أسباب انقضاء الرهن التأميني

(في القانون الإماراتي)

أحمد صابر صالح

رسالة ماجستير
كلية المدينة الجامعية عجمان
الإمارات العربية المتحدة

وعلى العكس فإنه إذا زال سبب اتحاد الذمة دون أن يكون له أثر رجعي ، لا يعود الرهن التأميني السابق انقضاؤه . كما هو الحال إذا ما زال الرهن نتيجة شراء الدائن المرتهن للعقار المرهون ، فاجتمعت فيه صفة المرتهن والراهن . فإذا هو عمد إلى بيع العقار المرهون فإنه ينتقل للمشتري مطهراً مما كان عليه من رهن،لأن زوال سبب انقضاء الرهن لاتحاد الذمة لم يكن له أثر رجعي [1] .

المطلب الثالث
أسباب انقضاء الرهن التـأميني بدون الوفاء

تمهيد : اتحدث في هذا المطلب عن ثلاثة أسباب انقضاء الرهن التـأميني بدون الوفاء، من خلال ثلاثة فروع ، على النحو التالي : 1 - انقضاء الرهن بالإبراء من الدين
2- انقضاء الرهن باستحالة التنفيذ 3 - انقضاء الرهن بالتقادم المسقط

الفرع الأول
الإبراء من الدين كسبب لانقضاء الرهن

60 – ماهية الإبراء : الإبراء هو ترك الدائن حقه دون مقابل ، فينقضي به الدين وتبرأ ذمة المدين دون أن يحصل الدائن على شيء ([2]) . الإبراء تصرف تبرعي صادر من

AHMED SABER

جانب واحد وهو الدائن المبرئ (وفي حالة الرهن هو الدائن المرتهن) ، وبموجبه يترك الدائن حقه أو يتنازل عنه دون مقابل وينقضي به التزام المدين ([3]) ، وبإبراء الدائن للمدين ينقضي معه الرهن التـأميني تبعاً لانقضاء هذا الدين .
وقد تم النص على الإبراء في قانون المعاملات المدنية في المواد 468 – 471 .
حيث نصت المادة رقم 468 على أنه : " إذا أبرأ الدائن مدينه مختارا من حق له عليه انقضى الحق "
وعلى هذا فإن الإبراء من الدين الذي ينقضي به الرهن التأميني هو الإبراء الكلي من الدين ، أما الإبراء الجزئي الذي يظل معه الدين قائماً – بصورة جزئية – فلا ينقضي معه الرهن التأميني .

ولا يتوقف الإبراء على قبول المدين ، إلا أن الإبراء يرتد برد المدين له ، فإذا وصل الإبراء إلى علم المدين ولم يرده في المجلس الذي علم فيه ، لم يستطع أن يرده بعد ذلك . أما إذا رده في المجلس ، فإنه يرتد ويزول أثره ، ويبقى الدين في ذمة المدين بجميع تأميناته ومنها الرهن التأميني ([4]).

---

1) همام محمد محمود زهران : التأمينات العينية والشخصية - ط 2010 - دار الجامعة الجديدة - صـ 448 .
2) سليمان مرقس : الوافي في شرح القانون المدني - دار الكتب القانونية شتات - ج 6 أحكام الإلتزام - ط2 عام 1998 - ص 818 .

3) أنور طلبة - المطول في شرح القانون المدني – المرجع السابق - ج5 - ص 435 .
4) نص المادة 469 معاملات مدنية إماراتي .

ومع ذلك فقد نص المشرع الإماراتي في عجز المادة 469 معاملات مدنية على أنه وإن مات الدائن المبرأ قبل قبول المدين فلا يؤخذ الدين من تركة الدائن.
وهذه الأحكام تضمنتها نص المادة 469 معاملات مدنية والتي نصت على الآتي:
" لا يتوقف الإبراء على قبول المدين إلا أنه يرتد برده وإن مات قبل القبول فلا يؤخذ الدين من تركته. "
كما نصت المادة رقم 471 من ذات القانون على الآتي :
" 1- يسري على الإبراء الأحكام الموضوعية التي تسري على كل تبرع. 2- ولا يشترط فيه شكل خاص ولو وقع على تصرف يشترط لقيامه توافر شكل فرضه القانون أو اتفق عليه المتعاقدان " .
ولا يشترط في الإبراء أن يرد في شكل معين حتى لو وقع على التزام اشترط لقيامه شكل معين فرضه القانون أو اتفق عليه المتعاقدان ([5]) ، ([6]).
ولذلك فإن الإبراء من الرهن لا يشترط فيه الشكلية المطلوبة في عقد الرهن التأميني، ما مفاده جواز الإبراء من الرهن بموجب مستند عرفي ودون الحاجة إلى إثباته لدى جهة التوثيق أو التسجيل (بل ودون مستند كتابي أصلاً) ، وفي هذه الحالات يتوجب على المدين إثبات صحة هذا الإبراء ، وقد يكون ذلك بواسطة القضاء عن طريق إقامة دعوى بذلك ، حتى يتمكن من فك الرهن ومحو القيد الخاص به من سجلات دائرة الأراضي.
فقد يكتفي الدائن بالنزول عن الرهن التأميني، وفي هذه الحالة يزول الرهن التأميني وحده بالنزول عنه من الدائن المرتهن ، ولكن الدين يبقى إذا لم يوجد سبب لزواله .

ومن جهة أخرى : فإنه وإذ ينقضي الدين بالإبراء ، فإنه ينقضي ما كان يكفله من تأمينات ، ويدخل فيها الرهن التأميني .
فالرهن يزول مع الدين كما قدمنا ، ولكن الدين لا يزول مع الرهن ، إذ أن الرهن تابع والدين أصيل ([7]).

[5]) صابر محمد محمد سيد : تبعية الرهن للدين المضمون – دراسة مقارنة – در الكتب القانونية - ط 2009 - ص 226.
[6]) حسين النوري : دروس موجزة في القانون - مكتبة عين شمس - ص 119.
[7]) السنهوري : الوسيط - المرجع السابق - ج 10 - ص 494 .

61 - ولقيام الإبراء صحيحاً يجب توافر شروط معينة نذكرها إجمالاً على النحو التالي:
1 – يجب أن يكون المبرئ كامل الأهلية .
فيجب أن يكون المبرئ بالغاً سن الرشد غير محجور عليه ، فلا يصح أن يصدر الإبراء من القصر أو المحجور عليهم لأنهم ليسوا من أهل التبرع .
2 – أن يكون محله غير مخالف للنظام العام والآداب وإلا كان الإبراء باطلاً .
3 – أن يكون سببه أو الباعث عليه مشروعاً ، وإلا كان غير صحيح وباطل .
4 – أن تكون إرادة المبرئ خالية من عيوب الرضا ، وهي الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال وإلا كان الإبراء باطلاً ([8]).

والإبراء من الدين أو التنازل عنه لا يسقط بالتقادم بحسب ما انتهت إليه أحكام محكمة النقض المصرية والتي قررت أن:" التنازل الذي يتضمن إبراء الدائن مدينه من التزام ما ، إنما هو وسيلة من وسائل انقضاء الالتزامات ، وإذا كان التقادم المسقط هو وسيلة أخرى من وسائل انقضاء الالتزام دون الوفاء به ، فإنه لا يمكن ان يرد على مثال هذا التنازل ، ومن ثم فإنه متى صدر التنازل نهائياً ، فإنه ينشئ مركزاً قانونياً ثابتاً لا

يتقادم أبداً ، ويحق للمتنازل إليه ان يطلب في أي وقت إعمال الآثار القانونية لهذا التنازل ومن بينها إبطال ما اتخذ المتنازل من إجرءات بالمخالفة لتنازله ([9]).

الفرع الثاني
انقضاء الرهن لاستحالة التنفيذ

62 - استحالة التنفيذ وشروط تطبيقه: 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 حقاً أصلياً يراد حمايته سواء أكان حقاً شخصياً أو ديناً كما يلزم أن يكون هذا الحق الشخصي أو الدين مشروعاً ، غير أنه يلاحظ

---

[8]) وقد أكدت المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية على الأحكام سالفة الذكر ، حيث قررت أن الإبراء نوع من التبرع ولذا فقد نصت المادة 471 على تطبيق أحكام التبرع الموضوعية كالأهلية فينبغي أن يكون المبرئ أهلاً للتبرع ومن ثم فلا يصح إبراء المجنون والمعتوه ولا إبراء الصغير مطلقاً (م 154 من المجلة) والمادة (230) من المرشد ، فتصرفات الصغير غير المميز باطلة بطلاناً مطلقاً ( )، وليس للمريض مرض الموت حرية الإبراء فإذا كانت ديونه تستغرق أمواله فلا يصح إبراؤه وإذا لم تستغرق ديونه جميع أمواله فان إبراءه من دين أحد ورثته لا يصح إلا بإجازة الباقين وإبراؤه من دين الأجنبي لا يصح إلا من ثلث التركة (م 1570 و 1571 من المجلة) . المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية - المرجع السابق – ص 467 .

[9]) نقض مصري - مدني - الطعن رقم 438 لسنة 29 قضائية - تاريخ الجلسة 1964/5/28 - س 15 - ص 731 ـــ موقع محكمة النقض المصرية - المرجع السابق .

أن الحق الشخصي أو الدين إذا كان محله إعطاء مبلغ من النقود فإنه يكون دائماً مشروعاً ، أي يكون مشروعاً بمجرد وجوده عندما تتوافر الشروط اللازمة لنشوئه.

ولا يشترط أن يكون محل الالتزام المضمون بالرهن مبلغاً من النقود ، لأنه قد يكون 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 ([10]).

وترتيباً على ما تقدم ، ولما كان الالتزام المضمون بالرهن قد يكون مبلغاً نقدياً أو عملاً أو خلافه ، مما يتوقع أن يحدث أي سبب أجنبي لا يد للمدين فيه يتسبب في جعل تنفيذ التزام المدين مستحيلاً ، ومن ثم يسقط الحق المضمون بالرهن وينقضي ، مما ينقضي معه الرهن بصفة تبعية .

وقد نصت المادة 472 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على الآتي :

" ينقضي الحق إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلا عليه لسبب أجنبي لا يد له فيه " ([11]).

كما نصت المادة رقم 386 من ذات القانون على أن :

" إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بالتعويض لعدم الوفاء بالتزامه ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ قد نشأت عن سبب أجنبي لا يد له فيه. ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه. "

وقد تناولت المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية شرحاً وافياً لنص المادة 472 سالفة الذكر حيث ورد فيها ما يلي :

" تناولت هذه المادة استحالة التنفيذ كسبب لانقضاء الحق متى أثبت المدين أن الوفاء به قد أصبح مستحيلاً لسبب أجنبي لا يد له فيه وهو حكم تقتضيه طبيعة الأشياء .

---

[10]) عبد الخالق حسن أحمد : المرجع السابق - ص 130 ، أحمد عبد الشافي و أحمد صابر : موسوعة القوانين والمراسيم والتشريعات العقارية لإمارة دبي - ج 1 - ط 2015 - ص 314.

[11]) تقابل نص المادة 373 من القانون المدني المصري .

ويتضح من النص أنه يتعين أن يثبت أن التنفيذ قد أصبح مستحيلاً وأن هذه الاستحالة ترجع إلى سبب لا يد للمدين فيه .
ويجب أولاً أن ينشأ الحق ممكناً لأن الاستحالة لا ترد على شئ ليس موجوداً وإذا كان تنفيذه منذ البداية مستحيلاً فإنه لا ينشأ أصلاً ويكون العقد الذي قدمه باطلاً لانعدام محله ، ويجب أن تكون الاستحالة فعلية أو قانونية .

ومن المقرر أن التعهد بنقل حق عيني إذا وقع على عين ثم هلكت العين فإن التنفيذ يصبح مستحيلاً وكذلك إذا وقع العقد على منفعة وهلكت (المادتان 254 ، 255 من المرشد) وهما تطبيق للآثار المترتبة على انقضاء الحق وللقاعدة التي تضمنها القانون ، ويتحول الحق إلى العوض ([12]).

وقبل التطرق لشروط تطبيق قواعد الإستحالة المؤدية إلى انقضاء الرهن ، من الهام التأكيد على وجود نوعين من الإستحالة ، مطلقة ونسبية :
الاستحالة المطلقة ، هي التي يعجز المدين فيها عجزاً تاماً عن تنفيذ التزامه.

والاستحالة النسبية ، هي التي يصبح التنفيذ بموجبها ممكناً ولكنه يرهق المدين إرهاقاً كبيراً ففي هذه الحالة لا ينقضي الالتزام إنما يخفف على نحو ما نصت عليه المادة 249 معاملات مدنية " إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي وإن لم يصبح مستحيلا صار مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي تبعا للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول إذا اقتضت العدالة ذلك ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك " .

AHMED SABER

ويجب لتطبيق قاعدة الإستحالة في التنفيذ المؤدية إلى انقضاء الالتزام ومن ثم انقضاء الرهن توافر الشروط التالية :
1 – أن تكون الاستحالة مطلقة ، بالمعنى السابق ، ومعيار الاستحا

1 – أن تكون الاستحالة مطلقة ، بالمعنى السابق ، ومعيار الاستحالة المطلقة موضوعي لا شخصي ، فتتحقق بالنظر إلى الشخص العادي عندما يكون في مثل ظروف المدين ، فإن كان تنفيذ الالتزام مستحيلاً بالنسبة للشخص العادي ، كان مستحيلاً بالنسبة للمدين ، فإن لم يكن كذلك ، ظل التزام المدين قائماً ولا يمكنه حينئذ التمسك باستحالة التنفيذ ، كما لا يكفي ان تكون الاستحالة مؤقتة ([13]).

2 – أن ترجع الاستحالة إلى السبب الأجنبي وهو القوة القاهرة أو الحادث الفجائي أو خطأ أو فعل الغير . فينقضى التزام المدين - فلا يسال عن تنفيذ عيني ولا تنفيذ بطريق التعويض ، ويتحمل المدين إثبات السبب الأجنبي بكافة

[12]) بالإضافة للمادتين المشار إليهما من مرشد الحيران - تراجع المواد من (297-293) -ومن (611-591) من المجلة وشرحها لعلي حيدر - المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية - المرجع السابق - ص 468 .

[13]) أنور طلبه : المطول - المرجع السابق- ج 5 - ص 442 وما بعدها .

طرق الإثبات، ولمحكمة الموضوع استخلاص السبب الأجنبي دون معقب عليها في ذلك من محكمة النقض متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة ([14]) .

أما إن رجعت الاستحالة إلى فعل المدين ، كما إذا كان قد هدم العقار أو أتلف المنقول المبيع أو أهمل في المحافظة عليه فسرق أو تلف ، فإن الالتزام لا ينقضي رغم استحالة التنفيذ فيظل قائما ، وللدائن أن يتخلى عن التنفيذ العيني إذا شاء ، إذ له في حالة هدم العقار أن يطلب التنفيذ العيني بالنسبة للأرض التي كان عليها البناء وتكملة التنفيذ بطريق التعويض ، فإن تخلى عن التنفيذ العيني لجأ الى تنفيذ ذات الالتزام بطريق التعويض فتظل للالتزام تأميناته وتكون ضامنة للتعويض، كما يظل ذات التقادم سارياً فإن اكتمل بعد استحالة التنفيذ سقط الحق في التعويض لانقضاء الالتزام بالتقادم .

وذلك بحسب نص المادة 386 معاملات مدنية : " إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بالتعويض لعدم الوفاء بالتزامه ما لم يثبت إن استحالة التنفيذ قد نشأت عن سبب أجنبي لا يد له فيه. ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه.

وإن اختلطت الاستحالة بالسبب الأجنبي وبخطأ المدين ، كما لو سرق المبيع أو تلف بتقصير من المدين ، فلا يعتد بالسبب الأجنبي ، ويظل الالتزام قائماً وينفذ على المدين بطريق التعويض ، وكذلك الأمر إذا أعذر المدين بالوفاء ثم هلك المحل بسبب أجنبي ، فلا يعتد بهذا السبب وينفذ الالتزام بطريق التعويض.

3 – ألا يكون المدين قد تحمل تبعة الهلاك الناشئ عن السبب الأجنبي ، وهو شرط صحيح . فإن جاء العقد خلوا منه ، واستحال التنفيذ لسبب أجنبي انقضى الالتزام على نحو ما تقدم .
4 - أن يثبت المدين أن تنفيذ التزامه أصبح مستحيلاً عليه لسبب أجنبي لا يد له فيه ، ذلك أن عدم قيام المدين بتنفيذ التزامه ، يتوافر به الخطأ في جانبه ، ولا ينفي عنه هذا الخطأ إلا إذا أثبت أن عدم التنفيذ يرجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه ، وله أن يثبت ذلك بكافة الطرق بما فيها البينة والقرائن لورود الإثبات على واقعة مادية ، فإن عجز عن ذلك ، أو لم يتمسك بالسبب الأجنبي ، تحققت مسئوليته ، دون أن يكلف الدائن بإثبات خطأ المدين ، إذ يتحقق خطأ المدين بمجرد عدم تنفيذه لالتزامه ([15]) .

---

[14]) محكمة النقض المصرية : الطعن رقم رقم 258لسنة 31 ق - بتاريخ 1966/2/22 - والطعن رقم 190 لسنة 34 ق - بتاريخ 1968/12/19 .المرجع السابق ص 447 - 448.

[15]) أنور طلبه : المطول - المرجع السابق- ج 5 - ص 441 وما بعدها .

63 - ويترتب على استحالة تنفيذ الالتزام بسبب أجنبي ، أن ينقضي هذا الالتزام ، وينقضي معه الرهن التأميني الذي كان يكفله .

ولا ينقضي الرهن التأميني فقط ، بل تنقضي جميع توابع الالتزام ، وبخاصة تنقضي جميع التأمينات العينية والشخصية التي كانت تكفله .
فإذا كان هناك رهن أو حق امتياز أو حق اختصاص يكفل الالتزام قبل استحالة تنفيذه ، فإن هذه الحقوق العينية تنقضي بانقضاء الالتزام ، ويجب على المدين محو القيد الذي كان يشهر هذه التأمينات .
وإذا كان للالتزام كفيل ، عيني أو شخصي ، ثم استحال تنفيذ الالتزام بسبب أجنبي فانقضى وبرئت ذمة المدين منه ، فإن ذمة الكفيل العيني أو الشخصي تبرأ تبعاً لبراءة ذمة المدين .

ومتى انقضى الالتزام وتوابعه ، فإن المدين يلتزم بأن ينزل للدائن عما قد يكون له من حق أو دعوى في التعويض عن الشئ الذي هلك . فإذا كان الشئ مؤمناً عليه فاستحق المدين مبلغ التأمين ، أو كان هلاك الشئ بفعل أجنبي فاستحق المدين التعويض ، وجب على المدين أن ينقل للدائن حقه في مبلغ التأمين أو حقه في التعويض ([16]) .

AHMED SABER

الفرع الثالث
مرور الزمان المانع من سماع الدعوى
كسبب لانقضاء الرهن

64- تعريف التقادم المسقط (أو مرور الزمان المسقط) : مرور الزمان المسقط هو مضي مدة معينة على استحقاق الدين دون أن يطالب الدائن به فيترتب على ذلك سقوط

حقه في المطالبة إذا تمسك بالتقادم من له مصلحة فيه ومن ثم يعد التقادم سبباً من أسباب انقضاء الالتزام ، إذا تمسك به من له مصلحة فيه ، وذلك عند مضي مدة معينة يحددها القانون منذ استحقاق الدين ، دون أن يطالب به الدائن .

---

[16]) السنهوري :7 الوسيط - المرجع السابق - ج 10 - ص495 .

وقيل في تفسير التقادم أنه يعتبر قرينة على النزول عن الحق ، فمن يترك ملكه في يد الغير مدة معينة ، ومن سكت عن المطالبة بدينه مدة معينة ، يفترض فيه أنه نزل عن حقه ، مع أن النزول لا يفترض ، ولو صح هذا الافتراض لكان لمن يسري التقادم ضده أن يدحضه بالدليل العكسي ، وهو أمر لا يجوز([17]) .

وقيل أنه يعتبر قرينة على الوفاء بالدين ([18]) . مع أن إثبات العكس في الحالتين لا يجوز ، والواقع أن رد التقادم إلى إعتبارات فردية من هذا القبيل تفسير غير صحيح . ذلك أن التقادم يقوم على أساس اعتبارات عامة تتصل بالصالح العام للمجتمع بأسره ، فهو يستند إلى ضرورة اجتماعية تجعله ألزم ما يكون لنظام المجتمع . حيث يتعين أن يوضع حد للمنازعة في أمر معين ، وبدون ذلك لا يمكن لأحد أن يطمئن إلى بقائه مالكاً أو إلى براءته من دين كان عليه . فلو أن للشخص أن يطالب بحقه مهما مضى من زمن على قعوده عن هذه المطالبة لأدى ذلك إلى زعزعة في المراكز القانونية واضطراب دائم في المعاملات ، الأمر الذي يبعث الفوضى ويقوض النظام الاجتماعي .

وفضلاً عن هذا الاعتبار الأساسي في نظام المجتمع ، فإن التقادم يحل إشكالاً كبيراً فيما يتعلق بالإثبات ولا سيما إثبات الملكية فيساعد بذلك على حماية الحق نفسه . إذ من المعروف أن إثبات الملكية كثيراً ما تكتنفه صعوبات جمة . ولولا نظام التقادم لتعذر على المالك في كثير من الأحيان أن يقيم الدليل على ملكيته ، أو لأمكن أن تكون

ملكيته دائماً محل نزاع . ذلك أن المالك قد لا يتوافر لديه السند المثبت للملكية ، كما أن الشخص لا يصبح مالكاً إلا إذا تلقى الملكية من مالك ويصدق هذا على جميع الحائزين المتعاقبين للشئ ، فإذا كان أحد هؤلاء غير مالك فإن جميع من يخلفونه في الحيازة لا يكونوا ملاكاً كذلك . ومن ثم فلولا التقادم لتعين على من يدعي الملكية أن يثبت ملكيته وملكية أسلافه جميعاً . وهذا عبء لا يمكن النهوض به .
فالتقادم يكون من شأنه أن يزيل هذه الصعوبة التي تستعصي على الحل ، حيث يكفي في مثل هذه الظروف أن يقيم الشخص الدليل على حيازة استمرت طول المدة التي يتطلبها القانون لكسب الحق الذي يدعيه ويستند إلى التقادم المكسب للتدليل على أنه صاحب هذا الحق . فبعد مضي مدة معينة يتحتم أن يكون هناك توافق بين الواقع والحق ، إذ يصبح الحائز صاحب حق .
ويتضح من هذا أن للتقادم دوراً هاماً ، سواء في نظام المجتمع أو فيما يتعلق بالإثبات ([19]) .

إن مبدأ عدم سماع الدعوى بمرور الزمان(التقادم) في القانون الإماراتي وفقه الشريعة الإسلامية قريب من نظام التقادم في القوانين الوضعية الحديثة ، مع مراعاة أن الأصل هو عدم سقوط الحق بالتقادم مهما طال عليه الزمان ، وهذه قاعدة تستند إلى الحديث الشريف القائل " لا يبطل حق إمرئ مسلم وإن قدم " ، وإن الحق لا يسقط بتقادم الزمان وإذا أقر المدعى عليه بالحق يحكم عليه بإقراره دون اعتبار لمرور الزمان ([20]) .

---

17) عبد المنعم البدراوي : أثر مضي المدة على الالتزام - رسالة دكتوراة - حقوق القاهرة - سنة 1950 - ص 17 وما بعدها .

18) عبد الواحد كرم : أحكام الالتزام في قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة - بدون ناشر أو سنة نشر - مكتبة الشارقة العامة رقم 155603 - ص 303 .

19) عبد الحميد الشواربي و المستشار أسامة عثمان : أحكام التقادم - 1989 - منشأة المعارف - ص 11 وما بعدها .

20) عبد الحميد نجاشي الزهيري : شرح قانون المعاملات المدنية الإماراتي - المرجع السابق - ص 291 .

ولاشك أن أحكام التقادم متعددة ومتفرعة ولا مجال للتعرض لها بصفة مفصلة في هذا البحث ، وسنقوم بتسليط الضوء على بعض الأحكام الهامة للتقادم المسقط دون الخوض في جميع التفاصيل التي مردها إلى أحكام الالتزام .

كما أننا في صدد انقضاء الدين ذاته وانقضاء الرهن بصفة تبعية ، لا بصدد انقضاء الرهن بصفة أصلية حيث سيأتي لاحقاً التحدث عنه منفرداً .

65- أولاً - مدة التقادم :

الأصل في الالتزام أن يتقادم بمضي خمسة عشر سنة إلا إذا نص القانون على مدة أخرى للتقادم ، بحسب نص المادة 473 من قانون المعاملات المدنية الجاري نصها على أن " لا ينقضي الحق بمرور الزمان ولكن لا تسمع الدعوى به على المنكر بانقضاء خمس عشرة سنة بغير عذر شرعي مع مراعاة ما وردت فيه أحكام خاصة " ، فإذا لم يحدد القانون للالتزام تقادماً خاصاً خضع للقاعدة العامة، وهي تقادمه بمضي خمسة عشر سنة .
ومن أمثلة التقادم الخاص . تقادم الديون المتجددة ([21])، وحقوق العمال على أصحاب العمل وحقوق أصحاب الفنادق والمطاعم على زبائنهم وحقوق الصناع ([22]) ، وذوي المهن المتعلقة بممارستهم لمهنهم ([23]).

[21]) وهو تقادم خمسي بحسب نص المادة 474 معاملات مدنية : " 1- لا تسمع دعوى المطالبة بأي حق دوري متجدد عند الإنكار بانقضاء خمس سنوات بغير عذر شرعي. 2- وبالنسبة للريع المستحق في ذمة الحائز سيئ النية فلا تسمع الدعوى به على المنكر بانقضاء خمس عشرة سنة بغير عذر شرعي. "

[22]) المادة 476 معاملات مدنية : " لا تسمع الدعوى عند الإنكار وعدم قيام العذر الشرعي إذا انقضت سنتان على الحقوق الآتية: أ- حقوق التجار والصناع عن أشياء وردوها لأشخاص لا يتجرون في هذه الأشياء وحقوق أصحاب الفنادق والمطاعم عن أجر الإقامة وثمن الطعام وكل ما أنفقوه لحساب عملائهم. ب- حقوق العمال والخدم والأجراء من أجور يومية وغير يومية ومن ثمن ما قاموا به من توريدات. " .

[23]) المادة رقم 475 /1 معاملات مدنية : " لا تسمع الدعوى عند الإنكار وعدم قيام العذر الشرعي إذا انقضت خمس سنوات على الحقوق الآتية: 1- حقوق الأطباء والصيادلة والمحامين والمهندسين والخبراء والأساتذة والمعلمين والوسطاء على أن تكون هذه الحقوق مستحقة لهم عما أدوه من أعمال مهنتهم وما أنفقوه من مصروفات. " .

7

فكل تقادم يخضع للقاعدة العامة وهي خمسة عشر سنة ، مالم ينص القانون على خضوعه لمدة أخرى ([24]) .

وبالنسبة للرهن تحديداً فقد نصت الفقرة الأولى من المادة رقم 1446 من قانون المعاملات المدنية على ما يلي :- " إذا انقضت مدة عدم سماع الدعوى بمرور الزمان على الدين المضمون ، جاز للراهن أن يطلب الحكم بفك الرهن([25]).

والقاعدة الصحيحة في احتساب مدة التقادم ألا تحسب المدة التي وقف سيره في خلالها ضمن مدة التقادم وإنما تعتبر المدة السابقة على الوقف معلقة حتى يزول سبب الوقف ، فإذا زال يعود سريان المدة وتضاف المدة السابقة على المدة اللاحقة ([26]) .

AHMED SABER

---

[24]) عبد الواحد كرم : أحكام الالتزام في قانون المعاملات المدنية الإماراتي - بدون تاريخ نشر- دار الفجر للطباعة والنشر - ص 304.

[25]) وقد قضت محكمة التمييز بدبي بتاريخ 11-12-2006 في الطعن رقم 2006/217 طعن تجاري بالتأكيد على هذا المبدأ حيث جاء في حكمها أن : " نصوص المواد 1400،= =1405 - 1446 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 بالغاء قيده من السجل العقاري " www.dubaicourts.gov.ae موقع محاكم دبي الإلكتروني تاريخ الإطلاع 2016/6/15 .

- كما أكدت المحكمة على نفس المبدأ في حكم آخر لها حيث تضمن حكمها ما يلي : " النعى على الحكم المطعون فيه مخالفته للقانون و القصور فى التسبيب بمقولة إنه تجاهل الرد على الدفع بسقوط دعوى عدم نفاذ التصرف بمضى ثلاثة أعوام من تاريخ عقد الرهن المؤرخ 5/1/1984 أو من تاريخ علم المميز ضده بالرهن فى 19/6/1984 مردود بأن المقرر فى المذهب المالكى ـ المطبق فى الدعوى ـ أنه إذا سكت صاحب الحق دون عذر مانع مدة من الزمان قدرها البعض بعشرين سنة و البعض الآخر بثلاثين سنة ثم طالب بحقه بعد ذلك - فإن دعواه تكون غير مسموعة لما كان ذلك وكان المميز ضده قد أقام دعواه فى 5/1/1988 فإن المدة اللازمة لعدم سماع الدعوى لا تكون قد انقضت بعد - ويعد سكوت الحكم المطعون فيه عن الرد على هذا الدفع بمثابة رفض ضمنى له"
محكمة التمييز بدبي - الأحكام المدنية - الطعن رقم 47 لسنة 1990 قضائية ، بتاريخ 23 - 2 - 1991 - http://site.eastlaws.com - موقع قوانين الشرق - تاريخ الإطلاع على الموقع 2016/9/15 .

على الدفع بسقوط دعوى عدم نفاذ التصرف بمضى ثلاثة أعوام من تاريخ عقد الرهن المؤرخ 5/1/1984 أو من تاريخ علم المميز ضده بالرهن فى 19/6/1984 مردود بأن المقرر فى المذهب المالكى ـ المطبق فى الدعوى ـ أنه إذا سكت صاحب الحق دون عذر مانع مدة من الزمان قدرها البعض بعشرين سنة و البعض الآخر بثلاثين سنة ثم طالب بحقه بعد ذلك - فإن دعواه تكون غير مسموعة لما كان ذلك وكان المميز ضده قد أقام دعواه فى 5/1/1988 فإن المدة اللازمة لعدم سماع الدعوى لا تكون قد انقضت بعد - ويعد سكوت الحكم المطعون فيه عن الرد على هذا الدفع بمثابة رفض ضمنى له"
محكمة التمييز بدبي - الأحكام المدنية - الطعن رقم 47 لسنة 1990 قضائية ، بتاريخ 23 - 2 - 1991 - http://site.eastlaws.com - موقع قوانين الشرق - تاريخ الإطلاع على الموقع 2016/9/15 .

[26]) إبراهيم سيد أحمد : التقادم في المواد المدنية والجنائية - ط 2010 - الراضي للنشر والتوزيع - ص 17.

[26]) محكمة التمييز بدبي - الطعن رقم 214 لسنة 2016 مدني - جلسة الأثنين الموافق 16 من مايو سنة 2016 .

ومن المقرر أن المدة المقررة لعدم سماع الدعوى طبقاً للقواعد العامة ، تنقطع بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى إلى محكمة غير مختصة إلا إذا قضى ببطلان صحيفة الدعوى فيزول أثرها ولا يترتب عليها انقطاع مدة عدم السماع ([27]) .
يعتبر حقاً دورياً متجدداً يخضع لأحكام التقادم الخمسي ، لافتقاده لصفة التجدد الدوري ، ذلك أن مناط الحكم في هذا النوع من التقادم هو كون الالتزام مما يتكرر ويستحق سنوياً أو بمواعيد أقل من سنة ويكون تكراره أو استحقاقه دورياً ، مما ينوء الملتزم بحمله لو ترك بغير مطالبة مدة تزيد على خمس سنوات ([28]) .

67- الحساب الجاري :
صفة الحساب الجاري تزول عنه بإقفاله ويصبح الرصيد ديناً عادياً مما يجوز للدائن المطالبة به من تاريخ إقفال الحساب ، ومن ثم فإن التقادم يبدأ في السريان من هذا التاريخ وهو تقادم عشري بحكم كونه عملاً تجارياً . أما قبل إقفال الحساب فلا يستطيع أحد من الطرفين أن يدعي لنفسه صفة الدائنية قبل الطرف الآخر لأن المعاملة مستمرة بين الطرفين ولا تقف حركتها إلا عند قفل الحساب . وفي هذا التاريخ يتحدد مركز كل من الطرفين وحقوق كل منهما قبل الآخر ([29]).

AHMED SABER

68- ثانياً - التمسك بالتقادم من كل ذي مصلحة :
يجوز للمدين وخلفه العام ، وخلفه الخاص أن يتمسك بالتقادم ويجوز أيضاً لكل ذي مصلحة أن يتمسك بالتقادم مثل الحائز للعقار المرهون .
ويجوز للحائز أن يدفع بتقادم الدين المضمون بالرهن ولو فرض أن المدين رهن عقاراً ضماناً للوفاء بدينه ، ثم باع هذا العقار ، ومضت على الدين مدة التقادم . ثم رجع

[28]) الطعن رقم 138 لسنة 19 ق - جلسة 1998/5/26 - مجموعة الأحكام - العدد الثاني 1998 - ص 570 – 571 .
[29]) علي أحمد حسن : التقادم في المواد المدنية والتجارية - ط1985 - منشأة المعارف - ص 280 .

66-التقادم بالنسبة لرصيد التسهيلات المصرفية ؛

ترى المحكمة الإتحادية العليا بهذا الشأن : أن رصيد الحساب المعتمد على التسهيلات المصرفية عند قفله ، لا يعدو أن يكون ديناً عادياً تسري عليه أحكام التقادم الطويل، ولا
الدائن على حائز العقار لكي يطالبه بالدين ، فللحائز أن يدفع بأن الدين قد سقط بالتقادم([30]) .

69 - ثالثاً – وجوب التمسك بالتقادم :

إن التقادم ليس من النظام العام ، ومن ثم فإن اكتمال مدة التقادم لا يترتب عليه انقضاء الالتزام بقوة القانون ، ويترتب على ذلك أمرين :

أ – أن الحق في إقامة الدعوى لا ينقضي بقوة القانون ولا بد لمن له مصلحة أن يتمسك به .

فللدائن إقامة الدعوى على المدين للمطالبة بحقه مهما كانت مدته ، طالما أن المدين لم يتمسك بالتقادم . يؤكد ذلك أن المشرع لم يقض بانقضاء الحق الموضوعي بمجرد مرور الزمان المسقط لإقامة الدعوى ([31]) . وهذا ما استقرت عليه أحكام الشريعة الإسلامية ، إستناداً إلى الحديث الشريف " لا يبطل حق امرئ مسلم وإن قدم " ، كما نصت المادة 1674 من مجلة الأحكام العدلية على أنه " لا يسقط الحق بتقادم الزمن " .

ب – عدم جواز الحكم بالتقادم دون دفع ممن له مصلحة فيه .

AHMED SABER

تنص المادة رقم 488 معاملات مدنية على أن : " 1- لا يجوز للقاضي أن يقضي من تلقاء نفسه بعدم سماع الدعوى بل يجب أن يكون ذلك بناء على طلب المدين أو ممن له مصلحة فيه من الخصوم. 2- ويصح إبداء الدفع في أي حالة تكون عليها الدعوى إلا إذا تبين من الظروف أن صاحب الحق فيه قد تنازل عنه صراحة أو ضمنا " .

وهذا الأثر هو نتيجة طبيعية على أن التقادم ليس من النظام العام . فكما أن التقادم لا يتم بحكم القانون بمجرد مرور مدة معينة على عدم مطالبة الدائن بحقه الموضوعي . فإنه ليس للمحكمة أيضاً أن تقضي به من تلقاء نفسها . ودون أن يدفع المدين أو أي ممن له مصلحة في الدفع به . فإذا سكت من له مصلحة في الدفع بالتقادم قضت المحكمة بالحق الموضوعي .

---

[30]) محمد شريف عبد الرحمن : المبادئ الأساسية في الحقوق العينية التبعية - الرهن الرسمي - النشرون المتحدون- ط 2007 - ص 497.

[31]) وفقاً لنص المادة 473 معاملات مدنية : " لا ينقضي الحق بمرور الزمان ولكن لا تسمع الدعوى به على المنكر بانقضاء خمس عشرة سنة بغير عذر شرعي مع مراعاة ما وردت فيه أحكام خاصة. ".

وقد أكدت المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية هذا المعنى ، عند حديثها عن التقادم فذكرت أنه : لا يجوز للمحكمة أن تقضي بالتقادم من تلقاء نفسها بل لا بد من أن يبديه صاحب الشأن فيه كالمدين أو الحائز بالنسبة للدائن في الرهن ([32]).
وقد أجاز المشرع التمسك بالتقادم في أي مرحلة من مراحل الدعوى ([33]).

70 -رابعاً – عدم جواز النزول عن التقادم قبل ثبوته :
نصت المادة رقم 487 معاملات مدنية على أنه : " 1- لا يجوز التنازل عن الدفع بعدم سماع الدعوى لمرور الزمان قبل ثبوت الحق في هذا الدفع كما لا يجوز الاتفاق على عدم جواز سماع الدعوى بعد مدة تختلف عن المدة التي حددها القانون. 2- ويجوز لكل شخص يملك التصرف في حقوقه أن يتنازل ولو تنازلا ضمنيا عن الدفع بعد ثبوت الحق فيه على أن هذا التنازل لا ينفذ في حق الدائنين إذا صدر إضرارا بهم " ([34]).

---

[32]) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية ، المرجع السابق ، ص 475 ، كما أن محكمة النقض المصرية أكدت على هذا المبدأ حين قررت : أن الدفع بالتقادم لا يتعلق بالنظام= =العام وينبغى التمسك به أمام محكمة الموضوع في عبارة واضحة لا تحتمل الإبهام لأن لكل تقادم شروطه وأحكامه ، وكان لا يغنى الطاعن في هذا الخصوص تمسكه بالتقادم دون بيان نوعه ، ومن ثم فإنه لا يعيب الحكم المطعون فيه أنه لم يبحث تقادم الحق في المطالبة بالمبلغ الذى يطالب به المطعون ضده الأول بصفته ويكون النعى عليه بهذا السبب على غير أساس .
(محكمة النقض المصرية -الطعن رقم 1198 لسنة 77 جلسة 12/02/2008 س 59 ص 193)موقع محكمة النقض المصرية www.cc.gov.eg ، تاريخ الإطلاع 2016/11/20 .

[34]) تقابل نص المادة 388 من القانون المدني المصري .

لا يجوز النزول عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه ، وينطبق هذا الحظر على جميع أنواع التقادم ، كما لا يجوز الاتفاق على إطالة مدة التقادم ولا تقصيرها.
ومتى ثبت الحق في التقادم باكتمال مدته جاز النزول عنه ، ويكون النزول صريحاً أو ضمنياً ، وقاضي الموضوع هو الذي يقدر ما إذا كان موقف المدين يستخلص منه أنه قصد إلى النزول عن الدفع بالتقادم أم لا ، ولا يفترض ذلك عند الشك إذا كان النزول عن الحق لا يفترض([35]) ، وقد يستخلص النزول عن التقادم من طلب المدين مهلة أو تقديمه كفيلاً أو رهناً أو دفعه قسطاً أو نحو ذلك من الأعمال التي تعتبر إقراراً بالدين .

ويجب للنزول عن التقادم بعد ثبوت الحق فيه أن تتوافر أهلية التصرف فلا تكفي أهلية الإدارة ، ومن ثم لا يجوز للصغير والمحجور والوصي والقيم النزول عن هذا الحق ، كما لا يستطيع الوكيل النزول بدون توكيل خاص .
وإذ حظرت المادة 488 معاملات مدنية التنازل عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه ، فإن هدف المشرع من ذلك عدم ترك تحديد مدة التقادم لمشيئة الأفراد، وبالتالي لا يجوز للمتعاقدين الاتفاق على تحديد مدة للتقادم تنقص عن المدة التي حددها القانون أو منع المدين من التمسك بالتقادم حتى إذا اكتملت مدته ـ ويقع مثل هذا الاتفاق باطلاً بطلاناً مطلقاً لمخالفته للنظام العام لمساسه بالطرق التي حددها القانون لانقضاء الالتزامات وتتصدى له المحكمة ولو من تلقاء نفسها لبطلان الاتفاق ،وتخضع بالتالي الالتزام للنصوص التي يخضع لها في تقادمه ، وحينئذ لا تكون قد تصدت للتقادم من تلقاء نفسها وإنما بناء على دفع من المدين بعد أن أزالت أمامه الحظر الذي تضمنه الاتفاق ،

فإن تمسك بالتقادم وتمسك الدائن بالاتفاق ، أبطلت المحكمة هذا الاتفاق وتصدت للدفع ([36]).

71 ـ خامساً – سقوط الدين وتوابعه بالتقادم :
إذا تمسك المدين بالتقادم في دين تم تقادمه ، فإن الدين يسقط مع توابعه من رهن تأميني (أو حيازي) وحق امتياز وكفالة وما إلى ذلك . فينقضي الرهن بانقضاء الدين بالتقادم ، فإن التابع يزول بزوال الأصل .

131

[35]) إن استخلاص النزول عن التقادم بعد ثبوت الحق فيه من عدمه مما يدخل في سلطة قاضي الموضوع ولا معقب عليه في ذلك من محكمة النقض ما دام استخلاصه سائغا ـ والنزول عنه لا يفترض ولا يؤخذ بالظن المحكمة الإتحادية العليا ـ الأحكام المدنية والتجار ـ الطعن رقم 581 ـ لسنة 23 قضائية ـ بتاريخ 2004/6/27 . موقع شبكة قوانين الشرق ـ تاريخ الإطلاع 2016/11/20 .

132

[36]) أنور طلبه : المطول ـ المرجع السابق ـ ص 661 .

كذلك يسقط مع الدين ما استحق من فوائده وملحقاته باعتبارها توابع الدين .
حيث نصت المادة رقم 486 معاملات مدنية على أن "عدم سماع الدعوى بالحق لمرور الزمان يستتبع عدم سماعها بتوابعه ولو لم تكتمل المدة المقررة لعدم سماع الدعوى بهذه التوابع ".

ولا خلاف في أن مرور الزمان المانع من سماع الدعوى بالنسبة للحق في ذاته في المطالبة بتوابعه حتى ولو لم تكتمل المدة بالنسبة لها كمصروفات الدين أو التسجيل ، وإذا صدر حكم القضاء بالدين أو الحق وكان الحكم نهائياً لا يقبل الطعن فإن الحق لا يسقط أبداً إذ تنتفي بالحكم كل منازعة فيه ولا يجوز بالتالي الدفع بعدم سماع الدعوى لأن الدعوى قد استقرت بالحكم فيها ولا سبيل لإعادة طرحها ([37]).

72 - سادساً - التقادم يسقط الحق والدعوى معاً :

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

[37]) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية - المرجع السابق - ص 475 .

المطلب الثالث - محل الرهن	37
الفرع الأول: ماهية العقار	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