



غرفة الشرقية
ASHARQIA CHAMBER

الوضع الراهن للقطاع العقاري .. والدور المأمول لنظام الرهن العقاري

إعداد
مركز الدراسات والبحوث
غرفة الشرقية

الخلاصة التنفيذية:

حظي القطاع العقاري السعودي باهتمام كبير من الحكومة و القطاعين العام والخاص , فضلا عن الاهتمام الشعبي لارتباطه بحاجات أساسية للمواطنين(السكن) , وتمكن من استقطاب نسبة كبيرة من المدخرات والاستثمارات, فشهد السوق العقاري طفرة كبيرة خلال السنوات (2000- 2008) . وعلى الرغم من التداعيات الناجمة عن الأزمة المالية العالمية التي اندلعت بعيد منتصف عام 2007 , الا ان القطاع العقاري السعودي ظل متماسكا ومهيئاً لاستيعاب المزيد من الاستثمارات . لكن تلك النجاحات لا تنفي وجود مجموعة من الاختلالات التي تحد من تواصل وتصاد وتوسع وتساير انطلاقته , في مقدمتها انحياز الاستثمار العقاري الإسكاني لصالح أصحاب الدخل المرتفعة حيث الإسكان الفاخر, فضلا عن الاستثمار العقاري التجاري, مع محدودية الاستثمار العقاري السكني الموجه للفئات السكانية متوسطة ومحدودة الدخل , وضعف وأحيانا غياب الائتمان العقاري الذي يتيح التوسع في بيع الأراضي والوحدات السكنية بنظام التقسيط بشكل يكفل حقوق البائع والمشتري, لذا فإن الرهن العقاري أصبح ضرورة ملحة تمليها الظروف الاقتصادية والاجتماعية . فهو وسيلة مهمة لتملك المواطن للمسكن بطرق ميسرة وسهلة . الى جانب استحداث أدوات أخرى ميسرة للتمويل العقاري .

تهدف الدراسة الى رصد وتحليل أبرز التطورات التي شهدتها القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية خلال المدة 2000 -2008 . ثم التعريف بنظام الرهن العقاري من حيث مفهومه وشروطه, وبيان المنافع المحتملة لتطبيق نظام الرهن العقاري في المملكة .

وقد اتضح من الدراسة ان مشروع نظام الرهن العقاري المعد من قبل مجلس الشورى السعودي يتضمن العديد من الفقرات التي تضمن حقوق والتزامات طرفي التعاقد (المواطنون , الممولون- البنوك والشركات التمويلية-) وبما يؤدي عند تطبيقه الى تفعيل القطاع العقاري وتوفير مساكن لعدد كبير من المواطنين من ذوي الدخل المتوسط صعودا وممن تتوفر لهم ضمانات كافية . حيث سيؤدي الى زيادة نسبة الائتمان الذي تخصصه البنوك التجارية لتمويل القطاع العقاري , وان الضمانات التي يوفرها نظام الرهن العقاري ستكون حافزا في تطوير برامج البنوك و ابتكار عمليات جديدة للتمويل العقاري . إضافة إلى خلق روح التنافس بين البنوك لجذب أكبر شريحة من العملاء . كما يشجع على زيادة أعداد شركات التقسيط والتمويل العقاري وتوسيع نشاطاتها . كما انه يساهم في تعزيز الثقة في السوق العقاري السعودي , مما يشجع المستثمرين على دخول السوق وتوسيع استثماراتهم بخاصة اذا ما ترافق ذلك مع صدور تشريعات عقارية أخرى مثل التمويل العقاري والتأجير المنتهي بالتمليك ومراقبة شركات التمويل والتنفيذ وغيرها . علاوة على تخفيف العبء عن صندوق التنمية العقاري الذي ينبغي ان يتفرغ لأصحاب الدخل المنخفضة . الا انه من المتوقع أيضا ان يرافق تطبيق نظام الرهن العقاري لاسيما في مراحلها الأولى عدد من الظواهر السلبية كارتفاع أسعار الأراضي والمواد الإنشائية, مغالة البنوك وشركات التمويل في فرض شروطهم على المقترضين , لجوء بعض

المواطنين الى تسييل العقارات للحصول على القرض واستخدامه في مجالات غير التمويل العقاري . وقد اختتمت الدراسة بمجموعة من التوصيات منها ضرورة الإسراع في إصدار نظام الرهن العقاري وتطبيقه لما له من آثار ايجابية في إنعاش السوق العقارية . والدعوة الى ان يشمل نظام الرهن العقاري الفئات محدودة الدخل وإطار ترتيبات معينة بين الحكومة و البنوك والشركات التمويلية يكون بمقتضاها صندوق التنمية العقارية الضامن لهذه الفئات . والدعوة الى تدخل مؤسسة النقد في المملكة في آليات تطبيق نظام الرهن العقاري وبالشكل الذي يحمي المواطن من التطرف والمغالاة في الأرباح والشروط التي تضعها البنوك والشركات التمويلية .

المقدمة:

يعد القطاع العقاري واحداً من القطاعات الاقتصادية الهامة في دول مجلس التعاون الخليجي عموماً والمملكة العربية السعودية خصوصاً . وان ذلك نتاج جملة من العوامل التاريخية والاقتصادية والاجتماعية، كتلك التي ربطت بينه وبين المكانة التجارية والاعتبارية للنخب الاقتصادية والاجتماعية عبر مختلف المراحل التي مرت بها دول المجلس . وارتباطه بمختلف القطاعات الاقتصادية وتأثره بالظواهر والقضايا الاقتصادية والاجتماعية المؤثرة محلياً وإقليمياً وعالمياً .

وخلال السنوات الماضية حظي القطاع العقاري السعودي باهتمام كبير من الحكومة والقطاعين العام والخاص ، فضلاً عن الاهتمام الشعبي لارتباطه بحاجات أساسية للمواطنين(السكن) ، وتمكن من استقطاب نسبة كبيرة من المدخرات والاستثمارات الوطنية سيما وانه من أكثر القطاعات الاستثمارية أمناً ونموً وأقلها مخاطرة.

ويتصدر نمو الناتج المحلي ، الناجم عن زيادة إيرادات النفط قائمة العوامل التي أسهمت في انتعاش القطاع العقاري، حيث أسهم هذا النمو في ارتفاع الطلب على العقارات بمختلف أنواعها، فشهدت السوق العقارية السعودية طفرة كبيرة خلال السنوات (2000- 2008). وعلى الرغم من التداعيات الناجمة عن الأزمة المالية العالمية التي اندلعت بعيد منتصف عام 2007 ، الا ان القطاع العقاري السعودي ظل متماسكاً ومهيئاً لاستيعاب المزيد من الاستثمارات .

ان تلك النجاحات لا تنفي وجود مجموعة من الاختلالات التي تحد من تواصل وتساعد وتسارع انطلاقته ، في مقدمتها انحياز الاستثمار العقاري الإسكاني لصالح أصحاب الدخول المرتفعة حيث الإسكان الفاخر، فضلاً عن الاستثمار العقاري التجاري، مع محدودية الاستثمار العقاري السكني الموجه للفئات السكانية متوسطة ومحدودة الدخل ، وضعف وأحياناً غياب الائتمان العقاري الذي يتيح التوسع في بيع الأراضي والوحدات السكنية بنظام التقسيط بشكل يكفل حقوق البائع والمشتري، لذا فأن الرهن العقاري أصبح ضرورة ملحة تملحها الظروف الاقتصادية والاجتماعية حيث سيكون وسيلة مهمة لتملك المواطن للمسكن بطرق ميسرة وسهلة . الى جانب استحداث أدوات أخرى ميسرة للتمويل العقاري.

بالإضافة الى تشجيع الشركات العقارية الأجنبية ذات الخبرة في مجالات التمويل للإسهام في الاستثمار العقاري في البلاد و تنويع قنوات الاستثمار والانفتاح على السوق العالمية . في هذه الدراسة نحاول تسليط الضوء على الدور المأمول للرهن العقاري في الحد من تلك الاختلالات.

أهداف الدراسة:

- 1- رصد وتحليل أبرز التطورات التي شهدتها القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية خلال المدة 2000-2008 .
- 2- التعريف بنظام الرهن العقاري
- 3- تسليط الضوء على المنافع المحتملة لنظام الرهن العقاري .

أهمية الدراسة:

تتبع أهمية الدراسة من تعرضها الى احد الأنظمة التمويلية العقارية الجديدة المتوقع تشريعها وتطبيقها في المملكة العربية السعودية خلال الفترة القادمة والتي يؤمل ان تسهم في تنشيط القطاع العقاري ومعالجة بعض نواحي النقص الذي يعتريه.

منهجية الدراسة:

لأجل الوصول الى أهداف الدراسة فأن الباحث اعتمد المنهج الوصفي Descriptive Approach وذلك من خلال تجميع البيانات والمعلومات المتصلة بالقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية بشكل عام والمتعلقة بالرهن العقاري بشكل خاص وتحليلها واستخلاص النتائج منها .

محتويات الدراسة:

المقدمة:

الفصل الأول: أهمية القطاع العقاري وموقعه في الهيكل الاقتصادي للمملكة العربية السعودية.

الفصل الثاني: نظام الرهن العقاري مفهومه, تشريعه وشروطه

الفصل الثالث: الآثار الاقتصادية المحتملة لنظام الرهن العقاري على القطاع العقاري

الاستنتاجات والتوصيات

الفصل الأول : أهمية القطاع العقاري وموقعه في الهيكل الاقتصادي للمملكة العربية السعودية.

1.1- أهمية القطاع العقاري:

يعد القطاع العقاري واحدا من القطاعات الاقتصادية المحورية الهامة في دول مجلس التعاون الخليجي . وان ذلك نتاج جملة من العوامل التاريخية والاقتصادية والاجتماعية, كذلك التي ربطت بينه وبين المكانة الاعتبارية والتجارية للنخب الاقتصادية والاجتماعية عبر مختلف المراحل التي مرت بها دول المجلس . ومما عزز ذلك العلاقات المتأصلة والمتشابكة والمحكمة التي تربطه بالقطاعات الاقتصادية الأخرى باعتباره الجزء الأهم من بنيتها التحتية, سيما وان تنمية تلك القطاعات لا يمكن تحقيقها دون ان تستند الى بنية تحتية متوائمة ومستجيبة لمتطلباتها . حتى أضحت القطاع العقاري المرآة العاكسة لمجمل التطورات الاقتصادية والحضارية التي مرت بها دول المجلس.

ولا تختلف المملكة العربية السعودية عن بقية دول المجلس في رؤيتها لأهمية ودور القطاع العقاري . لابل ان مجموعة من العوامل الهيكلية التي تتميز بها كذلك المتعلقة بسعة المساحة الجغرافية وانتشار مدنها وتباعدها عن بعضها عن بعض, واستقبالها لملايين الحجاج والمعتمرين سنويا, وارتفاع الإيرادات المالية كعوائد لصادراتها النفطية باعتبارها اكبر منتج ومصدر للنفط . بالإضافة الى ما يتميز به الاستثمار في القطاع العقاري من أمان وانخفاض في درجة المخاطرة وارتفاع في عائد الاستثمار مقارنة بمناحي الاستثمار الأخرى, وانخفاض تكاليف ومتطلبات إدارته . علاوة على اهتمام قيادة البلاد بالإسكان باعتباره حاجة أساسية يتكافل المجتمع والدولة والقطاع الخاص في توفيرها للمواطنين . منحته أهمية واهتمام اكبر في هيكلية الاقتصاد غير النفطي للمملكة . ومما عزز ذلك تفاعل حزمة من العوامل الاقتصادية والاجتماعية والسياسية, الوطنية والإقليمية والدولية خلال السنوات الماضية لتسهم جميعها في تسريع الاستثمار في القطاع العقاري وتؤدي الى ارتفاع مستمر في جميع الحقول المكونة لنتاجه السنوي . وكان ذلك متوافقا مع معدلات النمو العالية التي شهدتها الاقتصاد السعودي ومع الخطط التنموية الطموحة التي شهدتها المملكة خلال الثلاثين سنة الماضية .

1.2- تطور الناتج المتحقق في قطاع البناء والإنشاءات

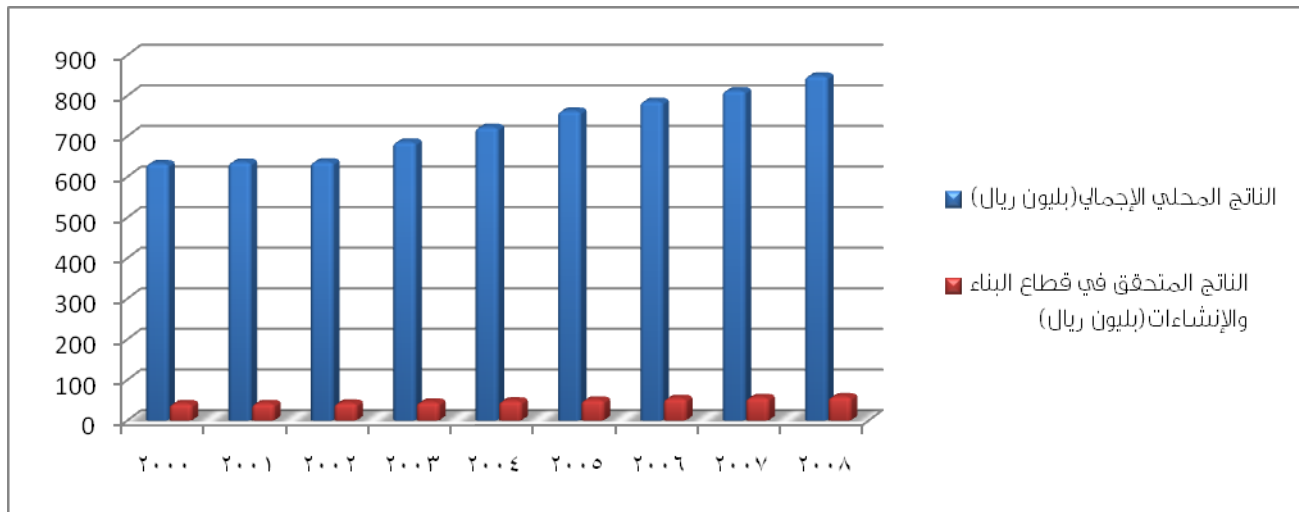
يظهر من الجدول رقم(1) أن الناتج المتحقق في قطاع البناء والإنشاءات قد شهد نموا ملموسا خلال السنوات 2000- 2008 حيث ارتفع بنسبة (35.97%) خلال هاتين السنتين , وهو بذلك يتجاوز نسبة الزيادة الحاصلة في الناتج المحلي الإجمالي بين تلك السنتين وبالبلغه (28.36%) . ويظهر الشكل رقم(1) مقارنة بين تطور قيمة الناتج المحلي الإجمالي والناتج العقاري بالأسعار الثابتة.

جدول رقم(1)

تطور الناتج المتحقق في قطاع البناء والإنشاءات ونسبة مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة للسنوات (2008-2000)

السنوات	الناتج المحلي الإجمالي (بليون ريال)	الناتج المتحقق في قطاع البناء والإنشاءات(بليون ريال)	%لقطاع البناء والإنشاءات الى الناتج المحلي الاجمال	معدل النمو السنوي لناتج قطاع البناء والإنشاءات
2000	632.9	41.7	6.6%	-
2001	636.4	42.1	6.6%	0.9%
2002	637.2	43.1	6.7%	2.4%
2003	686.0	45.5	6.6%	5.6%
2004	722.2	48.5	6.7%	6.3%
2005	762.3	50.8	6.6%	4.7%
2006	786.3	54.5	6.9%	7.3%
2007	812.4	56.7	7%	4%
2008	848.5	58.8	6.9%	3.7%

المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي / التقرير السنوي, العدد الخامس والأربعون , سنة 2009.



شكل رقم (1)

1.3 - القطاع العقاري والنمو الاقتصادي في المملكة.

شهد القطاع العقاري نمواً بلغ (7.3%، 4%، 3.7%) خلال السنوات 2006، 2007، 2008 على التوالي وبالأسعار الثابتة، وبلغت نسبة مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي (6.9%، 7%، 6.9%) للمدة ذاتها على التوالي (جدول رقم 1).

كما تمثل العمالة في القطاع العقاري حوالي (15%) من إجمالي العمالة المدنية في جميع القطاعات، ويقدر متوسط النمو السنوي للعمالة في هذا القطاع بنحو (5.1%)¹ وعليه فإنه يعد القطاع الرئيسي المستوعب للعمالة على مستوى اقتصاد المملكة.

وعموماً فإن قطاع العقار والبناء في السعودية يوفر واحدة من أكثر الفرص الاستثمارية جاذبية في المنطقة وأن هناك ما يزيد على 285 مشروعاً عقارياً بقيمة (260) مليار دولار يجري تنفيذها أو تصميمها خلال الفترة الحالية ومن أهم هذه المشاريع مدينة الملك عبدالله الاقتصادية بتكلفة (93) مليار ريال وتضم المدينة التي تقوم بتطويرها شركة «أعمار» المدينة الاقتصادية في جدة عدداً من المناطق الرئيسية هي الميناء البحري والمنطقة الصناعية والجزيرة المالية والمدينة التعليمية والطبية إضافة إلى الأحياء السكنية². ويتضح من أغلب الدراسات والتقارير الاقتصادية التي ترصد القطاع العقاري إلى أن نموه سيستمر في المستقبل، فعلى الرغم من تداعيات الأزمة المالية العالمية إلا أن القطاع العقاري في المملكة ظل متماسكاً، واستمر الطلب على المنتجات العقارية ينمو بشكل جيد، لاسيما الطلب على العقارات الإسكانية، حيث إن طاقة السوق الاستيعابية للمنتج السكني كبيرة جداً، بسبب الفجوة بين النمو السكاني، وتغير نمط الإسكان للأسرة السعودية من أسرة كبيرة ممتدة إلى أسر صغيرة (الانشطار العائلي)، ومعدلات الزواج وتكوين أسر جديدة، من جانب، والعرض الإسكاني المتاح لاسيما لذوي الدخل المنخفض والمتوسط. وأن السوق يتطلب بناء ما بين (164 - 200) ألف وحدة سكنية سنوياً، ولتلبية الطلب على المساكن حتى عام 2020م ينبغي توفير (2.62) مليون وحدة سكنية. فقد توقعت دراسة أجرتها شركة «غلوبال إنفستمنت هاوس» أن يحافظ القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية على نسبة نمو تتراوح بين (5-7%) حتى العام 2012، مدفوعاً باستمرار الطلب المحلي القوي على المشاريع السكنية، وتزايد مشاريع التطوير التجاري ونمو قطاع الضيافة. وقد بلغ حجم الاستثمارات العقارية في المملكة خلال عام 2009 نحو (1.125) تريليون ريال سعودي، مع توقعات بزيادة هذه الاستثمارات إلى (1.5) تريليون ريال سعودي خلال العام المقبل. فيما أوضحت دراسة نشرها بنك كريدي سويس (Credit Suisse) في يوليو 2009، أن السوق العقارية في المملكة تعرض فرصة قوية للنمو وهي في وضع أفضل من أسواق دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى.

¹ - مؤسسة النقد العربي السعودي، التقرير السنوي الخامس والرابعون، 1430هـ (2009).

² - جريدة الرؤية الاقتصادية الإلكترونية، العدد الصادر بتاريخ 17/ديسمبر/2009

وأرجعت الدراسة نمو الطلب في السوق العقارية السعودية إلى أسباب من ضمنها، أن المملكة ملتزمة بزيادة الإنفاق على التنمية في موازنة العام 2009 بنسبة (36 %) عن العام 2008. كما أن نحو (55 %) من سكان المملكة من الشباب الذين تقل أعمارهم عن (25) عاماً، لذا فإن العوامل الديموغرافية مواتية ويتوقع طلبات قوية. ويقدر «كريدي سويس» أن الطلب على المساكن في المملكة سيصل إلى ما لا يقل عن مليون وحدة سكنية خلال السنوات الخمس المقبلة.

1.4- التمويل العقاري:

يظهر من جدول وشكل رقم (2) ان التمويل المصرفي لقطاع البناء والتشييد الخاص شهد تذبذباً خلال السنوات 2000 - 2005 ، الا انه استقر أخذاً بالارتفاع خلال السنوات 2006-2008 حيث ازداد من (13726) مليون ريال الى (54371) مليون ريال وبنسبة نمو بلغت (296%). ومما هو جدير بالذكر ان التمويل المصرفي لقطاع البناء والإنشاءات خلال السنوات 2006 ، 2007 ، 2008 مثل نسبة (8.2% ، 7.8% ، 7.6%) على التوالي من الائتمان المصرفي الممنوح للقطاع الخاص في المملكة العربية السعودية³.

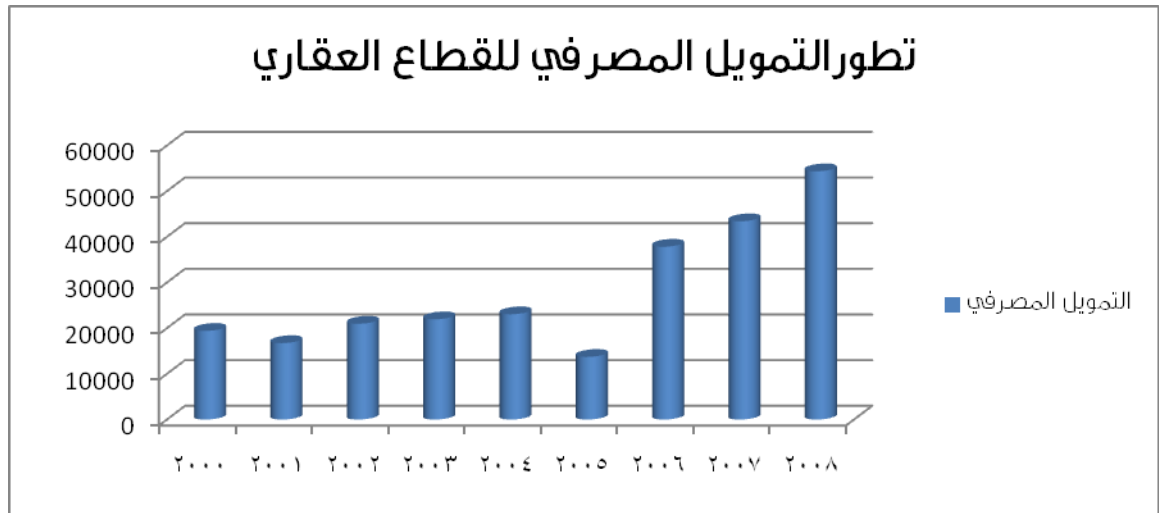
جدول رقم (2)

تطور التمويل المصرفي لقطاع البناء والإنشاءات للسنوات 2000-2008 (بملايين الريالات السعودية)

ت	السنوات	التمويل المصرفي	معدل النمو السنوي
1	2000	19417	0.22%
2	2001	16746	-13.7%
3	2002	20982	25.3%
4	2003	21955	4.6%
5	2004	23057	5%
6	2005	13726	-40.5%
7	2006	37845	175.7%
8	2007	43421	14.7%
9	2008	54371	25.2%

المصدر: التقرير السنوي الخامس والأربعون لمؤسسة النقد العربي السعودي.

³ - مؤسسة النقد العربي السعودي / التقرير السنوي، العدد الخامس والأربعون، سنة 2009، ص 62.



شكل رقم (2)

كما شهدت القروض العقارية للأفراد من إجمالي القروض الاستهلاكية ارتفاعاً ملحوظاً خلال السنوات 2004-2008 (جدول رقم 3) حيث ازدادت من (8790) مليون ريال إلى (14906) مليون ريال بنسبة زيادة بلغت 69.6% خلال هاتين السنتين. وكانت نسبتها إلى إجمالي القروض الاستهلاكية (7.6%، 7.5%، 7.6%، 7.9%، 8.6%) في السنوات 2004، 2005، 2006، 2007، 2008 على التوالي. ويظهر شكل رقم (3) مقارنة بين قيمة القروض الشخصية الاستهلاكية وقيمة القروض العقارية للأفراد للسنوات 2004-2008.

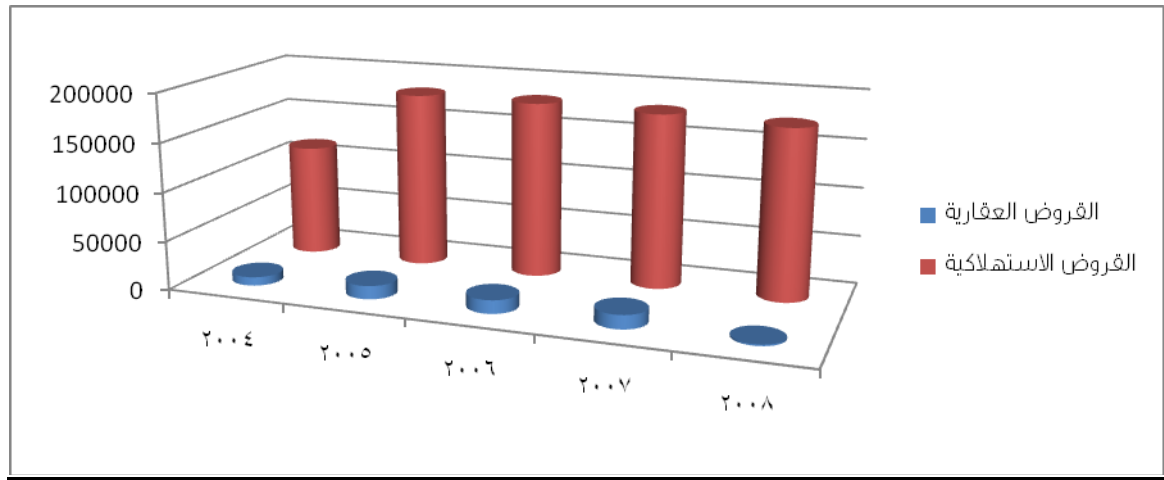
جدول رقم (3)

تطور القروض العقارية للأفراد من إجمالي القروض الاستهلاكية للسنوات

2004-2008 بملايين الريالات السعودية

ت	السنوات	القروض العقارية	القروض الاستهلاكية	% القروض العقارية إلى الاستهلاكية
1	2004	8790	115306	7.6%
2	2005	13656.3	180855.7	7.5%
3	2006	13690	180678.2	7.6%
4	2007	14136.9	178407.8	7.9%
5	2008	1490	173986.6	8.6%

المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي / التقرير السنوي، العدد الخامس والأربعون، سنة 2009.



اما صندوق التنمية العقارية الذي تأسس بموجب المرسوم الملكي رقم (م/23) 1394/6/11هـ. لغرض تقديم القروض للأفراد والمؤسسات لإقامة مشروعات عقارية للاستخدام الخاص أو الاستخدام التجاري من خلال تقديم قروض للأفراد لإنشاء مسكن خاص وتقديم قروض عقارية للمؤسسات والشركات الخاصة لإنشاء مشروعات استثمارية . وامتدت خدماته لمختلف مناطق المملكة وعبر (25) فرعاً^٤ . فقد بلغ إجمالي القروض القائمة التي قدمها الصندوق (17172) مليون ريال سعودي . وهو يشترط رهن العقار لصالح الصندوق^٥ . ومع ذلك يلاحظ ان التمويل العقاري من مصادره المتعددة (المصارف التجارية ، القروض الاستهلاكية، صندوق التنمية العقارية، لازل متحفظاً ولا يتناسب مع احتياجات هذا القطاع الى التمويل الواسع . وكان ذلك دافعا الى تزايد الدعوات الى طرح وسائل تمويلية جديدة ، كالصكوك العقارية طويلة ومتوسطة وقصيرة الأجل، واعتماد نظام الرهن العقاري والتوسع في إشهار صناديق الاستثمار العقارية ، وغيرها . فضلا عن ضرورة العمل على تحديث وتطوير الأنظمة والتشريعات والمؤسسات الحكومية ذات الصلة بالقطاع العقاري .

^٤ - الموقع الالكتروني لصندوق التنمية العقارية

^٥ - مؤسسة النقد العربي السعودي / التقرير السنوي، العدد الخامس والأربعون ، سنة 2009. ص 294.

الفصل الثاني: نظام الرهن العقاري مفهومه, تشريعه وشروطه

2.1- مفهوم الرهن العقاري:

الرهن العقاري هو حبس عين العقار لدى طرف أو جهة أخرى مقابل قرض أو دين أو خلافه لحين استيفاء الدين ومن ثم فك العين المرهونة . والرهن عند فقهاء الشريعة هو توثيق دين بعين بحيث يمكن استيفاء الدين من تلك العين إذا تعذر الوفاء . وعند فقهاء القانون هو ذلك العقد الذي يعطي للدائن حقا عينيا على الشيء المرهون ويمنحه حق التقدم على غيره من الدائنين العاديين . وعليه فإن الرهن عموما يقوم على فكرة وجود أموال عينية لضمان الوفاء بالدين لما يجعل نظام الرهن العقاري يوفر أكثر الضمانات فاعلية لعقود التمويل العقاري بحيث تضل العين مرهونة لدي الممول إلى أن يقوم المستفيد بسداد مبلغ التمويل⁶ . وعرفه مشروع نظام الرهن العقاري السعودي بأنه قرض يكسب به الدائن حقا عينياً على عقار معين يقضي النظام بوجوب تسجيله، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على جميع الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة في استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار بأي يد يكون⁷. و الرهن تابع للدين، فينك الرهن بانقضاء جميع الدين الموثوق به⁸.

2.2- تشريع الرهن العقاري

لعب مجلس الشورى السعودي دورا متميزا في متابعة قضايا الإسكان وطرح الحلول واقتراح التشريعات التي يمكن ان تسهم في تجاوز العقبات التي تواجه المواطنين في تأمين السكن المناسب , فقد أصدر عددا من القرارات التي تخص هذا القطاع مثل القرار رقم (56/43) وتاريخ 1420/1/17هـ تضمن في فقراته دراسة إمكانية إنشاء هيئة مستقلة تعنى بشؤون الأراضي , بما يخفف العبء عن الأجهزة البلدية , ويجعلها تتفرغ أكثر لتحسين الخدمات الموكلة اليها , إضافة إلى مطالبته الجهات المختصة لوضع إستراتيجية وطنية للإسكان تأخذ في الاعتبار النمو السكاني والظروف الاجتماعية والاقتصادية وأساليب التمويل ومساهمة القطاع الخاص.

كما دعا المجلس في قراره رقم (20 / 23) وتاريخ (13/5/1426هـ) ضرورة توصيل الخدمات البلدية إلى مخططات ذوي الدخل المحدود وإعطائهم الأولوية في ذلك, وإعادة النظر في كيفية تطبيق المنح ومن الذي تكون لديه الصلاحية في التطبيق.

كما اصدر مجلس الشورى قرار رقم (25/35) وتاريخ 1425/5/26هـ بالموافقة على الأهداف العامة لحل مشكلة الإسكان على المدى القريب والبعيد والتي تمثلت في:

⁶ عسير القرني/ الرهن العقاري – مقال منشور في جريدة الرياض , العدد 15085 , الصادر بتاريخ 12 / اكتوبر / 2009

⁷ المادة رقم (1) من مشروع نظام الرهن العقاري السعودي.

⁸ المادة رقم (40- أ) من مشروع نظام الرهن العقاري السعودي

أولاً: الإسراع بإعداد الإستراتيجية الوطنية الشاملة (التفصيلية) للإسكان .

ثانياً: إصدار وتحديث التشريعات التنظيمية اللازمة لحل مشكلة الإسكان على المدى القريب والبعيد وهي⁹:

نظام للتمويل العقاري يتضمن تنظيم العلاقة بين الجهات الممولة والمستفيدين وضمان حقوق جميع الأطراف، وتشجيع ومساندة قيام مؤسسات وشركات مالية وبنوك متخصصة في التمويل والرهن العقاري، وتشجيع البنوك المحلية في تسهيل عمليات التمويل لإنشاء المساكن وخاصة للمواطنين ذوي الدخل المحدود.

ثالثاً: تطوير آلية منح الأراضي وإيصال الخدمات لها وتأهيل الأحياء القديمة من خلال إيقاف منح وتطبيق منح الأراضي الكبيرة واقتصار منح الأراضي السكنية للمواطنين طبقاً لقرار مجلس الوزراء ذي الرقم (153) وتاريخ 1407/7/9هـ، و تطوير المخططات الحكومية المخصصة لمنح المواطنين وإعطاء أولوية لتوفير الخدمات اللازمة لها .

رابعاً: وضع آليات لمشاركة القطاع الخاص في إعادة تأهيل الأحياء الشعبية والعشوائية والمساكن القديمة والمتدهورة وتطويرها ، تشجيع القطاع الخاص على الاستثمار في توفير الخدمات والمرافق العامة في المخططات غير المخدومة وضمان مردود مناسب لهذه الاستثمارات.

خامساً: وضع لائحة تنظيمية للمساهمات العقارية للحد من المضاربات العقارية.

ويعد مشروع نظام الرهن العقاري واحداً من أهم المشروعات التي تم اعتمادها من قبل مجلس الشورى في شهر يوليو 2008، حيث يمثل خطوة عملية لصناعة قطاع تمويلي متخصص قادر على خلق آليات منضبطة لتوفير المساكن.

وهو يمثل فرصة جديدة للمصارف والشركات التمويلية العقارية السعودية التي تتألف من (11) بنكاً سعودياً إلى جانب صندوق التنمية العقارية (مؤسسة حكومية)، وهي الجهات الوحيدة التي تتعاطى شأن إقراض الأفراد لتملك المنازل، إلى جانب عشرات شركات التقسيط والمؤسسات العقارية الكبرى السعودية والخليجية التي بدأت بالدخول إلى السوق السعودية منذ العام 2006¹⁰.

⁹ - جريدة الرياض ، العدد 15149 ، الصادر بتاريخ : 15/ديسمبر/2009

¹⁰ - جريدة الشرق الأوسط، العدد 10812، الصادر في 5/يوليو/2008

2.3- شروط الرهن العقاري:

- 1- يجب أن يكون الرهن مالكاً للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه و يجوز أن يكون الرهن المدين نفسه أو كفيلاً عينياً يقدم عقاراً يرهنه لمصلحة المدين ولو بغير إذنه.
- 2- إذا كان الرهن غير مالك للعقار المرهون، كان رهنه موقوفاً على إجازة المالك بوثيقة، ويبدأ الرهن من تاريخ الإجازة، فإذا لم تصدر هذه الإجازة فإن حق الرهن لا يترتب على العقار إلا من الوقت الذي يصبح فيه هذا العقار مملوكاً للرهن
- 3- يجب أن يكون العقار المرهون معيناً موجوداً، أو محتمل الوجود مما يصح بيعه.
- 4- يجب أن يكون العقار المرهون معلوماً علماً نافياً للجهالة مبيناً في عقد الرهن ذاته أو في عقد لاحق، ويصح بيعه استقلالاً بالمزاد العلني
- 5- يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون من أبنية وأغراس وما أعد لخدمته وما يستحدث عليه من إنشاءات أو تحسينات بعد العقد ما لم يتفق على غير ذلك دون إخلال بحقوق الغير المتصلة بهذه الملحقات.
- 6- يبقى الرهن الصادر من جميع ملاك العقار الشائع نافذاً، سواء كان المرهون مما يمكن قسمته أو لا بد من بيعه لعدم إمكان قسمته.
- 7- إذا رهن أحد الشركاء حصته المشاعة كلها أو بعضها؛ فإن الرهن يتحول بعد القسمة إلى الجزء المفروز الذي وقع في نصيبه . و إذا رهن أحد الشركاء حصته المشاعة كلها أو بعضها، ثم وقع في نصيبه بعد القسمة أعيان غير التي رهنها، انتقل الرهن إلى قدر من هذه الأعيان يعادل قيمة الحصة التي كانت مرهونة في الأصل، ويعين هذا القدر ويسجل بأمر من القاضي المختص . فيما تخصص المبالغ المستحقة للرهن الناتجة من تعادل الحصص أو من ثمن المرهون، لسداد الدين المضمون بالرهن .
- 8- لا يجوز للمرتهن في الرهن الشائع طلب القسمة قبل ثبوت حقه في الاستيفاء من المرهون إلا بموافقة الراهن، أما بعد ثبوت الحق في الاستيفاء من المرهون فللمرتهن الحق في طلب بيع الحصة المرهونة بحالتها المشاعة، وله أن يطلب القسمة ولو بغير رضا الراهن.
- 9- يشترط في مقابل الرهن أن يكون ديناً ثابتاً في الذمة، أو موعوداً به محدداً، أو عينياً من الأعيان المضمونة على المدين، أو ديناً مآله إلى الوجوب كدين معلق على شرط أو دين مستقبلي أو دين احتمالي على أن يتحدد في عقد الرهن مقدار الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين.
- 10- كل جزء من العقار المرهون ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار المرهون، ما لم يتفق على غير ذلك.

¹¹ المواد (2-10) من مشروع نظام الرهن العقاري السعودي

الفصل الثالث: الآثار الاقتصادية المحتملة لنظام الرهن العقاري على القطاع العقاري .

يترقب العاملون في القطاع العقاري , والمواطنون في المملكة العربية السعودية إقرار نظام الرهن العقاري, حيث يسود اعتقاد عام بان إقرار هذا النظام سيؤدي الى زيادة كبيرة في التمويل العقاري في المملكة حيث يتوقع ان يبلغ حجم التمويل المصرفي العقاري نحو (100) مليار ريال في عام 2010 مقارنة بحوالي (14.9) مليار ريال عام 2008¹² . والتي ستوجه في أغلبها من خلال نمطي التمويل العقاري وفقاً لنظام الرهن العقاري والمتمثلان ب :

النمط الأول: بين القطاع البنكي وبين شركات التطوير العقاري .

النمط الثاني: بين القطاع البنكي والأفراد بشكل مباشر لتمويل الأفراد لتملك المساكن .

ومع ذلك لابد من التأكيد على ان نظام الرهن سيكون متحيزاً لفئة المواطنين القادرين على تقديم الضمانات المطلوبة ولديهم الدخل الكافي لضمان الرهانات بكافة أشكالها , إضافة الى ذلك فأن وجهات نظر العقاريين تتباين في تحديد مجمل الآثار الاقتصادية التي يمكن ان تنجم عن اتساع حجم التمويل الذي سيؤدي اليه إطلاق نظام الرهن العقاري في المملكة . وهذا ما نتناوله في فقرتين وكالاتي:

3.1- الآثار الايجابية:

- 1- إقرار نظام الرهن العقاري سيؤدي الى زيادة نسبة الائتمان الذي تخصصه البنوك التجارية لتمويل القطاع العقاري , وان الضمانات التي يوفرها نظام الرهن العقاري ستكون حافزاً في تطوير برامج البنوك و ابتكار عمليات جديدة للتمويل العقاري . إضافة إلى خلق روح التنافس بين البنوك لجذب أكبر شريحة من العملاء.
- 2- نظام الرهن العقاري سيؤدي الى تخفيف العبء عن صندوق التنمية العقاري الذي سيتفرغ لأصحاب الدخول المتوسطة والمنخفضة .
- 3- نظام الرهن العقاري يساعد المواطنين من ذوي الدخول المتوسطة على تملك مسكن خاص بدلاً من تأجير المنازل لسنوات دون تملكها كما أن جميع الأنشطة المتعلقة بالبناء والتشطيب ستشهد انتعاشاً نتيجة إقبال المواطنين على البناء .
- 4- نظام الرهن العقاري سيساعد منه الأفراد من متوسطي الدخل وما فوق إضافة إلى الشركات التمويلية بينما تتضاءل فرصة الشريحة أقل من متوسط الدخل, الاستفادة من النظام المرتقب.
- 5- نظام الرهن العقاري يشجع على زيادة أعداد شركات التقسيط والتمويل العقاري وتوسيع نشاطاتها حيث يتوقع ان يصل عددها لأكثر من خمسين شركة في العام الأول لتنفيذ النظام , مما سينجم عنه اتساع في قاعدة فرص التمويل للمواطنين.

12 - موقع الأسواق العربية الإلكتروني , ايجابيات نظام الرهن العقاري , 7 /نوفمبر/2009.

- 6- نظام الرهن العقاري المقترح أثار أهمية كبيرة لجانب التنفيذ ووضع له أنظمة واضحة تركز على الجانب العملي منها، بحيث يتيح للجهات التنفيذية والقضائية اتخاذ القرارات المناسبة دون العودة إلى مرجعيات أخرى.
- 7- تنفيذ نظام الرهن العقاري سيؤدي إلى زيادة حجم المعروض من العقارات الإسكانية جنباً إلى جنب مع تراجع نسب الفائدة التي تأخذها الشركات والبنوك التمويلية.
- 8- إصدار نظام الرهن العقاري والمباشرة بتطبيقه سيسهم في تعزيز الثقة في السوق العقاري السعودي مما يشجع المستثمرين على دخول السوق وتوسيع استثماراتهم خاصة إذا ما ترافق ذلك مع صدور تشريعات عقارية أخرى مثل التمويل العقاري والتأجير المنتهي بالتمليك ومراقبة شركات التمويل والتنفيذ¹³.

3.2- الآثار السلبية:

- 1- اندفاع المواطنين للحصول على قروض وفقاً لنظام الرهن العقاري سيزيد الطلب على العقارات لأغراض السكن وبالتالي يرفع من أسعار الأراضي .
- 2- من المحتمل ارتفاع أسعار مواد البناء نتيجة لزيادة الطلب بشكل يفوق إمكانيات زيادة الطاقات الإنتاجية خاصة في المدى القصير.
- 3- قد يؤدي نظام الرهن العقاري إلى تسهيل العقارات بهدف حصول المسيل على النقد من دون استخدام القرض للتمويل العقاري.
- 4- وفقاً لنظام الرهن العقاري الممولون يفرضون شروطهم لتفادي المخاطر وتوفير الضمانات الكافية حتى تتحقق الأرباح الاستثمارية، وتلك الشروط التعاقدية تختلف من بنك إلى آخر، ومن شركة إلى أخرى. كما أن البنوك وشركات التمويل ستتعاقد مع شركات تأمين لتغطية الخسائر، وهذا سيكون عنصر نجاح للفكرة بكاملها من جانب، إلا أن المغالاة في الشروط والضمانات ونسبة العمولة على مبلغ التمويل والتأمين قد تؤدي إلى الحد من المزايا الإيجابية للنظام من جانب آخر.
- 5- قيمت إحدى الشركات العالمية المتخصصة في الخدمات العقارية وإدارة الأصول مشروع نظام الرهن العقاري وتوصلت إلى أنه برغم أن السوق العقارية السعودية الأكثر نشاطاً في دول مجلس التعاون الخليجي لاعتبارات، منها حجم النمو الاقتصادي ومعدلات الدخل ومعدلات القوة الشرائية ومعدلات زيادة السكان وحجم الطلب على الوحدات السكنية وغير ذلك، إلا أن نسبة (40 %) من المساكن لا تنطبق عليها الشروط العالمية والقياسية للرهن العقاري. والأهم من هذا أن شروط التمويل العقاري التي تفرضها البنوك وشركات التمويل في غاية الصعوبة بالنسبة لشريحة العملاء المطلوب استفادتهم من النظام عند تطبيقه¹⁴.

¹³ - موقع الرؤية الاقتصادية الإلكتروني، بتاريخ 21/نوفمبر/2009

¹⁴ - جريدة الاقتصادية، العدد 5810، الصادر في 7/سبتمبر/2009

6- شركات التمويل العقاري القائمة حالياً تعاني من عدد من المشاكل سواء من الناحية القانونية , أو من الناحية الاقتصادية في ظل عدم توفر رساميل كبيرة لتمويل إنشاء المساكن , من جهة , ومن جهة أخرى, فإن الوعي المجتمعي تجاه هذا السوق الجديد لا يزال ضعيفاً¹⁵.

¹⁵ - عسير القرني/ الرهن العقاري – مقال منشور في جريدة الرياض , العدد 15085 , الصادر بتاريخ 12/ أكتوبر/ 2009

الاستنتاجات والتوصيات

الاستنتاجات

- 1- حظي القطاع العقاري السعودي باهتمام كبير من الحكومة والقطاعين العام والخاص , الى جنب الاهتمام الشعبي , علاوة على متابعة قيادة البلاد لقطاع الإسكان باعتباره حاجة أساسية يتكافل المجتمع والدولة والقطاع الخاص في توفيرها للمواطنين . بالإضافة الى انه يمثل البنية الأساسية لأغلب القطاعات الاقتصادية والخدمية.
- 2- التمويل العقاري من المصارف التجارية لازال متحفظا ولا يتناسب مع أهمية القطاع العقاري ومع حجم احتياجه الى التمويل .
- 3-ازدادت الدعوات الى طرح وسائل تمويلية جديدة لتنشيط القطاع العقاري لاسيما بعد الأزمة المالية العالمية, كالصكوك العقارية طويلة ومتوسطة وقصيرة الأجل, واعتماد نظام الرهن العقاري والتوسع في إشهار صناديق الاستثمار العقارية , وغيرها.
- 4-قدم مجلس الشورى السعودي مشروعا متكاملا للرهن العقاري لاجل الحد من المشكلات التمويلية التي تواجه القطاع العقاري خاصة الإسكائي وينتظر إقرار المشروع , وتشريعه في المستقبل القريب.
- 5-يتضمن مشروع نظام الرهن العقاري العديد من الفقرات التي تضمن حقوق والتزامات طرفي التعاقد (المواطنون , الممولون- البنوك والشركات التمويلية-)
- 6-يتوقع ان يؤدي النظام عند تطبيقه الى تفعيل القطاع العقاري وتوفير مساكن لعدد كبير من المواطنين من ذوي الدخل المتوسط صعودا وممن تتوفر لهم ضمانات كافية.
- 7-يتوقع ان يرافق تطبيق نظام الرهن العقاري لاسيما في مراحله الأولى عدد من الظواهر السلبية كارتفاع أسعار الأراضي والمواد الإنشائية, مغالاة البنوك وشركات التمويل في فرض شروطهم على المقترضين , لجوء بعض المواطنين الى تسييل العقارات للحصول على القرض واستخدامه في مجالات غير التمويل العقاري.
- 8- نظام الرهن العقاري سيكون متحيزا لفئة المواطنين القادرين على تقديم الضمانات المطلوبة ولديهم الدخل الكافي لضمان الرهانات.

التوصيات

- 1- ضرورة الإسراع في إصدار نظام الرهن العقاري وتطبيقه لما له من آثار ايجابية في إنعاش السوق العقارية .
- 2- ضرورة ان تسعى الحكومة الى ان يشمل نظام الرهن العقاري الفئات محدودة الدخل وبإطار ترتيبات معينة مع البنوك والشركات التمويلية يكون بمقتضاها صندوق التنمية العقارية الضامن لهذه الفئات.
- 3- ضرورة تدخل مؤسسة النقد العربي السعودي في آليات تطبيق نظام الرهن العقاري وبالشكل الذي يحمي المواطن من التطرف والمغالاة في الأرباح والشروط التي تضعها البنوك والشركات التمويلية.
- 4- ضرورة ان يترافق مع تشريع نظام الرهن العقاري , إصدار عدد من آليات التمويل العقاري الأخرى مثل الصكوك العقارية طويلة ومتوسطة وقصيرة الأجل, واعتماد نظام الرهن العقاري والتوسع في إشهار صناديق الاستثمار العقارية.
- 5- ضرورة إعادة النظر بالإطار المؤسسي للقطاع العقاري بشكل عام . وتفعيل مستوى الأداء لدى الأجهزة التنفيذية في المؤسسات العقارية . اذ ان انتعاش السوق العقارية لا يمكن ان يتحقق بدعم او قرار آحادي الاتجاه , وإنما لابد من إطلاق حزمة مبادرات تمويلية ومؤسسية وتشريعية في وقت واحد وبشكل متناغم .

- 1- جريدة الرؤية الاقتصادية الالكترونية , العدد الصادر بتاريخ 17/ديسمبر/2009.
- 2- جريدة الرياض , العدد 15149 , الصادر بتاريخ : 15/ديسمبر/2009
- 3- جريدة الشرق الاوسط, العدد 10812, الصادر في 5/يوليو/2008
- 4- عسير القرني/ الرهن العقاري – مقال منشور في جريدة الرياض , العدد 15085 , الصادر بتاريخ 12/ أكتوبر/2009
- 5- المادة رقم(1) من مشروع نظام الرهن العقاري السعودي.
- 6- المادة رقم (40- أ) من مشروع نظام الرهن العقاري السعودي.
- 7- المواد(2-10) من مشروع نظام الرهن العقاري السعودي.
- 8- موقع الرؤية الاقتصادية الالكترونية , بتاريخ 21/نوفمبر/2009.
- 9- جريدة الاقتصادية , العدد 5810 , الصادر في 7/سبتمبر/2009 .
- 10- عسير القرني/ الرهن العقاري – مقال منشور في جريدة الرياض , العدد 15085 , الصادر بتاريخ 12/ اكتوبر/2009.
- 11- مؤسسة النقد العربي السعودي- التقرير السنوي الخامس والأربعون , 2009.
- 12- دراسة نشرها بنك كريدي سويس (Credit Suisse) في يوليو 2009, حول السوق العقارية الخليجية.
- 13- دراسة أجرتها شركة غلوبال إنفستمنت هاوس- الكويت حول السوق العقارية الخليجية في شهر ديسمبر 2009.

ملحق رقم (1)

مشروع نظام الرهن العقاري

الفصل الأول

إنشاء الرهن

المادة الأولى:

أ - الرهن العقاري يكسب به الدائن حقاً عينياً على عقار معين يقضي النظام بوجوب تسجيله، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على جميع الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة في استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار بأي يد يكون.

ب 1- إذا كان العقار مسجلاً وفقاً لأحكام نظام التسجيل العيني للعقار، فيكون تسجيل الرهن بحسب أحكام ذلك النظام.

2- يكون تسجيل الرهن على العقار الذي لم يطبق عليه نظام التسجيل العيني للعقار بالتأشير على سجله لدى المحكمة أو كتابة العدل المختصين.

ج - لا ينعقد الرهن العقاري إلا بتسجيله، ويلتزم الراهن بنفقات عقد الرهن والتسجيل والتجديد. وتدخل النفقات في دين الرهن ومرتبته ما لم يتفق على خلاف ذلك.

المادة الثانية:

أ - يجب أن يكون الراهن مالكاً للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه.
ب - يجوز أن يكون الراهن المدين نفسه أو كفيلاً عينياً يقدم عقاراً يرهنه لمصلحة المدين ولو بغير إذنه.

المادة الثالثة:

إذا كان الراهن غير مالك للعقار المرهون، كان رهنه موقوفاً على إجازة المالك بوثيقة، ويبدأ الرهن من تاريخ الإجازة، فإذا لم تصدر هذه الإجازة فإن حق الرهن لا يترتب على العقار إلا من الوقت الذي يصبح فيه هذا العقار مملوكاً للراهن.

المادة الرابعة:

أ - يجب أن يكون العقار المرهون معيناً موجوداً، أو محتمل الوجود مما يصح بيعه.

ب - يجب أن يكون العقار المرهون معلوماً علماً نافياً للجهالة مبيناً في عقد الرهن ذاته أو في عقد لاحق، ويصح بيعه استقلالاً بالمزاد العلني.

المادة الخامسة :

يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون من أبنية وأغراس وما أعد لخدمته وما يستحدث عليه من إنشاءات أو تحسينات بعد العقد ما لم يتفق على غير ذلك دون إخلال بحقوق الغير المتصلة بهذه الملحقات.

المادة السادسة :

يبقى الرهن الصادر من جميع ملاك العقار الشائع نافذاً، سواءً كان المرهون مما يمكن قسمته أو لا بد من بيعه لعدم إمكان قسمته.

المادة السابعة :

أ - إذا رهن أحد الشركاء حصته المشاعة كلها أو بعضها؛ فإن الرهن يتحول بعد القسمة إلى الجزء المفرز الذي وقع في نصيبه.

ب - إذا رهن أحد الشركاء حصته المشاعة كلها أو بعضها، ثم وقع في نصيبه بعد القسمة أعيان غير التي رهنها، انتقل الرهن إلى قدر من هذه الأعيان يعادل قيمة الحصة التي كانت مرهونة في الأصل، ويعين هذا القدر ويسجل بأمر من القاضي المختص.

ج - تخصص المبالغ المستحقة للراهن الناتجة من تعادل الحصص أو من ثمن المرهون، لسداد الدين المضمون بالرهن.

المادة الثامنة :

لا يجوز للمرتهن في الرهن الشائع طلب القسمة قبل ثبوت حقه في الاستيفاء من المرهون إلا بموافقة الراهن، أما بعد ثبوت الحق في الاستيفاء من المرهون فللمرتهن الحق في طلب بيع الحصة المرهونة بحالتها المشاعة، وله أن يطلب القسمة ولو بغير رضا الراهن.

المادة التاسعة :

يشترط في مقابل الرهن أن يكون ديناً ثابتاً في الذمة، أو موعوداً به محدداً، أو عيناً من الأعيان المضمونة على المدين، أو ديناً مآله إلى الوجوب كدين معلق على شرط أو دين مستقبلي أو دين احتمالي على أن يتحدد في عقد الرهن مقدار الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين.

المادة العاشرة :

كل جزء من العقار المرهون ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار المرهون، ما لم يتفق على غير ذلك.

الفصل الثاني

آثار الرهن - (الراهن)

المادة الحادية عشرة:

إذا لم يكن العقار مسجلاً وفقاً لأحكام نظام التسجيل العيني للعقار، فلا يجوز للراهن أن يتصرف في عقاره المرهون، ما لم يتفق على خلاف ذلك.

المادة الثانية عشرة:

غلة الرهن لماله ونفخته عليه، وللراهن حق إدارة المرهون بما لا يخلّ بحق المرتهن، وللراهن غلة المرهون حتى تاريخ نزع ملكيته جبراً.

المادة الثالثة عشرة:

يلتزم الراهن بضمان سلامة العقار المرهون حتى تاريخ وفاء الدين، وللمرتهن الاعتراض على كل ما من شأنه إنقاص قيمة المرهون أو بتعريضه للهلاك أو العيب، وله أن يتخذ من الإجراءات التحفظية النظامية ما يضمن سلامة حقه، على أن يرجع بالنفقات على الراهن.

المادة الرابعة عشرة:

يلزم الراهن ضمان ما يطرأ على المرهون من نقص قيمته أو مانع يمنع المرتهن من استيفاء حقه منه، كهلاك أو عيب أو استحراق، وذلك على النحو التالي:

أ - إذا كان ذلك بتعدي الراهن أو تفريطه، فللمرتهن إلزام الراهن بسداد دينه حالاً أو مطالبته بتقديم ضمان الرهن الفائق بمثله.

ب - إذا كان بسبب لا يد للراهن فيه، فالراهن بالخيار، إما أن يقدم ضماناً كافياً للدين، أو يفي بقيمته حالاً.

ج - إذا كان بدل المرهون الفائق رهنًا مستوفياً لقيمته لزم المرتهن، إلا إن كانت مصلحة المرتهن في عين الرهن المنقوص أو الهالك ظاهرة، فيعجل الوفاء بالدين لزاماً.

المادة الخامسة عشرة:

أ - إذا كان الراهن كفيلاً عينياً أو كان المرهون من غير المدين، فلا يجوز التنفيذ على ما سوى الرهن من أموال مالك المرهون غير المدين.

ب - إذا بيع العقار المرهون فلمالكه الرجوع على المدين، وليس له ذلك قبل التنفيذ على المرهون.

المادة السادسة عشرة :

إذا وقعت أعمال من شأنها أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو التعيب أو تجعله غير كاف للضمان فللمرتهن أن يطلب من المحكمة وقف هذه الأعمال واتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر وفقاً لأحكام القضاء المستعجل.

المادة السابعة عشرة :

إذا هلك العقار المرهون أو نقص لأي سبب كان، انتقل حق المرتهن إلى المال الذي حل محله بلا إذن الراهن، وللمرتهن أن يستوفي حقه منه وفقاً لمرتبته.

(المرتهن)

المادة الثامنة عشرة :

مع مراعاة أحكام التصرف في الديون، يجوز للمرتهن نقل حقه في استيفاء الدين مع الرهن الضامن له لغيره، ما لم يتفق على خلاف ذلك.

المادة التاسعة عشرة :

إذا حل أجل الدين وجب أدائه، فإن أداه المدين أخذ رهنه، وإن لم يؤدّه بيع الرهن بطلب المرتهن ويقدم على جميع الغرماء في استيفاء دينه من ثمنه طبقاً لمرتبته ووفقاً للإجراءات المقررة، فإذا بقي للمرتهن دين حصص الغرماء في باقي أموال المدين كغيره من الدائنين.

المادة العشرون :

لا يصح أن يشترط في عقد الرهن ما يأتي:

أ - أن تكون منافع المرهون للمرتهن، وللمرتهن بموافقة الراهن تحصيل غلة المرهون على ألا ينتفع بها.

ب - أن يملك المرتهن المرهون مقابل دينه إن لم يؤده الراهن في أجله المعين.

وفي كلتا الحالتين الرهن صحيح والشروط فاسد.

المادة الحادية والعشرون :

أ - إذا كان العقار المرهون مسجلاً وفقاً لنظام التسجيل العيني للعقار، فلا ينفذ عقد الإيجار الصادر من الراهن في حق المرتهن إلا إذا كان مسجلاً قبل تسجيل عقد الرهن ما لم تكن المدة أقل من خمس سنوات.

ب - إذا كان العقار المرهون غير مسجلاً وفقاً لنظام التسجيل العيني للعقار، فيلتزم الراهن بالإفصاح - في عقد الرهن - عن أي حق عيني أصلي أو تباعي على العقار المرهون، فإن

ظهرت حقوق مؤثرة على حق المرتهن فعليه تعويض المرتهن عما لحقه من ضرر، فإن كان الراهن سيء النية فتحرك ضده الدعوى الجزائية وفقاً لنظام مكافحة التزوير.

(حق الغير)

المادة الثانية والعشرون :

يسري أثر الرهن المسجل في مواجهة الغير من تاريخ تسجيله، ما لم يكسب هذا الغير حقاً عينياً على العقار المرهون قبل تسجيل الرهن.

المادة الثالثة والعشرون :

يقتصر أثر الرهن على الدين المحدد في وثيقة الرهن.

المادة الرابعة والعشرون :

لا يحتج في مواجهة غير المتعاقدين بنقل الدين المضمون بالرهن المسجل أو التنازل عن مرتبته إلا بعد قيد ذلك في وثيقة الحق الأصلي وسجل العقار.

(حق التقدم)

المادة الخامسة والعشرون :

تحدد مرتبة الرهن برقم قيده وتاريخ تسجيله، ويحتفظ بمرتبته حتى يقيد ما يدل على انقضائه في الجهة المختصة نظاماً بالتسجيل.

المادة السادسة والعشرون :

يجوز للدائن المرتهن أن يتنازل عن مرتبة رهنه بمقدار دينه لدائن مرتهن آخر على العقار المرهون وفقاً للأحكام المقررة في حوالة الحق.

المادة السابعة والعشرون :

إذا كان العقار مرهوناً لعدد من المرتهنين بالتتابع، تستوفي حقوقهم من ثمنه أو من المال الذي حل محله وفقاً لمرتبة كل واحد منهم.

(حق التتبع)

المادة الثامنة والعشرون :

للدائن المرتهن حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء حقه منه عند حلول الوفاء به طبقاً لمرتبته.

المادة التاسعة والعشرون :

يعد حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بعد الرهن بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر عليه قابل للرهن دون أن يكون مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن الدين المضمون بالرهن.

المادة الثلاثون :

للدائن المرتهن رهناً مسجلاً أن يتخذ إجراءات النزع الجبري لملكية العقار المرهون وبيعه إذا لم يقم المدين بالوفاء في الأجل المعين، وذلك بعد إنذار المدين وحائز العقار المرهون طبقاً للنظام.

المادة الحادية والثلاثون :

لحائز العقار المرهون أن يؤدي دين الرهن والنفقات بعد إنذاره، على أن يرجع بما أداه على المدين، وله أن يحل محل الدائن الذي استوفى دينه فيما له من حقوق.

المادة الثانية والثلاثون :

لحائز العقار المرهون حق تطهيره من كل رهن مسجل، ويظل حقه في أداء الدين قائماً حتى تاريخ إجراء بيع المرهون، أو في المواعيد المحددة نظاماً، وله أن يعود بما دفعه على الراهن.

المادة الثالثة والثلاثون :

تتم إجراءات النزع الجبري لملكية العقار المرهون وبيعه عند عدم الوفاء بالدين طبقاً لنظام التنفيذ.

المادة الرابعة والعشرون :

يجوز لحائز العقار المرهون أن يدخل في إجراءات بيعه في المزاد، فإذا رسا المزاد عليه وأدى الثمن، عدّ مالكاً للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي، ويتطهر العقار المرهون من كل حق مسجل عليه إذا دفع الحائز الثمن الذي رست عليه المزايدة به أو أودعه حساب المحكمة.

المادة الخامسة والثلاثون :

إذا رسا مزاد بيع العقار المرهون على غير حائزه، فإنه يكسب ملكيته بمقتضى قرار رسو المزاد عليه، ويتلقى حقه من الحائز، سواء دخل الحائز في المزاد أم لم يدخل.

المادة السادسة والثلاثون :

ضمان الرهن على من كان تحت يده، فيضمن الحائز كل ما يصيب العقار المرهون من هلاك أو نقص أو عيب، وعليه ردّ غلة العقار المرهون بعد تاريخ نزع الملكية.

المادة السابعة والثلاثون :

إذا زاد ثمن العقار المرهون على قيمة الديون المسجلة، كانت الزيادة للحائز.

المادة الثامنة والثلاثون :

لحائز العقار المرهون أن يعترض على الدين الذي بيع العقار بسبب بكل ما كان يجوز للمدين أن يعترض به إذا كان الدين مسجلاً بعد سند ملكية الحائز.

المادة التاسعة والثلاثون :

أ - للحائز الرجوع بدعوى الضمان على المالك السابق في الحدود التي يرجع بها الخلف على من تلقى منه الملكية معاوضة أو تبرعاً.

ب - للحائز الرجوع على المدين بما دفعه زيادة على ما هو مستحق في ذمته بمقتضى سند حقه أيّاً كان السبب في دفع هذه الزيادة، ويحل محل الدائنين الذين وفاهم حقوقهم فيما لهم من حقوق قبل المدين، بما في ذلك ما لهم من تأمينات قدمها المدين، دون التأمينات التي قدمها شخص آخر.

الفصل الثالث

انقضاء الرهن العقاري

المادة الأربعون :

أ - الرهن تابع للدين، فينكف الرهن بانقضاء جميع الدين الموثوق به .
ب - إذا كان الدين قد انقضى ثم عاد لأي سبب موجب لبقائه، رجع الرهن كما كان برجع الدين، دون مساس بحقوق الغير حسن النية التي اكتسبها في الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته .

المادة الحادية والأربعون :

أ - للمدين أن يؤدي الدين الموثق بالرهن وملحقاته قبل حلول أجل الوفاء وفقاً للعقد أو ما يتفق عليه المتدائنان .

ب - يجوز للمتدائنين تعجيل الوفاء بالدين مقابل وضع جزء من قيمته بحسب ما يتفقان عليه عند الوضعية باتفاق مستقل .

ج - إذا تعثر المدين في السداد وباعت المحكمة الرهن قبل حلول الأجل كله، أمرت بسداد الأقساط الحالة للدائنين وأودعت باقي المبلغ في حساب بنكي، وللمدين طلب الإفراج عن المبلغ إذا اتفق مع الدائن على طريقة السداد أو قدم كفالة مصرفية لسداد باقي الدين

المادة الثانية والأربعون:

ينقض الرهن ببيع العقار المرهون بيعاً جبرياً وفقاً للنظام، ودفع ثمنه إلى الدائنين المرتهنين طبقاً لمرتبة كل منهم، أو إيداعه في حساب المحكمة .

المادة الثالثة والأربعون:

ينقضي الرهن المسجل باتحاد الذمة، باجتماع حق الرهن مع حق الملكية في يد شخص واحد، سواءً أكان بانتقال ملكية العقار المرهون إلى المرتهن، أم بانتقال حق الرهن إلى الراهن، فإذا زال سبب اتحاد الذمة وكان لزواله أثر رجعي؛ عاد الرهن إلى حالته .

المادة الرابعة والأربعون:

ينقضي الرهن المسجل إذا تنازل الدائن المرتهن عنه تنازلاً موثقاً، وله أن يتنازل عن حق الرهن مع بقاء الدين .

المادة الخامسة والأربعون :

ينقضي الرهن المسجل بهلاك محله، وتراعى أحكام هلاك الرهن المنصوص عليها في هذا النظام.

المادة السادسة والأربعون :

للمرتهن والحائز طلب فك الرهن بعد انقضاء مدة سماع دعوى الدين الموثق به الرهن المنصوص عليها في الأنظمة الأخرى.

المادة السابعة والأربعون :

لا يبطل الرهن بموت المرتهن أو المرتهن أو بفقدان أهليته، فإن مات قام وارثه، وإن فقد أهليته ناب عنه وليه.

المادة الثامنة والأربعون :

باستثناء الأوراق المالية، تسري أحكام نظام الرهن العقاري المسجل على المنقول الذي له سجل منظم، كالسيارة والسفينة والطائرة وغيرها، ويُلغى هذا النظام أحكام نظام الرهن التجاري التي تتعارض معه.

المادة التاسعة والأربعون :

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ويُعمل به بعد مضي تسعين يوماً من تاريخ نشره.