أسباب انقضاء الرهن التأميني

(في القانون الإماراتي)

أحمد صابر صالح

رسالة ماجستير
كلية المدينة الجامعية عجمان
الإمارات العربية المتحدة

الفصل الأول
انقضاء الرهن التأميني بصفة تبعية

تمهيد : أتحدث في هذا الفصل على انقضاء الرهن بصفة تبعية ، أي انقضائه بسبب إنقضاء الدين ، وينقسم هذا الفصل إلى مبحثين ، المبحث الأول بعنوان تبعية الرهن التأميني للدين المضمون ويتكون من خمسة مطالب ، الأول منها عبارة عن ماهية تبعية الرهن للدين المضمون وفي الثاني أتحدث عن ضرورة انقضاء الدين بالكامل مع ملحقاته لانقضاء الرهن ، وفي المطلب الثالث أتحدث عن عدم انقضاء الرهن التأميني لوفاة أي من أطرافه ، ثم في المطلب الرابع أتكلم عن عودة الرهن لزوال سبب انقضائه ومحو قيد الرهن ، وفي المطلب الخامس والأخير أتعرض لتجديد قيد الرهن ومدى أهميته في دولة الإمارات العربية المتحدة من عدمه .

AHMED SABER

والمبحث الثاني يشمل انقضاء الرهن في كل حالة ينقضي فيها الدين المضمون ، وهو ما يعرف بانقضاء الرهن بصفة تبعية ، وتم تقسيم هذا المبحث إلى أربعة مطالب رئيسية فإما ان تتعلق اسباب انقضاء الرهن التأميني بالتنفيذ الإختياري للإلتزام بالوفاء ، أو بما يعادل الوفاء ، أو بدون وفاء ، أو عن طريق انتقال الإلتزام .
فالمطلب الأول منها يخص بأسباب انقضاء الدين المتعلقة بتنفيذ الإختياري للإلتزام عن طريق الوفاء ، من خلال فرعين :
1-انقضاء الرهن بالوفاء 2 - انقضاء الرهن للوفاء بالدين قبل حلول الأجل والمطلب الثاني يخص بأسباب انقضاء الدين المتعلقة بالتنفيذ الإختياري للإلتزام بما يعادل الوفاء ،وذلك من خلال ثلاثة فروع : 1- انقضاء الرهن بالوفاء الاعتياضي "الوفاء بمقابل" . 2- انقضاء الرهن بالمقاصة. 3- انقضاء الرهن باتحاد الذمة.

كما خصص المطلب الثالث لنظر أسباب انقضاء الرهن الـتأميني بدون الوفاء، على النحو التالي : 1 - انقضاء الرهن بالإبراء من الدين
2- انقضاء الرهن باستحالة التنفيذ 3 - انقضاء الرهن بالتقادم المسقط
كما خصص المطلب الرابع لنظر أسباب انقضاء الرهن الـتأميني عن طريق انتقال الإلتزام، على النحو التالي: 1– انقضاء الرهن بحوالة الدين 2 - انقضاء الرهن بالتجديد

المبحث الأول
تبعية الرهن التأميني للدين المضمون

تمهيد : أتحدث في هذا المبحث عن تبعية الرهن الـتأميني للدين المضمون بالرهن. فنبدأ بتعريف ماهية تبعية الرهن للدين المضمون كمطلب أول ، ثم نتعرض لضرورة إنقضاء الدين بالكامل مع ملحقاته حتى يتم انقضاء الرهن كمطلب ثان ، وفي المطلب الثالث نتحدث عن عدم انقضاء الرهن التأميني لوفاة أي من أطرافه والمطلب

AHMED SABER

الرابع عن قاعدة عودة الرهن لزوال سبب انقضائه ومحو قيد الرهن ثم موضوع المطلب الخامس الأخير وهو مسألة تجديد قيد الرهن .

المطلب الأول
ماهية تبعية الرهن للدين المضمون

36- ماهية تبعية الرهن للدين المضمون - القاعدة في الفقه الإسلامي **أن الرهن ينقضي أو ينفك إذا ما انقضى الدين المضمون** بالأداء أو الإبراء أو الحوالة ..[1]
وقد نص قانون المعاملات المدنية الإماراتي على نفس هذا المعنى بالمادة 1440 فقرة 1 "ينقضي الرهن التأميني بانقضاء الدين المضمون بالرهن بكامله " ([2]).

---

1) صابر محمد سيد : المرجع السابق - ص 157 .

[2]) وقد نصت المادة (20) من قانون الرهن التأميني لإمارة دبي على الآتي : " ينقضي الرهن التأميني بانقضاء الدين المضمون بالرهن بكامله "
كما تم النص على نفس المبدأ بموجب المادة رقم 48 من القانون رقم 3لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبو ظبي :" ينقضي الرهن التأميني بانقضاء الدين المضمون الرهن بكامله - وبكافة طرق انقضاء الرهن الأخرى المنصوص عليها في التشريعات النافذة فإذا زال سبب انقضاء الدين عاد الرهن كما كان دون مساس بحقوق الغير حسني النية التي اكتسبوها بين انقضاء الحق وعودته " .

فإذا زال سبب انقضاء الدين عاد الرهن كما كان دون مساس بحقوق الغير حسن النية التي اكتسبها بين انقضاء الحق وعودته " [3] .

فالرهن لا ينفصل عن الدين المضمون ، بل يكون تابعاً له في صحته وفي انقضائه . [4]

كما أن نصوص المواد 1399، 1440 من قانون المعاملات المدنية تدل مجتمعة - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية لهذا القانون - على أن زوال الدين الذي كان سبب الرهن التأميني يتبعه الرهن في الزوال لأن التابع تابع ويسقط بسقوط المتبوع ([5]) .

فمن المقرر أن الرهن يدور مع الدين المضمون وجوداً وعدماً ([6]) ، ومن ثم إذا انقضى الدين المضمون بالرهن لأي سبب كان انقضى معه الرهن ، وهذا ما يعرف بانقضاء الرهن بصفة تبعية .

وقبل أن نتكلم عن شروط انقضاء الرهن بصفة تبعية ، نود أن نشير إلى أن القانون يتحدث – في مصر والإمارات – عن انقضاء الدين مما يعني أن الدين قد نشأ صحيحاً ثم انقضى بعد ذلك بأحد أسباب انقضاء الدين . أما إذا لم ينشأ الدين صحيحاً ، أو نشأ صحيحاً ثم زال بعد ذلك بأثر رجعي واعتبر كأن لم يكن ، فإن الرهن يزول باثر رجعي بزوال الدين المضمون دون حاجة للقول بالانقضاء ، كما لو كان الدين قد نشأ بعقد باطل ، أو قابل للإبطال ثم أبطل أو موقوفاً ورفضت إجازته ، عندئذ يبطل الدين ويزول بأثر رجعي ويزول الرهن . كذلك لو كان الدين قد

---

[3]) وقد أخذ القانون المدني المصري بهذ االمبدأ حيث نصت المادة 1082 منه على أن " ينقضي حق الرهن الرسمي بانقضاء الدين المضمون ، ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها في الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته " .
كما نص التقنين المدني الكويتي على هذا الحكم بالمادة 1042 .

73

[4]) وهو ما تم النص عليه صراحة بالمادة 1042 من القانون المدني المصري .

[5]) الطعن رقم217/ 2006 طعن تجاري - دبي بتاريخ 11-12-2006 المرجع السابق.

[6]) الطعن رقم 2006/186 طعن تجاري - دبي بتاريخ 07-11-2006 المرجع السابق.

نشأ بعقد معلق على شرط فاسخ ، ثم تحقق الشرط فيزول الرهن بأثر رجعي تبعاً لزوال الدين ([7]).

المطلب الثاني
انقضاء الدين بالكامل مع ملحقاته

37- عدم انقضاء الرهن إلا إذا انقضى الدين بكامله .

نصت المادة 1440 /1 معاملات مدنية على أن " ينقضي الرهن التأميني بانقضاء الدين المضمون بكامله " ([8]) .

فالرهن لاينقضي بانقضاء الدين المضمون إلا إذا كان هذا الدين قد انقضى انقضاء كاملاً أو كلياً ، أما إذا بقى جزء منه فإن الرهن بأكمله يبقى ، لأن كل جزء من الدين المضمون مضمون بالمال المرهون [(9)] .

وقد نصت المادة 1411 من قانون المعاملات الإماراتي على هذا المبدأ ـ حين قررت أن " الرهن التأميني لا يتجزأ وكل جزء من العقار المرهون ضامن لكل الدين وكل جزء من الدين مضمون بالعقار المرهون " .

كما أنه يشترط لانقضاء الرهن التأميني أن يكون المدين قد قام بالوفاء بالدين المضمون وملحقاته، ولما كانت فوائد الدين تعويضية أو تأخيرية هي من ملحقاته، مما

مفاده أن العقار المرهون ضامن لاستيفاء الدائن المرتهن لدينه والفوائد المستحقة لـه، إلا إذا اتفق في عقد الرهن على غير ذلك . [(10)]

---

7) محمد المرسي زهرة - المرجع السابق - ص 675 .

[8]) ونصت المادة 48 من القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي على أن " ينقضي الرهن التأميني بانقضاء الدين المضمون بالرهن بكامله .... " .

كما نصت المادة 20 من قانون الرهن التأميني بدبي رقم 2008/14 على أن : " ينقضي الرهن التأميني بانقضاء الدين المضمون بالرهن بكامله ".

(9) أحمد سلامة : التأمينات المدنية - ط 1996 - دار التعاون للطبع والنشر ص 383 ، صابر محمد سيد : المرجع السابق - ص 160 .

(10) حكم محكمة التمييز بدبي في الطعن رقم 2003/636 طعن حقوق ـ بتاريخ 2004/05/30 - والطعن رقم 636 لسنة 2003 طعن حقوق ـ بتاريخ 2004/5/30 - المرجع السابق .

وعدم تجزئة الرهن بالنسبة للمرهون تعني أنه في مجموعه وفي أي جزء منه يضمن الوفاء بكل الدين ، وعلى ذلك إذا تعددت العقارات المرهونة في دين واحد فإن كل عقار منها يبقى مرهوناً إلى أن يتم الوفاء بالدين كله ، فإذا لم يقم المدين بأداء الدين عند حلول الأجل جاز للدائن المرتهن أن ينفذ على أي من هذه العقارات ، ولا يجب عليه أن يقسم الدين وينفذ على كل عقار حسبما يخصه من قيمة الديـــن كـــما لا يكفي لإخراج عقـــار من هذه العقارات من الرهن أن يتم الوفاء بما يقابله من الدين .

وعدم تجزئة الرهن بالنسبة للدين المرهون تعني أنه إذا انقضى جزء من الدين المضمون ، فإن العقار الضامن للدين يبقى ضامناً لما بقى من الدين ، فلا يخلص منه ما يقابل ما انقضى من الدين المضمون . فإذا كان ما انقضى هو ربع الدين مثلاً، بقى العقار كله ضامناً لثلاثة أرباع الدين الباقية دون وفاء ، ولا يخلص ربع العقار .

المطلب الثالث

عدم انقضاء الرهن التأميني لوفاة أي من أطرافه

38- لا ينقضي الرهن التأميني بموت الراهن أو موت الدائن المرتهن .

تنص المادة 1447 من قانون المعاملات المدنية على ما يلي :

" لا ينقضي الرهن التأميني بموت الراهن أو المرتهن ويبقى قائما عند الورثة " .

AHMED SABER

فوفاة الدائن تؤدي ، مبدئياً، إلى نقل حقوقه وتأميناته التي تضمنها إلى ورثة هذا الدائن ، ووفاة المدين تنقل إلى ورثته عبء ديونه وأمواله (في حدود التركة) مع التأمينات التي تثقلها ([11]) .

أ - فإذا مات الدائن المرتهن وورثه ثلاثة أشخاص مثلاً ، فإن كل وارث من هؤلاء الثلاثة ، إذا كانت أنصبتهم متساوية ، يكون له ثلث الدين المضمون بالرهن ولكنه لا يستطيع أن ينفذ بحقه على كل العقار المرهون .

ب - وإذا مات المدين الراهن ، وترك ورثة ثلاثة أنصبتهم متساوية ، ورث كل منهم الثلث فأصبح مديناً به . ولكن إذا انتقل العقار المرهون إلى أحد الورثة فإنه يمكن للدائن أن ينفذ على هذا العقار بكل الدين ، ويكون للوارث في هذه الحالة الرجوع على الوارثين الآخرين كل بقدر نصيبه في الدين ([12]).

ولا يبطل الرهن بوفاة الراهن أو المرتهن ، فلا يفسخ الرهن ولا عقده بوفاة المدين الراهن ولا بوفاة الدائن المرتهن أو الاثنين معاً . بناء عليه إن توفى الراهن فليس للورثة أن يستردوا الرهن مالم يؤدوا الدين كاملاً ، لأن

---

[11]) جاك ميتر و عمانوئيل يوتمان و مارك بيو : المطول في القانون المدني الفرنسي بإشراف جاك غستان - قانون التأمينات العينية العام - ترجمة منصور القاضي - الطبعة الأولى 2006 - بند 367 - ط 1 - 2006 - مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع - بيروت لبنان .

12)عبد الرزاق السنهوري (تنقيح المستشار / أحمد المراغي) : المرجع السابق - ص 224 .

حق المرتهن يتقدم على حق الورثة ، ووفاء الديون مقدم على الإرث . وإن توفى المرتهن يبقى الرهن في يد ورثته هنا .

وإن توفى الراهن وكان ورثته كبارا قاموا مقامه ووجب عليهم أداء الدين تماماً من التركة وتخليص الرهن .

وكما أن للراهن في حياته أداء الدين واستخلاص الرهن يلزم على الورثة أيضاً أن يوفوا كامل الدين من التركة إن كان له تركة ويخلص الرهن . فإنهم يجبرون على إيفاء الدين من التركة وعند امتناعهم يجبرون بإتخاذ إجراءات نزع الملكية والبيع الجبري .

ويكون سداد الدين من التركة لأن الورثة ليسوا مجبرين على أداء دين المتوفي من أموالهم.

فإن توفى المرتهن يبقى الرهن مرهوناً عند ورثته ، إلى أن يستوفى مطلوبه ، فبوفاة المرتهن لا يطرأ خلل على الرهن ، وورثته مشتركون في المحافظة على الرهن ([13]).

المطلب الرابع
عودة الرهن لزوال سبب انقضائه ومحو قيد الرهن

39 - عودة الرهن إذا عاد الدين المضمون لزوال سبب انقضاء الرهن .

نصت المادة 2/1440 معاملات مدنية على أنه " فإذا زال سبب انقضاء الدين عاد الرهن كما كان دون مساس بحقوق الغير حسن النية التي اكتسبها بين انقضاء الحق وعودته " ([14]).

إذا عاد الدين بعد انقضائه ، كما إذا أبطل الوفاء لحصوله بمال غير مملوك للموفي أو أبطل الوفاء لصدوره من غير ذي أهلية ، فإن الرهن يتبعه في العودة كذلك [15]

. غير أن هذه القاعدة لا يجب أن تضر بالغير حسن النية ، أو بحقوقه التي اكتسبها في الفترة ما بين انقضاء الرهن وعودته .

ولذلك إذا تقرر على العقار حقوق عينية في هذه الفترة وتم شهرها قانونا وكان أصحابها حسني النية لا يعلمون بما شاب سبب انقضاء الدين والرهن ، فإن عودة الرهن لا تؤثر في حقوقهم ، فيستطيعون الاحتجاج بحقوقهم في مواجهة الدائن المرتهن ، أي أن الرهن لا يسري في حقوق الغير حسني النية ([16]) .

---

[2]) محمد أحمد شحاته حسين : المطول في شرح قانون المعاملات المدنية ج 10 - ط 2015 - ص 433 - المكتب الجامعي الحديث .

[14]) كما نص قانون التنظيم العقاري بأبو ظبي في المادة 48 منه على أنه " ....فإذا زال سبب انقضاء الدين عاد الرهن كما كان دون مساس بحقوق الغير حسني النية التي اكتسبوها بين انقضاء الحق وعودته ".

15) المستشار أنور طلبه : الوسيط في القانون المدني المصري- ج14 - ط 2005 - ص 779 .

[16]) رمضان أبو السعود : التأمينات الشخصية والعينية - دار الجامعة الجديدة - ط 2007 -ص 449 .

40- محو قيد الرهن .

إذا انقضى الرهن تبعاً لانقضاء الدين المضمون بأي سبب من أسباب الانقضاء فإن قيد الرهن يسقط ، ويلزم التأشير بذلك في سجل دائرة الأراضي والأملاك بما يفيد اعتبار الرهن غير موجود. والمحو قد يكون اختيارياً - أي برضاء الدائن المرتهن وحده دون حاجة إلى رضاء الراهن .

وقد يكون المحو قضائياً (بدعوى فك الرهن ومحو القيد) ، وذلك إذا تعذر الحصول على رضاء الدائن المرتهن بالمحو ، أو لم يكن في استطاعته إجراء محو قيد الرهن اختيارياً ، فإذا قضي بمحو القيد وجب التأشير بذلك وتسجيله بسجلات دائرة الأراضي بما يفيد محو الرهن ، وذلك بعد أن يصبح الحكم الصادر بالمحو نهائياً .([17])

المطلب الخامس
تجديد قيد الرهن

41- تجديد قيد الرهن بعد إنتهاء مدته دون سداد الدين .

في بعض الأحيان يتم قيد الرهن بمدة زمنية معينة أياً كانت ، سواء كانت نفس المدة المتفق على سداد الدين خلالها أم لا .

ولكن ما هو الموقف في حال انتهاء مدة الرهن دون انتهاء المدين الراهن من سداد المديونية للدائن المرتهن ؟ فهل يسقط الرهن في هذه الحالة أم أنه لايزال مرتبطاً بالدين ؟

لا يوجد نص صريح لهذه الحالة سواء بقانون المعاملات المدنية الإماراتي أو بقانون الرهن التأميني لإمارة دبي أو قانون التنظيم العقاري بأبو ظبي .

والقاعدة العامة هي بقاء الرهن وارتباطه بالدين بحكم تبعيته للدين إعمالاً لنص المادة 1440 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي ونص المادة 20 من قانون الرهن التأميني لإمارة دبي " ينقضي الرهن التأميني بانقضاء الدين المضمون بالرهن بكامله ".

وعلى الدائن المرتهن أن يكون حريصاً على تجديد مدة الرهن قبل انتهائها، وذلك إلى مدة أخرى مساوية أو إلى القدر الكافي لسداد المديونية .

وفي حال عدم تجديد الرهن فإننا نفرق بين حالتين :

---

[17]) نصوص المواد 1400 - 1405 - 1446 (1) من قانون المعاملات المدنية تدل على أن الرهن التأميني ينعقد بتسجيله في السجل العقاري وإذا انقضت مدة الدين المضمون بالرهن التأميني بمرور الزمان يحق للراهن أن يقيم دعوى أمام المحكمة المختصة لطلب الحكم بفك الرهن لأن فك الرهن في هذه الحالة وإن كان محتوماً إلا أنه لا يتم تلقائياً وإنما بناء على حكم قضائي يقضى بفك الرهن بسبب عدم سماع دعوى الدين لمرور الزمان وذلك بإلغاء قيده من السجل العقاري. (حكم محكمة التمييز، دبي بتاريخ 11-12-2006 في الطعن رقم217/ 2006 طعن تجاري) محاكم دبي - المرجع السابق .

42- الحالة الأولى : وهي حالة الدول التي تتبع نظام السجل الشخصي أي الذي يكون فيه شهر التصرفات بحسب تواريخها وعلى أسماء الأشخاص الذين صدرت منهم تلك التصرفات لا على العقارات التي تتعلق بها ، فإن مجموعة التصرفات المتعلقة بعقار معين لا تكون مركزة في صفحة واحدة خاصة بهذا العقار بل تكون موزعة بحسب تواريخها على عدد مجلدات في السجل العام ، ويقتضي البحث عليها الرجوع إلى عدد من مجلدات هذا السجل يشمل كل التصرفات التي حصلت طول المدة اللازمة لتقادم الحقوق عامة (15 سنة في مصر و30 سنة في فرنسا) ، بل إن الباحث المدقق لا يطمئن إلى قصر البحث إلى هذه المدة خشية وجود سبب من أسباب وقف التقادم أو انقطاعه يترتب عليه استمرار حق مقيد منذ أكثر من 15 سنة (أو 30 سنة في القانون الفرنسي) ، فيضطر لذلك بمواصلة البحث في مجلدات السجل العام منذ إنشائه . ولا يخفي ما في ذلك من عناء ومصروفات وضياع وقت.

لذلك رأى المشرع في هذه الدول ترويجاً للائتمان العقاري وتسهيلاً لمهمة البحث على حقيقة مركز العقار من حيث القيود الواردة عليه أن يقصر أثر القيد على عشر سنوات فقط ، وأن يشترط تجديده لاستمرار أثره عشر سنوات أخرى فتسقط كل القيود والتجديدات التي لم يتم تجديدها قبل انقضاء عشر سنوات من إجرائها ، ولا يحتاج الباحث أن يكشف في السجلات على أكثر من عشر سنوات([18]) .

ويترتب على عدم تجديد الرهن في الوقت المناسب سقوط القيد وضياع مرتبة الدين التي كان القيد قد حفظها له ، فيتقدم الدائنون التاليون والغير الذين كسبوا حقوقاً على العقار المرهون على الدائن الذي سقط قيده ، ولكن لا يترتب عليه انقضاء حق الرهن ذاته بل يظل هذا الحق قائماً ويجوز للدائن المرتهن أن يجري بموجبه قيداً جديداً إذا كان ممكناً قانوناً ، أي إذا لم يكن قد وقع أحد الحوادث التي تمنع من إجراء القيد أو من نفاذه .

ولا تثبت للدين مرتبة بهذا القيد الجديد - إن أمكن إجراؤه - إلا من تاريخ إجرائه.

---

18) سليمان مرقس : المرجع السابق - ج 2 - ص 248 - وما بعدها .

ويتم تجديد الرهن إما بصورة رضائية [19] ، أو عن طريق القضاء في حال تعند المدين الراهن ورفضه التجديد ، فإذا تم التجديد (قبل انتهاء المدة المتفق عليها) تبقى للدين الذي جدد قيده نفس مرتبته التي حفظها له قيده الأصلي([20]).

43- الحالة الثانية : حالة البلاد التي تتبع في الشهر العقاري نظام السجل العيني .

وفي هذه البلاد يكون قيد الرهون وغيرها من التكاليف الواردة على عقار معين في صفحة من السجل العيني خاصة بهذا العقار ، فيسهل - مجرد الاطلاع على هذه الصفحة أو الحصول على مستخرج منها - معرفة حقيقة مركز العقار وجميع الإجراءات والعقود والقيود التي ترتبط به .

فلا يكون ثمة داع لتقرير سقوط القيد بانقضاء عشر سنوات ولا إلى إيجاب تجديده، بل يستمر القيد نافذاً إلى أن يؤشر بمحوه . [21] .

ويرى الباحث : أن الحالة الثانية تنطبق على الرهن التأميني بدولة الإمارات العربية المتحدة والتي يطبق فيها قانون السجل العقاري ، حيث يتم قيد جميع العقود والقيود الواردة على العقار بسجل واحد خاص بهذا العقار، مما يسهل على الجميع

الوصول إلى اسم مالك العقار ومعرفة عما إذا كان العقار مثقلاً بأي قيود (إياً كانت من عدمه) .

ومن ثم ينتهي الباحث إلى عدم سقوط قيد الرهن في حال عدم تجديده بعد انتهاء مدته، وذلك لاستمرار وجود التأشير بقيد الرهن في الصفحة الخاصة بالعقار بالسجل العيني إلى أن يتم محو القيد بعد سداد المديونية، سواء تم ذلك طواعية باتفاق طرفي عقد الرهن أو جبراً بموجب دعوى شطب أو محو القيد (والتي يقيمها المدين الراهن بعد سداده للمديونية في حال تعسف الدائن المرتهن ورفضه محو القيد بالسجل) .

ولا يحتاج الدائن المرتهن إلى إقامة دعوى بتجديد عقد الرهن لدى دائرة الأراضي والأملاك أو إقامة دعوى قضائية بتجديد الرهن ، طالما لم يتم سداد المديونية موضوع الرهن .

المبحث الثاني
انقضاء الرهن في كل حالة ينقضي فيها الدين المضمون

تمهيد : ينقضي الرهن في كل حالة ينقضي فيها الدين المضمون لأي سبب كان ....

---

19) يلاحظ أنه من المسلم به في قانون تنظيم الشهر العقاري المصري (المادة 43) أن الدائن المرتهن هو الذي يقوم بالتجديد بنفسه دون حاجة إلى رضاء أو موافقة المدين الراهن .

[20]) القانون المدني الفرنسي يؤيد هذا الإتجاه بموجب المواد 2435 - 2436 - كما أن الامتناع عن تجديد قيد الرهن العقاري لا يحول دون متابعة إجراءات الحجز الجارية أثناء مهلة القيد (الإجراءات التي بدأت قبل إنتهاء مهلة القيد) .

فايز الحاج شاهين : القانون المدني الفرنسي بالعربية - الناشر دالوز 2009 - ص 2123 - جامعة القديس يوسف - بيروت.

21) سليمان مرقس الوافي : المرجع السابق - ص 245 .

وهو ما يعرف بانقضاء الرهن بصفة تبعية ، ويمكن تم تقسيم هذا المبحث إلى أربعة مطالب رئيسية فإما ان تتعلق اسباب انقضاء الرهن التأميني بالتنفيذ الإختياري للإلتزام بالوفاء ، أو بما يعادل الوفاء ، أو بدون وفاء ، أو عن طريق انتقال الإلتزام .

فالمطلب الأول منها يخص أسباب انقضاء الدين المتعلقة بالتنفيذ الإختياري للإلتزام عن طريق الوفاء ، من خلال فرعين :

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 الرهنِ 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	37 37

الفرع الثاني : وجود العقار المرهون فعلا أو حكمًا	39
الفرع الثالث : جواز التعامل في العقار المرهون	41
المطلب الرابع : الدين المضمون بالرهن	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

AHMED SABER