

الموضوع: عقد بيع العقار (المنفذ عن طريق شركة البلاد العقارية) المرفقات: ٠١

قرار الهيئة الشرعية رقم (٦٦/ج)

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد:
فإن الهيئة الشرعية لبنك البلاد في اجتماعها الثالث والتسعين بعد الثلاثمائة المنعقد يوم
الأربعاء ١٤٢٨/٠٧/٠٤ هـ الموافق ٢٠٠٧/٠٧/١٨ م، في مدينة الرياض بالمقر الرئيس
للبنك قد اطلعت على الصيغة النهائية لـ: عقد بيع العقار (المنفذ عن طريق شركة البلاد
العقارية) المرفوع من إدارة تطوير المنتجات بمجموعة التسويق، وعلى توصية اللجنة
التحضيرية في اجتماعها الثاني والأربعين المنعقد يوم الاثنين ١٤٢٨/٠٤/٢٠ هـ الموافق
٢٠٠٧/٠٥/٠٧ م، وبعد المداولة والمناقشة ودراسة العقد وإجراء التعديلات اللازمة عليه،
قررت الهيئة إجازته بالصيغة المرفقة بالقرار، والموقع عليها.
وفق الله الجميع لهداه، وجعل العمل في رضاه، والله أعلم، وصلى الله على نبينا محمد وعلى
آله وصحبه وسلم.

الهيئة الشرعية

أ.د. عبدالله بن محمد المطلق (نائباً)



د. عبدالعزيز بن فوزان الفوزان (عضواً)



د. محمد بن سعود العصيمي (عضواً وأميناً)



عبدالله بن سليمان بن منيع (رئيساً)



أ.د. عبدالله بن موسى العمار (عضواً)



د. يوسف بن عبدالله الشبيلي (عضواً)



عقد بيع عقار

بعمول الله وتوفيقه تم التعاقد في اليوم [*] الموافق [*] بين كل من:

١. بنك البلاد، شركة مساهمة سعودية قائمة ومنظمة حسب أنظمة المملكة العربية السعودية، مسجلة بالسجل التجاري رقم (١٠١٠٢٠٨٢٩٥) وتاريخ ١٠/٣/١٤٢٦هـ، ومقرها الرئيس-حي الملز - الرياض، وعنوانها البريدي ص.ب (١٤٠) الرياض (١١٤١١)، هاتف: (٤٧٩٨٨٨٨)، فاكس: (٤٧٩٨٨٩٨)، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد [*]، ويشار إليها فيما بعد بـ "الطرف الأول".

٢. [السيد]، سعودي الجنسية، بموجب سجل مدني رقم [*]، وتاريخ [*]، صادر من أحوال [*]، وعنوانه [*]، مدينة [*]، ص.ب. [*]، الرمز البريدي [*]، هاتف [*]، فاكس [*]، ويشار إليه فيما بعد بـ "الطرف الثاني".

المقدمة

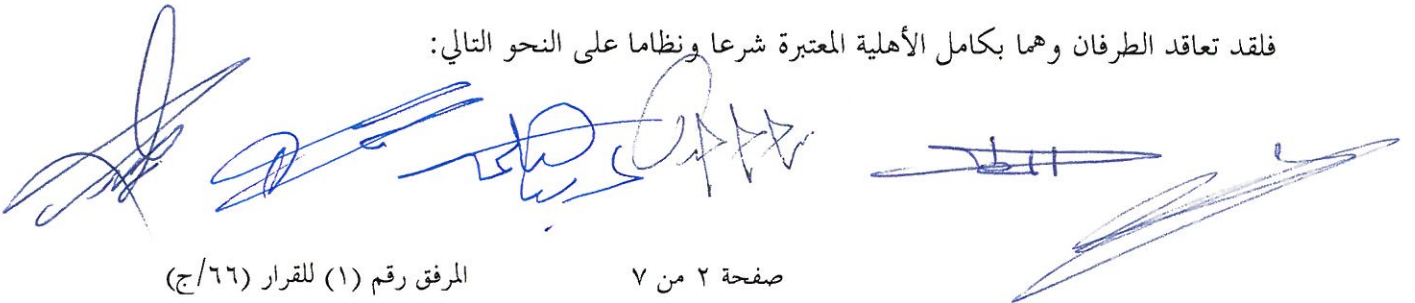
حيث سبق وأن اشترى الطرف الأول العقار رقم [*] الملحق صكه رقم [*] وتاريخ [*] صادر من كتابة عدل [*] بهذا العقد، والواقع وفقاً للصك في البلك رقم [*] من المخطط رقم [*]، في شارع [*] بحي [*]، والبالغ مساحته الإجمالية [*]، والمقام عليه [*] يتكون من [*] طوابق، والذي يحده من الشمال [*] بطول [*]، ومن الجنوب [*] بطول [*]، ومن الشرق [*] بطول [*]، ومن الغرب [*] بطول [*]، ويشار إليه فيما بعد بـ "العقار".

وحيث قام الطرف الأول بإفراغ العقار باسم وكيله (شركة البلاد العقارية المحدودة)، ويشار إليها فيما بعد بـ "الوكيل"، والتي تقوم نيابة عن الطرف الأول بإفراغ العقار ورهنه باسمها واتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ الرهون عليه وفكها.

وحيث يرغب الطرف الثاني في شراء العقار المملوك للطرف الأول المبين أعلاه والملحق صكه بهذا العقد، ورهنه باسم الوكيل لصالح الطرف الأول لحين قيامه بالوفاء بكامل ثمن البيع.

وحيث قبل الطرف الأول بيع العقار للطرف الثاني ورهنه من قبل الطرف الثاني لصالحه باسم الوكيل وفق شروط وأحكام هذا العقد.

فلقد تعاقد الطرفان وهما بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً ونظاماً على النحو التالي:



المادة الأولى

تعتبر المقدمة أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

المادة الثانية

باع الطرف الأول واشترى الطرف الثاني العقار المملوك للطرف الأول المبين في المقدمة، والملحق صكه بهذا العقد، بقيمة إجمالية قدرها [*] ريال سعودي ويشار إليها فيما بعد بـ "الثمن".

المادة الثالثة

يلتزم الطرف الثاني بسداد الثمن إلى الطرف الأول على النحو التالي:

١. تسديد دفعة مقدمة من الثمن عند التوقيع على هذا العقد وقدرها [*] ريال سعودي.
٢. تسديد مبلغ [*] ريال سعودي شهرياً [يحدد اليوم من الشهر الذي تستحق فيه الدفعة الشهرية]، لمدة [*] شهراً أو لحين استيفاء كامل باقي الثمن، ويقصد بالشهر في هذا العقد شهر السنة [الهجرية/ الميلادية].

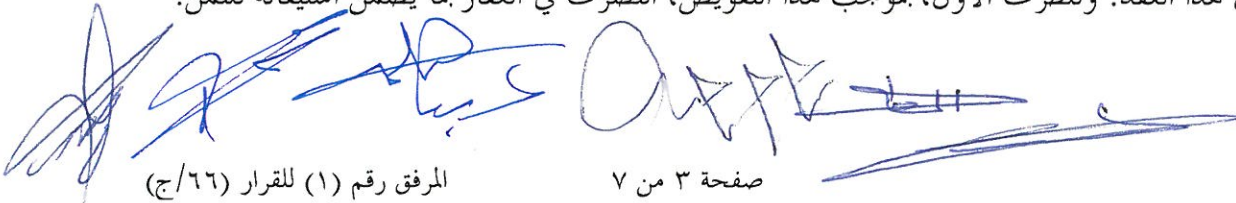
المادة الرابعة

يلتزم الطرف الثاني قبل سريان هذا العقد بفتح حساب جار لدى الطرف الأول تودع فيه الدفعة المقدمة من الثمن المشار إليها في الفقرة (١) من المادة الثالثة من هذا العقد، بالإضافة إلى الراتب الشهري المدفوع له من جهة عمله، ويفوض الطرف الثاني الطرف الأول بخصم المبالغ الشهرية المستحقة بالإضافة إلى مبلغ الدفعة المقدمة من الثمن المشار إليها في المادة الثالثة من هذا العقد.

المادة الخامسة

يوافق الطرف الثاني على رهن العقار باسم الوكيل ولصالح الطرف الأول لحين استيفاء الطرف الأول لكامل الثمن، وعليه فإنه لا يحق للطرف الثاني التصرف في العقار بأي نوع من التصرفات الناقلة للملكية أو المقيدة لها، كما لا يحق له أن يرتب عليه أي حقوق للغير، كالإيجار أو الإعارة، وليس له أن يقيم عليه أي مبان أو إنشاءات أو إجراء أي تعديلات عليه، إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول الخطية.

ويتمتع الطرف الأول وفقاً لذلك بكافة الحقوق الناشئة عن الرهن كالتنفيذ عليه في حال أخل الطرف الثاني بتنفيذ التزاماته وفق شروط وأحكام هذا العقد. ويفوض الطرف الثاني الطرف الأول، تفويضاً صريحاً وغير قابل للنقض، بتنفيذ الرهن على العقار في حال تحققت إحدى حالات الإخلال الواردة في هذا العقد. وللطرف الأول، بموجب هذا التفويض، التصرف في العقار بما يضمن استيفائه للثمن.



المادة السادسة

يوافق الطرف الثاني على إبقاء صك العقار باسم الوكيل لحين استيفاء الطرف الأول لكامل الثمن، ويلتزم الطرف الأول بإفراغ العقار ونقل صكه من اسم الوكيل إلى اسم الطرف الثاني عند استيفائه للثمن.

المادة السابعة

يقر الطرف الثاني بأنه قد عاين العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وأنه قد قبله ورضيه بالحالة التي هو عليها، وأنه قد تسلمه خاليا من الشواغل أو الحقوق للغير بخلاف حق الرهن الوارد في هذا العقد. ويعد محضر استلام العقار الموقع بين الطرفين، والذي يحدد تاريخ ووقت الاستلام وبيانات العقار، بمثابة إقرار من الطرف الثاني بقبوله وحيازته للعقار من وقت وتاريخ المحضر، وعليه فإنه يلتزم بأي مصروفات أو نفقات تستحق على العقار كمصاريف الاستهلاك والصيانة والكهرباء والمياه والهاتف وغيرها

المادة الثامنة

يلتزم الطرف الثاني، في حال وافق الطرف الأول خطيا على قيام الطرف الثاني بإقامة مبان أو إنشاءات أو إجراء تعديلات على العقار، بتحمل أي مصروفات أو رسوم أو غرامات تترتب على ذلك، ويلتزم أيضا بالحصول على التراخيص اللازمة على نفقته الخاصة ومراعاة الاشتراطات الفنية والأنظمة والإجراءات المعمول بها لدى جهات الاختصاص والاشتراطات الواردة في التصاريح والفسوحات التي تصدرها تلك الجهات، ومراعاة حقوق الارتفاق المقررة لصالح العقارات المجاورة. ويلتزم الطرف الثاني بتحمل مسؤولية ما ينجم عن مخالفته لتلك الالتزامات، ويحق للطرف الأول المطالبة بالتعويضات أو إلزام الطرف الثاني بإجراء التصحيحات والتعديلات اللازمة التي تضمن سلامة وقيمة ونظامية وضع العقار المرهون لصالحه.

المادة التاسعة

يلتزم الطرف الثاني طوال مدة سريان العقد، ولحين استيفاء الطرف الأول لكامل الثمن، بتقديم كفيل غرم وأداء يكون متضامنا معه في سداد الثمن وتنفيذ التزامات الطرف الثاني الناشئة بموجب هذا العقد ويشار إليه فيما بعد بـ "الكفيل".



المادة العاشرة

يلتزم الطرف الثاني وكفيله طوال مدة سريان هذا العقد، ولحين استيفاء الطرف الأول للثمن، بتحويل رواتبهما إلى حساباتهما الجارية لدى الطرف الأول وتقديم ما يثبت التزام جهة عملهما بتحويل رواتبهما إلى البنك وكافة مستحقتهما بما فيها مكافأة نهاية الخدمة وإشعار البنك فور انتهاء علاقة عمل أي منهما بجهة عمله.

المادة الحادية عشرة

يلتزم الطرف الثاني في حال انتهت علاقته بجهة عمله أن يقدم إلى الطرف الأول ما يعزز مقدرته على أداء التزاماته في موعدها، أو في حال انتقاله إلى جهة عمل أخرى، تزويد الطرف الأول بما يثبت التزام جهة عمله الجديدة بتحويل رواتبه ومستحقاته كما هو وارد في المادة العاشرة من هذا العقد.

المادة الثانية عشرة

يؤكد الطرف الثاني خلو ذمته المالية من أي ديون أو حقوق لدى الغير قد تعيق أو تؤثر على تنفيذ التزاماته الناشئة بموجب هذا العقد، ويلتزم بعدم الارتباط بأي التزامات مالية لاحقة مباشرة أو غير مباشرة قد يكون من شأنها أن تعيق تنفيذ هذا العقد أو تسبب تعثرا في سداد الالتزامات المالية في موعد استحقاقها.

المادة الثالثة عشرة

في حال ماطلة الطرف الثاني عن سداد ثلاث دفعات شهرية متتالية من الدفعات الشهرية المستحقة السداد وفقا للفقرة (٢) من المادة الثالثة من هذا العقد، فيتم تعجيل موعد استحقاق الدفعات للأشهر الثلاث التالية وتستحق السداد، بالإضافة إلى الثلاثة أشهر السابقة التي ماطل عن سدادها.

وتستحق جميع الدفعات المتبقية من الثمن فور انقضاء شهر في حالة استمرار عجز الطرف الثاني عن السداد ما يزيد عن ثلاثة أشهر متتالية أو فور عجز الطرف الثاني عن سداد دفعة الشهر الثالث في حال تكرار منه التأخر عن السداد لثلاث دفعات شهرية متتالية أخرى.

المادة الرابعة عشرة

تعد جميع الحسابات المفتوحة باسم الطرف الثاني، أو التي تفتح باسمه مستقبلا لدى الطرف الأول ضامنة لمستحقات الطرف الأول الناشئة بموجب هذا العقد، وللطرف الأول في حال عدم وفاء الطرف الثاني بالتزاماته الحق في دمج أو توحيد هذه الحسابات كلها أو بعضها، والخصم من الرصيد الدائن من أي منها حتى يقوم الطرف الثاني بالوفاء بكافة التزاماته تجاه الطرف الأول. ويفوض الطرف الثاني الطرف الأول بإجراء المقاصة والخصم من الرصيد الدائن، وعمل قيود التسويات

المرفق رقم (١) للقرار (٦٦/ج) صفحة ٥ من ٧



والتحويلات في أي حسابات للطرف الثاني لدى الطرف الأول، ويكون للطرف الأول الحق في الحصول على مستحقاته واستيفاء دينه مباشرة، من أموال الطرف الثاني المشار إليها بطريق المقاصة ومن دون شرط سبق الإخطار أو الموافقة.

المادة الخامسة عشرة

يوافق الطرف الثاني على تزويد الطرف الأول بأي معلومات أو بيانات يطلبها لفتح حساب لديه باسم الطرف الثاني، ويفوض الطرف الأول بالحصول على ما يحتاجه من المعلومات الائتمانية التي تخصه أو تخص حساباته من الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية، كما يوافق الطرف الثاني على قيام الطرف الأول بالإفصاح عن المعلومات الائتمانية الخاصة به أو بحساباته لديه إلى الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية أو لأي جهة أخرى تحددها مؤسسة النقد العربي السعودي.

المادة السادسة عشرة

يلتزم الطرف الثاني بتقديم سند لأمر محرر وموقع حسب الأصول عن كامل القيمة المتبقية من الثمن تستحق السداد عند الإطلاع دون الحاجة إلى الاعتراض أو الاحتجاج، وذلك كضمان قيام الطرف الثاني بتنفيذ التزاماته الناشئة بموجب هذا العقد. ويلتزم الطرف الأول برد السند إلى الطرف الثاني في حال استيفائه للثمن.

المادة السابعة عشرة

يسري هذا العقد من التاريخ الوارد في بدايته ويستمر إلى حين قيام الطرف الثاني بالوفاء بكامل التزاماته الناشئة بموجب هذا العقد. وتنتقل الالتزامات الناشئة بموجب هذا العقد في حال وفاة الطرف الثاني إلى ورثته الشرعيين، ويكون لهم الحق إما في سداد المبلغ المتبقي من الثمن أو الاستمرار في سداد المبلغ الشهري المشار إليه في الفقرة (٢) من المادة الثالثة من هذا العقد بعد قيامهم بتجديد الضمانات والكفالات بالشكل الذي يقبله الطرف الأول. وفي حال عدم قيام الورثة بممارسة أي من تلك الحقوق خلال مدة شهرين من تاريخ الوفاة فيكون من حق الطرف الأول مطالبة الورثة بتعجيل سداد المبلغ المتبقي من الثمن بما يتفق عليه الطرفان، أو القيام بالتنفيذ على الرهن.

المادة الثامنة عشرة

لا يحق للطرف الثاني التنازل عن أي حقوق أو امتيازات أو منافع متصلة بالعقار إلى الغير دون الحصول على موافقة الطرف الأول الخطية المسبقة.

المادة التاسعة عشرة

إذا تبين أن هنالك تعهدات أو شروط بهذا العقد غير صحيحة أو غير نظامية أو لا يمكن تنفيذها بسبب نظام أو أمر إداري أو حكم قضائي، فإن تلك الشروط أو التعهدات تبطل أو تعاد صيغتها بما يتوافق مع النظام أو الأمر الإداري أو الحكم القضائي، وتظل الشروط والأحكام الأخرى الواردة في هذا العقد سارية النفاذ والمفعول.

المادة العشرون

يجوز تعديل أحكام وشروط هذا العقد بموجب اتفاق خطي بين الطرفين، ويضاف التعديل إلى العقد كملحق، وتكون هذه التعديلات سارية النفاذ بعد خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ توقيع الطرفين عليها، إلا إذا اتفق الطرفان على تحديد مدة مغايرة لسريان نفاذ هذه التعديلات. وذلك مع عدم الإخلال بالتعديلات التي تكون مطلوبة بموجب النظام.

المادة الحادية والعشرون

تسري على هذا العقد أحكام الشريعة الإسلامية والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية، وتختص الجهات القضائية صاحبة الولاية في المملكة العربية السعودية في النظر في أي نزاع ينشأ بشأنه. حرر هذا العقد من نسختين، بيد كل طرف نسخة منها للعمل بموجبها.

الطرف الثاني

المفوض بالتوقيع

الطرف الأول

الاسم:

الاسم:

بنك البلاد

التوقيع:

التوقيع:

الشاهد الثاني

الشاهد الأول

الكفيل

الاسم:

الاسم:

الاسم:

الهوية:

الهوية:

الهوية:

العنوان:

العنوان:

العنوان:

التوقيع:

التوقيع:

التوقيع: