقض الاستئناف لقرار الدائرة الابتدائية. ولكن في الحالة التي لا يتم فيها الاعتراض على قرار الدائرة الابتدائية بطلب استئنافه، فإن الأثر المُترتب هو تنفيذ إلزام (البنك/شركة التمويل) بإعادة تلك الجدولة.

عليه، يُمكن القول بأن التباين النظامي المُتمثل في الجمع بين ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء التي تقضي باستثناء عقود التمويل العقاري وعقود الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار- من إمكانية إعادة جدولة مديونة العقد دون النظر إلى الأسباب المُؤدية لطلب العميل لذلك، وشريطة عدم مخالفة البنوك وشركات التمويل لبنود العقد في استقطاع مبالغ الأقساط

الشهرية المُحددة من العميل، في مقابل مبادئ التمويل المسؤول للأفراد التي تقضي بإلزام البنوك بالتقيد بالنسب النظامية حين الاستقطاع الشهري للأقساط من عملائها بحسب إجمالي دخلهم الشهري، مما يستتبع إعادة جدولة مديونية العقد بشكل غير مباشر، دون النظر إلى أن عقد التمويل ممنوح بضمان الأصل من عدمه، قد أدى إلى التباين القضائي بين قرارات دوائر اللجنة الابتدائية واللجنة الاستئنافية.

مما يعني بأن الدائرة الابتدائية خلصت إلى مبدأ امكانية تعديل العقد المبرم بين طرفي العقد (العميل والبنك) في بعض الأحوال؛ استناداً إلى مبادئ التمويل المسؤول للأفراد، الصادرة عن البنك المركزي السعودي. في حين خلصت الدائرة الاستئنافية إلى مبدأ عدم امكانية تعديل العقد المبرم بين طرفي العقد (العميل والبنك) في جميع الأحوال؛ طالما أن البنك لم يخالف بنود العقد في استقطاعه للأقساط الشهرية من العميل؛ وذلك استناداً إلى ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء، الصادرة عن البنك المركزي السعودي. ونتيجة لذلك، قد يؤخذ على دوائر لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية (الثلاثة) على مستوى المملكة-: (1) تباين قرارتها، أخذاً بالضوابط أو المبادئ، (2) عدم الاستقرار القضائي في علاقة دوائر اللجان الثلاثة باللجنة الاستئنافية، (3) عدم امكانية التنبؤ من قبل أصحاب المصلحة (البنوك والعملاء) بشأن ما سيتم تنفيذه عن القرار الصادر من الدائرة لوقائع دعاوى متشابهة، باعتبار استئنافه لدى الدائرة الاستئنافية من عدمه،(4) تباين إجراءات قضاء التنفيذ بشأن الزام البنوك بإعادة جدولة مديونية العقد بحسب نوع اكتساب القرار لقطعيته فيما إذا كان بناء على تقادم المدة النظامية عليه بعد صدوره من الدائرة الابتدائية وعدم استئنافه، أم اكتسابه لتلك القطعية بعد صدور قرار الدائرة الاستئنافية عليه.

الخاتمة:

تُسهم البنوك السعودية من خلال توفير التمويل لعملائها من المواطنين في تلبية رغباتهم بالحصول على المسكن المناسب بما يحقق مستهدفات رؤية المملكة المتعلقة بتجويد الحياة وسُبل العيش فيها. ويتجلى ذلك التمويل في عقد يُبرم بين البنك والعميل موضوعه التمويل العقاري أو الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار-. وبموجبه تترتب التزامات وحقوق يجب على كليهما الوفاء بها زمن تنفيذ العقد. ويُعتبر عقد التمويل العقاري وكذلك عقد الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار- من العقود التي يتطلب تنفيذها فترة زمنية طويلة، غالباً ما تتعرض فيها ملاءة العميل المالية سلباً، فتؤدي إلى استحالة أو صعوبة تنفيذ التزامه المُتمثل في الوفاء بالأقساط الشهرية المُستحقة لصالح البنك، وبالتالي طلبه إعادة جدولة مديونية العقد. وفي الأحوال التي لا يستجيب البنك فيها لطلب العميل -لأي سبب- يضطر العميل لإقامة دعواه أمام لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية مُطالباً إلزام البنك إعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري أو عقد الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار-، استناداً إلى الأسباب التي أدت إلى تأثر ملاءته المالية، وبالتالي عدم تمكنه جزئياً أو كلياً من الوفاء بها لصالح البنك المدعى عليه. وفي ظل التجاذب بين المدعي والمدعى عليه بشأن استحقاق إعادة جدولة مديونية العقد أو الدفع بعدم

استحقاق إعادتها، يُفترض أن يأتي دور اللجنة كجهة قضائية مُختصة لرسم نطاق حدود مسؤولية البنك عن إعادة جدولة مديونية العقد، تأسيساً على الأنظمة واللوائح التشريعية -بشكل عام-، وعلى ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد وكذلك مبادئ التمويل المسؤول للأفراد -بشكل خاص-. وللمُفارقة، يُمكن القول بأن القرارات القضائية الصادرة عن الدائرة الابتدائية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية والدائرة الاستئنافية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، بشأن رسم حدود انعقاد مسؤولية البنوك قضائياً عن إعادة جدولة مديونية العقد الواحد قد تباينت. بحيث اتجه القرار القضائي للدائرة الابتدائية إلى إمكانية عقد مسؤولية البنك عن إعادة جدولة مديونية العقد، من خلال إلزامه بالتقيد بالنسبة النظامية المنصوص عليها في ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد. في حين اتجه القرار القضائي للدائرة الاستئنافية إلى إعفاء البنك من مسؤولية إعادة جدولة مديونية العقد؛ تأسيساً على أن العقود المُبرمة مع العميل تُعتبر ممنوحة بضمان الأصل، وبالتالي مُستثناة من إعادة الجدولة، وشريطة عدم مخالفة البنوك وشركات التمويل لبنود العقد في استقطاع مبالغ الأقساط الشهرية المُحددة من العميل. ونتيجة لذلك، يُمكن لتباين تلك القرارات أن تؤدي إلى آثار سلبية فيما يتعلق بالاستقرار القضائي في علاقة الدوائر الابتدائية بدائرة اللجنة الاستئنافية، وفي علاقة دوائر اللجنة بقضاء التنفيذ.

وقد خلصت الدارسة إلى جملة من النتائج والتوصيات، نعرض أهمهم على النحو الآتي:

النتائج:

أشرك المنظم السعودي البنوك لتحقيق مستهدف رؤية المملكة المُتمثل في تجويد حياة المواطنين من خلال امكانية تمويل المواطن من قبل تلك البنوك؛ لغرض حصوله على المسكن المناسب، في مقابل تحمل الدولة ممثلةً في صندوق التنمية العقارية لجزء من الفوائد التي تتقاضها البنوك عن التمويل الممنوح لعميلها المواطن.

أتاح المنظم السعودي بجانب عقد التمويل العقاري، عقداً آخر بِمُسمّى: «عقد الايجار التمويلي» -الذي يكون محله عقار-، بحيث يُمكن للعميل من خلال الاتفاق على إبرامهما مع البنك حصوله على المسكن المناسب.

يشترك كلاً من عقد التمويل العقاري وعقد الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار- إجمالاً في تحقيق هدف العميل (المواطن)، ولكن يختلفان في صيغتيهما القانونية، وبالتالي في مزاياهما وعيوبهما وطبيعة الالتزامات والحقوق المُترتبة على البنك من جهة، والعميل من جهة أخرى، كأطرافاً للعقد فيهما.

يُرتب إبرام العميل لعقد التمويل العقاري أو لعقد الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار- مع البنك كممول، أثراً نظامياً مُتمثلاً في خضوعهما -بشكل عام- لنظام مراقبة شركات التمويل ولما يصدره البنك المركزي السعودي من القواعد والتعليمات والضوابط والمبادئ والتعاميم، وبشكل خاص، خضوع عقد التمويل العقاري لنظام التمويل العقاري ولائحته التنفيذية، في حين خضوع عقد الإيجار التمويلي -الذي يكون محله عقار- لنظام الإيجار التمويلي ولائحته التنفيذية، وكذلك لنظام التمويل العقاري ولائحته التنفيذية؛ طالما أن موضوع العقد ومحله هو عقار.

بالرغم من أن الاختصاص الولائي بنظر المنازعات الناشئة عن عقود التمويل العقاري وعقود الايجار التمويلي -التي يكون محلها عقار- ينعقد للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية واللجنة الاستئنافية لها، إلا أنه يُمكن لبعض المنازعات الناشئة عن عقود تمويل عقارية أو عقود ايجار تمويلية -يكون محلها عقار- ألا ينعقد الاختصاص الولائي فيها للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، وتباعاً للجنة الاستئنافية لها.

تُعتبر قواعد عمل لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية بمثابة النظام الإجرائي الخاص لعملها وللجنة الاستئنافية، في حين يُعتبر نظام المرافعات الشرعية ونظام الإجراءات الجزائية بمثابة النظامين الإجرائيين العامين. وأثراً لذلك، يُمكن أن يخضع عمل اللجنتين لتطبيقهما في الحالات التي لم يرد فيها نص بشأن المسألة محل التطبيق القانوني في قواعد عملهما.

تُعتبر المحكمة العامة -تحت مظلة القضاء العام- هي الجهة القضائية التي ينعقد لها الاختصاص القضائي بنظر المنازعات الناشئة عن عقد التمويل العقاري أو عقد الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار- في الحالات التي تكون المنازعة ناشئة عن عقد تمويل عقاري مرتبط بحق عيني على عقار أو تكون المنازعة ناشئة عن عقد تمويل عقاري أحد أطرافه بنك غير مُرخص.

خلافاً لرغبة المنظم السعودي، لا يزال الاختصاص الولائي منعقداً لمعظم اللجان القضائية واللجان شبه القضائية بنظر المنازعات المُختصة بها خارج أي من مظلتي القضاء العام أو القضاء الإداري -بل يزداد-.

لم يكن هناك أثر قضائي لإعمال قواعد الاختصاص المكاني للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية فيما يتعلق بالمنازعات الناشئة عن عقود التمويل العقاري أو عقود الايجار التمويلي -التي يكون محلها عقار- والتي انعقد الاختصاص الولائي لها بنظرها؛ وذلك منذ تشكيلها في تاريخ: 13/8/1433هـ إلى حين وضع الأساس النظامي لإعمال تلك القواعد في تاريخ: 21/2/1442هـ.

تُعتبر الأسانيد النظامية ممثلةً في الأنظمة واللوائح والقواعد والتعليمات والمبادئ والضوابط والتعاميم -في قراءة شمولية- غير مُؤطرةً بشكل مطلق للحدود التي تنعقد عندها مسؤولية البنوك عن طلب عميلها إعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري أو عقد الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار-.

تتعدد الأسباب التي قد تُؤثر سلباً على إمكانية سداد العميل للأقساط الشهرية المُستحقة لصالح البنك، وبالتالي تُفضي إلى طلبه إعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري أو عقد الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار-. وفي المقابل، تتنوع الدفوع التي تُبديها البنوك في مواجهة طلبات العملاء بإعادة جدولة مديونية تلك العقود. وبالمُفارقة، يتذرع كل طرف منهم ويستند على أحد الأنظمة أو اللوائح أو القواعد أو التعليمات أو المبادئ أو الضوابط أو التعاميم الصادرة عن المنظم السعودي.

يُمكن للقرارات القضائية الصادرة عن الدائرة الابتدائية للجنة الفصل في المخالفات

والمنازعات التمويلية والدائرة الاستئنافية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، بشأن رسم حدود انعقاد مسؤولية البنوك قضائياً عن إعادة جدولة مديونية العقد الواحد أن تتباين. وفي الأحوال التي تقضي عندها الدائرة الابتدائية للجنة بعدم انعقاد تلك المسؤولية، فإنه التباين القضائي يُستبدل بتوافق قضائي، ومن تلك الأحوال: (أ) عندما يقوم العميل المدعي بترتيب التزامات لاحقة لالتزامه مع البنك المدعى بإبرامه لعقود تمويل أخرى، مما أدت إلى صعوبة أو عدم امكانيته الوفاء بالأقساط الشهرية المُستحقة لصالح البنك المدعى عليه، أو (ب) في الحالة التي يكون فيها البنك المدعى عليه ملتزماً بالنسبة النظامية للاستقطاع الشهري من العميل -بالرغم من تغير الوضع الائتماني له-، أو (ج) في الحالة التي لا يصدق فيها العميل أو يُدلس بشأن أي من المعلومات التي يعتمد عليها البنك المدعى عليه كأساس في منح التمويل أو في تحديد مقداره أو نوعه.

يتجه القرار القضائي للدائرة الابتدائية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية إلى إمكانية عقد مسؤولية البنك عن إعادة جدولة مديونية العقد، من خلال إلزامه بالتقيد بالنسبة النظامية المنصوص عليها في ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد. في حين يتجه القرار القضائي للدائرة الاستئنافية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية إلى إعفاء البنك من مسؤولية إعادة جدولة مديونية العقد؛ تأسيساً على أن العقود المُبرمة مع العميل تُعتبر ممنوحة بضمان الأصل، وبالتالي مُستثناة من إعادة الجدولة، وذلك شريطة عدم مخالفة البنوك وشركات التمويل لبنود العقد في استقطاع مبالغ الأقساط الشهرية المُحددة من العميل.

بالرغم من أن القرار القضائي للدائرة الاستئنافية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية يتجه إلى إعفاء البنك من إعادة جدولة مديونية العقد، إلا أن الأثر القضائي يُمكن أن يُرتب إلزامه بإعادة تلك الجدولة في حال لم يتم الاستئناف على قرار الدائرة الابتدائية الصادر بإلزامه بالتقيد بالنسبة النظامية.

يُمكن لتباين القرارات القضائية الصدارة عن الدائرة الابتدائية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية والدائرة الاستئنافية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، بشأن رسم حدود انعقاد مسؤولية البنوك قضائياً عن إعادة جدولة مديونية العقد الواحد أن تؤدي إلى آثار سلبية فيما يتعلق بالاستقرار القضائي في علاقة الدوائر الابتدائية بدائرة اللجنة الاستئنافية، وفي علاقة دوائر اللجنة بقضاء التنفيذ.

خلصت الدائرة الابتدائية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية إلى مبدأ امكانية تعديل العقد المبرم بين طرفي العقد (العميل والبنك) في بعض الأحوال؛ استناداً إلى مبادئ التمويل المسؤول للأفراد، الصادرة عن البنك المركزي السعودي. في حين خلصت الدائرة الاستئنافية إلى مبدأ عدم امكانية تعديل العقد المبرم بين طرفي العقد (العميل والبنك) في جميع الأحوال؛ طالما أن البنك لم يخالف بنود العقد في استقطاعه للأقساط الشهرية من العميل؛ وذلك استناداً إلى ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء، الصادرة عن البنك المركزي السعودي.

التوصيات:

يُوصي الباحث المنظم السعودي باستجلاء إرادته وتوجهه فيما يتعلق بتطبيق ما جاء في «آلية العمل التنفيذية لنظام القضاء ونظام ديوان المظالم»، الصادرة بالمرسوم الملكي، رقم: (م/78)، وتاريخ: 19/9/1428هـ بنقل اللجان القضائية واللجان شبه القضائية إلى مظلة القضاء العام والقضاء الإداري، أخذاً بمبدأ فصل السلطة التنفيذية عن السلطة القضائية، وتحقيقاً لإرادة ورؤية المنظم تجاه السلطة القضائية، سيما قد مضى زمن طويل دون إيضاح ذلك.

يُوصي الباحث المنظم السعودي في الحالة التي يتبنى فيها رؤية جديدة للسلطة القضائية مُغايرة لرؤيته القديمة المُتمثلة في «آلية العمل التنفيذية لنظام القضاء ونظام ديوان المظالم»، وبما يتناسب مع رؤية المملكة 2030، فُيمكن أن يضع بعين الاعتبار إنشاء هيكل جديد مُمثلاً للسلطة القضائية بجانب القضاء العام والقضاء الإداري، ويكون باسم «القضاء المالي» بحيث يضم ويدمج فيه جميع اللجان القضائية واللجان شبه القضائية -المناسبة- إليه، وضم ودمج المُتبقي منها تحت مظلتي القضاء العام أو القضاء الإداري، بحسب المناسبة.

يُوصي الباحث المنظم السعودي بإلغاء قواعد الاختصاص المكاني للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، الصادرة بموجب الأمر الملكي، رقم: (9675)، وتاريخ: 21/2/1442هـ؛ والاكتفاء بقواعد الاختصاص المكاني المُقرة في نظام المرافعات الشرعية (كقواعد إجرائية عامة يتم الرجوع إليها -عند الحاجة-)؛ نظراً لواقع تطبيق قضاء اللجان حالياً «تقاضي عن بعد»، وبما يتوافق مع الكثير من واقع تطبيق قضاء اللجان الأخرى، وكذلك أُسوةً بتوجه القضاء العام في ذلك -خاصة بعد جائحة كورونا-. ونتيجة لذلك، تنعدم أو تقل الحاجة والأثر لتطبيق قواعد الاختصاص المكاني. ويُستعاض عن ذلك، بمركزية إدارية بِمُسمى «أمانة» تستقبل وتُقيد جميع الدعوى المُقامة أمام جهة التقاضي، وتكون مسؤولة عن توزيع الدعاوى على الدوائر القضائية على مستوى المملكة وفق آلية مُعينة يتم إقرارها. وبالتالي، يتم نظرها والفصل فيها «عن بعد».

يقترح الباحث على المنظم السعودي مُراعاة تباين -الجانب النظامي- فيما يتعلق باستثناء عقود التمويل العقاري وعقود الايجار التمويلي -التي يكون محلها عقار-، من إمكانية إعادة الجدولة باعتبار أنها ممنوحة بضمان الأصل، بحسب ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الافراد، في مقابل إخضاع تلك العقود لنسب نظامية للإستقطاع الشهري مما يعني إعادة جدولتها، دون مُراعاة اعتبار أنها ممنوحة بضمان الأصل من عدمه، بحسب مبادئ التمويل المسؤول للأفراد.

يقترح الباحث على المنظم السعودي مُراعاة تباين -الجانب القضائي- فيما يتعلق باكتساب بعض القرارات القضائية القطعية بإعفاء البنوك من إعادة جدولة مديونية عقود التمويل العقاري وعقود الايجار التمويلي -التي يكون محلها عقار-، في مقابل اكتساب بعضها القطعية -أيضاً- في بانعقاد مسؤوليتها وبالتالي إلزامها بإعادة تلك الجدولة.

يقترح الباحث على المنظم السعودي مُراعاة كل من تباين الجانب النظامي من جهة والجانب القضائي من جهة أخرى، وذلك بالإسراع في تعديل أو إلغاء المواد النظامية المُتعلقة بهما في كلاً من ضوابط وإجراءات التحصيل من العملاء الأفراد ومبادئ التمويل المسؤول للأفراد.

الهوامش:

(1) المادة (9) من نظام التمويل العقاري، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/50)، وتاريخ: 13/8/1433هـ.

(2) مُستحقي الدعم السكني: هم الأشخاص الطبيعيين الذين لا يتجاوز دخلهم الحد الذي يقترحه وزير المالية، بناء على موافقة مجلس الوزراء. انظر: المادة: (1) من نظام التمويل العقاري، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/50)، وتاريخ: 13/8/1433هـ.

(3) وذلك أن عقد التمويل العقاري (بصيغة المرابحة) تُعتبر الأقساط الشهرية المُستقطعة فيه من العميل مما يخضع لمعدل نسبة ثابتة -على أساس سنوي-. في حين أن عقد الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار- (بصيغة الإجارة) تُعتبر الأقساط الشهرية المُستقطعة فيه من العميل مما يخضع للتغيير بحسب سعر الفائدة (السايبور)، المُعتمد من البنك المركزي السعودي. انظر:
14-RF-Pricing-material-New.pdf

(4) وقد يطلبون فسخ العقد.

(5) وهو الغالب، بناء على ما استُنتج من واقع التطبيق القضائي والسوابق القضائية.

(6) المادة (1) من نظام التمويل العقاري، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/50)، وتاريخ: 13/8/1433هـ.

(7) انظر: محمد، شيخة، التمويل، دار رسلان، الطبعة الأولى، 2021م، ص202-201.

(8) انظر: صبحي، محمود، التمويل العقاري، دار امجد للنشر والتوزيع، الطبعة العربية، 2015م، ص501-500.

(9) انظر: هشام، القاضي، التمويل العقاري، دار الفكر الجامعي، الطبعة الأولى، 2012م، ص59.

(10) انظر: هشام، القاضي، التمويل العقاري، دار الفكر الجامعي، الطبعة الأولى، 2012م، ص191.

(11) انظر: محمد، شيخة، التمويل، دار رسلان، الطبعة الأولى، 2021م، ص202.

(12) تجدر المُلاحظة بأن موضوع عقد الايجار التمويلي قد يكون عقار، أو منقول، أو منافع، أو خدمات، أو حقوق معنوية. ولغرض البحث، تم الاقتصار على «العقار» كمحل لعقد الايجار التمويلي.

(13) المادة (8) من نظام الإيجار التمويلي، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/48)، وتاريخ: 13/8/1433هـ.

(14) انظر: هشام، القاضي، التمويل العقاري، دار الفكر الجامعي، الطبعة الأولى، 2012م، ص215.

(15) انظر: موسى، النجار، التأجير التمويلي، دار الحافظ، الطبعة الأولى، 2019م، ص56.

(16) نظام الإيجار التمويلي، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/48)، وتاريخ: 13/8/1433هـ.

(17) يُعتبر نظام مراقبة شركات التمويل المُؤطر النظامي العام لعقود التمويل العقاري، وعقود الإيجار التمويلي -التي يكون محلها عقار-. وذلك باعتبار أن نظام مراقبة

شركات التمويل هو النظام الذي من يُمكن من خلاله -فقط- للبنوك مزاولة نشاط التمويل العقاري، وكذلك نشاط الايجار التمويلي -الذي يكون محله عقار-، بعد الترخيص لهما؛ وفقاً لمواده وبنوده.

(18) المادة: (21) من نظام مراقبة شركات التمويل، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/51)، وتاريخ: 13/8/1433هـ.

(19) الفقرة (3-2) من المادة (4) من نظام البنك المركزي السعودي، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/36)، وتاريخ: 11/4/1442هـ؛ انظر أيضاً المادة (21) من نظام مراقبة شركات التمويل، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/51)، وتاريخ: 13/8/1433هـ.

(20) المادة (31) من اللائحة التنفيذية لنظام الايجار التمويلي، الصادرة بقرار محافظ البنك المركزي السعودي، رقم: (1/ م ش ت)، وتاريخ: 14/4/1434هـ.

(21) انظر: بركات، علي، الوسيط في شرح نظام القضاء السعودي الجديد، مكتبة القانون والاقتصاد، الطبعة الأولى، 2014م، ص201.

(22) نظام مراقبة شركات التمويل، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/51)، وتاريخ: 13/8/1433هـ.

(23) نظام التمويل العقاري، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/50)، وتاريخ: 13/8/1433هـ.

(24) نظام الإيجار التمويلي، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/48)، وتاريخ: 13/8/1433هـ.

(25) الفقرتين (2-1) من البند (الثالث) للأمر الملكي، رقم: (م/51)، وتاريخ: 13/8/1433هـ.

(26) الفقرتين (5) & (8) من البند (الثالث) للأمر الملكي، رقم: (م/51)، وتاريخ: 13/8/1433هـ.

(27) تُستثنى دعوى فسخ عقد التمويل العقاري؛ تأسيساً لأسباب تعود لذات العقد؛ شريطة عدم اتصالها بحق عيني على عقار. وبالتالي ينعقد الاختصاص القضائي لتلك الدعوى للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية.

(28) انظر قرارات دائرة لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، رقم: (303/2024/د)، ورقم: (1/2024/د)، ورقم: (304/2023/د)، ورقم: (129/1443/ب)، ورقم: (1/2025/د/ب)، ورقم: (405/2024/د)، ورقم: (109/2024/د)، ، ورقم: (112/2024/د)، ورقم: (115/2024/د)، ورقم: (113/2024/د)، ورقم: (114/2024/د)، ورقم: (111/2024/د)، ورقم: (92/2024/د)، ورقم: (175/2024/د)، والمُكتسبة القطعية بمرور (30) يوماً من تاريخ تسلم نسخ قراراتها دون تقدم أحد طرفي النزاع بطلب الاستئناف عليها؛ انظر أيضاً قرارات دائرة لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، رقم: (177/2024/د)، ورقم: (108/2024/د)، ورقم: (325/2024/د)، والمؤيدة بقرارات الدائرة الأولى للجنة الاستئنافية للفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، رقم: (1089/2024)، ورقم: (813/2024)، ورقم: (1585/2024).

(29) البند (الثاني)، وكذلك الفقرتين (2-1) من البند (الثالث) من الأمر الملكي رقم: (713)، وتاريخ: 4/1/1438هـ.

(30) المادة (31) من نظام المرافعات الشرعية، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/1)، وتاريخ: 22/1/1435هـ.

(31) المادة (4) و(10) من نظام مراقبة شركات التمويل، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/51)، وتاريخ: 13/8/1433هـ؛ انظر أيضاً المادة (4) و(6) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، الصادرة بقرار محافظ البنك المركزي السعودي، رقم: (2/ م ش ت)، وتاريخ: 14/4/1434هـ.

(32) المادة (2) من نظام مراقبة شركات التمويل، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/51)، وتاريخ: 13/8/1433هـ.

(33) المادة (31) من نظام مراقبة شركات التمويل، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/51)، وتاريخ: 13/8/1433هـ؛ انظر أيضاً: المادة (13) نظام التمويل العقاري، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/50)، وتاريخ: 13/8/1433هـ؛ انظر أيضاً: المادة (24) من نظام الإيجار التمويلي، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/48)، وتاريخ: 13/8/1433هـ.

(34) الفقرة (2) من المادة (4) من قواعد عمل لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، واللجنة الاستئنافية للفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية؛ الصادرة بالأمر الملكي رقم: (713)، وتاريخ: 4/1/1438هـ.

(35) المادة (31) من نظام المرافعات الشرعية، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/1)، وتاريخ: 22/1/1435هـ.

(36) الأمر الملكي، رقم: (أ/24)، وتاريخ: 18/2/1437هـ.

(37) الأمر الملكي، رقم: (9675)، وتاريخ: 21/2/1442هـ؛ انظر أيضاً: الأمر الملكي، رقم: (9675)، وتاريخ: 18/2/1437هـ.

(38) الفقرات (6-4) من البند (الثالث) للأمر الملكي الصادر برقم: (م/51)، وتاريخ: 13/8/1433هـ؛ انظر أيضاً: المادة (3) والمادة (36) والفقرة (1) من المادة (28) من قواعد عمل لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، واللجنة الاستئنافية للفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية؛ الصادرة بالأمر الملكي رقم: (713)، وتاريخ: 4/1/1438هـ.

(39) المواد (2، 36) من قواعد عمل لجنة المنازعات المصرفية، واللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات المصرفية، الصادرة بالأمر الملكي رقم: (713)، وتاريخ: 4/1/1438هـ.

(40) المادة (30) من نظام السوق المالية، الصادرة بالمرسوم الملكي رقم: (م/30)، وتاريخ: 2/6/1424هـ.

(41) المادة (18) من قواعد عمل لجنة الفصل في المنازعات والمخالفات التأمينية، الصادرة بقرار مجلس الوزراء، رقم: (190)، وتاريخ: 9/5/1435هـ.

(42) المادة (18) من نظام المنافسة، الصادرة بالمرسوم الملكي رقم: (م/75)، وتاريخ: 29/6/1440هـ انظر أيضاً: المواد (86-84) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسة، الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للمنافسة، رقم: (337)، وتاريخ: 25/1/1441هـ.

(43) المادة (14) من نظام المعلومات الائتمانية، الصادرة بالمرسوم الملكي رقم: (م/37)، وتاريخ: 5/7/1429هـ.

(44) المادة (14، 17) من نظام الأسماء التجارية، الصادرة بالمرسوم الملكي رقم: (م/15)، وتاريخ: 12/8/1420هـ.

(45) تُعتبر اللجان التي يُمثل مجال اختصاصها: البنوك، السوق المالية، والقضايا الجُمركية مُستثناة من الترتيب المذكور، أخذاً بعين الاعتبار إجراء دراسة شاملة لوضعها من قبل المجلس الأعلى للقضاء، ورفع ما يتم التوصل إليه بشأنها خلال مدة لا تتجاوز سنة لاستكمال الإجراءات النظامية. انظر: آلية العمل التنفيذية لنظام القضاء ونظام ديوان المظالم»، الصادرة بالمرسوم الملكي، رقم: (م/78)، وتاريخ: 19/9/1428هـ؛ انظر أيضاً: الأمر الملكي، الصادر برقم: (م/51)، وتاريخ: 13/8/1433هـ.

(46) الفقرتين (1، 3) من البند التاسع، وكذلك الفقرتين (1، 2) من القسم الثالث (أحكام عامة) لآلية العمل التنفيذية لنظام القضاء ونظام ديوان المظالم، الصادرة بالمرسوم الملكي، رقم: (م/78)، وتاريخ: 19/9/1428هـ.

(47) المادة (5-4) من نظام مراقبة شركات التمويل، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/51)، وتاريخ: 13/8/1433هـ؛ انظر أيضاً: الفقرة (1) من المادة (2) من نظام التمويل العقاري، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/50)، وتاريخ: 13/8/1433هـ.

(48) الفقرة (3-2) من المادة (4) من نظام البنك المركزي السعودي، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/36)، وتاريخ: 11/4/1442هـ؛ انظر أيضاً المادة (21) من نظام مراقبة شركات التمويل، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/51)، وتاريخ: 13/8/1433هـ.

(49) الفقرة (1) من المادة (10) & المادة (31) من اللائحة التنفيذية لنظام الايجار التمويلي، الصادرة بقرار محافظ البنك المركزي السعودي، رقم: (1/ م ش ت)، وتاريخ: 14/4/1434هـ.

(50) يُقصد بكلفة الأجل: قيمة الأجل المُقررة على العميل بموجب عقد التمويل، ويُمكن التعبير عنها بنسبة مئوية سنوية ثابتة أو متغيرة من مبلغ التمويل المُقدم للعميل.

(51) الفصل (الأول) من ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد، الصادرة عن البنك المركزي السعودي في شهر ابريل، لعام 2018م.

(52) البند (الثاني) من ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد، الصادرة عن البنك المركزي السعودي في شهر ابريل، لعام 2018م.

(53) البند (الثاني) من ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد، الصادرة عن البنك المركزي السعودي في شهر ابريل، لعام 2018م.

(54) الفقرة (2-3) من البند (الرابع) من ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد، الصادرة عن البنك المركزي السعودي في شهر ابريل، لعام 2018م.

(55) الفقرة (3-3) من البند (الرابع) من ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد، الصادرة عن البنك المركزي السعودي في شهر ابريل، لعام 2018م.

(56) يُقصد بالالتزامات الائتمانية الشهرية: إجمالي المبالغ مُستحقة السداد من العميل، وفقاً للتقرير الائتماني الصادر عن شركات المعلومات الائتمانية المُرخصة والإفصاح الشخصي للعميل، ويحسب على أساس شهري. انظر: الفصل (الأول) من ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد، الصادرة عن البنك المركزي السعودي في شهر ابريل، لعام 2018م.

(57) يُقصد بصافي الدخل الشهري المتاح: المبلغ المتبقي من إجمالي الدخل الشهري للعميل للإنفاق، أو الاستثمار، أو للادخار بعد حسم المصاريف الأساسية الحالية أو المتوقعة مستقبلاً، والالتزامات الائتمانية الشهرية، ويحسب على أساس شهري. انظر: الفصل (الأول) من ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد، الصادرة في شهر ابريل، لعام 2018م.

(58) الفقرة (11-10) من الفصل (الثالث) لمبادئ التمويل المسئول للأفراد، الصادرة عن البنك المركزي السعودي، بموجب التعميم، رقم: (99/46538)، وتاريخ: 2/9/1439هـ والمُعدلة بتعميم البنك المركزي السعودي، رقم: (1/40694)، وتاريخ: 9/9/1439هـ.

(59) الفقرة (ج) للمادة (13) من الفصل (الرابع) لمبادئ التمويل المسئول للأفراد، الصادرة عن البنك المركزي السعودي، بموجب التعميم، رقم: (99/46538)، وتاريخ: 2/9/1439هـ والمُعدلة بتعميم البنك المركزي السعودي، رقم: (1/40694)، وتاريخ: 9/9/1439هـ.

(60) يُقصد بنسب التحمل: نسب الالتزامات الائتمانية الشهرية للعميل إلى إجمالي الدخل الشهري للعميل. انظر: الفصل (الأول) من ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد، الصادرة عن البنك المركزي السعودي في شهر ابريل، لعام 2018م.

(61) الفقرة (د) للمادة (13) من الفصل (الرابع) لمبادئ التمويل المسئول للأفراد، الصادرة عن البنك المركزي السعودي، بموجب التعميم، رقم: (99/46538)، وتاريخ: 2/9/1439هـ والمُعدلة بتعميم البنك المركزي السعودي، رقم: (1/40694)، وتاريخ: 9/9/1439هـ.

(62) يُقصد بإجمالي الدخل الشهري: المتوسط الشهري للمبالغ المالية التي يحصل عليها العميل من أي مصدر دخل دوري سواءً كان شهرياً أو سنوياً أو ذا فترة دورية أخرى، ويشمل ذلك إجمالي الراتب (الراتب الأساسي -بعد حسم مستحقات التقاعد أو التأمينات- مضافاً إليه جميع البدلات الثابتة والتي تعطى للموظف من جهة عمله بصفة شهرية) أو أي دخل آخر بما في ذلك أي بدلات أو مكافآت تدفع بشكل دوري، أو عوائد إيجار الأصول أو أي عوائد لاستثمارات أخرى، أو غير ذلك، والتي يُمكن التحقق منها بصورة معقولة. انظر: الفصل (الأول) من ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد، الصادرة في شهر ابريل، لعام 2018م.

(63) الفقرة (ج) للمادة (14) من الفصل (الرابع) لمبادئ التمويل المسئول للأفراد، الصادرة عن البنك المركزي السعودي، بموجب التعميم، رقم: (99/46538)، وتاريخ: 2/9/1439هـ والمُعدلة بتعميم البنك المركزي السعودي، رقم: (1/40694)، وتاريخ: 9/9/1439هـ.

(64) المواد (17-15) من الفصل (الرابع) لمبادئ التمويل المسئول للأفراد، الصادرة عن البنك المركزي السعودي، بموجب التعميم، رقم: (99/46538)، وتاريخ: 2/9/1439هـ والمُعدلة بتعميم البنك المركزي السعودي، رقم: (1/40694)، وتاريخ: 9/9/1439هـ.

(65) المادة (57) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، الصادرة بقرار محافظ البنك المركزي السعودي، رقم: (2/ م ش ت)، وتاريخ: 14/4/1434هـ؛ انظر أيضاً: المادة (13) من اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري، الصادرة بقرار وزير المالية، رقم: (1229)، وتاريخ: 10/4/1434هـ.

(66) الفقرة (1) من المادة (59) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، الصادرة بقرار محافظ البنك المركزي السعودي، رقم: (2/ م ش ت)، وتاريخ: 14/4/1434هـ.

(67) الفقرة (9) من الفصل (الثالث) لمبادئ التمويل المسئول للأفراد، الصادرة عن البنك المركزي السعودي، بموجب التعميم، رقم: (99/46538)، وتاريخ: 2/9/1439هـ والمُعدلة بتعميم البنك المركزي السعودي، رقم: (1/40694)، وتاريخ: 9/9/1439هـ.

(68) المادة (3) من نظام مراقبة شركات التمويل، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/50)، وتاريخ: 13/8/1433هـ؛ انظر أيضاً المادة (3) من نظام التمويل العقاري، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/51)، وتاريخ: 13/8/1433هـ.

(69) تجنُباً للتكرار، راجع للأهمية الهامش اللاحق.

(70) يجدر التنويه بتكرار بأن الدائرة الابتدائية للجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية كانت تقضي -في أوقات سابقة- في الدعاوى التي يُقيمها (العملاء) كمدعين على (البنوك/ شركات التمويل) كجهات تمويل مدعى عليها بطلب إعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري أو عقد الايجار التمويلي -الذي محله عقار- برد الدعوى؛ تأسيساً على أن العقد ممنوح بضمان الأصل، والذي يُعتبر مُستثنى من إعادة الجدولة بغض النظر عن الأسباب المُؤدية إلى تأثر ملاءة العميل (المدعي) المالية سلباً، وفي ظل التزام المدعى عليهم ببنود العقد؛ بما يتوافق مع ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد. انظر قرارات دائرة لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، رقم: (383/2023/د)، ورقم: (568/1443)، ورقم: (576/1443)، ورقم: (513/1443)، ورقم: (499/1443)، ورقم: (478/1443)، ورقم: (421/1443)، ورقم: (417/1443)، ورقم: (334/1443)، والمُكتسبة القطعية بمرور (30) يوماً من تاريخ تسلم نسخ قراراتها دون تقدم أحد طرفي النزاع بطلب الاستئناف عليها.

(71) انظر قرارات دائرة لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، رقم: (250/2024/د)؛ ورقم: (242/2024/د)؛ ورقم: (166/2024/د)؛ ورقم: (285/2024/د)؛ ورقم: (218/2024/د).

(72) انظر قرار دائرة لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، رقم: (250/2024/د)، والمنقوض بقرار الدائرة الأولى للجنة الاستئنافية للفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، رقم: (1404/2024)، والقاضي برد دعوى المدعي (المستأنف ضده)، وتأييد عدم الزام البنك بالتقيد بالنسبة النظامية، وفقاً لمبادئ التمويل المسؤول للأفراد؛ انظر أيضاً: قرار دائرة لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، رقم: (242/2024/د)، والمنقوض بقرار الدائرة الأولى للجنة الاستئنافية للفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، رقم: (1599/2024)، والقاضي برد دعوى المدعي (المستأنف ضده)، وتأييد عدم الزام البنك بالتقيد بالنسبة النظامية وفقاً لمبادئ التمويل المسؤول للأفراد؛ انظر أيضاً: قرار دائرة لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، رقم: (166/2024/د)، والمنقوض بقرار الدائرة الأولى للجنة الاستئنافية للفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، رقم: (1198/2024)، والقاضي برد دعوى المدعي (المستأنف ضده)، وتأييد عدم الزام البنك بالتقيد بالنسبة النظامية وفقاً لمبادئ التمويل المسؤول للأفراد؛ انظر أيضاً: قرار دائرة لجنة الفصل في المخالفات

والمنازعات التمويلية، رقم: (285/2024/د)، والمنقوض بقرار الدائرة الأولى للجنة الاستئنافية للفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، رقم: (1484/2024)، والقاضي برد دعوى المدعي (المستأنف ضده)، وتأييد عدم الزام البنك بالتقيد بالنسبة النظامية وفقاً لمبادئ التمويل المسؤول للأفراد؛ انظر أيضاً: قرار دائرة لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، رقم: (218/2024/د)، والمنقوض بقرار الدائرة الأولى للجنة الاستئنافية للفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، رقم: (1353/2024)، والقاضي برد دعوى المدعي (المستأنف ضده)، وتأييد عدم الزام البنك بالتقيد بالنسبة النظامية وفقاً لمبادئ التمويل المسؤول للأفراد.

(73) انظر قرارات دائرة لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، رقم: (216/2024/د)، ورقم: (172/2024/د)، ورقم: (235/2024/د)، والمُكتسبة القطعية بمرور (30) يوماً من تاريخ تسلم نسخ قراراتها دون تقدم أحد طرفي النزاع بطلب الاستئناف عليها.

(74) بناء على ما استجلي من واقع التطبيق القضائي، تُعتبر تلك الحالات قليلة. حيث أن غالب الدعاوى التي تُقام من العملاء ضد الجهات التمويلية (بنوك/شركات تمويل) ويطلبون فيها إعادة جدولة مديونية عقد التمويل العقاري أو عقد الايجار التمويلي- الذي يكون محله عقار-؛ نتيجة لتغير أوضاعهم الائتمانية، يخلُص فيها منطوق قرار دائرة لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية إلى إلزام البنوك بالتقيد بالنسب النظامية المنصوص عليها في مبادئ التمويل المسؤول للأفراد بحسب إجمالي دخلهم الشهري، مما يستتبع إعادة جدولة مديونية العقد في نهاية المطاف.

(75) انظر قرارات دائرة لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، رقم: (290/2024/د)، ورقم: (184/2024/د)، ورقم: (385/2024/د)، والمُكتسبة القطعية بمرور (30) يوماً من تاريخ تسلم نسخ قراراتها دون تقدم أحد طرفي النزاع بطلب الاستئناف عليها؛ انظر أيضاً: قرار دائرة لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، رقم: (137/2024/د)، والمؤيد بقرار الدائرة الأولى للجنة الاستئنافية للفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية، رقم: (1053/2024).

(76) يُؤيد ذلك وقائع الدعوى التي تتلخص في قيام المدعي بإبرام عقد تمويل عقاري مع البنك المدعى عليه، ثم بعد ذلك قام بإبرام عقدين تمويليين إضافيين مع جهات تمويل أخرى خلال الثلاثة أيام التالية، وأسس دعواه على إجمالي ما يُستقطع منه لجميع العقود بأنه يتجاوز النسبة النظامية مقارنة بإجمالي دخله الشهري. فبينت دائرة لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية في أسبابها المُوصلة إلى قرارها بأنه: في ظل عدم منازعة المدعي لصحة مقدار الأقساط الشهرية المُستقطعة مع البنك المدعى عليه عند نشأتها وتوافقها مع النسبة النظامية -آنذاك- مع مبادئ التمويل المسؤول للأفراد، وفي ظل إبرام المدعي لثلاثة عقود تمويلية، كان أولها مع البنك المدعى عليه، وفي ظل أن سبب تعثر المدعي في سداد التزاماته التعاقدية يعود لكونه أبرم ثلاثة عقود في مدة وجيزة بإجمالي مبالغ تتجاوز مقدرته الائتمانية، بالإضافة إلى إبرامه للعقد محل النزاع بتاريخ سابق لها. ولتلك الأسباب أوضحت الدائرة في منطوق قرارها بأن المدعي هو من يتحمل تبعات ذلك، خاصة في مواجهة البنك المدعى عليه

الـذي أبـرم معـه عقـد التمويـل العقـاري كأول العقـود المُبرمـة، وعليـه قـررت الدائـرة بـرد دعـوى المدعـي ضـد المدعـى عليـه وبعـدم قبـول طلبـه إعـادة جدولـة مديونيـة العقـود المُبرمـة المُتبقيـة مـع الجهـات التمويليـة الأخـرى لإقامتهـا عـلى غـير ذي صفـة. انظـر قـرار دائـرة لجنـة الفصـل في المخالفـات والمنازعـات التمويليـة، رقـم: (د/310/2024)، والمؤيـد بقـرار الدائـرة الأولى للجنـة الاسـتئنافية للفصـل في المخالفـات والمنازعـات التمويليـة، رقـم: (1594/2024). ويُسـتنتج مـن ذلـك، بـأن مسـؤولية البنـك عـن إعـادة جدولـة مديونيـة عقـد التمويـل العقـاري أو عقـد الايجـار التمويـلي -الـذي يكـون محلـه عقـار- لا تنعقـد في حـال امتثـل البنـك بالنسـبة النظاميـة لاسـتقطاع الأقسـاط الشـهرية، وتزامـن ذلـك بإيقـاع العميـل التزامـات عـلى نفسـه لاحقـة تتمثـل في اسـتقطاع أقسـاط شـهرية إضافيـة منـه لصالـح جهـات تمويـل أخـرى، حتـى وإن تأثـرت ملاءتـه ووضعـه المـالي سـلباً. وفي سـياق آخـر، يُمكـن للعميـل أن يُقيـم دعـوى جديـدة عـلى الجهـات التمويليـة التـي أُبـرم معهـا عقـود التمويـل بشـكل لاحـق للعقـد الأول مُطالبـاً إياهـا إعـادة جدولـة مديونيـة العقـد. وبنـاء عـلى ذلـك، يُمكـن أن يُحكـم فيهـا لصالحـه بإعـادة جدولـة مديونيـة تلـك العقـود؛ باعتبـار امكانيـة خطأهـا في واجـب التحقـق مـن مـلاءة العميـل بمـا يتوافـق مـع إجـمالي دخلـه الشـهري والالتزامـات الائتمانيـة والواجـب عليـه أدائهـا.

(77) خاصـة في الأوقـات السـابقة عندمـا كانـت الدائـرة تُقـرر عـدم انعقـاد مسـؤولية البنـك عـن طلـب عميلهـا المدعـي إعـادة جدولـة مديونيـة العقـد، وأثـراً لذلـك تـرد دعـوى العميـل؛ تأسيسـاً عـلى أن العقـد ممنـوح بضـمان الأصـل، وبالتـالي يُعتـبر مُسـتثنى مـن تلـك إعـادة تلـك الجدولـة.

المصادر والمراجع:

أولاً: باللغة العربية

(أ) الكتب

(1) شيخة، محمد غياث (2021م). التمويل، ط1. دار رسلان.

(2) بركات، علي رمضان علي (2014م). الوسيط في شرح نظام القضاء السعودي الجديد، ط1، مكتبة القانون والاقتصاد.

(3) محمود، صبحي (2015م)، التمويل العقاري، دار امجد للنشر والتوزيع.

(4) القاضي، هشام محمد (2012م). التمويل العقاري، ط1، دار الفكر الجامعي.

(5) النجار، موسى محسن (2019م). التأجير التمويلي، ط1، دار الحافظ.

(ب) التشريعات

(1) نظام التمويل العقاري، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/50)، وتاريخ: 13/8/1433هـ

(2) نظام الإيجار التمويلي، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/48)، وتاريخ: 13/8/1433هـ

(3) نظام مراقبة شركات التمويل، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/51)، وتاريخ: 13/8/1433هـ.

(4) نظام البنك المركزي السعودي، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/36)، وتاريخ: 11/4/1442هـ.

(5) نظام المرافعات الشرعية، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/1)، وتاريخ: 22/1/1435هـ

(6) نظام المرافعات الشرعية، الصادر بالمرسوم الملكي، رقم: (م/21)، وتاريخ:20/5/ 1421هـ

(7) نظام السوق المالية، الصادرة بالمرسوم الملكي رقم: (م/30)، وتاريخ: 2/6/1424هـ

(8) نظام المنافسة، الصادرة بالمرسوم الملكي رقم: (م/75)، وتاريخ: 29/6/1440هـ

(9) نظام المعلومات الائتمانية، الصادرة بالمرسوم الملكي رقم: (م/37)، وتاريخ: 5/7/1429هـ

(10) نظام الأسماء التجارية، الصادرة بالمرسوم الملكي رقم: (م/15)، وتاريخ: 12/8/1420هـ

(ج) اللوائح:

(1) قواعد عمل لجنة المنازعات المصرفية واللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات المصرفية، الصادر بالأمر الملكي، رقم: (713)، وتاريخ: 4/1/1438هـ.

(2) قواعد عمل لجنة الفصل في المنازعات والمخالفات التأمينية، الصادرة بقرار مجلس الوزراء، رقم: (190)، وتاريخ: 9/5/1435هـ.

(3) آلية العمل التنفيذية لنظام القضاء ونظام ديوان المظالم، الصادرة بالمرسوم الملكي، رقم: (م/78)، وتاريخ: 19/9/1428هـ.

(4) ضوابط وإجراءات التحصيل للعملاء الأفراد، الصادرة عن البنك المركزي السعودي في شهر ابريل، لعام 2018م.

(5) مبادئ التمويل المسئول للأفراد، الصادرة عن البنك المركزي السعودي، بموجب التعميم، رقم: (99/46538)، وتاريخ: 2/9/1439هـ والمُعدلة بتعميم البنك المركزي السعودي، رقم: (1/40694)، وتاريخ: 9/9/1439هـ.

(6) اللائحة التنفيذية لنظام الايجار التمويلي، الصادرة بقرار محافظ البنك المركزي السعودي، رقم: (1/ م ش ت)، وتاريخ: 14/4/1434هـ.

(7) اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، الصادرة بقرار محافظ البنك المركزي السعودي، رقم: (2/ م ش ت)، وتاريخ: 14/4/1434هـ.

(8) اللائحة التنفيذية لنظام المنافسة، الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للمنافسة، رقم: (337)، وتاريخ: 25/1/1441هـ.

ثانياً: مواقع على شبكة الإنترنت:

(1) 14-RF-Pricing-material-New.pdf