

نظام الإيجار التمويلي



الصادر بالمرسوم الملكي

رقم م / 48

وتاريخ 1433/8/13 هـ الموافق 2012/7/3 م

المنشور بالجريدة الرسمية

بتاريخ 1433/10/13 هـ الموافق 2012/8/31 م

فصل تمهيدي

تعريفات

المادة الأولى:

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية - أينما وردت في هذا النظام - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:
النظام: نظام الإيجار التمويلي.

اللائحة: اللائحة التنفيذية لهذا النظام.

المؤسسة: مؤسسة النقد العربي السعودي.

المحافظ: محافظ مؤسسة النقد العربي السعودي.

العقد: عقد الإيجار التمويلي.

المؤجر: الشركة المساهمة المرخص لها بمزاولة الإيجار التمويلي.

المستأجر: من يملك منفعة الأصل المؤجر بموجب العقد.

المنتج: من يقوم بإنتاج الأصل المؤجر.

المورد: من يورد الأصل المؤجر.

الأصل المؤجر: ما يمكن إيجاره من العقار، والمنقول، والمنافع، والخدمات، والحقوق المعنوية كحقوق الملكية الفكرية.

الصيانة الأساسية: الصيانة التي يتوقف عليها بقاء أصل العين بحسب العرف.

الصيانة التشغيلية: الصيانة التي تحتاج إليها العين لاستمرار منفعتها بحسب العرف.

سجل العقود: السجل الذي تقيد فيه عقود الإيجار التمويلي المبرمة في المملكة أو المنفذة فيها، وتقيد فيه عقود البيع المترتبة على الإيجار التمويلي، وأي تعديل لهذه العقود، وذلك وفقاً لأحكام هذا النظام.

الفصل الأول

عقد الإيجار التمويلي

المادة الثانية:

1- يعد عقداً إيجارياً تمويليًا كل عقد يقوم المؤجر فيه بإيجار أصول ثابتة أو منقولة، أو منافع، أو خدمات، أو حقوق معنوية بصفته مالكاً لها، أو لمنفعتها، أو قادراً على تملكها، أو قادراً على إقامتها، وذلك إذا كان حصول المؤجر عليها لأجل تأجيرها على الغير على سبيل الاحتراف، وتوضح اللائحة ذلك.

2- دون إخلال بأحكام تملك العقار لغير السعوديين، يجوز انتقال ملكية الأصول المؤجرة للمستأجر وفقاً لأحكام العقد، إما بشرط يعلق التملك على سداد دفعات العقد، أو سدادها مع مبلغ محدد، أو بوعده بالبيع بثمن رمزي، أو بثمن يتفق عليه في العقد، أو بقيمة الأصل وقت إبرام عقد البيع، أو بالهبة.

المادة الثالثة:

يجب أن يحرر عقد كتابي أو إلكتروني بين المؤجر والمستأجر، يتضمن بيانات تتعلق بالعاقدين، والأصل المؤجر، وحالته، والأجرة، وأجال سدادها، ومدة العقد، وشروطه، ويسجل لاحقاً في سجل العقود وفقاً لأحكام هذا النظام، ويلحق بسجله أي تعديل يطرأ عليه.

المادة الرابعة:

يجوز للمستأجر قبل إبرام العقد تحديد أوصاف الأصل المراد استئجاره مع المورد أو المنتج أو المقاول، ويكون المستأجر مسؤولاً عما يترتب على تحديده لأوصاف الأصل. وإن حددت الأوصاف بناءً على موافقة من المؤجر، فلا تكون ملزمة للمؤجر إلا في حدود الموافقة.

المادة الخامسة:

إذا فوض المؤجر المستأجر - كتابة - بتسلم الأصل المؤجر مباشرة من المورد أو المنتج أو المقاول وفقاً للشروط والأوصاف المحددة في العقد، فيجب أن يكون التسليم بموجب محضر يثبت فيه حالة الأصل المؤجر، ويكون المستأجر مسؤولاً تجاه المؤجر عن أي بيان عن الأصل أثبت في محضر التسليم الموقع. وإن امتنع المورد، أو المنتج، أو المقاول عن توقيع المحضر، فللمستأجر رفض تسلمه.

المادة السادسة:

- 1- يدفع المستأجر دفعات الأجرة المتفق عليها في المواعيد المحددة في العقد ولو لم ينتفع بالأصل المؤجر، إلا إذا كان عدم الانتفاع بسبب المؤجر.
- 2- يجوز اشتراط تقديم حلول دفعات أجرة مستقبلية، يدفعها المستأجر في حال تأخره في السداد، بشرط ألا تتجاوز عدد الدفعات التي تأخر عن سدادها.
- 3- يجوز تعجيل جزء من الأجرة، ويرد المعجل من الأجرة إن تعذر تسليم الأصل أو الانتفاع به بسبب لا يعود إلى المستأجر.

المادة السابعة:

- 1- يلتزم المستأجر باستعمال الأصل المؤجر في الأغراض المتفق عليها في حدود الاستعمال المعتاد، ويكون مسؤولاً عن القيام بأعمال الصيانة التشغيلية على نفقته وفق الأصول الفنية المتبعة. أما الصيانة الأساسية فإنها تلزم المؤجر، ما لم يتفق الطرفان على التزام المستأجر بها، وتكون حينئذ فيما ينشأ عن استخدام المستأجر للأصل دون ما يكون ناشئاً من خلل أو عيب في الأصل المؤجر.
- 2- يلتزم المستأجر بإشعار المؤجر (على عنوانه) بما يطرأ على الأصل المؤجر من عوارض تمنع الانتفاع به كلياً أو جزئياً فور حدوثها، وفق ما تحدده اللائحة.

المادة الثامنة:

لا يجوز للمستأجر إجراء أي تغيير أو تعديل في الأصل المؤجر دون موافقة محررة من المؤجر، تتضمن طبيعة التغيير أو التعديل، ونطاقه، والمسؤول عن كلفته.

المادة التاسعة:

- 1- لا يتحمل المستأجر تبعه هلاك الأصل المؤجر ما لم يتعدَّ أو يفرض، فإن كان الهلاك بتعدِّ أو تفريط من المستأجر؛ فيتحمل المستأجر قيمة الأصل عند الهلاك باستثناء ما يغطيه التأمين.
- 2- يتحمل المؤجر تبعه الهلاك إذا كان بسببه أو بقوة قاهرة.
- 3- يتحمل المؤجر التأمين التعاوني على الأصل المؤجر، ولا يجوز اشتراطه على المستأجر.

المادة العاشرة:

يجوز إصدار أوراق مالية مقابل حقوق المؤجر، وفقاً للوائح والقواعد التي تصدرها هيئة السوق المالية.

المادة الحادية عشرة:

يجوز للمستأجر التنازل عن العقد إلى مستأجر آخر بموافقة المؤجر، وتوضح اللائحة أحكام ذلك.

المادة الثانية عشرة:

- 1- للمؤجر أن يضع على المنقول المؤجر أي بيان لحمايته، بما في ذلك اسمه، ورقم تسجيل العقد في سجل العقود.
- 2- للمؤجر - أو من ينيبه - الكشف على الأصل المؤجر؛ للتأكد من استمرار حيازة المستأجر له ولفحص حالته، على ألا يُلحق هذا الإجراء ضرراً بالمستأجر، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة والاشتراطات المنصوص عليها في العقد.

المادة الثالثة عشرة:

- 1- إذا كان اقتناء محل العقد أو تشغيله أو تسييره يستلزم رخصة، فلمستأجره أن يتقدم إلى الجهة المختصة بطلب الحصول على هذه الرخصة، استناداً إلى العقد المسجل وفقاً لأحكام هذا النظام. ويجوز أن تصدر الرخصة باسم المؤجر متضمنة ما يدل على أن الأصل في حيازة المستأجر بموجب العقد، وتبين اللائحة أحكام ذلك.
- 2- يتحمل المستأجر جميع الرسوم النظامية للحصول على الرخصة وتجديدها، ما لم يتفق على خلاف ذلك.

المادة الرابعة عشرة:

يتحمل المستأجر المسؤولية عن الأضرار الناتجة من استخدامه الأصل المؤجر.

المادة الخامسة عشرة:

إذا باع المؤجر الأصل المؤجر للغير، فإن ملكية الأصل تنتقل محملة بالعقد.

المادة السادسة عشرة:

لا يجوز للمستأجر ترتيب حقوق على ملكية الأصل، أو رهنه لطرف ثالث إلا بموافقة محررة من المؤجر.

المادة السابعة عشرة:

إذا كان الأصل المؤجر منقولاً، فإنه يحتفظ بهذه الصفة ولو تَبَّت أو أُلْحِقَ بعقار.

الفصل الثاني

سجل العقود

المادة الثامنة عشرة:

1- مع مراعاة أحكام نظام الشركات، تؤسس شركة مساهمة أو أكثر بتريخيص من المؤسسة، يكون غرضها تسجيل العقود، وتتولى ما يأتي:

- أ- إعداد سجل خاص بالعقود، دون إخلال بما يقضي به نظام التسجيل العيني للعقار.
- ب- تسجيل العقود، متضمنة بيانات الأصول المؤجرة، والحقوق المتعلقة بها.
- ج- الإفصاح لجهات التمويل المرخصة عن سجلات العقود بموافقة محررة من المؤجر.

2- تنحصر المشاركة في تأسيس وملكية شركة تسجيل العقود المنصوص عليها في الفقرة (1) من هذه المادة في الشركات المرخصة لمزاولة الإيجار التمويلي. وتتولى المؤسسة تنظيم كيفية زيادة رأس مال شركة تسجيل العقود (وذلك بدخول الشركات المرخصة الجديدة في ملكية هذه الشركة)، وكيفية توزيع أرباحها، مع مراعاة نظام الشركات، ونظام السوق المالية ولوائحه.

3- تنظم اللائحة إجراءات القيد في السجل في شركة تسجيل العقود وسند الملكية لغير العقار، والبيانات الأخرى التي يتطلبها القيد، وإجراءات التعديل والإلغاء، وحق إطلاع الغير على السجل، ومدة الحفظ، ووحدة بيانات التسجيل، وتبادلها، والنفاد إليها، والمقابل المالي لقاء خدماتها.

المادة التاسعة عشرة:

1- دون إخلال بأحكام تملك العقار، تثبت ملكية المؤجر للأصول المؤجرة في مواجهة الغير بتسجيل العقود وفقاً لأحكام هذا النظام ولائحته.

2- على المؤجر في حال التسنييد اتخاذ إجراءات التأشير على سجل العقود، وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التي تبينها اللائحة.

3- لا يجوز الاحتجاج في مواجهة الغير بما يطرأ على العقد من تعديل لشروطه أو تغيير أطرافه إلا من تاريخ التأشير على سجله بذلك.

المادة العشرون:

مع مراعاة ما ورد في المادة (التاسعة) من هذا النظام، يسلم المستأجر الأصل المؤجر - بالحالة المتفق عليها في العقد - إلى المؤجر عند إنهاء العقد أو انفساخه أو انقضاء مدته، ما لم يختار المستأجر امتلاك الأصل المؤجر بموجب العقد.

المادة الحادية والعشرون:

للمؤجر اشتراط حق فسخ العقد واسترداد الأصل المؤجر إذا تخلف المستأجر عن سداد دفعات مستحقة وفقاً لما تحدده اللائحة، بما يحقق العدالة بين طرفي العقد.

المادة الثانية والعشرون:

- 1- يفسخ العقد إذا هلك الأصل المؤجر هلاكاً كلياً.
- 2- إذا كان هلاك الأصل المؤجر هلاكاً جزئياً مغللاً بالمنفعة، ولم يقم المؤجر خلال ميعاد مناسب بإعادة الأصل المؤجر إلى الحال التي كان عليها أو إبداله بأصل مماثل يقبله المستأجر؛ جاز للمستأجر فسخ العقد أو الاتفاق مع المؤجر على استمرار العقد وتعديل الأجرة بما يتناسب مع حال الهلاك الجزئي للأصل. وفي حال استمرار العقد على حاله، فلا أجرة على المدة التي استغرقت للإصلاح ما لم يعرضه المؤجر خلال هذه المدة بأصل آخر لا يقل عن الأصل المؤجر.
- 3- إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالأصل المؤجر دون سبب من المستأجر، يفسخ عقد الإيجار وتسقط الأجرة من وقت المنع.
- 4- تحدد اللائحة المعايير المحددة لما يستحقه كل طرف عند فسخ العقد أو انفساخه أثناء مدة الإجارة، بما يحقق العدالة بين الطرفين وفق الأصول الشرعية، مع مراعاة ما استحق من تعويضات تأمينية.

المادة الثالثة والعشرون:

يجوز للمستأجر - في حال إشهار إفلاس المؤجر أو تصفية نشاطه - الاستمرار في تنفيذ العقد وفق شروطه، أو إعادة الأصل بموافقة وكيل التفليسة أو المصفي.

الفصل الثالث

المخالفات والمنازعات

المادة الرابعة والعشرون:

تتولى المحكمة المختصة الفصل في المنازعات الناشئة من تطبيق أحكام هذا النظام ولائحته، والنظر في مخالفات أحكامهما وإيقاع العقوبات المنصوص عليها في هذا النظام.

المادة الخامسة والعشرون:

- 1- إذا لم تسلم الأصول الثابتة المؤجرة في الأحوال المنصوص عليها في هذا النظام، فللمؤجر تقديم طلب إلى المحكمة المختصة لإصدار حكم بتسليم الأصل المؤجر، على أن يبت في الطلب خلال مدة أقصاها (ثلاثون) يوماً من تاريخ تقديمه.
- 2- للمؤجرو وفقاً لأحكام هذا النظام استرداد الأصول المنقولة من المستأجر في الحالات التي يتضمن العقد بين الطرفين حق المؤجر في استردادها. ويتولى الإشراف على تنفيذ استرداد الأصل من المستأجر شركات متخصصة مرخص لها من وزارة العدل وفقاً لنظام التنفيذ.

المادة السادسة والعشرون:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في نظام آخر، يعاقب وفقاً لجسامة المخالفة بغرامة لا تزيد على ربع قيمة الأصل المؤجر، أو بالسجن مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر، أو بالعقوبتين معاً؛ كل من طمس البيانات المثبتة على الأصل المؤجر أو غير معالم الأصل أو أوصافه المقيدة في السجل الخاص بذلك، أو باع الأصل المؤجر، أو رهنه دون موافقة محررة من المؤجر.

الفصل الرابع

أحكام ختامية

المادة السابعة والعشرون:

يصدر المحافظ بالاتفاق مع وزير العدل اللائحة التنفيذية لهذا النظام خلال تسعين يوماً من تاريخ صدوره.

المادة الثامنة والعشرون:

يعمل بهذا النظام بعد مضي (تسعين) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.