

الكورس الدراسي الثاني

الحقوق العينية التبعية

المحاضرة الثانية

الرهن التاميني

عرف المشرع العراقي الرهن التاميني في المادة (1285) بأنه عقد يكسب به الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا عينيا يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون.

خصائص الرهن التاميني : للرهن التاميني نوعين الخصائص باعتباره حقا وأخرى باعتباره عقدا وهذا سنبينه كالآتي :

أولا : خصائص الرهن التاميني باعتباره حقا

1- الرهن التاميني حق اتفاقي من حيث مصدره فلا ينشأ الا بموجب اتفاق ولكن الاتفاق العادي لا يكفي لإنشائه بل لابد من الرسمية في انعقاده والتي يقصد بها تسجيل الرهن في دائرة التسجيل العقاري وذلك لأنه يقع على عقار.

2- الرهن التاميني حق عيني فهو يمنح صاحبه مزايا الحق العيني وهي التتبع والتقدم وبمقتضى ذلك يستطيع ان ينفذ على العقار المرهون في أي يد يكون وان يتقدم على بقية الدائنين في استيفاء حقه.

3- الرهن التاميني حق تباعي فهو تابع للحق الأصلي وبذلك يكون للدائن صفتان:

أ- دائن عادي يكون له حق الضمان العام على جميع أموال المدين وبوصفه مرتبها يكون له حق عيني على العقار محل الرهن وهذا يعني ان الدائن المرتب لا يفقد بالرهن صفته كدائن عادي.

ب- لا يوجد الرهن التاميني الا بوجود الالتزام الذي يضمنه والذي يجب الوفاء به وبذلك فان الرهن لا يوجد الا بعد نشوء الالتزام الأصلي وهو الدين.

ج- يتبع الرهن التاميني الالتزام الأصلي وجودا وعدما وصحة وبطلانا.

4- الرهن التاميني حق عقاري أي انه لا يقع الا على عقار.

5- الرهن التاميني حق غير قابل للتجزئة او القسمة فكل جزء من العقار المرهون ضامن لكل الدين وكل جزء من الدين مضمون بالعقار المرهون وهذا يعني انه لو تم وفاء جزء

من الدين لا ينقضي الرهن وانما يبقى طالما بقي جزء اخر من الدين او لو قام المدين
الراهن ببيع العقار المرهون فان للدائن المرتهن ان يرجع بكل الدين على العقار المبيع
في يد الحائز (من انتقلت له ملكية العقار المرهون بعد بيعه) .

6- الرهن التاميني حق يتعلق بالمرهون من حيث ماليته وقيمته ولا يتعداه الى ذاته
وصورته وهذا يعني انه من الممكن ان يتحول الرهن الى مال اخر يحل محل العقار
عند هلاكه حقيقة او حكما مادام الرهن لا يتعلق بذات المرهون.

ثانيا : خصائص الرهن التاميني باعتباره عقدا

- 1- عقد شكلي لا ينعقد الا بعد تسجيله في دائرة التسجيل العقاري.
- 2- من عقود الضمان كعقد الكفالة لان المقصود منه هو الاستيثاق بالدين للتوصل الى
استيفائه من ثمن المرهون إذا تعذر الحصول عليه من ذمة المدين الراهن.
- 3- عقد ملزم لجانب واحد وهو المدين الراهن الذي قرر الرهن التاميني على عقاره.
- 4- عقد بمقابل لا الرهن لا يتم تبرعا من المدين الراهن وانما يكون مقابل الوفاء بالتزام
تعهد به تجاه الدائن بعد اقراضه مبلغ من المال.

تدريسي المادة

م.د فاطمة المسلماوي