

أسباب انقضاء الرهن التأميني

(في القانون الإماراتي)

أحمد صابر صالح

رسالة ماجستير
كلية المدينة الجامعية عجمان
الإمارات العربية المتحدة

وبكافة طرق انقضاء الرهن الأخرى المنصوص عليها في التشريعات النافذة، فإذا زال سبب انقضاء الدين عاد الرهن كما كان دون مساس بحقوق الغير حسني النية التي اكتسبها بين انقضاء الحق وعودته".

وبتطبيق هذه النصوص والجمع ما بينهم وبين ما تضمنه قانون المعاملات المدنية من أحكام ، سيتبين لنا أن هناك عدة أسباب أخرى لانقضاء الرهن التأميني بصفة أصلية تم النص عليها بقانون المعاملات المدنية الإماراتي دون أن تؤثر هذه الأسباب على بقاء الدين الذي كان مضموناً بهذا الرهن (فيما هو معروف بأسباب انقضاء الرهن التأميني بصفة تبعية) ، كتطهير العقار المرهون واتحاد الذمة في العقار المرهون وهلاك العقار المرهون وغيرها من الأسباب الأخرى التالي ذكرها تفصيلاً بالمبحث الثاني من هذا الفصل .

المبحث الثاني

أسباب انقضاء الرهن التأميني بصفة أصلية

أتحدث في هذا المبحث عن عدد من الأسباب التي ينقضي الرهن التأميني بموجبها بصفة أصلية ، كما يلي

:

- 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 انتهاء سند ملكية مقرر الرهن والفرق

بين هذه الحالة والإقالة.

المطلب الثامن-عدم سماع دعوى الرهن لمرور الزمان " تقادم حق الرهن " وفيما يلي سأقوم بتفصيل كل سبب من هذه الأسباب في مطلب خاص على النحو التالي:

المطلب الأول

انقضاء الرهن لبيع العقار المرهون وفقاً للإجراءات المتبعة

أمام المحاكم في البيوع الجبرية

81 - أولاً : بيع العقار بالمزاد يؤدي إلى انقضاء الرهن - تنص 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 " ⁽¹⁾ .

وقد نصت المادة 308 /2 من قانون الإجراءات المدنية الإماراتي على أنه: " ويترتب على هذا التسجيل (تسجيل حكم مرسى المزاد) ، تطهير العقار المبيع من

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

⁽¹⁾ هذا النص يقابل نص المادة 1084 من القانون المدني المصري الذي نص على الآتي :
 " إذا بيع العقار المرهون بيعاً جبرياً بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية - فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد - أو بالدفع إلى الدائنين المقيدین الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن " .

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

