

أسباب انقضاء الرهن التأميني

(في القانون الإماراتي)

أحمد صابر صالح

رسالة ماجستير
كلية المدينة الجامعية عجمان
الإمارات العربية المتحدة

وقصارى القول أن مكنة التطهير مرتبطة بجواز استعمال حق التمتع ، فحيث يكون للدائن المرتهن أن ينزع ملكية العقار في يد حائزه يكون للحائز أن يلجا إلى التطهير ، والعكس بالعكس (1) .

المطلب الرابع

انقضاء الرهن بنزول الدائن المرتهن عن حق الرهن التأميني

نصت المادة 1444 من قانون المعاملات المدنية على الآتي : " ينقضي الرهن التأميني إذا تنازل الدائن المرتهن عنه " .

99 - نزول الدائن المرتهن عن الرهن . ينقضي حق 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 (2) .

أ - النزول الصريح والنزول الضمني

ويلاحظ أن الرهن التأميني ينقضي بنزول الدائن المرتهن عنه صراحة أو ضمناً دون أن ينقضي الدين ، إذ أن الدين يبقى ، ويقصد بالنزول عن الرهن النزول عن الرهن وحده دون النزول عن الدين ، إذ يبقى الدين في ذمة المدين الراهن باعتباره ديناً شخصياً

بعد أن ينقضي الرهن . وبذلك ينقضي الرهن بصفة أصلية وليس بصفة تبعية في حالة النزول الصريح أو النزول الضمني عن الرهن .

ولا يشترط في النزول الصريح عن الرهن شكل خاص وإن كان هذا النزول يعد عملاً من أعمال التبرع ، ويصح النزول الصريح بورقة عرفية كما يصح هذا النزول شفاهية من جانب الدائن المرتهن فإذا كان النزول شفاهية فلا يمكن إثباته عن طريق البيئة والقرائن إلا في الأحوال التي تقبل فيها الشهادة .

والنزول الضمني عن الرهن يستنتج من الظروف ومن قرائن الأحوال ومن الأعمال التي تدل عليه . مثل ذلك اشتراك الدائن المرتهن في الصلح بين المفلس والدائن . ومثل ذلك أن يشترك الدائن المرتهن في بيع العقار

¹ (سليمان مرقس : المرجع السابق - ص 381 وما بعدها .

² (محمد أحمد شحاته حسين : المطول في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة - ج 10 - ص 424 - المكتب الجامعي الحديث - ط 2015 .

المرهون أو في هبة هذا العقار بمعرفة المدين الراهن لهذا العقار ، إذ يمكن أن يعتبر ذلك نزولاً ضمناً عن حق الرهن (3).

ب - النزول عن الرهن يكون بإرادة الدائن المرتهن المنفردة

وإذا نزل الدائن المرتهن عن الرهن بإرادته المنفردة فلا يشترط قبول المدين الراهن لهذا النزول حتى ينتج آثاره . إذ ينتج هذا النزول آثاره دون اشتراط أن يقبل المدين الراهن هذا النزول .

ويجوز حوالة الحق إلى شخص من الغير مع حوالة الراهن الذي يضمنه ويجب الوقوف على طريقة الحوالة للحق من شخص إلى آخر مع ما يصاحبه من حوالة التأمين الذي يضمنه حيث لا يجوز حوالة التأمين العيني دون حوالة الحق الذي يضمنه .

ويجب شهر هذه الحوالة أي التأشير في هامش القيد الأصلي على هذه الحوالة وتحقق الحوالة بين الأشخاص الأحياء وتحقق الحوالة بعد وفاة أحد طرفي التأمين العيني سواء كان الدائن المرتهن أو المدين الراهن (4) .

(3) إن للدائن حق الضمان العام على جميع أموال مدينه. وتنازل المطعون ضده عن طلب تثبيت عقد الرهن لا يحول دون حصوله على دينه من هذا الضمان، والطاعن وباقي الطاعنين مسئولون عن سداد ديونهم في مواعيدها فإن لم يوفوا بها التزموا بفائدة بسيطة من تاريخ قفل الحساب.

حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 06-03-1993 في الطعن رقم 147/1992 طعن حقوق و 161/1992 طعن حقوق و 163/1992 طعن حقوق . موقع محاكم دبي (المرجع السابق) .

(4) حالك مشتر ، وأمانيل بوتسان ، ومارك بيلو : شرح القانون المدني الفرنسي - الحقوق الخاصة والحقوق العينية - فقرات 1074 - 1075 - 1076 ص 501 .

وإذا عبر الدائن المرتهن عن إرادته المنفردة في النزول عن الرهن زال رهنه من وقت النزول عنه ولا يجوز له أن يسحب نزوله بل يلتزم به من وقت وقوعه .

100 - الأهلية اللازمة للنزول عن الرهن

ويلاحظ أن كلاً من النزول عن الدين ، والنزول عن الرهن يعد عملاً من أعمال التبرع لأن هذا النزول يتم بطريق التبرع وبدون مقابل . ويجب أن تتوافر في الدائن المرتهن أهلية التبرع ، حتى يكون أهلاً للنزول عن الرهن ، أي يجب أن يكون الدائن المرتهن بالغاً سن الرشد وغير محجور عليه لأي سبب من أسباب الحجر .

ولا يجوز للوصي على القاصر أو القيم على المجنون أن ينزل عن الرهن إذ أن الدائن المرتهن وحده هو الذي يملك النزول عن الرهن .

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
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 باتحاد 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

