

بسم الله الرحمن الرحيم

جامعة بيرزيت
معهد الحقوق

الرهونات المصرفية ومخاطر الائتمان في فلسطين
**Banking Mortgages and Their Risks In
Palestine**

اعداد

علاء الدين زكي يوسف البكري

اشراف

المحامي الدكتور غسان فرمند

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على الماجستير في القانون
التجاري

معهد الحقوق - جامعة بيرزيت - شباط 2005

شكر وتقدير

الحمد لله الذي أنعم علي وأتممت متطلبات الماجستير في القانون
التجاري وقدمت رسالة في موضوعه

وأتوجه بالشكر الى معهد الحقوق في جامعة بير زيت الذي أتاح لي
ولزملائي الالتحاق في برنامج الدراسات العليا ونسأل الله العلي القدير أن يوفقنا لتحقيق
بعض أغراض وغايات وأهداف المعهد بتنمية العلاقة بين القانون والمجتمع كأداة رئيسية
للتطوير والتنمية

كما أتوجه بالشكر الى القائمين على معهد الحقوق برئاسة البروفسور
كميل منصور مرورا بالدكتور المحامي غسان فرمند والادارة الحالية برئاسة الدكتور مضر
قسيس ومعه فريق العمل من الباحثين القانونيين والاداريين

واقدم جزيل شكري الى الدكتور غسان فرمند الذي شرفني بالاشراف على
هذه الرسالة وقد استفدت منه كثيرا وأخذت عنه ما تم ادخاله واستخدامه في الرسالة ولا
يفوتني التوجه بالشكر الى الدكتور أنيس فوزي قاسم مشرفي الأول الذي حالت الإجراءات
الأسر انيلية دونه والمشاركة في المسائل القانونية والأكاديمية في الوطن الفلسطيني

واتوجه بالشكر الى الأستاذين الفاضلين الدكتور أمين دواس والدكتور سامر
الفارس اللذين صرفا جهدا ووقتا وقد أثمر جهدهما فيما تلقيته منهما وما أدرجته في الرسالة
من تصويب كان له الأثر الأكاديمي والعلمي عليها

وجزيل شكري وامتناني لزوجتي المحامية حنان ريان التي رافقتني ومعنا
أولادنا اثناء الدراسة والكتابة مما أتاح لي فرصة طيبة لاتمام متطلبات الماجستير ووضع
هذه الرسالة

والشكر لله أولا وأخيرا

قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة بتاريخ الثاني من شباط سنة 2005
وأجيزت بتاريخ

أعضاء لجنة المناقشة

- 1- الدكتور غسان فرمند – استاذ القانون التجاري
- 1- الدكتور أمين دواس – استاذ القانون المدني
- 3- الدكتور سامر الفارس – مسؤول برنامج الدراسات العليا معهد الحقوق

محتويات الرسالة

الصفحة	المقدمة
1	الهدف من الرسالة
1	أهمية الرسالة
2	مشكلات الرسالة
3	محتويات الرسالة
6	الفصل التمهيدي
6	المبحث الاول: فكرة الرهن وتقسيماته ومحل الرهن العقاري في فلسطين
6	المطلب الاول: فكرة الرهن وتقسيماته
6	البند الاول: فكرة الرهن
7	البند الثاني: تقسيم الرهن
9	المطلب الثاني: محل الرهن العقاري في قوانين الرهن في فلسطين
11	الفصل الثاني: الأوصاف القانونية لواقع المعاملات المالية المتعلقة بترتيب المدين على مال له حقا للدائن لضمان وفائه بدينه
11	المطلب الاول: الوصف القانوني لأنواع الرهونات في فلسطين للقوانين العربية المماثلة
11	(المطلب الاول: الرهن (الرهن الحيازي
12	(المطلب الثاني: الرهن التأميني (الرسمي
12	المطلب الثالث: حق الاختصاص
13	المطلب الرابع: حق الامتياز
14	المبحث الثاني: انواع خاصة من الرهونات تضمنها قانون الاراضي ومجلة الاحكام العدلية
14	المطلب الاول: بيع الوفا
14	المطلب الثاني: فراغ الوفا
14	المطلب الثالث: بيع الاستغلال
15	الفصل الثالث: التطور التشريعي لقوانين الرهن في فلسطين

15	المبحث الاول: التطور التشريعي لقوانين الرهن في القانون العثماني
15	المطلب الاول: الرهن الحيازي
15	المطلب الثاني: حيل قانونية للرهن
16	المطلب الثالث: الرهن التأميني ورهن المشاع
17	المطلب الرابع: رهونات الاشخاص المعنوية
17	المطلب الخامس: حقا الاختصاص والامتياز في قانون الاجراء العثماني
17	المبحث الثاني: التطور التشريعي لقوانين الرهن في فترة الانتداب البريطاني على فلسطين
19	المبحث الثالث: التطور التشريعي لقوانين الرهن بعد حرب 1948
19	المطلب الاول: قوانين الضفة الغربية
21	المطلب الثاني: قوانين قطاع غزة
21	الفصل الرابع: القوانين النازمة للرهن في القوانين الفلسطينية الحالية
21	المبحث الاول: التنظيم القانوني لانواع الرهونات العينة في القوانين الفلسطينية
22	المبحث الثاني: الرهن في مشروعات القوانين الفلسطينية
24-25	الباب الأول الرهونات المصرفية
26	: الفصل الأول الرهن العقاري والرهن التجاري
27	. المبحث الأول : الرهن العقاري
28	المطلب الاول : تعريف الرهن العقاري وخصائصه
28	.الفرع الاول:تعريف الرهن العقاري
28	الفرع الثاني : خصائص الرهن العقاري
32	. المطلب الثاني : أهلية الراهن والمرتهن
32	المطلب الثالث : شرائط المال المرهون
33	المطلب الرابع : انفصال الرهن العقاري عن الدين المضمون
34	. المطلب الخامس: انقضاء الرهن
35	. المبحث الثاني: الرهن التجاري
36	المطلب الاول : تعريف الرهن التجاري
37	المطلب الثاني : الرهن التجاري من العقود العينية
37	المطلب الثالث : شكل حيازة الدائن المرتهن للمنفوق التجاري
38	المطلب الرابع: اثبات الرهن التجاري
39	المطلب الخامس : استبدال الشيء المرهون
39	المطلب السادس : التنفيذ على الشيء المرهون
41	الفصل الثاني رهن النقود والاوراق التجارية والمالية
42	المبحث الاول : رهن النقود

46	المبحث الثاني : رهن الاوراق الماليه - الاسهم
47	المطلب الاول: تعريف اركان عقد رهن الاسهم
47	الفرع الاول: تعريف عقد رهن الاسهم
48	الفرع الثاني: انتقال الحيازة
48	الفرع الثالث: بعض مخاطر رهن الاسهم
49	المطلب الثاني : اجراءات رهن الاسهم
49	الفرع الاول: اجراءات رهن اسهم الشركات غير المدرجه
50	في سوق فلسطين للاوراق الماليه
50	الفرع الثاني: اجراءات رهن اسهم الشركات المدرجه في سوق فلسطين الاوراق المالية
52	المبحث الثالث : رهن الاوراق التجاربه
53	المطلب الاول : مفهوم الاوراق التجاربه
53	المطلب الثاني : انواع الاوراق التجاربه
56	المطلب الثالث : الاحكام الناظمة لرهن الاوراق التجاربه
56	المطلب الرابع : التظهير التامين للاوراق التجاربه
57	المطلب الخامس : انشاء الرهن
57	المطلب السادس : اجراءات التنفيذ على السندات المرهونه
59	الفصل الثالث: رهن المنقول المادي
60	البحث الاول : رهن المركبات
61	المطلب الاول: ملكية الراهن للمركبه
61	الفرع الاول: رهن المركبات
62	المعفاه من الرسوم الجمركيه والضرائب الاخرى
62	الفرع الثاني: التثبيت من رقم المحرك والهيكل
62	المطلب الثاني : تنظيم سند الرهن لدى كاتب العدل
63	الفرع الاول: تحضير عقد الرهن
63	الفرع الثاني: رسوم تنظيم سند الرهن
64	الفرع الثالث: ازدحام اصحاب المصالح امام كاتب العدل
64	المطلب الثالث : تثبيت سند الرهن لدى دائرة السير " ترخيص المركبات "
64	المطلب الرابع : تأمين المركبات تامينا شاملا وتجبر التامين للمرتهن
65	المطلب الخامس : تجديد مدة التامين الشامل
66	. المبحث الثاني : رهن المعدات الميكانيكية والهندسية
67	المطلب الاول : صدور امر عسكري اسرائيلي بتسجيل المعدات لميكانيكية والهندسية
67	المطلب الثاني : حصر المعدات الميكانيكية والهندسية
68	المطلب الثالث : الحاق تسجيل المعدات الميكانيكية والهندسية بوزارة المواصلات الفلسطينية
68	المطلب الرابع: سريان اجراءات رهن المركبات على رهن المعدات الميكانيكية والهندسية .
69	المبحث الثالث : اجراءات التنفيذ سند الرهن والمركبات والمعدات الهندسية
70	المطلب الاول : طلب الحصول على الدين بواسطة دائرة الاجراء
71	المطلب الثاني : طلب الحصول على الدين بواسطة المحكمه المختصه
73	الفصل الرابع ضمانات اخرى للمصارف
74	المبحث الاول : رهن السفن والطائرات والبضائع

75	المطلب الاول : رهن السفن
75	المطلب الثاني : رهن الطائرات
76	المطلب الثالث : رهن البضائع في المخازن العمومية
77	المبحث الثاني : رهن الاستفادة من عقد التأمين
78	المطلب الاول : تجبير عقد التأمين على الحياه
78	المطلب الثاني : تجبير عقد التأمين على المعدات والبضائع
79	المطلب الثالث : تأمين ملاءة المعتمد له
80	المبحث الثالث : الأقرارات والعقود والضمانات الأخرى
81	المطلب الاول : سندات الدين التي يتنظمها كاتب العدل
82	(المطلب الثاني : الضمانات الشخصية (الكفالات
82	. المطلب الثالث : الإبقاء على الرهن القائم لضمان تسهيلات جديدة
83	المطلب الرابع : التعهد بعدم الرهن او التصرف
83	المطلب الخامس : نزول الدائن الى دائن اخر مرتبته في الرهن
85	الباب الثاني مخاطر الانتماء في فلسطين
87	الفصل الاول: المخاطر التي يتعرض لها المصرف عن الرهن ورهن
88	المبحث الاول : المخاطر الناتجة التي يتعرض لها المصرف عن رهن العقار
88	المطلب الاول : المخاطر الداخلية التي يتعرض لها المصرف
88	الفرع الاول : رسوم وعبء خدمة الدين
88	الفرع الثاني : رهن الحصة الشانعه
89	الفرع الثالث : خطأ المخمن في تقدير قيمة العقار
89	الفرع الرابع : انخفاض قيمة العقار
89	الفرع الخامس : شراء المصرف المرتهن للعقار المرهون بسبب عدم المزايدة عليه من الغير
90	الفرع السادس : تخلف الراهن " المدين " عن تسديد ضريبة الاملاك ورسوم البلديات
90	الفرع السابع: رهن الاراضي التي لم يتم تسجيلها في دائرة الاراضي
90	الفرع الثامن : التراخي في استيفاء المصرف لدينه المضمون . وتراكم الفانده على الراهن المدين
91	الفرع التاسع : اقامة بناء على العقار المرهون خلافا للترخيص
91	المطلب الثاني : المخاطر الخارجية التي يتعرض لها المصرف
91	الفرع الاول: هلاك المرهون الكلي او الجزئي
91	الفرع الثاني : الظروف التي تتعرض لها اراضي السلطة الفلسطينية منذ 29/9/2000
93-94	المبحث الثاني : المخاطر التي يتعرض لها المصرف الناشئة عن رهن المنقول
94	. المطلب الاول : الرسوم وطوابع الواردات
94	المطلب الثاني : انخفاض قيمة المرهون
95	المطلب الثالث : الاجراءات القضائية و التبليغات
95	المطلب الرابع : هلاك المرهون الكلي او الجزئي
95	المطلب الخامس : ضبط الشرطه للمركبه
96	المطلب السادس : الظروف التي تمر بها السلطة الفلسطينية منذ 29/9/2000
96	المطلب السابع : النقص والفراغ التشريعي – بدل الخلو المحل التجاري
97	المطلب الثامن : التقليد المتقن لارقام المركبات والمعدات المرهونه
98-99	المبحث الثالث : المخاطر الناتجة عن افلاس المعتمد له المخاطر
99	المطلب الاول: وقف سند الرهن

99	المطلب الثاني : حق الدائنين المرتهنين بعدم الموافقه على الصلح الواقي
100	المطلب الثالث : حظر الرهن قبل تنفيذ جميع ما التزم به المدين الراهن في عقد الصلح
100	المطلب الرابع : بطلان الرهن العقاري لديون سابقة
100	المطلب الخامس : بطلان الرهن العقاري بعد شهر الافلاس
101	المطلب السادس : الحقوق الخاصة التي يمكن الاجتماع بمواجهة التفلسه
102	الفصل الثاني اجراءات المصارف في منح التسهيلات الائتمانية كوسيله من وسائل ضبط مخاطر الائتمان
103	المبحث الاول : الاجراءات المتعلقة بالتسهيلات الائتمانية
104	المطلب الاول : التوصية بمنح التسهيلات الائتمانية
104	المطلب الثاني : الموافقه الاداريه على منح التسهيلات الائتمانية
107	المطلب الثالث : التوقيع على عقد التسهيلات الائتمانية
109-110	المبحث الثاني : دور المحلل الائتماني
110	المطلب الاول : الوسائل المتبعه قبل منح الائتمان
110	. الفرع الاول: مدة التسديد
110	. الفرع الثاني: مصادر التسديد
110	الفرع الثالث: دراسة التسديد
111	الفرع الرابع: تحليل حركة حساب المعتمد له المقترح
111	. الفرع الخامس: مساهمة المعتمد له
111	الفرع السادس: المغالاه في المتاجره
112	المطلب الثاني : الوسائل المتبعه بعد منح الائتمان
112	. الفرع الاول: مقارنة حجما لمبيعات مع حجم الايداعات
112	الفرع الثاني: درجات استغلال السقف
112	الفرع الثالث: البيانات الماليه
112	الفرع الرابع: معدل دوران سقف جاري مدين
113	الفرع الخامس: بعض الاجراءات التي يتبعها المصرف لضبط الائتمان
114	المبحث الثالث : الدائرة القانونيه
117	الفصل الثالث مدى رقابة سلطة النقد الفلسطينييه على التسهيلات الائتمانية وضماناتها كوسيله من وسائل الرقابه على الائتمان
118-119	المبحث الاول : هيكلية سلطة النقد الفلسطينييه
119	المطلب الاول : العلاقه الخارجيه لسلطة النقد الفلسطينييه
119	المطلب الثاني : علاقه سلطة النقد مع المصارف العامله في فلسطين
120	المطلب الثالث : علاقه سلطة النقد مع السلطه الوطنيه الفلسطينييه
120	المطلب الرابع : رقابة سلطة النقد على المصارف العامله في فلسطين
121	المطلب الخامس : رقابة السلطه الوطنيه الفلسطينييه على سلطة النقد
122-123	المبحث الثاني : وسائل النقد الفلسطينييه لمراقبة التسهيلات الائتمانية وضماناتها
124	المطلب الاول : تحديد نسبة الائتمان الى الودائع ونسبة التوظيفات الخارجيه
125	المطلب الثاني : نسبة السيوله والنسبه النقديه
125	المطلب الثالث : تحديد نسبة تركيز المخاطر
126	المطلب الرابع : مراقبه ملاءة راس المال
127	المطلب الخامس : الزام المصارف باعلام سلطة النقد بمبالغ التسهيلات
127	المطلب السادس : ضبط استثمارات المصرف

128	المطلب السابع : رقابة مدققي الحسابات الخارجيين
129-130	المبحث الثالث : الخدمات التي تقدمها سلطة النقد الفلسطينية للحد من مخاطر التسهيلات الائتمانية
130	المطلب الاول : خدمة الأخطار المصرفية
131	المطلب الثاني : نظام القائمة السوداء
131	المطلب الثالث: إلزام المصارف بتحويل نسبة من الاحتياطي الى سلطة النقد الفلسطينية
132	الخاتمة
137	مصادر ومراجع الرساله

مقدمة

تعتبر أموال المدين المنقولة وغير المنقولة ضمان عام للدائنين مقابل دينهم في حالة عدم وفاء المدين به بتاريخ الأستحقاق ,ولكن قد يطرأ على الضمان العام طوارئ تؤدي الى نقصان في الضمان العام أو انتفاؤه بسبب اهمال المدين أو زيادة مديونيته زيادة فاحشة لا تتناسب ومقدرته المالية أو تعرضه لخساره أو اعساره أو افلاسه أو خشية اقدمه على اجراء تصرفات في أمواله بغية الحاق الضرر بالدائنين وقد ادى هذا الوضع الى نشوء وتطور نوع من الضمان كسلطة او حق للدائن على نوع معين من اموال المدين المنقولة او غير المنقولة كضمان خاص بحيث يمنع المدين من التصرف في مال معين من أمواله ويكفل هذا الضمان الخاص تسديد الدين منه ويعطي للدائن حق التقدم على كافة الدائنين الآخرين لاستيفاء دينه وحق تتبع هذا المال تحت أي يد يكون عليه وذلك حتى يتسنى للدائن التنفيذ عليه في حالة عدم وفاء المدين بالدين في وقت الأستحقاق وتم تسمية هذا الضمان الخاص بالرهن أو التأمين

تلجأ المصارف الى اجراء أنواع عديدة من الرهونات أو التأمينات على الأموال المنقولة أو غير المنقولة للمدين كضمان يختص به المصرف لوحده للتنفيذ عليها في حالة عدم تسديد المدين لدينه بتاريخ الأستحقاق أو حلول موعد الأستحقاق لأي سبب من الأسباب وتتعرض المصارف الى مخاطر ناشئة عن الرهونات أو التأمينات على الأموال المنقولة أو غير المنقولة سواء كانت هذه المخاطر بسبب من المدين أو الكفيل العيني أو بسبب تتعلق بالمال المرهون أو بسبب عوامل خارجيه أو اجراءات قانونية والرهنات المصرفية ومخاطرها هو موضوع هذه الرسالة 0

الهدف من الرسالة :

تسعى السلطة الوطنية الفلسطينية الى إيجاد بيئة استثمارية لتدفق المال الفلسطيني والعربي والأجنبي من اجل التنمية الاقتصادية واستغلال وتطوير المصادر الطبيعية. يترتب على هذا السعي اعتبار المصارف العاملة هي أهم وسيلة من وسائل تشغيل النقود لدعم التنمية والاستثمار وهذا الأمر يتطلب إيجاد أفضل الأجواء لضمان وحماية الائتمان من المخاطر في فلسطين.

الوجود الحالي لعدد من القوانين الفلسطينية التي تحتوي على رزمة من النصوص والإجراءات لضمان الأمان القانوني للاستثمار لا يعتبر كافيا لمواجهة المشكلات المتعددة المتعلقة بالرهنات المصرفية وحماية الائتمان من المخاطر.

تهدف الرسالة الى بيان الأوجه الرئيسية لرهنات المصرفية والمخاطر التي قد يتعرض لها الائتمان في فلسطين من خلال عرض وتحليل القوانين والإجراءات القانونية ومحاولة لإعطاء تقييم لمدى رقابة سلطة النقد الفلسطينية على ضمان ومخاطر الائتمان في فلسطين.

أهمية الرسالة

يتجه موضوع الرسالة بشكل رئيسي إلى عرض النظريات الفقهية والنصوص القانونية وما يتضمنه العرف والعادة ومدى انطباق ذلك على الواقع العملي التطبيقي للرهنات المصرفية ومخاطر الائتمان في مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية.

ضمن هذا النطاق لن تكون الرسالة تحت هذه الحجة حشدا وجمعا للمعلومات بل تظهر أهمية هذه الرسالة من خلال واقع الممارسة العملية اليومية التي عايشتها منذ مدة تزيد على ثلاث سنوات كمستشار قانوني لأحد المصارف العاملة في الوطن الفلسطيني مبديا الرأي القانوني لعدة آلاف من معاملات الائتمان وفحص انطباق القوانين والأنظمة وإجراءات تنفيذ المعاملات في الجهات والدوائر الرسمية على سلامة وصحة إجراءات معاملات الائتمان مما ترتب على ذلك تراكم خبرة من حيث الكم والكيف قمت باستخدامها حسب ظني بشكل جيد لتبيان العلاقة بين النص القانوني وتطبيقه في نطاق مخاطر الائتمان والرهونات المصرفية.

ويمكن ملاحظة بعض أهم مظاهر هذه الأهمية في بيان مدى الإشكاليات والتعقيدات التي تتعلق بتزاحم النصوص القانونية التي تنظم العمليات المصرفية المتعلقة بضمان الائتمان بالإضافة الى تطبيق قوانين يعود صدورها الى عام 1858 (قانون الأراضي) وعام 1876 (مجلة الأحكام العدلية التي هي بمثابة القانون المدني العثماني).

تبدي سلطة النقد الفلسطينية اهتماما وحرصا للحد من مخاطر الائتمان في فلسطين وقد أظهرت عدم ارتياحها من خلال العديد من التعليمات والقرارات التي أصدرتها بهذا الخصوص.

العاملون في الأعمال المصرفية يواجهون مشكلات وعقبات ضمن الظروف الاستثنائية التي يمر بها الوطن الفلسطيني في أداء عملهم الوظيفي أو التقاضي أمام المحاكم أو إتمام الإجراءات أمام الجهات الإدارية ومنها هنا تبرز أهمية هذه الرسالة في محاولة أولوية لتنظيم الأداء في مسألتي الرهونات المصرفية ومخاطرها .

الرسالة تمهد الطريق أمام المسؤولين عن صياغة التشريع لمعرفة المشكلات القانونية والإدارية والواقعية للرهونات المصرفية ومدى المخاطر التي قد يتعرض لها الائتمان مما يفسح المجال للسلطة التشريعية الفلسطينية وجهات الإدارة والعاملين في مشاريع القوانين المقترحة وصياغتها إصدار تشريعات حديثة موحدة تسري في الضفة والقطاع تقي بالإغراض والأهداف التنموية لسلطة الوطنية الفلسطينية.

مشكلات الرسالة

عندما وقع اختياري لموضوع الرهونات المصرفية والمخاطر التي قد يتعرض لها الائتمان في فلسطين كمحل لهذه الدراسة كان هذا الاختيار راجعا الى الحاجة الماسة للكتابة فيه حيث لم أجد من كتب في هذا الموضوع , نظرا لحدثة عمل المصارف في الأراضي الفلسطينية.

ولما كانت المصارف بشكل عام , والرهونات المصرفية ومخاطرها بشكل خاص أداة فعالة لتحقيق التنمية الاقتصادية , فالمطلوب من المصارف التوفيق بين منح الأموال للمشاريع الاقتصادية وضمان حقوقها من خلال الرهونات , وضمان درء المخاطر التي قد يتعرض لها الائتمان بسبب الأوضاع غير المستقرة , جراء القيود الإسرائيلية وإضعاف المركز القانوني للسلطة الوطنية الفلسطينية بالإضافة الى إفراغ الحقوق المتعلقة بالعقارات من فوائدها ومزاياها التي تقرها القوانين والأنظمة وذلك بإغلاق المدن والقرى ووضع الحواجز العسكرية على

مداخل المدن وانتشار الجيش الإسرائيلي في معظم مناطق السلطة الفلسطينية مما ترتب على هذا الواقع عدم وجود جدوى لدى طالبي التسهيلات الائتمانية ومن جهة المصارف من جهة أخرى وانكماش ملحوظ في تنشيط وتنمية المراكز السياحية والأثرية ومشكلات في استخدام الأراضي وتنميتها وحظر السماح بإنشاء المناطق والمدن الصناعية وإعاقة التنمية الصناعية والتجارة الدولية وحركتي الميناء والمطار الفلسطينيين في قطاع غزة.

لم يكن من السهل الكتابة في هذا الموضوع حيث أن القائمين على شؤون المصارف يخفون اخفاقهم في المعاملات المصرفية المتعلقة بالائتمان مما ترتب عليه نشوء المزيد من المشكلات والعقبات القانونية والإدارية في نطاق الرهونات المصرفية ومخاطر الائتمان.

لقد وجدت أثناء اعداد هذه الرسالة عددا من العاملين في المجال المصرفي يميلون إلى عدم الحديث أو إعطاء معلومات لا اعتقادهم أن الحديث أو المعلومة تمس سرا من أسرار المهنة أو سرا من اسرار العمل المصرفي لكل مصرف .

وما كان لي أن أقدم هذه الرسالة في ظل افتقار المكتبة الفلسطينية للمصادر والمراجع والبحوث والمقالات والنشرات التي تعالج موضوعات الائتمان ومخاطره لولا ما أتاح لي عملي كما بينت سابقا مع أحد المصارف العاملة في فلسطين بحيث تسنى لي إمكانية المساهمة في الكتابة عن ضمانات الائتمان (الرهونات) ومخاطره في الضفة والقطاع متقيدا بذلك المحافظة على سرية الوقائع والحوادث والتعليمات التي أطلعت عليها بحكم عملي التزاما بالتوجيهات العامة بهذا الخصوص طبقا لما ورد في قانون سلطة النقد الفلسطينية رقم (2) لسنة (1997) .

يشكل تعدد وتراحم التشريعات النازمة للائتمان في القوانين العثمانية والانتدابية والأردنية وما هو مطبق في قطاع غزة أثناء الإدارة المصرية مع الأوامر العسكرية الإسرائيلية والاتفاقيات الفلسطينية - الاسرائيلية و صدور تشريعات فلسطينية من قبل السلطة الوطنية الفلسطينية حول المسألة الواحدة إشكالا حقيقيا حول القدر المعمول به أو الملغي من هذه التشريعات يضاف إلى هذا تباين التشريع في المحافظات الشمالية (الضفة الغربية) عن المحافظات الجنوبية (قطاع غزة) في فلسطين يترتب عليه أن فرعين لمصرف في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة كأنهما يعملان في دولتين تطبق كل منهما قانون مختلف عن الدولة الأخرى.

اتجاه المكلفين بإنفاذ القانون في الدوائر الحكومية والعمل بموجب تعليمات أو تعميمات قد لا يكون لها أساس في القانون وعلى الاخص اجراءات بيع المرهون يعتبر مشكلة من مشكلات الائتمان ومخاطره والطعن في هذه الإجراءات امام القضاء قد يحقق الهدف الذي تتوخاه المصارف ولكن الإطالة الزمنية في الدعاوي امام المحاكم يتنافى مع أهداف المصارف في سرعة الحفاظ على حقوقها .

ومع أننا لا نستطيع تجاهل التفاهم والوعود الشفهية والالتزام الاختياري للقائمين على أمر المصارف بالقيام بعمل أو الامتناع عنه بالإضافة إلى التعليمات والتوجيهات الاختيارية التي تقوم بها سلطة النقد الفلسطينية إلا أن المركز القانوني والواقعي للسلطة الوطنية الفلسطينية في ظل الاتفاقيات الفلسطينية - الإسرائيلية يحول دون سلطة النقد الفلسطينية لاتخاذ إجراءات بمقتضى تشريعات فلسطينية مستقلة لتنظيم الائتمان ومخاطره بصورة مؤثرة وفاعلة.

الفصل التمهيدي

الأطار القانوني للرهونات المصرفية في فلسطين

يتضمن الفصل التمهيدي أربعة مباحث يتناول الأول منها فكرة الرهن وتقسيماته ومحل الرهن العقاري في فلسطين والثاني الوصف القانوني لأنواع الرهونات والثالث التطور التشريعي لقوانين الرهن في فلسطين والرابع القوانين الناظمة للرهن ومشروعات القوانين الفلسطينية في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية.

المبحث الأول:

فكرة الرهن وتقسيماته ومحل الرهن العقاري في فلسطين

يتضمن المبحث الأول مطلبين الأول فكرة الرهن وتقسيماته أما الثاني فيتضمن محل الرهن العقاري في فلسطين

المطلب الأول فكرة الرهن وتقسيماته

ينقسم هذا المطلب الى بندين الاول فكرة الرهن والثاني تقسيمات الرهن.

البند الاول: فكرة الرهن¹

تتلخص فكرة الرهن في تخصيص مال معين يكون عادة ملك المدين لتأمين الدائن فيكون للدائن حق عيني على هذا المال وهو حق تبعية يكفل الوفاء بحق الدائن فيتقدم على الدائنين العاديين بل ويتقدم على من يليه في التأمين العيني درجه وإذا انتقل المال الى مشتر فان الدائن يتبعه في يد من انتقل اليه ويحجز عليه في يد الغير²

وهذه الفكرة اخذ بها مشروع القانون المدني الفلسطيني³ في تعريفه للرهن الحيازي بموجب المادة 1304 من المشروع التي تنص على:-

" الرهن الحيازي عقد بمقتضاه يلتزم شخص ضمانا للدين عليه او على غيره ان يسلم الى الدائن او الى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء حتى استيفاء الدين وان يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في اقتضاء حقه من ثمن الشيء في أي يد يكون" .

كما عرف مشروع القانون المدني الفلسطيني الرهن الرسمي في المادة 1233 منه

" عقد به يكتسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا عينيا يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون" .

وقد يرد الرهن على عقار او على منقول مادي كالسفينة او الطائرة او البضائع او على منقول معنوي كرهن الأسهم او حق التأليف او العناصر المعنوية للمحل التجاري او رهن وثيقة التأمين على الحياة⁴.

والغرض الرئيسي من الرهن يمكن ان يتمحور حول :⁵

1. تحصين الدائن ضد مخاطر عدم تنفيذ المدين لدينه .

¹ الرهن لغه جعل شيء محبوسا وموقوفا سواء أكان السبب دينا أو خلافة وسواء أكان الشيء مالا أو غيره . والرهن في اصطلاح الفقهاء جعل مال محبوس وموقوف على وجه الترع بيد العدل أو المرهن لقاء حق معلوم (درر الحكام شرح مجلة الأحكام - تأليف علي حيدر - تعريب الخامي فهمي الحسيني - منشورات مكتبة النهضة بيروت - بغداد - توزيع دار العلم للملايين - بيروت - لبنان - المجلد الثاني - صفحة 53 ((فيما بعد يسمى علي حيدر))
²² التأمينات والرهونات والأمتيازات العقارية في ضوء التشريعين اللبناني والسوري - طارق زيادة - * دار النهار للنشر - بيروت - 1982- صفحة 11 (يسمى فيما بعد زيادة))

³ المذكرات الأيضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني - السلطة الوطنية الفلسطينية - ديوان الفتوى والتشريع - مشروع تطوير الأطر القانونية في فلسطين-2003

⁴ الوسيط في شرح القانون المدني - في التأمينات الشخصية والعينية - الجزء العاشر والأخير الدكتور عبد الرزاق السنهوري - صفحة 262 دار النشر للجامعات المصرية 1952 القاهرة ((يسمى فيما بعد سنهوري))

⁵ درروس التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني المصري - الدكتور جميل شرقاوي - صفحة 125 (فقرة 44 - مزاي التأمينات العينية) دار النهضة العربية -1976 - القاهرة ((يسمى فيما بعد شرقاوي))

2. تخصيص ضمان خاص على مال معين من أموال المدين وعدم الاكتفاء بالضمان العام على جميع أموال المدين حتى يتجنب الدائن قاعدة المساواة بين الدائنين في استيفاء حقوقهم من المدين .

والمخاطر التي يتعرض لها الدائن العادي الذي ينحصر ضمان حقه في الضمان العام (أي ذمة المدين) تتمثل في أمرين : الأول إمكان زيادة التزامات المدين على أمواله نتيجة تحمله بديون جديدة تضمنها ذمته على قدم المساواة مع الديون القديمة دون ان يكون لاحدهما اولويه على الآخر فلا يستطيع الدائن استيفاء حقه كاملاً والثاني : هو احتمال تصرف المدين في بعض أمواله او فيها كلها وعجز الدائنين عن تتبعها لاستيفاء حقوقهم ان بدت حاجتهم الى ذلك ¹.

البند الثاني: تقسيم الرهن² (التأمينات)

قد يرد محل الرهن على المنقول الذي قد تنتقل فيه حيازة المال المرهون الى الدائن (المرتهن) ويسمى بالرهن الحيازي او يرد الرهن على العقار او المنقول الذي يبقى العقار او المنقول المرهون بيد المدين (الراهن) وقد يرد محل الرهن فيما يسمى بحق الاختصاص الذي ينشأ بموجب حكم قضائي على عقار او منقول وقد يرد محل الرهن فيما يسمى بحق الامتياز على العقارات والمنقولات وينشأ بموجب نص مباشر في القانون. وعليه ينقسم الرهن حسب معايير تصنيفه الى أقسام متعددة:

1. فطبقاً لمعيار النشوء :

ينقسم الرهن من حيث النشوء الى

أ. تأمينات اتفقيه (رضائية) :

كالرهن الرسمي (التأمين) والرهن الحيازي .

ب. تأمينات قضائية - تستند الى حكم قضائي :

كحق الاختصاص .

ج. تأمينات قانونية - تستند الى نص قانوني :

كحقوق الامتياز التي يربتها القانون على مال معين لدائنين معينين .

2. وطبقاً لمعيار محل الرهن :

ينقسم الرهن بالنظر الى محل الرهن الى

أ. تأمينات ترد على عقار :

كالرهن التأميني (الرسمي) وحقوق الاختصاص (حكم القضاء).

ب. تأمينات ترد على عقار ومنقول :

كالرهن الحيازي وحقوق الامتياز

¹ شرقاوي مرجع سابق صفحة 125

² زيادة - مرجع سابق صفحة 14

ت. تأمينات ترد على منقول مادي :
كرهن السفينة ورهن الطائرة ورهن النقود.

ث. تأمينات ترد على منقول معنوي
كرهن المحل التجاري والأسهم وحق التأليف

3. وطبقا لمعيار حيازة المرهون :
ينقسم الرهن بالنظر الى حيازة المرهون الى

أ تأمينات في حيازة الدائن (المرتهن)
كالرهن الحيازي

ب. تأمينات في حيازة المدين (الراهن)
كالرهن التأميني (الرسمي) والاختصاص وحق الامتياز .

المطلب الثاني:

محل الرهن العقاري في قوانين الرهن في فلسطين

كما توضح لنا في فكرة الرهن بان الرهن يرد على عقار او منقول فان محل الرهن بموجب قوانين الرهن الفلسطينية يرد على العقار والمنقول

فقد جاء في المادة 128 من مجلة الأحكام العدلية¹ تعريفا للمنقول بأنه:

" هو الشيء الذي يمكن نقله من محل الى آخر ويشمل النقود والعروض والحيوانات والمكيلات والموزونات "

وجاء في المادة 129 من مجلة الاحكام العدلية تعريفا للمال غير المنقول بأنه

" هو ما لا يمكن نقله من محل الى آخر كالدور والأراضي مما يسمى بالعقار "

وقد حددت المادة الاولى من قانون الأراضي العثماني الصادر في (7 رمضان 1274 هجري) (1858 ميلادي) أنواع الأراضي هي خمسة أقسام^{2 3}

¹ مجلة الأحكام العدلية هي بمثابة القانون المدني العثماني وهي مستمدة من فقه ابي حنيفة النعمان رضي الله عنه مع الاخذ من المذاهب الفقهية الإسلامية السنية الأخرى كالشافعي والحنبلي والمالكي -وقد اكتمل صدورهما عام 1876 وما زالت مجلة الأحكام العدلية سارية المفعول في الضفة الغربية وقطاع غزة بالإضافة الى قوانين مدنية أخرى كقوانين الأراضي أو نظام الاجار أو مواد تتعلق بمواد مدنية ولكن وردت في قوانين اجرائية كالرضائية في العقود والشرط الجزائي (انظر المادة 64 والمواد 106-112 من قانون أصول المحكمات الحقوقية وأيضاً وردت بعض الأحكام المدنية في قانون الاجراء كحق الامتياز (يسمى حق الامتياز في التشريع العثماني بحق الرجحان المواد 124 وما يعتدها)

- القسم الاول : الأراضي المملوكة يعني الأرض المتصرف بها بوجه الملكية .
- القسم الثاني : الأراضي الاميريه ¹.
- القسم الثالث : الأراضي الموقوفة .
- القسم الرابع : الأراضي المتروكة .
- القسم الخامس : الأراضي الموات .

وحددت المادة الثامنة من القانون الأراضي المملوكة بانها أربعة أنواع :

النوع الاول :

هو العرصات الكائنة ضمن القرى والقصبات والأراضي التي معظم مساحتها عبارة عن نصف دونم الكائنة على دوائرها ومعتبره متممه السكنى .

النوع الثاني :

الأراضي التي أفرزت من الأراضي الميريه وبناء على المسوغ الشرعي قد ملكت تمليكا صحيحا على ان يصير التصرف بها بأنواع وجوه الملكية .

النوع الثالث :

الأراضي العشرية وهي الأراضي التي توزعت على القائمين وملكوها حين الفتح .

النوع الرابع :

الأراضي الخراجيه وهي الأراضي التي بقيت بيد المحليين الأصليين غير المسلمين . والأراضي المملوكة تجري عليها الأحكام كالوقف والرهن والهبة والشفعة . وحددت المادة (4) من القانون بان الأراضي الموقوفة قسما :

القسم الاول :

وهو الأراضي التي حال كونها كانت من الأراضي المملوكة صحيحا قد صار وقفها توفيقا للشرع الشريف ... هكذا أراضي موقوفة وجميع حقوق التصرف بها راجعه لجانب الوقف فلا تجري عليها المعاملات القانونيه .

القسم الثاني :

الأراضي المفززه من الأراضي الميريه ووقفها حضرات السلاطين العظام او التي وقفها آخرون بالذات بالإذن السلطاني ... فالأراضي الموقوفة الكائنة على هذه الصورة من قبيل التخصصات ان أحكام الأراضي الاميريه ... ستجري أيضا على كذا أراضي موقوفة فعندما يرد بهذا القانون تعتبر الأراضي موقوفة فيكون الأراضي الموقوفة التي هي مثل هذه من قبيل التخصصات ويجري على هذا القسم من الأراضي الموقوفة المعاملات القانونية لانها لا تعتبر أراضي موقوفة بالمعنى الدقيق بانها وفقا لا مالك له وهي تأخذ حكم الأراضي الاميريه وطبقا لسجلات دائرة أراضي رام الله فان أراضي مدينة رام الله تندرج ضمن هذا القسم فاعشارها ورسومها موقوفة على المسجد الابراهيمي في مدينة خليل الرحمن ويجري على هذا القسم من الأراضي معاملات الرهن وحقوقه الملكية الاخرى التي اقرها قانون الأراضي والقوانين الاخرى .

² أحكام الأراضي المتبعة في البلاد العربية المنفصلة عن السلطنة العثمانية - الخامي ادعيبس المرصفحة 7 - نشر عام 1233 القدس - ويسمى فيما بعد المر ((وتم اعادة نشره في المجلد (16)) من مجموعة القوانين الفلسطينية - اعداد وتجميع القاضي مازن سيسالم والقاضي اسحق مهنا والمستشار سليمان الدحدوح - الطبعة الاولى والطبعة الثانية - مايو 1997 غزة (قطاع غزة من فلسطين) يسمى فيما بعد مجموعة القوانين الفلسطينية ويشار الى الجزء ((كما قام باعادة نشره المساح بدر عبد الرزاق عناني بعنوان قوانين الاراضي - حلحول (مدينة قرب مدينة الخليل في فلسطين) 1982 دون مكان نشر أو دار نشر ³ قانون الأراضي في فلسطين علما وعملا - بحث ودراسة القاضي سامي حنا سابا صفحة 2 وما بعدها الكتاب الاول - غزة - يناير 1995 دون ناشر - دون دار نشر

¹ قانون الأراضي الفلسطيني - تحليل وتعريف للأراضي الحكومية - الخامي رحا شحادة - تصريح مشفوع باليمين مقدم الى لجنة الاعتراضات العسكرية الاسرائيلية - دون ناشر - دون تاريخ نشر

وقبل صدور قانون وضع الأموال غير المنقولة بصفة تأمينات العثماني¹ لسنة 1331 ان الاراضي المملوكة هي محل رهن طبقا لأحكام المجله والأراضي الاميرييه كان يحظر ان تكون محل رهن ولكن بموجب قانون الأراضي كان يسري عليها فراغ الوفا أما الأراضي الموقوفة فهي ليست محل رهن لأنها لا تعتبر مملوكة ملكيه خاصة .

وقد أجاز قانون 1331 هجري بان يكون محل الرهن من الأموال غير المنقولة طبقا لأحكام المادة (1) منه الأراضي المملوكة والاميرييه والموقوفة والمسقفات والمستغلات الحاصل بها التصرف مستقلا او مشتبكا (يقصد بالاراضي الموقوفة الاراضي الاميرية الموقوفة وقف تخصيصات أي وقف غير صحيح)². وهذا ما أكد عليه قانون انتقال الأراضي الانتدابي³ لسنة 1920

والقانون الاردني⁴ رقم 46 لسنة 1953 بأنه يجوز وضع الأملاك والأراضي الاميرييه والموقوفة والمستغلات تأمينات للدين .

المبحث الثاني:

الأوصاف القانونية لواقع المعاملات المالية المتعلقة بترتيب المدين على مال له حقا للدائن لضمان وفائه بدينه

يلتزم المدين (الراهن) بتقديم ضمانات للدائن (المرتهن) وقد تكون هذه الضمانات عقار او منقول وقد ينتقل المرهون الى حيازة الدائن او يبقى في حيازة المدين وقد يرد على هذه الضمانات قيود ينظمها القانون او قيود تنظمها إرادة المتعاقدين او تخضع هذه الضمانات لأحكام تصدرها المحاكم وهذه المسائل يخلع عليها وصفا قانونيا تبعاً لما تتميز به وتغاير كل معاملة عن الأخرى وبمقتضى القوانين والفقهاء القانونيين فإنه يمكن وصف واقع المعاملات المالية المتعلقة بترتيب المدين على مال له كحق للدائن لضمان وفاء المدين بدينه بأوصاف قانونية وذلك في مطلبين الاول الوصف القانوني لأنواع الرهونات في فلسطين المماثلة للقوانين العربية والثاني أنواع من الرهونات تضمنها قانون الأراضي ومجلة الأحكام العدلية.⁵

المطلب الاول:

الوصف القانوني لأنواع الرهونات في فلسطين المماثلة للقوانين العربية

¹ مجموعة القوانين الفلسطينية الجزء السادس مرجع سابق (كما يمكن الرجوع الى كافة التشريعات الفلسطينية على الصفحة الالكترونية - معهد الحقوق - بير

زيت - برنامج المقتفي) (يسمى فيما بعد المقتفي

² المر صفحة 24 وما بعدها مرجع سابق

³ مجموعة القوانين الفلسطينية الجزء السادس مرجع سابق

⁴ قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينا للدين رقم 46 لسنة 1953 نشر في الصفحة 5721 من العدد 1135 من الجريدة الرسمية الأردنية بتاريخ 1-3-

1953 (ويمكن الرجوع اليه في موسوعة التشريعات الأردنية - نقابة المحامين النظاميين الأردنيين - الجزء الرابع - بالاضافة الى قوانين اخرى تتعلق بالاراضي -

يسمى فيبما بعد التشريعات الأردنية) (انظر أيضا المقتفي)

⁵ شرقاوي - مرجع سابق صفحة 126

السنهوري مرجع سابق صفحة 263

زيادة - مرجع سابق صفحة 17

ينظم القانون المقارن انواع من الرهن كالرهن الحيازي والرهن التأميني (الرسمي) وحق الاختصاص (بموجب حكم محكمة) وحق الامتياز (بموجب نص قانوني) وذلك على النحو الاتي:

البند الاول: الرهن (الرهن الحيازي)

نصت المادة 701 من مجلة الأحكام العدلية بأن الرهن هو ((الرهن جعل مال محبوس وموقوف مقابل حق ممكن الاستيفاء من ذلك المحال وكما يقال له مرهون يقال له أيضا رهن)) وعرفت المادة 703 بأن الراهن هو الشخص الذي يعطي الرهن والمادة 704 بأن المرتهن هو الشخص الذي يأخذ الرهن والمادة 705 بأن العدل هو الشخص الذي ائتمنه الراهن والمرتهن وأودعاه وسلماه الرهن أما المادة 706 فقد أكدت (ينعقد الرهن بايجاب وقبول من الراهن والمرتهن فقط لكن ما لم يوجد القبض لا يتم ولا يكون لازما وبناء عليه يجوز للراهن أن يرجع عن الرهن قبل التسليم) ويتضح ان مجلة الأحكام العدلية لا تعرف الا نوع من الرهن وهو الرهن الحيازي ويسمى هذا النوع من الرهن في القانون المدني المصري بالرهن الحيازي وهو وفقا للمادة 1096 من القانون المدني المصري:-

" **الرهن الحيازي** عقد يلزم به شخص ضمانا للدين عليه او على غيره ان يسلم الى الدائن او الى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء لحين استيفاء الدين وان يتقدم الدائنين العاديين التاليين له في المرتبة في اقتضاء حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون "

وتضمنت المادة 1097 من القانون المدني المصري بأنه لا يكون محلا للرهن الحيازي الا ما يمكن بيعه استقلالاً بالمزاد العلني من منقول وعقارا

ويقابل هاتين المادتين المادة 1304 والمادة 1305 من مشروع القانون المدني الفلسطيني

أما القانون المدني الاردني فقد عرف **الرهن الحيازي** في المادة 1372 (هو احتباس مال في يد الدائن او في يد عدل ضمانا لحق يمكن استيفاء منه كله او بعضه بالتقدم على سائر الدائنين وجاء في المادة 133 (يشترط في المرهون رهنا حيازيا ان يكون مقدور التسليم عند الرهن .

البند الثاني: الرهن التأميني (الرهن الرسمي)¹

يسمى هذا النوع من الرهن في القانون المدني المصري بالرهن الرسمي وهو وفقا للمادة 1030 من القانون المدني المصري :-

¹ استعمل التشريع العثماني عبارة تأمينات في قانون 1331 واستعمل المشرع الأردني عبارة تأمينات للدين في قانون 1953

" **الرهن الرسمي** عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا عينيا يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في اي يد يكون " .

ويقابل هذا النص المادة 1322 من القانون المدني الأردني والمادة 1223 من مشروع القانون المدني الفلسطيني ولم يعرف الرهن التأميني أو الرهن الرسمي بفلسطين في العهد العثماني (أي عدم انتقال حيازة المرهون من الراهن الى المرتهن) الا بموجب القانون العثماني وهو قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين المؤرخ 16 ربيع الثاني سنة 1331

البند الثالث: حق الاختصاص

يعني حق الاختصاص الحكم القضائي النهائي على مال معين للمدين (المحكوم عليه) سواء كان عقارا أم منقولاً لمصلحة الدائن (المحكوم له) .
وقد عرفت المادة 1085 من القانون المدني المصري هي تقابل المادة 1346 من مشروع القانون المدني الفلسطيني حق الاختصاص:-

" يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في موضوع الدعوى يلزم المدين بشيء معين ان يحصل متى كان حسن النية على حق الاختصاص بعقارات مدينه ضمانا لأصل الدين والفوائد والمصروفات " .

ولا تعالج القوانين السارية المفعول في الضفة الغربية وقطاع غزة حق الاختصاص ولكن ينظم قانون الإجراء رقم 31 لسنة 1952 الساري المفعول في الضفة الغربية اجراءات حجز أموال المدين المنقولة في المادة 44 وما بعدها(يقابلها في قطاع غزة المادة 50 وما بعدها من قانون الإجراء العثماني المؤرخ 15 جمادي الآخر 1332 هجري) و حجز أموال المدين غير المنقولة و بيعها في المواد 79 وما بعدها (يقابلها في قطاع غزة المادة 89 من قانون الإجراء العثماني).

البند الرابع: حق الامتياز

الامتياز هو حق ينص عليه القانون مباشرة على مال عائد للمدين لمصلحة شخص سواء كان هذا الشخص حكمي عام او من الأفراد لضمان استيفاء دينه من المدين .
وقد نصت المادة 1130 من القانون المدني المصري :
1- الامتياز أولوية يقررها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته .

2- ولا يكون حق الامتياز الا بمقتضى نص في القانون .

أما المادة 1424 من القانون المدني الاردني فقد نص على ان الامتياز حق عيني تابع يخول الدائن أسبقية إقتداء حقه مراعاة لصفته و يتقرر بنص القانون .

ويقابل هاتين المادتين المادة (1291) من مشروع القانون المدني الفلسطيني

وينظم أحكام حق الامتياز و درجاته في الضفة الغربية قانون الإجراء 31 لسنة 1952 المادة 113 وما بعدها وقد تضمنت المادة 113 بان أصحاب الديون الذين لهم حق الامتياز العام يستوفون ديونهم من أموال المدين ترجيحاً على غيرهم أما أصحاب الديون الذين لهم حق الامتياز الخاص فسوفون ديونهم من مال المدين التي يعلق بها حق الامتياز وليس لهم امتياز على غيره من أموال المدين .

و تضمنت المادة 114 الديون الممتازة امتيازاً عاماً :

- نفقة الزوجات و الأولاد والوالدين المحكوم بها .
- الضرائب و الرسوم التي تجنيها الحكومة .

وتضمنت المادة 115 الديون الممتازة امتيازاً خاصاً .

(1) الرسوم و الضرائب المفروضة للدولة على الأموال المنقولة و غير المنقولة المحجوزة نفسها و تتناول هذه الرسوم و الضرائب و المكوس و ضريبة الأملاك و الأراضي و غيرها و هي تستوفى من أثمان تلك الأموال بصورة ممتازة امتيازاً خاصاً .

(2) بدل إيجار العقار الموثق بعقد إيجار يستوفى على وجه الامتياز من أثمان الأشياء الموضوعه في ذلك العقار .

(3) بدل إيجار الأراضي المنتجة كالمزرعة و الحقل و البستان الموثق بسند يستوفى من حاصلات تلك الأراضي مرجحاً على غيره من الديون .

(4) الأجرة المستحقة لصاحب الفندق تستوفى من أثمان أشياء المدنون الموضوعه فيه قبل ان يوفى غيرها من الديون .

وينظم أحكام الامتياز في قطاع غزة قانون الإجراء العثماني المؤرخ 15 جمادي

الأخر 1332 المواد 124 وما بعدها تحت اسم **حق الرجحان** وقد نصت المادة 124 على (الدائنون الممتازون يتقدمون على أصحاب الديون العادية في استيفاء مطالبهم و الدائنون ذو المرتبة الواحدة من الامتياز يستوفون مطالبهم غرامة بينهم) .

وتقابل المواد (125 و 126 و 127 و 128 و 129 و 130) (المواد 114 و 115 و 116 و 117 و 118) من قانون الإجراء الساري المفعول في الضفة

المطلب الثاني

انواع خاصة من الرهونات تضمنها قانون الاراضي لسنة 1858 ومجلة الاحكام

العدلية لسنة 1876

تضمن قانون الأراضي لسنة 1858 ومجلة الأحكام العدلية لسنة 1876 (وهي بمثابة القانون المدني العثماني) وهما من القوانين النافذة والمعمول بها في منطقة السلطة الفلسطينية أنواع أخرى من الرهونات وهي:

المطلب الأول: بيع الوفا

تنص المادة (118) من مجلة الأحكام العدلية على
بيع الوفا هو البيع بشرط ان البائع متى رد الثمن يرد المشتري اليه المبيع وهو في حكم البيع الجائز بالنظر الى انتفاع المشتري به وفي حكم البيع الفاسد بالنظر الى كون كل من الفريقين مقتدرا على الفسخ وفي حكم الرهن الى ان المشتري لا يقدر على بيعه الى الغير .
وهو يرد على الأراضي المملوكة وذلك كوسيلة من الوسائل القانونية لتمكين صاحب الحصة الشائعة من رهنها لمصلحة الدائن المرتهن اذ ان مجلة الاحكام العدلية لاتجيز رهن الحصة الشائعة وبيع الوفا يجري عليه حكم الرهن¹

وقد بين المحامي ادعيبس المر² ان البيع بالوفا حكمه حكم الرهن على انه يختلف عنه بما يأتي :

1. ان البيع بالوفا يجوز بالمشاع بعكس الرهن .
2. إذا أدى البائع وقائع بعض الدين فله ان يسترد ما يقابله من المبيع وفاء وليس للراهن ذلك في الرهن .
3. إذا اشترط في بيع الوفا ان تكون الغلة او بعضها للمشتري صح الشرط بعكس الرهن .

المطلب الثاني: فراغ الوفا

نصت عليه المادة (116) من قانون الأراضي العثمانية لسنة 1858 على

ان الاراضي الأميرية الموقوفة لايمكن ان ترهن ولكن ان افرغ أحد أرضه المتصرف بها بفراغ الوفا الى دائئه 000الى آخر النص

لا تختلف أحكام بيع الوفا (الذي يرد على الأراضي المملوكة) عن أحكام فراغ الوفا سوى ان فراغ الوفا يرد على الاراضي الاميرية ليتمكن المتصرف في الأرض الاميريه سواء كان هو المتصرف الوحيد فيها أم بالاشتراك مع متصرفين آخرين من رهنها لمصلحة الدائن المرتهن .

المطلب الثالث: بيع الاستغلال

¹ علي حيدر مرجع سابق - الجزء الأول - شرح المادة (3) صفحة 18 العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني ولذا يجري حكم الرهن في البيع والوفاء وعلى صفحة 19 000 بيع الوفاء فاستعمال كلمة البيع فيه التي تتضمن تملك المبيع للمشتري أثناء العقد لا يفيد التملك لانه لم يكن مقصودا من الفريقين بل المقصود به انما هو تأمين دين المشتري المترتب في ذمة البائع وابقاء المبيع تحت يد المشتري لحين وفاء الدين ولذلك لم يخرج العقد عن كونه عقد رهن فيجري به حكم الرهن ولا يجري حكم البيع فبناء على ما تقدم يحق للبائع بيعا وفائيا ان يعيد الثمن ويسترد المبيع كما انه يحق للمشتري ان يعيد المبيع ويسترجع الثمن ولو كان العقد بيعا حقيقيا لما جاز اعادة المبيع واسترداد الثمن الا باتفاق الفريقين على اقالة البيع وجاء على الصفحة 31 و 32 في شرح المادة (17) المشقة تجلب التيسير - جوز بيع الوفاء دفعا للماطلة المدين وتسهيلا للدائن لأن يستوفي دينه

² المر مرجع سابق صفحة 135

نصت عليه المادة (119) من مجلة الأحكام العدلية بقولها بيع الاستغلال هو بيع وفاء على ان يستأجره البائع.
ينقسم هذا العقد الى عقدين الاول رهن والثاني اجاره ويذكر ادعيبس المر في كتابه شرح قانون الأراضي مرجع سابق صفحة 65 ومع كون قانون الأراضي لم يذكر شيئاً عن الفراغ بالاستغلال فقد أجمع المؤلفون أنه يمكن اجرائه في الاراضي الاميرية ايضا على أنه في كل حالة يلزم أخذ اذن الحكومة بذلك كما نصت المادة 16 من قانون الاراضي .
وبموجبه يستطيع المشتري (الدائن المرتهن) تأجير المال المرهون الى البائع (المدين الراهن) .

المبحث الثالث

التطور التشريعي لقوانين الرهن في فلسطين

يتضمن هذا المبحث ثلاثة مباحث مطالب الاول يتناول التطور التشريعي لقوانين الرهن في فلسطين في القوانين العثمانية والانتدابية والمبحث الثاني يتناول التطور التشريعي لقوانين الرهن في فترة الانتداب البريطاني والثالث للتطور التشريعي لقوانين الرهن بعد حرب 1948.

المطلب الاول:

التطور التشريعي لقوانين الرهن في القانون العثماني

ابتدأ الحكم العثماني على يعرف اليوم بفلسطين عام 1517 واستمر الى عام 1918 للميلاد واتخذت الدولة العثمانية فقه ابي حنيفة النعمان رضي الله عنه كمذهب رسمي للمعاملات المالية وتم الاعتماد على الكتب الفقهية التي فيها الراجح من الفقه الحنفي منها كتاب مجمع الأنهر للفقهاء الحنفي العربي (إبراهيم الحلبي) وفيه كتاب الرهن الذي ينظم أحكام رهن العقارات المملوكة ورهن المنقول وفي عام 1858 أصدرت الدولة الثمانية قانون الأراضي لتنظيم الأراضي التي تسمى بالأراضي الاميرية التي يعود للدولة تقرير كيفية التصرف فيها حظرت المادة (116) منه رهن الأراضي الاميرية والموقوفة مطلقا ولكن كحيله قانونيه أجازت المادة 116 (فراغ الوفا) وهو ان يقوم البائع (المدين) بفراغ (بيع) أرضه التي يتصرف فيها الى دائنة (المشتري) بمقابل دينه بمعرفة مأمور الأراضي بشرط انه في حالة دفع المدين لدينه فان المشتري يرد الأرض الى البائع (انظر ادعيبس المر أحكام الأراضي صفحة 135) .

وتضمنت مجلة الأحكام العدلية التي بدأ صدورها منذ عام 1876 للميلاد وهي القانون المدني العثماني مقتنا حسب المذهب الحنفي أحكام الرهن على العقارات و المنقولات المملوكة في المواد 701- 761 .

البند الأول حيل قانونية للرهن

تضمنت مجلة الأحكام العدلية حيلتين قانونيتين لتنظيم صورتين من صور المعاملات المالية تقوم فكرتيهما على الرهن ولكن يوجد فيهما ما يتنافى مع المنصوص عليه او المسكوت عنه في مجلة الاحكام العدلية وهما رهن المشاع الذي لم تفصح المجلة عنه وتأجير المال المرهون.

فرهن المشاع تم إدخاله كحيلة قانونية في نطاق فكرة (**بيع الوفا**) و تأجير **المال المرهون** تم ادخله كحيلة قانونية في نطاق **البيع بالاستغلال** .

فالمادة 118 من مجلة الأحكام العدلية نصت على **بيع الوفا** هو البيع بشرط ان البائع متى رد الثمن يرد المشتري اليه المبيع وهو في حكم الرهن بالنظر الى ان المشتري لا يقدر على بيعه للغير .

والمادة 119 من مجلة الأحكام العدلية نصت على **بيع الاستغلال** وهو بيع وفا على ان يستأجره البائع ، وينقسم هذا العقد الى عقدين الاول رهن والثاني إجارة (انظر ادعيس المر صفحہ 135)

وعليه فان الأراضي المملوكة يجري عليها (الرهن) ويجري على رهن المشاع (بيع الوفا) والأراضي الأميرية لا يجوز رهنها ولكن يجري على رهن العقار بكامله او المشاع منه (فراغ الوفا) .

بيع الأراضي في حالتها (بيع الوفا) في الأراضي المملوكة (وفراغ الوفا) في الأراضي الأميرية ما هما في واقع الحال الا عقود رهن وتأكيدا لهذا المفهوم نصت المادة 1521 من مجلة الأحكام العدلية على

" للموكل ان يعزل وكيله من الوكالة ولكن إذا تعلق به حق آخر فليس له عزله ، كما إذا رهن مدين ماله وحين عقد الرهن وبعده وكل آخر يبيع الرهن عند حلول اجل الدين فليس للراهن الموكل عزل ذلك الوكيل بدون رضاء المرتهن "

وجاء في المادة 760 من المجله

" إذا حل وقت أداء الدين ووكل الراهن المرتهن او العدل او احد غيرهما لأجل بيع الرهن صح ذلك وليس للراهن ان يعزل ذلك الوكيل بعدها ولا يعزل ذلك الوكيل بعدها ولا يعزل بوفاة الراهن والمرتهن أيضا .

ونصت المادة 117 من قانون الأراضي فيما يتعلق بالأراضي الأميرية

" ان افرغ احد أرضه المتصرف بها لأخر بمقابلة دينه بشرط على المنوال السابق او بطريقة الفراغ بالوفا ووكل من طرفه دائنة وكاله دوريه يعني في أي وقت يعزله عن الوكالة يستمر وكيله الخ .

البند الثاني الرهن التأميني ورهن المشاع

حسم القانون العثماني المتعلق بوضع الأموال غير المنقولة بصفة تأمينات المؤرخ 16 ربيع الثاني 1331 هجري (1914 ميلادي) موضوعات **بيع الوفا** و**فراغ الوفا** ورهن الحصة الشائعة و**الرهن التأميني** بالمادة الاولى منه التي نصت على جواز وضع الأراضي الأميرية والمملوكة والموقوفة والمسققات والمستغلات الحاصل بها التصرف مستقلا او مشتبكا بصفة تأمينات بحكم المرهون مقابل الدين .

البند الثالث رهونات الأشخاص المعنويين

أجاز القانون العثماني المتعلق بتصرف الأشخاص الحكمية بالأموال الغير منقولة¹ للجمعيات والشركات ان تتصرف بالأموال غير المنقولة (مادة 4) وأشارت المادة " 5 " من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة² بان للمتصرف بموجب سند خاقاني فراغها باتا او وفاء وإجارتها وله ان يقدمها تأميناً لوفاء الدين .

البند الرابع حق الامتياز في قانون الاجراء العثماني

لم يكن مستغرباً بان يقوم المشرع العثماني بالنص على حق والامتياز في قانون الاجراء العثماني لسنة 1332 وعلى الأقل فان قواعد الامتياز هي قواعد قانونية موضوعية محلها من الناحية العلمية في تركيب النصوص القانونية مجلة الأحكام العدلية او صدور قانون خاص بها وخشية القول بأنه تم إدخال قواعد قانونية مستمدة من القانون الفرنسي على مجلة الأحكام العدلية وهي فقه إسلامي وجد المشرع العثماني حيلة قانونية بإدخال القواعد الموضوعية المتعلقة بالقانون المدني في قانون تنفيذي- إجرائي- وهو قانون الاجراء لسنة 1332 الذي تضمن حق الاختصاص في المواد(49-123)او حق الامتياز الذي اسماه حق الرجحان في المواد (124-130) .

المطلب الثاني:

التطور التشريعي لقوانين الرهن في فترة الانتداب البريطاني على فلسطين

حصرت المادة (10) من قانون انتقال الأراضي الانتدابي المؤرخ في أيلول 1920 تسجيل الرهن طبقاً لأحكام القانون العثماني وهو قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين الصادر في الاول من ربيع الثاني 1331 هجري (1914 ميلادي) .

وتعنى هذه المادة الحظر المؤقت على جواز تسجيل الرهن الحيازي طبقاً لأحكام مجلة الأحكام العدلية او تسجيل صور الرهن وهما بيع الوفا (مادة 118 من المجلة) وبيع الاستغلال (مادة 119 من المجلة) و فراغ الوفاء(مادة 116 من قانون الأراضي العثمانية)

التوسعة على المصارف و الشركات لتنشيط الرهن

تضمن صك الانتداب البريطاني على فلسطين لسنة 1922 الصادر من عصبة الأمم المتحدة و غيره من الوثائق إنشاء كيان لليهود على ارض فلسطين فعملت حكومة الانتداب على إصدار تعديل القوانين ومنها القوانين المتعلقة بالأموال غير المنقولة لخدمة إنشاء هذا الكيان فقد صدر قانون تعديل الرهن الانتدابي لسنة 1920 .

و ادخل تعديلات على عدد من مواد قانون وضع الأموال غير المنقولة بصفة تأمينات لسنة 1331 على النحو الآتي:

- جواز رهن المال غير المنقول للمصارف او الشركات.
- حق المصرف او الشركة المرتهنة في شراء المال المرهون .

¹ القانون العثماني قانون تصرف الأشخاص المعنويين بالأموال غير المنقولة المؤرخ في 22 ربيع الأول سنة 1331 هجرية

² القانون العثماني قانون التصرف بالأموال غير المنقولة المؤرخ في 5 جمادى الأول 1331

- تنظيم عقد الرهن طبقا لنموذج معين .
- جواز رهن المال غير المنقول تأميناً لديون غير متوقعه او مستقبليه .

كما صدر قانون مصارف التسليف المؤرخ 15/10/1922 ووضع تنظيم قانوني للمصارف التي غايتها الرئيسية تسليف النقود بضمانة أموال غير منقولة .

وأجازت أحكام قانون الشركات لسنة 1929 للشركات بموجب المادة 121 منه على رهن أموالها المنقولة وان تعقد الرهونات او التأمينات وتم تنظيم سجل الرهونات (مادة 125) والإطلاع على السجل (مادة 126) وتسجيل الرهونات و التأمينات (مادة 127) وتصحيح سجل الرهون (مادة 132) .

ودعما للمصارف اليهودية و تسهيل استيلائها على أراضي المزارعين الفلسطينيين صدر إعلان في مارس 1921 بإغلاق البنك الزراعي العثماني وهو مؤسسه حكومية لدعم المزارعين .

رهن حق الإيجار :

أجازت المادة (7) من قانون مصارف التسليف لسنة 1922 على قابلية حقوق الإيجار لتكون محل رهن لقروض المصارف ونصت :

1) على الرغم مما ورد في قانون الرهونات العثماني المؤرخ في اليوم الاول من ربيع الثاني سنة 1331 يجوز رهن حق الإيجار في الأموال غير المنقولة لمدة تتجاوز خمس سنوات لمصرف تسليفالخ.

2) تباشر الحقوق المخولة للمرتهن فيما يتعلق بالبيع او خلافه دون حاجة الى اخذ موافقة المؤجر....الخ.

وأكدت ذلك المادة (9) من قانون الأراضي رقم (25) لسنة 1933 المعدل لقانون الأراضي العثماني

" رغبه في إزالة الشبهات يجوز لمستأجر أية ارض سجل عقد إيجارها في دائرة تسجيل الأراضي ان يرهن حقه في عقد الإيجار وفقا لقانون الرهن المعمول به إذا ذاك ويجوز للمرتهن ان يسجل هذا الرهن في دائرة تسجيل الأراضي أما بالاضافه لما قام به الراهن او بدلا منه إذا تضمن عقد الإيجار شرطا يقضي بغير ذلك "

إجراءات تنفيذ الرهن :

تم تعديل المادة 14 من قانون انتقال الأراضي بموجب القانون رقم (16) لسنة 1938 وقانون رقم (19) لسنة 1939 وبينت الإجراءات الواجبه الاتباع عند بيع المال المرهون .

المطلب الثالث:

التطور التشريعي لقوانين الرهن بعد حرب 1948

بانتهاؤ الانتداب البريطاني على فلسطين في 15/5/1948 ونشوب معارك حربية على ارض فلسطين فقد تقطعت أوصال فلسطين وتم إيجاد كيان يهودي على معظم الأرض الفلسطينية (حوالي 21 مليون دونم) وخضعت هذه الأراضي الفلسطينية لحكم يهودي عليها اما ما تبقى من فلسطين تحت الحكم العربي فان قوانين الرهونات النافذة فيها سيتم تناولها في بندين الاول في الضفة الغربية والثاني في قطاع غزة.

البند الاول:

قوانين الضفة الغربية

تم إلحاق ما تبقى من فلسطين الوسطى بما فيها مدينة القدس الى المملكة الاردنيه الهاشمية ومن مسوغات إلحاق قانون توحيد الضفتين الصادر عن مجلس الامه في 24/4/1950.

واستمر نفاذ قوانين الرهن المنصوص عليها في مجلة الأحكام العدليه وقانون الأراضي والقوانين الخاصة العثمانية والانتدابية الى ان صدرت قوانين تنطوي على تنظيم المشرع الاردني لأوضاع قانونيه تتعلق بالرهن بموجب القوانين الاتيه :

1. قانون الإجراء رقم (31) لسنة 1952 :

تضمن قانون الإجراء تنظيم حق الامتياز (المواد 113 -118) كما تضمن إجراءات بيع المال المرهون (المادة 79 وما بعدها) بموجب هذا القانون تم إلغاء قانون الإجراء العثماني لسنة 1332 التي استمدت أحكامه معنى ولفظاً وضمنت لقانون الإجراء لسنة 1952 .

2. قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم 46 لسنة 1953 :

وبموجب هذا القانون تم إلغاء القانون العثماني المتعلق بوضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين المؤرخ 16 ربيع الثاني 1331 والقانون الانتدابي المعدل للقانون العثماني المذكور وهما قانون رقم (49) لسنة 1920 ورقم (9) لسنة 1929

وبموجب قانون 1953 تم تنظيم أحكام الرهن (التأميني) وصدرت بمقتضاه تعليمات في دائرة الأراضي حول إجراءات تنفيذ سندات الدين .

3. قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953 :

نصت المادة 6 من قانون التصرف على حق المتصرف في ارض أميريه بسند

تسجيل ان يضعها تأميناً للدين .

وحصرت المادة 2 اجراء جميع معاملات التصرف في الأراضي الاميريه والموقوفة والأمالك في دوائر تسجيل الأراضي .

وقد ألغى هذا القانون العثماني المتعلق بالتصرف في الأموال غير المنقولة المؤرخ 5 جمادي الاول 1331 الموافق 30 مارس 1329

4. قانون تصرف الأشخاص المعنويين في الأموال غير المنقولة رقم 61 لسنة 1953 :

أجاز هذا القانون للجمعيات والشركات والمؤسسات الخيرية والهيئات الدينية الاردنيه ان تخرز وتتملك وتتصرف داخل المدن والقرى في ما تحتاج اليه من الأموال غير المنقولة .

والتصرف طبقاً لأحكام القانون يشمل وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

وقد ألغى هذا القانون العثماني المتعلق بتصرف الأشخاص المعنويين بالأموال غير المنقولة المؤرخ في 22 ربيع الاول سنة 1331 .

5. قانون الشركات رقم 12 لسنة 1964 :

يستفاد من المادة 67 من قانون الشركات بجواز رهن أسهم الشركات فقد نصت الفقرة 2 من المادة 67

" وعلى كل حال لا يجوز لمجلس الاداره ان يوافق على بيع او نقل سهم في الاحوال الاتيه إذا كان السهم مرهونا او محجوزا او محبوسا " .

6. قانون التجارة رقم (12) لسنة 1966 :

تضمن قانون التجارة العديد من النصوص المتعلقة بالرهن التجاري سيتم تناولها في الفصل الاول الرهن التجاري من هذه الرسالة

البند الثاني:

قوانين قطاع غزة

تم تسمية ما تبقى من فلسطين الجنوبية باسم قطاع غزة وقامت الحكومة المصرية عن طريق وزارة الحربية المصرية بإدارة القطاع من 1948 وحتى 5/6/1967

استمر سريان قوانين الرهونات والتأمينات العثمانية والانتدابية واقتصرت قرارات الحاكم المصري العام على إدخال تعديلات منها :

1. تعديلات تتعلق بالرسوم (قرار 45 لسنة 1963) بشأن نظام رسوم الانتقال الانتدابي

لسنة 1939 .

2. القروض التي يصدرها بنك التسليف الزراعي والتعاوني .

المبحث الرابع:

القوانين النازمة للرهن في القوانين الفلسطينية ومشروعات القوانين الحالية

نتناول في هذا المبحث مطلبين الاول يتعلق بالتنظيم القانوني لانواع رهونات العينية في القوانين الفلسطينية والثاني الرهن في مشروعات القوانين الفلسطينية.

المطلب الاول:

التنظيم القانوني لانواع رهونات العينية في القوانين الفلسطينية

تتعدد أنواع الرهونات العينية – التأمينات في القوانين الفلسطينية وما يقابلها في القانون المصري ومشروع القانون المدني الفلسطيني الى عدة انواع على النحو الاتي :

1. الرهن الرسمي :

(المواد 1233- 1290 من مشروع القانون المدني الفلسطيني)
(المواد 1322 – 1371 من القانون المدني الاردني ويسمى أيضا الرهن العقاري)
(المواد 1030-1084 من القانون المدني المصري)
(قانون وضع الأموال غير المنقولة بصفة تأمينات رقم 46 لسنة 1953 الساري المفعول في الضفة الغربية)
(قانون وضع الأملاك غير منقولة بصفة تأمينات المؤرخ 1331 الساري المفعول في قطاع غزة .)

2. الرهن الحيازي :

(المواد 1304- 1345 من مشروع القانون المدني الفلسطيني)
(المواد 1372 - 1423 من القانون المدني الاردني)
(المواد 1096-1129 من القانون المدني المصري)
(المواد 701 – 761 من مجلة الأحكام العدلية)

3. حقوق الامتياز:

(المواد 1346 – 1367 من مشروع القانون المدني الفلسطيني)
(المواد 1424 – 1447 من القانون المدني الاردني)
(المواد 1130-1149 من القانون المدني المصري)
(المواد 113-118 من قانون الإجراء رقم 31 لسنة 1952 الساري المفعول في الضفة الغربية)
(المواد 124- 130 من قانون الإجراء العثماني لسنة 1332 الساري المفعول في قطاع غزة تحت تسمية حق الرجحان)

4. حق الاختصاص (الرهن القضائي) :

(المواد 1085-1095 من القانون المدني المصري)
(المواد 43-112 من قانون الإجراء رقم 31 لسنة 1952 الساري المفعول في الضفة الغربية)
(المواد 49-123 من قانون الإجراء العثماني لسنة 1332 الساري المفعول في قطاع غزة)
(المواد 1304 – 1309 من مشروع القانون المدني الفلسطيني)
ويمكن ان يندرج في الرهن الرسمي والرهن الحيازي أنواع كثيرة من رهونات طبقا للنصوص القانونية او الاتفاق بين المتعاقدين في حدود القانون.

المطلب الثاني:

الرهن في مشروعات القوانين الفلسطينية

أصدر المجلس التشريعي الفلسطيني بعض القوانين المتعلقة بالمصارف كقانون النقد وقانون المصارف الا ان المجلس ينظر الان في مشروعات قوانين ذات أهميه خاصة بالرهن ومنها :

1. التأمينات العينية في مشروع القانون المدني الفلسطيني :
ينظم مشروع القانون المدني الفلسطيني في الباب الثاني من الكتاب الثالث منه الحقوق العينية التبعية (التأمينات العينية) في المواد 1233 – 1367 على النحو الاتي

المواد	الفصل الاول – الرهن الرسمي
1233	تعريف الرهن الرسمي
1234 – 1246	إنشاء الرهن الرسمي
1247 – 1253	أثار الرهن
1254 - 1260	أ . بالنسبه الى الراهن ب. بالنسبه الى الدائن المرتهن
1260 - 1285	حق التقدم والتتبع
1286 – 1290	انقضاء الرهن الرسمي
1291- 1303	الفصل الثاني – حق الاختصاص
	الفصل الثالث – الرهن الحيازي
1304 - 1309	أركان الرهن الحيازي
	أثار الرهن الحيازي
1310 – 1316	فيما بين المتعاقدين
1317 -1323	التزامات الراهن -
1324- 1326	التزامات الدائن المرتهن - بالنسبه للغير -
1327 - 1329	بعض أنواع الرهن الحيازي
1330 - 1340	رهن العقار رهن المنقول

1345	انقضاء الرهن الحيازي
1346 - 1367	الفصل الرابع - حقوق الامتياز

2. مشروع قانون الأراضي وقد أحيل الى لجنة مختصة لإبداء الرأي بتاريخ 10/3/2004 .
3. مشروع قانون التجارة وقد أحيل الى لجنة مختصة لإبداء الرأي بتاريخ 18/8/2003 .
4. مشروع قانون الأوراق المالية وقد تمت القراءة الاولى له من المجلس التشريعي بتاريخ 14/4/2004 .
5. مشروع قانون هيئة سوق راس المال الفلسطيني وقد تم إحالته للرئيس لإصداره بتاريخ 22/10/2002 .
6. مشروع قانون الشركات التجارية .
7. مشروع قانون الطيران وقد أعاده الرئيس للمجلس بتاريخ 19/4/2001 بعد ان احاله المجلس له بتاريخ 16/4/2001 .
8. مشروع حقوق المؤلف والحقوق المجاورة وتم مناقشته مناقشة عامة بتاريخ 1/12/1999 .
9. مشروع قانون التنفيذ وتم مناقشته مناقشة عامة بتاريخ 8/8/2001 .
10. مشروع قانون التجارة البحرية الفلسطيني وقد قام باعداده ديوان الفتوى والتشريع.

الباب الاول

الرهونات المصرفية

الباب الأول

الرهونات المصرفية

يتضمن هذا الباب اربعة فصول على النحو الاتي:

الفصل الأول :

الرهن العقاري والرهن التجاري

المبحث الأول : الرهن العقاري .

المبحث الثاني: الرهن التجاري .

الفصل الثاني :

رهن النقود والأوراق التجارية والمالية

المبحث الأول: رهن النقود.

المبحث الثاني : رهن الأوراق المالية - الأسهم .

المبحث الثالث : رهن الأوراق التجارية .

الفصل الثالث

رهن المنقول المادي

المبحث الأول : رهن المركبات .

المبحث الثاني : رهن المعدات الميكانيكية والهندسية .

المبحث الثالث: اجراءات تنفيذ سندات رهن المركبات والمعدات الهندسية.

الفصل الرابع

ضمانات أخرى للمصارف

- المبحث الأول : رهن السفن والطائرات والبضائع .
- المبحث الثاني : رهن الاستفادة من عقد التأمين .
- المبحث الثالث : الإقرارات والعقود والضمانات الأخرى .

الفصل الاول

الرهن العقاري والرهن التجاري

ينقسم الفصل الاول الى مبحثين:

المبحث الاول : الرهن العقاري

المبحث الثاني : الرهن التجاري

المبحث الاول

الرهن العقاري(1)

يتضمن المبحث الاول خمسة مطالب وهي:

المطلب الاول : تعريف الرهن العقاري وخصائصه .

المطلب الثاني : أهلية الراهن والمرتهن .

المطلب الثالث: شرائط المال المرهون .

المطلب الرابع : انفصال الرهن العقاري عن الدين المضمون .

المطلب الخامس: انقضاء الرهن .

المطلب الاول :

تعريف الرهن العقاري وخصائصه(2)

يتضمن المطلب الاول فرعين:

الفرع الاول:

تعريف الرهن العقاري (3)

نصت المادة 701 من مجلة الأحكام العدلية¹(3) على أن(الرهن جعل مال محبوس وموقوف مقابل حق ممكن الاستيفاء من ذلك المال وكما يقال له مرهون يقال له أيضا رهن) . هذا التعريف قريب من تعريفات القوانين المدنية العربية للرهن فالقانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976 في المادة 1322 منه يعرف الرهن (عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص التأمين لوفاء دينه حقا عينيا يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون) .
و المادة (101)من القرار (3339) المتعلق بالملكية العقارية اللبنانية الرهن العقاري بأنه :

(عقد يضع بموجبه المدين عقارا في يد دائنه ويخول الدائن حق حبس العقار إلى أن يدفع الدين فله الحق بملاحقة نزع ملكية المديون بالطرق القانونية .)
يتضح لنا من النصوص السابقة بان الرهن العقاري حق عيني تابع يترتب على عقار معين ضمانا للوفاء بالتزام وهو يمنح صاحبه حق تتبع العقار في أية يد يكون واستيفاء حقه بالتقدم من ثمنه أو من المال الذي حل محله .

الفرع الثاني:

خصائص الرهن العقاري :

بتحليل النصوص السابقة والتعريفات الفقهية وشرح القانون المدني فان الرهن العقاري هو عقد رضائي عيني وهو حق تابع بحوزة المدين (الراهن) وغير قابل للتجزئه .

اولا: عقد رضائي :

الرهن لا ينشأ إلا بمقتضى عقد ولكن الرضا لا يكفي لإنشائه بل لابد من الشكل فهو لا ينعقد إلا بتسجيله في دائرة التسجيل .

وهذا ما أخذت به المادة (6) من قانون الأموال غير المنقولة تأمينا لدين رقم (46) لسنة 1953 الساري في محافظات الضفة الفلسطينية بأن تتولى دوائر تسجيل الأراضي تنظيم سندات الادانه المتعلقة بمعاملات التأمين والتصديق عليها . (4)

وقانون وضع الأملاك غير المنقولة بصفة تأمينات العثماني لسنة 1331 الساري المفعول في محافظات قطاع غزة في مادته الرابعة يبين بأن كل المعاملات المتعلقة بالأراضي تجري في إدارات الدفتر خاقاني (دائرة الأراضي). وأكد قانون انتقال الأراضي الانتدابي لسنة 1920 في المادة (4) بأن المعاملات المتعلقة بالأراضي تجري في دائرة الأراضي (5)

وقد نصت المادة 92 من مشروع قانون الأراضي الفلسطيني تنحصر إجراءات التسجيل لجميع معاملات التصرف غير المنقولة وإعطاء سندات التسجيل بها في دوائر تسجيل الأراضي

ثانيا: حق عيني(6) :

الرهن كحق يرد على شئ مادي يملكه المدين (الراهن) يكون محله التزام عيني وليس التزام يرد في ذمة المدين وبهذا فان الحق يمنح صاحبه حق التتبع وحق التقدم وحق التتبع يخول الدائن تتبع المال الذي ورد عليه الحق اذا تصرف فيه المدين في أي يد

يكون عليها للتنفيذ عليه وحق التقدم يخول الدائن التقدم في استيفاء حقه على غيره من الدائنين العاديين والدائنين احباب الحقوق العينية التبعية التاليين له في المدنية (راجع صفحة 344 من كتاب اصول القانون – عبد المنعم فرج العدة دار النهضة العربية بيروت لبنان 1972) وبمقتضى حق التتبع فان المدين (المرتهن) يتبع العقار تحت يد أي شخص كان وينفذ على المرهون تحت يد أي شخص تنتقل إليه الملكية وبمقتضى حق التقدم يستوفي الدائن المرتهن دينه من ثمن العقار المرهون قبل غيره من دائني مالك العقار المرهون لقد تضمنت مجلة الأحكام العدلية على حقي التقدم والتتبع.

فالمادة(729) من المجلة وهي متعلقة بحق التقدم أو حق الأفضلية : حكم الرهن أن يكون للمرتهن حق حبس الرهن لحين فكاكه وان يكون أحق من سائر الغرماء باستيفاء الدين من الرهن إذا توفي الراهن .

ونصت المادة(757) من المجلة إذا حل وقت اداء الدين وامتنع الراهن عن أدائه يؤمر من طرف الحاكم أن يبيع الرهن ويؤدي الدين وإذا يبيع الحاكم الرهن وفي الدين . ونصت المادة (1637) من المجلة على حق التتبع (ولكن إذا غصبت أو المرهون فللوديعة والمرتهن فقط أن يدعي على الغاصب) .

وقد فسر الديوان الخاص بتفسير القوانين الاردني في القرار رقم (15) لسنة (1990) " بأن الدائن المرتهن لمال غير منقول بموجب سند ادانة منظم في دائرة تسجيل الاراضي وفقا لقانون وضع الاموال غير المنقولة للدين رقم 46 لسنة 1953 صاحب حق امتياز خاص على المال المرهون استنادا لاحكام المادة (117) من قانون الاجراء لسنة 1952 وبالتالي فانه يتقدم في استيفاء دينه على اصحاب حق الامتياز العام.

ثالثا: حق عيني تابع :

يقصد بالحق العيني التابع بأنه حق غير مستقل بذاته بل يوجد لضمان التزام اصلي آخر والحق العيني التبعية هو من الحقوق التي لا توجد مستقلة بذاتها وانما تابعة لحق شخصي تضمن الوفاء به ولهذا سميت بالتأمينات العينية (انظر صفحة 324 من كتاب اصول القانون -مرجع سابق) وقد بينت المادة 3 فقره 2 من مشروع قانون الأراضي الفلسطيني بان الحقوق العينية التبعية على الأراضي هي (الرهن التأميني) (الرهن الحيازي) و (حق الاختصاص) و (حقوق الامتياز) واشتملت المواد 1233 – 1367 من مشروع القانون المدني الفلسطيني على الحقوق العينية التبعية (التأمينات

العينية) وهي (الرهن الرسمي) والمواد 1233 – 1290 و (حق الاختصاص)
المواد 1291 – 1303 و (الرهن الحيازي) المواد 1304 – 1345 و (حقوق
الامتياز) المواد 1346 – 1367

والارتباط بين الرهن والالتزام المضمون هو ارتباط التابع بالمتبوع.
فقد نصت المادة (701) من المجلة على أن الرهن هو مقابل حق .
أما المادة (710) من المجلة فنصت أن يكون مقابل الرهن مالا مضمونا ونصت المادة (2)
من قانون (46) لسنة (1953) يجوز وضع الأملاك تأمينا للدين وبنفس المعنى جاء
هذا بقانون (1331) .

ويترتب على نشوء الرهن بعد نشوء الالتزام الأصلي انتقال صفات الالتزام الأصلي
(الدين) تنتقل الى الالتزام التبعية (الرهن) فإذا كان التزام الأصلي تجاريا كان الرهن
تجاريا (انظر مادة 60 من قانون التجارة) ويتبع الالتزام التبعية الالتزام الأصلي من
حيث الصحة والبطان فإذا كان الدين باطلا فالرهن باطلا (انظر المادة 47 من مجلة
الأحكام العدلية (التابع تابع) ويتبع الالتزام التبعية (الرهن) في حالة انتقال الالتزام
الأصلي الى الغير فحواله الدين الى شخص آخر طبقا للإجراءات القانونية يترتب عليها
انتقال الرهن الضامن للدين .

رابعاً: حق عقاري: (6)

بموجب المادة (701) من مجلة الاحكام العدليه فان الرهن يرد على عقار ومنقول اما
بموجب قانون (1953) وقانون (1331)) فان الرهن يرد على عقار ويترتب على ذلك
بأن الرهن لا ينشأ بين العاقدين وبالنسبه للغير إلا بالتسجيل في الدائرة المختصة بتسجيل
العقارات .

خامساً: عدم انتقال الحيازة:

تبقى حيازة العقار المرهون في الرهن التأميني (أو المجرد) بيد المدين
(الراهن) خلافا للرهن الحيازي والمادة (729) من مجلة الأحكام العدلية جعلت حق
حبس الرهن للمرتهن ولا يشترط قانون 1953 وقانون 1331 انتقال حيازة المال غير
المنقول فالمادة (9) من قانون (1953) نصت على انه للمدين أن ينتفع بالمحلات التي
وضعها تأمينا للدين وله أن يحصل على فوائدها

سادساً: عدم تجزئة الرهن :

يعتبر العقار المرهون في أجزائه وفي مجموعة ضامنا لكل الدين وكل جزء منه وهذا ما اخذ به القانون المدني الأردني بالمادة (1333) بان الرهن لا يتجزأ وكل جزء من العقار المرهون ضامن لكل الدين وكل جزء من الدين مضمونا بالعقار المرهون .
وقد نصت المادة (711) من المجلة: كما أن المشتملات الداخلية في البيع بلا ذكر تدخل في الرهن أيضا فلو رهننت غرسه تدخل في الرهن أشجارها وأثمارها وسائر مغروساتها وان لم تذكر صراحة .
وهذه الخصيصة من الخصائص ليس من مستلزمات الرهن التاميني فيجوز الخروج عليها باتفاق الطرفين أو بإرادة المشرع ويترتب على هذا جواز اتفاق الراهن والمرتهن على تجزئة الرهن بمعنى أن يقوم المرتهن بتحرير جزء من العقار كلما دفع الراهن جزء من الدين .

المطلب الثاني:

أهلية الراهن والمرتهن(1)

الأهلية : هي صلاحية الشخص لمباشرة الأعمال القانونية (2) ونظرا لعدم احتواء مجلة الأحكام العدلية لنظرية عامة في العقد فقد ورد في كتاب الرهن حول أهلية في الراهن والمرتهن في المادة (807) أن يكونا عاقلين ولا يشترط بلوغهما حتى أن رهن الصبي المميز وارتهانه جائزان ولما كانت دائرة الأراضي في الضفة الغربية وقطاع غزة تتولى إجراء الرهن فان التعليمات المتبعة فيها هو وجوب أن يتم الشخص الطبيعي الثامنة عشرة من عمره أي أن يكون راشداً (سن الرشد بموجب قانون الأيتام رقم (69) لسنة (1953) هو إتمام الثامنة عشرة) .

أما بالنسبة لأهلية الأشخاص الحكمين فيشترط أن تتوافر الشخصية القانونية للشخص الاعتباري بموجب ترخيص خاص وان يكون الراهن هو شخص مفوض تفويضا أصوليا عن الشخص الاعتباري ، .

ويجوز وضع مال القاصر تأمينا للدين أن كان من نوع الملك وبإذن من المحكمة الشرعية أما في الأراضي الاميرييه فبحكم بلاغ سماحة قاضي القضاة رقم 5/3/363 فالمحاكم الشرعية ممنوعة من إصدار إذن لولي القاصر أو لوصية برهن ماله لغيره لان ذلك يسبب حرمانه من أرضه فيما لو بيعت بالمزايدة العلنية ووفاء الدين المطلوب منه

(راجع كتاب مدير دوائر تسجيل الأراضي بخصوص التأمين وتحويله وفكه صفحة 15).

المطلب الثالث :

شروط المال المرهون(1)

يشترط في المال المرهون شروط قانونيه وهي :
أن يكون عقاراً وقد سبق بحث هذا الموضوع سابقاً .

أن يكون قابلاً للتعامل فيه(2)

1. أن يكون المرهون موجودا وقت الرهن . نصت المادة (709) من المجلة بأنه يشترط أن يكون المرهون صالحاً للبيع فيجب أن يكون موجوداً وقت العقد.

2. أن يكون المرهون معيناً تعييناً كافياً فإتمام الرهن لدى دائرة تسجيل الأراضي يكفي لتعيين المرهون و ذلك بذكر رقم القطعه والحوض ونوع الأرض طبقاً لسند تسجيل العقار .

3. أن يكون المرهون مملوكاً للراهن(3)

لا فرق أن يكون المرهون مملوكاً للراهن المدين أم أن الراهن هو كفيل عيني للمدين ، كما أن الملكية الشائعة(4) يجوز رهنها فالمادة(2) من قانون (1953) نصت على لا فرق بين أن يكون ما يؤمن به الدين العقار بكاملة أو حصة شائعة فيه وتضمنت المادة (726) من المجلة بأنه يجوز لشخص أن يستعير مال غيره ويرهنه بإذنه ويقال له رهن مستعار.

المطلب الرابع :

حالة انفصال الرهن العقاري عن الدين المضمون

يجوز في بعض القوانين كالقانون المصري أن ينفصل الرهن الرسمي عن الدين المضمون كحالة إنشاء رهن رسمي لضمان التزام ينشأ في المستقبل ويتحقق ذلك إذا تم فتح اعتماد لاحد المعتمد لهم في مصرف من المصارف فيكون هذا الاعتماد مضموناً برهن رسمي عقاري على عقار المعتمد له . فينشأ الرهن الرسمي قبل نشأة الالتزام المضمون . على أن هذا الرهن المستقبل لا ينتج إثارة إلا عند تحقق وجود الالتزام المضمون .

وبهذا نصت المادة (1040) من القانون المدني المصري بأنه يجوز أن يترتب الرهن ضمانا لدين معلق على شرط أو دين احتمالي كما يجوز أن يترتب ضمانا لاعتماد مفتوح أو لفتح حساب جار على أن يذكر في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين .

و تأخذ بهذا مجلة الأحكام العدليه استنادا إلى نص المادة 701 المتضمنة بان الرهن هو مقابل حق وجاء في شرح المادة 701 لعلي حيدر فالرهن مقابل الدين الموعود جائز وهذه المادة مستفاه من فقه ابي حنيفه النعمان فقد ورد في كتاب رد المحتار على الرد المختار لابن عابدين (الموعود به يشمل الدين المستقبلي والدين الاحتمالي) (5).

المطلب الخامس :

انقضاء الرهن

نظمت المواد "11" وما بعدها من قانون 1953 انقضاء الرهن على النحو الآتي

الفرع الاول: تسديد الدين رضائياً :

إذا قام المدين (الراهن) بتسديد الدين قبل حلول الأجل المسمى في سند الدين الموثق بالرهن العقاري بالاضافه إلى الالتزامات العقدية الأخرى فيترتب على المدين (الراهن) والدائن (المرتهن) اللجوء الى تسجيل الأراضي وإلغاء معاملة التأمين (الرهن) .

الفرع الثاني: عدم تسديد الراهن المدين للدين :

عدم وفاء المدين (الراهن) بالدين لانقضاء المدة فيحق للدائن المرتهن اللجوء الى دائرة الأراضي بإجراءات بيع العقار المرهون طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون 1953 وقانون الإجراء لعام 1952 (3).

المبحث الثاني :

الرهن التجاري

يتضمن المبحث الثاني ستة مطالب وهي:

المطلب الاول_ تعريف الرهن التجاري .

المطلب الثاني_ الرهن التجاري من العقود العينية .

المطلب الثالث_ شكل حيازة الدائن المرتهن للمنقول التجاري .

المطلب الرابع_ إثبات الرهن التجاري .

المطلب الخامس_ استبدال الشيء المرهون .

المطلب السادس_ التنفيذ على الشيء المرهون .

المبحث الثاني

(الرهن التجاري)1

ينظم احكام الاوراق التجارية في الضفة الغربية قانون التجارة رقم (12) لسنة 1966 ضمن احكام الكتاب الثالث منه في المواد 123 - 289 أي مادة 166 تم تخصيص المادة 123 منه على تحديد انواع وتعريفات الاوراق التجارية وهي :

1. ((سند السحب - البوليصا - السفتجة) وتنظمه احكام المواد (124 - 221)

2. (سند الامر - السند الذني) وتنظمه احكام المواد 222 - 227

3. الشيك وتنظمه احكام المواد 228 - 281

4. السند لحامله وتنظمه احكام المواد 282 - 289

وقد تم ادخال تعديلا على قانون التجارة لسنة 1966 بموجب الاوامر العسكرية الاسرائيلية منها الامر العسكري 889 المؤرخ ... المتضمن اضافة احكام جديدة للشيك بحيث اصبح الشيك اداة وفاء لدى الاطلاع او اداة وفاء مع التنفيذ بتاريخ الاستحقاق المثبت عليه وانسجاما مع التعديل المذكور تم الغاء المادة (245) من ثانون التجارة , كما ادخل الامر العسكري رقم (...) المؤرخ في (..) تعديلا على شيكات باضافة احكام جديدة تتعلق بفرض قيود على الساحبين ضمن احكام معينة تتعلق بتحريرهم شكات بدون رصيد او لعدم كفاية الرصيد خلال فترة معينة بحيث لايسمح لهؤلاء فتح حسابات جديدة وفرض عقوبة على البنك (المصرف) الذي يخالف احكام هذا الامر . اما الامر العسكري رقم (890) المؤرخ في () المتعلق بتعديل المادة (421) من قانون العقوبات لسنة 1960 فقد اشترط اخطار الساحب بعدم وجود رصيد او عدم كفايته قبل عشرة ايام من الملاحقة الجزائية وتخفيض مدة العقوبة وفي قطاع غزة ينظم احكام الاوراق التجارية قانون شامل لاحكام البوالس والشكات رقم (17) لسنة 1929 وتعديلاته . وينظم احكام البوالس المواد (3 - 82)منه بينما ينظم احكام الشك المواد 73 - 83 وتنظم احكام السفاتج المواد (84 - 90) بالاضافة الى احكام عامة تنظم كافة الاوراق التجارية وهي المواد (91 - 96) .

وقد ادخلت الادارة المصرية لقطاع غزة بموجب القرار رقم (7) لسنة 1964 المؤرخ في (4/6/1964) الموقع من الحاكم العام للقطاع ورئيس المجلس التنفيذي بفرض عقوبة الحبس والغرامة او باحدى هاتين العقوبتين كل من اعطى بسوء نية شيكا لا يقابله رصيد قائم وقابل للسحب او كان اقل من قيمة الشيك او سحب بعد اعطاء الشيك كل الرصيد او بعضه بحيث يصبح الباقي لايفي بقيمة الشيك اوامر المسحوب عليه الشيك بعد الدفع .

وادخلت سلطات الاحتلال الاسرائيلي تعديلات على الاحكام النازمة للشركات بموجب الامر العسكري(671) لسنة 1980 تضمن بان الشيك اداة وفاء واداة مستحقة الوفاء من التاريخ الوارد فيه بالاضافة الى حالات يجوز فيها للساحب الطلب من المسحوب عليه معارضة المستفيد في قيمة الشيك كما تضمن الامر(671) تخفيض للعقوبة التي كان ينص عليها قرار الحاكم الاداري المصري قبل الغاءه بموجب ذات الامر بالاضافة الى الغاء(73 - 75) من قانون البولس وتم ادخال تعديل اخر على احكام الشيكات بموجب الامر العسكري 767 لسنة (1982) تتضمن احكام تتعلق بتنفيذ الساحب في تحرير شيكات في حالات معينة تحريره شيكات دون رصيد لعدد من الشيكات خلال فترة معينة

ويلاحظ على الامر العسكري (789) الساري المفعول في الضفة الغربية والامر العسكري (767) وتعديله بموجب الامر العسكري 785 لسنة 1982 الساري في قطاع غزة بان الامران العسكريان يمثان ذات الاحكام السارية المفعول داخل كيان دولة اسرائيل بخصوص تقييد الشيكات وعدم صرف الشيك الاطبقا لتاريخ الاستحقاق المثبت عليه وحالات معارضة الساحب للمستفيد في سحب الشيك .

نظم قانون التجارة رقم " 12" لسنة 1966 أحكام الرهن التجاري في المواد "60-67" وهذه المواد تقابل المواد " 264-271" من قانون التجارة اللبناني .

نتناول بشكل موجز ذكر بعض الأحكام العامة للرهن التجاري من اوجه تعريف الرهن التجاري وعينيه وشكل حيازة المرتهن له واثباته واستبداله والتنفيذ على الشيء المرهون .

المطلب الاول : تعريف الرهن التجاري (02)

اقتصر قانون التجارة لسنة 1966 على بيان موضوع الرهن التجاري دون أن يتعرض إلى تعريف فقد نصت المادة (60) " الرهن التجاري ... " يؤمن بموجبه الدين التجاري " .

يتضح من هذه المادة أن عقد الرهن يعتبر تجاريا مرتبط بطبيعة الدين المضمون فإذا كان الدين ناشئ عن التزام تجاري فيعتبر الرهن تجاريا وتسري عليه احكام قانون التجاره الرهن تجاريا أما اذا كان الدين المضمون ديناً مديناً فيعتبر الرهن مديناً وتسري عليه احكام مجلة الأحكام العدليه المتعلقة بالرهن .

تعتبر التسهيلات التي تعقدها المصارف في نطاق نشاطها المعتاد عملاً تجارياً بصرف النظر عن صفة المعتمد له سواء كان تاجراً أم غير تاجر وبصرف النظر عن الغرض من التسهيلات الممنوحة له سواء كانت لأعماله التجارية أو لغير التجارية وذلك إعمالاً للمادة " 6/د" من قانون التجارة التي تعتبر أن معاملات المصارف العامة والخاصة تعد بحكم ماهيتها الذاتية إعمالاً تجارياً بريه .

وهذا ما حكمت به محكمة النقض المصرية في حكمها الصادر "27/6/1963" الذي أورده د. علي جمال الدين عوض في كتابه الاعتمادات المصرفية وضماناتها سنة 1994 دار النهضة العربية صفحة "231" :

" إن قروض البنوك التي تعقدها في نشاطها المعتاد تعتبر عملاً تجارياً مهما كانت صفة المقترض وأياً كان الغرض من القرض "

المطلب الثاني : الرهن التجاري من العقود العينية :

نصت المادة "62" من قانون التجارة على :

" لا ينتج عقد الرهن أثراً بصفته رهناً إذا بقي في حيازة المدين بل يجب أن يسلم المرهون إلى الدائن أو أن يبقى في حيازته أو في حيازة الغير بيقينه لحسابه " .
بموجب هذه المادة فإن تسليم المرهون يعتبر شرطاً من شروط انعقاد عقد الرهن التجاري ولا ينعقد الرهن التجاري في حق الغير إلا بانتقال حيازة المرهون من المدين الراهن إلى الدائن الراهن أو إلى أي شخص يتم اتفاق الراهن والمرتهن عليه بحيث يكون هذا الشخص نائباً عن الدائن الراهن . والعلة التي أدت بالمشرع إلى التمسك بقاعدة انتقال الحيازة طبقاً للمادة 62 من قانون التجارة بان بقاء المرهون في حيازة المدين يظهر في نظر الغير كأنه لا يزال جزءاً من ثروته الحرة ينال بواسطتها ثقة جديده للاستدانة .

المطلب الثالث : شكل حيازة الدائن المرتهن للمنقول التجاري :

لا يشترط في انتقال الحيازة أن يكون انتقالاً فعلياً مادياً بل يمكن انتقال الحيازة بشكل حكومي أو معنوي وبهذا فالمادة "62/2" من قانون التجاره لسنة 1966 نصت على :
" ويكفي ليعد التسليم حاصلًا أن يسلم مفاتيح المحل المشتمل على البضائع والأشياء المرهونة مقفلًا بشرط أن يكون هذا المحل غير حامل للوحه باسم المدين أو أن يسلم سند مقابل تلك الأشياء منطبق على الغرف التجارية" .

أما المادة "61" بفقراتها "2،3،4" فقد بينت طرق انتقال حيازة الأوراق التجارية والديون العادية فإذا كان السند اسمياً كالأسهم الاسمية والسندات الاسمية التي تصدرها الشركات فان رهنها يتم عن طريق التسجيل في سجل المحل الذي اصدر السند وعلى السند نفسه " مادة 61/2 تجاره" .

أما اذا كان السند لحاملة فانه وان كان يثبت حقا شخصا للحامل . فان حمل السند يندمج بحق الرهن بحيث يتعذر الفصل بين حمل السند ورهنه .
تجري أحكام رهن المنقول التجاري الحيازي على هذه السندات اذا كانت نية المتعاقدين قد اتجهت إلى إنشاء رهن تجاري عنها .

أما اذا كان السند لامر كالأوراق التجارية كسند السحب "البوليصة أو السفتجة" وسند الأمر "السند الإذن أو الكمبيالة" فان رهنها يتم بالتظهير كادراج منه عبارة "القيمة وضعت تأميناً" أو عبارة أخرى بالمعنى نفسه " مادة 61/3 تجاره" .

أما الديون العادية المترتبة لشخص معين فيجري عليها الرهن في كل الأحوال بسند مكتوب ذي تاريخ ثابت يبلغ للمدين الذي أقيم الرهن على دينه "مادة 61/4 تجاره" .
وفي جميع هذه الحالات فان الرهن لا يكون نافذا الابحيازة الدائن المرتهن للسند الاسمي أو لامر أو السند العادي .

المطلب الرابع : إثبات الرهن التجاري :

نصت المادة 61/1 من قانون التجارة لسنة 1966 على انه يتم إثبات عقد الرهن التجاري بجميع طرق الإثبات . وهذه المادة تنسجم مع المادة "51" من ذات القانون التي تنص على

" لا يخضع إثبات العقود التجارية مبدئياً للقواعد الحصريه الموضوعه للعقود المدنية فيجوز إثبات العقود المشار إليها بجميع طرق الإثبات " .

على الرغم من سريان قاعدة حرية الإثبات في المواد التجارية على عقد الرهن إلا أن الشرائط المنصوص عليها في المادة "61" بفقراتها "4،3،2" المتعلقة بالسند الاسمي والسند لامر والديون العادية والمادة "63" المتعلقة برهن المنقول المادي قد تضمنت بعض القيود على حرية الإثبات بحيث لا ينعقد إلا بعد توفر شروط معينه فرهن السند الاسمي يجب أن يسجل في سجلات المحل الذي اصدر السند وعلى السند نفسه " مادة 61/2" ويجب إدراج عبارة القيمة وضعت تأميناً أو عبارة أخرى بالمعنى نفسه على السند لامر " مادة 61/3" ولنفاذ الرهن بحق الغير يجب أن تكون الديون العادية المترتبة لشخص معين بسند مكتوب ذي تاريخ ثابت يبلغ للمدين الذي أقيم الرهن على دينه " مادة 61/4" أما بالنسبة لرهن المنقول المادي فيجب على الدائن المرتهن أن يسلم إلى المدين الطلب سند إيصال يبين فيه ما هي الأشياء المسلمة رهناً ونوعها ومقدارها ووزنها وجميع علاماتها المميزة " مادة 63 من قانون التجاره"

المطلب الخامس : استبدال الشيء المرهون :

قضت المادة 64 من قانون التجارة بأنه اذا كان الرهن قائماً على أشياء أو إسناد مثليه فعقد الرهن يظل قائماً وان بدلت هذه الأشياء أو الإسناد بأشياء أو إسناد من النوع نفسه وإذا كانت هذه الأشياء أو الإسناد غير مثليه فيحق أيضاً للمدين أن يسترجعها ويبدلها برهن للدائن على شرط أن يكون عقد الرهن الأصلي قد نص على هذا الحق .

تركز هذه المادة على حكمة تشريعيه إذ قد تتعرض الأشياء المرهونة إلى الهلاك الجزئي أو الكلي كبضاعة يخشى كساد توزيعها أو رغبة المدين (الراهن) في تصريف بضاعته ذات صلاحية زمنية لاستعمالها أو رغبة الراهن والمرتهن بالاستبدال لأي سبب يتفقان عليه .

المطلب السادس: التنفيذ على الشيء المرهون :

محل الرهن التجاري منقول مادي ومعنوي وهذه المنقولات قد تخضع لتقلبات الأسعار أو تكون قابله للتلف وتكون مصلحة الدائن المرتهن في حالة عدم تسديد المدين الراهن للمدين المترتب في ذمته المضمون برهن تجاري أن يتم التنفيذ بسرعة على الشيء المرهون حتى يتسنى له تحصيل حقه وقد أشارت المادة "193" من قانون التجارة العراقي ويقابل ذلك المادة "87" من قانون التجارة العربي :

" اذا لم يدفع المدين الموثق بالرهن كان للدائن بعض انقضاء ستة أيام من تاريخ إنذار المدين بالوفاء أن يطلب من المحكمة الإذن له في بيع المال المرهون بطرق الاستعمال طبقا لقانون المرافعات المدنية ووفقا للطريقة التي تعينها المحكمة " .

أما المادة "67/1" من قانون التجارة لسنة 1966 فيشوبها نقصا وإجحافا بحق الدائن المرتهن حيث قضت " عند عدم الدفع في الاستحقاق بحق للدائن مراجعة المحكمة المختصة وبعد صدور الحكم وتنفيذه يستوفي الدائن دينه من ثمن المرهون بطريقة الامتياز " .

إن مراجعة المحكمة والحصول على حكم بالدين خاضع للمهل في مواعيد الجلسات والتبليغات وتقديم اللوائح الجوابية وبينه المدعى وبينه المدعى عليه والسبب الداحضة وصدور الحكم الخاضع لمهل الاستئناف وبعد أن يكتسب الحكم الدرجة القطعية يتم تنفيذه عن طريق دائرة الإجراء من تبليغات وإجراءات يترتب عليه إجحافا يلحق بالراهن والمرتهن بتعرض المنقول المرهون إلى التلف أو الهلاك أو تقلبات الأسعار .

كما تؤكد المادة "67/2" وجوب مراجعة المحكمة المختصة ويعتبر باطلا كل نص في عقد الرهن يجيز الدائن أن يمتلك المرهون أو يتصرف به دون اتباع الإجراءات القضائية(1) .

الفصل الثاني

رهن النقود والأسهم والأوراق التجارية

يتناول هذا الفصل ثلاثة مباحث :

المبحث الأول : رهن النقود .

المبحث الثاني : رهن الأوراق المالية "الأسهم" .

المبحث الثالث : رهن الأوراق التجارية .

بسم الله الرحمن الرحيم

النقد هو الشئ الذي يستعمل للدفع فقيمته هي قيمة الشئ الثاني المقابل له وليس قيمة المادة الطبيعية (ورق او معدن) التي يتألف منها ويعطي القانون اسما للوحدة القانونية وهي في لبنان (الليرة اللبنانية - مادة 1 من قانون النقد والتسليف) ويحدد القانون هذه القيمة وقد حددت المادة (2) من قانون النقد والتسليف قيمة الليرة اللبنانية بالذهب الخالص قد أصبح النقد اللبناني الان غير محدد بالذهب بل حرا كالدولار الأمريكي انظر صفحة (551) الدكتور نقولا اسود القانون المدني - المدخل و الأموال - الجامعة اللبنانية - كلية الحقوق والعلوم السياسية والإدارية .

المبحث الأول

رهن النقود (1)

يعتبر رهن النقود هي وسيلة وسائل الضمان التي يلجأ إليها المصرف لضمان استيفاء دينه حين الاستحقاق وقد يثور تساؤل لماذا يلجأ المدين للحصول على تسهيلات ائتمانية من المصرف بإبرام عقد رهن نقود مع المرتهن "المصرف" .

قبل الاجابه على التساؤل فان التسهيلات الائتمانية متنوعة فمنها ما هو تسهيلات مباشرة كالحصول على النقود أو التسهيلات غير مباشرة كالكفالات والاعتمادات ومن هنا فان التساؤل يعاد صياغته بشكل أدق وهو لماذا يلجأ المدين إلى الحصول على نقود ويقوم برهن النقود التي لديه كضمان للدين الذي حصل عليه .

الاجابه على هذا التساؤل قد تكمن إن رهن النقود يمثل جزء من ضمان الدين وليس الضمان المقابل للدين فعلى سبيل المثال إذا حصل المدين على تسهيلات ائتمانية بمبلغ وقدره عشرون ألف دينار أردني وقدم ضمان برهن خمسة آلاف دينار أردني فهذا يعني أن رهن النقود يمثل جزء من ضمان الدين وقد تكمن الاجابه بان رهن النقود هو بمثابة رهن مبلغ من النقود كل فترة زمنية بمبلغ يعادل القسط المتوقع تسديده وبهذا يحصل تناسب بين الأقساط المستحقة ورهن النقود وقد تكمن الاجابه بان رهن النقود من الغير الذي يوافق على تقديم هذه الضمانه دون أن يكون ملزماً بتقديم نقوده إلى المدين بشكل مباشر.

وللحاطه بالمسائل المتعلقة برهن النقود فانه يمكن إيجازها على النحو الآتي :

1. حيازة الدائن الراهن للنقود المرهونة :

يتخلى المدين (الراهن) في عقد رهن النقود عن حيازتها ونقلها إلى الدائن (المرتهن) ويتسق هذا مع القواعد القانونية المتعلقة بالرهن بموجب مجلة الأحكام العدليه .

2. رهن مبلغ معين من النقود:

تلجأ المصارف إلى اخذ موافقة خطيه من المعتمد له يفوضها بموجبه نقل مبلغ متفق عليه من النقود من حسابه لدى المصرف ونقلها الى خاص بالمصرف يسمى حساب تأمينات نقديه مقابل تسهيلات مصرفيه .

3. رهن مبلغ من النقود دورياً :

كما تلجأ المصارف إلى قبول رهن مبلغ من النقود من المدين كل فترة زمنية دوريا بحيث يلزم المعتمد له برهن مبلغ متفق عليه ألف دينار شهريا ويستمر هذا الالتزام طبقا للاتفاق المبرم بين المعتمد له والمصرف .

4. رهن نقود مقدم من الغير :

لا يشترط ان يكون المدين هو الراهن فقد يتم الاتفاق بين المعتمد له والمصرف أن يكون رهن النقود من الغير وذلك كدفعه واحده مبلغ متفق عليه أو كل فتره زمنية دوريا بشرط أن تكون النقود المرهونة تحت حيازة الدائن المرتهن "المصرف" .

5. رهن السبائك الذهبية والفضية وغير ذلك :

ينظم قانون دمع ومراقبة الذهب التعامل بالمعادن الثمينة كالذهب والفضة والبلاتين ويترتب على هذا إمكانية أن تقوم المصارف بقبول رهن المعادن الثمينة سواء التي تعود للمعتمد له أو من الغير ويتم ذلك بموجب عقد رهن تكون فيه حيازة المرهون لدى الدائن المرتهن .

6. رهن النقود الاجنبيه أو النقود بحوزة مصرف آخر :

صدرت تعليمات البنك المركزي الأردني بموجب مذكرته رقم "104/88" بان رهن النقود لا يجوز إذ كان بحوزة بنك آخر كما لايجوز رهن النقود بالعملة الاجنبيه ولا يوجد في فلسطين مثل هذا المنع ويترتب على هذا جواز رهن النقود بالعملة الاجنبيه أو لدى المصارف الأخرى .

7. وحدة الحسابات وإجراء التقاص :

قد تتعدد حسابات المعتمد له لدى المصرف الواحد بحيث يكون له حسابات متعددة في أكثر من فرع للمصرف وقد لا يطلب المصرف رهن نقود حالا ولكن يطلب تفويضه من المعتمد له بإجراء تقاص بين حسابات المعتمد الدائنة وحسابات المعتمد المدينة بصرف النظر عن مواعيد الاستحقاق أو نوع العمله .

واخذ الاجتهاد القضائي اللبناني بوحدة الحسابات أي أن حسابات المعتمد له الدائنة تضمن الحسابات المدينة له وذلك يحق المصرف إجراء التقاص

" إذا جاء كتاب العقد المنظم بين المصرف والعميل شاملاً يتناول كافة الحسابات القائمة بين الطرفين ويعطي المصرف حق إجراء المقاصة في أي وقت يشاء فهذا لا يعني انه حرم العميل من حقه في المطالبة بإجراء المقاصة عند إقفال الحساب الجاري ".
" القرارات الكبرى في الاجتهاد اللبناني والمقارن قرار محكمة استئناف جبل لبنان رقم 19/93 تاريخ 15/12/1993 جزء 43 المحامي الياس أبو عيد صفحة 125 " .
وحتى تتلافى المصارف في فلسطين أي خلاف فقهي أو اجتهادات قضائية غير متوقعة فان المصارف في فلسطين تفتح للمعتمد حساب مصرفي رئيسي واحد يتفرع إلى عشرات الحسابات المتفرعة عنه بحيث يتح للمصرف إجراء التقاص باعتباره حساباً واحداً .

8. عقد رهن النقود :

تتعدد صور تنظيم عقد رهن النقود فقد ينظم بموجب سند عادي بين الراهن والمرتهن وقد ينظم بموجب سند رسمي " يتم تنظيمه لدى كاتب العدل " وقد يأخذ عقد رهن النقود صورته أخرى وهو توقيع الراهن على سند يخول فيه المرتهن المصرف بنقل المبلغ المراد رهنه من حسابه في المصرف إلى حساب خاص وهو حساب تأمينات تقديه مقابل تسهيلات مصرفيه ويراعى في تنظيم رهن النقود بين الراهن والمرتهن ما يلي :

- _ أسماء الفرقاء بشكل كامل وصريح .
- _ التسهيلات الائتمانية التي منحت للمعتمد .
- _ ذكر المرهون - أي المبلغ النقود .
- _ تفويض المصرف المرتهن بقيد المصاريف والعمولات وغير ذلك .
- _ تفويض المصرف المرتهن بإجراء التقاص بين الحسابات المدينة للمعتمد وبين النقود المرهونة .
- _ توقيع الفرقاء مع تثبيت التاريخ .

9. المصرف المرتهن يتصرف بالنقود والمرهونة حين الاستحقاق :

يثور التساؤل عن القيمة القانونية للشرط الذي يدرج في سند رهن النقود وهو حق المصرف حين الاستحقاق وعدم السداد من المدين الراهن استيفاء الدين من النقود المرهونة

الأصل أن المرء لا يستطيع أن يأخذ القانون بيده ويترتب على هذا وجوب لجوء الدائن المرتهن للمحكمة المختصة من أجل الحكم له بالدين والتنفيذ على المدين الراهن بواسطة دائرة الإجراء "تنفيذ الأحكام" .

ومع هذا فإن المصارف تلجأ إلى وسيلة مبدأ تنفيذ الدائن المرتهن على النقود المرهونة بحوزته بإدراج شرطاً اتفاقياً في عقد الرهن بموجبه يفوض المعتمد له المصرف بإجراء التقاص بين الرصيد وبين المبلغ المرهون المنقول لحساب التأمينات النقدية . وبهذا يتم تجنب أن المرتهن قد استوفى حقه من المرهون دون اللجوء إلى الطرق القانونية للتنفيذ على المرهون .

المبحث الثاني

رهن الأوراق المالية – الأسهم

وينقسم المبحث الثاني إلى مطلبين:

المطلب الأول : تعريف وأركان عقد رهن الأسهم .

المطلب الثاني : إجراءات رهن الأسهم

الفرع الاول : إجراءات رهن اسهم الشركات غير المدرجة في سوق فلسطين للأوراق المالية.

الفرع الثاني: إجراءات رهن اسهم الشركات المدرجة في سوق فلسطين للأوراق المالية .

المبحث الثاني

(رهن الأوراق المالية - الأسهم -1)

الأوراق المالية هي وثائق ذات قيمة مالية اسمية أو لحاملها يصدرها أشخاص القانون الخاص أو العام بمجموعات ذات أرقام متسلسلة وقيمة متساوية وذات أجر غير محدد أو طويل نسبياً . " راجع د. أكرم باملكي صفحه 331". (2) ويندرج في مفهوم الأوراق المالية الأسهم التي تصدرها الشركات وسندات القرض العامة والخاصة وسندات الخزينة .

ورهن الأوراق المالية _ الأسهم _ عمليه منتشرة في ميدان العمل المصرفي الفلسطيني وهي تخضع للقواعد العامة في الرهن التجاري الواردة في قانون التجارة رقم " 12 لسنة 1966 في المواد "60_67" .

يقتصر البحث على تناول بعض القواعد الاساسيه المتعلقة برهن الأسهم التي تصدرها الشركات المساهمة وذلك لعدم صدور سندات قرض وسندات خزينة في فلسطين وللاهميه الكبرى الذي يمثله رهن السهم كضمان للتسهيلات الائتمانية فاني أتعرض الى تعريف وأركان عقد رهن الأسهم وإجراءات رهن الأسهم :

المطلب الاول :

تعريف وأركان عقد رهن الأسهم

يتضمن هذا المطلب ثلاثة فروع:

الفرع الأول: تعريف عقد رهن الاسهم

عرف البعض رهن الأوراق المالية وغيرها من الصكوك التجارية بأنه عبارة عن: " عقد يجعل الراهن "المعتمد له" أوراقا مالية أو صكوكا تجاربه محبوسة في يد المرتهن (المصرف -فاتح الاعتماد) أو في يد عدل ضمان ا لدين يمكن للمرتهن استيفاءه من قمة هذه الأوراق المرهونة من تخلف الراهن (المعتمد له) من تسديد دينه الموثق بالرهن . ويكون للمرتهن (المصرف فاتح الاعتماد) حق التقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة من اقتضاء حقه من ثمن هذه الأوراق (0 راجع د. اكرم باملكي صفحه 329) . (3)

ويخضع عقد رهن الأسهم للقواعد العامة في الرهن التجاري المنصوص عليها في قانون التجارة والقواعد العامة للرهن الحيازي المنصوص عليها في مجلة الأحكام العدليه .

وعليه فان عقد رهن الأسهم هو عقد من عقود التراضي بين الراهن " المدين" والمرتهن " الدائن" يتحدد وجوده بذكر البيانات الالزاميه والاختيارية التي يشترطها القانون في الورقة المالية ويتحدد التعامل بالسهم إذا كان غير قابل للحوالة والحجز فلا يصح التعامل بالسهم إذا كان غيرقابل للحوالة أو الحجز وسبب الرهن هو الدين المرهون بالنسبة للمرتهن والحصول على دين من المصرف بالنسبة للراهن ويجوز أن يتم رهن السهم كضمان لوعد بالدين أو لدين لم يتم تنفيذه

الفرع الثاني:انتقال الحيازة :

سبق بيان ان القاعدة العامة في الرهن التجاري في فلسطين هو وجوب انتقال حيازة الشيء المرهون من الراهن إلى المرتهن استنادا إلى نص المادة 706 من مجلة الأحكام العدليه بقولها :

" **ينعقد الرهن بإيجاب وقبول من الراهن والمرتهن فقط لكن ما لم يوجد القبض لا يتم ولا يكون لازما وبناء عليه يجوز للراهن أن يرجع عن الرهن قبل التسليم .**"
فالمادة 62 من قانون التجارة تنص على :

1_ لا بنتج عقد الرهن أثرا بصفته رهنا إذا بقي المرهون في حيازة المدين

..... بل يجب أن يسلم المرهون إلى الدائن وان يبقى في حيازة الغير ببقية لحسابه .

2_ و يكفي ليعد التسليم حاصلًا أن تسلم مفاتيح المحل المشتمل على البضائع والأشياء المرهونة مقفلا بشرط أن يكون هذا المحل غير حامل للوحه باسم المدين أو أن يسلم سند مقابل تلك الأشياء منطبق على العرف التجاري .

الفرع الثالث: بعض مخاطر رهن الاسهم :

- ❖ وجوب التأكد بان السهم قابل للتداول وبموجب المادة 66 من قانون الشركات لسنة 1964 فانه يجوز تداول وبيع وثائق المساهمة بعد أن يكون قد سدد من قيمة الأسهم ما يعادل خمسين بالمئة على الأقل .
- ❖ وجوب التأكد أن النظام الداخلي للشركة يجيز رهن الأسهم التي تملكها في شركة أخرى لقاء تسهيلات ائتمانية ممنوحة للغير .
- ❖ وجوب التأكد أن النظام الداخلي للشركة يجيز لها رهن أسهما لدى الشركات الأخرى لقاء تسهيلات ائتمانية ممنوحة لها .
- ❖ إغفال المصرف مصير أرباح الأسهم طيلة فترة الرهن وقبل استحقاق الدين يعرض المصرف لإضعاف في ائتمانه .

المطلب الثاني:

إجراءات رهن الأسهم :

لم يضع قانون الشركات رقم "12" لسنة 1964 تعريفا خاصا بالسهم الا أن المادة " 47" تضمنت بان السهم هو قسم من أقسام متساوية تشكل راس مال الشركة المساهمة ويحدد بالعملة الاردنيه وهو غير قابل للتجزئة ويصدر بقيمة اسميه ولا يجوز إصداره بقيمة أعلى أو أدنى من قيمته الاسمية ويكون السهم اسميا يعطي رقما خاصا .

ويترتب بحث إجراءات رهن أسهم الشركات خارج وداخل سوق فلسطين للأوراق المالية على الفرعين الاتيين :

الفرع الاول: إجراءات رهن أسهم الشركات غير المدرجة في سوق فلسطين

للأوراق المالية :

أجاز قانون الشركات في المادة "68" منه رهن السهم على أن يثبت الرهن في سجل الشركة ويذكر الرهن في وثيقة المساهمة أو شهادة الأسهم ويجب أن ينص عقد الرهن على مصير الأرباح المستحقة مدة الرهن وعلى سائر الشروط المتعلقة بالرهن .

شطب إشارة الرهن من سجل الشركة يسري بعد تسجيل إقرار الدائن (المرتهن) باستيفاء حقه أو بموجب حكم مكتسب الدرجة القطعية.

ويثبت إقرارا لدائن (المرتهن) في سجل الشركة بتوقيع المقر ذاته .

" راجع المحامي حسن حبيب حوى قانون الشركات في الأردن صفحة 98 المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم -جامعة الدول العربية 1972 " . (3)

تطبيقاً للإحكام القانونية والطريقة التي يرسمها النظام الداخلي للشركة فان عملية رهن أسهم الشركات تجري بموجب عقد رهن ينظم لدى كاتب العدل يتضمن أسماء الراهن والمرتهن والشيء المرهون والدين المضمون ومصير أرباح الأسهم ويتضمن العقد شروطاً لصالح المصرف بحق تحويل الرهن إلى الغير وإلزام الراهن برسوم الرهن وطوابع الواردات ويطلب المتعاقدان من الشركة مصدره الأسهم تثبت الرهن في سجلاتها وذلك إعمالاً لنص المادة "61/2" من قانون التجارة لسنة 1966 بأنه يجري رهن السند الأسمى بمعاملة انتقال على سبيل التأمين تسجل في سجلات المحل الذي أصدر السند وعلى السند نفسه .

وتزود الشركة المرتهن " المصرف " كتاباً صادر عنها يتضمن بأنه تم وضع إشارة الرهن على الأسهم المرهونة لصالح المرتهن " مادة 61/2 من قانون التجارة " ويعد باطلاً كل نص في عقد الرهن يجبر للدائن أن يمتلك المرهون أو أن يتصرف به بدون الإجراءات المنصوص عليها في قانون التجارة (راجع المادة 67/2 من قانون التجارة) .

الفرع الثاني: إجراءات رهن اسهم الشركات داخل سوق فلسطين للأوراق

المالية:

يناقش المجلس التشريعي الفلسطيني مشروع قانون الأوراق المالية ولم يتم إصدار هذا القانون حتى الآن .

وتتم إدارة سوق فلسطين للأوراق المالية بموجب اتفاقيه موقعه بين السلطة الوطنية الفلسطينية وبين شركة سوق فلسطين للأوراق المالية المساهمة الخصوصية المحدودة وهي

شركة مسجلة في وزارة الاقتصاد والتجارة والصناعة تحت رقم "563108810" تاريخ
27/3/1995 ونصت الفقرة "3" من البند الرابع من الاتفاقية :

" ينشأ في السوق مركز موحد لإيداع وتحويل الأوراق المالية ويقوم السوق بوضع
انظمة وإجراءات لتسوية معاملات البيع والشراء ونقل ملكية الأوراق المالية " .

كما تنص الفقرة "19" "د" من البند السادس صلاحية السوق :
" صلاحية إيقاف تداول الأوراق المالية في حالة توفر أي مانع من موانع أو معفيات تداولها
كرهن و / أو حجز و/أو حكم من محكمه مختصة و/أو غيرها من الأسباب القانونية .
يتم إدراج الشركات المساهمة العامة في السوق بموجب إجراءات منصوص عليها في
الاتفاقية ولكن الاتفاقية لم تحدد الحد الأدنى لرأس مال الشركات المساهمة العامة الواجب
إدراجها في السوق .

وقد أصدرت إدارة السوق تعليمات رهن الأسهم يتلخص أبرزها :

- ❖ معلومات عن الراهن والمرتهن .
- ❖ تعبئة نموذج سند الرهن مع التوقيع عليه .
- ❖ فحص مذكرة الإيداع والتحويل لصحة المعلومات الواردة في النموذج
- ❖ تنفيذ عملية الرهن على الشاشة .
- ❖ المصادقة على عملية الرهن .

تتضمن التعليمات أيضا إجراءات فك الرهن من الجهة المرتهنة .
أما بالنسبة لعدم تسديد الراهن الالتزام المترتبة في ذمته لصالح المرتهن فان بيع المرهون
يتم طبقا للإجراءات القضائية . (راجع مادة 67" قانون التجارة لسنة 1966) .
وتعتبر باطله إجراءات المصارف التي تقوم ببيع الأوراق المالية المرهونة (الأسهم) بشكل
مباشر لمخالفة صراحة المادة 67 من قانون التجارة لسنة 1966 (1).

المبحث الثالث

رهن الأوراق التجارية

المطلب الاول: مفهوم الأوراق التجارية .

المطلب الثاني: أنواع الأوراق التجارية .

المطلب الثالث: الأحكام الناظمة لرهن الأوراق التجارية .

المطلب الرابع: التطهير التأمين للأوراق التجارية .

المطلب الخامس: إنشاء الرهن .

المطلب السادس: إجراءات التنفيذ على السندات المرهونة .

المبحث الثالث:

رهن الأوراق التجارية (1)

يتضمن رهن الأوراق التجارية ستة مطالب وهي:

المطلب الاول:

مفهوم الأوراق التجارية

لم يعالج قانون التجارة لسنة 1966 تعريف الأوراق التجارية، و يستخلص من المادة "123" أن الأوراق التجارية هي إسناد قابله للتداول بمقتضى احكام قانون التجارة التجارية كالتظهير وان يمثل السند ديناً من نقدا معين المقدار بوجه الدقة وان يتضمن السند التزاما بدفع مبلغ من النقود في موعد واحد معين. (راجع المادة 123 قانون التجارة) .

ومن جهة أخرى فقد عرف الدكتور أكرم ياملكي على الصفحة 321 الأوراق

التجارية بأنها

" وثائق شكلية محرره بصيغ معينة لتثبيت دين محدد بمبلغ معين من النقود ذي اجل قصير عادة, يتعهد فيها الموقع عليها او يأمر شخصا آخر بادائه إلى شخص ثالث مسمى أو إلى من يأمر به هذا الاخير أو حاملها .

لقد نظم قانون التجارة الفلسطيني الأوراق التجارية الكمبيالة (المواد 378-470) والسند لامر (المواد 471-474) وقد اشتملت المواد 391-400 على تظهير الكمبيالة واحالت المادة 473 المتعلقة بتظهير السند الامر للمواد المتعلقة بتظهير الكمبيالة.

المطلب الثاني:

أنواع الأوراق التجارية

تضمن قانون التجارة لسنة 1966 في المادة 123 منه على ذكر أربعة أنواع.

للأوراق التجارية وهي :

الفرع الاول: سند السحب

ويسمى أيضا البوليصة أو السفتجة وهو محرر مكتوب وفق شرائط مذكورة في القانون ويتضمنو أمرا صادرا من شخص هو الساحب إلى شخص آخر هو المسحوب عليه بان يدفع لأمر شخص ثالث هو المستفيد أو حامل السند مبلغا بمجرد الإطلاع أو في ميعاد معين أو قابل للتعيين (الفقرة (أ) في المادة (123) في قانون التجارة الاردني).

الفرع الثاني: سند الأمر .

ويسمى أيضا السند الاذنى ومعروف باسم الكمبيالة وهو محرر مكتوب وفق شرائط مذكورة في القانون ويتضمن تعهد محرره بدفع مبلغ معين بمجرد الاطلاع أو في ميعاد معين أو قابل للتعيين لأمر شخص آخر هو المستفيد أو حامل السند(فقرة (ب) في المادة (123) في قانون التجارة الاردني) .

الفرع الثالث: الشيك .

وهو محرر مكتوب وفق شرائط مذكورة في القانون ويتضمن أمر صادرا من شخص هو الساحب إلى شخص آخر يكون مصرفا وهو المسحوب عليه بأن يدفع لشخص ثالث أو لأمره أو لحامل الشيك وهو المستفيد مبلغا معيناً بمجرد الاطلاع على الشيك (فقرة (ج) في المادة (123) في قانون التجارة الاردني) .

الفرع الرابع: سند لحامله :

السند لحامله أو القابل للانتقال بالتظهير وهو كل سند يلتزم موقعه تسليم مبلغ من المال او كمية من المثليات في محل وفي وقت معينين وبجوز انتقاله بطريقة التظهير اذا كان منشأ على وجه صريح بعبارة الامر.(انظر المادة 282 من قانون التجارة الاردني)
لم يرد تعداد الأوراق التجارية على سبيل الحصر بل يبقى جائزا أن تعتبر أوراقا تجاربه جميع الإسناد والصكوك التي تتوافر بها خصائص الأوراق التجارية وهذا ما ذهب إليه الدكتور أدوار عيد في كتابه في شرحه للمادة التي تقابل 123 من قانون التجارة لسنة 1966 "الإسناد التجارية" صفحه 10 الجزء الأول الطبعة الثانية . "المنشورات الحقوقية صادر سنة 2000" (م.12258 في قانون التجارة الاردني).

تطبيقات قضائية على الاوراق التجارية:

لقد فسرت محكمة التمييز الاردنية النصوص المذكورة اعلاه كتفسير قضائي على النحو

الاتي:

قرار محكمة تمييز اردنية 413/87 ص 153 س 90

*إن الاوراق التجارية المعينة في المادة 123 في قانون التجارة هي الاسناد القابلة للتداول والفاتورة لا تصلح لهذا الغرض اذ انها لا تعدو ان تكون سندا عاديا ووسيلة اثبات فقط.
(114/73 ص 1011 س 73).

*ان المادة (123) من قانون التجارة رقم 12 لسنة 1966 اعتبرت سند الامر المصرفي بالكمبيالة ورقة تجارية بماهيتها أي انها تعتبر عملا تجاريا مطلقا سواء كان محررها تاجر ام غير تاجر وسواء حررت بمناسبة عملية مدنية او عملية تجارية وفي ثم فان القول بخلاف ذلك لا يتفق مع حكم القانون .

*1341/ 99 ص 4371 س 2000 .

* 1044/91 ص 226 س 94 .

بالرجوع الى احكام المادة 149 في قانون التجارة البرية نجدها تنص على ما يلي:

1. اذا اشتمل التظهير على عبارة (القيمة ضمان) او (القيمة دهن) او أي بيان اخر يفيد التأمين جاز لحامل سند السحب مباشرة جميع الحقوق المترتبة عليه.

2. فان ظهره اعتبر التظهير حاصلا على سبيل التوكيل.

3. ليس للمسؤولين في السند ان يحتجوا على الحامل بالدفع المبينة على علاقتهم

الشخصية ما بمظهر ما لم يكن الحامل قد حصل على السند بقصد الاضرار بالمدين,

وحيث ان احكام المادة المذكورة تطبق على الكمبيالة (السند للامر) بموجب المادة

224 في القانون المذكور وحيث ان التظهير التأميني حسب تعريفه فقها وقضاء بان

التظهير الذي يهدف الى رهن الحق الثابت في الكمبيالة ضمانا لدين المظهر اليه على

المظهر وان هذا التظهير يرتب حقا للمظهر له في ان يطالب بقيمة الكمبيالة عند

الاستحقاق حسبما ورد بنص الفقرة (1) في المادة المشار اليها وعليه وفي ضوء

الاحكام القانونية والوقائع المار ذكرها فان في حق المميز مطالبة المميز ضدتهما بقيمة

الكمبيالات المميز ضده بوصفه مدنيا اصيلا والثاني بوصفه كفيلا لوفاء الكمبيالات

وحاصلا كعميل للبنك على تسهيلات مصرفية وحيث ان القرار المميز ذهب في التعليل

ورد استئناف المميز الى خلاف ما توصلنا اليه فانه واقع في غير محله.

المطلب الثالث:

الأحكام القانونية الناظمة لرهن الأوراق التجارية

ينظم تداول سند السحب والسند لأمر المواد 141-160 من قانون التجارة . أما رهن هاتين الورقتين فتتظمه المادة 149/1 التي جاء فيها :

" إذا أشتمل التظهير على عبارة القيمة للضمان " أو القيمة رهن أو أي بيان آخر يقيد التامين جاز لحامل سند السحب مباشرة جميع الحقوق المترتبة عليه " .

بالنسبة لرهن السند لأمر فان المادة 245 أحالت على الأحكام المنصوص عليها بالنسبة لسند السحب أما فيما يتعلق بالشيك فلا يتصور قانونا أن يكون محل رهن لأنه أداة وفاء الوضع في الضفة الغريبة امر عسكري, وهذا ما أشارت إليه المادة 241 من قانون التجارة المتعلقة بإحالة تداول الشيك طبقا لتداول سند السحب ولكن لم يتم الاحاله إلى المادة 149 المتعلقة برهن الأوراق التجارية .

المطلب الرابع:

التظهير التأميني للأوراق التجارية

يقصد بالتظهير التأميني للأوراق التجارية رهن الحق الثابت في الورقة التجارية لأمر المظهر له وبموجب التظهير الذي تنقل فيه حيازة الورقة التجارية الى المصرف الدائن (المرتهن) يملك المرتهن " المصرف " جميع الحقوق الناشئة عن الورقة التجارية عند عدم وفاء المدين الراهن لدينه له.

يقع على المرتهن التزام بالمحافظة على المال المرهون, واتخاذ كافة الإجراءات القانونية الكفيلة بهذه المحافظة ومن ذلك المطالبة بقيمة الورقة التجارية عند استحقاق الورقة التجارية (سند السحب ، سند الأمر) المرهونة المظهرة تأمينا سواء قبل استحقاق الدين المضمون, فيجري المطالبة بها واستيفاء قيمتها من المدينين فيها وحفظها بحساب المعتمد له, لحين استحقاق الدين المترتب بدمته ، أما إذا كان استحقاق المال المرهون لاحقا لتاريخ استحقاق الدين المضمون فانه عند عدم وفاء المعتمد له بدينه يجري التنفيذ على الورقة التجارية المظهرة منه تأمينا كأي مال مرهون .

المطلب الخامس:

إنشاء الرهن

طبقاً للمادة 61 من قانون التجارة لسنة 1966 فإن إجراءات الرهن ترتبط بطبيعة السند فإذا كان السند اسمياً فيجري رهنه بمعامله انتقال تسجيله في سجلات المحل الذي أصدر السند وعلى السند نفسه (مادة 61/2 تجاره) .
و إذا كان السند لأمر فإن إجراءات الرهن تتم بتطهير تدرج فيه عبارة " القيمة وضعت تأميناً" أو عبارة أخرى بالمعنى نفسه " مادة 61/3 تجاره) وإذا كان السند لحامله فيتم الرهن بإيداع السند في المصرف على سبيل الضمان .

ويلزم المصرف الدائن المرتهن بان يستعمل لحساب المدين الراهن جميع الحقوق اللازمة للأشياء او للإسناد المسلمة له على سبيل الرهن " مادة 65/1 تجاره" وذلك كقبض الأرباح أو الفوائد ويتم تسجيل هذه العوائد في حساب المرتهن " المقترض" وتجري المقاصة بينها وبين منحه القرض.

المطلب السادس:

إجراءات التنفيذ على السندات المرهونة

إذا لم يقم المدين الراهن بدفع ما هو مترتب عليه لمصلحة الدائن (المرتهن) المصرف فإنه يحق للمصرف أن يعمد إلى بيع الإسناد " مادة 66 تجاره" وللمرتهن مراجعة المحكمة المختصة وبعد صدور الحكم وتنفيذه يستوفي الدائن دينه من ثمن المرهون بطريق الامتياز " مادة 67/1" .

على انه يعتبر باطلا كل نص في عقد الرهن يجيز للدائن المرتهن أن يملك المرهون أو ان يتصرف به بدون الإجراءات المبينة أنفاً " مادة 67/2 تجاره ولتجنب هذا البطلان فان الدائن(المرتهن) يلجأ إلى اخذ تفويض من الراهن بعد إجراء الرهن لبيع الإسناد لحسابه في حالة عدم الوفاء بالقرض مما يوفر في إجراءات اللجوء إلى المحاكم و التنفيذ .
ويبدو أن التعقيد بالتنفيذ على الرهن يجعل المصارف لا تلجأ كثيراً إلى هذه الطريقة بل تقبل بان تكون المستفيد من الورقة التجارية حتى يتسنى لها اللجوء إلى التنفيذ المباشر بواسطة دائرة الإجراء .

والأحكام المتعلقة بالتنفيذ على الإسناد المرهونة بموجب قانون التجارة لسنة 1966 تختلف عن الإجراءات الواردة في قانون التجارة السوري واللبناني ، الذي يتم إجراءات البيع بواسطة دائرة التنفيذ دون حكم قضائي ودون إتباع القواعد المقررة لبيع المواد المنقولة .

الفصل الثالث

رهن المنقول المادي

ينقسم هذا الفصل ثلاثة مباحث وهي

المبحث الأول : رهن المركبات .

المبحث الثاني: رهن المعدات الميكانيكية الهندسية.

المبحث الثالث : إجراءات تنفيذ سند رهن المركبات والمعدات الهندسية .

المبحث الأول: رهن المركبات .

المطلب الاول: ملكية الراهن للمركبه

الفرع الاول: رهن المركبات المعفاة من الرسوم الجمركية

والضرائب الأخرى .

الفرع الثاني: التثبيت من رقم المحرك والهيكل .

المطلب الثاني: تنظيم سند الرهن لدى كاتب العدل .

الفرع الاول: تحضير عقد الرهن .

الفرع الثاني: رسوم تنظيم سند الرهن لدى كاتب العدل .

الفرع الثالث: ازدحام أصحاب المصالح أمام كاتب العدل

المطلب الثالث: تثبيت سند الرهن لدى دائرة السير " ترخيص

المركبات" .

المطلب الرابع: تأمين المركبات تأميناً شاملاً وتجيير التأمين

للمرتهن .

المطلب الخامس: تجديد مدة التأمين الشامل .

المبحث الأول

رهن المركبات (1)

كانت الفقرة الثانية من المادة "104" من قانون النقل على الطرق رقم "49" لسنة 1958 الساري المفعول في الضفة الغربية قبل إلغاءه بموجب قانون المرور رقم 5 لسنة 2000, على وجوب تسجيل نقل ملكية السيارات ورهنها لدى سلطة الترخيص, ولا يجوز نقل ملكية السيارة المرهونة إلا بموافقة الدائن, ولا تعتبر هذه المعاملات إذا أجريت خارج دوائر السير وقد خلا قانون المرور رقم 5 لسنة 2000 من مادة تقابل المادة 104 ويترتب على هذا ان رهن المركبات يخضع لنصوص مجلة الأحكام العدلية وان تسجيل الرهن لدى سلطة الترخيص يعتبر عرفا من الاعراف(1) .

وحتى يتسنى للمصرف المانح التسهيلات الائتمانية للمعتمد بضمان رهن المركبة فانه يتخذ الإجراءات التالية :

المطلب الاول:

ملكية الراهن للمركبة

يتم التحقق من أن المركبة مسجلة لدى دائرة الترخيص باسم الراهن سواء كان هذا الراهن هو المدين أم أن الراهن يعتبر من الغير لضمان دين المعتمد له .
ولا تنثور مشكله إذ كان الراهن فردا طبيعيا ولكن إذا كان الراهن شخصيه اعتباريه
وجب التأكد من أهلية فيما اذا يوجد في عقد تأسيسه أو نظامه الداخلي ما يجيز له رهن أمواله
لقاء تسهيلات ائتمانيه ممنوحة له أو ممنوحة للغير .

الفرع الاول: رهن المركبات المعفاة من الرسوم الجمركية والضرائب

الأخرى :

تنثور مشكله حول إمكانية رهن المركبات المعفاة من الجمارك والضرائب الأخرى
خلال مدة الإعفاء وهي ذات تصنيفين ، التصنيف الأول مركبات الجمعيات الخيرية والثاني ما
يسمى "بسيارات الأخوة العائدين" .

لقد حظرت قرارات وزارة المالية من جواز بيع المركبة لمدة خمس سنوات ثم تم
تعديل هذه المدة لتصبح عدم جواز بيع المركبة إلا بعد موافقة مصلحة الجمارك " اللجنة
المشتركة " وعند الموافقة على البيع فان على المشتري دفع الجمارك في ذلك التاريخ " راجع
قرار وكيل وزارة المالية المساعد محمد سلامه جراد ه تاريخ 9/6/1996 " .

ويترتب على هذا صعوبة في رهن المركبة حيث أن مال الراهن في حالة عدم تسديد التسهيلات الممنوحة وجوب بيع المركبة المعفاة من الرسوم الجمركية والضرائب الأخرى ويواجه المصرف مشكله دفعة لكافة الرسوم الجمركية والضرائب الأخرى واستخدام المركبة لمدة من الزمن يخفض من قيمتها الشرائية وهذه الأسباب كافية للمصرف بعدم قبول رهن المركبة المعفاة من الرسوم الجمركية والضرائب الأخرى حيث أنها تشكل ضمانه ضعيفة للتسهيلات الائتمانية

الفرع الثاني: التثبيت من رقم المحرك والهيكل :

يتم اخذ الحيطه والحذر من خلال التثبيت من ملكية المركبة ولا يقتصر ذلك فقط على اسم مالك المركبة ورقمها المعطى من سلطة الترخيص ولكن يمتد ليشمل التثبيت من رقم المحرك والهيكل وتظهر أهمية هذا التثبيت حين يمنح المصرف التسهيلات الائتمانية لشراء مركبه في بلد المورد أو التي لم يتم تخليصها من الجمارك بحيث يكون طالب التسهيلات بحاجة إلى النقود لدفع ثمن المركبة أو رسومها الجمركية والضرائب الأخرى ولم يصدر لها رقم من سلطة الترخيص ففي هذه الحالة يتم الرهن طبقا لرقم المحرك والهيكل على أن تثبت فيما بعد لدى دائرة الترخيص على رقم المركبة .

المطلب الثاني:

تنظيم سند الرهن لدى كاتب العدل

يختص كاتب العدل في الضفة الغربية بموجب قانون كاتب العدل رقم " 11 " لسنة 1952 وقانون كاتب العدل الساري المفعول في قطاع غزة المؤرخ 27 ذي القعدة 1331 هجري بتنظيم وتصديق السندات " الرسمية والعادية" وذلك باتخاذ ضمن الفروع الثلاثة الآتية:

الفرع الاول: تحضير عقد الرهن :

- ويترتب على الراهن والمرتهن تحضير سند رهن المركبة يشمل الأمور التالية :
- أ - اسم الراهن .
 - ب_ اسم المرتهن .
 - ج_ معلومات كافيته عن المركبة المرهونة من حيث رقم المركبة

- والمحرك والهيكل ونوع المركبة وسنة الصنع .
- ح_ معلومات عن طبيعة التسهيلات الممنوحة من المصرف إلى
الراهن
- من حيث نوع التسهيلات ومدتها والفائدة والعمولة .
- ع_ مقابل الرهن .
- و_ التزام من الراهن بعدم التصرف بالمركبة .
- ي_ قابلية السند للتحويل لأمر أي شخص يسميه المرتهن
- " المصرف " .

الفرع الثاني: رسوم تنظيم سند الرهن (3)

تنشأ مشكلة لدى الراهن وهي حساب تكلفة إجراء الضمان المقدم منه للمرتهن فقانون الرسوم أمام المحاكم " يلزم الراهن بدفع رسم مقداره "1%" واحد في المائة من مبلغ الرهن بالإضافة إلى وجوب إصاق طوابع واردة بقيمه "004%" " أربعة في الألف من مبلغ الرهن ويترتب على هذا تحمل الراهن لعبء خدمة الضمان مبلغ وقدره "280 ديناراً أردنياً إذا كانت المركبة موضوع الرهن قيمتها عشرون ألف دينار بحيث يتوزع رسوم "1%×20000" ويعادل مائتي دينار أردني ومبلغ "004%×20000" ويعادل ثمانون ديناراً أردني ويكون عبء الرهن "2800 ديناراً أردنياً إذا كانت قيمة المرهون مائتي ألف دينار أردني " المركبات الثقيلة" . ومع انه تم تعديل رسوم كاتب العدل (4) الواجب استيفاؤه بحيث أصبح الرسم بمبلغ أقصاه خمسمائة شيكل إلا أن رسم طوابع الواردات لم يتم عليه أي تعديل .

وإرى أن يتم فرض رسماً مقطوعاً بمبلغ يتم دراسته من فنيين مختصين على كافة المرهون لدى تنظيم سند رهن المركبة بحيث يترتب على هذا تشجيع الراهن على تقديم هذا النوع من الضمان لقاء التسهيلات الائتمانية الممنوحة له .

الفرع الثالث: ازدحام أصحاب المصالح أمام كاتب العدل :

يعاني الراهن والمرتهن من الفترة الزمنية اللازمة لتنظيم سند الرهن أمام كاتب العدل التي قد تستغرق انتظار لمدة ساعة أو ساعتين وذلك بسبب اختصاص كاتب عدل واحد فقط لكل دائرة محكمه .

محكمة بداية رام الله المرتبط بها كاتب عدل يشمل اختصاصها مساحة محافظة رام الله جميعها التي يقطن بها حوالي "250" ألف مواطن .
وارى أن يتم تعيين كاتب عدل خاص مرتبط بدائرة الترخيص أو تعديل قانون كاتب العدل بحيث يتضمن تعيين كاتب عدل في كل مدينه وأناطه المحامي أو القاضي المتقاعد ضمن شروط معينه صفة كاتب العدل .

المطلب الثالث:

تثبيت سند الرهن أمام دائرة السير " ترخيص المركبات "

يطلع الموظف المختص في دائرة ترخيص المركبات على سند الملكية وعقد الرهن المنظم لدى كاتب العدل وبعد التثبيت من المعاملة والراهن والمرتهن يتم تثبيت الرهن لدى دائرة الترخيص وتوضع عبارة أن المركبة مرهونة لمصلحة المرتهن .

المطلب الرابع:

تأمين المركبة تأميناً وتجيراً التامين للمرتهن

يفقد المرتهن حقه برهن المركبة في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي للمركبة المرهونة حيث أن الهلاك الكلي يفقده كل الضمان والهلاك الجزئي بنقص الضمان بقدر الهلاك .

ولكي يتسنى للمصارف تحقيق الغاية المتوخاة من رهن المركبة -ضمان التسهيلات- فإنها تتفق مع الراهن على إجراء تأميناً شاملاً للمركبة وانه في حالة هلاك المرهون " المركبة " كلياً أو جزئياً فان التعويض يحل حولاً عينياً محل المرهون ويكون المرتهن صاحب الحق بالتعويض بقدر الدين المترصد في ذمة المدين " الراهن " .
ويحصل المصرف المرتهن على كتاب من شركة التامين يتضمن بان المرهون قد تم تأمينه تأميناً شاملاً وان الراهن يوافق على تجير مبلغ التعويض في حالة هلاك المرهون كلياً أو جزئياً إلى المرتهن .

المطلب الخامس:

تجديد مدة التامين الشامل

لا تتور مشكلة إذا كان الدين المضمون برهن مركبه يستحق خلال مدة عقد تأمين المركبة . إذ أن المرتهن يستطيع تحصيل حقوقه بتنفيذ رهن المركبة

لدى الجهة المختصة حين استحقاق الدين الذي لم يتم دفعه وقبل إنهاء مدة التأمين، ولكن تثور مشكلة إذا كانت التسهيلات الائتمانية مدتها تزيد على مدة التأمين " الذي يكون مرتبطاً بمدة الترخيص وهي عادة سنة " ففي هذه الحالة يتم الاتفاق بين الراهن والمرتهن " المصرف " على تعهد الراهن بتجديد التأمين تأميناً شاملاً سنوياً حتى يتم انقضاء الدين وأنه في حالة تخلف الراهن على تجديد التأمين فإن الراهن يفوض المرتهن "المصرف" بتجديد التأمين الشامل وقيد كافة الأعباء المالية الناشئة عن تجديد التأمين على حساب الراهن المفتوحة لدى المرتهن "المصرف" .

المصارف باتخاذها هذه الخطوة تحافظ على رهن المركبة كضمانه مستمرة لا يعتبرها نقصاً طيلة الفترة الزمنية للدين .

المبحث الثاني:

رهن المعدات الميكانيكية والهندسية .

المطلب الأول: صدور أمر عسكري إسرائيلي بتسجيل

المعدات الميكانيكية والهندسية .

- المطلب الثاني : حصر المعدات الميكانيكية والهندسية .
- المطلب الثالث : لحاق تسجيل المعدات الميكانيكية والهندسية بوزارة
المواصلات الفلسطينية .
- المطلب الرابع : سريان إجراءات رهن المركبات على رهن المعدات
الميكانيكية والهندسية .

المبحث الثاني

رهن المعدات الميكانيكية والهندسية

المطلب الأول

القاعدة العامة في رهن المنقول في مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية وجوب أن تكون حيازة الشيء المرهون لدى الدائن المرتهن وهذا يشكل عائقاً أمام الشخص الذي يرغب في تمويل شراء اموال منقولة كالحفارات والروافع والمكابس والمعدات الميكانيكية والهندسية الاخرى أو تقديم المعدات الميكانيكية او الهندسية التي يمتلكها كضمانه للتسهيلات الائتمانية الممنوحة له من المصرف ومن ناحية أخرى قد

يجد المصرف أن رهن هذه المعدات يشكل ضمانه قويه في حالة عدم تمكن المدين من دفع الدين بتاريخ الاستحقاق .

خلو التشريع الساري المفعول في الضفة الغربية وقطاع غزة من امكانية رهن المنقول دون التجرد من حيازته على الرغم من اهمية هذه المعدات في الضمان العام للمدين ولكن عدم وجود تنظيم قانوني لعمليات تسجيل المعدات الميكانيكية والهندسية يعتبر عائقا حقيقيا امام الدائن الذي يرغب ان يكون له حق على هذه المعدات كضمان خاص للوفاء بالدين في حالة عدم الوفاء بالدين بتاريخ الأستحقاق ولما صدر في الضفة الغربية الامر العسكري الاسرائيلي رقم (219) المؤرخ 11/2/1968 المتعلق بتسجيل وفحص العتاد الميكانيكي والهندسي ويقابله الامر العسكري رقم (156) تاريخ 5/2/1968 في قطاع غزة واناظ بدائرة العمل تسجيل العتاد (تم تسمية انواع العتاد في ذيل الامر العسكري) بشخص سمي بالمسجل الذي يعطي كل عتاد رقم يكتب على لوحة مثبتة عليه مع اخضاع العتاد لفحص دوري والحظر على أي شخص الحاق أي ضرر عمدي به فان عملية تنظيم تسجيل العتاد الميكانيكي والهندسي وصيانته وحفظه وعدم الحاق ضرر به ترتب عليه امكانية رهن هذه المعدات الميكانيكية والهندسية مع بقاء حيازتها لدى المدين الراهن (حكم ذلك كحكم المركبات).

في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية تم فك ارتباط دائرة تسجيل المعدات الميكانيكية والهندسية من دائرة العمل وإلحاقها بوزارة المواصلات دائرة السير

و يتبع في إجراءات رهن المعدات الميكانيكية والهندسية ذات الإجراءات الوارد ذكرها في رهن المركبات من حيث التحقق من ملكية المعدة وتنظيم سند الرهن لدى كاتب العدل وتثبيت سند الرهن لدى دائرة السير وتأمين المعدات وتأمينات شاملا وتجبر التأمين وبهذا فانه يكتفي بالاحاله إلى ما سبق ذكره بخصوص رهن المركبات.

المطلب الثاني:

حصر المعدات الميكانيكية والهندسية

أوجب الأمر العسكري تسجيل المعدات الميكانيكية والهندسية التي وردت في ذيل الأمر العسكري "219" (يقابله الأمر العسكري 156 في قطاع غزة) وقد أشتمل هذا الذيل على "23" معدة كالحفارات والآلات الشق والحفر وحاملات التراب والقابلات والمكابس الهوائية والرافعات المتحركة والثابتة وذلك على النحو الآتي

عدد	
1.	تركتور زاحف ويشمل العتاد الفرعي (حفارة بولدوزر , بولدوزر زاوية , محطم لقع الجذور , واضعة ..). (انابيب , فلاذة موصولة بتركتور , مجرفة حفارة حفر , ونشر بكرة موجه , ناقلة قوة الخ (crawler tractor with equipment) .
2	(. تراكتور ذو عجلات تزيد قوته على 25 قوة حصان ويشمل العتاد الفرعي (كما جاء في البند 1 (wheel tractor with equipment) .
3.	. حفارة رافعة زحافة وأدوات حفارة رافعة على اختلاف أنواعها
4.	. حفارة رافعة دولابية وأدوات حفارة على اختلاف أنواعها
5.	. آلة ميكانيكية (motor grader) .
6.	. آلة شق مقطورة (towed grader) .
7.	. مجردة مكانيك (self propelled) .
8.	. مجردة مقطورة (scraper) .
9.	. حاملة تراب مقطورة (towed loader) .
10.	. فلاذة (Rooter) .
11.	. آلة لحفر احاديث (Ditcher) .
12.	. حفارة خنادق (Trencher) .
13.	. مرداس ميكانيكي (Road Roller) .
14.	

(..مرداس مقطورة على اختلاف انواعه (مرداس اقدام الخروف , مرداس ضغط , مرداس اطارات الخ (Towed Roller kinds).	15.
(... عربية قلابية على اختلاف أنواعها (قلابية ارضية , قلابية خلفية , قلابية امامية الخ Dumper- Dump – Wagon).)	16
(عربية قلابية على اختلاف انواعها (قلابية ارضية _ قلابية خلفية _ قلابية امامية 000 الخ Dumper_dump wagon))	17
مكبس هوائي متنقل يبلغ انتاجه 60 قدما مكعبا من الهواء في الدقيقة فأكثر ويشمل العتاد الفرعي :مطارق هوائية _ حافرة _ كاسرة _ ضاغطة _ عربات حفر و أنابيب هوائية مرنة للضغط العالي (air compressos- lorry or tractor mounted with equipment)	18
مكبس هوائي مقطور يبلغ انتاجه 60 قدما مكعبا من الهواء في الدقيقة فأكثر ويشمل العتاد الفرعي كما جاء في البيان 16 (air compressor _mobile,with equipment)	19
حفارة حفر ميكانيكية (self propelled rock boring machine) رافعة برجية سواء أكانت متنقلة أم تسير على سكة	20
(building crano) رافعة متنقلة على اختلاف أنواعها _ دولابية _ زحافة أو نصف زحافة	21
(finishor) آلة نائثة	22
منشأة لجبل الأسمنت (Bituminous mixing plant)) جباله خرسانة تبلغ سعتها 500 لتر فأكثر (Concrete mixer))	23
وبموجب الأمر العسكري الإسرائيلي رقم 352 لسنة 1969 فقد أضيف للقائمة معدات هندسية جديدة وهي	24
مذارة تحرك وتسير بقوة محرك (Selfpropelled and powered forklift)) نائثة زفت معدني ميكانيكية (Selfpropelled bitumen spreader))	25
منشأة لجبل الاسفلت جباله خرسانة تبلغ سعتها 500 لتر فأكثر وبموجب الأمر العسكري رقم 352 لسنة 1969 أضيفت المعدات الأتية مذارة تحرك وتسير بقوة محرك نائثة زفت معدني ميكانيكية	

المبحث الثالث : إجراءات تنفيذ سندات رهن المركبات والمعدات الهندسية

المطلب الاول : طلب الحصول على الدين بواسطة دائرة الإجراء

المطلب الثاني : طلب الحصول على الدين بواسطة المحكمة
المختصة .

المبحث الثالث

إجراءات تنفيذ سندات رهن المركبات والمعدات الهندسية (1)

حصول المدين " الراهن " على مخالصة من الدائن المرتهن " المصرف " بتسديد الدين يترتب عليه فك رهن المركبة لدى دائرة السير " ترخيص المركبات " أو فك رهن المعدات الهندسية لدى وزارة العمل " .

في حالة عدم التسديد أو التسديد الجزئي بتاريخ الاستحقاق فان الدائن (المرتهن) ان يلجأ الى احد طريقتين لاقتضاء حقه وهما :

المطلب الاول:

طلب الحصول على الدين بواسطة دائرة الاجراء

يخول قانون ذيل الاجراء رقم "25" لسنة " 1965" في مادته الثانية الدائن المرتهن بدين من النقود إذا كان ثابتا بسند عادي أو بسند مصدق لدى كاتب العدل وكان الدين حال الأداء معين المقدار أن يراجع دائرة الاجراء ويطلب تحصيل دينه .

ويترتب على الدائن المرتهن مراجعة دائرة الاجراء ومعه سند الدين " عقد التسهيلات الائتمانية " مع مراعاة وجوب استيفاء طوابع الواردات عليه " تحت طائلة عدم قبوله كدينه" وان هذه التسهيلات مستحقة " حال الاداء" ومعينه المقدار وهي إرفاق كشف رصيد حساب الراهن لدى المرتهن " المصرف" يبين فيه كمية النقود والدين المطلوب من الراهن " . وبعد تنظيم المحضر الاجرائي والتوقيع عليه مع أرقامه بالمستندات المذكورة أعلاه ودفع الرسوم الاجرائية فانه يتم تبليغ المدين بوجوب تأدية الدين والمصارف والرسوم في ميعاد خمسة أيام من تاريخ التبليغ " مادة 3 من الذيل " .

إذا لم يتم الوفاء أو تقديم اعتراض من الراهن على مجموع الدين أو على قسم منه في ميعاد الخمسة أيام المذكورة فان الدائن " المرتهن" يطالب بالمتابعة على التنفيذ ويطلب من دائرة الاجراء أن تصدر قرارها بحجز المركبة وتسطير كتاب بذلك لدائرة السير لوضع إشارة الحجر عليها .

و قد أشارت محكمة التمييز الاردنيه بقرارها "67 /375" المنشور على صفحه "

1309" الأعداد "10-12" لسنة 1967 مجلة نقابة المحامين سنة 15 . (2)

" إن قرار حجز السيارة لا يعني أن الحجز على السيارة ينحصر في وضع إشارة الحجز على قيدها في سجل دائرة السير فقط إنما يعني قانونا ضبط السيارة وإبقائها تحت يد المحكمة أو وضعها تحت يد شخص أمين على اعتبار أن السيارة هي مال منقول ولا يتم حجزها إلا بضبطها وان وضع إشارة الحجز على قيد السيارة هو لمنع نقل ملكيتها " .

ويعمل بقرار محكمة التمييز لتحديد مفهوم الحجز بحيث يعني طلب حجز المركبة بواسطة دائرة الاجراء هو ضبطها وإبقائها تحت يد شخص أمين .

ويتم ضبط المركبة بواسطة تسطير كتاب من دائرة الإجراء إلى الشرطه ومن ثم يتم تسليمها إلى شخص ثالث أمين وتبدأ إجراءات بيع المركبة المرهونة طبق الإجراءات بيع الأموال المنقولة المنصوص عليها في المواد " 44-63" من قانون الإجراء رقم "31" لسنة 1952 .

المطلب الثاني :

طلب الحصول على الدين بواسطة المحكمة المختصة

تلجأ المصارف الى اقتضاء حقها بواسطة المحاكم لتحصيل الدين المترتب لها في ذمة المعتمد له بالإضافة الى إلزامه بالرسوم والمصاريف واتعاب المحاماه والفوائد بسقفها الأعلى بواقع 9% اعتباراً من تاريخ الدعوى وحتى السداد التام .

يتيح القانون للمصارف أن تطلب إيفاع الحجز الاحتياطي وذلك قبل إقامة الدعوى بمدة عشرة أيام أو مع إقامتها أو بعد إقامتها وذلك بحضور فريق واحد وهو طالب الحجز .

تنشأ مشكلة للمصارف إذا ارتأت اللجوء إلى المحاكم لاقتضاء دينها من المعتمد له (المدعى عليه) وهي إطالة إجراءات المحاكم من تبليغات ودفع, والطعن بالحكم يترتب عليه مزيداً من نقص قيمة المركبة أو المعدة الهندسية المرهونة بسبب طول المدة التي قد تستغرق من ثلاثة اشهر إلى أكثر من سنتين أو ثلاث وقد يكون من مصلحة المدين " المدعى عليه" اختصار المدة, ولكن هذا لا يكفي لمواجهة نقصان قيمة المرهون لدى الشخص الأمين أو وجود المرهون في ساحة دائرة الشرطة وتعرضها لحالات الطقس المختلفة من حرارة ورطوبة الذي يؤثر على قيمتها لدى المشترين في المزاد العلني ولم يحسم القضاء الفلسطيني مشكلة أخرى هي ضبط المركبة التجارية "شاحنه أو ناقلة ركاب بالأجرة أو حافلة ركاب " إذ أن الضبط يعني تسليمها لشخص أمين أو بقاءها لدى دائرة الشرطة وتوقف المركبة أو المعدة عن التشغيل يترتب عليه ضرراً للمدين (للراهن) وأرى أن يصدر المشرع الفلسطيني قانون يتضمن إجراءات مبسطة وموجزه في بيع المرهون مع مراعاة حقوق المدين الراهن في أن لا يكون عرضه للإجحاف بحقوقه وأمواله .

ويمكن وضع بعض الملاحظات الأساسية بخصوص التشريع المقترح عن النحو الآتي :

- سهولة ضبط المركبة أو المعدة الهندسية.
- تعيين قيم من أجل استثمار المال المرهون لنتيجة الدعوى

والتنفيذ

- أن تكون مدة الإجراءات لا تزيد على ثلاثة اشهر.

- إيداع الدائن المرتهن لكفالة بنكيه تتضمن حقوق المدين الراهن
فيما إذا ثبت أن دعوى المرتهن كيديه ولحق ضررا بالراهن .

الفصل الرابع

ضمانات أخرى للمصارف

المبحث الأول : رهن السفن والطائرات والبضائع

المطلب الاول : رهن السفن

المطلب الثاني : رهن الطائرات .

المطلب الثالث : رهن البضائع في المخازن العمومية

المبحث الثاني : رهن الاستفادة من عقد التأمين .

المطلب الاول : تجبير عقد التأمين على الحياه .

المطلب الثاني : تجبير التأمين على المعدات والبضائع

المطلب الثالث : تأمين ملاءة المعتمد له

المبحث الثالث : الاقرارات والعقود والضمانات الاخرى

- المطلب الاول : الضمانات الشخصية (الكفالات) .
- المطلب الثاني : سندات الدين التي ينظمها كاتب العدل .
- المطلب الثالث: الابقاء على الرهن القائم لضمان تسهيلات جديدة.
- المطلب الرابع : التعهد بعدم الرهن أو التصرف .
- المطلب الخامس: نزول الدائن إلى دائن آخر مرتبته في الرهن

المبحث الأول : رهن السفن والطائرات والبضائع

- المطلب الاول : رهن السفن
- المطلب الثاني : رهن الطائرات .
- المطلب الثالث : رهن البضائع في المخازن العموميه

المبحث الأول

رهن السفن والطائرات والبضائع (1)

المطلب الأول:

رهن السفن

تفتقر السلطة الوطنية الفلسطينية في هذه المرحلة إلى ممارسه حرية الملاحة الدولية. كما أن الصيد البحري مقيد بموجب الاتفاقية الفلسطينية الاسرائيلية الموقعة بالقاهرة بتاريخ " 4/5/1995" وهي ذات الشهرة باتفاقية القاهرة فتح ميناء غزة أمام الملاحة الدولية وحرية الصيد يترتب عليه إتاحة الفرصه أن تكون السفن محل ضمان مقابل تسهيلات ائتمانية . ولا يوجد ما يمنع إجراء رهن السفن في الدول المسجلة فيها السفن ولكن المصارف تتجنب اخذ ضمانات في دول أخرى بسبب العوائق القانونية التي قد تحول دون المصارف والتنفيذ أو أن يجد المصارف نفسه أمام اتخاذ إجراءات تكبده المصاريف والرسوم وأتعاب المحاماة هو في غنى عنها .

المطلب الثاني:

رهن الطائرات

يفرض على السلطة الوطنية الفلسطينية في هذه المرحلة قيود في حرية الملاحة الجوية بسبب الاتفاقيات الفلسطينية الاسرائيلية ومع هذا فان ملكية الطائرات تعود لسلطة الطيران المدني .

نصت المادة 37 من مشروع قانون الطيران المدني الذي أعاده الرئيس الى المجلس التشريعي بتاريخ 19/4/2001 بعد إنجازه من المجلس التشريعي بالقراءة الثالثة تنظيم كافة المسائل والقضايا الأخرى المتعلقة بالحجوزات والرهن والبيع التي تقع على الطائرات بتشريع خاص يصدر لهذه الغاية".

و بموجب المادة "15" من القانون فقد أنيط بسلطة الطيران المدني إعداد سجلا يسمى " سجل الطائرات " تسجل فيه الطائرات .

أما المادة" 34 " المتضمنة بان لا يجوز إيقاع الحجز التنفيذي فقد استثنت الحجز لاستيفاء دين مضمون برهن على الطائرة المطلوب إيقاع الحجز عليها .

المطلب الثالث:

رهن البضائع في المخازن العمومية : (2)

لم تصدر السلطة الوطنية الفلسطينية تشريعا موحد يتعلق بالمخازن العمومية ولا يكفي ما تم الاشارة إليه في المادة "2" من قانون الجمارك رقم " 1 " لسنة 1963 الساري المفعول في الضفة الغربية حول المخازن العمومية بإمكان "بناء" أعدته السلطة لخرن البضائع أو وافقت عليه للغاية المذكورة .

الوضع الحالي في فلسطين لا يوجد به إطار قانوني عام موحد بخصوص أحكام المخازن العمومية التي تحفظ بها البضائع تمهيدا للاستيراد أو التصدير وبالتالي ضرورة وجوب أحكام تتعلق بالعقود التي ترد على البضائع وهي في المخازن العمومية ومنها عقد رهن البضائع مقابل تسهيلات ائتمانية ممنوحة من المصارف .

المصارف في خطاب الضمان للبضائع المستوردة لا تقوم برهن السندات التي تمثل البضائع بل تكون في ملكيتها وتتنازل عن الملكية حال دفع المعتمد المبلغ المستحق عليه وهذا يخرج عن نطاق رهن البضائع في المخازن العمومية الاسرائيلية "الموانئ البحرية".

المبحث الثاني : رهن الاستفادة من عقد التأمين .

المطلب الاول : تجبير عقد التأمين على الحياه .

المطلب الثاني : تجبير التأمين على المعدلت والبضائع

المطلب الثالث: تأمين ملاءة المعتمد له

المبحث الثاني

رهن الاستفادة من عقد التأمين لمصلحة دائن المضمون :

بيننا سابقا وبموجب المادة "174" من قانون أصول المحاكمات الحقوقية التي تقابلها المادة "64" من قانون أصول المحاكمات الحقوقية العثمانية (واللتين الغيتا بموجب قانون اصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم 3 لسنة 2001) أن الأصل في العقود الاباحه ما لم تكن ممنوعة في حالات ذكرها المشرع وعليه سنبحث تجيير عقد التأمين على الحياة وتجير عقد تأمين البضائع وتأمين ملاءة المعتمد .

المطلب الاول:

تجيير عقد التأمين على الحياة

يعتبر عقد التأمين على الحياة من العقود السارية المفعول في فلسطين ولا يوجد في القانون أي نص يحظر تجيير حق الاستفادة من عقد التأمين لمصلحة دائن المضمون, ويكون ذلك بكتاب موقع من المستفيد إلى المصرف بتجيير هذا الحق وإعلام شركة التأمين بذلك وقبولها وموافقتها على التجيير بموجب كتاب خطي موجه منها إلى المصرف . لا يوجد في القانون ذكر للإجراءات الواجبة لاتباع لتجيير التأمين (تظهيره) ولكن المصارف تستند إلى شروط عقد التأمين التي يرد فيها ما يجيز التجيير والتظهير وتحوط منها فإنها قد تلجأ مستأنسه بذلك قواعد حوالة الحق والدين إلى تثبيت التجيير والتظهير بموجب سند رسمي لدى كاتب العدل, مع إعلام شركة التأمين بالتجيير أو التظهير لإثبات صحة التاريخ والتوقيع بالنسبة للغير .

المطلب الثاني:

تجيير عقد التأمين على المعدات والبضائع

يبرم صاحب الشأن تأميناً على بضائعه أو بنائه أو أدواته تأميناً شاملاً أو ضد الحريق, والمصارف تقبل تجيير بوليصة التأمين الشامل, أو ضد الحريق مقابل التسهيلات الممنوحة للمعتمد, وعلى الأخص إذا كانت هذه التسهيلات قد تم استغلالها, لتمويل خط إنتاج أو معدات معينه. يتم ذلك بموجب سند تجيير توافق بموجبه الشركة المؤمنة باسم

المؤمن له وبناء على طلبه بتجبير عقد التأمين للمستفيد "المصرف" بمبلغ التأمين مع ذكر الأشياء محل التأمين ويترتب على شركة التأمين بدفع مقابل الخسارة المتفق عليها لصالح المصرف ولجعل هذا التجبير ذا فاعليه فان المصارف تأخذ تفويضا وتعهدا, من المؤمن له بتجديد التأمين أو تفويض المصرف بتجديد التأمين وقيد ذلك على حسابه في المصرف طوال مدة التسهيلات الائتمانية.

المطلب الثالث:

تأمين ملاءة المعتمد له

تجنباً لإعسار أو إفلاس المعتمد له فان المصارف تطلب ضمانه اضافيه لضمان الخطر الناتج عن عدم ملاءة المعتمد له "الإعسار أو الإفلاس" أو موته وذلك على نفقة المعتمد وقد تقوم المصارف بإجراء عقود تأمين على معتمديها لمواجهة الأخطار الناجمة عن عدم الملاءة أو الموت وتحمل المصارف لكافة أقساط التأمين أو الموت وتحمل المصارف لكافة أقساط التأمين أو تحميل المعتمد قسما من هذه الأقساط .

المصارف تلجأ إلى الطلب من المعتمد له إبرام عقد تأمين مع أحد شركات التأمين لأي حاله تراها ملائمة بالنسبة لها محققه لصالح المصرف كعقد التأمين لفقدان الاهليه أو عقد ضمان اداء الدين .

المبحث الثالث : الإقرارات والعقود والضمانات الاخرى

المطلب الاول : سندات الدين التي ينظمها كاتب العدل

المطلب الثاني : الضمانات الشخصية (الكفالات)

المطلب الثالث: الإبقاء على الرهن القائم لضمان تسهيلات جديدة .

المطلب الرابع : التعهد بعدم الرهن أو التصرف .

المطلب الخامس: نزول الدائن إلى دائن آخر مرتبته في الرهن

المبحث الثالث

الإقرارات والعقود والضمانات الشخصية

تسعى المصارف إلى الضمانات التي تنطوي على أقل المخاطر الممكنة, فتلجأ إلى قبول الرهن على الأموال غير المنقولة "الرهن العقاري" والمنقولة "رهن المنزل"لما يشكل من اطمئنان لها في الضمانات المقدمة من المعتمد له ومع هذا فإن المصارف تلجأ إلى قبول

ضمانات أخرى, ولكنها ضمانات اضافيه نظير التسهيلات الائتمانية لضمانات التسهيلات وتعدد هذه الضمانات الأخرى والاضافيه إلى عدد من الصور منها على سبيل المثال :

المطلب الاول:

سندات الدين التي ينظمها كاتب العدل

يتيح قانون كاتب العدل رقم "11" لسنة "1952" الساري المفعول في الضفة الغربية ويقابله قانون كاتب العدل الساري المفعول في قطاع غزة للمصارف أن تلجأ إلى اخذ ضمان على التسهيلات بموجب سند دين ينظم مباشرة لدى كاتب العدل . يعتبر هذا السند بمثابة حكم صادر عن المحكمة "سند تنفيذي" تجري عليه المعاملات التنفيذية لدى دائرة الإجراء .

فقد نصت المادة "29" من قانون كاتب العدل وتقابلها المادة "69" من قانون كاتب العدل في غزة على أن :

" سندات الدين التي ينظمها كاتب العدل أو قناصل(فلسطين) إذا حل أجل أدائها في حال حياة الدائن يخطر كاتب العدل المدين بناء على طلب الدائن بورقه إخطار أن يؤدي الدين خلال ثمانية أيام "

ورتبت هذه المادة الإجراءات الواجبة الاتباع إذا لم يقم المدين بإداء ما عليه عند انتهاء المدة بأن توقع دائرة الإجراء لحجز على ما يجوز حجزه من اموال المدين المنقولة وغير المنقولة .

في حالة ظهور أن مضمون سند الدين المنظم لدى كاتب العدل يحتاج إلى تفسير أو ادعى المدين الإبطال أو المقاصه بموجب وثيقة ممضاة من الدائن وانكر الدائن هذا الادعاء ورأى رئيس الإجراء انه لا يمكن حل ذلك بلا محاكمه فيؤخر المعاملات الاجرائيه ريثما يحل الخلاف في المحكمة التي يعود إليها ذلك .

على الرغم من اعتبار المشرع لسندات الدين المنظمة لدى كاتب العدل بمثابة إعلام حكم "سند تنفيذي" الا أن الطعن بالتنفيذ قد يؤدي إلى نزاعات قضائية ودعاوى قد يطول أمدها ومن ناحية أخرى فان هذه الضمانة يترتب عليها تكلفه مالية تسبب عبئا على المعتمد لخضوعها إلى رسوم كاتب العدل بنسبة "1%" من القيمة المذكورة وإلصاق طوابع عليها بنسبة أربعة في الألف من قيمتها .

المطلب الثاني:

الضمانات الشخصية (الكفالات) : (1)

تنظم المواد "612-672" من مجلة الأحكام العدلية, أحكام الكفالة وطبقا لمنهج البحث بمحاولة إيراد القدر الكافي لتوضيح الفكرة لغايات هذه الرسالة فالكفالة طبقا لأحكام المادة "612" من المجلة بأنها ضم ذمة إلى ذمه في مطالبة شيء .

وتعتبر الكفالة الشخصية من الضمانات الواسعة الانتشار في التعامل المصرفي فقد لا يخلو عقدا مع المصارف دون وجود كفيل عليه ولكن المصرف يعتبر أن الكفالة الشخصية هي كفالة اضافية كضمان للتسهيلات الائتمانية .

تم إجراءات الكفالة بان يقوم الكفيل بالتوقيع على عقد التسهيلات الائتمانية ككفيل شخصي متضامن إذا كان هو الكفيل الوحيد أو كفيل بالتضامن إذا تعدد الكفلاء .

وقد تحقق الكفالة بعد تنظيم العقود بتوقيع الكفيل على نموذج معد سلفا في المصرف وهو الشروط العامة بالكفالات وسواء بالنسبة للكفيل الموقع على العقد أو الشروط العامة للكفالات فان المصارف تضع شروطا في هذه السندات تكفل حق المصرف باستيفاء حقه من الكفيل حين استحقاق الدين .

ويتدرج في مفهوم الكفالة الشخصية الكفيل للأوراق التجارية والذي يسمى بالضامن الاحتياطي ويخضع الضمان الاحتياطي لمواد "161-163" من قانون التجارة لسنة 1966.

المطلب الثالث :

الإبقاء على الرهن القائم لضمان تسهيلات جديده :

قد يحصل المعتمد له على تسهيلات ائتمانية متعددة من المصرف كقرض أو جاري مدين أو كفالات وضمانا لهذه التسهيلات فان المعتمد له يرتب رهن على أمواله منقوله أو غير منقوله وإذا نشأت علاقة عقديه أخرى بين المصرف والمعتمد له لتسهيلات ائتمانية أخرى فان المصرف يلجأ إلى اخذ إقرار مؤرخ وموقع من المعتمد له بان ضمانات الائتمانية التي سبق ومنحت له ولم يستحق أجلها فإنها تسري كضمانه للتسهيلات الائتمانية الجديدة .

أرى أن هذا الإقرار على فرض صحته وعدم الطعن به لا يشكل ضمانه للتسهيلات وذلك لوجوب اتباع الشكل الذي حدده القانون في العقود فعقد الرهن المنظم لدى دائرة

الأراضي, لا يمكن إجراء أي تعديل عليه الا في دائرة الأراضي وعقد رهن المركبة المنظم والمثبت لدى دائرة السير والترخيص لا يجوز إجراء أي تعديل عليه الا في دائرة السير والترخيص, وعقد رهن المعدات الهندسية لا يجوز الا في وزارة المواصلات .
وجود شروط مطبوعة على العقد المنظم التي تجيز للمصرف أن تكون هذه الضمانات تسري على التسهيلات الجديدة وتولد قناعه للمعتمد بذلك غير مقبول في حالة إعسار أو إفلاس المعتمد أو طعن المعتمد بان الدين الأساسي قد انقص وان الضمان لا يسري على التسهيلات الجديدة .

المطلب الرابع:

التعهد بعدم الرهن أو التصرف

تكون صورة هذه الضمانة بان يقوم المعتمد إقرارا وتعهد للمصرف بعدم رهن ممتلكاته أو التصرف فيها وعدم المساس بالضمان العام .
ويعتبر هذا الإقرار أو التعهد ضمانه ضعيفة ولا تسري بحق الغير ولكن يجوز للمصرف في حالة مخالفة المعتمد له للتعهد لاستعمال الشروط العقدية التي تخوله إسقاط الأجل والمطالبة بالدين حالا .

المطلب الخامس:

نزول الدائن إلى دائن آخر عن مرتبته في الرهن

تعثر المعتمد له بسداد الدين المستحق عليه والمضمون برهن عقاري من الدرجة الأولى وتفهم المصرف أن المعتمد له يهدف إلى الحصول على تسهيلات ائتمانية جديدة من مصرف آخر لتسديد معظم التسهيلات القائمة المستحقة, بشرط أن يتنازل المصرف " الدائن المرتهن " عن مرتبته في الرهن من أولى إلى ثانيه لصالح المصرف الثاني, بعد أن يتم تسديد المبلغ المتفق عليه, يعتبر من الإجراءات المقبولة قانونيا مع الأخذ بعين الاعتبار أن يبرم هذا التصرف لدى الموقع الرسمي (دائرة الاراضي / وزارة المواصلات) .

الباب الثاني

مخاطر الائتمان في فلسطين

الفصل الاول

المخاطر التي يتعرض لها الرهن العقاري ورهن المنقول

المبحث الاول: المخاطر الناتجة التي يتعرض لها المصرف عن رهن العقار.

المبحث الثاني: المخاطر الناتجة التي يتعرض لها المصرف عن رهن المنقول.

المبحث الثالث: المخاطر الناتجة عن إفلاس المعتمد له.

الفصل الثاني

إجراءات المصارف في منح التسهيلات الائتمانية كوسيلة من وسائل الحد من مخاطر الائتمان

المبحث الأول: الإجراءات المتعلقة بالتسهيلات الائتمانية.

المبحث الثاني: دور المحلل الائتماني.

المبحث الثالث: دور دائرة القانونية.

الفصل الثالث

مدى رقابة سلطة النقد الفلسطينية على التسهيلات الائتمانية وضماناتها كوسيلة من وسائل الرقابة على الائتمان

المبحث الأول: هيكلية سلطة النقد الفلسطينية.

المبحث الثاني: دور سلطة النقد في الرقابة على الائتمان.

المبحث الثالث: الخدمات التي تقدمها سلطة النقد للمصارف للحد من مخاطر التسهيلات الائتمانية

الفصل الأول

المخاطر التي يتعرض لها المصرف عن الرهن العقاري و رهن المنقول

المبحث الأول:

المخاطر الناتجة التي يتعرض لها المصرف عن رهن العقار.

المطلب الاول: المخاطر الداخلية التي يتعرض لها المصرف

الفرع الاول: رسوم و عبء خدمة الدين.

الفرع الثاني: رهن الحصاة الشائعة

الفرع الثالث: خطأ المخمن في تقدير قيمة العقار.

الفرع الرابع: انخفاض قيمة العقار.

الفرع الخامس: راء المصرف المرتهن للعقار المرهون بسبب عدم المزايدة عليه من الغير.

الفرع السادس: تخلف الراهن "المدين" عن تسديد ضريبة الأملاك و رسوم البلديات.

الفرع السابع: وجود مستأجرين في العقار المرهون

الفرع الثامن: رهن الأراضي التي لم يتم تسجيلها في دائرة الا راضى.

الفرع التاسع: التراخي في استيفاء المصرف لدينه المضمون و تراكم الفائدة على الراهن المدين.

الفرع العاشر: اقامة بناء على العقار المرهون خلافا للترخيص.

المطلب الثاني : المخاطر الخارجية التي يتعرض لها المصرف

الفرع الاول: هلاك المرهون الكلي او الجزئي.

الفرع الثاني: الظروف التي تتعرض لها أراضي السلطة الفلسطينية منذ 29/9/2000

المبحث الاول

المخاطر الناتجة التي يتعرض لها المصرف عن رهن العقار(1)

ورد تعريف للانتمان في المادة (1) من قانون المصارف الفلسطيني رقم (2) لسنة 2002 بان الانتمان :
" جميع التسهيلات التي يقدمها المصرف لعملية مقابل استردادها او استرداد قيمتها مع فوائدها و / أو أي مستحقات أخرى "

تنظيم عقد الرهن طبقا للقواعد القانونية و الإجرائية و عدم انطوائه على خلل ليس كاف من اجل القول بالقضاء على كافة المخاطر الناشئة عن الرهن العقاري بل يلاحظ ان هناك اوضاع تحيط بتنظيم عقد الرهن العقاري يترتب عليها مخاطر تؤثر على هذا النوع من الضمان

ادرج أدناه بعض الأوضاع الرئيسية التي تنطوي على مخاطر تحيط بالرهن العقاري في مطلبين:

المطلب الاول:

المخاطر الداخلية التي يتعرض لها المصرف وتتوزع هذه المخاطر الى الفروع الاتية

الفرع الاول: تكلفة رسوم وعبء خدمة الرهن:

تنظيم عقد الرهن العقاري لدى دائرة الأراضي مع ذكر الدين موضوع الرهن " التامين" يستوجب دفع رسم لدائرة الأراضي بنسبة واحد في المائة من مبلغ الدين المضمون فإذا كانت التسهيلات الممنوحة لمعتمد له مبلغ وقدره مليون دينار أردني فهذا يعني على الراهن " المدين " أن يتكلف بخدمة الدين مبلغ وقدره عشرة آلاف أردني (لظفا راجع نظام رسوم كاتب العدل).

الفرع الثاني: رهن الحصة الشائعة :

قد يقدم المعتمد له لضمان للتسهيلات الائتمانية الممنوحة له رهن حصة شائعة في عقار تقدر قيمة الحصة الشائعة للمدين بضعف او ضعفين مقدار الدين .

ويصطدم المصرف في حالة عدم وفاء المدين (الراهن) للتسهيلات الممنوحة له بصعوبة في التنفيذ على الرهن من حيث تكون المزا وده بمقدار من المبلغ اقل من القيمة التقديرية للحصة وذلك لتعدد ملاك العقار وعلى الاخص في حالة تعدد حالات الإرث وعدم قابلية العقار للتقسيم بالنسبة لأصغر حصة لأحد الشركاء واستغراق إجراءات القسمة القضائية وقتا طويلا. ويترتب على هذا الوضع صعوبة للمصرف في الانتفاع من تسهيل العقار المرهون . وقد نصت المادة 32 من مشروع قانون الأراضي الفلسطيني " الشريك في ارض على الشيوخ يملك حصته ملكا تأمينا وله ان يتصرف فيها كيف شاء دون إذن من باقي الشركاء بشرط ان لا يلحق ضررا بحقوقهم " .

أما المادة 33 من مشروع قانون الأراضي فقد نصت على " إذا تصرف الشريك في جزء مفرز من الأرض التي يملكها على الشيوخ ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيبه انتقل حق المتصرف اليه الى الأرض التي ألت الى المتصرف بطريقة القسمة " .

الفرع الثالث: خطأ المخمن في تقدير قيمة العقار :

تعتمد المصارف لتقدير قيمة العقار المنوي رهنه الى خبير او خبيرين من الأشخاص الذين يعملون في نطاق عقود سمسرة الأراضي وقد يخطيء المخمن الخبير في تقدير قيمة العقار في حالات معينة بسبب بيع عدة عقارات ملاصقة للعقار المرهون بأسعار مرتفعة عن ثمنها الحقيقي لظروف خاصة, او ان المخمن اعاده يخطيء في التقدير جراء اخذ من معلومات غير صحيحة من مصادر يعتقد انها موثوقة او انه قد يعاد تنظيم المنطقة من قبل الجهة المختصة فيتم إلغاء شارع او ميدان او تحويل المنطقة من منطقته تجاريه الى منطقته سكن او غير ذلك .

قد تكون محاولة المصرف للتقليل من حده هذا الخطر بمنح تسهيلات للمعتمد له بنسبه تقل عن 20% او 30% او حتى 50% من قيمة العقار في السوق الا ان الظروف التي يمر بها المجتمع الفلسطيني في ظل الاحتلال الإسرائيلي والحصار وفرض القيود والتغيرات ومنع التجوال وغير ذلك يترتب عليه الاعتراف والإقرار بوجود نوع من المخاطر تتعلق بالرهن العقاري .

الفرع الرابع: انخفاض قيمة العقار :

تخضع أسعار الأراضي للسوق من حيث العرض والطلب ففي فترة زمنية معينة ناشئة عن تدفق نقدي او انتعاش اقتصادي او زيادة الطلب على العرض يترتب عليه تقدير قيمة للعقار المرهون بثمن يتناسب مع هذا الوضع ولكن مع تغير الظروف كالانكماش النقدي او الاقتصادي او زيادة العرض على الطلب تتأثر قيمة العقار المرهون بالانخفاض بحيث قد لا يفي دين المصرف في حالة التنفيذ على العقار المرهون .

الفرع الخامس: شراء المصرف الدائن (المرتهن) العقار المرهون بسبب عدم المزاوله عليه من الغير :

يتعرض المصرف الى خطر عدم تزامم مشتريين او عدم وجود مشتريين جديين بالشراء للعقار بالسعر المطروح عند عرضه للبيع ويترتب على هذا إقدام المصرف على شراء العقار المرهون وتكون ملكية المصرف غير مستقره لسببين الاول منهما تحويل المادة " 5 " من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين لسنة "1953" للراهن المدين حقا ولمدة سنة يستطيع فيها استرجاع عقار بعد ان يقوم بدفع كافة المبالغ من دين و رسوم و النفقات و الثاني منها ما نصت عليه الفقرة "3" من المادة "7" من قانون سلطة النقد لسنة 1997 بجواز تملك المصارف لأراضي بغرض استيفاء الديون المستحقة لها على المصالح و الحقوق شريطة التصرف في هذه المصالح او الحقوق بالسرعة الممكنة.

عدم استقرار ملكية العقار المرهون المباع بالمزاد العلني ووجوب التصرف ببيعه بالسرعة الممكنة يلحق خطرا بالمصرف لجهة البيع الذي قد يتسبب عنه انخفاض قيمة العقار المباع.

الفرع السادس: تخلف "المدين" الراهن تسديد ضريبة

الأملك و رسوم البلديات:

تلزم التعليمات المعمول بها لدى دوائر الأراضي(2) حين طلب التنفيذ على العقار المرهون دفع المصرف لرسم معين "حوالي 150 دينار" و على المدين (الراهن) ان يسدد كافة الذمة المطلوبة منه على عقاره كضريبة الأملك لمحاسب مالية بالمنطقة التي يقع فيها العقار و بالإضافة الى تسديد الرسوم المتوجبة على العقار لدى البلدية. و يحدث اقامة بناء على

قطعة الأرض المرهونة و يكون الراهن قد تخلف عن تسديد ضريبة الأملاك لمحاسب المالية و ضريبة المعارف و رسوم المجارى و الاطفائية و التنظيف أو مخالفات اقامة البناء و غير ذلك من الرسوم الى البلدية و يترتب على هذا اضطرار المصرف الى دفع هذه المبالغ و قيدها على المعتمد له "الراهن" بحيث تزداد المديونية التي قد تفوق مقدار التسهيلات بسبب تراكم الفائدة على المبالغ طيلة الفترة الزمنية لتسديد التسهيلات التي قد تصل الى "36 شهرا".

الفرع السابع: رهن الاراضى التي لم يتم تسجيلها في دائرة الاراضى:

أعاق تعدد الاحتلالات على فلسطين تسجيل كافة مساحة فلسطين في دوائر التسجيل العقاري (دوائر الأراضى) وحتى يومنا هذا فان معظم أراضى الضفة الغربية لم يتم إخضاعها للتسوية أي تسوية كافة المنازعات بموجب قانون تسوية الأراضى لسنة 1953 وتسجيل قطع الأراضى بأسماء الملاك و يترتب على هذا إضعاف منح تسهيلات ائتمانية مقابل رهن عقارات غير مسجلة و عليه فان المصارف تتجنب رهن العقارات غير المسجلة في دائرة الاراضى, ولا يوجد في القانون ما يحول دون رهن الاراضى غير المسجلة بموجب سند منظم لدى كاتب العدل وفي حالة تنظيم عقد رهن رسمي و اتخاذ المصرف لخطوات بحيث يكون هذا الرهن العقاري حيازيا, و ليس رهن تأميني فقد يتعرض المصرف الى خطر في تسهيل قيمة هذا العقار المرهون في حالة بيعه, بسبب العادات و التقاليد في القرى التي لم تسجل أراضيتها لدى دائرة الاراضى.

الفرع الثامن: التراخى في استيفاء المصرف لدينه المضمون و تراكم الفائدة على الراهن "المدين":

يواجه المصارف خطر التراخى (لأسباب متعددة) في استيفاء الدين وفوائده وعمولته فإذا كانت تسهيلات ائتمانية قد منحت لمعتمد له بمبلغ وقدره خمسمائة ألف دينار أردني تستحق بعد سنة, فانه في حالة تراخى المصرف لمدة سنة اضافيه عن تحصيل الدين فقد تصل حقوق المصرف تجاه المعتمد له من دين وفائدة وعمولة الى مبلغ 700 ألف او 800 ألف دينار اردنى, و يترتب على هذا نشوء وضع شاذ و غريب بالنسبة للراهن (المدين) فهو يبدي استعداد لدفع الدين و الفائدة بقدر ما, ولكن لا يرغب في بيع العقار المرهون و إلحاق الضرر بسمعته التجارية او الشخصية جراء البيع و على الاخص في حالة وجود مستأجرين في العقار المرهون و وجوب إخلاؤهم من المأجور حين بيع المرهون .
قد تعتبر هذه الحالة عادية من وجهة نظر المصرف أما من وجهة نظر المعتمد له تعتبر شاذة بحيث يوجد نوع من الأخطار في موقف الآخرين الراغبين في الاقتراض من المصرف و على الاخص إذ كان المصرف يعمل في منطقة معظم السكان يعرفون بعضهم وقد علموا بما حصل مع المعتمد له الذي تم التنفيذ على عقاره .

الفرع التاسع: اقامة البناء على العقار المرهون خلافا للترخيص:

حصول الراهن "المدين" على رخصة بناء العقار المرهون و اقامة البناء او الأسوار بشكل يخالف الرخصة الصادرة, يترتب عليه خطرا على المصرف الذي يطالب بالتنفيذ على العقار المرهون فالبلدية المانحة للرخصة ترفض تزويد المرتهن "الدائن" بأية وثيقة بان رسوم ضرائب العقار مسدده بسبب مخالفة البناء و وجوب إزالة هذه المخالفة بالهدم الجزئي مثلا و بالتالي لا يتمكن المصرف من المثابرة على تنفيذ بيع المرهون.

حق المرتهن "الدائن" باللجوء الى المحكمة المختصة من اجل وضع حل قضائي لهذا الوضع الشاذ يعرض المصرف الى إجراءات قضائية تستغرق زمنا وفي حالة الحصول على حكم لمصلحة المصرف "المرتهن" فيكون هذا قد عرضه لخطر تعقيدات و إطالة أمد إجراءات التنفيذ.

المطلب الثاني:

المخاطر الخارجية التي يتعرض لها المصرف

تتفرع هذه المخاطر الى فرعين:

الفرع الاول: هلاك المرهون الكلي او الجزئي:

قد يتعرض العقار المرهون الى الهلاك الكلي او الجزئي نتيجة الزلزال او الفيضان او الحريق او الحرب او أي سبب آخر يعرض المصرف الى خطر نقصان قيمة العقار المرهون بنسبة الهلاك الذي تعرض له.

ويمكن إدراج الهلاك القانوني ضمن هذا الفرع إذ ان قيام الدوائر الرسمية المختصة في تنظيم المدن والقرى والمناطق طبقا لأحكام القوانين بإعادة تنظيم منطقة او تنظيم منطقة بحيث يترتب على هذا تغير في تصنيف الأراضي من أراضي صناعية او أراضي بناء الى أراضي زراعية او حدائق عامة او مقابر مما يترتب مخاطر حقيقية يتعرض لها المصرف جراء قوانين التنظيم.

الفرع الثاني: الظروف التي تتعرض لها الاراضى الخاضعة للسلطة الوطنية

الفلسطينية منذ 29/9/2000:

تتعرض الضفة الغربية و قطاع غزة منذ 29/9/2000 الى إجراءات من قبل سلطات الاحتلال الاسرائيليه كقطع الطرق و حظر حرية الحركة عليها و الإغلاق ومنع التجوال او غير ذلك يترتب تشويشا في عمل الموظفين مما أدى هذا الى تعرض المصارف لخطر تراخي التنفيذ على العقار المرهون من حيث البدء بالإجراءات أو استغراق الإجراءات لمدة طويلة ناشئة عن ممارسات الاحتلال الإسرائيلي .

لقد تمت الإشارة في الباب التمهيدي ضمن عنوان مشكلات الرسالة لهذا الأمر ومن الصعوبة بمكان حصر الآثار السلبية الناجمة عن الإجراءات الإسرائيلية على ضمان الائتمان او الائتمان او المخاطر التي تعرض لها الائتمان وذلك بسبب جسامه وعمق هذه المخاطر فانه لم يصدر من أي مصرف او سلطة النقد تقرير بالمخاطر التي تعرض لها ضمان الائتمان حتى يتسنى إدراجه في متن هذه الرسالة, وقد أوردت في متن الرسالة الى القدر الذي أثرت به هذه الظروف في سياق موضوع مخاطر ضمان الائتمان.

المبحث الثاني

المخاطر التي يتعرض لها المصرف الناشئة عن رهن المنقول

المطلب الاول: الرسوم و طابع الواردات.

المطلب الثاني: انخفاض قيمة المرهون.

المطلب الثالث: الإجراءات القضائية و التبليغات.

المطلب الرابع: هلاك المرهون الكلي او الجزئي.

المطلب الخامس: ضبط الشرطة للمركبة.

المطلب السادس: الظروف التي تمر بها السلطة الفلسطينية منذ

. 29/9/2000

المطلب السابع: النقص والفراغ التشريعي – بدل خلو المحل التجاري.

المطلب الثامن: التقليد المتقن لأرقام المركبات والمعدات المرهونة.

المبحث الثاني

المخاطر التي يتعرض لها المصرف الناشئة عن رهن المنقول(1)

أعرض فيما يلي بعض الوجوه الأساسية للمخاطر التي تتعرض لها المصارف الناشئة عن رهن المنقول سواء كان المنقول ماديا او معنويا وسواء كان أوراق مالي أم أوراق تجاريه وذلك في ثمانية مطالب على النحو الاتي:

المطلب الاول: الرسوم وطوابع الواردات

لا تثار إشكالية الرسوم وطوابع الواردات في حالة قيام المدين الراهن بتسديد الدين المترتب عليه للمرتهن " الدائن " اما في حالة تعثر المدين في تسديد دينه فيتوجب على المصرف المرتهن اللجوء الى المحاكم المختصة لإجراء التنفيذ ودفع رسوم ادعاء بنسبة " 1 % " من قيمة المدعى به (راجع قانون رسوم المحاكم النظامية رقم 1 لسنة 2003) وإلصاق طوابع واردة بنسبه أربعة في الألف من قيمة الأوراق التجارية موضوع الرهن بالاضافه الى دفع رسوم طلب الحجز التحفظي يضاف الى هذا اتعاب المحاماة.

وتطبيقا لذلك فان المدين بدين مضمون بكميالة بقيمة خمسون ألف دينار أردني .
رسم المحكمة $1 \times 50000 = 500$ دينار
100

وعليه فان عبء تحصيل قيمة كميالة بمبلغ خمسين ألف دينار هي
500 دينار رسوم دعوى
200 دينار طوابع قيمه
ديناران رسم حجز تحفظي
؟؟؟ أتعاب محاماة
؟؟؟ مصاريف أخرى

وعليه فان عبء الدين على المدين تزداد الى ما لا يقل عن 1200 دينار شاملة الرسوم الواجبة الدفع لدائرة الإجراء لتنفيذ الحكم في حالة كون الحكم غيايبا دون خضوعه لجهة طعن قضائي اعلى الذي يترتب عليه دفع ذات الرسوم النسبية لدى محكمة الاستئناف او محكمة النقض.

المطلب الثاني: انخفاض قيمة المرهون

في حالة تعثر تسديد المدين " الراهن " للدين المترتب في ذمته وفي حالة ان مدة التسهيلات الممنوحة 24 شهرا أو 36 شهرا فان المصرف يتعرض الى نقصان قيمة المرهون فالمركبة المرهونة وقيمتها عشرون ألف دينار أردني فانه منذ تاريخ الرهن, ومرورا بتاريخ الاستحقاق وتاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية يستغرق ذلك ثلاث او أربع سنوات, مما يعني إضعاف قيمة المرهون بما لا يقل عن 30 – 40 % .
وأیضا فان الأوراق المالية – الأسهم تتعرض الى تقلبات الأسعار طبقا لمعايير السوق. لجوء المصرف الى توثيق الدين برهن يعادل " 150% أو 200% من التسهيلات الممنوحة للمعتمد له يعتبر احد وسائل المصارف للحد من هذا الخطر.

المطلب الثالث: الإجراءات القضائية التبليغات

موضوع التقاضي هو مبحث مستقل عن هذه الرسالة ولهذا لن يتم التعرض له ضمن سياق مخاطر المنقول.

المطلب الرابع: هلاك المرهون الكلي أو الجزئي

تتعرض المنقولات المادية لخطر الهلاك الكلي أو الجزئي بسبب الكوارث الطبيعية أو الزلزال أو الفيضان أو الحريق أو غير ذلك وهذا يؤدي الى نقصان الضمان.

تجبير الاستفادة من عقد التأمين لصالح المصرف يعتبر خطوه ايجابية للحد من هذا الخطر ولكن انخفاض قيمة المرهون بسبب الاستعمال او مرور مدة من الزمن يجعل هذا الإجراء غير كاف بحد ذاته .

يندرج ضمن هلاك المرهون تقصير المصرف في متابعة التنفيذ على الورقه التجارية المرهونة ومرور مدة التقادم المنصوص عليها في قانون التجارة المانع من سماع الدعوى كالتزام صرفي.

كما ان تقصير المصرف في تحصيل الحقوق الناشئة عن الورقه المرهونة لديه كاستيفاء أرباح الأسهم يعتبر خطرا من الأخطار فيما إذا كانت الأرباح يتم توزيعها على اساس عملة الشيكل التي تتعرض الى الانخفاض بالإضافة الى ان جهة إصدار السهم ملتزمة بالدفع سواء بالدينار او بالشيكل دون ربط الأرباح بفائدة مصرفية.

المطلب الخامس: ضبط الشرطة للمركبة

طلب دائرة الإجراء ضبط وإحضار المركبة المرهونة تمهيدا لاتخاذ الإجراءات التنفيذية عليها, موضوع يستغرق وقتا طويلا, وذلك لعدم وجود أليه في الشرطة, لتعميم الورقه القضائية على كافة مراكز الشرطة, وعدم وجود علاقة بين الشرطة ودائرة ترخيص المركبات لضبط المركبة حين تقديم طلب الترخيص السنوي, يضاف الى هذا عدم تمكن الشرطة الفلسطينية من السيطرة الا على مناطق السلطة الفلسطينية ولا تمتد الى حوالي 60% من أراضي الضفة الغربية وحوالي 20% من أراضي قطاع غزة الخاضعة للإشراف الإسرائيلي .

تم تقسيم نفوذ السلطة الفلسطينية على الأراضي الفلسطينية في الضفة الغربية وقطاع غزة الى الانتشار في مساحة من الأراضي تم تسميتها طبقا للاتفاقيات الفلسطينية الإسرائيلية الى (أ) وان المساحة (ب) تخضع للإشراف الإسرائيلي ولا تستطيع الشرطة الفلسطينية ممارسة نشاطها الا بعد التنسيق مع الجانب الإسرائيلي أما المساحة (ج) وهي

تشكل غالبية مساحة الضفة الغربية فلا تستطيع الشرطة الفلسطينية ممارسة نشاطها فيها وبسبب الأوضاع التي خضعت لها الضفة الغربية وقطاع غزة منذ 28/9/2000 فان مراكز الارتباط الفلسطيني – الإسرائيلي تم تجميد العمل بها مما ترتب على ذلك عدم التمكن من ضبط المركبات.

المطلب السادس:

الظروف التي تمر بها مناطق السلطة الفلسطينية منذ 29/9/2000

سبق وتعرضنا لهذا الخطر الذي تتعرض له المصارف بمناسبة بحث مخاطر الائتمان والرهن العقاري واكتفي بالإحالة الى ذلك.

المطلب السابع:

النقص والفراغ التشريعي – بدل خلو المحل التجاري

كانت المادة 174 من قانون اصول المحاكمات لسنة 1952 (وهي تقابل المادة 64 من اصول المحاكمات العثماني تحدد المال التي كانت سارية المفعول في قطاع غزة تقر مبدأ الرضائيه في العقود ما لم تكن ممنوعة في حالات منصوص عليها قانونا، ولكن هاتين المادتين قد ألغيتا بالنص الصريح بموجب قانون اصول المحاكمات المدنية و التجارية رقم 3 لسنة 2001 وترتب على هذا الإلغاء الرجوع الى مجلة الأحكام العدلية في تحديد معنى المال وبالرجوع الى المادة () من مجلة الأحكام العدلية فان المال هو: "

وهذه المادة ليست كافية لتحديد فيما إذا كانت المنفعة مالا أم لا حيث ان مذهب ابو حنيفة النعمان رضي الله عنه وهو المصدر التاريخي لمجلة الأحكام العدلية ويرجع اليه فيما لا نص عليه لا يعتبر ان المنفعة مالا فعند الأحناف عقد المنفعة لا يتم توريثه من المستأجر الى ورثته لان المنفعة ليست مالا. وحين صدر نظام الإيجار العثماني وفيه توريث لعقد الإيجار فان النص قد تم استمداده من المذاهب السنية الاخرى.

الواقع المصرفي الفلسطيني يتطلب إصدار تشريع موحد و شامل و عصري لأحكام الرهن حتى يواجه الإشكالات التي قد تنشأ عن النقص التشريعي أو عدم وجود إجراءات محددة وواضحة لكافة أحكام الرهن .

و تطبيقا لذلك فاني أبين مشكلة النقص فيما يتعلق بخلو المحل التجاري فالدكتور حسن المصري في كتابه بدل خلو المحل التجاري على الصفحه 6 و 7 يعرف الخلو (2) : " طلب مالك العقار المناسب للتجارة مبلغا نقديا معيناً يدفعه المستأجر عند ابرم عقد الإيجار كشرط لموافقة المالك على هذا العقد وذلك بخلاف الاجره التي يدفعها المستأجر بصفه دورية كما يتدرج في هذا المفهوم إدخال التاجر القيمة المكانية لمحلته التجاري في اعتباره فيحصل على مقابل هذه القيمة من مشتري المحل كجزء من الثمن في حال بيعه " .

يخلو النظام القانوني الفلسطيني من تقنين بدل الخلو الا في حالات الدفع باسترداد مبلغ الخلو طبقا لمبدأ الاثراء بلا سبب، أما قانون التجارة في المادة 38 فانه يتضمن بان حق

الإيجار هو من العناصر غير المادية للمتجر على الرغم ان خلو المحل التجاري في المناطق التي يسري فيها قانون المالكين والمستأجرين رقم " 62 " لسنة 1953 يسري داخل حدود المجالس المحلي والبلدية يعتبر ذا قيمة مالية تدخل في مدى ملائمة المعتمد له الا ان عدم وجود نصوص قانونية تتضمن تنظيم للعقود التي ترد على هذا الحق وإمكانية تداوله ورهنه والتنفيذ على الرهن

تعتبر المصارف ان بدل خلو المحل التجاري فكره غامضة تنطوي على عدم تحديد وليست مصلحة مادية ذات أسس عملية مع عدم وجود أية ضمانات يتنازل بها المستأجر عن عقد الإيجار الى المالك وبذلك يفقد هذا الضمان محتواه وارى من خلال ما جرى عليه التعامل في المصارف برفض ضمان بدل خلو المحل التجاري فان رهن المحل التجاري بعناصره غير المادية أي المعنوية ومنها حق الإيجار بحاجة الى إصدار تشريع فلسطيني حديث وشامل بهذا الخصوص.

المطلب الثامن:

التقليد المتقن لأرقام المركبات والمعدات المرهونة

يواجه المجتمع الفلسطيني عدد من حالات تقليد متقن لأرقام هياكل ومحركات السيارات والمعدات ويتم تداول هذه المركبة الى ان تصل الى المعتمد له ويقوم برهن بمركبه وهو حسن النية وأثناء التنفيذ على المرهون يتم اكتشاف هناك تقليديا متقنا لأرقام بمركبه مما يعني بطلان الرهن فالراهن غير مالك للمرهون وتندرج عمليات تقليد أرقام هياكل المركبات او المعدات الميكانيكية او الهندسية او محركاتها في عمل غير مشروع وهو (السرقه) وتبين مصادر الشرطة الفلسطينية بوجود أعداد غير محصورة من المركبات المسروقة في المناطق الفلسطينية التي لا تستطيع الإشراف عليها . وسائل المصرف في تدقيق سندات والترخيص لا تحول دون هذا الخطر وعلى الاخص إذا كان المرهون معدات ميكانيكية او هندسية كالألات الرافعة التي يقدر بعشرات الألوف من الدينار الاردنيه .

المبحث الثالث :

المخاطر الناتجة عن إفلاس المعتمد له

المطلب الاول: وقف تنفيذ سند الرهن.

المطلب الثاني: حق الدائنين المرتهنين بعدم الموافقة على الصلح الواقي.

المطلب الثالث: حظر الرهن قبل تنفيذ جميع ما التزم به المدين الراهن في عقد الصلح.

المطلب الرابع: بطلان الرهن العقاري لديون السابقة.

المطلب الخامس: بطلان الرهن العقاري بعد شهر الإفلاس.

المطلب السادس: الحقوق الخاصة التي يمكن الاحتجاج بها بمواجهة التفلسه.

المبحث الثالث

المخاطر الناتجة عن إفلاس المعتمد له (1)

نظم قانون التجارة لسنة 1966 أحكام الصلح الواقي والإفلاس في المواد " 290 – 478 " والصلح الواقي بموجب المادة " 290 " من القانون تنص على ما يلي:
" يحق لكل تاجر قبل توقفه عن الوفاء او في خلال الايام العشرة التي تلي هذا التوقف ان يتقدم الى المحكمة البدائية في المنطقة التي يكون فيها مركزه الرئيسي ويطلب إليها ان تدعو دائنيه ليعرض عليهم صلحا واقيا من الإفلاس " .

والإفلاس طبقا للمادة " 316 " أ يعتبر في حالة الإفلاس كل تاجر يتوقف عن دفع ديونه التجارية وكل تاجر لا يدعم الثقة المالية به الا بوسائل يظهر بجلاء انها غير مشروع.

لقد نظم مشروع قانون التجارة الفلسطيني الإفلاس والصلح الواقي في المواد 553 – 807 وبينت المواد 617 و 626 أثار الإفلاس بالنسبة للدائنين أصحاب الديون المضمونة برهن او امتياز على منقول .
يمكن استخلاص الأحكام المتعلقة بمدى تأثير المصرف بإفلاس المعتمد له بشكل عام والمخاطر التي تلحقه طبقا للمطالب:

المطلب الاول: وقف تنفيذ سند الرهن

أوجبت المادة " 295/1 " من قانون التجارة تحت طائلة البطلان وقف تنفيذ المعاملات التنفيذية – التنفيذ على المرهون حتى يكتسب الصلح الواقي قوة القضية المقضية بقولها
" منذ تاريخ إيداع الطلب " طلب الصلح الواقي من الإفلاس " الى ان يكتسب الحكم المتضمن تصديق الصلح قوة القضية المقضية لا يحق لأي دائن بيده سند سابق لتاريخ الحكم ان يباشر او يتابع معاملة تنفيذه او ان يكتسب أي حق امتياز على أموال المدين او ان يسجل رهنا او تأمينا عقاريا وكل ذلك تحت طائلة البطلان".

المطلب الثاني: حق الدائنين المرتهنين بعدم الموافقة على الصلح الواقي

صرحت المادة " 302 " من قانون التجارة في الفترتين الاولى والثانية على إعطاء قيمة قانونية لعدم موافقة الدائنين (المرتهنين) على قبول الصلح الواقي بقولها:

1. يجب ان توافق على الصلح الواقي أغلبية الدائنين الذين اشتركوا في التصويت وان تمثل هذه أغلبية على الأقل ثلاثة أرباع الديون غير الممتازة وغير المؤمنة برهن او تأمين منقول او غير منقول.
2. على انه يجوز للدائنين أصحاب الامتياز والرهن والتأمينات العقارية او غير العقارية ان يشتركوا في تأليف هذه الأكثرية بشرط ان يتنازلوا عن حقهم في استعمال التأمين المعطى لهم .

المطلب الثالث:

حظر الرهن قبل تنفيذ جميع ما التزم به المدين الراهن في عقد الصلح

- رتبت المادة " 309 " من قانون التجارة عدم نفاذ تصرف المدين تجاه أصحاب الدين قبل تنفيذ ما التزم به المدين في عقد الصلح بقولها:
1. لا يحق للمدين قبل ان ينفذ جميع ما التزم به في عقد الصلح ان يبيع ويرهن عقاراته او ينشئ حقوق تامين وبوجه عام ان يتخلى عن قسم من موجوداته بطريقه غير التي تستلزمها ماهية تجارته أوصناعته ما لم يوجد اتفاق مخالف في عقد الصلح او في قرار آخر صدر وفق الشروط المبينة سابقا وصدفته المحكمة.
 2. وكل عمل يقوم به المدين خلافا لهذا المنع يكون عديم الأثر تجاه أصحاب الديون السابقة لتصديق الصلح.

المطلب الرابع:

بطلان الرهن العقاري للديون السابقة

تعتبر باطله تصرفات المدين بالنسبة لكتلة الدائنين إذا قام بعد تاريخ توقيفه عن الدفع كما عينته المحكمة او في خلال العشرين يوما السابقة لهذا التاريخ لتأمين دين سابق وبهذا الصدد فقد نصت الفقرة " 1 " من المادة " 333 " من قانون التجارة على :

تكون التصرفات الاتيه باطله حتما بالنسبه لكتلة الدائنين إذا قام بها المدين بعد تاريخ توقيفه عن الدفع كما عينته المحكمة او في خلال العشرين يوما السابقة لهذا التاريخ . ونصت الفقرة " د " من المادة 333 من قانون التجارة :

إنشاء تأمين عقاري او رهن عقاري على أموال المدين او إنشاء رهن على منقول من تلك الأموال كل ذلك لتأمين دين سابق.

المطلب الخامس:

بطلان الرهن العقاري بعد شهر الإفلاس

- ترتب المادة " 336 " من قانون التجارة بطلان الرهن الذي تم إنشاؤه بعد تسجيل الحكم بشهر الإفلاس تجاه كتلة الدائنين وذلك وفقا لنصها:
1. قيد الرهن أو التأمين بعد تسجيل الحكم بشهر الإفلاس باطل تجاه كتلة الدائنين.
 2. وتكون قابله للإبطال القيود المتخذة بعد التوقف عن الدفع او في خلال العشرين يوما التي سبقتة إذا مضى أكثر من خمسة عشر يوما بين تاريخ إنشاء الرهن أو التأمين وتاريخ القيد وإذا كان التأخير قد أضر بالدائنين.

المطلب السادس:

الحقوق الخاصة التي يمكن الاحتجاج بها بمواجهة التفلسه

الفرع الاول: أصحاب الديون المضمونه برهن على منقول :

دائنوا المفلس الحائزين بوجه قانوني رهنا او امتيازاً خاصاً على منقول لا تدرج أسمائهم في كتلة الدائنين الا على سبيل التذكير (انظر مادة 440 من قانون التجارة)

الفرع الثاني: أصحاب الديون المضمونة على عقار :

إذا لم يستوف الدائن " المرتهن " كل دينه من ثمن العقارات المرهونة المباعة وتوزيع ثمن العقارات قبل توزيع ثمن المنقولات او حصلت التوزيعات معا فانه يشترك بنسبة الباقي له مع الدائنين العاديين (انظر مادة 444 من قانون التجارة) .

أما إذا جرى توزيع ثمن المنقولات قبل توزيع ثمن العقارات فان الدائن المرتهن يشترك في التوزيع على نسبة مجموع دينه مع الاحتفاظ عند الاقتضاء بما يلزمه رده إذن بيع العقار المرهون فيما بعد وكان ثمن بيع المرهون أزيد من ثمن الدائن المرتهن (انظر المادة 446 من قانون التجارة)

أما الدائن المرتهن الذي لا يوفى له نصيبه في توزيع ثمن العقارات الا جزء من دينه فانه يشارك الدائنين العاديين في المال المخصص لهم من أموال المفلس " انظر مادة 447/أ من قانون التجارة " في حالة قبض الدائن الراهن لمبلغ أزيد من دينه جراء بيع المرهون فيرد الدائن المرتهن الى كتلة الدائنين العاديين الباقي من ثمن البيع " انظر مادة 447 / ب من قانون التجارة " .

الفصل الثاني

إجراءات المصارف في منح التسهيلات الائتمانية كوسيلة من وسائل الحد من مخاطر الائتمان

المبحث الأول:

الإجراءات المتعلقة بالتسهيلات الائتمانية.

المبحث الثاني:

دور المحلل الائتماني.

المبحث الثالث:

دور الدائرة القانونية.

المبحث الأول

الإجراءات المتعلقة بالتسهيلات الائتمانية (1)

يتضمن هذا المبحث كافة الإجراءات التي تتم بين المصرف و المعتمد له حتى يتم التوقيع على عقد التسهيلات الائتمانية و ذلك على النحو الآتي :

المطلب الأول : التوصية بمنح التسهيلات الائتمانية .

المطلب الثاني : الموافقة الإدارية على منح التسهيلات الائتمانية.

المطلب الثالث : التوقيع على عقد التسهيلات الائتمانية.

المطلب الأول :
التوصية بمنح تسهيلات ائتمانية

يتقدم طالب الاعتماد إلى المصرف- قسم التسهيلات الائتمانية أو القروض أو الكفالات أو غير ذلك و بعد نقاش بين طالب الاعتماد وموظف المصرف فإنه يتم تعبئة نموذج معد مسبقا يتضمن معلومات أساسية منها بشكل عام :

- 0- معلومات كاملة عن طالب الاعتماد و وضعه القانوني سواء كان فردا أم شركة
 - 1- أعضاء مجلس الإدارة و المفوض بالتوقيع عن الشركة.
 - 2- نوع الطلب هل هو منح اعتماد أو تجديد أو تعديل تسهيلات مصرفية أو تعديل ضمانات أو غير ذلك.
 - 3- نوع التسهيلات المباشرة ، جاري مدين أو قرض مع بيان العملة و السقف و الفائدة و العمولة.
 - 4- نوع التسهيلات غير المباشرة كالاتمادات و الكفالات.
 - 5- موجز عن الضمانات كالمرهونات العقارية\ رهن سيارات\ رهن الآلات\ رهن أسهم\ رهن نقد
 - 6- ضمانات أخرى.
 - 7- الوضع المالي لطالب الاعتماد.
 - 8- تحليل الوضع المالي .
- و بناء على المعلومات المعطاة و التثبت منها فإن لجنة تسهيلات الفرع تصدر توصياتها بالقبول أو الرفض أو التعديل ثم ترفع التوصية إلى الجهة التي يخولها المصرف إصدار القرار بمنح التسهيلات .

المطلب الثاني :

الموافقة الإدارية على منح التسهيلات الائتمانية

تقوم الجهة التي يخولها المصرف إصدار قرار بمنح التسهيلات الائتمانية بإصدار موافقة على منح التسهيلات و تتضمن الموافقة عادة على نوع التسهيلات الممنوحة و السقف و الفائدة و العمولة و التأمين و مدة العقد و الضمانات و الشروط الأخرى بالإضافة إلى التاريخ و رقم المعاملة و لأي فرع و اسم طالب الاعتماد..... إلى آخره .
و لكي يتسنى لنا معرفة الموافقة الإدارية فأنتني ادرج نموذج لمنح تسهيلات :

1. التسهيلات الممنوحة :

نوع التسهيلات	السقف الممنوح	الحد المقرر الكلمات	الفائدة %	العمولة %	تأمين
جاري مدين أو قرض	5000	خمسون ألف شيكل	22	2	صفر

2. مدة التسهيلات :

اعتبارا من 1\1\1999 - 31\12\1999 .

3. الضمانات :

تتضمن الضمانات أشكال متعددة منها :

- 9- الكفالة الشخصية لفرد أو أفراد أو شركة أو شركاء في الشركة أو أعضاء مجلس الإدارة أو كفالة بنك... و تكون الكفالة إما كفالة شخصية أو كفالة بالتضامن .
- 10- الضمانات العقارية : رهن عقاري من الدرجة الأولى أو الثانية بمبلغ (كذا) على العقار المقدر (بكذا).
- 11- اقتطاع مبلغ (كذا) شهريا لحساب تأمينات مقابل التسهيلات.
- 12- تحويل مستحقات المعطيات المحالة على طالب الاعتماد من الجهة المحيلة بموجب حوالة حق
- 13- تجيير بوليصة تأمين (المحل\ المعرض\ المركبة...ألخ) لصالح المصرف بقيمة (كذا) .
- 14- رهن المركبة (وصف دقيق للمركبة، و تأمينها تأمين شاملا) لصالح المصرف بقيمة (كذا).
- 15- إيداع شيكات أجله برسم التحصيل بنسبة (50% أو 100% أو 150% أو 200%) من الرصيد المستغل في (حساب جاري مدين) ، على أن تكون هذه الشيكات متعددة الساحبين و على أن لا تزيد قيمة الشيك الواحد عن(كذا دينار) و أن لا تزيد فترة استحقاق الشيك عن (كذا شهرا) كحد أقصى .
- رهن حيازي على (ذكر المرهون) . (يتم ذكر موضوع الرهن الحيازي ذهب أو أوراق تجاربه أو سندات) .
- 16- تأمينات نقدية (رهن نقود) بمبلغ (كذا) و هي تكون بصورة حجز المبلغ من حساب العميل بفائدة دائنة بنسبة (كذا) .
- 17- اقتطاع مبلغ (كذا) شهريا من حساب المعتمد له المفتوح في المصرف لحساب التأمينات النقدية.
- 18- (رهن النقود) .

4. شروط أخرى :

قد تشترط الموافقة الإدارية شروطاً أخرى تتعلق باستكمال معاملة التسهيلات الائتمانية أو شروطاً تتعلق بطبيعة أو نوع التسهيلات الممنوحة :

أ. شروط مراقبة معاملة التسهيلات الائتمانية :-

- تشترط الموافقة الإدارية من المصرف أن يقوم المعتمد له ببعض المتطلبات ومنها :
1. ميزانية المعتمد له .
 2. رخصة مهن حديثه .
 3. تقرير عن حساب المعتمد له (كذا) مدة .
 4. تنفيذ المعتمد له ما تعهد به من القيام بعمل أو الامتناع عن عمل .
 5. تسديد المعتمد له المستحقات المترصدة في ذمته من التسهيلات الممنوحة أو من مصادره الخاصة وقبل منحه التسهيلات الائتمانية الجديدة .
 6. تنفيذ التسهيلات الممنوحة بعد استلام وديعي بقيمة (كذا) طبقاً للإجراء (كذا)
 7. تركيز تعامل المعتمد له مع المصرف وقطع علاقته بالمصارف الأخرى .
 8. استعداد المصرف للتوسع مع المعتمد له في التعامل الائتماني وتخفيض نسبة الفائدة والعمولة عليه .
 9. تزويد المصرف بصورة عن العقود المستقبلية التي يبرمها المعتمد له .

10. إغلاق حسابات معينة للمعتمد له لدى المصرف .
11. تزويد المصرف بمركزية حديثه لمخاطر المعتمد له الائتمانية .
12. تقديم تعهد خطي بأن الضمانات القائمة (لتسهيلات ممنوحة سابقاً) شاملة للتسهيلات الجديدة .
13. تعديلات تتعلق بتحصيل الشيكات وإعطاء الشيكات حق التحصيل من الفائدة ليوم أو يومين أو ثلاثة .

ب. شروط تنفيذ التسهيلات بالطريقة التي تضمن حقوق المصرف ومصلحة المعتمد له:

تتنوع هذه الشروط وتتعدد ويمكن إدراج أهمها على النحو التالي :-

1. سقف تمويل المركبات :-

أ. تمويل مركبات دون رهنها :-

تمنح الموافقة الإدارية المعتمدة له تسهيلات تمويل مركبات بسقف معين دون رهن بشرط الحصول على كمبيالات من مشتري المركبة أو شيكات وأن لا تزيد مدة التمويل عن (كذا شهراً) وأن لا تقل الدفعة الأولى عن (كذا%) من ثمن المركبة التي تم تمويلها وتذكر الفائدة والعمولة بالكمبيالة .

ب. تمويل مركبات مع رهنها :-

إذا كانت الموافقة الإدارية تشترط رهن المركبة التي تم تمويلها فإن الشروط الأخرى قد تشمل مدة التمويل الكلي ومدة التمويل لكل مركبه ومقدار الدفعة الأولى مقدمه.

تنفيذ القرض :-

تبين الموافقة الإدارية كيفية تسديد القرض وعدد الأقساط وقيمة كل قسط للفائدة والعمولة وبدأ مدة التسديد وفترة السماح وأنه في حالة استحقاق قسط أو من الأقساط فإن أجل الأقساط الأخرى تسقط وتصبح مستحقة الأداء فوراً.

استغلال التسهيلات لتغطية حسابات المدين المكشوفة :-

إذا كان المعتمد له مديناً في حساب طلب مكشوف أو متجاوزاً السقف في حساب جاري مدين أو مستحق عليه عدد معين من الأقساط أو الكمبيالات أو بشكل عام إذا كان المعتمد له مديناً في حساب آخر لدى المصرف فإن الموافقة الإدارية قد تشترط استغلال رصيد أو جزء من رصيد التسهيلات الممنوحة للمعتمد له لتغطية الذمة أو جزء من الذمة المترتبة على المعتمد له لدى المصرف .

المطلب الثالث:

التوقيع على عقد التسهيلات الائتمانية

تلجأ المصارف إلى استعمال نموذج عقد مسبقاً ويترك به فراغاً لتعبئتها من حيث اسم المدين ومدة العقد وأسماء الكفلاء والمبلغ الذي تم منحه كتسهيلات ائتمانية للمدين وتاريخ العقد وأماكن التوقيع وعنوان كل من المدين والكفيل وتترك صفحات أخرى بيضاء لامكانية الكتابة عليها لإضافة ما يطرأ على العقد من تجديد أو تعديل غير ذلك . ويتضمن نموذج العقد نقاط رئيسية تكون عادة لمصلحة المصرف وبشكل عام فإن العقد يتألف

من :

- 1- أسماء الفرقاء والكفلاء .
- 2- معاني الاصطلاحات المستعملة في العقد كاصطلاحات عميل ،كفيل، مصرف، حساب ،عقد،بنك
- 3- بيان تفصيلي للتسهيلات من حسب الكم والنوع والفائدة والعمولة .
- 4- صلاحية المصرف بإجراء القيود على حسابات المدين ومن ذلك قيد المعاملات المصرفية والنفقات والمصارف .
- 5- صلاحية المصرف بفتح حساب فرعي للمدين .
- 6- مسؤولية المدين عن دفتر الشيكات .
- 7- الإيقاف المؤقت للحساب .
- 8- مدة العقد وإنهاء العقد بإدارة منفردة للمصرف .
- 9- حق المصرف بإجراء التقاص واعتبار جميع حسابات المدين ضامنة للمدين .
- 10- مراقبة المصرف لهدف التسهيلات .
- 11- نطاق ومدى التزام الكفيل .
- 12- اعتبار القيود وحسابات المصرف تجاه المدين صحيحة ونهائية وتعتبر كبينه قاطعه
- 13- اعتبار الرسائل والبرقيات والتلكسات والأفلام المصغرة من وسائل الإثبات .
- 14- حق المصرف بإجراء تعديلات على العقد من جانب واحد من حيث زيادة مقدار التسهيلات أو من حيث المدة أو غير ذلك .
- 15- تنازل المدين عن إبداء الدفع تجاه المصرف أثناء المقاضاة .
- 16- عنوان المدين والكفيل .
- 17- حق المصرف بمقاضاة المدين ضمن صلاحية المحكمة التي يراها مناسبة .
- 18- توافيق المدين والمصرف والكفلاء .

ويستعمل هذا النموذج لعدد من التسهيلات منها :

- 1 تسهيلات جاري مدين.
- 2 تسهيلات خصم الأوراق التجارية .
- 3 تسهيلات الكفالات المصرفية وخطابات الضمان .
- 4 تسهيلات الاعتمادات المستند به .
- 5 تسهيلات القروض .

ويترك فراغات لتعبئة تسهيلات أخرى قد تمنح للمدين .
المصارف عادة لا تكتفي بحفظ حقوقها تجاه المدين على نموذج عقد تسهيلات في حساب جارالمذكور أعلاه بل يكون المدين قد وقع على نماذج عقود أو إقرارات أخرى منها :

1. تعليمات حسابات الودائع.
2. نموذج الكفالة.
3. الشروط العامة الكفالات.
4. الشروط العامة للكمبيالات ولخصم الأوراق التجارية.
5. الشروط العامة للسحوبات المقبولة المكفولة للكمبيالات المكفولة.
6. الشروط العامة للاعتمادات المستند به .

وبشكل مجمل فان هذه النماذج تحتوي على صلاحيات وامتيازات وحقوق المصرف بالقيام بإجراء من جانب واحد وقيد الفوائد والرسوم والنفقات والضرائب والطابع وإجراء التقاص وجواز صرف السحوبات وقيد الشيكات بصرف النظر عن معارضة وقيد الساحب واعتبار دفاتر وقيود وحسابات المصرف حجة قاطعه وملزمة للمدين والتخفيف من مسؤولية المصرف وبعد أن يتم التوقيع على العقد وتوثيق الضمانات طبقا للقانون والأصول فان الدائرة القانونية تطلع على كاهه أوراق المعاملة فيما إذا تم تنفيذ الموافقة وصحة الإجراءات القانونية فان رأأت الدائرة القانونية أن كافة الإجراءات قد تم تنفيذها.

المبحث الثاني دور المحلل الائتماني

المطلب الاول: الوسائل المتبعه قبل منح الائتمان

- الفرع الاول: مدة التسديد
- الفرع الثاني: مصادر التسديد
- الفرع الثالث: دراسة التسديد
- الفرع الرابع: تحليل حركة حساب المعتمد له المقترح
- الفرع الخامس: مساهمة المعتمد له .
- الفرع السادس: المغالاه في المتاجره

المطلب الثاني : الوسائل المتبعه بعد منح الائتمان

- الفرع الاول: مقارنة حجم المبيعات مع حجم الايداعات .
- الفرع الثاني: درجات استغلال السقف .
- الفرع الثالث: البيانات الماليه .
- الفرع الرابع: معدل دوران سقف جاري مدين .
- الفرع الخامس: بعض الاجراءات التي يتبعها المصرف لضبط الائتمان .

المبحث الثاني دور المحلل الائتماني (1)

يتضمن إيضاح دور المحلل الائتماني الى العادات والمعاملات الثابتة لمدته طويلة والتي تعمل بها المصارف ومنها المصارف في فلسطين والعرض يبين بشكل موجز معاشتي لآعمال دوائر الائتمان وعقد مقابلات مع القائمين على اعمال المصارف ودوائر الائتمان فيعد أن يتم تعبئة نموذج طلب التسهيلات والحصول على كافة الأوراق والمستندات المطلوبة كعقد تأسيس الشركة ونظامها الداخلي والمفوض بالتوقيع عنها والبيانات المالية والرخص وغير ذلك فان المصرف يقوم عبر موظف و / أو موظفين بإجراء دراسة لواقع المعتمد له المقترح وتجارته وحرركته وذلك حتى يتسنى للمصرف من الحد من الأخطار التي قد يتعرض لها حين منح الائتمان ومن الوسائل التي يتم إتباعها في التحليل :

المطلب الاول: الوسائل المتبعة قبل منح الائتمان

الفرع الاول: مدة التسديد :

يتم تحليل كافة المعطيات المتعلقة بالمعتمد له المقترح بحيث يتم التوصل حول مدى التناسب بين مواعيد التسديد المقترحة من المعتمد له وطبيعة الائتمان المرغوب بمنحة, بالإضافة الى الغرض من التسهيلات, فإذا كان منح الائتمان لتمويل بضائع بدوره فان مواعيد التسديد يجب ان تكون موافقة للفترة المعقولة لتصريف البضاعة أما إذا كان التمويل لأصول ثابتة للمعتمد له فان مواعيد التسديد تكون طويلة نسبيا ويمكن ان تصل على سبيل المثال الى 36 شهرا .

الفرع الثاني: مصادر التسديد :

يتم دراسة مصادر المعتمد له النقدي والنفقات النقدية له, بالإضافة الى الالتزامات المالية المترتبة عليه, خلال فترة منح الائتمان فإذا كان غرض التسديد يتناسب مع التدفق النقدي فإنها نقطة ايجابية للمعتمد له أما إذا لم يرد تدفق نقدي يتناسب مع مبلغ السداد ومواعيده فان ما يعرضه المعتمد له لتسديد التسهيلات يفترق الى الدقة والجدية وتعتبر نقطة سلبية للمعتمد له .

الفرع الثالث: دراسة السندات والأوراق :

يتم فحص كافة المستندات التي يتم تزويد المصرف والتثبت من الرخص والامتيازات وعقود الإيجار وعقد التأسيس والنظام الداخلي للشركة وغير ذلك من المستندات فقد يقدم المعتمد له المقترح عقد إيجار بين المؤجر والمعتمد له, لكي لا يصطدم استعمال هذا العقد بانظمه البلدية التي لا تجيز اقامة منشآت على قطعة

الأرض موضوع الاجارة لتصنيفها سكن او مبان تجاريه وليس للصناعة ،
بالاضافة الى دراسة عدم تعارض الائتمان المقترح من القوانين والانظمة وتعليمات
سلطة النقد الفلسطينية كنسبه التركيز ومدد التسهيلات .

الفرع الرابع: تحليل حركة حساب المعتمد له المقترح :

— يقوم المحلل الائتماني بفحص حركة حساب المعتمد له لدى المصارف
الاخري لمدة قد تصل الى ستة اشهر سابقه, ودراسة أسباب إعادة الشيكات المعادة "
التي يكون فيها الساحب هو المعتمد له, والتي تم إعادتها لعدم وجود او كفاية
الرصيد او الشيكات المرتجة مع معرفة أسباب إيقاف او إعادة الشيكات هل
لأسباب حقيقية أم أسباب احتياليه , كقيام الساحب التغيير توقيعه او ان التوقيع ناقص
" وضمن هذه السياسة يتم احتساب نسبة التحصيل على اساس المعادلة الآتية :

نسبة التحصيل = الشيكات المرتجة او الشيكات المعادة
شيكات المقاصة " التي لم يتم تحصيلها "

فإذا كانت نسبة التحصيل اقل من 80% فهذه تعتبر نقطة بالنسبة لحركة
حساب المعتمد له .

وحتى لا يقع المصرف تحت وهم ارتفاع نسبة التحصيل فان المحلل الائتماني من
خلال درايته ومعلوماته والمصادر المختلفة يستبعد الشيكات الطيارة (وهي الشيكات
المقدمة للتحصيل مجامله من الساحب للمعتمد له) لانها لا تمثل وفاء حقيقي لدين
مترتب في الذمة ناشىء عن عملية اقتصادية.

الفرع الخامس: مساهمة المعتمد له :

يفحص المصرف مدى مساهمة المعتمد له بالعملية المطلوب تمويلها
وتتجه المصارف عادة الى وجوب مساهمة المعتمد له بالعملية المطلوب منح
تسهيلات ائتمانية لها بنسبة 30 % أو 40% او غير ذلك بحيث تصبح
مشاركته في النقود التي يحتفظ بها عاملا من عوامل الجدية لتسديد الائتمان .

الفرع السادس: المغالاة في المتاجرة :

إذا تبين ان السيوله التي يرغب المعتمد له في طلبها من المصرف أكثر من
نشاطه التجاري فيترتب على هذا إمكانية استغلال التسهيلات الممنوحة لغير
الغرض التي ستمنح له التسهيلات الا ان المعتمد له ذو المركز المالي " يمتلك
سيوله نقديه أكثر من حجم تجارته " قد يترتب على هذا بالمصرف ان يزيد فترة
الائتمان للمعتمد له او ان يتساهل نوعا ما في منح الائتمان لجهة الضمانات.

المطلب الثاني: الوسائل المتبعة بعد منح الائتمان

الفرع الاول: مقارنة حجم المبيعات مع حجم الإيداعات :

يراقب المصرف حركة حساب المعتمد له من خلال متابعة موضوع حجم المبيعات مع حجم الإيداعات ومعرفة قدر حصة المصرف من إيداعات المعتمد له مع المصارف الأخرى مما يؤدي بالمصرف الى تشجيع المعتمد له لتمرير حركة اكبر من حساباته وتخفيض نسبة الإيداعات لدى المصارف الأخرى . _

الفرع الثاني: درجات استغلال السقف :

يتابع المصرف حركة تشغيل حساب المعتمد له وعلى الاخص في عقد اعتماد مالي في حساب جاري مدين ومراقبة درجات استغلال السقف الممنوح له فإذا كان المعتمد له يستغل الجاري مدين بنسبة تزيد 80 % من حجم التسهيلات فهذا يعتبر ان المعتمد له يستغل السقف (وهذا يسمى باستغلال اعلى رصيد أما إذا كان المعتمد له يستغل اقل مبلغ متاح له فان هذا الوضع يكون جيدا للمعتمد له " وهذا ما يسمى باستغلال أدنى رصيد " .

أما إذا كانت سحبوات المعتمد له اعلى من إيداعاته في حساب الجاري مدين " فان هذا يسمى بتجاوز السقف " صحيح ان التجاوز لا يتم الا بموقفة المصرف وبناء على طلب المعتمد له ولكن يعتبر التجاوز مؤشرا يزيد من مخاطر الائتمان.

الفرع الثالث: البيانات المالية :

يستمر المصرف بمتابعة كافة البيانات المالية ونشاط المعتمد له المصرفية وميزانيته, خلال فتره الائتمان بالاضافة الى متابعة خدمة الأخطار المصرفية التي تقدمها سلطة النقد الفلسطينية .

الفرع الرابع: معدل دوران سقف جاري مدين :

يتم احتساب معدل دوران سقف جاري مدين على اساس:

معدل الدوران = مجموع الإيداعات خلال السنة _
السقف الممنوح جاري مدين

فإذا تم الاخذ بعين الاعتبار لطبيعة عمل المعتمد له فان الملائمة تتحقق إذا كان معدل الدوران قد حقق دورانا أربع مرات كحد أدنى خلال السنة الواحدة .

الفرع الخامس: بعض الإجراءات التي يتبعها المصرف لضبط الائتمان :

متابعة المصرف لنشاط المعتمد له وتكييف المتابعة بانها تنطوي على خطورة بالمصرف قد يؤدي الى وضع ضوابط من اجل التخفيف من حدة الخطر الائتماني ومن ذلك الطلب من المعتمد له تسديد التجاوز القائم في الجاري مدين من مصادره الخاصة خلال فترة زمنية ما او عدم السماح مطلقا بتجاوز المعتمد له لسقف الجاري مدين او الطلب بتنشيط حركة الحساب او عدم إصدار دفتر شيكات على الحساب جاري مدين على ان تبقى الشيكات على حساب الوديعة له .

أما المعتمد له الذي يثبت وجود حركه حقيقية في نشاطه فقد يبدي المصرف استعداداه للتوسيع في منح اعتماد إضافي للمعتمد له في المستقبل او السماح بإعطائه تجاوز في حساب جاري مدين.

المبحث الثالث دور الدائرة القانونية (1)

رقابة الدائرة القانونية على العقود المنظمة :

توظف المصارف أشخاص أكفاء للقيام بالمهام الموكولة لهم مع تزويدهم بالمهارات ورفع خبرتهم فالموظف يقوم بدوره بعد ان يحصل على الموافقة من الجهة المختصة في المصرف, بتنظيم العقد طبقا للشروط والحالات الواردة في الموافقة الاداريه و تعبئة النماذج المختلفة والتوقيع على العقد والنماذج من الأطراف ذوي الصلة حسب الإجراءات المتبعة في المصرف .

وللزيادة في منع المخاطر التي قد يتعرض لها المصرف من حيث سلامة الإجراءات القانونية يخضع العقد ومرفقاته الى رقابة الدائرة القانونية لفحص الوضع القانوني للعقد المنظم و ضمانات التسهيلات .

ويمكن إيجاز عمل الدائرة القانونية بالخطوات الآتية :

1. التأكد ان تعبئة نموذج عقد التسهيلات تم بصوره صحيحة مع إدراج أسماء الفرقاء كاملا وأهلية المعتمد له سواء كان فردا أو شخصيه اعتباريه مع ذكر مبلغ التسهيلات ومدته والشروط الاخرى وتاريخ العقد و توقيع الأطراف والكفلاء .
2. الإطلاع على الشهادات والوثائق والأوراق المتعلقة بالمعتمد له ومن ذلك :

1- التحقق من أهلية المعتمد له بموجب النظام الداخلي للشركة :

الإطلاع على عقد تأسيس الشركة والنظام الداخلي وكافة التعديلات التي طرأت عليه ومدى انسجامها مع الأصول القانونيه لتنظيم العقود والتحقق من الاهليه القانونيه للشركات طالبة التسهيلات وسقف صلاحية الاستدانة بموجب مستنداتها بالقدر الذي يحق له الاستدانة بمبلغ وإجراءات الاستدانة فقد توجد قيود على مجلس إدارة الشركة على الاستدانة بان لا تزيد عن نصف رأس مال الشركة او ثلثي رأس المال او ما يوازي رأس مال الشركة.

2- التحقق من صفة ممثل الشركة:

الإطلاع على شهادة حديثه بتاريخ العقد من مراقب الشركات تبين الشركاء في الشركات المساهمة الخصوصية والعادية والمفوض بالتوقيع عن الشركة أما بالنسبة للشركات المساهمة العامة فالشهادة تبين أعضاء مجلس الاداره والمفوض بالتوقيع عنه .

3. الإطلاع على صحة الإجراءات ضمانات التسهيلات وذلك بفحص سندات الرهن ومن ذلك :

1- الرهن التأميني او العقاري :

يتم فحص سند الملكية وعقد الرهن المنظم في دائرة الأراضي ومدى التوافق بينهما والأسماء والتوقيع والتاريخ والحصة المرهونة ومقدار الدين وشهادات تقدير قيمة العقار.

2- رهن المنقول المادي:

إذا كان موضوع الرهن مركبه فيتم فحص سند الملكية والسند المنظم لدى كاتب العدل وتثبيت وضع اشاره الرهن على سجلات دائرة السير ووثائق تامين المركبة وتجبير التامين لصالح المصرف والتعهد بتجديد التامين وتفويض المصرف بتجديد التامين.

3- رهن الأوراق التجارية:

يتم الإطلاع على صحة تعبئة الورقه التجارية واحتوائها على البيانات الالزاميه المنصوص عليها في قانون التجارة والبيانات الاختاريه التي تضمنتها موافقة المصرف على منح التسهيلات المصرفية .

4- رهن الأوراق المالية – الأسهم:

يتم فحص شهادة ملكية الأسهم وعقد رهن الأسهم المنظم لدى كاتب العدل والكتاب الصادر عن الشركة بتثبيت الرهن في سجلاتها والتثبيت من رهن الأسهم المتداولة في سوق فلسطين للأوراق المالية.

5- الضمانات الاخرى :

يتم فحص كافة سندات الضمانات الاخرى كالإقرارات والتعهدات والكفالات الشخصيه .

4. الإطلاع على النماذج الاخرى المطلوبة كالشروط العامة لخصم الكمبيالات او الشروط العامة للكفالات او رخصة المهن السارية او الاسم التجاري .

5. إصاق طوابع الواردات :

يترتب على المصرف ان يستوفي طوابع واردات على العقود التي يجريها بنسبة اربعة في الألف من القيمة(راجع قانون طوابع الواردات لسنة 1952) .

وتتم الموافقة القانونيه على العمليه المصرفيه (عقد التسهيلات وما مرفق به من مستندات ووثائق وفحص مدى موافقة العقد والمستندات للقانون وسلامة الاجراءات).
يتعرض الموظف بالدائرة القانونيه للجزاء الملائم التأديبي او المدني او الجنائي الذي يسفر عن الخطأ المرتكب من قبله .

—

الفصل الثالث

مدى رقابة سلطة النقد الفلسطينية على التسهيلات الائتمانية وضماناتها كوسيله
من وسائل الرقابه على الائتمان

المبحث الاول: هيكلية سلطة النقد الفلسطينية.

المبحث الثاني: دور سلطة النقد الفلسطينية في مراقبة التسهيلات الائتمانية
وضماناتها.

المبحث الثالث: الخدمات التي تقدمها سلطة النقد للمصارف للحد من
مخاطر التسهيلات الائتمانية.

المبحث الاول : هيكلية سلطة النقد الفلسطينية

- المطلب الاول : العلاقة الخارجية لسلطة النقد الفلسطينية .
- المطلب الثاني : علاقة سلطة النقد مع المصارف العاملة في فلسطين .
- المطلب الثالث : علاقة سلطة النقد مع السلطة الوطنية الفلسطينية .
- المطلب الرابع : رقابة سلطة النقد على المصارف العاملة في فلسطين .
- المطلب الخامس : رقابة السلطة الوطنية الفلسطينية على سلطة النقد .

المبحث الاول هيكلية سلطة النقد الفلسطينية (1)

سلطة النقد الفلسطينية مؤسسه عامه رسميه ذات شخصيه اعتباريه مستقلة صدر قانون تأسيسها بتاريخ 16/12/1997 بموجب قانون رقم " 2 " لسنة " 1997 " تضمنت نصوصه أحكاما في اهداف ومهام وصلاحيات سلطة النقد وراس المال " مادة 8 " والاحتياط " مادة 9 و " 12 " والأرباح الصافية " مادة 10 " وإدارته " المواد 14 وما بعدها " ، وكذلك علاقته مع السلطة الوطنية " المواد 34 وما بعدها " المصارف المرخصة " المواد 40 وما بعدها وتنظيم النقد الأجنبي والعلاقات الخارجية " المواد 61 وما بعدها " بالاضافه الى الحسابات والبيانات المالية والتقارير والتدقيق " المواد 65 وما بعدها " .

تعد سلطة النقد الفلسطينية مستشارا للسلطه الوطنية الفلسطينية في الأمور المتعلقة بالسياسة النقدية او الائتمانية او عند التفاوض بشأن القروض " مادة 37 " .
يضاف الى هذا عمل سلطة النقد كوكيل مالي للسلطه الفلسطينية في عدد من المجالات " مادة 35 " وأتناول عرض قانون سلطة النقد الفلسطينية من خلال المسائل الرئيسية الاتيه:

1. العلاقات الخارجية لسلطة النقد الفلسطينية.
2. علاقة سلطة النقد مع المصارف العاملة في فلسطين.
3. علاقة سلطة النقد مع سلطة الوطنية الفلسطينية.
4. رقابة سلطة النقد على المصارف العاملة في فلسطين.
5. رقابة السلطة الوطنية الفلسطينية على سلطة النقد.

المطلب الاول :

العلاقة الخارجية لسلطة النقد الفلسطينية :

تضمن الفصل السادس " المواد 61- 64 " من قانون سلطة النقد الفلسطينية صلاحية سلطة النقد بشراء الشيكات والإسناد والأوراق المالية والذهب والفضة والعملات الاجنبية وبيعها وتحويلها او قبولها كأمانه وفتح الحسابات لدى المصارف المركزية والمؤسسات المالية الاجنبية او الدولية والعمل كوكيل او مصرف مراسل للمصارف المركزية والمؤسسات المالية الاجنبية وللمؤسسات الدولية ووكلائها .

المطلب الثاني :

علاقة سلطة النقد مع المصارف العاملة في فلسطين

حددت المواد " 40 – 60 " من القانون العلاقة مع المصارف العاملة في فلسطين كحظر ممارسة الأعمال المصرفية الا بعد الترخيص من سلطة النقد " مادة 40 " وحالات شطب المصرف المرخص " مادة 45 " وممارسة الرقابة والتفتيش على المصارف " مادة 46 " وإيقاع الجزاء على مخالفة أحكام القانون المادتين 47 و 48 " وإنشاء فروع للمصارف العاملة " مادة 49 " ولسلطة النقد صلاحيات بتحديد متطلبات ونسب الاحتياطي الإلزامي للمصارف على ان لا تقل هذه النسبة عن " 5 % " ولا تزيد عن " 35 % " من الودائع المختلفة للمصارف, " مادة 51 " وان تقبل ودائع المصارف " مادة 52 " وتقديم خدمة

معلومات مركزيه " مادة 53 " وخدمة التقاص وتسوية المدفوعات " مادة 54 " ولسلطة النقد ان تشتري او تباع او تحسم او تعيد الحسم للمصارف أدوات الائتمان المختلفة بشرط ان لا تزيد مدة استحقاق هذه الأدوات عن 90 يوما " مادة 56 " ولسلطة النقد ان تقدم للمصارف قروضاً او سلفاً لمدة لا تزيد عن 120 يوم لتغطية احتياجات السيولة " مادة 57 " وفي حالات معينه يجب ان لا تزيد المدة عن 180 يوماً بما فيها المدة الاصلية " مادة 59 " أما الماده " 60 " من قانون سلطة النقد تحدد أسعار الفائدة او العوائد المفروضة على المصارف مقابل عمليات الخصم او الائتمان او التسهيلات لأخرى المباشرة وغير المباشرة ويجوز لها وضع أسعار فائدة او عوائد لمختلف فئات وأنواع العمليات حسب تقديرها وتقوم سلطة النقد بالنسبه للمصارف بالعمل كمصرف للمصارف " مادة 5 فقره 11 " .

المطلب الثالث :

علاقة سلطة النقد مع السلطة الوطنية الفلسطينية

نظمت المواد " 34 - 39 " علاقة سلطة النقد مع السلطة الوطنية الفلسطينية كجهة ايداع لودائع السلطة الوطنية والمؤسسات العامة " مادة 34 " وعمل سلطة النقد كوكيل مالي للسلطة الوطنية في تسويق وإدارة ونقل سندات المديونية الصادرة عن السلطة الوطنية ومؤسساتها العامة وتنفيذ معاملات الدفع الخاصة بحسابات السلطة الوطنية والمؤسسات العامة المفتوحة لدى سلطة النقد وتسجيل ومراقبة وإدارة الدين الخارجي للسلطة الوطنية " مادة 35 " وتقديم سلف بدون فائدة للسلطة الوطنية بشرائط وحالات معينه " مادة 36 " ويستأنس برأي سلطة النقد بالأمور المتصلة بالسياسة النقدية او الائتمانية او عند التفاوض بشأن أي قرض او ائتمان أجنبي يمنح للسلطة الوطنية او لمؤسساتها العامة " مادة 37 " وتقديم سلطة النقد تقريراً مفصلاً عن أعمالها ونشاطاتها وعن الوضع النقدي والمصرفي في فلسطين الى رئيس السلطة الوطنية مجلس الوزراء كل ثلاثة اشهر " مادة 39 " .

المطلب الرابع :

رقابة سلطة النقد على المصارف العاملة في فلسطين

تخضع المصارف العاملة في فلسطين لرقابة سلطة النقد الفلسطينية عليها حيث ورد ضمن اهداف ومهام وصلاحيات سلطة النقد في الماده " 5 " فقره " 2 " " تنظيم الانشطة وإصدار وإلغاء تراخيص المصارف والرقابة والإشراف عليها وفرض العقوبات عليها " .

تضمنت الماده " 46 " ممارسة سلطة النقد الرقابة على المصارف ولها في ذلك ان تقوم بالتفتيش على أي مصرف للتأكد من سلامة مركزه المالي ومدى تقيده بأحكام القانون والانظمه والقرارات والتعليمات الصادرة عن سلطة النقد وعلى المصرف ان يطلع من تكلفة سلطة النقد بالتفتيش على جميع الدفاتر والوثائق والمستندات والحسابات والصناديق والخزائن وان يزوده بكل ما يطلبه من معلومات وتمارس سلطة النقد الرقابة على دمج مصرف في لآخر ووجوب الحصول على ترخيص بذلك منها " مادة 44 " .

وإذا خالف المصرف أحكام قانون سلطة النقد او نظامه الأساسي او أي تدابير فرضته سلطة النقد او لم يقدم المصرف للبيانات والمعلومات المفروض عليه تقديمها او قدم معلومات ناقصة او غير مطابقة للحقيقة يكون لسلطة النقد الحق في ان توقع على المصرف المخالف جزاءات تبدأ من التنبيه وتنتهي بشطبه من سجل المصارف " مادة 47 " .

وقد تناول قانون المصارف رقم (2) لسنة 2002 الفلسطيني العلاقة بين سلطة النقد والمصارف على النحو الاتي :

العنوان	المواد
---------	--------

7-14	ترخيص المصارف
15	الأعمال المصرفية المسموح بها
16	أعمال المصارف المحظورة
17	الاستثناء من الأعمال المحظورة
21-27	إدارة المصارف
28-38	راس المال والاحتياطات والحسابات المصرفية الأخرى
39-46	الحسابات والتقارير
47-49	التفتيش على المصارف ومعالجة المصاعب
50-59	المخالفات والعقوبات وإلغاء التراخيص
60-62	الوصاية على المصارف
63-67	تصفية المصارف
68-69	اندماج المصارف
70-75	المصارف الإسلامية
76-81	أحكام عامه وختامية

المطلب الخامس :

رقابة السلطة الوطنية الفلسطينية على سلطة النقد:

رقابة السلطة الوطنية الفلسطينية على سلطة النقد لا تتعارض مع استقلال سلطة النقد وإقرار مبدأ الرقابة على سلطة النقد يدعم سلطة النقد على أداء مهامها المنصوص عليها في القانون ومن مظاهر رقابة السلطة الوطنية الفلسطينية على سلطة النقد المواد التالية(انظر المادة 2 من قانون سلطة النقد)

1- تعيين المحافظ ونائبه :

بموجب المادة " 10 " فانه يتم تعيين المحافظ ونائبه بقرار من رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية بناء على تنسيب من مجلس الوزراء .

2- ممثل وزارة المالية في مجلس إدارة سلطة النقد :

بموجب المادة " 14 " فان مجلس إدارة سلطة النقد يتألف من تسعة أعضاء منهم مندوب وزارة المالية الذي يتم تعيينه بقرار من رئيس السلطة الوطنية بتنسيب من وزارة المالية " مادة 15 " .

3- مسؤولية مجلس إدارة سلطة النقد :

أكدت الفقرة " ب " من المادة " 17 " بان " مجلس إدارة السلطة " مسؤولية امام رئيس السلطة الوطنية .

4- تقديم تقارير الى رئيس السلطة الوطنية :

ألزمت المادة " 39 " من القانون سلطة النقد على تقديم تقرير مفصل عن أعمالها ونشاطاتها كل ثلاثة اشهر الى رئيس السلطة الوطنية ومجلس الوزراء بالإضافة الى الميزانية السنوية العامة وحساب الأرباح والخسائر والقوائم المالية الأخرى مصدقا من المدقق الخارجي وتشتتط المادة " 65 " على سلطة النقد ان

تعتبر بدقة عن عملياتها وأوضاعها المالية وفقا لأصول المحاسبة الدولية " IAS " الصادرة عن لجنة اصول المحاسبة الدولية " IAS "

المبحث الثاني

دور سلطة النقد في الرقابة على الائتمان

المطلب الاول : تحديد نسبة الائتمان الى الودائع ونسبة التوظيفات الخارجية .

المطلب الثاني : نسبة السيولة والنسبة النقدية .

المطلب الثالث : تحديد نسبة تركيز المخاطر .

المطلب الرابع : مراقبة ملاءة راس المال .

المطلب الخامس : إزام المصارف بإعلام سلطة النقد بمبالغ التسهيلات .

المطلب السادس : ضبط استثمارات المصرف .

المطلب السابع : رقابة مدققي الحسابات الخارجيين .

المبحث الثاني

دور سلطة النقد في الرقابة على الائتمان

المصارف بعبارة مبسطة هي تاجر نقود هدفها الاتجار بالنقود عن طريق الاقراض و الحصول على فائدة أي الربح . و تتجه المصارف أحيانا بغية تحقق اكبر قدر من الربح الى الإسراف في منح الائتمان و على الأخص في حالة وجود تنافس بين المصارف في سوق محدود النشاط نسبيا تعتبر مهمة تنظيم و مراقبة الائتمان من أهم الوظائف التي تتولاها المصارف المركزية .

تتبع سلطة النقد الفلسطينية وسائل كثيرة و متعددة لتحقيق اكبر قدر من تنظيم و ضبط الائتمان بغية تحقيق التوازن بين غرضين الأول غرض المصارف لتحقيق اكبر قدر ممكن من الأرباح, و الثاني غرض الرقابة و الإشراف على الائتمان و الحرص على أداء الائتمان لدورة في النظام الاقتصادي الفلسطيني .

لا تستطيع سلطة النقد الفلسطينية فرض رقابة و تنظيم على الائتمان كالتالي يمكن للمصارف المركزية في دول أخرى من إتباعها كتحديد سعر الفائدة و سعر الصرف و سعر الخصم و شراء الأوراق المالية و ذلك بسبب القيود المفروضة عليها بموجب اتفاقية باريس و هي الملحق الخامس من اتفاقية القاهرة الموقعة بين الجانبين الفلسطيني و الإسرائيلي بتاريخ 4/5/1994 و بهذا الصدد صرح الدكتور فؤاد بسيسو وهو أول محافظ لسلطة النقد الفلسطينية على ما يلي :

" جاءت سلطة النقد الفلسطينية نتيجة لنجاح الوفد الفلسطيني في مفاوضات باريس الاقتصادية " إبريل 1994" في الحصول حق إنشاء بنك مركزي فلسطيني ,حيث انتزع الجانب الفلسطيني من إسرائيل اعترافا بحق الشعب الفلسطيني و السلطة الفلسطينية بحق إقامة بنك مركزي فلسطيني الممثل حاليا بسلطة النقد الفلسطينية فقد نصت اتفاقية باريس على اختصاصات سلطة النقد وهي مماثلة لاختصاصات البنوك المركزية أينما كانت في العالم، و لكن اتفاقية باريس انتقصت من اختصاصات سلطة النقد الفلسطينية حقها في إصدار النقد الفلسطيني و لا شك أن ذلك يحد من قدرة سلطة النقد على ممارسة السياسة النقدية 00 ولا شك أن عدم وجود عملة فلسطينية (والاتفاق على شرعية التداول بثلاث عملات هي الدينار الأردني و الشيكل الإسرائيلي و الدولار الأمريكي) يشكل قيذا على السياسة النقدية الفلسطينية ".
(انظر سلطة النقد و الأوضاع المصرفية في فلسطين صفحة 9)

تضمن قانون المصارف الفلسطيني رقم (2) لسنة 2002 ضوابط للحد من مخاطر الائتمان طبقا للمواد الآتية :

تقديم منح الائتمان :

تنص المادة 16/1/ب

" منح ائتمان لشخص او مجموعه أشخاص يتجاوز عن 10% من قاعدة راس مال المصرف غير الخاضع لأي التزامات دون الحصول على موافقة خطيه مسبقه من سلطة النقد ، وفي جميع الاحوال يجب ان لا تتجاوز قيمة الائتمان الممنوح عن نسبة 25 % من راس مال المصرف غير الخاضع لأي التزامات .

كما تنص المادة 16/2/ج :

" ممارسة عمليات التجارة والصناعة ، او تملك البضائع ما لم يكن تملكها سدادا لدين له على الغير على ان يتم التخلص من هذه البضائع خلال سنتين من تاريخ تملكها مع مراعاة ما ورد في المادة (17) من هذا القانون .

كما تنص المادة 16/2/هـ

" منح ائتمان الى شخص له علاقة مباشره او غير مباشره بالمصرف قبل الحصول على موافقة مسبقه من سلطة النقد ولأغراض هذه المادة فان الأشخاص الذين لهم علاقة بالمصرف هم :

1. رئيس مجلس الاداره وأعضاء مجلس الاداره والمدير العام ونوابه .
2. أي شخص له مصلحة تجاربه او صلة قرابة دم حتى الدرجة الثانيه او مصاهرة مع أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة او مع أي مدير او موظف مسؤول عن توجيه او إدارة المصرف " .

كما تنص المادة 16/2/و :

" تقديم ائتمان الى شخص تربطه علاقة مباشره او غير مباشره بالمصرف وله مصلحة تجاربه او ماديه في المصرف او يمتلك ما قيمته 5 % من راس مال المصرف غير الخاضع لأي التزامات الا بعد الحصول على موافقة مسبقه من سلطة النقد " .

كما تنص المادة 16/2/ز :

" تقديم ائتمان لشخص او مجموعه من الأشخاص يعملون معا يمتلك او يمتلكون بصورة مباشرة او غير مباشرة نسبة أكثر من 10 % من راس مال المصرف غير الخاضع لأي التزامات او الى أي شخص اعتباري يكون للمصرف حصة مهمة في راس مال له دون الموافقة الخطية المسبقة لسلطة النقد " .

كما تنص المادة 16/2 ح :

تقديم ائتمان بضمان أسهم المصرف نفسه .

ادرج أدناه بعض وسائل سلطة النقد الفلسطينية لمراقبة التسهيلات الائتمانية وضماناتها:

المطلب الاول:

تحديد نسبة الائتمان إلى الودائع و نسبة التوظيفات الخارجية

انطلاقا من سعي سلطة النقد الفلسطينية لرفع مستوى الأداء الائتماني للمصارف العاملة في فلسطين مما يعزز دورها في التنمية الاقتصادية . فقد صدر تعميم سلطة النقد رقم " 20-أ- 98 تاريخ 6/5/1998 يحدد نسبة الائتمان إلى الودائع إلى 40% كحد أدنى لنهاية عام 1998 .

أما نسبة التوظيفات الخارجية "يتم احتسابها بقسمة إجمالي التوظيفات الخارجية على ودائع العملاء وودائع المصارف " لتصبح 65% كحد أقصى .
تقوم سلطة النقد بمراقبة و متابعة هذه النسب على جميع المصارف وذلك بهدف تحقيق أهداف الجهاز المصرفي الفلسطيني التنموي وذلك بعد أن تقوم المصارف بتزويدها بالمعلومات اللازمة .

المطلب الثاني:

نسبة السيولة و النسبة النقدية

يتم تحديد نسبة السيولة على أساس معادلة

الموجودات السائلة

الالتزامات السائلة

بموجب التعميم رقم 20- د 4/97 الصادر بتاريخ 1/6/1997 فان الحد الأدنى للنسب السائلة في المصرف تم تحديدها بواقع 25% و يتم تحديد النسبة النقدية على اساس معادلة

النقد في الصندوق

الالتزامات السائلة

لقد حددت سلطة النقد الفلسطينية هذه النسبة بموجب التعميم المذكور أعلاه بنسبة لا تزيد على 4% و تم التأكيد على هذا التعميم بموجب التعميم رقم "5- د/99 تاريخ 6/2/1999 وذلك لمواجهة الطلب على العملات الرئيسية المتداولة عند الاقتضاء .

قيام المصارف بتزويد سلطة النقد بالبيانات الإحصائية الشهرية يجعلها على قدره لفحص نسبة السيولة و النسبة النقدية و معرفة فيما إذا كانت هذه النسبة اقل من النسبة المطلوبة او أكثر منها و إذا ثبت وجود تجاوز للنسبة فان سلطة النقد توجه خطابا الى المصرف لكي يتخذ إجراءاته الفورية للتقيد بالنسب المحددة و في حالة عدم التزام المصرف بإجراء التعديل المطلوب فيتم النظر في اتخاذ الإجراءات المترتبة على عدم تقيد المصرف بهذه النسب .

قد ينشا إشكالية لدى سلطة النقد الفلسطينية في احتساب هذه النسب هل تدخل فيها الموجودات السائلة لفروع المصارف و الموجودة خارج فلسطين او الموجودات السائلة المحفوظة لصالح فروع فلسطين في الإدارة العامة للمصرف الموجود خارج فلسطين .

تهدف المصارف و سلطة النقد إلى الاطمئنان إلى وضع نسبة السيولة لتكون ضمن المعايير الدولية المتعارف عليها و التي تحفظ المصارف من مخاطر الوقوع في توظيف الودائع لأجل طويلة لا تتناسب مع أجال التزامات المصرف .

المطلب الثالث: تحديد نسبة تركيز المخاطر

يقصد بالتركيزات الائتمانية مجموع التسهيلات الائتمانية المباشرة (" قروض " حساب جاري) خصم أوراق تجارية و غير المباشرة (كفالات ،خطاب، اعتمادات)(الممنوحة للمعتمد له الواحد أو لمجموعة من المعتمد لهم تربطهم رابطة ما " ذي الصلة و التي تزيد عن نسبة ما من قاعدة راس المال المصرف (توجد قاعدة لاحتساب قاعدة راس المال) .

يهدف ضبط المخاطر الناتجة عن التركيزات الائتمانية حرصا من سلطة النقد على سلامة المراكز المالية للمصارف المرخصة فقد صدر تعليمات لضبط هذه المخاطر على النحو الآتي "

أ . بالنسبة للشخص الواحد :

حظرت سلطة النقد الفلسطينية ألا تتعدى التسهيلات الممنوحة للعميل الواحد (المعتمد له) ما نسبة 10% من قاعدة راس مال المصرف و يمكن رفع هذه النسبة إلى 15% من قاعدة راس المصرف بعد الحصول على الموافقة المسبقة لسلطة النقد الفلسطينية .
" راجع التعميم رقم 20- د 4/97 تاريخ 1/6/1997 "

ب . بالنسبة لمساهمي المصرف و أعضاء مجلس الإدارة "الأشخاص وذي الصلة

تقصد سلطة النقد الفلسطينية بان الأشخاص وذي الصلة بالمصرف هم المساهمون المالكون على الأقل 10% من راس المال المدفوع للمصرف و أعضاء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية للمصرف كما يندرج ضمن هؤلاء الشركات و الشركات التابعة لهم التي يملك فيها هؤلاء أكثر من 10% من رؤوس أموالها و يعتبر أقارب هؤلاء الأشخاص " الأزواج – الأبناء –الآباء –الأشقاء " من الأشخاص وذي الصلة .و قد ألزمت سلطة النقد المصرف ألا يتجاوز مبلغ التسهيلات الممنوحة لهؤلاء الأشخاص 2% من قاعدة راس مال المصرف " راجع تعميم سلطة النقد 20-د 4/97 تاريخ 1/6/1997 ."

و مع أهمية هذه السياسة فإنها ليست كافية لغرض ضبط الائتمان و المحافظة على الجهاز المصرفي و من ذلك :

1. صعوبة التأكد من صفة وذي الصلة بشكل تام مع الأخذ بعين الاعتبار بعدم وجود نموذج إقرار يتقدم به المعتمد له حتى يتبين ان التسهيلات الممنوحة ضمن السقف المسموح به لذوي الصلة .
2. قد تجامل إدارات المصارف بعضها و يتم منح متبادل لتسهيلات لذوي صلة لكل مصرف من المصرفين .
3. تحديد أقارب هؤلاء الأشخاص لا يندرج فيه الشقيقات كما و الإخوة لأب او لأم .

المطلب الرابع: مراقبة ملاءة راس المال

حددت سلطة النقد الفلسطينية بان لا تقل بنسبة كفاية راس المال عن 10% للمصارف التجارية و 12% للمصارف الاخرى وان لا يقل مبلغ راس المال المدفوع للمصارف التجارية عن عشرة ملايين دولار أمريكي وللمصارف الاخرى عن عشرين مليون دولار أمريكي على ان لا يقل راس المال المخصص للفروع التابعة للمصارف المسجلة خارج فلسطين عن خمسة ملايين دولار أمريكي وان لا يزيد راس المال المساعد عن راس المال الأساسي بأي حال من الاحوال وان لا يزيد مبلغ القروض المساندة عن 50% من مبلغ راس المال الأساسي " راجع تعميم سلطة النقد رقم 20 - د 4 / 97 تاريخ 1/6/1997 " .

المطلب الخامس: إلزام المصارف باعلام سلطة النقد بمبالغ التسهيلات

ألزمت سلطة النقد الفلسطينية المصارف أعلامها كل ثلاثة اشهر بمبلغ التسهيلات الممنوحة الى المعتمد لهم (راجع تعميم سلطة النقد رقم 19 - د 4 / 97) وذلك حتى يتسنى لسلطة النقد من تحديد مخصص الديون المشكوك فيها حيث تحتسب نسبة المخصص طبقا للجدول الآتي :

الرقم	البيان	نسبة مخصص الديون المشكوك فيها
1	التسهيلات الائتمانية المستحقة وغير المدفوعة من 31 يوم 90 يوم	10%
2	التسهيلات الائتمانية المستحقة وغير المدفوعة 80/ 91 يوم	20%
3	التسهيلات الائتمانية المستحقة وغير المدفوعة 181- 360 يوم	50%
4	التسهيلات الائتمانية المستحقة وغير المدفوعة 361 يوم فأكثر	100%

وفي حاله إعادة جدول الديون :

في حالة إعادة جدولة الديون التي استحققت ولم تدفع فإن النسب التي تم اعتمادها لمقابلته مخصص الديون المشكوك فيها تبقى قائمة كما انه لا يحق ان تتضمن بند إعادة الجدولة ضم الفوائد والعمولات بل يبقى اصل الدين هو القائم ويتم احتساب الإيرادات حال تحققها فعلا . أما إذا لم يتم الالتزام بالجدولة الجديدة وبلغت نسبة الدين المستحق وغير المدفوع التراكمية 25% من اصل الدين فعلى البنك تخصيص مبلغ 100% كمخصص ديون مشكوك في تحصيلها .

المطلب السادس:

ضبط استثمارات المصرف

تعتبر القرارات الصادرة عن سلطة النقد الفلسطينية الصادرة قبل 4/3/1998 (صدر قانون سلطة النقد بتاريخ 16/12/1997 ونشر بالجريدة الرسمية ويعمل به بعد ثلاثين يوما من نشره بالجريدة الرسمية) سارية المفعول وذلك استنادا الى المادة 72 من قانون سلطة النقد التي تلغي أي حكم يخالف أحكام هذا القانون ولما لم يرد بقانون سلطة النقد أي نصوص تتعلق باستثمارات المصرف لهذا فان المادتين 8 و 9 من قرار سلطة النقد رقم " 1 " الصادر بتاريخ 2/7/1995 المتعلق بنظام وترخيص أعمال البنوك تعتبر ساريتا المفعول .

تنص المادة " 8 " من القرار لسنة 1995 على :

" لا يجوز للبنك ان يمتلك او يحوز على عقار او عقارات بمبالغ تزيد عن 25% من قيمة موجوداته الا بذلك القدر الذي يحتاجه لأغراضه الخاصة لإدارة أعماله ، غير ان هذا لا يمنع البنك من امتلاك عقار كتأمين او كسداد دين ، غير انه في هذه الحالة ملزم بالتخلص من الأرض ببيعها خلال مدة لا تتجاوز سنة " .

كما تنص المادة " 9 " من القرار ذاته على :

" لا يجوز للبنك ان يمتلك او يحوز على أية أسهم منفردا او بالاشتراك مع آخرين في راس مال شركة أخرى إذا تجاوزت القيمة النقدية الاجمالية لهذه الأسهم او الشركات 25% من القيمة النقدية لاصافي اصول البنك وبما لا يتجاوز 10% من راس مال الشركة المسجلة " .

و ضمانا لسلامة وجدوى هذه الاستثمارات فقد صدر تعميم سلطة النقد رقم 44 أ - د

4/7/1998 يتضمن :

1. عدم قيام البنوك باتخاذ أي قرار استثماري خارج فلسطين الا بعد الحصول على الموافقة الخطية لذلك من سلطة النقد .
 2. عدم اتخاذ أي قرار استثماري في العقارات الا وفق الضوابط المحددة لذلك .
 3. المحافظة على نسب الاستثمارات الوارد ذكرها في التعميم المنوه عنها أعلاه ، واتخاذ الإجراءات الفورية واللازمة لتعديل أي تجاوز فيها .
- يطلب التقيد التام بالضوابط والتعليمات المتعلقة بتلك الاستثمارات بكل دقة تلافيا لأية مخالفات في هذا الخصوص.

المطلب السابع:

رقابة مدققي الحسابات الخارجيين

حدد تعميم سلطة النقد رقم 21 - د 4/1997 صلاحيات مدققي الحسابات الخارجيين التي سبق تحديدها بموجب التعميم رقم 19/97 ومما أناط بهم :

1. مراجعة تعميم الاداره المصرف لتركز المخاطر .
2. تعميم استثمارات المصرف لدى الشركات.
3. تحديد حصص المخصصات اللازمة لتغطية الخسائر المحتملة .
4. تقدير الخسائر الحاصله والمحملة المتعلق بمخاطر أسعار الصرف .
5. تقييم مخاطر نسب الفائدة والسيولة ومدى تمكن إدارة المصارف من التحكم في هذه المسائل.
6. التحقق من صحة جميع البيانات الصادرة عن المصرف .
7. تقييم تركيز المخاطر مع التركيز على القروض الممنوحة للأشخاص والشركات ذوي الصلة بالمصرف وذلك كلما كان مبلغ التسهيلات داخل وخارج الميزانية يمثل 25 % من قاعدة راس مال المصرف او أكثر .

وتطبيقا للتعميمين المذكورين فان مدققي الحسابات الخارجيين يتبعون واجباتهم ولكي يتسنى لهم ذلك فان خطاب يرسل من المصرف الى المصارف الاخرى, لتزويد مدقق الحسابات الخارجيين بمعلومات ذات أهميه تتعلق بالمصرف كالأرصده والقروض والفوائد وودائع الأوراق المالية او الأسهم وخطابات الضمان وبيع وشراء العملات الاجنبيه والحسابات التي أغلقت وتاريخ إغلاقها .

المبحث الثالث

الخدمات التي تقدمها سلطة النقد الفلسطينية للحد من مخاطر التسهيلات الائتمانية

المطلب الاول : خدمة الأخطار المصرفية

المطلب الثاني: نظام القائمة السوداء .

المطلب الثالث : إلزام المصارف بتحويل نسبة من الاحتياطي الى سلطة النقد الفلسطينية .

المبحث الثالث

الخدمات التي تقدمها سلطة النقد الفلسطينية للحد من مخاطر التسهيلات الائتمانية (1)

المطلب الاول:

خدمة الأخطار المصرفية

حددت المادة " 41 " من قانون سلطة النقد رقم " 2 " لسنة 1997 خدمة الأخطار المصرفية بأنها هي : " تبادل المصارف للمعلومات والبيانات المتعلقة بمديونية عملائها والتسهيلات المقررة لهم مع سلطة النقد وفيما بينها " وتسمى خدمة الأخطار المصرفية في الأردن باسم مركزية الأخطار المصرفية (راجع تعميم البنك المركزي الأردني رقم "1" لسنة 1996).

والهدف من تأسيس خدمة الأخطار المصرفية كما جاء قرار محافظ سلطة النقد رقم "34" لسنة 1996 تاريخ 6/3/1996 هو : " مساعدة البنوك والشركات المالية المرخصة في فلسطين للتعرف شهريا على الالتزامات المطلوبة من كل عميل من عملائها تجاه البنوك والشركات المالية الأخرى التي يتعامل معها هذا العميل وتكون مصدرا من مصادر

المعلومات لكل بنك أو شركة مرخصة عن العملاء الجدد الذين يتقدمون الى أي بنك أو شركة مالية بطلب منحهم تسهيلات ائتمانية .

تعتبر معلومات الائتمان التي تقدمها سلطة النقد دائرة مراقبة البنوك من خلال قسم الأخطار المصرفية من أهم مؤشرات وسبل تحليل مخاطر الائتمان سواء لسلطة النقد أو للبنك العامل معرض دراسته لطلبات منح الائتمان لعملائه كما تعتبر إجمالي البيانات التي توفرها خدمة الأخطار المصرفية من أهم البيانات الرقمية والنوعية التي يستند عليها في رسم السياسة الائتمانية لدى سلطة النقد كما تعتبر قاعدة لإصدار التوجيهات الى المؤسسات المصرفية لتنظيم تحديد الائتمان المصرفي لبيان تكلفة الائتمان (فوائد وعمولات) .

وتساعد المعلومات الهامة التي تقدمها خدمة الأخطار المصرفية على قرار المصرف بفتح اعتماد مصرفي للمعتمد له وإطلاع المصرف على آخر مركزية متوفرة عن المعتمد له والصادرة عن سلطة تساعد حين مقارنة المخاطر المصرفية للمعتمد له الحالية بسابقاتها وزيادتها زيادة ملموسة كوجود التزامات مستحقة غير مدفوعة على المعتمد له للمصرف الأخر وبحث الموضوع مع المعتمد له من أجل تخفيض مركزية المخاطر .

المطلب الثاني:

نظام القائمة السوداء

صدر تعميم سلطة النقد الفلسطينية رقم 15 لسنة 1996 متضمنا إدراج الساحب على قائمة سحب بالقائمة السوداء لكل من تعاد له شيكات لعدم وجود رصيد خلال فترة زمنية .

لكي يتسنى لسلطة النقد الفلسطينية أن تمارس رقابة على منح الائتمان وحتى لا تتعثر الديون وتصبح ديونا رديئة تمس الائتمان والجهاز المصرفي ودوره في النظام الاقتصادي الفلسطيني بإلزام المصارف بعدم التعامل مع أي عميل " شخص " يتم إدراج اسمه على القائمة السوداء (راجع مذكرة سلطة النقد الفلسطينية رقم 8/ب/97 تاريخ 13/12/1997)

المطلب الثالث:

الزام المصارف بتحويل نسبة من الاحتياطي الى سلطة النقد الفلسطينية

يعتبر الاحتياطي الإلزامي أحد أدوات السياسة النقدية التي تتبعها سلطة النقد الفلسطينية لرقيبتها على المصارف والائتمان وقد فرضت سلطة النقد على المصارف أن تودع لدى سلطة النقد نسبة (لسلطة النقد تعديل هذه النسب) من مجموع ودائع العملاء " حسابات جارية تحت الطلب، ودائع لإشعار، ودائع لأجل ثابتة أو أية ودائع أخرى " .

نسبة لا تقل عن 5% ولا تزيد على 35% (راجع المادة 5 من قانون سلطة النقد) رقم 2 لسنة 1997) وطبقا للصلاحيات المتاحة لمحافظة سلطة النقد الفلسطينية فقد أصدر تعميما يحدد نسب الاحتياطي الإجباري لمختلف العملات على النحو التالي :

النسبة	العملة
14%	ودائع بالدينار
8%	ودائع بالشيكال الإسرائيلي
10%	الدولار الأمريكي
10%	العملات الأخرى القابلة للتحويل " مارك، ألماني، جنيه إسترليني، فرنك فرنسي، ين ياباني "
20%	العملات الأخرى غير القابلة للتحويل غير الرئيسية

في حالة نقصان الاحتياطيات الإلزامية عن النسب الواردة تقوم سلطة النقد بتغريم المصرف عن المبلغ الناقص عن كل يوم تنقص فيه الاحتياطيات عن الحد الأدنى المطلوب مع احتفاظ السلطة الفلسطينية لاتخاذ أية إجراءات أخرى .

الخاتمة والتوصيات

=====

أولا

تشعب موضوع ضمان الائتمان

الرهونات المصرفية ومخاطر الائتمان في مناطق السلطة الفلسطينية موضوع متشعب وواسع قد يصلح كمرحلة أولى لتغطيته في رسالة واحدة ولكن يمس هذه الرسالة أنها قد أوجزت ما يجب أن يكون وسيطا أو مبسوطا أو عممت ما يجب أن يكون خاصا أو أجملت ما يجب أن يكون مقيدا وأن الجهد البشري يبقى قاصرا والكمال لله وحده وأرجو أن تكون هذه الرسالة قد تضمنت القدر الأكاديمي المقبول واعتبارها بمثابة مدخل رئيسي لرسائل في موضوعات القانون التجاري ضمن نطاق العمليات المصرفية والائتمانية وضمائنه ومخاطر الائتمان ودور سلطة النقد الفلسطينية في مجال العمليات المصرفية .

ثانيا

أثر الإجراءات الإسرائيلية على ضمان الائتمان

لقد أثرت المخاطر الخارجية الناجمة عن القيود القانونية والاتفاقية التي انطوت عليها الاتفاقيات الفلسطينية – الإسرائيلية وعلى الأخص اتفاقية واشنطن بتاريخ 13/9/1993م واتفاقية القاهرة بتاريخ 4/5/1994م على الائتمان وضمائنه في المنطقة المسماة منطقة السلطة الفلسطينية (الواقعة ضمن مساحة الضفة الغربية وقطاع غزة مع استثناء مدينة القدس منها) وقد ازدادت هذه المخاطر بالتجاوزات الإسرائيلية والانحرافات المقصودة في تفسير الاتفاقيات خلافا للأصول في التفسير واستطرادا فقد تفاقمت هذه التجاوزات منذ 28/9/2000م حين أقدمت السلطات الإسرائيلية ومن جانب واحد إلى إعادة احتلال المدن والقرى الفلسطينية وإغلاق مناطق أخرى ووضع الحواجز العسكرية على مداخل المناطق أو المدن أو القرى وتجميد عمل دوائر الارتباط الفلسطيني / الإسرائيلي وترتب على هذه الإجراءات مخاطر أثرت على الزراعة والصناعة والتجارة سواء القائم منها أو عرقلة خطط التنمية ومنع استغلال واستثمار الثروات الطبيعية كمشروع استخراج الغاز من سواحل غزة وتعطيل الملاحة الجوية والبحرية وتحمل إسرائيل المسؤولية عن أعمالها ضمن نطاق مخاطر كان لها تأثير مباشر على صعوبة أو استحالة التنفيذ على المرهون العقاري أو المنقول أو تعذر المدين عن الوفاء بالدين بسبب الإجراءات الإسرائيلية ، وعلى الدول الراعية للاتفاقيات الفلسطينية / الإسرائيلية إلزام ومنع إسرائيل من عدم تنفيذ مقتضيات هذه الاتفاقيات بل وجوب تطوير الاتفاقيات بما هو من مقتضيات دولة فلسطينية مستقلة قابلة للحياة .

ثالثا

قيود إسرائيل على سلطة النقد الفلسطينية

يشكل الملحق الرابع لاتفاقية القاهرة المؤرخة بتاريخ 4/5/1994م بين منظمة التحرير الفلسطينية وحكومة إسرائيل قيودا على موضوعي المسائل المالية والنقدية في ما يتعلق بقيود على (السلطة المالية الفلسطينية تم تسميتها في ما بعد بسلطة النقد الفلسطينية) بحظر إصدار عملة محلية فلسطينية وحظر تمثيل دولة فلسطين لدى صندوق النقد الدولي والبنك الدولي وإلزام هذه السلطة بمنح التراخيص للمصارف الإسرائيلية (المادة 8/4 من الملحق) وفرض قيود تتعلق بفتح الحسابات بالشيكل والدينار (انظر الملحق الخاص بشروط الترخيص للمصارف) وعدم السماح لشخص من غير سكان الضفة الغربية وقطاع غزة بفتح حسابات في المصارف الفلسطينية إلا بإذن من مراقب البنوك الإسرائيلي، هذه القيود تؤثر على الائتمان وضماناته في مناطق الضفة الغربية وقطاع غزة بحيث يتطلب الأمر وجوب إلغاء القيود المجحفة بحق سلطة النقد الفلسطينية.

رابعا

تخصيص الاعتمادات المالية

القوانين والأنظمة واللوائح ليست كافية بحد ذاتها للحد أو وضع الحلول الملائمة للمشكلات الناجمة عن مخاطر ضمان الائتمان بل يتطلب الإصلاح إيجاد الاعتمادات المالية من خلال قانون الموازنة الفلسطينية للقيام بتسجيل كافة أراضي الضفة الغربية وقطاع غزة لدى دوائر تسجيل الأراضي ورفد القضاء بكادر من القضاة المتخصصين بالعمليات المصرفية بالإضافة إلى تعيين عدد كافٍ من الموظفين لإجراء التبليغات طبقا للمدد المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم " 2 " لسنة 2001م والقوانين والأنظمة المتعلقة بالتنفيذ على المرهون.

خامسا

تعدد وتزاحم التشريعات المتعلقة بضمان الائتمان

تعدد وتزاحم التشريعات العثمانية والانتدابية والأردنية وما أصدرته الإدارة المصرية في قطاع غزة من تشريعات بعد عام 1948م ومحاولة تنقيح وتنظيم التشريعات المتعلقة بالأراضي في مشروع قانون الأراضي أو مشروع القانون المدني، لم يكن كافيا لإيجاد بيئة استثمارية ملائمة تشجع المصارف على المساهمة في التنمية الفلسطينية فهذه المشروعات لم تضع حلا لإشكاليات القسمة الرضائية أو القضائية فيما يتعلق بإفراز مستقل لأصغر الحصص والحفاظ على حقوق أغلبية الشركاء فيما إذا كانت حصصهم تتوافق مع قوانين وأنظمة التقسيم والإفراز يضاف إلى هذا وجوب مناقشة مشروع يتعلق بضمان الحقوق في الأموال المنقولة وغير

المنقولة بحيث يتضمن إيجاد أحكام قانونية تتعلق بالحقوق المترتبة على الأراضي الوقفية كالحكر والاجارتين والاجارة الطويلة والأراضي الموقوفة وقفا غير صحيحا وتنظيم عقود الرهن لدى الممثلات الفلسطينية في الخارج طبقا لضوابط قانونية ملائمة.

سادسا

بطء الإجراءات المتعلقة بمشروعات القوانين

مرور أكثر من ثماني سنوات على تباين التشريع في الضفة الغربية وقطاع غزة في ظل السلطة الوطنية الفلسطينية أثر بشكل ما على وحدة العمل المصرفي في مجال ضمان الائتمان ويمكن اعتبار مشروعات القوانين الفلسطينية المتعلقة بالقانون المدني والتجاري والبحري والأرضي وان كانت تعد خطوة ذات أهمية لتوحيد الأحكام القانونية التي تخضع لها الضفة الغربية وقطاع غزة الا انه يوجد بعض المسائل يتطلب الوضع تنظيمها بقانون والتقدم بمشروعات قوانين تتعلق (بالمحل التجاري) و (رهن المنقول دون التجرد من حيازته) و (توحيد نظام الرسوم وطوابع الواردات) ولكن مما يلفت الانتباه ان الإجراءات الرسمية للسير في مشروعات قوانين أو الموافقة على مشروعات القوانين القائمة ونشرها في الوقائع الفلسطينية (الجريدة الرسمية الفلسطينية) استمر وقتا طويلا وقد لا يرجى توقع الانتهاء من الموافقة على هذه المشروعات إلا بعد مدد ليست بالقصيرة طبقا لما هو يتم العمل به لدى المجلس التشريعي الفلسطيني.

س

ثامنا

الضابطة الإدارية

الضابطة الإدارية (الشرطة الفلسطينية) بحاجة إلى إعادة تنظيم بخصوص القضايا المتعلقة بتنفيذ الأحكام وتبليغ الأطراف في موضوع تنفيذ الرهونات بواسطة دوائر الأراضي أو دوائر الإجراء أو إجراءات الحجز التحفظي أو الحجز التنفيذي والضرورة تقتضي رفع كفاءة أفراد الشرطة المناط بهم مهمة تنفيذ الأحكام القضائية.

تاسعا

الإطالة في إجراءات التنفيذ لبيع المرهون

تتسم إجراءات التنفيذ على المرهون العقاري في الضفة الغربية بموجب قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينا للدين رقم " 46 " لسنة 1953م وفي إجراءات التنفيذ على المرهون المنقول بموجب قانون الإجراء رقم " 31 " لسنة

1952م (توجد نصوص قانونية مقابلة لها في قطاع غزة في قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وقانون الإجراءات العثماني الصادر بتاريخ 15 جمادى الآخر 1332هـ) بالإغراق بالتفصيلات والمهل والمدد وعلى الأخص فيما يتعلق بالتبليغات والنشر بالصحف وكيفية إجراء المزادة واسترداد المدين الراهن للعقار الذي بعد سنة من رسو المزاد على المشتري وقد أدخل المشرع الأردني تعديلات جوهرية على إجراءات بيع المرهون العقاري مما يستدعي تدخل المشرع الفلسطيني وإصدار التشريع الملائم وعلى الأخص فيما يتعلق بالإجراءات الواجبة الاتباع في التنفيذ على المرهون سواء أكان عقاراً أم منقولاً وإنطته بموظف مختص متفرغ في دائرة الإجراء أو دائرة الأراضي.

عاشراً سلطة النقد الفلسطينية

تبذل سلطة النقد الفلسطينية جهودها للحد من مخاطر ضمانات الائتمان من خلال تطبيق قانون سلطة النقد أو التعليمات أو التعميمات التي يتم توجيهها للمصارف (مع الأخذ بعين الاعتبار القيود والتقييدات والإشكاليات الإسرائيلية) وان كان له مردود إيجابي على الائتمان و ضماناته إلا أن ما يرجى من سلطة النقد هو اجراء تسهيلات في ايقاع الحجز التحفظي او التنفيذي غير سلطة النقد لدى كافة المصارف طبقاً للأحكام القضائية لا ان يضطر المحكوم له بمراجعة ما لا يقل عن (20) مصرفاً من اجل تنفيذ الحكم القضائي تدخلها الى الإيجابي _ دون المساس باستقلال المصارف _ لدى السلطة التنفيذية وحث السلطة التشريعية لإنجاز رزمة القوانين الداعمة للائتمان و ضماناته في الضفة الغربية وقطاع غزة بالإضافة إلى تحريك الدول الراعية للاتفاقيات الفلسطينية / الإسرائيلية إلى تعديل وتطوير واستحداث وضع مستقر لعمليات الائتمان و ضماناته في اتفاقيات جديدة واضحة فيها تحديد وتخصيص وليست عامة يفسرها الجانب الإسرائيلي كما هو يرى خلافاً لأصول التفسير القانوني والعقدي.

تقسيم المحاكم الفلسطينية الى دوائر متخصصة – دائرة المنازعات المصرفية – طبقاً لأحكام المواد (المادة 10 المتعلقة بمحاكم الصلح) و(المادة 21 المتعلقة بمحاكم الاستئناف) و(المادة 28 المتعلقة بالمحكمة العليا) من قانون تشكيل المحاكم النظامية رقم 5 لسنة 2001 فقد أنيط بمجلس القضاء الأعلى تقسيم المحاكم الى دوائر متخصصة إذا دعت الحاجة الى ذلك. وباستقراء واقع القضاء لفلسطيني فيما يتعلق بالمنازعات التجارية عموماً والمصرفية خصوصاً نرى ان العدالة في فلسطين هي عدالة بطيئة فبالإضافة الى المدد والمهل التي هي ليست بالقصيرة بين الجلسة والجلسة التالية مما أدى الى تراكم وتراحم وتكدس القضايا المدنية والجزائية والإدارية امام القاضي وانطلاقاً من هذا الواقع فان نزاعاً معرفياً قد تم تشكيل هيئة محكمة بداية له وقد مرت هذه الدعوى في مرحلة البداية والاستئناف والتمييز حول قضية واحدة تتعلق بصحة او

عدم تبليغ المدعى عليه الحاجة تدعو مجلس القضاء الأعلى الى تقسيم المحاكم الصلحية والبدائية والاستئناف والمحاكمة العليا الى دوائر المنازعات المصرفية دائرة المنازعات المصرفية ذات الاستقلال والحيطة والكفاءة يترتب عليها استقرار التعامل المصرفي بشكل عام وضمن الائتمان من مخاطره بشكل خاص وفيه مس صريح للقواعد القانونية ذات التفسير المتعدد بتفسير قضائي وواضح وموحد مما يترتب عليه تحديد الواجبات والحقوق بين الخصوم في هذا النوع من الدعاوى قد يرى البعض وجوب إنشاء محكمة متخصصة تطبق اصول خاصة في المحاكمات من حيث تقصر المدد والمهل وإجراءات تبليغ مختصرة وطرق تقديم البينة الا أنني أرى ان البديل لا يتعلق بقدرة وعدم قدرة القاضي على استيعاب بعض المسائل المصرفية وهي وهي ليست المقصودة بعمليات المصارف الأكثر وقوعا كالاتمادات المستندية والكفالات والضمانات والقروض بل تتعدى ذلك الى ماهر مستحدث في العماليات المصرفية وما يجري عليه التعامل فعلا كتمويل السيارات والقروض المشتركة .

تنمية جدول خبراء وزارة العدل امام المحاكم

اصداروزير العدل لجدول خبراء في مجال الترجمة واللغات بعد اجراء افحص والتأكد من المؤهلات يعتبر خطوة نحو الامام والمسعاي المبذولة لاصدار جدول باسماء المحكمين ايضا يعتبر خطوة الى الامام ولكن ما ينقصنا الان هو تفعيل المادة (77) من قانون السلطة القضائية رقم (1) لسنة

حادي عشر

اشكاليات دوائر الإجراء

ولعل الإشكاليات والصعوبات والمشكلات المتعلقة بتنفيذ الأحكام القضائية لدى دوائر الإجراء الفلسطينية واقتصار الدوائر على عدد غير كافٍ من الموظفين وربط تبليغات دائرة الإجراء بالمحضرين التابعين للمحكمة وليس محضرين تابعين مباشرة لدائرة الإجراء والترتيبات البطيئة التي تستجيب فيها الشرطة لمرافقة مأمور الإجراء في تنفيذ أو إجراء الحجزين التحفظي أو التنفيذي بالإضافة إلى وجوب التنسيق مع الجانب الإسرائيلي للاستئذان منه لتنفيذ الأحكام والحجوزات في المناطق الفلسطينية التي تم تسميتها بالمنطقة " ب " والمنطقة " ج " والمنطقة " هـ " 2 " في مدينة الخليل تشكل عائقا لتسييل ضمانات الدائن بالتنفيذ على المرهون يعتبر كاف (المصرف هنا) ويترتب على هذا الواقع تنشيط دائرة الإجراء برفدها بالعدد الكافي من الموظفين والمحضرين وتشكيل شرطة قضائية خاصة بالمحاكم ووضع ترتيبات جوهرية وجدية في مراكز الارتباط الفلسطيني / الإسرائيلي.

مصادر ومراجع الرسالة

أولا : المصادر

ثانيا : المراجع

ثالثا : الدوريات

رابعا : الملاحق

أولاً : القوانين

1. قانون التجارة : رقم 12 لسنة 1966 (أردني ساري المفعول في الضفة) نشر بالجريدة الرسمية الأردنية بالعدد 30/3/1966 وعمل به بعد مرور ثلاثة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.
2. قانون شامل لأحكام اليوالص والشيكات رقم 17 لسنة 1929 (انتدابي ساري المفعول في قطاع غزة) نشر بالباب العاشر من مجموعة قوانين فلسطين (درايتون) وتعديل بالقوانين أرقام 21 لسنة 1933 – 29 لسنة 1934 – 10 لسنة 1945 .
3. قانون يقضي بتعديل الأحكام المتعلقة بحوالة الديون رقم 20 لسنة 1928 (انتدابي يسري على قطاع غزة) نشر بالباب السابع والأربعون من مجموعة قوانين فلسطين (درايتون)
4. قانون يقضي بتعديل التشاريع المتعلقة بحبس المدين رقم 8 لسنة 1921 (انتدابي يسري على قطاع غزة) نشر بالباب (48) من مجموعة قوانين فلسطين (درايتون) وتعديل بالقانون رقم 25 لسنة 1932 .
5. قانون الإجراء (عثماني) ساري المفعول في قطاع غزة صدر في 15 جمادى الآخر 1332 أعيد طبعه بمجموعة القوانين الفلسطينية الجزء السابع 1994 إعداد وتجميع مازن سالم – اسحق مهنا – سليمان الدحوج – غزة .
6. قانون مجلة الأحكام العدلية – (عثمانية) سارية المفعول في الضفة والقطاع صدرت منذ عام 1776 .
7. قانون الأراضي العثماني لسنة 1858 عثماني (يسري على الضفة والقطاع) .
8. قانون وضع الاموال غير المنقوله تامينا للدين 16 ربيع الثاني لسنة 1331 (تشریح يسري عثماني في القطاع) .
9. قانون مصارف التسليف لسنة 1920 – 1922 (انتدابي – يسري على قطاع غزة)
10. قانون الشركات لسنة 1929 (انتدابي – يسري على قطاع غزة) .
11. قانون انتقال الأراضي لسنة 1920 (انتدابي يسري على الضفة والقطاع) .
12. قانون التصرف بالاموال غير المنقولة لسنة 1331 (عثماني - يسري على قطاع غزة) .
13. قانون أصول المحاكمات الحقوقية رقم 42 لسنة 1952 نشر بالجريدة الرسمية العدد 1113 تاريخ 16/6/1952 (وقد الغى بموجب قانون اصول المحاكمات المدني والتجاريه رقم 3 لسنة 2001) .
14. قانون الإجراء رقم 31 لسنة 1952 نشر بالجريدة الرسمية العدد 1108 تاريخ 17/5/1952 صفحة 207 .
15. قانون وضع الاموال غير المنقوله تامينا للدين رقم 46 لسنة 1953 (ضفه غريبه)
16. قانون الإجراء رقم 25 لسنة 1965 نشر بالجريدة الرسمية العدد 1856 تاريخ 3/7/1965 صفحة 1001 .
17. قانون البيئات رقم 30 لسنة 1952 نشر بالجريدة الرسمية العدد 1108 تاريخ 17/5/1952 (وقد الغى بموجب قانون البيئات رقم 4 لسنة 2001) .
18. قانون سلطة النقد رقم 2 لسنة 1997 .
19. قانون المصارف رقم 2 لسنة 2003 .
20. مشروع قانون الطيران (المجلس التشريعي الفلسطيني) .
21. قانون رسوم المحاكم النظاميه رقم 1 لسنة 2003
22. عقد التأسيس والنظام الداخلي شركة البنك الإسلامي العربي . شركة مساهمة عامة .
23. قوانين ونصوص التجارة في لبنان إعداد وإشراف المحامي بدوي حنا – منشورات الحلبي الحقوقية بيروت – لبنان 1999 .
24. مجموعة القرارات الصادرة عن الديوان الخاص في تفسير القوانين والمجلس العالي لتفسير الدستور – المحامي جودت مساعدة /1993. دون ناشر. دون مكان نشر.
25. شرح مجلة الاحكام العدلية لسليم البار اللبناني.

ثانيا - الكتب ورسائل الدكتوراة :

1. إبراهيم بكر (محامي) الكفالات الشخصية والكفالات المصرفية مجلة الأبحاث (ملحق خاص) نقابة المحامين النظاميين الأردنيين ملحق رقم 14 شباط 1183 عمان - مطبعة التوفيق .
2. د. أكرم باملكي و د. فائق شماع - القانون التجاري الجمهورية العراقية - وزارة التعليم العالي والبحث العلمي - جامعة بغداد 1980 .
3. سويلم علي نصير (محامي) : الكفالة المدنية والكفالة المصرفية (خطاب العثماني) مجموعة محاضرات موضوع الدورة التي ستعقد في معهد التدريب المصرفي الشارقة بدولة الإمارات العربية المتحدة خلال الفترة 22/1/1988 إلى 27/10/1988 عمان - البنك العربي .
4. فؤاد بسيسو (دكتور) ويوسف بازيان - سلطة النقد والأوضاع المعروفة في فلسطين - مركز البحوث والدراسات الفلسطينية (الدائرة الاقتصادية) فلسطين - نابلس .
5. جاك يوسف الحكيم : الحقوق التجارية - 2 - الطبعة الرابعة - منشورات جامعة دمشق 1995 - 1996 .
6. الياس عميد (محامي) عمليات المصارف الطبعة الثامنة 1997 لبنان دون دار نشر دون ناشر .
7. طارق زياد - التأمينات والرهنات والامتيازات العقارية في ضوء التشريع اللبناني والسوري . دار الهنا للنشر - بيروت 1982 .
8. على هادي العبيدي (دكتور) الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية-دراسة مقارنة مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان - الأردن 1999 .
9. الياس نصيف (قاضي دكتور) أ - الكامل في القانون التجاري الجزء الأول - الأوراق التجارية الجزء الثالث - عمليات المصارف . عويدات للطباعة والنشر بيروت - لبنان 1999 .
ب - وديعة الصكوك والأوراق المالية في المصارف وإيجار الخزائن الحديدية سلسلة أبحاث قانونية 1993 دون ناشر دون مكان نشر .
10. سامي حنا سبابا (قاضي) قانون الأراضي في فلسطين علما وعملا غزة 1995 دون نشر دون ناشر .
11. مصطفى كمال طه - أساسيات القانون التجاري والقانون البحري الدار الجامعة بيروت - لبنان .
12. رزق الله أنطاكي - د. نهاد السباعي : موسوعة الحقوق التجارية الجزء الثالث - المصارف والأعمال المصرفية . مطبعة الجامعة السورية 1953 دمشق - سوريا .
13. د. مفلح عواد (القضاة) : أصول التميز وفقا لقانون الإجراء - دراسة مقارنة مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع . عمان - وسط البلد - سوق البتراء - الأردن الطبعة الثالثة 1997 .
14. د. عبد المنعم فرج الصده - أصول القانون - دار النهضة العربية - بيروت 1973 .
15. د. حسن حسن المصري - خلو المحل التجاري - 1986 . دون ناشر. دون مكان نشر .
16. د. خالد أمين عبد الله - العمليات المصرفية - الطرق المحاسبية الحديثة - دار وائل للنشر - عمان 1998 -
17. د. هاني محمد دويدار - القانون التجاري اللبناني الجزء الاول والثاني - دار النهضة العربية - بيروت 1995 .
18. د. جميل الشرقاوي - دروس في التأمينات الشخصية والعينية - دار النهضة العربية - القاهرة 1976 .
19. د. رمضان محمد ابو السعود و د. همام محمد زهران - التأمينات الشخصية والعينية دار المطبوعات الجامعية - الاسكندرية 1998 .
20. بيار إميل طوبا - أبحاث في القانون المصرفي - المؤسسة الحديثة للكتاب - طرابلس - لبنان
21. د. علي جمال الدين عوض - الاعتمادات المصرفية و ضماناتها - دار النهضة العربية - القاهرة 1994/1999
22. Frederic Goodby and Moses Dovkhan , The Land Low of Palestine , 1935 - Tel- Aviv - Palestine

ثالثا – الأبحاث والمقالات :

1. الداخلية : (السلطة الوطنية الفلسطينية) وزارة الداخلية عدد 38 تاريخ أيلول / 1999 .. دور سلطة النقد في تنظيم النشاط المصرفي د. فؤاد بسيسو محافظ سلطة النقد الصفحات 42-49 .
2. مجلة نقابة المحامين النظاميين – الأردن .
3. القرارات الكبرى في الاجتهاد اللبناني والمقارن إعداد الياس أبو عبيد .
4. مجلة البنوك
5. البنوك في فلسطين دار الرسالة للطباعة والنشر القدس – بيت حنينا . العدد 3 شباط 1997 . الدكتور فؤاد بسيسو يلقي الضوء على أهم المواضيع التي تهم القطاع المالي والمصرفي في فلسطين . الصفحات 20-23 .
6. مجلة البنوك في الاردن

رابعا – الملاحق :

- ملحق رقم (1) . نموذج/ عقد اعتماد مالي في حساب جار تقوم المصارف بتنظيمه تمهيدا للتوقيع عليه من قبل الشخص الذي يتعاقد معه .
- ملحق رقم (2) نموذج تفويض مستمر بوضع مبلغ كتأمينات نقدية مقابل تسهيلات مصرفية ممنوحة للعميل .
- ملحق رقم (3) . نموذج تأمينات نقدية مقابل تسهيلات ممنوحة للغير .
- ملحق رقم (4) . نموذج/ طلب تجديد تسهيلات .
- ملحق رقم (5) . نموذج/ عقد حوالة حق .
- ملحق رقم(6) . تعليمات خدمة الاخطار المصرفية / سلطة النقد الفلسطينية – مذكرة رقم 1/96 لسنة 1996 .
- ملحق رقم (7) . نموذج/ طلب تجديد – تعديل – تسهيلات مصرفية.
- ملحق رقم (8) . نموذج/ سند تأمين مقابل اموال غير منقولة - السلطة الوطنية الفلسطينية – وزارة العدل دائرة الاراضي .
- ملحق رقم (9) . تعليمات اجراءات دائرة الاراضي في محافظات الضفة الغربية للتنفيذ على الرهن العقاري .
- ملحق رقم (10) . معاني بعض المصطلحات والكلمات الواردة في بعض النصوص القانونية .
- ملحق رقم (11) . التسميات المتعددة لاشكال الرهن في القانون الفلسطيني والقانون المقارن .
- ملحق رقم (12) . اجراءات التأمين وتحويله وفكه المتبعة لدى دائرة الاراضي في الضفة الغربية .
- ملحق رقم (13) . تعميم رقم (86) الورخ 23/12/2000 الصادر عن سلطة النقد الفلسطينية للحفاظ على اموال المودعين .

هوامش الباب التمهيدي

المراجع العامة

1. أحكام الأراضي – المتبعة في البلاد العربية المنفصلة عن السلطنة العثمانية - تأليف المحامي دعبس المر القدس – سنة 1933 - .
2. قانون الاراضي في فلسطين – علما وعملا – القاضي سامي حنا سابا- الكتاب الاول غزة – سنة 1995.
3. حقوق التصرف: شرح قانون الاراضي – المحامي ابراهيم ناجي – الطبعة الثانية – مطبعة الفلاح – سنة 1925 بغداد
4. المذكرات الايضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني – سنة 2003.
5. الوسيط في شرح القانون المدني – الجزء العاشر في التأمينات الشخصية والعينية – عبد الرزاق السنهوري – مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر – سنة 1969 القاهرة .

6. الحقوق العينية الاصلية - د. عبد المنعم فرج الصدة- دار النهضة العربية بيروت - سنة 1974.
7. المذكرات الايضاحية للقانون المدني الاردني - الجزء الثاني - المكتب الفني نقابة المحامين الاردنين - سنة 1977.
8. القانون المدني - مجموعة الاعمال التحضيرية - الجزء السابع - الحقوق العينية التبعية او التأمينات العينية - من المادة 1030- 1149 م - مطبعة دار الكتاب العربي- القاهرة .
9. الوجيز في شرح القانون المدني - الحقوق العينية - دراسة مقارنة - د. علي هادي العبيدي- مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان - سنة 1999.
10. شرح قانون الموجبات والعقود - مع مقارنته بالشرائع الاسلامية والرومانية والقوانين الحديثة - المجلد الاول - الطبعة الثانية - دار الثقافة - بيروت.
11. مجموعة القوانين الفلسطينية - الجزء السادس - قوانين الاراضي القاضي مازن سيسالم وآخرون - سنة 1997.
12. مجموعة القوانين المصرية - القانون المدني - دار الفكر العربي - الطبعة الثانية - 1976.
13. القانون المدني الاردني - المواد المكتب الفني - نقابة المحامين الاردن - عمان - سنة 1992.
14. التأمينات والرهونات والامتيازات العقارية - طارق زيادة - دار النهار للنشر - بيروت - 1982.
15. دروس التأمينات الشخصية والعينية - د. جميل الشراوي - دار النهضة العربية - القاهرة - 1976.
16. درر الحكام شرح مجلة الاحكام - تأليف علي حيدر - تعريب المحامي فهمي الحسيني - منشورات مكتبة النهضة.
17. شرح مجلة الاحكام العدلية - تأليف سليم رستم باز اللباني

الفصل الاول

1. طارق زيادة - صفحة 11.
2. د. جميل شراوي - صفحة 5.
3. طارق زيادة - صفحة 14.
4. ادعيبس المر- صفحة 7.
5. سجلات دائرة اراضي رام الله ودائرة اراضي جنين.

الفصل الثاني / المبحث الاول / المطلب الاول / الرهن الحيازي

د. عرفت المادة (705) من مجلة الاحكام العدلية العدل بانه هو الذي ائتمنه الراهن والمرتهن وسلماه واودعاه الرهن وبينت احكام القانون المدني الاردني في المواد (1375) قبض العدل للرهن الحيازي والمادة 1377 تحظر تسليم المرهون للراهن او المرتهن دون رضا الامر والمادة 1378 بوفاه العدل .

الفصل الثاني / المبحث الاول / المطلب الثاني / الرهن التاميني (الرسمي)

2. بين المحامي ادعيس المر على الصفحة 69 من كتابه شرح احكام الاراضي باختلاف الرهن عن عقد التامينات بما يلي:
 1. وجوب اجراء تسجيل عقد التامينات بالدفترخاتي (موضع رسمي اما عقود الرهن وعلى الخصوص بالمنقولات فجانزة بين الدائن والمديون دون معاملة رسمية.
 2. يصح عقد التامينات على حصة شائعة بال عقار ولا يصح رهن الشائع.
 3. لا يصح الرهن على العقار الواحد سوى مرة واحدة الا باذن المرتهن اما عقد التامينات فيجوز تكرارا.
 4. يجوز عقد التامينات للأمر بحيث يكون قابلا للتحويل ولا يجوز ذلك في الرهن.
 5. القبض والتسليم شرط بالرهن وليس شرطا بعقد التامينات.
- تلف المال المرهون يترتب عليه سقوط الدين أما تلف العقار الموضوع بصفة تأمينات فلا يتأتى عنه سقوط الدين المؤمن به 1

الفصل الثاني / المبحث الاول / المطلب الرابع / حق الامتياز

1. تضمن قانون كاتب العدل العثماني امتياز المؤجر على الإغراض في المأجور.

الفصل الثاني / البحث الثاني / المطلب الاول بيع الوفا

- مرجع سابق / ادعيس المر صفحة (135)

الفصل الرابع

1. المذكرات الايضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني – السلطة الوطنية الفلسطينية – ديوان الفتوى والتشريع – مشروع تطوير الاطر القانونية في فلسطين -2003.
2. المذكرات الايضاحية لمشروع قانون الشركات التجارية – السلطة الوطنية الفلسطينية – ديوان الفتوى والتشريع – مشروع تطوير الاطر في فلسطين – حقوق الطبع والنشر محفوظة لديوان الفتوى والتشريع -2004. صفحة (12)

هوامش الباب الاول / الفصل الاول/ المبحث الاول – الرهن العقاري

المراجع العامة:

1. آثار الرهن التأميني بالنسبة للمال المرهون والمدين الراهن في القانون المدني الاردني والسوري والمصري- اعداد: هالة فوزي عبد الحميد اللحام – باشراف : الاستاذ الدكتور عباس الصراف – رسالة ماجستير – قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون بكلية الدراسات العليا في الجامعة الاردنية- ايلول 1996م.
2. آثار الرهن الحيازي بالنسبة للمال المرهون " دراسة مقارنة " – مقدم : من الطالب ممدوح سالم سعيد النوايسة – باشراف الدكتور عباس الصراف – قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في القانون بكلية الدراسات العليا في الجامعة الاردنية – تشرين الثاني 1994م.
3. دروس التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني المصري – تأليف : جميل الشرقاوي – الناشر : دار النهضة العربية – سنة 1976 م.
4. التأمينات والرهنات والامتيازات العقارية في ضوء التشريعين اللبناني والسوري – دراسة قانونية مقارنة – دار النهار للنشر – المؤلف : طارق زيادة – سنة 1982.
5. شهر التصرفات العقارية " التسجيل . القيد" قانون التسجيل الصادر في 26 يونيو سنة 1923 م – تأليف : الدكتور محمد كامل مرسي – دار المنشورات القانونية – بيروت – لبنان – سنة 1358 هـ سنة 1939م.

6. التأمينات العينية والشخصية – التأمينات العينية – د. همام محمد محمود زهران – دار المطبوعات الجامعية – سنة 1997م.
7. نظام الشهر العقاري في الشريعة الاسلامية " دراسة مقارنة مع نظام السجل العيني " – اعداد: الاستاذ جمعة محمود الزريقي – منشورات دار الآفاق الجديدة – بيروت – سنة 1988م.
8. نظام الشهر العقاري في لبنان – تأليف القاضي: حسين عبد اللطيف حمدان – مكتب كريدية اخوان – بيروت – سنة 1984.
9. الوسيط في شرح القانون المدني في التأمينات الشخصية والعينية – الجزء العاشر والآخر – تأليف : عبد الرزاق السنهوري – مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر – سنة 1969م.
10. القانون المدني مجموعة الاعمال التحضيرية " الحقوق العينية التبعية او التأمينات العينية " – الجزء السابع – من المادة 1030 – 1149 – مطبعة دار الكتاب العربي.
11. الوجيز في شرح القانون المدني – الحقوق العينية – دراسة مقارنة – الدكتور علي هادي العبيدي – مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع – سنة 1999.
12. شرح قانون الموجبات والعقود – مع مقارنة بالشرائع الاسلامية والرومانية والقوانين الحديثة – المجلد الاول – الطبعة الثانية – زهدي يكن – دار الثقافة – بيروت.
13. القانون المدني – مجموعة القوانين المصرية – دار الفكر العربي – سنة 1976 م .
14. القانون المدني الاردني – اعداد : المكتب الفني بادره المحامي ابراهيم ابو رحمة – سنة 1992 م.

الباب الاول – الفصل الاول / المبحث الاول

-

ينظم أحكام الرهن العقاري في فلسطين (الضفة الغربية وقطاع غزة) القوانين والانظمة الاتيه:
في الضفة الغربية :

تتعدد تشريعات الرهن العقاري في الضفة الغربية على النحو التالي :

1. الكتاب الخامس (المواد 701-761) من مجلة الأحكام العدلية لسنة 1876 وما زالت أحكامها سارية المفعول في فلسطين وهي تتعلق بتنظيم المعاملات المالية بين الأفراد وتقابل مجموعة القانون المدني في الدول الأخرى .
2. قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً لدين رقم 46 لسنة 1953 .

في قطاع غزة :

1. الكتاب الخامس (المواد 701-761) من مجلة الأحكام العدلية المشار إليها أعلى .
2. قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين ، العثماني المؤرخ 16 ربيع الثاني سنة 1331 مع التعديلات التي طرأت عليه
أ. قانون تعديل الرهن لسنة 1920 .
ب. قانون معدل لقانون الرهن لسنة 1929 .

الباب الاول / الفصل الاول / المبحث الاول / المطلب الاول / الفرع الاول /

تعريف الرهن العقاري

الرهن العقاري تطلق التشريعات العربية على هذا النوع من الرهن بالرهن الرسمي ومنها القانون المدني المصري (راجع المادة 1030) اما القانون المدني الاردني فيسميه بالرهن التأميني (راجع المادة 1322)

3. مجلة الأحكام العدلية : مجموعه من القواعد القانونية المتعلقة بالمعاملات المالية وفقا للراجح من مذهب أبي حنيفة النعمان رضي الله عنه أصدرتها الدولة العثمانية بشكل متلاحق كان آخرها عام 1776 وتسرى على فلسطين بحكم أنها إحدى الولايات العثمانية وبعد انسلاخ فلسطين عن الدولة العثمانية بنتيجة الحرب العالمية الأولى عام 1918 بقيت سارية المفعول على الأراضي الفلسطينية والاردنية وغيرها من الأراضي العربية التي كانت تابعة للدولة العثمانية و أصبحت أقطارا عربيه جديدة طبقا لاتفاقية سايكس بيكو عام 1916

الباب الاول / الفصل الاول / المبحث الاول / المطلب الاول / الفرع الثاني خصائص الرهن العقاري /

اولا عقد رضائي

إجراءات الرهن العقاري لدى دوائر الأراضي في محافظات الضفة الفلسطينية :

ينظم قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم " 46" لسنة " 1953" إجراءات تنظيم الرهن العقاري .

1. المرهون هل مؤجر أم غير مؤجر : قبل تنظيم سندات الادانه يجب الحصول على الوثيقة المنصوص عليها في المادة الخامسة من القانون من المرجع المختص تتضمن بيان ما إذ كان العقار مأجور أم لا بيان مدة إيجاره فإذا كان مأجور وكانت مدة

إيجاره تزيد على مدة المدائنه فيترتب على المستأجر أن يعطي تعهدا بإخلاء العقار مدة الإيجار فإذا أعطي أحدهما تعهدا بما ذكر ينظم سند الادانه وفق الفقرة التالية .

2. تنظيم سند الادانه : بموجب المادة السادسة من قانون " 1953 " تتولى دوائر تسجيل الأراضي تنظيم سندات الادانه المتعلقة بمعاملات التأمين والتصديق عليها واعطاء كل من الدائن والمدين نسخه بعد أن تكون قد أخذت تقريرهما بحضور الشهود وعينا محل إقامتهما لسهولة التبليغ .

3. إذا كان الدائن أجنبيا : عندما يكون الدائن أجنبيا ومن الأفراد فيجب قبل تنظيم سند المدائنه تفهيمه بأنه لا يحق له الدخول في المزايدة عند طرح الأموال غير منقوله في المزايدة العلنية لقاء مطلوبة إذا كانت هذه الأموال تقع خارج مناطق البلديات

أما إذا كانت الأموال غير المنقولة المراد وضعها تأميناً للدين تقع ضمن مناطق البلديات فيجوز له ذلك بإذن من مجلس الوزراء وذلك طبقاً للمادة "3" من قانون إيجار وبيع الأموال غير منقوله من الأجنب رقم "40" لسنة "1935" .

4. إذا كان الدائن مصرفاً أجنبياً : أما إذا كان الدائن من المصارف أو من الشركات المنصوص عليها في المادة "3" من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم "46" لسنة "1953" فسواء كانت هذه الأراضي تقع داخل مناطق البلديات أو خارجها فإن لمثل هذه المؤسسات بموافقة مجلس الوزراء أن تشتري أية أموال غير منقوله وضعت تأميناً للدين لها .

5. إجراءات وضع مال القاصر تأميناً للدين : يجوز وضع مال القاصر للدين إن كان من نوع الملك وإذن المحكمة الشرعية أما في الأراضي الاميرييه فبحكم بلاغ سماحة قاضي القضاة رقم 5/3/363 فالمحاكم الشرعية ممنوعة من إصدار إذن لولي القاصر أو لوصية برهن ماله لغيره لأن ذلك يسبب حرمانه من أرضه فيما لو بيعت بالمزايدة العلنية وفاء للدين المطلوب منه .

6. تعديل شروط عقد المدائنه : يحق للراهن والمرتهن إجراء تغيير على سند الدين موضوع الرهن بموجب اتفاق يعقده الطرفين كتغيير وتعديل الشروط الخصوصية كلها إن بعضها أو تمديد اجل الدين أو الفائدة المتفق عليها شريطة لا تزيد هذه الفائدة عن السقف القانونية ولكن لا يشمل التغيير إن مبلغ إضافي يراد إضافته إلى مبلغ الدين الأصلي .

7. تأمين من الدرجة الثانية : إذا أراد الراهن والمرتهن اللذين سبق لهما أن نظما سند الدين زيادة مبلغ الدين فيتم تنظيم سند دين آخر ويكون التامين من الدرجة الثانية للمبلغ الإضافي ، ويحق للراهن أن يرتب على عقاره رهنا تأميناً لدين مع آخر غير المرتهن ولكن يكون هذا التامين من الدرجة الثانية وبشرط أن يكون ضمن قيمة العقار الكلية .

8. تحويل الرهن موجب المادة "10" من قانون رقم 346 لسنة 1953 فان تحويل الرهن يكون بحالتين :

الحالة الأولى : إذا لم يكن لامر : للدائن أن يحيل إلى آخر بموافقة مدينه ما له بذمته من دين مع ما له من امتياز على الأموال غير منقوله التي قبلها تأميناً لدينه
الحالة الثانية : إذا كان لامر : للدائن أن يجري تحويل الدين المؤمن دون أن يكون مكلفاً بالحصول على موافقة مدينه إذا كان سند الدين محرراً للأمر
في كلتا الحالتين يشترط لصحة المعاملة أن يتم ما ذكر في دوائر التسجيل .
ويندرج حوالة المدين لدينه في مجلة الاحكام العدلية باسم حوالة الدين وانتقال الالتزام من دائن الى دائن اخر باسم حوالة الحق

فقد نصت المادة 673 من مجلة الاحكام العدليه على حوالة الدين بالنص على (الحوالة هي نقل الدين من ذمة الى ذمة اخرى)

اما حوالة الحق فقد نصت عليها المادة 1593 بالنص على (اذا قال احد ان الدين الذي هو في ذمة فلان بموجب سند وهو كذا درهم وان كان تحرر باسمي الا انه لفلان واسمي الذي تحرر في السند مستعار يكون قد اقر بان المبلغ المذكور في نفس الامر هو حق بذلك 0 على الصفحة (29):

وقد قضت محكمة التمييز الاردنية في قرارها 193/60 السنة 8 من مجلة نقابة المحامين (العدد 5-8) صفحة 412 بان الرهن غير المسجل لدى المرجع الرسمي باطل ولهذا فالحكم بابطال الرهن ومنع المرتهن من معارضة الراهن بالعقار المرهون يتفق واحكام القانون. 6. الحق العيني : حق يتمثل في سلطة لشخص تنصب مباشرة على شيء مادي معين كحق الملكية ومن ثم يستطيع صاحبه ان يباشره دون حاجة الى وساطة شخص آخر فهو ينطوي على عنصرين بارزين هما صاحب الحق ومحل الحق .(الحقوق العينية الاصلية – الدكتور اء عبد المنعم فرج الصدة – دار النهضة العربية للطباعة والنشر – بيروت – 1974 صفحة (4)).

الباب الاول / الفصل الاول / المبحث الاول / المطلب الاول / الفرع الاول / خصائص الرهن العقاري / ثانيا حق عيني

2. عرفت المادة 126 مجلة المال:
المال هو ما يميل اليه طبع الإنسان ويمكن ادخاره الى وقت الحاجة منقولاً او غير منقول.
المادة 127 المال المتقوم:
المال المتقوم يستعمل في معنيين الاول ما يباح الانتفاع به بمعنى المال المحرز فالسك في البحر غير متقوم واذا اصطيد صار متقوماً بالاحراز.

5 بموجب المادة 4 من قانون الأراضي لسنة 1858 الساري المفعول في محافظات الضفة الفلسطينية وقطاع غزة فان الأراضي في فلسطين تقسم إلى أراضي مملوكة وأميريه ووقف ومتروكة " راجع مادة 4 من قانون الأراضي لسنة 1858).
وتكون الأراضي المملوكة والاميريه محل رهن في الموقع دائرة الأراضي ويندرج ضمن الأراضي والاميريه نوع يسمى بأراضي الوقف غير صحيح وهي أراضي بحسب الأصل تعتبر أراضي أميريه ولكن تم وقف أعشارها أو رسومها لجهة بر لا تنقطع ومثال ذلك : فان جميع أراضي مدينة رام الله هي وقف غير صحيح لجهة خليل الرحمن (المسجد الإبراهيمي في الخليل) وراضي مدينة جنين موقوفة وقف غير صحيح لفاطمة خاتون . وهذا ما اخذ به القانون رقم "46" لسنة "1953" بأنه يجوز وضع الأملاك والأراضي الاميريه والموقوفة والمستغلات الوقفية تأميناً للدين ويحق لصاحب الحكر على الأرض الموقوفة أن يرهن حق الحكر الذي هو حق عيني على ارض وقفية يحق للمحتكر بموجبه انشاء الابنيه أو زرع غراس .

ومن ناحية اخرى فانه يواجه الائتمان في فلسطين في موضوع الأراضي غير مسجله في دائرة الأراضي فمعظم أراضي الضفة الغربية غير مسجله ويترتب على هذا وجود صعوبة أمام المصارف في قبول الرهن العقاري للعقار غير مسجل كضمان للائتمان الممنوح . وعلى الرغم أن الضفة الغربية ما زالت أقسام كبيرة من أراضيها تحت يد السلطة الاسرائيليه ووجود دائرة أراضي تخضع للإدارة المدنية الاسرائيليه فانه يمكن إجراء الرهن العقاري للأراضي المسجلة إذا كانت الأراضي مملوكة أو أميريه أو موقوفة وقف غير صحيح .

الباب الاول / الفصل الاول / المبحث الاول / المطلب الثاني: اهلية الراهن والمرتهن

1. قد يكون الراهن عادة هو المدين وقد يكون الراهن غير المدين فيسمى كفيلا عينيا ويسمى برهن مقدم من الغير .
2. الاهلية: راجع عبد المنعم الصدة اصول القانون مرجع سابق صفحة (441).
اهلية الاداء: تقوم على مدى ما يتوفر للشخص من قدره ارادية لمباشرة التصرفات القانونية.
اهلية الوجوب: وصف في شخص يقوم على مدى صلاحيته لكسب الحقوق والتحمل بالواجبات.

الباب الاول / الفصل الاول / المبحث الاول / المطلب الثالث / شرائط المال المرهون

1. عرفت مجلة الاحكام العدلية المال في المادة 126 بالنص على المال هو ما يميل اليه طبع الانسان ويمكن ادخاره الى وقت الحاجة منقولا او غير منقول.
 2. عرفت الاحكام العدلية المال المتقوم في المادة 127 بالنص على المال المتقوم يستعمل في معنيين الاول ما يباح الانتفاع به بمعنى المال المحرز فالسك في البحر غير متقوم واذا اصطيد صار متقوما بالاحراز.
- :
3. عرفت المادة 125 من مجلة الاحكام العدلية الملك بالنص على الملك ما ملكه الانسان سواء كان اعيانا ام منافع أي انه هو الشيء لذي يكون مملوكا للانسان بحيث يمكن التصرف به على وجه الاختصاص.
 4. عرفت المادة 129 من مجلة الاحكام العدلية الحصاة الشائعة بالنص على الحصاة الشائعة هي السهم الجاري الى كل جزء من اجزاء المال المشترك.

المطلب الرابع:

حالة انفصال الرهن العقاري عن الدين المضمون

. نصت المادة (4) من قانون وضع الاموال غير المنقولة تامينا للدين رقم (46) لسنة 1953: يجوز وضع المال غير المنقول تامينا لديون متوقعة او مستقبلية يتوقع ترتبها في ذمة المدين في المستقبل.

المطلب الخامس

انقضاء الرهن

إجراءات التنفيذ الرهن لدى دائرة الأراضي

بموجب تعليمات دائرة الأراضي في محافظات الضفة الفلسطينية فان إجراءات التنفيذ على

الرهن العقاري يتم وفقا للخطوات الآتية

1- إذا استحق الدين بانقضاء اجله أو بتحقيق شرط في العقد يكسبه صفه الدين المعجل

ولو يدفع بموعد استحقاقه فيبيع المال غير المنقول الموضوع تأميناً للدين ورثة

القاصرين أو بناء على طلب الدائنين الذين بعده في الدرجات وفقاً للأصول التالية :

أ_ على مأمور التسجيل أن يبعث إلى المدين بإنذار أو حسب النموذج رقم 23

يدعوه فيه إلى اداء دينه خلال أسبوع من تاريخ التبليغ ويعلمه فيه تأميناً للدين سيبيع

ومن ثمنه يسدد هذا الدين .

ب_ يبلغ هذا الإنذار إلى نفس المدين أو محل إقامته أو إلى كافة ورثته إذا كان متوفيا أو إلى أوصياء الورثة إذا كانوا قاصرين أو محجوزا عليهم أو إلى محل إقامة هؤلاء الأوصياء أو إلى وكلاء طابق إفلاسه إذا كان مفلساً .

ج_ يرسل مأمور التسجيل الإنذار بكتاب إلى قائد درك المقاطعة من اجل تبليغ المدين بالذات فان وجد "أي المدين" في محل إقامته أو محل آخر وقبل بالتبليغ فيؤخذ توقيعه فيذيل ورقة الإنذار مع تاريخ تبليغه وتوقيع مأمور التبليغ ويعاد هذا الإنذار إلى قائد الدرك الذي عليه قبل إرساله إلى مأمور التسجيل أن بصدقه دلالة على صحة التبليغ الجاري .

أما إذا كان المدين أمياً فتؤخذ بصمة إبهام يده اليسرى أو ختم خاتمه على الإنذار المذكور بحضور شاهدين يحسنان القراءة والكتابة .

د_ لما إذا كان المدين غير موجود واقتضى الأمر تبليغ محل إقامته فيوقع الإنذار من أحد أفراد عائلته غير المنفصلين عنه والمقيمين معه في بيت واحد . أما أفراد عائلته غير المنفصلين عنه والمقيمين معه والمقيمين معه في بيت واحد . أما أفراد العائلة فهم والد المدين وأخواته وزوجته وأولاده الذين بلغوا الثامنة عشرة من العمر .

ح_ إذا امتنع المدين عن التوقيع فعلى مأمور التبليغ أن يعمل على تنظيم ضبط مبينا فيه أن المدين قد امتنع عن التبليغ وذلك بحضور هيئة اختيارية القرية . أما في حالة عدم وجود الهيئة المذكورة فيوقع الضبط من شاهدين ومن مأمور التبليغ ويعاد الإنذار مع الضبط إلى دائرة التسجيل .

و_ إذا كان المدين يقيم في قضاء أو لواء غير القضاء الكائنة فيه الأموال غير المنقولة الموضوعة تأميناً للدين فعلى مأمور التسجيل أن يرسل الإنذار إلى مدير تسجيل ذلك القضاء أو اللواء من اجل أن يتولى تبليغه .

ز_ إذا ثبت لدى مأمور التسجيل عن طريق السلطات الادارية أو العسكرية أو بناء على مضبطة موقعه من هيئة اختيارية القرية ومصدقة من الحاكم الإداري أن المدين مجهول محل الاقامه فيجب أن ينظم إنذار جديدا يتعلق نسخه منه في موقع بارز من محل إقامته المدين الأخير وأخرى في دائرة التسجيل المختصة وتنتشر نسخه ثالثة منه في الجريدة الرسمية أو في إحدى الجرائد المحلية ينص فيها على وجوب دفع الدين خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ نشر هذا الإنذار .

خ_ إذا كان المدين مجلس بلدي أو مجلس قروي أو شركة أو هيئه أو مؤسسه مسجله ذلك المجلس أو تلك الشركة أو الهيئه أو المؤسسة أو إلى الأشخاص المفوضين بتولي أمور تلك الشركة أو الهيئه أو المؤسسة .

ط_ تعتبر المهلة المعطاة للمدين من ثاني يوم تبليغه ورقة الإنذار .

ي_ لا تحسب أيام العطل الرسمية من المدة المقررة إذا جاءت في نهاية المدة

ك_ ترسل أوراق معاملة تنفيذ الدين لمركز المديرية لتدقيقها والموافقة على السير بها بعد انتهاء مدة التبليغ .

2_ عند انقضاء المدة المعينة في المادة "1" من هذه التعليمات وبعد أن تكون رسوم الكشف قد دفعت تجري معاملة وضع اليد على الأموال غير المنقولة الموضوعة تأميناً للدين وذلك بان يذهب مأمور التسجيل المختص أو من ينتدبه إلى موقع المال غير المنقول الموضوع تأميناً للدين وان ينظم تقريراً يوقع عليه الحاضرون مبيناً فيه نوع العقار الموضوع تأميناً للدين وأوصافه وحدوده ومشتملاته ومقدار مساحته واسم الحي الكائن فيه أو القرية ورقم الحوض والقطعه إذا كان مشمولاً بالتسوية وحالة أبنيه الراهنة وعدد ما عليه من أشجار ودوالي ولو على وجه القريب مع بيان ما إذا كان المال غير منقول مؤجراً عند تنظيم عقد المداينة سندا لاحكام المادة الخامسة من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

أما إذا كان المال غير منقول الموضوع تأميناً للدين تابعا لاكثر من قرية واحده فيجب أن ينظم تقرير وضع اليد لكل قرية على حده حسب النموذج رقم 24 .

3_ بعد إتمام معاملة وضع اليد على المال غير المنقول الموضوع تأميناً للدين تنتشر إعلانات متتابعة أما في الجريدة الرسمية أو في إحدى الجرائد المحلية وتعلق نسخه عن كل منها في دائرة التسجيل وفي المحل الكائن فيه العقار الموضوع تأميناً للدين وفي المكان الذي يزدحم فيه الناس على أن تكون الفاصلة بين نشر كل إعلام وآخر 15 يوماً وعلى أن يعلن في الإعلان الأول منها أن المال غير المنقول مطروح للبيع في المزاد العلني لمدة "45" يوماً وفي الثاني لمدة "30" يوماً وفي الثالث لمدة "15" يوماً .

أما إذا كان المال غير المنقول المعروض للبيع ذا قيمة كبيره ووجدت دائرة التسجيل لزوماً لإذاعة خبر البيع بطرق أخرى غير الطرق المذكورة فلها أن تفعل ذلك .

4_ تنظيم قائمه المزاد حسب النموذج رقم 25 لكل قرية على حده اقتباساً من تقرير وضع اليد وتسليم للمنادي من اجل المناداة على الأموال غير المنقولة وتفتح المزايده اعتباراً من تاريخ نشر الإعلان الأول المبحوث عنه في المادة "3" من هذه التعليمات .

وعلى المنادي أن ينادي مره في كل أسبوع عن بيع هذه الأموال وذلك في المركز الموجود دلالة على وقوع المناداة .

وعلى المنادي أيضا أن ينادي في المحال التي يزدحم فيها الناس وفي المحل الكائن فيه العقار مره كل خمسة عشره يوما ثم تدرج الكيفية على ظهر قائمة المزاد ويصدق عليها مختار القرية أو الحي .

5_ إذا بوشر بإجراء المزايدة من اجل صاحب دين أية درجه من درجات التامين الموضوعه على مال غير منقول وتقدم خلالها أحد أصحاب الدرجات الأخرى طالبا تنفيذ دينه فعلى مأمور التسجيل أن يقوم بإنذار المدين وعند انتهاء الإنذار عليه أن يضم هذه المعاملة التي سبق أن بوشر بإجراء المزايدة بها وان تعتبر المعاملتين كمعامله واحده حتى نتيجة المزايدة وان يوزع بدل المزايدة وفقا لاحكام المادة "14" من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينا للمدين .

أما إذا توقفت المعاملة التي بوشر بأمر مزايدها سواء أكان التوقيف بطلب من الدائن أو بقرار من المحكمة وان هذا القرار يتعلق بالمدين وليس برقبة الأرض فيجب على مأمور التسجيل عند طلب الدائن الاخران يفصل معاملتي التنفيذ عن بعضهما البعض وان يسير في إجراء معاملة المزايدة من جديد على أن لا يفتح المزاد ببديل يقل عن البديل الموضوع كبديل للمزاد في المعاملة الموقوفة

6_ أ كل من يرغب في الاشتراك في المزايدة غير الدائن عليه أن يودع إلى الخزانة المالية تأمينات قدرها "10%" من القيمة المقدرة للمال غير المنقول .

ب_ لا يحق لأي أجنبي أو لأي بنك أو شركه مصرح لها بتعاطي العمل في المملكة الاردنيه الهاشمية الدخول في المزايدة إلا بعد الحصول على موافقة مجلس الوزراء .

7: أ_ يعطي قرار الاحاله المؤقتة بعد انتهاء المدة المبينة في المادة "3" من هذه التعليمات باسم الطالب الأخير وعلى مأمور التسجيل أن يعلن عن ذلك وعن بيع الأموال غير المنقولة المبجوث عنها في إعلان رابع ينشر بالطريقة التي نشرت فيها الإعلانات الأولى وذلك لمدة 15 يوما من تاريخ نشره على أن ينص في هذا الإعلان أن الضم يجب أن لا يقل عن 3% من بدل المزايدة الأخير .

ب_ إذا لم يظهر للأموال غير المنقولة المطروحة بالمزايدة العلنية عند انتهاء مدة الـ "45" يوما على مأمور التسجيل أن يقرر توقيف المعاملة حتى ظهور طالب لها .

ج. إذ ظهر أن بدل مزاد الأموال غير المنقولة المطروحة للبيع ينقص نقصاً فاحشاً عن قيمتها المخمنة يجوز تمديد المزايدة لمدة لا تتجاوز خمسة وأربعين يوماً ويعمل بموجبها .

8_ إذا ظهر في اليوم الذي ينتهي فيه أجل المزايدة عدة مرادين واستمروا على المزايدة بعد ضم 3% يعطي العقار للشخص الذي تقدم بثمن أكثر من غيره وعلى من يكتشف من المزايدة نتيجة لظهور مراد يضع بدلاً أكثر منه أن يوقع على قائمة المزاد مقابل اسمه إشعاراً باستنكافه .

9_ عند ختام المزايدة يعطي قرار الإحالة القطعية لاسم الطالب الأخير الذي رست عليه المزايدة.

10_ بعد إعطاء قرار الإحالة القطعية ينذر المدين الإنذار النهائي حسب النموذج المقرر من قبل المدين ليقوم بدفع الدين مع الفائدة والمصاريف خلال ثمانية أيام من تاريخ التبليغ حسب ما ورد في الفقرات " أ- ط" من المادة الأولى من هذه التعليمات .

11_ إذا ظهر طالب خلال مدة الإنذار النهائي يجب أن لا يقبل ضم بأقل من عشرة بالمائة وتجري المزايدة من جديد بين هذا الطالب وغيره وبين الشخص الصادر على أن لا يقبل أي ضم مهما كان بعد انتهاء تلك المدة ثم تجري الإحالة القطعية على اسم الطالب الأخير الذي رست عليه هذه المزايدة .

12_ أ. بعد إتمام ما ورد في أعلاه يبلغ الطالب الأخير بان الأموال غير المنقولة التي تمت المزايدة بشأنها قد تقرر إحالتها أحاله قطعيه لعهدته وان عليه أن يقوم بدفع بدل المزايدة خلال خمسة أيام من تاريخ التبليغ . أما إذا كان الطالب المذكور هو الداعي فلا لزوم لتبليغه إلا في حالة أن بدل المزاد الموضوع من قبله يزيد على مقدار الدين والمصاريف .
ب. إذا قام المدين بتسديد قيمة الدين والمصاريف سواء من خلال أو بعد انتهاء مدة الإنذار النهائي وقبل تسجيل معاملة التنفيذ تجري معاملة فك التأمين وتعتبر معاملة المزايدة ملغاة .

13_ إذا استنكف الطالب الذي تقرر إحالة المال غير المنقول إلى عهدته أحاله قطعيه عن تأدية بدل المزايدة بتمامه وفي النتيجة عن قبول البيع يعرض العقار على الطالب الأول الذي سبق وكف يده بنفس البديل الذي كان وضعه فان قبل بذلك يضمن مأمور التسجيل ذلك المستنكف التأمينات التي دفعها أو الفرق بين البديلين أن كان الفرق اقل من مبلغ التأمينات ويحسب من ثمن الأرض .

أما إذا رفض الطالب الأول الذي سبق أن كف يده قبول هذا العرض فيوضع العقار بالمزايدة لمدة خمسة عشر يوماً وبانتهائها يحال ذلك العقار أحاله قطعيه على الطالب الجديد ويتم إنذار المدين الإنذار النهائي حسب ما جاء في المادة "10" الأنفة الذكر ويضمن مأمور التسجيل الشخص الذي استنكف عن تأدية بدل المزايدة وعن قبول البيع التأمينات المدفوعة ويحسب من ثمن الأرض

" عدلت المواد من "9-13" كما في أعلاه استنادا لقرار محكمة استئناف القدس رقم 303/57 المصدق بقرار التمييز رقم 82/85 لتتفق مع مضمون المادة "95" من قانون الإجراء رقم 31 لسنة 2952 " راجع تعميم هذه الدائرة رقم 89 تاريخ 20/8/1958 . "

14_ تنظيم قائمة تحتوي على مقدار راس المال وتضاف إليه الفائدة القانونية بحسب نص سند الدين أو أي مبلغ معين اتفق عليه بالاضافة إلى الدين الأصلي والمصاريف وتطرح من مجموع بدل المزايدة فان تبقى شيء للمدين يودع امانه لاسمه أما للمحاسب أو لاحد البنوك وفي هذه الحالة على مأمور التسجيل أن يعلم المدين بالأمر .

15_ أما إذا كانت هنالك حجوزات واقعية على المال غير المنقول بالدرجة الثانية فعلى مأمور التسجيل في حالة وجود مبلغ يزيد عن مجموع راس المال والفائدة والمصاريف أن يودع هذا المبلغ إلى المحاسب أمانة لحساب الدائرة الحاجزة التي عليها أن تقوم بتوزيع هذا المبلغ على أصحاب الديون .

16_ لا يجوز للدائن أن ينفرد بتأجيل المزايدة بعد أن تدخل فيها شخص آخر إلا بموافقة المدين على ذلك فعلى الدائن أن يضع بدلا عن البديل الموضوع من قبل الشخص الآخر حتى يتمكن مأمور التسجيل من رد التأمينات إليه أن هو رغب ذلك

17_ إذا تركت معاملة التنفيذ لمدة شهر أو اكثر ولم يتم عليها من الإجراءات التنفيذية سوى الإنذار الأول ومعاملة وضع اليد ثم عاد الدائن وطلب السير بها يعاد تبليغ المدين مره ثانيه وبعد انتهاء مدة الإنذار يسار في المعاملة من النقطة التي وصلت إليها .

18_ إذا تأخرت المزايدة لاسباب قانونيه أو لعدم تعقب الدائن لها ثم طلب إجراء السير بها فيقتضي إعادة المزايدة المدة خمسة عشر يوما .

19_ جميع النفقات التي يتكبدها الدائن تعود على المدين بما فيه أجور الدلال التي يقدرها مأمور التسجيل أما أثمان طوابع الاحاله القطعية ورسوم التسجيل فيدفعها المشتري .

20_ بعد أن تقترن معاملة التنفيذ بقرار الاحاطه القطعي ترفع بكتاب للمديرية للتدقيق قبل التسجيل وللموافقة عليها .

عند تسجيل أية معاملة تنفيذ يشطب اسم المدين من صحيفة السجل مع مقدار حصصه ويكتب
حذاء اسمه راجع معاملة تنفيذ الدين رقم ثم يدرج اسم الشخص الذي أحييت إليه
الأموال غير المنقولة أحاله قطعيه في أول سطر غير مملئ من صحيفة السجل و يكتب رقم
المعاملة وتاريخ التسجيل في الحقلين الخاصين منها أي في حقل المستند والتاريخ ويكتب في
حقل نوع المعاملة عادة بيع.

التطبيقات القضائية

قضت محكمة التميز الأردنية في قرارها رقم 18/1955 المنشور صفحة (55) من مجلة نقابة
المحامين لسنة 1955: ان احكام قانون الاجراء تسري على معاملات البيع التي تجري في دائرة
التسجيل في الاحوال التي لم يرد عليها نص خاص في قانون وضع الاموال غير المنقولة تامينا
للدين.

كما قضت محكمة التميز الأردنية في قرارها رقم (9) لسنة 1953 المنشور على الصفحة (244)
من مجلة نقابة المحامين عدد (5) بانه لا يشترط ان تبلغ دائرة التسجيل المدين بالاختار
الذي تدعوه فيه الى اداء دينه بواسطة المباشر بل على المأمور الذي يعهد اليه بهذه المهمة ان
يتبع القواعد المنصوص عليها في قانون اصول المحاكمات الحقوقية المتعلقة بتبليغ الخصم.
وقضت محكمة التميز الأردنية في قرارها رقم 413/1959 المنشور على صفحة (919) من
مجلة نقابة المحامين لسنة 1959 (عدد 12 السنة 6) بانه يوجد نص في قانون وضع الاموال
غير المقولة تامينا للدين يمنع من اقامة الدعوى لابطال معاملة التسجيل في حالة اذا ما كانت
التبليغات او اجراءات البيع باطلة.

وقضت محكمة التميز الأردنية في قرارها رقم (20) /1958 المنشور على الصفحة (324) من
مجلة نقابة المحامين عدد (6) سنة (6) " ان قانون وضع الاموال غير المنقولة تامينا للدين لا
يشتمل على أي نص يمنع من سماع الدعوى ببطلان معاملة البيع التي جرت بالاستناد اليه بعد
مرور سنة على اجرائها.

وقضت محكمة استئناف القدس في القضية رقم 187/1957 وعلى الصفحة 826 من مجلة نقابة
المحامين السنة (5) بانه يجوز للدائن المرتهن ان لا يبادر الى تنفيذ الرهن بل يقتصر في تنفيذه
على اموال المدين الاخرى.

هوامش الباب الاول / الفصل الاول / المبحث الثاني
الرهن التجاري
المراجع العامة :

1. مخاطر التسهيلات الائتمانية / دراسة قانونية - د. محمود الكيلاني - عمان - 27/9-1/10/1997.
2. الكفالات المصرفية (المحلية والاجنبية واعتمادات خطاب الضمان) - محمد حبش.
3. التسهيلات المصرفية / اساسية - هاني ابو الرب - بنك الاردن - تموز / 1997.
4. التحليل المالي - السيد نبيه رزقية - بنك الاردن - الادارة العامة - تموز 2000 .
5. الاعمال المصرفية من زاوية ائتمانية - دون ناشر - دون اسم.
6. تحليل مخاطر الائتمان المصرفي - د. هاني ابو جبارة - 16/3 - 27/3/1996 - عمان.
7. تحليل مخاطر الائتمان - اعداد السيد : مفلح عقل - دائرة التمويل والاستثمار - ايار / 1992.
8. تحليل مخاطر الضمانات العقارية لدى المصارف - المحاضر : د. هاني ابو جبارة - 23/10 - 27/10/1993 - عمان.

المبحث الثاني :

1. العقود التجارية – العمليات المصرفية الاوراق التجارية والافلاس – الجزء الثاني – د. هاني محمد دويدار – دار النهضة العربية للطباعة والنشر – بيروت.
2. نظرية الاعمال التجارية – نظرية التاجر التزامات التجار القانونية – المؤسسة التجارية – الشركات التجارية – الجزء الاول – د. هاني محمد دويدار – دار النهضة العربية للطباعة والنشر – بيروت.
3. شرح القانون التجاري (الجزء الاول) مصادر القانون التجاري – الاعمال التجارية – التاجر بالمتجر – العقود التجارية – الدكتور فوزي محمد سامي – مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع – عمان.
4. شرح القانون التجاري (الجزء الرابع) في الشركات المساهمة العامة المحدودة- والقابضة والاستثمار المشترك – المعفاة – الام – الاجنبية العاملة في الاردن – الاجنبية غير العاملة في الاردن – الدكتور فوزي محمد سامي – دار مكتبة التريبة – بيروت.
5. التحكيم التجاري الدولي . دراسة مقارنة لاحكام التحكيم التجاري الدولي كما جاءت في القواعد والاتفاقيات الدولية والاقليمية والعربية.
6. القانون التجاري. الاعمال التجارية والتجار والمتجر والشركات التجارية والاوراق التجارية. الدكتور عزيز العكلي – مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع – عمان.
7. المستحدث في القضاء التجاري . احكام النقص التجاري في خمسة عشر عاما 1975/1990 – المستشار معوض عبد التواب – دار الفكر العربي – القاهرة.

الباب الثاني / الفصل الثالث / سلطة النقد

1. الاتفاقية الاقتصادية الفلسطينية – الاسرائيلية قراءات في النص . مركز البحوث والدراسات الفلسطينية الدائرة الاقتصادية . د. هشام عورتاني وآخرون تشرين ثاني (نوفمبر) 1994.
2. دور سلطة النقد في تنظيم النشاط المصرفي . الداخلية – العدد الثامن والثلاثون – جمادى اول 1420 هـ - ايلول 1999 م – فؤاد بسيسو / محافظ سلطة النقد.
3. قراءة مقارنة لميزانيات البنوك العاملة في فلسطين – صادرة عن جمعية البنوك في فلسطين – العدد الخامس عشر – حزيران 2001.
4. حوار مع محافظ سلطة النقد حول الاوضاع المصرفية والمالية – مجلة البنوك في فلسطين – العدد الثالث – شباط 1997.
5. مجلة البنوك في الاردن – مجلد رقم (17) , 1/10/1998 – مجلد رقم (18) , 1/9/1999 – مجلد رقم (19) , 1/10/2000.
6. البنوك في فلسطين "مجلة شهرية متخصصة في الشؤون المصرفية" – العدد الاول حزيران 1996م.
7. البنوك في فلسطين "مجلة شهرية متخصصة في الشؤون المصرفية" – العدد الثاني – ايلول 1996.

8. البنوك في فلسطين "مجلة شهرية متخصصة في الشؤون المصرفية" - العدد السادس - كانون الثاني 1998.
10. البنوك في فلسطين "مجلة شهرية متخصصة في الشؤون المصرفية" - العدد السابع - ايار 1998م.
11. البنوك في فلسطين "مجلة متخصصة في الشؤون المصرفية تصدر عن جمعية البنوك في فلسطين" - العدد الحادي عشر - تشرين اول 2000.
- 12- البنوك في فلسطين "مجلة متخصصة في الشؤون المصرفية تصدر عن جمعية البنوك في فلسطين" - العدد الثاني عشر - كانون اول 2000.
13. البنوك في فلسطين "مجلة متخصصة في الشؤون المصرفية تصدر عن جمعية البنوك في فلسطين" - العدد الثالث عشر - شباط 2001.
14. البنوك في فلسطين "مجلة متخصصة في الشؤون المصرفية تصدر عن جمعية البنوك في فلسطين" - العدد الرابع عشر - نيسان 2001.
15. المصرف ونظامه المحاسبي في العرف الدولي والقانون اليمني (الجزء الاول) - د. محمد مانع علي الميمنة - مركز عبادي للدراسات والنشر- سنة 1997.
16. المصرف ونظامه المحاسبي في العرف الدولي والقانون اليمني (الجزء الاول + الثاني)- ملحق بالقوانين.

- علي جمال الدين عوض الاعتمادات المصرفية صفحة (211).
- ممدوح سالم سعيد النوايسة - صفحة 52 رهن الدين حيازيما مادة 130 من مجلة الاحكام العدلية.
- النقود جمع نقد وهو عبارة عن الذهب والفضة.

المبحث الثاني

رهن الاوراق المالية (الاسهم)

- علي جمال الدين عوض - الاعتمادات المصرفية - صفحة 250.
- علي جمال الدين عوض- صفحة 678 من كتابه عمليات البنوك.
- قانون الشركات رقم (12) لسنة 1964.
- قانون التجارة رقم (12) لسنة 1966.

الباب الاول / الفصل الثاني / رهن الاوراق المالية (الاسهم)

1. اجازت المادة (17) من قانون المصارف رقم (2) لسنة 2002 للمصارف حيازة قيمة اية ضمانات متمثلة في حصص اسهم او اية ممتلكات اخرى يحصل عليها المصرف استيفاء لائتمان ممنوح منه او دين مستحق له وتؤدي الى زيادة النسبة بما هو محدد في المادة (16) وعلى المصرف في هذه الحالة التصرف في الاسهم او الممتلكات المنقولة خلال فترة سنتين من تاريخ الاستيفاء ويجوز تمديد الفترة السابقة لمدة اقصاها خمس سنوات وفقا لما تقرر سلطة النقد.

المطلب الثاني / الفرع الثاني

اجراءات رهن اسهم الشركات داخل سوق فلسطيني للاوراق المالية

1. اجازت المادة (17) من قانون المصارف رقم (2) لسنة 2002 للمصارف حيازة قيمة اية ضمانات متمثلة في حصص اسهم او اية ممتلكات اخرى يحصل عليها المصرف استيفاء لائتمان ممنوح منه او دين مستحق له وتؤدي الى زيادة النسبة بما هو محدد في المادة (16) وعلى المصرف في هذه الحالة التصرف في الاسهم او الممتلكات المنقولة خلال فترة سنتين من تاريخ الاستيفاء ويجوز تمديد الفترة السابقة لمدة اقصاها خمس سنوات وفقا لما تقرر سلطة النقد.

المبحث الثالث

رهن الاوراق التجارية

1.

- علي جمال الدين عوض - صفحة 251 من كتابه الاعتمادات المصرفية.

الفصل الثالث

رهن المركبات

1. يكتفي بقيد الرهن لدى دائرة الترخيص وليس تسجيل الرهن بها (فالتسجيل يتم لدى كاتب عدل) وهذا ما ينفق الاجراءات المعمول بها في مصر بانه يكتفي بقيد الرهن وليس بتسجيله وهذا ما اخذت به محكمة التمييز الاردنية في قرارها رقم 29/74 صفحة 625 من مجلة نقابة المحامين بان فقدان سند رهن السيارة او عدم وجوده لا يعني ان السيارة المرهونة غير مرهونة ... فوثائق الرهن قد لا تكون غير موجودة في الدائرة ولكن يوجد عبارة مرهونة. وجاء في القرار التمييزي رقم 199/76 صفحة (43) من مجلة نقابة المحامين لسنة 1977 بان المادة (104) الفقرة (2) من قانون النقل على الطرق اوجبت تسجيل نقل ملكية السيارات ورهنها لدى سلطة الترخيص ولا يجوز نقل ملكية السيارة المرهونة الا بموافقة الدائن المرتهن وان كاتب العدل لا يدخل ضمن عبارة سلطة الترخيص المعرفة في الفقرة (27) من المادة (2) من قانون النقل على الطرق ولذلك لا يعتبر تنظيم سند رهن السيارة او تصديقه لديه تسجيلا لدى سلطة الترخيص ولا يكون وحده مانعا من نقل ملكية السيارة.

الفصل الرابع / المبحث الاول رهن السفن والطائرات والبضائع

1. ممدوح سالم سعيد النوايسة اثار الرهن الحيازي للمال المرهون. رسالة دكتوراة – الجامعة الاردنية.
2. مشروع قانون التجارة البحرية الفلسطينية.
3. نظم مشروع قانون التجارة البحرية الفلسطيني احكام رهن السفينة في المواد 62-78. وتنص المادة (62) لا ينعقد رهن السفينة الا بعقد رسمي يتم تحريره في مكتب تسجيل السفن والا كان باطلا.
4. القانون المدني الاردني المادة 1334 تسري احكام الرهن التأميني على المنقول الذي تقتضي قوانينه الخاصة بتسجيله كالسيارة والسفينة.
5. قانون التجارة البحرية العثماني منشور في مجموعة القوانين والانظمة الاردنية الجزء الثاني لسنة 1946.
6. مشروع القانون المدني الفلسطيني وقد نصت المادة 1246 تسري احكام الرهن الرسمي على المنقول الذي تقتضي قوانينه الخاصة بتسجيله مثل السيارة والسفينة.

المطلب الثالث رهن البضائع

1. علي جمال الدين عوض صفحة 273.
2. ممدوح سالم سعيد النوايسة صفحة 57.

هوامش الباب التمهيدي

المراجع العامة

1. أحكام الأراضي – المتبعة في البلاد العربية المنفصلة عن السلطات العثمانية - تأليف المحامي دعبس المر - سنة 1933 - القدس.
2. قانون الاراضي في فلسطين - علما وعملا - القاضي سامي حنا سابا- الكتاب الاول - سنة 1995.

3. حقوق التصرف: شرح قانون الاراضي - المحامي ابراهيم ناجي - الطبعة الثانية - مطبعة الفلاح - سنة 1925.
4. المذكرات الايضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني - سنة 2003.
5. الوسيط في شرح القانون المدني - الجزء العاشر والاخير في التأمينات الشخصية والعينية - عبد الرزاق السنهوري - مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر - سنة 1969.
6. الحقوق العينية الاصلية - د. عبد المنعم فرج الصدة- دار النهضة العربية - سنة 1974.
7. المذكرات الايضاحية للقانون المدني الاردني - الجزء الثاني - المواد المكتب الفني - سنة 1977.
8. القانون المدني - مجموعة الاعمال التحضيرية - الجزء السابع - الحقوق العينية التبعية او التأمينات العينية - من عام 1030- 1149 م - مطبعة دار الكتاب العربي.
9. الوجيز في شرح القانون المدني - الحقوق العينية - دراسة مقارنة - د. علي هادي العبيدي- مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع - سنة 1999.
10. شرح قانون الموجبات والعقود - مع مقارنته بالشرائع الاسلامية والرومانية والقوانين الحديثة - المجلد الاول - الطبعة الثانية - دار الثقافة - بيروت.
11. مجموعة القوانين الفلسطينية - الجزء السادس - قوانين الاراضي والقانون رقم (1) لسنة 1996 بشأن تملك الطبقات والشقق والمحلات - الطبعة الثالثة - المواد القاضي مازن سيسالم وآخرون - سنة 1997.
12. مجموعة القوانين المصرية - القانون المدني - دار الفكر العربي - الطبعة الثانية - 1976.
13. القانون المدني الاردني - المواد المكتب الفني - نقابة المحامين - سنة 1992.
14. التأمينات والرهونات والامتيازات العقارية - طارق زيادة - دار النهار للنشر - بيروت - 1982.
15. دروس التأمينات الشخصية والعينية - د. جميل الشراوي - دار النهضة العربية - القاهرة - 1976.
16. درر الحكام شرح مجلة الاحكام - تأليف علي حيدر - تعريب المحامي فهمي الحسيني - منشورات مكتبة النهضة.
17. شرح مجلة الاحكام العدلية - تأليف سليم باز.

الفصل الاول

1. طارق زيادة - صفحة 11.

2. د. جميل شرقاوي - صفحة 5.

3. طارق زيادة - صفحة 14.

4. ادعيس المر - صفحة 7.

5. سجلات دائرة اراضي رام الله ودائرة اراضي جنين.

الفصل الثاني

1. عرفت المادة (705) من مجلة الاحكام العدلية العدل بانه هو الذي ائتمنه الراهن والمرتهن وسلماه واودعاه الرهن وبينت احكام القانون المدني الاردني في المواد (1375) قبض العدل للرهن الحيازي والمادة 1377 تحظر تسليم المرهون للراهن او المرتهن دون رضا الامر والمادة 1378 بوفاه العدل.

2. ادعيس المر - صفحة 135.

3. المذكرات الايضاحية لمشروع قانون التجارة - السلطة الوطنية الفلسطينية - ديوان الفتوى والتشريع - مشروع تطوير الاطر في فلسطين - حقوق الطبع والنشر محفوظة لديوان الفتوى والتشريع -2004.

خلو محل تجاري

1. موقف الشريعة الاسلامية من خلو الرجل او (الفروغية) - مشهور حسن محمود سليمان - دار الفيحاء - سنة 1987.

2. بدل خلو المحل التجاري - طبيعته القانونية ومدى مشروعيته - دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون المصري - دكتور حسني المصري - مطبعة حسان - سنة 1986.

الفهرس

الصفحة	العنوان
1	الهدف من الرسالة
1	أهمية الرسالة
2	مشكلات الرسالة
3	تقسيم الرسالة
6	الباب التمهيدي
6	الفصل الاول: فكرة الرهن وتقسيماته ومحل الرهن العقاري في فلسطين
6	المبحث الاول: فكرة الرهن وتقسيماته
6	المطلب الاول: فكرة الرهن
7	المطلب الثاني: تقسيم الرهن
9	المبحث الثاني: محل الرهن العقاري في قوانين الرهن في فلسطين
11	الفصل الثاني: الأوصاف القانونية لواقع المعاملات المالية المتعلقة بترتيب المدين على مال له حقا للدائن لضمان وفائه بدينه
11	المبحث الاول: الوصف القانوني لأنواع الرهونات في فلسطين للقوانين العربية المماثلة
11	(المطلب الاول: الرهن (الرهن الحيازي
12	(المطلب الثاني: الرهن التأميني (الرسمي
12	المطلب الثالث: حق الاختصاص
13	المطلب الرابع: حق الامتياز
14	المبحث الثاني: انواع خاصة من الرهونات تضمنها قانون الاراضي ومجلة الاحكام العدلية
14	المطلب الاول: بيع الوفا
14	المطلب الثاني: فراغ الوفا
14	المطلب الثالث: بيع الاستغلال
15	الفصل الثالث: التطور التشريعي لقوانين الرهن في فلسطين

15	المبحث الاول: التطور التشريعي لقوانين الرهن في القانون العثماني
15	المطلب الاول: الرهن الحيازي
15	المطلب الثاني: حيل قانونية للرهن
16	المطلب الثالث: الرهن التأميني ورهن المشاع
17	المطلب الرابع: رهونات الاشخاص المعنوية
17	المطلب الخامس: حقا الاختصاص والامتياز في قانون الاجراء العثماني
17	المبحث الثاني: التطور التشريعي لقوانين الرهن في فترة الانتداب البريطاني على فلسطين
19	المبحث الثالث: التطور التشريعي لقوانين الرهن بعد حرب 1948
19	المطلب الاول: قوانين الضفة الغربية
21	المطلب الثاني: قوانين قطاع غزة
21	الفصل الرابع: القوانين النازمة للرهن في القوانين الفلسطينية الحالية
21	المبحث الاول: التنظيم القانوني لانواع الرهونات العينة في القوانين الفلسطينية
22	المبحث الثاني: الرهن في مشروعات القوانين الفلسطينية
24-25	الباب الأول الرهونات المصرفية
26	: الفصل الأول الرهن العقاري والرهن التجاري
27	. المبحث الأول : الرهن العقاري
28	المطلب الاول : تعريف الرهن العقاري وخصائصه
28	.الفرع الاول:تعريف الرهن العقاري
28	الفرع الثاني : خصائص الرهن العقاري
32	. المطلب الثاني : أهلية الراهن والمرتهن
32	المطلب الثالث : شرائط المال المرهون
33	المطلب الرابع : انفصال الرهن العقاري عن الدين المضمون
34	. المطلب الخامس: انقضاء الرهن
35	. المبحث الثاني: الرهن التجاري
36	المطلب الاول : تعريف الرهن التجاري
37	المطلب الثاني : الرهن التجاري من العقود العينية
37	المطلب الثالث : شكل حيازة الدائن المرتهن للمنفوق التجاري
38	المطلب الرابع: اثبات الرهن التجاري
39	المطلب الخامس : استبدال الشيء المرهون
39	المطلب السادس : التنفيذ على الشيء المرهون
41	الفصل الثاني رهن النقود والاوراق التجارية والمالية
42	المبحث الاول : رهن النقود

46	المبحث الثاني : رهن الاوراق الماليه - الاسهم
47	المطلب الاول: تعريف اركان عقد رهن الاسهم
47	الفرع الاول: تعريف عقد رهن الاسهم
48	الفرع الثاني: انتقال الحيازة
48	الفرع الثالث: بعض مخاطر رهن الاسهم
49	المطلب الثاني : اجراءات رهن الاسهم
49	الفرع الاول: اجراءات رهن اسهم الشركات غير المدرجه
50	في سوق فلسطين للاوراق الماليه
50	الفرع الثاني: اجراءات رهن اسهم الشركات المدرجه في سوق فلسطين الاوراق المالية
52	المبحث الثالث : رهن الاوراق التجاربه
53	المطلب الاول : مفهوم الاوراق التجاربه
53	المطلب الثاني : انواع الاوراق التجاربه
56	المطلب الثالث : الاحكام الناظمة لرهن الاوراق التجاربه
56	المطلب الرابع : التظهير التامين للاوراق التجاربه
57	المطلب الخامس : انشاء الرهن
57	المطلب السادس : اجراءات التنفيذ على السندات المرهونه
59	الفصل الثالث: رهن المنقول المادي
60	البحث الاول : رهن المركبات
61	المطلب الاول: ملكية الراهن للمركبه
61	الفرع الاول: رهن المركبات
62	المعفاه من الرسوم الجمركيه والضرائب الاخرى
62	الفرع الثاني: التثبيت من رقم المحرك والهيكل
62	المطلب الثاني : تنظيم سند الرهن لدى كاتب العدل
63	الفرع الاول: تحضير عقد الرهن
63	الفرع الثاني: رسوم تنظيم سند الرهن
64	الفرع الثالث: ازدحام اصحاب المصالح امام كاتب العدل
64	المطلب الثالث : تثبيت سند الرهن لدى دائرة السير " ترخيص المركبات "
64	المطلب الرابع : تأمين المركبات تامينا شاملا وتجبر التامين للمرتهن
65	المطلب الخامس : تجديد مدة التامين الشامل
66	المبحث الثاني : رهن المعدات الميكانيكية والهندسية
67	المطلب الاول : صدور امر عسكري اسرائيلي بتسجيل المعدات لميكانيكية والهندسية
67	المطلب الثاني : حصر المعدات الميكانيكية والهندسية
68	المطلب الثالث : الحاق تسجيل المعدات الميكانيكية والهندسية بوزارة المواصلات الفلسطينية
68	المطلب الرابع: سريان اجراءات رهن المركبات على رهن المعدات الميكانيكية والهندسية
69	المبحث الثالث : اجراءات التنفيذ سند الرهن والمركبات والمعدات الهندسية
70	المطلب الاول : طلب الحصول على الدين بواسطة دائرة الاجراء
71	المطلب الثاني : طلب الحصول على الدين بواسطة المحكمه المختصه
73	الفصل الرابع ضمانات اخرى للمصارف
74	المبحث الاول : رهن السفن والطائرات والبضائع

75	المطلب الاول : رهن السفن
75	المطلب الثاني : رهن الطائرات
76	المطلب الثالث : رهن البضائع في المخازن العمومية
77	المبحث الثاني : رهن الاستفادة من عقد التأمين
78	المطلب الاول : تجبير عقد التأمين على الحياه
78	المطلب الثاني : تجبير عقد التأمين على المعدات والبضائع
79	المطلب الثالث : تأمين ملاءة المعتمد له
80	المبحث الثالث : الأقرارات والعقود والضمانات الأخرى
81	المطلب الاول : سندات الدين التي يتنظمها كاتب العدل
82	(المطلب الثاني : الضمانات الشخصية) الكفالات
82	. المطلب الثالث : الإبقاء على الرهن القائم لضمان تسهيلات جديدة
83	المطلب الرابع : التعهد بعدم الرهن او التصرف
83	المطلب الخامس : نزول الدائن الى دائن آخر مرتبته في الرهن
85	الباب الثاني مخاطر الانتماء في فلسطين
87	الفصل الاول: المخاطر التي يتعرض لها المصرف عن الرهن ورهن
88	المبحث الاول : المخاطر الناتجة التي يتعرض لها المصرف عن رهن العقار
88	المطلب الاول : المخاطر الداخلية التي يتعرض لها المصرف
88	الفرع الاول : رسوم وعبء خدمة الدين
88	الفرع الثاني : رهن الحصة الشانعه
89	الفرع الثالث : خطأ المخمن في تقدير قيمة العقار
89	الفرع الرابع : انخفاض قيمة العقار
89	الفرع الخامس : شراء المصرف المرتهن للعقار المرهون بسبب عدم المزايدة عليه من الغير
90	الفرع السادس : تخلف الراهن " المدين " عن تسديد ضريبة الاملاك ورسوم البلديات
90	الفرع السابع: رهن الاراضي التي لم يتم تسجيلها في دائرة الاراضي
90	الفرع الثامن : التراخي في استيفاء المصرف لدينه المضمون . وتراكم الفانده على الراهن المدين
91	الفرع التاسع : اقامة بناء على العقار المرهون خلافا للترخيص
91	المطلب الثاني : المخاطر الخارجية التي يتعرض لها المصرف
91	الفرع الاول: هلاك المرهون الكلي او الجزئي
91	الفرع الثاني : الظروف التي تتعرض لها اراضي السلطة الفلسطينية منذ 29/9/2000
93-94	المبحث الثاني : المخاطر التي يتعرض لها المصرف الناشئة عن رهن المنقول
94	. المطلب الاول : الرسوم وطوابع الواردات
94	المطلب الثاني : انخفاض قيمة المرهون
95	المطلب الثالث : الاجراءات القضائية و التبليغات
95	المطلب الرابع : هلاك المرهون الكلي او الجزئي
95	المطلب الخامس : ضبط الشرطه للمركبه
96	المطلب السادس : الظروف التي تمر بها السلطة الفلسطينية منذ 29/9/2000
96	المطلب السابع : النقص والفراغ التشريعي – بدل الخلو المحل التجاري
97	المطلب الثامن : التقليد الممتقن لارقام المركبات والمعدات المرهونه
98-99	المبحث الثالث : المخاطر الناتجة عن افلاس المعتمد له المخاطر
99	المطلب الاول: وقف سند الرهن

99	المطلب الثاني : حق الدائنين المرتهنين بعدم الموافقة على الصلح الواقي
100	المطلب الثالث : حظر الرهن قبل تنفيذ جميع ما التزم به المدين الراهن في عقد الصلح
100	المطلب الرابع : بطلان الرهن العقاري لديون سابقة
100	المطلب الخامس : بطلان الرهن العقاري بعد شهر الإفلاس
101	المطلب السادس : الحقوق الخاصة التي يمكن الاجتماع بمواجهة التفلسه
102	الفصل الثاني اجراءات المصارف في منح التسهيلات الائتمانية كوسيله من وسائل ضبط مخاطر الائتمان
103	المبحث الاول : الاجراءات المتعلقة بالتسهيلات الائتمانية
104	المطلب الاول : التوصية بمنح التسهيلات الائتمانية
104	المطلب الثاني : الموافقة الادارية على منح التسهيلات الائتمانية
107	المطلب الثالث : التوقيع على عقد التسهيلات الائتمانية
109-110	المبحث الثاني : دور المحلل الائتماني
110	المطلب الاول : الوسائل المتبعة قبل منح الائتمان
110	. الفرع الاول: مدة التسديد
110	. الفرع الثاني: مصادر التسديد
110	الفرع الثالث: دراسة التسديد
111	الفرع الرابع: تحليل حركة حساب المعتمد له المقترح
111	. الفرع الخامس: مساهمة المعتمد له
111	الفرع السادس: المغالاه في المتاجره
112	المطلب الثاني : الوسائل المتبعة بعد منح الائتمان
112	. الفرع الاول: مقارنة حجما لمبيعات مع حجم الايداعات
112	الفرع الثاني: درجات استغلال السقف
112	الفرع الثالث: البيانات الماليه
112	الفرع الرابع: معدل دوران سقف جاري مدين
113	الفرع الخامس: بعض الاجراءات التي يتبعها المصرف لضبط الائتمان
114	المبحث الثالث : الدائرة القانونية
117	الفصل الثالث مدى رقابة سلطة النقد الفلسطيني على التسهيلات الائتمانية وضماناتها كوسيله من وسائل الرقابه على الائتمان
118-119	المبحث الاول : هيكلية سلطة النقد الفلسطيني
119	المطلب الاول : العلاقة الخارجيه لسلطة النقد الفلسطيني
119	المطلب الثاني : علاقة سلطة النقد مع المصارف العاملة في فلسطين
120	المطلب الثالث : علاقة سلطة النقد مع السلطه الوطنيه الفلسطينيه
120	المطلب الرابع : رقابة سلطة النقد على المصارف العاملة في فلسطين
121	المطلب الخامس : رقابة السلطه الوطنيه الفلسطينيه على سلطة النقد
122-123	المبحث الثاني : وسائل النقد الفلسطيني لمرقابه التسهيلات الائتمانية وضماناتها
124	المطلب الاول : تحديد نسبة الائتمان الى الودائع ونسبة التوظيفات الخارجيه
125	المطلب الثاني : نسبة السيوله والنسبه النقديه
125	المطلب الثالث : تحديد نسبة تركيز المخاطر
126	المطلب الرابع : مراقبه ملاءة راس المال
127	المطلب الخامس : الزام المصارف باعلام سلطة النقد بمبالغ التسهيلات
127	المطلب السادس : ضبط استثمارات المصرف

128	المطلب السابع : رقابة مدققي الحسابات الخارجيين
129-130	المبحث الثالث : الخدمات التي تقدمها سلطة النقد الفلسطينية للحد من مخاطر التسهيلات الائتمانية
130	المطلب الاول : خدمة الأخطار المصرفية
131	المطلب الثاني : نظام القائمة السوداء
131	المطلب الثالث: إلزام المصارف بتحويل نسبة من الاحتياطي الى سلطة النقد الفلسطينية
132	الخاتمة
137	مصادر ومراجع الرساله

