

أسباب انقضاء الرهن التأميني

(في القانون الإماراتي)

أحمد صابر صالح

رسالة ماجستير
كلية المدينة الجامعية عجمان
الإمارات العربية المتحدة

ب - أما بالنسبة لغير المتعاقدين فتعد الإقالة عقد جديد (مغايراً عن العقد الأول المحرر بين أطراف العلاقة التعاقدية) ، ومن ثم لا تؤثر في حق الغير الذي اكتسبه على محل العقد في الفترة بين إبرامه وبين إقالته (1) ، أي أن الإقالة ليس لها أثر رجعي بالنسبة لهذا الغير ، وهو ما عبرت عنه المادة رقم 269 بقولها إن : " الإقالة في حق المتعاقدين فسخ وفي حق الغير عقد جديد " .

فإذا كان العقد الذي حصل التنازل فيه قد نقل ملكية عين ورتب من انتقلت إليه الملكية حقوقاً للغير على هذه العين (كرهن مثلاً) ، فالتنازل لا يمس حقوق الغير (الدائن المرتهن في هذه الحالة) ، وترجع العين إلى مالكها الأصلي مثقلة بهذه الحقوق (الرهن) ، كذلك يجب تسجيل التنازل كما سجل العقد الأصلي حتى تعود الملكية إلى صاحبها الأول (2).

المطلب الثامن

عدم سماع دعوى الرهن لمرور الزمان " تقادم حق الرهن "

113 - تعريف - تقادم حق الرهن : هذه الحالة تتعرض لفكرة تقادم حق الرهن بصورة مستقلة عن الدين ، دونما تشابه ما بينها وبين حالة تقادم الدين ومن ثم انقضاء الرهن بصفة تبعية بسبب انقضاء الدين (سالفه البيان) .

فالأصل أن حق الرهن في حد ذاته لا ينقضي بصورة مستقلة دون انقضاء الدين المضمون بالرهن ، فالرهن يدور وجوداً وعدماً مع الدين ، فهو تابع للدين وليس له صفة مستقلة عنه .

ولتوضيح ذلك نفرق بين حالتين ، حالة ما إذا كان العقار المرهون في يد الراهن (سواء كان الراهن هو المدين أو الكفيل العيني) ، وحالة ما إذا كان العقار في يد الحائز.

114 - أولاً : حالة ما إذا كان العقار المرهون في يد الراهن .

إذا كان العقار في يد الراهن - سواء كان الراهن هو المدين أو الكفيل العيني - وانقضت مدة عدم سماع الدعوى بمرور الزمان بالنسبة للدين المضمون بالرهن ، جاز للراهن أن يطلب الحكم بفك الرهن في صورة دعوى مبتدأة ، وعليه أن يثبت انقضاء مدة عدم سماع الدعوى بالنسبة للدين المضمون ، وفي هذه الحالة لا تسمع الدعوى عن هذا الحق وينشأ بناء على ذلك حق الراهن في فك الرهن ، ولكن لا يحق للراهن سواء كان مديناً أو كفيلاً عينياً أن يطلب فك الرهن على أساس تقادم دعوى الرهن مستقلة عن دعوى الدين المضمون ، لأن حق الرهن - ما دام

¹ (أحمد عبد الله الكندري : المرجع السابق - 258 .

² (السنهوري : المرجع السابق - ج 1 - 566 .

العقار المرهون رهناً تأمينياً في يد الراهن - لا ينطبق عليه عدم سماع الدعوى بمرور المدة إلا إذا مضت المدة بالنسبة للدين المضمون ذاته (3). كما هو واضح من الفقرة الأولى من المادة رقم 1446 من قانون المعاملات المدنية التي نصت على ما يلي :-

" إذا انقضت مدة عدم سماع الدعوى بمرور الزمان على الدين المضمون ، جاز للراهن أن يطلب الحكم بفك الرهن . وإذا انتقل العقار المرهون إلى حائز فله أن يدفع بعدم سماع الدعوى بمرور الزمان على الدين المضمون بالرهن إذا سكت المرتهن دون عذر عن رفع دعوى الرهن عليه مدة خمس عشر سنة " .

ولا خلاف بين فقهاء القانون سواء في مصر أو دولة الإمارات العربية المتحدة على هذا المبدأ .

وقد جرى قضاء محكمة التمييز بدبي على أن : " نصوص المواد 1400 ، 1405 ، 1446 من قانون المعاملات المدنية تدل على أن الرهن التأميني ينعقد بتسجيله في السجل العقاري وإذا انقضت مدة الدين المضمون بالرهن التأميني بمرور الزمان يحق للراهن أن يقيم دعوى أمام المحكمة المختصة لطلب الحكم بفك الرهن لأن فك الرهن في هذه الحالة وإن كان محتوماً إلا أنه لا يتم تلقائياً وإنما بناء على حكم قضائي يقضى بفك الرهن بسبب عدم سماع دعوى الدين لمرور الزمان وذلك بالغاء قيده من السجل العقاري " (4) .

115 - ثانياً : حالة ما إذا كان العقار المرهون في يد الحائز .

والحائز للعقار - هو الشخص الذي انتقلت إليه ملكية العقار المرهون رهناً تأمينياً دون أن يكون مسؤولاً شخصياً عن الدين المضمون ، وهو كل شخص تنتقل إليه ملكية العقار المرهون ، أو أي حق عيني على العقار قابل للرهن ، بأي سبب من أسباب كسب الملكية ولو كان عن طريق التقادم ، فينتقل العقار مثقلاً بالرهن ، وللدائن المرتهن حق تتبع العقار وهو في ملكية الحائز والتنفيذ عليه (5) .

(3) عبد الخالق حسن أحمد : المرجع السابق - ج 7 - ص 234

(4) الطعن رقم 2006/217 طعن تجاري - بتاريخ 2006/12/11 - موقع محاكم دبي المرجع السابق .
(5) أحمد عبد الشافي وأحمد صابر : موسوعة المراسيم والتشريعات العقارية لإمارة دبي - ط 2015 - ج 1 - ص 324 و 338 .

وإذا كان الفقه والقضاء قد اجتمعا على عدم صحة تمسك الراهن بعدم سماع الدعوى (بالرهن) بمرور الزمان ، إلا أن هذا الإجماع لا يتحقق في حال كون الرهن في يد الحائز ، لوجود خلاف على هذه المسألة سنخرج إليه بإيجاز على النحو التالي :

116- الرأي الأول : يرى بعدم سقوط الرهن التأميني بالتقادم بصفة مستقلة عن تقادم الدين المضمون .
أغلب الفقه المصري - يرى بعدم سقوط الرهن التأميني بالتقادم بصفة مستقلة عن تقادم الدين المضمون، ولو كان العقار المرهون قد آل إلى حائز ، أياً كانت مدة وضع يد الحائز عليه (6) . باعتبار أن هذه القاعدة هي الأساس في الرهن ، ولا يوجد نص على خلاف ذلك ، وبصرف النظر عن أن مشروع التقنين المدني المصري كان ينص على هذا الاستثناء بموجب نص المادة 1050 ، إلا أن التقنين الحالي قد خلا من هذه المادة.

وقد قضت بذلك محكمة النقض المصرية في التقنين المدني الحالي بتاريخ 8 مارس 1956 في قضية كان يسري عليها التقنين القديم ، حيث قررت أنه إذا وضع شخص يده على عقار مرهون المدة الطويلة المكسبة للملكية فإن تملكه العقار لا يستتبع حتماً انقضاء الرهن بل يكون للدائن المرتهن الحق في نزع ملكية العقار وفاء لدينه . ولا يصح القول بأن وضع اليد على ذلك العقار المدة الطويلة يكسب ملكية العقار وملكية الرهن إذ هذا يؤدي إلى إهدار حق الدائن المرتهن الذي كفله نص المادة 554 مدني (قديم) من استيفاء دينه بالأولوية والتقدم على الدائنين الآخرين من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون ، كما أن فيه إجازة لسقوط حق الرهن استقلالاً عن الدين المضمون به مع أنه تابع له لا ينقضي إلا بانقضائه (7) ، (8) .

117- الرأي الثاني : حيث نجد عدداً آخر من الفقهاء يميل إلى الرأي الآخر بجواز تمسك الحائز بسقوط حق الرهن بمرور الزمن بصفة مستقلة ، وبصرف النظر عن انقضاء الدين المضمون .

أ - ففي مصر : ذكر البعض (9) أن العقار المرهون إذا كان تحت يد الحائز ، ولم يكن هذا الحائز ملتزماً شخصياً ، فإنه يمكن أن يكون للرهن تقادم خاص به . وقد نص على ذلك في القانون الفرنسي، وشروطه هي شروط التقادم المكسب ، ولكن تترتب عليه آثار التقادم المسقط . ولم تنص عليه المجموعة الملغاة وكذلك لم ينص عليه القانون الجديد .

وهذا ما يقوله القانون الفرنسي في الفقرة الرابعة من المادة 2488 :

" تنقضي حقوق الامتياز والرهن العقاري ... رابعاً - بالتقادم . يكتسب التقادم لمصلحة المدين بالنسبة إلى الأموال الموجودة بين يديه ، بالوقت المحدد لتقادم الدعاوى المنشئة للرهن العقاري أو الامتياز .

بالنسبة إلى الأموال الواقعة بين يد الشخص الثالث واطئع اليد(الحائز) ، بالوقت المحدد للتقادم على حق الملكية ولمصلحته ، وفي الحالة التي يفترض فيها التقادم وجود سند لا يبدأ التقادم في السريان إلا اعتباراً من تاريخ إشهار هذا السند في مكتب الرهونات العقارية حيث تقع العقارات .

لا تقطع القيود المدونة من قبل الدائن سريان التقادم المقرر بمقتضى القانون لمصلحة المدين أو الشخص الثالث واطئع اليد (الحائز) " (10) .

(9) الدكتور / محمد كامل مرسي باشا .

فإذا وضع الحائز يده على العقار بنية الامتلاك ، باعتباره خالياً من كل الحقوق ، المدة القصيرة (10 إلى 20 سنة في القانون الفرنسي بمقتضى المواد 2265-2270) ، بناء على سبب صحيح وبحسن نية ، أو المدة الطويلة (30 سنة في القانون الفرنسي بمقتضى المادة 2262) إذا لم يكن لديه سند صحيح أو لم يكن حسن النية ، فإنه يخلص عقاره من حق الرهن الذي يكون عليه .

وأنه وإن كان يصعب تصور انقضاء الرهن بوضع يد الحائز المدة القصيرة ، لوجود نظام شهر الرهن ، فإنه يمكن افتراض ذلك ، بشرط أن يكون المالك حسن النية ، أي توجد

أسباب قوية تحمله على الاعتقاد بعدم وجود الرهن أو بطلانه ، وأن يكون لديه سند ذكر فيه أن العقار خال من الرهون .

وبما أن الأصل حسن النية فعلى الدائن أن يثبت أن الحائز سئ النية ، ويمكنه إثبات ذلك بكل الأوجه القانونية ، بما فيها البيئة والقرائن ، وبالنسبة إلى الشهادة التي يستخرجها عن القيود الموجودة على العقار يجوز للحائز أن يبرهن على حسن نيته ، بأن يثبت أن لديه أسباباً قوية جعلته يعتقد بطلان الرهن أو انقضاءه ، ويجب أن يكون الحائز حسن النية بالنسبة إلى الملكية ، بأن يعتقد أنه حاز من المالك الحقيقي ، ويرجع لوقت امتلاكه لمعرفة أنه كان حسن النية أو سيئها .

وكان مشروع القانون المدني المصري الجديد يتضمن نصاً جاء فيه :

" 1 - لا ينقضي الرهن الرسمي بالتقادم مستقلاً عن الدين المضمون .

2- ومع ذلك إذا انتقل العقار المرهون الى حائز فإن دعوى الرهن بالنسبة إليه تسقط بالتقادم إذا لم يرفعها عليه الدائن المرتهن خلال خمس عشرة سنة تبدأ من وقت تمكنه من رفعها . وينقطع التقادم بإنذار الحائز بالدفع أو التخلية . "

وقد اقترح في مجلس الشيوخ حذف الفقرة الثانية من النص المتقدم بسبب ما وجه إلى نظيره في القانون الفرنسي من نقد . ورأت لجنة القانون المدني بالمجلس أن الأخذ بهذا

الاقتراح يستتبع حذف الفقرة الأولى أيضاً ، فقررت حذف النص بفقرتيه اكتفاء بالقواعد العامة (11) .

ب - وفي دولة الإمارات : يرى بعض فقهاء القانون بأن المادة 2/1446 معاملات مدنية تنص على أنه : " وإذا انتقل العقار المرهون إلى حائز فله أن يدفع بعدم سماع الدعوى بمرور الزمان على الدين المضمون بالرهن إذا سكوت المرتهن دون عذر عن رفع دعوى الرهن عليه مدة خمس عشرة سنة " .

ومن وجهة نظر البعض أن صياغة النص جاءت معيبة لربطها بين فرضين مختلفين تماماً من حيث شروط إعمال حكم كل منهما والأثر المترتب على كل منهما . فالفرض الأول وهو انقضاء الرهن تبعاً لسقوط الدين المضمون بمضي المدة . ليس محل خلاف طبقاً للقواعد العامة . ولم يكن هناك ثمة مبرر لتأكيد مرة أخرى . فسقوط الدين المضمون بالرهن أياً كان السبب ، بما فيها مضي المدة ، يؤدي إلى انقضاء الرهن بصفة تبعية . وهو دفع يستطيع الحائز أن يدفع به دعوى الرهن المرفوعة من قبل الدائن المرتهن دون قيد أو شرط . وليس شرطاً لكي يدفع الحائز بهذا الدفع - كما قد يوحي بذلك نص المادة 2/1446 السابقة - سكوت المرتهن عن رفع دعوى الرهن لمدة خمس عشرة سنة أو أكثر دون عذر . فالمهم - في هذا الفرض - هو سقوط الدين بمرور المدة المانع من سماع الدعوى وليس وقت ممارسة الدائن المرتهن لدعوى الرهن

أما الفرض الثاني وهو بقاء الدين قائماً وسكوت المرتهن عن ممارسة دعوى الرهن دون عذر مقبول لمدة خمس عشرة سنة أو أكثر ، فهل ينقضي الرهن في هذا الفرض بحيث يمكن للحائز أن يدفع دعوى الدائن المرتهن بعدم سماعها لمضي المدة المقررة قانوناً ؟ ويصعب الإجابة على هذا التساؤل في ظل صياغة المادة 2/1446 معاملات مدنية لكونها خلطت بين عدم سماع دعوى الرهن لسقوط الدين المضمون وعدم سماع دعوى الرهن لسكوت الدائن عن ممارستها دون عذر مقبول مدة خمس عشرة سنة أو أكثر بالرغم من أن الفارق بين الفرضين شاسع . والحقيقة - من وجهة نظر أصحاب هذا الرأي - أن الحائز لا يحتاج للتمسك بانقضاء الرهن لسقوط الدين بمرور الزمن المانع من سماع الدعوى إلى سكوت الدائن المرتهن عن رفع دعوى الرهن لمدة خمس عشرة سنة دون عذر . فهو - أي

(11) محمد كامل مرسي باشا : شرح القانون المدني - المرجع السابق - ص 260 - 261 - 263.

الحائز – يستطيع أن يتمسك بهذا الدفع أيأ كان وقت رفع دعوى الرهن من قبل الدائن المرتهن ، فليس شرطاً للدفع بانقضاء الرهن لسقوط الدين بمضي المدة أن يكون الدائن المرتهن قد سكت عن التمسك بحقه في الرهن طوال خمس عشرة سنة دون عذر شرعي . فالحائز يحق له – كما رأينا – أن يتمسك بكافة الدفع التي كان للمدين التمسك بها ومنها انقضاء الرهن لسقوط الدين بمضي المدة دون اشتراط سكوت المرتهن عن دعوى الرهن مدة خمس عشرة سنة .

ويترتب على ذلك أنه لا مناص – من وجهة نظر أصحاب هذ الرأي – لرفع هذا التناقض الوارد في نص المادة 2/1446 معاملات مدنية سوى القول بأن المشرع الإماراتي أقر سقوط الرهن بصفة أصلية بمرور الزمن من سماع الدعوى مع بقاء الدين المضمون قائماً.



214

فسكوت المرتهن عن ممارسة دعوى الرهن طوال مدة خمس عشرة سنة دون عذر شرعي يعتبر مبرراً كافياً لانقضاء الرهن استقلالاً عن الدين المضمون . ويكون للحائز – من ثم – أن يتمسك بعدم سماع دعوى الرهن المرفوعة من قبل الدائن المرتهن إذا كان سكوت هذا الأخير عن المطالبة بحقه طوال هذه المدة دون عذر شرعي. الأمر الذي يترتب عليه انقضاء الرهن وحده استقلالاً ليصبح الدائن المرتهن – بذلك – دائناً عادياً . وبذلك يكون القانون الإماراتي قد أخذ بمضي المدة المسقط لدعوى الرهن بالرغم من أن هذا النوع من مضي المدة لا يسري أصلاً إلا على الحقوق الشخصية ، وامتد بذلك استثناءً إلى دعوى الرهن .

فانفصال الرهن إذن عن الدين المضمون يمكن تصويره في حالة انتقال العقار المرهون إلى حائز . فهذا الأخير لم يكفل الدين المضمون بالرهن . لذلك تسقط دعوى الرهن بمضي المدة استقلالاً عن دعوى الدين إذا لم يرفع الدائن المرتهن دعوى الرهن طوال مدة خمس عشرة سنة من وقت حلول الدين أو من وقت تمكنه من رفع الدعوى إذا كان هناك عذر يوقف سريان المدة .

وينقطع مضي المدة بإنذار الحائز بالدفع أو التخلية لأن لهذا الإنذار بالنسبة للحائز قوة التنبيه بالنسبة للمدين . فكلهما يقطع المدة .



وهذا الحكم يوازن بين مصلحة الحائز في أن يسقط الرهن بمضي المدة كما يسقط أي حق آخر . ومصلحة الدائن المرتهن الذي يستفيد من خمس عشرة سنة قبل أن يسقط الرهن . وهي مدة طويلة يستطيع أن يجددها إذا قطع مضي المدة بإصدار الحائز (12) .

وتأكيداً لنفس هذا المعنى يرى البعض أنه إذا انتقل العقار المرهون إلى حائز ، وكان الدين المضمون بالرهن التأميني قد انقضت مدة عدم سماع الدعوى بمرور الزمان بالنسبة له ولم يتمسك المدين بعدم سماع الدعوى لمضي المدة ، كان من حق الحائز أن يتمسك في مواجهة الدائن بعدم سماع دعوى الرهن المقامة عليه من قبل الدائن المرتهن إذا كان سكوت الدائن المرتهن على المطالبة بحق الرهن في مواجهة الحائز طوال هذه المدة بدون عذر شرعي ، ومضى على سكوت الدائن المرتهن في المطالبة بحق الرهن مدة خمس عشرة سنة (13).

¹² (محمد المرسي زهرة : ضمانات الائتمان العينية - المرجع السابق - ص 724 حتى 727 .
¹³ (عبد الخالق حسن أحمد : الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية - المرجع السابق - ص 241 .

كما يرى جانب من الفقه الإماراتي تعليقاً على نص المادة 1446 معاملات مدنية مايلي:- أن مرور الزمان المانع من سماع الدعوى قد يرد على الدين المضمون ، وعندئذ يتحول الالتزام إلى التزام طبيعي ، ولا جبر في تنفيذ الالتزام الطبيعي ، سواء أكان بصورة مباشرة أم غير مباشرة كما في الرهن ، بمعنى ينقضي الرهن تبعاً لانقضاء الدين المضمون ، وهذا ما قضت به الفقرة الأولى من المادة المذكورة ، وفي هذا الفرض لا يتصور انقضاء الرهن التأميني بالتقادم ما دام المرهون في ملك الراهن لأن الراهن يبقى

ملزماً بالرهن إلى حين الوفاء بالدين أو انقضائه بتمامه بأي سبب آخر ، ومنه تقادم الدين المضمون ومن ثم الحكم بإلغاء قيد الرهن من السجل العقاري

وقد ينقضي حق الرهن بصورة أصلية بمرور الزمان ، وذلك في حال انتقال العقار المرهون إلى الحائز ، فينفصل الرهن عن الدين ، وبذلك يستطيع الحائز الدفع في مواجهة الدائن المرتهن بمرور الزمان ، وهي خمس عشرة سنة من تاريخ الرهن ، إذا لم يرفع الدائن دعوى الرهن عليه خلالها ، وهذا ما قضت به الفقرة الثانية من المادة 1446 (14).

وأخيراً يرى الباحث : أن نص المادة 1446 معاملات مدنية ، لم يفرق بين الراهن والحائز بخصوص التقادم ، ففي الحالتين تطلبت المادة توافر شروط عدم سماع الدعوى بمرور الزمان .

إلا أنه في حال الراهن اكتفت المادة توافر شروط عدم سماع الدعوى بمرور الزمان على الدين المضمون ، وهذه المدة تختلف- من وجهة نظر الباحث - بحسب نوع الدين المضمون بالرهن ، والتقادم الخاص بهذا الدين .

أما في حالة إنتقال العقار المرهون للحائز فقد اشترطت المادة مرور خمس عشرة سنة قبل أن يحق للحائز التمسك بالدفع بعدم سماع الدعوى بمرور الزمان على الدين المضمون بالرهن ، ولم تجز للحائز التمسك بالتقادم الخاص بالدين المضمون شأنه شأن الراهن .

وهذه المدة هي الحد الأقصى لمدد تقادم الديون باختلاف أنواعها ، وهي مدة مرور الزمان المكسب للملكية على العقار - المادة 1317 معاملات مدنية .

فالحائز غير مسئول عن الدين أو كفيل عيني له ، ولذلك فإن مدة عدم سماع الدعوى بالنسبة له لا ترتبط بالمدة المطلوبة لتقادم الدين ، ولكن حقه في الدفع بعدم سماع الدعوى بمرور الزمان يتطلب سكوت الدائن دون عذر شرعي لمدة 15 سنة عن إقامة دعوى بأحقية في الرهن أو بيع العقار المرهون بسبب عدم سداد الدين المضمون بالرهن . ولا يعتبر ذلك تقادماً للرهن بصفة مستقلة عن الدين ، ولكن يعتبر - من وجهة نظر الباحث - حكماً مقررأً لثبوت ملكية الحائز للعقار بمرور الزمان المكسب للملكية خالياً من أي قيود (ومنها الرهن) ، بعد سكوت الدائن المرتهن عن حقه في الرهن طوال مدة اكتساب ملكية العقار بالتقادم ، وضماناً لسقوط دين الدائن المرتهن أيأ كان سبب تقادم هذا الدين .

فبتقادم الدين (لمرور الحد الأقصى لمدد التقادم - 15 سنة) واكتساب الحائز ملكية العقار بالتقادم أيضا ، تسقط أمامه جميع الحقوق الأصلية على العقار ، ومنها الملكية ، ومن باب أولى تسقط تبعاً لذلك الحقوق التبعية على العقار ومنها الرهن ، إعمالاً لقاعدة أن الفرع يلحق بالأصل ، فما دام الحق الأصلي وهو الملكية قد سقط فتسقط معه الحقوق التبعية كالرهن ، وهذا الحكم خاص بالحائز فقط ولا يمكن تطبيقه على الراهن أو الكفيل العيني لكونهما مسئولين عن الدين ومالكين بالأصل للعقار ولا تطبق قواعد مرور الزمان المكسب لملكية العقار على أنفسهم ، ولذلك خص القانون هذه الفئة بأحقيتها في طلب فك الرهن في حالة مرور الزمان الخاصة بالدين بالفقرة الأولى من المادة 1446 معاملات مدنية ، واختص الحائز فقط بمرور الزمان المكسب للعقار وليس للدين .

ومن ثم ينتهي الباحث - إلى أن الفقرة الثانية من نص المادة 1446 معاملات مدنية ليست إلا تأكيداً لأحقية الحائز في التمسك بالتقادم بصورة تبعية وليس بصفة أصلية .

خلاصة : الفصل الثاني

قد ينقضي الرهن التأميني مع بقاء الدين المضمون قائماً ، وعندئذ يصبح الدائن المرتهن دائناً عادياً ، وهو ما يسمى انقضاء الرهن التأميني بصفة أصلية.

ويتحقق هذا الفرض إذا توافر سبب من الأسباب التي تؤدي إلى انقضاء الرهن التأميني دون أن يؤثر هذا السبب على الدين الذي كان مضموناً بهذا الرهن ، فهذه الأسباب تركز على انقضاء الرهن التأميني أي الضمان مع بقاء الدين المضمون ، وهذا الأمر يعد تطبيقاً للقاعدة الفقهية التي تنص على أنه " ما يؤثر في الفرع لا يؤثر في الأصل " .

وقد تحدثت في هذا المبحث عن أسباب انقضاء الرهن التأميني بصفة أصلية (في ثمانية مطالب) .

ففي المطلب الأول تحدثت عن حالة بيع العقار المرهون وفقاً للإجراءات المتبعة أمام المحاكم في البيوع الجبرية ، فبيع العقار بالمزاد العلني أياً كان سبب هذا البيع يؤدي إلى انقضاء الرهن المترتب على هذا العقار (أو تطهير العقار من الرهن مع اختلاف الصياغة بين المادة 1442 معاملات مدنية والمادة 308 إجراءات مدنية)، فقد يكون البيع وفقاً لإجراءات بيع المال المرهون (لعدم سداد الدين سبب الرهن) أو بيع العقار جبراً تنفيذاً لحكم قضائي بالبيع (على سبيل المثال : حالة تعذر القسمة العينية للعقار الشائع بين الورثة - المادة 1166 معاملات مدنية) ، أو بيع العقار المملوك للشركة حال الحكم بحلها وتصفيته أو بيع العقار بموجب التنفيذ الجبري . وفي المطلب الثاني- تناولت حالة كون المدين الراهن قد رهن العقار لعدة دائنين مرتتهين كل واحد منهم أسبق من الآخر في المرتبة على التسلسل ، وأن العقار قد هبط ثمنه بعد

219

أن رهنه الدائن المرتته وأصبح لا يكفي للوفاء بجميع حقوق الدائنين المرتتهين ويفترض مثلاً أن الدائن المرتته الأخير منهم لم يحصل على شيء من ثمن العقار وهنا ينقضي الرهن المقرر لهذا الدائن المرتته الأخير مستقلاً عن الدين ويبقى الدين شخصياً ، ويكون زوال الرهن بصفة أصلية وليس بصفة تبعية ، وهو ما يسمى بانقضاء الرهن التأميني لعدم سماح مرتبة الدائن المرتته باستيفاء حقه من العقار المرهون. وفي المطلب الثالث- تعرضت لتطهير العقار المرهون كسبب لانقضاء الرهن التأميني والمتمثل في عرض الحائز على الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار والنافذة في مواجهته (لقيدها قبل تسجيل سند الحائز) استعداده لدفع مبلغ يساوي القيمة الحقيقية للعقار مقابل تطهيره من كل ما يتقله من حقوق مقيدة وذلك تفادياً لبيع العقار بالمزاد العلني ، كما تعرضنا أثناء بحثنا لمزايا التطهير وعيوبه وميعاده والآثار المترتبة عليه ومن له حق التطهير (من يجوز له التطهير) .

وقد تضمن المطلب الرابع - انقضاء الرهن بطريقة أصلية ، بالنزول عنه ممن تكون له أهلية النزول عن الدين نفسه ، دون المساس بالدين ، لأن الدين لو انقضى ، فإن ذلك يؤدي إلى انقضاء الرهن معه بصفة تبعية لا بصفة أصلية ، وصحة النزول عن الرهن سواء كان النزول صريحاً أو ضمناً . واتحاد الذمة في العقار المرهون كأحد أسباب انقضاء الرهن كان موضوع المطلب الخامس ، وهو ما يتحقق في حالتين : الحالة الأولى هي انتقال ملكية العقار المرهون إلى الدائن المرتته ، والحالة الثانية هي انتقال حق الرهن التأميني إلى مالك العقار المرهون .

وفي المطلب السادس تحدثت عن هلاك العقار المرهون كسبب لانقضاء الرهن التأميني بصفة أصلية ، فقد يحدث أن يهلك العقار المرهون مثل ذلك أن يحترق العقار المرهون أو يتم نزع ملكيته للمنفعة العامة وعند ذلك ينقضي الرهن التأميني بسبب زوال محله ، ويكون زوال هذا الرهن بأثر رجعي وهنا ينقضي الرهن بصفة أصلية ويبقى الدين الذي كان مضموناً بالرهن ديناً شخصياً بالرغم من زوال الرهن.

كما تعرضت في المطلب السابع من هذا المبحث إلى انقضاء بسبب بطلان أو فسخ سند ملكية مقرر الرهن أو إلغاؤه أو زواله لأي سبب آخر ، والفرق بين الأثر القانوني لكل من حالتي فسخ العلاقة التعاقدية والإقالة . وفي المطلب الثامن والأخير تعرضت لمسألة إمكانية عدم سماع دعوى الرهن لمرور الزمان " تقادم حق الرهن " بصورة مستقلة عن الدين من عدمه ، وفرقت خلالها بين حالتين ، حالة ما إذا كان العقار المرهون في يد الراهن وحالة ما إذا كان العقار المرهون في يد الحائز ، ورأي الفقه والقضاء بالنسبة للحالتين سواء في جمهورية مصر العربية أو بدولة الإمارات العربية المتحدة .

تم بحمد الله وتوفيقه ،،،،،

خاتمة البحث

تناولت في هذا البحث أسباب انقضاء الرهن التأميني على ضوء القوانين المختلفة التي نظمت هذا الموضوع سواء الاتحادية منها (قانون المعاملات المدنية الإماراتي) أو المحلية لإمارتي دبي وأبوظبي (قانون الرهن التأميني بإمارة دبي أو قانون التنظيم العقاري بإمارة أبوظبي) ، بحسبان أن هاتين الإمارتين من أكثر الإمارات التي اهتمت بالتشريعات العقارية) ، وإيراد جميع الحالات ذات العلاقة بهذا الموضوع ، ورأي الفقه والقضاء فيها ، ومحاولة وضع حلول للمشكلات من المسائل والحالات العملية الشائكة التي لم يتم النص عليها صراحة .

وقسم هذا البحث إلى بابين رئيسيين ، الباب الأول منهما تحت عنوان الملامح الرئيسية للرهن التأميني ، والباب الثاني بعنوان انقضاء الرهن التأميني .

الفهرس

الصفحة	الموضوع
3	المقدمة
9	خطة البحث
12	فصل تمهيدي الملاح الرئيسة 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	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