أسباب انقضاء الرهن التأميني

(في القانون الإماراتي)

أحمد صابر صالح

رسالة ماجستير
كلية المدينة الجامعية عجمان
الإمارات العربية المتحدة

الفرع الأول
انقضاء الرهن التأميني بالوفاء الاعتياضي " الوفاء بمقابل "

52 – تعريف الوفاء الاعتياضي " الوفاء بمقابل " : تنص المادة 365 من قانون المعاملات المدنية على ما يلي : " يجوز للدائن أن يقبل وفاء لدينه شيئاً آخر أو حقاً يؤديه المدين ويخضع الاتفاق على الاعتياض للأحكام العامة للعقود المنصوص عليها في هذا القانون " .

ويمكن تعريف الوفاء الاعتياضي بأنه يتم عن طريق قبول الدائن عوضاً من المدين يحل محل تنفيذ التزامه ، بمعنى أن المدين يقدم شيئاً آخر غير ما يستحق أصلاً ، ويوافق الدائن على هذا .

ومثال للوفاء الاعتياضي أن يكون المدين ملتزماً بدفع مبلغ معين من النقود ، فيتفق مع الدائن على أن ينقل له ملكية عيناً معينة ، **فإذا قام المدين بنقل ملكية هذه العين إلى الدائن** - مع ملاحظة أنه إذا كانت هذه العين عقاراً فلا تنتقل الملكية إلا بالتسجيل - **تبرأ ذمة المدين** في مواجهة الدائن عن الالتزام الأصلي [1] ، فإذا كان هذا الدين مضموناً بالرهن فيترتب على الوفاء الاعتياضي الذي تبرأ به ذمة المدين من الدين الأصلي انقضاء الرهن الضامن لهذا الدين .

وهذا المعني يفهم من نص المادة 367 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والتي نصت على أن : " ينقضي الدين الأول مع **ضماناته** في الوفاء الاعتياضي وينتقل حق الدائن إلى العوض ".

53 - ولكن ما هو الحل إذا استحق الاعتياض الذي قدمه المدين إلى الدائن والذي بمقتضاه برأت ذمة المدين من الدين المضمون بالرهن ؟ ، للرد على هذا السؤال هناك وجهتي نظر : -

الرأي الأول : يجب الوقوف على تكييف معين للوفاء بمقابل ، والمعول عليه أن الوفاء بمقابل هو عملية مركبة تتضمن تجديداً ووفاءاً ، إذ هو يعد تجديداً للالتزام المضمون ، بتغير المحل ثم وفاء عاجل بالالتزام الجديد ووفقاً لذلك ينقضي الرهن عن طريق الوفاء بمقابل .

وتبدو أهمية ذلك حيث يستحق المقابل من بين يدي الموفي له إذ في هذه الحالة يزول الوفاء وتعود المديونية ، ولكنها تكون مديونية بالالتزام الجديد ، الذي لم تنتقل التأمينات إليها لأنها انقضت بالتجديد.

الرأي الثاني : أما حيث يمكن تصوير الوفاء بمقابل على أنه عقد وفاء ، فإن الوفاء بمقابل يعتبر بمثابة الوفاء البسيط ، فإن استحق المقابل ، عادت المديونة ومعها الرهن (2).

---

(1)عبد الخالق حسن أحمد : المرجع السابق - صـ 41 .

[2]) محمد شريف عبد الرحمن : المبادئ الأساسية في الحقوق العينية التبعية (الرهن الرسمي) - الناشرون المتحدون - ط 2007 - ص 489 .

وإذا استحق الاعتياض الذي قدمه المدين إلى الدائن والذي بمقتضاه برأت ذمة المدين من الدين المضمون بالرهن في هذه الحالة يعود الدين مرة أخرى ، وفي نظر أصحاب هذا الرأي يعود مع عودة الدين الرهن الذي كان يضمن الوفاء بهذا الدين مع عدم الإضرار بحقوق الغير حسني النية وهم الأشخاص الذين اكتسبوا حقوقاً على العين المرهونة في الفترة ما بين انقضاء الرهن بانقضاء الدين المضمون ، وعودة الرهن بعودة الدين المضمون لاستحقاق الاعتياض الذي قبله الدائن وفاء لدينه المضمون بالرهن ،

وهذا الحكم واضح بالقياس على نص المادة 1088 من قانون المعاملات المدنية والتي تنص على ما يلي : " إذا استوفى الدائن في مقابل دينه شيئا آخر برئت ذمة الأصيل والكفيل إلا إذا استحق ذلك الشيء " . واضح من هذا النص أنه إذا استحق الشئ الذي قبله الدائن اعتياضاً لحقه قبل المدين فإذا كان الدين مضموناً بالكفالة فتعود الكفالة مرة أخرى ويقاس على الكفالة الرهن التأميني والرهن الحيازي ، فإذا استحق الاعتياض الذي قدمه المدين للدائن وفاء لدينه المضمون فإن الدين يعود ويعود معه الرهن بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسني النية وفقاً لنص الفقرة الثانية من المادة 1440 والتي تضع قاعدة عامة في هذا الشأن فهى تنص على ما يلي " فإذا زال سبب انقضاء الدين عاد الرهن كما كان دون مساس بحقوق الغير حسن النية التي اكتسبها بين انقضاء الحق وعودته " . (3)

ويرى الباحث : أن الرأي الثاني له وجاهته ، خاصة وأن هذا الرأي يتوافق مع نص المادة 1440 معاملات مدنية ففي حال زوال سبب انقضاء الدين يعود الرهن كما كان دون مساس بحقوق الغير حسن النية التي اكتسبها في الفترة بين انقضاء الحق وعودته ، ومن ثم فإن استحقاق مقابل الوفاء يعيد معه موقف أطراف الرهن إلى الحالة التي كانوا عليها قبل الوفاء بمقابل ، فيعود لكل طرف ما له من حقوق وما عليه من التزامات ومن ضمن الحقوق التي تعود مرة أخرى الحق في الرهن ، إذ يظل الرهن قائماً لصالح الدائن المرتهن ، مالم تكن هناك حقوقاً قد ترتبت لأشخاص حسني النية .

الفرع الثاني

[3]) عبد الخالق حسن أحمد : التأمينات الشخصية والعينية - المرجع السابق - ص 222

انقضاء الرهن التأميني تبعياً بانقضاء الدين بالمقاصة

54 – تعريف المقاصة : عرفت المادة 368 من قانون المعاملات المدنية المقاصة بما يلي :" المقاصة إيفاء دين مطلوب لدائن بدين مطلوب منه لمدينه " والمقاصة تعتبر أداة وفاء وأداة ضمان في نفس الوقت .

فالمقاصة [4] تعتبر أداة وفاء لأنها تعد وسيلة لانقضاء دين بين شخصين كل واحد منهما يعد دائناً ومديناً للآخر في ذات الوقت ، في هذه الحالة ينقضي الدينان بقدر الأقل منهما متى توافرت شروط المقاصة بين هذين الدينين.

فالمقاصة تعد صورة من صور الوفاء الحكمي ، كما أن المقاصة تعد في ذات الوقت أداة ضمان لأن الدائن يستوفي حقه من الدين الذي في ذمته لمدينه متقدماً على باقي دائني المدين ، فهو وإن كان دائناً عادياً ، لكنه يأخذ حكم الدائن صاحب الحق العيني التبعي ، ويتم هذا عن طريق المقاصة ([5]).

وتنقسم المقاصة إلى ثلاث أنواع : قانونية واتفاقية وقضائية على نحو ما ورد بنص المادة 369 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والتي جرت على أن " "المقاصة إما جبرية وتقع بقوة القانون أو اختيارية وتتم باتفاق الطرفين أو قضائية وتتم بحكم القاضي. "

AHMED SABER

وفيما يلي سنتناول بإيجاز الأنواع الثلاثة للمقاصة دون الخوض في التفاصيل الخاصة بكل نوع ، والتي محلها أحكام انقضاء الحق بقانون المعاملات المدنية المواد من 368 إلى 377 ([6]).

55- اولاً : المقاصة الجبرية أو القانونية :

تنص المادة 370 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أنه " يشترط في المقاصة الجبرية أن يكون كلا الطرفين دائنا ومدينا للآخر وأن يتماثل الدينان جنسا ووصفا واستحقاقا وقوة وضعفا وألا يضر إجراؤها بحقوق الغير سواء اتحد سبب الدينين أو اختلف " ([7])

---

[4]) المقاصة لغة هي : القطع - وقد تأتي بمعنى تتبع الأثر قال تعالى " وقالت لأخته قصيه " الآية 11 من سورة القصص - أو بمعنى حكى وروى قال تعالى " نحن نقص عليك أحسن القصص " الآية 3 من سورة يوسف - أو بمعنى المساواة والمماثلة - لمزيد من التفاصيل في موضوع المقاصة : راجع ليلى عبد الله الحاج سعيد – المقاصة – رسالة دكتوراه – حقوق القاهرة – عام 1982 .

5)عبد الخالق حسن أحمد : الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية – الجزء الثاني – أحكام الالتزام - ص 46 - أكاديمية شرطة دبي - بدون تاريخ نشر .

[6]) لمزيد من التفاصيل - عبد الحميد نجاشي الزهيري : شرح قانون المعاملات - ط1 عام 2009 - مكتبة الجامعة بالشارقة - ص 58 وما بعدها.

[7]) تقابل نص المادة 362 من القانون المدني المصري .

ويتبين من هذا النص أن المقاصة الجبرية (القانونية) لها شروط تتمثل في الآتي:
1 – تلاقي الدينين 2 – تماثل المحل في الدينين
3 – صلاحية الدينين للمطالبة بهما قضاء 4 – خلو الدينين من النزاع الجدي
5-استحقاق الأداء في الدينين 6-صلاحية كل من الدينين للحجز
7-عدم وجود مانع قانوني من الوفاء بالدين .
وتوجد ثلاث استثناءات تمنع وقوع المقاصة القانونية رغم توافر شروطها ، بحسب ما تم النص عليه بالمادتين 373،374 معاملات مدنية .
1 – دين المودع لديه على صاحب الشئ المودع إذ يقوم على الثقة والائتمان والرضا ، والمقاصة تقوم على الإجبار على الوفاء والإذعان .
2– غصب الدائن من مدينه نقوداً أو شيئاً من جنس دينه عليه استيفاءً لماله من دين عن طريق المقاصة بين ماله وما عليه وما غصبه ، فلا تقع المقاصة في هذه الحالة ،
وذلك حتى يمكن الضرب على أيدي الدائنين الذين ينتزعون حقوقهم بأيديهم من مدينيهم وكان يتعين عليهم اللجوء إلى القضاء .
3- إذا أتلف الدائن عيناً مملوكة لمدينه فإنه يتعين التمييز بين فرضين :
أ – إذا كانت العين التي تلفت بفعل الدائن من جنس الدين الذي في ذمة الدائن فإن المقاصة تقع بين الدينين .
ب – إذا كانت العين من جنس مغاير للدين في ذمة المدين فإن المقاصة القانونية لا تقع لكن يجوز إيقاع المقاصة الاتفاقية .

طريق التمسك بالمقاصة القانونية . تقع هذه المقاصة بقوة القانون وبدون إجراءات وبغير حاجة إلى صدور الحكم بها([8]) ، ويجوز التمسك بالمقاصة القانونية في صورة وجه دفاع في الدعوى ولو لأول مرة أمام محكمة الاستئناف ([9])، كما يجوز رفع دعوى قضائية للحكم بوقوع المقاصة القانونية ([10])

[8]) إمارة أبوظبي - محكمة النقض - الأحكام المدنية والتجارية - الطعن رقم 801 - لسنة 2009 قضائية - بتاريخ 17 - 11 - 2009 - موقع شبكة قوانين الشرق www.eastlaws.com - تاريخ الإطلاع 2016/11/18 .

[9]) إمارة أبوظبي - محكمة النقض - الأحكام المدنية والتجارية - الطعن رقم 1157 - لسنة 2011 قضائية - بتاريخ 21 - 2 - 2012 ، المرجع السابق .

[10]) عبد الحميد نجاشي الزهيري : شرح قانون المعاملات المدنية - المرجع السابق ص 64-هامش رقم 1.

56 - ثانياً : المقاصة الاختيارية :

تنص المادة 371 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أنه : " يجوز أن تتم المقاصة الاتفاقية إذا لم يتوفر أحد شروط المقاصة الجبرية " ، أي أنه إذا انتفى أحد شروط المقاصة القانونية ، فلا تقع المقاصة إلا اختياراً ([11])، بناء على اتفاق الطرفين ، طالما أن الشرط الذي تخلف يتعلق بمصلحتهما معاً ، كما لو كان موضوع كل من الدينين يختلف عن الآخر ، من ذلك أيضاً نص المادة 374 من ذات القانون التي تنص على أنه " إذا أتلف الدائن عينا من مال المدين وكانت من جنس الدين سقطت قصاصا فان لم تكن من جنسه فلا تقع المقاصة إلا باتفاق الطرفين " .

وإذا كان الشرط الذي تخلف يمس مصلحة طرف واحد ، فإنه تكفي إرادة هذا الشخص وحده لوقوع المقاصة الاختيارية ، فيجوز للمدين أن يتمسك بالمقاصة بين دين أو دين مؤجل في ذمته وحق له مستحق الأداء ، ويجوز للوصي أن يتمسك بالمقاصة بين دين له في ذمة مدينه ، ودين لهذا المدين في ذمة القاصر ، وينقضي الدينين من وقت التمسك بالمقاصة لكن ليس بأثر رجعي وأيضاً في حالة الاتفاق عليها لكون الاتفاق على المقاصة منشئاً لها وليس مقرراً لذلك لا ينقضي الدين بأثر رجعي .

57 - ثالثاً : المقاصة القضائية :

تنص المادة 372 من قانون المعاملات المدنية على أن : " تتم المقاصة القضائية بحكم من القاضي إذا توفرت شروطها وبطلب أصلي أو عارض " ، فالمقاصة التي يجريها القاضي أو محكمة الموضوع حيث تقع المقاصة القضائية إذا كان أحد الدينين متنازعاً فيه ، فتفصل المحكمة في النزاع بشأنه ، ثم تقضي بالمقاصة بين الدينين ([12]). ويتحقق

[11]) إمارة أبوظبي - محكمة النقض - الأحكام المدنية والتجارية - الطعن رقم 375 - لسنة 2013 قضائية - بتاريخ 26 - 11 - 2013 - قوانين الشرق - المرجع السابق .

[12]) **ويتضح الفارق بين المقاصة القانونية والقضائية** في الحكم الصادر من محكمة النقض بإمارة أبوظبي - الأحكام المدنية والتجارية - الطعن رقم 1141 - لسنة 2009 قضائية - بتاريخ 21 - 1 – 2010: " لما كانت المقاصة قانونية كانت أم قضائية هي انقضاء الالتزام بما يعادل الوفاء، وهي حق مقرر للمدين في أن يتمسك بانقضاء الالتزام المستحق عليه لدائنه دون تنفيذه عينا نظير انقضاء ما هو مستحق له قبل هذا الدائن وهو ما يقضي وجود التزامين متقابلين متماثلين في المحل ولو كان لكل منهما سبب مغاير لسبب الالتزام المقابل، فإذا توافرت شروط المقاصة القانونية بأن كان الالتزام المقابل مستحق الأداء وليس محلا للمنازعة في الوجود أو المقدار وتمسك بها من له مصلحة فيها أحدثت أثرها بقوة القانون ووجب على القاضي الحكم بها. وكان للمدين أن يتمسك بها باعتبارها دفعا موضوعيا ولو لأول مرة أمام محكمة الاستئناف إذ ليس في شأن هذا الدفاع أن يغير من موضوع الدعوى المطروحة. أما إذا تخلف أحد شروط المقاصة القانونية بأن كان وجود الالتزام المقابل أو مقداره محل منازعة فيجب على المتمسك بالمقاصة أن يطلبها في صورة دعوى أصلية أو بطلب عارض أمام محكمة أول درجة مراعيا أحكام المادة 2/97 من قانون الإجراءات المدنية. لما كان ذلك وكان الطاعن لم يتمسك بطلب المقاصة القانونية أو القضائية على النحو السالف بيانه ومن ثم فلا تثريب على المحكمة إذ لم تجد تلك المقاصة ويكون النعي على غير أساس" .

ذلك عند مطالبة دائن بحق له في ذمة مدينه ، فيتقدم هذا المدين بطلب عارض يدعي فيه حقاً ظاهر الجدية ينازعه فيه المدعي – في وجوده أو مقداره - ، فتوقف المحكمة الدعوى لحين الفصل في الطلب ، فإذا حكمت المحكمة بوجود دين المدعى عليه وحددت مقداره ، فإنها تقضي عندئذ بوقوع المقاصة بين الدينين ([13]).

الدينين ، من وقت صدور الحكم القضائي ، حيث تستجمع المقاصة القانونية كافة شروطها ، ويعتبر الدين خالياً من النزاع من تاريخ رفع الدعوى أي بإيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة لكون أحكام القضاء كاشفة وليست منشئة لها([14]).

ولا يجوز الدفع بالمقاصة القضائية لأول مرة أمام محكمة الاستئناف ، باعتبار هذا الدفع سيفوت على الخصوم في الدعوى (خاصة المدعى عليه في الدفع) درجة من درجات التقاضي حال الحكم بالمقاصة من قبل محكمة الاستئناف ، باعتبار طلب المقاصة يعد من الطلبات الجديدة التي لا يجوز إبداؤها لأول مرة أمام محكمة الاستئناف ([15]) .

AHMED SABER

- **وجوب التمسك بالمقاصة القضائية**

الالتزام بما يعادل الوفاء، وهي حق مقرر للمدين في أن يتمسك بانقضاء الالتزام المستحق عليه لدائنه دون تنفيذه عينا نظير انقضاء ما هو مستحق له قبل هذا الدائن وهو ما يقضي وجود التزامين متقابلين متماثلين في المحل ولو كان لكل منهما سبب مغاير لسبب الالتزام المقابل، فإذا توافرت شروط المقاصة القانونية بأن كان الالتزام المقابل مستحق الأداء وليس محلا للمنازعة في الوجود أو المقدار وتمسك بها من له مصلحة فيها أحدثت أثرها بقوة القانون ووجب على القاضي الحكم بها. وكان للمدين أن يتمسك بها باعتبارها دفعا موضوعيا ولو لأول مرة أمام محكمة الاستئناف إذ ليس في شأن هذا الدفاع أن يغير من موضوع الدعوى المطروحة. أما إذا تخلف أحد شروط المقاصة القانونية بأن كان وجود الالتزام المقابل أو مقداره محل منازعة فيجب على المتمسك بالمقاصة أن يطلبها في صورة دعوى أصلية أو بطلب عارض أمام محكمة أول درجة مراعيا أحكام المادة 2/97 من قانون الإجراءات المدنية. لما كان ذلك وكان الطاعن لم يتمسك بطلب المقاصة القانونية أو القضائية على النحو السالف بيانه ومن ثم فلا تثريب على المحكمة إذ لم تجد تلك المقاصة ويكون النعي على غير أساس" .

[13]) قضت المحكمة الاتحادية العليا بأن المقاصة القضائية لا تبدى إلا في صورة دعوى مبتدأة أو بطلب عارض يقدم إلى المحكمة بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى أو بتقديمه شفاهة في الجلسة في حضور الخصوم وإثباته في محضر الجلسة - ولا يجوز أن تبدى عن طريق الدفع .
الطعن رقم 28 لسنة 20 ق - جلسة 1998/10/18 - وفي ذات المعنى نقض مدني مصري جلسة 1968/2/22 : مجموعة لأحكام س 19 رقم 53 ص 345 .

[14]) عبد الحميد نجاشي الزهيري : المرجع السابق : ص 67 .
[15]) في هذا المعنى : المحكمة الاتحادية العليا – الطعن رقم 327 لسنة 19 جلسة 1999/12/26 - والطعن رقم 28 لسنة 20 ق جلسة 1998/10/17 - المرجع السابق .

يمتنع على القاضي أن يحكم بوقوع المقاصة من تلقاء نفسه ، إذ يلزم أن يتمسك بها من له مصلحة فيها ، فالمقاصة القضائية لا تتعلق بالنظام العام وذلك على نحو ما جاء بنص المادة 376 معاملات مدنية : " تتم المقاصة بناء على طلب صاحب المصلحة فيها ... " ([16]) .

58 - النتائج المترتبة على المقاصة :

وإذا تمت المقاصة بين الدينين سواء كانت مقاصة قانونية أو قضائية أو اتفاقية ، يترتب على المقاصة أن كلاً من الدينين ينقضي بمقدار الأقل منهما ، فإذا كان الدين الأقل هو الدين المضمون بالرهن ، فيترتب على إجراء المقاصة انقضاء هذا الدين وينقضي تبعاً له الرهن ، أما إذا كان الدين المضمون بالرهن هو الدين الأكبر ، فلا يترتب على المقاصة انقضاء الرهن لأن هذا يخل بقاعدة عدم تجزئة الرهن ما لم يتفق على غير ذلك "[(17)] .

ومتى كانت المقاصة تقع وقت تلاقي الدينين فإن أثرها يترتب ما دام الدين قائماً لم ينقض عليه مرور الزمان المانع من سماع الدعوى عند طلبه ([18]) .

أما إذا حدث وأن قام المدين بالوفاء بدينه للدائن ، بالرغم من وجود حق له- مضمون برهن – في ذمة الدائن كان من الممكن أن يقاص به دينه (أي إجراء المقاصة بشأنه) فلم يفعل . في هذه الحالة نميز بين فرضين :

الأول : المدين وهو يفي بدينه يجهل وجود حق له يمكن أن يقاص به الدين . في هذه الحالة لا يمكن القول بأن المدين قد نزل عن حقه في التمسك بالمقاصة فيما له من حق مع ما عليه من دين . وبالتالي يعتبر الوفاء الصادر منه وفاء لدين قائم في ذمته ، لا وفاء لدين انقضى بالمقاصة . ما دامت المقاصة لم تقع ، فإن حق المدين يبقى مع الرهن الذي يضمنه .

---

[16]) محكمة النقض بأبو ظبي - الأحكام المدنية والتجارية - الطعن رقم 248 - لسنة 2008 قضائية - بتاريخ 11 - 8 - 2008 - المرجع السابق .

17) عبد الخالق حسن أحمد : الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية ـــــ ج 7ـــــ المرجع السابق- صـ 218 وما بعدها .

[18]) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية - 379 .

وقد نصت المادة 377 من قانون المعاملات المدنية على التأكيد على هذا المعنى حيث نصت على ما يلي : " إذا أدى المدين ديناً عليه وكان له أن يطلب المقاصة فيه بحق له ، فلا يجوز أن يتمسك بضمانات هذا الحق إضراراً بالغير ، إلا إذا كان يجهل وجوده وكان له في ذلك عذر مقبول " .

الثاني : أما إذا كان المدين الراهن يعلم بوجود حق له يمكن ان يقاص به الدين ، فإن وفاءه يبرئه من الدين الذي في ذمته . ويظل حقه في المطالبة بما هو دائن به على ألا يكون له التمسك إضراراً بالغير بما يضمن هذا الحق من رهن. بحيث لا يجوز له أن يتمسك في مواجهة الدائنين المتأخرين في المرتبة بالتأمينات التي كانت تضمن حقه ، على اعتبار أن عدم تمسكه بالمقاصة مع علمه بحقه المضمون ، يفسر بتنازله عن التمسك به (والتي كان من شأن التمسك بها أن يغنيه عن الوفاء بدينه ثم السعي للمطالبة بحقه) [19].

الفرع الثالث
انقضاء الرهن باتحاد الذمة

AHMED SABER

59 – تعريف اتحاد الذمة :

واتحاد الذمة المقصود به اجتماع صفة الدائن والمدين في شخص واحد بالنسبة لدين واحد .

وقد نصت المادة 378 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أنه :

" إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمتان ".

فكما أن اتحاد الذمة سببٌ لانقضاء الحقوق الشخصية فهو كذلك بالنسبة للحقوق العينية ، وعلى ذلك ينقضي الرهن إذا انتقل إلى الدائن المرتهن ملكية العقار المرهون سواء بالبيع الاختياري أو بوصفه الراسي عليه المزاد في بيع جبري أو أن يجد الدائن المرتهن نفسه وارثاً أو موصى له به . لأنه لا فائدة لأن يكون للشخص رهناً على ما يملكه [20] .

---

[19]) لأنه كما لا يجوز أن تقع المقاصة إضراراً بحقوق كسبها الغير (م 367) فكذلك لا يجوز النزول عن التمسك بها إضراراً بالغير ، همام محمد محمود زهران : التأمينات العينية والشخصية - ط 2010 - دار الجامعة الجديدة - صـ 445 هامش رقم 1 .

20) ما لم يكن العقار الذي آلت إليه ملكيته مقرراً عليه رهوناً أخرى . فيكون للمرتهن مصلحة في أن يستبقى الرهن ليحتج به على هؤلاء إذا هم استعملوا حقهم على العقار .

إلا أنه استثناءً لهذه القاعدة فقد نصت الفقرة الثانية من المادة 378 معاملات مدنية على عدم حصول اتحاد الذمة في حالة كون الدائن المرتهن (وهو وارث للمدين) ضمن عدد آخر من الدائنين الذين لهم حقوق على نفس التركة ، حيث جاء نص المادة على النحو التالي :
" ولا يتم اتحاد الذمة إذا كان الدائن وارثاً للمدين ويشترك مع باقي الدائنين في اقتضاء دينه من التركة "
وقد عقبت المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية على نص المادة 378 بالآتي : اتحاد الذمتين في حقيقته ليس سبباً من أسباب انقضاء الالتزام بل هو مانع طبيعي يمنع المطالبة بالدين لاتحاد صفة الدائن والمدين في شخص واحد ويختلف عن المقاصة في أنها تقوم على تلاقي دينين ثم استيفاء كل منهما قصاصاً أما اتحاد الذمتين فيفترض وجود دين واحد يخلف أحد طرفيه الطرف الآخر فيه ولا يستطيع أن يطالب نفسه بالدين ولذا يقف نفاذه . وكما يتم اتحاد الذمتين في الديون فإنه يتحقق في الحقوق العينية إذ ينتهي حق الارتفاق إذا اجتمع العقار المخدوم بالحق في يد مالك واحد وينتهي حق الرهان الحيازي إذا اجتمع مع حقوق الملكية في يد مالك واحد .

فكما أن اتحاد الذمة سببٌ لانقضاء الحقوق الشخصية فهو كذلك بالنسبة للحقوق العينية ، وعلى ذلك ينقضي الرهن إذا انتقل إلى الدائن المرتهن ملكية العقار المرهون سواء بالبيع الاختياري أو بوصفه الراسي عليه المزاد في بيع جبري أو أن يجد الدائن المرتهن نفسه وارثاً أو موصى له به . لأنه لا فائدة لأن يكون للشخص رهناً على ما يملكه [21] .
إلا أنه استثناءً لهذه القاعدة فقد نصت الفقرة الثانية من المادة 378 معاملات مدنية على عدم حصول اتحاد الذمة في حالة كون الدائن المرتهن (وهو وارث للمدين) ضمن عدد آخر من الدائنين الذين لهم حقوق على نفس التركة ، حيث جاء نص المادة على النحو التالي :
" ولا يتم اتحاد الذمة إذا كان الدائن وارثاً للمدين ويشترك مع باقي الدائنين في اقتضاء دينه من التركة "

21) ما لم يكن العقار الذي آلت إليه ملكيته مقرراً عليه رهوناً أخرى . فيكون للمرتهن مصلحة في أن يستبقى الرهن ليحتج به على هؤلاء إذا هم استعملوا حقهم على العقار .

وقد عقبت المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية على نص المادة 378 بالآتي : اتحاد الذمتين في حقيقته ليس سبباً من أسباب انقضاء الالتزام بل هو مانع طبيعي يمنع المطالبة بالدين لاتحاد صفة الدائن والمدين في شخص واحد ويختلف عن المقاصة في أنها تقوم على تلاقي دينين ثم استيفاء كل منهما قصاصاً أما اتحاد الذمتين فيفترض وجود دين واحد يخلف أحد طرفيه الطرف الآخر فيه ولا يستطيع أن يطالب نفسه بالدين ولذا يقف نفاذه . وكما يتم اتحاد الذمتين في الديون فإنه يتحقق في الحقوق العينية إذ ينتهي حق الارتفاق إذا اجتمع العقار المخدوم بالحق في يد مالك واحد وينتهي حق الرهان الحيازي إذا اجتمع مع حقوق الملكية في يد مالك واحد .

الفهـرس

الموضـــــوع	الصفحة
المقدمة	3
خطة البحث	9
فصل تمهيدي **الملامح الرئيسية للرهن التأميني**	12
المبحث الأول : ماهية الرهن وخصائصه وأنواعه	13
المطلب الأول : ماهية الرهن ومشروعيته الفرع الأول: تعريف الرهن ومشروعيته	14
الفرع الثاني: أنواع الرهن	20
المطلب الثاني - خصائص الرهن الفرع الأول : الرهن التأميني باعتباره تأميناً عينياً	23
الفرع الثاني : الرهن التأميني باعتبار مصدره	28
المبحث الثاني - أحكام الرهن التأميني	30
المطلب الأول - أحكام الدائن المرتهن	31
المطلب الثاني - شروط الراهن للعقار المرهون الفرع الأول : ملكية الراهن للعقار المرهون والأهلية المطلوبة الفرع الثاني : الراهن نفس المدين أو كفيلاً عينيًا	32 35
المطلب الثالث - محل الرهن الفرع الأول: ماهية العقار الفرع الثاني : وجود العقار المرهون فعلا أو حكمًا الفرع الثالث : جواز التعامل في العقار المرهون المطلب الرابع : الدين المضمون بالرهن	37 37 39 41 45
المبحث الثالث - الآثار القانونية للرهن التأميني	50
المطلب الأول - آثار الرهن التأميني فيما بين المتعاقدين	51
الفرع الأول : آثار الرهن التأميني بالنسبة للراهن	51
الفرع الثاني : آثار الرهن التأميني بالنسبة للدائن المرتهن	57
المطلب الثاني - آثار الرهن التأميني بالنسبة للغير	62
الفرع الأول : الحق في التقدم	63
الفرع الثاني : الحق في التتبع	66
الفصل الأول **انقضاء الرهن التأميني بصفة تبعية**	70
المبحث الأول : تبعية الرهن التأميني للدين المضمون	72

المطلب الأول : ماهية تبعية الرهن للدين المضمون	72
المطلب الثاني : انقضاء الدين بالكامل مع ملحقاته	74
المطلب الثالث : عدم انقضاء الرهن التأميني لوفاة أي من أطرافه	76
المطلب الرابع : عودة الرهن لزوال سبب انقضائه ومحو قيد الرهن	77
المطلب الخامس : تجديد قيد الرهن	79
المبحث الثاني ـ 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