أسباب انقضاء الرهن التأميني

(في القانون الإماراتي)

أحمد صابر صالح

رسالة ماجستير
كلية المدينة الجامعية عجمان
الإمارات العربية المتحدة

والتقادم لا يقتصر على إسقاط الدعوى ، بل يسقط الحق والدعوى جميعاً ، ومتى سقط الحق سقطت معه توابعه ، ومنها التأمينات التي تثقل الحق ويدخل فيها الرهن التأميني .
ومما يقطع في أن الحق ذاته هو الذي يسقط ، أن المدين في غير الديون التي يقوم فيها التقادم على محض قرينة الوفاء ، لو أقر أمام القضاء بعد أن تمسك بالتقادم أن الدين باقي في ذمته ، فإن إقراره هذا لا يلزمه بالدين ، إذ الدين يكون قد سقط ([1]) .

المطلب الرابع

أسباب انقضاء الرهن التأميني عن طريق انتقال الإلتزام

تمهيد : اتحدث ي هذا المطلب عن طريقين من طرق انتقال الإلتزام ، سواء بانتقال الإلتزام إلى ذمة شخص آخر أو بإلغاء الإلتزام السابق والإتفاق على التزام آخر جديد ، وهما معاً يعدا سببين من أساب انقضاء الرهن التأميني ، حيث خصص لكل منهما فرع على حده ، وذلك على النحو الآتي :

1– حوالة الدين كسبب لانقضاء الرهن 2 - تجديد الدين كسبب لانقضاء الرهن

AHMED SABER

الفرع الأول
حوالة الدين كسبب لانقضاء الرهن

73 - تعريف حوالة الدين :

هي اتفاق يتم بمقتضاه انتقال الدين من ذمة المدين الأصلي إلى ذمة شخص آخر يحل محله ويصبح مديناً محالاً عليه ، مع بقاء الدائن دون تغيير ، وحوالة الدين تتم إما بإتفاق المدين الأصلي والمحال عليه الذي يتحمل عنه الدين – وهذا هو الشائع – وإما أن تتم بإتفاق بين الدائن والمحال عليه ([2]).

---

[1]) السنهوري : الوسيط - المرجع السابق - ص 496 .

2) عبد الحميد نجاشي الزهيري : شرح قانون المعاملات المدنية – آثار الحق - مكتبة الجامعة – الشارقة ، 2009 - ص 260 .

وقد تم النص على حوالة الدين في المادة 1106 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على النحو الآتي : " الحوالة نقل الدين والمطالبة من ذمة المحيل إلى ذمة المحال عليه. "

ونصت المادة 1109 من ذات القانون على أنه : " 1- يشترط لصحة الحوالة رضا المحيل والمحال عليه والمحال له. 2- وتنعقد الحوالة التي تتم بين المحيل والمحال عليه موقوفة على قبول المحال له " .

74 – شروط حوالة الدين :

اشترطت المادة 1113 معاملات مدنية عدداً من الشروط لانعقاد الحوالة فضلاً عن الشروط العامة :

أ- أن تكون منجزة غير معلقة إلا على شرط ملائم أو متعارف ولا مضافا فيها العقد الى المستقبل.

ب- ألا يكون الأداء فيها مؤجلا الى أجل مجهول.

ج- ألا تكون مؤقتة بموعد.

د- أن يكون المال المحال به دينا معلوما يصح الاعتياض عنه.

هـ- أن يكون المال المحال به عليه في الحوالة المقيدة دينا أو عينا لا يصح الاعتياض عنه وأن يكون كلا المالين متساويين جنسا وقدرا وصفة.

AHMED SABER

و- ألا تنطوي على جعل لأحد أطرافها بصورة مشروطة أو ملحوظة ولا تتأثر الحوالة بالجعل الملحق بعد عقدها ولا يستحق .

75 – آثار حوالة الدين فيما يتعلق بالرهن .

تنص المادة 1119 معاملات مدنية على أن " تبقى للدين المحال به ضماناته بالرغم من تغير شخص المدين ومع ذلك لا يبقى الكفيل عينيا كان أو شخصيا ملتزما قبل الدائن إلا اذا رضي بالحوالة. " ([3]).

إن حوالة الدين يترتب على نفاذها براءة ذمة المدين الأصلي ممن الدين المحال به ، ولكن إن كان لهذا الدين ضمان عيني مقدماً من المدين الأصلي ، فإن هذا الضمان يظل ضامناً للدين ، ويكون المدين الأصلي في هذه الحالة بمثابة كفيل عيني ([4]) .

---

[3]) تقابل نص المادة 318 مدني مصري .
[4]) أنو طلبه : المرجع السابق - ج 5 - 220 .

وهذا الحكم نتيجة لبقاء الدين الأصلي بذاته رغم إنتقاله من ذمة المدين الأصلي إلى ذمة المدين الجديد ، فتبقى تأميناته ضامنة له حتى بعد انتقاله . فيبقى الرهن أو الاختصاص الواردين على أموال المدين الأصلي ضامنين الدين حتى بعد براءة ذمة المدين منه وانتقاله إلى ذمة المدين الجديد .

أما الكفالة ، عينية أو شخصية ، فقد استثناها المشرع بالفقرة الثانية من نص المادة 1119 سالفة الذكر ، فهي لا تبقى ضامنة الدين بعد انتقاله إلى ذمة المدين الجديد إلا إذا رضى الكفيل بالحوالة فحينئذ يعتبر رضاه هذا رضا بكفالة الدين في ذمة المدين الجديد ([5]) .

وهناك حالة أخرى من الكفالة الشخصية وهي التضامن : حيث يتصور فيها أن المدين الأصلي الذي حول دينه إلى مدين جديد كان معه مدينون متضامنون في هذا الدين ، فهل يبقى هؤلاء المدينون متضامنين مع المدين الجديد (المحال عليه) كما كانوا متضامنين مع المدين الأصلي ؟ لاشك في أنهم إذا رضوا بالحوالة أصبحوا متضامنين مع المدين الجديد ، وسرت الحوالة في حقهم لرضائهم بها . أما إذا لم يرضوا بالحوالة ، فيبدوا أنها لا تسري في حقهم فيما يضرهم ويستطيعون التمسك بها فيما ينفعهم ، فإذا طالب الدائن أحدهم بالدين ، كان لهذا المدين المتضامن أن يدخل المحال عليه في الدعوى للحكم عليه بحصته في الدين . وإذا وفى هذا المدين المتضامن الدين كله للدائن دون أن يدخل المحال عليه في الدعوى ، ورأى أن المدين الأصلي أكثر ملاءة من المحال عليه ، كان له أن يرجع عليه هو – لا على المحال عليه – بحصته في الدين ([6]) .

76– موقف القضاء :

استقر قضاء محكمة التمييز بدبي في هذه المسألة على الآتي : - "يترتب على مجرد انعقاد الحوالة انتقال الحق المحال به من المحيل إلى المحال له - بما له من توابع وضمانات - كالكفالة والامتياز **والرهن** - ما لم يتفق المحيل مع المحال له على أن يحتفظ المحيل لنفسه بهذه الضمانات واستخلاص احتفاظ المحيل بضمانات الحق المحال به

136

[5]) سليمان مرقس : الوافي في شرح القانون المدني - أحكام الالتزام - 2 - المنشورات الحقوقية صادر - 1992 - ص 668 .

[6]) السنهوري : المرجع السابق - ط 2004 - ج 3 - ص 525 .

- هو مما تستقل به محكمة الموضوع بغير معقب متى كان استخلاصها لذلك سائغاً وله أصله الثابت في الأوراق " ([7]).

الفرع الثاني
تجديد الدين كسبب لانقضاء الرهن

77 – معنى التجديد :

التجديد هو إتفاق على إستبدال دين جديد بدين قديم ، فهو يقضي على التزام قائم ويبدله بالتزام جديد ، ومن ثم فهو سبب يؤدي إلى انقضاء الالتزام الأول وإلى نشأة الالتزام الثاني ، وللتجديد صوراً ثلاث :

أ – إما أن يكون بتغيير محل الالتزام أو مصدره .

ب – وإما أن يكون بتغيير الدائن ويحصل ذلك بتراضي ذوي الشأن جميعاً وهو المدين والدائن الجديد والدائن القديم .

ج – وإما أن يكون بتغيير المدين ([8]) .

والتجديد كنظام قانوني قد أصبح اليوم محدود الأهمية وقل الالتجاء إليه في التعامل . فالتجديد بتغيير الدين أصبح يغني عنه الوفاء بالمقابل ، وتغني حوالة الدين عن التجديد بتغيير المدين ، وحوالة الحق عن التجديد بتغيير الدائن ، ومن ثم اختفى التجديد في بعض التقنيات الحديثة ([9]) ، والجدير بالذكر أن التجديد كنظام قانوني لم يتم النص عليه في قانون المعاملات المدنية الإماراتي أو القوانين العقارية المحلية المتخصصة الأخرى .

ولذلك فقد آثرت عدم الخوض في كثير من التفصيلات في هذا الموضوع ، حيث سأتحدث بإيجاز عن شروط التجديد وآثاره بالنسبة للرهن .

78 – شروط التجديد :

يمكن إجمال شروط التجديد في أربعة شروط على النحو الآتي :

أ – وجود التزام قديم وصحيح .

ب – إنشاء التزام جديد وصحيح ، أي التزام مغاير للالتزام القديم .

ج – نية التجديد ، أي إرادة استبدال الالتزام الجديد باللالتزام القديم .

د – أهلية الطرفين وسلامة الرضا.

79 – آثار التجديد بالنسبة للرهن التأميني .

---

[7]) الطعن رقم 165لسنة 2001 طعن حقوق دبي بتاريخ 17-06-2001 ، موقع محاكم دبي ، المرجع السابق .

[8]) أنور طلبه : المرجع السابق - ج 5 - ص 358 - 359 .

[9]) السنهوري : المرجع السابق - ص 724 - 725 .

بداية فإن التجديد يترب عليه أثران رئيسيان :

الأثر الأول : إنهاء الدين القديم .

فالدين القديم يزول بكل ما يلحق به من تأمينات ودفوع وصفات ، غير أن التأمينات يجوز ان تنتقل من الدين القديم إلى الدين الجديد ([10]).

وعلى خلاف القانون المصري (الذي نظم العديد من الأحكام للتجديد) فإنه ومع خلو القانون الإماراتي من مثل هذه الأحكام نستطيع أن نتعرض للأحكام العامة في التجديد من حيث آثاره على الرهن من جهتين ، التأمينات العينية المقدمة من المدين ، وما قدمه الغير من تأمينات (الكفيل) وذلك على النحو الآتي:

1 - فالتأمينات العينية التي قدمها المدين ، عبارة عن التأمينات الاتفاقية التي ارتضاها لكفالة دينه الأصلي ومن بينها الرهن التأميني ، وحتى تنتقل هذه التأمينات في حالة التجديد ، يجب أن تتم في نفس الوقت مع التجديد ([11]) ،وإلا سقط الضمان بانقضاء الالتزام القديم([12]) .

2 – التأمينات الشخصية والعينية المقدمة من الغير .

---

[10]) سليمان مرقس : المرجع السابق - ج 6 - ص 773 ،784 .

[11]) السنهوري : المرجع السابق - ص 758 .

[12]) من المقرر أنه إذا اتفق البنك مع عميله على إقراضه مبلغا من النقود أو قيده في الجانب الدائن لحسابه الجاري فيلتزم المقترض بسداد مبلغ القرض في المواعيد وبالشروط المتفق عليها - ويجوز أن يكون القرض مضموما بتأمينات شخصية أو تأمينات عينية كالرهن ، وفي حالة اتفاق البنك مع عميله الذي له فيه حساب جار على قطعة وإبداله بتسهيل ائتماني آخر في صورة قرض آخر بالرصيد المدين الناتج عن هذا الحساب الجاري فإنه يترتب على ذلك تجديد التزام العميل بتغيير مصدره وانقضاء الالتزام الأول وحلول آخر جديد بشروطه مصدره عقد القرض مع ما يترتب على ذلك من انقضاء التأمينات الشخصية أو العينية التي كانت تضمن الالتزام الأول ما لم يتفق على بقائها ضامنة للالتزام الجديد .

القاعدة رقم 317 الصادرة في العدد 15 سنة 2004 حقوق رقم الصفحة 2140 التي تضمنها حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 19-12-2004 في الطعن رقم230 / 2004 طعن تجاري و256/ 2004 طعن تجاري المرجع السابق .

وهذا الغير إما أن يكون قد قدم تأميناً شخصياً ، بأن كان كفيلاً للالتزام الأصلي أو مديناً متضمناً فيه ، وإما أن يكون قد قدم تأميناً عينياً ، بأن يكون كفيلاً عينياً رتب رهناً على مال مملوك له لضمان الإلتزام الأصلي .

ففي جميع الأحوال لا يجوز انتقال التأمين الشخصي أو العيني إلا برضاء الغير الذي رتب هذا التأمين . فلا يكفي إذن ، حتى يكفل الكفيل الالتزام الجديد بعد أن كان يكفل الالتزام الأصلي ، أن يتفق على ذلك الدائن والمدين ومعهما المدين الجديد أو الدائن الجديد ، بل لابد من رضاء الكفيل أيضاً ، فإنه لم يكفل إلا التزاماً بعينه هو الالتزام الأصلي ، فحتى يكفل التزاماً غيره ، ولو كان أقل قيمة ، لابد من رضائه بذلك .
والتأمينات التي قدمها الغير ، شخصية كانت أو عينية ، بخلاف التأمينات العينية التي قدمها المدين لا يشترط أن يكون نقلها مع التجديد في وقت واحد ، بل يجوز أن يتفق على نقلها بعد إجراء التجديد ([13]) .

الأثر الثاني : انشاء التزام جديد .

ينشئ التجديد التزاماً جديداً مغايراً للالتزام الأول ومستقلاً عنه في صفاته ودفوعه ولو اتفق على انتقال تأمينات الدين الأول إليه ، وفي هذا يختلف التجديد بتغيير الدائن عن حوالة الحق وعن الحلول محل الدائن ، ويختلف التجديد بتغيير المدين عن حوالة الدين ([14]) .

ملخص الفصل الأول :

تحدثت في هذا الفصل على انقضاء الرهن بصفة تبعية ، أي انقضائه بسبب إنقضاء الدين ، وذلك من خلال مبحثين ، المبحث الأول بعنوان تبعية الرهن التأميني للدين

المضمون ويتكون من خمسة مطالب ، الأول منها عبارة عن ماهية تبعية الرهن للدين المضمون وفي الثاني أتحدث عن ضرورة انقضاء الدين بالكامل مع ملحقاته لانقضاء الرهن ، وفي المطلب الثالث أتحدث عن عدم انقضاء الرهن التأميني لوفاة أي من أطرافه ، ثم في المطلب الرابع أتكلم عن عودة الرهن لزوال سبب انقضائه ومحو قيد الرهن ، وفي المطلب الخامس والأخير أتعرض لتجديد قيد الرهن ومدى أهميته في دولة الإمارات العربية المتحدة من عدمه . .

وفي المبحث الثاني تحدثت عن انقضاء الرهن في كل حالة ينقضي فيها الدين المضمون ، حيث تم تقسيم هذا المبحث إلى أربعة مطالب رئيسية فإما ان تتعلق اسباب انقضاء الرهن التأميني بالتنفيذ الإختياري للإلتزام بالوفاء ، أو بما يعادل الوفاء ، أو بدون وفاء ، أو عن طريق انتقال الإلتزام .

---

13) السنهوري : المرجع السابق - ص 761 .
[14]) سليمان مرقس : المرجع السابق - ص 786 .

ومن ثم تعرضت في هذا المبحث إلى بعض أسباب انقضاء الرهن بصفة تبعية ، كالوفاء بالدين موضوع الرهن سواء رضاءاً أو عن طريق إجراءات العرض والإيداع الخاصة بالدين المضمون بالرهن ، والوفاء الاعتياضي " الوفاء بمقابل حيث يقبل الدائن عوضاً من المدين يحل محل تنفيذ التزامه ، والمقاصة بأنواعها الثلاث قانونية واتفاقية وقضائية كسبب لانقضاء الدين ومن ثم انقضاء الرهن ، واتحاد الذمة الذي يتحقق باجتماع صفة الدائن والمدين في شخص واحد بالنسبة لدين واحد، الذي يصبح بموجبه المرتهن(الدائن) هو مالك العقار المرهون ، والإبراء من الدين بترك الدائن حقه دون مقابل ، فينقضي به الدين وتبرأ ذمة المدين دون أن يحصل الدائن على شيء وشروط تحقق هذا الإبراء، وأحقية المدين في الدين المضمون بالرهن التأميني بأن يوفي بهذا الدين قبل حلول الأجل وطريقة العرض والإيداع ، استحالة تنفيذ المدين الراهن لالتزامه ، والتقادم المسقط بمضي مدة معينة على استحقاق الدين دون أن يطالب الدائن به فيترتب على ذلك سقوط حقه في المطالبة إذا تمسك بالتقادم من له مصلحة فيه وعدم جواز

AHMED SABER

النزول عن التقادم قبل ثبوته ، وحوالة الدين وشروط انقضاء الدين بموجبها وما يتبعه من انقضاء الرهن التأميني ، وأخيراً التجديد وآثاره بالنسبة للرهن للتأميني .

وبعد هذا العرض الموجز لأسباب انقضاء الرهن التأميني بصورة تبعية ، سأتعرض في الفصل الثاني من هذا البحث لانقضاء الرهن التأميني بصورة أصلية وذلك على النحو الذي سيرد تفصيلاً في هذ الفصل .

AHMED SABER

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	37
الفرع الأول: ماهية العقار	37
الفرع الثاني : وجود العقار المرهون فعلا أو حكمًا	39
الفرع الثالث : جواز التعامل في العقار المرهون	41
المطلب الرابع : الدين المضمون بالرهن	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
لمطلب 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