

أسباب انقضاء الرهن التأميني

(في القانون الإماراتي)

أحمد صابر صالح

رسالة ماجستير
كلية المدينة الجامعية عجمان
الإمارات العربية المتحدة

أما المطلب الرابع من هذا الفصل فكان عنوانه الأحكام الخاصة بالدين المضمون بالرهن ، واشتراط المشرع- كأصل عام - وجود الدين قبل نشوء الحق في الرهن ، والاستثناءات على هذه القاعدة .

المبحث الثالث

الآثار القانونية للرهن التأميني

في حال تمام إجراءات إبرام عقد الرهن التأميني وتسجيله ، فإن عقد الرهن ينشئ آثاراً ، بعضها التزاماً والآخر حقوقاً بالنسبة لأطرافه من جهة أو الغير من جهة أخرى ، ولذلك سيتم تقسيم موضوع بحثي في هذا الفصل إلى مطلبين :

المطلب الأول : آثار الرهن التأميني فيما بين المتعاقدين .

المطلب الثاني : آثار الرهن التأميني بالنسبة للغير .

المطلب الأول

آثار الرهن التأميني فيما بين المتعاقدين

مقدمة : يرتب الرهن التأميني حقوقاً والتزامات فيما بين المتعاقدين ، سواء بالنسبة إلى الدائن المرتهن أو المدين الراهن ، وعليه سيتم دراسة كل نوع من هذه الأنواع في فرع مستقل ، وذلك على النحو الآتي :

الفرع الأول : آثار الرهن التأميني بالنسبة للراهن .

الفرع الثاني : آثار الرهن التأميني بالنسبة للدائن المرتهن .

الفرع الأول

آثار الرهن التأميني بالنسبة للراهن

30- حقوق الراهن على العقار المرهون .

للراهن أن يستعمل سلطاته كمالك على العقار المرهون ، كما له أن يستفيد ويستغل العقار المرهون لمصلحته طوال فترة رهنه .

أ - سلطة الراهن في التصرف في العقار المرهون .

تنص المادة 1412 من قانون المعاملات المدنية على أن :-

" للراهن أن يتصرف في عقاره المرهون رهناً تأمينياً دون أن يؤثر ذلك على حقوق المرتهن " (1) ، كما تنص المادة 1138 من قانون المعاملات المدنية على ما يلي:- " إذا تعلق حق الغير بالملك فليس للمالك أن يتصرف فيه تصرفاً مضراً بصاحب الحق إلا بإذنه " .

وتبين المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية مدى سلطة الراهن في التصرف في العقار المرهون بالقول أنه :- " ومن المقرر أن الراهن في الرهن التأميني لا يفقد ملكية العقار ولا حيازته ولا حقه في التصرف فيه ، فهو يستطيع أن يبيعه أو يهبه أو يقايض عليه على أن يبقى تصرفه موقوفاً على قبول الطرف الآخر وهو حق يتميز به الفقه الإسلامي عن الفقه الغربي الذي لا يشترط هذا القبول " (2) .

كما تواترت أحكام محكمة التمييز بدبي (قبل صدور قانون الرهن التأميني عام 2008) على أنه " من المقرر أنه لا يحول دون انتقال ملكية العقار من البائع إلى المشتري أن يكون العقار مثقلاً برهن لصالح الغير إذ تنتقل الملكية إلى المشتري محملة بهذا الرهن " (3) وهذا هو الأصل العام .

إلا أن مواد قانون الرهن التأميني في دبي وقانون تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي جاءت لترسي اشتراطات إضافية مفادها أنه لا يجوز للراهن التصرف في الوحدة العقارية أو العقار المرهون بالبيع أو الهبة أو غيرهما أو ترتيب أي حق عيني أو شخصي عليهما إلا بموافقة المرتهن ، ومن ثم يبطل أي تصرف يصدر من المدين الراهن سواء بالبيع أو الهبة أو ترتيب أي حق عيني أو شخصي على العقار المرهون (يضر مصالح الدائن) إلا إذا كان الدائن المرتهن موافقاً على هذا التصرف .

وذلك على عكس القاعدة المنصوص عليها بالمواد 1412 ، 1138 من قانون المعاملات المدنية من كون التصرف في المال المرهون يظل موقوفاً على قبول الدائن المرتهن .

حيث نصت المادة (10) من قانون الرهن التأميني لإمارة دبي رقم 2008/14 على أنه :- لا يجوز للراهن التصرف في الوحدة العقارية أو العقار المرهون بالبيع أو الهبة أو غيرهما أو ترتيب أي حق عيني أو شخصي عليهما إلا بموافقة المرتهن، و شريطة أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل الراهن في الالتزامات المترتبة على عقد الرهن، وللمرتهن أن يشترط في عقد الرهن ضمان الراهن مع المتصرف إليه في الوفاء بهذه الالتزامات.

كما نصت المادة 38 من القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي على الآتي : " لا يجوز للراهن التصرف في المال المرهون بالبيع أو الهبة أو غيرهما أو ترتيب أي حق عيني أو شخصي عليه إلا بموافقة الدائن المرتهن ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك " .

وبذلك يتبين أن قانون الرهن التأميني بدبي وكذلك قانون التنظيم العقاري بإمارة أبو ظبي قد توافقا على استلزام توافر شرط أساسي لجواز تصرف المدين الراهن في العقار المرهون إلى الغير ألا وهو موافقة الدائن المرتهن على هذا التصرف ، وقد زاد قانون الرهن التأميني بدبي شرطاً آخر مفاده أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل الراهن في

(1) يقابل نص المادة 1043 من القانون المدني المصري .
(2) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية - طبعة النيابة العامة - قسم إدارة المعرفة - 2010 - ص 996 .
(3) حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 2007/03/18 في الطعن رقم 2007/25 طعن مدني - المرجع السابق .

الالتزامات المترتبة على عقد الرهن. كما زاد أيضاً: أنه يجوز للمرتهن أن يشترط في عقد الرهن ضمان الراهن مع المتصرف إليه في الوفاء بهذه الالتزامات.

ب - سلطة الراهن في استعمال العقار المرهون واستغلاله .

تنص المادة 1413 من قانون المعاملات المدنية على ما يلي :

- " 1 - للراهن حق إدارة عقاره المرهون والحصول على غلته حتى تاريخ نزع ملكيته جبراً عند عدم وفاء الدين .
2 - وتلحق الغلة بالعقار المرهون من تاريخ نزع الملكية "

كما نصت المادة (12) من قانون الرهن التأميني لإمارة دبي على أن :- للراهن حق إدارة عقاره المرهون والحصول على غلته حتى تاريخ نزع ملكيته جبراً عن طريق بيعه بالمزاد العلني عند عدم وفاء الدين.

وكذلك نصت المادة 40 من قانون التنظيم العقاري لإمارة أبو ظبي على أن :

- " 1- للراهن حق استخدام وإدارة ماله المرهون والحصول على غلته حتى تاريخ نزع حقه العقاري جبراً عن طريق بيعه بالمزاد العلني عند عدم الوفاء بالدين .

2- يجوز للمحكمة أن تأمر بحجز إيراد العقار اعتباراً من تاريخ قيد دعوى تنفيذ الرهن إذا تبين لها أن الراهن يماطل في سداد دينه إضراراً بالمرتتهن" .

ويستفاد من هذه النصوص- أن الرهن التأميني لا يجرّد الراهن من ملكية العقار المرهون ، ولا من حيازته ، فيبقى العقار المرهون في يده ، يستعمله كما كان يستعمله قبل الرهن .

ويفهم من ذلك أن للراهن الحق في إدارة العقار حتى يستطيع أن يستغله وأن يقبض ثماره ، طبيعياً كانت أو مستحدثة أو مدنية ، فالثمار إذن للراهن ، لأن له الحق في استغلال العقار المرهون .

ولما كان للراهن حق التصرف في العقار فإن له أيضاً حق إدارته فله استعمال العقار بنفسه واستغلاله بواسطة غيره ، وله أن يحصل على غلته حتى تاريخ نزع ملكية العقار

جبراً عند عدم الوفاء بالدين لأن الغلة تلحق بعد هذا التاريخ بالعقار ، وتصبح من عناصر الوفاء بالدين⁽⁴⁾.

31 - التزامات الراهن .

هناك العديد من الإلتزامات التي تقع على عاتق الراهن منها ، التزامه بنفقات الرهن ، والتزامه بالإمتناع عن إنقاص ضمانته المرهون ، وضمن التعرض القانوني الشخصي أو من الغير ، والتزامه بضمان سلامة الرهن. ومراعاة لعدم التوسع في أمور فرعية ، فقد رأى الباحث التعرض لأحد هذه الإلتزامات فقط بشئ من التفصيل ... وهو التزام الراهن بضمان سلامة الرهن .

حيث نصت المادة 1414 من قانون المعاملات المدنية الإماراتية على ما يلي :

" يضمن الراهن العقار المرهون وهو مسئول عن سلامته كاملاً حتى تاريخ وفاء الدين ، وللمرتهن أن يعترض على كل نقص في ضمانه، وأن يتخذ من الإجراءات ما يحفظ حقه على أن يرجع بالنفقات على الراهن " (5).

والنص سالف الذكر مع ما يشابهه من نصوص بقانون الرهن التأميني بدبي وقانون تنظيم القطاع العقاري بأبوظبي ، هذه النصوص مجتمعة قد أقرت مبدأ ضمان الراهن بسلامة العقار المرهون ، فهو يضمن تعرضه الشخصي سواء كان مادياً أو قانونياً ، كما يضمن التعرض القانوني الصادر من الغير للدائن المرتهن ، دون التعرض المادي .

ويستطيع المرتهن أيضاً أن يعترض على الأعمال المادية للراهن كشروعه في هدم العقار ، أو على الأعمال المادية الصادرة من الغير كقيام الغير بهدم العقار ، أو قيام الجار بما يهدد حق ارتفاق العقار المرهون . ويكون الاعتراض عن طريق اللجوء إلى القضاء .

إلا أن المرتهن يستطيع في جميع الأحوال - إذا وجد ما يدعو للاستعجال- أن يقوم بنفسه ودون اللجوء إلى القضاء بالعمل على المحافظة على الرهن ، كأن يقوم بترميم العقار إذا تهدم لسبب ما ويرجع على الراهن بما ينفقه في هذا الشأن .

(4) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الإماراتية ص 996 ، السيد عبد الوهاب عرفه: حق الملكية والحقوق العينية الأصلية والتبعية - دار المجد للنشر - بدون تاريخ نشر - ط ص 174 .

(5) كما نصت المادة رقم 47 من قانون تنظيم القطاع العقاري بإمارة أبوظبي على أن " يضمن الراهن المال المرهون رهناً تأمينياً وهو مسئول عن سلامته كاملاً حتى تاريخ وفاء الدين- وللمرتهن أن يعترض على كل نقص في ضمانه وأن يتخذ من الإجراءات القانونية ما يحفظ حقه، على أن يرجع بالنفقات على الراهن " .

ونصت المادة رقم 19 من قانون الرهن التأميني لإمارة دبي على الآتي: "يضمن الراهن العقار المرهون رهناً تأمينياً وهو مسئول عن سلامته كاملاً حتى تاريخ وفاء الدين، وللمرتهن أن يعترض على كل نقص في ضمانه وأن يتخذ من الإجراءات القانونية ما يحفظ حقه، على أن يرجع بالنفقات على الراهن." .

ويلاحظ أن حالة الاستعجال كانت تبرر لأي شخص أن يقوم بأعمال الصيانة طبقاً لقواعد الفضالة . إلا أن المرتهن عندما يقوم بهذه الأعمال فهو لا يقوم بها باعتباره فضولياً ، ولكن باعتباره صاحب حق على العقار المرهون وصاحب مصلحة في المحافظة عليه . لذلك فهو يرجع على المرتهن بهذه النفقات طبقاً لأحكام الرهن ، ويستفيد من ضمانه (6).

وعلى هذا إذا تحقق الضرر بهلاك العقار أو تلفه ، فإن المشرع حماية للدائن المرتهن قرر أن ينتقل حقه في الرهن إلى ما حل محل العقار من مبلغ تعويض أو تأمين أو غير

ذلك ، وله أيضاً أن يرجع على الراهن بالضمان إعمالاً لنص المادة 13 من قانون الرهن التأميني بدبي ونص المادة 1416 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي (7) .

إلا أن رجوع المرتهن على الدائن الراهن بالضمان تختلف أحكامه بحسب سبب هلاك العقار المرهون ، وهي بالطبع أشد كلما كان سبب هلاك العقار المرهون راجعاً إلى المدين الراهن ، وهو مانتصت عليه المادة 1415 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والتي تنص على الآتي :-

1- إذا هلك العقار المرهون أو تعيب بخطأ من الراهن كان للمرتهن أن يطلب وفاء دينه فوراً أو تقديم ضمان كاف لدينه .

2- فإذا كان الهلاك أو التعيب بسبب لا يد للراهن فيه كان له الخيار بين أن يقدم ضماناً كافياً للدائن أو وفاءه قبل حلول الأجل .

3- وإذا وقعت أعمال من شأنها أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو التعيب أو تجعله غير كاف للضمان كان للمرتهن أن يطلب من المحكمة وقف هذه الأعمال واتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر . " (8)

فإذا وقع أي مساس بالرهن أيأ كان (كما سلف بيانه) ظهرت فكرة الضمان . وقوامها أن الضمان حق للمرتهن ، واجب على الراهن .

الفرع الثاني

آثار الرهن التأميني بالنسبة للدائن المرتهن

⁶ (سمير عبد السيد تناغو : التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني المصري - منشأة المعارف الإسكندرية - 1968م - ص 220.

⁷ (ويقابل هذا النص المادة 1049 من القانون المدني المصري .
(8) تقابل المواد 1047 - 1048 من القانون المدني المصري .

32- تنازل الدائن المرتهن عن حقه لشخص آخر.

تنص المادة 1418 من قانون المعاملات المدنية على ما يلي :

" للمرتهن رهناً تأمينياً أن يتنازل عن حقه لآخر ، بشرط موافقة المدين ويسجل سند التنازل في دائرة التسجيل ."⁽⁹⁾

أ - شروط تنازل الدائن المرتهن عن حقه في الرهن لآخر .

1. أن يكون الدائن المرتهن كامل الأهلية ، وذلك لكونه من أعمال التصرف .
- 2 - رضاء كل من الدائن المرتهن والمتنازل له .
- 3 - موافقة المدين على هذا التنازل
- 4 - أن يسجل التنازل لدى الجهة المختصة بذلك (دائرة الأراضي والأموال) .

ب - آثار تنازل الدائن المرتهن عن حقه في الرهن لآخر .

إذا تنازل الدائن المرتهن عن حقه لشخص آخر وتوافر في هذا التنازل الشروط السابقة وهي الشروط الواجب توافرها لصحة التنازل ، فإن الشخص المتنازل له يحل محل

الدائن المرتهن في الدين المضمون بالرهن ، وفي مرتبة الدائن المرتهن لرهنه ، فتتنازل الدائن المرتهن عن حقه للغير ينصرف إلى تنازل الدائن المرتهن عن الدين المضمون ومرتبة الرهن ، وبالتالي فالمتنازل له يشغل نفس مرتبة الدائن المرتهن بالنسبة للعقار المرهون . وهذا يعد نوعاً من الحلول محل الدائن بالاتفاق بين الدائن المرتهن والغير بشرط موافقة المدين على هذا الحل⁽¹⁰⁾.

ج - نزول الدائن المرتهن عن مرتبة رهنه لدائن مرتهن آخر .

نصت المادة 1426 معاملات مدنية على أنه " يجوز للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبة رهنه بمقدار دينه لدائن مرتهن آخر على ذات العقار المرهون ويجوز التمسك بهذه المرتبة قبل هذا الدائن الآخر بجميع أوجه الدفع

(9) وقد ورد بالمذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية أثناء شرحها للمادة 1418 بأن - للمرتهن أن يتنازل عن حقه بشرط موافقة المدين وبشرط تسجيل سند التنازل في دائرة التسجيل وهذا موافق للمادة 756 من المجلة وشرحها لعللي حيدر والمادة 1001 من مرشد الحبران .

وقد نصت المادة (15) من قانون الرهن التأميني على الآتي :- 1 - للمرتهن رهناً تأمينياً أن يتنازل عن حقه لآخر بشرط موافقة المدين ويسجل سند التنازل لدى الدائرة . 2-يجوز للدائن المرتهن أن يتنازل عن مرتبة رهنه بمقدار دينه إلى دائن آخر على ذات العقار المرهون .

كما نصت المادة 43 من قانون التنظيم العقاري لإمارة أبو ظبي على أنه : "1- يجوز للدائن المرتهن رهناً تأمينياً أن يتنازل عن حقه لآخر بشرط موافقة المدين الراهن. 2 يجوز للمرتهن = أن يتنازل عن مرتبة رهنه بمقدار دينه إلى دائن آخر على ذات المال المرهون، ويجوز التمسك بهذه المرتبة قبل هذا الدائن الآخر بجميع أوجه الدفع التي يجوز التمسك بها قبل الدائن الأول عدا ما كان منها متعلقاً بانقضاء حق هذا الدائن الأول إذا كان هذا الانقضاء لاحقاً على التنازل عن المرتبة. 3- في جميع الأحوال لا تنفذ حوالة الرهن التأميني أو التنازل عنه أو عن درجته إلا بقيدهما في سند الحق الأصلي وبتسجيلهما في السجل العقاري أو السجل العقاري الأولي. "

التي يجوز التمسك بها قبل الدائن الأول عدا ما كان منها متعلقا بانقضاء حق هذا الدائن الأول إذا كان هذا الانقضاء لاحقاً على التنازل عن المرتبة " (11) .

وهكذا يجيز القانون تنازل الدائن المرتهن عن مرتبة رهنه لدائن مرتهن آخر ، فالمرتبة تعطي صاحبها أفضلية معينة عند استيفاء حقه من حصيلة التنفيذ . وهي أفضلية أجاز القانون صراحة التنازل عنها لمصلحة دائن مرتهن آخر .

ويقصد بالنزول عن الرهن تبادل دائن مرتهن أسبق في القيد مرتبته مع دائن مرتهن آخر متأخر في المرتبة بحيث يحل كل منهما محل الآخر في مرتبته . فيحل المتنازل له (الدائن المتأخر في المرتبة) محل المتنازل (الدائن الأسبق في المرتبة) .

وبذلك يتبادل كل منهما مرتبة الآخر . فيصبح الذي كان متأخراً في المرتبة متقدماً ، والمتقدم متأخراً . فللدائن المرتهن أن يتنازل عن مرتبة رهنه لدائن مرتهن آخر ، وهذا التنازل لا يعني تنازل الدائن عن دينه ، كما أنه لا يتنازل عن حق الرهن بصورة مطلقة ، وإنما هو ينزل عن مرتبة رهنه فقط .

د - شروط تنازل الدائن المرتهن عن مرتبة رهنه .

– أن يكون لكل من المتنازل والمتنازل له رهن مقيد على ذات العقار .

– أن يكون التنازل في حدود حق المتنازل .

هـ - آثار التنازل .

إذا توافرت الشروط السابقة كان النزول عن مرتبة الرهن صحيحاً و نافذاً بين طرفيه و بالنسبة للغير خصوصاً الدائنين الذين يحتلون مرتبة متوسطة بين مرتبة الدائن المتنازل ومرتبة الدائن المتنازل له . وإذا ما كان التنازل عن المرتبة صحيحاً ترتبت عليه الآثار الآتية :

– يترتب على التنازل بصفة رئيسية تبادل المراتب بين الدائن المتنازل والدائن المتنازل له بحيث يحل المتنازل له محل المتنازل في مرتبة رهنه فيصبح المتنازل له في مرتبة متقدمة ، والمتنازل في مرتبة متأخرة بالنسبة لمرتبة كل منهما قبل التنازل . ويتم توزيع حصيلة التنفيذ على هذا الأساس .

33 - بطلان شرط تملك الدائن المرتهن للعقار المرهون في حالة عدم الوفاء.

نصت المادة 1420 معاملات مدنية على الآتي : " 1- إذا اشترط في عقد الرهن التأميني تملك العين المرهونة للمرتهن في مقابل دينه إن لم يؤده الراهن في الأجل المعين وإذا اشترط بيعها دون مراعاة الإجراءات القانونية فالرهن صحيح والشرط باطل . 2- ويبطل الشرط كذلك ولو تم باتفاق لاحق . "

(11) هذا النص يقابل المادة 1059 من القانون المدني المصري - وهذه القاعدة تتماشى مع ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 15 من قانون الرهن التأميني لإمارة دبي على أنه " يجوز للدائن المرتهن أن يتنازل عن مرتبة رهنه بمقدار دينه إلى دائن آخر على ذات العقار المرهون - وهو ما تضمنته الفقرة 2 من نص المادة 43 لقانون التنظيم العقاري لإمارة أبو ظبي.

وقد علقّت المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية على نص هذه المادة بقولها إن مصدرها " ما روي عن النبي صلى الله عليه وسلم من أنه قال : لا يغلق الرهن هو لصاحبه الذي رهنه له غنمه وعليه غرمه . وقد جاء في البدائع (جزء 6 ص 145) أن معنى قوله عليه الصلاة والسلام لا يغلق الرهن أي لا يملك بالدين ، كذلك قال أهل اللغة غلق الرهن أي ملكه بالدين . وقوله عليه الصلاة والسلام هو لصاحبه الذي رهنه تفسير لقوله لا يغلق الرهن . وقد تضمنت المادة 980 من المرشد : (لا يصح اشتراط تملك العين المرهونة للمرتهن في مقابلة دينه إن لم يؤده الراهن في الأجل المعين لأدائه ، بل يصح ويبطل الشرط)⁽¹²⁾ .

وبذلك يحظر القانون نوعين من الشروط : شرط تملك العقار المرهون عند عدم الوفاء من جهة ، وشرط بيع العقار المرهون دون اتباع الإجراءات المقررة قانوناً .

من جهة أخرى : إن استيفاء الدائن المرتهن لحقه من المقابل النقدي للعقار المرهون هو من أهم حقوقه التي يخولها له الرهن . وإذا كان للدائن المرتهن أن يستوفي دينه المضمون بالرهن فقد رسم له القانون " طريقاً " معيناً لكيفية استيفاء حقه ، ولم يترك له - ولو بالاتفاق مع الراهن - حرية اختيار " وسيلة الاستيفاء " . فالدائن المرتهن لا يستوفي إذاً حقه من العقار المرهون إلا طبقاً لإجراءات معينة تنتهي آخر الأمر إلى بيع العقار جبراً في المزاد . وكل اتفاق على غير ذلك يكون باطلاً لمخالفته للنظام العام ، لأن الإجراءات التي فرضها القانون قد وضعت

¹² (المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية - 998 .

كما تأكد هذا المعنى بنص المادة (11) من قانون الرهن التأميني لإمارة دبي على أنه :- إذا اشترط في عقد الرهن التأميني تمليك المال المرهون للمرتهن في مقابل دينه إن لم يؤده الراهن في الأجل المعين- أو إذا اشترط بيعه دون مراعاة الإجراءات القانونية فالرهن صحيح والشرط في الحاليين باطل - ويبطل الشرط كذلك ولو تم باتفاق لاحق.

لضمان حق كل من الدائن المرتهن والراهن بما يحقق التوازن بين المصالح المتعارضة ، فالإخلال بشئ من ذلك لا يقره

القانون ولو ارتضاه المتعاقدان إذ يخشى أن يكون الدائن المرتهن قد استغل حاجة الراهن وانتزع رضاه (13) .

المطلب الثاني **آثار الرهن التأميني بالنسبة للغير**

تمهيد : كما أن للرهن التأميني آثاراً فيما بين المتعاقدين ، فإن له آثاراً أخرى بالنسبة للغير ، ويقصد بالغير الشخص الأجنبي عن العلاقة التي تربط الدائن المرتهن بالمدين الراهن (أطراف عقد الرهن بصفة عامة) ، والذي تتأثر حقوقه تجاه الراهن سلباً بوجود الرهن التأميني ، كالدائن العادي والدائن المرتهن التالي في المرتبة وحائز العقار المرهون وكل من كسب حقاً عينياً على العقار المرهون . ويشترط لنفاذ الرهن التأميني بحق الغير ، أن يكون حق الرهن سابقاً على حق الغير ، ويكون حق الرهن تم تسجيله قبل أن يكتسب الغير أي حق عيني على العقار المرهون (14) . ونصت المادة رقم 1422 معاملات مدنية على ذلك حين قررت ما يلي:

"ينفذ الرهن التأميني في حق غير المتعاقدين من تاريخ تسجيله قبل أن يكتسب الغير حقاً عينياً على العقار المرهون"

وسأقوم بتفصيل آثار الرهن التأميني بالنسبة للغير من خلال فرعين ، على النحو التالي:
الفرع الأول : الحق في التقدم .
الفرع الثاني : الحق في التتبع .

الفرع الأول

(13) من المقرر وفق ما تنص به المادة 176 من قانون المعاملات التجارية أنه يقع باطلاً كل اتفاق يُبرم وقت تقرير الرهن أو بعد تقريره ويعطى للدائن المرتهن - في حالة عدم وفاء المدين - بالدين في تاريخ الاستحقاق - الحق في بيعه دون مراعاة الأحكام والإجراءات المنصوص عليها في المادة 172 منه - مما مفاده أن الإجراءات المشار إليها في المادة 172 السالف ذكرها متعلقة بالنظام العام. القاعدة رقم 68 الصادرة في العدد 13 سنة 2002 حقوق رقم = الصفحة 388 التي تضمنها حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 12-05-2002 في الطعن رقم 2002 / 111 طعن حقوق - موقع محاكم دبي - المرجع السابق .

(14) علي احمد صالح المهداوي ويوسف عبيدات: الحقوق العينية التبعية - المرجع السابق- ص 51.

الحق في التقدم

34 - الحق في التقدم : يشمل الحق في التقدم الكثير من الجوانب ، وسنكتفي في بحثنا هذا بتقديم لمحة مختصرة عن المواد القانونية المنظمة لهذا الحق وبعض خصائصه.

فقد تم النص على الحق في التقدم بقانون المعاملات المدنية بنص المادة 1425 والتي نصت على الآتي : -

" 1- تؤدي ديون الدائنين المرتهنين رهناً تأمينياً من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محله طبقاً لمرتبة كل منهم ولو كانوا قد أجروا التسجيل في يوم واحد .

2 - وتحدد هذه المرتبة بالرقم التتابعي للتسجيل فإذا تقدم أشخاص متعددون في وقت واحد لتسجيل رهونهم ضد مدين واحد وعلى عقار واحد فيكون تسجيل هذه الرهون تحت رقم واحد ويعتبر هؤلاء الدائنون عند التوزيع في مرتبة واحدة " .



كما نصت المادة 1/1427 معاملات مدنية على أن : " تعتبر مرتبة الرهن التأميني من تاريخ تسجيله " (15) .

¹⁵ (كما تم النص على الحق في التقدم بقانون الرهن التأميني لإمارة دبي رقم 2008/14 بنص المادة (17):- " تحدد مرتبة الرهن بالرقم التتابعي للتسجيل لدى الدائرة، فإذا تقدم أشخاص متعددون في وقت واحد لتسجيل رهونهم ضد مدين واحد وعلى عقار واحد فيكون تسجيل هذه الرهون تحت رقم واحد ويعتبر هؤلاء الدائنون عند توزيع مبلغ المزداد في مرتبة واحدة " . - وكذلك نصت المادة (45) من القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي على الحق في التقدم حيث قررت الآتي : " 1 - تؤدي ديون الدائنين المرتهنين رهناً تأمينياً من ثمن المال المرهون أو المال الذي حل محله طبقاً لمرتبة كل منهم ولو كانوا قد أجروا التسجيل في يوم واحد. 2- تحدد مرتبة الرهن بتاريخ التسجيل ورقم التسلسل المحدد له من مدير إدارة تسجيل العقارات في البلدية المعنية - فإذا تقدم أشخاص متعددون في وقت واحد لتسجيل رهونهم ضد راهن واحد وعلى مال معين واحد فيكون تسجيل هذه الرهون تحت رقم = واحد ويعتبر هؤلاء الدائنون عند توزيع مبلغ المزداد العلني في مرتبة واحدة. فإذا لم يف ثمن البيع بدين أحد المرتهنين كان للمرتهن الرجوع بباقي دينه على أموال المدين الراهن كدائن . "

والمقصود بتحديد مرتبة الرهن ، هو موقف الراهن بالنسبة إلى سائر الدائنين أصحاب الرهون الأخرى ومدى تقدمه عليهم وتميزه بحسب الرقم التتابعي لتسجيل حق الرهن بدائرة الأراضي والأملاك . فكلما كان تسجيل حق الرهن سابقاً على غيره كان لهذا الدائن أفضلية على غيره من أصحاب الحقوق الأخرى وهو ما يعرف بحق التقدم فيستعمل الدائن المرتهن حق التقدم ضد دائني الراهن الآخرين، سواء كانوا دائنين عاديين أو دائنين مرتهنيين أو ممتازين .

وتعتبر سلطة التقدم أو الأولوية أو الأفضلية الغاية الأساسية من الرهن ذاته أو لأي ضمان آخر من ضمانات الائتمان العينية . فالدائن لا يسعى للحصول على الرهن إلا لكي يضمن استيفاء حقه عند حلول أجله . ولا يحقق له هذا الضمان - أساساً - إلا

سلطته في التقدم - عند استيفاء حقه على غيره من الدائنين العاديين والدائنين الممتازين التاليين له في المرتبة . وبدون سلطة التقدم يفقد الرهن مبرر وجوده . إذ يكون الدائن - حينئذ - كالدائن العادي يتعرض لمزاحمة غيره من الدائنين ، وقد يحل معهم - عند استيفاء حقه - في قسمة غراماء . أما سلطة التقدم فهي التي " تستثني " الدائن من مبدأ المساواة بين الدائنين أمام الضمان العام للمدين وتجعله - من ثم - في مركز أفضل من غيره من الدائنين عند توزيع حصيلة التنفيذ . ولذلك لا يتصور أن يبقى الرهن دون تقدم ، في حين قد يبقى الرهن دون تتبع كما لو بيع العقار المرهون بالمزاد العلني مثلاً . في مثل هذه الحالة ليس للدائن المرتهن أن يتتبع العقار المرهون وليس له سوى سلطة التقدم على حصيلة البيع بالمزاد (16) .

وإذا كان الدائن المرتهن لا يمارس - كما رأينا - سلطة التقدم إلا في مواجهة غيره من الدائنين ، إلا أنه يمارس هذه السلطة - إذا ما تعدد الدائنون - سواء انتقل العقار المرهون لشخص آخر (الحائز) أم ظل في ذمة الراهن وسواء قام بالوفاء بالدين المدين نفسه أم شخص آخر كالكفيل مثلاً ، وسواء تم التنفيذ على العقار تحت يد الراهن أم تحت يد الحائز ، وسواء تمثل المقابل المالي للعقار المرهون في ثمنه أم مقابل تعويض نزع الملكية أم في مبلغ التأمين أم في أي مقابل مالي آخر .

وإذا كان للدائن المرتهن أن يمارس سلطته في التقدم - إذا ما تعدد الدائنون - في جميع الأحوال طالما أنه قيد رهنه ، إلا أنه يجب فضلاً عن قيد الرهن أن يتخذ إجراءات التنفيذ على العقار المرهون أو أن يتدخل في إجراءات اتخاذها دائن آخر ، فحق التقدم لا يعمل من تلقاء نفسه وإنما يجب أن يباشره الدائن ويطالب به . وإن كان يخفف من ذلك

– في القانون الإماراتي – أن مندوب الحجز يجب عليه – خلال سبعة أيام من تاريخ الحجز⁽¹⁷⁾ إعلان الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة بصورة من طلب الحجز المقدم من الحاجز ويترتب على إعلانهم بطلب الحجز اعتبارهم – بمجرد الإعلان – طرفاً في إجراءات التنفيذ كحاجزين⁽¹⁸⁾ . واعتبار الدائن بهذه الصورة طرفاً في إجراءات التنفيذ يمكنه من ممارسة سلطة التقدم عند توزيع حصيلة التنفيذ على غيره من الدائنين⁽¹⁹⁾ .

ويفهم مما سبق أن الدائنين يرتبون على الوجه الآتي :

إذا وجد دائنون مرتهنون رهناً التأميني (أو أصحاب حق اختصاص أو مرتهنون رهناً حيازياً على العقار أو أصحاب حقوق امتياز خاصة على العقار) تقدموا بحسب مرتبة كل منهم . والسابق في المرتبة هو السابق في القيد . فإذا استنفدنا هؤلاء الدائنين ، يأتي الدائنون العاديون وكلهم متساوون في المرتبة فيترأحون على ما يبقى من أموال المدين⁽²⁰⁾.

الفرع الثاني الحق في التتبع

35 - الحق في التتبع - نظم قانون المعاملات المدنية الإتحادي حق التتبع في الرهن التأميني ، لما لهذا الحق من أهمية بالنسبة لجميع أطراف عقد الرهن و الغير أيضاً (ممن تلقى حقاً عينياً على العقار المرهون) ، حيث نصت المادة 1429 منه على أنه: "

للدائن المرتهن رهناً تأمينياً حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به طبقاً لمرتبته " (21) .

وميزة التتبع معناها أن الدائن المرتهن عند حلول أجل الوفاء بحقه المضمون بالرهن يكون من حقه أن ينفذ على العين المرهونة في أي يد تكون وفقاً لمرتبته. فالرهن التأميني الهدف منه إعطاء الحق للراهن في التصرف في العين المرهونة (مع مراعاة الاستثناءات الواردة بقوانين إمارتي أبو ظبي ودبي) ، وفي ذات الوقت المحافظة

⁽¹⁷⁾ أي من تاريخ تسجيل قرار الحجز - إذ يترتب على تسجيل قرار الحجز اعتبار العقار محجوزاً بحسب نص المادة 293 فقره 2 من قانون الإجراءات المدنية الإماراتي
⁽¹⁸⁾ مادة 294 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية الإماراتي .
⁽¹⁹⁾ محمد المرسي زهرة - المرجع السابق - ص 464 .
⁽²⁰⁾ عبد الرزاق أحمد السنهوري - الوسيط - المرجع السابق- ص 386 .

كما نصت المادة (18) من قانون الرهن التأميني لإمارة دبي رقم 2008/14 على الآتي :- للدائن المرتهن رهناً تأمينياً حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به طبقاً لمرتبته - ويعتبر حائزاً للعقار كل من انتقلت إليه بعد الرهن ملكيته أو ترتب له أي حق عيني أو شخصي آخر عليه .

وهو ما نصت عليه أيضاً المادة 46 من القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي على أن:
" 1 - للدائن المرتهن رهناً تأمينياً حق تتبع المال المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به طبقاً لمرتبته- 2- يعتبر حائزاً للمال المعني كل من انتقلت إليه بعد الرهن ملكيته أو ترتب له أي من الحقوق العقارية عليه.

على حق الدائن المرتهن في الحصول على حقه من العين المرهونة ، فإذا انتقلت ملكية العقار المرهون من الراهن إلى الغير ، فيحق للدائن المرتهن أن ينفذ على العقار المرهون تحت يد الغير ، رغم أن هذا الغير غير مسؤول شخصياً عن الدين ولكنه عندما اكتسب ملكية العقار المرهون اكتسبها وهي محملة بحق الدائن المرتهن ويطلق على الغير هنا اسم الحائز (22) .

ذلك أن تصرف المدين الراهن في حصته للغير لا يظهر هذه الحصة من الرهن العالق بها ويظل للدائن المرتهن الحق في تتبع الحصة والتنفيذ عليها في أي يد تكون (23) .

ملخص المبحث الثالث : الآثار القانونية للرهن التأميني

في حال تمام إجراءات إبرام عقد الرهن التأميني وتسجيله ، فإن عقد الرهن ينشئ آثاراً ، بعضها التزاماً والآخر حقوقاً بالنسبة لأطرافه من جهة أو الغير من جهة أخرى ، ولذلك تعرضت في هذا المبحث من خلال فرعين إلى الآثار الآتية :

تعرضت في الأول منهما إلى آثار الرهن التأميني فيما بين المتعاقدين ، سواءاً بالنسبة للراهن كسلطته على العقار المرهون وأحقته في إدارة وإستغلال هذا العقار وكذا التزاماته للمحافظة على هذا العقار.

وفي الفرع الثاني تحدثت عن آثار الرهن التأميني بالنسبة للدائن المرتهن ومنها أحقية الدائن المرتهن في التنازل عن الرهن لشخص آخر وبطلان شرط تملك الدائن المرتهن للعقار المرهون في حالة عدم وفاء المدين الراهن للدين .

(22) عبد الخالق حسن أحمد : المرجع السابق - ص 191 وما بعدها .

(23) حكم محكمة التمييز في الطعن رقم 2006/221 طعن مدني دبي - بتاريخ 17-12-2006 . الطعن رقم 290 / 2008 طعن تجاري - بتاريخ 23-06-2009 - موقع محاكم دبي الإلكتروني - المرجع السابق .

وفي المطلب الثاني من هذا المبحث تعرضت في فرعين لآثار الرهن التأميني بالنسبة للغير ، حيث أحقية الدائن المرتتهن في التقدم على باقي الدائنين العاديين (الغير بالنسبة لعقد الرهن التأميني) وما يليه في المرتبة ، وتتبعه للعقار المرهون في حالة تصرف المدين الراهن للغير في هذا العقار بأي تصرف كان .

***** وبعد المرور على الملامح الرئيسية للرهن التأميني بالفصل التمهيدي ، دون الخوض في المسائل التفصيلية المنتشعبة والتي تخرج عن نطاق هذا البحث .**

سيكون موضوع الفصلين القادمين هو انقضاء الرهن التأميني ، أسباب هذا الانقضاء وأنواعه والأمور المتعلقة به والمسائل المتفرعة عنه على ضوء القوانين المختلفة المنظمة لقواعد الرهن التأميني داخل دولة الإمارات العربية المتحدة والتي تتضمن القوانين الآتية :

- قانون المعاملات المدنية الإماراتي .
- قانون الرهن التأميني لإمارة دبي رقم 14 لسنة 2008 .
- القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي.

فقد سبق الحديث في الفصل التمهيدي من هذه الدراسة إلى أن الرهن التأميني حق عيني تبعي ، فهو يتبع التزاماً أصلياً مضموناً - وهو الدين - ولذلك تقتضي صفة التبعية هذه ، أنه إذا انقضى الالتزام الأصلي ، انقضى تبعاً له - الالتزام التبعي وهو الرهن إعمالاً لنص المادة 54 من قانون المعاملات المدنية والتي تنص على أنه " إذا سقط الأصل سقط الفرع " ، فالرهن يبقى بقاء الدين ويزول بزواله وهذا النوع هو النوع الأول من أنواع انقضاء الرهن (انقضاء الرهن بصفة تبعية) .

وقد ينقضي الرهن بصفة أصلية وبطريقة مستقلة عن الالتزام المضمون ، فينقضي الرهن دون أن ينقضي الدين فانقضاء الفرع لا يؤثر على بقاء الأصل وهذا هو النوع الثاني (انقضاء الرهن بصفة أصلية) . وفيما يلي سنتعرض بالتفصيل في الفصلين القادمين لطرق انقضاء الرهن التأميني على النحو الآتي :-

الفصل الأول : انقضاء الرهن التأميني بصفة تبعية .

الفصل الثاني : انقضاء الرهن التأميني بصفة أصلية .

A H M E D S A B E R

الموضوع	الصفحة
المقدمة	3
خطة البحث	9

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 بإتخاذ 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