

الرهن التأميني في قانون الملكية العقارية الأردني

Real Estate Mortgage in the Jordanian Real Estate Law

إعداد

دعاء ناجح داود سالم

إشراف الاستاذ الدكتور

محمد ابراهيم أبو الهيجاء

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير

في القانون الخاص

قسم القانون الخاص

كلية الحقوق

جامعة الشرق الأوسط

حزيران، 2020

تفويض

أنا دعاء ناجح داود سالم، أفوض جامعة الشرق الأوسط بتزويد نسخ من رسالتي ورقيا
والكترونيا للمكتبات، أو المنظمات، أو الهيئات والمؤسسات المعنية بالأبحاث والدراسات العلمية
عند طلبها.

الاسم: دعاء ناجح داود سالم.

التاريخ: 2020 / 07 / 07.

التوقيع:



قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة وعنوانها: "الرهن التأميني في قانون الملكية العقارية الأردني".

وأجيزت بتاريخ: 20 / 06 / 2020.

للباحثة: دعاء ناجح داود سالم.

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم	الصفة	جهة العمل	التوقيع
أ.د. محمد ابراهيم ابو الهيجاء	مشرفاً ورئيساً	جامعة الشرق الأوسط	
د. ياسين أحمد القضاة	مناقشاً داخلياً	جامعة الشرق الأوسط	
د. أسيد حسن الذنبيات	مناقشاً خارجياً	جامعة مؤتة	

شكر وتقدير

الحمد والشكر لله عز وجل الذي وفقني في اتمام هذه الدراسة. ومن ثم اتقدم بالشكر والعرفان الى الأستاذ الدكتور محمد ابراهيم ابو الهيجاء الذي تفضل بالأشراف على هذه الرسالة وتقديمه لي

النصح والارشاد طيلة فترة الاعداد.

كما اتقدم بالشكر الى أعضاء لجنة المناقشة لتفضلهم قبول مناقشة هذه الرسالة.

الباحثة

الإهداء

الى عزيزي وعزّي وعزّتي الى حبيبي الأول، وعيني الثالثة وملجأى بعد الله ... أبي
إلى بيتي وعالمي ... وقلبي وعقلي ... وروحي وراحتي ... وعيني وظهري ... وبعضني وكلي ...
أمي

إلى روعي الاخرى في الدنيا ... أختي

إلى سندي ورفقاء الدرب ... إخواني

إلى التي من تجاعيد يدها ينبع الحنان ... جدّتي

الباحث

فهرس المحتويات

أ.....	العنوان
ب.....	تقويض
ج.....	قرار لجنة المناقشة
د.....	شكر وتقدير
ه.....	الإهداء
و.....	فهرس المحتويات
ح.....	الملخص باللغة العربية
ط.....	الملخص باللغة الإنجليزية

الفصل الأول: خلفية الدراسة وأهميتها

1.....	أولاً: المقدمة
2.....	ثانياً: مشكلة الدراسة
2.....	ثالثاً: أهداف الدراسة
3.....	رابعاً: أهمية الدراسة
3.....	خامساً: أسئلة الدراسة
4.....	سادساً: حدود الدراسة
4.....	سابعاً: محددات الدراسة
4.....	ثامناً: منهجية الدراسة
4.....	تاسعاً: مصطلحات الدراسة
5.....	عاشراً: الإطار النظري للدراسة
5.....	الحادي عشر: الدراسات السابقة

الفصل الثاني: ماهية الرهن التأميني

8.....	المبحث الأول: مفهوم الرهن التأميني
8.....	المطلب الأول: تعريف الرهن التأميني وعناصره
11.....	المطلب الثاني: خصائص الرهن التأميني
16.....	المبحث الثاني: إنشاء الرهن التأميني
16.....	المطلب الأول: خصائص عقد الرهن
18.....	المطلب الثاني: شروط انعقاد الرهن التأميني

المبحث الثالث: آثار الرهن التأميني..... 25

المطلب الأول: آثار الرهن التأميني بالنسبة للمتعاقدين 25

المطلب الثاني: آثار الرهن التأميني بالنسبة للغير..... 35

الفصل الثالث: حالات انقضاء الرهن التأميني وأثره على الغير من الدائنين

المبحث الأول: حالات انقضاء الرهن التأميني..... 45

المطلب الأول: انقضاء الرهن التأميني بصفة أصلية..... 46

المطلب الثاني: انقضاء الرهن التأميني بصفة التبعية..... 49

المبحث الثاني: مدى تأثير الغير من الدائنين بانقضاء الرهن التأميني 51

المطلب الأول: مدى تأثير الدائنين المرتهنيين على ذات العقار بانقضاء الرهن التأميني 53

المطلب الثاني: اثر تحويل سند الرهن..... 68

الفصل الرابع: التنفيذ على العقار المرهون

المبحث الأول: اجراءات التنفيذ ووضع اليد على العقار المرهون..... 73

المطلب الأول: متطلبات البدء في اجراءات التنفيذ..... 73

المطلب الثاني: وضع اليد على العقار المرهون وإجراءاته 80

المبحث الثاني: اجراءات بيع العقار المرهون 85

المطلب الأول: شروط البيع والإحالة 85

المطلب الثاني: الإحالة وتسجيل العقار باسم المزاد الأخير 89

المبحث الثالث: الأشكال القانونية التي قد يواجهها المحال له العقار..... 92

المطلب الأول: اخلاء العقار..... 93

المطلب الثاني: الطعن بإجراءات التنفيذ..... 95

المطلب الثالث: توزيع حصيلة التنفيذ..... 97

الفصل الخامس: الخاتمة والنتائج والتوصيات

أولاً: الخاتمة..... 100

ثانياً: النتائج..... 101

ثالثاً: التوصيات..... 103

قائمة المراجع والمصادر..... 106

الرهن التأميني في قانون الملكية العقارية الأردني

اعداد

دعاء ناجح داود سالم

اشراف الدكتور

محمد ابراهيم ابو الهيجاء

الملخص

تناولت هذه الدراسة البحث فيما استحدثت من أحكام قانونية تتعلق من خلال هذا قانون الملكية العقارية وما استجد من اجراءات تنظم الية عمل الرهن التأميني واجراءات التنفيذ على سندات الرهن في حال تعثر المدين كما بينت هذه الدراسة انقضاء الرهن التأميني بانقضاء الدين الموثق به وحالة أصحاب الرهونات الأخرى من أصحاب الدرجات التالية كذلك حالة أصحاب الرهونات الأخرى من الغير الامر الذي لم يعالجه المشرع في قانون الملكية العقارية.

لذا جاءت هذه الدراسة في خمسة فصول لتبين ماهية الرهن التأميني وبيان حالات انقضائه ومدى تأثر الدائنين به وبيان اجراءات التنفيذ على العقار المرهون وفق قانون الملكية العقارية الاردني رقم 13 لسنة 2019.

ولقد توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات تم ايرادها في الفصل الخامس من هذه الدراسة.

الكلمات المفتاحية: الرهن التأميني، الملكية العقارية، العقار المرهون.

Real Estate Mortgage in the Jordanian Real Estate Law

Prepared by:

Doaa Najeh Daoud Salem

Supervised by:

Prof. Dr. Mohammad Ibraheem Abu-Alhaija

Abstract

This study examined the legal provisions that have been introduced related to this intellectual property law and the new procedures regulating the mechanism of insurance mortgage work. In addition, the implementation procedures for mortgage bonds in case the debtor faltered. This study also showed the expiration of the insurance mortgage by the expiry of the documented debt and the case of mortgage holders. Other owners of the following degrees, as well as the case of owners of other mortgages from others, which the legislator did not address in the Real Estate Law.

So this study came in five chapters to show what the insurance mortgage is, to explain its expiry cases, to show what extent creditors are affected by it, and to explain the implementation procedures for mortgaged property according to the Jordanian Real Estate Property Law No. 13 of 2019

We have reached through this study a set of results and recommendations that were included in the fifth chapter of this study.

Keywords: Real Estate, Real Estate Mortgage, Mortgaged Property.

الفصل الأول

خلفية الدراسة وأهميتها

أولاً: المقدمة

يعد الرهن التأميني من الحقوق العينية التبعية والتي تخول للدائن سلطة مباشرة تنصب على شيء معين كما تمكنه من تتبع هذا الشيء في أي يد يكون لينفذ عليه ويستوفي دينه من ثمنه. (1)

والرهن التأميني وسيلة قانونية تهدف إلى ضمان الوفاء بدين عندما يمتنع المدين أو يعجز عن الوفاء دون ان يتأثر الدائن بما قد يطرأ على حالة المدين من تعثر أو عدم ملاءة ودون ان يتعرض لمزاحمة الدائنين الآخرين (2) إذ ان الرهن التأميني ينشأ بقصد ضمان الوفاء بحق شخصي وعليه فإنه يتم اللجوء إليه ضماناً للدين والحق.

وفي الأردن ينظم أحكام الرهن التأميني كل من القانون المدني رقم (43) لسنة 1976 وقانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 إذ ان الأخير حل محل قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين إذا ان بصدر قانون الملكية العقارية رقم 13 لسنة 2019 قد ألغي العمل بهذا القانون إذ جاء بالمادة (223/أ) منه عند نفاذ أحكام هذا القانون تلغى القوانين التالية: (5-قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (46) لعام 1953م). (3)

وقانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 نظم أحكام الرهن التأميني في المواد (160-177)، حيث نظم فيها أحكام الرهن التأميني واجراءاته والتزامات وحقوق كل من الراهن والمرتهن وطرق ومواعيد الوفاء بالدين الموثق بسند الرهن التأميني وحالات انقضاء الرهن التأميني.

(1) ادورد، عيد، كريشان عيد، التأمينات العينية، 2011، ط3، المنشورات الحقوقية الصادر.

(2) القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 مادة رقم 1322.

(3) قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 مادة رقم 223.

وحيث ان المادة (161) من قانون الملكية العقارية والتي جاء بها (يجوز رهن العقار رهناً تأمينياً ضماناً للدين يتوقع تحققه في ذمة المدين مستقبلاً)⁽¹⁾ قد اضافت الدين المستقبلي الذي يستمر معه سند الرهن ضماناً لديون أخرى قد تترتب بذمة المدين مستقبلاً فأن من شأن هذا الامر التأثير على حقوق الدائنين الآخرين سواء كانوا أصحاب رهن على نفس العقار أو حاجزين الامر الذي يثير التساؤل هو قصد المشرع من الدين المستقبلي خاص لأن قانون الملكية العقارية لم ينص على انقضاء الرهن التأميني بانقضاء الدين الموثق فيه، من أجل هذا كان الهدف من الدراسة لمعالجة حالة استمرار سند الرهن قائماً لديون أخرى مستقبلية والذي لم ينص قانون الملكية العقارية على انقضائها في حالة انتهاء الدين.

ثانياً: مشكلة الدراسة

تكمن مشكلة الدراسة في ان قانون الملكية العقارية لم يعالج حالة انقضاء الرهن التأميني بانقضاء الدين الموثق وحالة أصحاب الرهونات الأخرى وفقاً لدرجة الرهن لكل منهم بالإضافة إلى عدم الإشارة إلى الغير من الدائنين على خلاف ما ورد بأحكام القانون المدني بهذا الخصوص ما من شأنه ان يحدث اشكالات قانونية بين أصحاب الدرجات الأخرى والدائنين من الغير.

ثالثاً: أهداف الدراسة

1. بيان المراكز القانونية للراهن والمرتهن في ظل قانون الملكية العقارية.
2. معرفة اجراءات الرهن التأميني.
3. بيان اجراءات التنفيذ على العقار المرهون.
4. بيان مدى امكانية الطعن بإجراءات التنفيذ.

(1) قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 مادة رقم 161

5. معرفة كيف يتم الإحالة على المزاولدين عند بيع العقار المرهون.

6. بيان اثر استمرارية الرهن التأميني لدين مستقبلي على الدائنين من الغير

رابعاً: أهمية الدراسة

تكمن أهمية الدراسة لهذا الموضوع من ناحيتين:

الناحية العلمية: تكمن أهمية الدراسة من الناحية العلمية بتسليط الضوء على ما تم اضافته و ن والغاءه بموجب أحكام قانون الملكية العقارية ومدى تأثير القانون الجديد من الناحية القانونية على عقود الرهن.

الناحية العملية: ان هذه الدراسة يعنى بها كافة أطراف المجتمع من افراد وبنوك ومحامون وقضاة بالإضافة إلى الباحثين والطلاب وإثراء المكتبات للاستفادة من نتائج هذه الدراسة.

خامساً: أسئلة الدراسة

1- ما هي المراكز القانونية للراهن والمرتهن في ظل قانون الملكية العقارية؟

2- ما هي اجراءات الرهن التأميني؟

3- ما هي اجراءات التنفيذ العقار المرهون؟

4- ما مدى امكانية الطعن بإجراءات التنفيذ؟

5- كيف يتم الإحالة على المزاولدين عند بيع العقار المرهون؟

6- ما هو اثر استمرارية الرهن التأميني لدين مستقبلي على الدائنين من الغير ؟

سادساً: حدود الدراسة

الحدود المكانية: يشمل الإطار المكاني كلاً من قانون الملكية العقارية الاردني والقانون المدني

الاردني وقانون التجارة الاردني وقانون البنوك وقانون التنفيذ.

الحدود الزمانية: تقتصر هذه الدراسة على قانون الملكية العقارية الاردني رقم 13 لسنة

2019 والقانون المدني الاردني رقم 43 لسنة 1976 وقانون العقوبات الأردني رقم 16 لسنة

1960 وقانون اصول المحاكمات المدني الأردني رقم 24 لسنة 1988 وقانون وضع الأموال غير

المنقولة تأميناً لدين رقم 46 لسنة 1953 وقانون التنفيذ الأردني رقم 29 لسنة 2007.

سابعاً: محددات الدراسة

لا يوجد هناك ما يحول دون تعميم نتائج هذه الدراسة في المملكة الأردنية الهاشمية.

ثامناً: منهجية الدراسة

سوف تعتمد هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، وذلك بتحليل نصوص مواد القوانين محل

الدراسة إلى جانب الاجتهادات القضائية والآراء الفقهية المتعلقة بموضوع الدراسة.

تاسعاً: مصطلحات الدراسة

الرهن التأميني: عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له

بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن

ذلك العقار في أي يد يكون. (1)

(1) القانون المدني الاردني رقم (43) لسنة 1976 مادة رقم 1322

الملكية العقارية: هي حق استعمال عقار والتمتع والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات

والأنظمة. (1)

عاشراً: الإطار النظري للدراسة

سوف تقسم هذه الدراسة إلى خمسة فصول:

الفصل الأول: الإطار العام للدراسة.

الفصل الثاني: ماهية الرهن التأميني.

الفصل الثالث: حالات انقضاء الرهن التأميني وأثره على الغير من الدائنين به.

الفصل الرابع: التنفيذ على العقار المرهون.

الفصل الخامس: الخاتمة والنتائج والتوصيات.

الحادي عشر: الدراسات السابقة

إن هذه الدراسة هي الأولى في ظل قانون الملكية العقارية الجديد وقد رجعت الباحثة إلى

مجموعة من الدراسات التالية:

• حمدان، حسين 2009 التأمينات العينية دراسة تحليلية مقارنة لأحكام الرهن والتأمين

والامتياز

تحدثت هذه الدراسة عن التأمينات العينية بشكل عام من حيث إنشاء الرهن التأميني والشروط

الشكلية للرهن وكيفية إنشاء الرهن العقاري وشروط تكوين عقد الرهن من حيث الرضا وصحته

والأهلية والولاية وعن حقوق والتزامات الراهن وحقوق والتزامات المرتهن، إذا ان تعدد الاجتهادات

(1) يكن، زهدي شرح مفصل لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقول 1971، ط3، دار الثقافة للطباعة والنشر والتوزيع

وتطور الأعمال البنكية والتجارية قد ادت إلى الحاجة إلى احداث قانون يتناسب مع هذه التطورات وتعدد الاشكال العقارية للملكية العقارية ادت إلى اختلاف المراكز القانونية لكل من الراهن و المرتهن حيث ان دراستي تختلف عن هذه الدراسة في أنها جاءت لتوضح اثر استمرارية الرهن التأميني لدين مستقبلي على الدائنين من الغير .

• **العبيدي، علي، 2005 الحقوق العينية (الحقوق العينية الاصلية - الحقوق العينية التبعية**

تناولت هذه الدراسة مواضيع عدة في الحقوق العينية الأصلية والتبعية ومنها الرهن التأميني من تعريف وشروط وخصائص واثار الرهن التأميني فيما بين المتعاقدين وأثره على الغير كما ان كانت هذه الدراسة دراسة مقارنة ببعض التشريعات مثل القانون المدني المصري والقانون المدني العراقي.

وتختلف هذه الدراسة عن دراستي في ان الدراسة الحالية تتناول موضوع الرهن التأميني في قانون الملكية العقارية وأثر استمرارية الرهن التأميني لدين مستقبلي على الدائنين من الغير .

• **شمس الدين، عفيف 2003 الوسيط في القانون العقاري**

تناولت هذه الدراسة ما يتعلق بالحقوق العينية العقارية في القانون العقاري اللبناني وتناولت مواضيع عدة منها التأمين العقاري والرهن العقاري والديون الممتازة وحق الانتفاع. وتختلف هذه الدراسة عن الدراسة الحالية في ان تخصصت دراستي في الحديث عن موضوع الرهن التأميني في ظل قانون الملكية العقارية الأردني.

• والي، فتحي، 1989 التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية

تناولت هذه الدراسة موضوع التنفيذ الجبري في ظل القانون المصري وتناولت هذه الدراسة عدة مواضيع منها الحق في التنفيذ الجبري على اجراءات الحجز على العقار واجراءات بيع العقار بشكل عام.

وتختلف هذه الدراسة عن الدراسة الحالية في وان تناولت الدراسة الحالية موضوع اجراءات التنفيذ على العقار الا ان الدراسة الحالية في انها تتناول موضوع الرهن التأميني في ظل قانون الملكية العقارية الاردني كما تطرقت الى موضوع اجراءات التنفيذ على العقار المرهون في القانون المذكور .

الفصل الثاني

ماهية الرهن التأميني

لبيان ماهية الرهن التأميني لا بد من ان نبين مفهومه وشروطه وخصائصه وكيفية انشائه وآثاره. وعليه سنقوم بتقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث نتحدث في المبحث الأول عن مفهوم الرهن التأميني ونتحدث في المبحث الثاني عن إنشاء الرهن التأميني ونتحدث في المبحث الثالث عن آثار الرهن التأميني.

المبحث الأول

مفهوم الرهن التأميني

سنبحث مفهوم الرهن التأميني من خلال التعرض إلى تعريفه وعناصره في المطلب الأول ومن ثم توضيح خصائصه في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف الرهن التأميني و عناصره

سنقوم بتقسيم هذا المطلب الى فرعين نتحدث في الفرع الاول عن تعريف الرهن التأميني اما في الفرع الثاني سنبين عناصر الرهن التأميني .

الفرع الأول : تعريف الرهن التأميني

الرهن في اللغة: استقر تعريف الرهن في اللغة على انه حبس الشيء والثبوت والدوام، أي ان تكون هناك عين مرهونة ومحبوسة بيد الدائن بشكل ثابت إلى حين تسديد الدين. (1)

أما اصطلاحاً: هو المال الذي يجعل وثيقة بالدين ليستوفي من ثمنه ان تعذر استيفاؤه ممن

هو عليه. (1)

(1) الفيومي، أحمد بن محمد بن علي (1999) المصباح المنير، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت،

وشرعاً جعل عين مالية وثيقة يستوفى منها أو من ثمنها تعثر الوفاء. (2)

وقد عرف المشرع الاردني الرهن التأميني في المادة (1322) من القانون المدني بأنه (عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين العادين والدائنين التاليين في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون)، ويتضح من هذا النص أن المشرع الأردني قد غلب في تعريفه للرهن الصفة العقدية.

كما عرف جانب من الفقه القانون الرهن التأميني بأنه " حق عيني تبقي يترتب بمقتضاه عقد رسمي ضماناً للوفاء بالتزام وهو يمنح صاحبه حقه بالتقدم من ثمنه أو من المال الذي حل محله". (3)

والتعريف المتفق مع طبيعة وعناصر الرهن التأميني هو ان الرهن التأميني هو حق عيني تبقي غير قابل للتجزئة على عقار معين بمقتضى عقد رسمي للوفاء بالتزام وهو يمنح صاحبه حق تتبع العقار في أي يد يكون واستيفاء حقه من ثمنه أو من المال الذي حل محله بالتقدم والأولوية. (4)

(1) البهوتي، منصور بن يونس (1402هـ). كشف القناع عن متن الإقناع، دار الفكر العربي، بيروت

(2) البستاني، ميخائيل (1912)، مرجع الطلاب، مكتبة النور، بيروت

(3) البشير، طه، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، 1976، ط4، دار الحرية للطباعة والنشر.

(4) الدليمي، علاء، المركز القانوني لحائز العقار في الرهن التأميني، 2015، رسالة ماجستير منشورة، جامعة الشرق الأوسط، الأردن.

الفرع الثاني : عناصر الرهن

عند تكوين سند الرهن و تنظيمه اصولياً لدى دائرة تسجيل الاراضي المختصة فإنه لا بد و ان تكتمل عناصر هذا الرهن من حيث المال المرهون و الراهن (المدين) و الدائن (المرتهن) و تتلخص عناصر الرهن التأميني بما يلي :

- 1- المرهون أو الرهن، وهو الشيء موضوع الرهن.
- 2- الراهن وهو المدين أو الكفيل العيني الذي أعطى الرهن.
- 3- المرتهن وهو الدائن الذي أخذ الرهن⁽¹⁾

(1) حمدان، حسين، التأمينات العينية دراسة تحليلية شاملة لأحكام الرهن والتأمين والامتياز ، 2009، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية ،

المطلب الثاني: خصائص الرهن التأميني

ان الرهن التأميني باعتباره حق من حقوق العينية التبعية يتمتع بالخصائص التالي:

1-حق عيني 2-حق عقاري 3-حق عيني تبعي 4-حق لا يتجزأ.

5-الرهن التأميني حق لا يخرج العقار من حيازة صاحبه: (1)

1-حق عيني: الرهن التأميني هو حق عيني لأنه يخول الدائن سلطة مباشرة على العقار

المرهون يستطيع بمقتضاه حبس العقار إلى ان يدفع له دينه كي يستطيع التنفيذ عليه واستيفاء دينه من ثمنه بالأفضلية على غير من الدائنين إذ انه بمقتضاه يمنح صاحبه حق التتبع وحق التقدم وبمقتضى حق التتبع ينفذ المرتهن على المرهون في يداي شخص ينقل اليه ملكيته وبمقتضى حق التقدم يستوفي المرتهن حقه من ثمن العقار المرهون قبل غيره من الدائنين. (2)

2-حق عقاري فيما يخص العقارات : حيث ان الرهن التأميني هو حق عقاري إذ انه لا يرد

الا على عقار ولا ينشأ فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير الا بالتسجيل في السجل العقاري ونفس الامر يتعلق في رهن السيارات حيث يتم تنظيم سند الرهن و تسجيله امام الجهة المختصة و هي دائرة ترخيص السواقين و المركبات و تنفيذ سند الرهن المتعلق بالسيارات وفق احكام قانون التنفيذ لدى دائرة التنفيذ المختصة .³

(1) سوار، محمد شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية (الرهن المجرد، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز) 2006 ط1، دار الثقافة للتصميم والنتاج ، ص 29

(2) مرجع سابق ،حمدان، حسين، ص 139

(3) مرجع سابق ، حمدان، حسين، ص 140

3-حق عيني تبعي: الرهن التأميني لا يوجد لذاته بل يوجد لضمان التزام أصلي يبقى تابعاً

لهذا الالتزام في وجوده وصحته وفي انقضائه، فهو لا نشأ مستقلاً لذاته بل يفترض قيامه وجود

التزام صحيح وتكون وظيفته ضمان التزام به¹ ويترتب على هذه الخاصية النتائج التالية:

أ-من حيث نشوء الالتزام الاصلي: لا يقوم الرهن التأميني باعتباره تابعاً إذ يقوم الرهن

معاصراً لوجود الدين أو لاحقاً له الا ان قانون الملكية العقارية استثنى من ذلك الرهن التأميني

الضامن للدين مستقبلي المادة (161)⁽²⁾ إذ ان الرهن التأميني يترتب الرهن التأميني على الرغم

من تحقق الدين .

ب-من حيث عيوب الالتزام الأصلي: إذا كان الدين المضمون غير قائم على سبب أو كان

سببه غير مشروع فأن هذه العيوب تمس الرهن التأميني باعتباره تابعاً للالتزام فلو كان الدين

المضمون غير قائم على سبب أو كان سببه غير مشروع فيقع بذلك باطلاً ترتيب الحكم ذاته

بالنسبة للرهن التأميني⁽³⁾

ج-من حيث انتقال الالتزام الأصلي: يتبع الرهن التأميني الالتزام الاصلي حيثما انتقل فينقل

بالحوالة إلى المحال له وبالوصية إلى الموصي له بالدين.⁽⁴⁾

(1) العطار، عبد الناصر، التأمينات العينية، 2008، دار الفكر العربي ، ص8

(2) قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019، مادة رقم (161)

(3) العروسي، انور، الحقوق العينية التبعية، 2013، ط1، مؤسسة المعارف للنشر، ص16

(4) الناهي، صلاح الدين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية، دار المعرفة ، ص13

د- من حيث انقضاء الالتزام الاصيلي: ان الرهن التأمين يدور وجودا وعدما مع الالتزام الاصيلي

فإذا انقضى الالتزام انقضى الرهن.

يستمر الرهن التأمين عن الدين المضمون له فمن صورته ان يتنازل الدائن عن التأمين دون ان يتنازل عن الدين المضمون به ففي هذه الحالة يزول الرهن التأميني دون ان يزول الدين المضمون الذي يبقى قائما في ذمة المدين ومن صورته ايضا زوال الدين المضمون بالوفاء المقرون بالحلول الاتفاقي أو القانوني ففي هذه الحالة ينقضي الدين المضمون لكن الرهن التأميني يستمر بضمان دين الموفي ذلك لأن الموفي يحتل مركز الدائن صاحب الرهن التأميني فيطالب المدين بأداء ما وفاه (1)

4- حق لا يتجزأ: ومعنى هذا ان كل جزء من العقار أو العقارات المثقلة بالرهن التأميني

ضامن لكل الدين ولكل جزء منه وان كل جزء من الدين مضمون بكل العقار أو العقارات المثقلة بالرهن التأميني وبكل جزء منها فالرهن لا يتجزأ لا من حيث العقار الوارد عليه ولا من حيث الدين المضمون به. (2)

أ- من حيث العقار المؤمن: يكون كل جزء منه ضامنا للدين بأكمله ويبقى الرهن ملازما له

إلى ان يتم الوفاء باخر جزء من الدين وإذا جرت قسمة العقار ينتقل الرهن إلى كل قسم منه ولو انتقلت ملكية هذه الاقسام إلى اشخاص متعددين يكون كل قسم ضامنا للدين بأكمله وإذا توفى المدين ينتقل الدين إلى الورثة يبقى ملازما لكل حصة من حصص الورثة بالعقار.

(1) مرجع سابق , سوار , محمد , ص 31

(2) سلامة, احمد. التأمينات المدنية, الرهن الرسمي , 1968, دار النهضة العربية , ص66

ب- من حيث الدين المضمون: كل جزء من الدين مضمون بكامل العقار المرهون و أن موت المرتهن وأن ترتب عليه انقسام حقه المضمون بين ورثته فإن كل جزء من هذا الحق يعد مضمونا بكامل العقار المضمون ولكل وارث أن ينفذ على كامل العقار حتى يستوفي ما آل إليه من دين المتوفي بعقار الراهن ويلاحظ أن قاعدة عدم تجزئة الرهن التأميني انه يجوز الخروج عنها باتفاق الطرفين وبإرادة المشرع وعلى ذلك يجوز للراهن والمرتهن الاتفاق على تجزئة الرهن بأن يحررا مثلا جزءا من العقار كلما دفع جزءا من الدين ذلك ان هذه القاعدة مقررة لصالح المرتهن فله النزول عنها.(1)

5- الرهن التأميني حق لا يخرج العقار من حيابة صاحبه: يتميز الرهن التأميني

بأنه لا يستلزم نقل حيابة العقار المؤمن من الراهن إلى المرتهن بل تبقى هذه الحيابة للمدين الراهن مالك العقار الذي يكون له أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه بشرط ان لا يؤدي ذلك إلى نقص في قيمته إذ أن ترك العقار بين يدي صاحبه يقابله التزام هذا الأخير بالمحافظة عليه وضمن سلامته مما يتحتم عليه الامتناع عن أي عمل أو إهمال يكون من شأنه انقاص قيمة العقار وأضعاف ضمان الدائن اما إذا تفرغ المدين عن العقار بطريقة البيع أو الهبة أو غير ذلك من أوجه التفرغ فأن ذلك لن يضر بحقوق الدائن ما دام ان التصرف لاحقا لنشوء التأمين لأن الملكية في هذه الحالة تنتقل إلى المتفرغ له مثقلة بالتأمين فيستطيع الدائن ان ينفذ على العقار وهو في يديه بما له من حق التتبع فذلك إذا رتب الراهن على العقار حقوقاً عينية أخرى (انتفاع- تأمين-رهن) فإن هذه الحقوق لا تكون نافذة في حق المرتهن صاحب الدرجة الاولى

(1) مرقس، سلمان، التأمينات العينية في التقنين المدني الجديد، ص10

من الرهن التأميني طالما انها لاحقة لحقه فيستطيع K1 ينفذ على العقار وان يستوفي دينه من ثمنه بالأفضلية عن أصحاب التأمينات أو الرهونات الناشئة بعد نشوء حقه. (1)

(1) مرجع سابق , حمدان، حسين، ص327

المبحث الثاني إنشاء الرهن التأميني

إن الرهن حق اتفاقي لا يتقرر بنص قانوني ولا بحكم قضائي بل بالاتفاق بين الراهن والمرتهن وقد أشارت إلى ذلك المادة 1322 من القانون المدني بتعريفها للرهن التأميني (الرهن التأميني عقد يكسب به الدائن....) فالعقد إذا هو مصدر الرهن ويعتبر عقد من عقود الضمان لأن الرهن الناشئ عنه إنما يقوم لضمان الوفاء بدين الدائن سواء أكان هذا الدين سابقاً للرهن أم معاصراً له فهو لا ينشأ مستقلاً بل يتبع دائماً نشوء الدين المضمون به بحيث يكون هناك تقابل بين نشوء الدين ونشوء الرهن يجعل كلاً منهما سبب للآخر، فالدائن ما كان ليقبل بإقراض المدين لولا قيام هذا الأخير بتقديم الرهن و المدين ما كان ليقدم الرهن لولا قبول الدائن بإقراضه، فإذا استرد المدين الشيء المرهون أو انقص من قيمته يفقد الدائن سبب وجوده فيتخلص الدائن من التزامه بعدم مطالبة المدين بالدين قبل الأجل المعين وبحق له مطالبته بدينه فوراً.

المطلب الأول: خصائص عقد الرهن

يتميز الرهن التأميني بصفته عقداً بالخصائص التالية:

1- هو عقد شكلي

ان المشرع لم يكتفي ب انعقاد الرهن التأميني توافق ارادتين بل اشترط لأعتبار هذا العقد صحيح و منتجاً لأثاره ان يتم تسجيل العقد في دائرة التسجيل¹ اذ نصت المادة 1323 من القانون المدني الاردني " لاينعقد الرهن التأميني الا بتسجيله" كما نصت المادة (160/ج) من قانون الملكية العقارية على انه (لا ينعقد رهن العقار الا بتسجيله لدى مديرية التسجيل)

2- انه عقد ملزم لجانب واحد

ان عقد الرهن التأميني عقد ملزم لجانب لأنه لا ينشئ التزامات الا في ذمة الراهن وهو في هذا يلتقي الرهن الحيازي الذي بدوره عقد ملزم لجانب واحد بيد انه يفترق عنه من حيث ان الرهن الحيازي يقتصر على إنشاء الالتزامات في ذمة المرتهن لا في ذمة الراهن. (1)

3- انه عقد ذو عوض

يعتبر الرهن عقداً ذو عوض لأن الراهن لا يتبرع بالرهن بل يقدمه في مقابل ما يحصل عليه من مال أو أجل ولأن المرتهن لا يقرض المدين أو يمنحه الأجل الا مقابل الرهن الذي يوفر له الامن والضمان. (2)

1مرجع سابق سوار، محمد ، ص 32

2 مرجع سابق ،حمدان، حسين، ص 148

المطلب الثاني: شروط انعقاد الرهن التأميني

لانعقاد الرهن التأميني لا بد من توافر اربعة اركان هي التراضي، المحل، السبب، الشكلية.

اولاً: التراضي

" يتم التراضي في عقد الرهن بارتباط الايجاب الصادر عن أحد المتعاقدين المرتهن والراهن بقبول الآخر على وجه يثبت أثره في المعقود عليه ويلزم لصحة التراضي تمتع الطرفين بالأهلية القانونية وسلامة إرادتهم من العيوب. "¹

1- الأهلية: يلزم لصحة الرهن ان يصدر من شخص اهل، لذلك يجب ان نعرف الاهمية اللازمة لكل من المتعاقدين.

أ- أهلية الراهن: حيث ان عقد الرهن ملزم لجانب واحد وهو الراهن وحيث ان هذا الراهن يقدم على تصرف خطير وهو تقدير حق عيني على مال من أمواله لذلك قرر المشرع ان "يكون الراهن مالكا للعقار المرهون واهلاً للتصرف فيه " سواء كان هذا الراهن هو نفس المدين أو كان شخصاً يقدم رهناً لمصلحة المدين وجاء بقرار لمحكمة التمييز الاردنية رقم 1982/431 " ن المادة (1324) من القانون المدني تشترط لصحة عقد الرهن بالإضافة إلى كون الراهن مالكا للعقار ان يكون اهلا للتصرف فيه والموكل في الوكالة الغير قابلة للعزل بسبب تعلق حق الوكيل بها لا يعتبر اهلا للتصرف إذ انه يعتبر مسلوب حق التصرف " (2)

1 العبيدي، علي، الحقوق العينية (الحقوق العينية الاصلية - الحقوق العينية التبعية)، ط1، 2005 ص255
 (2) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 1982 /431 , الهيئة العامة لمحكمة التمييز الأردنية في القضايا الحقوقية .

" ويتوقف تحديد أهلية الراهن على تحديد طبيعة الرهن بالنسبة له من حيث النفع والضرر فإذا كان الراهن كفيلاً عينياً اعتبر الرهن بالنسبة له من التصرفات الضارة ضرراً محضاً التي تتطلب الأهلية الكاملة والا كان عقد الرهن باطلاً ولكن إذا ما حصل الكفيل العيني على مقابل من المدين نظير ما يقدمه من ضمان لمصلحته فأن الرهن يكون دائراً بين النفع والضرر وعليه يجب ان تتوافر فيه أهلية تشابه الأهلية المطلوبة للراهن عندما يكون هو المدين والأهلية المطلوبة هي الأهلية الكاملة وهي بلوغ سن الرشد. " (1)

ب- أهلية الدائن المرتهن: ان الرهن من التصرفات النافعة نفعاً محضاً بالنسبة للدائن المرتهن لأنه لا يلتزم بشيء وعلى ذلك فإنه لا يلزم الا أهلية مباشرة الأعمال فيكفي إذا ان يكون مميزاً. (2)

2- التعبير عن الإرادة: يتحقق الرضا بمجرد ان يتبادل طرفا العقد التعبير عن ارادتين متطابقتين وطرفا عقد الرهن التأميني هي الدائن المرتهن والراهن وفي الغالب ان يكون الراهن هو المدين ولكن ليس ثمة ما يمنع ان يكون الراهن شخص آخر غير المدين ويقوم هذا الشخص بتقرير رهناً تأمينياً على عقد مملوك له ضماناً للوفاء بدين على غيره وهذا هو الكفيل العيني وطبقاً للقواعد العامة قد يصدر التعبير عن الإرادة من طرفي العقد او من ينوب عنهم قانونياً أو اتفاقاً، ويجب ان تكون الإرادة الصادرة من طرفي العقد صحيحة بمعنى ان تكون خالية من عيوب الإرادة وهذه العيوب كما هو معروف طبقاً للقواعد العامة. (3)

(1) مرجع سابق، العبيدي، علي، ص 255
 2 ابو السعود، رمضان، التأمينات الشخصية والعينية، 2007، ط1، دار الجامعة الجديدة للنشر ص 236 ، مرجع سابق، العبيدي، علي، ص 256
 3 سعد، نبيل، التأمينات العينية والشخصية (الرهن الرسمي حق الاختصاص الرهن الحيازي حقوق الامتياز-الكفالة)، ط1 ، 2010 منشورات الحلبي الحقوقية

ثانياً: المحل

يتمثل المحل في عقد الرهن التأميني في المال المرهون ويشترط في المال المرهون الشروط التالية:

1- " ان يكون عقاراً أو حقاً عينياً عقارياً أو منقولاً خاضعاً لإجراءات التسجيل لذا فإن الرهن

التأميني لا يرد الا على ما يلي:"

أ-العقار: "وهو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير هيئة

ويشمل الأراضي والمباني والغراس. "1

ب-الحق العيني العقاري:" يجوز ان يرد الرهن التأميني على الحقوق العينية العقارية بشرط ان

تكون قابلة للبيع بالمزاد العلني وذلك لكي يتحقق غرض الرهن المتمثل في ضمان حقوق الدائن

المرتهن وعليه يمكن ان يرد الرهن التأميني على حق التصرف في الأراضي الأميرية وعلى حق

المساحة وعلى حق الانتفاع باعتباره حق منفصلاً عن الرقبة اما إذا كانت الرقبة والمنفعة

لشخص واحد وهو المالك فلا يجوز له ان يرهن المنفعة مستقلة عن الرقبة ولا العكس لأن حق

الملكية حق واحد لا يتجزأ فمن يرهن عقاراً يشمل هذا الرهن الرقبة والمنفعة معاً في حين لا يمكن

أن يرد الرهن التأميني على حق الاستعمال وحق السكنى لأنهما من الحقوق المتصلة بشخص

صاحبها ولا يجوز التصرف فيها للغير. " (2)

ج-المنقول الخاضع لإجراءات التسجيل:" الأصل ان الرهن التأميني لا يرد على المنقولات

نظراً لكثرتها وتمائلها وسرعة انتقالها من يد إلى أخرى بالإضافة إلى ذلك فإن الرهن التأميني لا

1 مرجع سابق , العبيدي، علي ص 257

2 مرجع سابق , العبيدي، علي ص 258

يجرد الراهن من حيازة المرهون¹ وبالتالي فمن السهل عليه ان يتصرف به تصرفاً يضر بالدائن المرتهن.⁽²⁾ و قد اوجب القانون ضرورة تسجيل الرهن في بعض الاموال المنقولة كرهن السيارات و رهن السفن و لكل منها جهات محددة يجري الرهن امامها.

2- ان يكون قابلاً للتعامل فيه وبيعه في المزاد العلني: إذا كان العقار لا يجوز التعامل فيه

أو يبيعه في المزاد العلني لفقد الرهن سبب وجوده وانتفتت الغاية فالحكمة من هذا النص هو ان عندما يتعذر حصول الدائن المرتهن على حقه يلجأ إلى التنفيذ على العقار بمقتضى حقه العيني التبعية، والاصل ان جميع الأموال قابلة للتعامل ما لم تنص طبيعتها أو ينص القانون على غير ذلك فمثلاً لا يمكن ان تكون محلاً للرهن اشعة الشمس والهواء والتكئة المستقبلية.

3- ان يكون موجوفاً وقت الرهن: نصت المادة (1328) من القانون المدني الأردني "يجب ان

يكون العقار المرهون رهناً تأمينياً قائماً وموجوداً عند اجراء الرهن" " يتضح من هذا النص ان عقد الرهن التأميني يعد استثناءً من القواعد العامة في العقود التي تجيز ان يكون محلاً للمعوضات المالية الشيء المستقبلي إذا انتفى الغرر".³

4- ان يكون معيناً تعيناً كافياً: " يجب ان يبين العقار المرهون جميع المواصفات التي تجعل

المرهون معيناً تعيناً دقيقاً اما بخصوص الجزاء المترتب على عدم التعيين فيتضح لنا من نص المادة 2/1329 انه إذا كان المحل مجهولاً فأن العقد لا يكون باطلاً وانما يجوز للمحكمة ان تبطله أو لا تبطله".⁴

1 مرجع سابق , العبيدي، علي ص 258

2 مرجع سابق , سعد، نبيل ص 53

3 مرجع سابق , العبيدي، علي 259

4 مرجع سابق , العبيدي، علي 260

5- ان يكون مملوكاً للراهن: نصّت المادة (1/ 1324) على انه "يجب ان يكون الراهن مالكاً

للعقار المرهون واهلاً للتصرف فيه " ومن غير المتصور عملياً ان يقوم شخص برهن عقار أو منقول خاضع لإجراءات التسجيل وإذا دون ان يكون مالكاً له بسبب اجراءات التسجيل.

وإذا كان المال مملوكاً على الشيوع جاز للشريك ان يرهن حصته الشائعة وإذا تمت القسمة فأن

الرهن يتحول إلى الجزء المفرز الذي وقع في نصيب الراهن اما إذا وقع كل العقار في نصيبه فأن

الرأي الراجح يذهب إلى بقاء الرهن على الحصة الشائعة فقط وإذا اختص بعقار اخر غير الذي

رهن حصته الشائعة فيه فأن الرهن ينتقل إلى هذا العقار وإذا اختص الراهن بمبلغ من النقود فأن

الرهن ينقضي ويحق للدائن ان يستوفي الدين في هذه النقود. (1)

ثالثاً: السبب

" ان من خصائص عقد الرهن انه من العقود المعاوضة أي ان الراهن لا يقرر الرهن تبرعاً

منه للمرتهن بل من أجل ضمان حق شخصي للمرتهن بذمة المدين وهذا هو السبب في عقد الرهن

ويشترط بالدين المضمون " نص المادة (1332) على انه " يشترط في مقابل الرهن التأميني ان

يكون ديناً ثابتاً في الذمة أو موعداً به محدداً أو عيناً من الاعيان المضمونة " في الدين المضمون

ان يكون موجوداً أو قابل للوجود ومشروعاً.

وفي قرار للمحكمة التمييز رقم 2003/2730 يقضي ب " إذا اتفق طرفا الخصومة على

وضع عقار المدعي تأميناً للتسهيلات الممنوحة للمدين بما فيها الحساب الجاري مدين فيكون

التأمين العقاري الذي رتبته الكفيل غير مشمول بأحكامها، وعن السبب الثالث الذي مفاد النعي على

(1) مرجع سابق , سعد، نبيل , ص 59 , مرجع سابق , العبيدي، علي 261

2 مرجع سابق , العبيدي، علي ص 263

القرار الطعين مخالفة أحكام المادة 1332 من القانون المدني وفي ذلك إذا كان الرهن التأميني الذي رتبته المميز على عقاره كان لقاء تسهيلات مالية قيمتها 50 ألف دينار منحت للمكفول فإن الشروط الواردة في المادة 1332 من القانون المدني تغدو قد تحققت. (1)

1-وجود الدين المضمون: " يجب ان يكون الدين المضمون موجوداً أو قابلاً للوجود وقت انعقاد الرهن وعليه إذا تبين ان الدين قد نشأ عن عقد باطل لأي سبب كان فإن هذا يؤدي إلى بطلان الرهن لانعدام سببه المتمثل في الدين المضمون وذات الحكم ينطبق إذ تبين عند ابرام عقد الرهن ان الدين المضمون قد انقضى لأي سبب كان ولا يشترط في محله ان يكون وضع مبلغ من النقود إذ يجوز ان يكون الدين ناشئاً عن أي مصدر من مصادر الالتزام كما يجوز ان يكون محلاً قياماً بعمل أو امتناعاً عن عمل أو تسليم عين من الأعيان المضمونة. " (2)

2-تخصيص الدين المضمون: " يجب ان يكون الدين المضمون مخصصاً أي معيناً تعيناً كافياً من حيث مصدره وتاريخه ومحلّه ومقداره وإذا تعذر تعيين مقدار الدين وقت الرهن فيكفي على الأقل ان يعين الحد الأقصى الذي ينتمي إليه هذا الدين كما هو الحال في الاعتماد المفتوح والحساب الجاري وإذا عين للحساب الجاري أو الاعتماد المفتوح ميعاد يقفل فيه فلا يضمن الرهن الا المبالغ المستحقة في هذا الميعاد ولم تصل إلى الحد الاقصى المتفق عليه. " (3)

(1)قرار محكمة التمييز الاردنية رقم 2003/2730 , منشورات مركز قسطاس القانوني .

(2) مرجع سابق, العبيدي, علي ص 264

(3) مرجع سابق , العبيدي, علي 266

رابعاً: الشكلية

نصّت المادة (1323) على (انه لا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله) ، كذلك المادة (160/ج) من قانون الملكية العقارية (لا ينعقد رهن العقار إلا بتسجيله لدى مديرية التسجيل) يتضح من هذه النصوص ان الرهن من العقود الشكلية سواء ورد على عقار تمت فيه التسوية أو على منقول خاضع لإجراءات التسجيل وإذا تخلف عن التسجيل كان العقد باطلاً.

المبحث الثالث آثار الرهن التأميني

" تتمثل آثار الرهن التأميني في مجموعة الحقوق والالتزامات الناشئة عنه بالنسبة لطرفيه ومن أبرز الحقوق الناشئة عن عقد الرهن الذي يمنح الدائن المرتهن سلطة تتبع المال المرهون في أي يد يكون واستيفاء حقه من ثمنه متقدماً على الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة وعليه فإن البحث في آثار الرهن التأميني يستلزم بيان هذه الآثار بالنسبة للمتعاقدين وبالنسبة للغير لذا سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين لمعالجة هذين الأمرين ¹"

المطلب الأول: آثار الرهن التأميني بالنسبة للمتعاقدين

يترتب على الرهن اثاراً تتعلق بالمتعاقدين حيث ان لكل حق من الراهن و المرتهن حقوق و التزامات من الواجب الالتزام بها من اجل هذا سوف نقسم هذا المطلب الى فرعين نتحدث في الفرع الاول عن اثار الرهن التأميني بالنسبة للمتعاقدين اما بالفرع الثاني سوف نتحدث عن اثار الرهن التأميني بالنسبة للغير .

الفرع الأول: آثار الرهن التأميني بالنسبة للراهن

سوف نبين في هذا الفرع الحقوق والالتزامات المترتبة على الراهن .

أولاً: حقوق الراهن

يمتاز الرهن التأميني بأنه لا يؤدي إلى تجريد الراهن من ملكية المال المرهون ولا من حيازته لذا فهو يبقى محتفظاً بسلطاته كمالك وكحائز ولكن تفرض عليه بعض القيود التي من شأنها ان تضمن سلامة المرهون.

1 مرجع سابق , العبيدي، علي 267

1- حق الراهن في التصرف بالمال المرهون

نصت المادة (1335) من القانون المدني الأردني على أنه: "للاهن ان يتصرف في عقاره المرهون رهناً تأمينياً دون أن يؤثر ذلك على حقوق المرتهن" كما اضافت المادة (168) من قانون الملكية العقارية "للاهن ان يبيع العقار المرهون رهناً تأمينياً، ويسأل في مواجهة المرتهن عن كل ضرر يلحق بالعقار المرهون إلى حين الوفاء بالدين وذلك في حدود مسؤوليته".

" وعليه يحق للراهن القيام بمختلف التصرفات المادية والقانونية ما دامت لا تهدد سلامة المرهون فمثلاً يجوز له احداث تغيير مادي في العقار كإضافة منشآت أو احداث تحسينات ولكن لا يجوز له هدم العقار أو هدم بعض اجزائه كما يجوز له بيع العقار أو ترتيب حق عيني عليه كحق ارتفاق أو حق انتفاع أو حق رهن ثانٍ لان هذه الحقوق لا تسري في مواجهة الدائن المرتهن لكونها تالية لحق الرهن و عليه لو احل أجل الدين و امتنع المدين عن الوفاء جاز للدائن المرتهن استعمال حقه في التنفيذ على المال المرهون باعتباره خالياً من هذه الحقوق. " (1)

" ونشير اخيراً بأنه لا يجوز الاتفاق على تقييد حرية الراهن في التصرف بالمرهون لأن هذا الاتفاق يتعارض مع طبيعة الرهن التأميني الذي يهدف إلى تمكين المالك من الاستفادة من القيمة الائتمانية للمال دوم ان يحرمه من سلطاته وعليه فإن هذا الاتفاق يقع باطلاً لكونه اتفاقاً مناقضاً لمقتضى الرهن التأميني.²"

(1) مرجع سابق ، العبيدي، علي ص 268، مرجع سابق ، حمدان، حسين، ص 191
2 مرجع سابق ، العبيدي ، علي ص 269

2- حق الراهن في ادارة المرهون والانتفاع به

نصت المادة (1336) من القانون المدني الأردني على انه "1- للراهن رهناً تأمينياً حق ادارة عقاره المرهون و الحصول على غلته حتى تاريخ نزع ملكيته جبراً عند عدم وفاء الدين 2- و تلحق غلته بالعقار من تاريخ نزع الملكية " كما اضافت المادة (167) من قانون الملكية العقارية : "للاهن ان ينتفع بالعقار المرهون رهناً تأمينياً وله حق ادارته و الحصول على غلته إلى حين بيع العقار بالمزاد العلني تنفيذاً لسند الرهن" يتضح من خلال هذه النصوص انه " يحق للراهن استعمال المال المرهون واستغلاله فيجوز له مثلاً ان يستمر بالسكنى الدار التي رهنها وله ان يستولي على ثمار المرهون وله ان يتصرف بهذه الثمار إلى الغير ويستمر الراهن متمتعاً بهذا الحق لحين نزع ملكيته المال المرهون جبراً عليه عند عدم الوفاء بالدين ".¹

أ- حق الراهن في تأجير المال المرهون

نصت المادة (1344) من القانون المدني (1) -الإجارة المنجزة الصادرة من الراهن لا تنفذ في حق المرتهن الا إذا كانت ثابتة التاريخ قبل الرهن . 2- اما الاجازة المضافة التي تبدأ بعد انتهاء الإجارة المنجزة فلا تنفذ في حق المرتهن مطلقاً الا إذا سجلت في عقد الرهن) وجاء في قرار لمحكمة التمييز الأردنية رقم 2004/4194 بهذا الخصوص " إذا كان عقد الإيجار الذي يحتج به المدعي في مواجهة المدعى عليه غير ثابت التاريخ و ليس له تاريخ ثابت كما انه لم يثبت وجود هذا العقد قبل توثيق سند الرهن استناداً للمادة 1344 من القانون المدني الأردني وحيث نجد ان

1 مرجع سابق ، العبيدي ، علي ص 269

عقد الايجار الذي يحتج به المدعي موقع من أحد ورثة المالك و كان من الثابت من شهادة التسجيل الصادرة عن مسجل الأسماء التجارية⁽¹⁾.

والمادة (163/ب/4) من قانون الملكية العقارية (4-أسماء شاغلي العقار إذا كان العقار مشغولاً وصفاتهم وتحديد القسم الذي يشغله كل واحد منهم من العقار، وفي حال كان الشاغل مستأجراً يذكر مقدار بدل الإيجار وتاريخ بدء الإجارة ومدتها.)

" لقد عالجت هذه النصوص الحالة التي يكون فيها المرهون مؤجراً قبل رهنه فبموجب النص الأول ينبغي التفرقة بين الإجارة المنجزة أي النافذة والإجارة المضافة أي التي اضيفت إلى أجل واقف بحيث لا تنفذ إلا بعد مضي مدة معينة فبخصوص الإجارة المنجزة فأنها تكون نافذة بحق المرتهن أيا كانت مدتها بشرط ان تكون ثابتة التاريخ قبل إنشاء الرهن أما بخصوص الإجارة المضافة فقد تشدد المشرع حيالها واشترط لنفاذها بحق المرتهن ان تكون مسجلة في عقد الرهن ويعزى السبب في هذا إلى التشدد إلى ان احتمالات الغش في الإجارة المضافة أكثر منها في الإجارة المنجزة التي تكون ظاهرة من خلال حياة المستأجر للمرهون قبل الرهن."⁽²⁾

ب-حق الراهن في قبض الأجرة

" من المعلوم ان الأجرة تعد من ثمار العقار وبالتالي يحق للراهن قبضها إلى ان تلحق بالعقار المرهون أي عند نزع ملكيته حسب صراحة المادة (1336) من القانون المدني الأردني اما بعد هذا التاريخ فلا يحق له قبضها وتصبح من حق الدائن لينفذ عليها تبعاً للعقار. "⁽³⁾

(1) قرار محكمة التمييز الاردنية رقم 2004/4194 , منشورات مركز قسطاس القانوني .

(2) مرجع سابق ,العبيدي، علي ص 271

(3) مرجع سابق ,العبيدي، علي ص 272

الفرع الثاني: التزامات الراهن

يعد الرهن من العقود الملزمة لجانب واحد هو الراهن. ويفرض هذا العقد على الراهن

الالتزامات التالية:

1-التزام الراهن بضمان سلامة المرهون

" بما ان الراهن يبقى محتفظاً بسلطاته على المال المرهون وفي مقابل هذه الميزة التي يتمتع

بها الراهن والتي قد تعرض حقوق المرتهن للخطر فرض المشرع على الراهن التزاما من شأنه ان

يحفظ للمرتهن حقه في الضمان على المال المرهون " لذا نصّت المادة (1337) من القانون

المدني الأردني (-يضمن الراهن العقار المرهون رهناً تأمينياً وهو مسؤولاً عن سلامته كاملاً حتى

تاريخ وفاء الدين وللمرتهن ان يعترض على كل نقص في ضمانه وان يتخذ من الاجراءات ما

يحفظ حقه على ان يرجع بالنفقات على الراهن). كما نصّت المادة (169) من قانون الملكية

العقارية (يضمن الراهن العقار المرهون رهناً تأمينياً، ويسأل في مواجهة المرتهن عن كل ضرر

يلحق بالعقار المرهون إلى حين الوفاء بالدين وذلك في حدود مسؤوليته).

يتضح من هذه النصوص ان الراهن يلتزم بالامتناع عن أي عمل مادي أو قانوني من شأنه

أن يهدد سلامة المال المرهون كما يلتزم بالتدخل لدفع أي دعوى ترفع من الغير من شأنها أن تمس

بحقوق المرتهن في حالة ثبوتها. ان التزام المرتهن شبيه بالتزام البائع اتجاه المشتري بضمان

التعرض الشخصي وضمان التعرض القانوني الصادر من الغير وعليه لو كان الراهن لا يملك

المال المرهون ثم اكتسب ملكيته بعد ذلك فلا يجوز له ان يطلب نقض عقد الرهن على اساس

صدوره من غير مالك لأن هذا الطلب يعد تعرضاً قانونياً من جانبه للمرتهن. كما لا يجوز له القيام

بأي عمل يؤدي إلى حصول نقص أو تخريب في المال المرهون كقيامه بهدم العقار المرهون أو نزع بعض ملحقاته والتصرف بها. (1)

2-التزام الراهن بضمان هلاك المرهون

نصّت المادة (1338) من القانون المدني الأردني على أنه (-1- إذا هلك العقار المرهون رهناً تأمينياً أو تعيب بخطأ من الراهن كان للمرتهن ان يطلب وفاء دينه فوراً وتقديم ضمان كاف لدينه. 2- فإذا كان الهلاك أو التعيب بسبب لا يد للراهن فيه كان له الخيار بين أن يقدم ضماناً كافياً للدين أو وفاءه قبل حلول الاجل. 3- فإذا وقعت اعمال من شأنها ان تعرض العقار المرهون للهلاك أو التعيب أو تجعله غير كاف للضمان كان للمرتهن ان يطلب من المحكمة وقف هذه الأعمال واتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر.) كما نصّت المادة (169) من قانون الملكية العقارية (يضمن الراهن العقار المرهون رهناً تأمينياً، ويسأل في مواجهة المرتهن عن كل ضرر يلحق بالعقار المرهون إلى حين الوفاء بالدين وذلك في حدود مسؤوليته).

" ان التزام الراهن بضمان سلامة المرهون يشمل بالضرورة التزامه بضمان هلاكه أو تعييبه و على كل حال يتضح من هذه النصوص انه إذا هلك المرهون أو تعيب خطأ الراهن كان المرتهن مخيراً بين أمرين، أما المطالبة بالوفاء الفوري للدين أي سقوط الأجل أو المطالبة بضمان جديد كاف في حين إذا كان الهلاك أو التعيب بسبب اجنبي كان الخيار بين الأمرين للراهن كما يتضح من النص ايضاً انه يحق للمرتهن ان يطلب من المحكمة وقف أي عمل من شأنه ان

(1) مرجع سابق ، العبيدي ، علي ص 273 ، مرجع سابق ، حمدان ، حسين ، ص 194

يعرض المرهون للهلاك أو التعيب وتختلط هذه الحالة بضمان التعرض الذي عالجته المادة (1338) ولكنها اوسع منه لأنها تشمل التعرض المادي الصادر من الغير.⁽¹⁾

وقد نصّت المادة (1339) من القانون المدني الأردني (ينقل الرهن عند هلاك العقار المرهون رهناً تأمينياً أو تعييه إلى المال الذي يحل محله وللمرتهن أن يستوفي حقه منه وفقاً لمرتبه).

وجاء في قرار للمحكمة التمييز الأردنية رقم 2001/2314 " يستفاد من النص المادة 1339 من القانون المدني أنّ حق المستفيد من الرهن التأميني على السيارة ينتقل من العين المرهونة إلى المال الذي يحل محله وهو التعويض المدفوع نتيجة الهلاك أو التعيب وللمرتهن (المستفيد) ان يستوفي حقه من هذا المبلغ ".⁽²⁾

" ويعد هذا النص تطبيقاً لنظرية الحلول العيني التي بمقتضاه ينتقل حق الدائن المرتهن من المال المرهون الهالك إلى الحق الذي حل محله حلولاً عينياً و يطبق 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 ايضاً إلى بدل الاستملاك عندما تنزع ملكية المرهون للمنفعة العامة وتجدر الإشارة بأنه إذا كان المال الذي حل محل العقار المرهون مبلغاً من النقود أو منقولاً غير خاضع لإجراءات التسجيل فإن الرهن التأميني ينقلب إلى رهن حيازي."⁽³⁾

(1) مرجع سابق ، العبيدي ، علي ، ص 274 ، مرجع سابق ، حمدان ، حسين ، ص194

(2) قرار محكمة التمييز الاردنية رقم 2001/2324 ، منشورات مركز قسطاس القانوني

(3) مرجع سابق ، العبيدي، علي ص274

3-التزام الراهن بدفع النفقات

" يلتزم الراهن بتحمل نفقات عقد الرهن ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك كما ويحق للمرتهن الرجوع على الراهن بالنفقات التي اقتضتها الإجراءات التي قام بها من أجل المحافظة على حقه في الرهن".⁽¹⁾

الفرع الثالث: آثار الرهن التأميني بالنسبة للمرتهن

يعد الرهن التأميني من العقود الملزمة لجانب واحد وهو الراهن فالدائن المرتهن لا يلتزم بشيء وإنما يمنح حق عينياً تبعياً على المال المرهون و عليه سوف نبين في هذا الفرع حقوق المرتهن :

1-التفرغ عن حق الرهن

نصّت المادة (1341) من القانون المدني الأردني على ان " للمرتهن رهناً تأمينياً ان يتفرغ عن حقه للأخر بشرط موافقة المدين و يسجل سند التفرغ في دائرة التسجيل " ويقصد بالتفرغ التنازل عن حق الرهن للغير بمقابل أو بدون مقابل كما نصّت المادة (170) من قانون الملكية العقارية (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".

(1) مرجع سابق , العبيدي، علي ص 274

2- استيفاء الدين من ثمن المال المرهون

نصت المادة (1342) من القانون المدني الاردني (1) -للمرتهن رهناً تأمينياً ان يستوفي دينه من العقار المرهون عند حلول أجل الدين طبقاً لمرتبته وبعد اتخاذ الاجراءات المنصوص عليها في قانون الاجراء أو القوانين الخاصة 2 -فاذا لم يف العقار بدينه كان له الرجوع بباقي دينه على أموال المدين كدائن عادي) كما جاء في المادة (173) من قانون الملكية العقارية (للدائن المرتهن رهناً تأمينياً عقارياً، أياً كانت مرتبة رهنه، أن يطلب إلى دائرة التنفيذ المختصة تنفيذ سند الرهن وبيع العقار المرهون تأميناً لدينه بالمزاد العلني في حال تخلف المدين عن تأدية الدين عند حلول أجل الوفاء به أو في حال تحقق شرط في سند الرهن يقضي بسقوط الأجل لتخلف المدين عن الوفاء بما تعهد به).

" نستنتج من هذا النص انه قبل حلول أجل الدين لا يكون للمرتهن أي حق على المرهون سوى حقه في اتخاذ الإجراءات اللازمة للمحافظة على المرهون من الهلاك أو التعيب أو أي خطر اخر يتهدد سلامته. " (1)

" كما أنه إذا حل أجل الدين وقام المدين بالوفاء فلا يكون للمرتهن حق في استيفاء الدين من المال المرهون اما إذا حل أجل الدين وامتنع المدين عن الوفاء ففي هذه الحالة للمرتهن استعمال حقه في الرهن على المرهون من خلال بيعه واستيفاء الدين من ثمن المرهون طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون التنفيذ والقوانين الخاصة ويقع باطلاً كل شرط يقضي بمخالفة هذه الإجراءات كما لو اتفق على ان يتم البيع من غير مزايده أو يتم بطريقة المزايده ولكن دون تدخل الدائرة المختصة وهذا ما يعرف بشرط الطريق الممهّد كما يقع باطلاً كل شرط يقضي بتمليك

(1) مرجع سابق ، العبيدي ، علي ص 275

المرهون للمرتهن في مقابل دينه عند حلول الأجل وامتناع المدين عن الوفاء ويبقى العقد صحيحاً والحكمة من بطلان هذه الشروط هي حماية الراهن من استغلال المرتهن له. (1)

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

(1) مرجع سابق، العبيدي، علي ص 275

(2) مرجع سابق، العبيدي، علي ص 276

المطلب الثاني: آثار الرهن التأميني بالنسبة للغير

منح حق الرهن الدائن المرتهن ميزتي التقدم والتتبع، ويمارس الدائن ميزة التقدم بمواجهة دائني الراهن الآخرين، في حين يمارس ميزة التتبع في مواجهة من انتقلت إليه ملكية المرهون أو أي حق عيني عليه، ولهذا يمكن تحديد المقصود بالغير بأنه كل شخص وحق يضار من وجود الرهن التأميني، وعليه يشمل الغير الدائنين العاديين للراهن، وكل شخص له حق عيني تبقي على المرهون ولكن الرهن التأميني بتقديم عليه، وكل شخص له حق عيني أصلي على العقار اكتسبه بعد الرهن التأميني. وسوف نقسم هذا المطلب إلى فرعين لمعالجة ميزتي التقدم والتتبع.

الفرع الأول ميزة التقدم

يراد بميزة التقدم أولوية الدائن المرتهن في استيفاء الدين من المال المرهون عندما يزاحمه دائنون آخرون لنفس المدين.

أولاً: نطاق التقدم ووعاؤه

" يقصد بنطاق التقدم الحقوق التي يستوفيهها الدائن المرتهن بالتقدم على غيره وتشمل أصل الدين ومصروفات العقد والتسجيل." (1) وقد نصّت على ذلك المادة (1351) من القانون المدني الأردني بقولها: " يترتب على قيد الرهن إدخال مصروفات العقد والتسجيل ضمناً في دين الرهن ومرتبته " ويراد بوعاء التقدم الأموال التي يستوفي الدائن المرتهن حقوقه منها بالتقدم. وقد نصّت المادة (1348/أ) على أن: " تودي ديون الدائنين المرتهين رهناً تأمينياً من العقار المرهون أو من المال الذي حل محله..."

(1) مرجع سابق، العبيدي، علي ص 277

" وعليه فالأصل أن الدائن المرتهن يباشر حقه بالتقدم على ثمن المال المرهون وملحقاته بعد بيعه وتشمل الملحقات العقارات بالتخصيص وحقوق الارتفاق والثمار بعد أن تلتحق بالمال المرهون وغير ذلك. وإذا ما حل مال آخر محل المال المرهون بوشر حق التقدم عليه، ك مبلغ التأمين والتعويض وبدل الاستملاك للمنفعة العامة، وذلك لأن الرهن يتعلق بالمرهون من حيث مالئته لا من حيث صورته ". (1)

ثانياً: مرتبة الدائن المرتهن عند التزاحم

نصت المادة (1350) على أنه: " 1 - تعتبر مرتبة الرهن التأميني من تاريخ تسجيله في دائرة التسجيل. 2 - ويحتفظ بمرتبته حتى يقيد بدائرة التسجيل ما يدل على انقضائه ".

كما نصت المادة (1348) على أنه: " 1-تؤدي ديون الدائنين المرتهنين رهناً تأمينياً من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محله طبقاً لمرتبة كل منهم ولو كانوا قد أجروا القيد في يوم واحد وذلك بعد حسم ما أنفق في هذا الشأن في الدوائر المختصة. 2- 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 ". يتقدم الدائن المرتهن في استيفاء حقه من المال المرهون على جميع الدائنين العاديين أياً كان مصدر ديونهم أو تاريخ نشوئها. كما يتقدم على الدائنين المرتهنين رهناً تأمينياً لنفس المال إذا كان أسبق منهم في التسجيل، أي إذا كان رقمه في السجل الخاص متقدماً على أرقامهم. ويتقدم أيضاً على الدائن المرتهن رهناً حيازياً لنفس المال إذا كان اسبق منه في التسجيل كما يتقدم على الدائن الذي له

(1) مرجع سابق، العبيدي، علي ص 277

امتياز عقاري خاص كامتياز بائع العقار وامتياز المتقاسم في العقار، إذا كان أسبق منه في التسجيل ما لم يقض القانون بغير ذلك. (1)

ثالثاً: نزول الدائن المرتهن عن مرتبته

نصت المادة (1349) من القانون المدني الاردني على أنه: " يجوز للدائن المرتهن أن يتنازل عن مرتبة رهنه مقدار دينه لدائن مرتهن آخر على ذات العقار المرهون". كما نصت المادة (1347) من ذات القانون على أنه: " لا تنفذ حوالة الرهن التأميني ولا التفريغ عنه والتنازل عن درجته في حق غير المتعاقدين إلا بقيدتها على سند الحق الأصلي وتسجيلها". يتضح من هذين النصين أن هناك نوعين من التصرفات التي يجريها الدائن المرتهن على حقه في الرهن.

1 - التنازل عن مرتبة الرهن: "ويحصل ذلك عندما يتنازل الدائن المرتهن عن مرتبة رهنه لمصلحة دائن مرتهن آخر لنفس العقار تال له في المرتبة. والأثر القانون المترتب على ذلك هو حلول المرتهن المتأخر (المتنازل له) محل المرتهن المتقدم (المتنازل) في حدود ما لهذا الأخير من دين. ويجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك في مواجهة المرتهن الذي حل في المرتبة المتقدمة بكل الدفع التي يحق له التمسك بها في مواجهة المرتهن التنازل، إلا إذا كان الدفع متعلقاً بانقضاء حق هذا الأخير في تاريخ لاحق للنزول عن المرتبة." (2)

2 - النزول عن الرهن ذاته: ويحصل ذلك عندما ينزل الدائن المرتهن عن حقه في الرهن لمصلحة شخص آخر، أما عن طريق حوالة الحق المضمون بالرهن فينتقل الرهن مع الحق إلى المحال له، أو عن طريق الوفاء مع الحلول فيحل الموفي محل الدائن المرتهن فيما له من رهن

(1) مرجع سابق، سعد، نبيل ص 106

(2) مرجع سابق، العبيدي، علي ص 279

وهذه التصرفات تكون صحيحة ونافاذة بين أطرافها وإن لم تسجل، ولكنها لا تسري في حق الغير إلا من تاريخ التسجيل بالسجل الخاص بالمرهون. (1)

الفرع الثاني: ميزة التتبع

تبرز الحاجة إلى ميزة التتبع عندما يتصرف الراهن بالمرهون إلى الغير وعليه يقصد بميزة التتبع حق الدائن في ملاحقة المال المرهون وتتبعه للتنفيذ عليه في أي يد انتقل إليها.

أولاً: شروط مباشرة ميزة التتبع

يلزم لتمتع الدائن المرتهن بميزة التتبع توفر الشروط التالية:

- 1- "حلول أجل الدين المضمون، وذلك لأن الغاية من ميزة التتبع هي التنفيذ على المال المرهون عن طريق بيعه واستيفاء الدين من ثمنه واستيفاء الدين يستلزم حلول أجله لأي سبب كان"² لذا فقد نصّت المادة (1352) من القانون المدني الأردني على أنه "للدائن المرتهن رهناً تأمينياً حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به طبقاً لمرتبته."
- 2- "يجب ان يكون الرهن سارياً في مواجهة الحائز لأن ميزة التتبع هي من سلطات الدائن المرتهن على المال المرهون في مواجهة الغير الذي انتقلت اليه ملكة هذا المال أو أي حق عيني عليه ولكي يتمتع المرتهن بهذه السلطة ينبغي ان يكون حقه سابقاً على حق الحائز"⁽³⁾ وقد نصّت المادة (1345) من القانون المدني الاردني على انه "ينفذ الرهن التأميني في حق غير المتعاقدين من تاريخ تسجيله في دائرة التسجيل قبل ان يكسب الغير حقاً عينياً على العقار المرهون".

(1) مرجع سابق، سوار، محمد ص 146

(2) مرجع سابق، العبيدي، علي ص 281

(3) مرجع سابق، العبيدي، علي ص 280

3- يجب ان يكون المال المرهون في يد الحائز وللحائز هنا مدلول خاص يختلف عن معناه القانوني المعتاد وقد عبرت عن هذا المدلول الخاص المادة (1354) من القانون المدني الأردني بقولها " يعتبر حائزا للعقار المرهون كل من انتقلت اليه بعد الرهن ملكيته أو حق عيني اخر عليه باي سبب دون ان يلزمه شخصياً دين الرهن."

يتضح من هذا النص أنه يلزم لكي يكون الشخص حائزاً للمال المرهون توفر الشرطين التاليين:

أ- " أن تنتقل إليه ملكية بالمرهون أو أي حق عيني عليه يصح التعامل فيه وبيعه في المزاد العلني، ولا يهم نوع السبب الذي أدى إلى انتقال الملكية أو الحق العيني سواء كان بيعاً أو هبة أو مقايضة أو حتى تقادماً أو غير ذلك، ولكن المهم هو ألا يترتب على هذا السبب زوال الرهن. " ¹ ويجب أن يكون الحق الذي انتقل إليه حقاً عينياً أصلياً قابلاً للبيع في المزاد العلن، سواء تعلق هذا الحق بكل المال أو بجزء منه، وسواء انتقلت إليه الملكية بتمامها أو انتقلت إليه الرقبة أو حق الانتفاع فقط. أما إذا كان الحق الذي انتقل إليه حق استعمال أو حق سكن أو حق ارتفاق أو حقاً عينياً تبعياً كالرهن بنوعيه فلا يعد حائزاً لأن هذه الحقوق لا يجوز بيعها بالمزاد العلني. وعليه يباع المال المرهون كما لو كان خالياً من هذه الحقوق أي ان الدائن المرتهن يواجه اجراءات نزع الملكية ضد كان خالياً من هذه الحقوق، أي أن الدائن المرتهن يوجه إجراءات نزع الملك الراهن ويتجاهل وجود أصحاب هذه الحقوق. ² وغني عن البيان إن انتقال الملكية أو الحق العيني يتطلب التسجيل في الدائرة ال كما يجب أن يكون التسجيل لاحقاً لتسجيل الرهن، وبخلاف ذلك لا يكون هناك

(1) مرجع سابق ، العبيدي، علي ص 281

(2) مرجع سابق ، سوار، محمد ، ص 111

في الدائرة المختصة كما يجب ان يكون التسجيل لاحقاً لتسجيل الرهن وبخلاف ذلك لا يكون هناك حق تتبع.

ب- " ألا يكون مسؤولاً شخصياً عن الدين المضمون بالرهن، فلو كان هذا الشخص شريكاً في الدين، متضامناً أو غير متضامناً، أو كان كفيلاً، ففي هذه الحالة يجوز للمرتهن التنفيذ على المال المرهون الذي انتقل إلى هذا الشخص على أساس حقه والضمان العام، وبالتالي ليس هناك حاجة لاستعمال ميزة التتبع. ويرى البعض أن عدم اكتساب هذا الشخص لصفة الحائز هو بهدف عدم منحه حقوق الحائز في مواجهة الدائن المرتهن. وذلك لأن هذا الشخص يلتزم بأداء الدين بضمان جميع أمواله وللحائز من الحقوق ما يتنافى مع ذلك، إذ بإمكانه أن يمنع التنفيذ على المرهون من خلال طلب التطهير. ⁽¹⁾

ثانياً: كيفية مباشرة ميزة التتبع

نصّت المادة (1353) من القانون المدني الأردني " -للدائن المرتهن رهناً تأمينياً ان يتخذ اجراءات نزع ملكية العقار المرهون وبيعه إذا لم يؤد الدين في ميعاده وذلك بعد انذار المدين وحائز العقار طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون الاجراء والقوانين الخاصة. "

كما نصّت المادة (1357) من القانون المدني الأردني " -تتم اجراءات نزع الملكية الجبري عند عدم وفاء الدين طبقاً لأحكام قانون الاجراء والقوانين الخاصة. " يتضح من النص الأول ان المقصود بمباشرة ميزة التتبع هو اتخاذ الإجراءات القانونية لنزع ملكية المال المرهون وبيعه واستيفاء الدين من ثمنه و اول هذه الإجراءات توجيه انذار إلى كل من المدين والحائز كما نصّت المادة (173) من قانون الملكية العقارية على انه " للدائن المرتهن رهناً تأمينياً عقارياً، أيا كانت مرتبة

(1) مرجع سابق ، العبيدي، علي ص 281-282 ، الشرقاوي، جميل، التأمينات الشخصية العينية، 1998، ط1، دار النهضة العربية

رهنه، أن يطلب إلى دائرة التنفيذ المختصة تنفيذ سند الرهن وبيع العقار المرهون تأميناً لدينه بالمزاد العلني في حال تخلف المدين عن تأدية الدين عند حلول أجل الوفاء به أو في حال تحقق شرط في سند الرهن يقضي بسقوط الأجل لتخلف المدين عن الوفاء بما تعهد به.

وبقرار لمحكمة التمييز الأردنية رقم 1988/225 جاء فيه " يستفاد من المادة 81 من قانون الاجراء أنه لا يباع بيت المدين الذي يسكن مع عياله إذا كان متناسباً مع حاله ويشترط في ذلك ان لا يكون البيت أو ذلك المقدار من الأرض قد وضع تأميناً لدين استلقه المدين أو كان الدين ناشئاً عن ذلك السكن أو بدل تلك الأرض وان المادة 1357 من القانون المدني الأردني تنص على ان تتم اجراءات نزع الملكية الجبري عند عدم وفاء الدين طبقاً لأحكام قانون الاجراء أو القوانين الخاصة". (1)

ثالثاً: الآثار المترتبة على مباشرة ميزة التتبع

" إذا توفرت شروط مباشرة ميزة التتبع ولم يفلح الحائز في الخلع من التتبع بدفع من الدفع التي يحق له التمسك بها أو بأداء الدين فإن الدائن المرتهن يباشر حقه في التتبع بنزع ملكية المال المرهون عن طريق بيعه في المزاد. والآثار المترتبة على ذلك تختلف باختلاف الشخص الراسي عليه المزاد فيما إذا كان هو الحائز أو غيره ولكن في كلتا الحالتين يحق للحائز الرجوع على المالك السابق والمدين بسبب الخسارة التي تعرض لها نتيجة التنفيذ " ² وفيما يلي نبحت هذه الأمور الثلاثة:

(1) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 1988/225 ، منشورات مركز قسطاس القانوني.
(2) مرجع سابق ، العبيدي، علي ص 289

1- رسو المزاد على الحائز

نصّت المادة (1358) من القانون المدني الاردني على انه " يجوز لحائز العقار المرهون رهناً تأمينياً ان يدخل في اجراءات بيع العقار بالمزاد فاذا رسا المزاد عليه وأدى الثمن اعتبر مالكاً للعقار بمقتضى سند ملكيته الاصيلي ويتحرر العقار من الحق المسجل." " وإذا رسا عليه المزاد اعتبر مالكاً بمقتضى سند ملكيته الاصيلي وليس بمقتضى حكم مرسى المزاد فهذا الحكم لا يعد ناقلاً للملكية أو منشأ لها وانما يقتصر دوره في هذه الحالة على تدعيم ملكية الحائز وتثبيتها ويترتب على ذلك ان العلاقة بين الحائز وبين من نقل اليه الملكية تبقى محكومة بسند ملكية الاصيلي فإذا كان هذا السند بيعاً ولم يكن الحائز قد دفع الثمن فإنه يبقى ملزماً بالثمن المتفق عليه سواء كان الثمن الذي رسا به المزاد عليه أو اكثر كما ويترتب على رسو المزاد ان يتحرر العقار من الحقوق التي تنقله بما فيها الحقوق التي تنقله بما فيها الحقوق التي تضمن ديوناً لم يستوفها أصحابها بسبب عدم كفاية الثمن الذي رسا به المزاد وليس عند صدور قرار مرسى المزاد أو تسجيله " (1) كما نصّت المادة (1361) من القانون المدني الأردني " إذا زاد ثمن العقار المبيع على قيمة الديون الموثقة كانت الزيادة للحائز. ولدائنيه المرتهنين ان يستوفوا ديونهم منها."

2- رسو المزاد على غير الحائز

نصّت المادة (1359) من القانون المدني الأردني "إذا رسا مزاد العقار المرهون رهناً تأمينياً على غير حائز فإنه يكسبه بمقتضى قرار رسو المزاد عليه ويتلقى حقه عن الحائز." يتبين من هذا النص ان الراسي عليه المزاد يتلقى ملكية المرهون المبيع من الحائز إذ يعتبر هذا الأخير بمثابة البائع وتنتقل الملكية من الحائز إلى الراسي عليه المزاد بموجب حكم مرسى المزاد بعد ان يتم

(1) مرجع سابق ، العبيدي، علي ص 290، السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في التأمينات العينية والشخصية، الجزء 10 ص 598

"تسجيله في الدائرة المختصة وعليه فإن مالك المرهون هو الحائز وتستمر ملكيته إلى تاريخ تسجيل

حكم مرسى المزاد، ويترتب على ذلك النتائج التالية:

أ - بعد الثمن الذي رسا به المزاد ملكا للحائز، ويوزع على الدائنين المقيدة حقوقهم كل حسب

مرتبته، وما تبقى منه يكون للحائز، ويحق لدائنين المرتهنين أن يستوفوا حقوقهم منه.

ب - إن جميع الحقوق التي رتبها الحائز على المرهون في الفترة ما بين اكتسابه الملكية

وتسجيل حكم مرسى المزاد تعد صحيحة. فلو رهن المال تكون للرهن مرتبة لاحقة للحقوق المسجلة

قبله، وإذا رتب عليه حق ارتفاق أو استعمال أو سكن فإنها تكون صحيحة أيضاً ولكنها لا تنفذ في

حق الدائن المرتهن لأنها لاحقة لحقه، ولهذا يمكنه طلب بيع المرهون باعتباره خالياً من هذه

الحقوق" (1)

ج - عودة جميع الحقوق العينية التي اكتسبها الحائز قبل انتقال ملكية المرهون إليه بعدما

انقضت بسبب وحدة المالك وصاحب الحق العيني، وذلك لأن رسو المزاد على غير الحائز يؤدي

إلى زوال سبب انقضاء هذه الحقوق، أي انتهاء حالة وحدة المالك وصاحب الحق. لقد ذهب

البعض إلى أنه يشترط لتحقيق هذه العودة أن تكون هذه الحقوق نافذة بحق الدائن المرهن، أي أن

يكون الحائز قد اكتسبها قبل تسجيل الرهن. (2)

2- حق الحائز في الرجوع على المالك السابق أو المدين

يحق للحائز الرجوع على المالك السابق وعلى المدين إذا تعرض لخسارة بسبب مباشرة حق

التتبع في مواجهته كما لو اضطر الحائز إلى دفع دين المرتهن لكي يمنع التنفيذ على المرهون أو

(1) مرجع سابق، العبيدي، علي ص 291

(2) تناغوا، سمير، التأمينات العينية والشخصية، 2008، ط1، مكتبة الوفاء القانونية ص 293

دفع مبلغاً من النقود لشراء المرهون في المزاد أو خسر المرهون بسبب رسو المزاد على الغير. وقد نصّت على هذا الحق المادة (1363) بقولها " 1 -يرجع الحائز بدعوى الضمان على المالك السابق في الحدود التي يرجع بها الخلف على من تلقى منه الملكية معاوضة أو تبرعاً. 2- ويرجع الحائز ايضاً على المدين بما دفعه زيادة على ما هو مستحق في ذمته بمقتضى سند ملكيته أيا كان السبب في دفع هذه الزيادة، ويحل محل الدائنين الذين وفاهم حقوقهم وبوجه خاص يحل محلهم فيما لهم من تأمينات قدمها المدين دون التأمينات التي قدمها شخص اخر غير المدين. "

الفصل الثالث

حالات انقضاء الرهن التأميني وأثره على الغير من الدائنين

سوف نقوم بتقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث نتحدث في المبحث الأول عن حالات انقضاء الرهن التأميني اما في المبحث الثاني سوف نتحدث عن مدى تأثير الغير من الدائنين بانقضاء الرهن ونتحدث بالمبحث الثالث عن التنازل عن الرهن و اثر احالته الى الغي.

المبحث الأول

حالات انقضاء الرهن التأميني

ان الرهن التأميني اداة تابعة يرتبط مصيرها بمصير الدين الذي يتضمنه فإذا انقضى الدين انقضى الرهن ويقال عندئذ أن الرهن قد انقضى بصفة التبعية، على أن التلازم بين الدين والرهن قد ينفك احياناً ويحدث ذلك عندما ينقضي الرهن مع بقاء الدين ويقال عندئذ أن الرهن قد انقضى بصفة أصلية، فأن الرهن ينقضي أما بصفة تبعية أو بصفة أصلية وعليه سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين نتحدث في المطلب الاول عن انقضاء الرهن التأميني بصفة أصلية ونتحدث في المطلب الثاني عن انقضاء الرهن التأميني بصفة تبعية.¹

1 مرجع سابق , سوار , محمد ص 151

المطلب الأول: انقضاء الرهن التأميني بصفة أصلية

سنبين في هذا المطلب أسباب انقضاء الرهن التأميني بصفة أصلية والتي تتلخص في أربعة

حالات ثم نبين ، ونورد حالات انقضاء الرهن التأميني بصورة تبعية وهي كما يلي:

1. انقضاء الرهن التأميني ببيع العقار المرهون وفق لأحكام القانون (البيع بالمزاد).
2. انقضاء الرهن التأميني باتفاق الراهن والمرتهن.
3. انقضاء الرهن التأميني بتنازل الدائن عنه.
4. انقضاء الرهن التأميني بهلاك محله (هلاك العقار).

الصورة الأولى: انقضاء الرهن التأميني ببيع العقار المرهون وفقاً لأحكام القانون (البيع بالمزاد)

جاء بنص المادة (1366) من القانون المدني الأردني (ينقضي الرهن ببيع العقار المرهون

وفقاً لقانون الاجراء والقوانين الخاصة ودفع ثمنه إلى الدائنين المرتهنين طبقاً لمرتبة كل منهم أو

ايداعه.) كذلك جاء في المادة 175 من قانون الملكية العقارية (ينقضي الرهن التأميني ببيع العقار

المرهون في المزاد العلني ودفع ثمنه إلى الدائن المرتهن طبقاً لمرتبة كل واحد منهم أو ايداعه

لحسابهم).

ومن هذه النصوص يتبين لنا ان بيع العقار المرهون وفق أحكام قانون التنفيذ من شأنه ان

ينقل ملكية هذا العقار إلى المزاد الأخير والذي صدر القرار عن دائرة التنفيذ بإحالة العقار

وتسجيله باسمه بعد انتهاء كافة الإجراءات التي نص عليها قانون التنفيذ وقرار الإحالة والبيع

والتسجيل باسم المزاد الأخير وبهذه الحالة يكون الرهن قد انقضى ويكون من حق الدائن

المرتهن أو الدائنين المرتهنين قبض ما يستحق له من ديون من دائرة التنفيذ ومن ثمن العقار

المباع بالمزاد العلني الذي كان موضوع الرهن حيث يتقاضى الدائنين المرتهنين كل منهم حسب مرتبته بالرهن هذا وسنلقي الضوء بشكل مفصل على هذا الموضوع عند البحث في اجراءات التنفيذ على العقار المرهون فيما يتعلق بهذا الخصوص. (1)

الصورة الثانية: انقضاء الرهن التأميني باتفاق الراهن والمرتهن

جاء بنص المادة (1367) من القانون المدني الأردني (ينقضي الرهن التأميني بانتقال ملكية العقار المرهون إلى المرتهن أو انتقال حق الرهن إلى الراهن على ان يعود بزوال السبب إذا كان لزواله اثر رجعي) وفي هذه الحالة فإنه يجوز ان يتم الاتفاق ما بين الدائن المرتهن والراهن على ان يتم نقل ملكية العقار المرهون إلى الدائن المرتهن وتسجيل هذا التنازل اصولياً لدى دائرة الأراضي المختصة التابع لها دائرة العقار المرهون وتسجيل ذلك على صحيفة العقار والحصول على سند ملكية الدائن المرتهن لهذا العقار وبهذه الحالة يكون الرهن قد انقضى بناءً على هذا الاتفاق ويجوز ان يتبع الاتفاق على ان يقوم الدائن بأعادة العقار المرهون وتسجيله باسم الراهن منذ انقضاء الدين بحيث يتحول الدين المضمون إلى دين عادي يتساوى فيه الدائن المرتهن مع غيره من الدائنين.

الصورة الثالثة: انقضاء الرهن التأميني بتنازل الدائن عنه

جاء بنص المادة (1368) من القانون المدني الأردني على أنه (-ينقضي الرهن التأميني إذا تنازل الدائن المرتهن عنه تنازلاً موثقاً وله ان يتنازل عن حق الرهن مع بقاء الدين) وفي هذه الحالة فإنه يحق للدائن المرتهن ان يتنازل عن الرهن امام دائرة تسجيل الأراضي المختصة وبهذه الحالة يعود العقار إلى الراهن دون أي دفعات تثبت الرهن حيث يكتفي الراهن بالضمان العام دون رهن و يبقى الدين بذمة المدين قائماً إلى حين السداد دون رهن و يشترط في ذلك ان يكون تنازل الدائن

(1) مرجع سابق , حمدان، حسين ص 225

عن الرهن تنازل صحيح و يتم تسجيله امام دائرة تسجيل الأراضي المختصة كما اسلفنا وكذلك يشترط ان يكون الدائن متمتعاً بالأهلية القانونية لإبراء ذمة المدين من الدين والرهن (1) ويسمى هذا التصرف بالإبراء ويعتبر الإبراء تصرف تبرعي، ذلك أنه إذا استوفى الدائن عين حقه كان هذا وفاء، وإذا استوفى مقابلاً في حقه كان هذا وفاء بمقابل، أما إذا نزل عن حقه، فلم يستوفي لا عيناً ولا بمقابل، كان هذا هو الإبراء. (2)

الصورة الرابعة: انقضاء الرهن التأميني بهلاك محله (هالك العقار)

جاء بنص المادة (1369) من القانون المدني الأردني (1) -ينقضي الرهن التأميني بهلاك محله. 2 -وتراعى أحكام هلاك الرهن المنصوص عليها في هذا القانون.) ومن خلال هذا النص يتبين انه من حالات انقضاء الرهن التأميني هلاك محل المال المرهون بمعنى هلاك العقار المرهون والهالك قد يكون هلاك كلياً أو جزئياً بمعنى انه إذ هلك العقار المرهون كاملاً بأن تهدم البناء مثلاً وكان العقار قد اقيم على ارض مملوكة على الشيوخ كالمباني الإسكانية على سبيل المثال فإن الرهن ينقضي على العقار ويبقى على حصة الراهن في قطعة الأرض باعتبار ان حق ملكية البناء قد انقضى بانقضاء محله كذلك ينقضي الرهن لذات السبب في حال تم استملاك العقار المرهون للنفع العام وهنا ينقل حق الدائن المرتهن إلى التعويض الذي ينشأ بنتيجة هذا الاستملاك.

(1) الفار، عبد القادر، احكام الالتزام ، 1995، ط2، دار الثقافة والنشر ص 210

(2) مرجع سابق ، الفار، عبد القادر ص 209

اما إذا هلك بعض العقار المرهون فلا ينقضي الرهن بل انه يستمر بالجزء الباقي لضمان الدين اما إذا كان المرهون حق انتفاع كحالات الرهن التي تتم على المشاريع التي تقوم بها المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري فأن هذا الحق ينقضي بهلاك العقار المنتفع به. (1)

المطلب الثاني: انقضاء الرهن التأميني بصفة التبعية

كنا قد تحدثنا في المطلب الأول عن حالات انقضاء الرهن التأميني بصفة اصلية وتحدثت في هذا المطلب عن حالات انقضاء الرهن التأميني بالصفة التبعية

هناك قاعدة عامة تنص على ان الرهن التأميني ينقضي بانقضاء الالتزام الموثق به أو بمعنى اخر انقضاء الدين المضمون حيث جاء بنص المادة (1\1364) من القانون المدني الاردني (ينقضي الرهن بانقضاء الالتزام الموثق به).

ان انقضاء الدين موضوع الرهن هو نتيجة طبيعية لتسديد الدين موضوع الرهن وذلك يعود إلى ان الرهن تابع لهذا الدين ولا يفصل عنه فاذا انقضى الدين انقضى الرهن تبعاً له سواء كان الانقضاء بوفاء الدين أو بالمقاصة أو بالإبراء أو بأي طريقة من طرق الانقضاء غير انه يجب ان يكون انقضاء الدين تاماً فاذا بقي جزءا منه يبقى الرهن قائماً تطبيقاً لقاعدة عدم تجزئة الرهن التي بمقتضاها يضمن الراهن كل جزء من الدين ويبقى إلى حين تسديد الدين بكامله. (2)

(1) مرجع سابق ، سوار ، محمد ، ص 162

(2) مرجع سابق ، حمدان ، حسين ، ص 221

والسؤال الذي يطرح هنا ماذا يكون مصير الرهن إذا زال السبب الذي انقضى به الدين المضمون وعاد بذلك الدين إلى الوجود كما لو انقضى الدين بالوفاء ثم تبين ان الوفاء باطل فهل يعود الدين ومعه الرهن أو يعود الدين بدون رهن وفي ذلك نجد ان المادة (2\1364) من القانون المدني قد نصت على انه (2) -فاذا زال سبب انقضاء الالتزام عاد الرهن كما كان دون مساس بحقوق الغير حسن النية التي اكتسبها بين زوال الحق وعودته).

وبناءً على ذلك فإنه يمكن القول انه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين يعود الدين و يعود به الرهن دون ان يمس ذلك حقوق الغير حسني النية التي اكتسبها على العقار بحسن نيته بالفترة ما بين زوال الحق وعودته ونسوق على سبيل ذلك مثلاً دين مضمون برهن تأميني انقضى بالوفاء وانقضى بانقضائه الرهن الضامن له وبعد ذلك عمد مالك العقار موضوع الرهن السابق إلى إنشاء تأمين عليه لمصلحة دائن جديد حسن النية يعتقد ان الرهن قد انقضى بانقضاء الدين بوفاء صحيح فإذا تبين ان الوفاء باطل وعاد الدين ومعه الرهن فإن التأمين الذي كسبه الدائن الجديد بحسني نية يبقى سابقاً على الراهن العائد ومتقدماً عليه بمعنى ان الرهن يأتي بعد التأمين في المرتبة (1) وهذا ما يطلق على حالة انقضاء الرهن بصورة التبعية.

(1) مرجع سابق السنهوري عبد الرزاق ص 868

المبحث الثاني

مدى تأثير الغير من الدائنين بانقضاء الرهن التأميني

ان من قواعد الضمان العام هو ان جميع الدائنين متساوون بهذا الضمان ويتمتعون بحق اقتضاء ديونهم من أموال المدين على وجه التساوي دون أي تمييز بينهم بسبب التواريخ التي نشأت فيها ديونهم فلا فرق بين دائن نشئ حقه في تاريخ متقدم ودائن نشئ حقه في تاريخ متأخر. (1)

وتبدو أهمية هذه المساواة عندما لا تكفي أموال المدين بالوفاء بديونه جميعها فعند إذن تقسم هذه الأموال بين الدائنين قسمة غرماء حسب دين كل واحد منهم، الا ان ذلك يقتصر على الدائنين الذين لا يتمتعون بضمان خاص كالرهن والتأمين، حيث لا يخضع هؤلاء الدائنين لقاعدة المساواة انما يتقدم كل منهم حسب درجته واعمالاً لما تقدم فأن يجب ان لا يؤثر على حقوق الدائنين الآخرين سواء كانوا دائنين مرتهين أو دائنين من الغير.

وسوف نبحت في هذا المبحث هذا الأثر من الناحية القانونية و خاصة فيما لو كان المدين الراهن أو الدائن المرتهن قد تعمدوا بسوء نية على الأضرار بالدائنين الآخرين و بالرجوع إلى أحكام القانون المدني الأردني يلاحظ ان غالبية المواد التي تتحدث عن انقضاء الرهن التأميني كانت تنص على عدم جواز المساس بحقوق الغير حسن النية و تعني كلمة الغير في هذه المجال هم الدائنين الآخرين سواء كانوا دائنين مرتهين أو عاديين حيث ان نصوص القانون المدني لا تجيز ان يحدث أي رهن جديد أو دين على حق الغير في العقار المرهون فنجد ان المادة (370) من مواد القانون المدني قد اعطت الدائن الذي يتضرر من تصرف المدين أو الغير حق المقاضاة

(1) مرجع سابق ، حمدان، حسين ص 230

بدعوى عدم نفاذ تصرف المدين بحق الدائن حيث جاء في القانون المدني الاردني من المواد (370-373) مفصلة لدعوى عدم نفاذ التصرف:

وقد ذهبت محكمة التمييز الموقرة في العديد من قراراتها المتعلقة بالمواد (370-373) من القانون المدن الأردني والتي تؤكد منع المدين الذي احاط الدين بماله من ان يتصرف بذلك العقار حيث يحق للدائن المطالبة بعدم نفاذ هذا التصرف وفسخ عقد البيع ونسوق على سبيل المثال القرار رقم 2007/1586 تاريخ 2008/1/6 " حيث ان الحكم بعدم نفاذ تصرفات المدين بحق الدائن يعني عدم نفاذ عقد بيع مال المدين غير المنقول بحق الدائن وذلك لا يتم الا بفسخ عقد البيع حتى يمكن الدائن من التنفيذ على العقار سيما وان المادة 371 من القانون المدني قد نصت على ان يحق للدائن ان يطلب بيع مال المدين والمحاصة من ثمنه ووفقاً لأحكام القانون الأمر الذي يتضمن فسخ عقد البيع للعقار حتى يتم التنفيذ عليه وبيعه والمحاصة من ثمنه" (1)

وسوف نقوم بتقسيم هذا المبحث ال مطلبيين نتحدث في المطلب الاول عن مدى تأثر الدائنين المرتهنين على ذات العقار بانقضاء الرهن التأميني والثاني مدى تأثر الدائنين العاديين من الغير بانقضاء الرهن التأميني.

(1) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 2007/1586 , منشورات مركز قسطاس القانوني.

المطلب الاول: مدى تأثير الدائنين المرتهنين على ذات العقار بانقضاء الرهن

التأميني

طالما ان أي تصرف يقوم به المدين و/أو الدائن المرتهن بالاتفاق مع المدين من شأنه ان يؤثر على حقوق الدائنين الآخرين أو الغير فأن نص المادة (161) من قانون الملكية العقارية والذي جاء فيها (يجوز رهن العقار رهناً تأمينياً ضماناً لدين محدد يتوقع تحققه في ذمة المدين مستقبلاً.) قد يحدث بعض الإشكالات القانونية لعدم وضوح ماهية المقصود بالدين الذي يتوقع تحققه في ذمة المدين مستقبلاً حيث انه من الممكن ان يتم الاتفاق بين الدائن المرتهن والمدين الراهن على استمرار الرهن على ديون مستقبلية مع بقاء الرهن قائم ضماناً لهذه الديون وهذا من شأنه ان لا يضيء الحماية القانونية التي قصدها القانون والقواعد العامة للدائنين من الدرجات الأخرى والدائنين العاديين باعتبار ان القاعدة القانونية تنص ان حالة الانقضاء الأصلي للرهن هي انقضاء الدين المضمون بسند الرهن وبذلك فأن حق الغير والدائنين الآخرين من الدرجات الأخرى تكون مهددة في حال استمرار الرهن على العقار لأي دين مستقبلي قد يمنحه الدائن المرتهن للمدين وهذا ما يجري الحال عليه في البنوك عند منح العملاء تسهيلات مصرفية في حسابات متعددة بضمان رهن عقاري من درجة معينة ويقدم البنك لهذا العميل (المدين الراهن) فروض أخرى على نفس الضمان القائم الأمر الذي من شأنه اضعاف حقوق الغير والدائنين التالبيين في الدرجات.

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون المدني الأردني فيما يتعلق بشرح المواد (1345)-

(1347-1346) من القانون المدني الأردني والتي نظمت آثار الرهن التأميني بصفة عامة بالنسبة

للغير من تاريخ تسجيله في دائرة التسجيل بشرط ان يقتصر الأثر على المبلغ المحدد في سند

الرهن و الثابت في دائرة التسجيل الا إذا اتفق الطرفان على غيره مع مراعاة ما تقضي به أحكام

القانون بالنسبة لملاحظات الرهن من مصروفات قضائية وغيره وتمائل للقانون يستوجب تسجيل سند الرهن العقاري التأميني لدى دائرة التسجيل المختصة فإنه من الضروري تسجيل حوالة الرهن أو التفرغ عنه أو التنازل عن مرتبته حتى يكون لكل ذلك اثره بالنسبة لغير المتعاقدين ويشترط قيد هذه التصرفات على سند الرهن الاصيل وتسجيلها لدى دائرة التسجيل حيث ان الهدف من دفع الضرر وتأمين الحقوق والعدالة ورعاية المصلحة واعتبار ان الاضرار حجة قاصرة لا يتعدى اثرها المقر وانه إذا بطل الأصل يصار إلى البديل⁽¹⁾.

ومما تقدم يستفاد ان طرفي عقد الرهن ملتزمين ببيان شروط وأحكام سند الرهن حتى يكون للغير حق التمسك بمواجهة المدين في أي ديون تتحقق لهم بعد انقضاء سند الرهن وبالتالي فإن قيام المدين بأجراء أي تصرف من شأنه التأثير على حقوق الغير يعتبر تصرفاً باطلاً ولا يرتب أي اثر قانوني في مواجهة الغير طالما كان هذا الغير حسن النية وهذا ما يستوجب توضيحه بتفسير النص الوارد في قانون الملكية العقارية والذي اجاز ان يبقى الرهن قائماً ضماناً لدين مستقبلي الامر الذي من شأنه التأثير على حقوق الغير ويقصد بالغير هنا كل شخص له حق ويمكن ان يتضرر من وجود الرهن و يشمل ذلك الاشخاص الذين لهم حقوق عينية على العقار المرهون أو اخرين لهم ديون عادية على المدين المرتهن وكذلك يشمل الاشخاص الذين يتعاقد معهم المدين كالمشتري مثلاً.⁽²⁾

وحيث ان من آثار حق الرهن بالنسبة للغير حق التقدم وحق التتبع بكون هذه المزايا تلحقان بالضرر بالغير فقد توجب على المشرع أن يكفل لهذا الغير وسيلة لأعلامه بقيام الرهن وهذه

(1) المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني ، 2015، الجزء الثاني

(2) شمس الدين، عفيف، الوسيط في القانون العقاري الجزء الثالث ، 2011، ط2، مكتبة الزين الحقوقية والأدبية ش.م.م ص 102

الوسيلة هي التسجيل على صحيفة العقار وتسجيل سند الرهن أمام دائرة التسجيل المختصة¹ والمقصود بالغير هو كل من كسب على العقار المرهون حقاً سواء كان هذا الحق عينياً أصلياً أو حقاً أصلياً تبعياً و بعبارة أخرى فإن الغير هو كل من يضر بنفاذ الرهن بما فيهم الدائنون العاديون (2)

من المعروف فقها وقانونا ان الدائن المرتهن يتقدم في استيفاء حقوقه من المال المرهون على جميع الدائنين العادين أيا كان مصدر ديونهم أو تاريخ نشوئها كما يتقدم على الدائنين المرتهنين رهنا تامينا لنفس المال إذا كان اسبق منهم في التسجيل أيا كان رقمه في السجل الخاص متقدما على أرقامهم. (3)

وفي ذلك نجد ان نص المادة 1348 من القانون المدني الاردني قد نصّت على انه (1) - تؤدى ديون الدائنين المرتهنين رهناً تأمينياً من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محله طبقاً لمرتبة كل منهم ولو كانوا قد اجرؤا القيد في يوم واحد وذلك بعد حسم ما أنفق في هذا الشأن في الدوائر المختصة. 2- وتحدد هذه المرتبة بالرقم التتابعي للقيد فاذا تقدم اشخاص متعددون في وقت واحد لقيد رهونهم ضد مدين واحد وعلى عقار واحد فيكون قيد هذه الرهون تحت رقم واحد ويعتبر هؤلاء الدائنون عند التوزيع في مرتبة واحدة.) وقد جاء في المذكرة الايضاحية انه من الآثار التي تترتب على الرهن التأميني ان يتقدم الدائن المرتهن في دائرة التسجيل ويستوفي حقه من ثمن

(1) مرجع سابق , شمس الدين، عفيف , ص 104

(2) مرجع سابق , مرقس، سليمان ص 266

(3) مرجع سابق , العبيدي، علي ص 278

العقار المرهون أو من المال الذي حل محله كمقابل ضمان الهلاك أو التأمين بنفس المرتبة وذلك بعد حسم ما أنفق على الإجراءات. (1)

وقد جاء بأحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً لدين رقم 46 و الذي تم الغاءه بصور قانون الملكية العقارية على ان تدفع الديون المدرجة المصدقة إلى الدائنين ضمن الشروط المنصوص عليها في سند كل منهم وعلى ترتيب درجات امتيازهم بحيث يكون لدائن السابق حق كما تضمنت المادة (1349) على انه يجوز للدائن المرتهن ان يتنازل عن مرتبته لدائن اخر له رهن على ذات العقار على ان هذا التنازل مقيد بمقدار دين المتنازل فحسب فضلا على انه يجوز الاحتجاج ضد الدائن الاخر لكل ما كان يجوز الاحتجاج به ضد المتنازل وكذلك فقد اوضحت المادة 1350 على ان مرتبة الرهن التأميني تعتبر من تاريخ التسجيل في دائرة التسجيل ويضل الرهن محتفظ بمرتبته حتى يقيد في دائرة التسجيل ما ينص على انقضائه. (2)

ويراد بوعاء التقدم الأموال التي يستوفي الدائن المرتهن حقوقه منه بالتقدم وتشمل الملحقات العقار بالتخصيص وحقوق الارتفاق والثمار بعد ان تلتحق بالمال المرهون وغير ذلك وإذا ما حل المال الاخر انحل المال المرهون بوشر بحق التقدم عليه ك مبلغ التأمين والتعويض وبدل الاستملاك وذلك لان الرهن يتعلق بالمرهون من حيث ماليتة لا من حيث صورته. (3)

وبالرجوع إلى قانون الملكية العقارية نجد ان المادة 162 منه قد نصت على انه: 2-يجوز إنشاء أكثر من رهن تأميني على عقار واحد، تتعين مرتبة كل واحد منها تبعاً لتاريخ قيده في السجل العقاري للعقار المرهون.) وفي ذلك نجد ان قانون الملكية العقارية قد ذهب في نصوصه

(1) المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني، 2015، الجزء الثاني

(2) مجلة الاحكام العدلية

(3) مرجع سابق، العبيدي، علي ص 277

فيما يتعلق بالرهن التأميني ودرجات هذا الرهن إلى ما ذهب اليه القانون المدني الاردني الا ان موضوع ما جاء بنص المادة 161 منه فيما يتعلق بالدين المستقبلي قد يؤثر على حقوق الدائنين الاخرين سواء كانوا دائنين عاديين أو مرتهنيين عند انقضاء الدين المؤمن بموجب سند الرهن وهذا ما سيتم بيانه في نهاية هذا المبحث.

وحيث ان جوهر سند الرهن هو حق التقدم أو الافضلية والتي تعني السماح للدائن المرتهن التقدم في استيفاء حقه على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة سواء كان العقار بيد الراهن أو انتقل إلى يد الحائز. (1)

وحيث ان الرهن على العقار عقد يكسب به الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا عينيا يكون له بمقتضاه حق التقدم على الدائنين في استيفاء حقه من المقابل النقدي للعقار في أي يد يكون حيث يستفاد ان الرهن يزد الدائن بتأمين عيني يجعله يتقدم بخصوص العقار المرهون على الدائنين التاليين وذلك بغض النظر عن تاريخ نشوء حقوقهم حتى لو كانت قد نشئت قبل حق الرهن لكن إذا ما حدث تزامم بين الدائنين المرتهنيين فان الاولوية في ما بينهم تتحدد على اساس تاريخ قيد الرهن حتى لو كانوا قد اجرؤا القيد في نفس اليوم فان الافضلية تتحدد في ساعة هذا القيد. (2)

وفي ذلك نجد ان نص المادتين 165 و166 من قانون الملكية العقارية قد ألزمت المحاكم ودوائر التنفيذ والدوائر الرسمية للعمل بما اشتمل عليه سند الرهن التأميني العقاري المنظم وفقا لأحكام القانون على ان يبقى هذا السند منتج لإثارة طالما ان الدين موضوع سند الرهن ما زال قائماً ولم ينقضي لأي سبب من اسباب انقضاء الدين على ان يشمل الرهن التأميني ملحقات العقار

(1) مرجع سابق , سعد، نبيل ص 106

(2) الوكيل، شمس الدين، نظرية التأمينات في القانون المدني، ط2 , 1959

المرهون سواء كانت ابنية أو منشآت سواء كانت هذا الملحقات انشأت قبل الرهن أو بعده كما يشمل أي حقوق رتبتم لمنفعة هذا العقار كحقوق الارتفاق.

وفي ذلك نجد ان الدائن المرتهن على العقار يكون له حق الافضلية وحق التقدم على كل العقار المرهون بما يشمل سند الرهن وللدائن المذكور ان يستوفي دينه من العقار بالإضافة إلى المصاريف التي تكبدها في سبيل ذلك وهذا من الممكن ان يحدث مشكلات مستقبلية بوجود نص المادة 161 والتي من المتوجب أن يتم تفسيرها بشكل وأضح حتى لا تؤثر على حقوق الدائنين الاخرين سواء أصحاب الدرجات اللاحقة بسند الرهن أو الدائنين الآخرين.

وقد جاء في المادة 175 من قانون الملكية العقارية على انه (ينقضي الرهن التأميني ببيع العقار المرهون بالمزاد و دفع ثمنه إلى الدائنين المرتهنين طبقاً لمرتبة كل واحد منهم أو ايداعه لحسابهم) وطالما ان نص المادة المذكورة قد حدد ان توزيع ثمن بيع العقار المرهون على الدائنين المرتهنين طبقاً لمرتبة كل واحد منهم فإنما يثور في هذه الحالة مع وجود نص المادة 161 كيفية توزيع ثمن العقار المرهون في حال وجود دين مستقبلي أو احتمالي خاصة عندما يتقدم الدائن المرتهن في هذه الحالة على غيره من الدائنين الداخليين في التوزيع⁽¹⁾ حيث انه من المحتمل ان يتحقق الشرط في المستقبل فيزول حق الدائن بأثر رجعي حيث يلزم ان يقدم الدائن ضمان كافي يكفل رد ما قبضه في هذه الحالة وذلك حفاظاً على حق باقي الدائنين ، فإذا لم يفعل ذلك فإن للدائنين الآخرين ان يعارضوا في تسليمه قيمة ما يستحقه في التوزيع حتى يتبين مصير الشرط.⁽²⁾

(1) مرجع سابق ، سعد، نبيل ص 107

(2) مرجع سابق الوكيل، شمس الدين

اما إذا كان الالزام المضمون بالرهن معلق على شرط واقف ولم يتحقق عند توزيع ثمن العقار فإن الراجح في الفقه ان يقدر حصة احتمالية ويتم توزيع ثمن العقار كله على الدائنين الاخرين مع إلزام من كان منهم تالياً للمرتهن في المرتبة بأن يقدموا تاميناً يضمن ردهم لحصة المرتهن إذا ما تحقق الشرط. (1)

المطلب الثاني : مدى تأثير الدائنين العاديين من انقضاء الرهن التأميني

تحدثنا في المطلب الأول عن مدى تأثير الدائنين المرتهنيين التاليين في الدرجات من انقضاء الدين و في هذا المطلب سوف نسلط الضوء على هذا الأثر بالنسبة للدائنين العاديين و نقول ان كان اسباب انقضاء الرهن سواء كانت اصلية او تبعية تكون ذات اهمية بالنسبة للدائنين العاديين حيث انهم لا يستطيعون اقتضاء دينهم لدى المدين الا فيما يزيد عن ديون الدائن المرتهن و في حال كانت قيمة العقار المرهون غير كافية لسداد الديون فإن الدائنين من الغير لا يستفون ديونهم و في ذلك نجد ان المادة (1345) من القانون المدني قد اشترطت على ان الرهن التأميني لا ينفذ في حق غير المتعاقدين الا من تاريخ تسجيله في دائرة التسجيل قبل ان يكسب الغير حقاً عينياً على العقار المرهون و يقتصر هذا الأثر على المبلغ المحدد في سند الرهن و الثابت في دائرة التسجيل ما لم ينص القانون او الاتفاق على غير ذلك²

(1) منصور، منصور، التأمينات العينية ، 1963. ط1 دار النهضة العربية ص 15
2 القانون المدني الأردني رقم (46) لسنة 1976 مادة رقم 1346

و حيث ان عقد الرهن هو حق عيني يولي صاحبه سلطة مباشرة على العقار المرهون تمكنه من التنفيذ عليه و اقتضاء حقه من ثمنه بالتقدم على غيره من الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة¹

فأن الدائنين العاديين يتأثرون بهذا الرهن حال انقضاءه بأعتبار ان مصير ديونهم او حجوزاتهم على العقار المرهون مرتبط بهذا العقار فأن تم الأنقضاء ببيع العقار المرهون منهم ينظرون استيفاء الراهن دينه و من ثم يتزاحمون لتحصيل ديونهم من باقي الثمن و في حال انقضى الرهن الدين الموثق به فأن الامل يتجدد لدى الدائنين العاديين لتحصيل ديونهم من العقار بعد ان تحرر من الدين موضوع سند الرهن .

ان اثار حق الرهن يأتي في مقدمتها تخويل المرتهن ميزتي التتبع و التقدم وهي اثار لم تتشأ الا لتسري على الغير لأن المصدر المولد لها وهو الحق العيني ذو حجية مطلقة و من ثم يتعين اعلام الغير بهذا الحق عن طريق قيده²

و من خلال ما تقدم و حيث جاء في المادة (160/ج) من قانون الملكية العقارية انه " لا ينعقد رهن العقار الا بتسجيله لدى مديرية التسجيل) فأن ما يبنى على ذلك ان الغير من دائني المدين الراهن العاديين لا يستطيعون التمسك بأي دفع او اعتراض على الرهن طالما تم تسجيله حسب الاصول لدى دائرة تسجيل الاراضي المختصة.

1 مرجع سابق , حمدان , حسين , ص 229
2 مرجع سابق , سوار , محمد , ص 87

حيث ان التسجيل او القيد للرهن هو الذي يحدد المراكز القانونية و في ذلك ذهبت المادة (1345) من القانون المدني الاردني حيث اكدت " ينفذ الرهن التأميني في حق غير المتعاقدين من تاريخ تسجيله في دائرة التسجيل قبل ان يكسب الغير حقاً عينياً على العقار المرهون"¹

و في دراستي هذه سبق و ان اشرت الى نص المادة (161) من قانون الملكية العقارية و التي تحدثت عن جوتز الرهن على دين متوقع تحققه مستقبلاً في ذمة المدين و كذلك اشرت الى نص المادة 2/171 من ذات القانون و التي اجازت الأشرط في سند الرهن ان يتم وضع تعويض للدائن في سند الرهن ان يتم وضع تعويض للدائن في سند الرهن عن عطل و ضرر اضافة الى المبلغ الاصيلي للدين و الزام المدين الراهن ان يؤدي الى الدائن المرتهن المبلغين معاً حيث ان هذه النصوص الحديثة من شأنها التأثير على حقوق الدائنين الآخرين من الغير حيث لا يستطيع الدائن العادي تحديد قيمة الدين المرهون عقار المدين من اصله وبذلك فأن انقضاء الدين لأي سبب من اسباب انقضاء الدين سوف يؤثر بشكل مباشر على اصحاب الديون العاديين و الحد و/او المنع من استيفاء حقوقهم من ثمن العقار المرهون عن بيعه .

و اخيراً فأن انقضاء الدين يؤدي الى التأثير بشكل مباشر على حقوق الدائنين العاديين حيث انه يتحدد مصير دينهم كما اسلفنا بنتيجة هذا الأنقضاء و يستطيع الدائنين العاديين فيما لو ثبت لديهم ان المدين الراهن قد تواطى مع الدائن المرتهن بأن احدث ديناً جديداً على نفس سند الرهن او اجرى اي نوع من انواع التصرفات التي قد تؤدي الى منعهم من تحصيل ديونهم من ثمن العقار فمن حقهم اللجوء الى القضاء لأثبات انقضاء الدين و/او اثبات هذا التواطى من خلال دعوى عدم نفاذ تصرف .

1 المذكرة الأيضاحية للقانون المدني الأردني

الا انني ارى ان ما جاء في المادتين (161) و (171/2/ب) من قانون الملكية العقارية قد يؤثر على الدائنين العاديين في استيفاء حقوقهم لعدم وضوح المقصود بالدين المستقبلي من ناحية و لأضافة بدل العطل والضرر على الدين الاصلي موضوع سند الرهن من ناحية ثانية الأمر الذي يحتاج الى توضيح ز تفسر لهذه المواد.

المبحث الثالث

التنازل عن الرهن و اثر احواله الى الغير

سوف نتحدث في هذا المبحث عن موضوع التنازل عن الرهن التأميني احواله الى الغير و اثر احواله على الغير و سنقوم بتقسيم هذا المبحث الى مطلبين نتحدث في المطلب الأول عن التنازل عن الرهن و احواله الى الغير و نتحدث في المطلب الثاني عن اثر تحويل سند الرهن

المطلب الأول: التنازل عن الرهن وإحواله إلى الغير

جاء في نص المادة 1349 من القانون المدني انه (يجوز للدائن المرتهن ان ينزل عن مرتبة رهنه بمقدار دينه لدائن مرتهن اخر على ذات العقار المرهون) تضمنت المادة المذكورة على حق الدائن المرتهن بان يتنازل عن مرتبته لدائن اخر له رهن على ذات العقار على ان هذا التنازل مقيد بمقدار دين المتنازل فحسب فضلا على انه يجوز الاحتجاج ضد الدائن الآخر بكل ما يجوز الاحتجاج به ضد المتنازل (861) حيث يتبين لنا من خلال هذه المادة ان الدائن المرتهن يجوز له ان يتنازل عن درجته في الرهن إلى دائناً اخر شريطة اتباع القواعد العامة في حوالة الحق والتي تشترط موافقة الاطراف الثلاثة المحيل والمحال له والمحال عليه كما يتوجب عدم الاضرار بالدائنين المرتهنين الآخرين.

ومن خلال ما تقدم نلاحظ ان القانون المدني قد طبق مبدأ حوالة الحق وانشائها باعتبار ان الحوالة هي نقل الدين والمطالبة من ذمة المحيل إلى ذمة المحال عليه (993) مدني وحيث ان الفقه والاجتهاد القضائي قد الزم لتطبيق مبدأ الحوالة بموافقة ورضا الاطراف الثلاثة وهم المحيل والمحال له والمحال عليه فقد ذهبت محكمة التمييز الموقرة بقرارها الصادر عن هيئتها العامة رقم 90/14 (245) وكذلك قرار محكمة التمييز الموقرة رقم 99/ 495 المنشور على الصفحة 2138 من مجلة نقابة المحامين 2002 والتي جاء بها.

2- إذا انعقدت حوالة الدين صحيحة يثبت للمحال له حق مطالبة المحال عليه و يبرئ المحيل من الدين ومن المطالبة معا وذلك عملا بالمادة 1002 من القانون المدني ولا يغير من ذلك إبطال سندات تأمين الدين لسبب لا يد للمحيل به طالما ان الحوالة انعقدت صحيحة برضاء اطرافها وعليه ان رد الرعوى على المحيل في محله وموافقة للقانون وكذلك رد الدعوى عن المميز ضده الثاني الذي لم يكن طرفاً بعقد الحوالة وانما وكيلاً بالإشراف والمناظرة على أموال غير منقولة قام برهنها تأميناً لدين مدين المحيل وقد تم ابطال سندات تأمين الدين بداعي ان الوكيل لم يكن يملك رهن هذه الأموال.⁽¹⁾

ومن ذلك نخلص ان النزول عن مرتبة الرهن لا يؤثر على الدين المضمون ولا حتى على الرهن ذاته فيبقى للدائن دينه كما يبقى له حق الرهن ذاته وبذلك يفترق النزول عن مرتبة الرهن عن تغيير شخص الدائن عن طريقة حوالة الحق أو الوفاء مع الحلول لأنه في حالة حوالة الحق المرهون ينتقل هذا الحق إلى المحال له بما يضمنه من تأمينات ومنها الرهن وبالتالي هو يستفيد

(1) قرار محكمة التمييز ارقم 99/ 495 المنشور على الصفحة 2138 من مجلة نقابة المحامين 2002

من هذا الرهن بمرتبته، وكذلك سواء كان الحلول اتفاقيا أو قانونيا يحل الموفي محل الدائن في ما له من حق وبما لهذا الحق من خصائص وما يلحقه من توابع وما يكفله من تأمينات وما يرد عليه من دفع. (1)

والذي يميز أيضا النزول عن مرتبة الرهن انه تفترض تعدد الدائنين المرتهنين للعقار وذلك بأن ينزل دائن متقدم عن مرتبته لدائن آخر متأخر عنه وعلى ذلك فلا يجوز النزول لدائن عادي لان الفرض ان النزول لا يكون إلا على المرتبة وحدها ولا يشمل الرهن نفسه شريطة ان لا يترتب على هذا النزول ضرر على الدائنين الآخرين. (2)

الا ان المادة (170) من قانون الملكية العقارية قد توسعت في منح الدائن المرتهن هذا الحق حيث جاء فيها (للدائن المرتهن بموافقة الراهن الخطية ان يحيل إلى اخر 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 ينفذ الرهن التأميني المحرر الا بتسجيلها في السجل العقاري وبقيدها على سند الرهن) حيث ان قانون الملكية العقارية في هذه المادة اعطى الحق للدائن المرتهن حيث ان قانون الملكية العقارية في هذه المادة اعطى الحق للدائن المرتهن حيث ان قانون الملكية العقارية في هذه المادة اعطى الحق للدائن المرتهن ان يحيل إلى اخر حقه لدى المدين مع ما له من ضمان على العقار المرهون تأميناً لدينه في حالتين:

(1) مرجع سابق سعد، نبيل ص 110

(2) عبد الباقي، عبد الفتاح، احكام القانون المدني المصري (التأمينات الشخصي والعينية)، 1954، ط2

الحالة الأولى: موافقة الراهن الخطية.

الحالة الثانية: دون موافقة الراهن إذا كان سند الرهن التأميني محرراً لأمر.

على أنه وفي كلا الحالتين لا تعتبر هذه الإحالة نافذة الا بتسجيلها في السجل العقاري وقيدها على سند الرهن، وفي الحالة الاولى فان حوالة الحق هي الواجبة التطبيق حيث ان هذه الحوالة تشترط ادخار ثلاث أطراف هم الدائن المرتهن (المحيل والمدين الراهن (المحال عليه) والدائن الجديد وهو (المحال له).

وكما بيننا اعلاه فان القانون الاردني وما استقر عليه الاجتهاد القضائي فان المشرع الأردني لم يلجأ إلى التقسيم الفقهي التشريعي المعروف لنوعي الحوالة (حوالة الدين وحوالة الحق) ومعالجة كل منهم على انفراد بأحكام مستقلة بل لجأ إلى معالجة المواد بالمعنى المطلق واورد لها احكاماً منها لا ينطبق على حوالة الدين وبذلك فإنه يشترط لصحة الحوالة رضا المحيل والمحال عليه والمحال له وان انعقاد الحوالة التي تتم بين المحيل والمحال عليه موقوفة على قبول المحال له. (1)

اما في الحالة الثانية فان المادة (170) من قانون الملكية العقارية قد اجازت للدائن المرتهن ان يحيل الرهن إلى اخر دون موافقة الراهن إذا تضمن سند الرهن التأميني شرطاً ان هذا السند قابل للتحويل لأخر حيث اعتبرت هذه العبارة على سند الرهن تعتبر موافقة مبدئية ومطلقة من المدين الراهن على حق تحويل سند الرهن لأي دائن آخر.

(1) قرار محكمة التمييز الاردنية (الهيئة العامة)، رقم 91/1356، صفحة 92

وبذلك فإن قيام الدائن المرتهن بتحويل حقه إلى دائن آخر يعتبر اجراء قانوني كون شروط صحة الحوالة تكون قد اكتملت بموافقة المدين المسبقة على التحويل والمثبتة على سند الرهن عند انقضاؤه.

وحيث ان سندات الرهن المنظم في ظل قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (46) لسنة (1953) الذي تم الغاؤه بصدور قانون الملكية العقارية قد اشتملت على عبارة (سند قابل للتحويل/ سند غير قابل للتحويل) حيث تم الاتفاق بين الدائن المرتهن والمدين الراهن عند ادراء معاملة الرهن على قابلية سند الرهن للتحويل أو عدم قابلية سند الرهن للتحويل تعتبر صحيحة متمتعة بأحكام القانون وفي ذلك ذهبت محكمة التمييز في العديد من قراراتها إلى صحة تحويل سند الرهن طالما ان هذا الشرط موجود في سند الرهن عند تنظيمه وامام دائرة تسجيل الأراضي المختصة.

وفي هذا المقام وطالما ان المادة (170) من قانون الملكية العقارية قد حددت حالتين يمكن للدائن المرتهن تحويل دينه إلى شخص آخر برضا المدين المرتهن وبدون رضاه في حال كان سند الرهن يتضمن حق التحويل فإن السؤال الذي يطرح نفسه هنا 1- ما هي الحقوق التي يستطيع المدين الراهن ان يديها بمواجهة الدائن الجديد من دفع 2- ما هو أثر تحويل سند الرهن على الغير من دائن المدين الراهن.

وفي الإجابة على السؤال الاول فقد ذهب الرأي الغالب من الفقه إلى ان إذا كان الدائن الجديد حسن النية فانه ليس بإمكان المدين الادلاء بمواجهته بالدفع التي كان بإمكانه الإدلاء بها تجاه الدائن الأصلي (كأن يكون قد أوفى جزءاً من دينه مثلاً فإن الإيفاء لا يسري على الدائن الجديد أو كأن يريد مثلاً الادلاء بالمقاصة اتجاه الدائن) ولا بد هنا من الإشارة إلى ان قيام الدائن المرتهن

بالتنازل عن الرهن إلى دائن آخر ليس من شأنه ان ينشئ تضامناً بين الدائن السابق و المدين اتجاه الدائن الجديد لأن التضامن لا يؤخذ بالاستنتاج بل يجب ان يذكر صراحة في العقد أو بموجب نص قانون. (1)

وبناء عليه فإنه وطالما ان القانون لم ينص على نشوء تضامن بين الدائن المرتهن السابق والمدين الراهن تجاه الدائن الجديد في الحالتين الواردتين بنص المادة (170) من قانون الملكية العقارية فإن ذلك ليس من شأنه ان يضع هذا الالتزام على عاتق الدائن السابق ولا يمكن في هذا الصدد القياس على ما هو متبع في السندات باعتبار ان السندات نظمتها أحكام قانون التجارة فيما يتعلق بالتظهير وشروطه واحكام وسندات الرهن العقاري نظمها أحكام القانون المدني وقانون الملكية العقارية والذين لا يوجد أي نص يتعلق بالتضامن بين الدائن السابق والمدين اتجاه الدائن الجديد الذي تم تحويل سند الرهن له اصولياً امام دائرة التسجيل المختصة بما تطلبه من شروط وأحكام ومقيدة على صحيفة العقار كما نظمها القوانين والاصول المتبعة وهو بهذه الحالة واجب الاتباع كما تضمنه حيث ان لا يوجد التزام الا بنص. (2)

المطلب الثاني : اثر تحويل سند الرهن

أما فيما يتعلق بالسؤال الثاني والمتعلق بأثر تحويل سند الرهن على الغير من دائني المدين الراهن كنا قد بينا سابقاً ان الدائن المرتهن يتقدم على غيره من الدائنين في استيفاء حقه من المدين سواء كانوا دائنين تاليون بدرجة الرهن على نفس العقار المرهون أو الدائنين العادين حيث يعتبر عقد الرهن بين الدائن المرتهن والمدين الراهن علاقة قانونية يكسب بها الدائن على عقار

(1) مرجع سابق , شمس الدين، عفيف ص 95

(2) مادة قانونية

مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون وطالما كان عقد الرهن منظماً حسب الاصول وجرى تسجيله لدى مديرية التسجيل المختصة عليه بعد ان يستمع مدير تسجيل الأراضي إلى اقرار كل من الراهن والدائن المرتهن في السند وموافقتهم على ما ورد فيه¹.

فإن هذا السند يكون والحالة هذه على الغير بما تضمنه من شروط وأحكام وفي ذلك ذهبت

محكمة التمييز قرار رقم 2001/1331.

انه وبعد التدقيق فقد ثبت انه وبتاريخ _____ حضر لدي انا مدير تسجيل الأراضي

_____ كل من المدين _____ والدائن فريقاً ثانياً وبمواجهة الشهود الموقعين في

ذيله وطلبوا الي ان أنظم سند تأمين بأن الفريق الاول استدان من الفريق الثاني مبلغ

_____ دينار بلا فائدة غب الطلب وان الاول دفع أمواله المحرر اوصافها اعلاه تأميناً

للدين الخ) فإنه يعتمد سند التأمين ينطق بما فيه⁽¹⁾.

فأن ما ينبني على ذلك انه عندما يقوم الدائن المرتهن بتحويل حقه في المرهون إلى دائن اخر

فأن للدائن الجديد كافة الحقوق المترتبة للدين السابق الثابتة في سند الرهن من شروط وأحكام وقيمة

الرهن ومشتملاته على فائدة ومصاريف وخلاف ذلك ما لم يثبت وجود تواطن أو اضرار أو خلل

يؤثر على صحة سند الرهن و/أو اجراء التحويل من شأنه الاضرار بالدائنين من الغير سواء

التاليين بدرجة الرهن على ذات العقار المرهون أو الدائنين العاديين للمدين الراهن.

وقد عالجت محكمة التمييز الموقرة احدى حالات صحة حوالة سند الرهن بقرارها رقم

2005/1869 تاريخ 2005/10/26 والذي جاء فيه " وحيث أن ما أورده محكمة الاستئناف في

(1) قرار محكمة التمييز الاردنية رقم 2001/1331

القرار المميز بأن الدائن لم يصدر عنه أي قرار امام مدير التسجيل وان البنك المذكور كان قد قبض كامل مبلغ الدين وعليه فأن عدم معالجة القرار المميز لهذا الاقرار وأثره على السند وما قد يترتب ايضا على ذلك من آثار قانونية حول مدى صحة حوالتة مجال ثبوت انقضاء كل ذلك جعل القرار المميز قاصرا وفي غير محله " (1) حق الرهن ليس من الحقوق اللصيقة بشخص صاحبها لذلك فهو ينتقل بانتقال الدين الذي يضمنه من الدائن المرتهن إلى غيره عن طريق حوالتة. (2)

(1) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 2005/1869

(2) ابو الليل، ابراهيم. الحقوق العينية التبعية (التأمينات العينية) ، 1998، ط2، ذات السلاسل ص 102

الفصل الرابع

التنفيذ على العقار المرهون

كنتيجة طبيعية فإن للدائن الحق بمطالبة مدينه بما استحق بزمته من دين ومباشرة اجراءات التنفيذ على اية أموال للمدين وذلك لتمكين الدائن من تحصيل حقه والتنفيذ الجبري هو الذي تجريه السلطة العامة تحت اشراف القضاء ورقابته بناءً على طلب الدائن الذي يبيده بيده سند مستوفي لشروط خاصة (1) هذا وتتخذ السلطة العامة اجراءات تهدف من خلالها إلى اجبار المدين في السند على الوفاء بدينه قهراً وهي إذ تباشر اجراءات التنفيذ على المدين تخضع لأشراف القاضي الذي يراقب هذه الإجراءات (2)

وبما ان الرهن التأميني كما أسلفنا سابقاً يعطي الدائن المرتهن حقاً عينياً على العقار بحيث يمكن الدائن من طرح سند التأمين للتنفيذ امام الدوائر المختصة والتي حددها القانون، وسواء أكان العقار المرهون يعود للمدين الراهن أو لأي شخص آخر (الكفيل العيني).

فلا بد من الإشارة هنا إلى انه ومنذ صدور قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين في عام 1952 وحتى تاريخ صدور قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007 كانت دوائر تسجيل الأراضي في الاردن هي الجهة المختصة لتنفيذ سند التأمين عندما يطلب الدائن المرتهن ذلك حيث يكون الاختصاص لدائرة التسجيل التي يقع ضمن اختصاصها العقار المرهون والتي كانت تسمى

(1) ابو الخير، محمد، قانون المرقعات، 1963، ط5، دار المعارف ص 260

(2) الكيلاني، محمود، قواعد الاثبات واحكام التنفيذ، 2019، ط3، دار الثقافة والنشر ص182

اجراءات التنفيذ وفقاً لأحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والتعليمات التي صدرت بموجب هذا القانون. (1)

ونتيجة لحدوث اشكالات قانونية وطعونات قدمت امام المحاكم بإجراءات دوائر تسجيل الأراضي فيما يتعلق بإجراءات التنفيذ فقد جاءت الأسباب الموجبة لصدور قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007 والذي بدوره جعل اختصاص دوائر التنفيذ في المحاكم المختصة هي الجهة صاحبة الاختصاص للتنفيذ على السندات الرسمية ومنها سندات الرهن التأميني على ان تراعي دوائر التنفيذ ما ورد في قانون وضع الأموال غير المنقولة بإجراءات التنفيذ حيث استحدث هذا القانون دائرة التنفيذ ما وكل اليها مباشرة الإجراءات الكفيلة بإجبار المدين على الوفاء بدينه للدائن. (2)

الا انه وبعد صدور قانون الملكية العقارية رقم 13 لسنة 2019 والذي الغي العمل بقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين فإن دوائر التنفيذ في المحاكم هي الجهة صاحبة الاختصاص لطرح سندات الرهن التأميني للتنفيذ وفق ما اشتمل عليه قانون الملكية العقارية من أحكام واجبة الأتباع بعدما كان بعض السندات الرهن التأميني تتبع دوائر تسجيل الأراضي لغايات تنفيذها وبيع العقار المرهون من خلالها على ان تستمر مديريات التسجيل في تنفيذ سندات الرهن التي باشرتها قبل نفاذ أحكام قانون الملكية العقارية ولم يمضي سنة على آخر إجراء فيها وفقاً لأحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين ويقوم مدير التسجيل مقام رئيس التنفيذ في المعاملات التجارية فيها.

(1) قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم 46 لسنة 1953، تعليمات معاملات تنفيذ الدين لسنة 2002

(2) مرجع سابق , الكيلاني، محمود ص 183

واعمالاً لما تقدم وعلى ضوء ما ورد من أحكام ولتسليط الضوء على اليات واجراءات التنفيذ على سندات الرهن التأميني وكيفية اجراءات بيع العقار المرهون والشروط والاجراءات الواجبة الأتباع فإنني سوف اقوم بتقسيم هذا الفصل إلى 3 مباحث وهي:

المبحث الأول: اجراءات التنفيذ ووضع اليد على العقار المرهون.

المبحث الثاني: اجراءات بيع العقار المرهون.

المبحث الثالث: القيود المفروضة على المزاد الأخير (المحال عليه العقار).

المبحث الأول

اجراءات التنفيذ ووضع اليد على العقار المرهون

لغايات دراسة هذا المبحث بشكل موسع لا بد هنا من تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتحدث في المطلب الأول عن متطلبات البدء في اجراءات التنفيذ وفي المطلب الثاني نتحدث عن وضع اليد على العقار المرهون واجراءاته

المطلب الأول: متطلبات البدء في اجراءات التنفيذ

في البداية لا بد من الإشارة ان الدولة عندما اخذت لنفسها سلطة تأكيد احترام القواعد القانونية وحرمت بهذا اقتضاء الشخص حقه بنفسه وكان من الضروري ان تنظم وسائل قانونية لحماية الحق ذلك ان الحق يعتبر حماية لا يمكن ان يوفر المصلحة التي هي الجوهر. (1)

وقد نص قانون الملكية العقارية على ان تعمل المحاكم ودوائر التنفيذ والدوائر الرسمية بما اشتمل عليه سند الرهن التأميني العقاري المنظم وفق أحكام هذا القانون، ويبقى هذا السند منتجاً

(1) والي، فتحي، التنفيذ الجبري، 1989، ط1، دار النهضة العربية ص 487

لأثاره طالما ان الدين الموثق به لم ينقضي لأي سبب من اسباب انقضاء الدين وبذلك فإنه لا حاجة للمدين الراهن التوجه إلى القضاء لأثبات دينه الثابت بسند التأمين.

وجاء في قانون الملكية العقارية ايضاً ما هو أكثر وضوحاً بأن اعطى الحق للدائن المرتهن رهناً تأمينياً عقارياً أي كانت مرتبة رهنه ان يطلب إلى دائر التنفيذ المختصة تنفيذ سند الرهن وبيع العقار المرهون تأميناً لدينه بالمزاد العلني في حال تخلف المدين عن تأدية الدين عند حلول أجل الوفاء به أو في حال تحقق شرط في سند الرهن يقضي بسقوط الأجل لتخلف المدين عن الوفاء بما تعهد به.

وكذلك جاء في المادة 174/أ من قانون الملكية العقارية "انه يجري تنفيذ سند الرهن لدى دائرة التنفيذ المختصة التي تتولى مباشرة اجراءات تنفيذ السند وبيع العقار المرهون تأميناً للدين بالمزاد العلني طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون التنفيذ".

وبالرجوع إلى قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007 وتعديلاته نلاحظ ان المادة (6) من هذا القانون قد نصّت على انه " لا يجوز التنفيذ الا بسند تنفيذي اقتضاء لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء وتشمل السندات التنفيذية ما يلي أ-..... ب-السندات الرسمية).

وباستقرار هذه النصوص نجد أن نص المادة (6) من قانون التنفيذ قد حددت 3 شروط لجواز

قبول التنفيذ على سند تنفيذي وهذه الشروط هي:

1- ان يكون الحق محقق الوجود

بمعنى أن يكون محل التنفيذ هو نفس محل حق الدائن الموضوعي الذي لم يفي به المدين

وبعبارة اخرة هو نفس الشيء الذي كان يجب على المدين الوفاء به بمقتضى علاقة المديونية. (1)

2- ان يكون معين المقدار

استقر الفقه والقانون على ان المديونية تثبت المحجوز عليه بما في ذمته أو بموجب السند

التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه. (2)

3- ان يكون حال الأداء

ان الدين يكون حال الأداء في الوقت الذي استحق الدفع فهو الوقت المحدد في سند الرهن

الرسمي منظم حسب الاصول امام موظف مختص ويكون المدين الراهن، استحقاق لهذا الدين

حيث تأخذ هذه السندات صفة التوثيق بأن ما ورد فيها تم بشهادة الموظف الرسمي على هذا السند.

(3)

(1) مرجع سابق , والي، فتحي , ص 596

(2) ابو الوفا، احمد اجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية , 1991، ط10، منشأة المعارف , ص 628

(3) مرجع سابق , الكيلاني، محمود , ص 194

وحيث أننا كنا قد اوضحنا في بداية هذه الدراسة الشروط والأحكام الضرورية اللازم بيانها عند تنظيم سند الرهن وتصديقه امام دائرة تسجيل الأراضي المختصة وحيث انه من الضروري وعند تنظيم هذا السند ان يبين فيه قيمة الدين موضوع سند الرهن التأميني وتاريخ استحقاق هذا الدين وشروط وأحكام الرهن وحيث ان سند الرهن هو سند رسمي لا يطعن به الا بالتزوير. (1)

وعلى ضوء ما جاء في المادة 165 من قانون الملكية العقارية فإن قيام الدائن المرتهن بطرح سند تأمين الدين للتنفيذ امام دائرة التنفيذ في المحكمة المختصة يكون متفقاً وأحكام القانون ومستوجباً للتنفيذ لتحقيق الشروط المنصوص عليها بقانون التنفيذ حكماً، ولا بد من الإشارة هنا ان نص المادة (8) من قانون التنفيذ والذي جاء به " لا تقبل الطلبات المتعلقة بتنفيذ السندات المنصوص عليها في المادة 6 من هذا القانون إذا مضى على هذه السندات أو على آخر إجراء يتعلق بها مدة خمسة عشر سنة " وعليه فإن نص هذه المادة لا ينطبق على سندات الرهن التأميني للأموال غير المنقولة بدلالة نص المادة (165) من قانون الملكية العقارية بحيث يبقى سند الرهن التأميني منتجاً لأثاره طالما ان الدين الموثق به لم ينقضي لأي سبب من اسباب الانقضاء.

وحيث بيننا في سابقاً في هذه الدراسة اسباب انقضاء سند الرهن التأميني بشكل واضح ومفصل فإن سند الرهن التأميني يكون قابلاً للتنفيذ ما لم يثبت المدين الراهن ان الدين موضوع سند الرهن قد انقضى لأي من هذه الأسباب من خلال دعوى يقيمها امام المحكمة المختصة بعد تبلغه الاخطار الاجرائي وذلك حسب ما سيتم بيانه لاحقاً في هذا المطلب.

(1) قرار محكمة التمييز منشورات مركز عالة للمعلومات القانونية

عند رغبة الدائن المرتهن بتنفيذ سند الرهن التأميني يقوم باتباع النصوص القانونية المنصوص عليها في قانون التنفيذ بحيث يقدم طلبه إلى دائرة التنفيذ مشتملاً على اسم الدائن ولقبه وموطنه واسم المدين ولقبه وموطنه مشفوعاً بالسند التنفيذي و ذلك لدى دائرة التنفيذ التي يقع العقار المرهون ضمن اختصاصها وذلك حسب الاختصاص المحدد في قانون تشكيل المحاكم والتعليمات الادارية المتفقة والمعمول بها وذلك بعد دفع الرسوم القانونية المحددة في نظام رسوم المحاكم حيث يقوم مأمور التنفيذ بأعداد اخطار تنفيذي يشتمل على ملخص الطلبات الواردة في طلب التنفيذ وعنوان طالب التنفيذ و تكليف المدين الراهن بالوفاء بالدين المطلوب خلال 15 يوم تلي تاريخ التبليغ للأخطار التنفيذي. (1)

ووفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادة (7) من قانون التنفيذ فإنه يراعى في تنفيذ سند الرهن التأميني ان للمدين الحق بعد تبليغه الأخطار التنفيذي بأن يعترض على مجموع الدين أو على قسم منه خلال خمسة عشر يوم من تاريخ التبليغ بحيث يثابر على التنفيذ وتباشر الاجراءات التنفيذية إذا لم يقدم هذا الاعتراض في الموعد المحدد.

وطالما ان سند الرهن التأميني هو سند رسمي لا يطعن فيه إلا بالتزوير فإن المادة 7/ب/2 من قانون التنفيذ الاردني قد حددت بشكل صريح كيفية الاعتراض من المدين حيث انه لا يجوز الاعتراض على الدين الا في حالتها تزوير السند الرسمي أو الادعاء بالوفاء كلياً أو جزئياً وفي الحالتين فإنه على المدين مراجعة المحكمة المختصة لأثبات صحة ادعائه.

هذا وقد تأكد ذلك بقرار من محكمة التمييز الأردنية رقم 2010/2707 تاريخ 2011/3/8 والذي جاء فيه "حيث ان سندات الرهن التي تنظمها دوائر تسجيل الأراضي المختصة من قبل

(1) قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، مادة رقم 15

موظفي لهم صلاحية تنظيمها طبقاً للأوضاع القانونية المعمول بها هي من الأسناد الرسمية والتي تتمتع بالدليل الكامل في الأثبات بما تضمنته من بيانات بما في ذلك القرار بالمديونية من قبل المدين بها ما لم يثبت تزويرها".⁽¹⁾

ولا توقف معاملة التنفيذ الا إذا اصدرت المحكمة المختصة قرار بوقفها في حدود ما تم الاعتراض عليه، وفي حال رفضت المحكمة المختصة اعتراض المدين وثبت عدم صحته فإنها تلزم المدين بغرامة تعادل قيمة خمس الدين المنازع فيه تدفع كلها للخزينة الدولة ويثابر على التنفيذ من النقطة التي تم الوصول إليها.⁽²⁾

هذا وقد اكدت محكمة التمييز الموقرة في العديد من قراراتها على هذا المبدأ من انه لا يجوز تأخير معاملات المزايمة في الحالة التي يكون فيها اعتراض المدين منصباً على اجراءات دائرة التسجيل المتعلقة بالمزاد اما إذا الاعتراض ينصب على غير هذه الإجراءات وانه كان ينصب على امور أخرى مثل ادعاء بإيفاء الدين أو براءة الذمة فإنه من حق محكمة التمييز في هذه الحالة اصدار قرار بتأخير المزايمة إذا رأت ما يبرر ذلك.⁽³⁾

و هنا لا بد من الإشارة الى ما ورد في نص المادة 174/ب من قانون الملكية العقارية و التي نصت على استمرارية مديريات تسجيل الأراضي في تنفيذ سندات الرهن التي باشرت بتنفيذها قبل نفاذ احكام قانون الملكية العقارية و لم تمضي سنة واحدة على اخر اجراء فيها وفقاً للأجراءات المنصوص عليها في قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين و حيث ان قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين قد تم الغاءه بصور قانون الملكية العقارية فأن ذلك من شأنه

(1) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 2010/2707

(2) قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، مادة رقم 4/7

(3) قرار محكمة التمييز الأردنية 2006/3684

ان يؤدي الى تنازع في القوانين من ناحية و من ناحية اخرى فأن قانون التنفيذ الصادر في عام 2007 قد اصبحت بموجبه دائرة التنفيذ هي المختصة في تنفيذ سندات الرهن وفقاً لأحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين و بهذا فأن وجود نص المادة 174/ب من قانون الملكة العقارية يحتاج الى توضيح خاصة مع عدم وجود اية معاملات لم يمضي عليها سنة تقع ضمن اختصاص دوائر تسجيل الأراضي .

المطلب الثاني: وضع اليد على العقار المرهون وإجراءاته

إذا انتهت المدة المحددة في الأخطار التنفيذي الموجه للمدين وهي خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لتبليغ المدين فتبدأ المرحلة الثانية من إجراءات التنفيذ وهي إجراءات وضع اليد على العقار وذلك لغايات تقدير قيمته تمهيداً لبيعه بالمزاد العلني وذلك بعد ان يطلب الدائن المرتهن وذلك من رئيس التنفيذ في محضر القضية التنفيذية. (1)

والغاية من وضع اليد على العقار هي ان من يرغب في شراء العقار المرهون يجب ان يطلع على كل ما يريد معرفته على العقار المذكور وكل ما له تأثير في القيمة بمجرد اطلاعه وجمع اوصاف العقار المحققة عند وضع العقار المرهون. (2)

بعد صدور قرار رئيس التنفيذ بالسير بإجراءات بيع العقار المرهون بالمزاد العلني يقوم مأمور التنفيذ بإجراءات وضع اليد على العقار المرهون مستعيناً بخبير أو أكثر يسميهم رئيس التنفيذ ويسمون لجنة التقدير برئاسة مأمور التنفيذ حيث ينتقل مأمور التنفيذ ورفقة الخبير و/أو الخبراء المعينين معه إلى مكان العقار المرهون للكشف على هذا العقار وتنظيم محضر وضع اليد على العقار.

وقبل الدخول في إجراءات وضع اليد على العقار لا بد من الإشارة هنا إلى وجوب ان يكون الخبراء المنتخبين من الخبراء المسجلين في سجل المقدرين العقاريين وفقاً لأحكام قانون تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية، وتعليمات تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم الصادر بالاستناد

(1) قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، مادة رقم 71

(2) الشوشاري، صلاح الدين، التنفيذ الجبري ، 2009، ط1، دار الثقافة والنشر ، ص 102

لأحكام المادة 15 من نظام تسجيل المقدرين العقاريين رقم (81) لسنة 2004 الأمر الذي يرتب البطلان على تقرير وضع اليد في حال عدم مراعاة ذلك. (1)

وتأكيداً لهذا فقد ذهبت محكمة التمييز الأردنية الموقرة إلى ضرورة مراعاة ان يكون الخبراء المعينين من قبل رئيس التنفيذ لأجراء كشف وضع اليد على العقار المرهون والمطلوب بيعه في المزاد العلني بناء على طلب الدائن المرتهن من الخبراء المسجلين لدى دائرة الأراضي وفقاً لأحكام القانون، حيث اعتبرت محكمة التمييز الموقرة بهيئتها العامة ورجوعاً عن أي اجتهاد سابق ان تقرير وضع اليد يعتبر مشوباً بعيب البطلان المطلق في حال كان الخبراء و/أو أيا منهم غير مسجل حسب الأصول وقانون تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية (2) وكنتيجة قانونية فأن أي اجراء تم بعد وضع اليد الذي يتم ابطاله استناداً لذلك يعتبر باطل حكماً ويرتب بطلان كافة الإجراءات التالية له عملاً بالقاعدة الفقهية القائلة ما بني على باطل فهو باطل.

بعد تسمية الخبراء المعتمدين وفي اليوم المحدد لأجراء وضع اليد ينتقل مأمور التنفيذ برفقة الخبير و/أو الخبراء إلى مكان العقار المرهون وذلك لأجراء كشف وضع اليد عليه وتقدير قيمته ومن ثم يتم تنظيم محضر بذلك يسمى تقرير وضع اليد. (3)

ومن الملاحظ هنا ان اجراء وضع اليد على العقار لا يتم فيه تبليغ المدين الراهن أو الكفيل صاحب العقار المرهون حيث لم ينص القانون على ضرورة هذا الاجراء عند وضع اليد على العقار لغايات تقدير قيمته بعد قيام مأمور التنفيذ والخبراء المعينين بوضع اليد على العقار المرهون وللكشف عليه والاطلاع على مواصفات العقار بأدق ما يمكن من التفصيل يقوم هؤلاء الخبراء وبعد

(1) المنشور في عدد الجريدة الرسمية رقم 5056 تاريخ 2010/9/16

(2) قرار محكمة التمييز الاردنية هيئة عامة رقم 2016/698 تاريخ 2016/10/20 , منشورات مركز قسطاس القانوني

(3) قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، مادة رقم 72/أ

حلفهم اليمين القانونية بأعداد ما يسمى محضر تقرير وضع اليد والذي يجب ان يشتمل على رقم العقار ومساحته وحدوده وأوصافه وقيمته المقدرة وبيان ما إذا كان المدين ساكناً فيه أو انه مشغول من الغير واسمه ومستنده في الأشغال. (1)

وكنتيجة طبيعية وقياساً على اجراءات الكشف على العقار عند اجراء الرهن العقاري رهناً تأمينياً والمحدد في المادة 163/ب من قانون الملكية العقارية فإن تقرير وضع اليد كتقرير الرهن يجب ان يشتمل على ما يلي:

1- رقم قطعة الأرض أو الشقة أو الطابق أو المبنى (في حال كان العقار شقة أو طابق أو مبنى) والحصص المملوكة للمدين الراهن في حال كان المال المرهون حصصاً في عقار أو في شقة أو في طابق أو في مبنى ورقم الحوض واسمه ورقم المبنى ان وجد واسم القرية والمحافظة.

2- وصف للعقار وموقعه ومساحته وصفة استعماله وتنظيمه.

3- وصف للأبنية والإنشاءات المقامة على العقار والاشجار المغروسة فيه.

4- اسماء شاغلي العقار إذا كان العقار مشغولاً وصفاتهم وفي حال كان الشاغل مستأجراً يذكر مقدار بدل الإيجار وتاريخ بدء الإيجار ومدته.

5- تاريخ الكشف على العقار وتاريخ تنظيم التقرير.

6- توقيع معد التقرير وتوقيع من يرغب من شاغلي العقار بحضور معد التقرير.

(1) قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، مادة رقم 72/ب

وعلى ضوء ما جاء بقانون التنفيذ فإنه يترتب على معاملة وضع اليد اعتبار المدين حارساً للعقار إلى ان يتم البيع ما لم يقرر الرئيس عزله من الحراسة أو تحديد سلطته¹

ولا بد هنا من الإشارة إلى ان القانون والاجتهاد القضائي قد رتب البطلان على عدم مراعاة مأمور التنفيذ ولجنة الخبراء الشروط القانونية لأجراء كشف وضع اليد على العقار وكذلك عدم مراعاة وصف العقار وصفاً دقيقاً تمنع الاجحاف في تقرير ثمنه والدخول بالمزاد العلني لشرائه كون ذلك يلحق الضرر بالمدين الراهن.

ولتوضيح موضوع البطلان التي قد تصيب تقرير الخبرة كما أشرنا اعلاه فأننا نجد ان المادة (24) من قانون اصول المحاكمات المدنية قد نصّت على " يكون الاجراء باطلاً إذا نص القانون على بطلانه وإذا شابه عيب جوهري ترتب عليه ضرر للخصم، ولا يحكم بالبطلان رغم النص عليه إذا لم يترتب على الاجراء ضرر للخصم".⁽²⁾

وعليه فإن خلاصة مسلك المشرع الأردني انه يربط الحكم بالبطلان بحصول الضرر حيث لا بطلان الا بنص أو عيب جوهري وبناء على ما تقدم فإن المدين الراهن أو مالك العقار المرهون من غير المدين له ان يتمسك بالبطلان لأي اجراء خالف القانون أو رتب ضرر لحق به جراء هذا الاجراء الباطل.⁽³⁾

(1) قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، مادة رقم 73

(2) قانون اصول المحاكمات المدنية رقم 24 لسنة 1988، مادة رقم 24

(3) قرار محكمة التمييز رقم 2009/1775 هيئة عامة تاريخ 2009/9/16، منشورات مركز القسطاس القانوني .

هذا وقد استقر الفقه ايضاً على ضرورة مراعاة الاجراءات الجوهرية عند اجراء وضع اليد على العقار حيث ان توزيع محضر الحجز (وضع اليد) والانتقال لموقع العقار ومعاينة ووصفه وصفاً شاملاً بكافة مشتملاته وتكيفه في النهاية هو اجراء جوهري يرتب البطلان على عدم مراعاته. (1)

(1) مرجع سابق , ابو الوفا، احمد ص 633

المبحث الثاني اجراءات بيع العقار المرهون

سنقوم بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتحدث في المطلب الأول عن شروط البيع والإحالة وفي المطلب الثاني عن الإحالة وتسجيل العقار باسم المزاد الأخير.

المطلب الأول: شروط البيع والإحالة

تبدأ اجراءات بيع العقار المرهون وفقاً لأحكام قانون التنفيذ بعد اجراء معاملة وضع اليد على العقار بناء على طلب الدائن المرتهن حيث يقوم مأمور التنفيذ بأعداد قائمة بشروط البيع ويضمها إلى ملف القضية، ويقصد من ايداع قائمة الشروط بيان كل ما يهم أصحاب الشأن في التنفيذ سواء من يرغب في دخول المزاد لشراء العقار أو من له مصلحة تتعلق به ⁽¹⁾ حيث من المتوجب ان تشتمل قائمة شروط البيع على ما يلي:

- 1- بيان السند التنفيذي الذي يجري التنفيذ بمقتضاه.
- 2- تعيين العقار من خلال بيان رقمه وموقعه وحدوده ومساحته واوصافه والقيمة المقدرة له أو غير ذلك مما يقتضي تدوينه.
- 3- بيان جواز تجزئة العقار المحجوز ان أمكن ذلك ومع بيان القيمة المقدرة لكل جزء منه.
- 4- شهادة لبيان الضرائب المستحقة على العقار المحجوز وأي تكاليف أخرى عليه.
- 5- نسخة عن صحيفة السجل العقاري بتاريخ الرهن. ⁽²⁾

(1) شاهين، دعاء، إشكالات حجز الأموال غير المنقولة والتنفيذ عليها ' 2013، رسالة ماجستير منشورة، جامعة النجاح، فلسطين.
(2) أنور طلبة، التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقفية، طبعة 1، المكتب الجامعي الحديث، مصر، الإسكندرية، قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، مادة رقم 76 ، ص 525

بعد اعداد اعلان البيع استناداً على القائمة المعدة يتم نشر اعلان البيع في احدى الصحف المحلية من الصحف الثلاث الاوسع انتشاراً بحيث يشمل الإعلان جميع اوصاف المال غير المنقول المحققة عند وضع اليد مع اسماء الدائن والمدين والوقت المحدد للمزايدة وشروط البيع والاشتراك فيه.⁽¹⁾

والغاية التي ارادها المشرع من الإعلان عن البيع هي لعدة اسباب منها ليطلع على العقار المرهون أكبر عدد من الراغبين بالاشتراك في المزايدة وتحقيق المنافسة بينهم فيرتفع سعر العقار المرهون، ولأجراء البيع بصورة علنية سليمة خالية من التواطؤ، وحفظاً لحقوق الدائن كي لا يباع العقار المرهون بأقل من مبلغ الدين وملحقاته من رسوم ومصاريف وفوائد واتعاب محاماة وغيرها.⁽²⁾

تبدأ المزايدة من اليوم التالي لتاريخ الإعلان والذي مدته 30 يوماً بحيث يكون للراغبين بالمشاركة والدخول في المزايدة الحق في مراجعة دائرة التنفيذ بعد ان يقوم بدفع عربون دخول بالمزاد بنسبة 10% من القيمة المقدرة للعقار عند وضع اليد وللرئيس اعفاء الدائن من دفع العربون إذا رغب بالدخول بالمزاد وكان دينه يزيد عن القيمة المقدرة للعقار.⁽³⁾

بانقضاء الثلاثين يوماً المبينة اعلاه يحال المال المرهون احالة مؤقتة على الطالب الذي وضع اعلى بدل من بين المزاولين بحيث يقوم مأمور التنفيذ بأدراج ذلك في قائمة المزايدة ويصادق عليه مأمور التنفيذ ويتم عرض القائمة على رئيس التنفيذ للاعتماد والموافقة.

(1) قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، مادة رقم 83

(2) صالح أحمد محمد عبتان وإخلاص أحمد رسول، التنفيذ على العقار المرهون تأمينياً (2012) مجلة الرافدين للحقوق، المجلد(11)، العدد 41، رسالة ماجستير منشورة، جامعة آل البيت، الاردن

(3) قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، مادة رقم 84

وبعد الإحالة المؤقتة يعلن عن طرح العقار بالمزاد العلني للمرة الثانية ولمدة 15 يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ الإعلان متضمناً بدل المزاد في الإحالة المؤقتة والجهة التي احيل عليها العقار ويعتبر افتتاح المزايمة من تاريخ اليوم التالي للإعلان ويترتب على من يرغب في الدخول فيها ان يدفع عربون بواقع 10% من القيمة المقدرة للعقار عند وضع اليد.

وبعد انقضاء المدة المحددة وهي 15 يوم تجري المزايمة العلنية بين الطالبين الموجودين ثم يقرر الرئيس الإحالة القطعية للمشتري الذي تقدم بالبدل الأعلى، عل انه وفي حال كانت بدل المزايمة للعقار المعروض للبيع ينقص بمقدار 25% فأكثر من القيمة المقدرة وجب على رئيس التنفيذ ان يعيد طرح هذا العقار مرة أخرى في المزاد لمدة 30 يوماً ولمرة واحدة فقط ومن ثم الإعلان في صحيفة يومية كما أشرنا سابقاً ثم يقرر الإحالة القطعية للمزايمة الأخير بالبدل الأعلى.

(1)

بعد صدور قرار الرئيس بالإحالة القطعية يقوم مأمور التنفيذ بنشر قرار الإحالة في احدى الصحف اليومية المحلية من الصحف الثلاث الاوسع انتشاراً على ان يتضمن الإعلان بيانات العقار الذي تم احالته والتمن الذي احيل به خلال مدة 10 ايام تلي تاريخ نشر اعلان الإحالة القطعية بحيث يحق لأي مزاد يرغب في الدخول في المزايمة على العقار شريطة ان لا تقل الزيادة عن التمن المحدد في الإحالة القطعية عن 10% من قيمة المزايمة بحيث يقوم المزاد الراغب في المزايمة بإيداع ما نسبته 10% من القيمة الجديدة كعربون في صندوق الدائرة بحيث يحدد في

محضر المزادة موعداً جديداً للمزايدة لا يزيد عن 15 يوماً ويؤخذ بالثمن الاعلى و يكون أي عرض للزيادة معرضاً للأبطال في حال عدم مراعاة أحكام القانون. (1)

اما إذا انقضى الموعد المحدد بعد الإحالة القطعية ولم يتقدم أي مزاد بعرض ال 10% فإن رئيس التنفيذ ينفذ قرار الإحالة القطعية على من تمت الإحالة الاولى عليه وبالشروط ذاتها (2) وهذا ما يطلق عليه عرفاً الإحالة النهائية.

هذا ويحق للمدين وخلال 30 يوماً من اليوم التالي لتاريخ الإحالة القطعية المشار اليها في قانون التنفيذ ان يودع في صندوق الدائرة مبلغاً يكفي لوفاء الديون والفوائد والنفقات التي للدائن طالب التنفيذ والدائنين من الغير والمقيدة حقوقهم وتكاليف المزايدة والتنفيذ وفي هذه الحالة يقرر رئيس التنفيذ الغاء الإحالة أو أي اجراءات تمت بشأنها. (3)

1 قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، مادة رقم 88

2 قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، مادة رقم 91

3 قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، مادة رقم 92

المطلب الثاني: الإحالة وتسجيل العقار باسم المزاد الأخير

من خلال ما تم توضيحه في هذا المبحث ووفقاً لقانون التنفيذ والاصول المتبعة نلاحظ ان

الإحالة للمزودين تكون على ثلاثة مراحل وهي كما يلي:

1- الإحالة المؤقتة: ويكون للطالب الأخير من المزودين بالبدل الاعلى ويتم بعد انقضاء 30

يوماً على نشر إعلان افتتاح المزايمة.

2- الإحالة القطعية الأولى: وتتم على احدى المرحلتين المرحلة الاولى للمشتري الذي يقدم البديل

الاعلى بعد 15 يوما من اليوم التالي لنشر إعلان البيع للمرة الثانية بعد الإحالة المؤقتة،

المرحلة الثانية في حال كان بدل المزاد المعروض ينقص عن 25% فأكثر من قيمة العقار

المعروض للبيع يقوم الرئيس بتمديد المزايمة لمدة 30 يوم ولمرة واحدة ثم يقرر الإحالة القطعية

على المزاد الأخير بالبدل الأعلى.

3- الإحالة القطعية الثانية وهي ما تعرف بالإحالة النهائية وتتم في إحدى الحالتين

الحالة الأولى: إذا انقضى الموعد المحدد بعد الإحالة القطعية ولم يتقدم أي شخص بعرض ال

10%

الحالة الثانية: في حالة تقديم أحد المزودين بعدد قرار الإحالة القطعية بثمن يزيد عن 10%

عن بدل الإحالة القطعية واستوفى الشروط المحددة في القانون

وقد الزم القانون ضرورة تدوين الإحالة الأولى والإحالة القطعية في ذيل ورقة المزايمة وفي

محضر ملف القضية⁽¹⁾ عند صدور قرار رئيس التنفيذ بالإحالة القطعية النهائية على المزاد

الأخير فإنه يتوجب على المحال عليه العقار ان يودع الثمن إلى دائرة التنفيذ خلال مدة 10 ايام

(1) قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، مادة رقم 93

من تاريخ الإحالة القطعية ما لم يكن دائماً حيث يقرر الرئيس في هذه الحالة اعفاءه من ايداع الثمن كله أو بعضه حسب واقع الحال مراعيًا بذلك مقدار دينه ومرتبته حيث يسلم له بعد ذلك قرار الإحالة القطعية وكتاب موجه إلى دائرة تسجيل الأراضي المختصة لتسجيل العقار باسم هذا المزاد.

ويترتب على تسجيل قرار الإحالة لدى دائرة الأراضي وتسجيل العقار باسم المزاد الأخير المحال عليه العقار تطهير العقار المباع من حقوق الامتياز والتأمين والرهن والحجز بحيث تنتقل هذه الحقوق إلى الثمن مع مراعاة أحكام القوانين الخاصة.

كذلك فإن جميع ما يقوم المحال عليه العقار بدفعه من ضرائب ورسوم مترتبة على العقار قبل البيع يعمل على استرداده من ثمن بدل المزادة قبل توزيع حاصل البيع على الدائنين باستثناء رسوم التسجيل المترتبة عليه وبدل رسوم الطوابع.

ولا بد من الإشارة هنا انه و بعد صدور قرار رئيس التنفيذ بالإحالة القطعية للعقار على المزاد الأخير وعدم قيام هذا المزاد بإيداع ثمن العقار لدى دائرة التنفيذ خلال 10مدة 10 ايام من تاريخ الإحالة القطعية فإنه يتم اخطاره بتأدية بدل المزايدة خلال 3 ايام من تاريخ الاخطار وإذا تخلف عن الدفع بعد مرور هذه المدة يعتبر مستنكفاً عن المزايدة وفي هذه الحالة يعرض العقار على المزاد الذي يليه بالثمن الذي قدمه وفي حال موافقة هذا المزاد على العرض خلال 3 ايام من تاريخ اخطاره فيحال العقار عليه على أن يتحمل المزاد المستنكف الفرق بين البديلين ويحسم من

العربون وإذا لم يكفي العربون تنفذ الدائرة على أموال المستتكف الأخرى لتحصيل الفرق بقرار من رئيس التنفيذ دون الحاجة للحصول على حكم قضائي. (1)

أما في حال عدم موافقة المزايدين التالي على الشراء خلال 3 أيام من تاريخ اخطاره بذلك فيتم إعادة المزايدة لمدة 15 يوم وتجرى الإحالة القطعية على المزاد الأخير بالبدل الأعلى مع تضمين المستتكف الأول الفرق بين البديلين. (2)

ويقوم مأمور التنفيذ بتبليغ قرار إعادة البيع فوراً إلى كل من المدين والمشتري المستتكف والدائنين الذين أصبحوا طرفاً في الإجراءات والمزايدين في المزاد الأول.

وعندما تجري المزايدة في هذه الحالة والبيع فأنها تتم طبقاً للأحكام المقررة في البيع الأول وكأمر طبيعي فإنه لا تقبل المزايدة من المشتري المستتكف حتى لو قدم كفالة بالإضافة إلى أنه يلزم هذا المشتري المستتكف بما ينقص من ثمن العقار والفوائد حيث يشمل قرار الإحالة القطعية الجديد إلزامه بفرق الثمن ان وجد ولاحق له في الزيادة التي تصبح حقاً للمدين والدائن. (3)

هذا ويحدث ان يتعذر اتمام معاملة البيع والفراغ للعقار المباع بالمزاد العلني وعدم امكانية تسجيله باسم المزايدين الأخير (المشتري) بسبب لا يد له فيه فأن للمشتري وخلال 30 يوماً من تاريخ الإحالة القطعية الحق بالطلب من رئيس التنفيذ فسخ المزايدة واستعادة ما دفعه من مبالغ. (4)

(1) قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، مادة رقم 97/أ

(2) قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، مادة رقم 97/ب

(3) قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، مادة رقم 101

(4) قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، مادة رقم 105

المبحث الثالث

الأشكال القانونية التي قد يواجهها المحال له العقار

جاء في قانون الملكية العقارية انه إذا احيل العقار على الدائن المرتهن فلا يجوز له ان يتصرف فيه بالبيع أو بالرهن أو بالمبادلة أو بالهبة أو بالإفراز خلال سنة واحدة من تاريخ تسجيل العقار باسمه ويحق للراهن أو لورثته خلال تلك المدة استرداد هذا العقار إذا جرى دفع بدل المزايدة مع الرسوم والنفقات وتخفيض تلك المدة إلى 6 أشهر إذا احيل العقار على شخص اخر غير الدائن المرتهن. (1)

ومن خلال هذا النص فأن المزايد الذي احيل عليه العقار المباع بالمزاد العلني وفقاً لأحكام القانون الامر الذي من شأنه ان يقيد في التصرف بالعقار الذي اشتراه في المزاد العلني حيث لا يجوز له اجراء أي من التصرفات الواردة حصراً في القانون وهذه القيود محددة بمدة نص عليها القانون وهي كما يلي :

- سنة واحدة إذا كان المحال عليه لعقار الدائن المرتهن.
- ستة أشهر إذا كان المحال عليه العقار لغير الدائن.

وهدف المشرع من النص هو حماية مالك العقار (الراهن) أو ورثته من انتزاع ملكيتهم حيث يحق لهم في حال قاموا وخلال المدة المحددة بدفع بدل المزايدة مع الرسوم والنفقات ان يستردوا عقارهم الذي من الممكن ان تم بيعه بثمن يقل كثيراً عن ثمنه الحقيقي وهذا حق مشروع لهم.

وسوف نعالج في هذا المبحث بعض الاشكال القانونية التي قد يواجهها المزايد المحال عليه

العقار .

(1) قانون الملكية العقارية رقم 13 لسنة 2019، مادة رقم 176

المطلب الأول: إخلاء العقار

من الشروط والأحكام عن إجراء الرهن ان يتم إجراء كشف على العقار المطلوب رهنه و اعداد تقرير بنتيجة الكشف يبين فيه اسماء شاغلي العقار وصفاتهم وتحديد القسم الذي يشغله كل واحد منهم من العقار، وفي حال كان الشاغل مستأجراً يذكر مقدار بدل الإيجار وتاريخ بدء الإجارة ومدتها والهدف من هذا هو ضمان حقوق الغير من شاغلي العقار من مستأجرين و ضمان استقرار المعاملات والعقود وحماية الأطراف عند تنفيذ سند تأمين الرهن العقاري وطرح العقار موضوعه للبيع بالمزاد العلني وفي هذا نجد ان قانون التنفيذ في مادة 106/ب منه قد نص على أنه:

"بعد ان تتم معاملة البيع والفراغ تخطر الدائرة الأشخاص الذين يشغلون المال غير المنقول بلزوم اخلائه وتسليمه إلى المشتري خلال ثلاثين يوماً انقضت هذه المدة ولم يعملوا على تنفيذ ما أخطروا به تتولى الدائرة معاملة الاخلاء والتسليم شريطة مراعاة حقوق الشاغلين المقررة وفق أحكام التشريعات النافذة".

ونلاحظ هنا انه وان كان قانون الملكية العقارية قد منع من يحال العقار باسمه من التصرف

في هذا العقار ببعض انواع التصرفات المحددة وذلك خلال مدة محددة في القانون. (1)

الا ان هذا المنع لم يشمل مستأجري العقار المباع المحال حيث لم يرد نص صريح في قانون

الملكية العقارية يحمي المستأجر في مثل هذه الحالة الأمر الذي ترك المجال إلى تطبيق أحكام

قانون التنفيذ في مثل هذه الحالات.

(1) التصرفات المحددة في المادة 176 من قانون الملكية العقارية رقم 13 لسنة 2019

وحيث ان المادة 106/ب من قانون التنفيذ قد راعت حقوق الشاغلين للعقار والمقررة لهم وفق أحكام التشريعات النافذة، فأن في ذلك مجالاً واسعاً للمستأجرين الذين تكون عقود ايجارهم ثابتة قبل اجراء الرهن بالاستمرار في اشغال العقار و/أو جزء منه بحماية القوانين التي تضمن عقودهم وصحتها، اما المستأجرين الذين لم تثبت عقود ايجارهم عن اجراء الكشف على العقار عن الرهن فأن عقودهم تكون والحالة هذه متروك امر البث فيها للمحاكم.

وفي كلتا الحالتين فأن الشخص الذي احيل العقار على اسمه يكون مقيداً بعقود الإيجار الموقعة فيما بين المدين الراهن وبين هؤلاء المستأجرين أو أي منهما وهذا ما يفتح المجال إلى نشوء خصومات قضائية لأثبات حقوق المستأجرين كونهم من الغير واثبات صحة وقانونية اشغالهم للعقار وبالعكس كذلك حيث يكون المشتري مضطراً إلى اللجوء إلى المحاكم لأخلاء هؤلاء المستأجرين والزامهم تسليم العقار خالياً من الشواغل.

المطلب الثاني: الطعن بإجراءات التنفيذ

من الإشكالات القانونية التي قد تقيد الشخص المشتري الذي احيل العقار على اسمه هو قيام المدين بالطعن بإجراءات التنفيذ وفسخ البيع حيث المدة المقررة لعدم سماع دعوى فسخ البيع الذي يتم بواسطة دائرة التنفيذ بالمزاد العلني هي سنة من تاريخ الإحالة. (1)

حيث يبقى العقار مسجلاً باسم المحال عليه طيلة مدة نظر الدعوى ويمنع من التصرف فيه بأي نوع من انواع التصرفات وفي حال فسخ البيع الناجمة عن المزايدة من المحكمة المختصة يبقى العقار مسجلاً باسم المحال عليه ايضاً إلى ان يستوفي ما دفعه. (2)

ومن خلال هذا النص يتضح ان المحال عليه العقار في حال فسخ البيع لا يستطيع المطالبة بالتعويض وكل ما له هو استرداد ما دفعه فقط وهذا ما اكدته محكمة التمييز في قرارها رقم 2014/4026 تاريخ 2015/1/6 والذي جاء فيه " حيث ان المدعي اقام هذه الدعوى للمطالبة بالتعويض عن الضرر المادي والمعنوي و الربح الفائت الذي لحق به من جراء ابطال اجراءات البيع بالمزاد العلني على قطع الأراضي المذكورة انفاً وتقويت الفرص عليه باستغلال واستثمار المبلغ الذي دفعه ثمناً للأرض التي رست عليه بالمزاد العلني و ثم ابطال اجراءاتها ومحكمتنا تجد ان قيام مدير تسجيل اراضي جنوب عمان بإجراءات البيع بالمزاد العلني كان بناء على طلب الدائن بمواجهة المدين تنفيذاً لأمر القانون الذي يوجب عليه القيام بذلك طالما انه مكلف بتنظيم

(1) قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، مادة رقم 107

(2) قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، مادة رقم 107

سند تأمين الدين بين الدائن والمدين والكفيل العيني وان مجرد ابطال اجراءات البيع بالمزاد العلني على الارض بموضوع الدعوى لا يرتب المسؤولية عليه طالما لم يثبت انه قصر أو تعدى).⁽¹⁾

وقد استقر الاجتهادات القضائية والفقهاء على ان المشرع لم يعرف المقصود بالأخطاء الشكلية التي تعطي الحق للمدين بطلب فسخ البيع الذي تم أمام دوائر التنفيذ.⁽²⁾

حيث عرفت محكمة التمييز الاخطاء الشكلية بأنها الاخطاء التي تتم في التبليغات اما اخطاء القضاة فهي اخطاء قانونية ولا تعتبر اخطاء شكلية وتعطي الحق في الطعن لأبطالها بدعوى أصلية.⁽³⁾

كذلك اعتبرت محكمة التمييز "ان الخطأ الذي يقع فيه مأمور التنفيذ والتي لا تعتبر من الأخطاء الشكلية ما يتعلق في البيع الخطي حيث اعتبرت محكمة التمييز ان لا يؤخذ في عدم الإشارة إلى وجود منشأة كهربائية فب العقار في البيع بالمزاد العلني حيث لا تعتبر اخطاء شكلية ولا يجوز الطعن بإجراءات التنفيذ وفقاً لهذا السبب".⁽⁴⁾

(1) قرار محكمة التمييز الأردني رقم 2014/4026 , منشورات مركز قسطاس القانوني .

(2) القضاة، مفلح اصول التنفيذ وفقا لقانون الاجراء الاردني , 1992، ط2، دار الثقافة والنشر ص 330

(3) قرار محكمة التمييز 90/686 صفحة رقم 1229

(4) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 2015/1619 , قسطاس القانوني

المطلب الثالث: توزيع حصيلة التنفيذ

بعد الانتهاء من كافة اجراءات التنفيذ واحالة العقار على المزايذ الأخير وتسجيل العقار المباع باسم المشتري (المزايذ) بعد قيامه بدفع الثمن في صندوق دائرة التنفيذ تقوم دائرة التنفيذ بأعداد قائمة توزيع يتم تنظيمها تشتمل المبلغ الذي تم تحصيله بنتيجة البيع والنفقات التي دفعها الدائن في سبيل تحصيل هذه المبالغ.

وكذلك تشتمل القائمة ما يترتب لأصحاب حقوق الامتياز وتقسيم المبالغ التي جرى تحصيلها بين الدائنين الذين تقدموا بالسندات التنفيذية. (1)

ومن ثم يقوم مأمور التنفيذ بتبليغ كافة الأطراف ذوي العلاقة بهذه القائمة ليتمكن من يرغب منهم بتقديم الاعتراض على هذه القائمة وذلك خلال 7 ايام تبدأ من اليوم التالي لتبليغ هذه القائمة لكل منهم. (2)

إذا لم يتقدم أي طرف من الدائنين باعترض على قائمة التوزيع خلال المدة المحددة يتم اصدار القائمة النهائية بالتقسيم والتي يكون مبيناً فيها نصيب كل دائن من الدائنين ويقوم مأمور التنفيذ بدفع حصيلة التنفيذ للدائن كل حسب حصته الواردة في قائمة التوزيع ويسلم ما تبقى إلى المدين اما إذا كانت حصيلة التنفيذ غير كافية لتسديد الديون بكاملها ولكافة الدائنين فتوزع وفق الترتيب التالي:

أ. أصحاب الديون الممتازة حسب ترتيبهم في الامتياز.

(1) قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، مادة رقم 108

(2) قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، مادة رقم 109/أ

ب. وإذا كان أصحاب الديون في مرتبة واحدة من الامتياز وكانت الأموال الموجودة غير كافية لتسديد هذه الديون بكاملها تقسم بينهم قسمة غرماء.

ج. وإذا زادت الأموال الموجودة على الديون الممتازة يقسم ما زاد منها بين أصحاب الديون العادية قسمة غرماء. (1)

و الدائن المرتهن يتقدم على غيره من الدائنين بما فيهم أصحاب ديون الدولة باستثناء دين النفقة شريطة ان يكون هناك حكم قضائي واجب التنفيذ حيث لا يكفي ان يكون المدين مطالب بهذه النفقة²

ولا بد هنا ان نشير إلى قرار ديوان تفسير القوانين الذي تعرض لتوضيح هذا الامر نظراً لعدم سبق عرضه على القضاء، (3) ولا بد هنا من الإضافة إلى ان أصحاب الرهونات العقارية تتمتع بامتياز خاصاً وحقاً عينياً تمنح صاحبها حق التقدم على المال المقرر عليه عند بيعه وهو حق هياه المشرع عن طريقة القيد مثله في ذلك مثل الرهن الرسمي، كما ان حق الامتياز يقتضي بصفة اصلية إذا كان محله عقاراً بالأسباب التي ينقضي بها الرهن الرسمي. (4)

(1) قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، مادة رقم 111

(2) مرجع سابق، القضاء، مفلح، ص 380

(3) قرار ديوان تفسير القوانين

(4) مرجع سابق، سعد، نبيل ص 130

وبالرغم من ان حق الامتياز ينقضي ب بيع العقار المنقل بالحق بالمزاد العلني الا ان هذا الحق ينتقل إلى ثمن العقار الذي حل محله (1)، وتكون الأولوية في توزيع ثمن العقار إلى أصحاب الديون الممتازة وفقاً لما حدده القانون واستقر عليه الفقه والاجتهاد القضائي كما بينا سابقاً مع مراعاة ان صاحب الامتياز الذي يتمتع بهذه الصفة رغم عدم وجود تسجيل لحقه في السجلات فإنه لن يشترك في معاملة توزيع الثمن الا إذا أعلن عن نفسه من قبل البيع. (2)

(1) مرجع سابق , حمدان، حسين

(2) خليل، احمد، اصول التنفيذ الجبري , 2002، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية

الفصل الخامس

الخاتمة والنتائج والتوصيات

أولاً: الخاتمة

نظراً لما يحتله الرهن من أهمية في الأعمال التجارية بشكل خاص والمعاملات الأخرى باعتبار ان الرهن يدعم الائتمان ويزيد الثقة بين المتعاملين سواء أكانوا اشخاص عاديين أو تجار حيث يعتبر الرهن التأميني العقاري من اقوى الضمانات المقبولة بين الدائن والمدين بشكل عام. وحيث ان القانون الأردني كان الباع الطويل في تنظيم عملية وآلية الرهن التأميني وكان للقوانين الأردنية النازمة لهذا الأمر الاثر الفاعل في تنظيم عملية الرهن العقاري وطريقة انشاؤه وأحكام وآلية التنفيذ على الرهن في حال تعثر المدين فقد كان قانون الملكية العقارية الأردني أحد هذه القوانين النازمة للرهن التأميني وفق المستحدثات الجديدة التي ظهرت من خلال تطبيق القوانين السابقة وما أصابها من خلل (ان جاز لنا التعبير) والتي ظهرت من خلال المعاملات التجارية والاجتهادات القضائية.

وعليه فقد تناولت هذه الدراسة تحت مسمى (الرهن التأميني في قانون الملكية العقارية الاردني) البحث فيما استحدثت من أحكام قانونية تتعلق من خلال هذا القانون وما استجدت من اجراءات تنظم الية عمل الرهن التأميني واجراءات التنفيذ على سندات الرهن في حال تعثر المدين كما بينت هذه الدراسة انقضاء الرهن التأميني بانقضاء الدين الموثق به وحالة أصحاب الرهونات الأخرى من أصحاب الدرجات التالية كذلك حالة أصحاب الرهونات الأخرى من الغير الامر الذي لم يعالجه المشرع في قانون الملكية العقارية.

وفي نهاية هذه الدراسة قد توصلنا إلى عدة نتائج وتوصيات.

ثانياً: النتائج

1- ان من خصائص الرهن التأميني انه يقع على عقار أو على حق عيني على عقار جائز التعامل فيه وليس ممنوع من التصرف به مع ضرورة وصف العقار وصفاً دقيقاً وذكر ملخصاته ومشمولاته ضمن سند الرهن من ضمنها اية ابنية واشجار وغيرها.

2- من الطبيعي ان يكون العقار المراد رهنه قائماً وموجوداً عند اجراء الرهن وبالتالي فإن حق التتبع هو من الحقوق الثابتة التي تعطي الحق للدائن التثبيت من العقار المرهون بأي يد يكون.

3- ان القانون المدني الأردني وهو القانون الأساس الذي يعتمد وينظم اجراءات الرهن التأميني والمستمد من مجلة الأحكام العدلية والتي الغيت من احكامها ما يتعارض مع القانون المدني بحيث يعتبر هذا القانون هو القانون العام الواجب الاعتماد والبناء على احكامه وانه سبق صدوره بسنوات صدور قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين.

4- ان صدور قانون الملكية العقارية الجديد في الأردن رقم 13 لسنة 2019 والذي تم نشره في عدد الجريدة الرسمية (5572) الصادر بتاريخ 16-5-2019 على ان يبدأ العمل فيه بعد (120) يوماً من تاريخ نشره قد استحدث احكاماً تتعلق بالرهن التأميني والغي بصدوره قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين.

5- بصدور قانون الملكية العقارية والغاء قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين أصبح قانون الملكية العقارية هو القانون الخاص الوحيد الذي ينظم الأحكام المتعلقة برهن العقار رهنأً تأمينياً حيث تم تخصيص الفصل الثامن بما يتعلق بالرهن التأميني واحكامه.

6- ان ما جاء في قانون الملكية العقارية مادة (160) قد بين بشكل اوضح ومحدد وربما مخصص الموضوع المتعلق برهن العقار لدين الجهات الرسمية أو المؤسسات العامة والخاصة والشركات والبنوك فيما لم تكن هذه الأمور محددة أو مخصصة في القانون المدني وقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والذي تم الغاؤه.

7-7- كذلك الحال فيما يتعلق بتوضيح وتعريف كلمة الراهن حيث عرف قانون الملكية العقارية الأردني ان كلمة الراهن تنصرف إلى كل من المدين والكفيل وذلك في حال كان رهن العقار كفالة لدين غير مالكة ما لم تدل القرينة على غير ذلك

8- ان ما ورد في المادة (161) من قانون الملكية العقارية من حيث جواز رهن العقار تأميناً ضماناً لدين محدد يتوقع تحققه في ذمة المدين مستقبلاً فيه مخالفة لما جاء في المادة (1332) من القانون المدني والتي اشترطت ان يكون الدين ثابتاً في الذمة أو موعداً به أو عيناً من الأعيان المضمونة، كما انها خالفت بعض الاجتهادات القضائية التي عالجت هذا الأمر.

9- ان ما اضافته قانون الملكية العقارية بجواز الاشتراط على المدين في سند الرهن ان يدفع للدائن المرتهن مبلغاً محدداً تعويضاً له عن عطل وضرر اضافة إلى مبلغ الدين وإلزام المدين ان يؤدي إلى الدائن المرتهن المبلغين معه (م.171) يعتبر اضافة مستحدثة حيث لم يكن معمولاً به سابقاً باعتبار ان المدين يكون ملزماً بأداء الدين الثابت في سند الرهن مع ما يترتب من فائدة محددة على هذا الدين وهذا استقر عليه التعامل قانوناً وفقهاً واجتهاداً.

10- احوال قانون الملكية العقارية إلى قانون التنفيذ وبنتيجة الغاء قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين كافة اجراءات التنفيذ على العقار المرهون واجراءات تخلية العقار دون

ان تعالج بعض الأوضاع القانونية خاصة فيما يتعلق بحقوق شاغلي العقار المرهون كان قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين يعالجها.

ثالثاً: التوصيات

على ضوء النتائج التي بينها في هذه الدراسة فأنتني اوصي بما يلي:

1- طالما ان قانون الملكية العقارية قد اصبح بمثابة القانون الخاص فيما يتعلق بالرهن التأميني والذي تم بصدوره الغاء قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وبعض القوانين الأخرى المتعلقة بالأموال غير المنقولة والمتعلقة بالرهنونات فقد كان على المشرع ان يتوسع بعض الشيء في هذا القانون في معالجة أحكام متعلقة بالرهن التأميني والتنفيذ على الرهن تماشياً مع المعالجات القضائية لبعض الأمور والإشكالات القانونية التي حدثت خلال فترة العمل بقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والذي استمر سريانه اكثر من 66 عاماً متوالياً (1953-2019) منها 23 عاماً تسبق صدور القانون المدني الأردني ولا شك أن هناك اشكاليات قانونية قد حدثت خلال هذه الفترة عرضت على المحاكم وصدر فيها قرارات أصبحت سوابق قضائية مستقرة كان من المفروض مراعاتها واعتبارها من الأسباب الموجبة عند اعداد قانون الملكية العقارية.

2- ارى ان نص المادة (161) من قانون الملكية العقارية رقم 13 لسنة 2019 يجب ان يتم عرضها على الديوان الخاص بتفسير القوانين كونها لم يسبق وان تم عرضها على القضاء وذلك لتفسير وتوضيح ما هو المقصود بالدين المحدد الذي يتوقع تحققه في ذمة المدين مستقبلاً وذلك بهدف معرفة المقصود من هذه المادة ومعارضتها لما جاء بأحكام القانون المدني والقواعد العامة المتعلقة بالرهن والتي توجب ان يكون الدين ثابتاً في الذمة ومثبتاً في

سند الرهن من حيث القيمة والفائدة لهذا الدين وهذا الأمر من شأنه الحفاظ على استقرار المعاملات وضمان حقوق أصحاب الرهونات من الدرجات الأخرى وكذلك الدائنين الآخرين العاديين من غير أصحاب الرهونات، كذلك وفي ظل الاجتهادات الصادرة عن ديوان تفسير القوانين في الاردن بأن أصحاب الرهونات العقارية يتقدمون في دينهم عن بعض أصحاب الامتياز وكذلك دين الدولة فإن وجود هذه العبارة في نص المادة 161 من قانون الملكية العقارية من شأنه ان يعطي الحق لمن لا حق له و ذلك باحتمالية قيام الدائن بالتواطئ مع المدين أو العكس بترتيب ديون أخرى مع بقاء الرهن قائم الامر الذي من شأنه حرمان الدائنين الآخرين سواء اكانوا أصحاب رهونات أو دائنين عاديين من استيفاء حقوقهم من المدين طالما بقي هذا الرهن قائماً وعلى هذا نرى عرض هذه المادة على ديوان تفسير القوانين لتوضح معنى الدين المتوقع تحققه مستقبلاً.

3- نص المادة 171/ب من قانون الملكية العقارية يحتاج إلى تفسير و/أو توضيحه وعليه فإنه من المفروض حالته للديوان الخاص في تفسير القوانين حيث ان وجود شرط في سند الرهن يلزم المدين بأن يدفع للدائن المرتهن مبلغاً محدداً تعويض عن عطل وضرر للدائن بالإضافة إلى مبلغ الدين الأصلي بحيث يؤدي المدين إلى الدائن المرتهن المبلغين معاً هو مستحدث في أحكام الرهن التأميني ولم يسبق ان اثير بأي قانون سابق ولم يعرض على أي جهة قضائية وبذلك فإن هذا النص من شأنه احداث اشكاليات قانونية تأثر على المراكز القانونية في سند الرهن للدائنين المرتهنين و/أو الدائنين العاديين خاصة وان مقدار العطل والضرر يعتبر مطالبة مستقبلية توجب فائدة مستقلة وعندها يلتزم المدين بدفع المبلغين بالإضافة إلى ما يترتب من مصاريف ونفقات وفائدة سواء كانت اتفاقية و/أو قانونية على المبلغين وهذا ما يعتبر خلافاً في المراكز القانونية.

4- ان قانون الملكية العقارية قد خالف قانون وضع الأموال الغير منقولة تأميناً للدين من ترتيب ما يتعلق ب شاغلي العقار المرهون من غير المالكين سواء من حيث ضمان حقوقهم إذا كانوا من شاغلي العقار قبل اجراء الرهن أو حقوق المزاد الأخير (مشتري العقار) عند إحالة العقار باسمه نتيجة رسو المزاد عليه وحتى لا يقع بإشكالات قانونية مع المستأجرين أو شاغلي العقار تمنعه من الاستفادة من عقاره وعليه كان من المفروض ان يتم معالجة هذا الامر بشكل واضح وثابت وهذا الامر يعود الى ان دوائر التنفيذ و عملاً بأحكام قانون التنفيذ تقوم بأخطار شاغل العقار بفترة اخلاء العقار المحال عليه بناء على طلب المزاد خلال 30 يوماً من تاريخ تبليغه الأخطار بالأخلاء بخلاف ما كان العمل عليه في قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين من حيث مراعاة حقوق شاغلي العقار في حال كانوا من المستأجرين قبل الرهن و بعد الرهن ولكل منها احكام نظمها هذا القانون .

5- كذلك ان نص المادة 174/ب من قانون الملكية العقارية يحتاج إلى توضيح وتفسير خاصة مع وجود نص المادة 4/15 من القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم 28 /2009 المنشور في عدد الجريدة الرسمية رقم 4952 الصادر بتاريخ 2009/3/1 وهذا القانون قد الغي بصدر قانون الملكية العقارية، ارى بأنه بحاجة إلى تفسير و توضيح خاصة مع مرور اكثر من 10 سنوات على صدور القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وحتى صدور قانون الملكية العقارية وكذلك فإنه كان على المشرع الإشارة في قانون الملكية العقارية إلى نص المادة 174/ب عند الغاء قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين بذكر عبارة ان الالغاء بما لا يتعارض مع أي نص ورد في هذا القانون.

قائمة المراجع والمصادر

أولاً: كتب اللغة:

- 1- الاشقر، محمد، زبدة التفسير، 2007، ط1، دار النفائس.
- 2- الفيومي، أحمد بن محمد بن علي (1999) المصباح المنير، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت.

ثانياً: كتب الفقه الإسلامي

- 1- البستاني، ميخائيل (1912)، مرجع الطلاب، مكتبة النور، بيروت.
- 2- البهوتي، منصور بن يونس (1402هـ). كشف القناع عن متن الإقناع، دار الفكر العربي، بيروت.

ثالثاً: الكتب القانونية:

- 1- ابو الخير، محمد، قانون المرفعات، 1963، ط5، دار المعارف.
- 2- ابو السعود، رمضان، التأمينات الشخصية والعينية، 2007، ط1، دار الجامعة الجديدة للنشر.
- 3- أبو الليل، ابراهيم، الحقوق العينية التبعية، التأمينات العينية (الرهن الرسمي-الرهن الحيازي-حقوق الامتياز)، ط2، 1998، ذات السلاسل.
- 4- ابو الوفا، احمد اجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، 1991، ط10، منشأة المعارف.
- 5- ادورد عيد، كريستان عيد، التأمينات العينية، 011، ط3، المنشورات الحقوقية الصادر.

- 6- البشير، طه، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، 1976، ط4، دار الحرية للطباعة والنشر.
- 7- تناغو، سمير، التأمينات العينية والشخصية، 2008، ط1، مكتبة الوفاء القانونية.
- 8- حمدان، حسين، التأمينات العينية دراسة تحليلية شاملة لأحكام الرهن والتأمين والامتياز، 2009، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية.
- 9- خليل، أحمد، اصول التنفيذ الجبري، 2002، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية.
- 10- سعد، نبيل، التأمينات العينية والشخصية (الرهن الرسمي - حق الاختصاص - الرهن الحيازي - حقوق الامتياز-الكفالة)، ط1، 2010.
- 11- سلامة، أحمد. التأمينات المدنية، الرهن الرسمي، 1968، دار النهضة العربية.
- 12- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في التأمينات العينية والشخصية، الجزء 10.
- 13- سوار، محمد شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية (الرهن المجرد، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز) 2006 ط1، دار الثقافة للتصميم والإنتاج.
- 14- الشرقاوي، جميل، التأمينات الشخصية العينية، 1998، ط1، دار النهضة العربية.
- 15- شمس الدين، عفيف، الوسيط في القانون العقاري الجزء الثالث، 2011، ط2، مكتبة الزين الحقوقية والأدبية ش.م.م.
- 16- الشوشاري، صلاح الدين، التنفيذ الجبري، 2009، ط1، دار الثقافة والنشر.
- 17- طالبة، انور، التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقتية، طبعة1، المكتب الجامعي الحديث، مصر، الإسكندرية.
- 18- عبد الباقي، عبد الفتاح، أحكام القانون المدني المصري (التأمينات الشخصي والعينية)، 1954، ط2، دار السعادة للنشر.

19- العبيدي، علي، الحقوق العينية (الحقوق العينية الاصلية - الحقوق العينية التبعية)، ط1،
2005.

20- العطار، عبد الناصر، التأمينات العينية، 2008، دار الفكر العربي.

21- العمروسي، انور، الحقوق العينية التبعية، 2013، ط1، مؤسسة المعارف للنشر.

22- الفار، عبدالقادر، أحكام الالتزام، 1995، ط2، دار الثقافة والنشر.

23- القضاة، مفلح اصول التنفيذ وفقا لقانون الاجراء الأردني، 1992، ط2، دار الثقافة
والنشر.

24- الكيلاني، محمود، قواعد الاثبات واحكام التنفيذ، 2019، ط3، دار الثقافة والنشر.

25- مرقس، سليمان، التأمينات العينية في التقنين المدني الجديد، 1959، ط1، دار النشر
للجمعيات المصرية.

26- منصور، منصور، التأمينات العينية، 1963، ط1، دار النهضة العربية.

27- الناهي، صلاح الدين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية، دار المعرفة.

28- والي، فتحي، التنفيذ الجبري، 1989، ط1، دار النهضة العربية.

29- الوكيل، شمس الدين، نظرية التأمينات في القانون المدني، ط2، مؤسسة المعارف للطباعة
والنشر.

30- يكن، زهدي شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقول
1971، ط3، دار الثقافة للطباعة والنشر والتوزيع.

رابعاً: الرسائل والأبحاث العلمية

- 1- الدليمي، علاء، المركز القانوني لحائز العقار في الرهن التأميني، 2015، رسالة ماجستير منشورة، جامعة الشرق الأوسط، الأردن.
- 2- شاهين، دعاء، إشكالات حجز الأموال غير المنقولة والتنفيذ عليها ' 2013، رسالة ماجستير منشورة، جامعة النجاح، فلسطين.
- 3- الشديفات، حميد، حقوق الدائن المرتهن في رهن العقار لدين مستقبلاً، 2014، رسالة ماجستير منشورة، جامعة آل البيت، الأردن.
- 4- صالح أحمد محمد عبطان وإخلاق أحمد رسول، التنفيذ على العقار المرهون تأمينياً، (2012) مجلة الرافدين للحقوق، المجلد (11)، العدد (41)، رسالة ماجستير منشورة، جامعة آل البيت، الأردن.

خامساً: الدوريات الرسمية

- الجريدة الرسمية الأردنية، أعداد مختلفة

سادساً: الأحكام القضائية

- أحكام محكمة التمييز الأردنية

سابعاً: التشريعات

- 1- قانون اصول المحاكمات المدني الأردني رقم (24) لسنة 1988.
- 2- قانون التنفيذ الأردني رقم (29) لسنة 2007.
- 3- قانون العقوبات الأردني رقم (16) لسنة 1960.

4- القانون المدني الاردني رقم (43) لسنة 1976.

5- قانون الملكية العقارية الاردني رقم (13) لسنة 2019.

6- قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً لدين رقم (46) لسنة 1953.