أسباب انقضاء الرهن التأميني

(في القانون الإماراتي)

أحمد صابر صالح

رسالة ماجستير
كلية المدينة الجامعية عجمان
الإمارات العربية المتحدة

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 ([1]) .

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 " ([2]).

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

تعالى " فرهان مقبوضة " كما أن المرهون قد يكون عقاراً أو منقولاً بينما يقع الرهن التأميني على العقار وملحقاته فحسب.

وقبض المرهون ضروري لتمام الرهن الحيازي ولزومه وحبس المرهون ثابت للدائن المرتهن حتى يستوفي الدين ، ويشترك الرهن الحيازي مع الرهن التأميني في أن كلاً منهما يرتب حقاً عينياً على المال المرهون لمرتهن يخوله اقتضاء دينه متقدماً على سائر الدائنين العاديين أو من يليهم في الرتبة ومتتبعاً للمرهون حتى يستوفي منه ، ويشتركان أيضاً في أن الراهن يجب أن يكون مالكاً للمرهون وأهلاً للتصرف فيه وأنه قد يكون المدين أو غير المدين وفي حكم رهن ملك الغير والأموال المستقبلة وأن العين المرهونة يجب أن تكون قابلة للبيع صالحة للتعامل والبيع بالمزاد فلا يكون مالاً موقوفاً – وفي أن الرهن يشمل الملحقات والثمار– وفي الدين مقابل الرهن وعلاقة التبعية بينه وبين

---

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

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

دين المرهون وفي أحكام رهن مال الأب لابنه الصغير أو رهن مال الصغير لنفسه أو للغير ورهن الحصة الشائعة .([3])

8 - التعريف التشريعي للرهن (الحيازي والتأميني):

أ - الرهن التأميني : يتضمن قانون المعاملات المدنية تعريفاً للرهن التأميني ، حيث نصت المادة (1399) منه على أن : " الرهن التأميني عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له فى المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون "

ونجد في هذا النص أن المشرع الإماراتي عرف الرهن التأميني بمصدره ، وهو عقد الرهن التأميني ، اعتباراً بأن الرهن التأميني والرهن الحيازي تأمينات إتفاقية أي مصدرها الإرادة ، واعتبار أن الرهن من حيث هو حق عيني تبعي أثر مترتب على سببه ، وهو العقد ، وهو الأثر الرئيسي في هذا العقد " حكم العقد " فهو غاية العقد، ولذلك تم النص عليه

وعلى مقتضاه المتمثل باستئثار الدائن المرتهن بثمن العقار ، حال التنفيذ عليه لعدم الوفاء بالدين المضمون متقدماً به على سائر الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين التالين له في المرتبة ، وأن له حق تتبع محل الحق " العقار المرهون " للتنفيذ عليه في أي يد انتقل إليها [(4)] .

كما تم تعريف الرهن بالمادة الثانية من قانون الرهن التأمينى لإمارة دبي رقم (14) لسنة 2008 على أنه " عقد يكسب الدائن على عقار أو وحدة عقارية حقًا عينيًا لوفاء دينه يكون له بموجبه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التالين له في المرتبة لاستيفاء حقه من ثمن العقار في أي يد يكون ".

---

3) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الإماراتي : النيابة العامة- قسم إدارة المعرفة - ط 2010 - ص 1012 .

4( ) على أحمد صالح المهداري ، يوسف محمد عبيدات : الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية الإتحادي - الحقوق العينية التبعية - ط2011 - صـ 16 .

وتم النص على تعريف عقد الرهن بنفس المعنى بموجب نص المادة 1030 من القانون المدني المصري - والمادة 1071 من القانون المدني السوري - والمادة 120 من قانون الملكية العقارية اللبناني - والمادة 1285 من القانون المدني العراقي والمادة 1322 من القانون المدني الأردني .

ويخلص من النصين السابقين أن الرهن التأميني يطلق على العقد الذي يترتب به للدائن حق عيني على عقار مخصص لوفاء دينه ، ويطلق أيضاً على هذا الحق العيني الذي ترتب به للدائن ضماناً لوفاء دينه .

ب- الرهن الحيازي : نصت المادة رقم 1448 معاملات مدنية الرهن الحيازي بأنه " عقد ينشئ الحق في احتباس مال في يد الدائن أو يد عدل ضمانا لحق يمكن استيفاؤه منه كله أو بعضه بالتقدم على سائر الدائنين " .
فالرهن الحيازي عقد بواسطته ، يقوم المدين أو الغير(الكفيل العيني) بتسليم الشئ المرهون سواء كان عقاراً أو منقولاً إلى الدائن المرتهن أو إلى شخص من الغير (عدل) بحيث يحوز الغير الشيء المرهون لأجل ضمان سداد الدين الذي يوجد للدائن في ذمة

بداية تنقسم الحقوق إلى شخصية وعينية : فالحق الشخصي هو رابطة بين شخصين أحدهما يسمى الدائن والآخر يسمى المدين ، وبمقتضاه يحق للدائن مطالبة المدين بالقيام بعمل أو الامتناع عن عمل أو بإعطاء شيء ما ولهذا يطلق على الحق الشخصي اسم حق الدائنية ، وهو ما عبرت عنه المادة 108 من قانون المعاملات المدنية بقولها " **الحق الشخصي** رابطة قانونية بين دائن ومدين يطالب بمقتضاها الدائن مدينه بنقل حق عيني أو القيام بعمل أو الامتناع عن العمل " ، فيستطيع المشتري أن يلزم البائع بتسليم المبيع ويستطيع البائع أن يلزم المشتري بدفع الثمن ، كذلك يحق لرب العمل أن يطالب العامل بالقيام بعمل .
ووفقا لنص المادة 109 من قانون المعاملات المدنية " 1- الحق العيني سلطة مباشرة على شيء معين يعطيها القانون لشخص معين. 2- ويكون الحق العيني أصلياً أو تبعياً " وبالتالي يمكننا أن نعرف **الحق العيني** بأنه سلطة مباشرة لشخص على شيء مادي معين تمكنه من الحصول على كل أو بعض منافعه كحق الملكية وحق الرهن .

وبالنسبة للرهن التأميني فقد نصت المادة 110 معاملات مدنية على اعتباره حقاً عينياً تبعياً حيث نصت على أن " 1- الحقوق العينية الأصلية هي حق الملكية والتصرف والانتفاع والاستعمال والسكنى والقرار(المساطحة) وحقوق الارتفاق والوقف وما يعتبر كذلك بنص القانون. 2- الحقوق العينية التبعية هي الرهن التأميني والرهن الحيازي وحق الامتياز " .
فالرهن العقاري حق عيني ، لأنه يخول صاحبه سلطة مباشرة على الشئ موضوع الحق يستعملها دون وساطة أحد . على أن هذه السلطة على خلاف الحقوق العينية الأصلية ، لا تخول حقا في استعمال الشئ أو استغلاله ، وإنما فقط في اقتضاء الدائن المرتهن حقه من المقابل النقدي للشئ محل الحق بالأفضلية على غيره من الدائنين.

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 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