

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
مؤسسة النقد العربي السعودي

المركز الرئيسي

الإدارة العامة للرقابة على شركات التمويل



الرقم :

المرفقات :

تعميم

الموضوع: المتطلبات الإجرائية
لتوثيق الرهن العقاري.

المحترمين

السادة/

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استناداً إلى الصلاحيات الممنوحة للمؤسسة بموجب نظام مؤسسة النقد العربي السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢٣) وتاريخ ١٣٧٧/٥/٢٣ هـ، ونظام مراقبة البنوك الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥) وتاريخ ١٣٨٦/٢/٢٢ هـ، ونظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥١) وتاريخ ١٤٣٣/٨/١٣ هـ. وإشارةً إلى نظام الرهن العقاري المسجل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٩) وتاريخ ١٤٣٣/٨/١٣ هـ.

ونظراً إلى ما يرد للمؤسسة من تفاوت إجراءات جهات التمويل مع كتابات العدل، واستمراراً للتعاون بين وزارة العدل والمؤسسة، فقد أصدرت وزارة العدل دليل إجرائي بهدف توحيد إجراءات الرهن بين جهات التمويل وكتابات العدل. كما أصدرت الوزارة نماذج لتسجيل الرهن ونموذج تسجيل واقعة.

وعليه، تؤكد المؤسسة على البنوك والمصارف وشركات التمويل التقيد بالآتي:

أولاً: العمل والالتزام بالمتطلبات الإجرائية لتوثيق الرهن العقاري وتسجيل الرهن العقاري وفقاً لنماذج التسجيل (مرفق ١).

ثانياً: تزويد المؤسسة بالحالات التي تثبت امتناع كتاب العدل وفقاً لنموذج توثيق واقعة (مرفق ٢).

للإحاطة والعمل بموجبه اعتباراً من تاريخه.

وتقبلوا تحياتي،

عبدالله آل الشيخ

عبدالله آل الشيخ

أحمد بن عبدالله آل الشيخ

وكيل المحافظ للرقابة

نطاق التوزيع:

- البنوك والمصارف العاملة بالمملكة.
- شركات التمويل العاملة بالمملكة.
- إدارات وكالة الرقابة.

المتطلبات الإجرائية لتوثيق الرهن العقاري

والنماذج المعدة لذلك

• المتطلبات الإجرائية لتوثيق الرهن العقاري، والنماذج المعدة لذلك:

أولاً: حضور الراهن أو من يمثله بوكالة تخوله الإجراء المطلوب.

ثانياً: حضور ممثل الممول (البنك أو شركة التمويل) بوكالة تخوله الإجراء المطلوب.

ثالثاً: أن يكون المرتهن بنك أو شركة تمويل مرخصة، ويكون لدى الممول رخصة سارية المفعول من مؤسسة

النقد لمزاولة التمويل العقاري.

رابعاً: أن يكون العقار المرهون مملوكاً للراهن، ويجوز أن يكون العقار المرهون لكفيل عيني يقدم عقاره

يرهنه لمصلحة المدين ولو بغير إذنه.

خامساً: أن يكون العقار المرهون معيناً موجوداً أو محتمل الوجود مما يصح بيعه.

سادساً: أن يقدم الممول ما يثبت أن العقد المحرر بينه وبين الراهن لا يتعارض مع أحكام الشريعة

الإسلامية، بموجب خطاب من الهيئة الشرعية بإجازة المنتج، وليس بإجازة كل عقد على حدة.

سابعاً: أن يكون إنهاء الإفراغ والرهن في إجراء واحد حسب تعميم وزارة العدل رقم ١٣/ت/٦٩٧٣

وتاريخ ١٤٣٩/١/١٩ هـ وذلك لعمليات تصحيح الرهن السابق.

ثامناً: أن يكون العمل وفق النماذج المعدة من مؤسسة النقد العربي السعودي ووزارة العدل.

والله الموفق...

نموذج ١ (العقار مملوك لشركة التمويل)

فضيلة رئيس كتابة عدل سلمه الله

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

نفيد فضيلتكم بأن البنك/ المصرف/ الشركة :، بموجب سجل تجاري رقم في / / ١٤ هـ تملك العقار بموجب الصك الصادر من إدارتكم برقم وتاريخ / / ١٤ هـ، وترغب بالموافقة على إفراغ العقار المذكور أعلاه للسيد / للسيدة سعودي / سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم وذلك شريطة أن يتم رهن العقار المذكور لصالح شركة التمويل/بنك/مصرف كضمان للوفاء بما عليه من مستحقات مالية قدرها ريال (المبلغ كتابةً) بموجب عقد (نوع التمويل) رقم وتاريخ / / ١٤ هـ المجاز من الهيئة الشرعية لشركة التمويل/ للبنك/ للمصرف برقم وتاريخ / / ١٤ هـ، علماً أن إجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها ما يعدلها أو يلغيها، وأن تنفيذ هذا العقد المعين المنشئ للمديونية على العميل قد تم أو سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا بخلافها، على أن يتم سداد المديونية على أقساط شهرية عددها قسطاً، وقيمة كل قسط ريال (المبلغ كتابةً) تدفع في اليوم من كل شهر هجري / ميلادي اعتباراً من تاريخ / / ١٤ هـ وفي حال عدم السداد يتم بيع العقار وفق نظام التنفيذ .

لذا نأمل من فضيلتكم توثيق الرهن، والله يحفظكم ويرعاكم ،،،

ممثل شركة التمويل/البنك/المصرف

نموذج ٢ (عقار يملكه العميل الراهن)

فضيلة رئيس كتابة عدل سلمه الله

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

نفيد فضيلتكم بأن المواطن / المواطنة / مؤسسة / شركة
بموجب سجل رقم (.....) تاريخ / / ١٤هـ يملك العقار رقم ()
بموجب الصك الصادر من إدارتكم برقم (.....) بتاريخ / / ١٤هـ وحيث أن المذكور
عليه مستحقات لشركة التمويل/المصرف/البنك قدرها ريال (فقط
..... ريال) بموجب عقد () رقم ()
(بتاريخ / / ١٤هـ المجاز من الهيئة الشرعية برقم () بتاريخ / / ١٤هـ علماً
أن إجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها ما يعدلها أو يلغيها ، وأن تنفيذ هذا العقد المعين
المنشئ للمديونية على العميل قد تم أو سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا بخلافها ، على أن
يتم سداد المديونية على أقساط شهرية عددها () قسطاً وقيمة كل قسط (ريال)
() تدفع في اليوم () من كل شهر هجري/ميلادي اعتباراً
من تاريخ / / ١٤هـ ، فقد قام المذكور برهن العقار الموصوف أعلاه كضمان للوفاء
بتلك المديونية وذلك وفق الشروط المضمنة في عقد الرهن، وفي حالة عدم السداد يتم بيع
العقار وفق نظام التنفيذ

لذا نأمل من فضيلتكم توثيق الرهن. والله يحفظكم ويرعاكم ، ، ،

ممثل شركة التمويل/البنك/المصرف

نموذج ٣ (عقار مملوك لطرف ثالث يبيعه على الشركة ثم تبيعه على العميل ويهرن)

نموذج تسجيل بيع ورهن عقار (مراجعة)

فضيلة رئيس كتابة عدل..... سلمه الله

نفيد فضيلتكم بأن المواطن / المواطنة / مؤسسة / شركة:، بموجب السجل رقم، يملك / تملك العقار بموجب الصك الصادر من إدارتكم برقم..... وتاريخ / / ١٤ هـ، وحيث أن المذكور يرغب ببيع العقار الموصوف أعلاه لصالح شركة التمويل/البنك/المصرف..... بموجب سجل تجاري رقم..... في / / ١٤ هـ بثمن وقدره.....ريال (المبلغ كتابة) وقد قبلت شركة التمويل/البنك/المصرف هذا البيع ثم باعته بثمن مؤجل وقدره.....ريال (المبلغ كتابة) على السيد / للسيدةسعودي / سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم..... وقبل بهذا البيع شريطة أن يتم رهن العقار المذكور لصالح شركة التمويل/البنك/المصرف..... كضمان للوفاء بما عليه من مستحقات مالية لصالح شركة التمويل/البنك/المصرف قدرها..... ريال (المبلغ كتابة) بموجب عقد المراجعة رقم..... وتاريخ / / ١٤ هـ المحجاز من الهيئة الشرعية برقم..... وتاريخ / / ١٤ هـ، علماً أن إجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها ما يعدلها أو يلغيها، وأن تنفيذ هذا العقد المعين المنشئ للمديونية على العميل قد تم أو سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا بخلافها، على أن يتم سداد المديونية على أقساط شهرية عددها..... قسطاً، وقيمة كل قسط..... ريال (المبلغ كتابة) تدفع في اليوم..... من كل شهر هجري / ميلادي اعتباراً من تاريخ / / ١٤ هـ وفي حال عدم السداد يتم بيع العقار وفق نظام التنفيذ.

لذا نأمل من فضيلتكم توثيق البيع والرهن. والله يحفظكم ويرعاكم،،،

ممثل شركة التمويل / البنك / المصرف

نموذج توثيق واقعة

إشارة إلى تعميم مؤسسة النقد العربي السعودي ذي الرقم ٣٨١٠٠٠٠٨٩٨٢٨ في ١٤٣٨/٠٨/٢٨هـ القاضي بإلزام المصارف/البنوك؛ وشركات التمويل؛ بتوثيق الرهون العقارية وفقاً لحقيقة العقد، والتوقف عن الإجراءات المتعلقة بنقل ملكية العقار بدلا عن رهنه، وبتصحيح أوضاع العقارات المسجلة حالياً باسم البنك/المصرف خلال مدة لا تتجاوز ٣ سنوات وتوعية العملاء بذلك.

نفيدكم أنه تعذر علينا إيقاع الرهن وذلك وفقاً للواقعة التالية:

مقر كتابة العدل	
اسم كاتب العدل	
رقم القيد للمعاملة في كتابة العدل وتاريخها	
رقم الصك وتاريخه	
نوع التمويل	
الممول العقاري (البنك أو شركة التمويل)	

- اطلعت مؤسسة النقد العربي السعودي على الطلب المذكور، وتبين عدم مخالفته للأنظمة والتعليمات ذات العلاقة بالمؤسسة.
- يرفق مع النموذج صورة من الخطاب الموجه لكتابة العدل.

ممثل مؤسسة النقد العربي السعودي