

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
أما بعد فإن هذا العمل قد تم بحمد الله تعالى

جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا كلية الدراسات العليا



دور الرهن العقاري في استرداد التمويل المتعثر Role of Real Estate Mortgage in Recovering Non- Performing Loan

(دراسة حالة بنك أم درمان الوطني)

في الفترة من (2013-2014)

بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير في الدراسات المصرفية

إعداد الطالب :

احمد محمد محمد الله الأمين

إشراف الدكتور :

إبراهيم فضل المولى البشير

2014م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الآية

قال تعالى :

{ أفمن يمشي مكباً على وجهه أهدى أمن يمشي سوياً

على صراط مستقيم }

صدق الله العظيم

(سورة الملك الآية 22)

الإهداء

إلى

أمي التي سهرت وعانت كثيراً من أجلي

إلى

الغالي دوماً وابدأ أبي العزيز

إلى

أخي الحبيب إلى خالتي العزيزة

إلى

أخوتي وأخواني وأهلي وزملائي وأصدقائي

،، إليكم جميعاً أهدى ثمرة هذا الجهد المتواضع ،،

الشكر و العرفان

الحمد لله رب العالمين نشكره سبحانه وتعالى على نعمته وفضله وتوفيقه ،
فله الحمد واشكر في الأولى والآخرة، ومن تمام شكره عز وجل تقدي م
الشكر والتقدير ولئن شكرتم لازيدنكم .

ومن منطلق قول الرسول الكريم " من لا يشكر الناس لا يشكر الله " .

كما أتقدم بجزيل الشكر والتقدير للدكتور : إبراهيم فضل المولي الذي ساهم

بعلمه القدير وصبره الوفير وعطائه السخي وإشرافه المتميز في إخراج

هذا البحث المتواضع والشكر لجامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا والتي

الصرح الشامخ كلية الدراسات التجارية والتي قسم البنوك والتمويل ولأسرة

بنك امدرمان الوطني متمثلة في المكتبة وإدارة الاستثمار وإدارة المخاطر

والشكر لأسرة مكتبة الدراسات العليا ومكتبة كلية التكنولوجيا .

، والشكر لكل من ساهم في إخراج هذا البحث بالصورة المطلوبة ،،

المستخلص :

هدفت الدراسة دور الرهن العقاري في استرداد التمويل المتعثّر - وقد تمثلت مشكلة البحث في ارتفاع حجم التمويل المنفذ في البنوك الأمر الذي يترتب عليه آثار سلبية عن توظيف الأموال في البنوك نتيجة تخفي ض البنوك لحجم الائتمان الممنوح لعملائها فضلاً عن انخفاض إرباح البنوك نتيجة لاقتطاع جزء من الأرباح لتدعيم مخصصات الديون المشكوك في تحصيلها . وتضمنت مشكلة البحث هل الرهن العقاري يؤدي إلى استرداد التمويل المتعثّر وهل تقديم الرهن العقاري كضمان كافي لاسترداد التمويل المتعثّر وتمثلت مصادر المعلومات في الأتي :

- مصادر أولية متمثلة في معلومات متوفرة من بنك أم درمان الوطني.

- مصادر ثانوية المتمثلة في المراجع والمجلات ومواقع الإنترنت .

وتم استخدام المنهج والوصف التحليلي والمنهج التاريخي لاختبار الفرضيات التي تمثلت.

1. هل هناك علاقة بين الرهن العقاري وسهولة استرداد الديون

2. هل هناك علاقة بين الرهن العقاري وحجم التمويل المنفذ بالمصارف.

3. هل هناك علاقة بين صعوبة تسهيل الرهن العقاري واسترداد المديونية كاملة

وتم إثبات الفرضيات وقد توصل الباحث من خلال تلك الدراسة إلى نتائج عدة أهمها :

إن الرهن العقاري يسهل عملية الإقراض للعملاء ويوفر الضمانات للمصرف ، ضمانات

الرهن العقاري غير معرضة للتزوير والضمانات العقارية في حالة الإعسار لا يمثل نسبة

من خسائر البنك ، يؤدي الرهن العقاري التزام البنوك على ضرورة اخذ الرهن العقاري

عند منح التمويل ، العمل على تبسيط إجراءات الرهن العقاري وبيع الأموال المرهونة ،

ضرورة التحقيق من المستندات الرهن العقاري متابعة العملاء المتعثرين والتعثّر أولاً

بأول ، توفير المعينات للعاملين بالإدارة المتبعة تطوير قانون بيع الأموال المرهونة.

Abstract

The study is aimed at examining the role of the real estate mortgage in finance refund. The research problem indicates increasing the size of finance refund difficulties in banks, and as a result it would have adverse impacts on capital use by banks. In return, the banks would decline the size of credit to their customers due to the diminishing of profits as well as part of the profits will be allotted to back-up doubtful debts. The problem raised such a question as: can the real estate mortgage ensure that refund of the financial difficulties could be removed? The provision of the real estate mortgage is it sufficient enough to guarantee for refund of finance difficulties?.

The analytical descriptive approach was used to test the following hypotheses:

Is there any relationship between the real estate mortgage and collection of refund of finance easily?.

Is there any relationship between the real estate mortgage and size of finance refund difficulties in banks?

Is there any relationship between the difficulties of mortgage liquidity and full refund of debts?

The findings show that the real estate mortgage could lead to easy refund of finance and affects the relationship between the real estate mortgage and size of finance refund difficulties. As well, the difficulties of mortgage liquidity affect full refund of debts.

Banks shall be committed to accept real estate mortgage at providing finance and should simplify the real estate mortgage and sale of mortgaged capital. It is necessary to check the real estate documents and follow up default customers.

قائمة المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع	الرقم
أ	البسمة	1
ب	الآية	2
ج	الإهداء	3
د	الشكر والعرفان	4
هـ	مستخلص البحث	5
و	Abstract	6
ز - ح	فهرس المحتويات	7
ط - ي	قائمة الجداول	8
ك	قائمة الأشكال	9
الإطار العام للدراسة		
1	المقدمة	10
2-1	أهمية البحث	11
2	مشكلة البحث	12
2	أهداف البحث	13
3-2	فرضيات البحث	14
3	مناهج البحث	15
3	مصادر جمع المعلومات	16
3	حدود البحث	17
3	هيكل البحث	18
7-4	الدراسات السابقة	19
الفصل الأول : الرهون		
17-8	المبحث الأول : مفهوم وأهمية وانواع الرهون .	20
21-18	المبحث الثاني : الرهن العقاري .	21
الفصل الثاني : مفهوم التمويل المصرفي المتعثر		
36-22	المبحث الأول التمويل المصرفي .	22
48-37	المبحث الثاني : الديون المتعثرة .	23

الفصل الثالث : الدراسة الميدانية		
57-49	المبحث الأول : نبذة تعريفية عن بنك أمدرمان الوطني .	24
81-58	المبحث الثاني : تحليل البيانات و إختبار الفرضيات .	25
82	النتائج	26
83	التوصيات	27
84	المصادر والمراجع	28
91-85	الملاحق	29

قائمة الجداول

رقم الصفحة	الموضوع	رقم الجدول
53	تطور رأس المال المدفوع لبنك امدرمان الوطني من (2001-2012)	(1/1/3)
55	عدد مراسلين بنك امدرمان الوطني المنتشرين في أنحاء العالم .	(2/1/3)
56	مؤشر الأداء المالي لبنك امدرمان في الفترة من (2005-2012) .	(3/1/3)
59	توزيع أفراد عينة الدراسة حسب العمر .	(4/2/3)
	توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الجنس .	(5/2/3)
60	توزيع أفراد عينة الدراسة حسب المؤهل العلمي .	(6/2/3)
61	توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الحالة الاجتماعية .	(7/2/3)
62	توزيع أفراد عينة الدراسة حسب المهنة .	(8/2/3)
63	يؤدي ضمان الرهن العقاري إلى سهولة استرداد الديون المتعثرة .	(9/2/3)
64	يضمن الرهن العقاري للعميل الحصول علي ميزات تمويلية أفضل .	(10/2/3)
64	يؤدي الرهن العقاري إلى زيادة القرارات الاستثمارية وتمويل الشركات والأفراد .	(11/2/3)
65	يسهل عملية الإقراض لعملاء وتوفير الضمانات للمصرف .	(12/2/3)
65	عدم تجزئيه الرهن العقاري يعتبر من المميزات للرهن العقاري .	(13/2/3)
66	الرهن في توسعة للمسلمين وضمان حقوق الممولين .	(14/2/3)
66	تقييم ضمان الرهن العقاري يؤثر في المديونية كاملة .	(15/2/3)
67	تقييم ضمان الرهن العقاري يؤثر في الديون المتعثرة	(16/2/3)
67	هناك أخطاء في تقييم الرهن العقاري .	(17/2/3)
68	يساهم قانون بيع الأموال المرهونة في تقليل حدة الديون .	(18/2/3)
68	إكمال إجراءات الرهن العقاري مكلفة .	(19/2/3)
69	تقييم الضمانات بواسطة جهات عديدة يؤدي إلى تفادي الأخطار .	(20/2/3)
69	تقييم الضمانات العقارية إلى جهات خارجية يزيد من مبلغ الرهن .	(21/2/3)

70	يمثل تسهيل الضمانات مشكلة للبنك .	(22/2/3)
70	الضمانات العقارية أكثر أنواع الضمانات معرضة للتزوير .	(23/2/3)
71	يمثل بيع الضمانات العقارية في حالة الإعسار نسبة من خسائر البنك .	(24/2/3)
71	صعوبة تسهيل الرهن العقاري تؤثر في استرداد المديونية .	(25/2/3)
72	نتائج اختبار الفاكرونباخ .	(26/2/3)
73	هناك علاقة بين الرهن العقاري وسهولة استرداد التمويل .	(27/2/3)
76	هناك علاقة بين الرهن العقاري وحجم التمويل المتعثر بالمصارف .	(28/2/3)
80	هناك علاقة بين صعوبة تسهيل الرهن العقاري واسترداد المديونية كاملة .	(29/2/3)

قائمة الأشكال

رقم الصفحة	الموضوع	رقم الجدول
59	البيانات الشخصية لأفراد عينة الدراسة علي حسب العمر.	(1/2/3)
60	البيانات الشخصية لأفراد عينة الدراسة علي حسب الجنس.	(2/2/3)
61	البيانات الشخصية لأفراد عينة الدراسة علي حسب المؤهل العلمي.	(3/2/3)
62	البيانات الشخصية لأفراد عينة الدراسة علي حسب الحالة الاجتماعية.	(4/2/3)
63	البيانات الشخصية لأفراد عينة الدراسة علي حسب المهنة.	(5/2/3)

المقدمة :

لأشك إن الرهن العقاري من أهم الضمانات لاسترداد التمويل المتعثّر، حيث ظلّت مشكلة الديون المتعثّرة تشكل هاجس يورق إدارات المصارف لذا تزداد أهمية الرهن العقاري في استرداد التمويل المتعثّر وذلك باعتباره أداة هامة لاسترداد التمويل المتعثّر فالقروض المتعثّرة مشكلة خطيرة تواجه المصارف في أعمالها حيث يؤدي إلى تجميد جزء هام من أموال المصرف نتيجة عدم قدرة العملاء الحاصلين عليها على سداد أقساطها وفوائدها، فضلاً عن تعرض المصرف للمخاطر لتجاوز عائد الخدمة البديلة في الاستثمار إلى خسارة حقيقية مادية تتمثل في هلاك الدين وفوائده، إذا لم يأخذ المصرف الضمانات المادية الكافية التي يمكن تسريبها بالبيع والحصول على ثمنها لسداد القرض الممنوح من المصرف للعميل المتعثّر في السداد وفضلاً عما يسببه الدين المتعثّر من تقليل معدل دوران الأموال لدى المصرف ومن ثمّ تخفيض القدرة التشغيلية لموارده وإنقاص أرباحه وزيادة خسائره.

ومن وظائف البنوك قدرتها على خلق الائت يهان والقيام بالواسطة المالية في جذب الودائع والمدخرات وإعادة ضخها في شكل تمويل متى ما توافرت الضمانات اللازمة عند منح التمويل لأنّ المصارف تنثر الثقة والأمان في استرداد قيمة الائت يهان عبر هذه الضمانات ولكن على الرغم من توافر الضمانات الكافية عند منح التمويل من قبل العملاء إلا إن المصارف تعرضت خلال السنوات الأخيرة للتعثّر المالي.

أهمية البحث :

أ/ أهمية علمية:

يساهم البحث في المكتبة

إفادة الباحثين والدارسين بمعلومات وبيانات عن الرهن العقاري والتمويل المتعثّر.

ب/ أهمية عملية: تتمثل في النتائج المتحصّل عليها حيث تفيد في الاتي:-

البنك المركزي في تبني الرهن العقاري وإلزام المصارف.

تبني المصارف لتقنية الرهن العقاري لعلاقته بالمتعثر.

العملاء بضرورة التعامل بالرهن العقاري.

مشكلة البحث:

تتمثل مشكلة البحث في دور الرهن العقاري في التقليل من حدة الديون المتعثرة وسهولة استرداد التمويل

المتعثر وان ارتفاع حجم القروض المتعثرة في البنوك يترتب عليه آثار سلبية على توظيف الأموال في البنوك نتيجة

لتخفيض البنوك لحجم الائتمان الممنوح لعملائها فضلاً عن انخفاض أرباح البنوك نتيجة لاقطاع جزء من

الأرباح لتدعيم مخصصات الديون المشكوك في تحصيلها وتتلخص مشكلة البحث في التساؤلات الآتية:-

هل الرهن يؤدي الرهن العقاري الى استرداد التمويل ؟

هل يؤدي الرهن العقاري الى استرداد التمويل المتعثر

هل تؤثر صعوبة تسهيل الرهن العقاري في استرداد التمويل ؟

أهداف البحث :

من الأهداف التي يسعى الباحث لتحقيقها:-

1. معرفة دور الرهن العقاري في استرداد التمويل .

2. توضيح مشكلة تسهيل الرهن العقاري في استرداد التمويل كاملاً

3. إستباط التوصيات والمقترحات من النتائج التي تسفر عنها التحصيل البحثي بغية الاستفادة منها في حل

مشاكل استرداد التمويل المتعثر وتوضيح دور الرهن العقاري في ذلك.

الفرضيات :

لتحقيق الأهداف تم صياغة الفرضيات التالية:

1. هل هناك علاقة بين الرهن العقاري وسهولة استرداد الديون
2. هل هناك علاقة بين الرهن العقاري وحجم التمويل المنفذ بالمصارف.
3. هل هناك علاقة بين صعوبة تسهيل الرهن العقاري واسترداد المديونية كاملة.

المناهج التي سوف يتبعها الباحث :

المنهج الوصفي التحليلي ويعتمد عليه في تحليل الدراسات السابقة والمنهج التاريخي

حدود البحث :

- الحدود المكانية: الموظفين ببنك ام درمان الوطنى .
- الحدود الزمانية: 2013-2014 .

المصادر:

اولية: متمثلة في معلومات من بنك ام درمان الوطنى

ثانوية: المراجع والمجلات والقوانين ومواقع الانترنت بب

هيكل البحث:

يشتمل هذا البحث على مقدمة وثلاثة فصول تفاصيلها على النحو التالي:

تناول الفصل التمهيدي الاطار النظرى للدراسة المقدمة ومشكلة البحث واهدافه واهميته وفرضيات البحث

ومنهج البحث وادواته ,والدراسات السابقة وحدود البحث الزمانية والمكانية .

تناول الفصل الأول الرهون ويتكون من مبحثين المبحث الأول يتناول الرهن فى الشريعة والمبحث الثانى يتناول

الرهن العقارى .

تناول الفصل الثاني التمويل المصرفي ويتكون من مبحثين المبحث الأول الائتمان المصرفي والمبحث الثاني الديون المتعثرة .

تناول الفصل الثالث الاستبيان ونتائجه ويتكون من مبحثين المبحث الأول نبذة تعريفية عن بنك ام درمان الوطني والمبحث الثاني اختبار الفرضيات والنتائج والتوصيات والدراسات المستقبلية وقائمة المراجع والملاحق

الدراسات السابقة

1/دراسة أم سلمى الحسن أحمد الأمين¹:

مشكلة البحث:

مشكلة مخاطر التمويل التي تعاني منها المصارف السودانية.

الفرضيات:

عدم مساندة النظام التشريعي لمنح التمويل.

عدم أخذ الضمانات الكافية من العميل طالب التمويل وأخذ ضمانات لا تتوفر فيها الضمانات الأساسية

للتسييل.

قصور التحليلات المالية لمراكز العملاء وقصور دراسات الجدوى المقدمة من طالبي التمويل إلى جانب ضعف

الخبرة والكفاءة لدى موظفي الإدارة التمويلية.

أهم النتائج:

1.عدم مساندة النظام التشريعي لمنح التمويل.

¹ أ.أ/ سلمى الحسن ، مخاطر التمويل وعدم أخذ الضمانات الكافية ، بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير .

2. عدم أخذ الضمانات الكافية من العملاء طالبي التمويل أو أخذ ضمانات لا تتوفر فيها الصفات الأساسية للتسييل.

3. عدم الاهتمام بمتابعة عمليات الصادر.

4. المخاطر الناشئة من قصور الرقابة الداخلية.

5. عدم الالتزام في أحيان كثيرة بمنشورات بنك السودان الخاصة بأسس وضوابط منح التمويل.

أهم التوصيات:

1. تطوير التشريعات القانونية لتكون أكثر ملائمة لمنح التمويل.

2. أخذ الضمانات الكافية والقوية.

3. تحويل مخاطر التمويل لشركات التأمين.

4. خلق كيانات مصرفية قوية عن طريق الإندماج لتقوية رأس المال.

2/ دراسة: عصام الدين خيري محمد علي:¹

مشكلة البحث:

الضمانات تمثل خط الدفاع الأول للبنك في حالة تعثر العميل. إلا إنها أصبحت تواجه العديد من المشكلات

في الآونة الأخيرة والمتمثلة في عدم تطبيق الضوابط المفروضة من قبل البنك المركزي:

أخذ الضمانات القوية.

عدم منح التمويل قبل إكمال إجراءات الرهن.

وتقييم المخاطر للضمانات بواسطة الجهات المقيمة.

إبتدشار ظاهرة التزوير في المستندات المتعلقة بالضمانات الأمر الذي أدى إلى تعثرات مالية.

¹ أ. عصام الدين خيري محمد علي ، مشكلة الضمانات ، بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير .

أهداف الدراسة:

1. التعرف على المشاكل والمعوقات التي تؤدي على عدم قيام الضمانات بدورها في درء مخاطر عدم السداد
2. تقييم دور الضمانات في التخفيف من مدة الديون المتعثرة.

الفرضيات:

1. عدم تطبيق المعايير والضوابط الخاصة بالضمانات المفروضة من قبل البنك المركزي يؤدي إلى تعثرات مالية.
2. التقييم الخاطئ للضمانات بواسطة الجهات المقيمة يعرض البنك لمخاطر الائتمان.
3. التزوير في المستندات المتعلقة بالرهن وخاصة المستندات المتعلقة بالرهن العقاري يعرض البنك لمخاطر الائتمان.

المنهج:

ينتهج الباحث المنهج الوصفي والتحليلي المعزز بالمعلومات من المصادر الأولية والثانوية.

أهم النتائج:

1. أثبتت الدراسة إن البنوك " مجتمع الدراسة" لا تقوم بالتقييد بالضوابط الخاصة بالضمانات المفروضة من قبل البنك المركزي.
2. وجود أخطاء في تقييم الضمانات بواسطة الجهات الخارجية التي تقوم بتضمينها.
3. إن البنوك تفضل الضمانات العقارية على ما عداها من الضمانات الأخرى نسبة لأنها خطراً من أنواع الضمانات الأخرى.
4. صعوبة في الإشراف في المتابعة لضمانات المنقول.

التوصيات:

1. خطر تنفيذ أي عملية إلا بعد التأكد من اكتمال إجراءات الرهن العقاري.

2. العمل على التأكد من سلامة المستندات.

3. العمل على تقييد رؤوسا أقسام الاستثمار في الإعتمادات المستندية بصفة دورية حتى لإنشاء علاقة بينهم تؤدي إلى المجاملات.

التعليق على الدراسات السابقة:

معظم الدراسات السابقة تناولت مشكلة مخاطر التمويل والتعثري في السداد وأوضحت الدراسات السابقة إن جل مشكلات مخاطر التمويل والتعثري في السداد هي عدم أخذ الضمانات الكافية ولكنها تحدث بشكل عام أم الدراسة الحالية سوف تتناول الرهن العقاري كنوع من الضمانات بصفة خاصة وتوضيح دور الرهن العقاري في استرداد التمويل المتعثري.

المبحث الأول

مفهوم وانواع واهمية الرهن

أولاً: تعريف الرهن ومشروعيته:

الرهن مصدر وجمعه رهان مثل حبل وحبال ويجمع رهون، وللرهن في اللغة معان فمن معانية اللغوية:

1. الثبوت والدوام يقال: رهن الشيء رهناً دام وثبت، وأرهننت لهم الطعام والشراب أرهاناً أي أدمته، وهو طعام راهن أي دائم.

2. الحبس: وهو أشهر معانيه ومن معنى الحبس قوله تعالى: (كل نفس بما كسبت رهينة). وقوله تعالى: (كل امرئ بما كسب رهين). أي محتسب بعمله ورهينة ومحبوسة. والحاصل أن الرهن في اللغة يأتي بمعنى الثبات والدوام ويأتي بمعنى الحبس والمعنى الثاني لازم للمعنى الأول، لأن الحبس يستلزم الثبوت في المكان وعدم مفارقتها. وردت عدة تعاريف للرهن تبعاً لاختلاف المذاهب في بعض شروط الرهن وأحكامه مما هو محل خلاف بينهم، :
تعريف الحنفية: جعل الشيء محبوساً بحق يمكن استيفاؤه من الرهن.

تعريف المالكية: وهو ما قبض توثيقاً به في الدين.

تعريف الشافعية: هو جعل عين مال وثيقة بالدين ليستوي من ثمنه أن تعزر استيفاؤه ممن هو عليه.

تعريف الحنابلة: هو المال الذي يجعل وثيقة بالدين ليستوي من ثمنه إن تعزر استيفاؤه ممن هو عليه.

وبالنظر إلى التعريفات نجد تقاربها إلى حد كبير ومدارها على معنى الرهن.

ثانياً: حكم عقد الرهن والحكمة من المشروعية:⁽¹⁾

الرهن عقد جائز في السفر والحضر عند عامة الفقهاء رحمهم الله تعالى لأنه وثيقة بالدين فلم يجب

كالضمان والكتابة.

القياس على الضمان فكما أن الضمان لا يبدأ بوفاء بعض الدين فذلك الرهن لا ينفك بقضاء بعض

الدين.

أما التنصيص على السفر من قوله تعالى: (وإن كنتم على سفر ولم تجدوا كاتباً فرهان مقبوضة) فأجيب عنه

من وجهين).

أنه حمل على الإرشاد لا على الإيجاب بدليل قول الله تعالى: فإن أمن بعضكم بعضاً فليؤد الذي أؤتمن أمانته.

أنه ليس لتخصيص الجواز بل هو إخراج الكلام مخرج العادة كقوله تعالى: (فكاتبوهم إن علمتم فيهم خيراً).

الأدلة على مشروعية الرهن:

الأصل في مشروعية الرهن المنقول والمعقول:

أولاً المنقول:

دل على مشروعية الرهن في الكتاب والسنة والإجماع¹:

1. الكتاب في قوله تعالى: "وإن كنتم على سفر ولم تجدوا كاتباً فرهان مقبوضة (أي إذا عدمتم التوثيق بالكتاب

والإشهاد فالوثيقة برهان مقبوضة فأقام الرهن في باب التوثيق في الحال التي لا يحل فيها التوثيق بالكتاب

والإشهاد مقامها.

2. السنة النبوية: جاءت في السنة النبوية عدة أحاديث على مشروعية الرهن منها:

⁽¹⁾ د. مروة أحمد ود. سمير العبادي وآخرون، الأزمة المالية العالمية والأفاق المستقبلية الجزء الرابع ص 258 .
⁽¹⁾ د. مروة أحمد ود. سمير العبادي وآخرون، الأزمة المالية العالمية والأفاق المستقبلية الجزء الرابع ص 259 .

عن عائشة رضي الله عنها إن النبي صلى الله عليه وسلم اشترى من يهودي طعاماً إلى أجل ورهنه ودعه.

عن أبي هريرة رضي الله عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: (الرهن يركب بنفقتة إذا كان مرهوناً

ولم يرد يشرب بنفقتة إذا كان مرهوناً وعلى الذي يركب ويشرب نفقتة.

الإجماع: أجمع العلماء رحمهم الله على جواز الرهن في الجملة وإن اختلفوا في بعض فروع.

ام الحكمة من المشروعية:

شرع الإسلام الرهن تيسيراً للمعاملات وسداً للحاجات، وتوثيقاً لأصحاب الحقوق حتى يستوفوها من الرهن،

حينما يعجز أصحاب الرهن عن الوفاء أو يتقاعسون عنه والدائن حينما يأخذ الرهن يصبح في مأمن من هلاك

دينه، يجمده من قبل الراهن المدين، وإفلاسه فيستوفي حقه من العين المرهونة، ولا يحيد أسوة الغرماء فيما

إذا كثر الدائنون، لأن الرهن يجعل له الأحقية على غيره في الاستيفاء وكل شئ يتضمن مصلحة بدون مفسدة

راجحة، فإن القياس يقتضي حله وجوازه، لأن أصل الشريعة مبني على المصالح الخالصة أو الراجحة، هذا مبني

الشريعة الإسلامية.

ثالثاً: حقيقة الرهن وأقسام عقد الرهن:

العقد مصدر من عقد يعقد عقداً من باب يضرب ضرباً والجمع منه عقود العقد في اللغة بمعنى الشد

والربط والجمع بين أطراف الجسم وضده الحل.

أما العقد في الاصطلاح: هو ربط أجزاء التصرف بالإيجاب والقبول شرعاً. +

يتم التراضي على الرهن بأن يتبادل شخصان التعبير عن إدارتين متطابقتين بقصد إنشاء حق الرهن

على عقار مملوك لأحدهما ضماناً لوفاء دين معين مستحق للأخر ويسمى مالك العقار الراهن أم الدائن فيسمه

المرتهن البنك.

الرسمية: عقد الرهن الرسمي من العقود الشكلية يلزم لانعقاده شكل خاص هو الرسمية في العقود ومن هنا جاءت تسمية الرهن بأنه رسمي ويبطل عقد الرهن الرسمي بطلاناً مطلقاً إذا لم يحرر في ورقة رسمية لأن الشكل ركن من الانعقاد ويقصد بالرسمية إن لم يتم الرهن فيعقد رسمي وهو عقد يتم بمكتب التوثيق طبقاً للإجراءات التي نص عليها قانون التوثيق. والعلة من اشتراط الرسمية هي تنبيه الراهن على خطورة العقد الذي يقدم عليه وهو الرهن، وذلك عن تحرير العقد الرسمي يحتاج إلى نفقات ويستغرق وقتاً يتطلب تدخلاً من شخص ثالث، وهو الموثق وكل ذلك من شأنه أن يتيح للمالك فسحة من الوقت يتدبر فيها أمره ويفكر في نتائج عمله، كما إن الرسمية تحقق فائدة للدائن المرتهن للبنك لأنها تزوده منذ إبرام العقد بسند تنفيذي يغنيه عن إجراءات التقاضي إذا أمتنع المدين الراهن عن الوفاء بدينه عند حلول الأجل.

رابعاً: شروط الرهن: هناك عدة شروط للرهن

1. ما يشترط في الصيغة والعاقدان:

الصيغة: المراد بالصيغة الإيجاب والقبول فالإيجاب من الراهن والقبول من المرتهن ولا يشترط في صيغة الرهن أن تكون بلفظ معين، وإنما يكفي فيها كل ما يدل على الوفاء من المتعاقدين في إبرام العقود. وبناءً عليه فيصح الرهن العقاري بكل صيغة تدل عليه لأنه أتى بمعنى العقد.

2. ما يشترط في العاقدين:

طرفاً عقد الرهن هما الدائن والمدين في الغالب، وقد يكون شخصاً آخر يقرر على عقاره رهناً ضماناً للوفاء بالدين على غيره وهذا هو الكفيل العيني، وفي هذه الحالة يعتبر المدين والراهن طرفاً واحداً في عقد الرهن. فيشترط كل منهما أن يكون كل منهما جائز التصرف في المال فلا يصح الرهن من المجنون والصبي الغير المميز.

3. ما يشترط في المرهون:

كل عين معلومة جعلت وثيقة بحق يمكن استيفاؤه منها إن كانت من جنسه أو من ثمنها إن لم تكن من جنسه.

يشترط في العقار المرهون أن يكون مما يصح بيعه، لأن المقصود من الرهن الاستيفاء بالدين للتوصل إلى استيفائه من ثمن الرهن، إن تعذر استيفاؤه من ذمة الراهن وهذا يتحقق في كل عين جازيبيعها. يشترط أن يكون العقار المرهون معلوماً علماً نافياً للجهالة مبيناً في عقد الرهن نفسه أو في عقد لاحق. يشترط تسجيل العقار المرهون وذلك بالتأشير على سجله لدى المحكمة أو كتابه العدل المختصين.

4. ما يشترط في المرهون فيه:-

المرهون فيه المراد به الحق الذي أعطى به الرهن وللمرهون فيه الرهن العقاري شروط:
أن يكون ديناً ثابتاً في الذمة أو ماله إلى الواجب.
أن يكون عيناً من الأعيان المضمونة.

خامساً: أركان عقد الرهن الرسمي وشروط الرهن الرسمي:

1. التراضي على الرهن: الآخرين جميعاً مهما كان تاريخ ترتيب حقوقهم في ذمة المدين بحيث لا ينالون شيئاً من ثمن بيع العقار إلا بعد أن يستوفي كل حقه منه.
2. حق التتبع: ويقصد بالتتبع إمكانية الدائن المرتهن في إن ينفذ على العقار المرهون في يد الغير الذي انتقلت إليه. وينقضي الرهن الرسمي بصفة التبعية لانقضاء الدين المضمون كما ينقضي في بعض الحالات بصفة أصلية استقلالاً عن الدين.

1. انقضاء الرهن الرسمي بصفة التبعية:

يتبع الرهن الدين المضمون في نشأته وفي انقضائه ومن ثم لا يتصور بقاء الرهن قائماً بعد انقضاء الدين المضمون لأي سبب من الأسباب أما إذا أنقضى الدين بإنقضاء جزئاً بقي الرهن قائماً تطبيقاً لمبدأ عدم تجزئة الرهن.

2. إنقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية:

إذا بيع العقار بيعاً جبرياً بالمزاد العلني فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقص بإيداع الثمن الذي ساربه بالمزاد أو برفعه إلى الدائنين المقيدون الذين تسمح مرتبتهم استيفاء حقوقهم من الثمن.

سادساً: أقسام عقد الرهن:-

ينقسم الرهن في الفقه الإسلامي إلى قسمين: (رهن العقار، ورهن المنقول).

رهن العقار تعريفه في اللغة: هو كل ملك له أصل وقرار ثابت كالأرض والدور والنقل والعقد أصل كل شيء، وجمعه عقارات ويقابله المنقول والعقار من كل شيء خياره.

تعريفه العقاري في الاصطلاح:

الحنفية: هو الثبات الذي لا يمكن نقله من محل إلى آخر، كالدور والأرض.

المالكية: هو الأرض وما تصل بها من بناء وشجر.

الشافعية: هو الأرض والبناء والغرس.

الحنابلة: هو الضيعة، والأرض والبناء والغرس.

ويظهر من التعريف إن هناك اتجاهين في الفقه الإسلامي في تحديد العقار.

سابعاً: نفاذ الرهن الرسمي وآثاره:¹

يخول الرهن الرسمي الدائن المرتهن البنك سلطة الأولوية والتتبع وتمارس هاتين السلطتين لا في مواجهة

الراهن فحسب بل في مواجهة أشخاص من الغير، أي أشخاص لم يكونوا أطرافاً في عقد الرهن ولا شك إن

¹د. عيد نايل، أحكام الضمان العيني والشخصي، جامعة الملك سعود، ص 34.

لهؤلاء الأشخاص مصلحة في العلم مقدماً قبل التعامل مع الراهن بالحقوق التي تشمل أمواله وبالديون التي تضمنها هذه الحقوق.

وقد حصر القانون المدني طريقة إعلام الغير بوجود الرهن الرسمي على العقار بقيد هذا الرهن فيصبح الرهن الرسمي المقيد معلوماً لدى الجميع أو يمكن للجميع العلم به إذا قصدوا مكتب الشهر العقاري وبحثوا عما ينقل العقار من حق عينية تكون نافذة في حقهم.

وعقد الرهن من العقود الملزمة لجانب واحد وهو الراهن ولا يلتزم الدائن المرتهن بأي التزام والرهن الرسمي لا يجرد الراهن من حيازته ولا من ملكيته للعقار والمرهون ولكن تتقيد سلطات الراهن كمالك بما لا يمس حق الرهن.

ثامن: التزامات الراهن وحقوقه وانقضاء الرهن الرسمي(1):

يلتزم الراهن بمقتضى عقد الرهن بضمان سلامة الرهن ويقصد بضمان سلامة الرهن التزامه بضمان عدم التعرض وضمان الاستحقاق أي أنه يلتزم شخصياً عن كل تعرض مادي أو قانوني ينقص الضمان . يظل للراهن حق استعمال العقار المرهون كما يستعمله من قبل فإذا كان العقار متزلاً وكان يسكنه أستمراً ساكناً له بعد الرهن ويستطيع الراهن القيام باستغلال العقار المرهون وعلى ذلك يستطيع الراهن أن يؤجر العقار المرهون وفي قبض ثماره إلا إذا سجل تنبيه نزع الملكية.

حق المرتهن:

إذ حل أجل الوفاء بالدين ولم يقيم المدين بالوفاء به كان للدائن المرتهن أن يتخذ إجراءات التنفيذ على العقار المرهون ببيعه بالمزاد العلني واستيفاء حقه من ثمن البيع وفقاً للأوضاع المقدره في القانون.

آثار الرهن في مواجهة الغير:

حق الرهن ينشأ بمجرد العقد ولكنه لا ينفذ في مواجهة الغير إلا بالقييد ويقصد بالقييد كل صاحب حق

يضر من وجود الرهن. ومتى قيد الدائن المرتهن رهنه كأن له أن يواجه بحقه فيستعمل حق التقدم

حق التقدم: يعتبر حق التقدم أو الأفضلية جوهر الرهن الرسمي ويتمتع المرتهن في كل الأحوال بهذا الحق سواء

باشراً إجراءات التنفيذ على العقار المرهون في مواجهة الراهن أو باشراً هذه الإجراءات بعد تتبع العقار في مواجهة

من انتقلت إليه الملكية.

ويقصد بحق التقدم أنه إذا تعدد دائنو الراهن وكان الدائن المرتهن أحدهم وكان الدائنون الباقون

عاديون كان للدائن المرتهن في استيفاء حقه أولوية على هؤلاء.

المبحث الثاني

الرهن العقاري

أولاً: تعريف الرهن العقاري- وخصائص الرهن العقاري:⁽¹⁾

- عقد يقتضي توثيق دين بعقار، يمكن الاستيفاء من ثمنه إن تعذر استيفاؤه من المدين.
- عقد يكسب الدائن عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون.
- عرفه قانون المعاملات المدنية السودانية في المادة 727 لسنة 1984م بأنه عقد يكسب به الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه التقدم على الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة استيفاء دينه ثمن ذلك العقار في أي يد كانت بالأفضلية في المرتبة.

وخصائص الرهن العقاري الرسمي:⁽²⁾

يظهر من التعاريف خصائصه:

1. إن الرهن العقاري حق عين:

ويتضمن الرهن بهذه الصفة لأنه لا يخول لصاحبه سلطة مباشرة على الشئ المرهون تخوله استيفاء حقه من ثمنه أو ما يحل بالأولوية على غيره من الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة في أي يد يكون الشئ.

2. أنه لا يقع إلا على العقار.

3. الرهن العقاري حق تبعي.

⁽¹⁾المادة 727 من القانون المدني السوداني لسنة 1984
⁽²⁾المادة 766 من القانون المدني السوداني لسنة 1984.

لا ينشأ الرهن إلا بقصد ضمان الوفاء بحق شخص دين ولا يمكن أن ينشأ لذاته مستقبلاً وتبعية الرهن للدين لا تقتصر على نشوء الرهن فقط بل تمتد إلى حصته وإنقضائية فلكي ينشأ الرهن صحيحاً يجب أن يكون الدين المضمون قد نشأ صحيحاً أما إذا نشأ الدين عن تصرف باطل كان الرهن باطلاً. وإذا أنقضى الدين المضمون بالوفاة أو حتى بدون وفاء أنقضى بالتبعية.

4. الرهن لا يقبل التجزئة:

والمقصود بذلك إن كل جزء من المال المرهون يضمن الوفاء بكل الدين المضمون وكل جزء من الدين مضمون بالمال كله وعلى ذلك إذا كان محل الرهن عدة أشياء عقارات أو منقولات مملوكة للراهن ثم انتقلت ملكيتها إلى عدة أشخاص فإن كل منها يظل ضماناً لكل الدين دون تجزئته.

ثانياً: أسباب انتشار الرهن العقاري:

1. حاجة الناس الماسة في هذا الزمن الذي ضعفت فيه الذمم، إلى التعامل بالرهن من أجل توثيق ديونهم وضمان استيفائها.

2. إن الرهن العقاري يجمع بين مصلحة المقرض يضمن حقه، ومصلحة المقترض في استغلال المرهون والتصرف فيه بما لا ينافي الرهن.

3. إن الرهن العقاري يسهل عمليات البيع والقرض وغيرها إذ إن البائع أو المقرض يريد ضمان حقه مقابل البيع أو القرض والرهن العقاري أوثق الطرق إلى ذلك.

4. إن فيه تيسير على المحتاجين الراهنين، إذ يعينهم الرهن العقاري عن بيع عقارهم بأبخس الأثمان نظراً للحاجة إلى المال.

5. إن الرهن العقاري فيه توسعة على المسلمين وفيه ضمان حقوق الممولين وتوثيقها بالطرق الشرعية، كما أن فيه تنمية للسوق العقارية مما يعود على اقتصاد البلاد بالفائدة والمصلحة.

ثالثاً بيع المال المرهون للمصرف:⁽¹⁾

إذا حل الأجل المحدد لسداد المبلغ المضمون بالرهن للمصرف وتأخر الراهن في سداده يحق للمصرف بعد إنذار الراهن كتابة لمدة شهر بالسداد أن يبيع المال المرهون بعد انقضاء مدة الإنذار المذكورة ويعتبر الإنذار قد تم استلامه بواسطة الرهن:

1. إذا أرسل على آخر عنوان عمل أ سكن معروف له أو الحق على العقار المرهون الذي سكنه.

2. في حالة تعذر توصيل الإنذار وفق أحكام الفقرة أ/ إذا أرسل بالبريد المسجل بعلم الوصول ولم يعده بالبريد لعد الاستلام.

رابعاً: أهمية قانون بيع الأموال المرهونة للمصرف:-⁽¹⁾

نسبة لل صعوبات التي لاقتها المصارف في استرداد ديونها المتعثرة لجأت السلطة في السودان إلى إصدار قانون بيع الأموال المرهونة للمصارف، وقانون بيع الأموال المرهونة للمصارف صدر عام 1995م وتم تعديله في عام 1993م وهو مثله لعدد من القوانين المصرفية الأخرى اقتضته ضرورات مصرفية ضاغطة وملحة، فالانكسارات والاختراقات الائتمانية المتواصلة في القطاع المصرفي والمماطلات التي تحدث من المقترضين عند السداد ودفع المديونيات والإجراءات القضائية المطولة التي كانت تحدث عند التقاضي استوجبت تواجد قانون قادر على الشيك الفوري لتعود الأموال المصرفية إلى حوزها المصرفي ومن ثم تشغيلها وتدويرها في مجالات تمويلية وإقراضية آخرة. لتحقق الإيرادات والأرباح التي تبتغيها وتنشدها البنوك باعتبارها هدف من أهدافها الرئيسية، كما أن الضمانات عودة الاقتراضات للبنوك ضروري وهام لأن الأموال التي تم اقتراضها وتسليفها للمقترضين والمتمولين أموال تخص المودعين والمتعاملين ولا بد من عودتها الفورية ودون تأخير أو مماطلة يزيد من ثقة العملاء والمتعاملين بالبنوك فيزداد وينشط الحراك المصرفي بمعدلات تمكن البنوك على التواجد والاستمرار

(1) الأستاذ عمر بابكر مدير الإدارة القانونية، مقال بعنوان بيع الأموال المرهونة بن الإلغاء والإبقاء، مجلة الاقتصاد/ العدد السابع، أغسطس، 2006، ص.30

والتنامي وقانون بيع الأموال المرهونة يمنح البنوك الحق في بيع رهونات، وعادة ما يتم البيع بعد اتصالات عديدة مع الراهنين.

ولقد ظل قانون بيع الأموال المرهونة للمصارف يتعرض للانتقادات من العملاء منذ صدوره عام 1995م

ومن أهم الانتقادات التي وجهت لهذا القانون:-

1. أنه يعطي المصارف حقاً في التصرف في العقار وهو اختصاص السلطة القضائية، وان هذا القانون يعد حقاً أساسياً كفلته المادة 31 من الدستور وهو حق التقاضي وإن هذا القانون أستثنى المصارف من دعوى غلق الرهن أمام المحاكم المختصة وأعطى المصرف الدائن الحق في بيع مباشرة دون القانون وقد تبدو هذه الانتقادات للوهلة الأولى صحيحة ولكنها حقيقة غير ذلك، فلو أتبعنا الظروف التي صدر فيها القانون في ذلك الوقت لوجدنا أن المشروع كان حقاً عليه إن يصدر مثل هذا القانون وان هناك حاجة ملحة وضرورة اقتصادية وحكمة بالغة من سن هذا القانون حيث إن إجراءات بيع العقار المرهون كانت تتم عبر قانون الإجراءات المدنية 1993م وهي إجراءات تضررت بشأنها المصارف بسبب طول أمد التقاضي من إجراء المذكرات المقدمة من طرفي النزاع وتأجيل الجلسات بالاعتذار بقدر حقيقي أو مصطنع وما يترتب على ذلك التأجيل من ضياع الأموال المصارف، تآكل رؤوس أموالها بالتعثّر والأخطاء والإبطاء الشديد في السداد وبالتالي تصفية البنوك لذلك.
2. القياس على الضمان فكما أن الضمان لا يبدأ بوفاء بعض الدين فذلك الرهن لا ينفك بقضاء بعض الدين. تلف العقار المرهون بفعل متلف فإنه يضمنه سواء كان المتلف هو الراهن أو المرتهن أو أجنبياً، ويكون الضمان رهنأً بدله إذا كان الدين مؤجلاً فإن كان الدين حالاً طوّل بالدين إذا لا فائدة من المطالبة بالضمان.

خامساً: المخاطر الفنية لضمان الرهن العقاري:

- 1- بعض المصارف تكتفي بتوقيع عقد الرهن وتوثيقه من محامى ولا يتم تسجيله وفي هذه الحالة لا يمكن استيفاء دين المصرف بموجب قانون بيع الأموال المرهونة للمصارف أو حتى قانون المعاملات المدنية لسنة

1984م ويتم الاستيفاء فقط في حالة التنفيذ أو بعد حدود حكم دعوى مدنية يرفعها المصرف على العميل أي أن المصرف لا يستفيد من الامتيازات الممنوحة له بموجب قانون بيع الأموال المرهونة.

2- بعض المصارف تتعامل مع العميل صاحب العقار بمبلغ أكثر من المبلغ المنصوص عليه وذلك لأن البنوك غالباً ما تقوم بتقييم الضمانات العقارية لدى جهات خارجية (شركات تقييم مقابل عمولة معينة مما يجعل هذا التقييم عرضة لأخطار أو التلاعب بين الجهة المقيمة والعميل وفي هذه الحالة لا يستطيع المصرف استيفاء مبلغ أكبر من مبلغ الرهن في حالة البيع بموجب قانون بيع الأموال المرهونة أما باقي المديونية فلا يتم الحصول عليها وفقاً لما ذكر في البند (1) أعلاه.

1. تقوم بعض المصارف في عقود الرهن بكتابة صيغة معينة من صيغ التمويل كمرابحة أو المشاركة أو المضاربة وغيرها من صيغ التمويل أو تقوم بكتابة أن هذا العقد ضماناً لتعاملات العميل في القطاع الزراعي أو الحيواني وغيره من أنواع التمويل أو نوع آخر من أنواع التمويل غير المنصوص عليه في عقد الرهن إن البيع العقار ولاسترداد التمويل لأن القاعدة الفقهية (العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين. مما يؤدي إلى الكثير من الإشكالات في حالة عدم الاتفاق ومماثلة العميل.

2. بعض المصارف تقوم برهن عقار مملوك على الشيوع وذلك برهن نصيب أحد أصحاب العقار وهذا الأمر مع عدم وجود حرج قانوني فيه إلا إنه توجد صعوبة في بيع العقار لأن المشتري دائماً ما يسعى لأن يكون عقاره الذي تقدم لشرائه خالياً من هذه المشاكل.⁽¹⁾

جاء صدور القانون الجديد دفعا للفرد عن الجهاز المصرفي وتسريعاً للإجراءات بيع الأموال المرهونة دون أن

يكون ذلك على حساب المدين خاصة وإن المدين خاصة وإن ديون البنوك على عملائها ديون مستنديه

ومستحقة ولا يمكن للعميل المتعثراً إنكارها، إذن الحكمة من هذا القانون واضحة لا لبس فيها وذلك لتسريع

⁽¹⁾ د. مروه أحمد ود. سمير العبادي ، مصدر سبق ذكره، ص 289.

إعادة الأموال المتعثرة وتداولها من جديد لتصب أخيراً في الناتج القومي وما يترتب عن ذلك من مصلحة لجميع الأطراف.

ويمكن الرد على الانتقادات التي وجهت إلى هذا القانون والخاص بإصدار حق التقاضي إن حق التقاضي مكفول في أحكام قانون بيع الأموال المرهونة للمصارف لعام 1995م فالمادة (8) من تعديل القانون من سنة 1993م في المادة (1-8) أتاحت الفرصة أيضاً لإحالة ما ينشأ من نزاع إلى هيئة التحكيم. وقد صدر مؤخراً قانون التحكيم (2005) والتحكيم وسيلة من وسائل التقاضي دون تدخل المحاكم باستثناء ما نظمته القانون ويعد التعديل الذي طرأ عليه في العام 1991م-1993م يعطي حق التقاضي أمام المحافظ ويتيح الفرصة للتحكيم. أما من ناحية جدوى قانون الاقتصادية فإن القانون ساهم بصورة كبيرة وملحوظة في رد كثير من أموال المصارف المتعثرة وبالتالي دخولها في الدورة المحاسبية وتداول الأموال فالمعروف إن المصارف أدوات تمويل والتمويل يحتاج إلى سيولة فتراكم الديون يشل من حركة السيولة وبالتالي الإحجام عن التمويل الذي يفضي إلى الإفلاس.

ولنتذكر إن أموال البنك هي أموال عامة وأموال مودعين فيهم القصر والأرملة والشيخ المسن والمعاش لذلك لا بد من مراعاة القواعد اللازمة في رد هذه الأموال.

والتمويل الذي يتم بين المصرف والعميل يقوم على صيغة شرعية معروفة ومكتوبة في شكل عقد وإن يذكروا إن بقاء الدين في زمتهم لمدة أطول بعد استحقاقه وتدويره للربح ومن وراءه فيدخلهم في المحرمات وأكل أموال الناس بالباطل.

فبيع العقار المرهون لاستيفاء دين مستحق ليس بعيب بل هو للزم والمدين وتبرأ منها رسولنا الكريم وكان يستعيد من البخل والعجز والكسل والدين وقهر الرجال على عكس ما يروج البعض من إن ذلك تشريد للأسر القاطنة بالعقار، فأين هؤلاء من الشخص الذي قبض التمويل ورضي بالرهن ضماناً للسداد أين

ذهبت الأموال التي قبضها وأين الميثاق الذي كتبه ووقع عليه بموافقته على البيع في حالة فشله في السداد وأين قوله تعالى: فرهان مقبوضة (أليس في ذلك عبادة وعمل بما جاء في القران؟

ولابد من الإشارة إلى إن قانون بيع الأموال المرهونة للمصارف يعد من القوانين الإصلاحية الفاعلة التي جاء بها بنك السودان في إطار تدابير المصرفية الإصلاحية التي ظلت تتواتر وتتلاح منذ بدايات تسعينات القرن الماضي، وما يؤكد فاعليته الإصلاحية إنه أستطاع الخروج بالمصارف من دوائر المماطلات التي كان يخلقها المقترضون المقصرون وهو كذلك ضيق الخناق على المخالفين والمعتدين على أموال البنوك إذ إنه وفي ظل فاعليته في تسهيل الأموال المرهونة جعلهم يترددون أكثر من الاقتراب لدوائر التسليف والإقراض وما يهم كثيراً أن القانون أفرز مناخات إيجابية حارسة الأموال المودعين والتي هي في حقيقتها أموال عامة تخص مواطنين عاديين اختاروا إيداعها بالبنوك بغرض الفحص الأيمن وكسباً للزيادة الحلال

سادساً: اجراءات بيع العقارات وانحلال عقد الرهن "بالإفلاس او بموت أحد العاقدين"

:- (1)

يقوم المصرف ببيع العقار المرهون له بما عليه من رهونات تنفيذاً لأحكام المادة الخامسة عن طريق المزاد العلني على أن يكون الثمن الأساسي لذلك العقار مبلغاً لا يقل عن قيمة المبلغ المرهون له به أو القيمة الحقيقية التي يحددها المصرف بالتشاور مع الجهات المختصة أيهما أكبر إذا لم يقدم عرض الشراء أو كان العرض المقدم أقل من الثمن الأساسي فيجوز للمصرف عرض العقار المرهون للبيع مرة أخرى بدون تحديد سعر أساسي. ويجب إيقاف اجراءات البيع بالمزاد العلني في أي مرحلة قبل رسو المزاد في حالة دفع المدين لمبلغ الدين وأي مصروفات أخرى تكبدها المصرف في تلك الإجراءات نقداً عند إكتمال البيع وفق أحكام هذا القانون يقوم

(1) المادة الخامسة من قانون بيع الأموال المرهونة، 1991

مسجل عام الأراضي بتعديل سجل العقار المرهون باسم المشتري بما عليه من رهونات على ألا يؤرق أي خطأ في إجراءات بيع العقار على حق المشتري في نقل الملكية له. ويتم التصرف على النحو التالي:-

تسداد مصاريف الدين.

تسداد دين المصرف في حدود الرهن المسجل.

تأ تبقى من قيمة البيع إذا وجد يسلم للمدين الراهن.

انحلال عقد الرهن بإفلاس الراهن:

إن الرهن لا ينحل بإفلاس الراهن بعد قبض الرهن وذلك لما يأتي:

أن المفلس عقد قبل الفس عقداً مع نفسه من التصرف، فلم يملك الرجوع كما لو وهبه.

إن في الرجوع أضرار بالمرتهن والضرر لا يزال يمثله.

انحلال عقد الرهن العقاري بموت أحد العاقدين:⁽¹⁾

إن الرهن لا ينفك بعضه بقضاء بعض الدين، بل يبقى رهناً حتى يقضي جميع الدين سواء كان مما يمكن

قسمته أو لا يمكن وذلك لما يأتي:

1. إن جميع الرهن وثيقة بجميع الحق وبكل جزء منه فلم يجزأ أن يخرج شيئاً من الرهن مع إبقاء شئ من ألح .

(1) د. مروه أحمد ود. محمد وآخرون، مصدر سبق ذكره، ص 261-263.

الفصل الثاني :

مفهوم التمويل المصرفي المتعثر

المبحث الأول:التمويل المصرفي

اولا : الائتمان المصرفي :

الوظيفة الرئيسية للبنوك التجارية هي قبول الودائع المختلفة واستخدامها في القروض والسلفيات

والاستثمارات. ويعتبر منح الائتمان بالدرجة التي تتفق مع توفير الأمان لأموال المودعين وبما يحقق الرفاهية

للمجتمع ونموه وازدهاره ، أمرا حيويا لازدهار الحياة الاقتصادية .

وظيفة منح الائتمان تعتبر من أهم وظائف المصارف التجارية ، وذلك لان الأموال التي تمنحها البنوك

كتسهيلات ائتمانية ليست ملكا لها بل هي أموال المودعين ، لذلك تقوم إدارة المصرف التجاري برسم سياسته

الائتمانية بما يحقق له حسن وسلامة استخدام الأموال المتاحة له مع تحقيق عائد مناسب. وتقتض السياسة

الحكيمة لتوظيف الأموال المواءمة بين وداع المصارف من ناحية واستخدامها لهذه الودائع من ناحية أخرى

، خاصة من حيث نوع وحجم وأجال استحقاق كل منها. وتعتمد المصارف التجارية في إقراضها على أنواع وحجم

الودائع المتاحة لديها. وذلك بما يحقق أهداف خطة التنمية الاقتصادية القومية. بالإضافة إلى الأغراض

التمويلية العادية التي تقوم بها المصارف التجارية ، وذلك لأنها بحكم وظيفتها كوعاء المدخرات عليها إقراض هذه

المدخرات المتاحة لديها وتوزيعها على مجالات الإنتاج والخدمات المختلفة لرفع عملية النشاط الاقتصادي .

يضاف إلى ذلك أن المصارف التجارية منشآت تهدف إلى الربح. ومن الطبيعي أن أرباح المصارف التجارية

تزداد كلما زادت القروض التي تمنحها ، غير أن حريتها هذه مفيدة في تحديد حجم قروضها لسببين :-

1 موقف السيولة لدى المصارف ، حيث تلتزم من ناحية أمام المودعين في سحب ودائعهم في أي وقت خصوصا في حالة الودائع الجارية .

2 مدى ما يتوفر في القروض من ضمانات وذلك لأهميتها وعلاقتها المباشرة بالمركز المالي للمصرف ومدى قدرته على تحقيق الربح¹ .

تعريف الائتمان المصرفي :-

يمكن تعريف الائتمان المصرفي بأنه الثقة التي يوليها المصرف التجاري لشخص ما حيث يقع تحت تصرفه مبلغا من النقود أو يكفله فيه فترة محدودة يتفق عليها الطرفان ، ويقوم المقرض في نهايتها بالوفاء بالتزامه ، وذلك لقاء عائد معين يحصل عليه المصرف من المقرض يشتمل العمولات والمصاريف ، وهكذا يكون التسهيل الائتمان عبارة عن :-

1- مبلغ محدد من المال يتفق عليه ويضعه المصرف تحت تصرف العميل لاستخدامه في غرض محدد ومعلوم للمصرف ، وفي الحدود والشروط ، والضمانات الواردة بتصريح التسهيل الائتماني خلال مدة سريانه وذلك بهدف تنمية نشاط العميل التجاري المتسم بالنجاح مقابل تعهد والتزام العميل برد هذا المبلغ مع الفوائد والعمولات والمصاريف المستحقة خلال فترة البرنامج الزمني المقرر للسداد

2-تعهد يصدر من المصرف بناء على طلب العميل لصالح طرف آخر "المستفيد" ولأجل غرض معين ومحدد ولأجل معلوم ، كما هو الحال في خطاب الضمان متعهد بأداء قيمته للمستفيد عند أول طلب دون أي معارضة من أي جانب شريطة أن تحل المطالبة للمصرف في موعد غايته تاريخ استحقاق خطاب الضمان.

ثانيا:تعريف السياسة الائتمانية وعناصرها :-

د/طارق عبد العال حماد – إدارة المخاطر أفراد شركات الدار الجامعية الإسكندرية 2003 ص 1-1

تعرف السياسة الائتمانية بأنها مجموعة من المبادئ والأسس التي تنظم أسلوب دراسة ومنح التسهيلات الائتمانية ، وأنواع الأنشطة الاقتصادية التي يمكن تمويلها أو كيفية تقدير مبالغ التسهيلات المطلوب منحها "الحدود" وأنواعها ، وأجالها الزمنية وشروطها الرئيسية ، للوصول إلى قرار ائتماني سليم ، ويجب أن يكون كل ذلك داخل إطار وأهداف السياسة الائتمانية للمصرف ويلي مرحلة القرار الائتماني مرحلة تليه وهامة تتمثل في متابعة التسهيلات الائتمانية الممنوحة لها وسائلها وأساليبها الخاصة للمحافظة على أموال المودعين

عناصر السياسة الائتمانية :

1-القطاعات والأنشطة التي يخدمها المصرف التجاري في مجال منح التسهيلات الائتمانية حيث يجب أن يتفق التسهيل الائتماني مع طبيعة النشاط النوعي للمصرف "تجاري -صناعي -زراعي -عقاري" كما يجب أن يتفق مع حجم الموارد المالية للمصرف ومدى تأثيرها في المجالات التي يمكن للمصرف تمويلها ، كما يجب أن يتفق مع متوسط قيمة الموارد المالية

المتاحة للمصرف من حيث آجال الودائع وتوزيعها ومدى انتشار فروع المصرف وبالتالي

إمكانية توجيه الائتمان إلى قطاعات وأنشطة مختلفة باختلاف النشاط المتميز للبيئة الكائن بها فرع المصرف .

2-الأغراض التي تمنح من أجلها التسهيلات الائتمانية وهي في غالبيتها أغراض إنتاجية تتعلق بالعمليات الإنتاجية ،مثل تمويل النشاط الجاري "شراء مواد خام أو بضائع بغرض البيع أو دفع أجور أو مرتبات أو تغطية المصروفات العمومية والإدارية الخ" وتمويل النشاط الاستثماري من حيث إنشاء مشروعات جديدة وتوسعات استثمارية في مشروعات قائمة أو إحلال وتجديد الطاقة الإنتاجية للمشروعات القائمة يضاف ذلك الأغراض الاستهلاكية¹ .

ثالثاً: أهمية الائتمان المصرفي وخصائصه :-

د/طارق عبد العال حماد – إدارة المخاطر مرجع سبق ذكره ص112¹

الائتمان يمثل حجر الزاوية لنشاط البنك واحد دعائمه الأساسية في تحقيق أهدافه من حيث استغلال الأموال المتاحة لدا البنك الاستغلال الأمثل ، وتبرز أهمية الائتمان بالنسبة للمجتمع حيث زيادة الأموال الموجودة في السوق واستغلالها في التشغيل الطاقات العاطلة استغلال المواد المتاحة وتقسم أهمية الائتمان إلى أهميته بالنسبة للمنشأة ، وبالتالي بالنسبة للاقتصاد القومي الذي يتأثر بدوره ، وبالنسبة للبنك الذي يؤثر بدوره على الاقتصاد القومي .

1- بالنسبة للمنشأة .

أ- الاقتراض لمقابلة الاحتياجات التمويلية :

يظهر ذلك بسبب قصور الموارد المالية المتاحة لديها عن مقابلة متطلبات نشاطها وتحقيق أهدافها وتعتبر القروض مصدرا هاما لإشباع تلك الاحتياجات التمويلية وتتوزع احتياجات المنشأة من احتياجات تتعلق بتمويل رأس المال العامل ، ورأس المال الثابت

خصائص الائتمان المصرفي:

1- خاصية التصفية الذاتية :-

تعني التصفية الذاتية أن القرض يستخدم في غرض محدد ، ويتربط على هذا الاستخدام توليد تدفقات خارجية تستخدم في سداد القرض .¹

2- خاصية الاقتراض لأجال قصيرة:-

المقصود من الأجال القصيرة ليس هو ما يطلق أحيانا بالمفهوم الشائع بأنها سنة فاقل ولكنها تعني أن تكون دورة التمويل تغطي دورة واحدة للتشغيل والإنتاج والبيع ثم التحصيل . ولا يعني هذا أن البنوك لا تمنح قروض

د/عبد الحميد الشورابي – إدارة المخاطر الائتمانية من وجهة المظر المصرفية والقانونية منشأة المصارف 2002

طويلة الأجل والمتوسط الأجل ولكن النسبة الأكبر من القروض والسلفيات لدى غالبية البنوك التجارية قصيرة الأجل غالبا وترتبط التصفية الذاتية بقصر الأجل .

3-خاصية الملائمة بين حجم ونوع القروض وبين احتياجات العميل :

تعنى هذه الخاصية بتعيين غاية الائتمان ،وتتمثل في هذه الغاية في توفير التمويل المناسب للعميل حجما ونوعا تبعاً لاحتياجاته مع برمجة ما حصل عليه وفق ظروف الدخل المتولد من تشغيل هذا التمويل .ويعني ذلك

ملائمة كميا لاحتياجات للعميل

-ملائم نوعيا لاحتياجات العميل

-ملائمة خطة السداد المتفق عليها بين البنك

رابعا:-طبيعة الائتمان المصرفي :-

أ - الائتمان المصرفي عملية مستمرة ومتصلة

عند قرار المنح لابد من دراسة الجوانب الآتية :

-المركز المالي للعميل في الماض تطوره حتى الوقت الحاضر

-المركز الائتماني للعميل وتوقع مركزه في المستقبل

-الظروف السائدة في الماضي وفي الحاضر وأثرها على نشاط العميل

-سمعة العميل والتطورات التي طرأت عليها

وبناء على ايجابية العوامل السابقة فان القرار الائتماني الذي تم اتخاذه اليوم لمنح عميلا ما مبلغا من المال

سيتم سداده في المستقبل يترتب علىه الآتي:

1 - أن القرار الائتماني المصرفي الذي سيقدر منحه اليوم سيتم سداده في المستقبل

2 - التقديرات الحالية لمركز العميل في المستقبل أمر لا يمكن تحديده مقدما بمنتهى الدقة

3 - أن المركز المالي والائتماني في الماضي والحاضر يكون معلوماً بمنتهى الدقة ، بينما لا يكون معلوماً

بالنسبة للمستقبل بنفس الدرجة من الدقة ويعتمد على تقديرات قد تصيب وقد تخطئ .

ب- الائتمان المصرفي قرار مصحوب دائماً بالمخاطر:-

أن العلاقة ما بين الخطر والعائد طردية فكلما زاد العائد المتوقع من استثمار معين زادت المخاطر المصاحبة

له.¹

وتحقق الخطر يؤدي إلى عدم استرداد البنك كلياً أو جزئياً للائتمان إلا إذا أخذ الضمانات المادية الكافية لسداد

المديونية ، ويترتب على فشل الاسترداد للائتمان

1 - أن البنك لم يسترد أجل الدين :يعني ذلك ضياع جزء من أموال المودعين

2 - أن البنك لم يحصل الفائدة التي تحمل المخاطر في سبيل تحقيقها

3 - أن البنك ملتزم بدفع فوائد على أموال المودعين بصرف النظر في فشله في تحصيل واسترداد الائتمان

ج- الائتمان المصرفي تقييم وتنبؤ:-

بالرغم من انه مصحوب بالمخاطر ، إلى انه يعتمد على التقييم والتنبؤ بغرض قياس حجم المخاطر التي

سيتعرض لها البنك .

ومن أهم الجوانب التي تتناولها الدراسات الائتمانية :-

1-المركز المالي والحسابات الختامية للعميل وتطورها

2-السياسات المالية والتشغيلية في السوق والبنوك

3-سابقة تفاعلات العميل من القطاع الذي يعمل فيه

– ادارة المخاطر الائتمانية من وجهة النظر المصرفية والقانونية مرجع سبق ذكره ص 44-45

4- حصة العميل من القطاع الذي يعمل فيه.

5- كفاءة العميل وخبرته في إدارة نشاطه.

6- محاور السداد الملائمة المالية للعميل.

وتسهم الجوانب السابقة في تحديد الائتمان للعميل بدرجة كبيرة جداً.

د- الائتمان المصرفي يعمل في بيئة متغيرة متداخلة:

تتأثر قرارات منح الائتمان على النشاط والمناخ الاقتصادي السائد، وزو تأثير مزدوج كما يؤثر الائتمان

المصرفي بصورة مباشرة على العرض النقدي وعلى خلق الودائع وعلى كمي النقود التداولية في الاقتصاد .

فلا شك أن البنوك تكشف عن حالة النشاط والمناخ الاقتصادي السائد، من رواج أو كساد وتتأثر قرارات منح

الائتمان بالعوامل المؤثرة المحيطة بالاقتصاد القومي، مثل النظام القانوني السائد والعادات والتقاليد ومدى

تقدم الاقتصاد في المجتمع بشكل عام.

هـ- منح الائتمان المصرفي قرار قوامه الثقة:

يقوم منح الائتمان على أساس الثقة المتبادلة بين البنك والعميل، فالبنك يجب أن لا يمنح ائتمان ما

لعميل ما إلا إذا توافرت من هذا العميل الثقة الكافية، ومدى الثقة لديها مدلولاتها ومؤشراتها من شخصية

العميل، سمعته، مدى وفاء العميل بالتزاماته السابقة، مركزة الأدبي والاجتماعي، قيمته ومهارته.

خامساً: إجراءات البنوك في منح الائتمان:⁽¹⁾

يمنح القرض بعدة مراحل، يمكن إيجازها في سبعة خطوات رئيسية كما يلي:

1. الغرض الأول لطلب القرض:

ادارة المخاطر الائتمانية من وجهة النظر المصرفية والقانونية مرجع سبق ذكره ص 51-52

عندما يتلقى البنك طلب العميل يقوم بدراسة للتعرف عما إذا كانت تتوافق فيه الصلاحية المبدئية للتمويل وفقاً لسياسة الإقراض ولا سيما من حيث عرض القرض وأجل الاستحقاق وأسلوب السداد، وكذلك المقابلة الشخصية مع المسؤولين في البنك، والتي تبرز شخصية وقدراته بوجه عام، والنتائج التي تسفر عن زيادة المنشأة وعامة من حيث أصولها الجادة وظروف التشغيل وعلى ضوء ذلك يمكن إتخاذ قرار مبدئي أما بالاستمرار في استكمال دراسة الطلب أو الاعتذار عن قبوله.

2. التحليل الائتماني للقرض:-

من مرحلة تجميع المعلومات التي يتم الحصول عليها من مختلف المحاور جنباً على جنب بهدف استخلاص ما يلي:-

النواحي الشخصية: التي تتفاعل مع العناصر الخمسة المتعلقة بالمخاطر الائتمانية sc. مع التركيز على أمانة المقترض وسمعته وقدرته.

النواحي الاقتصادية: التي تنعكس آثارها على نشاط المنشأة، مثل مكانها من الدورة الاقتصادية والظروف العامة للقطاع الذي تنتمي إليه المنشأة، ومدى تأثيرات التشريعات واللوائح الحكومية على أعمالها والأخذ في الاعتبار التوقعات الممكنة في هذا الصدد.

النواحي المالية: التي تفصح عن قدرة المنشأة أو عجزها عن تغطية الغرض وسداده آخذاً في الاعتبار أن محاور السداد الأساسية تتمثل في:

تحويل الأموال إلى نقدية عن طريق تحصيل الأوراق التجارية والديون وبيع المخزون السلعي والأموال الثابتة. تدخل من النشاط الجاري أو من الزيادة في رأس المال. الافتراض من مصادر أخرى.

3. التفاوض مع العميل:

بعد التحليل المكتمل لعناصر المخاطر الائتمانية المحيطة بالقرض المطلوب إستناداً إلى المعلومات التي تتم تجميعها والتحليل المالي وتصبح إلا لمحدده أكثر وضوحاً لتحديد مبلغ التسهيل والأغراض التي يستخدم فيها وكيفية الصرف منه، وطريقة سداده ومحاور السداد والضمانات المطلوبة والنسب التسليفية التي تطبق على سعر الفائدة والعمولات المختلفة. وتكون هذه الأموال عادةً محل تفاوض بين البنك والعميل.

4. إتخاذ القرار:

5. تنتهي مرحلة التفاوض أما بقبول العميل التعاقد أو عدمه لشروط البنك وفي الحالة الأولى يتم إعداد المذكرة الخاصة باقتراح الموافقة على طلب الغرض. والتي تتضمن عادةً ما يلي:-

البيانات الأساسية عن المنشأة طالبة الاقتراض، مثل الشكل القانوني نوع النشاط.

موجز الاستعلامات وموقف المديونية المجمعة لدى الجهاز المصرفي والمركز الضريبي للمنشأة.

وصف العملية المطلوبة تمويلها والتسهيلات اللازمة لها والغرض منها.

الضمانات المقدمة ومحاور السداد وبرنامج.

ملخص الميزانية عن السنوات الثلاث الأخيرة والتعليق عليها.

مقرشات السيولة والربحية والنشاط والمديونية.

الرأي الائتماني والتوصيات بشأن مبلغ القرض وضماناته وشروط استخدامه وبرنامج سداده وسعر الفائدة

والعمولات. وتعتمد من السلطة الائتمانية المختصة⁽¹⁾.

6. متابعة القرض والمقترضين:

(1) ادارة المخاطر الائتمانية من وجهة النظر المصرفية والقانونية مرجع سبق ذكره ص 53-54

تستهدف هذه المتابعة الاطمئنان إلى حسن سير المنشأة في أعمالها وعدم حدوث تطورات تؤثر في مقدمتها على سداد القرض، ومتابعة تحصيل القرض في المواعيد المحددة لذلك وفي خلال حياة القرض قد شيدت بعض التصرفات من المقرض، أو تحيط به بعض الظروف التي تستوجب إتخاذ الإجراءات القانونية في مواجهته للحفاظ على حقوق البنك، وقد تكشف المتابعة عن طريق قدرة المقرض على السداد في ميعاد الاستحقاق وهنا يكون التقرير والموازنة بين تأجيل السداد أو إتخاذ الإجراءات القانونية ضده وقد تستمر حاجة المقرض إلى القروض لظروف تتعلق بتنفيذ العملية التي يمولها مع نوافذ سلامة المركز المالي والضمانات وهو قد يرى البنك معه تجديد القرض لفترة أخرى.

7- التحصيل:

يقوم البنك بتحصيل مستحقاته بالطرق التي تنظمها اتفاقية القرض، وذلك ما لم يوفي ضوء الظروف تجديد القرض أو تأجيل السداد أو إتخاذ الإجراءات القانونية ضده العميل إجباره على الوفاء بما في ذلك التنفيذ على الضمانات المقدمة منه لتمويلها إي نقد يستوفي منه البنك حقوقه.

الدراسة الائتمانية:

بصفة عامة تحتوى على المحتويات الآتية¹:

1. بيانات أساسية عن العميل طالب التسهيلات الائتمانية فيتضمن ذلك " الاسم العلامة التجارية – العنوان – الشكل القانوني- تاريخ التأسيس- رأس المال- إدارة المنشأة.

¹ ادارة المخاطر الائتمانية من وجهة النظر المصرفية والقانونية مرجع سبق ذكره ص 57-58

2. التسهيلات الائتمانية المطلوبة من البنك وتتضمن من البنك وتتضمن " قيمة التسهيلات- القرض من القرض
مدة السداد.

3. الضمانات: تشمل الضمانات سيقدمها العميد للبنك.

4. بيان الأملاك.

ملخص بالمستندات المقدمة للبنك : ويتضمن " السجل التجاري وتاريخ حدوده/تاريخ تجديده/

التأمين/ الضريبة/ السجل الضمان والموردين والمضربين/ ترخيص مزاولة النشاط/ بطاقات تحقيق

الشخصية/ الحسابات الختامية عن آخر ثلاثة سنوات سابقة/ أسم الباحث/ أسم مراجع الدراسة/

المشكلة الاقتصادية.

6- بيانات ومعلومات تحليلية وتفصيلية عن العميل: وتتضمن:-

معلومات المادية والمصحوبة لنشاط العميل/ الموقع/ المساحة/ الموجودات المقومات المعنوية / خبرة العمل في

النشاط.

موقف منشأة العميل من الديون الممتازة والمادية.

مستحقات هيئة التأمينات الاجتماعية/ مستحقات الجهات الحكومية/ مدى وجود رهون قائمة على أصول

العميل.

5. سابقة التعامل مع البنك:

وتتضمن التعاملات السابقة والحالية للعميل مع البنك إن وجدت.

6. الاستعلام:-

ويتم الاستعلام من بنوك التعامل الحالية التي يتعامل معها العميل / بيان الأملاك السمعة.

7. المركز المجمع للتسهيلات الائتمانية للعميل:-

يقوم موظفو الائتمان بتحليل المعلومات الواردة بالمركز المجمع وربطها بحجم النشاط للعميل ومركزه المالي لمعرفة مدى استيعاب نشاطه الائتمانية الواردة بالمركز المجمع للتسهيلات الائتمانية⁽¹⁾.

10. مركز العميل في السوق: وتتضمن تطورات مبيعات العميل خلال ثلاث سنوات الأخيرة/ السياسة

التسويقية للعميل/ ومركزه التناسي/ قاعدة عملاء العملاء في السوق/ المردون/ مؤشرات السوق.

11. التحليل المالي للقوائم المالية:

12. التحليل المالي التاريخي:

ويشتمل على " القوائم المالية المقارنة/ النسب لمالية/ قائمة الأموال/ المعادلات المحاسبية.

ويكشف التحليل المالي التاريخي عن الجوانب التالية من نشاط العميل:

" الهيكل التمويلي للمنشأة ومصادر التمويل التي تعتمد عليها في تمويل النشاط.

تحليل مالي مستقبلي.⁽¹⁾

التوصية:

تعد بمثابة نتيجة أو خلاصة للدراسة الائتمانية، وتعتمد التوجيه على ما جاء بالدراسة الائتمانية من أسباب ومؤشرات فنية وموضوعية وفي حالة التوصية بالموافقة تتضمن الشروط الآتية:-

قيمة التسهيلات الائتمانية المقترح منحها للعمل.

الأغراض التي تستخدم فيها التسهيلات الائتمانية.

مدة السداد المقترحة.

(1) ادارة المخاطر الائتمانية من وجهة النظر المصرفية والقانونية مرجع سبق ذكره ص 59

0 ادارة المخاطر الائتمانية من وجهة النظر المصرفية والقانونية مرجع سبق ذكره ص 60

طريقة وشروط استخدام التسهيلات وصرفها.

سادسا: أنواع التسهيلات الائتمانية:⁽¹⁾

تتفاوت أنواع القروض والسلف من حيث:

1. الضمانات:

تتنوع التسهيلات الائتمانية في المصارف التجارية إلى التمويل بالصيغ الإسلامية " مرابحات – مضاربات- مشاركات وسلم".

2. أجال الاستحقاق:

تتنوع التسهيلات الائتمانية إلى تسهيلات قصيرة وطويلة الأجل، بينما تكاد تنعدم لديها التسهيلات طويلة الأجل خشية عدم تمكنها من استرداد قيمة هذه التسهيلات إذا ما زادت سحوبات المودعين.

أهم أنواع التسهيلات:

حسب الضمان.

التسهيلات الائتمانية بدون ضمانات:

وتمنح هذه التسهيلات اعتماداً على المركز المال للعميل وكفيله "إن وجد" وفقاً لما تسفر عنه الدراسة

الائتمانية في هذا الشأن، ونوع التسهيل الائتماني المقرر للعميل ومع مراعاة أن يكون التمويل لأغراض التشغيل

ادارة المخاطر الائتمانية من وجهة النظر المصرفية والقانونية مرجع سبق ذكره ص 24

لعمليات تتوافر فيها طبيعة التصفية، الذاتية فالمصرف التجاري قد يمنح عملية الذي يثق فيه قروضاً بدون ضمانات وتسهيلات على المكشوف، معتمداً على ذلك في قوة ومثانة مركزه المالي وسلامة نتاج أعماله، وحسن سمعته وهذا النوع غير معمول به في المصارف السودانية.

3. التسهيلات الائتمانية بضمان:

وتتمثل الضمانات وسائل تأمين المصرف التجاري في مخاطر عدم السداد بالالتزامات من قبل العميل، حيث تساعده على استيفاء حقه عندما يتعثّر العميل في السداد في موعد الاستحقاق وذلك بالتصرف في الضمان، كما إن وجود الضمان تحت التصرف يد المصرف يعطيه الحق في جزء من الذمة المالية للعميل بما يحميه من قسمة الدائنين عند تصفية أموال العملاء، وقد تكون الضمانات عينية أو شخصية، وقد يجمع المصرف التجاري بين النوعين من الضمانات فيطلب من عميله أن يقدم له كفيلاً شخصياً مليئاً بالإضافة إلى رهن عيني محله التجاري أو عقاراً يملكه أو أوراق مالية أو بضائع أو التنازل للمصرف عن بعض مستحققاته لدى الغير أو غير ذلك من أنواع الضمانات.

أنواع التسهيلات الائتمانية مقابل ضمانات وهي:

- 1-التسهيلات بضمان عقارية.
- 2-التسهيلات بخصم أو بضمان كمبيالات خارجية.
- 3-التسهيلات الائتمانية بضمان أوراق مالية" أسهم وسندات".
- 4-التسهيلات الائتمانية بضمان بضائع.
- 5-التسهيلات الائتمانية بضمان خطابات الضمان.
- 6-التسهيلات الائتمانية بضمانات متنوعة مثل القروض بضمان شهادات الاستثمار والقروض بضمان ودائع لأجل أو الودائع بأخطار.

التسهيلات الائتمانية من حيث أجل استحقاقها:

1. القروض والسلف قصيرة الأجل: ولا تزيد عن سنة وتمثل الجانب الأكبر من قروض المصارف التجارية وتعد

أفضل أنواع التوظيف لديها، وهي تمنح بغرض تمويل الأنشطة التجارية للعملاء.

2. القروض متوسطة الأجل: وتتراوح آجالها بين سنة وخمسة سنوات وهي تمنح بغرض تمويل الأنشطة

الاستثمارية.

3. القروض طويلة الأجل: وتزيد آجالها عن خمس سنوات وتمنح بغرض إقامة المشروعات الجديدة أو لتطوير

مشروعات قائمة.

المبحث الثاني: الديون المتعثرة

أولاً: مفهوم التمويل والديون المتعثرة: ⁽¹⁾

التمويل المتعثر هو التمويل المشكوك في تحصيله كلياً أو جزئياً دون أن يكون في الإمكان تحديد قيمة الخسارة المتوقعة.

الديون المتعثرة:

يقصد بها تلك التسهيلات الائتمانية بكافة أنواعها التي حصل عليها العميل من البنك ولم يقدر على سدادها في مواعيد استحقاقها ولذا يتحول الدين من تسهيلات ائتمانية جارية إلى ارصده مدينة وبمرور الوقت عليها تصبح ديناً متعثراً

العميل المتعثر:-

هو العميل الذي يواجه مشاكل مالية أو إدارية أو تسويقية يترتب عليها في النهاية تخلفه عن الوفاء بالتزامه المالية تجاه الدائنين في مواعيدها ويركز من التعريف على أسباب التعثر كما يمكن تعريف العميل المتعثر بأنه العميل الذي يتوقف عن سداد الأقساط أو الفوائد المستحقة عليه في مواعيدها، أو الذي ترد له شيكات، وهنا يكون التعريف من نتائج التعثر. بيد أن امتناع العميل المقترض أو توقفه عن الدفع (دين للبنك المقرض لا يكفي بذاته لتكوين رأي نهائي في شأن الدين وجد أن المقترض الائتمانية وإنما يجب أن يكون ذلك ناشئاً عن مركز مالي ضعيف، كما أنه ليس كل امتناع عن الدفع يعتبر توقفاً عن السداد، فقد يكون مرجع هذا الامتناع عذراً طرأ على المدين مع قدرته على الدفع مستقبلاً، وقد يكون مردة إلى دوافع سلبية من العميل نفسه تدفعه إلى المراوغة والمماطلة وعدم الوفاء بالتزامه تجاه البنك مع مقدرته الحقيقية للوفاء¹.

1. أ.د. عبد المطلب عبد الحميد، الديون المصرفية المتعثرة، الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوريد، (2010).¹ ص 21
1. أ.د. عبد المطلب عبد الحميد، الديون المصرفية المتعثرة، (الناشر الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوريد 2010 ص 21 .

تتصف القرارات الائتمانية بخصيتين:

1. القرار الائتمان يعد قراراً تقديراً بالدرجة الأولى: حيث يتخذ على ضوء تقديرات واحتمالات أن يتعرض للخطأ أو الصواب.

2. القرار الائتماني يتعامل مع المستقبل يتخذ القرار الائتماني إستناداً إلى الظروف المستقبلية للعميل وللعملية المطلوبة تمويلها، والتعامل مع المستقبل بطبيعة الحال محفوف بالمخاطر لسيادة الظروف عدم اليقين.

ثانياً: مظاهر تعثر الديون المصرفية:

مما لا شك فيه إن زيادة حجم الديون غير المنتظمة سواء كانت دون المستوى أو المشكوك في تحصيلها أو الرديئة في محفظة القروض والسلفيات للبنوك توتر سلباً بالضرورة على حركة الائتمان ومساره في هذه البنوك بخلاف الحال عما إذا كانت هذه الزيادة مقبولة أو غير موجودة.

ومن المؤشرات:

أ- مؤشرات يستدل عليها من معاملات العميل مع البنك المركزي منها.

تباطؤ حركة حسابات العميل من الإيداعات.

كثرة ارتداد الشيكات والكامبيلات.

استخدام العميل السحب على المكشوف.

تبات المديونية وجمودها مع تعليتها بالفوائد دون حركة نسبية تذكر.

ب- مؤشرات يستدل عليها من القوائم المالية للعميل.

ظهور اختلال في الهيكل التمويلي للعميل وبالتعثرات ارتفاع نسبة الالتزامات إلى حقوق الملكية مما يعنى

اعتماده على مصادر التمويل الخارجية بنسبة كبيرة وبالتالي سوف تكون عليه أعباء تمويلية بالغة عليه وخسائر

متتالية فضلاً عن إضعاف قدرته على الإقراض الجديد.

زيادة نسبة المخصصات وارتفاع أرقامها سنة بعد سنة الاحتياطات وتآكلها عام بعد آخر.

انخفاض معدل دوران البضاعة لانخفاض المبيعات.

ظهور التضخم المفاجئ في بند المدينين في ظل إتباع المشروع سياسة البيع النقدي.

الزيادة الكبيرة في المصروفات.

ج- مؤثرات يستدل عليها من الاستعلام عن العميل ومن الزيارات الميدانية.

عدم الالتزام بالوفاء تجاه الموردين.

عدم الوفاء تجاه الجهات صاحبة الامتياز الجمارك التأمينات الاجتماعية الضرائب.

تواجد العميل إلى بيع عقار مملوك له إنفاذ ذلك من البنك.

عدم وجود بضائع بمخازن العميل أو حدوث اختلاسات كبيرة.

دخول في أنشطة ليست لديه خبره بها.⁽¹⁾

ثالثاً: مراحل التعثر المصرفي:

إن البنوك بما لديه من أجهزة إدارية وفنية متخصصة تعتبر المسئول الرئيسي والطرف الضالع في خلق

اختلاق التمويل المتعثر وباعتبارها الطرف المتحكم في ضخ الأموال للعملاء في وضو دراسات ائتمانية من المفروض

أن يتم إعدادها بحرفية وشمولية وشفافية وأخذ الضمانات الكافية لاسترداد التمويل المتعثر وتأخذ في حساباتها

كافة التحولات من المتغيرات المحتملة، وإن التعثر لا يحدث بشكل مفاجئ ولكنه يتمثل في مراحل ومراحل هي:-

■ مرحلة ضعف السيولة المالية وتتمثل في:

الاستثمارات في أصول بطيئة الحركة.

(1) ادارة مخاطر التعثر المصرفي. عبدالحميد الشورابص 112

- التزامات غير مخططة.
- انخفاض القدرة التحصيلية.
- الزيادة في تكاليف التشغيل.
- انخفاض معدل دوران الأصول.
- وجود طاقة إنتاجية غير مستغلة.
- إتفاق غير محسوب.
- ضعف كفاءة أساليب المشروع
- انخفاض الطلب.⁽¹⁾

■ مرحلة العجز في رأس المال العامل:-

- انخفاض قدرة المشروع على تحقيق أرباح مناسبة.
- اتحدار القوة الايرادية للأموال المستثمرة في المشروع.
- الاعتماد المتزايد على الديون.
- عدم القدرة على مقابلة الالتزامات التجارية.
- تقليل حجم الأعمال وتصفية بعض الأموال المتداولة.

■ مرحلة العسر المالي المؤقت:

- اختلال الهيكل التمويلي للمشروع.
- تآكل رأس مال المشروع.

أ.د. عبد المطلب عبد الحميد، الديون المصرفية المتعثرة، مرجع سبق ذكره ص 24-27-

صعوبة تحويل جزء من الأموال النقدية.

تضخم المخزون السلعي الراكد.

تعاظم مديونيات المشروع للغير.

■ مرحلة العسر المالي الدائم:

القيمة السوقية لأموال المشروع أقل من مجموع التزاماته.

تحقيق خسائر تراكمية.

التعجز عن سداد التزامات الأقساط الطويلة الأجل.

التوقف عن السداد.

رابعاً: أسباب تعثر الديون

■ أ- أسباب مرتبطة بالعميل:

1/ أسباب ترجع للعميل.

2/ أسباب تتعلق بالعميل ذاته.

تقص الخبرات الفنية والإدارية والمالية لدى القائمين على المشروعات والإدارة الضعيفة من أهم أسباب فشل

وتعثر التمويل وقد يرجع الضعف إلى قلة الخبرة وعدم التمتع بالمهارات والخبرات.

-إستخدام العميل القروض الممنوحة في الأغراض غير التي منحت من أجلها وهذا يحمل العميل نشاطه

بالالتزامات لن يتمكن من الوفاء بها.

-عدم كفاءة سياسة التسويق والبيع¹:

أ.د. عبد المطلب عبد الحميد، الديون المصرفية المتعثرة، مرجع سبق ذكره ص 49¹

يؤدي ذلك إلى:

- فشل العميل في تحقيق النمو في مبيعاته.

- إتباع العميل التركيز على سوق واحد يؤدي إلى التعثر.

- إقامة المشروع بحجم اقتصادي كبير بصرف النظر عن إمكانية المستثمر المالية.

- قيام العميل بالمغالاة في المتاجرة على حقوق الملكية والتوسع غير المحسوب.

- عدم قيام العميل بدراسة جيدة لاحتياجات السوق.

- سوء نية العميل عند طلبه الحصول على القرض.⁽¹⁾

أسباب أخرى تتعلق بالعميل ذاته:

تتنوع هذه الأسباب وتتعدد بتعدد الحالات الائتمانية التي تعثرت ولم يستطيع أصحابها سدادها في مواعيدها.

وترجع أهم الأسباب لتعثر الديون إلى:

- حداثة خبراتهم في النشاط الذي يقومون بتمويله.

- دخولهم أنشطة لا معرفة لهم بها

- سوء الإدارة للأموال ألقدمه وتلاعهم بمال البنك.

- عدم الفصل بين أمواله الخاصة (أموال المشروع- ضعف التخطيط التمويلي وغيرها من الأسباب.

ب- الأسباب التي ترجع إلى البنك:

1- القصور في الخبرات الائتمانية في بعض البنوك: لا شك إن خبرات العاملين في الائتمان لها دور كبير وجود

التعثر.

⁽¹⁾ عبد المطلب عبد الحميد، مرجع سبق ذكره، ص-50.

2-القصور في إجراءات الدراسات الائتمانية.

وإن الأساس في تحليل مخاطر القروض ومحاولة السيطرة عليها يتمثل في الدراسة الواعية للقروض المطلوب منحها، من حيث تقييم المركز المالي للمقترض، ومقدرته على الوفاء بالغرض من التمويل، ومحاور السداد ومن أهم أوجه القصور الآتى:

١-الاستعلام عن العملاء والاستناد إلى معلومات غير صحيحة.

٢-وعدم التعمق في دراسة الغرض⁽¹⁾.

٣-عدم التحقق من صحة وسلامة المستندات.

٤-عدم التركيز على الغرض من القرض.

٥-عدم الاطمئنان إلى استقرار مصدر السداد.

٦-وقصور الاستعلامات.

ومن أهم أنواع القصور هو:

أ-عدم أخذ الضمانات الكافية وعدم سلامة إختيار الضمان، فليس كل ضمان يعرضه العميل يلتزم البنك بقبوله والضمان الأفضل هو الذي يحقق صفة أو ميزة استرداد التمويل المتعثر.

ب-عدم كفاية الضمانات المقدمة والمغالاة في تقرير قيمتها وعدم متابعتها تشكل الضمانات التي يقدمها العميل للحصول على قرض صمام أمان البنك في مواجهة مخاطر قد تؤثر نتيجة لهذا القرض، والمقالات في تقدير قيمة هذه الضمانات وتسعيها بأعلى من قيمتها الحقيقية وعدم مراعاة الشروط الواجب توافرها في الضمانات

(1) أ.د. عبد المطلب عبد الحميد، الديون المصرفية المتعثرة، مرجع سبق ذكره ص 67-69

المقدمة من حيث ملكيتها ورهنها أو حيازتها والقوانين المنتظمة لتداولها تؤدي إلى عدم قدرة البنك على استرداد حقوقه عند الاقتضاء.

ومن هنا تبرز أهمية متابعة الضمانات التي تستهدف التحقق أساساً من الأتي:

1 حصول البنك على الضمانات المناسبة والكافية والمطلوب تقديمها وفقاً لشروط التعاقد واستكمال الإجراءات التي يتطلبها رهنا لصالحه وسيطرة البنك الفعلية عليه.

2- مراجعة تقييم الضمانات المختلفة أولاً بأول في الاعتبار النسبة التسليفية المقدرة لها

3- سلامة الضمانات المقدمة للبنك ، وعدم تعريضها للتلف أو الضياع أو النقص في كميتها

4- عدم ركود الضمانات وقيام العميل بتصفيتها بطريقة تدريجية ، بما يتمشى مع طبيعة النشاط

5- سريان الضمانات الشخصية والكفالات المقدمة من بعض العملاء وعدم تأثيرها نتيجة لتراجع المركز المالي

للضامنين

ج- عدم كفاية أساليب متابعة القروض والتسهيلات الائتمانية :-¹

معظم البنوك لا تعطي متابعة وأهمية القروض الممنوحة وتركيز كل جهودها في التسويق والبحث عن عملاء

جدد وليس لديهم الوقت الكافي لمتابعة النشاط الممنوح والواقع ان المتابعة الائتمانية لا تقل أهمية عن الدراسة

الائتمانية

ويأتي في مقدمة المتابعة ما يلي:-

ضرورة الفصل بين أجهزة المانحة والمتابعة وكذلك التأكد من استخدام الغرض في القرض الممنوح من اجله

ومتابعة التجاوزات والتأكد من ظروف العميل ومتابعة أداءه أول بأول متابعة سوق العميل

د- عدم وجود سياسة محددة وواضحة للاقراض

الديون المصرفية المتعثرة مرجع سبق ذكره أ:دعبدالمطلب عبدالحמיד ص73-74

هـ- الموافقة على منح العميل تسهيلات جديدة قبل وفاءه بالتزاماته تجاه الحدود القائمة وهذا من شأنه أن يودي إلى تحويل الدين إلى دين ثابت لا يتم سداده

ع-زيادة التسهيلات للعميل دون دراسة فعلية

ج-الأسباب الخاصة بالبنية الاقتصادية العامة المحلية والعالمية المحيطة

-الأسباب والجوانب المحلية التي أدت إلى تعثر المشروعات

1 سياسة التسعير الحكومية وغير الحكومية

تتمثل سياسة التسعير الجبرية احد القيود الأساسية التي تقف وراء وصول ربحية المشروعات ، وكثيرا ما كانت قيود التسعير الأسباب الرئيسية في تعثر الشركات وإفلاسها.

2-السياسات المالية:-

وبصفة خاصة السياسات الضريبية التي تفرضها الدولة والمتمثلة في ضرائب الأرباح – وضرائب على

الاستهلاك – وضرائب الرسوم الجمركية وكلما كانت الأعباء الضريبية مرهقة وباهظة ومغالي فيها كلما كانت سببا رئيسيا وجوهريا في تعثر المشروعات وتكميش وتخفيض قدرتها على تحقيق عائد.¹

3-السياسة النقدية وتتمثل في الأتي²

السياسة الائتمانية – سياسة أسعار الصرف – سياسة إدارة الدين العام

وكلما كانت السياسة الائتمانية انكماشية كابعه ومتشددة ومغالي فيها من حيث فرض القيود على منح الائتمان

، وزيادة تكلفة عن معدلاتها المناسبة كلما كانت قدرة المشروعات على تحقيق أهدافها محدودة ، خاصة وان

تكلفة الائتمان المصرفي تعد في عصرنا الحاضر احد أهم عناصر التكلفة التي تستهلكها المشروعات .

*السياسة الاقتصادية العامة :-

¹د/عبد المطلب عبد الحميد -الديون المصرفية المتعثرة مرجع سبق ذكره ص 73-76

وهي تلك السياسة التي تتصل بالمناخ العام ومدى تحقيقها لعنصر الاستقرار ومدى احدثها وتأثيرها لخلق نوع وشكل التوقعات المستقبلية وهل هي توقعات للدراج او الكساد وبمعنى هل هي اتجاهات ايجابية تبعث على التفاؤل أم هي اتجاهات سلبية تبعث على التشاؤم ،وتأثير ذلك على حرة الاستثمار والادخار والاستهلاك .
وغيرها وبالتالي تأثيرها المباشر وغير المباشر على المشروع المتعثرو سواء في زيادة او استمرار تعثره أو في علاجه من حالة التعثر

2 الأسباب والجوانب العالمية التي أدت إلى تعثر

تتعلق هذه الجوانب بصفة أساسية بسياسات التجارة الخارجية الدولية والتي يمكن تحديدها بإيجاز فيما يلي :-

-سياسات الحماية الكمية والنوعية

-سياسات الحروب الاقتصادية والدمار الاقتصادي الدولي

-سياسات التكتلات الاقتصادية العالمية⁽¹⁾

-عوامل الركود التضخمي

-مشكلة الديون الدولية

3 الأسباب الأخرى التي ترجع إلى الظروف المحيطة :-

بالرغم أن وظائف إدارة أي مشروع تتضمن بصفة رئيسية التكيف مع الظروف والتطورات المحيطة بالمشروع ،سواء كانت محلية أو دولية وان وظائف القائمين

■ (1) أ.د.عبد المطلب عبد الحميد، الديون المصرفية المتعثرة،مرجع سبق ذكره ص85

بالدراسات الائتمانية في البنوك تتضمن التنبؤ بالظروف التي تسود خلال آجال القروض و التحوط لها عند اتخاذ قرارات منحها إلى أن التغيرات في الظروف الاقتصادية المحلية والدولية والتطورات التكنولوجية وكذلك دخول منتجات جديدة إلى الأسواق سواء من منتجين محليين جدد أو الوارد من الخارج هي أمور تنعكس بالضرورة على نشاط المشروعات التي سبق تمويلها وتؤدي في اغلب الأحيان إلى تعثر القروض الممنوحة في حالة عدم القدرة على التكيف مع هذه المتغيرات

خامسا: آثار الديون المتعثرة على البنك :-

- تراجع حجم الإيرادات الكلية للبنوك ، نتيجة لتجنيب الفوائد المحتسبة على الديون المتعثرة ، بالإضافة إلى تكوين المخصصات اللازمة لمقابلتها كما أن الديون المتعثرة تهدد البنوك عن التوسع في نشاطها الائتماني ومنح تسهيلات ائتمانية جديدة لعملاء جدد.

- احتجاز جانب كبير من أموال البنك في شكل ديون متعثرة، نتيجة عدم توافر القدرة لدى العملاء المتعثرين "أو عدم رغبتهم" في السداد في مواعيد الاستحقاق ، وبالتالي تعطل دورة رأس المال داخل البنك مما يؤدي إلى فقدان العائد المتوقع الحصول عليه في حالة استثمار هذه الأموال عن طريق إعادة إقراضها إلى عملاء جدد .

- التأثير السلبي على سمعة البنك ومكانته لدى المتعاملين معه من مودعين وبنوك محلية ومراسلين بالخارج ، مما يحد من قدرة البنك من التوسع والانتشار وبالتالي انكماش حجم تعاملاته ونصيبه من السوق .

- تحتاج معالجة الديون المتعثرة إلى كفاءات إدارية وإشرافية مؤهلة ومدربة ولديها الوعي والإلمام الكافي بمختلف المشاكل والقضايا الاقتصادية كما يستلزم أيضا التعرض لجوانب قانونية متعددة ، وهو ما يتطلب إيجاد الخبرات القانونية اللازمة مما يلقي كل البنوك بأعباء ونفقات مالية إضافية .

- يتطلب علاج مشكلة الديون المتعثرة وقتا طويلا وتكلفة كبيرة وهو ما يحد من قدرة البنك على جذب عملاء جدد.¹

- يؤدي تعثر الديون المصرفية إلى انتشار القلق والخوف داخل نفوس العاملين بالبنك ، مما ينعكس على أداء العاملين في مجال الائتمان وترددهم عند اتخاذ قرارات منح الائتمان وتشككهم في العملاء الأمر الذي يدفع الجيدين إلى هجر التعامل مع البنك والتعامل مع بنوك اخرى²

- حاجة البنك الذي تتضمن محفظة قروضه حجما كبيرا من الديون المتعثرة الى تدعيم المخصصات اللازمة لمقابلة هذه الديون وهو ما يمثل عبئا على قائمة الدخل ، مما ينعكس في النهاية علي تخفيض الفائض الذي يحققه البنك.

أ.د/عبد المطلب عبد الحميد -الديون المصرفية المتعثرة مرجع سبق ذكره¹ص105-106

المبحث الأول

نبذة تعريفية عن بنك أم درمان الوطني

مقدمة:

استطاع بنك أم درمان الوطني وخلال فترة وجيزة الارتفاع بأدائه المصرفي وبوتيرة متصاعدة حتى أصبح في صدارة المصارف السودانية كما أصبح رائداً في مجال وتبني إدخال التقنية المصرفية وممارسة العمل المصرفي وفقاً لهدى الشريعة الإسلامية الغراء، هذا وقد نال البنك وسام الانجاز من السيد/ رئيس الجمهورية وتقديراً لدوره في بناء الاقتصاد السوداني، كما أنه نال البنك الأول في السودان (BANK OF THE YEAR) لخمس سنوات (2002، 2003، 2004، 2005، 2008، 2010) وفق تصنيف مجلة the Banker التابعة لمؤسسة Financial Times Business Grope دخل البنك في الأعوام 2006م، 2008م، 2009م ضمن أفضل مائة مصرف عربي حسب تصنيف مجلة إتحاد المصرف العربية وأحتل المرتبة (68) ضمن أكبر خمسمائة مؤسسة مالية إسلامية حسب تصنيف، المرتبة رقم ستون ضمن أكبر مصرف أفريقي للعام 2009م، كما جاء البنك في المرتبة (68) ضمن أكبر 300 مصرف أفريقي من حيث رأس المال المرجح بأول المخاطر خلال عام 2012م، كما أحرز البنك المرتبة رقم 79 ضمن أكبر 360 مؤسسة مالية إسلامية خلال العام 2012م.

الأهداف العامة للبنك:

يهدف البنك إلى تحقيق الآتي:

تجميع وقبول المدخرات العاملين بالخارج.

تمويل عمليات التجارة الخارجية.

حشد وقبول مدخرات الجمهور في جميع أنحاء السودان.

الدعم الاجتماعي والتكافلي لخدمة العاملين بالدولة.

يساهم البنك في تمويل مشروعات التنمية الاقتصادية والتعدين وقطاع التعاون والخريجين والمهنيين.

إنشاء الشركات الخاصة بالبنك والمساهمة في إنشاء شركات مع الغير لخدمة أهداف البنك.

تحقيق العدالة الاجتماعية والتنمية المتوازنة وذلك بإنشاء الفروع في كل ولايات السودان.

الفروع والتواليء العاملة:-

1. الخرطوم- أم درمان- بور تسودان- القيادة- القضارف- الأبيض- سنار- السجانة- الدمازين- نيالا- السوق

المحلي الخرطوم- سوق ليبيا- أم درمان المقرن- الصناعات- الخرطوم بحري- عطبرة.

أهم ملامح إستراتيجية البنك:

1. الالتزام بضبط مناشط البنك المختلفة بأحكام الشريعة الإسلامية.

2. استخدام أحدث نظم التقنية المصرفية المتاحة في سبيل تطوير مستوى جودة الخدمات المصرفية التي يقدمها

البنك إرضاً للعملاء.

3. تطوير المهارات والخبرات لرأس المال البشري عبر التدريب والتأهيل المستمر.

4. التوظيف الأمثل للموارد لزيادة الإيرادات وتعظيم الأرباح والمحافظة على معدل تكلفة منخفض.

5. تثبيت وتوسيع علاقات البنك الخارجية.

تطلعات المصرف المستقبلية:

1. يتطلع المصرف إلى مواصلة الاهتمام والتركيز على تطوير التقنية المصرفية وذلك بإكمال مراحل إدخال النظام

المصرفي الإلكتروني الجديد في العام 2014م.

2. يسعى البنك إلى التحسين المستمر لترقية جودة الخدمات المصرفية ودرجات رضا العملاء.

3. يعمل البنك للمحافظة على موقعة الرباي من حيث استحواذه على النصيب الأكبر عن الموجودات ، الودائع، التمويل في الجهاز المصرفي السوداني.

قصة النجاح:

خلال سبعة عشر عاماً استطاع بنك أم درمان الوطني تحقيق توسعاً رأسياً وأفقياً بحيث غطت خدمته كل أنحاء السودان. وقد بدأ البنك نشاطه بفرعين هما فرع الخرطوم وأم درمان، ثم توسع أفقياً لتبلغ عدد الفروع بالبنك (18) فرع هي: القيادة العامة- القضايف- الأبيض- سنار- الدمازين- السجانة- نيالا- هجليج- المقرن- سوق ليبيا- السوق المحلي- الصناعات الصغيرة- ونوافذ بنت خويلد في كل من (الخرطوم- السجانة- المقرن- أم درمان- سوق ليبيا)، بالإضافة إلى هذه الفروع التي غطت هذه الفروع التي غطت معظم أنحاء البلاد هنالك توكيل عاملة في كل من هيئة المواني البحرية بور تسودان والسوق الجنوبي نيالا).

وعلى المستوى الرأسي أستطاع البنك بالوفاء بنسبة بنك السودان حيث يعتبر المصرف الأول من بين المصارف السودانية والتي استطاعت توفيق أوضاعها بتقوية رأس المال والمركز المالي الذي جعله يتمتع بنك أم درمان الوطني بعدد من نقاط القوة ومنها ما يلي:

1. يعتبر المنهج الاسلامي المتبع من قبل البنك وبأحكام الشريعة الاسلامية من أقوى نقاط قوة البنك .

2. إمتلاك البنك لشبكة مراسلين واسعة ومنتشرة حول أنحاء العالم.

3. تحقيق البنك لمعدلات عالية في جانب الإيرادات والأرباح.

زيادة رأس المال المدفوع:

نجح البنك في رفع رأس ماله من 18.9 مليون جنيه في عام 2001م إلى 800 مليون جنيه بنهاية عام

2012م بنسبة 4132%، هذه الطفرة في رأس المال وضعت البنك في صدارة البنوك السودانية من حيث رأس

المال.

الجوائز التي تحصل عليها البنك:-

تم تصنيف البنك خلال العام 2009م وفقاً لمؤسسات إقليمية وعالمية حيث أشتمل على:

أ/ منح بنك أم درمان الوطني جائزة البنك الأول في السودان The Banker Awards من مؤسسة فاينانشال البريطانية لخمس سنوات 2002م، 2003م، 2005، 2008م، 2010م وذلك كون البنك يتمتع بأكبر موجودات، إضافة إلى معدل العائد على حقوق الملكية وصافي الأرباح، وقدرة البنك على إمتصاص الأزمات وتجله الصعاب التي قد تعترض مسيرته.

ب/ حافظ بنك أم درمان الوطني على صدارته للبنوك السودانية ضمن قائمة أكبر 150 مصرفاً عربياً حيث أحتل (100) وفقاً لتصنيف مجلة الاقتصاد والأعمال حسب الكفاءة المالية وحقوق المساهمين عن السنة المنتهية في 2008.

ج/ أحتل البنك المرتبة رقم (50) في قائمة أكبر 100 مؤسسة مالية إسلامية بإعتباره المؤسسة المالية الإسلامية الأولى في السودان حسب تصنيف المجلس العام للبنوك الإسلامية عن السنة المنتهية 2008م في الموجي ورأس المال وإجمالي الدخل .

هـ/ جاء البنك في المرتبة رقم (60) ضمن أكبر مصرف في القارة الأفريقية.

المساهمة الرأسمالية:

1. خزان كهرباء كجبار المحدودة.

2. الشركة السودانية للمناطق والاسواق الحرة.

3. الشركة الوطنية للبترول.

4. شركة الخدمات المصرفية.

5. بنك الخرطوم.

6. مشروع سكر النيل الأبيض.

7. بنك الاستثمار المالي.

8. الوكالة الوطنية لتأمين الصادرات.

9. شركة الأنظمة المالية والمصرفية

جدول رقم (1/1/3) يوضح رأس المال المدفوع من (2011-2012).

تطور رأس المال المدفوع للفترة من 2001-2012 :-

السنة	رأس المال المدفوع
2001	18.931.290
2002	24.931.290
2003	32.931.290
2004	41.872.250
2005	60.963.050
2006	71.4630.050
2007	523.320.000
2008	523.320.000
2004	523.320.000
2010	523.320.0000

المصدر التقرير الثنوي لبنك ام درمان الوطني

رأس المال المصرح به 102 مليار جنيه سوداني، رأس مال مدفوع 800 مليون جنيه. **المؤسسين:**

بنك السودان المركزي.

الهيئة الوطنية الاقتصادية.

منظمة الشهيد.

المؤسسة التعاونية الوطنية.

شركة شيكان للتأمين.

شركة كرري للطباعة.

مصنع وفراء غارما للأدوية.

الصندوق القومي للمعاشات.

الأهداف:

عضوية بنك أم درمان: له عدد من العضوية المؤسسات الاتحادية والاقليمية والدولية أهمها:

1. عضوية اتحاد المصارف السوداني SBU.

2. عضوية اتحاد المصارف العربية UABS

3. عضوية هيئة المحاسبية والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية AAOIF

4. عضو مجلس الخدمات المالية والمصرفية IFSB

5. عضو صندوق ضمان الودائع المصرفية السودانية BDSF

6. عضو شبكة التراسل الدولي SWIFT.

المراسلون:

لدى البنك (106) مراسل منتشرين في أنحاء العالم موضحة في الجدول التالي:-

جدول رقم (2/1/3) يوضح عدد المراسلين في أنحاء العالم

العالم العربي	47 مراسل
أفريقيا	5 مراسل
غرب أوروبا	26 مراسل
شرق أوروبا	11 مراسل

. المصدر التقرير الثنوى لبنك ام درمان الوطنى

جدول رقم (3/1/2) يوضح مؤشر الاداء المالى فى الفتره من (2005-2012)

مؤشر الأداء المالي في الفترة 2012-2005 :-

الموجودات	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	4.344.254	6.771.078	5.930.403	6.253.794	7.371.025	7.715.652	6.570.26	9.165.359
الودائع تحت الطلب	1.251.619	1.008.577	1.043.515	1.173.325	1439.359	1512.930	1.722.61	2.115.39.7
حقوق أصحاب الاستثمار	2.172.294	3222695	2.996.441	3.245.620	.4.157.704	4308340	3483388	4.489.368
حقوق الملكية	179,324	134,989	186931	669147	691120	734175	256.251	1.12189368
الإيرادات	482.668	370.209	523.420	465.541	507.910	555.914	631.187	707706
المصروفات	87.820	374.039	100.128	91.807	112.022	132.331	98.954	110.373
الأرباح	34.740	10.234	40.562	45.677	50.877	70.590	91.465	102.331
نسب العائد	%18	%13	%12	%10	%10	%9	%10	%10

تصنيف البنك خلال العام 2013م:-

تم تصنيف البنك خلال العام 2013م وفقاً لمؤسسات أقليمية وعالمية في موقع الريادة والصدارة على المصارف السودانية، حيث أشتمل التصنيف على:

تمنح بنك أم درمان الوطني جائزة البنك الأول في السودان من مجلة The Banker Awards التي تصدر من

مؤسسة فاينانشال تايمز البريطانية، وذلك لتمتع البنك بأكبر حجم موجودات، إضافة إلى معدل العائد على حقوق الملكية وصافي الأرباح، وقدرة البنك على إمتصاص الأزمات وتجاوز الصعاب التي قد تعترض مسيرته.

حافظ البنك على موقعه ضمن بنوك الصدارة في الجهاز المصرفي السوداني حيثصنف البنك في المرتبة

رقم(81) ضمن قائمة أكبر مؤسسة مالية إسلامية والمرتبة(73) في تصنيف المصارف الإسلامية في العالم، والمرتبة

الأولى في تصنيف المؤسسات المالية السودانية وفقاً لتصنيف مؤسسة الفاينانشال تايمز البريطانية

(THE BANKER) الصادرة في 2013م.

حافظ البنك على صدارته للبنوك السودانية ضمن قائمة مائة وخمسون مصرف عربي حسب مجلة اتحاد

المصرف العربية في الأعوام 2007م، 2008م-2009م، 2010م-2011م.

المرتبة رقم (68) أفريقيا ضمن أكبر (100) مصرف أفريقي حسب تصنيف مجلة

(The Banker) عدد فبراير 2013م.

المبحث الثاني

الدراسة الميدانية وتحليل بيانات واختبار الفرضيات

أولاً: مجتمع الدراسة:

يقصد بمجتمع الدراسة المجموعة الكلية من العناصر التي يسعى الباحث أن يعمم عليها النتائج ذات العلاقة بالمشكلة المدروسة. يتكون المجتمع الدراسة من دراسة دور نظم الرهن العقاري في استرداد التمويل المتعثر.

حيث قام الباحث بتوزيع عدد (50) استبانة على المستهدفين.

وللخروج بنتائج دقيقة قدر الإمكان حرص الباحث على تنوع عينة الدراسة من حيث شملها على الآتي:

1 أفراد من مختلف النوع.

2 أفراد من مختلف الفئات العمرية.

3 أفراد من مختلف المؤهل العلمي.

4 أفراد من مختلف سنوات الخبرة العلمية.

5 أفراد من مختلف الوظائف.

وفيما يلي استعراض لخصائص مجتمع الدراسة .:

الجدول رقم (4/2/3)

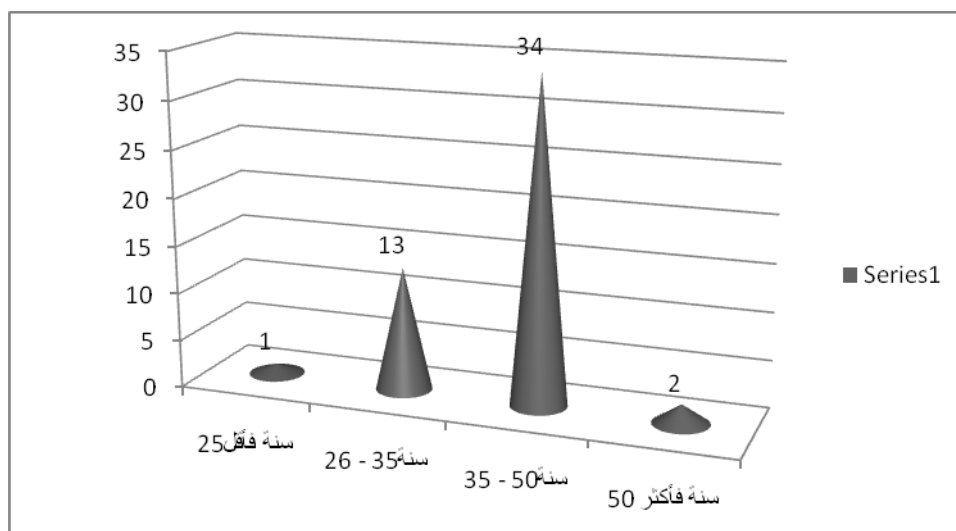
توزيع أفراد العينة على حسب العمر

العمر	التكرارات	النسبة المئوية
25 سنة فأقل	1	2
سنة 26 - 35	13	26

68	34	سنة 35 - 50
4	2	سنة 50 فأكثر
100	50	المجموع

إعداد الباحث باستخدام برنامج SPSS, Excel، 2014

الشكل رقم (1/2/3)



اعداد الباحث باستخدام برنامج SPSS, Excel، 2014

يوضح الجدول والشكل أعلاه أعمار أفراد العينة المختارة، حيث تتراوح بين اقل من 25 سنة 2%، و26 سنة واصل من 35 سنة 26%، ومن 35 سنة وأقل من 50 سنة 68%، و50 سنة فأكثر 4%، ويظهر من ذلك أن أغلب أفراد العينة بين 35 سنة واصل من 50 سنة وهي حققت أعلى نسبة 68%.

الجدول رقم (5/2/3)

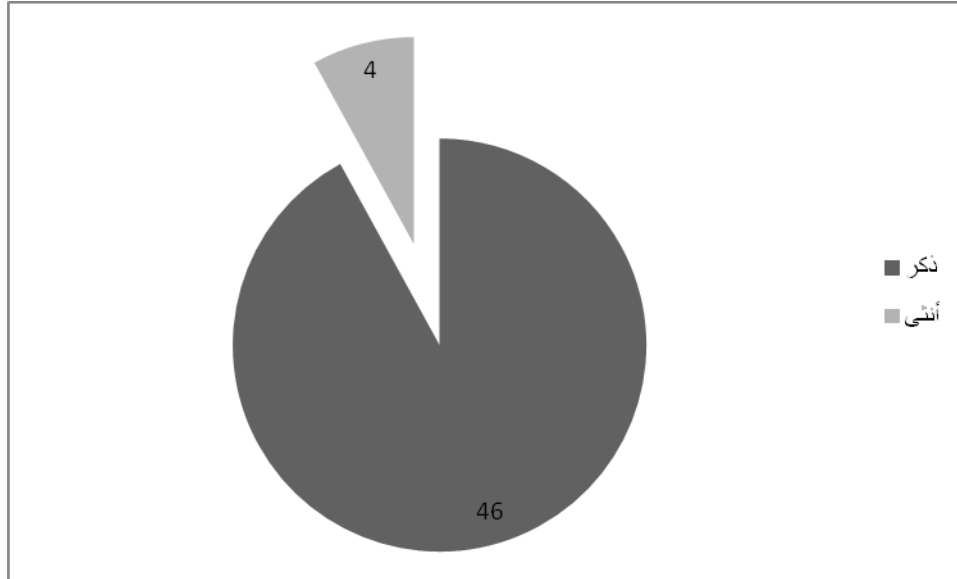
توزيع افراد العينة على حسب الجنس

النوع	التكرارات	النسبة المئوية
ذكر	46	92

8	4	أنثى
100	50	المجموع

اعداد الباحث باستخدام برنامج SPSS, Excel، 2014

الشكل رقم (2/2/3)



اعداد الباحث باستخدام برنامج SPSS, Excel، 2014

يوضح الجدول والشكل أعلاه تقسم افراد العينة على حسب النوع، حيث بلغت نسبة الذكور 92% والاناث

8%، مما يدل على أن غالبية افراد العينة من الذكور وهذا هو حال المصارف.

الجدول رقم (6/2/3)

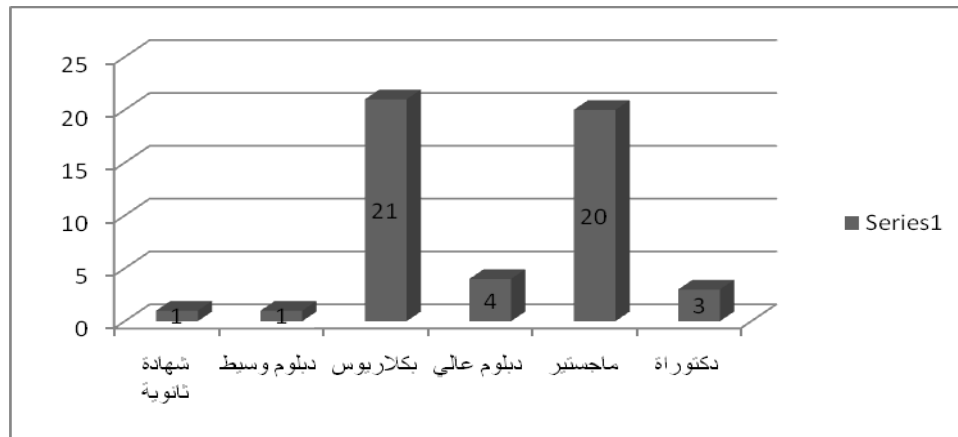
المؤهل العلمي

النسبة المئوية	التكرارات	المؤهل العلمي
2	1	شهادة ثانوية
2	1	دبلوم وسيط

42	21	بكالوريوس
8	4	دبلوم عالي
40	20	ماجستير
6	3	دكتوراة
100	50	المجموع

اعداد الباحث بإستخدام برنامج Excel، SPSS، 2014

الشكل رقم (3/2/3)



اعداد الباحث بإستخدام برنامج Excel، SPSS، 2014

يوضح الجدول والشكل أعلاه مؤهلات افراد العينة المختارة وهي تبدأ من الشهادة الثانوية، ثم الدبلوم الوسيط، والبكالوريوس، والدبلوم العالي، والماجستير، والدكتوراة، وكانت أكبر نسبة 42% من نصيب البكالوريوس وهي أكبر نسبة بينما هنالك نسب أخرى تعد مناسبة مع أعمار افراد العينة.

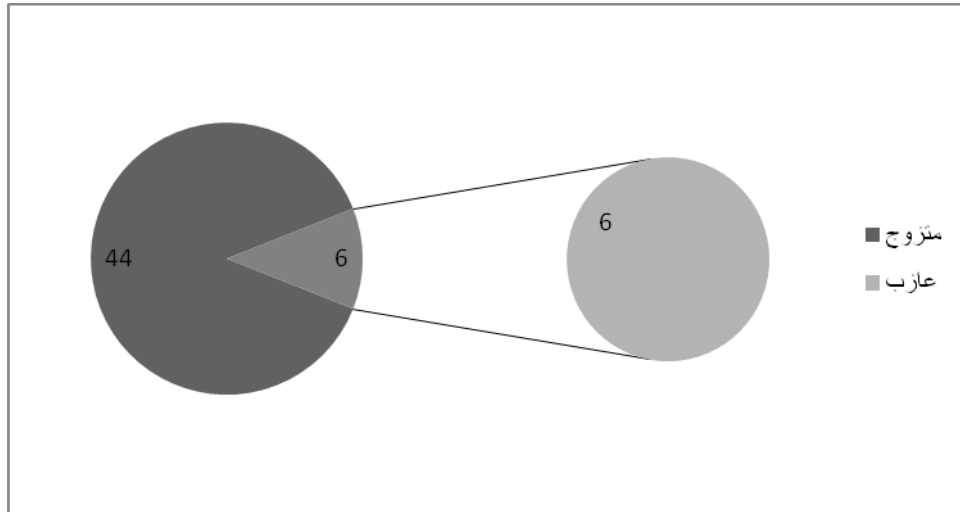
الجدول رقم (7/2/3)

الحالة الاجتماعية

النسبة المئوية	التكرارات	الحالة الاجتماعية
88	44	متزوج
12	6	عازب
100	50	المجموع

اعداد الباحث بإستخدام برنامج SPSS, Excel، 2014

الشكل رقم (4/2/3)



يوضح الجدول والشكل أعلاه الحالة الاجتماعية لأفراد العينة المختارة، وكانت بين العازبين والمتزوجين حيث

بلغت نسبة المتزوجين 88% هي أكبر نسبة.

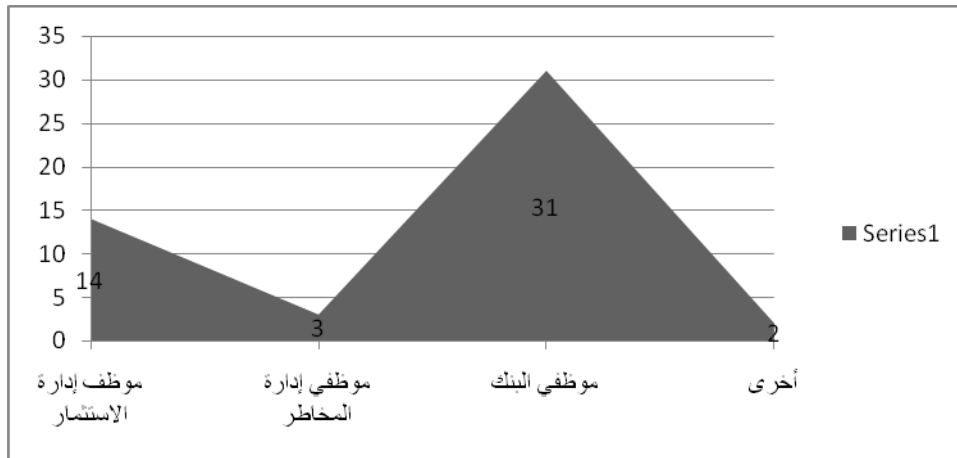
الجدول رقم (8/2/3)

المهنة

المهنة	التكرارات	النسبة المئوية
موظف إدارة الاستثمار	14	28
موظفي إدارة المخاطر	3	6
موظفي البنك	31	62
أخرى	2	4
المجموع	50	100

اعداد الباحث بإستخدام برنامج Excel، SPSS، 2014

الشكل رقم (5/2/3)



اعداد الباحث بإستخدام برنامج Excel، SPSS، 2014

يوضح الجدول والشكل أعلاه المناصب التي يتقلدها افراد العينة المختارة وهي موظفي الاستثمار، وموظفي ادارة المخاطر، وموظفي البنك، وهناك وظائف اخرى مثل المراجعين وغيرهم، حيث بلغت نسبة موظفي البنك 62% وهي أعلى نسبة.

الجدول رقم (9/2/3)

الرهن العقاري يؤدي الى سهولة إسترداد الديون المتعثرة

النسبة المئوية	التكرارات	العبرة
30	15	أوافق بشدة
60	30	أوافق
6	3	محايد
4	2	لا أوافق
100	50	المجموع

اعداد الباحث بإستخدام برنامج SPSS, Excel، 2014

نلاحظ من الجدول أعلاه أن أفراد العينة على أن ضمان الرهن العقاري يؤدي الى سهولة إسترداد الديون المتعثرة وذلك لأنهم وافقو بنسبة 90%.

الجدول رقم (10/2/3)

يضمن الرهن العقاري للعميل الحصول على ميزات تمويلية افضل

النسبة المئوية	التكرارات	العبرة
30	15	أوافق بشدة
62	31	أوافق
6	3	محايد
2	1	لا أوافق
100	50	المجموع

اعداد الباحث بإستخدام برنامج SPSS, Excel، 2014

نلاحظ من الجدول أعلاه أن أفراد العينة على أن ضمان الرهن العقاري يضمن للعميل الحصول على ميزات تمويلية افضل وذلك لأنهم وافقو بنسبة 92%.

الجدول رقم (11/2/3)

يؤدي الرهن العقاري الى زيادة البنوك لقراراتها الاستثمارية وتمويل الشركات والافراد الأمر الذي يؤدي الى زيادة الانفاق الاستثماري والاستهلاكي

النسبة المئوية	التكرارات	العبارة
20	10	أوافق بشدة
54	27	أوافق
22	11	محايد
4	2	لا أوافق
100	50	المجموع

اعداد الباحث باستخدام برنامج SPSS, Excel، 2014

نلاحظ من الجدول أعلاه أن أفراد العينة على أن الرهن العقاري يؤدي الى زيادة البنوك لقراراتها الاستثمارية وتمويل شركات وافراد الأمر الذي يؤدي الى زيادة الانفاق الاستثماري والاستهلاكي وذلك لأنهم وافقو بنسبة 74%.

الجدول رقم (12/2/3)

الرهن العقاري يسهل عملية الاقراض للعملاء وتوفير ضمانات للمصرف

النسبة المئوية	التكرارات	العبارة
28	14	أوافق بشدة
54	27	أوافق
12	6	محايد
6	3	لا أوافق
100	50	المجموع

اعداد الباحث باستخدام برنامج SPSS, Excel، 2014

نلاحظ من الجدول أعلاه أن أفراد العينة على أن عملية الاقراض للعملاء تسهل وتوفير ضمانات للمصرف وذلك لأنهم وافقو بنسبة 82%.

الجدول رقم (13/2/3)

عدم تجزئة للرهن العقاري يعتبر من المميزات للرهن العقاري في إسترداد التمويل

النسبة المئوية	التكرارات	العبرة
30	15	أوافق بشدة
40	20	أوافق
22	11	محايد
8	4	لا أوافق
100	50	المجموع

اعداد الباحث بإستخدام برنامج SPSS, Excel، 2014

نلاحظ من الجدول أعلاه أن أفراد العينة على أن عدم التجزئة للرهن العقاري تعتبر من المميزات للرهن العقاري في

إسترداد التمويل وذلك لأنهم وافقو بنسبة 70%.

الجدول رقم (14/2/3)

الرهن العقاري فيه توسعة للمسلمين وضمان حقوق الممولين

النسبة المئوية	التكرارات	العبرة
24	12	أوافق بشدة
44	22	أوافق
26	13	محايد
6	3	لا أوافق
100	50	المجموع

إعداد الباحث بإستخدام برنامج SPSS, Excel، 2014

نلاحظ من الجدول أعلاه أن أفراد العينة على أن الرهن العقاري فيه توسعة للمسلمين وضمان حقوق الممولين وذلك لأنهم وافقو بنسبة 68%.

الجدول رقم (15/2/3)

تقييم ضمان الرهن العقاري يؤثر في الديون المتعثرة

النسبة المئوية	التكرارات	العبارة
34	17	أوافق بشدة
54	27	أوافق
6	3	محايد
6	3	لا أوافق
100	50	المجموع

اعداد الباحث بإستخدام برنامج SPSS, Excel، 2014

نلاحظ من الجدول أعلاه أن أفراد العينة على أن تقييم ضمان الرهن العقاري يؤثر في الديون المتعثرة وذلك لأنهم وافقو بنسبة 88%.

الجدول رقم (16/2/3)

صعوبة تسييل الرهن العقاري تؤثر في المديونية كاملة

النسبة المئوية	التكرارات	العبارة
38	19	أوافق بشدة
50	25	أوافق
10	5	محايد

2	1	لا أوافق
100	50	المجموع

اعداد الباحث بإستخدام برنامج SPSS, Excel، 2014

نلاحظ من الجدول أعلاه أن أفراد العينة على أن صعوبة تسهيل الرهن العقاري تؤثر في المديونية كاملة وذلك لأنهم وافقو بنسبة 88%.

الجدول رقم (17/2/3)

هناك أخطاء في تقييم الرهن العقاري

النسبة المئوية	التكرارات	العبرة
34	17	أوافق بشدة
52	26	أوافق
8	4	محايد
6	3	لا أوافق
100	50	المجموع

اعداد الباحث بإستخدام برنامج SPSS, Excel، 2014

نلاحظ من الجدول أعلاه أن أفراد العينة على أن هناك أخطاء في تقييم الرهن العقاري وذلك لأنهم وافقو بنسبة 86%.

الجدول رقم (18/2/3)

يساهم قانون بيع الأموال المرهونة في التقليل من حدة الديون المتعثرة

النسبة المئوية	التكرارات	العبارة
18	9	أوافق بشدة
66	33	أوافق
12	6	محايد
4	2	لا أوافق
100	50	المجموع

اعداد الباحث بإستخدام برنامج SPSS, Excel، 2014

نلاحظ من الجدول أعلاه أن أفراد العينة على أن يساهم قانون بيع الأموال المرهونة في التقليل من حدة الديون المتعثرة وذلك لأنهم وافقو بنسبة 84%.

الجدول رقم (19/2/3)

إكمال إجراءات الرهن العقاري مكلفة

النسبة المئوية	التكرارات	العبارة
32	16	أوافق بشدة
48	24	أوافق
14	7	محايد
6	3	لا أوافق
100	50	المجموع

اعداد الباحث بإستخدام برنامج SPSS, Excel، 2014

نلاحظ من الجدول أعلاه أن أفراد العينة على أن إكمال إجراءات الرهن العقاري مكلفة وذلك لأنهم وافقو بنسبة 80%.

الجدول رقم (20/2/3)

تقييم الوهن العقاري بواسطة جهات عديدة يؤدي الى تفادي الأخطار

النسبة المئوية	التكرارات	العبرة
34	17	أوافق بشدة
60	30	أوافق
6	3	محايد
100	50	المجموع

اعداد الباحث بإستخدام برنامج SPSS, Excel، 2014

نلاحظ من الجدول أعلاه أن أفراد العينة على أن تقييم الضمان بواسطة جهات عديدة يؤدي الى تفادي الأخطار

وذلك لأنهم وافقو بنسبة 94%.

جدول رقم (21/2/3)

تقييم الضمانات العقارية لجهات خارجية يزيد من مبلغ الرهن

النسبة المئوية	التكرارات	العبرة
18	9	أوافق بشدة
54	27	أوافق
24	12	محايد
4	2	لا أوافق
100	50	المجموع

اعداد الباحث بإستخدام برنامج SPSS, Excel، 2014

نلاحظ من الجدول أعلاه أن أفراد العينة على أن تقييم الضمانات العقارية لجهات خارجية يزيد من مبلغ الرهن وذلك لأنهم وافقو بنسبة 72%.

الجدول رقم (22/2/3)

يمثل تسييل الضمانات العقارية مشكلة للبنك

النسبة المئوية	التكرارات	العبارة
24	12	أوافق بشدة
54	27	أوافق
8	4	محايد
12	6	لا أوافق
2	1	لا أوافق بشدة
100	50	المجموع

اعداد الباحث بإستخدام برنامج SPSS, Excel، 2014

نلاحظ من الجدول أعلاه أن أفراد العينة على أن يمثل تسييل الضمانات مشكلة للبنك وذلك لأنهم وافقو بنسبة 78%.

الجدول رقم (23/2/3)

الضمانات العقارية أكثر أنواع الضمانات تعرض للتزوير

النسبة المئوية	التكرارات	العبارة
10	5	أوافق بشدة
28	14	أوافق

26	13	محايد
34	17	لا أوافق
2	1	لا أوافق بشدة
100	50	المجموع

اعداد الباحث بإستخدام برنامج SPSS, Excel، 2014

نلاحظ من الجدول أعلاه أن أفراد العينة على أن الضمانات العقارية أكثر أنواع الضمانات تعرض للتزوير وذلك لأنهم وافقو بنسبة 38% ولكنها نسبة ضعيفة.

الجدول رقم (24/2/3)

يمثل بيع الضمانات العقارية في حالة الاعسار نسبة من خسائر البنك

النسبة المئوية	التكرارات	العبارة
14	7	أوافق بشدة
38	19	أوافق
28	14	محايد
20	10	لا أوافق
100	50	المجموع

اعداد الباحث بإستخدام برنامج SPSS, Excel، 2014

نلاحظ من الجدول أعلاه أن أفراد العينة على أن يمثل بيع الضمانات العقارية في حالة الاعسار نسبة من خسائر البنك وذلك لأنهم وافقو بنسبة 52%.

الجدول رقم (25/2/3)

صعوبة تسهيل الرهن العقاري تؤثر في استرداد المديونية

النسبة المئوية	التكرارات	العبارة
32	16	أوافق بشدة
52	26	أوافق
12	6	محايد
4	2	لا أوافق
100	50	المجموع

اعداد الباحث بإستخدام برنامج SPSS, Excel، 2014

نلاحظ من الجدول أعلاه أن أفراد العينة على أن صعوبة تسهيل الرهن العقاري تؤثر في استرداد المديونية وذلك لأنهم وافقو بنسبة 84%.

ثانياً: الاساليب الاحصائية المستخدمة :

(1). اختبار الصدق الظاهري:

وللتحقق من صدق أداة هذه الدراسة، عرضها الباحث على مجموعة من المحكّمين المتخصصين؛ لتنوع خبراتهم وتخصصاتهم ما بين خبراء متخصصين في القياس والتقويم، ومتخصصين في مجال البنوك والتمويل. وفي ضوء تعريف موجز للمحكّمين طلب منهم إبداء الرأي في مدى صلاحية المحاور والفقرات التي تأتي تحت كل محور، وطلب منهم حذف أو إضافة أو تعديل ما يروونه مناسباً. وفي ضوء الاقتراحات التي استقاها الباحث من هؤلاء المحكّمين، تم إجراء التعديلات اللازمة عليها وإخراجها في صورتها النهائية. ويرى الباحث أن في هذه الإجراءات

من الكفاية ما يجعل هاتين الأداتين صادقتين ومناسبتين لأغراض هذه الدراسة. وفي قائمة الملاحق يوجد جدول بأسماء المحكمين وذلك دليل لاختبار الصدق الظاهري .

(2). اختبار درجة مصداقية البيانات:

لاختبار مدى توافر الثبات والاتساق الداخلي بين الإجابات على الأسئلة تم احتساب معامل المصدقية ألفا كرنباخ (Alpha- cronbach) وتعتبر القيمة المقبولة إحصائياً "معامل ألفا كرنباخ 60% . وقد تم إجراء اختبار المصدقية على إجابات المستجيبين للاستبانة لجميع محاورها وجاءت نتائج التقدير لقيمة ألفا كرنباخ كما هو موضح في الجدول التالي:

جدول رقم (26/2/3)

نتائج اختبار ألفا كرنباخ

العبارة	قيمة ألفا كرنباخ
يؤدي ضمان الرهن العقاري الى استرداد التمويل المتعثر	0.80
تقييم ضمان الرهن العقاري يؤثر في الديون المتعثرة	0.57
صعوبة تسهيل الرهن العقاري تؤثر في إسترداد المديونية	0.66
إجمالي العبارات	0.74

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الاستبيان 2014

يتضح من الجدول أعلاه توافر درجة عالية جداً من الثبات الداخلي في الإجابات لجميع محاور العبارات مما

يمكننا من الاعتماد على هذه الإجابات في تحقيق أهداف الدراسة وتحليل نتائجها.

(2). الأساليب الإحصائية الوصفية

تم استخدام الأساليب الإحصائية الوصفية بشكل عام للحصول على قرارات عامة عن خصائص وملامح تركيبيية مجتمع الدراسة وتوزيع وقد تضمنت الأساليب التوزيع التكراري لإجابات الوحدات المبحوثة .

(3). الوسيط

تم استخدام مقياس الوسيط ليعكس متوسط إجابات عبارات الدراسة حيث تم إعطاء الوزن 1 لعبارة أوافق والوزن 2 لعبارة محايد والوزن 3 لعبارة لا أوافق .

(4). البرامج المستخدم في تحليل بيانات الدراسة:

لتحليل بيانات أسئلة للاستبانة استخدم الباحث برنامج SPSS والذي يعد من أقوى البرامج المستخدمة في عمليات التحليل الإحصائي . وكلمة SPSS هي اختصار ل Statistical package for social science وهي تعنى الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية . ويختص هذا البرنامج في تحليل البيانات سواء كان تحليلا "وصفيا" أو تحليلا "استنباطيا" أو ما يعرف باختبارات الفروض.

لتحقيق أهداف الدراسة وللتحقق من فرضياتها , تم استخدام الأساليب الإحصائية الآتية:

1 -التوزيع التكراري للإجابات.

2 لإشكال البيانية.

3 النسب المئوية.

4 الانحراف المعياري.

5 الوسيط.

6 اختبار مربع كاي لدلالة الفروق بين الاجابات .

للحصول على نتائج دقيقة قدر الامكان , تم استخدام البرنامج الاحصائي SPSS و الذى يشير اختصارا الى الحزمة الاحصائية للعلوم الاجتماعية Statistical Package for Social Sciences **ثالثاً: إختبار صحة فرضية**

الدراسة:

للإجابة على تساؤلات الدراسة و التحقق من فرضيتها سيتم حساب الوسيط لكل عبارة من عبارات الاستبيان و التى تبين آراء أفراد الدراسة، حيث تم إعطاء الدرجة (5) كوزن لكل إجابة " غير موافق بشدة"، و الدرجة (4) كوزن لكل إجابة " غير موافق" و الدرجة (3) كوزن لكل إجابة "محايد" و الدرجة (2) كوزن لكل إجابة "أوافق"، و الدرجة (2) كوزن لكل إجابة "أوافق بشدة"، ولمعرفة إتجاه الإستجابة فإنه يتم حساب الوسيط والانحراف المعياري واختبار مربع الكاي حيث ان هذا المقياس يقوم بتحويل المتغيرات الاسمية الى متغيرات كمية، و بعد ذلك سيتم استخدام اختبار مربع كاي لمعرفة دلالة الفروق فى اجابات أفراد الدراسة على عبارات فرضية الدراسة.

الفرضية الأولى:

هنالك علاقة بين الرهن العقاري وسهولة استرداد التمويل

الجدول رقم (27/2/3)

التفسير	قيمة كاي الاحتمالية	درجة الحرية	قيمة مربع كاي تربيع	الانحراف المعياري	الوسيط	العبارات
أوافق	0.000	3	41.040	0.710	1.84	يؤدي ضمان الرهن العقاري الى سهولة إسترداد الديون المتعثرة
أوافق	0.000	3	45.680	0.639	1.80	يضمن ضمان الرهن العقاري للعميل الحصول على ميزات تمويلية أفضل
أوافق	0.000	3	26.320	0.763	2.10	يؤدي الرهن العقاري الى زيادة البنوك لقراراتها الاستثمارية وتمويل شركات وافراد الأمر الذي يؤدي الى زيادة الانفاق الاستثماري والاستهلاكي
أوافق	0.000	3	27.600	0.807	1.96	يسهل عملية الاقراض للعملاء وتوفير ضمانات للمصرف
لا أوافق	0.012	3	10.960	0.922	2.08	عدم التجزئة للرهن العقاري تعتبر من المميزات للرهن العقاري في إسترداد التمويل
أوافق	0.002	3	14.480	0.857	2.14	الرهن العقاري فيه توسعة للمسلمين وضمن حقوق الممولين

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الاستبيان 2014

يتبين من الجدول أعلاه ما يلي:

1. بلغت قيمة الوسيط لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الأولى (1) بانحراف معياري (0.710) وتعنى هذه

القيمة أن غالبية أفراد العينة موافقون على أن ضمان الرهن العقاري يؤدي الى سهولة إسترداد الديون المتعثرة.

2. بلغت قيمة الوسيط لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثانية (1) بانحراف معياري (0.639) وتعنى هذه

القيمة أن غالبية أفراد العينة موافقون على أن ضمان الرهن العقاري يضمن للعميل الحصول على ميزات تمويلية أفضل.

3. بلغت قيمة الوسيط لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثالثة (2) بانحراف معياري (0.763) وتعنى هذه

القيمة أن غالبية أفراد العينة موافقون على أن الرهن العقاري يؤدي الى زيادة البنوك لقراراتها الاستثمارية وتمويل شركات وافراد الأمر الذي يؤدي الى زيادة الانفاق الاستثماري والاستهلاكي.

4. بلغت قيمة الوسيط لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الرابعة (1) بانحراف معياري (0.807) وتعنى هذه

القيمة أن غالبية أفراد العينة موافقون على أن عملية الاقراض للعملاء تسهل وتوفر ضمانات للمصرف.

5. بلغت قيمة الوسيط لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الخامسة (2) بانحراف معياري (0.922) وتعنى

هذه القيمة أن غالبية أفراد العينة غير موافقون على أن عدم التجزئة للرهن العقاري تعتبر من المميزات للرهن العقاري في إسترداد التمويل.

6. بلغت قيمة الوسيط لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة السادسة (2) بانحراف معياري (0.857) وتعنى

هذه القيمة أن غالبية أفراد العينة موافقون على أن الرهن العقاري فيه توسعة للمسلمين وضمان حقوق الممولين.

من تفسير البيانات أعلاه، وبناءً على اختبار مربع الكاي (0.000) يتضح صحة الفرض القائل بأن (يؤدي ضمان

الرهن العقاري الى استرداد التمويل المتعثراً).

الفرضية الثانية:

هنالك علاقة بين الرهن العقاري وحجم التمويل المتعثر بالمصارف جدول

(28/2/3)

التفسير	قيمة كاي الاحتمالية	درجة الحرية	قيمة مربع كاي تربيع	الانحراف المعياري	الوسيط	العبارات
أوافق	0.000	3	32.880	0.792	1.84	تقييم ضمان الرهن العقاري يؤثر في الديون المتعثرة
أوافق	0.000	3	30.960	0.716	1.76	صعوبة تسهيل الرهن العقاري تؤثر في المديونية كاملة
أوافق	0.000	3	29.200	0.808	1.86	هنالك أخطاء في تقييم الرهن العقاري
أوافق	0.000	3	46.800	0.685	2.02	يساهم قانون بيع الأموال المرهونة في التقليل من حدة الديون المتعثرة
أوافق	0.000	3	21.200	0.843	1.94	إكمال إجراءات الرهن العقاري مكلفة
أوافق	0.000	2	21.880	0.573	1.72	تقييم الضمان بواسطة جهات عديدة يؤدي الى تفادي الأخطار
أوافق	0.000	3	26.640	0.756	2.14	تقييم الضمانات العقارية لجهات خارجية يزيد من مبلغ الرهن

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الاستبيان 2014

يتبين من الجدول أعلاه ما يلي:

1. بلغت قيمة الوسيط لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الأولى (1) بانحراف معياري (0.792) وتعنى هذه القيمة أن غالبية أفراد العينة موافقون على أن تقييم ضمان الرهن العقاري يؤثر في الديون المتعثرة.
2. بلغت قيمة الوسيط لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثانية (1) بانحراف معياري (0.716) وتعنى هذه القيمة أن غالبية أفراد العينة موافقون على أن صعوبة تسجيل الرهن العقاري تؤثر في المديونية كاملة.
3. بلغت قيمة الوسيط لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثالثة (1) بانحراف معياري(0.808) وتعنى هذه القيمة أن غالبية أفراد العينة موافقون على أن هناك أخطاء في تقييم الرهن العقاري.
4. بلغت قيمة الوسيط لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الرابعة (2) بانحراف معياري (0.685) وتعنى هذه القيمة أن غالبية أفراد العينة موافقون على أن يساهم قانون بيع الأموال المرهونة في التقليل من حدة الديون المتعثرة.
5. بلغت قيمة الوسيط لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الخامسة (1) بانحراف معياري (0.843) وتعنى هذه القيمة أن غالبية أفراد العينة غير موافقون على أن إكمال إجراءات الرهن العقاري مكلفة.
6. بلغت قيمة الوسيط لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة السادسة (1) بانحراف معياري(0.573) وتعنى هذه القيمة أن غالبية أفراد العينة موافقون على أن تقييم الضمان بواسطة جهات عديدة يؤدي الى تفادي الأخطار.
7. بلغت قيمة الوسيط لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة السابعة (2) بانحراف معياري(0.756) وتعنى هذه القيمة أن غالبية أفراد العينة موافقون على أن تقييم الضمانات العقارية لجهات خارجية يزيد من مبلغ الرهن من تفسير البيانات أعلاه، وبناءً على اختبار مربع الكاي (0.000) يتضح صحة الفرض القائل بأن (تقييم ضمان الرهن العقاري يؤثر في الديون المتعثرة).

الفرضية الثالثة:

هنالك علاقة بين صعوبة تسجيل الرهن العقاري واسترداد المديونية كاملة

الجدول رقم (29/2/3)

التفسير	قيمة كاي الاحتمالية	درجة الحرية	قيمة مربع كاي تربيع	الانحراف المعياري	الوسيط	العبارات
أوافق	0.000	4	42.600	0.990	2.14	يمثل تسجيل الضمانات مشكلة للبنك
أوافق	0.001	4	18.000	1.055	2.90	الضمانات العقارية أكثر أنواع الضمانات تعرض للتزوير
لا أوافق	0.090	3	6.480	0.973	2.54	يمثل بيع الضمانات العقارية في حالة الإعسار نسبة من خسائر البنك
أوافق	0.000	3	27.760	0.773	1.88	صعوبة تسجيل الرهن العقاري تؤثر في استرداد المديونية

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الاستبيان 2014

يتبين من الجدول أعلاه ما يلي:

1. بلغت قيمة الوسيط لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الأولى (2) بانحراف معياري (0.990) وتعنى هذه القيمة أن غالبية أفراد العينة موافقون على أن يمثل تسجيل الضمانات مشكلة للبنك.

2. بلغت قيمة الوسيط لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثانية (2) بانحراف معياري (1.055) وتعنى هذه القيمة أن غالبية أفراد العينة موافقون على أن الضمانات العقارية أكثر أنواع الضمانات تعرض للتزوير.

3. بلغت قيمة الوسيط لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثالثة (2) بانحراف معياري (0.973) وتعنى هذه القيمة أن غالبية أفراد العينة غير موافقون على أن بيع الضمانات العقارية في حالة الإعسار يمثل نسبة من خسائر البنك.

4. بلغت قيمة الوسيط لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة السابعة (1) بانحراف معياري (0.773) وتعنى هذه القيمة أن غالبية أفراد العينة موافقون على أن صعوبة تسجيل الرهن العقاري تؤثر في استرداد المديونية. من تفسير البيانات أعلاه، وبناءً على اختبار مربع كأي (0.000) يتضح صحة الفرض القائل بأن (صعوبة تسجيل الرهن العقاري تؤثر في استرداد المديونية).

اولاً:النتائج:

- 1-لرهن العقارى يودى الى سهولة استرداد التمويل المتعثر
- 2-الرهن العقارى يؤثر فى حجم التمويل المتعثر بالمصارف
- 3-صعوبة تسيل الرهن العقارى تؤثر فى استرداد المديونية كاملة
- 4-يسهل الرهن العقارى عملية الإقراض للعملاء وتوفير ضمانات للمصرف
- 5-زيادة البنوك لقراراتها الاستثمارية والإنفاق الاستثماري عند أخذها للضمانات العقارية.
- 6-تقديم الرهن العقارى كضمان كافى لاسترداد التمويل المتعثر.
- 7-تقييم ضمان الرهن العقارى يوتر فى الديون المتعثرة.
- 8-تقييم الضمانات العقارية لجهات خارجية يزيد من مبلغ الرهن.
- 9-الضمانات العقارية غير معرضة للتزوير.
- 10-بيع الضمانات العقارية فى حالة الإعسار لا يمثل نسبة من خسائر البنك.
- 11-صعوبة تسيل الرهن العقارى توتر فى المديونية كاملة.
- 12-تقييم الضمانات بواسطة جهات عديدة يودى الى تفادى الاخطار

ثانيا:التوصيات :

1-متابعة العملاء المتعثرين والتعثرات المالية أولا بأول

2-العمل على تبسط الإجراءات المتعلقة بالرهن العقاري وبيع الأموال المرهونة

3-ضرورة التحقق من المستندات في الضمان العقاري حتى لا يكون فيها تزوير

4-على المصارف تقييم الضمانات العقارية عن طريق جهات تتبع لها حتى لا تكون عرضة للتلاعب بين العملاء

والجهات المقيمة

5-تطوير قانون بيع الأموال المرهونة للمصارف وتطبيقه بصرامة

6-توفير معينات العمل للعاملين سواء كان من الجانب الأكاديمي بالتدريب والتأهيل وتوفير الأدوات على انجاز

العمل

7-تفعيل وتنشيط دور مجالس الإدارات ودور الرقابة الذاتية للمصارف للعمل على خفض التعثر.

8-على المصارف تفادي رهن عقار مملوك على الشيوخ وذلك برهن نصيب احد أصحاب العقار.

9-إلزام البنوك على ضرورة اخذ ضمان الرهن العقاري عند منح التمويل.

● نوصي بأبحاث مستقبلية :

- الرهن الحيازي العقاري بين النظرية والتطبيق

- حماية الدائن المرتهن في الرهن الرسمي العقاري .

- الرهن الحيازي العقاري من آثار بين المتعاقدين وأثره في مواجهة الغير والتنفيذ علي العقار وانقضاء

الرهن .

- تقييم تجربة الرهن العقاري بالمصارف السودانية.

المراجع

- 1- ا:د مروة أحمد , د. سمير العبادي ، د. شاكر إسماعيل، د.محمد أبو عرّا ، الأزمة المالية العالمية والآفاق المستقبلية_الجزء الرابع:
- 2- د. عيد نايل أحكام الضمان العيني والشخص: ، جامعة الملك سعود ,السعودية
- 3- أ.د عبد المطلب عبد الحميد الديون المصرفية المتعثرة : ، الناشر الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوريدات ، 2010.
- 4- د. طارق عبد العال حماد إدارة المخاطر أفراد وشركات : الدارالجامعية الإسكندرية ، مصر ، 2003م.
- 5- د.عبد الحميد الشواربي إدارة المخاطر الائتمانية ، من وجهة النظر المصرفية والقانونية ، منشأة المصارف ، 2002.
- 6- أ: عمر بابكر مدير الإدارة القانونية مقال بعنوان : بيع الأموال المرهونة بين الإلغاء والإبقاء ، مجلة الإقتصاد ، العدد السابع ، أغسطس ، 2006م ، ..
- 7- المادة 727 من القانون المدني السوداني لسنة 1984م.
- 8- المادة 766 من القانون المدني السوداني ، لسنة 1984م.
- 9- المادة الخامسة من قانون بيع الأموال المرهونة ، 1991م.
- 10- الإنترنت .

بسم الله الرحمن الرحيم
جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا
كلية الدراسات العليا

الأخ الفاضل / أخني الفاضلة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

الموضوع: استبانة

يقوم الباحث بدراسة ميدانية بعنوان (دور الرهن العقاري في استرداد التمويل "المتعثر") كجزء من متطلبات الحصول لى درجة الماجستير في الدراسات المصرفية ، ويسعدني ويشرفني أن أتلقى مشاركتكم القيمة وذلك من واقع خبرتكم العملية والعلمية من خلال التعامل مع عملائهم ، حتى يكون هذا البحث إضافة حقيقية للعلم والمعرفة.

يأمل الباحث أن يحظى بمساعدتكم في إنجاز هذه الدراسة في أسرع وقت ممكن.

الباحث

أحمد محمد عبد الله

أولاً: البيانات الشخصية:

الرجاء وضع علامة (√) أمام الخيار المناسب:

1/ العمر:

25 سنة فأقل 35-26 سنة 50-36 سنة من 50 سنة

2/ الجنس :

ذكر أنثى

3/ المؤهل العلمي:

شهادة ثانوية دبل سيط بكالوريوس
دبلوم عالي ماجس دكتوراه

4/ الحالة الإجتماعية:

متزوج عازب
مطلق أرمل

5/ المهنة :

موظف إدارة الاستثمار إدارة المخاطر
موظفي البنك أخرى :

الفرضية الأولى : هناك علاقة بين الرهن العقاري وسهولة استرداد التمويل ؟

لا أوافق بشدة	لا أوافق	محايد	أوافق	أوافق بشدة	العبارات
					1 - يؤدي ضمان الرهن العقاري إلى سهولة استرداد الديون المتعثرة
					2 - يضمن ضمان الرهن العقاري للعميل الحصول على ميزات تمويلية أفضل
					3 - يؤدي الرهن العقاري إلى زيادة البنوك لقراراتها الاستثمارية وتمويل شركات وأفراد الأمر الذي يؤدي إلى زيادة الإنفاق الاستثماري والاستهلاكي.
					4 - يسهل عملية الإقراض للعملاء وتوفير ضمانات للمصرف.
					5 - عدم التجزئة للرهن العقاري تعتبر من المميزات للرهن العقاري في استرداد التمويل.
					6 - الرهن العقاري فيه توسعة للمسلمين و ضمان حقوق الممولين.

الفرضية الثانية: هناك علاقة بين الرهن العقاري وحجم التمويل المنفذ بالمصارف ؟

العبارات	أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة
1 - تقييم ضمان الرهن العقاري يؤثر في الديون المتعثرة.					
2 - صعوبة تسهيل الرهن العقاري تؤثر في المديونية كاملة.					
3 - هناك أخطاء في تقييم الرهن العقاري.					
4 - يساهم قانون بيع الأموال المرهونة في التقليل من حدة الديون المتعثرة.					
5 - إكمال إجراءات الرهن العقاري مكلفة.					
6 - تقييم الضمان بوساطة جهات عديدة يؤدي إلى تفادي الأخطار.					
7 - تقييم الضمانات العقارية لجهات خارجية يزيد من مبلغ الرهن.					

الفرضية الثالثة: هناك علاقة بين صعوبة تسجيل الرهن العقاري واسترداد المديونية كاملة ؟

العبارات	أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشدة
1 - يمثل تسجيل الضمانات مشكلة للبنك.					
2 - الضمانات العقارية أكثر أنواع الضمانات تعرض للتزوير.					
3 - يمثل بيع الضمانات العقارية في حالة الإعسار نسبة من خسائر البنك.					
4 - صعوبة تسجيل الرهن العقاري تؤثر في استرداد المديونية.					

عقد رهن عقاري أول

أبرم هذا العقد في اليوم الثاني عشر من سبتمبر من عام 2006م بين كل من:

أولاً: بنك أمدرمان الوطني ، ويسمى فيما لأغراض هذا العقد بالطرف الأول (المرتهن).

ثانياً: حسن عبد القيوم أبو قري ، ويسمى فيما بعد لأغراض هذا العقد بالطرف الثاني (الراهن).
بما أن الطرف الثاني يرغب في الدخول في عملية استثمارية مع الطرف الأول ، وبما أن هذه العملية الاستثمارية تحتاج إلى رهن عقاري ضماناً لها ، وبما أن الطرف الثانىوافق على تقديم رهن عقاري لصالح الطرف الأول ضماناً لتلك العمليات الاستثمارية فقد اتفق الطرفان على الآتي:

- 1 - يرهن الطرف الثاني للطرف القطعة رقم 250 مربع 7/6 /51 مدينة أم كرار البالغ مساحته 620 متر مربع رهناً أولاً في حدود مبلغ 1.000.000 جنيهه (فقط واحد مليون جنيهه سوداني لا غير).
- 2 - يكون هذا الرهن ضماناً لكل التزامات الطرف الثاني تجاه الطرف الأول الناشئة بموجب أي عقد أو عقود أو خطاب ضمان أو خلافه يدخل فيها مع (الطرف الأول).
- 3 - لا يجوز للطرف الثاني التصرف في العقار موضوع هذا العقد إلا بعد أخذ موافقة الطرف الأول (المرتهن) كتابة.
- 4 - يفك الرهن المضروب على القطعة موضوع هذا العقد في حالة قيام الطرف الثاني بسداد ما عليه من التزامات تجاه البنك المرتهن بموجب أي التزام مما هو مذكور في الفقرة (2) أعلاه.
- 5 - يتحمل الطرف الثاني مصاريف تسجيل هذا الرهن لدى السلطات المختصة ويلتزم بدفع أي رسوم أو مبالغ تنشأ عند بيع العقار المرهون بموجب هذا العقد أو بعده.

وقع عليه:

ع/ الطرف الأول: (بنك أمدرمان الوطني)

1 - عثمان جبار كودي	2- إدريس ناوي ساري
جواز سفر رقم 45258	جواز سفر 58457
الخرطوم 1997/12/10م	بتاريخ 2001/7/10م

الطرف الثاني:

جابر كابيذا غلوب ، جنسية رقم 18754 ، أم شبارقة ، 18/6/2002م (بدل تالف).
الشهود:

1 - إدريس جابر حسن ب ش رقم ، 62584 الخرطوم 1985/12/7م.

2 - إدريس عبيدي كنة ، ب ش رقم 26584 الخرطوم 2012/5/1م.

توثيق ح م أ / 12 / 2001م

أنا عبد الكريم طه إدريس المحامي والموثق بالخرطوم أشهد على صحة توقيع المذكورين أعلاه بعد إطلاعهم على العقد وعلموهم بمحتواه ، صدر تحت ختمي وتوقيعي في يوم 1985/9/12م

عبد الكريم طه إدريس

ترجيح الضمانات

بنك أمدرمان الوطني

صافي قيمة الضمان	معدل حسم الضمانات	فترة الاستحقاق	نوع الضمان
%100	%0	كامل الفترة	وديعة ، أوراق مالية حكومية سهلة التسييل (شهامة شهاب)
%100	%0	كامل الفترة	خطاب ضمان بنك السودان
%85	%15	كامل الفترة	أوامر الدفع المستديمة الحكومية
%80	%20	كامل الفترة	سندات الدين الحكومي (غير مشروطة)
%80	%20	كامل الفترة	ضمانات التمويل الأصغر المؤمن عليها، ولا ينطبق على التمويل الشروط التفضيلية
%80	%20	كامل الفترة	حصيلة الصادر المؤمن عليها.
%75	%25	كامل الفترة	أسهم (مدرجة في سوق الخرطوم للأوراق المالية).
%70	%30	أقل من 6 أشهر	التخزين المباشر (السلع الممولة)
%65	%35	كامل الفترة	صكوك
%60	%40	كامل الفترة	الرهن العقاري (خالي من الموانع)
%60	%40	أقل من 6 أشهر	التخزين المباشر (السلع الممولة)
%50	%50	كامل الفترة	الرهن العائم
%0	%100	كامل الفترة	الضمانات الأخرى