

أسباب انقضاء الرهن التأميني

(في القانون الإماراتي)

أحمد صابر صالح

رسالة ماجستير
كلية المدينة الجامعية عجمان
الإمارات العربية المتحدة

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 أصليا أو تبعيا " وبالتالي يمكننا أن نعرف **الحق العيني** بأنه سلطة مباشرة لشخص على شيء مادي معين تمكنه من الحصول على كل أو بعض منافع كحق الملكية وحق الرهن .

وبالنسبة للرهن التأميني فقد نصت المادة 110 معاملات مدنية على اعتباره حقا عينيا تبعيا حيث نصت على أن " 1- الحقوق العينية الأصلية هي حق الملكية والتصرف والانتفاع والاستعمال والسكنى والقرار (المساحة) 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 الشيء موضوع الحق يستعملها دون وساطة أحد . على أن هذه السلطة على خلاف الحقوق العينية الأصلية ، لا تخول حقا في استعمال الشيء أو استغلاله ، وإنما فقط في اقتضاء الدائن المرتهن حقه من المقابل النقدي للشيء محل الحق بالأفضلية على غيره من الدائنين

العاديين أو الدائنين المرتهنيين اللاحقين له في المرتبة ، حيث يخول صاحبه حق التقدم وحق التتبع (1) .

فعناصر الحق العيني هما الشخص صاحب السلطة والمال الذي يمارس عليه سلطته دون حاجة إلى تدخل شخص آخر ، وهذا يميز الحق العيني عن الحق الشخصي ، إذ أنه في حالة الحق الشخصي يلزم أن يقوم المدين بالتزام معين حتى يستطيع الدائن أن يحصل على حقه الشخصي ، بينما في حالة الحق العيني فإن صاحب الحق لا يحتاج

(1) نصر أبو الفتوح فريد : الرهون العقارية والأزمة المالية العالمية - دار الفكر والقانون - ط 2011 - ص 70.

تدخل من الغير لكي يستفيد من المال محل الحق ، هذا بالإضافة إلى أن الحق الشخصي يمثل رابطة بين شخصين ، بينما الحق العيني يمثل رابطة بين شخص وشئ⁽²⁾.

9- (ب) الرهن حق تبعية :-

وحق الرهن التأميني من الحقوق العينية التبعية ، بمعنى أن حق الرهن التأميني حق تابع لحق آخر ودائماً الحق الآخر هو حق شخصي فحق الرهن التأميني تابع للدين المضمون من حيث الوجود ومن حيث عدم⁽³⁾ ، ويترتب على تبعية الرهن التأميني للدين المضمون النتائج التالية :-

ب 1/ - الرهن التأميني يفترض لوجوده التزام صحيح نافذ لازم يضمنه هذا الرهن لأنه إذا كان الالتزام الذي يضمنه الرهن باطلاً ، فإن الرهن بدوره يكون باطلاً ، لأن الرهن هو ضمان لهذا الالتزام أي تابع لهذا الالتزام .
ب 2/ - تبعية الرهن للالتزام المضمون ، فكل ما يؤثر في الالتزام المضمون يؤثر في الرهن لأن الرهن تابع للأصل وهو الالتزام المضمون ، والقاعدة أن كل ما يؤثر في الأصل يؤثر في التابع لهذا الأصل ، فإذا كان الدين المضمون باطلاً فإن الرهن كذلك يكون باطلاً حتى ولو تم قيده وفي هذه الحالة يتعين محو القيد⁽⁴⁾.

(2) مدحت محمد محمود عبد العال : مدخل للعلوم القانونية وفقاً لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة - الجزء الثاني - ط 2 لعام 2003 - الناشر أكاديمية شرطة دبي - ص 39 وما بعدها .

(3) عبدالرزاق أحمد السنهوري : الوسيط - شرح القانون المدني المصري - دار إحياء التراث العربي - بيروت ط 3 - ج 1 ف 119 - ص 272

(4) توفيق حسن فرج : التأمينات الشخصية والعينية - ص 93 (بدون ناشر وبدون تاريخ) .

10 - (ج) الرهن حق عقاري .

الأصل أن الرهن التأميني لا يرد إلا على عقار ، وهذا واضح من نص المادة 1399 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والتي تنص على أن " الرهن التأميني عقد به يكسب الدائن على عقار " وهذا خلافاً للرهن الحيازي الذي قد يرد على عقار أو منقول ، ولأن أحكام الرهن التأميني تتناسب مع العقار لأن الرهن التأميني لا يكون نافذاً في مواجهة الغير إلا إذا أشهر ، والتصرفات التي ترد على العقار هي في الأصل التي يمكن شهرها على أساس أن العقار هو الشيء الثابت الذي لا يمكن نقله من مكان إلى آخر دون أن يطرأ عليه تغيير ، أما المنقولات فهي غير ثابتة ، والأصل أن التصرفات التي ترد على المنقول لا يمكن شهرها ، ولكن استثناء من هذا هناك بعض المنقولات يمكن شهر التصرفات التي ترد عليها كالسفينة والطائرة، فمثل هذه المنقولات يمكن أن يرد عليها الرهن التأميني ، ولهذا تنص المادة 1411 من قانون المعاملات المدنية على ما يلي " تسري أحكام الرهن التأميني على المنقول الذي تقتضي قوانينه الخاصة تسجيله".

10- (د) الرهن حق غير قابل للتجزئة -

الرهن التأميني هو حق عيني تبقي عقاري غير قابل للتجزئة لا من حيث العقار المرهون ، ولا من حيث الدين المضمون بمعنى أن يظل العقار المرهون ضامناً لكل جزء من الدين المضمون إلى أن يستوفي الدائن المرتهن كل الدين المضمون ، وقد نصت المادة 1410 من قانون المعاملات المدنية على عدم قابلية الرهن للتجزئة فهي تنص على ما يلي " الرهن التأميني لا يتجزأ ، وكل جزء من العقار المرهون ضامن لكل الدين ، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار المرهون " (5) ، واضح من هذا النص أن الرهن التأميني غير قابل للتجزئة لا من حيث العقار المرهون ولا من حيث الدين المضمون .

د / 1 - فالرهن التأميني غير قابل للتجزئة من حيث العقار المرهون ، لأن كل جزء من العقار المرهون يضمن الدين المضمون بهذا الرهن بأكمله ، فإذا تصرف الراهن في جزء من العقار المرهون تصرفاً ناقلاً للملكية كأن يبيع الراهن أو يوهب جزء من العقار المحمل بالرهن ، فإذا حدث هذا يحق للدائن المرتهن أن ينفذ على هذا الجزء الذي تصرف فيه الراهن تصرفاً ناقلاً للملكية ، ولا يستطيع المتصرف إليه أن يجبر الدائن المرتهن على أن ينفذ أولاً على الجزء الباقي من العقار والمملوك للراهن حتى ولو كان الجزء الباقي من العقار كافياً لسداد الدين ، لأن كل جزء من العقار ضامناً لسداد الدين المضمون بالرهن وفقاً لما جاء في نص المادة 1410 من قانون المعاملات المدنية والتي تنص على أن " الرهن التأميني لا يتجزأ ، وكل جزء من العقار المرهون ضامن

(5) هذا النص يقابل نص المادة 1041 من القانون المدني المصري .

لكل الدين " كما لا يستطيع المتصرف إليه أن يتصرف بجزء من العقار تصرفاً ناقلاً للملكية أو أن يجبر الدائن المرتهن على قبول جزء من الدين يقابل قيمة الجزء الذي

انتقلت إليه ملكيته من العقار المرهون محل التصرف (6)، لأنه وفقاً للقواعد العامة في الوفاء لا يمكن إجبار الدائن على قبول الوفاء الجزئي لحقه .

د / 2 - ومن حيث الدين المضمون ، فكل جزء من الدين يكون مضموناً بالعقار المرهون كله ، فإذا أوفى المدين بجزء من الدين وقبله الدائن ، فيظل باقي الدين مضموناً بكل العقار المرهون ، فإذا أوفى المدين بخمس الدين مثلاً بقي العقار المرهون ضماناً لكل الدين ، ولا ينقضي الرهن عن العقار المرهون بما يوازي خمس الدين ، لأن كل جزء من الدين مضمون بكل العقار المرهون ، وهذا واضح من عجز المادة 1410 من قانون المعاملات المدنية والتي تنص على أن " ... وكل جزء من الدين مضمون بالعقار المرهون " .

الفرع الثاني

الرهن التأميني باعتباره مصدره

للرهن التأميني من حيث مصدره أربع خصائص :

أ - أنه عقد شكلي

ب - أنه عقد ضمان

ج - أنه عقد ملزم لجانب واحد

د - أنه عقد بمقابل

11 - (أ) أنه عقد شكلي : الشكلية تقابل الرضائية في العقود ، ويراد بها أن التعبير عن الإرادة لا يعتد به قانوناً إلا إذا وقع وفق ما فرضه القانون من شكل للتعبير عنها ، بخلاف العقود الرضائية فيعتد بها بأي تعبير بات ظهرت به الإرادة لإحداث أثر قانوني ،

وإذا اختلفت التشريعات والفقه في تحديد صفة الشكلية في العقد في أنها ركن في العقد الشكلي أو شرط انعقاد فيه فإن هذا الاختلاف لم يمس حكم غياب الشكلية ، وهو بطلان العقد . وهذا البطلان يستوجب اعتبار التصرف كأن لم يكن ويتعين إعادة الحال إلى ما كان عليه ، وهذا البطلان لا ترد عليه الإجازة ويستطيع كل ذي مصلحة أن يطلب الحكم به وللقاضي أن يقضي به من تلقاء نفسه (7) .

(6) عبد المنعم البدر اوي : التأمينات العينية - الناشر مكتبة سيد عبد الله وهبة - 1969 - ص 13 .

وقد ورد نص المادة 1400 صريحاً في عدم انعقاد عقد الرهن التأميني إلا بتسجيله ، أي إلا بإيراد الشكلية المفروضة بالقانون في صورة تسجيل العقد ، فعقد الرهن التأميني لا وجود له قانوناً قبل تسجيله . وفي هذا المعنى جاء نص المادة رقم 35 / 1 من القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي التي نصت على الآتي :

" يجب أن يتم تسجيل الرهن التأميني في السجل العقاري الأولي أو السجل العقاري بحسب الحال " .

كما تم النص في قانون الرهن التأميني لإمارة دبي بموجب المادة رقم 1/7 على أن : لا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله لدى الدائرة ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك " .

وهو ما استقرت عليه أحكام المحاكم العليا في الدولة (8) .

12 - (ب) أنه عقد ضمان : ذلك أن الغرض من عقد الرهن التأميني ضمان الوفاء بالدين المضمون من ثمن المرهون حال عدم الوفاء به من قبل المدين الراهن أو نائبه أو

الكفيل العيني أو الغير ممن له مصلحة ، كحائز العقار المرهون ، أو ممن لا مصلحة له بالوفاء .

13 - (ج) أنه عقد ملزم لجانب واحد : والطرف الملزم بتقديم المرهون بموجب عقد الرهن التأميني هو الراهن ، سواء أكان المدين أم الكفيل العيني .

14 - (د) أنه عقد بمقابل : ذلك أن المال المرهون لم يقدم إلى الدائن المرتهن تبرعاً بل في مقابل قبوله بتقديم الدين إلى المدين ، وبعبارة أخرى أن سبب عقد الرهن التأميني هو الحصول على الدين المضمون مع مراعاة أنه لا يشترط سبق وجود الدين على وجود عقد الرهن التأميني ، ذلك أنه قد يبرم العقد ثم يوجد بعده الدين المضمون ، كما هو الحال في تقديم الرهن لفتح اعتماد ، والدين المعلق على شرط واقف بشرط أن يكون الدين محدداً ، وهذا ما قضت به المادة 1409 من قانون المعاملات المدنية ونصها : " يشترط أن يكون مقابل الرهن التأميني ديناً ثابتاً في الذمة أو موعوداً به محدداً عند الرهن أو عيناً من الأعيان المضمونة (9) .

(8) " إن الرهن التأميني بوصفه حقاً عينياً يجب أن يسجل ، فكافة الحقوق العقارية تسجل في السجل العقاري المودع لدى دائرة الأراضي والأملاك وتكون للبيانات الواردة في هذا السجل حجية مطلقة ولا يطعن فيها إلا بالغش والتزوير " حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 2009/03/29 في الطعن رقم 2008/313 طعن مدني - موقع محاكم دبي الإلكتروني dubaicourts.gov.ae - تاريخ الإطلاع 2016/7/1 .

ملخص :

تحدثت في هذا المبحث عن ماهية الرهن ومشروعيته ، وتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين : الأول تحت عنوان ماهية الرهن ومشروعيته ، وفيه تم تعريف الرهن كفرع أول من الناحيتين اللغوية والفقه الإسلامي ، ثم انتهيت إلى مشروعية الرهن إعمالاً لنصوص القرآن الكريم والسنة النبوية المشرفة والإجماع وحكمة هذه المشروعية ثم تعريف فقهاء القانون للرهن ، كما تحدثت في الفرع الثاني عن نوعي الرهن - الحيازي والتأميني ، والتنويه على أن الرهن الأخير (التأميني) هو محور موضوع هذه الدراسة .

الفهرس

الصفحة	الموضوع
3	المقدمة
9	خطة البحث
12	فصل تمهيدي الملاحم 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

