

أسباب انقضاء الرهن التأميني

(في القانون الإماراتي)

أحمد صابر صالح

رسالة ماجستير
كلية المدينة الجامعية عجمان
الإمارات العربية المتحدة

وبالرغم من أن النصوص القانونية سألقة الذكر جميعها اتفقت على مبدأ بيع المال المرهون حال عدم سداد الدين في ميعاده ، إلا أن القضاء في دبي فقط يطبق هذه القاعدة (1)، وعلى خلاف ذلك فإن المحاكم الاتحادية بمجملها ترفض ابتداءً تسجيل دعوى بيع المال المرهون ، مما يضطر الدائن المرتهن إلى إقامة دعوى موضوعية بثبوت الدين وإلزام المدين الراهن بسداده ، وفي حال تضمنت طلبات الدائن المرتهن في دعواه (سألقة الذكر) طلب بيع العقار المرهون وفاءً لدين الدائن المرتهن ، فإن القضاء الاتحادي يرفض هذا الطلب معتبراً أن الجهة المختصة بهذا الأمر هو قاضي التنفيذ أثناء تنفيذ الدائن المرتهن للحكم الصادر لصالحه ضد المدين الراهن بإلزامه بسداد الدين المضمون بالرهن (2).

المطلب الثاني

انقضاء الرهن لعدم استيفاء المرتهن لحقه من العقار المرهون

87 – كيفية عدم سماح مرتبة الدائن المرتهن لاستيفاء حقه من العقار المرهون .

نصت المادة 1442 من قانون المعاملات المدنية " ينقضي الرهن ببيع العقار المرهون وفقاً لقانون الإجراءات أمام المحاكم المدنية والقوانين الخاصة ودفع ثمنه إلى الدائنين المرتهنين طبقاً لمرتبة كل منهم أو إيداعه ."

كما نصت المادة (30) من قانون الرهن التأميني لإمارة دبي رقم 2008/14 على أن : " تؤدي ديون الدائنين المرتهنين رهناً تأمينياً من ثمن الوحدة العقارية أو العقار المرهون أو من المال الذي حل محله طبقاً لمرتبة كل منهم ولو كانوا قد أجروا التسجيل في يوم واحد، وإذا كان ثمن البيع غير كاف لسداد الدين، فللدائن الحق في مطالبة المدين بباقي الدين ."

وكذلك نصت المادة 45 من القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي على أن :
1- تؤدي ديون الدائنين المرتهنين رهناً تأمينياً من ثمن المال المرهون أو المال الذي حل محله طبقاً لمرتبة كل منهم ولو كانوا قد أجروا التسجيل في يوم واحد .

2- تحدد مرتبة الرهن بتاريخ التسجيل ورقم التسلسل المحدد له من مدير إدارة تسجيل العقارات في البلدية المعنية ، فإذا تقدم أشخاص متعددون في وقت واحد لتسجيل رهونهم ضد راهن واحد وعلى مال معين واحد فيكون تسجيل

1 (المقرر - بقضاء هذه المحكمة - أنه لا مسؤولية على الدائن لعدم استعماله الرخصة التي خولها له القانون بطلب التصريح له من المحكمة ببيع الشيء المرهون عند حلول أجل الدين المضمون بالرهن وذلك لسداد هذا الدين اكتفاءً بحبس هذا الشيء عن الراهن حتى يقوم بوفاء الدين المضمون وعلى الراهن إن ارتأى أن الشيء المرهون معرض للنقص في القيمة أن يبادر هو إما باستبدال شيء آخر به أو بطلب التصريح له ببيعه . حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 06-03-2013 في الطعن رقم 2012/226 طعن تجاري .

(2) الحكم رقم 4711 لسنة 2015 تجاري كلي الشارقة - بتاريخ 26/7/2016 - محكمة الشارقة

هذه الرهون تحت رقم واحد ويعتبر هؤلاء الدائنون عند توزيع مبلغ المزداد العلني في مرتبة واحدة. فإذا لم يف ثمن البيع بدين أحد المرتهنين كان للمرتهن الرجوع بباقي دينه على أموال المدين الراهن كدائن "(عادي).

ويفترض هنا أن المدين الراهن قد رهن العقار لعدة دائنين مرتهنين كل واحد منهم أسبق من الآخر في المرتبة على التسلسل ، وأن العقار قد هبط ثمنه بعد أن رهنه الدائن المرتهن وأصبح لا يكفي للوفاء بجميع حقوق الدائنين المرتهنين ويفترض مثلاً أن الدائن المرتهن الأخير منهم لم يحصل على شيء من ثمن العقار وهنا ينقضي الرهن المقرر لهذا الدائن المرتهن الأخير مستقلاً عن الدين ويبقى الدين شخصياً ، ويكون زوال الرهن بصفة أصلية وليس بصفة تبعية .

وتؤكد النصوص القانونية سالفه الذكر أعلاه أن الدائنين المرتهنين يتقاضون حقوقهم بحسب مراتبهم من ثمن العقار المرهون ، فإذا لم يبق من ثمن العقار شيء لدائن مرتهن متأخر في المرتبة لم يأخذ الدائن المرتهن شيئاً من ثمن العقار ، ومع ذلك يبقى دينه ديناً شخصياً في ذمة المدين الراهن ولا ينقضي تبعاً لانقضاء الرهن.

والواقع أن بيع العقار بيعاً جبرياً – شأنه شأن التطهير – لا يعد في ذاته سبباً لانقضاء الرهن بصفة أصلية إلا بالنسبة لحق التتبع . ولما كان الدائنون الذين لا تسمح لهم مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من ثمن العقار المرهون لا يكون لهم سوى حق التتبع لأن تأخرهم في المرتبة لا يخلوهم حق التقدم على ثمن العقار المرهون ، لذلك تنقضي رهونهم – بصفة أصلية – بالرغم من عدم استيفائهم ديونهم وتبقى هذه الديون لهم – كدائنين عاديين – مجرد ديون شخصية دون رهن.

والأمر على خلاف ذلك بالنسبة للدائنين الذين تسمح لهم مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من ثمن العقار المرهون ، إذ يتمتع هؤلاء بحق التتبع كما يتمتعون بحق التقدم على هذا الثمن . ومن ثم لا تنقضي رهونهم بمجرد انقضاء حق التتبع بصفة أصلية بالبيع الجبري وإنما يتوقف انقضاؤها بصفة نهائية على استيفاء حقوقهم من ثمن العقار المرهون ، وبعبارة أخرى يتوقف انقضاؤها على انقضاء حق التقدم الذي يتمتع به هؤلاء الدائنون وهو ما يتحقق بدفع الثمن الذي رسا به المزداد أو إيداعه خزانة المحكمة .

الخلاصة : أن رهون هؤلاء الدائنين تنقضي على مرحلتين : في المرحلة الأولى – يكون انقضاء الرهن بصفة أصلية بانقضاء حق التتبع بالبيع الجبري . وفي المرحلة الثانية – يكون الانقضاء بصفة تبعية أي تبعاً لانقضاء الدين وهو ما يتحقق بانقضاء حق التقدم على ثمن العقار المرهون بدفع هذا الثمن أو بإيداعه خزانة المحكمة ⁽³⁾ .

⁽³⁾ سليمان مرقس : الوافي في شرح القانون المدني - المرجع السابق - ص 398 .

الفهرس

الصفحة	الموضوع
3	المقدمة
9	خطة البحث
12	فصل تمهيدي
	الملاح 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 تبعياً 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	لمطلب 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

