

أسباب انقضاء الرهن التأميني

(في القانون الإماراتي)

أحمد صابر صالح

رسالة ماجستير
كلية المدينة الجامعية عجمان
الإمارات العربية المتحدة

1-انقضاء الرهن بالوفاء 2 - انقضاء الرهن للوفاء بالدين قبل حلول الأجل

والمطلب الثاني يخص بأسباب انقضاء الدين المتعلقة بالتنفيذ الاختياري للإلتزام بما يعادل الوفاء، وذلك من خلال ثلاثة فروع : 1- انقضاء الرهن بالوفاء الاعتيادي "الوفاء بمقابل" . 2- انقضاء الرهن بالمقاصة. 3- انقضاء الرهن باتحاد الذمة.

وتم تخصيص المطلب الثالث لنظر أسباب انقضاء الرهن التأميني بدون الوفاء، على النحو التالي : 1 - انقضاء الرهن بالإبراء من الدين 2- انقضاء الرهن باستحالة التنفيذ 3 - انقضاء الرهن بالتقادم المسقط

وأخيراً خصص المطلب الرابع لنظر أسباب انقضاء الرهن التأميني عن طريق انتقال الإلتزام، على النحو التالي :

1- انقضاء الرهن بحالة الدين 2 - انقضاء الرهن بالتجديد

المطلب الأول انقضاء الدين بالتنفيذ الاختياري للإلتزام عن طريق الوفاء

تمهيد : يتعلق هذا المطلب بسببين من أسباب انقضاء الدين التي تدور حول فكرة الوفاء ، من خلال فرعين :

1-انقضاء الرهن بالوفاء 2 - انقضاء الرهن للوفاء بالدين قبل حلول الأجل

A H M E D S A B E R

الفرع الأول انقضاء الرهن التأميني بالوفاء

44- ماهية الوفاء : يقصد بالوفاء تنفيذ التزام المدين تنفيذاً عينياً اختيارياً ، أي قضاء الدين لذات محل الإلتزام طوعاً ، وهذا هو الطريق العادي في أداء الإلتزام وانقضائه⁽¹⁾.

⁽¹⁾ عبد الحميد نجاشي الزهيري - شرح قانون المعاملات المدنية - المرجع السابق- ص 24 .

إذا انقضى الدين المضمون بالرهن عن طريق الوفاء ، يترتب على ذلك انقضاء الرهن الضامن لهذا الدين . ويشترط لانقضاء الرهن نتيجة لانقضاء الدين المضمون ، أن يكون الدين المضمون قد انقضى بكامله ، أما إذا كان الوفاء جزئياً فإن هذا الوفاء لا يترتب عليه انقضاء الرهن وفقاً لقاعدة عدم جواز تجزئة الرهن ، ما لم يتفق على غير ذلك .

وإذا رفض الدائن المرتهن قبول الوفاء المعروض عليه عرضاً صحيحاً من غير مبرر ، يحق للمدين - للوصول إلى إبراء ذمته من هذا الدين - اتخاذ إجراءات العرض المسبوق بالإعذار ، على أن يتلو هذا العرض الإيداع بحسب نصوص المواد من 189 إلى 196 من قانون الإجراءات المدنية والمواد 345 إلى 353 معاملات مدنية .

فإذا صدر حكم نهائي بصحة العرض والإيداع أو إذا قبل الدائن الإيداع فيتربط على هذا إبراء ذمة المدين من الدين المضمون بالرهن ، ويترتب على انقضاء الدين - بالتبعية - انقضاء الرهن الذي كان يضمن الوفاء بهذا الدين .

ويرى الباحث: أن الشروط التي يجب اتباعها من قبل المدين للعرض والإيداع والمنصوص عليها بالمواد سالفه الذكر ، لا تنطبق على حالة الوفاء عن طريق العرض والإيداع من المدين بخصوص الدين المضمون بالرهن وذلك لخصوصية هذا الدين وضرورة اتخاذ إجراءات مغايرة إعمالاً لنص المادة 1441 من قانون المعاملات المدنية ،

حيث يتم الإيداع بدائرة الأراضي وليس المحكمة (2) . لأنه إذا كان للمدين أن يقوم بإيداع قيمة المديونية بدائرة الأراضي (دائرة التسجيل) في حال السداد المبكر وقبل حلول أجل الدين ، فإنه من باب أولى أن يتبع المدين نفس هذه الإجراءات في حال رغبته في عرض وإيداع الدين المضمون بالرهن عند حلول أجله ورفض الدائن المرتهن استلام الدين وفك الرهن ، دون إلزامه بإجراءات العرض والإيداع العادية .

وإذا رجع المدين في الإيداع بعد صدور حكم نهائي بصحته أو بعد قبول الدائن لهذا العرض فإن رجوع المدين لا يعتد به إلا إذا وافق الدائن على هذا الرجوع ، فإذا وافق الدائن على رجوع المدين في العرض يعود الدين

(2) وسيتم التعرض لموضوع العرض والإيداع لاحقاً عند التحدث عن أحقية المدين في الدين المضمون بالرهن التأميني بأن يوفي بهذا الدين قبل حلول الأجل - المطلب السادس من هذا الفصل ص 104.

المضمون مرة أخرى ، ويحق للمدين أن يسترد ما أودعه لحساب الدائن ، ولكن لا يترتب على عودة الدين المضمون بالرهن مرة أخرى عودة الرهن ، فإن الدين يعود وتسقط التأمينات التي كانت تضمن الوفاء بهذا الدين ، أي يعود الدين ويسقط الرهن ، وهذا الحكم مستفاد من نص الفقرة الثانية من المادة 353 من قانون المعاملات المدنية والتي تنص على ما يلي :

" 2- فإذا رجع المدين في العرض بعد أن قبله الدائن أو بعد أن حكم بصحته وقبل الدائن منه هذا الرجوع لم يكن لهذا الدائن أن يتمسك بعد ذلك بما يكفل حقه من تأمينات وتبرأ ذمة الشركاء في الدين وذمة الضامنين " .

45- عدم إبراء الذمة في حال الوفاء بغير ما تم الاتفاق عليه :

الأصل أن يتم الوفاء بذات الشيء المستحق ، ففي المحل المعين بالذات كعقار أو سيارة يتم الوفاء بذات الشيء الملتمزم به ، أما إذا كان المحل مبلغاً من النقود فإنه يتعين الوفاء بالنقود من ذات النوع والجنس والمقدار سيما وأن تحديد سعر العملة ليس مثار

خلاف في الوقت الحالي ، دون أي اعتبار لأثر التضخم بانخفاض القوة الشرائية للنقود أو ارتفاعها (3) ، وعلى هذا نصت المادة 204 من قانون المعاملات المدنية بأنه : " إذا كان محل التصرف أو مقابله نقوداً لزم بيان قدرها ونوعها دون أن يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو لانخفاضها وقت الوفاء أي أثر " .

46- إذا قام بالوفاء للدائن شخص آخر غير المدين يترتب على هذا الوفاء انقضاء حق الدائن المرتهن قبل المدين ، ولكن بهذا الوفاء لا تبرأ ذمة المدين من الوفاء بالدين لأنه يحق للموفي الرجوع على المدين ما لم يكن متبرعاً .

ولكن هل يحق للموفي- إذا كان الوفاء قد تم من غير المدين- الحل محل الدائن المرتهن ، في الرهن ؟ يلاحظ عند الإجابة على هذا السؤال أن قانون المعاملات المدنية لم ينظم الحل القانوني بنص خاص كما فعل القانون المدني المصري وفقاً لنص المادة 326 ، فقد بين القانون المدني المصري حالات الحل القانوني محل الدائن عند الرجوع على المدين إذا تم الوفاء بالدين من شخص آخر غير المدين ، كما يلاحظ أن قانون المعاملات المدنية لم يأخذ بالحلول الاتفاقي الذي يتم بين الدائن والموفي لأن قانون المعاملات المدنية لم ينظم حوالة الحق كقاعدة عامة ، وإنما أجاز قانون المعاملات المدنية الحل الاتفاقي الذي يتم بالاتفاق بين المدين والموفي. فإذا اتفق المدين مع شخص آخر على أن يوفي للدائن ثم يحل محله في هذا الدين ، فإذا تم ذلك فهناك رأي (4) بأن الموفي يحل محل الدائن المرتهن في علاقته بالمدين ويكون حق الموفي مضموناً بالرهن الذي يضمن

(3) عبد الحميد نجاشي الزهيري : شرح قانون المعاملات المدنية الإماراتي - مكتبة الجامعة - ط 2009 - ص 36 .

(4) عبد الخالق حسن أحمد : الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية - الجزء الثاني - أحكام الالتزام - أكاديمية شرطة دبي - ف28 - 29 ص 37 : 40 - موقف قانون المعاملات المدنية من فكرة الحل القانوني والحلول الاتفاقي.

الوفاء بهذا الدين ، كما نرى كذلك أنه حتى في حالة عدم اتفاق المدين مع الغير على الوفاء بالدين ، فيحق للموفى ما لم يكن متبرعاً بحلول محل الدائن المرتهن في علاقته مع المدين ، وبالتالي يحق للموفى أن يستفيد من الضمان الذي يضمن الوفاء بهذه العلاقة ، وعليه يستفيد الموفى من الرهن الذي يضمن الوفاء بهذه العلاقة عند رجوعه على المدين ، قد يرد على ذلك بأن قانون المعاملات المدنية لم ينظم كقاعدة فكرة الحلول القانوني ، كما أنه لا يجوز - في نظرنا - فكرة الحلول الاتفاقي بين الدائن والموفى على أساس أن قانون المعاملات المدنية لم ينظم كقاعدة عامة حوالة الحق ، ولكن قد يرد على ذلك بأنه يمكن تخريج القول بأحقية الموفى بالحلول محل الدائن المرتهن في علاقته بالمدين ، وبالتالي يستفيد الموفى ما لم يكن متبرعاً من الرهن الذي يضمن هذه العلاقة على نص الفقرة الأولى من المادة 1440 من قانون المعاملات المدنية ، لأن هذا النص يربط بين انقضاء الرهن وانقضاء الدين المضمون بكامله ، فهذه المادة تنص على ما يلي " 1- ينقضي الرهن التأميني بانقضاء الدين المضمون بكامله " ، فإذا قام الغير بالوفاء بالدين ، فإن الدين المضمون بالرهن لا ينقضي ، وإنما يظل المدين ملتزماً بالوفاء بالدين المضمون بالرهن ، ما لم يكن الموفى متبرعاً بهذا الوفاء ، وعليه لا ينقضي الرهن لأن الدين المضمون بالرهن لا ينقضي إذا قام الغير بالوفاء للدائن المرتهن ، فنص الفقرة الأولى من المادة 1440 من قانون المعاملات المدنية قد ربط بين انقضاء الرهن بانقضاء الدين المضمون بهذا الرهن ، وإذا تم الوفاء من غير المدين للدائن المرتهن لا يترتب على ذلك انقضاء

الدين المضمون وبالتالي يظل الرهن ضامناً للوفاء بالدين الذي يضمنه للشخص الموفى ، وعلى هذا يحق للموفى أن يحل محل الدائن المرتهن وفقاً لفكرة الحلول القانوني المخرجة على نص الفقرة الأولى من المادة 1440 من قانون المعاملات المدنية ، ولكن يرد على التخريج السابق بما يلي :-

(أ) إن هذا التخريج يتعارض مع قاعدة التفسير التي تقضي بأن الشك يفسر لمصلحة المدين " والراهن في عقد الرهن التأميني هو الملتزم لأن عقد الرهن التأميني يولد التزامات على عاتق الراهن فقط لأنه عقد ملزم لجانب واحد ، وبالتالي لا بد وأن يكون تفسير الغموض في النص لصالح الراهن ، وعليه فإذا قام الغير بالوفاء للدائن المرتهن فيترتب على هذا الوفاء انقضاء حق الدائن المرتهن ، ويتبعه انقضاء الرهن تبعاً لانقضاء حق الدائن المرتهن .

(ب) القول بأن الغير الذي يقوم بالوفاء إلى الدائن المرتهن يحل محل الدائن المرتهن في علاقته بالمدين ، يترتب على ذلك القول بحلول الموفى محل الدائن المرتهن في كل حالات الوفاء الذي يتم للغير ، وهذا التوسع أمر لا يحمد عقباه ، وخاصة إذا كان الرهن مقدماً من غير المدين وهو الكفيل العيني ، لأنه في نظرنا⁽⁵⁾ في هذه الحالة تكون شخصية الدائن المرتهن محل اعتبار خاص لدى الراهن .

ويرى الباحث : أن استلام الدائن المرتهن لحقوقه يعتبر بمثابة انقضاء للدين المضمون بالرهن ، يترتب معه انقضاء الرهن بصورة تبعية بسبب الوفاء .
ذلك أن العلاقة الجديدة بين الموفي بالدين (إن كان بخلاف المدين) والمدين الراهن هي علاقة جديدة بدأت من لحظة وفاء الأول بالدين للدائن المرتهن ، وعلى الموفي لهذا الدين أن يشترط - قبل وفائه - استبقاءه من الشروط والضمانات ما تكفل حماية حقوقه

ليحل محل الدائن المرتهن في الرهن ، فإذا هو قصر في هذا الأمر ولم يتضمن العقد المحرر ما بينه وبين المدين الضمانات التي بموجبها يستمر الرهن بل وينتقل إليه ليحل محل الدائن المرتهن ، ففي هذه الحالة لا يلوم الموفي إلا نفسه ، ويحق له المطالبة بالمبلغ الذي وفاه للدائن المرتهن إعمالاً لقاعدة الإثراء بلا سبب .
فالرهن التأميني من شروطه أن يكون كتابياً وأن يكون مسجلاً ، أما في حالة الوفاء من شخص آخر بخلاف المدين دون تحرير عقد رهن جديد ، أو تحرير حوالة حق من الدائن المرتهن يحيل فيها حقه في الرهن إلى الموفي ليحل محله في حقوقه وضماناته على العقار المرهون أياً كان ، ففي هذه الحالة لا ينعقد عقد الرهن التأميني لصالح الموفي بصورة تلقائية أو من تلقاء نفسه ، لعدم توافر الشروط الشكلية المطلوب توافرها في عقد الرهن التأميني .

الفرع الثاني انقضاء الرهن للوفاء بالدين المضمون بالرهن قبل حلول أجله

47- أحقية المدين في السداد المبكر للدين وفك الرهن .
نصت المادة 1441 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على مايلي : " للمدين أن يؤدي الدين المضمون بالرهن التأميني وملحقاته قبل حلول ميعاد الوفاء به " .

فإذا لم يقبل الدائن هذا الوفاء فللمدين أن يودعه دائرة التسجيل التي تقوم بعد التحقق من قيمته بتسوية ما يستحق في ذمة المدين وتسليمه سند الوفاء وإنهاء الرهن، على أن تراعى في ذلك أحكام القوانين الخاصة " (6) .
وجاء تطبيق المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية على نص المادة 1441 موافقاً أيضاً للاتجاه العام الذي تبناه كلاً من التشريع العقاري لإمارتي أبوظبي ودبي ، حيث تضمنت المذكرة الإيضاحية ما يلي :
" وأجازت المادة (1441) للمدين أن يؤدي الدين المضمون بالرهن وملحقاته قبل حلول ميعاد الوفاء المتفق عليه في عقد الرهن فإذا لم يقبل الدائن هذا الوفاء وأبرأ المدين من الرهن جاز للمدين أن يودع الدين في دائرة التسجيل التي تقوم بدورها بتحقيق أصل الدين وملحقاته وتسليم المدين سند الوفاء وإنهاء الرهن " (7) .

وقد اعتبرت النصوص القانونية سالف الذكر (سواء الواردة بقانون المعاملات المدنية أو القوانين العقارية لكل من أبوظبي ودبي) الأجل الممنوح في الرهن على أنه لمصلحة المدين الراهن ، ومن ثم يحق له أن يوفي بالدين المضمون بالرهن قبل حلول الأجل المتفق عليه بعقد الرهن أو بعقد القرض المرتبط بالرهن .
حيث يحق للمدين الراهن أن يعرض على الدائن المرتهن سداد الدين قبل حلول أجله ويطلب تبعاً لذلك انقضاء الرهن المضمون بهذا الدين .

إلا أن سداد المدين للدين قبل حلول أجله قد يقابل برفض من الدائن المرتهن أو بقيام الدائن بعمل مماثل لهذا الرفض ، مما يضطر المدين إلى إيداع قيمة الدين بحسب الإجراءات التي نظمتها المواد القانونية سالف الذكر أعلاه .

وقبل أن نخرج في بيان الإجراءات التي يجب أن يقوم بها المدين لإبراء ذمته من الدين بإيداعه لدى دائرة التسجيل (دائرة الأراضي والأملاك) ، فمن الأولى توضيح مايلي :
48 - بيان الأسباب أو الحالات التي تدعو المدين الراهن إلى القيام بإيداع المبلغ في دائرة التسجيل وذلك على النحو الآتي :

(6) ونصت المادة 56 من القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي على الآتي :
" 1- يجوز للراهن أو كفيله أداء الدين المضمون بالرهن وملحقاته الأخرى قبل حلول ميعاد الوفاء به.
2- يجوز للمرتهن فرض رسوم أو غرامة سداد مبكر على أن تعكس هذه الرسوم أو الغرامة التقدير الحقيقي للنفقات الإضافية التي تكبدها المرتهن نتيجة السداد المبكر، على ألا يتجاوز ذلك النسب المحددة في أنظمة المصرف المركزي.
3- باستثناء ما نص عليه البند (2) من هذه المادة، لا يجوز للمرتهن القيام بأي عمل أو الامتناع عن عمل لمنع أو إعاقة السداد المبكر للدين المضمون بالرهن وملحقاته. "
كما نصت المادة رقم 29 من قانون الرهن التأميني لإمارة دبي رقم (14) لسنة 2008 على نفس هذا المبدأ حين قررت أن :
" للمدين أو كفيله العيني أن يؤدي الدين المضمون بالرهن وملحقاته قبل حلول ميعاد الوفاء به. "

(7) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية - المرجع السابق ص 1007 .

- 1 - رفض الدائن قبول الوفاء بالدين .
قد يجد المدين نفسه مضطراً إلى الوفاء بدينه بإرادته المنفردة ، وذلك باتخاذ إجراءات العرض والإيداع ، إذا هو اصطدم برفض الدائن لاستيفاء دينه دون مبرر .
والدائن يرفض استيفاء الدين إذا هو اعتقد أن المدين لا يوفيه له كاملاً أو لا يوفيه له وفاءً صحيحاً أو نحو ذلك ، ونفس الوقت يعتقد المدين أنه يقوم بوفاء صحيح .

92

كما قد يكون رفض الدائن بسبب تعنته مع المدين ليس إلا وبقصد الإضرار بمصالح المدين ، حال علمه باحتياج المدين للتصرف في العقار بسبب ارتفاع العقارات لفترة محدودة مثلاً ، أو اضطراره لبيع العقار لسداد التزام طارئ آخر عليه وعدم تمكنه من ذلك بسبب الرهن .

- 2 - تصريح الدائن (قبل قيام المدين بعرضه سداد الدين) أنه لن يقبل من المدين وفاءه المبكر بالدين .
في هذه الحالة يسبق الدائن الحوادث فيعلن مسبقاً رفضه السداد المبكر ، فعندئذ يحق للمدين أن يعرض الدين عرضاً حقيقياً ثم يودعه (8) .

- 3 - حالة امتناع الدائن عن التدخل أو القيام بعمل كضرورة لاستيفاء الدين .
فيماثل رفض الدائن لاستيفاء الدين أن يقتضي الوفاء تدخل الدائن فيمتنع عن ذلك ، كما لو كان الدين واجب الوفاء في موطن المدين وأبى الدائن أن يسعى إليه في هذا الموطن ، سواء كان الدائن محل إقامته خارج الدولة أو داخلها .

وقد نصت المادة 347 من قانون المعاملات المدنية على تأصيل الأسباب الثلاثة المذكورة حيث نصت على الآتي :

(8) السنهاوري : المرجع السابق - الجزء الثالث - ص 646 وما بعدها .

" إذا رفض الدائن دون مبرر قبول الوفاء المعروض عليه عرضاً صحيحاً حيث يجب قبوله أو رفض القيام بالأعمال التي لا يتم الوفاء بدونها أو أعلن أنه لن يقبل الوفاء أعذره المدين بإعلان وحدد له مدة مناسبة يقوم فيها بما يجب عليه لاستيفاء حقه " .

4 - عدم قبول الوفاء المبكر للدين من قبل المدين الراهن لتسبب ذلك في تخفيض الفوائد التي يستحقها الدائن المرتهن نتيجة تأخير موعد سداد الدين إلى الأجل المتفق عليه بعقد القرض المضمون بالرهن .

حيث يعتقد الدائن أن وفاء المدين بالدين قبل حلول الأجل سيسبب له خسارة مالية ، وسيحول دون استيفائه للفائدة المتوقعة على الدين والتي هي عنصر رئيسي في عقد القرض ، فيسعى الدائن المرتهن إلى التهرب من المدين أو طلب إلزامه بقيود وأعباء إضافية لقبوله الوفاء المبكر أو رفضه هذا الوفاء بصورة قطعية .

5 - تعذر الوفاء للدائن . كما إذا كان المدين يجهل شخصية الدائن أو موطنه ، مثل ذلك أن يكون الدائن الأصلي قد مات عن ورثة انتقل إليهم الدين ، ولكن المدين يجهل من هم هؤلاء الورثة أو أين موطنهم ، ويريد المدين أن يتخلص من الدين بالوفاء لفك الرهن ، لا يعرف لمن يوفيه . عند ذلك لا يسعه إلا أن يودع الدين على ذمة صاحبه ، دون عرض حقيقي أو إقرار ، إذ يجهل من هو الدائن الذي يعرض عليه الدين وأين هو (9) ، فيكون إيداع المبلغ في دائرة الأراضي والأملاك المختصة بالعقار المرهون هو أفضل وسيلة لإبراء ذمة المدين وضمان حقوق الدائن المرتهن أو ورثته لاستطاعتهم الحصول على قيمة المديونية المتعلقة بالرهن فور طلبهم الاستفسار عن مصير الرهن أو سبب فكه وانقضائه دون حاجة إلى البحث في المحاكم المختلفة (محكمة موطنه أو محكمة موطن المدين الراهن) لمعرفة عما إذا قام المدين بإيداع قيمة الدين مقابل فك الرهن من عدمه ، وصعوبة ذلك في حال مرور فترة من الزمن على الإيداع .

49 - إجراءات الوفاء بالدين قبل حلوله لطلب انقضاء الرهن وفكه .

1 - على المدين أن يعرض على الدائن المرتهن الوفاء بالدين المضمون عرضاً حقيقياً ، فإذا قبل الدائن الوفاء ، انتهى الأمر عند هذا الحد ، ويترتب على الوفاء بالدين المضمون بالرهن التأميني ، انقضاء الرهن التأميني لانقضاء الدين المضمون .

2 - أما إذا رفض الدائن المرتهن العرض الحقيقي المقدم من المدين للوفاء بالدين المرهون رهناً تأمينياً ولو قبل حلول أجل الدين المضمون ، فإذا أراد المدين الوصول إلى إبراء ذمته من هذا الدين فعليه أن يودع مقدار الدين وملحقاته الأخرى في دائرة التسجيل (دائرة الأراضي والأملاك المختصة) ، ووفقاً لرأي البعض (10) يجب أن

(9) السنهاوري : المرجع السابق ص 648 .

يتم العرض الحقيقي في الوفاء بالدين قبل حلوله على الدائن المرتهن من المدين أو نائبه ، فلا يجوز للغير أن يقوم بذلك ، لأنه إذا كان العرض من الغير ، من حق الدائن المرتهن أن يرفض هذا العرض لأن نص المادة 1441 من قانون المعاملات المدنية اشترطت صراحة أن يكون العرض من المدين ويقوم مقام المدين نائبه ، وبالتالي فهذا الحق مقصور على المدين أو نائبه .

ويرى الباحث : أن هذا الرأي وإن كان من الممكن قبوله بالنسبة لنص المادة 1441 من قانون المعاملات المدنية ، إلا أنه غير مقبول بالنسبة لقانون الرهن التأميني بدبي (المادة 29) وقانون تنظيم القطاع العقاري بأبوظبي (المادة 56) وهما قانونان محليان أولى بالتطبيق في كل إمارة من الإماراتين . حيث سمحت المادتان سالف الذكر للمدين أو كفيله العيني أن يؤدي الدين المضمون بالرهن وملحقاته قبل حلول ميعاد الوفاء به ، وعدم اقتصار الأمر على المدين وحده كما فعل قانون المعاملات المدنية ، مما لا يحق معه للدائن رفض الوفاء المبكر من الغير .

ومن جهة أخرى : يرى الباحث - أنه إذا قام بالوفاء للدائن شخص آخر غير المدين قبل حلول أجل الدين ففترتب على هذا الوفاء انقضاء حق الدائن المرتهن قبل المدين ، ومن ثم انقضاء الرهن ، ولا يحق للدائن المرتهن رفض السداد المبكر للدين أو رفض سداد الدين حين بلوغ أجله . ذلك أن التزام المدين تجاه الدائن بخصوص سداد الدين هو التزام بغاية وليس التزاماً بعناية ، كما أن هذا الالتزام لا يستوجب طبيعته قيام المدين بشخصه بأدائه ، ومن ثم لا يجوز للدائن رفض الوفاء بسداد الدين من غير المدين إعمالاً لنص المادة 381 معاملات مدنية فقرة (1) على أنه: "إذا كان موضوع الحق عملاً واستوجبت طبيعته أو نص الاتفاق على أن يقوم المدين به بشخصه جاز للدائن أن يرفض الوفاء به من غيره".

3 - أن يقوم المدين بعد العرض الحقيقي للوفاء للدين المضمون بالرهن التأميني- إذا رفض الدائن المرتهن هذا العرض- بإيداع مقدار الدين وتوابعه وملحقاته في دائرة التسجيل (دائرة الأراضي والأملاك) .

4 - قيام دائرة التسجيل بالتأكد من مقدار الدين ، فإذا وجدت أن ما أودعه المدين لها كافياً لسداد الدين المضمون بالرهن وتوابعه ، فتسلم المدين سند الوفاء بهذا الدين وما يفيد إنهاء الرهن (11) .

50 - اختلاف إجراءات الإيداع قبل حلول الأجل عن الإيداع بقانون الإجراءات المدنية .

يرى الباحث : أن المادة 1441 من قانون المعاملات المدنية تعتبر إستثناءً على القواعد العامة بخصوص العرض والإيداع والمنصوص عليها في المواد من 189 إلى 196 من قانون الإجراءات المدنية الإماراتي والمواد 345 إلى 353 من قانون المعاملات المدنية.

حيث سمحت المادة 1441 معاملات مدنية للمدين بعد إجراء العرض أن يودع المبلغ مباشرة لدى دائرة التسجيل التي تقوم بعد التحقق من قيمته بتسوية ما يستحق في ذمة المدين وتسليمه سند الوفاء وإنهاء الرهن ، دون إيداع الدين بالمحكمة وانتظار حصول المدين على حكم من المحكمة بصحة العرض وبراءة ذمة المدين ، وهذا الاستثناء تيسيراً على المدين لفك الرهن.

كما أنه ومن ناحية أخرى : وبالرغم من عدم ورود مثل هذا النص في كل من قانون الرهن التأميني لإمارة دبي أو قانون تنظيم القطاع العقاري لإمارة أبوظبي ، إلا أن ما أرساه من قاعدة قانونية تخص حالة الوفاء المبكر للمدين وما يستلزمه من إيداع الدين لدى دائرة التسجيل العقاري (دائرة الأراضي والأموال) ، هذا المبدأ يسري أيضاً على إمارتي دبي وأبوظبي، لعدم وجود نصوص مشابهة له أو متعارضة معه في القانونين سالف الذكر ، ما يستتبع معه تطبيق القواعد العامة المنصوص عليها بقانون المعاملات المدنية.

فقد نصت المادة (31) من القانون رقم 14 بشأن الرهن التأميني لإمارة دبي على أن : " تطبق أحكام قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م وتعديلاته، وكذلك قانون الإجراءات المدنية الاتحادي رقم (11) لسنة 1992م في كل ما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا القانون " .

A H M E D S A B E R

ولما كان القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي لم ينص صراحة على مثل هذا النص ، إلا أنه وباعتباره قانوناً خاصاً يعمل به فيما تصدى إليه من أحكام ، أما ما عدا ذلك فإنها تخضع للقانون العام (وهو قانون المعاملات المدنية) الذي شرع تفاصيل التزامات وحقوق أطراف عقد الرهن بجميع مراحلها ، ما يجعل تطبيق نص المادة 1441 من قانون المعاملات المدنية أمراً طبيعياً بخصوص إيداع مبلغ الدين لدى دائرة التسجيل العقاري دون حاجة للنص عليها صراحة ، طالما أنه لم يرد نص بالقوانين العقارية المحلية الخاصة على خلاف الأصل العام الذي ينظمه قانون المعاملات المدنية . ونفس الحكم ينطبق بالكلية على حالة الوفاء المبكر بإمارة دبي .

51- عدم توافر العرض الحقيقي بعرض شيك فقط قبل تحصيله:

لا يتحقق العرض الحقيقي بعرض شيك بالدين ولو كان مصرفياً إذ لا تبرأ ذمة المدين في هذه الحالة إلا بصرف قيمته ، والمقرر أن العرض الحقيقي يبرئ الذمة فور تسليم المعروض ولأن الدين إن كان نقوداً وجب عرضها (12) وفقاً لمواد قانون الإجراءات المدنية .

وقد صدرت عدة أحكام قضائية تؤكد هذا المعنى نورد منها الآتي :

" المقرر في قضاء النقض = أنه إذا كان الدين الثابت في ذمة المدين مبلغاً من المال وأراد أن يبرئ ذمته من هذا الدين بعرضه على دائئه حال المرافعة فيجب أن يكون هذا العرض نقوداً دون غيرها ولا يغني عن ذلك سحب شيك بقيمة الدين لأن الشيك وإن اعتبر في الأصل أداة وفاء إلا أن مجرد سحبه لا يعتبر وفاء مبرئاً لذمة

ساحبه ، ولا ينقضي التزامه إلا بقيام المسحوب عليه بصرف قيمة الشيك للمستفيد . يستوي في ذلك أن يكون المدين شخصاً طبيعياً أو معنوياً " (13).

" مفاد نصي المادتين 486 ، 492 من قانون المرافعات (تقابل المواد 189 إلى 196 من قانون الإجراءات المدنية الإماراتي - العرض والإيداع) أنه إذا كان الدين الثابت في ذمة المدين مبلغاً من المال وأراد أن يبرئ ذمته من هذا الدين بعرضه على دائئه حال المرافعة فإنه يجب أن يكون العرض نقوداً دون غيرها فإذا كان المشتري قد أودع خلال المرافعة شيكاً لأمر البائع واعتبر الحكم هذا الإيداع وفاء بالثمن مبرئاً لذمة المشتري من الدين فإنه يكون قد خالف القانون، ذلك لأن الشيك وإن كان يعتبر أداة وفاء إلا أن الالتزام المترتب في ذمة الساحب لا ينقضي بمجرد سحب الشيك بل بقيام المسحوب عليه بصرف قيمته للمستفيد" (14)

(12) أنور طلبه : المطول - المرجع السابق - ج 5 - ص 282 .

(13) حكم محكمة النقض المصرية بتاريخ 1990/6/6 ، الطعن رقم 573 لسنة 56 ق - المرجع السابق.
(14) حكم محكمة النقض المصرية بتاريخ 1957/6/13 ، الطعان رقم 246 ، 247 لسنة 23 ق - المرجع السابق.

المطلب الثاني أسباب انقضاء الرهن التأميني بما يعادل الوفاء

تمهيد : أتحدث في هذا المطلب عن انقضاء الدين بما يعادل الوفاء ، ومن ثم انقضاء الرهن التأميني بصفة تبعية وذلك من خلال ثلاثة فروع :

1- انقضاء الرهن بالوفاء الاعتيادي "الوفاء بمقابل" . 2- انقضاء الرهن بالمقاصة. 3- انقضاء الرهن باتحاد الذمة.

الفهرس

الصفحة	الموضوع
3	المقدمة
9	خطة البحث
12	فصل تمهيدي
	الملاحح الرئيسية للرهن التأميني
13	المبحث الأول : ماهية الرهن وخصائصه وأنواعه
	المطلب الأول : ماهية الرهن ومشروعيته
14	الفرع الأول: تعريف الرهن ومشروعيته
20	الفرع الثاني: أنواع الرهن
	المطلب الثاني - خصائص الرهن
23	الفرع الأول : الرهن التأميني باعتباره تأميناً عينياً
28	الفرع الثاني : الرهن التأميني باعتبار مصدره
30	المبحث الثاني - أحكام الرهن التأميني
31	المطلب الأول - أحكام الدائن المرتهن
	المطلب الثاني - شروط الراهن للعقار المرهون
32	الفرع الأول : ملكية الراهن للعقار المرهون والأهلية المطلوبة
35	الفرع الثاني : الراهن نفس المدين أو كفيلاً عينياً
37	المطلب الثالث - محل الرهن
37	الفرع الأول: ماهية العقار
39	الفرع الثاني : وجود العقار المرهون فعلاً أو حكماً
41	الفرع الثالث : جواز التعامل في العقار المرهون
45	المطلب الرابع : الدين المضمون بالرهن

50	المبحث الثالث - الآثار القانونية للرهن التأميني
51	المطلب الأول - آثار الرهن التأميني فيما بين المتعاقدين
51	الفرع الأول : آثار الرهن التأميني بالنسبة للراهن
57	الفرع الثاني : آثار الرهن التأميني بالنسبة للدائن المرتهن
62	المطلب الثاني - آثار الرهن التأميني بالنسبة للغير
63	الفرع الأول : الحق في التقدم
66	الفرع الثاني : الحق في التتبع
70	الفصل الأول
	انقضاء الرهن التأميني بصفة تبعية
72	المبحث الأول : تبعية الرهن التأميني للدين المضمون
72	المطلب الأول : ماهية تبعية الرهن للدين المضمون
74	المطلب الثاني : انقضاء الدين بالكامل مع ملحقاته
76	المطلب الثالث : عدم انقضاء الرهن التأميني لوفاة أي من أطرافه
77	المطلب الرابع : عودة الرهن لزوال سبب انقضائه ومحو قيد الرهن
79	المطلب الخامس : تجديد قيد الرهن
83	المبحث الثاني - انقضاء الرهن في كل حالة ينقضي فيها الدين المضمون
84	المطلب الأول: انقضاء الدين بالتنفيذ الإختياري للإلتزام عن طريق الوفاء
84	الفرع الأول : انقضاء الرهن التأميني بالوفاء
90	الفرع الثاني : انقضاء الرهن للوفاء بالدين المضمون بالرهن قبل حلول أجله
99	المطلب الثاني : أسباب انقضاء الرهن التأميني بما يعادل الوفاء
99	الفرع الأول : انقضاء الرهن التأميني بالوفاء الاعتيادي "الوفاء بمقابل"
102	الفرع الثاني : انقضاء الرهن التأميني تبعيةً بانقضاء الدين بالمقاصة
110	الفرع الثالث : انقضاء الرهن باتحاد الذمة
112	المطلب الثالث : أسباب انقضاء الرهن التأميني بدون الوفاء
113	الفرع الأول : الإبراء من الدين كسبب لانقضاء الرهن
116	الفرع الثاني : انقضاء الرهن لاستحالة التنفيذ
122	الفرع الثالث : مرور الزمان المانع من سماع الدعوى كسبب لانقضاء الرهن
133	المطلب الرابع : أسباب انقضاء الرهن التأميني عن طريق انتقال الإلتزام
133	الفرع الأول : حوالة الدين كسبب لانقضاء الرهن
137	الفرع الثاني : تجديد الدين كسبب لانقضاء الرهن
143	الفصل الثاني
	انقضاء الرهن التأميني بصفة أصلية
144	المبحث الأول : ماهية انقضاء الرهن التأميني بصفة أصلية
145	المبحث الثاني : أسباب انقضاء الرهن التأميني بصفة أصلية
146	المطلب الأول : بيع العقار المرهون وفقاً للإجراءات المتبعة أمام المحاكم في البيوع الجبرية .
156	المطلب الثاني : انقضاء الرهن لعدم استيفاء المرتهن لحقه من العقار المرهون

159	المطلب الثالث : تطهير العقار المرهون
179	المطلب الرابع: انقضاء الرهن بنزول الدائن المرتهن عن حق الرهن التأميني
182	المطلب الخامس : انقضاء الرهن بإتحاد الذمة في العقار المرهون
185	المطلب السادس : انقضاء الرهن لهلاك العقار المرهون
190	المطلب السابع : انقضاء الرهن بسبب بطلان أو انتهاء سند ملكية مقرر الرهن والفرق بينه وبين الإقالة
205	المطلب الثامن: عدم سماع دعوى الرهن لمرور الزمان " تقادم حق الرهن"
220	خاتمة البحث
226	التوصيات والنتائج
228	قائمة المراجع
236	الفهرس

