

أسباب انقضاء الرهن التأميني

(في القانون الإماراتي)

أحمد صابر صالح

رسالة ماجستير
كلية المدينة الجامعية عجمان
الإمارات العربية المتحدة

وفي المطلب الثاني تحدثت عن خصائص الرهن التأميني ، باعتباره تأميناً عينياً كمطلب أول وهي أربع خصائص ، فهو حق عيني ، وتبعي وعقاري وغير قابل للتجزئة. وفي المطلب الثاني تعرضت لخصائص الرهن التأميني باعتبار مصدره والتي تتضمن كونه عقداً شكلياً وعقد ضمان وعقداً ملزماً لجانب واحد وعقداً مقابل.

المبحث الثاني أحكام الرهن التأميني

تمهيد :

سنحدث في هذا المبحث عن الأحكام التي تطلبها القانون بالنسبة للدائن المرتهن ، و الأحكام المتعلقة بالراهن ، كاشتراط القانون ملكية الراهن للعقار المرهون وأهليته للتصرف فيه ، وجواز أن يكون الراهن نفس المدين أو كفيلاً عينياً يقدم رهناً لمصلحة المدين .

والأحكام الخاصة بالعقار محل الرهن منها تعريف العقار ، اشتراط كونه موجود فعلاً أو حكماً على الخارطة ، واشتراط إجازة التعامل في العقار المرهون والاستثناءات الخاصة بهذا الشرط ، والأحكام الخاصة بالدين المضمون بالرهن ، واشتراط المشرع- كأصل عام - وجود الدين قبل نشوء الحق في الرهن ، والاستثناءات على هذه القاعدة ، وذلك على النحو الآتي : -

المطلب الأول : أحكام الدائن المرتهن

المطلب الثاني : أحكام الراهن

المطلب الثالث : محل الرهن

المطلب الرابع : الدين المضمون بالرهن .

المطلب الأول أحكام الدائن المرتهن

15 - أحكام الدائن المرتهن نصت المادة (4) من قانون الرهن التأميني لإمارة دبي على الآتي " يجب أن يكون الدائن المرتهن بنكاً أو شركة أو مؤسسة تمويل مرخصة ومسجلة أصولاً لدى مصرف الإمارات المركزي لمزاولة نشاط التمويل العقاري بالدولة ".

وهذا النص يقرر مبدأ خاصاً بالرهن التأميني في القوانين العقارية - وهو ما يتعلق بشخص الدائن المرتهن ، حيث حظر المشرع على الأشخاص الطبيعية التعاقد بوصفها دائن مرتهن ، وذلك ما عدا الجهات المرخصة والمسجلة أصولاً لدى مصرف الإمارات المركزي لمزاولة نشاط التمويل العقاري بالدولة سواء كانت هذه الجهات بنوكاً أو شركات أو مؤسسات تمويل .

وهذا النص لا يوجد مثيل له في المواد المنظمة للرهن التأميني بقانون المعاملات المدنية الإماراتي أو القانون المدني المصري .

حيث لم يشترط نص المادة رقم 1399 معاملات مدنية هذه الشروط ، وذكر اسم الدائن مجرداً من أي قيد ، حيث نصت المادة على مايلي :

"الرهن التأميني عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا عينيا يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون " .

كما أن القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي لم يتطلب هذه الشروط وإنما اشترط - في حال كون الدائن المرتهن بنكاً أو شركة أو مؤسسة تمويل يجب أن تكون مرخصة ومسجلة أصولاً لدى المصرف المركزي ، ومن ثم لم يقصر على هذه الفئات فقط صفة الدائن المرتهن وسمح لأي شخص أن يكون دائناً مرتهناً ، حيث جاء نص المادة 32 على النحو الآتي : -

" إذا كان الدائن المرتهن بنكاً أو شركة أو مؤسسة تمويل يجب أن تكون مرخصة ومسجلة أصولاً لدى المصرف المركزي لمزاولة نشاط التمويل العقاري بالدولة " .



المطلب الثاني شروط الراهن للعقار المرهون

نتحدث في هذا المطلب على وجوب كون الراهن مالكا للعقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة وأهلاً للتصرف فيهما ، وعلى جواز الرهن بواسطة نفس المدين الراهن أو كفيل عيني يقدم رهناً لمصلحة المدين ، وذلك في فرعين على النحو الآتي :

الفرع الأول : ملكية الراهن للعقار المرهون والأهلية المطلوبة .

الفرع الثاني : الراهن نفس المدين أو كفيل عيني .

الفرع الأول

ملكية الراهن للعقار المرهون والأهلية المطلوبة

16 - يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة وأهلاً للتصرف فيهما :

نصت المادة 1/1041 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي على أنه

" يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه " (1).

فالأصل أن يكون الراهن هو نفس المدين فيرتب رهناً تأمينياً على عقار مملوك له تأميناً للوفاء بدين في ذمته .

ولكن لا يوجد ما يمنع من أن يكون المدين والراهن شخصين مختلفين ، فيرتب الدين في ذمة المدين ، ويرتب شخص آخر على عقار مملوك له رهناً تأمينياً تأميناً للدين ، وفي هذه الحالة يسمى الراهن كفيلاً عينيّاً ، لأنه يكفل الدين ولكن في حدود العقار الذي رتب عليه الرهن التأميني .

وسواء كان الراهن هو المدين نفسه كما هو الغالب أو كان كفيلاً عينيّاً ، فالأمر بالنسبة إليه لا يتغير إلا في قليل من المسائل (2) ، ويجب أن يكون الراهن في الحالتين مالكا للعقار المرهون ، وأهلاً للتصرف فيه . لأنه برهنه لهذا العقار يتصرف فيه ولو تصرفاً جزئياً ، ويجب أن يكون من يتصرف في عقار مالكا له ، إلا إذا كان مفوضاً في رهنه (3) .

وسيلة إثبات ملكية الراهن للعقار المرهون : من المعلوم أن التأمين الذي يقرره المدين كالرهن التأميني مثلاً لا ينشأ إلا إذا كان العقار الذي يقدمه مملوكاً له ، فالتنظيم الائتماني العقاري يستلزم إذن أن تكون هناك وسيلة من وسائل الشهر من شأنها أن تهئ لمقرضي النقود سبيلاً للتأكد من ملكية المقترض للعقار الذي يقدمه ضماناً للقرض ، ولذلك فقد أوجب المشرع ضرورة تسجيل التصرفات التي تقع على العقارات لانتقال الملكية ، فالملكية لا تنتقل بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير إلا بالتسجيل كوسيلة للعلم بالتصرفات التي ترد على العقار (4).

¹ (وقد نصت المادة (5) فقرة 1 من قانون الرهن التأميني لإمارة دبي على الآتي :
" يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة وأهلاً للتصرف فيهما .
كما نصت المادة 33 / 1 من القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي على نفس المعنى حين قررت : " يجب أن يكون الراهن مالكا للمال المرهون وأهلاً للتصرف فيه .

(2) المادة رقم 1417 معاملات مدنية " إن كان الراهن كفيلاً عينيّاً فلا يجوز اقتضاء الدين من غير العقار المرهون وليس له أن يطلب الرجوع على المدين قبل التنفيذ على عقاره . "

(3) عبد الرزاق السنهوري : المرجع السابق - ص 239 .

(4) أحمد محمد الرفاعي : العقود المدنية - البيع والإيجار - جامعة بنها - بدون تاريخ نشر - ص 79 .

17 - الأهلية المطلوبة للراهن :

يشترط أن يكون الراهن كامل الأهلية وقت إبرامه عقد الرهن ، بأن يكون الراهن قد بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية غير محجور عليه لسفه أو غفله ،

فإذا أبرم الراهن عقد الرهن التأميني بنفسه ، وكان الراهن ناقص التمييز وقت إبرامه عقد الرهن فإن عقد الرهن يكون باطلاً .

أما إذا كان الراهن وقت إبرام عقد الرهن مميزاً ككونه صغيراً مميزاً أو محجوراً عليه لسفه أو غفله ، فإن كان الراهن هو المدين ، فإن الرهن يكون بالنسبة للراهن في هذه الحالة من أعمال التصرفات الدائرة بين النفع والضرر ، لأن الراهن في هذه الحالة يقصد بإبرامه عقد الرهن توفير الضمان لالتزامه ، وفي هذه الحالة يكون عقد الرهن موقوفاً على إجازة الأب إن كان ناقص التمييز وأبوه لا زال على قيد الحياة وفقاً للأوضاع القانوني ، أما إذا ناقص الأهلية ممثلاً بجده الصحيح أو بوصي ، فيجب استئذان المحكمة لإجازة عقد الرهن أو على إجازته هو بعد بلوغه سن الرشد إذا كان قاصراً أو بعد زوال الحجر إن كان سفيهاً أو ذي غفلة (5) .

- أهلية الكفيل الراهن

وإذا كان الراهن غير المدين بأن كان كفيلاً عينياً يقدم ماله رهنًا لضمان الوفاء بدين شخصي آخر ، فإن التصرف يعتبر بالنسبة له ضاراً ضرراً محضاً ، ويشترط لصحته أن يكون الراهن بالغاً سن الرشد ، فإذا كان قاصراً وقع الرهن باطلاً (6) . ذلك أن عمل الكفيل العيني يعد من أعمال التبرع ، وفي هذه الحالة يكون الرهن الذي أبرمه ناقص الأهلية باطلاً لأنه يعد من قبيل التصرفات الضارة ضرراً محضاً ، وبالتالي لا يتوقف نفاذ هذا التصرف على الإجازة لأن الرهن الصادر من المدين الراهن ناقص الأهلية .

الفرع الثاني

الراهن نفس المدين أو كفيل عيني

18 - يجوز أن يكون الراهن نفس المدين أو كفيلاً عينياً يقدم رهنًا لمصلحة المدين : نصت

المادة رقم 2/1401 معاملات مدنية " ويجوز أن يكون الراهن نفس المدين أو كفيلاً عينياً يقدم رهنًا لمصلحة المدين " (7) .

(5) التأمينات الشخصية والعينية د/ عبد الخالق حسن أحمد ص 121

(6) عقد الكفالة د/ منصور مصطفى منصور ص 15

(7) وهو نفس ما تم النص عليه بكل من المادة (5) فقرة 2 من قانون الرهن التأميني لإمارة دبي : " ويجوز أن يكون الراهن نفس المدين أو كفيلاً عينياً يقدم رهنًا لمصلحة المدين " .

فالأصل أن يكون المدين نفسه هو الذي يرهن عقاره ، كما هو الغالب . ولكن قد يقع أن شخصاً غير المدين يرهن عقاره ضماناً للوفاء بدين على الغير ، وهذا هو الكفيل العيني . ويجب في الكفيل العيني ، كما يجب في المدين الراهن ، أن يكون مالكاً للعقار المرهون وأن يكون أهلاً للتصرف فيه . ولكن التصرف هنا لا يكون عادة بمقابل ، على عكس الحال بالنسبة إلى المدين الراهن . فالمدين الراهن يرهن عقاره ضماناً للوفاء بدين في ذمته ، فيكون الرهن في هذه الحالة من أعمال التصرف ، وهو يدور بين النفع والضرر . أما الكفيل العيني فإنه عادة لا ينتفع شخصياً بالرهن الذي يقدمه ضماناً للوفاء بدين في ذمة غيره ، بل هو ينفع المدين برهنه هذا . لذلك يعتبر الرهن الذي يقدمه الكفيل العيني في العادة من أعمال التبرع ، لا مجرد عمل من أعمال التصرف .

ولذلك يجب أن يتوافر في الكفيل العيني أهلية التبرع ، لا أهلية التصرف فحسب . ومن ثم يجب أن يكون بالغاً سن الرشد غير محجور عليه ، وعند ذلك يستطيع أن يرهن عقاره ضماناً للوفاء بالتزام في ذمة غيره . وإذا لم يباشر الكفيل العيني الرهن التأميني بنفسه ، بل باشره غيره ، وجب أن يكون هذا الغير وكيلاً عن الكفيل العيني . ويجب أن تكون الوكالة خاصة لعمل من أعمال التبرع ، فلا تكفي الوكالة العامة للإدارة ولا الوكالة الخاصة لعمل من أعمال التصرف . ولذلك يجب أن يكون الكفيل بالغاً سن الرشد غير محجور عليه ، حتى يستطيع أن يصدر هذه الوكالة .

المطلب الثالث

محل الرهن

التمهيد : نصت المادة رقم 1399 معاملات مدنية على أن : " الرهن التأميني عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا عينيا يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون " . ومن ثم أتحدث في هذا المطلب عن تعريف العقار بوصفه محل الرهن ، وعلى وجوب كون العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة رهناً تأمينياً قائماً وموجوداً فعلاً أو حكماً على الخارطة عند إجراء الرهن ، وعدم جواز الرهن التأميني إلا عقاراً أو وحدة عقارية يصح التعامل فيهما . وسنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع ، عبارة شروط محل الرهن على النحو الآتي:

الفرع الأول : ماهية العقار

والمادة 33/2 من القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي التي قررت أنه : " يجوز أن يكون الراهن المدين نفسه أو كفيلاً عينياً يقدم رهناً لمصلحة المدين " .

الفرع الثاني : وجود العقار المرهون فعلاً أو حكماً
الفرع الثالث : جواز التعامل في العقار المرهون

الفرع الأول ماهية العقار

19- تعريف العقار : عرف المشرع الإماراتي العقار بموجب المادة 101 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي بالآتي :-
" كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير هيئته فهو عقار ، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول " .
ونصت المادة 102 من القانون على أن: " يعتبر عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكه في عقار له . رسداً على خدمته أو استغلاله ولو لم يكن متصلاً بالعقار اتصال القرار " .
كما عرف القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي العقار بالآتي: مختلف أنواع العقارات وتشمل الأراضي والمباني والمنشآت والعقارات بالتخصيص بما في ذلك الوحدة العقارية. وقد عرفت المادة الثانية من قانون الرهن التأميني لإمارة دبي رقم 2008/14 العقار بالتالي :
العقار:- هو الأرض والمنشآت الثابتة المقامة عليها والتي لا يمكن نقلها من مكان لآخر دون تلف أو تغيير هيئتها.

ومن مجموع هذه التعريفات يتبين أن العقار ، ينطبق ذلك على كل شيء حائز لصفة الاستقرار سواء أكان ذلك من أصل خلقته أم بصنع صانعه ، ولا يعتبر الشيء ذا مستقر إلا إذا كان لا يمكن نقله وتحويله ، فالأكشاك التي يمكن حلها وإقامتها في مكان آخر لا

تعتبر أشياء ثابتة فإذا تم نقلها دون تلف فإنها تعتبر ثابتة حتى لو كانت معدة لتبقى مدة قصيرة واشتراط المشرع أن لا يترتب على نقلها وتحويلها تغيير هيئتها أخذاً بالمذهب المالكي ... فالأرض وما اتصل بها من بناء وشجر عقار ، لأن البناء والشجر لا يمكن نقلها دون تغيير هيئتها .

وقد رأى المشرع استثناء المنقولات التي يضعها المالك في عقار يملكه رسداً على خدمة العقار واستغلاله ، فاعتبرها عقارات وهي المعروفة في الفقه بأنها العقارات بالتخصيص ، ولم يقصرها على الآلات اللازمة أي الضرورية للزراعة وللمصانع ، بل نص عليها في صيغة عامة تجعلها تشمل كل منقول يضعه ماله في عقار مملوك ويخصه إما لخدمة العقار كالتماثيل التي توضع على قواعد مثبتة وإما لاستغلاله كالألات الزراعية والصناعية ومفروشات الفنادق والرفوف والخزائن والمقاعد المخصصة لاستغلال المحلات التجارية ... إلخ ، ولا يشترط أن يكون المنقول لازماً أي ضرورياً لخدمة العقار أو استغلاله بل يكفي تخصيصه لهذه الخدمة أو الاستغلال ولو لم تكن هناك ضرورة تقتضي ذلك .

كما أن المشرع لم يستلزم أن يكون المنقول متصلاً بالعقار إتصال قرار ليكون عقاراً بالتخصيص ، أما إذا وضع المنقول لخدمة شخص ماله لا لخدمة العقار فإن ذلك لا يجعله عقاراً بالتخصيص .

ولا يشترط أن يكون التخصيص بصفة دائمة ليحمله عقاراً بل يكفي ألا يكون عارضاً . ومتى انقطع التخصيص زالت عن المنقول صفة العقار .

ولم ير المشرع أن يجعل أثر إلحاق صفة العقار بالتخصيص مقصوراً على عدم جواز الحجز على المنقول الذي تلحق به هذه الصفة بل رأى أن تكون فكرة العقار بالتخصيص

أكثر مرونة وأوسع نطاقاً من هذا ، حتى تظهر نتائجها في البيع والقسمة والوصية وغير ذلك أيضاً (8).

الفرع الثاني

(8) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية - ط 2010 النيابة العامة - ص 75 وما بعدها .

وجود العقار المرهون فعلاً أو حكماً

20 يجب أن يكون العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة رهناً تأمينياً قائماً وموجوداً فعلاً أو حكماً على الخارطة عند إجراء الرهن .

نصت المادة 1405 من قانون المعاملات المدنية على أن " يجب أن يكون العقار المرهون رهناً تأمينياً قائماً وموجوداً عند إجراء الرهن " (9) .

اشتراط المشرع أن يكون العقار محل الرهن موجوداً فعلاً أو حكماً (العقار المباع على الخارطة قبل البدء في أعمال الإنشاءات أو أثنائها وقبل إتمام البناء)، وقد أراد المشرع توسيع دائرة محل الرهن أي المال المرهون ، ليشمل الأراضي والمنشآت المقام عليها (العقار) وأي جزء مفرز من العقار (الوحدة العقارية) ، كما يشمل العقار بالكامل أو رهن حصة شائعة في العقار فقط دون باقي الحصص ، كما تضمنت هذه النصوص الحقوق المتعلقة ببيع العقار على الخارطة (استثناءً على القاعدة العامة التي تتطلب أن يكون العقار المرهون موجوداً عند إجراء الرهن) ، سواء كانت حقوقاً عينية أو شخصية .

(كالعقار المباع على الخارطة والذي لم يتم إنجازه أو تسليمه بعد ، بل قد لا يكون العقار تم البدء في إنشائه بالأصل وقت رهن وحدة معينة بالذات في هذا العقار) .

الفرع الثالث

جواز التعامل في العقار المرهون

21 - لا يجوز أن يقع الرهن التأميني إلا على عقار أو وحدة عقارية يصح التعامل فيهما.

(9) وفي نفس المعنى نصت المادة رقم 33 فقرة 3 من القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي على أنه - مع مراعاة أحكام الفصل الثالث من هذا الباب والخاص بالرهونات التأمينية الخاصة، يجب أن يكون المال المرهون رهناً تأمينياً قائماً وموجوداً عند إجراء الرهن.

ونصت المادة 52 من ذات القانون على أنه " يجوز لمشتري الحق العقاري رهن حقه التعاقدي على الوحدة العقارية المبيعة على المخطط رهناً تأمينياً للوفاء بثمن شراء الوحدة العقارية، شريطة أن تكون الوحدة العقارية مسجلة في السجل العقاري الأولي وأن يقوم الدائن المرتهن بدفع مبلغ القرض مباشرة في حساب ضمان المشروع " .

- ونصت المادة (5) فقرة 3 من قانون الرهن التأميني لإمارة دبي على الآتي :

" مع مراعاة ما ورد في المواد (22)، (23)، (24) من هذا القانون يجب أن يكون العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة رهناً تأمينياً قائماً وموجوداً فعلاً أو حكماً على الخارطة عند إجراء الرهن .

كما نصت المادة (3) من ذات القانون على أن :- تسري أحكام هذا القانون على رهن العقارات والوحدات العقارية تأمينياً للدين، ولا فرق بين أن يكون ما يؤمن به الدين العقار بكامله أو حصة شائعة فيه، أو حقاً عينياً أو حقاً شخصياً على عقار مباع على الخارطة .

وتم تأكيد حق الرهن للعقار المباع على الخارطة بموجب نص المادة (24) من ذات القانون الذي قرر أنه : " يجوز لمشتري الوحدات العقارية أو العقارات المبيعة على الخارطة أو التي لم تكتمل بعد رهنها تأمينياً للوفاء بمبلغ الدين، شريطة أن تكون تلك الوحدات أو العقارات مسجلة في السجل العقاري المبدئي لدى الدائرة " .

كما نصت المادة (3) من ذات القانون على أن :- تسري أحكام هذا القانون على رهن العقارات والوحدات العقارية تأمينًا للدين، ولا فرق بين أن يكون ما يؤمن به الدين العقار بكامله أو حصة شائعة فيه، أو حقًا عينيًا أو حقًا شخصيًا على عقار مباع على الخارطة.

وتم تأكيد حق الرهن للعقار المباع على الخارطة بموجب نص المادة (24) من ذات القانون الذي قرر أنه : " يجوز لمشتري الوحدات العقارية أو العقارات المباعة على الخارطة أو التي لم تكتمل بعد رهنها تأمينًا للوفاء بمبلغ الدين، شريطة أن تكون تلك الوحدات أو العقارات مسجلة في السجل العقاري المبدئي لدى الدائرة



41

نصت المادة رقم 1/ 1406 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أنه:

" لا يجوز أن يقع الرهن التأميني إلا على عقار يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني أو حق عيني على عقار. " (10).

ويلاحظ أن الفقرة الأولى من المادة سالفة الذكر إذ نصت على أنه لا يجوز أن يرد الرهن إلا على عقار ، إنما قصدت أنه لا يرد إلا على مال عقاري ، لأن الرهن لا يرد على الأشياء في ذاتها ، بل على الحقوق المقررة عليها سواء كانت الحقوق ملكية أو حق ارتفاق أو بعبارة أدق أنه يرد على قيمة هذه الحقوق (11) . وبناء على ما تقدم فإن جميع الأموال العقارية التي يصح التعامل فيها يصح رهنها.

¹⁰ (ونصت المادة 33 /4 من القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي على أنه : " لا يجوز أن يقع الرهن التأميني إلا على مال أو حق يصح التعامل فيه وفقاً لأحكام هذا القانون ".
كما نصت المادة (5) فقرة 4 من قانون الرهن التأميني لإمارة دبي على الآتي : " لا يجوز أن يقع الرهن التأميني إلا على عقار أو وحدة عقارية يصح التعامل فيهما ".
(11) سليمان مرقس: الوافي في شرح القانون المدني المصري - ج 2 - دار الكتب القانونية - ط 3 - 2000 - ص 48.

22 – وأجاز كل من قانون تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي وقانون الرهن التأميني لإمارة دبي رهن بعض الحقوق بصفة خاصة .

حيث تم إجازة رهن حق الانتفاع أو حق المساطحة لمدة تزيد على عشر سنوات ورهن المنشآت أو الغراس رهناً تأمينياً عن مدة المساطحة ، وحق الإنتفاع و الإيجار طويل الأمد عن مدة هذا الإيجار . وفيما يلي سرد للنصوص القانونية الخاصة بهذه الرهون .

- فقد نص القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي على حالات يجوز فيها الرهن بموجب المادتين 49 ، 50 كالتالي :

حيث نصت المادة 49 على أنه " يجوز لصاحب حق الانتفاع أو حق المساطحة لمدة تزيد على عشر سنوات – وبغير إذن المالك - التصرف فيه بما في ذلك رهنه، ولا يجوز لمالك ذلك المال رهنه من جديد إلا بموافقة صاحب حق الانتفاع أو المساطحة، وفي الحالتين يجوز الاتفاق على خلاف ذلك.

كما نصت المادة 50 من ذات القانون على أن "يجوز لصاحب حق الإيجار طويل الأمد رهن حقه رهناً تأمينياً وذلك عن مدة الإيجار طويل الأمد " .

كما نص قانون الرهن التأميني لإمارة دبي على حالات خاصة بموجب المادتين 21 ، 22 كالتالي :

نصت المادة (21) على أنه :

يجوز لصاحب حق المساطحة رهن المنشآت أو الغراس رهناً تأمينياً عن مدة المساطحة، دون أن يكون له حق رهن الأرض محل المساطحة ما لم يُتفق على خلاف ذلك.

ونصت المادة (22) على أنه :

يجوز لصاحب حق الانتفاع أو الإيجار طويل الأمد لمدة لا تقل عن (10) سنوات ولا تزيد على (99) سنة رهن المنفعة على العقار أو الوحدة العقارية المنتفع بها رهناً تأمينياً عن مدة الانتفاع أو الإيجار طويل الأمد.

23 – أموال لا يجوز رهنها .

ويجب أن يقع الرهن التأميني على عقار يصح التعامل فيه : فلا يجوز رهن الأموال العامة والتي عرفتها المادة 103 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والتي تنص على أنه :-

1- تعتبر أموالاً عامة جميع العقارات والمنقولات التي للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بناء على قانون .

2- ولا يجوز في جميع الأحوال التصرف في هذه الأموال أو الحجز عليها أو تملكها بمرور الزمان. "

A H M E D S A B E R

كما لا يجوز رهن الأراضي الممنوحة من الحكومة لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة بناء على التعليمات الصادرة من سمو حاكم دبي بشأن الأراضي الممنوحة من الحكومة للمواطنين (1994 ، 1996) " (12).

كذلك لا يجوز رهن الأموال التي لا يجوز التعامل فيها بسبب المحافظة على النظام العام والآداب العامة ومن ثم لا يجوز رهن العقار الذي يستخدم للمقامرة أو للدعارة . ولا يجوز الرهن التأميني للعقار المقصور على مالكه ، كحق الاستعمال وحق السكنى ، لأن المالك لحق الاستعمال أو لحق السكنى لا يستطيع أن ينزل عن حقه إلا بناء على شرط صريح أو بسبب مبرر قوي وفقاً للمادة 1351 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي (13). وأخيراً نصت المادة 23 من قانون تنظيم القطاع العقاري لإمارة أبو ظبي على أنه : " لا يجوز للمطور رهن أرض مشروع التطوير العقاري أو أي حق عقاري مرتبط بها ما لم يكن ذلك حصرياً للحصول على تمويل لأغراض بناء ذلك المشروع شريطة التزام المطور ومموله بما يلي:

1- إعلام مشتري الوحدة العقارية أن أرض مشروع التطوير العقاري أو الحق العقاري المرتبط بها مرهون والنص على ذلك صراحة في عقد البيع والشراء.

- تعهد المطور وموافقة ممول المطور بفك الرهن عن الوحدة العقارية التي قام مشتري الوحدة العقارية بدفع ثمنها كاملاً وإيداعه في حساب ضمان المشروع.

3- التزام البنك أو المؤسسة المالية الممولة بإيداع كامل مبلغ التمويل في حساب ضمان المشروع ولا يجوز دفعها مباشرة إلى المطور. "

ولا شك أن التحفظات التي قررها المشرع في هذه المادة قد حافظ بها على الاستثمارات العقارية بالدولة ، وضمنت عدم إقتراض المطورين بضمان المشروع العقاري (موضوع التطوير العقاري) وإنفاق أموال القرض على أغراض أخرى خارج المشروع العقاري مما قد يسمح مستقبلاً ببيع المشروع العقاري إلى الدائن المرتهن حال عدم سداد المطور لمبلغ الرهن ، بما يهدد الاستثمار ويهدد مصالح الأشخاص الذين اشتروا وحدات على الخارطة بالمشروع العقاري ، كما أن هذا النص يشجع المطورين الجادين على استكمال أعمال التطوير في أسرع وقت ممكن قبل استلام كامل الدفعات من المستثمرين (مشتري الوحدات العقارية).

ويتبين من هذا النص أن مشتري الوحدة العقارية من حقه المطالبة ببطان عقد شرائه الوحدة في حال إخفاء المطور العقاري عنه واقعة رهن الأرض المقام عليها المشروع .

المطلب الرابع

(12) مع مراعاة الاستثناءات الواردة في المرسوم رقم 31 لسنة 2016 بشأن رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي والصادر بتاريخ الأول من نوفمبر لعام 2016 ، وتم نشره بالجريدة الرسمية بتاريخ 2016/11/30 العدد رقم 406 السنة (50) - حيث سمح هذا المرسوم رهن الأراضي الممنوحة لغايات تمويل بناء أو صيانة أو إحلال المباني السكنية - وأن يكون الغرض من رهن الأراضي الصناعية والتجارية استثمار المبلغ المقترض في استغلال هذه الأرض للغاية التي منحت لأجلها .

(2) محمد شريف عبد الرحمن : المبادئ الأساسية في الحقوق العينية التبعية - الناشرون المتحدون ط 2007 . ص 179

الدين المضمون بالرهن

24 – ماهية الدين موضوع عقد الرهن : نصت المادة 1409 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أنه " يشترط أن يكون مقابل الرهن التأميني ديناً ثابتاً في الذمة أو موعوداً به محدداً عند الرهن أو عيناً من الأعيان المضمونة " (14).

إن الدين المضمون يعتبر هو ركن السبب في عقد الرهن ، ومن ثم يشترط فيه ما يشترط في السبب بوجه عام من الوجود والمشروعية ، فلا بد من أن يكون للدائن المرتهن حق أصلي يراد حمايته سواء أكان حقاً شخصياً أو ديناً كما يلزم أن يكون هذا الحق الشخصي أو الدين مشروعاً .

والدين المضمون لا بد أن يكون محدداً تحديداً كافياً حتى يكون الرهن مخصصاً من ناحيته ، وإلا كان عقد الرهن باطلاً لعدم التخصيص فلا يجوز أن يعقد رهن تأميني لضمان كل الديون التي تثبت في ذمة المدين ، سواء في أية مدة أو في مدة معينة ، ما دامت الديون نفسها لم تعين كل دين على حدة من ناحية المقدار والمصدر . كذلك لا يجوز أن يمتد الرهن التأميني لضمان أي دين آخر لم يعين مقداره ولا مصدره يثبت في ذمة المدين بعد الدين المضمون بأمرين (15).

فالدائنون أيضاً يهتمهم معرفة مصدر الدين المضمون بالرهن حتى يستطيعوا تتبع الالتزام المضمون ومصيره فقد يكتشفون أنه مهدد بالزوال لكونه قابلاً للإبطال مثلاً أو قريب الزوال بالتقادم ، هذا فضلاً عن أن تخصيص مصدر الدين لا يسمح للمدين بالتلاعب عن طريق إبقاء الرهن لصالح دين آخر جديد نشأ بينه وبين الدائن المرتهن بعد زوال الدين القديم المضمون أصلاً بالرهن (16).

(14) وهو ما جرى عليه نص المادة (9) من قانون الرهن التأميني إمارة دبي على أنه :- " يجب أن يكون مقابل الرهن التأميني ديناً محدداً ثابتاً في الذمة أو موعوداً به عند إجراء الرهن " .

ونفس المعنى تبناه القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي حين نص في مادته رقم 36 حين نص على أنه :

" يشترط أن يكون مقابل الرهن التأميني ديناً ثابتاً في الذمة أو موعوداً به محدداً عند إجراء الرهن أو عيناً من الأعيان المضمونة " .

25 - وجود حق الرهن قبل وجود الدين

الأصل أنه لا يجوز أن ينشأ الرهن قبل وجود الالتزام المضمون إذ وجود الفرع معلق بوجود الأصل . واستثناء من هذا الأصل يجوز أن ينشأ الفرع وهو الرهن قبل أن ينشأ الأصل وهو الدين المضمون .

ومن التطبيقات التي ينشأ فيها الرهن قبل وجود الالتزام ما يلي :-

26 - أ - إنشاء الرهن ضماناً لدين معلق على شرط :-

بداية - عرفت المادة 420 الشرط بما يلي : " الشرط أمر مستقبلي يتوقف عليه وجود الحكم أو زواله عند تحققه. " ، والشرط نوعان فاسخ وواقف .

فالشرط الفاسخ : هو الذي يترتب على تحققه زوال الالتزام .

والشرط الواقف : هو الذي يترتب على تحققه وجود الالتزام (17) .

ولاشك أن الرهن إذا نشأ لضمان دين معلق على شرط فاسخ فلا يكون هناك خروج على قاعدة أن الرهن يخضع في وجوده لوجود دين صحيح ، لأن الدين المعلق على شرط فاسخ موجود وينفذ في الحال ، ومن ثم جاز إنشاء رهن لضمانه ، والرهن يتصف في هذه الحالة بنفس أوصاف الالتزام المضمون ، أي يكون هو الآخر معلقاً على شرط فاسخ فإذا تحقق الشرط زال الالتزام المضمون وزوال الرهن تبعاً له ، أما إذا تخلف الشرط فإن الالتزام المضمون يتأكد بقاءه بعد أن كان مهدداً بالزوال ، فيستمر هو والرهن الذي يضمن الوفاء به .

وإذا نشأ الرهن ضماناً لدين معلق على شرط واقف فإن الالتزام المضمون لا يكون موجوداً في فترة التعليق ولكنه يكون محتمل الوجود ، فقبل تحقق الشرط لا يكون الالتزام موجوداً ولكنه محتمل الوجود في المستقبل (18) .

27 - ب - إنشاء الرهن التأميني لضمان دين مستقبلي أو دين احتمالي :-

الدين المستقبلي هو دين لم ينشأ بعد ولكن من المؤكد أنه سيوجد في المستقبل ، أما الدين الاحتمالي فهو دين لم يوجد بعد وغير محقق الوقوع في المستقبل كالدين المعلق على شرط واقف - الحساب الجاري (19) .

(17) عبد الحميد نجاشي الزهيري : شرح قانون المعاملات المدنية - آثار الحق وانقضاؤه - مكتبة الجامعة - ط 1 عام 2009 - ص 213 .

(18) صابر محمد محمد سيد : تبعية الرهن للدين المضمون - دار الكتب القانونية - ط 2009 - ص 87 .

(19) إن عمليات الائتمان المصرفية متنوعة متطورة لا تكاد تقع تحت حصر إذ هي ترتبط بظروف وحاجات التجارة ، ومن أهم صورها - المشار إليها في قانون المعاملات التجارية - القرض والكفالة ومنح الاعتماد والاعتماد المستندي وقبول وخصم الأوراق التجارية، ومن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن التسهيلات المصرفية التي يمنحها البنك للعميل صاحب الحساب = الجاري وقبول الأخير لهذه التسهيلات باستخدامها لها وسحب مبالغ منها، يترتب عليه التزامه بسداد ما قد يسفر عنه الحساب من مديونية للبنك، وأنه إذا كان الحساب الجاري مضموناً برهن عقاري فإن هذا الرهن يكون ضماناً لرصيد الحساب الجاري = القاعدة رقم 180 الصادرة في العدد 15 سنة 2004 حقوق رقم الصفحة 1197 التي تضمنها حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 2004-05-30 في الطعن رقم 636/ 2003 طعن حقوق - المرجع السابق .

فالدين المستقبل يتفق مع الدين الاحتمالي في أن كلاً منهما غير موجود في الحال ، ويختلف معه من جهة أنه غير مؤكد فقد يوجد وقد لا يوجد .

ويجوز أن ينشأ الرهن لضمان دين مستقبل كضمان لاعتماد مفتوح في مصرف لم يسحب منه المدين شيئاً ، وفي هذه الحالة ينشأ الرهن قبل نشوء الدين المضمون .

كما يجوز أن ينشأ الرهن ضماناً لدين احتمالي كأن يترتب رهن لضمان حساب جار يسحب منه ويرصد فيه ، والحساب الجاري دين احتمالي إذ يحتمل أن يكون رصيده مدينياً أو يكون دائئاً ، فإذا كان الرصيد فيما بعد رصيداً مدينياً كان هذا الدين منذ البداية ديناً احتمالياً .

وسواء نشأ الرهن ضماناً لدين مستقبل أو دين احتمالي فإنه يجب أن يتحدد في عقد الرهن أو في ورقة لاحقة مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه الدين .

فإذا كان قد تم تحديد مدة معينة لنشأة الدين المستقبل أو الدين الاحتمالي فإن الرهن يقوم لضمان ما ينشأ في أي وقت مستقبل على أن يكون ذلك في حدود مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه المتفق عليه في عقد الرهن أو في ورقة رسمية لاحقة⁽²⁰⁾ .

28- الرهن يرد لضمان الالتزام أياً كان محله (مدني أو طبيعي) .

لا يشترط أن يكون محل الالتزام المضمون بالرهن مبلغاً من النقود ، لأنه يصح أن يكون محل الالتزام المضمون بالرهن التزاماً بعمل ، وفي هذه الحالة يضمن الرهن بما يقضي به على المدين من تعويض ، إذا أخل الملتزم بتنفيذ التزامه ، كما يصح أن يكون محل الالتزام المضمون بالرهن التزاماً بامتناع عن عمل ، وفي هذه الحالة يضمن الرهن بما يقضي به على المدين من تعويض إذا أخل الملتزم بتنفيذ التزامه بالامتناع عن عمل . وأياً ما كان محل الالتزام المضمون بالرهن عملاً أو امتناعاً عن عمل فيجب أن يذكر في عقد الرهن قيمة الدين ، وهو ما يقضي به في حالة ما إذا أخل الملتزم بالتزامه بمبلغ من النقود ، فيكون الرهن ضامناً لهذا المبلغ .

29 - الرهن يرد ضماناً لإيراد مرتب مدى الحياة

تنص المادة 294 من قانون المعاملات المدنية على ما يلي :-
" يصح أن يكون الضمان مقسطاً ، كما يصح أن يكون إيراداً مرتباً ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدم تأميناً يقدره القاضي أو ضماناً مقبولاً "

وفقاً لهذا النص إذا قضى القاضي بتعويض للشخص المضروب نتيجة للفعل الضار الذي لحق به ، وكان هذا التعويض هو عبارة عن إيراد مرتب مدى الحياة يلتزم به الشخص الذي صدر منه الفعل الضار للشخص الذي لحقه الضرر ، في هذه الحالة يحق للقاضي أن يلزم الشخص الذي صدر منه الفعل الضار أن يقدم رهناً ضماناً لتنفيذ التزامه (21).

وتخصيص الدين لا يعني اقتصره على أصل الدين المرهون بل يشمل مصروفات العقد والتسجيل ، وقد قضت بذلك المادة 1428 من قانون المعاملات ، ونصها : " يترتب على تسجيل الرهن التأميني إدخال مصروفات العقد والتسجيل إدخالاً ضمنياً في دين الرهن ومرتبه " . وإذا كان سند الدين يتضمن إلزام المدين بمبلغ معين كتعويض عن العطل والضرر فإن هذا المبلغ يدخل ضمن الدين المضمون (22).

ملخص المبحث الثاني

هذا المبحث تضمن أربعة مطالب ، تحدثت في الأول عن الأحكام التي تطلبها القانون بالنسبة للدائن المرتهن ، وفي الثاني تحدثت عن الأحكام المتعلقة بالراهن في فرعين ، تضمن الأول منهما اشتراط القانون ملكية الراهن للعقار المرهون وأهليته للتصرف فيه ، وفي الثاني أشرت إلى جواز أن يكون الراهن نفس المدين أو كفيلاً عينياً يقدم رهناً لمصلحة المدين .

وفي المطلب الثالث تحدثت عن الأحكام الخاصة بالعقار محل الرهن في ثلاثة فروع ، تضمن الأول منها تعريف العقار ، وفي الثاني اشتراط المشرع أن يكون العقار المرهون رهناً تأمينياً موجوداً فعلاً أو حكماً على الخارطة ، و الثالث اشتراط إجازة التعامل في العقار المرهون والاستثناءات الخاصة بهذا الشرط .

الفهرس

الموضوع	الصفحة
المقدمة	3
خطة البحث	9
فصل تمهيدي	12
الملاح الرئيسية للرهن التأميني	
المبحث الأول : ماهية الرهن وخصائصه وأنواعه	13
المطلب الأول : ماهية الرهن ومشروعيته	

(21) عبد الخالق حسن أحمد : الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية - ج 7 التأمينات الشخصية والعينية - ط 1990 - أكاديمية شرطة دبي - ص 130 .

(22) على أحمد صالح المعداوي ، يوسف محمد عبيدات : المرجع السابق ص 37 .

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