أسباب انقضاء الرهن التأميني

(في القانون الإماراتي)

أحمد صابر صالح

رسالة ماجستير
كلية المدينة الجامعية عجمان
الإمارات العربية المتحدة

رسالة ماجستير

أسباب انقضاء الرهن التأميني

إعداد الباحث / أحمد صابر صالح
ماجستير - القانون الخاص

إشراف الأستاذ الدكتور/ أحمد محمد الرفاعي

1438هـ - 2017م

وتمت المناقشة بتاريخ 4 / 5 / 2017 (8 شعبان 1438)

لجنة الحكم والمناقشة مكونة من

الأستاذ الدكتور/ أحمد الرفاعي - كلية المدينة الجامعية بعجمان- مشرفاً ورئيساً
الدكتور / محمد سادات - كلية القانون بجامعة الشارقة - مشرفاً خارجياً
الدكتور / عبد الله الطراونة - كلية المدينة الجمعية بعجمان - مشرفاً داخلياً

AHMED SABER

" وَإِن كُنتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَم تجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ ۖ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي اؤْتُمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۚ وَمَن يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ"

سورة البقرة الآية (283)

المقدمة

الحمد لله على نعمه ، كرم أهل العلم ورفع قدرهم ، والصلاة والسلام على خير خلقه سيدنا محمد ، أول ما نزل عليه من الوحي اقرأ ، حض على طلب العلم وجعله ميراثاً للنبوة ، أما بعد .

عد العقار أحد أهم ركائز الثروة المادية منذ القدم . بل إن نظاماً اقتصادياً واجتماعياً متكاملاً وهو نظام الإقطاع قام ونشأ على الثروة العقارية . وظل العقار مصدراً للثروة والجاه والمكانة الاجتماعية على مدى العصور . وحتى يومنا هذا لم يفقد العقار جاذبيته كمصدر للثروة ووعاء للادخار على الرغم من تعدد وتنوع مصادر الثروة في العصر الحديث .

ونظراً لتعدد وتشابك العلاقات المرتبطة بالعقار والناشئة عنه فقد كان من الطبيعي أن تهتم التشريعات بالعقار وأن توليه اهتمامها ، محاولة تنظيم العلاقات القانونية المختلفة الناشئة عنه وتنظيم الأحكام الخاصة به والأفراد الذين تنشأ لهم حقوق على العقار . ولذلك لم يكن مستغرباً أن يفرد قانون المعاملات المدنية الإماراتي الصادر عام 1985 كتابين من جملة أربعة كتب لتناول الأحكام المتعلقة بالحقوق العينية وذلك في أربعمائة مادة تقريباً .

وعلى الرغم من هذا التفصيل التشريعي للحقوق العينية في قانون المعاملات المدنية إلا أن معظم أحكامه كانت بعيدة عن التطبيق في مجال القضاء نظراً لأن المعاملات العقارية في دولة الإمارات كانت حتى بداية التسعينات بسيطة لا تتجاوز البيع والشراء والهبة والأيلولة بالميراث . وكانت أحكام هذه التصرفات تحكمها عقود نموذجية وإجراءات إدارية تنظيمية لا تقبل في الغالب تعديلاً ولا تبديلاً . إلا أن عقد التسعينات شهد تطوراً هائلاً في سوق العقار في دولة الإمارات ليس من الناحية الاقتصادية فحسب بل حتى في الجوانب التنظيمية له . وتمثلت أهم هذه التطورات في السماح بملكية ا

لأجنبي للعقار لأول مرة وبيع العقار على الخارطة والسماح للشركات بالتطوير العقاري وبيع الشقق والوحدات دون الأرض المتصلة بها تلك الوحدة (حق الانتفاع).

ولا شك في أن هذه التطورات المتلاحقة قد أدت إلى تعقيد كبير في العمليات العقارية التي لم تعد قصراً على بيع وشراء قطعة أرض أو مبنى سكني أو تجاري . ومع هذا التطور المتلاحق ظهرت الحاجة إلى تشريعات مفصلة تنظم هذه المسائل وأحكامها الدقيقة . وكانت إمارة دبي سباقة إلى إصدار التشريعات العقارية باعتبارها كانت السباقة في النشاط العقاري في الدولة ككل ([1]) ، وتلتها في ذلك إمارة أبو ظبي ، فكان لكل منهما قانون عقاري مستقل يتوافق مع السياسات العقارية المتبعة في كل إمارة ، واهتمت القوانين العقارية ومن قبلهم قانون المعاملات المدنية بإيراد نصوص خاصة بالرهن نظراً لأهميته في تشجيع الاستثمار والتمويل العقاري ، وهو ما دعاني لتسليط الضوء على الرهن التأميني بصورة عامة وأسباب انقضائه بصورة خاصة كموضوع دراستنا في هذا البحث.

أسباب اختيار الموضوع :

تنظم القوانين مسألة التأمينات التي تلعب دوراً هاماً للوفاء بالالتزامات ، وتعزز الثقة في المعاملات الاقتصادية والتبادلات التجارية، وتؤدي إلى انسياب السيولة، وسهولة حركة رؤوس الأموال في المجتمع، بما توفره من ثقة وضمان للوفاء بالالتزام.

وقد أعطى القانون للدائنين نوعين من الضمان:

الأول – الضمان العام:

ويتمثل في أن ذمة المدين المالية ضامنة للوفاء بما عليه من التزامات ، بمعنى آخر أن الجانب الإيجابي من الذمة المالية يضمن الجانب السلبي منها، وهو ما نصت عليه

المادة (391) من قانون المعاملات المدنية([2]) بقولها: " أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه([3]). وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمان، مع مراعاة ما تقرره أحكام القوانين خلافاً لذلك".

ولا يقتصر هذا الضمان على الأموال الموجودة في ذمته وقت نشوء الالتزام، بل تشمل-أيضاً- كل ما يستجد من أموال في ذمته منذ نشوء الالتزام، ولحين حلول أجل الوفاء به.

---

[1]) أحمد عبد الشافي وأحمد صابر : موسوعة التشريعات العقارية لإمارة دبي – ج 1 - ط 2014 - دار الكتب القانونية - ص 8 .

2) وهو القانون الاتحادى رقم 5 لسنة 1985م الصادر بتنظيم المعاملات المدنية في دولة الإمارات العربية المتحدة والمنشور في الجريدة الرسمية للدولة لسنة 1985م عدد (158) بتاريخ 1985/12/29 ص 11 .

3) لم يستعمل قانون المعاملات المدنية مصطلح إعسار المدين ، وإنما استخدم مصطلح إفلاس المدين، المادتان (2/392 ، 1/431) أو اصطلاح المدين الذي أحاط الدين بماله المادة (397)

فهذا الضمان يوفر للدائن نوعاً من الطمأنينة على أنه سيستوفي حقه ، لكن من مثالب هذا النوع من الضمان، أنه لو تعدد الدائنون ، وكانت أموال المدين لا تكفي لسداد جميع ما عليه من ديون ، فسيضطر الدائنون إلى اقتسام أموال المدين بينهم قسمة غرماء، وبالتالي لن يأخذ أي من الدائنين حقه كاملاً. فهذا النوع من الضمان لا يجنب الدائن مزاحمة غيره من الدائنين، ولا يضمن له حقه كاملاً.

يضاف إلى هذا العيب أن الضمان العام لا يغل يد المدين عن التصرف في أمواله محل الضمان ، بل تبقى يداه مطلقتين ، يتصرف في ماله كما يشاء، فله كامل الحرية في ذلك ، وقد يكون هذا التصرف بإنقاص هذا الضمان نتيجة لسوء إدارته لأمواله ، أو تبديدها ، أو ترتيب التزامات جديدة على ذمته ، مما يضعف الضمان العام للدائن.

الثاني- الضمان الخاص: ويلجأ إليه الدائن الحريص، الذي يحتاط لاستيفاء حقه كاملاً، ويؤمن به نفسه من إفلاس مدينه ، ويجنبه مزاحمة باقي الدائنين، فيأخذ حقه كاملاً أولاً متقدماً على باقي الدائنين، وفي أي يد يكون ، فحتى يستطيع الدائن أن يطمئن إلى استيفاء حقه من مدينه ، يحسن به أن يحصل على تأمينات خاصة لحقه ، فيأمن بها إعسار المدين ، ويدرأ عنه بها غشه أو إهماله ، إذ أن هذه التأمينات الخاصة تكون عادة كافية للوفاء بحق الدائن كاملاً في ميعاد الاستحقاق ([4]) ، وهذا النوع من الضمان أو التأمين له صورتان:

أ - التأمينات الشخصية: ومعناها ، ضم ذمة شخص إلى ذمة المدين للوفاء بالتزام المدين.

وأهم صورها الكفالة ، والتي نظمها قانون المعاملات المدنية في المواد من (1056) إلى (1105).

1) عبدالرزاق أحمد السنهورى : الوسيط - شرح القانون المدني المصري- التأمينات الشخصية والعينية- دار إحياء التراث العربي - بيروت ط3 - ج10 ، 2000م - ص6 ، وطبعة منشاة المعارف2004 - ص 5 تنقيح المستشار أحمد مدحت المراغي . سمير عبد السيد تناغو: التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني المصري ــ توزيع منشأة المعارف، الاسكندرية - 1968م - ص9 . السيد عيد نايل: أحكام الضمان العيني والشخصي في القانون المدني المصري - مطابع جامعة الملك سعود - الرياض - 1419هـ - ص9 .

ب -التأمينات العينية : ويراد بها تقرير حق عيني للدائن على مال معين من أموال المدين، ليستوفي منه حقه بالأولوية على غيره من الدائنين العاديين، والدائنين التالين له في المرتبة(مزية التقدم) ، وإذا خرج المال من ملك المدين أو حيازته، فللدائن أن يتتبعه في أي يد يكون، وينفذ عليه استيفاءً لحقه (مزية التتبع). والتأمينات العينية واردة في قانون

4) عبدالرزاق أحمد السنهورى : الوسيط - شرح القانون المدني المصري- التأمينات الشخصية والعينية- دار إحياء التراث العربي - بيروت ط3 - ج10 ، 2000م - ص6 ، وطبعة منشاة المعارف2004 - ص 5 تنقيح المستشار أحمد مدحت المراغي . سمير عبد السيد تناغو: التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني المصري ــ توزيع منشأة المعارف، الاسكندرية - 1968م - ص9 . السيد عيد نايل: أحكام الضمان العيني والشخصي في القانون المدني المصري - مطابع جامعة الملك سعود - الرياض - 1419هـ - ص9 .

المعاملات المدنية على سبيل الحصر، يستفاد ذلك من صياغة نص المادة (2/110 منه) والتى جاء فيها "الحقوق العينية التبعية هي الرهن التأميني والرهن الحيازي وحق الامتياز" .
وما تقدم ذكره ليؤكد على أهمية موضوع الرهن التأميني كأحد أهم ضمانات الاستثمار العقاري ، ولا يخفى على أحد مكانة القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية ، ومن ثم أهمية تنظيم آلية العمل بخصوص الضمانات التي يوفرها القانون لتشجيع تطوير هذا القطاع عن طريق الرهن التأميني .

أهمية البحث :
خص قانون المعاملات المدنية ضمن نصوصه، المواد من 1399 الى 1447 لتنظيم الرهن التأميني ، كما أفرد المشرع بإمارة دبي قانون خاص بالأحكام المنظمة للرهن التأميني (العقاري) ، وهو قانون الرهن التأميني بإمارة دبي رقم (14) لسنة 2008 .
ونظم القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي ، مجموعة من المواد تختص بمسألة الرهن التأميني أيضاً (المواد من32إلى57).
ومع هذه الأهمية الكبرى للنشاط العقاري إلا أن الوسط القانوني في دولة الإمارات العربية المتحدة مازال مفتقراً إلى مؤلفات واجتهادات فقهية متخصصة في مجال القوانين العقارية بشكل عام، والمتعلقة منها بالرهن بشكل أدق .
لذلك كان على الباحث مراجعة المصادر القانونية والاجتهادات الفقهية التي تحدثت عن الحقوق العينية بشكل عام والتبعية منها بشكل خاص بخلاف المراجع الأخرى والمستقر عليه من أحكام المحاكم التي ساهمت في توضيح النقاط الغامضة لتيسير مهمة الباحث.

منتهياً إلى التوفيق بين القوانين المختلفة المتعلقة بالرهن وتوضيح أسباب انقضاء الرهن التأميني بصورة مجملة ومكتملة .

إشكالية البحث :
ومن خلال تتبع واستقراء قانوني الرهن التأميني لإمارة دبي والتنظيم العقاري لإمارة أبو ظبي ، وكذلك المواد المنظمة للرهن التأميني بقانون المعاملات المدنية بدولة الإمارات، يتبين أن هناك العديد من الفروقات بينهما (وأحياناً بعض التشابه) ، ومن جهة أخرى – فإن هذه القوانين مجتمعة اهتمت بمسألة انقضاء الرهن التأميني بنسب متفاوتة ، بحيث يكمل بعضها البعض الآخر .

فبعضها تعرض بالتفصيل لبعض أسباب انقضاء الرهن والبعض الآخر أحال لقانون المعاملات المدنية ، كما أن القانون الأخير ذكر تحديداً أسباباً معينة لانقضاء الرهن التأميني ، وبعض الأسباب الأخرى ترجع إلى قواعد الأحكام العامة لانقضاء الالتزام .

ولذلك سيسعى الباحث من خلال هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على جميع أسباب انقضاء الرهن التأميني ومحاولة جمع كل الأسباب في مجلد واحد ، سواء ما يتعلق منها بانقضاء الرهن التأميني بصفة تبعية للدين ، أو ما يتعلق بانقضاء الرهن التأميني بصورة مستقلة عن الدين .
وذلك من خلال دراسة للقوانين العقارية في كل من إمارتي دبي وأبو ظبي ، ومعرفة نقاط الاختلاف أو الاتفاق مع قانون المعاملات المدنية الإماراتي ، مستنيراً بالمستقر عليه من أحكام القضاء في كل من محكمة التمييز بدبي والمحكمة الاتحادية العليا بأبوظبي ومحكمة النقض بأبو ظبي .

منهج البحث :
سيقوم الباحث باتباع المنهج الوصفي التحليلي ، والمقارن أحياناً ، لأنهما يتفقان وطبيعة هذه الدراسة .

نطاق الدراسة :
سنتناول في هذه الدراسة الرهن التأميني دون غيره من أنواع الرهن (كالرهن الحيازي) ، وبصفة خاصة سيكون موضوع الدراسة أسباب انقضاء الرهن التأميني.

خطة البحث :

AHMED SABER

فصل تمهيدي
الملامح الرئيسية للرهن التأميني

المبحث الأول : ماهية الرهن وخصائصه وأنواعه
المطلب الأول : ماهية الرهن ومشروعيته وأنواعه
المطلب الثاني : خصائص الرهن التأميني

المبحث الثاني - أحكام الرهن التأميني
المطلب الأول : أحكام الدائن المرتهن
المطلب الثاني : أحكام الراهن
المطلب الثالث : محل الرهن
المطلب الرابع : الدين المضمون بالرهن

المبحث الثالث- الآثار القانونية للرهن التأميني
المطلب الأول : آثار الرهن التأميني فيما بين المتعاقدين
المطلب الثاني : آثار الرهن التأميني بالنسبة للغير

الفصل الأول
انقضاء الرهن بصفة تبعية

المبحث الأول : تبعية الرهن التأميني للدين المضمون
المطلب الأول : ماهية تبعية الرهن للدين المضمون

المطلب الثاني : انقضاء الدين بالكامل مع ملحقاته لانقضاء الرهن
المطلب الثالث : عدم انقضاء الرهن التأميني لوفاة أي من أطرافه
المطلب الرابع : عودة الرهن لزوال سبب انقضائه ومحو قيد الرهن
المطلب الخامس : تجديد قيد الرهن .

المبحث الثاني : انقضاء الرهن في كل حالة ينقضي فيها الدين المضمون
المطلب الأول : أسباب انقضاء الدين المتعلقة بتنفيذ الإختياري للإلتزام عن طريق الوفاء
المطلب الثاني : أسباب انقضاء الدين المتعلقة بالتنفيذ الإختياري للإلتزام بما يعادل الوفاء
المطلب الثالث : أسباب انقضاء الرهن الـتأميني بدون الوفاء
المطلب الرابع : أسباب انقضاء الرهن الـتأميني عن طريق انتقال الإلتزام

الفصل الثاني
انقضاء الرهن الـتأميني بصفة أصلية

المبحث الأول : ماهية وتعريف انقضاء الرهن التأميني بصفة أصلية

المبحث الثاني : أسباب انقضاء الرهن التأميني بصفة أصلية .
المطلب الأول- بيع العقار المرهون وفقاً للإجراءات المتبعة أمام المحاكم في البيوع الجبرية .
المطلب الثاني– عدم استيفاء المرتهن حقه من العقار المرهون.
المطلب الثالث- تطهير العقار المرهون .
المطلب الرابع - نزول الدائن المرتهن عن حق الرهن التأميني .

المطلب الخامس-اتحاد الذمة في العقار المرهون .
المطلب السادس- هلاك العقار المرهون .
المطلب السابع - انقضاء الرهن بسبب بطلان أو انهاء سند ملكية مقرر الرهن والفرق بين هذه الحالة والإقالة.

المطلب الثامن-عدم سماع دعوى الرهن لمرور الزمان " تقادم حق الرهن "

الخاتمة : النتائج والتوصيات

ونسأل الله أن يتقبل منا هذا العمل خالصاً لوجهه تعالى .

AHMED SABER

فصل تمهيدي

الملامح الرئيسية للرهن التأميني

AHMED SABER

1 - تمهيد : قبل البدء في موضوع هذا البحث ، وهو بعنوان أسباب انقضاء الرهن التأميني ، كان على الباحث عرض – في فصل تمهيدي – بعض الملامح الرئيسية للرهن التأميني بصورة عامة ، ودون الخوض في التفاصيل . وذلك بعرض تعريف الرهن التأميني وماهيته وخصائصه التي يتميز بها عن غيره من الحقوق ، والأحكام الخاصة بالدائن المرتهن ومن الجهات المصرح لها داخل دولة الإمارات العربية المتحدة بالتمويل مقابل الرهن التأميني ، والأحكام الخاصة بالمدين الراهن والشروط التي يجب أن تتوافر فيه لصحة عقد الرهن ، وصفة العقار الجائز رهنه ، وأخيراً الآثار القانونية بشكل عام للرهن التأميني.

وبذلك سيتم تقسيم هذا الفصل إلى مباحث ثلاثة على النحو التالي :

المبحث الأول - ماهية الرهن

المبحث الثاني - أحكام الرهن التأميني

المبحث الثالث - الآثار القانونية للرهن التأميني

المبحث الأول

ماهية الرهن وخصائصه وأنواعه

تمهيد : اتحدث في هذا المبحث عن تعريف الرهن لغة ورأي الشرع فيه ، وتعريف المشرع الوضعي والفقه والقضاء ، كم أنه من الهام التعرض لنواعي الرهن الحيازي منه والتأميني ، وحصر دراستنا في الرهن التأميني ، وأخيراً سيهتم هذ المبحث بخصائص الرهن التأميني ، سواء ما يتعلق منها باعتباره تأميناً عينياً أو ما يتعلق بخصائصه من جهة مصدره .

ينقسم هذا المبحث إلى مطلبين

AHMED SALEH

المطلب الأول : ماهية الرهن ومشروعيته
الفرع الأول : تعريف الرهن ومشروعيته
الفرع الثاني : أنواع الرهن
المطلب الثاني : خصائص الرهن التأميني
الفرع الأول : باعتباره تأميناً عينياً
الفرع الثاني : باعتبار مصدره

المطلب الأول
ماهية الرهن ومشروعيته

تمهيد : الرهن له له أكثر من تعريف وتناوله الفقه الإسلامي بمذاهبه ، ومن الضرورة بمكان التحدث عن حكمه شرعاً بحسب مصادر التشريع الإسلامي ، القرآن الكريم والسنة النبوية المطهرة والإجماع ، كما أن فقهاء القانون والمشرع وضعوا تعريفاً للرهن
ينقسم هذا المبحث إلى مطلبين
الفرع الأول : تعريف الرهن ومشروعيته.
الفرع الثاني : أنواع الرهن .

الفرع الأول
تعريف الرهن ومشروعيته

2 - أولاً - الرهن لغة:
رَهَنَ الشيء _ رهناً ورهوناً: ثبت ودام ، ويقال أنا لك رهن بكذا بمعنى كفيل وضامن([5]) .

---

5) إبراهيم مصطفى وآخرون : المعجم الوسيط - بتكليف من مجمع اللغة العربية بمصر - دار الدعوة - إسطنبول- تركيا 1980 - ج 1 - ص 278 وما بعدها .

وتقول رهنته المتاع بالدين حبسته وهو مرهون.. فهو بمعنى الدوام والاستمرار والاحتباس ، ومنه قوله تعالى " **كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ** " ([6]) أي محتبسة، وقوله تعالى " **كُلُّ امْرِئٍ بِمَا كَسَبَ رَهِينٌ** "([7]) ، وقول الرسول صلى الله عليه وسلم " نفس المؤمن مرهونة بدينه حتى يقضى عنه " ([8]) . ويجمع على رهنٌ ، وعلى رهان.. والشئ مرهون ورهين ، والأنثى رهينة.. ويقال راهنت على كذا.. أي خاطرت، وتراهن القوم.. أخرج كل واحد رهنا ليفوز السابق بالجميع إذا غلب ، والرهن مصدر سمي به الشئ المدفوع ، تقول رهنت رهناً.. كما تقول رهنت ثوباً ([9]) ، وجاء فى لسان العرب لابن منظور تعريف للرهن بأنه:" الشيء الملزم"([10])، وقد أورد الزبيدي تعريفاً له بأنه "الثبوت والاستقرار"([11]) .

3 - ثانيا - الرهن في الفقه الإسلامي:

أورد كل مذهب من المذاهب الفقهية الأربعة تعريفاً للرهن ، تتفق كلها في المضمون، ولكن تختلف في الصياغة، وسيتم ذكرها تباعاً، مقتصراً على تعريف واحد لكل مذهب.

عرف الحنفية الرهن بأنه :" حبس شئ مالي بحق يمكن استيفاؤه منه كالدين"(12).

أما عند المالكية فهو: " جعل عين لها قيمة مالية في نظر الشرع وثيقة بحق**"([13]).**

وأورد الشافعية تعريفاً له:"جعل عين مالية وثيقة بدين يستوفى منها عند تعذر وفائه**"([14]).**

أما عند الحنابلة فيراد به :" توثقة دين بعين أو بدين (على قول) يمكن أخذه من ذلك إن تعذر الوفاء من غيره **" ([15]) .**

يتضح من هذه التعريفات أنها جميعاً تدور حول معنى واحد هو توثيق الدين بعين أو دين يضمن الوفاء به ، ولكن يلاحظ اتفاقهم ، صراحة أو دلالة ، على أن يكون الضمان- عيناً كان أو ديناً – مالاً مشروعاً.

4 - ثالثاً- مشروعية الرهن:

ثبتت مشروعية الرهن في نصوص القرآن الكريم والسنة النبوية المطهرة والإجماع على النحو التالي ([16]) .

---

6) سورة المدثر – الآية 38 .

7) سورة الطور – الآية 21 .

8) زكريا الأنصارى : حاشية الشرقاوى على شرح التحرير _ ج2 _ ص 109 .

9) الشافعي عبد الرحمن السيد عوض : عقد الرهن في الشريعة الإسلامية – دراسة مقارنة– دار الأنصار - ط1 1978 - ص13 .

10) ابن منظور (محمد بن مكرم) : لسان العرب - دار صادر - بيروت ، ط1 - ج13 - بدون تاريخ - مادة رهن - ص 189 .

11) الزبيدي (محمد مرتضى الحسيني) : تاج العروس من جواهر القاموس - دار الفكر- بيروت - ج35 - 1994 م - مادة رهن - ص 122.

15) الزركشي (شمس الدين أبي عبدالله محمد بن عبدالله الحنبلي) : شرح الزركشي على مختصر الخرقي - قدم له ووضع حواشيه (عبدالمنعم خليل إبراهيم) : دار الكتب العلمية –بيروت - ط1 - ج2 -1423 هـ - 2002 م ــ ص 107 .

16) الشوكاني (محمد بن علي بن محمد) : نيل الأوطار من أحاديث سيد الأخيار شرح منتقى الأخبار- دار الجيل، بيروت ج5 - 1973م ص 253

أ - القرآن الكريم: الأصل في مشروعية الرهن قوله تعالى : ﴿ **وَإِن كُنتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ** ﴾ ([17]) وهذه الآية الكريمة قد جاءت فى المصحف الشريف عقب آية المداينة التى تحث على كتابة الدين والإشهاد عليه وتأكيده بشتى وسائل التوثيق ومنها الرهن([18]) .

ب - السنة النبوية المطهرة: والسنة المستدل بها هنا نوعان : قولية وفعلية كما يلي:

* السنة القولية: منها ما روي عن أبي هريرة- رضي الله عنه- أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: "الظهر يركب بنفقته إذا كان مرهوناً ، ولبن الدر يشرب بنفقته إذا كان مرهوناً، وعلى الذي يركب ويشرب النفقة "([19]) .

* السنة الفعلية: فقد ورد عن رسول الله صلى الله عليه وسلم ما يفيد أنه مارس في حياته هذا النوع من المعاملات، من ذلك ما ثبت برواية السيدة عائشة رضي الله عنها أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قد اشترى من يهودي – يقال له أبو الشحم- طعاماً بنسيئة، فأعطاه درعاً له رهناً ([20]) .

ج - الإجماع :

لقد أجمع المسلمون سلفاً وخلفاً على إباحة الرهن والعمل به واللجوء إليه فى السفر، أما فى الحضر فقد اختلف فيه فقهاء الشريعة الإسلامية.

فى المصحف الشريف عقب آية المداينة التى تحث على كتابة الدين والإشهاد عليه وتأكيده بشتى وسائل التوثيق ومنها الرهن([21]) .

ب - السنة النبوية المطهرة: والسنة المستدل بها هنا نوعان : قولية وفعلية كما يلي:

* السنة القولية: منها ما روي عن أبي هريرة- رضي الله عنه- أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: "الظهر يركب بنفقته إذا كان مرهوناً ، ولبن الدر يشرب بنفقته إذا كان مرهوناً، وعلى الذي يركب ويشرب النفقة "([22]) .

* السنة الفعلية: فقد ورد عن رسول الله صلى الله عليه وسلم ما يفيد أنه مارس في حياته هذا النوع من المعاملات، من ذلك ما ثبت برواية السيدة عائشة رضي الله عنها أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قد اشترى من يهودي – يقال له أبو الشحم- طعاماً بنسيئة، فأعطاه درعاً له رهناً ([23]) .

ج - الإجماع :

لقد أجمع المسلمون سلفاً وخلفاً على إباحة الرهن والعمل به واللجوء إليه فى السفر، أما فى الحضر فقد اختلف فيه فقهاء الشريعة الإسلامية.

والقول الراجح ــ ذهب إليه جمهور فقهاء الشريعة الإسلامية وهو القول بجواز الرهن ، سواء أكان في السفر أم في الحضر، وسواء أكان مشروطاً من المرتهن أم تطوعاً من الراهن

---

17) سورة البقرة : الآية 283

18) الجصاصي (أبو بكر أحمد بن على الرازي) : أحكام القرآن - تحقيق محمد الصادق قمحاوي : دار إحياء التراث العربي - بيروت -ج2 - ط1405 هـ - ص258 .

19) صحيح البخاري : 2377/888/2 - صحيح ابن حبان :13 /261/ 5935 - سنن البيهقي: 10988/28/6 .

20) صحيح البخاري: 2133/783/2 - صحيح مسلم: 1603/1226/3 - سنن النسائي:6267/49/4 - سنن البيهقي: 10972/36/6

21) الجصاصي (أبو بكر أحمد بن على الرازي) : أحكام القرآن - تحقيق محمد الصادق قمحاوي : دار إحياء التراث العربي - بيروت -ج2 - ط1405 هـ - ص258 .

22) صحيح البخاري : 2377/888/2 - صحيح ابن حبان :13 /261/ 5935 - سنن البيهقي: 10988/28/6 .

23) صحيح البخاري: 2133/783/2 - صحيح مسلم: 1603/1226/3 - سنن النسائي:6267/49/4 - سنن البيهقي: 10972/36/6

الراهن([24]) ، وذلك لأن حمل الأحاديث المروية عن الرسول صلى الله عليه وسلم بخصوص الرهن على أنه كان تطوعاً من النبي صلى الله عليه وسلم هو تحكم وترجيح لا دليل عليه ، وكذلك فإن الرهن المشروط في الحضر ثابت بالقياس الصحيح ، لأن الرهن قد شرع أصلاً للتوثيق، وكل حالة تستدعي التوثيق تقاس على ما جاء في الآية الكريمة: (**وَإِن كُنتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ**...) سورة البقرة 283 ، فالتوثيق وإن كان مطلوباً في السفر في عدم وجود الكاتب، لكن ليس معنى ذلك أنه غير مطلوب فيما عدا ذلك من الحالات، وإنما الصحيح أن الرهن مشروع في كل حالة تستدعي التوثيق، سواء كان في السفر أو الحضر، مع وجود الكاتب أو عدم وجوده، مشروطاً من المرتهن أو تبرعاً من المدين، وسواء أكان الدين حالاً أم مؤجلاً([25]) ، وبالتالي لا يخضع لحكم الحديث الشريف: " كل شرط ليس في كتاب الله فهو باطل " ، وكذلك أيضاً فإن قوله تعالى: *وإن كنتم على سفر ولم تجدوا كاتباً فرهان مقبوضة..* ([26]) وهذا إن دل على جواز الرهن التطوعي ، إلا انها لا تدل على عدم جواز ماعداه-

AHMED SABER

25) يقول ابن المنذر: "لا نعلم أحداً خالف ذلك إلا مجاهداً" ويقول القرطبي وخالف فيه الضحاك أيضاً . ابن المنذر (أبوبكر محمد بن إبراهيم النيسابوري): الإجماع تحقيق ـــ فؤاد عبد المنعم أحمد الإسكندرية: دار الدعوة- ط3 - 1402 هـ - ص96 .

2) ابن قدامة أبو محمد عبد الل بن أحمد المقدسي : المغني دار الفكر - بيروت - ط 1- 1405 هـ - ج4- ص327 ، وهبة الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته - دار الفكر - دمشق - ط9 = =1427هـ - 2006 م - ج 6 - ص4209 ، الموسوعة الفقهية الكويتية : وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية ـ الكويت - ج23، 2001م - ص12325 .

25) سورة البقرة : من الآية 283 .

أي الرهن المشروط- خصوصاً أن الرهن المشروط هو الغالب في الواقع العملي، وبالتالي يبقى صحيحاً القول بجواز الرهن مطلقاً([27]) ([28]) .

5 - رابعاً : حكمة مشروعية الرهن .

أوجز هذه الحكمة ابن عابدين فقال : ومن محاسنه النظر لجانب الدائن بأمن حقه عن التوي ([29])، ولجانب المديون بتقليل خصام الدائن له ، وبقدرته على الوفاء ، منه إذا عجز([30]) .

والرهن يفتح باب فعل الخيرات ومديد العون للمحتاجين ، ففيه تسهيل ، وتيسير على الناس في معاملاتهم وقضاء حوائجهم ([31]).

6 - خامساً- تعريف الرهن فقهاً وتشريعاً :

عرف بعض فقهاء القانون الرهن بأنه : " تخصيص مال لضمان الوفاء بدين الدائن"([32]) .

AHMED SABER

وعرفه آخرون بأنه: حق عيني تابع يثبت على مال معين مملوك للمدين أو للغير ضماناً للوفاء بالتزام عليه من ثمن هذه العين ، أو أي بدل نقدي يحل محلها ويخول الدائن من التقدم والتتبع ([33]) .

وقد عرفت مجلة الأحكام العدلية الرهن في المادة (701) منها بأنه :

" جعل مال محبوس وموقوف مقابل حق ممكن الاستيفاء من ذلك المال ، وكما يقال له مرهون يقال له أيضاً رهن " ([34]).

---

[27]) الشوكاني: المرجع السابق ج5 - ص253 ، وهبة الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته - دار الفكر - دمشق - ط9 - 1427 هـ /2006 م - ج6 - ص4209-4201 ، الموسوعة الفقهية الكويتية - المرجع السابق - ج23 - ص123-124.

27) سائد حاتم سيف الدين : رهن الدين وفقاً وفقا لقانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة – رسالة ماجستير مقدمة أمام اكاديمية شرطة دبي - دبي عام 2011 - ص36 وما قبلها.

[27]) معنى التوي/ التوي الشئ : انفتل وانثنى و انعطف . و – الرمل وغيره : اعوج . وـــ الأمر : عثر . ويقال : التوت على حاجتي . و – عن الأمر : تثاقل ، المعجم الوسيط - ج1 - دار الدعوة - إسطنبول، ط 1980 - ص 848 .

[27]) الهداية وشرح العناية نسخة نتائج الأفكار 135/10 وما بعدها - ط الفكر .

27) السيد حافظ السخاوي : قبس من فقه المعاملات - مطبعة الصياد - بدون تاريخ النشر - ص 218 .

34) د: خميس خضر، التأمينات العينية فى القانون المدنى المصري ، دار النهضة العربية، القاهرة، ط1 ، 1982م ، ص5 - د: همام محمد محمود زهران: التأمينات العينية والشخصية في القانون المدني المصري: التأمينات العينية ـــ دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية ـــ 1997م ـــ ص25 ، نبيل إبراهيم سعد: التأمينات العينية والشخصية في القانون المدني المصري ـ توزيع منشأة المعارف ـــ الإسكندرية ـ بدون تاريخ ـــ ص 29 .

34) د: محمد مرسى زهرة ـــ ضمانات الائتمان العينية في قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية ـــ ج1 ، الرهن التأميني ـــ مطبوعات جامعة الإمارات العربية ـــ ط 1997 ـــ ص 30 .

34) علي حيدر : درر الحكام – شرح مجلة الأحكام ـــ دار الكتب العلمية – بيروت ـــ ج 4 ـــ ط 1991 ـــ ص53 .

وأما عن التعريف التشريعي للرهن فسيتم إيراده بالتفصيل بالبند رقم (8) حين التعرض لأنواع الرهن .

الفرع الثاني
أنواع الرهن

7 – الرهن نوعان ـــــ رهن حيازي ورهن تأميني ، ويختلف الرهن الحيازي عن الرهن التأميني في أن الأول يستلزم قبض المرهون وحيازته وسنده في الفقه الإسلامي قوله

الفهـرس

الموضـــــوع	الصفحة
المقدمة	3
خطة البحث	9
فصل تمهيدي **الملامح الرئيسية للرهن التأميني**	12
المبحث الأول : ماهية الرهن وخصائصه وأنواعه	13
المطلب الأول : ماهية الرهن ومشروعيته الفرع الأول: تعريف الرهن ومشروعيته	14
الفرع الثاني: أنواع الرهن	20
المطلب الثاني - خصائص الرهن الفرع الأول : الرهن التأميني باعتباره تأميناً عينياً	23
الفرع الثاني : الرهن التأميني باعتبار مصدره	28
المبحث الثاني - أحكام الرهن التأميني	30
المطلب الأول - أحكام الدائن المرتهن	31
المطلب الثاني - شروط الراهن للعقار المرهون الفرع الأول : ملكية الراهن للعقار المرهون والأهلية المطلوبة الفرع الثاني : الراهن نفس المدين أو كفيلاً عينيًا	32 35
المطلب الثالث - محل الرهن الفرع الأول: ماهية العقار الفرع الثاني : وجود العقار المرهون فعلا أو حكمًا الفرع الثالث : جواز التعامل في العقار المرهون المطلب الرابع : الدين المضمون بالرهن	37 37 39 41 45
المبحث الثالث - الآثار القانونية للرهن التأميني	50

المطلب الأول - آثار الرهن التأميني فيما بين المتعاقدين	51
الفرع الأول : آثار الرهن التأميني بالنسبة للراهن	51
الفرع الثاني : آثار الرهن التأميني بالنسبة للدائن المرتهن	57
المطلب الثاني - آثار الرهن التأميني بالنسبة للغير	62
الفرع الأول : الحق في التقدم	63
الفرع الثاني : الحق في التتبع	66
الفصل الأول **انقضاء الرهن التأميني بصفة تبعية**	70
المبحث الأول : تبعية الرهن التأميني للدين المضمون	72
المطلب الأول : ماهية تبعية الرهن للدين المضمون	72
المطلب الثاني : انقضاء الدين بالكامل مع ملحقاته	74
المطلب الثالث : عدم انقضاء الرهن التأميني لوفاة أي من أطرافه	76
المطلب الرابع : عودة الرهن لزوال سبب انقضائه ومحو قيد الرهن	77
المطلب الخامس : تجديد قيد الرهن	79
المبحث الثاني - انقضاء الرهن في كل حالة ينقضي فيها الدين المضمون	83
المطلب الأول:انقضاء الدين بالتنفيذالإختياري للإلتزام عن طريق الوفاء	84
الفرع الأول : انقضاء الرهن التأميني بالوفاء	84
الفرع الثاني : انقضاء الرهن للوفاء بالدين المضمون بالرهن قبل حلول أجله	90
المطلب الثاني : أسباب انقضاء الرهن التأميني بما يعادل الوفاء	99
الفرع الأول : انقضاء الرهن التأميني بالوفاء الاعتياضي "الوفاء بمقابل"	99
الفرع الثاني : انقضاء الرهن التأميني تبعياً بانقضاء الدين بالمقاصة	102
الفرع الثالث : انقضاء الرهن باتحاد الذمة	110
المطلب الثالث : أسباب انقضاء الرهن التأميني بدون الوفاء	112
الفرع الأول : الإبراء من الدين كسبب لانقضاء الرهن	113
الفرع الثاني : انقضاء الرهن لاستحالة التنفيذ	116
الفرع الثالث : مرور الزمان المانع من سماع الدعوى كسبب لانقضاء الرهن	122
المطلب الرابع : أسباب انقضاء الرهن التأميني عن طريق انتقال الإلتزام	133
الفرع الأول : حوالة الدين كسبب لانقضاء الرهن	133
الفرع الثاني : تجديد الدين كسبب لانقضاء الرهن	137
الفصل الثاني **انقضاء الرهن التأميني بصفة أصلية**	143
المبحث الأول : ماهية انقضاء الرهن التأميني بصفة أصلية	144
المبحث الثاني : أسباب انقضاء الرهن التأميني بصفة أصلية	145
المطلب الأول : بيع العقار المرهون وفقاً للإجراءات المتبعة أمام المحاكم في البيوع الجبرية .	146
المطلب الثاني : انقضاء الرهن لعدم استيفاء المرتهن لحقه من العقار المرهون	156
المطلب الثالث : تطهير العقار المرهون	159

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

AHMED SABER