

CLIENT RIGHTS BEFORE CONCLUDING A REAL ESTATE FINANCING CONTRACT IN ISLAMIC BANKS IN THE SULTANATE OF OMAN

حقوق العميل قبل إبرام عقد التمويل العقاري في المصارف الإسلامية بسطنة

عمان

سيف بن علي بن سيف بن عبيد الشعبي

Saif Ali Saif Abeed Alshaaibi^{1*} and Ghazali Bin Jaapar²

¹ Ph. D. Candidate in Law, Department of Sharia and Islamic law, Ahmed Ibrahim Faculty of Law, International Islamic University Malaysia (IIUM), saif653178@gmail.com

² Dr. in Law, Ahmed Ibrahim Faculty of Law, International Islamic University Malaysia (IIUM), ghazj71@gmail.com

*Corresponding Author

Abstract

This study addressed the subject of the customer's rights before concluding a real estate financing contract in Islamic banks in the Sultanate of Oman. The study aims to clarify the position of Omani legislation and the judiciary on determining the right to protect the customer's rights, before concluding a financing contract related to real estate in Islamic banks in the Sultanate of Oman, by extrapolating and analyzing the comparative legal rules in the legislation under study. Addressing the opinions of jurists and judicial rulings, as they are two sources of interpretation of the law. Clarifying the solutions and proposals provided by jurisprudence, while relying on judicial rulings; as they are the main document in clarifying the practical application of the issue. The study adopted the inductive and analytical approaches, and the study concluded with the following results: The pre-contractual stage is one of the most important stages in the formation of the contract. At this stage, the nature of each party to the contract becomes clear, as well as the extent of its ability to commit and its knowledge and awareness of its rights and obligations. At this stage, the greatest burden falls on the financing party; in providing the customer with all the data and information required to complete the contract. The financing party is also responsible at this stage; Many duties of importance to the client, which are considered rights that guarantee him protection against the risks of making a mistake, and prevent the conclusion of the financing contract hastily and rashly, the effects of which quickly reflect seriously on the client's financial status, which is embodied in the difficulty of payment and in the burdensome implementation. The financing party is not free to manage the real estate financing process absolutely; due to the economic importance of the real estate financing contract. Legal legislation, banking customs and traditions impose many obligations on it, necessitated by the need to control the risks associated with this process, which are at the same time the client's rights that the financier must observe in accordance with the legislation regulating it.

Keywords: Client rights, real estate financing contract, Islamic banks.

الملخص

تناولت هذه الدراسة موضوع حقوق العميل قبل إبرام عقد التمويل العقاري في المصارف الإسلامية بسلطنة عمان، حيث تهدف الدراسة؛ بيان موقف التشريعات العمانية والقضاء من تقرير حق الحماية لحقوق العميل، قبل إبرام عقد التمويل، المتعلق بالعقار في المصارف الإسلامية بسلطنة عمان، وذلك باستقراء وتحليل القواعد القانونية المقارنة في التشريعات محل الدراسة. والتطرق لآراء الفقهاء وأحكام القضاء، لكونهما مصدرين تفسيرين للقانون. وبيان الحلول والمقترحات التي آتى بها الفقه، مع الاستناد لأحكام القضاء؛ كونها المستند الرئيس في إيضاح التطبيق الواقعي للمسألة. اعتمدت الدراسة المنهج الاستقرائي والمنهج التحليلي، وخلصت الدراسة إلى النتائج الآتية: تعد مرحلة ما قبل التعاقد من أهم المراحل التي يمر بها تكوين العقد، ففي هذه المرحلة يتبين ماهية كل طرف من أطراف العقد، ومدى قدرته على الالتزام وعلمه ودرايته بحقوقه والتزاماته. في هذه المرحلة يقع العبء الأكبر على جهة التمويل؛ في تبصير العميل بكافة البيانات والمعلومات المطلوبة لإتمام العقد. كما يترتب على عاتق جهة التمويل في هذه المرحلة؛ واجبات عديدة ذات أهمية بالنسبة للعميل، التي تعدّ في حقه حقوقاً تضمن له الحماية ضد مخاطر الوقوع في الغلط، وتحويل دون إبرام عقد التمويل بتسرع وتهور، الذي سرعان ما تنعكس آثاره بشكل خطير على الذمة المالية للعميل، والذي يتجسد في صعوبة السداد وفي التنفيذ المرهق. إن جهة التمويل ليست حرة في تسيير عملية التمويل العقاري بشكل مطلق؛ نظراً للأهمية الاقتصادية التي يكتسبها عقد التمويل العقاري. إذ تفرض عليها التشريعات القانونية والأعراف والعادات المصرفية التزامات عديدة، تقتضيها ضرورة التحكم في المخاطر المرتبطة بهذه العملية، هي في ذات الوقت حقوق للعميل يجب على الممول مراعاتها وفق التشريعات المنظمة لذلك.

كلمات مفتاحية: حقوق العميل، عقد التمويل العقاري، المصارف الإسلامية.

المقدمة:

يعد تملك العميل مسكناً، أو وحدة إدارية، أو تجارية، أو منشأة خدمية، أو أن يشيد بناءً على قطعة أرض يملكها أو يرمم أو يحسن عقاراً يملكه هو الغاية الرئيسية من عقد التمويل العقاري - كما أشرنا - وذلك من خلال التعاقد مع إحدى جهات التمويل للحصول على التمويل المناسب لمشروعه، فإذا ما انصرفت إرادة الطرفين لإبرام عقد التمويل العقاري ووقع عليه أطرافه نتجت عنه حقوق للعميل هي التزامات تقع على عاتق الممول تتمثل في تنفيذه للاتفاق الذي التزم به، وهذا التنفيذ يتحقق حينما يقوم الممول بتمويل محل العقد، وهذا هو الالتزام الجوهري الذي يقع على عاتق الممول، ولكن من جهة أخرى فهناك حقوق أخرى للعميل تقع على عاتق الممول أيضاً نتيجة هذا التعاقد، مع الأخذ بعين الاعتبار أن اتفاق التمويل العقاري في المصارف الإسلامية يختلف نظامه القانوني باختلاف صيغة التمويل المتفق

عليها، وبالتالي تتحدد حقوق العميل وفقاً لذلك مع وجوب مراعاة الأحكام الخاصة التي يقرها القانون مثل قانون حماية المستهلك العماني والقانون المصرفي العماني، وعلى هذا ينصرف الحديث بالأخص هنا على حقوق العميل قبل إبرام عقد التمويل العقاري.

تعد مرحلة ما قبل التعاقد من أهم المراحل التي يمر بها تكوين العقد، ففي هذه المرحلة يتبين ماهية كل طرف من أطراف العقد ومدى قدرته على الالتزام وعلمه ودرايته بحقوقه والتزاماته، ومما لا شك فيه فإن هذه المرحلة يقع العبء الأكبر فيها على جهة التمويل في تبصير العميل بكافة البيانات والمعلومات المطلوبة لإتمام العقد، كما يقوم على عاتق جهة التمويل في هذه المرحلة واجبات عديدة ذات أهمية بالنسبة للعميل والتي تعد في حقه حقوقاً تضمن له الحماية ضد مخاطر الوقوع في الغلط وتحويل دون إبرام عقد التمويل بتسرع وتهور والذي سرعان ما تنعكس آثاره بشكل خطير على الذمة المالية للعميل، والذي يتجسد في صعوبة السداد وفي التنفيذ المرهق، وجهة التمويل ليست حرة في تسيير عملية التمويل العقاري بشكل مطلق نظراً للأهمية الاقتصادية التي يكتسبها عقد التمويل العقاري، فتفرض عليها التشريعات القانونية والأعراف والعادات المصرفية التزامات عديدة تقتضيها ضرورة التحكم في المخاطر المرتبطة بهذه العملية هي في ذات الوقت حقوق للعميل يجب على الممول مراعاتها وفق التشريعات المنظمة لذلك.

مشكلة الدراسة:

من خلال ما تقدم تكمن مشكلة الدراسة في بيان حقوق العميل قبل إبرام عقد التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، والجزء الذي أقره المشرع على الممول في حالة الإخلال بهذه الحقوق وما مدى شمولية التشريعات العمانية لحماية حقوق العميل في هذه المرحلة.

أهداف الدراسة:

1. عرض موقف المشرع العماني في إضفاء الحماية التشريعية لحقوق العميل قبل إبرام عقد التمويل العقاري.
2. بيان الجزء المقرر في حالة الإخلال بهذه الحقوق.

الدراسات السابقة:

- دراسة بعنوان الحماية المدنية للمستهلك في المرحلة السابقة على إبرام العقد ، للباحثة منى بنت موسى بن علي الزدجالية¹، أوصت فيها الباحثة إلى ضرورة إضافة مادة في قانون حماية المستهلك لتحديد مهلة للتفكير حسب طبيعة ونوع كل عقد على حده بحيث يستطيع من خلالها المستهلك الاطلاع على العقد وقراءة بنوده وتمهل وتفكير قبل الإقدام على إبرامه، لأن ذلك يؤدي إلى تأمين وحماية رضا المستهلك يجعل هذا الرضا أكثر وضوحاً وتروياً، وخاصة أن

¹ الزدجالية، منى بنت موسى بن علي (2008). الحماية المدنية للمستهلك في المرحلة السابقة على إبرام العقد، رسالة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون كلية الحقوق، جامعة السلطان قابوس، سلطنة عمان.

هناك بعض أنواع البيوع يوجد بها إلحاح وإثارة من جانب البائع الذي يسعى بشتى الطرق إلى انتزاع رضا المشتري، ففرض مثل هذه المهلة من شأنها إتاحة الفرصة والوقت اللازمين لتكوين رضا المتعاقد تكويناً صحيحاً وسليماً، كما أن منحها باتت ضرورية جداً للمستهلك عند إقدامه على التعاقد بحيث يضمن له فرصة للخيار بين السير في أمر التعاقد أو رفضه ضماناً له لكي يكون رضاه سليماً، بالإضافة إلى ضمان حقوق الأطراف الأخرى في العقد واستقرار المعاملات، كما أوصت المشرع بإضافة مواد تنظم الإعلانات الكاذبة والمضللة في قانون حماية المستهلك ووضع العقوبات الرادعة في حالة مخالفتها.

- دراسة بعنوان **الالتزام بإعلام الزبون المستهلك في مجال القروض البنكية** للباحثة بو الكور رفيقة²، بيّن الباحث أن تدخل المشرع بفرض الالتزام بالإعلام على عاتق البنوك والمؤسسات المالية ضمن عقود العمليات البنكية عامة وعقد القرض خاصة، ضرورة ملحة لحماية المقترض المستهلك، بفعل تواجده في مركز ضعيف من حيث العلم والمعرفة بكل ما يحيط العملية العقدية من ظروف، ولا يعد ذلك تدخلاً في نشاط هذه المؤسسات بقدر ما يأتي كمحاولة لإعادة التوازن المفقود إلى العقد نتيجة استحواذ مؤسسات القرض على المعلومات المرتبطة بعمليات الاقتراض بوصفها محترفة في ممارستها، بالإضافة إلى ذلك يشكل الالتزام بالإعلام ضماناً لحماية مصلحة هذه المؤسسات من التعرض مستقبلاً إلى فقدان قدرتها على استرداد مبالغ القروض الممنوحة للغير، إلا أن تكريس المشرع الجزائري للالتزام بالإعلام ضمن نصوص عامة وهي تلك المتعلقة بحماية المستهلك، لا يكفي لحمايته إذا كان مقترضاً لأنها تتعلق في غالبيتها بالسلع دون الخدمات لذلك ينبغي التدخل لتفعيل هذه الحماية في القوانين المتعلقة بالنشاط البنكي.

- دراسة بعنوان **الحماية التشريعية للمستهلك في عقد التمويل العقاري (دراسة مقارنة)** للباحث الجعفري أسامة شهاب حمد والريبيعي سلام عبدالله علي³، وخلص فيه الباحثان لم يضع المشرع العراقي النصوص القانونية لحماية الطرف الضعيف المستهلك في عقد التمويل العقاري مما اضطرهما على العودة الى القواعد العامة لتقرير ما يمكن تقريره من هذه الحماية بخلاف المشرع المصري والمشرع الفرنسي الذي قرر حماية فعالة للمستهلك ابتداء من المرحلة السابقة على التعاقد عند الاعلان وتقديم طلب التمويل، تتحقق فرصة التروي والتفكير للعميل في الايجاب الملزم لمدة ثلاثون يوماً وفي فرض تأخير صدور قبوله الا بعد مرور مدة عشرة ايام ليتمكن من دراسة العقد بشكل هادئ ومترو بعيداً عن التسرع والتهور، لذا فقد أوصى الباحثان المشرع العراقي إلى ضرورة تنظيم عقد التمويل العقاري بتشريع خاص يسمح للشخص الطبيعي والمعنوي بتقديم خدمة التمويل العقاري واضفاء الحماية التشريعية لطالب التمويل المستهلك في مرحلة ما قبل التعاقد وذلك عن طريق فرض الالتزام بالإعلام قبل التعاقد لحمايته من الدعاية المضللة وعند التفاوض.

² بو الكور، رفيقة. (2018)، **الالتزام بإعلام الزبون المستهلك في مجال القروض البنكية**، بحث منشور في مجلة دفا تر السياسة والقانون العدد 18، 2018، ص 11.

³ الجعفري، أسامة شهاب حمد، الريبيعي، سلام عبد الله علي (2007). **الحماية التشريعية للمستهلك في عقد التمويل العقاري (دراسة مقارنة)**، بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية جامعة بابل كلية القانون، العراق، المجلد 9 العدد 3، ص 515.

منهجية الدراسة:

سوف تركز هذه الدراسة على ثلاث مناهج للبحث العلمي، وهما كالتالي:

1. المنهج الاستقرائي: وذلك بتتبع القواعد والنصوص القانونية المنظمة لحقوق العميل قبل إبرام عقد التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، ودراسة اتجاهات الفقه والقضاء في هذا الصدد.

2. المنهج التحليلي: من حيث تسليط الضوء على حجج وأسانيد كل رأي، ودراسة القواعد العامة وتطبيقها على النصوص موضوع الدراسة.

3. المنهج المقارن: من خلال بيان موقف التشريعات العمانية مع بعض التشريعات العربية عند الحاجة.

ولبيان ذلك ستقسم هذه الدراسة في مطلبين، نبين في الأول حق العميل في الإعلام والتبصير بشروط عقد التمويل العقاري في حين نخصص المطلب الثاني في حق العميل في مهلة التروي والتفكير، بحسب التفصيل التالي:

تعد مرحلة ما قبل التعاقد من أهم المراحل التي يمر بها تكوين العقد، ففي هذه المرحلة يتبين ماهية كل طرف من أطراف العقد ومدى قدرته على الالتزام وعلمه ودرايته بحقوقه والتزاماته، ومملا شك فيه فإن هذه المرحلة يقع العبء الأكبر فيها على جهة التمويل في تبصير العميل بكافة البيانات والمعلومات المطلوبة لإتمام العقد، كما يقوم على عاتق جهة التمويل في هذه المرحلة واجبات عديدة ذات أهمية بالنسبة للعميل والتي تعد في حقه حقوقاً تضمن له الحماية ضد مخاطر الوقوع في الغلط وتحويل دون إبرام عقد التمويل بتسرع وتهور والذي سرعان ما تنعكس آثاره بشكل خطير على الذمة المالية للعميل، يتجسد في صعوبة السداد وفي التنفيذ المرهق، وجهة التمويل ليست حرة في تسيير عملية التمويل العقاري بشكل مطلق نظراً للأهمية الاقتصادية التي يكتسبها عقد التمويل العقاري، فتفرض عليها التشريعات القانونية والأعراف والعادات المصرفية التزامات عديدة تقتضيها ضرورة التحكم في المخاطر المرتبطة بهذه العملية هي في ذات الوقت حقوق للعميل وسنستعرض هذه الحقوق على النحو الآتي:

المطلب الأول: حق العميل في الإعلام والتبصير بشروط عقد التمويل العقاري

المطلب الثاني: حق العميل في مهلة التروي والتفكير

المطلب الأول

حق العميل في الإعلام والتبصير بشروط عقد التمويل العقاري

يسبق إبرام اتفاق التمويل العقاري العديد من الإجراءات التي تتمثل في قيام جهة التمويل بالإعلام عن المنتجات التمويلية، وتلتزم الجهة التي تمارس نشاط التمويل بوصفها مهني محترف بتبصير طالب التمويل (العميل) بالشروط الأساسية لعقد التمويل العقاري، وإبلاغه بالمعلومات التي من شأنها التأثير على سير التعاقد، وسوف نتعرض في هذا المطلب لإعلان جهة التمويل العقاري على النحو الآتي:

الفرع الأول: الحق في الاعلام والتبصير بشروط وإجراءات عقد التمويل العقاري. الفرع الثاني: جزاء الاحلال بإعلام وتبصير العميل بشروط وإجراءات عقد التمويل العقاري.

الفرع الأول: الحق في الاعلام والتبصير بشروط وإجراءات عقد التمويل العقاري

أولاً: الحق في الاعلام بشروط التمويل العقاري

يعد الحق بالإعلام عن الإجراءات والشروط وبيان الحقوق والالتزامات وآلية التمويل العقاري من قبل الممول ويسمى (بالالتزام بالإعلام) وسيلة هامة لتحقيق التوازن العقدي وتنوير طالب التمويل مما يؤدي إلى استقرار المعاملات وازدهارها، وتمكين طالب التمويل من الاقدام على إبرام عقد التمويل بإرادة حرة وسليمة ورضا مستنير تحقيقاً لمصالحه وغاياته فهو لا يستطيع معرفة الشروط والإجراءات والحقوق والالتزامات المترتبة على عقد التمويل العقاري الا بناءً على المعلومات التي تعطى له من قبل الممول.

لقد ساد إلى غاية منتصف القرن العشرين اتجاه يعتمد على مبدأ يقضي بأن حماية المستهلك يقع على عاتقه في التأكد مما يشتري والاحتياط بحماية نفسه بنفسه ثم اتسع هذا المبدأ وتطور بعد ظهور جمعيات حماية المستهلك هذا كله دفع بمختلف الحكومات والدول إلى إصدار، وتقنين تشريعات تنص على المسؤولية المدنية والجنائية للمهني عند إخلاله بالتزامه بإعلام المستهلك⁴.

أ- تعريف الالتزام بالإعلام:

يعرف الالتزام بالإعلام بأنه " التزام سابق على التعاقد، يتعلق بالتزام أحد المتعاقدين بأن يقدم للمتعاقد الآخر عند تكوين العقد البيانات اللازمة لإيجاد رضا سليم كامل متنور على علم بكافة تفصيلات هذا العقد، وذلك بسبب ظروف واعتبارات معينة، قد ترجع إلى طبيعة هذا العقد، أو صفة أحد طرفيه، أو طبيعة محله، أو أي اعتبار آخر يجعل من المستحيل على أحدهما أن يلم ببيانات معينة ويحتم عليه منح ثقة مشروعة للطرف الآخر"⁵

و مما تجدر الإشارة إليه أن الشريعة الإسلامية أكدت على هذا الالتزام فقد جاء في الحديث عن واثلة بن الأسقع قال: إني سمعت رسول الله - صلى الله عليه وسلم - يقول: لا يحل لأحد يبيع شيئاً إلا بين ما فيه، ولا يحل لمن يعلم ذلك إلا بينه"⁶، فلقد أكد الحديث وبشكل صريح على الالتزام بالإعلام وأنه يتجاوز أطراف العقد لمن إلى كل أحد يعلم بالبيع أن عليه تبصير المشتري بما يوجد في محل البيع من معلومات من شأنها تنوير رضا المشتري فالالتزام بالإعلام في

⁴ علي بولحية بن بوخميس، القواعد العامة لحماية المستهلك والمسؤولية المترتبة عنها في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص 50.

⁵ عبد الباقي، عمر محمد، الحماية العقدية للمستهلك، ص 189 ط2، الإسكندرية، منشأة المعارف، 2008م.

⁶ أخرجه الإمام أحمد في مسنده، رقم الحديث 16013، مسند الامام أحمد بن حنبل، الجزء 25 ص 394، 395، ط الأولى، مؤسسة الرسالة بيروت، 1419، 1998م.

الإسلام لا يقتصر على طرفي العقد فحسب بل يمتد ليشمل الغير، ويبدو لنا حرص الشريعة على صفاء ونقاء الإرادة في البيوع وفي غيرها لجعلها مسؤولية كل من يعلم كي يقوم بدوره⁷.

إن التزام الممول بإعلام العميل بجميع البيانات الجوهرية المتعلقة بالاتفاق من أهم الالتزامات العقدية التي يلتزم بها الممول بموجب القانون واتفاق التمويل العقاري، وهذا الالتزام يتعلق بالبيانات التي تؤثر على حقوق والتزامات أطراف التمويل العقاري مثل قيمة التمويل والاقساط ومصاريف التمويل وغيرها من البيانات الجوهرية التي يقتضي عقد التمويل أن يلتزم الممول بإخطار المستثمر بها.⁸

لقد نصت التشريعات العمانية على إلزام الممول باعتباره تاجرًا مهنيًا بإعلام العميل بكل ما يتعلق بالتمويل العقاري فقد اعتبر البنك المركزي العماني عقد التمويل عقدًا استهلاكيًا وبالتالي لا بد من حماية الطرف غير المهني (العميل المستهلك) لذا أصدر الإطار التنظيمي لحماية المستهلك المالي⁹، ونص فيه في مبدأ الإفصاح والشفافية على إلزامية الإفصاح عن الشروط والأحكام، ومخاطر المنتج، والمراحل التي يمر بها التعاقد ونوع الصيغة التعاقدية والبيانات الرئيسية المطلوبة، وآلية الإخطار بالتغيرات الدورية في الأسعار والأرباح وكذا الشروط والمواصفات.¹⁰

كما نص قانون حماية المستهلك العماني على حق المستهلك في الحصول على معلومات صحيحة عن الخدمة المقدمة له¹¹، وجعلها من واجبات مزود الخدمة أو الوكيل، فقد جاء في الفصل الثالث في المادة (19) " يلتزم كل من المزود والمعلن بإمداد المستهلك بمعلومات صحيحة عن السلعة أو الخدمة"¹².

ولا شك أن المشرع حينما ألزم الممول بإمداد العميل المستهلك بالمعلومات الصحيحة عن الخدمة يرمى من ذلك إلى تحقيق العديد من الأهداف، أهمها ضمان سلامة إرادة العميل المستهلك في اختيار المنتج التمويلي المناسب له والذي

⁷ المنصوري، يلوى عمر راشد، حماية المستهلك في ضوء الالتزام قبل التعاقد بالإعلام، دراسة تحليلية في القانون الاماراتي، أطروحة ماجستير، جامعة الامارات العربية المتحدة كلية القانون، قسم القانون الخاص، 2022 ص 1.

⁸ أحمد محمد هشام عبد الله المسؤولية العقدية للممول في عقد التمويل العقاري، دراسة قانونية مقارنة، المجلة القانونية (مجلة متخصصة في الدراسات والبحوث القانونية)، ص 5096

⁹ يعد الإطار التنظيمي لحماية المستهلك المالي والصادر من البنك المركزي العماني بتاريخ 2021/12/29 بموجب التعميم رقم (1184) من أحدث التنظيمات لحقوق المستهلك المالي والهدف الرئيسي له ضمان العدالة في تقديم المنتجات والخدمات المالية للمستهلكين، والحد من السلوك التجاري السيئ لزيادة ثقة المستهلك في النظام المالي والحفاظ عليها. أنظر،

¹⁰ Financial consumer protection regulatory framework (FCPRF) for licensed banks and finance & leasing companies, P: 8.

¹¹ قانون حماية المستهلك العماني، رقم 2014/66 م، الفصل الثاني حقوق المستهلك، المادة 14 الفقر (أ) " حقوق المستهلك مكفولة بمقتضى أحكام هذا القانون، وعلى الأخص ما يأتي: أ، الحق في الحصول على المعلومات الصحيحة عن السلعة التي يشتريها أو يستخدمها، أو الخدمة التي يتلقاها."

¹² قانون حماية المستهلك العماني، مرجع سابق، الفصل الثالث واجبات المزود والمعلن والوكيل المادة (١٩).

يحقق له احتياجاته التمويلية، وعدم وقوعه في غلط أو خداع نتيجة التضليل في البيانات المقدمة له، وبالتالي فإن إمداده بالمعلومات يؤدي إلى تنميته وعيه وتلافي الأضرار الناتجة عن الخدمة التي لم تقدم أية بيانات بشأنها أو كانت بياناتها ناقصة، مما سيؤدي في نهاية المطاف إلى قيام المستهلك باتخاذ القرار المناسب في التعاقد من عدمه، وجعل رضاؤه حراً في ذلك.¹³

ب- المعلومات التي يجب إعلام العميل بها قبل التعاقد:

لقد حرص المشرع العماني على مصالح العميل (طالب التمويل)، وذلك لتحقيق رضاه الكامل بجميع بنود التعاقد، لذا أوجب على الممول الإفصاح للعميل عن كافة الشروط والأحكام المتعلقة بالتمويل والتي يستطيع من خلالها العميل التعرف على أحكام صيغ التمويل العقاري المقررة في المصارف الإسلامية (المشاركة - الإجارة... الخ)، وتوضيح البيانات التي يلزم إدراجها في اتفاق التمويل، والالتزامات والحقوق المقررة لأطراف التعاقد سواء كانت قبل أو أثناء أو بعد التعاقد، والضمانات المقررة.

لقد نص الإطار التنظيمي لحماية المستهلك المالي على أنه يتعين على جهات التمويل المرخصة التأكد من إبلاغ المستهلك بالشروط والأحكام الرئيسية¹⁴ وهي على النحو الآتي:

أ. إجمالي تكلفة التمويل العقاري، مع تفصيل جميع تكاليف كل قسط بالإضافة إلى التكلفة الإجمالية (أو الحد الأدنى للسداد الشهري)، وعدد سنوات السداد، وتاريخ الاستحقاق للقسط الشهري¹⁵، معدل الربح السنوي¹⁶، الرسوم الأساسية لعملية التمويل (رسوم التثمين العقاري - رسوم تسجيل الرهن العقاري - التأمين التكافلي - أية رسوم أخرى تتعلق بالعملية التمويلية).

ب. تحديد الضمانات التي يجب أن يقدمها العميل للعملية التمويلية.

ت. السياسات المتعلقة بالدفع المتأخر والسداد المبكر، بما في ذلك الإجراءات ذات الصلة بالتكاليف.

ث. بيان أي فترة مهلة لسداد الأقساط.

¹³ الغافري، أحمد بن علي بن حمدان، الحماية الجزائية للمستهلك في القانوني العماني، رسالة ماجستير في الحقوق، جامعة السلطان قابوس، قسم القانون العام، قانون جزائي 2017، ص 120.

¹⁴ Financial consumer protection regulatory framework (FCPRF) for licensed banks and finance & leasing companies, p: 12.

¹⁵ تاريخ الاستحقاق الشهري هو التاريخ المحدد لسداد القسط الشهري الذي يتضمن جزء من أصل التمويل والفائدة. انظر التمويل المسؤول الصادر من البنك المركزي العماني، ص 15

¹⁶ معدل الفائدة/الربح السنوي: هي نسبة مئوية يحصل عليها المقرض/الممول مقابل استخدام أمواله وتختلف النسبة من منتج لآخر وبشكل عام كلما ارتفعت مخاطر القرض/التمويل ارتفعت نسبة الفائدة/العائد كما يمكن أن تكون طريقة احتساب النسبة ثابتة أو متغيرة أو متناقصة. انظر التمويل المسؤول، مرجع سابق، ص 15

ج. الإجراءات في حالة طلب المستهلك تحويل دين التمويل إليه جهة تمويل أخرى، والتكاليف المترتبة على ذلك.

ح. حقوق ومسؤوليات العميل، بما في ذلك الظروف التي قد تؤدي إلى إنهاء الاتفاقية.¹⁷

خ. حقوق ومسؤوليات جهة التمويل.

د. كيف ومتى يمكن تغيير الشروط والأحكام من جانب واحد (من قبل جهة التمويل)، مع مراعاة التعليمات التنظيمية المعمول بها.

ذ. آلية إخطار العميل بالتغييرات التي تطرأ على الاتفاقية (متى، وكيف).

ر. الجزاءات وأي علاجات أخرى قد تفرضها جهة التمويل في حالة وجود خرق واضح للاتفاقية من قبل العميل.¹⁸

ز. آلية حل النزاعات مع جهة التمويل ومعلومات الاتصال الخاصة بمعالجة الشكاوى الداخلية.¹⁹

كما بين الإطار شكل وطريقة الإبلاغ حيث نص على أنه يجب على الجهة الممولة عند الإبلاغ عن الاحكام والشروط أن يكون الإبلاغ بعبارة واضحة وسهلة الفهم، وليست مضللة، ويجب أن تكون باللغتين العربية والإنجليزية، مفهومة لجميع العملاء، خصوصاً لأولئك الذين ليس لديهم خبرة في القطاع المالي²⁰، كما ينبغي تقديم المستندات الرئيسية مثل اتفاقيات التمويل ونماذج العقود في شكل مكتوب (ورقي - الكتروني) بحيث يستطيع العميل الاحتفاظ بها وحفظها²¹.

ثانياً: حق العميل في التبصير بشروط وإجراءات عقد التمويل العقاري:

إن الالتزام بالنصيحة وتبصير العميل والإفشاء إليه بالمعلومات الضرورية وتحذيره من بعض الأمور يكتسب خصوصية عندما يتعلق الأمر باتفاق التمويل العقاري حيث اهتم المشرع بإلزام الممول بتبصير طالب التمويل بمضمون اتفاق التمويل تبصيراً كافياً .

- تعريف الالتزام بالنصيحة والتبصير:

يُعرّف الالتزام بالنصيحة والتبصير بأنه: "التزام قائم على عاتق المهني، بإظهار المزايا والعيوب للمتعاقد، مما يمكنه من اتخاذ قرار معين على بينة وإدراك وفهم أي التزام مرتبط بالالتزامات الأصلية الناشئة عن العقد في مواجهة هذا المتعاقد، انطلاقاً

¹⁷ Financial consumer protection regulatory framework (FCPRF) for licensed banks and finance & leasing companies, p: 9.

¹⁸ المرجع السابق، ص: 10.

¹⁹ Financial consumer protection regulatory framework (FCPRF) for Licensed Banks and Finance & Leasing Companies, P: 10.

²⁰ المرجع السابق الفقرة 1، 1، 2، ص 7.

²¹ المرجع السابق الفقرة 1، 1، 3، ص 8.

من مبدأ حسن النية في تنفيذ العقود"²².

وتجدر الإشارة إلى أنه في كثير من الأحيان لا يكفي مجرد إعلام العميل بالشروط والأحكام المتعلقة بالعملية التمويلية، بل يحتاج كذلك إلى شرحها له من قبل جهة التمويل وتقديم تفصيل لها، وبيان المخاطر المحيطة بها، وتوجيهه نحو أفضل الخيارات والوسائل التي من شأنها تحقيق مصلحته، بحيث يؤدي عرض هذه المعلومات عليه بشكل شخصي إلى التأثير على قراره سواء الاقدام أو الاحجام عن إتمام العقد²³.

لقد أُلزم الإطار التنظيمي لحماية المستهلك المالي جهة التمويل قبل توقيع الاتفاقية بأن تقوم بشرح الشروط والأحكام الأساسية شفهيًا للمستهلك عند الطلب أو عن الضرورة بناءً على ظروف العميل²⁴، كما نص الإطار على أن الهدف الأساسي من شرح الشروط والأحكام المتعلقة بالعملية التمويلية للعميل هو مساعدته على فهم واختيار المنتجات التمويلية التي تناسب احتياجاته وظروفه المالية وتمكينهم من اتخاذ قرارات مستنيرة قبل التوقيع على العقد.²⁵

من تلك النصوص يتضح لنا أن التزام جهة التمويل لا يتوقف عند مجرد تقديم المعلومات والبيانات المتعلقة بالعملية التمويلية المطلوب الحصول عليها من قبل العميل بل يمتد إلى مسألة وجوب شرح وإيضاح مدى مناسبة تلك العملية لحاجة العميل وحالته المالية والآثار القانونية المترتبة عليها.

الفرع الثاني: جزاء الإخلال بإعلام وتبصير العميل بشروط وإجراءات عقد التمويل العقاري:

إن الجزاء المترتب على مخالفة التزام جهة التمويل بإعلام العميل بأحكام وشروط العملية التمويلية، يستمد أساسه وخصائصه من الهدف من تقريره، وهو العمل على تنوير إرادة العميل باعتباره مستهلكاً غير مهني، ومن ثم فإن الإخلال به يعد أمراً ذا تأثير بالغ على رضا هذا العميل عند التعاقد قد يؤدي إلى تعيُّب إرادته، كما أن تحديد محل الحماية في الالتزام بالإعلام قبل التعاقد هو رضا الطرف المقبل على التعاقد، ويعد أولى خطوات تحديد نطاق البحث عن جزاء مناسب وموضوعي يترتب لدى مخالفته، وذلك قياساً على الجزاءات المنصوص عليها قانوناً والتي تعالج نفس الآثار السلبية المترتبة على عدم تحقق الرضا في مواطن أخرى²⁶.

وفيما يتعلق بعبء الإثبات، فيعد الإقرار الصادر عن العميل بأنه تسلم نسخة من الشروط والأحكام وصورة من العقد

²² العربي بلحاج، مشكلات المرحلة السابقة على التعاقد في ضوء القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات، الجامعية الجزائر، 2011م، ص 89.

²³ بوقطة، فاطمة الزهراء، المسؤولية المدنية للبنك المقرض في مواجهة العميل، بحث منشور في مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثالث ص 154

²⁴ Financial consumer protection regulatory framework; See item (1,3,4), P: 10.

²⁵ المرجع السابق البند 1 الإفصاح والشفافية، ص 7.

²⁶ عمر محمد عبد الباقي، الحماية العقدية للمستهلك، دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون، منشأة المعارف الإسكندرية، 2004م، ص 268.

واطلع عليه دليلاً كافياً على قيام الممول بتنفيذ الالتزام بالإعلام، ولا يشترط أن يكون الإقرار بورقة مستقلة عن اتفاق التمويل²⁷. وللعلم إثبات عكس ذلك بكافة الطرق المقررة قانوناً، ولو وقّع على ما يفيد تسلمه نسخة من الشروط والأحكام وصورة من العقد واطلع عليها؛ لتعلق الأمر بواقعة مادية²⁸.

ويمكن للعميل في سبيل تحميل جهة التمويل المسؤولية التقصيرية في تنفيذها لالتزامها بالإعلام، وذلك عن طريق الاستناد إلى اللغة غير المقررة التي تم تحرير بنود العقد بها، كاستعماله اللغة الأجنبية أو استعمال خطوط صغيرة في الكتابة يصعب فك رموزها، أو بإثبات الطابع التعسفي للبند المتضمن الإقرار بتلقي المعلومات الضرورية، أو بأن البنك لم يمنحه الفرصة لقراءة الشروط التي يحتج بها في مواجهته، وهو عادة ما يحدث على مستوى البنوك، بحيث يكتفي البنك بتقديم العقد إلى العميل وتحديد المكان الذي ينبغي عليه التوقيع فيه بصورة مستعجلة، أو أنه لم يسلمه نسخة من الاتفاقية وقت أخذ نموذج توقيعها وأرجأ ذلك لوقت لاحق²⁹.

و إذا ادعى البنك تنفيذه لالتزامه بالإعلام من خلال إرساله المعلومات عن طريق البريد الإلكتروني خصوصاً الشروط المتعلقة بتعديله لأحد بنود العقد خصوصاً قيمة الربح المتغيرة أثناء العقد، والتي لا يمكن تطبيقها في حق العميل إلا بعد إعلامه المسبق بها، وهو أمر يقع على البنك عبء إثباته، ولو أن التزامه بذلك ينصب على واقعة الإرسال فقط، فإن على المرسل إليه إثبات عدم وجود اتفاق صريح على إعلامه بواسطة بريده الإلكتروني من جهة، وأنه مستهلك عادي للخدمة البنكية، وليس بمهني محترف بإمكانه، استيعاب مضمون هذه المعلومات بمجرد الاطلاع عليها إلكترونياً دون الحاجة إلى توضيحها³⁰.

وبشكل عام فإن العميل يمكنه إثبات جهله بالمعلومات الضرورية لإبرام عقد التمويل وتنفيذه من خلال تقديم أسباب ومبررات مشروعة، كاستحالة علمه بسبب انعدام الخبرة لديه وعدم درايته بخبايا النشاط البنكي، أو لثقته في البنك باعتباره محترفاً، يفترض فيه المبادرة ومن تلقاء نفسه، بإمداده بالمعلومات الضرورية له.

ورغم ذلك، فإن إثبات العميل تقصير البنك في التزامه بالإعلام، لن يكون سهلاً، بالنظر إلى الطريقة المعتمدة في العمل البنكي، فقد يتم الإعلام شفاهية، أو من خلال استعمال اللغة الأجنبية في كتابة الشروط والأحكام، والتي لا يتقنها غالبية العملاء، الأمر الذي يعد مخالفة واضحة لأحكام الإطار التنظيمي لحماية المستهلك المالي، إضافة إلى أن اتفاقية التمويل بعد توقيع العميل عليها لا تسلم له، بل يحتفظ بها البنك مما يحول دون تقديم دليل الإثبات المقنع، يستند إليه

²⁷ زيدان، أحمد جمال، اتفاق التمويل العقاري بين النظرية والتطبيق، دار النهضة العربية ط 1 2023م، ص 142.

²⁸ أبو زيد، محمد، اتفاق التمويل العقاري كآلية لتنشيط سوق العقارات المبنية، ط 2 بدون ناشر، 2007، ص 126، 127.

²⁹ عبد الحق قريمس، المسؤولية المدنية للبنوك في مجال الحسابات البنكية، رسالة دكتوراه في قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2011، ص 146.

³⁰ Walid Madjour, Civil Liability of the Distributor Bank Credit: Study of French, Algerian Comparative Law, this is in order to obtain Doctor of Laws, Faculty of Law, Jean Moulin University, Lyon 3 France, dated 11 December 2009, p: 66

لتحميل جهة التمويل للمسؤولية وفرض الجزاءات المترتبة على ذلك، وفي هذه الحالة يكون للعميل إثبات أنه وقع على الإقرار، ولكنه لم يتسلم قائمة الشروط الأساسية، أو لم يطلع عليها بكافة الطرق الأمر الذي أدى به إلى الوقوع في غلط يؤثر على إرادته.

ولذلك يرى الباحث أنه يحق للعميل المطالبة ببطلان العقد وفقاً لأحكام المادة (110) من قانون المعاملات المدنية العماني³¹، ويستند العميل في ذلك إلى مخالفة الممول لنص قانوني يهدف إلى التحقق من سلامة إرادة طالب التمويل قبل إبرام الاتفاق، وهو ما ييسر إثبات أن امتناع الممول عن القيام بواجبه بإعلام وتبصير طالب التمويل بكافة التفاصيل الخاصة بمحل التعاقد قد ترتب عليه وقوع طالب التمويل في غلط.

كما يمكن للعميل طلب البطلان وفقاً لأحكام المادة (356) من قانون المعاملات المدنية العماني³²، والتي نصت على وجوب أن يكون العميل عالماً بمحل التعاقد علماً كافياً؛ حيث يلتزم الممول تبصير العميل بضرورة إجراء المعاينة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً للعقار محل التمويل، والاطلاع على مستندات ملكية العقار.

وللعميل أن يجمع بين دعوى البطلان بأي من الطريقتين السابقتين ودعوى التعويض نتيجة الضرر الذي لحقه بسبب إخلال الممول بالتزامه قبل التعاقد، وذلك وفقاً لأحكام الفقرة (1) من المادة (176) من قانون المعاملات المدنية العماني³³، على أنه يجب أن يثبت العميل وقوع الخطأ والضرر عليه.

من خلال ما تقدم نرى أن النصوص التي بيّنا فيها جزاء إخلال الممول بالتزاماته تجاه العميل هي نصوص عامة والاعتماد عليها في الأحكام القضائية متروك للاجتهاد القضائي، لذا لا بد من تدخل المشرع بنصوص خاصة مستقلة تحدد آلية واضحة لبيان التزامات الممول قبل التعاقدية تجاه العميل وبيان جزاء الإخلال بها تسهياً للقضاء وتوضيحاً لباب الاجتهاد في الأحكام.

المطلب الثاني: حق العميل في مهلة التروي والتفكير

يعتبر إعطاء العميل مهلة للتروي والتفكير امتداداً لالتزام الممول بالإعلام والتبصير، إذ يعتبر الأمران ضروريان لصدور رضا العميل بصورة مستنيرة معبرة وغير مشوبة، بما قد يؤثر فيه أو ينال من فاعليته، كما أن العميل العادي هو في الغالب لا يمتلك أجهزة فنية أو إدارية أو قانونية كتلك التي يمتلكها الطرف المهني مما يؤدي إلى اختلال في توازن العلاقة التعاقدية

³¹ نصت المادة (110) من قانون المعاملات المدنية العماني على أنه " إذا وقع الغلط في ماهية العقد أو في شرط من شروط الانعقاد أو في المحل بطل العقد."

³² نصت المادة (356) من قانون المعاملات المدنية العماني على أنه " يجب أن يكون المبيع معلوماً عند المشتري علماً نافعاً للجهالة الفاحشة وذلك ببيان أحواله وأوصافه المميزة له فإذا كان المبيع حاضراً تكفي الإشارة إليه."

³³ نصت الفقرة (1) من المادة 176 من قانون المعاملات المدنية العماني على أنه "كل إضرار بالغير يلزم فاعله ولو كان غير مميز بالتعويض"

بين طرفي عقد التمويل العقاري، حيث تتولى هذه الأجهزة إجراءات دراسات مسبقة عن جدوى إبرام اتفاق التمويل العقاري، وكيفية مواجهة تكاليف السداد وعدمه وتدارك النتائج غير المرغوب فيها، الأمر الذي يوجب إتاحة الوقت أمامه لاستشارة ذوي الاختصاص وتقدير الجوانب القانونية والاقتصادية لاتفاق التمويل العقاري الذي ينوي إبرامه، خصوصاً في المرحلة التي تسبق إبرام العقد، والتي غالباً ما يقدم فيها العميل على التعاقد دون أخذ الوقت الكافي للتفكير في مالات العقد وما تسفر عنه الالتزامات الواجبة عليه ومدى قدرته على الوفاء بها. لذا سوف نستعرض في هذا المطلب حق العميل في مهلة التروي والتفكير على النحو الآتي:

الفرع الأول: حق العميل في مهلة التروي والتفكير. أما الفرع الثاني: جزء الإخلال بحق العميل في مهلة التروي والتفكير

الفرع الأول: حق العميل في مهلة التروي والتفكير

تُعرف مهلة التفكير بأنها " قدرة المتعاقد قبل إبرام العقد على التفكير والتمهل والاختيار بين إمضاء العقد أو العدول عنه، وذلك خلال مدة زمنية معينة تحدد بنص القانون"³⁴.

يعد الهدف الرئيس من إعطاء العميل مهلة قانونية للتروي والتفكير هو تأمين صدور رضاء العميل بروية وتدبر، لما لعقد التمويل العقاري من خصوصية وما يترتب عليه من التزامات تقع على عاتق العميل والتي قد تدوم لسنوات عدة قد تصل إلى 25 سنة وكذلك ارتفاع قيمة التمويل لارتفاع قيمة العقارات والتي تعتبر من أسس الاقتصاد الوطني، لذا كان لزاماً التأكد من صحة صدور الرضا من قبل العميل عن طريق إعطائه مهلة للتروي والتفكير.

وعليه لجأت بعض التشريعات، إلى إقحام العامل الزمني في مرحلة إبرام العقد، حيث منحت للمستهلك كطرف ضعيف إمكانية الاستفادة من مدة زمنية للتروي والتفكير، للحد من تسرعه في إبرام العقد نتيجة التأثير عليه من قبل المهني، فأصبحت آلية التروي والتفكير ميزة قانونية تحافظ على رضا المستهلك فلا يتعاقد إلا بدراية كافية من أجل تحقيق رغبته المشروعة.

لقد نص التشريع الجزائري على وجوب إعطاء العميل المستهلك مدة كافية لفحص العقد وإبرامه، ولكن لم يحدد مقدار هذه المدة فقد جاء في المرسوم التنفيذي رقم 06-306 في المادة 4 على أنه " يتعين على العون الاقتصادي إعلام المستهلك بكل الوسائل الملائمة بالشروط العامة والخاصة لبيع السلع و/أو تأدية الخدمات ومنحهم مدة كافية لفحص العقد وإبرامه"³⁵.

³⁴ الرذجالية، منى بنت موسى بن علي، الحماية المدنية للمستهلك في المرحلة السابقة لإبرام العقد، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة السلطان قابوس، سلطنة عمان، 2008م ص 93.

³⁵ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 306،06 يحدد العناصر الأساسية للعقود المبرمة بين الأعوان الاقتصاديين والمستهلكين والبنود التي تعتبر تعسفية، الصادر بتاريخ 17، شعبان، 1427هـ الموافق 10/ 9/ 2006 م المنشور في الجريدة الرسمية العدد 56 الصادر بتاريخ 11/9/2006م، الجزائر .

كما ألزمت مؤسسة النقد العربي السعودي جهات التمويل بعدد من الالتزامات من بينها إعطاء مهلة للعميل للتفكير حيث نصت على أنه يجب على جهات التمويل "تقديم عرض تمويل للعميل غير ملزم له لا تقل صلاحيته عن 15 يوم عمل من تاريخ استلام العميل له، ولا يتم قبول موافقة العميل قبل مضي فترة لا تقل عن 5 أيام عمل من تاريخ شرح واف لشروط وأحكام عقد التمويل لمنتج التمويل العقاري المقترح وتوضيح تسليم العرض، ويجب أن يتضمن العرض المقدم على نسخ من عقد التمويل العقاري ومرفقاته، ونموذج الإفصاح ونموذج الإقرار بقبول المخاطر الائتمانية التي قد تنجم عن التمويل العقاري ذي كلفة الأجل المتغيرة وذلك لمنتجات التمويل العقاري ذات التكلفة المتغيرة".³⁶

كما نصت المادة 120 من قانون حماية المستهلك بالمملكة المغربية على "يلزم المقرض بالإبقاء على الشروط التي حددها في العقد الذي وجهه للمقترض طيلة مدة لا تقل عن خمسة عشر يوماً من تاريخ تسلم المقترض للعرض، يتوقف العرض على قبول المقترض والكفيل من الأشخاص الطبيعيين المصرح بهم ولا يجوز للمقترض والكفيل قبول العرض إلا بعد تسلمه بعشرة أيام ويجب أن يبلغ قبول العرض بأية وسيلة تثبت التوصل".³⁷

أما القانون الفرنسي المتعلق بحماية وتبصير المقترضين في المجال العقاري فقد نصت المادة رقم (L 312/10)³⁸ على أنه بمجرد إصدار الإيجاب، يلتزم المقرض بالإبقاء عليه وبالشروط التي حددها خلال مدة لا يقل حدها الأدنى عن ثلاثين يوماً محسوبة من تاريخ تسلم المقترض للإيجاب ويظل الإيجاب طوال هذه المدة صالحاً لصدور قبول مطابق من جانب المقترض ومن جانب الكفلاء الذين عرضهم المقترض إذا كانوا أشخاصاً طبيعيين، وذلك كله يفيد إلزامية الإيجاب للممول.

نشير هنا إلى أن المنظومة القانونية المتعلقة بحماية المستهلك في التشريع العماني تفتقد لمثل هذا الحق، إذ لا نكاد نجد نصاً صريحاً يمكن أن نستدل من خلاله على أن العميل المستهلك له الحق في التفكير، وهذا ما يعد نقیصة في التشريع المتعلق بحماية المستهلك، لهذا كان جديراً بالمشروع العماني استدراك هذا الأمر، لما لهذا الحق من تأثير في تعزيز إجراءات الحماية المقررة للعميل المستهلك.

كما أن تحديد مهلة زمنية للتروي والتفكير من قبل المشرع يشكل ضماناً للممول حتى لا يبقى فترة طويلة على العرض الصادر منه وينتظر الرد من قبل العميل، فانقضاء المدة الزمنية المحدد يعد قرينة قاطعة على أن العميل قام بالتأكد من شروط والتزامات العقد، ويبقى له الخيار، في القبول أو الرفض، مما يجعل الممول في حل من الإيجاب الصادر منه بانقضاء

³⁶ أنظر منشور (اعرف حقوقك قبل توقيع عقد التمويل العقاري) الصادر من مؤسسة النقد العربي السعودي بالمملكة العربية السعودية.
³⁷ أنظر قانون رقم 31،08 القاضي بتحديد تدابير لحماية المستهلك، الصادر بتاريخ 14، ربيع الأول، 1432هـ الموافق 2011/2/18م والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 5932 الصادرة بتاريخ 2001/4/7م، المغرب.
³⁸ راجع في ذلك نص المادة رقم (L 312/10) من تقنين الاستهلاك، وذلك في:

Le Code De la Consommation, édition 2007, Commenté, Dalla, p. 358 et s, p.364 et s مشار إليه لدى، الشهراني، النظام القانوني لعقد التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 222.

المدة الزمنية المحددة، بالإضافة إلى أن إقبال العميل على التعاقد، بعد الاستفادة من مهلة التفكير، ودراسة العقد بتأني، يؤكد قدرته على الوفاء بالتزاماته.³⁹

الفرع الثاني: جزاء الاخلال بحق العميل في مهلة التروي والتفكير:

تنبهت القوانين الحديثة إلى وجود ممارسات تعتمد أسلوب استدراج العميل المستهلك لتحمل التزامات تعاقدية ما كان ليرتضيها لو توفرت لديه فرصة كافية للتروي والتفكير، فنصت على مجموعة من الأحكام الخاصة بعقود محددة ارتأت أن خطورة هذا الاستدراج بالنسبة إليه أكثر وأخطر، وترمي في مجملها إلى حماية ومساعدة المستهلك وتخويله سبل التدبير والتمعن في الاتفاقات المزمع عقدها.⁴⁰

ولتعزيز هذه الحماية رتبت بعض التشريعات جزاءات على الممول لمخالفة مهلة التفكير، فقد نص القانون رقم 31.80 المغربي على إلزامية إعطاء العميل مهلة للتفكير مدة 15 يوماً ورتب غرامة مالية تتراوح ما بين 30 ألف و 200 ألف درهم مغربي على مخالفة أحكام مهلة التفكير، بالنسبة للممول الذي يحمل المستهلك على توقيع العقد أو يتلقى منه قبوله، دون أن يتضمن أي تاريخ، أو يتضمن تاريخاً مغلوفاً من شأنه أن يوهم بأنه تم قبول العرض بعد انصرام أجل عشرة أيام المنصوص عليه في المادة 120⁴¹، كما أعطى القانون ذاته للمحكمة الحق في فرض عقوبة على الممول المخالف بفقدانه الحق في الربح بصفة كلية أو في حدود النسبة المحددة.⁴²

كما أجازت التشريعات الفرنسية للعميل الحق في طلب بطلان العقد في حالة إخلال الممول بأحكام مهلة التفكير فقد جاء في أحد قرارات محكمة النقض الفرنسية أن الدفع بالبطلان في حالة الإخلال بأحكام مهلة التفكير لا يمكن أن يتم إلا من طرف من قررت لمصلحته هذه المهلة، حيث اعتبرت أن الإخلال بأحكام قانون الاستهلاك في المادة رقم L (312/10)، والخاصة بمهلة التفكير يؤدي إلى إبطال عقد القرض العقاري وينص الحكم على هذه القاعدة، التي تحمي مصلحة العميل خاصة، وبالتالي لا يمكن الاحتجاج بها إلا من قبل الشخص المقصود حمايته ويعاقب على انتهاكها البطلان النسبي.⁴³ ويتقادم هذا الدفع بمضي 5 أعوام من قبول العرض المسبق.⁴⁴

³⁹ الطيب جربوع وآخرون، مهلة التفكير آلية لحماية المستهلك، منشور في المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 5 العدد 2، 2021، م ص 1462، بتصرف

⁴⁰ بلحسابي الحسين، أساس الالتزام بتبصير المستهلك ومظاهرة، المجلة المغربية للاقتصاد والقانون العدد 4، 2001، ص. 17.

⁴¹ انظر المادة 120 من القانون رقم 31،08 القاضي بتحديد تدابير لحماية المستهلك، الصادر بتاريخ 14، ربيع الأول، 1432هـ الموافق 2011/2/18م والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 5932 الصادرة بتاريخ 2001/4/7م.

⁴² انظر المادة 190 من القانون السابق.

⁴³ نقض مدني فرنسي بتاريخ 09،07،2003 م عدد، No. 11.153، 201، منشور في الموقع:

<http://www.easydroit.fr/jurisprudence/Cour.de.Cassation.Chambre.civile.1.du.27.fevrier.2001.98.019.8572016.04.06> at 10:05

من خلال ما تقدم وجدنا أن تحديد مهلة للعميل للتفكير والتروي بحيث يستطيع من خلالها الاطلاع على العقد وقراءة بنوده بتمهل وتفكير قبل الإقدام على إبرامه، يؤدي إلى تأمين وحماية رضا العميل يجعل هذا الرضا أكثر وضوحاً وتروياً، وخاصة مع وجود إلحاح وإثارة من جانب الممول لكسب عدد كبير من العملاء والذي يسعى بشتى الطرق إلى انتزاع رضاهم، ففرض مثل هذه المهلة من شأنها إتاحة الفرصة والوقت اللازمين لتكوين رضا المتعاقد تكويناً صحيحاً وسليماً، كما أن منحها باتت ضرورية جدا للعميل المستهلك عند إقدامه على التعاقد بحيث يضمن له فرصة للخيار بين السير في أمر التعاقد أو رفضه ضماناً له لكي يكون رضاه سليماً، بالإضافة إلى ضمان حقوق الأطراف الأخرى في العقد واستقرار المعاملات في المجتمع، كما أنه يكون عاملاً ناجحاً في اختصار الوقت والجهد والمال في حالة إقدامه على التعاقد، وبالتالي تتحقق حماية هذا العقد محل التعامل من الهدم والعدول اللاحق، وتجنب المشاكل القانونية التي سوف تنجم فيما بعد، وأن تكون مدة المهلة عشرة أيام حتى يكون هنالك وقت كاف للمستهلك للتفكير واستشارة أهل الخبرة بأمر التعاقد.

قائمة المراجع:

أولاً: القوانين:

- قانون المعاملات المدنية العماني رقم 2013/29.
- قانون حماية المستهلك العماني، رقم 2014/66 م
- المرسوم التنفيذي رقم 06-306 يحدد العناصر الأساسية للعقود المبرمة بين الأعوان الاقتصاديين والمستهلكين والبنود التي تعتبر تعسفية- الصادر بتاريخ 17- شعبان -1427هـ الموافق 10/9/2006 م المنشور في الجريدة الرسمية العدد 56 الصادرة بتاريخ 11/9/2006م -الجزائر.
- قانون رقم 08-31 القاضي بتحديد تدابير لحماية المستهلك، الصادر بتاريخ 14- ربيع الأول، 1432هـ الموافق 18/2/2011م والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 5932 الصادرة بتاريخ 7/4/2001م، المغرب
- الإطار التنظيمي لحماية المستهلك المالي والصادر من البنك المركزي العماني بتاريخ 29/12/2021 بموجب التعميم رقم (1184)

ثانياً: المراجع القانونية:

مشار إليه في: الحسن العليج، إشكالية العرض المسبق وحق المستهلك في مهلة التفكير والتبصير في عقد القرض العقاري، بحث منشور في مجلة البوغاز للدراسات القانونية والقضائية العدد 12 فبراير 2021 / ص 384.

⁴⁴ الحسن العليج، إشكالية العرض المسبق وحق المستهلك في مهلة التفكير والتبصير في عقد القرض العقاري، مرجع سابق، ص 384.

- أحمد محمد هشام عبد الله، المسؤولية العقدية للممول في عقد التمويل العقاري. دراسة قانونية مقارنة، المجلة القانونية (مجلة متخصصة في الدراسات والبحوث القانونية)،
- أبو زيد، محمد، اتفاق التمويل العقاري كآلية لتنشيط سوق العقارات المبنية - ط2 بدون ناشر -2007
- التمويل المسؤول الصادر من البنك المركزي العماني، انظر <https://cbo.gov.om>
- الحسن العليج، إشكالية العرض المسبق وحق المستهلك في مهلة التفكير والتبصير في عقد القرض العقاري، بحث منشور في مجلة البوغاز للدراسات القانونية والقضائية العدد 12 فبراير 2021م.
- الجعفري، أسامة شهاب والربيعي، سلام عبد الله. (2007). الحماية التشريعية للمستهلك في عقد التمويل العقاري (دراسة مقارنة)، بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية جامعة بابل كلية القانون، العراق، المجلد 9 العدد 3.
- الشهراني، أحمد سعيد، النظام القانوني لعقد التمويل العقاري، رسالة مقدمة للحصول على درجة الدكتوراه في الحقوق، جامعة القاهرة كلية الحقوق 2012م.
- الغافري، أحمد بن علي بن حمدان، الحماية الجزائية للمستهلك في القانوني العماني، رسالة ماجستير في الحقوق -جامعة السلطان قابوس، قسم القانون العام، قانون جزائي 2017م.
- العربي بلحاج، مشكلات المرحلة السابقة على التعاقد في ضوء القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة - ديوان المطبوعات - الجامعية الجزائر- 2011م.
- الزدجالية، منى بنت موسى، الحماية المدنية للمستهلك في المرحلة السابقة على إبرام العقد، رسالة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون كلية الحقوق، جامعة السلطان قابوس، سلطنة عمان، 2008م.
- الطيب جربوع وآخر، مهلة التفكير آلية لحماية المستهلك، منشور في المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية -المجلد (5)، العدد (2)، 2021م.
- المنصوري، يلوى عمر راشد، حماية المستهلك في ضوء الالتزام قبل التعاقد بالإعلام، دراسة تحليلية في القانون الاماراتي. أطروحة ماجستير، جامعة الإمارات العربية المتحدة، كلية القانون، قسم القانون الخاص، 2022م.
- بلحسابي الحسين، أساس الالتزام بتبصير المستهلك ومظاهرة. المجلة المغربية للاقتصاد والقانون، العدد 4، 2001م.
- بوقطة، فاطمة الزهراء، المسؤولية المدنية للبنك المقرض في مواجهة العميل. بحث منشور في مجلة أبحاث قانونية

وسياسية، العدد الثالث.

- بو الكور رفيقة (2018)، الالتزام بإعلام الزبون المستهلك في مجال القروض البنكية. بحث منشور في مجلة دفاتر السياسة والقانون العدد (18)، 2018م.
- زيدان، أحمد جمال، اتفاق التمويل العقاري بين النظرية والتطبيق، دار النهضة العربية ط 1 2023م
- عبد الباقي عمر محمد، الحماية العقدية للمستهلك ط 2، الإسكندرية، منشأة المعارف، 2008م.
- عبد الحق قريمس، المسؤولية المدنية للبنوك في مجال الحسابات البنكية. رسالة دكتوراه في قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2011م.
- عمر محمد عبد الباقي، الحماية العقدية للمستهلك، دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون. منشأة المعارف الإسكندرية، 2004م.
- علي بولحية بن بوخميس، القواعد العامة لحماية المستهلك والمسؤولية المترتبة عنها في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000م.
- زيدان، أحمد جمال، اتفاق التمويل العقاري بين النظرية والتطبيق، دار النهضة العربية ط 1، 2023م.
- مؤسسة النقد العربي السعودي بالمملكة العربية السعودية منشور اعرف حقوقك قبل توقيع عقد التمويل العقاري.

ثالثاً: الأحكام القضائية:

- نقض مدني فرنسي بتاريخ 07/9/2003م، عدد، 201-11.153- No منشور في الموقع:

<http://www.easydroit.fr/jurisprudence/Cour-de-Cassation-Chambre-civile-1-du-27-fevrier-2001-98-19-8572016-04-06-> at 10:05.

ARABIC REFERENCES IN ROMAN ALPHABET

- 'Ahmad Muhamad Hisham Eabd Allah, Almaswuwliat Aleaqdiat Lilmumawilf fi Eaqd Altamwil Aleaqarii. Dirasat Qanuniat Muqaranati, Almajalat Alqanunia (Majalat Mutakhasisat fi Aldirasat Walbuhuth Alqanuniati),
- 'Abu Zid, Muhamad, Atifaq Altamwil Aleaqarii Kaliat Litanshit Suq Aleaqarat Almabniat - Tu2 Bidun Nashir - 2007
- Altamwil Almaswuwl Alsaadir Min Albank Almarkazii Aleumani, Anzur [Https://Cbo.Gov.Om](https://Cbo.Gov.Om)
- Alhasan Alealaji, 'Ishkaliat Aleard Almusbaq Wahaqu Almustahlik fi Muhlat Altafkiir Waltabsir fi Eaqd Alqard Aleaqari, Bahath Manshur fi Majalat Albwghaz Lildirasat Alqanuniat Walqadayiyat Aleadad 12 Fibrayir 2021m.
- Aljaefari, 'Usamat Shihab Walrabiei, Salam Eabd Allah. (2007). Alhimayat Altashrieiat Lilmustahlik fi Eaqd Altamwil Aleaqarii (Dirasat Muqaranati), Bahath Manshur fi Majalat Almuhaqiq Alhuli Lileulum Alqanuniat Walsiyasiat Jamieat Babil Kuliyyat Alqanuni, Aleiraqi, Almujalad 9 Aleadad 3.
- Alshahrani, 'Ahmad Saeid, Alnizam Alqanuniu Lieaqd Altamwil Aleaqari, Risalatan Muqadimat Lilhusul Ealaa Darajat Aldukturah fi Alhuquqi, Jamieat Alqahirat Kuliyyat Alhuquq 2012m.
- Alghafri, 'Ahmad Bin Eali Bin Hamdan, Alhimayat Aljazayiyat Lilmustahlik fi Alqanunayi Aleamani, Risalat

- Majistir fi Alhuquq -Jamieat Alsultan Qabus, Qism Alqanun Aleami, Qanun Jazayiyun 2017m.
- Alearabiu Bilhaji, Mushkilat Almarhalat Alsaabiqat Ealaa Altaeaqud fi Daw' Alqanun Almadanii Aljazayirii, Dirasat Muqaranat - Diwan Almatbueat - Aljamieiat Aljazayar- 2011m.
- Alzadjaliati, Munaa Bint Musaa, Alhimayat Almadaniat Lilmustahlik fi Almarhalat Alsaabiqat Ealaa Abram Aleaqda, Risalatan Muqadimatan Liaistikmal Mutatalibat Alhusul Ealaa Darajat Almajistir fi Alqanun Kuliyyat Alhuquqi, Jamieat Alsultan Qabus, Saltanat Eaman, 2008m.
- Altayib Jarbue Wakhar, Muhlat Altafkir Aliat Lihimayat Almustahliki, Manshur fi Almajalat Al'akadimiat Lilbuhuth Alqanuniat Walsiyasiat -Almujalad (5), Aleadad (2), 2021m.
- Almansuri, Yulwaa Eumar Rashid, Himayat Almustahlik fi Daw' Alaitizam Qabl Altaeaqudii Bial'ielami, Dirasatan Tahliliatan fi Alqanun Alamarati- 'Utruhath Majistir -Jamiet Alamarat Alearabiat Almutahidat Kuliyyat Alqanuni, Qism Alqanun Alkhasa, 2022m.
- Blihisabi Alhusaynu, 'Asas Alaitizam Bitabsir Almustahlik Wamuzaharati. Almajalat Almaghribiat Liliaqtisad Walqanun Aleadad 4, 2001m.
- Buqtat, Fatimat Alzahra', Almaswuwliat Almadaniat Lilbank Almuqrid fi Muajahat Aleamil. Bahath Manshur fi Majalat 'Abhath Qanuniat Wasiasiatin, Aleadad Althaalithi.
- Bu Alkur Ra fi qa (2018), Alaitizam Bi'ielam Alzubun Almustahlik fi Majal Alqurud Albankiati. Bahath Manshur fi Majalat Dafatir Alsiyasat Walqanun Aleadad (18), 2018m.
- Zidan, 'Ahmad Jamal, Atifaq Altamwil Aleaqarii Bayn Alnazariat Waltatbiqi, Dar Alnahdat Alearabiat T 1 2023m
- Eabd Albaqi Eumar Muhammad, Alhimaayt Aleaqdiat Lilmustahlik T 2, Al'iiskandariatu, Munsha'at Almaearifi, 2008m. - Eabd Alhaq Qrimis, Almaswuwliat Almadaniat Lilbunuk fi Majal Alhisabat Albanka. Risalat Dukturah fi Qanun Al'aemali, Kuliyyat Alhuquqi, Jamieat Qisntinata, 2011m.
- Eumar Muhammad Eabd Albaqi, Alhimayat Aleaqdiat Lilmustahliki, Dirasat Muqaranat Bayn Alsharieat Walqanuni. Munsha'at Almaearif Al'iiskandiriati, 2004m.
- Ealay Bulhit Bin Biwkhams, Alqawaeid Aleamit Lihimayit Almistahaluk Walmiswuwliat Almutaratibit Eanhaa Fay Altashrie Aljazayiri, Dar Alhudaa Liltibaat Walnashr Waltawziei, Aljazayar, 2000m.
- Zidan, 'Ahmad Jamal, Atifaq Altamwil Aleaqarii Bayn Alnazariat Waltatbiqi, Dar Alnahdat Alearabiat T 1, 2023m.
- Muasasat Alnaqd Alearabii Alsaaudiu Bialmamlakat Alearabiat Alsaaudiat Manshur Aeraf Huquqak Qabl Tawqie Eaqaq Altamwil Aleaqari.