بسم الله الرحمن الرحيم

أكاديمية السودان للعلوم المصرفية والمالية

مركز البحوث والنشر والاستشارات

المنتدى المصرفي الثاني و السبعون

بعنوان

الجوانب الاقتصادية والقانونية للتعثر المصرفي

الورقة الثانية

إدارة وتحصيل الديون المتعثرة

من وجهة نظر قانونية

إعداد:

الدكتور الرشيد العوض محمد

أكاديمية السودان للعلوم المصرفية والمالية

قسم الدراسات القانونية

أغسطس 2008م

مقدمة:

إن حقيقة الديون المتعثرة في السنوات الأخيرة ظلت تؤرق العاملين في الجهاز المصرفي وخصوصاً البنك المركزي لأنه المسئول الأول عن الرقابة والتوجيه للمصارف للاطمئنان على عدم تجاوز الحد المسموح به عالمياً والذي لا يتجاوز ال6% من إجمالي التمويل، لذلك وضع بنك السودان المركزي من السياسات ما أدى وسيؤدي إلى التحسين الملحوظ في انخفاض التعثر لدى المصارف. ومن هذه السياسات إصداره للمنشورات والضوابط الخاصة بمنح التمويل المصرفي ولكن على الرغم من هذه الضوابط إلا أن التعثر مازال سرطاناً قد استشري في معظم المصارف ومهما تكن المصارف في قمة الحرص من عدم وجود التعثر إلا إنها قد أصابها ما أصابها من التعثر.

عليه فإن الهدف من هذه الورقة هو دراسة إدارة وتحصيل الديون المتعثرة، ولأهمية هذه الدراسة قسمت الورقة إلى ثلاثة محاور وخاتمة (النتائج والتوصيات) وهي كالآتي:

المحور الأول: مفهوم التعثر والمبادئ العامة للتمويل:

أولاً: مفهوم التعثر

ثانياً: المبادئ العامة للتمويل المصرفي

المحور الثاني: الضمان في العمليات الاستثمارية

أولا: مفهوم الضمان

ثانياً: الرهن كضمان للعمليات الاستثمارية

1/ الرهن التأميني

2/ الرهن الحيازى

3/ الرهن العائم

ثالثاً: الشيك كضمان للعمليات الاستثمارية

1/ شيك الضمان

2/ الشيك على بياض

3/ شيك السداد

المحور الثالث: الإجراءات القانونية لتحصيل الديون المتعثرة

المحور الأول

مفهوم التعثر والمبادئ العامة للتمويل

أولاً: مفهوم التعثر وأسبابه ومعالجته

(1) مفهوم الديون المتعثرة:

هي إخفاق الزبون في سداد التزاماته قبل البنك في ميعادها المحدد سواء كان ذلك بسبب مقبول أو غير مقبول والتعثر قد يحدث بأسباب خارجة عن إرادة الزبون أو بأسباب تسبب فيها الزبون بإهماله وتقصيره أو قصداً كالمماطلة، وفي كل الأحوال فإن ذلك يؤدي إلى ضرر بليغ للمصرف ويؤثر على أوضاعه المختلفة. ويعتبر التمويل المصرفي متعثراً في الأحوال الآتية:

أ. يعتبر التمويل المتعثر بالنسبة لصيغة المرابحة إذا مضى على استحقاق أي قسط شهراً واحداً. وتعتبر بقية الأقساط كأنها استحقت السداد.

ب. يعتبر التمويل متعثراً في حالة الصيغ الأخرى عدا المرابحة إذا مضى على استحقاقه (3) ثلاثة أشهر.

(2) أسباب التعثر:

يعود التعثر وعدم استرداد أموال المصارف لعدة عوامل وأسباب منها:

أ. عدم خبرة العميل الكافية في النشاط الذي يتم تمويله فيه من المصرف.

ب. سؤ إدارة العميل للتمويل الممنوح له.

ج. تقدير العميل الخاطيء للأسواق.

سؤ وعدم كفاءة النظام المستخدم في المنشأة طالبة التمويل من الناحية القانونية والإدارية.

عدم إلتزام العميل بالشروط التي يضعها المصرف لاستخدام التمويل.

عدم أمانة ونزاهة العميل واستخدامه طرق غير مشروعة من اجل الحصول على أموال المصرف، ثم قيامه بإعلان إفلاس المشروع.

عدم إجراء الدراسات الكافية للعميل من ناحية شخصيته وأهليته للتعاقد، وقدرته على إدارة النشاط الممول، والضمانات المقدمة بواسطته.

أسباب تتعلق بالظروف المحيطة بالتمويل وهي تشمل الظروف المحلية والعالمية مثل العوامل السياسة والاقتصادية والتشريعية.

(3) معالجة أسباب التعثر:

تتم معالجة أسباب التعثر بالوسائل الآتية:

أ. إعداد الدراسات المتكاملة للمشروع.
ب. تقييم المركز المالي لطالب التمويل ومقدرته على الوفاء.
ج. متابعة التمويل حتى تمام السداد.
د. الاهتمام بالعنصر البشري وتدريبه.
ه. أخذ الضمانات الكافية من العميل، وإتباع كافة الإجراءات القانونية السليمة للضمان.
و. تطوير نظام تبادل المعلومات عن المتعثرين بواسطة بنك السودان.
ز. تطبيق القوانين الرادعة على المتعثرين المماطلين حتى يكونوا عبره لغيرهم.
ح. تفعيل دور الرقابة الداخلية بالبنك على العمليات الاستثمارية المتعثرة.
ط. مراجعة قانون الشركات السوداني لسنة 1925م وقانون الإفلاس لسنة 1929م وكذلك القانون الجنائي لسنة 1991م وذلك لسد الثغرات أمام العملاء المماطلين وإلزامهم بالوفاء بالتزاماتهم.
ي. تنبيه جهات الاختصاص التي تقيم الرهونات للمصارف بالتدقيق فيما يقدم لها من معلومات تتعلق بتقييم العين المرهونة

ثانياً: المبادئ العامة للتمويل المصرفي:

هناك مبادئ وأسس هامة لابد من توافرها لمنح التمويل المصرفي وهي:

1/ الربحية.
2/ مصادر الاسترداد.
3/ التأكد من شخصية ومقدرة العميل والمعرفة التامة به.
4/ التأكد من تحقيق غرض التمويل.
5/ في حالة التمويل الممنوح للشركة يجب التأكد من أن التمويل يتوافق مع أغراض الشركة.
6/ عدم تركيز التمويل على عميل واحد أو قلة من العملاء أو نوعية معينة من الضمانات القانونية أو لصالح نشاط اقتصادي محدد.
7/ مراعاة أن يكون هناك فارق ما بين قيمة الضمان المرهون وحجم التمويل بحيث يغطى الأول قيمة التمويل عند تسيله بموجب قانون بيع الأموال المرهونة للمصارف.
8/ عدم قبول الشيكات الآجلة كضمان أول.
9/ الالتزام بكل الضوابط الشرعية والقانونية والإدارية لتنفيذ العمليات الاستثمارية.
10/ ترسيخ مفهوم أن العلاقة ما بين المصرف الممول والعميل هي علاقة تعاقدية.

المحور الثاني

الضمان في العمليات الاستثمارية

أولاً: مفهوم الضمان في قانون المعاملات المدنية السوداني

عرف قانون المعاملات المدنية السوداني لسنة 1984م الكفالة والتي تعني الضمانة، وقد جاء ذلك في أحكام المادة (484) منه بأن : (الكفالة عقد بمقتضاه يضم شخص ذمته إلى ذمة شخص آخر في تنفيذ التزامه).

وبالإضافة إلى ذلك فقد نص قانون المعاملات المدنية السوداني لسنة 1984م على مفهوم الضمان فيما يسمى بالمسئولية التقصيرية، وقد ورد الضمان أيضاً بصيغة ضمان العقد وهو ضمان ما تلف بناءاً على عقد اقتضى الضمان، أما إذا كان الضمان بأداء مال فإن الواجب حينئذ هو الالتزام بأداء هذا الدين جبراً بما تؤدي به الديون.

2/ مفهوم الضمان في قانون بيع الأموال المرهونة للمصارف لسنة 1990م:

لم يفرد المشرع لقانون بيع الأموال المرهونة للمصارف نصاً صريحاً لتعريف الضمان فقد اكتفى بتعريف الضمان الوارد في قانون تنظيم العمل المصرفي السوداني لسنة 1991م المعدل لسنة 2003م الذي نص في المادة (2) الفقرة (ب) منه على أن الضمان يقصد به (كل ما يمكن أن يقيم في ذاته بقيمة مالية محددة أو مستندات أو تعهد بالدفع من طرف ثالث يكون للمصرف حق الاعتماد عليها قانونياً للوفاء بالتزامات عملية في حالة عدم السداد أو الإخلال بالشروط المعروضة عليه).

والضمان في القانون ينحصر في الآتي:

أ. ضمان الدين: وهو ما يثبت من حق في ذمة المدين.

ب. ضمان العين: وهو ضمان تسليم العين إذا كانت موجودة وضمان مثلها أو قيمتها إن هلكت.

ج. ضمان النفس: وهو إحضار الغريم الذي عليه الدين في مجلس الحكم عند الحاجة.

د. الكفالة بالدرك: وهي ضمان محل العقد بأداء ثمنه إذا لم يتم تنفيذه أو كان محل العقد قد نفذ مخالفاً لشروط العقد.

ثانياً: الرهن كضمان للعمليات الاستثمارية:

الرهن التأميني:

عرف قانون المعاملات المدنية السوداني لسنة 1984م الرهن التأميني في أحكام المادة (727) والتي تنص على أنه (عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له

بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون).

ومن خلال هذا التعريف فللرهن التأميني الخصائص التالية:

أ. يعطي الدائن المرتهن جميع مزايا الحق العيني فيكون متقدماً على جميع الدائنين العاديين أو المتأخرين ويعطيه حق تتبع العقار في يد من تنتقل إليه الملكية.

ب. الرهن التأميني يسير مع الدين وجوداً وعدماً.

ج. الرهن التأميني حق غير قابل للتجزئة فإذا انقضى جزء من الدين ظل العقار ضامناً لما بقى من الدين ولا تتجزأ دعوى الرهن بمعنى أنه إذا انتقل إلى ورثة المالك أصبح كل وارث مسئول عن جزء من الدين فان الجزء الذي يملكه وارث يبقى مرهوناً في كل دين وذلك وفقاً لنص المادة (737) من قانون المعاملات المدنية السوداني.

إجراءات تسجيل الرهن التأميني:

نص قانون المعاملات المدنية السوداني لسنة 1984م على تسجيل الرهن التأميني وذلك في أحكام المادة (728) منه على أنه (لا ينعقد الرهن التأميني إلا بعد تسجيله) ويجئ هذا النص موافقاً لأحكام المادة (60) من قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة 1925م والتي تنص على أنه (يكتمل الامتياز عندما يقيد المسجل بيانات ذلك الامتياز في السجل)، على أن يتحمل نفقات عقد الرهن الراهن إلا إذا اتفقا على غير ذلك وذلك وفقاً لأحكام المادة (728) من قانون المعاملات المدنية السوداني.

ولكي يكون الرهن سليماً من كل النواحي القانونية ويجب على مدير الفرع أن يقوم بالإجراءات التالية:

1. التأكد من شروط الأهلية العامة الواردة في أحكام المواد (53-62) من قانون المعاملات المدنية والتي أشارات المادة (729) الفقرة (1) من ذات القانون إلى أنها تنطبق على الراهن، إضافة إلى ذلك أن يتأكد من أن الراهن هو المالك الحقيقي للعقار وذلك بإحضار الراهن شهادة بحث حديثة لا يتجاوز عمرها سبعة أيام من تاريخ الإصدار بغرض الرهن، أو أن يكون الراهن وكيلاً عن المالك الحقيقي وذلك بموجب توكيل مستوفى للشروط القانونية.
2. أن يكون الراهن هو المدين للبنك أو كفيلاً للمدين.
3. أن يكون الرهن التأميني رهناً عقارياً مسجلاً لدي سجلات الأراضي وأن يصح التعامل فيه

وأن يشمل الرهن الأرض وما عليها من مباني، والمنقولات المثبتة في العقار والمشمولة في تقييم العقار.

4. أن يكون العقار معيناً تعييناً كافياً وقد أجازت المادة (735) من قانون المعاملات المدنية برهن الحصة الشائعة إذا كانت معينة تعييناً كافياً أما فقهاء الأحناف قالوا بعدم جواز الحصة الشائعة لأنه لا يتصور قبض الجزء الشائع وهذا ما عليه العمل في الضمان لدي المصارف.
5. لابد من الحصول على تقييم العقار المراد رهنه بواسطة جهة متخصصة بموجب خطاب طلب تقييم صادر من مدير المصرف. وعادة ما يتم ذلك بإرسال فريق من المهندسين المختصين لتقييم الرهن أو أن يوكل البنك هذا الأمر لشركة عقارية متخصصة. تكون مسؤولة عن أي إخفاق في التامين وفي حالة وجود الإخفاق يجوز للبنك مقاضاتها في هذا الخصوص ويجب عليها أن تتحمل كل تبعات هذا الإخفاق.
6. يجب أن تتم معاينة العقار على الطبيعة بحضور مهندس المساحة في المنطقة يوضح بموجب كروكي صادر من مصلحة المساحة موقع العقار على الطبيعة تفادياً للغش.
7. بعد أن يطمئن وجدان مدير المصرف من الإجراءات السابقة المتعلقة بالعين المرهونة يمكن له أن يرفض أو يقوم بإبرام عقد الرهن الأولى بينه والعميل على أن يشتمل عقد الرهن على الآتي:
   أ. مبلغ التمويل والتاريخ المتفق عليه لسداد مبلغ المديونية.
   ب. يجب أن يشار إلى المال المرهون في عقد العملية الاستثمارية في المكان المخصص له.
   ج. يجب أن يوضح في العقد ما إذا كان هذا الرهن يخص هذه العملية فقط أم أنه ضمان لأي عملية أخري يقوم بها العميل مستقبلاً.
   د. أن يوضح في عقد الرهن تحمل العميل الراهن كل نفقات الرهن وفك الرهن وكل المصروفات اللاحقة التي يدفعها البنك للجهات المختلفة في حالة فشل العميل الراهن في السداد ولجوء البنك لتسييل العقار بموجب قانون بيع الأموال المرهونة للمصارف.
   ه. يجب أن يكون عقد الرهن موثق من جهة مختصة بالتوثيق.
8. يجب على مدير المصرف وقبل منح التمويل المصرفي للعمل أن يستلم شهادة البحث

الخاصة بالعقار المرهون وخطاب الرهن الصادر إليه من تسجيلات الأراضي والقاضي بتسجيل الرهن لصالحه وأن تودع كل هذه المستندات بملف العملية.

وقد رتب القانون على الرهن الحيازي المسجل نفس الآثار والمميزات التي هي في الرهن التأميني فيكسب به الدائن المرتهن حقاً عينياً تبعياً لا يتجزأ ويتقدم الدائن المرتهن على سائر الدائنين العاديين في استيفاء حقه من ثمن العين المرهونة في أي يد يكون باعتباره دائناً ممتازاً، أما إجراءات تسجيله فهي تختلف كثيراً عن إجراءات تسجيل الرهن التأميني غير أن مدير المصرف يجب عليه أن يخاطب الجهات المختصة برهن وتقييم المنقول والتي عادة ما تكون سلطات المرور فيما يتعلق بالعربات أو مسجل عام الشركات وأسماء الأعمال فيما يتعلق بالرهن العائم الخاص بالآليات والمعدات والمصانع التي تمتلكها الشركات.

تطبيق الرهن الحيازي في المصارف:

لقد طبقت المصارف هذا الرهن باعتباره نوعاً من أنواع الضمانات وهو يرد على عدة عمليات استثمارية منها:

1/ تخزين البضائع.

2/ الرهن العائم:

الرهن العائم هو أحد الضمانات القانونية التي تقدم للمصرف لضمان سداد التمويل المقدم للعميل، الرهن العائم لا يكون إلا من الشخصية الاعتبارية (الشركات المسجلة بموجب قانون الشركات لسنة 1925م) والمؤسسات والهيئات ذات الشخصية الاعتبارية بموجب القانون (ويجدر هنا التنويه بان الرهن العائم لا يمكن إنشاؤه بواسطة الشخص الطبيعي، وهو يكون على الآلات والمعدات والماكينات والمصانع الموجودة بالمنشأة).

نص قانون المعاملات المدينة 1984م على تحديد الشخصيات الاعتبارية وهي:

أ. الدولة والمؤسسات العامة وغيرها من المنشآت التي يمنحها القانون شخصية اعتبارية.

ب. الهيئات والطوائف الدينية التي تعترف لها الدولة بشخصية اعتبارية.

ج. الأوقاف.

د. الشركات التجارية.

ه. الجمعيات والمؤسسات المنشأة وفقاً لأحكام القانون.

و. كل مجموعة من الأشخاص أو الأحوال تثبت لها الشخصية الاعتبارية بنص القانون.

والقانون الذي يحكم الناحية الموضوعية للرهن العائم هو قانون الشركات لسنة 1925م وتبعاً

لذلك القانون فان الرهن العائم لا يمكن اعتماده في مواجهة الغير إلا إذا تم تسجيله خلال (3) أسابيع من تاريخ إبرام العقد لدى مسجل عام الشركات، ولكن السؤال هل يمكن اعتماده في مواجهة الشركة المنشئة له حتى لو لم يتم تسجيله لدى مسجل الشركات؟

نص قانون الشركات لسنة 1925م في المادة (105) منه على الآتي:

يجب على المسجل أن يحفظ لكل شركة سجل بالشكل المقرر خاص بجميع الرهون والإمتيازات التي تنشئها الشركة بعد العمل بموجب أحكام القانون والتي يجب تسجيلها بموجب المادة (102)، وفق منطوق هذه المادة من قانون الشركات فإن أي نوع من أنواع الضمانات المذكورة فيه يجب تسجيلها لدي مسجل الشركات وإصدار شهادة تحمل توقيع المسجل توضح ذلك الضمان والمبلغ المضمون بهذا الضمان خلال مدة لاتتجاوز الـــ(21) يوماً من تاريخ إنشاء الرهن والامتياز وان الفشل أو التراخي في تسجيل (الرهن أو الامتياز) يؤدي قطعاً لإضاعة الحقوق المتعلقة بالرهن العائم ويحيل المرهون له من دائن ممتاز إلى دائن عادي.

ثالثاً: الشيك كضمان للعمليات الاستثمارية:

الشيك يلعب دوراً هاماً في حياتنا الاقتصادية وفي تعاملاتنا فهو أداة وفاء وضمان يقوم في التعامل مقام النقود ويعتبر الشيك هو الأداة الناجزة في المعاملات التجارية والمصرفية بعد النقود.

إن الشيكات التي يستلمها المصرف كضمان للعمليات الاستثمارية لها أنواع مختلفة ونذكر منها:

1/ شيك الضمان:

وهو شيك يصدره طرف ثالث ضماناً للعملية الاستثمارية الممنوحة للعميل والأصل فيه أن يكون في الحالات التي يمنح فيها العميل التمويل دون وجود رهن لصالح المصرف أي أن يتم منح التمويل بالضمان الشخصي، والأصل في شيك الضمان أنه أداة وفاء دائماً ولايعرف القانون ما يسمى عرفاً بشيك الضمان وقد برز هذا الفهم وتأكد وفقاً لقضاء المحكمة العليا الحديث، فالضامن كالأصيل في سداد الدين ولكن يجب على المصرف أولاً أن يبدأ الإجراءات القانونية في الأصيل إن كان موجوداً ولا يلجأ إلى الضامن إلا في حالة عدم وجود الأصيل فإذا ثبت إعسار الأصيل يمكن للبنك أن يلجأ إلى الضامن رغم وجود الأصيل لأن الضمان ضمان مال وليست ضمان شخصي.

2/ الشيك على بياض:

وهذا النوع من الشيكات يستلمه المصرف من العميل دائماً في حالة منحه التمويل الزراعي المتمثل في السلم موقعاً عليه بواسطة العميل والمصرف دائماً يقرن هذا النوع من الشيكات بتفويض

من العميل مفرداً فيه أنه لا يمانع لمدير البنك بملء الشيك في تاريخ سداد السلم بالسعر الجاري وهذا يعتبر من أكبر الأخطاء التي يقع فيها المصرف، إن ملأ الشيك بالسعر الجاري للمسلم فيه فلربما يكون سعره أزيد من قيمة التمويل ففي هذه الحالة تعتبر كل زيادة ربا واضح فكأنما باع المصرف المال بمال ولربما تكون هناك نقيصة في سعر المسلم فيه فيكون مدير المصرف قد فوت على المصرف رأس مال المسلم.

أما الشيك على بياض من حيث قوته القانونية فقد حسمت قضايا المحكمة العليا المتواترة موضوع الشيك الذي يوقعه الساحب على بياض ويقوم بإعطائه للمستفيد حيث اعتبر مجرد التوقيع قرينة في مواجهة الساحب وأنه فوض المستفيد في ملء البيانات الخاصة بالصك فجاء في قضاء المحكمة العليا (إن تحرير الشيك بالتوقيع عليه يكفي أن يكون محلاً لتوجيه الاتهام تحت المادة (179) من القانون الجنائي السوداني لسنة 1991م إذا ما ارتد هذا الشيك لأن الافتراض كان أن الساحب قد فوض المستفيد في تحرير التاريخ والمبلغ المطلوب).

3/ شيك السداد:

وهو الشيك الذي يتسلمه مدير المصرف من العميل الممول على أن يكون هذا الشيك مكتمل البيانات من تاريخ ومبلغ وتوقيع، ومثل هذه الشيكات يتسلمها المصرف من العميل في حالة العمليات الاستثمارية المحددة الأجل كالمرابحات.

المحور الثالث

إجراءات تحصيل الديون المتعثرة

أولاً: جريمة الصك المرتد:

يجوز لمدير المصرف وفي حالة فشل العميل الممول في السداد أن يلجأ إلى تقديم شيك العملية الاستثمارية للسداد وفي حالة رجوع الشيك عن الصرف لأي سبب من الأسباب القانونية يجوز اتخاذ الإجراءات القانونية الكفيلة باسترداد حق المصرف من العميل وذلك بموجب أحكام المادة 179 من القانون الجنائي السوداني لسنة 1991م.

ثانياً: إجراءات تحصيل الديون المتعثرة بموجب قانون بيع الأموال المرهونة للمصارف:

إن الإجراءات المتبعة لتحصيل ديون المصرف إما أن تكون بالطرق الجنائية، وقد سبق الحديث عنها في أنواع الشيكات التي يحررها العميل كضمان للمصرف، وإما أن يتم التحصيل بموجب قانون بيع الأموال الرهونة للمصارف لسنة 1990م والذي بين أنه إذا حل الأجل المحدد لسداد المبلغ المضمون بالرهن لمصرف وتأخر الراهن في سداده يحق للمصرف بعد إنذار الراهن

كتابة لمدة شهر بالسداد أن يبيع المال المرهون أو أي جزء منه بما عليه من رهونات سابقة بعد انقضاء مدة الإنذار المذكورة.

النتائج والتوصيات

أولاً: النتائج:

1) أن العلاقة ما بين المصرف والعميل هي علاقة دائن ومدين وهي مبنية على مبدأ الربحية.
2) الضمانات الكافية والسليمة من حيث الإجراءات القانونية والإدارية تقلل من نسبة التعثر.
3) تقييم العين المرهونة مقابل العمليات الاستثمارية بواسطة جهة متخصصة هو أساس منح قيمة التمويل.
4) عدم استرداد الديون يؤثر على التدفقات النقدية وعلى سيولة المصرف وبالتالي يعجز المصرف عن سداد التزاماته سواء كان لعملائه أو للجهاز المصرفي مما يترتب على ذلك ضعف الموقف المالي للبنك.
5) الرهن العائم يعتبر من أقوى الضمانات ويتسم بالسهولة والمرونة وقلة التكلفة مقارنة بالضمانات الأخرى.
6) الشيك هو وسيلة من وسائل السداد ولا يعتبر كضمان للعملية الاستثمارية.
7) قانون بيع الأموال المرهونة للمصارف هو انجح الوسائل وأسرع الطرق لتحصيل ديون المصارف في أقرب وقت ممكن وبأقل الإجراءات.

ثانياً: التوصيات:

1) إعداد الدراسات المتكاملة للمشروع الممول وتقييم المركز المالي لطالب التمويل ومقدرته على الوفاء.
2) أخذ الضمانات الكافية من العميل وإتباع كافة الإجراءات القانونية السليمة لتسجيل الضمان.
3) التركيز على التقييم الصحيح للعقار المرهون بواسطة الجهات المختصة مع متابعة ذلك متابعة لصيغة بواسطة المصرف.
4) تطبق القوانين الرادعة على المتعثرين المماطلين خاصة قانون بيع الأموال المرهونة.
5) مراجعة قانون الشركات السوداني لسنة 1925م وقانون الإفلاس لسنة 1929م والقانون الجنائي لسنة 1991م وذلك لسد الثغرات أمام العملاء المماطلين.
6) عدم الاعتماد على الشيك المصرفي كضمان أول للعمليات الاستثمارية.
7) على جهات الاختصاص التي تقوم بتسجيل الرهونات التدقيق في الإجراءات تجنباً للخطأ والتزوير.