

المحاضرة التاسعة

سنتناول في هذه المحاضرة الشرط الثالث من الشروط الموضوعية لإنشاء الرهن التأميني وهو السبب قلنا ان الرهن لا يتم الا اذا كان هنالك سبب لإنشائه فهو لا يتم تبرعاً من المدين للدائن وانما تم لأجل الحصول على الدين وعلى ذلك فان المدين الراهن يقرر الرهن ضماناً لحق اصلي للمرتهن ويعد هذا الحق هو السبب الحقيقي في الرهن (الدين المضمون) ، ويشترط في هذا الدين ان يكون موجوداً ومشروعاً اي يشترط في الدين ان تطبيق عليه القواعد العامة من حيث الوجود والتخصيص وكما يلي :

اولا : وجود الدين المضمون

ج/ يجب ان يكون الدين موجوداً وقت الرهن او قابلاً للوجود ولا يتوافر هذا الشرط الا اذا كان الدين المضمون قد نشأ صحيحاً وبقي كذلك الى وقت انشاء الرهن وبخلاف ذلك يكون الرهن باطلاً اذا نشأ غير صحيح او من عقد غير صحيح لأي سبب من اسباب عدم الصحة كانهاء الرضا او عدم مشروعية سبب الدين وغير ذلك وبالتالي يكون عقد الرهن باطل وعديم الاثر ، وايضا يكون الرهن باطلا اذا نشأ الدين المضمون صحيحاً ولكن انقضى وقت ابرام عقد الرهن لأي سبب من اسباب انقضاء الدين .

يجوز ضمان جميع الديون بالرهن أيأ كان مصدرها سواء كانت ناشئة عن عقد او ارادة منفردة او فعل ضار او نافع او نص القانون كذلك يجوز ان يضمن الرهن جميع الديون أيا كان محلها سواء كانت ناشئة عن عمل او متناع عن عمل او نقل ملكية ، ولا يشترط في الدين المضمون ان يكون منجزا بل يمكن ان يكون معلقا على شرط او دينا مستقبليا او احتماليا كما يجوز ان يكون الدين ضمانا لاعتماد مفتوح او لفتح حساب جاري .

ثانيا : تخصيص الدين المضمون بالرهن

يشترط في الدين المضمون ان يكون معيناً معيناً نافياً للجهالة الفاحشة من حيث مصدره وتاريخه ومحلّه ومقداره وخلاف ذلك كان باطلا .

الشروط الشكلية لإنشاء الرهن التأميني

الحكمة من الشكلية هو لمصلحة الراهن عن طريق اشعاره بخطورة التصرف الذي سيقدم عليه ، كما يحقق فائدة للدائن المرتهن لأنها تزوده منذ ابرام العقد بسند تنفيذي يغنيه عن اجراءات التقاضي اذا امتنع المدين الراهن عن الوفاء بدينه عنه حُلُول الاجل اجراءات التسجيل :

يقدم طلب تسجيل معاملة الرهن التأميني بموجب استمارة خاصة موقعة من قبل المتعاقدين او من ينوب عنهما تتضمن البيانات الاتية :

- 1-رقم التسلسل او القطعة والمقاطعة وموقع العقار واوصافه ونوعه ومساحته طبقا لما هو مدرج في سنده وسجلة .
- 2- مدى شمول معاملة الرهن لعموم العقار او لقسم منه .
- 3- اسماء وهوية طلبي التسجيل .

ويجب ان يرفق بطلب التسجيل السند او صور السجل العقاري والوثائق القانونية المستندة اليها المعاملة كالوكالة والقسام والحجج الشرعية والاحكام القضائية الحائزة درجة البتات . وتسجل استمارة الطلب في سجل الواردة للمعاملات كي تدقق اضبارة العقار من قبل الموظف المسؤول في شعبة الاضابير وبعدها يدقق السجل من قبل الموظف المختص لشعبة السجلات للتأكد من مطابقة البيانات المدرجة في الاستمارة للسجل وعدم وجود موانع قانونية في الاضبارة تمنع اجراء المعاملة وتثبت بعد ذلك نتائج التدقيق في الاستمارة بتوقيع ذلك الموظف .

ثم بعد ذلك يقوم رئيس الدائرة او من يخوله من معاونيه بتدقيق الوثائق المتعلقة بالتسجيل من حيث استيفائها الشكل المطلوب لها قانونا واتفاقها مع طبيعة المعاملة واوصاف العقار ، ومن ثم يسجل الرهن التأميني بالاستناد الى اقرار الدائن المرتهن والمدين الراهن او من ينوب عنهما امام الموظف المختص في دائرة التسجيل العقاري ويتم الاقرار في الدائرة التي يقع لعقار ضمن منطقة

اختصاصها ويجوز ان يتم خارج ذلك بطلب يبين فيه العذر الذي يحول دون الحضور للدائرة ، ويأخذ الاقرار من قبل مدير دائرة التسجيل العقاري او من يخوله بذلك من معاونين وينعقد الرهن التأميني بمجلس عقد واحد وقبول طرفي العقد او من ينوب عنهما امام الموظف المختص بعد قيامه بتلاوة شرح الاقرار عليهما كما يدرج في استمارة التسجيل والسجل واذا وقع الاقرار خارج دائرة

التسجيل العقاري فيكتفي بتوقيع المتعاقدين والشهود ان وجدوا في استمارة التسجيل بنسختين ويشار الى ذلك في السجل ويصدق الاقرار في الاستمارة والسجل من قبل الموظف الذي قام باتخاذ الاقرار .

اثار الرهن التأميني

سنتناول اثار الرهن التأميني بين المتعاقدين ومن ثم بالنسبة للغير :

اولا : اثار الرهن التأميني بين المتعاقدين

لا يفقد الرهن التأميني المدين الراهن ملكية العقار المرهون ولا ما يتفرع عن هذه الملكية من مزايا الاستعمال والاستغلال والتصرف كما انه لا يفقد المدين الراهن حيازة العقار ، لكن كل حقوق الراهن ليست مطلقة فهي مقيدة بالقدر اللازم بعدم تعريض سلامة المرهون للخطر او الانتقاص من قيمته ، وبالنسبة للدائن المرتهن فحق الرهن لا يخوله على العقار شيء من مزايا الملكية وانما يقتصر على مزياتي التقدم والتتبع لاستيفاء حقه من ثمن هذا العقار .

اثر الرهن التأميني بالنسبة للراهن

وهنا سنتناول حقوق الراهن والتزاماته وكما يلي :

أ- حقوق الراهن : وهنا تختلف حقوق الراهن بمرحلتين الاولى تبدأ من وقت انعقاد الرهن الى حين التنفيذ على العقار وفي هذه المرحلة يكون الرهن في حالة ركود ويحتفظ الراهن بمزايا ملكيته بشكل يكاد يكون كاملا اذ لا يحد من نشاطه على العقار الا التزامه بالامتناع عن كل ما يهدد سلامته وينقص من قيمته .

اما المرحلة الثانية فيتغير الوضع وتتقيد حقوق الراهن بقيود عديدة وذلك لان العقار محجوزا وهذه القيود ترد على حقوق مالك العقار ومن حقوق المال هي :

1- حق التصرف : يجوز للراهن التصرف في العقار المرهون سواء كان التصرف ماديا ام قانونيا بشرط ان لا يضر بحقوق الدائن المرتهن فاذا كان التصرف **ماديا** يجب ان لا يقلل من قيمة العقار المرهون لان الراهن يلزم بالمحافظة على سلامة الرهن ، اما **التصرفات القانونية** فللراهن التصرف بالعقار المرهون دون ان يضر ذلك بالدائن المرتهن لان القانون جعل هذه التصرفات غير نافذه بحق الدائن المرتهن طالما

كانت بعد عقد الرهن وبذلك تنتقل ملكية العقار المرهون الى الغير لكن مثقلة بحق الرهن فيستطيع الدائن المرتهن تتبع العقار في اي يد يكون ، وهذا ما نصت عليه المادة (1/1295) م.ع .

وتجدر الإشارة بهذا الصدد لا يجوز للدائن المرتهن ان يقيد حرية الراهن من التصرف بالعقار المرهون وبذلك يكون تعهد الراهن للدائن المرتهن بعدم التصرف بالعقار المرهون باطلا لان ذلك مخالف للنظام العام بالإضافة الى ذلك للدائن المرتهن ان يرفع الدعوى البولصية اذا توفرت شروطها او ان يطلب سقوط الاجل ودفع الدين فورا اذا فعل الراهن ما يضعف التأمينات اي الرهن .

2- حق الادارة والاستغلال : يجوز للراهن ان يستعمل العقار المرهون واستغلاله فيكون له ان يستولي على ثمار العقار المرهون التي بعد قطفها تصبح منقولة وتخرج من نطاق الرهن وله ان يبيع المحصولات وهي قائمة قبل الجني فتعتبر المنقولات في هذه الحالة منقولة ولا يدخل ثمنها في الرهن كما يجوز للراهن تحصيل الثمار المدنية او الايجارات كما له الاستيلاء على الثمار الطبيعية طالما لم تلحق بالعقار .

وافضل طريقة لاستغلال العقار هي **التأجير** فقد نصت على ذلك المادة (1303) م.ع والتي بينت وضع الايجار الصادر من المدين الراهن قبل عقد الرهن وبعد عقد الرهن ، وبذلك فان الايجار الصادر من المدين الراهن لا يكون نافذا في حق الدائن المرتهن الا اذا كان ثابت التاريخ قبل الرهن اي كان الايجار مسجل بعقد رسمي قبل الرهن وخلاف ذلك لا يكون الايجار نافذا في مواجهة الدائن المرتهن ، اما الايجار الذي يصدر من الراهن بعد الرهن لا يكون نافذا في حق الدائن المرتهن الا اذا تم تأشيرته في سجل الرهن وبموافقة _____ه الدائن المرتهن .

ب- التزامات المدين الراهن

1- الالتزام بإعطاء حق الرهن التأميني للدائن المرتهن : ويقصد بذلك انشاء الرهن التأميني على عقار العقار الذي خصصه الراهن بالإضافة الى تسجيله في دائرة التسجيل العقاري وخلاف ذلك كان الرهن التأميني باطلا ويحق للدائن المرتهن المطالبة بالدين وسقوط الاجل الذي منح لدفع الدين .

2- ضمان الرهن : ويقصد بذلك الالتزام بسلامة العقار المرهون والامتناع عن كل ما من شأنه ان ينقص من قيمته ، فيضمن المدين الراهن التعرض الشخصي منه والتعرض القانوني الصادر من الغير وبذلك نطبق القواعد العامة الخاصة بضمان التعرض .

جزاء الاخلال بضمان الرهن

ان الجزاء وفقا للقواعد العامة هو التنفيذ العيني او التنفيذ بمقابل او سقوط الاجل وحلول الدين فورا ، ومعنى **التنفيذ العيني** : هو ازالة كل عمل مادي ادى الى انقاص الرهن او عرض حقوق المرتهن للخطر واعادة الحالة الى ما كانت عليه فاذا استحال التنفيذ العيني كما لو ثبت حق الاجنبي على العقار المرهون يتعارض مع حق الدائن المرتهن او تعذر او كان في رفعه وازالته ارهاق جسيم كان الجزاء هو **التنفيذ بمقابل** اي التعويض ويكون التعويض عن طريق طلب تامين تكميلي يعادل ما ينقص من قيمة العقار المرهون يحل محله ، وبدلا من التنفيذ العيني او التنفيذ بمقابل يجوز **الحكم بسقوط الاجل وحلول اجل الدين فورا** ويكون الخيار هنا للدائن المرتهن .

ولم يكتف المشرع بذلك بل حمى حق الدائن المرتهن وذلك بان مكنه من اتخاذ كافة الوسائل التي من شأنها ان تحمي حقه في الرهن ومن هذه الوسائل :

- 1- للمرتهن ان يعترض على كل عمل م شأنه انقاص قيمة العقار المرهون .
- 2- اذا وقعت اعمال من شأنها تعرض العقار المرهون للهلاك او التعيب او تجعله غير كاف للضمان كان للمرتهن ان يطلب من المحكمة وقف هذه الاعمال واتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر .
- 3- كما للمرتهن ان يوقع الحجز على ثمن الاشياء المنقولة التي تنتزع من العقار تحت يد مشتريها حسن لنية لاستعمال حقه على هذا الثمن الذي يحل محل المنقولات لمنزوعة .

ضمان الهلاك : اذا هلك العقار المرهون او تعيب **قضاء وقدر** كان هلاكه وتعيبه على الراهن وفي هذه الحالة اذا لم يقبل المرتهن بقاء الدين بلا تامين فان المدين الراهن مخير بين تقديم تامين اخر او دفع الدين فورا وسقوط الاجل الممنوح لدفعه واذا اختار دفع الدين قبل حلول اجله ولم يكن الدين منتجا لفوائد فالدائن ليس له سوى ان يأخذ الدين منقوصا منه الفوائد بالسعر القانوني عن المدة ما بين تاريخ الوفاء وتاريخ حلول اجل الدين ، حتى لا يثري على حساب الراهن ، واذا كان الدين منتجا لفوائد فيجب بالإضافة للدين اقتطاعها عن المدة المتبقية الى حين حلول الاجل .

واذا كان الهلاك **بسبب خطأ من الراهن** فهنا يكون المرتهن مخير بين المطالبة بتامين اخر او استيفاء الدين فورا .

وإذا كان **الهلاك بفعل المرتهن** فليس له ان يطلب شيئاً بل يجب ان يدفع تعويضاً عما اُتلفه بخطئه وينتقل حق الرهن الى هذا التعويض .

الحلول العيني : تأتي فكرة الحلول العيني عند هلاك العقار المرهون او تعيب فينتقل حق المرتهن الى مال اخر يحل محل المال الهالك والمتعيب والمقصود بالهلاك هنا ليس هو الهلاك الذي يعدم الشيء مادياً فحسب بل يشمل جميع الاحوال التي ينتقل فيها العقار المرهون من ملك الراهن الى اخر دون ان يكون للمرتهن حق تتبعه كما في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة وبيع العقار بالمزاد العلن ورسو مزاده على المشتري وهذه الصورة تسمى بالهلاك القانوني .

وهناك خمسة أنواع للمال الذي يحل محل العقار المرهون الهالك والمتعيب :

اولاً : قد يكون المال هو حق تعويض في ذمة الغير الي تسبب بخطئه في هلاك العقار المرهون وهنا تطبق المسؤولية التقصيرية .

ثانياً : قد يكون المال مبلغ تامين يجب ان تفعه شركة التامين اذا كان العقار الهالك مؤمن عليه لدى شركة التامين .

ثالثاً : قد يكون المال ثمناً تقرر مقابل نزع ملكية العقار المرهون للمنفعة العامة .

رابعاً : قد يكون المال هو ثمن بيع الراهن العقار المرهون بشكل انقاض للمشتري فيحل الثمن الذي بذمة المشتري محل العقار المرهون .

خامساً : قد يكون المال الذي يحل محل العقار المرهون هو عقار اخر .

يتضح مما تقدم ان كلمة المال لا نقصد بها مبلغ من النقود وانما المال كل حق له قيمة مادية .

ج- التزام المدين الراهن بنفقات العقد : وهذا لا يعد من النظام العام يجوز للمتعاقدین الاتفاق على ان تكون النفقات مناصفة او على الراهن او المرتهن بحسب الاتفاق .

اثر الرهن التأميني بالنسبة للدائن المرتهن

للدائن المرتهن صفتان دائن عاي له حق الضمان العام على جميع اموال مدينه الحاضرة والمستقبلية لكن لا تكون له في هذه الحالة مزية التقدم والتتبع لأنه دائن عادي وصفة مرتهن يكون له حق عيني اي سلطة على مال معين تخوله ميزة التقدم والتتبع على ذلك المال في اي يد يكون .

1- حقوق الدائن المرتهن على اموال المدين غير المرهونة : نصت المادة (1299) م.ع على انه (للمرتهن

ان يستوفي حقه في العقار المرهون رهنا تامينيا وفقا للإجراءات المقررة لذلك واذا لم يفي العقار بحقه فله ان يستوفي ما يفي له كدائن عادي عن سائر اموال المدين) . وبموجب ذلك يمنع على الدائن المرتهن التنفيذ على اموال المدين غير المرهونة الا اذا كان المرهون لا يفي بالدين فله في هذه الحالة ان يستوفي حقه كدائن عادي من سائر اموال المدين ولكن دون تقدم على باقي الدائنين أي ان حق التقدم يكون فقط في حدود الرهن وفيما عدا ذلك يكون متساوي مع بقية الدائنين الاخرين وتجدر الإشارة هنا الى ان المدين الراهن اذا كان شخصا اخر غير المدين الاصلي مثلا الكفيل العيني فان المرتهن لا يكون له حق الضمان العام على اموال الراهن (الكفيل العيني) ولا يجوز له التنفيذ على اي مال من امواله الا فقط الاموال المرهونة ، بالإضافة الى ذلك لا يمكن للراهن (الكفيل العيني) هنا ان يجبر الدائن المرتهن على ان يرجع اولا على مثل المدين وهذا ما يسمى بحق التجريد الا اذا كان هنالك اتفاق بخصوص ذلك .

2- حقوق الدائن المرتهن على العقار المرهون : هنا يجب ان نفرق بين مرحلتين الاولى قبل حلول اجل

الدين المضمون بالرهن وهنا يكون الرهن في حالة ركود ويقتصر حق الدائن على الانتظار ومنع كل تصرف من شأنه ان يضر بالعقار المرهون ، اما المرحلة الثانية وهي بعد حلول اجل الدين فهنا يستطيع الدائن المرتهن اذا لم يقم المدين بدفع الدين التنفيذ على العقار المرهون ليستوفي منه حقه طبقا للإجراءات التي ينص عليها قانون التنفيذ والتي تنتهي حتما ببيع العقار في المزاد العلني وكل اتفاق على خلاف ذلك يكون باطلا لمخالفته للنظام العام ،

هنالك شرطين قد يتم طرحهما في الرهن التأميني لابد ان نبين حكم كل منهما كما يلي :

اولا : شرط تملك العقار المرهون عند عدم الوفاء ويعد هذا الشرط باطلاً فكل اتفاق يعطي الحق للدائن المرتهن ان يملك العقار المرهون عند عدم استيفاء الدين عند حلول الاجل والحكمة من هذا البطلان هو حماية للمدين الراهن الذي قد يكون ضحية استغلال الدائن بسبب حاجته الى المال فيشترط عليه وقت الرهن