

آثار الرهن التأميني وفقاً لأحكام قانون الملكية العقارية الأردني رقم (13) لسنة (2019) مقارنة بالقانون المدني الأردني رقم (43) لسنة (1976)

محمد بشير محمد عربيات *

[DOI:10.15849/ZUJLS.231130.06](https://doi.org/10.15849/ZUJLS.231130.06)

تاريخ استلام البحث 2023/06/14
تاريخ قبول البحث 2023/09/24

* قسم القانون، كلية الحقوق، جامعة الزيتونة الأردنية، الاردن

* للمراسلة: m.arabyat@zuj.edu.jo

الملخص

يعد الرهن التأميني من الوسائل الأكثر شيوعاً في تاريخ التأمينات العينية التي تضمن للدائن استيفاء حقه وتقيه خطر إفسار مدينه المحتمل، حيث يتميز الرهن التأميني بتحقيق الهدف منه وهو ضمان الوفاء بالالتزام، أما التأمين العقاري فيضمن الوفاء بالالتزام دونما حاجة إلى نزع الحيازة ولا إلى تعطيل القيمة المالية للعقار لمصلحة الدائن وحده. وقد خلص الباحث إلى مجموعة من النتائج والتوصيات تم ذكرها بشكل مفصل في نهاية البحث.

الكلمات الدالة: آثار، الرهن، التأميني، ملكية، عقارية.

Effects of Insurance Mortgage

in accordance with the Provisions of Jordanian Real Estate Law No. (13) of 2019

Mohammad Basheer Mohammad Arabyat *

* Department of Law, Faculty of law, Al-zaytoonah University, Jordan .

* Crossponding author: m.arabyat@zuj.edu.jo

Received: 14/06/2023.

Accepted: 24/09/2023.

Abstract

Insurance Mortgage is one of the most common means in the history of in-kind insurances that guarantees the creditor to fulfill his/her right and protect him/her from the potential risk of insolvency of his debtor. The Insurance Mortgage is characterized by achieving its goal, which is to ensure the fulfillment of the obligation, while real estate insurance guarantees the fulfillment of the obligation without the need to remove possession or to disrupt the financial value of the property for the benefit of the creditor alone. The researcher concluded a set of results and recommendations that were mentioned in detail at the end of the research.

Keywords: effects, mortgage, insurance, real estate, ownership.

المقدمة

إن التأمينات العامة تنقسم إلى شقين، الشق الأول هو التأمينات العامة وهي التي يشترك فيها كافة الدائنين وتشمل كافة أموال المدين المنقولة وغير المنقولة والتي تدخل في الذمة المالية للمدين، لذا سميت بالتأمينات العامة، وقد نص على هذا النوع من الضمان أو التأمين المادة (465) من القانون المدني التي نصت على "مع مراعاة أحكام القانون، أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمان"، وكونها ليست محوراً لدراستنا هذه فنكتفي بهذا القدر من الشرح بخصوص هذا الشق، أما حول الشق الثاني وهو التأمينات الخاصة التي جاءت كحد للمخاطر التي تهدد الضمان العام فقد جاء المشرع بهذه الوسائل ليستقل بها بعض الدائنين عن غيرهم التي من شأنها أن تحقق لهم حماية أكبر تجاه المخاطر التي تهددهم بموجب الضمان العام، وتنقسم هذه التأمينات بدورها إلى نوعين: التأمينات الشخصية، وتكون بضم ذمة أو أكثر إلى ذمة المدين ليصبح للدائن أكثر من مدين وتكون جميع ذممهم ضامنة للدين، ومن صورها تضامن المدينين وعدم قابلية الالتزام للانقسام وأهمها صورها عقد الكفالة الذي يُعرف بضم ذمة إلى ذمة في المطالبة بتنفيذ الالتزام وفقاً لأحكام المادة (950) من القانون المدني، أما النوع الثاني فهو التأمينات العينية، وتتحقق بتقرير عيني تبقي على مال أو أكثر مملوك للمدين أو للغير يخول الدائن سلطة مباشرة تنصب على شيء معين تمكنه من تتبع هذا الشيء في أي يد كان لينفذ عليه بالبيع واستيفاء دينه من ثمنه تقدماً على الدائنين الآخرين، والتأمينات العينية لا تحرم الدائن من حقه في الضمان العام، وبذلك يكون للدائن ضمانان، ضمان عام والآخر خاص.

وتعتبر التأمينات العينية أقوى من التأمينات الشخصية، حيث إن الأخيرة تكون بتعدد المدينين، أي تعدد الذمم الضامنة للدائن، وفي حال إعسار المدين يتعذر على الدائن الحصول على حقه، في حين أن التأمينات العينية تحدد بمال معين يخصص للوفاء بدين معين، وتنقسم التأمينات العينية من حيث المصدر إلى تأمينات مصدرها الاتفاق ممثلة بالرهن التأميني والرهن الحيازي، والأخرى مصدرها القانون ممثلة بحقوق الامتياز والأخيرة مصدرها القضاء ممثلة بحق الاختصاص⁽¹⁾.

إن التأمينات العينية ومنها الرهن التأميني يؤدي وظيفة اقتصادية في غاية الأهمية، فهو يُعد ضماناً للاقتراض ويعد وسيلة من وسائل الائتمان التي تهدف إلى ضمان الوفاء بدين عند عجز أو امتناع أو تقاعس المدين عن الوفاء للدائن، دون تأثر الأخير بالوضع المالي أو ملاءة المدين أو تعثره ودون التطرق للدائنين الآخرين ومزاحمتهم في استيفاء ديونهم، إذ إن الرهن التأميني ينشأ بقصد ضمان الوفاء بحق شخصي، وعليه فيتم اللجوء إليه كضمان للدين .

وبالرجوع إلى التنظيم التشريعي للرهن الحيازي فقد نظم ابتداءً بموجب قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم 46 لسنة 1953، إلا أن هذه القانون أُلغي بموجب القانون المستحدث قانون الملكية العقارية رقم 13 لسنة 2019، ليكون هو المرجع الأساسي المنظم للرهن التأميني إلى جانب نصوص القانون المدني المتعلقة بالخصوص، التي يستند إليها جنباً إلى جنب نصوص القانون المستحدث، حيث جاء قانون الملكية العقارية لينظم

(1) Al-Darbas, A.M. and Al-Wasmi, M.E., 2019. Challenges Facing Real-Estate Mortgages in the Arabian Gulf Region. Arab Law Quarterly, 33(1), pp.81-98

فيه أحكام الرهن التأميني وإجراءاته والتزامات وحقوق كل من الراهن والمرتهن وطرق ومواعيد الوفاء بالدين الموثق بسند الرهن التأميني وغيرها من الأحكام.

ويعرف الرهن التأميني بأنه "حق عيني تبعي ينشأ عن عقد شكلي ضماناً لاستيفاء حق شخصي من خلال تمتع صاحبه بميزة تتبع المرهون في أي يد يكون والتنفيذ عليه متقدماً على الدائنين التاليين له في المرتبة والدائنين العاديين"⁽¹⁾.

وإن عقد الرهن التأميني ينتج علاقة بين طرفيه تكسب الدائن المرتهن حقوقاً، فيما تكسب الراهن حقوقاً وترتب عليه التزامات، وعند حلول أجل الدين المضمون دون الوفاء، ينشأ للدائن المرتهن الحق بالتنفيذ على المال المرهون في أي يد يكون لاستيفاء حقه من ثمنه، مما يثير التساؤلات حول أثر ذلك على حقوق الغير.

مشكلة الدراسة:

إن مشكلة الدراسة تكمن بمدى شمولية نصوص قانون الملكية العقارية لأنه بصدر هذا القانون وبالأخص المادة (223/أ) منه قد تم إلغاء الكثير من القوانين التي كانت تنظم كافة المسائل التي تتعلق بنقل الملكية والتصرف بها ورهن العقار، وأهمها قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم 46 لسنة 1953، ويثار التساؤل حول شمولية هذا القانون وتغطيته لكافة الأحكام القانونية التي تتعلق بالرهن ومدى موافقته لأحكام القانون المدني بالخصوص، ومدى ورود قواعد قانونية جديدة تتعلق بالرهن لم يرد النص عليه ضمن القانون المدني.

ومن خلال هذا البحث سيتم النظر في آثار الرهن التأميني وذلك باستعراض نصوص القانون المدني وقانون الملكية العقارية وبيان مدى التوافق والاختلاف ما بين النصوص التشريعية مع الإشارة إلى أحدث الأحكام القضائية الصادرة المتعلقة بموضوع هذا البحث .

أهمية الدراسة

تعد هذه الدراسة إطاراً نظرياً شاملاً ودقيقاً لمعرفة الأحكام التي تنظم إجراءات الرهن التأميني وبيان أطراف سند الرهن والمراكز القانونية التي تترتب على كل منهم، وتكمن أهمية الدراسة في أن الأصل بأن القانون المدني هو الإطار العام الذي ينظم أحكام الرهن التأميني إلا أنه وعلى ضوء صدور القانون المستحدث (قانون الملكية العقارية) وحيث إن نصوصه هي الأولى بالتطبيق كونها نصوصاً خاصة تقيد النصوص العامة، وحيث إن القانون المستحدث لم يعالج حالات معينة تم ذكرها ضمن نصوص القانون المدني ومنها على سبيل الذكر انقضاء الدين الموثق وحالة أصحاب رهونات الأخرى وفقاً لدرجة الرهن لكل منهم وعدم الإشارة إلى الغير من الدائنين على غرار ما ورد بأحكام القانون المدني بهذا الشأن، الأمر الذي قد يجعلنا أمام تخطيط في النصوص التشريعية بمسألة قانونية واحدة أو قصور القانون الخاص بحالات من الأصل كان من الواجب تضمينها ليكون هو القانون الواجب التطبيق في كافة الحالات ودون وجود أي ثغرات قانونية بهذا الخصوص .

⁽¹⁾ العبيدي، علي هادي، 2021، شرح القانون المدني الحقوق العينية وفقاً لأحدث التعديلات ولقانون الملكية العقارية دراسة موازنة، دار الثقافة للنشر، ص267.

أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على آثار الرهن التأميني بشكل خاص، حيث إنه لا توجد دراسات تعالج تلك الآثار في ظل صدور قانون الملكية العقارية رقم 13 لسنة 2019 على وجه الخصوص بدراسة تتناول هذا الجانب مقارنة بنصوص القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة (1976)، ونسعى أن يكون هذا البحث باكورة للباحثين في هذا المجال.

منهجية الدراسة

تتبع هذه الدراسة للمنهج التحليلي باعتباره المنهج الأكثر ملاءمة لدراسة هذا البحث في ظل تشريع نصوص جديدة، والمقارنة ما بينها وبين النصوص الواردة في القانون المدني وكل ذلك من خلال واقع المصادر العلمية على هذا الموضوع وذلك من خلال العرض والتحليل وذكر بعض الإشكاليات الواقعة التي حصلت عند التنفيذ على عقار مرهون رهناً تأمينياً.

المبحث الأول: آثار عقد الرهن التأميني بالنسبة لعاقديه.

وسيمت توضيح آثار هذا العقد بالنسبة للراهن ومن ثم بالنسبة للمرتهن وذلك من خلال المطلبين التاليين.

المطلب الأول: آثار عقد الرهن التأميني بالنسبة للمدين ((الراهن))

تتمثل هذه الآثار في مجموعة من الحقوق والالتزامات، يمتاز الرهن التأميني بأنه لا يؤدي إلى تجريد الراهن من ملكية المال المرهون ولا من حيازته، لذا فهو يبقى محتفظاً بسلطاته باعتباره مالاً وحائزاً، ولكن تفرض عليه بعض القيود التي من شأنها أن تضمن سلامة المرهون، وعليه فإن حقوق الراهن التي سيتم ذكرها هي ليست من آثار الرهن وإنما هي من آثار حق الملكية.⁽¹⁾

الفرع الأول: حقوق الراهن في عقد الرهن

- حق الراهن في استعمال واستغلال سلطته بالتصرف بالمال المرهون

بالنسبة لحق الراهن في استعمال المال المرهون، فيجوز للراهن استعمال المال المرهون لأن الرهن التأميني على المال لا يجرد الراهن من حيازته لهذا المال، بل يتم تسجيل الرهن في السجل الخاص بالمال المرهون ويحتفظ الراهن بحيازته وبحقه باستعماله، إلا أن هذا الاستعمال يرد عليه القيود التي قد تترتب على هلاك أو تلف المال المرهون أو إنقاص قيمته، فللراهن إجراء التحسينات العادية أو القيام بأي فعل من شأنه زيادة قيمة هذا المال، بالمقابل لا يجوز للراهن القيام بأي عمل قد يلحق ضرراً بهذا المال أو ينقص قيمته وذلك أمر يزيد من ضمانها .

ويمكن استخلاص التقييد على هذا الحق من خلال المادة (1335) من القانون المدني باعتبار أن استعمال الراهن للمال المرهون يدخل في مفهوم سلطته بالتصرف، كما يمكن استخلاص ذلك من خلال مطلع نص المادة (1337) من القانون المدني التي اعتبرت الراهن مسؤولاً عن سلامة المرهون حتى تاريخ الوفاء، وأعطت المرتهن الحق بالاعتراض على كل ما ينقص ضمانه، وفيما يتعلق بالرهن العقاري يمكن الاستناد إلى نص المادة (167) من قانون الملكية العقارية التي أجازت للراهن أن ينتفع بالعقار المرهون رهناً تأمينياً.⁽²⁾

(1) العبيدي، علي، شرح القانون المدني الحقوق العينية، مرجع سابق ص 283.

(2) عبيدات، علي المهداوي ويوسف، 2020، الحقوق العينية التبعية، عالم الكتب الحديث، إربد، ص 40 .

أما حول حق الراهن باستغلال المال المرهون، للراهن باعتباره مالكاً وحائزاً أن يستغل المال المرهون بالوسيلة التي يراها مناسبة على ألا يرتب على ذلك إضرار بمصلحة الدائن المرتهن، وقد نظم المشرع هذه السلطة في المادة (1336) من القانون المدني⁽¹⁾ وأكد على سلطة الراهن باستغلال المال المرهون المادة (167) من قانون الملكية العقارية التي نصت على ((للاهن أن ينتفع بالعقار المرهون رهناً تأمينياً، وله حق إدارته والحصول على غلته إلى حين بيع العقار بالمزاد العلني تنفيذا لسند الرهن)).

وبذلك كرس المشرع حق الراهن بإدارة عقاره المرهون والحصول على غلته، بالإضافة إلى حقه باستعماله والانتفاع به، مشيراً إلى استمرار تمتع الراهن بهذه المزايا إلى حين بيع العقار المرهون بالمزاد العلني تنفيذا لسند الدين، لكنه قيد سلطة الاستغلال بأعمال الإدارة المعتادة التي يكون الهدف منها الحصول على غلة المال المرهون، أما أعمال الإدارة غير المعتادة فلا يملك الراهن القيام بها إلا بموافقة الدائن المرتهن⁽²⁾.

وحول سلطة الراهن بالتصرف بالعقار المرهون، فقد نصت المادة (1335) من القانون المدني الأردني على أنه ((للاهن أن يتصرف في عقاره المرهون رهناً تأمينياً دون أن يؤثر ذلك على حقوق المرتهن)) كما جاء النص المستحدث ضمن قانون الملكية العقارية وفي المادة (168) منه ينص على ((للاهن أن يبيع العقار المرهون بموافقة الدائن المرتهن إلى شخص آخر يقبل تملك العقار مثقلاً بالرهن على أن تبقى معاملة الرهن على ما هي عليه))

وباستقراء هذين النصين فمن الثابت أنه يحق للراهن القيام بمختلف التصرفات المادية والقانونية ما دامت لا تهدد سلامة المرهون فمثلاً يجوز له إحداث تغيير مادي في العقار كإضافة منشآت أو إحداث تحسينات ولكن لا يجوز له هدم العقار أو هدم بعض أجزائه كما يجوز له بيع العقار أو ترتيب حق عيني عليه كحق ارتفاق أو حق انتفاع أو حق رهن ثان، وهذه الحقوق لا تسري في مواجهة الدائن المرتهن لكونها تالية لحق الرهن وعليه لو أجل الدين و امتنع المدين عن الوفاء جاز للدائن المرتهن استعمال حقه في التنفيذ على المال المرهون باعتباره خالياً من هذه الحقوق⁽³⁾.

كما لا بد من القول بأن نص القانون المستحدث المذكور أعلاه لم يشير إلى بقية التصرفات القانونية التي قد يعقدها الرهن على العقار المرهون كالمقايضة والهبة⁽⁴⁾، بالتالي يرجع بهذه التصرفات لأحكام القانون المدني، إلا أنه في كلا النصين لم يكتف المشرع بقيد عدم الإضرار بحقوق الدائن المرتهن بل أوجب موافقته على هذا التصرف . وقد وجه الفقه العديد من الانتقادات على اشتراط موافقة الدائن المرتهن على بيع المرهون، على الرغم من إقراره بأهميته لحماية حقوق الدائن المرتهن، نظراً لآثاره السلبية وإمكانية الاستغناء عنه، بحيث إنه يؤدي إلى الانتقاص

(1) نصت المادة (1336) من القانون المدني على ((1- للراهن رهناً تأمينياً حق إدارة عقاره المرهون والحصول على غلته حتى تاريخ نزع ملكيته جبراً عند عدم وفاء الدين . 2- وتلحق غلبته بالعقار المرهون من تاريخ نزع الملكية) .

(2) سوار، محمد وحيد الدين، 1998، الحقوق العينية التبعية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ص 103 .

(3) أبو عرابي، غازي، الشرط المانع من التصرف بين الإطلاق والتقييد في القانون المدني الأردني، 1988، مجلة الدراسات، ص 38.

(4) عبيدات، يوسف، الحقوق العينية، مرجع سابق، ص 290.

من القيمة الاقتصادية للرهن، وغالباً ما يرفض الدائن هذه الموافقة، كما أن منح ميزتي التقدم والتتبع تغني عن هذا الشرط. (1)

وأجازت المادة (162) من قانون الملكية العقارية للراهن إنشاء أكثر من رهن تأميني على عقاره، على أن تحدد مرتبة كل واحد منها تبعاً لتاريخ قيده في السجل العقاري للعقار المرهون، وفي ذلك حماية للدائن المرتهن الأسبق، ولذات العلة يجوز للراهن ترتيب الحقوق العينية الأخرى على عقاره كونها تالية لحق الدائن المرتهن بالتسجيل وبالتالي لا تسري عليه. (2)

وعلى الرغم مما سبق تجدر الإشارة إلى أنه لا يجوز الاتفاق على تقييد حرية الراهن في التصرف بالمرهون لأن هذا الاتفاق يتعارض مع طبيعة الرهن التأميني الذي يهدف إلى تمكين المالك من الاستعادة من القيمة الائتمانية للمال دون أن يحرمه من سلطاته، وعليه فإن هذا الاتفاق يقع باطلاً لكونه اتفاقاً مناقضاً لمقتضى الرهن التأميني. (3)

- حق الراهن في إدارة المال المرهون والانتفاع به .

للراهن رهناً تأمينياً الحق في إدارة عقاره المرهون والحصول على غلته حتى تاريخ نزع ملكيته جبراً عند عدم وفاء الدين، وذلك وفقاً لأحكام المادة (1336) من القانون المدني، فيتضح من ذلك أنه يجوز للراهن أن يستمر في السكن في العقار المرهون أو إشغاله طيلة فترة الرهن، كما يجوز له جني الثمار والتصرف بها ما لم تنتزع ملكية المال المرهون منه لعدم الوفاء بالدين محل الرهن.

كما يحق للراهن تأجير المال المرهون، إلا أنه لا يكون عقد الإجارة نافذاً إلا إذا كانت واقعة التأجير ثابتة التاريخ قبل إبرام عقد الرهن، أما الإجارة المضافة التي تبدأ بعد انتهاء الإجارة المنجزة فلا تنفذ في حق المرتهن مطلقاً إلا إذا سجلت في عقد الرهن، وقد عالجت المادة (163) من قانون الملكية العقارية وحفاظاً على حقوق الدائنين وحقوق من يشغل العقار، فقد اشترط المشرع بموجب هذا النص لتسجيل الرهن أن يتم الكشف على العقار لتعيين المال المرهون وتحديد شاغليه وصفاتهم وأخذ إقرار الدائن على ذلك. (4)

كما يدخل ضمن نطاق سلطة الراهن في إدارة المال المرهون، حقه في قبض الأجرة، فقد أعطى المشرع الحق للراهن قبض الأجرة إلى أن تلحق بالعقار المرهون، أي عند نزع ملكيته حسب أحكام المادة (1336)، أما بعد هذا التاريخ فلا يحق له قبضها وتصحيح من حق الدائن لينفذ عليها تبعاً للعقار، ولكن هل يحق للراهن قبض الأجرة مقدماً عن مدة الإيجار التالية لتاريخ التحاق الأجرة بالعقار؟ لم يتطرق المشرع إلى حكم هذه الحالة، إلا أن د. علي العبيدي يرى أن قبض الأجرة مقدماً هو من حق الراهن، ولكن يشترط لنفاذ وصل القبض بحق الدائن أن يكون ثابت التاريخ قبل الرهن. (5)

الفرع الثاني: التزامات الراهن

يعد الرهن من العقود الملزمة لجانب واحد، أي يرتب التزامات على طرف واحد من العقد وهو الراهن، ويفرض هذا العقد على الأخير الالتزامات التالية:

(1) العبيدي، علي، الحقوق العينية، مرجع سابق، ص 284 .

(2) أبو عرابي، غازي، الحقوق العينية، مرجع سابق، ص 39 .

(3) الحيارى، أحمد إبراهيم، شرح أحكام الحقوق العينية دراسة تحليلية موازنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2021، ص 377 .

(4) بهذا الخصوص انظر قرار محكمة التمييز رقم 2019/4515 الصادر بتاريخ 2019/12/31

(5) العبيدي، علي، الحقوق العينية، مرجع سابق، ص 289 .

- التزام الراهن بالحفاظ على سلامة المرهون

ألقى المشرع على عاتق الراهن التزاماً يتمثل بالامتناع عن القيام بأي عمل مادي يترتب عليه هلاك المال المرهون أو تعييبه أو انقاص قيمته واتخاذ الإجراءات اللازمة لمنع تضرره، وعليه أن يمنع غيره من القيام بمثل هذه الأعمال، كما يتوجب على الراهن عدم التمسك بحق على المال المرهون يخل بحقوق الدائن المرتهن والتصدي لكل تعرض قانوني صادر من الغير، وفي الحالتين للدائن المرتهن أن يطلب وقف هذا التعرض، وأن يعترض على كل نقص في ضمانه ويتخذ الإجراءات اللازمة لحفظ حقه، ويرجع بالنفقات على الراهن.⁽¹⁾

- التزام الراهن بضمان المرهون في حال هلاكه أو تعييبه

يقع على عاتق الراهن التزام وهو ضمان سلامة العقار المرهون رهناً تأمينياً فهو مسؤول عن سلامته منذ تاريخ عقد الرهن وحتى تاريخ وفاء الدين⁽²⁾، فقد جاءت المادة (1338) من القانون المدني تؤكد على هذا الالتزام، فإذا هلك العقار المرهون أو أصابه عيب نتيجة لخطأ الراهن كان للمرتهن خيارين، الأول أن يطلب من الراهن الوفاء بالدين فوراً، والثاني أن يقدم ضمان آخر يضمن دينه، أما إذا كان الهلاك أو العيب الذي صاب المرهون لا يد للراهن به وقد وقع بسبب أجنبي كان أيضاً للمرتهن خيارين: إما تقديم ضمان جديد كافٍ للوفاء، أو الوفاء قبل حلول الأجل، وقد عالج المشرع الحالة التي يقوم بموجبها الراهن بأعمال من شأنها أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو التعييب أو تجعلها تنقص قيمته كضمان، فللمرتهن أن يطلب من المحكمة وقف هذه الأعمال واتخاذ أي من الوسائل التي تمنع وقوع الضرر.⁽³⁾

كما جاء القانون المستحدث قانون الملكية العقارية يؤكد على هذا الالتزام أيضاً بموجب أحكامه، فقد نصت المادة (114) منه على ((يضمن الراهن العقار المرهون رهناً تأمينياً، ويسأل في مواجهة المرتهن عن كل ضرر يلحق بالعقار المرهون إلى حين الوفاء بالدين وذلك في حدود مسؤوليته)).

وينبغي الإشارة إلى أن هذا الحكم يطبق على الراهن إذا كان المدين، أما إذا كان الراهن هو الكفيل العيني فوفقاً لأحكام المادة (1340) من القانون المدني لا يلزم الكفيل بالوفاء الفوري ولا يمكن إجبار الأخير على تقديم ضمان جديد، إلا أن الدائن المرتهن بإمكانه الرجوع عليه بالتعويض إذا تسبب بهلاك المرهون أو تعييبه وفقاً لأحكام الفعل الضار.⁽⁴⁾

(1) علم الدين، محي الدين إسماعيل، أصول القانون المدنية "الحقوق العينية الأصلية والتبعية"، الإسكندرية، 2001، ص 494

(2) المادة (1338) من القانون المدني على ((1- إذا هلك العقار المرهون رهناً تأمينياً أو تعيب بخطأ من الراهن كان للمرتهن أن يطلب وفاء دينه فوراً أو تقديم ضمان كافٍ لدينه. 2. فإذا كان الهلاك أو التعييب بسبب لا يد للراهن فيه كان له الخيار بين أن يقدم ضماناً كافياً للدين أو وفاءه قبل حلول الأجل. 3. فإذا وقعت أعمال من شأنها أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو التعييب أو تجعله غير كافٍ للضمان كان للمرتهن أن يطلب من المحكمة وقف هذه الأعمال واتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر)).

(3) نصت المادة (1337) من القانون المدني على ((يضمن الراهن العقار المرهون رهناً تأمينياً وهو مسؤول عن سلامته كاملاً حتى تاريخ وفاء الدين، وللمرتهن أن يعترض على كل نقص في ضمانه وأن يتخذ من الإجراءات ما يحفظ حقه على أن يرجع بالنفقات على الراهن)).

(4) عبيدات، علي المهداوي ويوسف، الحقوق العينية، مرجع سابق، ص 44

وقد عالج المشرع الحالة التي يكون فيها المال المرهون مؤمناً عليه أو تسبب الغير بهلاكه أو تعييبه أو تم استملاكه للمنفعة العامة، فقد نصت المادة (1334) من القانون المدني الأردني على ((ينتقل الرهن عند هلاك العقار المرهون رهناً تأمينياً أو تعييبه إلى المال الذي يحل محله وللمرتهن أن يستوفي حقه منه وفقاً لمرتبتها)) ويعد هذا النص تطبيقاً لنظرية الحلول العيني الذي بمقتضاه ينتقل حق الدائن المرتهن من المال المرهون الهالك إلى الحق الذي حل محله حلولاً عينياً ويطبق هذا النص في عدة حالات فمثلاً ينتقل الرهن إلى التعويض النقدي الذي تحكم به المحكمة على من أتلّف المرهون أو أحدث فيه عيباً كما ينتقل إلى مبلغ التأمين الذي تلزم شركة التأمين بدفعه عندما يكون المرهون مؤمناً عليه وينتقل أيضاً إلى بدل الاستملاك عندما تنزع ملكية المرهون للمنفعة العامة، وإذا كان المال الذي حل محل العقار المرهون منقولاً وليس له سجلات خاصة فيتحول الرهن التأميني إلى رهن حيازي.⁽¹⁾

وقد نص على هذا الفرضية العديد من الاجتهادات القضائية منها على سبيل الذكر لا الحصر مبدأ قرار محكمة التمييز رقم 2019/6414 تاريخ (2019/12/31) الذي جاء ينص على ((7- ينتقل الرهن عند هلاك العقار المرهون رهناً تأمينياً أو تعييبه إلى المال الذي يحل محله وللمرتهن أن يستوفي حقه منه وفقاً لمرتبته، وفقاً لأحكام المادة (1339) من القانون المدني)).

كما جاء في قرار لمحكمة التمييز رقم 2881/2314 ((يستفاد من النص المادة 1334 من القانون المدني أن حق المستفيد من الرهن التأميني على السيارة ينتقل من العين المرهونة إلى المال الذي يحل محله وهو التعويض المدفوع نتيجة الهلاك أو التعييب، وللمرتهن (المستفيد) أن يستوفي حقه من هذا المبلغ)) .

- التزام الراهن بدفع نفقات الرهن

أوجب المشرع على الراهن أن يدفع نفقات عقد الرهن، ولعل العلة من ذلك تكمن بأن المشرع قد ألزم الراهن بتقديم المرهون وألزمه بالقيام بما يتطلبه من إجراءات التسجيل مقابل حصوله على الدين المراد ضمانه بموجب عقد الرهن، وعليه فمن باب أولى دفع النفقات المترتبة على إنشاء عقد الرهن كونها من توابع تسجيله، وكل هذا ما لم يتم الاتفاق على خلافه كاستثناء عن الأصل.⁽²⁾

المطلب الثاني: آثار عقد الرهن التأميني بالنسبة للدائن ((المرتهن))

إن آثار هذا العقد تنحصر بالنسبة للدائن المرتهن بما يكسبه من حقوق فقط، وذلك كون عقد الرهن التأميني كما تم شرحه سابقاً عقداً ملزماً لجانب واحد وهو الراهن، وعليه فإن هذا العقد لا يفرض التزاماً على المرتهن وإنما يكسبه حقوقاً، وبهذا الصدد سيتم بحث حقوق المرتهن التي يكتسبها بصفته هذه ونتيجة لعقد الرهن التأميني وهي :

- **حق المرتهن بالتمسك بعدم سرّيان تصرفات الراهن الضارة به :** على الرغم من أن الرهن التأميني لا يجرّد الراهن من حيازة المال المرهون إلا أنه لا يجرّمه من التصرف فيه، بل يحتفظ بسلطاته كمالك ويستطيع ممارستها، لكن ممارسة هذه السلطات مقيد بشرط عدم الإضرار بحقوق الدائن المرتهن، ووفق هذا القيد لا يكون التصرف الضار بالمرتهن سارياً بحقه إلا بإرادته، أي أنه صاحب الحق بإجازة مثل هذه التصرفات من عدمه.⁽³⁾

(1) العبيدي، علي، الحقوق العينية، مرجع سابق، ص 274 .

(2) نصت المادة (1337) من القانون المدني على ((لا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله ويلتزم الراهن نفقات العقد إلا إذا اتفق على غير ذلك))

(3) عبيدات، علي المهداوي ويوسف، الحقوق العينية التبعية، مرجع سابق، ص 48.

- **حق المرتهن باستيفاء دينه من ثمن المرهون:** إن الهدف الأساسي من إنشاء الرهن التأميني كغيره من الحقوق العينية التبعية هو ضمان الوفاء بحق شخصي للدائن المرتهن، لذا أجاز القانون للدائن المرتهن في حال عدم قيام المدين بالوفاء بالدين المضمون بالوقت المحدد، التنفيذ على المال المرهون واستيفاء حقه من ثمنه بعد بيعه بالمزاد العلني وفق أحكام القانون، بالإضافة إلى حقه باستخدام الوسائل التي وفرها له القانون للحفاظ على هذا المال مما قد ينقص من قيمته قبل المطالبة بالتنفيذ⁽¹⁾.

وقد كرس المشرع هذا الحق ضمن نص المادة (1342) من القانون المدني التي نصت على ((للمرتهن رهناً تأمينياً أن يستوفي دينه من العقار المرهون عند حلول أجل الدين طبقاً لمرتبته وبعد اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراء أو القوانين الخاصة))، كما نصت المادة (173) من قانون الملكية العقارية على ((للدائن المرتهن رهناً تأمينياً عقارياً، أي كانت مرتبة رهنه، أن يطلب إلى دائرة التنفيذ المختصة تنفيذ سند الرهن وبيع العقار المرهون تأميناً لدينه بالمزاد العلني في حال تخلف المدين تأدية الدين عند حلول أجل الوفاء بما تعهد به)). ومن خلال استقراء النصوص القانونية يتبين أن المشرع قد أعطى الدائن المرتهن طلب التنفيذ على المال المرهون في حال تخلف المدين عن الوفاء بالدين عند حلول الأجل المتفق عليه الوفاء به أو في حال تحقق الشرط الوارد في سند الرهن الذي يقضي بسقوط الأجل، إلا أن ممارسة هذا الحق مقيدة بثلاثة قيود:

1. على المدين أن يستوفي حقه من ثمن المرهون، الأمر الذي يعكس خاصية مالية الرهن التأميني وتعلقه بقيمة المال المرهون لا بذاته .

2. يجب أن يتم التنفيذ على المال المرهون وفق الإجراءات المحددة في قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007 الذي ألغي بموجبه قانون الإجراء الوارد ذكره في متن المادة (1342) سابقة الذكر .

3. يتحدد مقدار ما يستحقه الدائن المرتهن من ثمن المال المرهون وفقاً لمرتبته في الرهن.⁽²⁾

وبالتالي فلا يجوز الاتفاق على تملك الدائن المرتهن للمال المرهون في حال عدم وفاء المدين بالدين المضمون في مقابل دينه (غلق الرهن)⁽³⁾، وهذا ما أكدته المادة (1343) من القانون المدني التي نصت على ((إذا اشترط في عقد الرهن تملك العين المرهون للمرتهن في مقابل دينه إن لم يؤده الراهن في الأجل المعين، فالرهن صحيح والشرط باطل))⁽⁴⁾، كما لا يجوز الاتفاق على بيع المال المرهون دون اتباع الإجراءات القانونية وفقاً لقانون التنفيذ، كالاتفاق على البيع الودي بلا مزادة أو دون طرح سند الرهن بدائرة التنفيذ وفقاً للإجراءات القانونية، وهو ما يسمى بشرط (الطريق الممهد) وفقاً لما جاء بكتاب الدكتور عبدالرزاق السنهوري⁽⁵⁾، ففي كلتا الحالتين يصح العقد ويبطل الشرط سواء كان هذا الشرط وارداً في متن سند الرهن أو بموجب اتفاق لاحق، ولعل غاية المشرع من بطلان هذا الشرط هو حماية المدين وحقوق باقي الدائنين والحد من استغلال الدائنين لحاجة المدينين وتجريدتهم

(1) سوار، محمد وحيد الدين، الحقوق العينية التبعية، مرجع سابق، ص 107.

(2) الحياوي، أحمد، شرح أحكام الحقوق العينية التبعية، مرجع سابق، ص 386 .

(3) السنهوري، عبدالرزاق، الوسيط، ج10، أسباب كسب الملكية مع التأمينات الشخصية والعينية، نهضة مصر، ص 421-424 .

(4) بهذا الخصوص أشير إلى قرار محكمة التمييز رقم (2012/730) تاريخ (2012/4/18) منشورات قسطاس، الذي نص على هذا المبدأ، وأشار

إلى ((ضرورة التنفيذ على كل عقار مرهون على حدة وبموجب معاملة بيع منفردة ووفقاً لأحكام القانون)) .

(5) نفسه، ص 424-426 .

من أموال تفوق قيمتها ديونهم من خلال الرهن، ويحفظ حق الدائنين العاديين باستيفاء حقوقهم مما يتبقى من ثمن المال المرهون. (1)

وإذا لم يفِ المال المرهون بكامل الدين كان للمرتهن الرجوع بالباقي على أموال المدين الأخرى باعتباره دائناً عادياً، فحق الرهن يعطي المرتهن ضماناً خاصاً بالإضافة إلى ضمانه العام المقرر له بحكم القانون كدائن، لذا فإن رجوع المرتهن بالباقي على أموال المدين الآخر ليس من الحقوق المقررة له بموجب عقد الرهن، وإذا كان الراهن كفيلاً عينياً، أي ليس مديناً، فلا يجوز للدائن استيفاء دينه من أموال الرهن الأخرى عند عدم كفاية المال المرهون. وإنما يجوز له الرجوع على أموال المدين باعتباره دائناً عادياً، بيد أنه لا يجوز للكفيل العيني أن يطلب من الدائن الرجوع على المدين قبل التنفيذ على المال المرهون، أي ليس له أن يطلب تجريد المدين ما لم يحصل الاتفاق على غير ذلك. (2)

وهذا ما جاء بالعديد من قرارات المحاكم، منها قرار محكمة استئناف عمان رقم 2019/6169 تاريخ (2019/11/13) الذي جاء به ((وترتيباً على توصلنا لثبوت مديونية المدعى عليها الأولى (المدين المكفول) والمدعى عليه الثاني (الكفيل الشخصي)، فإننا نخلص بخصوص المستأنفين بصفتهم كفيلتين عينيتين إلى: إنهما وباعتبارهما شخصاً غير المدين قاما بترتيب حق رهن على عقارهما لضمان الوفاء بالدين المترتب في ذمة المدين (المدعى عليها الأولى)، بالتالي فهما لا تسألان عن الدين إلا في حدود قيمة العقار الذي قدمته، فالرهن قد يقدم من المدين وقد يقدم من شخص آخر غير المدين هو الكفيل العيني وهذا ما نصت عليه المادة (2/1324) من القانون المدني الأردني، ويجوز أن يكون الراهن نفس المدين أو كفيلاً عينياً يقدم رهناً لمصلحته، بالتالي فإن الكفيل العيني غير مسؤول شخصياً في كل أمواله عن الدين ومسؤوليته عينية لا تتجاوز العقار المرهون بالدين³، 1998، ص 131، ولهذا لا يجوز التنفيذ إلا على الأموال التي رهنها، وهذا ما أكدته المادة (1340) من القانون المدني بقولها (إذا كان الراهن كفيلاً عينياً فلا يجوز اقتضاء الدين من غير العقار المرهون وليس له أن يطلب الرجوع على المدين قبل التنفيذ على عقاره).

وتجدر الإشارة أخيراً إلى أن نصوص قانون الملكية العقارية قد بينت الإجراءات الواجب اتباعها عند طلب التنفيذ على العقار المرهون. (4)

- حق المرتهن بالتفرغ عن حقه بالرهن التأميني .

لقد نصت المادة (1341) من القانون المدني على ((للمرتهن رهنًا تأمينياً أن يتفرغ عن حقه لآخر بشرط موافقة المدين ويسجل سند التفرغ في دائرة التسجيل))، كما نصت المادة (170) من قانون الملكية العقارية على ((للدائن المرتهن بموافقة الراهن الخطية، أن يحيل إلى آخر حقه لدى المدين مع ما له من ضمان على العقار المرهون تأميناً لدينه، ودون موافقة الراهن إذا كان سند الرهن التأميني محرراً للأمر، وفي كلتا الحالتين لا تنفذ هذه الإحالة إلا بتسجيلها في السجل العقاري وبقيدها على سند الرهن))، ويشترط لصحة هذا التصرف توافر الأهلية اللازمة

(1) سوار، محمد محي الدين، الحقوق العينية التبعية، مرجع سابق، ص 48.

(2) العبيدي، علي، الحقوق العينية، مرجع سابق، ص 293 .

(2) انظر: محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية التبعية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع

(4) نصوص المواد من 173 ولغاية المادة 176 من قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة (2019) .

لدى طرفي التنازل⁽¹⁾، كما اشترط النص نفاذ هذا التصرف موافقة المدين وتسجيل سند التفريغ في دائرة التسجيل التي سبق أن سجل فيها الرهن، ويُبرَّر هذان الشرطان برغبة المشرع بمراعاة حق المدين وحق الغير، كما أن التنازل عن الرهن للغير يحمل معنى الحوالة التي اشترط المشرع لإنفاذها موافقة المدين وفقاً لأحكام المادة (996) من القانون المدني.⁽²⁾

وتنازل الدائن المرتهن عن حقه قد يكون مقيداً أو مطلقاً، ففي التنازل المطلق يتنازل المرتهن عن حق الرهن لصالح المدين بلا مقابل، فيصبح بذلك دائناً عادياً، أما التنازل المقيد فيتحقق عندما يتنازل المرتهن عن حقه في مرتبته بالرهن لصالح مرتهن آخر متأخر عنه في مرتبة دينه، فيحتفظ المتنازل بصفته كدائن مرتهن، ولكن يحتل دينه مرتبة الدين المتنازل له.⁽³⁾

المبحث الثاني: آثار عقد الرهن التأميني بالنسبة للغير

يمنح حق الرهن الدائن المرتهن ميزتي التقدم والتتبع، ويمارس الدائن ميزة التقدم في مواجهة دائني الرهن الآخرين، في حين يمارس ميزة التتبع في مواجهة من انتقلت إليه ملكية المرهون أو أي حق عيني عليه، ولهذا لا يمكن تحديد المقصود بالغير بأنه كل شخص له حق يضر من وجود الرهن التأميني، وعليه يشمل الغير الدائنين العاديين للراهن، وكل شخص له حق عيني تبعي على المرهون، ولكن الرهن التأميني يتقدم عليه، وكل شخص له حق عيني أصلي على العقار اكتسبه بعد الرهن التأميني⁽⁴⁾.

إلا أننا وقبل الخوض بآثار الرهن التأميني بالنسبة للغير لا بد من بيان شروط نفاذ هذا الرهن بحق الغير وهذا ما سيتم بحثه خلال الفرع الأول ومن ثم نعرض الأحكام الخاصة بممارسة الدائن المرتهن لميزة التقدم ضمن الفرع الثاني، وممارسته لميزة التتبع وذلك ضمن الفرع الثالث.

المطلب الأول : شروط نفاذ الرهن التأميني في حق الغير

1- أن يكون حق المرتهن مثبتاً في دائرة التسجيل.

نفاذ حق المرتهن بحق الغير يقتضي أن يكون مثبتاً في سند الرهن المسجل في دائرة التسجيل، فتسجيل الرهن التأميني في الدائرة المختصة التي تحوي السجل الخاص بالمال المرهون شرط لانعقاد الرهن، أما تثبيت الدين المضمون في هذه الدائرة فهو شرط لنفاذ الرهن بحق الغير، وبهذا المبلغ يتحدد الضمان الخاص للدائن المرتهن ليتقدم به على الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين التاليين له بالمرتبة، لكن هذا الحكم لا يتعلق بالنظام العام، فلا يعمل به إذا ورد نص أو تم الاتفاق على خلافه وذلك وفقاً لنص المادة (1346) من القانون المدني.⁽⁵⁾

2- أسبقية تسجيل الرهن التأميني على حق الغير (متى كان حقه عينياً).

يستخلص هذا الشرط من معنى المخالفة للمادة (1345) من القانون المدني التي تنص على ((ينفذ الرهن التأميني في حق غير المتعاقدين من تاريخ تسجيله قبل أن يكتسب الغير حقاً عينياً على العقار المرهون)) فحسب هذا

(1) مبارك، سعيد، الحقوق العينية، موجز أحكام القانون المدني الأردني، الطبعة الأولى 1996

(2) سوار، محمد وحيد الدين، الحقوق العينية التبعية. مرجع سابق، ص 142

(3) سوار، محمد محي الدين، الحقوق العينية التبعية، مرجع سابق، ص 142 .

(4) العبيدي، علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 294 .

(5) الحياوي، أحمد، الحقوق العينية، مرجع سابق، ص 389.

النص العبرة بأسبغية التسجيل، فإذا كان تسجيل الرهن التأميني أسبق على تاريخ الحق العيني للغير سرى الرهن بحق هذا الغير، كما لو قام مالك لعقار عليه حق انتفاع برهن عقاره رهناً تأمينياً، فهذا العقد صحيح . لأنه تصرف مالك بملكه . لكن بشرط ألا يؤثر هذا العقد على حقوق المنتفع، فإذا نفذ المرتهن على العقار المرهون عند حلول الأجل فإن العقار ينتقل إلى المشتري متقلاً بحق المنتفع، بحيث يبقى حقه على العقار قائماً المدة المتبقية له من حق الانتفاع (1).

أما إذا كان الحق العيني الثابت للغير على المال المرهون لاحقاً في ثبوته على تاريخ ثبوت الرهن التأميني فلا ينفذ حق الغير بحق المرتهن ما لم يثبت للغير قانوناً حق التقدم على المرتهن، كما في المصروفات القضائية.

3- ألا يضر حق المرتهن بحقوق الدائنين العاديين السابقة على حقه والثابتة في أموال المدين.

يتعلق هذا الشرط بالغير صاحب الحق الشخصي، والأصل في هذه الحالة أن حق المرتهن مقدم على حقوق الدائنين العاديين، سواء أكان ثبوتها في ذمة المدين سابق على ثبوت دين الدائن المرتهن أم لاحقاً عليه .

لكن يستثنى من هذه القاعدة حقوق الدائنين السابقة على حق المرتهن متى كانت بحكم الثابتة على أموال المدين بدلاً من ذمته، كما لو كان المال المرهون محبوساً بيد محتبس قبل رهنه، أو كان المدين محجوراً عليه بسبب إفلاسه، ففي مثل هذه الحالات وقع الرهن على مال تعلق به حقوق هؤلاء الدائنين السابقة على حق الدائن المرتهن فلا يتقدم عليهم في استيفاء حقه، بالمقابل يسري الرهن التأميني بحق الخلف الخاص للراهن إذا كان تسجيل الرهن سابقاً على البيع (2).

المطلب الثاني : ممارسة الدائن المرتهن لميزة التقدم

يقصد بهذه الميزة أولوية الدائن المرتهن في استيفاء الدين من المال المرهون عندما يزاحمه دائنون آخرون لنفس المدين، وسنعالج هذه الميزة من خلال بيان نطاق التقدم ومرتبته الدائن المرتهن عند التزامه :

• نطاق التقدم

ويقصد به الحقوق التي يستوفيهها الدائن المرتهن بالتقدم على غيره من الدائنين، وتشمل أصل الدين ومصروفات العقد والتسجيل وذلك وفقاً لأحكام المادتين (1351 و 1346) من القانون المدني (3) .

ويقصد بوعاء التقدم، الأموال التي يستوفي الدائن المرتهن حقوقه منها بالتقدم والأولوية، وقد نصت المادة (1/1348) على ((تؤدى ديون الدائنين المرتهين رهناً تأمينياً من ثمن العقار المرهون أو من من المال الذي حل محله)) . نجد بأن المشرع قد قصد بهذا النص، أن الدائن المرتهن يستوفي دينه ويباشر حقه في استيفاء هذا الدين بالتقدم على سائر الدائنين على ثمن المال المرهون وملحقاته وبيعه، ومن هذه الملحقات على سبيل المثال حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص وثمار العقار المرهون ، وإذا حل محل المال المرهون مال آخر في حالات هلاك أو تعيب المال المرهون أو بدل الاستملاك أو بدل تأمين مثلاً، يكون للدائن المرتهن حق التقدم عليه وذلك لأن الرهن يتعلق بالمرهون من حيث ماليته بغض النظر عن طبيعته ونوع المال المرهون .

(1) عبيدات، على المهداوي ويوسف، الحقوق العينية والتبعية، مرجع سابق، ص 52.

(2) الحيارى، أحمد، شرح أحكام الحقوق العينية، مرجع سابق، ص 390

(3) لقد نصت المادة 1351 على ((يترتب على قيد الرهن إدخال مصروفات العقد والتسجيل ضمناً في دين الرهن ومرتبته))، كما نصت المادة (1346) من ذات القانون على (يقصر أثر الرهن التأميني على المبلغ المحدد في سند الرهن والثابت في دائرة التسجيل ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك)).

• مرتبة الدائن المرتهن عند التزامه.

تعتبر مرتبة الرهن التأميني من تاريخ تسجيله في دائرة التسجيل، حيث يحتفظ الدائن المرتهن بمرتبه على هذا الرهن حتى يقيد بدائرة التسجيل ما يدل على انقضائه، وتؤدي ديون الدائنين المرتهنين من ثمن العقار المرهون أو المال الذي حل محله كلاً طبقاً لمرتبه ولو كانوا قد أجرو القيد في يوم واحد وذلك بعد حسم ما أنفق في هذا الشأن في الدوائر المختصة، وتحدد هذه المرتبة بالرقم التتابعي للقيد فإذا تقدم أشخاص متعددون في وقت واحد لقيد رهونهم ضد مدين واحد، فيكون قيد هذه الرهون تحت رقم واحد ويعتبر هؤلاء الدائنون عند التوزيع في مرتبة واحدة . (1)

ويتقدم الدائن المرتهن في استيفاء حقه تبعاً لهذه الميزة على جميع الدائنين العادين، مهما كان مصدر ديونهم وسبب نشوئها وتاريخه، كما يتقدم على الدائنين المرتهنين رهناً تأمينياً لنفس المال إذا كان أسبق منهم في التسجيل، أي إذا كان رقمه في السجل متقدماً على أرقام الرهن الخاصة بهم .

وهنا يثار التساؤل حول آلية تحويل الرهن الواقع على حصة أحد الشركاء في مال شائع وما هو مصير درجة الرهن في حال كان قد تقرر لأحد الرهن على نفس المال من قبل جميع الشركاء ؟

فمن الثابت أنه وفقاً لأحكام المادتين (2/1031 و 1/1331) من القانون المدني : إذا قام أحد الشركاء برهن حصة شائعة أو جزء مفرز منه في مال مملوك على الشيوع، فإن هذا الرهن يتحول إلى المال المفرز الذي وقع في نصيبه، إلا أنه والحالة هذه لا بد من مراعاة إجراءات التسجيل من أجل الاحتفاظ بمرتبة الرهن السابقة، إلا أن يكون كل ذلك دون الإضرار بمن تقرر له رهن نفس المال من قبل جميع الشركاء، أي أن المرتهن من جميع الشركاء يتقدم على المرتهن من أحد الشركاء . (2)

• نزول الدائن المرتهن عن مرتبه

أعطى المشرع للدائن المرتهن الحق في النزول عن مرتبة الرهن وبمقدار دينه لدائن مرتهن آخر على ذات العقار المرهون، إلا أنه لا يتم ذلك إلا من خلال قيدها وتسجيلها، وذلك وفقاً لأحكام المادة (1349) من القانون المدني التي نصت على ((يجوز للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبة رهنه بمقدار دينه لدائن مرتهن آخر على ذات العقار المرهون، ونصت المادة (1347) من ذات القانون على ((لا تنفذ حوالة الرهن التأميني ولا التفرع عنه والتنازل عن درجته في حق غير المتعاقدين إلا بقيدها على سند الحق الأصلي وتسجيلها)).

وقد يكون التنازل عن الرهن كمرتبة ، أي نزول الدائن المرتهن عن مرتبة الرهن، وقد يكون نزولاً عن الرهن ذاته .

- النزول عن مرتبة الرهن .

قد يتنازل الدائن المرتهن عن مرتبة رهنه لدائن مرتهن آخر على ذات العقار يكون تالياً له في مرتبة الرهن، ويترتب على ذلك حلول الأخير (الدائن المتنازل له) محل المرتهن الدائن المتنازل في حدود ما له من دين، وبهذه الحالة يجوز للغير ذي المصلحة أن يتمسك في مواجهة المرتهن المتنازل له بكافة الدفع التي يحق له التمسك بها بمواجهة المرتهن المتنازل، إلا إذا كان الدفع متعلقاً بانقضاء حق هذا الأخير في تاريخ لاحق للنزول عن المرتبة .

(1) لقد نص على ذلك نص المادتين (1350 و 1348) من القانون المدني، والمادة (162) من قانون الملكية العقارية

(2) السنهوري، الحقوق العينية، مرجع سابق، 240

وعليه لو افترضنا أن العقار مرهون لثلاثة أشخاص هم : أ و ب و ج، وكان دين (أ) ألف دينار، ونزل عن مرتبة رهنه الأول لمصلحة (ج) في المرتبة الثالثة الذي كان دينه يساوي ألفي دينار، ففي هذه الحالة يصبح (ج) بالمرتبة الأولى في جدول ألف دينار فقط، ويبقى في المرتبة الثالثة بالنسبة للمبلغ المتبقي، ويستطيع (ب) أن يتمسك في مواجهة (ج) بالدفع التي يمكنه التمسك بها في مواجهة (أ) كبطان دين (أ) أو بطلان رهنه لأي سبب، ولكنه لا يستطيع أن يتمسك بانقضاء دين (أ) إذا كان هذا الانقضاء قد حصل بعد التنازل، كما يستطيع (ب) أن يتمسك بالدفع الخاصة بدين (ج) كبطلانه أو انقضائه .⁽¹⁾

- نزول الراهن عن الرهن ذاته .

وقد أشير إلى ذلك بموجب نص المادة (1347) من القانون المدني والمادة (170) من القانون المدني ((للدائن المرتهن بموافقة الراهن الخطية، أن يحيل إلى آخر حقه لدى المدين مع ما له من ضمان على العقار المرهون تأميناً لدينه، ودون موافقة الراهن إذا كان سند الرهن التأميني محرراً للأمر، وفي كلتا الحالتين لا تنفذ هذه الإحالة إلا بتسجيلها في السجل العقاري وبقيدها على سند الرهن)).

وتجدر الإشارة إلى أنه يفهم من ذلك أنه من الممكن النزول عن حق الرهن بصفة مستقلة عن الدين، ولكن الرأي الراجح في الفقه يذهب إلى أن العلاقة بين الرهن والدين علاقة لا تنفصم.⁽²⁾

المطلب الثالث : ممارسة الدائن المرتهن لميزة التتبع

وتعني هذه الميزة حق الدائن في ملاحقة المال المرهون وتتبعه للتنفيذ عليه في أي يد انتقل إليها، ولا بد من ذكر شروط مباشرة هذه الميزة وكيفية مباشرتها والآثار المترتبة على مباشرة ميزة التتبع، وهذا ما سيتم معالجته في هذا الفرع على النحو التالي:

• شروط مباشرة ميزة التتبع

لا بد لغايات التمتع بهذه الميزة أن تتوافر عدة شروط أهمها حلول أجل الدين المضمون، أي لغايات اكتساب هذه الميزة لا بد من التنفيذ على المال المرهون عند حلول الأجل أيأ كان سببه⁽³⁾، كما يجب أن يكون الرهن سارياً في مواجهة الحائز، أي ينبغي أن يكون حق المدين لمرتهن سابقاً على حق الحائز لكي يتمتع بهذه الميزة⁽⁴⁾، كما يجب أن يكون المال المرهون في يد الحائز - ويعتبر حائزاً للعقار المرهون - طلب من انتقلت إليه بعد الرهن ملكيته أو حق عيني آخر عليه بأي سبب دون أن يلزمه شخصياً دين الرهن⁽⁵⁾، ويلزم لكي يكون الشخص حائزاً للمال المرهون أن تنتقل إليه ملكية المرهون أو أي حق عيني أصلي قابل للرهن، وألا يكون مسؤولاً شخصياً عن الدين المضمون بالرهن .

• كيفية مباشرة ميزة التتبع

نصت المادة (1353) من القانون المدني على ((للدائن المرتهن رهناً تأمينياً أن يتخذ إجراءات نزع ملكية العقار المرهون وبيعه إذا لم يؤد الدين في ميعاده وذلك بعد إنذار المدين وحائز العقار طبقاً للإجراءات المنصوص

(1) العبيدي علي، شرح القانون المدني الحقوق العينية، مرجع سابق، ص 297 .

(2) سوار، محمد محي الدين، شرح الحقوق العينية، مرجع سابق، ص 146 .

(3) المادة (1352) من القانون المدني الأردني.

(4) المادة (1354) من القانون المدني الأردني .

(5) المادة (1354) من القانون المدني الأردني .

عليها في الإجراء والقوانين الخاصة))، كما نصت المادة (1357) من ذات القانون على ((تتم إجراءات نزع الملكية الجبري عند عدم وفاء الدين طبقاً لأحكام القوانين الخاصة)).

كما بين نص المادة (173) من قانون الملكية العقارية الإجراءات المتبعة لمباشرة هذه الميزة، فقد نصت على أن للدائن المرتهن رهناً تأمينياً عقارياً أي كانت مرتبه رهنه، أن يطلب إلى دائرة التنفيذ المختصة تنفيذ سند الرهن وبيع العقار المرهون تأميناً لدينه بالمزاد العلني في حال تخلف المدين عن تادية الدين عند حلول أجل الوفاء به أو في حال تحقق شرط في سند الرهن يقضي بسقوط الأجل لتخلف المدين عن الوفاء بما تعهد به .

وإن الجهة المختصة بالبيع تكون لدائرة التنفيذ التي تتولى مباشرة إجراءات تنفيذ السند وبيع العقار المرهون تأميناً للدين بالمزاد العلني طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون التنفيذ، وبذلك أصبح تنفيذ سند الرهن بموجب قانون الملكية العقارية لدى دائرة التنفيذ المختصة بدلاً من مديرية التسجيل العقاري حسبما قضت به المادة (174) من هذا القانون.

وحول استرداد العقار المرهون لغايات بيعه فقد قضت المادة (176) من قانون الملكية العقارية بذلك (1)، كما قضت المادة (177) من القانون ذاته بخصوص حق المدين في الطعن بإجراءات التنفيذ على العقار المرهون التي تمت لدى مديرية التسجيل. (2)

• حقوق الحائز وخياراته

من أجل تحقيق الموازنة بين مصلحة الدائن المرتهن في نزع ملكية المرهون وبيعه ومصلحة الحائز في الاحتفاظ بهذا المال الذي انتقلت إليه ملكيته أو كسب حقاً عليه، من أجل ذلك منح المشرع الحائز بعض الحقوق والخيارات التي من شأنها أن تحمي مصلحته في مواجهة الدائن المرتهن، فيحق للحائز الاعتراض على صحة الإجراءات القانونية التي اتبعتها المرتهن في نزع ملكية المرهون وبيعه، وله أن يتمسك بجميع الدفوع الخاصة به أو الخاصة بالمدين أو بالرهان، فمثلاً للحائز أن يدفع ببطلان الرهن أو انقضائه وفقاً لأحكام المادة (2/1370) من القانون المدني، وله أن يدفع ببطلان الدين أو انقضائه أو عدم حلول أجله، فقد نصت المادة (1362) من القانون المدني على ((إن لحائز العقار المرهون رهناً تأمينياً أن يعترض على الدين الذي بيع العقار بسببه بكل ما كان يجوز للمدين أن يعترض به إذا كان الدين موثقاً بعد سند ملكية الحائز))، ورأى الدكتور علي العبيدي أنه على خلاف ما ذهب إليه المشرع في هذا النص، يحق للحائز أن يعترض على الدين بكل الاعتراضات التي كان يجوز للمدين

(1) نصت المادة (176) من قانون الملكية العقارية على ((إذا أحيل العقار على الدائن المرتهن فلا يجوز له أن يتصرف فيه بالبيع أو بالرهان أو بالمبادلة أو بالهبة أو بالإفراز خلال سنة واحدة من تاريخ تسجيل العقار باسمه، ويحق للرهان أو لورثته خلال تلك المدة استرداد هذا العقار إذا جرى دفع بدل المزايدة مع الرسوم والنققات، وتخفيض تلك المدة إلى (6) ستة أشهر إذا أحيل العقار على شخص آخر غير الدائن المرتهن)).
نصت المادة (177) من ذات القانون على ((أ- 1- لا يجوز للمدين الطعن بإجراءات التنفيذ التي تمت لدى مديرية التسجيل على المال غير المنقول بعد سنة من تاريخ تسجيله باسم المزاد الأخير ما لم يكن الطعن بالتزوير. 2- في حال وقوع طعن أمام المحكمة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول، فعلى المحكمة الطلب من الدائرة التأشير على السجل العقاري لذلك المال بوقوع طعن بإجراءات التنفيذ. ب- التبليغات التي أجرتها مديرية التسجيل وفق أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (46) لسنة 1953 بشأن تنفيذ سندات الرهن التأميني العقارية لديها تعتبر صحيحة ومنجزة لأثارها القانونية ما لم يطعن فيها بالتزوير، ويسري هذا الحكم على ما لم يفصل فيه من الدعاوى المنظورة أمام المحاكم)).

الاعتراض بها، وإن كان الدين موثقاً قبل سند ملكية الحائز، وإن الشرط الذي أورده النص يمثل دفعاً مستقلاً خاصاً بالحائز وهو عدم نفاذ الرهن في حقه لأنه قد تم توثيق الدين بالرهن بعد انتقال الملكية إلى الحائز، وإذا لم يفلح الحائز في التخلص من التنفيذ على المال المرهون بواسطة الدفوع المشار إليها كان له خياران، إما قضاء الدين أو تطهير المال المرهون، وإلا وجد نفسه ملزماً بتحمل الإجراءات اللازمة لنزع الملكية (1).

وقد نصت المادة (1355) من القانون المدني على ((لحائز المرهون رهناً تأمينياً أن يؤدي دين الرهن والنفقات بعد إنذاره على أن يرجع بما أداه على المدين وله أن يحل محل الدائن الذي استوفى دينه فيما له من حقوق)) .

ويلجأ الحائز عادة إلى خيار أداء الدين مع النفقات في حالات منها، كما لو كان الحائز مشتركياً للمرهون وكان الثمن المستحق في ذمته أكبر من الدين، فإذا قام بأداء الدين تخلص المال من الرهن وبرتت ذمته من جزء الثمن .

كما للحائز الحق في الرجوع وذلك من خلال ثلاث دعاوى، وهي حق الحائز في الرجوع على المدين بما أداه بموجب دعوى شخصية تقوم على أساس الكسب دون سبب، وذلك عندما يقوم بالوفاء دون أن يكون عليه للمدين ما يعادل هذا الدين، بالإضافة إلى حق الحائز في الرجوع على المدين بموجب دعوى الحل محل الدائن القابض فيما له من حق تأمينات تضمنه مقدمة من المدين، وحق الحائز في الرجوع على المالك السابق بموجب دعوى شخصية تقوم على أساس الالتزام بالضمان، وذلك عندما يتلقى الحائز ملكية المرهون بسبب موجب للضمان، كعقد للبيع الذي يلتزم فيه البائع بضمان التعرض والاستحقاق (2).

وحول مصطلح (تطهير المرهون)، فيعني ذلك أنه يحق للحائز تحرير المرهون من الحقوق العينية المترتبة عليه من خلال عرض مبلغ من النقود على جميع الدائنين المسجلة حقوقهم على المرهون قبل تسجيل حق الحائز، فإذا قبل هذا العرض من قبل جميع الدائنين وجب على الحائز دفع المبلغ الذي عرضه وترتب على ذلك تطهير المرهون من جميع الحقوق المترتبة عليه لمصلحة الدائنين حتى التي لم يصب أصحابها شيء من المبلغ بسبب تأخرهم في الترتيب، أما إذا رفض هذا العرض من قبل جميع الدائنين أو بعضهم أو حتى أحدهم طمعا في الحصول على مبلغ أعلى وجب على من رفض العرض أن يطلب بيع المرهون وإن كانت الديون غير حالة (3).

وقد أخذ المشرع الأردني بنظام تطهير العقار لكن مع بعض التعديل في مفهومه فقد نصت المادة (1356) من القانون المدني على أن لحائز العقار المرهون رهناً تأمينياً حق تطهير العقار الذي آل إليه من كل حق عيني ترتب عليه توثيقاً لدين مسجل بأداء الدين حتى تاريخ إجراء بيعه أو في المواعيد التي حددها قانون الإجراء أو القوانين الخاصة (4).

الخاتمة

1. عند الاطلاع على معظم القوانين التي تم إلغاؤها بموجب قانون الملكية العقارية، نجد أن المشرع ومن خلال قانون الملكية العقارية حاول جمع كافة النصوص التي من شأنها تنظيم الملكية ونقلها والتصرف بها ومنها

(1) العبيدي، علي، شرح القانون المدني الحقوق العينية، مرجع سابق ص 302 .

(2) سوار، محمد وحيد، الحقوق العينية، مرجع سابق، ص 115 .

(3) الحياوي، أحمد، شرح أحكام الحقوق العينية، ص 388.

(4) مبارك، سعيد، الحقوق العينية، مرجع سابق، ص 261.

عملية رهن العقار رهناً تأمينياً، وربما كانت غاية المشرع من ذلك هي التقليل من التخبط في التشريعات الخاصة ووضع قانون جامع يضم كافة النصوص القانونية ويكون المرجع هو المرجع الأساس كونه قانوناً خاصاً وأن القاعدة الأصولية المستقر عليها في الاجتهاد القضائي لدى محكمة التمييز أن القانون الخاص مقدم على القانون العام وأن القانون العام إذا صدر بعد القانون الخاص اعتبر القانون الخاص استثناء من القانون العام وإذا صدر القانون الخاص بعد القانون العام اعتبر القانون الخاص مقيداً للقانون العام، وفقاً لقرار تمييز حقوق. (2353/2007).

2. إن المشرع وبموجب قانون الملكية العقارية استحدث نصوصاً تضم أحكاماً هامة بخصوص الرهن التأميني ومنها، جواز رهن العقار رهناً تأمينياً كضمان لدين محدد يتوقع تحققه في ذمة المدين مستقبلاً، كما جاء ليفصل إجراءات تنظيم سند الرهن بصورة دقيقة في المواد من 161-164 .

• التوصيات

وفي نهاية البحث يوصي الباحث بما يلي:

1. ضرورة شمول نصوص قانون الملكية العقارية بالأحكام المنصوص عليها في القانون المدني التي لم يتم معالجتها بشكل يمنع معه الجدل.
2. ضرورة معالجة قانون الملكية العقارية لحالة انقضاء الدين الموثق وحالة أصحاب رهونات الأخرى وفقاً لدرجة الرهن لكل منهم.

المصادر والمراجع**أولاً: القران الكريم****ثانياً: الكتب القانونية**

- العبيدي، علي هادي، شرح القانون المدني الحقوق العينية وفقاً لأحدث التعديلات ولقانون الملكية العقارية دراسة موازنة، دار الثقافة للنشر، 2021.
- الحياري، أحمد إبراهيم، شرح أحكام الحقوق العينية دراسة تحليلية موازنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2021.
- السنهوري، عبدالرزاق، الوسيط، ج10، أسباب كسب الملكية لتأمينات الشخصية والعينية، نهضة مصر .
- سوار، محمد وحيد الدين، الحقوق العينية التبعية ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان 1998 .
- مبارك، سعيد، الحقوق العينية، موجز أحكام القانون المدني الأردني، الطبعة الأولى 1996.
- عبيدات، علي المهديوي ويوسف، الحقوق العينية التبعية، عالم الكتب الحديث، إربد، 2020 .
- أبو عرابي، غازي، الشرط المانع من التصرف بين الإطلاق والتقييد في القانون المدني الأردني ، مجلة الدراسات 1988 .
- علم الدين، محي الدين إسماعيل، أصول القانون المدنية "الحقوق العينية الأصلية والتبعية"، الإسكندرية، 2001 .

ثالثاً: الأبحاث العلمية

Al-Darbas, A.M. and Al-Wasmi, M.E., 2019. Challenges Facing Real-Estate Mortgages in the Arabian Gulf Region. Arab Law Quarterly, 33(1), pp.81-98

رابعاً: القوانين والأنظمة

- القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة (1976).
- قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة (2019).
- قانون التنفيذ رقم (25) لسنة (2007).

خامساً: قرارات محكمة التمييز الأردنية، منشورات قسطاس.