

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 اكتسبوها 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

حقوق الامتياز والرهن التأمينية والحيازية التي أعلن أصحابها وفقاً للمادة (293) ولا يبقى إلا حقهم في الثمن " (2).

والمقصود بذلك أن بيع 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 وتصفيتها .
أو بيع العقار بموجب التنفيذ الجبري - فالمفروض أن يقوم المدين بتنفيذ الالتزام طواعية واختياراً ، فإذا لم يقوم المدين باختياره استطاع الدائن ، متى كان دائناً بالتزام مدني . وهذا هو التنفيذ الجبري أو القهري (3)، أن يجبره

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 المقيدون الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن " .

² (النص الكامل للمادة 308 من قانون الإجراءات المدنية الإماراتي على أن "1- على قاضي التنفيذ بناء على طلب ذي الشأن - أن يطلب من الإدارة المختصة بتسجيل العقارات - تسجيل حكم مرسى المزاد - بعد قيام من حكم برسو المزاد عليه - بإيداع كامل الثمن - ما لم يكن قد أعفي من الإيداع - وتتبع في تسجيل الحكم القواعد المقررة في التسجيل العقاري. 2- ويترتب =على هذا التسجيل - تطهير العقار المبيع من حقوق الامتياز والرهن التأمينية والحيازية التي أعلن أصحابها وفقاً للمادة (293) ولا يبقى إلا حقهم في الثمن. "

³ (أحمد محمد الرفاعي : المدخل للعلوم القانونية - جامعة بنها - ط 2008 - ص 36 .

على التنفيذ ، بسبب حصول دائني الراهن على حكم بإلزامه بسداد مبلغ مالي ومن ثم اتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار ابتداءً بالحجز عليه وانتهاءً ببيعه بغض النظر عن كون العقار مثقلاً بالرهن من عدمه ، فقد يرى الدائن العادي أن قيمة العقار أكبر من قيمة الدين المضمون بالرهن على أساس أن الدائن المرتهن يستوفي حقه بالتقدم وما يتبقى يستوفي منه الدائن العادي حقه مع

الدائنين العاديين الآخرين إن وجدوا ، والسند في ذلك أن رهن العقار لا يؤدي إلى إخراج العقار المرهون من نطاق الضمان العام المقرر للدائنين العاديين (4)، أو بيع العقار جبراً أياً كان سبب البيع . وينقض الرهن سواء حصل التنفيذ في مواجهة الراهن ، أو في مواجهة الحائز ، وسواء رسا المزاد على الحائز أو غيره .

وتضيف المذكرة الإيضاحية – فضلاً عن أنه متى كان الدائن قد استوفى دينه بالبيع في المزاد فإن الرهن ينتهي بانقضاء الدين ولا يختلف الأمر في حالة إيداع قيمة الراسي به مزاد العين المرهونة بدائرة التسجيل (5) .

ويؤدي بيع العقار إلى تطهيره من الحقوق العينية التبعية المقيدة عليه . بمعنى أن الدائنين أصحاب هذه الحقوق – ولو أنها نافذة في مواجهة المشتري بالمزاد لقيدها قبل تسجيل التنبيه – لا يستطيعون تتبع العقار في يده أو في يد خلفائه ، ولا يكون لهم إلا حق الأولوية على الثمن الذي أوقع به البيع . ويبرر هذه القاعدة - التي كان يأخذ بها الفقه الفرنسي بغير نص – أن الغاية من هذه الحقوق هي في النهاية إمكان بيع العقار بالمزاد للاستيفاء من ثمنه . ولما كان المشرع قد أحاط البيع الجبري بضمانات تكفل إيصال الثمن إلى أعلى ما يمكن ، وكان الدائنون أصحاب الحقوق المقيدة يعلنون بإجراءات التنفيذ ويحاطون علماً بجلسة البيع بحيث يمكنهم الإشراف على إجراءاته ، فليس هناك ما يبرر بقاء حقوقهم على العقار بعد بيعه .

كما أنه من ناحية أخرى ، ليس هناك بعد هذا ما يدعو لقيام المشتري بالمزاد باتباع إجراءات تطهير العقار العادية ، إذ فيه تكرار لا معنى له . ولهذا فإنه ببيع العقار يقضي حق التتبع الذي لكل الدائنين المقيد على العقار ويبقى لهم حق الأولوية على الثمن

والثمن . ويستوفي الدائنون حقوقهم بالأولوية ، فإذا بقي دائنون بغير استيفاء ، فلا تكون لهم إلا حقوقهم الشخصية قبل المدين (6) .

(4) عبد الخالق حسن أحمد : التأمينات الشخصية والعينية - المرجع السابق - ص 222 .

(5) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الإماراتي - المرجع السابق - ص 1008 .

(6) فتحي والي : التنفيذ الجبري - ط 1993 - مطبعة جامعة القاهرة - ص 553 .

82 - ثانياً : وقت انقضاء الرهن :

والرهن لا ينقضي تلقائياً بمجرد رسو المزاد ، بل يجب أن يقوم الراسي عليه المزاد بدفع الديون المقيدة على العقار بحسب مرتبتها في حدود الثمن الذي رسا به المزاد، أو بإيداع الثمن خزانة المحكمة على ذمة هؤلاء الدائنين ، ولكل ذي مصلحة أن يلزم الراسي عليه المزاد بإيداع الثمن خزانة المحكمة لكي يتولى القاضي توزيعه على مستحقيه (7)

وبحسب الفقرة الأولى من نص المادة 308 إجراءات مدنية (8) " على قاضي التنفيذ بناء على طلب ذوي الشأن، أن يطلب من الإدارة المختصة بتسجيل العقارات، تسجيل حكم مرسى المزاد، بعد قيام من حكم برسو المزاد عليه، بإيداع كامل الثمن، ما لم يكن قد أعفي من الإيداع، وتتبع في تسجيل الحكم القواعد المقررة في التسجيل العقاري " وبذلك فإن تاريخ انقضاء الرهن هو تسجيل حكم مرسى المزاد (بشرط إيداع كامل الثمن ممن حكم برسو المزاد عليه) .

83 - ثالثاً : حالة كون العقار المرهون والمعرض للبيع بالمزاد قابلاً للتجزئة ، وكفاية جزء منه فقط لسداد الدين ، في حالة كون العقار المرهون والمعرض للبيع بالمزاد قابلاً للتجزئة ، وكفاية جزء منه فقط لسداد الدين ، في هذه الحالة لا يتم بيع العقار بالكامل وفاء للدين المضمون بالرهن والإكتفاء ببيع جزء من العقار فقط ، وتأتي تفاصيل عملية بيع العقار في هذه الحالة على النحو التالي :

" 1- إذا كان العقار المعرض للبيع قابلاً للتجزئة وكان الجزء من هذا العقار-حسب تقدير الخبراء-كافياً لسداد الدين وفوائده والرسوم والنفقات ، فعلى قاضي التنفيذ أن يقوم بفرز ذلك الجزء بطرحه للمزاد وأن يستثني الأجزاء الأخرى ، وإذا تبين نتيجة للمزاد أن البديل المعرض في ذلك الجزء من العقار لا يكفي للسداد ، فعلى قاضي التنفيذ أن يطرح للمزاد باقي العقار أو أي جزء آخر إضافي منه كاف للسداد. وإذا أقيمت دعوى الاستحقاق بقسم من العقار المطروح للمزايدة وقررت المحكمة تأخير المزايدة فإن هذا القرار لا يستلزم تأخير المزايدة على الأقسام الباقية إلا أن تكون الحصص - حسب تقدير الخبراء - غير قابلة للتجزئة فيجب عندئذ تأخير المزايدة في باقي الحصص. 2- وإذا تعددت العقارات المطلوب بيعها بالمزاد فيطرح كل عقار للبيع على حدة إلا إذا وجد قاضي التنفيذ-بعد أخذ رأي الخبراء-أن من المصلحة بيع أكثر من عقار أو العقارات جميعها في مزايدة واحدة (9) .

84 - رابعاً : أثر انقضاء الرهن ونطاقه .

يترتب على انقضاء الرهن تطهير العقار وانتقال ملكيته إلى الراسي عليه المزاد خالية من كافة ضمانات الائتمان العينية التي كانت تثقل العقار قبل بيعه بالمزاد العلني (10).

(7) رمضان أبو السعود : التأمينات الشخصية والعينية - ط 2007 - دار الجامعة الجديدة - ص 450.

(8) القانون الاتحادي رقم 11 لسنة 1992 بشأن إصدار قانون الإجراءات المدنية .

(9) نص المادة 297 إجراءات مدنية إمارتي .

(10) الثابت أن المطعون ضده الثاني اشترى العقار موضوع الدعوى بموجب حكم التنفيذ رقم 1253/ 1997 الصادر في 18/ 12/ 2011 وقضى بشطب أية حقوق امتياز أو رهون تأمينية لأن البيع بالمزاد العلني وتسجيله بالسجل العقاري يظهر العقار وتنتقل الملكية خالية من أي رهون بعد دفع الثمن للدائنين المرتهنين أو إيداعه بخزانة المحكمة على ذمتهم - وهو ما حصل مثلما أمر بذلك قاضي التنفيذ الذي أشرف على بيع العقار المرهون - وبعد ذلك التاريخ فإن المالك الجديد هو الذي له الصفة في الانتفاع بالعقار وثماره، ولما ثبت أن العقار مؤجر للغير فإن المالك الجديد هو المحق في استلام الإيجار- إلا أنه

ويتم التطهير بقوة القانون بمجرد تسجيل حكم مرسى المزاد أو التأشير به على هامش سند ملكية الحائز في حالة رسو المزاد عليه . لكن يجب - مع ذلك - أن يعلم الغير بهذا التطهير . فالرهن له مرتبة تتحدد بمعيار معين سواء من تاريخ القيد في القانون المصري أو من تاريخ التسجيل في القانون الإماراتي .

وانقضاء الرهن بتسجيل حكم مرسى المزاد لا يترتب عليه في ذات الوقت إلغاء مرتبة الرهن . فتسجيل حكم مرسى المزاد وإن كان وسيلة للشهر . إلا أنه وسيلة شهر حكم مرسى المزاد وليس وسيلة شهراً لانقضاء الرهن وتطهير العقار . لذلك يجب أن يتقدم الراسي عليه المزاد - سواء أكان الحائز أم شخصاً آخر - إلى دائرة التسجيل (دائرة الأراضي والأملاك) طالباً بإلغاء مرتبة الرهن مستنداً على حكم مرسى المزاد ذاته بعد تسجيله .

=بتسليمها للمشتري - كما أن الطاعة حصلت على مبلغ 229119 درهم وهي أيضاً ملزمة بتسليمه - ولا ينال من ذلك اعتراضاتها باعتبار أن مجرد إبرام العقود واستلام مقابلها قبل انتقال الملكية للمشتري الجديد لا يبرئ ذمة الطاعة من مبالغ الإيجار المستلمة والمتعلقة بمدد زمنية لاحقة لتاريخ انتقال الملكية وأن مصاريف الصيانة التي تطالب بها تتعلق بالفترة من 2011/12/1 إلى 2011/12/17 أي قبل تاريخ انتقال الملكية للمطعون ضده المالك الجديد للعقار، وبالتالي لا يلزم بها المشتري الجديد بل المالكون المنفذ ضدهم ، وقد تم إيداع ثمن العقار المبيع بخزانة المحكمة بأمر من قاضي التنفيذ وبإمكان الطاعة الرجوع إليه إن كان لها مستحقات بوصفها دائناً عادياً ولاحقاً في المرتبة للدائنين الممتازين. (حكم محكمة النقض بأبوظبي - الأحكام المدنية والتجارية - الطعن رقم 676 - لسنة 2013 قضائية - بتاريخ 29 - 5 - 2014 موقع الشرق - المرجع السابق) .

ووفقاً لما ورد بتقرير الخبير واصل المالكون المحجوز عليهم في استلام الإيجارات بما قيمته 109699/46 درهم وهم ملزمون =بتسليمها للمشتري - كما أن الطاعة حصلت على مبلغ 229119 درهم وهي أيضاً ملزمة بتسليمه - ولا ينال من ذلك اعتراضاتها باعتبار أن مجرد إبرام العقود واستلام مقابلها قبل انتقال الملكية للمشتري الجديد لا يبرئ ذمة الطاعة من مبالغ الإيجار المستلمة والمتعلقة بمدد زمنية لاحقة لتاريخ انتقال الملكية للمطعون ضده المالك الجديد للعقار، وبالتالي لا يلزم بها المشتري الجديد بل المالكون المنفذ ضدهم ، وقد تم إيداع ثمن العقار المبيع بخزانة المحكمة بأمر من قاضي التنفيذ وبإمكان الطاعة الرجوع إليه إن كان لها مستحقات بوصفها دائناً عادياً ولاحقاً في المرتبة للدائنين الممتازين. (حكم محكمة النقض بأبوظبي - الأحكام المدنية والتجارية - الطعن رقم 676 - لسنة 2013 قضائية - بتاريخ 29 - 5 - 2014 موقع الشرق - المرجع السابق) .

فتقديم حكم مرسى المزاد بعد تسجيله يفيد انقضاء الرهن ، ومن ثم يجب التأشير بما يفيد الانقضاء في دائرة التسجيل حتى تلغى مرتبة الرهن . (11)

لكن التطهير لا يشمل إلا الحقوق المقيدة للدائنين الذين تم إعلانهم بصورة من طلب الحجز . إذ يعتبر الدائن – بعد إعلانه – طرفاً في إجراءات الحجز ، ويكون له – بالتالي – الاشتراك في توزيع حصيلة التنفيذ وتطهير العقار المبيع من الحقوق المقررة لهم . أما الدائن الذي لم يعلن ، فلا يترتب على تسجيل حكم مرسى المزاد انقضاء حقه ، ويكون له تجاهل إجراءات التنفيذ ، وتتبع العقار والتنفيذ عليه تحت يد الراسي عليه المزاد طالما أنه لم يحصل على حقه كاملاً . ويجب على مندوب التنفيذ حسب نص المادة 294 إجراءات مدنية (12) ، أن يقوم بإعلان كل من المدين والحائز والكفيل العيني والدائنين أصحاب الحقوق المقيدة بصورة من طلب الحجز خلال سبعة أيام من تاريخ الحجز . ويصبح هؤلاء الدائنون – بمجرد إعلانهم – طرفاً في الإجراءات كحاجزين .

ويلاحظ – أخيراً – أنه ليس شرطاً أن يحصل الدائن المرتهن على حقه كاملاً حتى ينقضي الرهن . فالرهن ينقضي – هنا – إذا ما حصل الدائن أو الدائنون المرتهنون على ثمن البيع كاملاً حتى ولو لم يكف الثمن للوفاء بحقوق الدائنين كاملة . فالرهن

11 (وهذا ما أكدته نص المادة 2/1427 معاملات مدنية بقوله : " 1- تعتبر مرتبة الرهن التأميني من تاريخ تسجيله . 2- ويحتفظ بمرتبته حتى يقيد بدائرة التسجيل ما يدل على انقضائه" .

12 (نص المادة (294) إجراءات مدنية : " 1- يقوم مندوب التنفيذ خلال سبعة أيام من الحجز - بإعلان كل من المدين والحائز والكفيل العيني بصورة من طلب الحجز - بعد التأشير عليه بما يفيد تسجيله . 2- كما يقوم في الميعاد ذاته بإعلان هذا المحضر إلى الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة المشار إليهم في المادة السابقة ، ويصبح - هؤلاء الدائنون بمجرد إعلانهم طرفاً في الإجراءات كحاجزين- ويكون الإعلان عند وفاة أيهم لورثته جملة في الموطن المعين في القيد إذا لم يكن قد انقضى على الوفاة أكثر من ستة أشهر . " .

ينقضي - هنا - ليس بسبب قضاء الدين المضمون وإنما بسبب بيع العقار جبراً بالمزاد العلني . وهو لا ينقضي في هذه الحالة إلا بدفع الثمن كاملاً أو إيداعه خزانة المحكمة وتسجيل حكم مرسى المزاد أو التأشير به على هامش سند ملكية الحائز . أما إذا حصل الدائن المرتهن على حقه كاملاً ، فإن الرهن ينقضي بانقضاء الدين المضمون بالرهن دون انتظار تسجيل حكم مرسى المزاد (13) .

85 - خامساً : بيع العقار في مواجهة الحائز .

والحائز للعقار - وهو الشخص الذي انتقلت إليه ملكية العقار المرهون رهناً تأمينياً دون أن يكون مسؤولاً شخصياً عن الدين المضمون .

وقد جاء تعريفه بنص المادة رقم 1431 معاملات مدنية إمارتية " يعتبر حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بعد الرهن ملكيته أو حق عيني آخر عليه بأي سبب دون أن يلزمه شخصياً دين الرهن " (14).

ويكون بيع العقار في مواجهة الحائز إذا لم يختار (الحائز) لا دفع الديون ولا تطهير العقار وعند ذلك لا مناص من بيع العقار في مواجهة الحائز نفسه .

ويكون البيع في مواجهة الحائز أيضاً إذا لجأ الحائز إلى تطهير العقار ، وعرض على الدائنين المرتهنين المتقدمين لحقوقهم المبلغ الذي قدره كقيمة للعقار ، ورفض

الدائنون المقيدون العرض الذي تقدم به الحائز من مبلغ النقود ، ولجأ هؤلاء الدائنون إلى بيع العقار جبراً بطريق المزاد العلني .

فإذا تم بيع العقار ورسا المزاد على أحد الأشخاص ، فإن حق الراهن على هذا العقار ينقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد خزينة المحكمة ، أو إذا دفع الراسي عليه المزاد الثمن إلى الدائنين المرتهنين على حسب مرتبة كل واحد في القيد .

86 - سابعاً : البيع في مواجهة الحارس

ويفترض هنا أن للعقار حائزاً ، وأن هذا الحائز لم يدفع الديون ، ولم يطهر العقار ، ولا يريد أن يقوم بإجراءات بيع العقار ، ويتم تعيين حارس أو أمين على هذا العقار . يباع العقار في مواجهة الحارس ، ورسو المزاد على أحد الأشخاص ، فإن حق الرهن ينقضي هنا بإيداع الثمن خزانة المحكمة أو بدفع الثمن إلى الدائنين المرتهنين على حسب مرتبة كل شخص منهم في القيد .

(13) محمد المرسى زهرة : ضمانات الائتمان العينية - المرجع السابق - ص 695 وما بعدها .
(14) كما أن قانون الرهن التأميني لإمارة دبي رقم 14 لسنة 2008 قد أضاف نص خاص بالمادة 18 ، بمقتضاه تم تعريف الحائز على أنه من انتقلت إليه بعد الرهن ملكية العقار أو ترتب له أي حق عيني أو شخصي آخر عليه . وهذا الجزء الأخير من النص يغاير مثيله الوارد بنص المادة 1431 معاملات مدنية .

وفي هذه الحالة والحالتين اللتين سبقتهما ، قد لا يأخذ أحد الدائنين المرتهنين المتأخرين أي شيء من حقه لتأخره في المرتبة ، وينقضي رهنه مع ذلك ، ويبقى دينه شخصياً دون رهن . وعلى ذلك ينقضي الرهن بصفة أصلية ، مع بقاء الدين الذي يبقى ديناً شخصياً⁽¹⁵⁾ .

فإذا بيع العقار المرهون جبراً ورساً مزاده على الدائن المرتهن فانقضى الرهن ، ثم أبطلت إجراءات نزاع الملكية وأعيدت بناء على طلب دائن آخر ، عاد رهن الدائن الأول إلى الظهور ووجب اعتباره عند إعادة التوزيع⁽¹⁶⁾ .

ومن الجدير بالذكر - أن القانون الإماراتي قد اعترف بمبدأ التنفيذ على المال المرهون ببيعه مباشرة - بيع المال المرهون - دون انتظار لصدور حكم نهائي بثبوت الدين المضمون بالرهن ، سواء قانون المعاملات المدنية أم قانون الرهن العقاري لإمارة دبي أو قانون التنظيم العقاري لإمارة أبوظبي ، وذلك بحسب النصوص القانونية التالية :

نصت المادة 1430 من قانون المعاملات المدنية على أنه : " للدائن المرتهن رهناً تأمينياً أن يتخذ إجراءات نزاع ملكية العقار المرهون وبيعه إذا لم يؤد الدين في ميعاده "

¹⁵ (السنهوري : تنقيح المستشار أحمد مدحت المراغي : ج 10 - ط 2004 - ص 500 وما بعدها - منشأة المعارف .

¹⁶ (سليمان مرقس : الوافي في شرح القانون المدني - الحقوق العينية التبعية - ط 3 - ج 11 - ص 397 - دار الكتب القانونية شتات.

كما نصت المادة (25) من قانون الرهن التأميني لإمارة دبي على أنه : "للدائن المرتهن رهناً تأمينياً أو لخلفه العام أو الخاص أن يباشر إجراءات نزع ملكية العقار المرهون وبيعه إذا لم يؤد الدين في ميعاده، أو إذا تحقق شرط يقضي بحلول الأجل قبل انقضاء ذلك الميعاد "

وأخيراً نصت 53 من القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي على أن " للدائن المرتهن رهناً تأمينياً أو لخلفه العام أو الخاص أن يباشر إجراءات التنفيذ على المال المرهون وبيعه بالمزاد العلني إذا لم يؤد الدين في ميعاده المحدد، أو إذا تحقق شرط يقضي بحلول الأجل قبل انقضاء ذلك الميعاد"

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 (17)، 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 (18).

المطلب الثاني

انقضاء الرهن لعدم استيفاء المرتهن لحقه من العقار المرهون

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

الفهرس

الموضوع	الصفحة
المقدمة	3

17 (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 .

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

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	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