

الأحكام القانونية الناظمة لرهن العقار رهناً تأمينياً في إطار مشروع قانون الملكية العقارية لعام ٢٠١٧ الأردني - دراسة تحليلية ناقدة^١

د. نعيم علي العتوم؛ أستاذ القانون المدني المساعد

كلية القانون؛ جامعة اليرموك.

د. عبد السلام علي الفضل؛ أستاذ القانون المدني المساعد

كلية القانون؛ جامعة اليرموك.

^١ . أقره مجلس الوزراء بجلسته التي عقدها يوم الأربعاء ٨ آذار ٢٠١٧. ومن المتوقع أن يناقشه مجلس الأمة خلال دورته العادية الثانية.

مُلخَص

خصَّص واضع مشروع قانون المِلْكِيَّة العقارية لعام ٢٠١٧ الأردنيُّ الفصل الثامن منه، لمعالجة الأحكام النازمة لرهن العقار رهناً تأمينياً. بيد أنَّ هذه المعالجة أتت مجتزأة؛ إذ اقتصر واضع المشروع على تنظيم بعض الأحكام القانونيَّة المتعلِّقة بهذا النوع من الرهن.

ويبنتي على ذلك، أنَّ الأحكام التي أتى واضع المشروع على معالجتها في الفصل الثامن تُعتبر ناسخة لما جاء في القانون المدني. أمَّا تلكم الأحكام المسكوت عنها، فتبقى خاضعة للقواعد العامَّة الواردة في إطار المدونة المدنيَّة.

تهدف هذه الدراسة إلى سبر النصوص القانونيَّة النازمة لأحكام رهن العقار رهناً تأمينياً، في إطار مشروع قانون المِلْكِيَّة العقارية لعام ٢٠١٧ الأردني؛ لبيان ما اعتور هذه النصوص من خلل وقصور، وصولاً إلى تهذيبها؛ لتخرج بصورة مثلى.

وقد جاءت هذه الدراسة مشفوعة بمُلحق، وُضِع فيه نصُّ المشروع بصيغته الأصليَّة ويقابله التعديل بصورته المُقترحة.

الكلمات المفتاحيَّة: مشروع قانون المِلْكِيَّة العقاريَّة الأردني؛ رهن؛ رهن العقار رهناً تأمينياً.

Abstract

Chapter eight of the Jordanian real estate bill of 2017 is designed

to deal with the provisions governing real estate mortgages. This treatment, however, was fragmentary; the drafter limited to regulate some legal provisions relating to this type of mortgage. As a result of this approach, the rules provided by chapter eight of the said bill are the same rules provided by the civil law. However, the unmentioned rules in this regard are still governed by rules in the civil laws..

The governing

This study is aiming at studying the provisions of law governing the real state mortgage in the light of the real estate bill of 2017 in order to show the weakness of these rules and then, proposing a reform to these rules to be in the best correct legal form.

The study was accompanied by an annex, in which the text of the draft was drafted in its original form and offset by the amendment as proposed

Keywords: Real estate property bill Jordanian; mortgage; mortgage subject to first class.

مُقَدِّمَةٌ

يعتني مشروع قانون المِلْكِيَّةِ العقاريَّةِ لعام ٢٠١٧ الأردنيُّ بمعالجة الأحكام القانونيَّةِ المُتعلِّقةِ بالمِلْكِيَّةِ العقاريَّةِ، وجمع شتاتها التشريعيِّ في صعيد تشريع واحد؛ إذ عمد واضع المشروع إلى إلغاء ثلاثة عشر قانوناً خاصاً، كان يعالج كلُّ واحد منها بعض الأحكام النازمة للمِلْكِيَّةِ العقاريَّةِ، على ما بين هذه القوانين، أحياناً، من تداخل، وتكرار، وتناقض. خاصَّةً أن بعض هذه القوانين يعود إلى عهد الدولة العثمانية^٢، ولم يعد ينسجم البتة مع الواقع المعاصر للتنظيم التشريعيِّ للدولة.

وبالمحصلة، سيسهم هذا المشروع، وبشكل ملموس، في تعزيز الأمن الاقتصاديِّ والاجتماعيِّ والسياسيِّ: من خلال زيادة الثقة في السجلات العقاريَّةِ، ودعم الطمأنينة في استقرار المِلْكِيَّاتِ العقاريَّةِ؛ وتوطيد ثقة المستثمرين في القطاع العقاريِّ؛ إضافة إلى تهذيب التنظيم التشريعيِّ المُتعلِّقِ بالمِلْكِيَّةِ العقاريَّةِ، إذ سنُضحي جميع الأحكام القانونيَّةِ المُتعلِّقةِ بالمِلْكِيَّةِ العقارية مُنظَّمة في إطار تشريع موحد، يُنقِّي ما اعتور القانون المدني والقوانين الخاصَّة مماً شابها من نقص أو قصور أو خلل.

١. تنصُّ المادة (٢٢٣) ملكيَّة عقاريَّة) على أنه: "عند نفاذ أحكام هذا القانون تُلغى القوانين التالية: ١ - قانون الأراضي العثمانيُّ. ٢ - قانون تسوية الأراضي والمياه، رقم (٤٠) لسنة ١٩٥٢. ٣ - قانون تحويل الأراضي من نوع الميري إلى ملك، رقم (٤١) لسنة ١٩٥٣. ٤ - قانون تحديد الأراضي، ومسحها، وتأمينها، رقم (٤٢) لسنة ١٩٥٣. ٥ - قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين، رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣. ٦ - قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة، رقم (٤٨) لسنة ١٩٥٣. ٧ - قانون التصرف في الأموال غير المنقولة، رقم (٤٩) لسنة ١٩٥٣. ٨ - قانون تصرف الأشخاص المعنويين في الأموال غير المنقولة، رقم (٥١) لسنة ١٩٥٨. ٩ - قانون مَعكَل للأحكام المُتعلِّقة بالأموال غير المنقولة، رقم (٥١) لسنة ١٩٥٨. ١٠ - قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها، رقم (٦) لسنة ١٩٦٤. ١١ - قانون ملكيَّة الطوابق والشقق، رقم (٢٥) لسنة ١٩٦٨. ١٢ - قانون الاستملاك، رقم (١٢) لسنة ١٩٨٧. ١٣ - قانون إيجار الأموال غير المنقولة، وبيعها، لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين، رقم (٤٧) لسنة ٢٠٠٦."

٢. قانون الأراضي العثمانيِّ لعام ١٨٥٨.

وقد تضمّن هذا المشروع (٢٢٤) مادة، مقسّمة على ثمانية فصول. وتُعنى هذه الدراسة بمعالجة الأحكام الناظمة لرهن العقار رهناً تأمينياً، والتي خصّص لها واضع المشروع الفصل الثامن (المواد: ١٦٠ — ١٧٧).

والملاحظ على معالجة المشروع لمسائل الرهن التأمينيّ العقاري أنّها جاءت مجتزأة؛ إذ اقتصرّت على تنظيم بعض أحكامه، ولم تُعنَ بإعادة تنظيمها كاملة. ويبتني على ذلك أنّ الأحكام التي أتى المشروع على معالجتها تُعتبر ناسخة لتلك المقابلة لها في إطار القانون المدني، أمّا الأحكام التي أغفل واضع المشروع معالجتها فتطبّق بشأنها القواعد العامّة الواردة في مدونة القانون المدني، ومن تلك الأحكام، على سبيل المثال: رهن ملك الغير (م ١٣٢٥ مدني)؛ رهن الولي والوصي مال المحجور عليه (م ١٣٢٦)؛ الحلول (م ١٣٢٧ مدني)؛ تحمّل تبعه هلاك العقار المرهون (م ١٣٣٨ مدني)؛ الحلول العينيّ (م ١٣٣٩ مدني)؛ حظر الدفع بالتجريد من قبل الكفيل العينيّ (م ١٣٤٠ مدني)؛ بطلان تمكّك المرتهن العقار المرهون عند حلول أجل الدين وعدم الوفاء (م ١٣٤٣ مدني)؛ إجارة العقار المرهون (الإجارة المنجزة والإجارة المضافة) (م ١٣٤٤ مدني)؛ اعتبار مصروفات عقد الرهن وتسجيله جزءاً من الدين المضمون (م ١٣٥١ مدني)؛ حقّ حائز العقار المرهون في تأدية الدين، والرجوع على المدين (م ١٣٥٥ مدني)؛ حقّ حائز العقار المرهون في تطهير العقار المرهون (م ١٣٥٦ مدني)؛ ضمان حائز العقار المرهون ما يُصيب العقار من نقص أو تعييب (م ١٣٦٠ مدني).

وقد اهتم واضع المشروع بمعالجة أهم الأحكام الناظمة لإنشاء الرهن التأمينيّ (المبحث الأوّل)؛ وبعض الأحكام المتعلّقة بآثار هذا الرهن (المبحث الثاني).

ولا بدّ من التنبيه، ابتداءً، إلى أنّ هذه الدراسة سنقتصر على عقد موازنة بين أحكام مشروع قانون المِلْكِيَّة العقاريَّة وأحكام القانون المدني الأردني، دون الإشارة إلى القوانين الخاصّة التي يقترح المشروع إلغائها.

المبحث الأول

إنشاء الرهن التأميني على العقار

جاء الفصل الثامن من مشروع قانون الملكية العقارية تحت عنوان: "رهن العقار رهناً تأمينيّاً"¹، فأحسن بإخراج رهن العقار رهناً حيازياً من نطاق تنظيمه. وليت واضع المشروع عمد إلى النص صراحة، في هذا المشروع على إلغاء رهن العقار رهناً حيازياً؛ إذ إن رهن العقار رهناً تأمينيّاً يفي بتحقيق الأهداف المتوخاة من رهن العقار رهناً حيازياً، لا سيما وأن

1. حبذا لو أن واضع المشروع عمد إلى استخدام عبارة "الرهن المجرد"؛ فيصَحُّ بذلك الخلط الذي وقع فيه واضع القانون المدني، الذي يجري على استخدام عبارة "الرهن التأميني". ويُسَوِّغ الدكتور سوار - رحمه الله - تفضيله لعبارة "الرهن المجرد" على "الرهن التأميني"، بقوله: "أثرنا استعمال تسمية "الرهن المجرد" على تسمية "الرهن التأميني" التي أخذ بها القانون الأردني في المادة (١٣٢٢) وما بعدها، مجارياً في ذلك القانون المدني العراقي (م ١٣٩٩) وما بعدها... تعريباً للاصطلاح الفرنسي (L'hypothèque)، للسببين التاليين: أولاً: إن تسمية "الرهن المجرد" تفيد تجريد الرهن من حيازة المرتهن. وهذا ما يُميِّز الرهن المجرد عن الرهن الحيازي، الذي يُحمِّم حيازة المرتهن للشيء المرهون، ويُعدُّ هذه الحيازة شريطة لتمام الرهن ولزومه، حين أن تسمية "الرهن التأميني" المرغوب عنها لا تنطوي على ما يُميِّز هذا الضرب من الرهن، وهو تحرُّره من الحيازة وتجريده منها. ثانياً: إن تسمية "الرهن التأميني"، بالإضافة إلى كونها لا تتضمن مُميِّزاً للمُسمَّى، هي تسمية غير مانعة؛ لأنَّ كلَّ رهن، بما فيه الرهن الحيازي، ما هو إلا تأمين للوفاء بالالتزام. فهي، إذن [الصواب: إذا] تسمية مشتركة. وخير منها تسمية ينفرد بها الرهن المبحوث فيه دون غيره، وهي "الرهن المجرد"، وهو ما رجحناه. فهي جامعة لأفرادها، مانعة لأضدادها. وللمُسمَّى فيها من اسمه نصيب وإفر". وعطفاً على ذلك، فقد أبرز الدكتور سوار - رحمه الله - إثاره لمصطلح "الرهن المجرد"، بأن جاء مؤلفه موسوماً بـ "الحقوق العينية التبعية: الرهن المجرد؛ الرهن الحيازي؛ حقوق الامتياز". سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية (٣): الرهن المجرد؛ الرهن الحيازي؛ حقوق الامتياز، دار الثقافة، ط١، الإصدار الخامس، ٢٠٠٦، ف٢٢؛ ٢٧، ص٢٦، حاشية رقم (١)؛ ص٣١. رَ (أمر المفرد المنكر من رأى، بمعنى انظر) أيضاً، مؤلفيه: الاتجاهات العامة في القانون المدني الأردني، دراسة موازنة بالفقه الإسلامي والمدونات المدنية العربية، دار الثقافة، ط٢، ٢٠٠١، ف٣٠، ص٣٦، حاشية رقم (٩)؛ شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية (٢)، أسباب كسب الملكية، والحقوق المشتقة من حق الملكية. دراسة موازنة بالمدونات العربية، دار الثقافة، ط١، ١٩٩٩، ف٩٧، ص٨٢، حاشية رقم (٤).

وعلى الرغم من ذلك، سنجري في هذه الدراسة على استخدام عبارة "الرهن التأميني"، التي جرى عليها واضع المشروع.

وتجدر الإشارة إلى أنه وعلى الرغم من تبنِّي واضع القانون المدني لمصطلح "الرهن التأميني" (رَ)، مثلاً، المواث: ١٣٢٢ مدني وما بعدها)، إلَّا أنه عمد، أيضاً، إلى استخدام مصطلح "الرهن الرسمي" (م ١١٦٧/٢ مدني)، ولعل هذا المصطلح قد تسرَّب إليه من القانون المدني المصري الذي يجري على استخدامه؛ كما استخدم، كذلك، مصطلح "الرهن التوثيقي" (م ١٢٢٧ مدني). وهذا النهج في الصياغة القانونية منقذ؛ إذ كان قميماً بالمشروع أن يحرص على استخدام مصطلح قانوني واحد، احتراماً لمبدأ وحدة المصطلح القانوني في إطار الصياغة التشريعية.

المسوغات التي دعت واطع القانون المدني إلى تبني رهن العقار رهنًا حيازياً، قد تلاشت في وقتنا الحاضر^١. أضف إلى ذلك أن الرهن التأميني العقاري يفوق في مزاياه الرهن الحيازي العقاري؛ خاصة أن هذا الأخير يقوم على أساس فكرة انتقال المرهون حيازياً من الراهن إلى المرتهن (أو العدل)، مع ما لفكرة حبس المرهون من مساوئ جمّة؛ إذ تحرم الراهن من الانتفاع بماله المرهون بنفسه، وتثقل كاهل المرتهن في المحافظة على المرهون^٢. ولا شك، فإن نظام الرهن التأميني العقاري يتجاوز هذه المساوئ. وهذا ما يُفسّر توجه أغلب التشريعات الحديثة إلى الاستغناء عن نظام الرهن الحيازي، أكتفاء بالرهن التأميني. لا بل، إن بعض الفقه يعتبر الرهن الحيازي العقاري "مظهراً من مظاهر التشريعات المتخلفة"^٣.

١ . يقول الدكتور سوار - رحمه الله - : "إنّ الناس هنا [في الأردن] قد ألفوا الرهن المجرد [التأميني]، بعد أن مضى وقت طويل جداً على إقراره. هذا إلى أنّ الناس لا يعمدون الآن إلى تسجيل الرهن الحيازي العقاري، إلّا في القليل النادر. وفي ضوء ذلك، يتعيّن، في نظرنا، إلغاء أحكام الرهن الحيازي العقاري، والاكتفاء بالرهن المجرد [التأميني]؛ لأنّ فيه كلّ الغناء". الحقوق العينية التبعية...، ف١٥٥، ص١٨، حاشية رقم (٢).

٢ . تنصّ المادة (١٣٩٦ مدني) على أنّه: "١ - إذا هلك المرهون في يد المرتهن، ضمن قيمته يوم القبض. ٢ - فإذا كانت قيمته مساوية لقيمة ضمانه، سقط الدين، سواء أكان الهلاك بتعدي المرتهن، أم لا. ٣ - وإذا كانت قيمته أكثر من الدين، سقط الدين عن الراهن، وضمن المرتهن الباقي؛ إن كان الهلاك بتعديه، أو تقصيره في حفظه. ٤ - إذا كانت قيمته أقلّ من الدين، سقط من الدين بقدره، ويرجع الدائن بما بقي له على الراهن". فلتحديد درجة العناية المطلوبة من الدائن المرتهن حيازياً في المحافظة على المرهون، نلاحظ أنّ المشرع، جرياً مع موقف المذهب الحنفي، أفرق بين فرضيتين: الأولى: إذا كانت قيمة الرهن أقلّ من قيمة الدين أو تساويها، فتكون يد المرتهن يد ضمان، ويكون التزامه في المحافظة على الرهن هو التزام بتحقيق غاية، فيضمن الرهن، بالتالي، إذا هلك، حتى ولو كان الهلاك بسبب قوة قاهرة، لا يد له فيها، ما لم يكن الهلاك بسبب من الراهن نفسه، فلا يضمن. والثانية: أن تكون قيمة الرهن أكبر من قيمة الدين، فيكون التزامه هو التزام بتحقيق غاية في الجزء المساوي للدين، والتزام ببذل عناية فيما زاد عليه؛ لأنّ يده عليه يد أمانة، فلا يضمن إلّا بالتعدي. المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني، ج٢، إعداد المكتب الفني لنقابة المحامين، عمّان، ٢٠٠٠، ص٨٨٤ - ٨٨٥. ولا شك فإنّ هذا التشدّد من قبل المشرّع في تحديد درجة العناية المطلوبة من المرتهن في المحافظة على المرهون سبب دافع للزوف عنه.

وتجدر الإشارة إلى أننا لم نعرش على أيّ حكم قضائي صادر عن محكمة التمييز الموقرة يتناول بالتطبيق الرهن الحيازي العقاري.

٣ . نقلاً عن الدكتور - رحمه الله - الحقوق العينية التبعية...، ف٢٢٦، ص١٧٧، حاشية رقم (١).

أمّا عن الرهن التأميني، في إطار هذا المشروع، فقد يرد على العقار المُفْرز كما يرد على حصّة شائعة. وأيّاً كان محله، فيجب توثيقه لدى مديرية التسجيل، وإلّا كان باطلاً (المطلب الأوّل)؛ وقد اعتنى واضع المشروع ببيان الإجراءات الواجب اتّباعها لرهن العقار رهناً تأمينيّاً (المطلب الثاني).

المطلب الأوّل: المال المرهون

اقتصر واضع المشروع على تنظيم أحكام الرهن التأمينيّ على العقار، دون المنقول (واجب الشهر)، مؤكداً على جواز رهن الحصّة الشائعة (أولاً)؛ ومُعْتَبِراً أنّ تاريخ قيد الرهن على صحيفة العقار هو المُحدّد لرتبة الرهن (ثانياً)؛ أمّا الدين المضمون بالرهن فقد صرّح واضع المشروع بجواز أن يكون الرهن ضماناً لدين مستقبلي، شريطة أن يكون مُحدّداً (ثالثاً).

أولاً: جواز رهن الحصّة الشائعة

تنصّ المادة (١٦٠ ملكيّة عقاريّة) على أنّه: "أ - يجوز رهن العقار، أو أي حصّة شائعة فيه، رهناً تأمينيّاً ضماناً لدين على مالكة أو كفالة لدين على غير مالكة. ب - يجوز رهن العقار رهناً تأمينيّاً ضماناً لدين جهة رسمية أو مؤسسة عامة كانت أم خاصة أو شركة أو بنك^١ مصرح لأي منهما بمزاولة أعماله في المملكة. ج - لا ينعقد رهن العقار إلا بتسجيله لدى مديرية التسجيل. د - تنصرف^٢ كلمة الراهن حيثما وردت في هذا الفصل؛ إلى كل

١ . يجب استبدال لفظة "مصرف" بلفظة "بنك" (وكذا، في إطار المادة (١٥٤ ملكيّة عقاريّة)، استبدال لفظة "المصارف" بلفظة "البنوك")؛ امتثالاً لقانون حماية اللغة العربيّة، رقم (٣٥)، لسنة ٢٠١٥؛ إذ تنصّ المادة (١١) منه، على وجوب أن: "تصاغ جميع تشريعات الدولة باللغة العربيّة".
٢ . يجب استبدال عبارة "تصرف" بعبارة "تنصرف"؛ إذ إنّ عبارة "تصرف" أدق لغة، في هذا المقام، من عبارة "تنصرف"؛ جاء في لسان العرب: "صرف الشيء: أعمله في غير وجه، كأنه يصرفه عن وجه إلى وجه". ج ٩، ص ١٨٩. حين أنّ الفعل انصرف في العربيّة يأتي في مقام الذم، جاء في تفسير القرطبي، تفسيراً لقوله تعالى: (ثُمَّ انصَرَفُوا صَرَفَ اللّٰهِ قُلُوْبِهِمْ) [التوبة: ١٢٧]: "... أخبرنا محمد بن عبد الملك القيسي الواعظ، حدثنا أبو الفضل الجوهري سماعاً منه يقول: كُنّا في جنازة، فقال المنذر بها: انصرفوا رحمكم الله، فقال: لا يقل أحد: انصرفوا، فإنّ الله تعالى قال في قوم ذمهم: (ثُمَّ انصَرَفُوا صَرَفَ اللّٰهِ قُلُوْبِهِمْ)، ولكن قولوا: انقلبوا - رحمكم الله -؛ فإنّ الله تعالى قال في قوم مدحهم: (فانقلبوا بِنِعْمَةِ مَن اللّٰهُ وَفَضَّلَهُمْ لِمَ يَشْكُرُهُمْ سُوءًا) [آل عمران: ١٧٤].". القرطبي، ج ٨، دار الشعب (القاهرة)، بدون سنة نشر، ورقم طبعة، ص ٣٠٠.

من المدين والكفيل، وذلك في حال كان رهن العقار كفالة لدين على غير مالكة، ما لم تدل القرينة على غير ذلك".^١

تعالج هذه المادة أربع مسائل رئيسية:

الأولى: جواز رهن الحصّة الشائعة: يُقرّر المُشرّع بأنّ العقار المرهون قد يكون مملوكاً ملكيّة مفردة (مفرزة)، أو حصّة شائعة في عقار، وهذا ما تُشير إليه الفقرة الأولى من المادة (١٣٣١ مدني) بقولها: "١ — للشريك في عقار شائع أن يرهن حصّته، ويتحوّل الرهن بعد القسمة إلى الحصّة المُفرزة التي تقع في نصيبه".^٢ — وتخصّص المبالغ التي تُستحق له من تعادل الحصص، أو ثمن العقار، لسداد دين الرهن".^٣

الثانية: جواز أن يُعقد الرهن التأميني لضمان دين على المدين لجهة رسمية، أو خاصّة مصرّح لها بمزاولة أعمالها في المملكة: يُفضّل إلغاء هذا الحكم؛ إذ هو تزيد وحشو، لا يفيد حكماً جديداً، ويمكن الاستغناء عنه بما ورد في الفقرة الأولى من المادة (١٦٠ ملكيّة عقاريّة)، التي تقرّر جواز رهن العقار ضماناً لدين، ولفظة "دين" مطلقة؛ فتجري على إطلاقها (م ١٢٨

١ . يجدر التنبيه، ابتداءً، إلى أنّنا نقلنا نصوص موادّ مشروع قانون الملكيّة العقاريّة بحرفها، كما جاءت فيه.

٢ . رهن الشريك لحصته الشائعة، يمكن أن يُستفاد، أيضاً، من نصّ الفقرة الأولى من المادة (١٠٣١ مدني)، والتي تنصّ على أن: "لكلّ واحد من الشركاء في الملك أن يتصرّف في حصته كيف شاء، دون إذن من باقي شركائه، بشرط ألاّ يلحق ضرراً بحقوق سائر الشركاء". ويُستفاد، كذلك، من مضمون المادة (١٠٣٢ مدني)، التي تنصّ على أن: "لشريك على الشيوخ بيع حصته بلا إذن الشريك الآخر..."; فمن ملك الأكثر (البيع)، ملك الأقلّ (الرهن).

٣ . وقد أتى واضع المشروع على بيان مصير الرهن بعد القسمة (الطول العيني). تنصّ المادة (١١٦ ملكيّة عقاريّة) على أن: "تنتقل إشارة الحجز، أو الرهن، التي كانت مُدرجة في السجل العقاري للعقار الذي جرت إزالة الشيوخ فيه، أو على حصّة الشريك فيه، إلى السجل العقاري للعقارات الناتجة من إزالة الشيوخ، أو العقار الذي آل إلى الشريك مالك الحصّة المحجوزة، أو المرهونة. فإذا بيع العقار، أو الحصّة، نتيجة إزالة الشيوخ، انتقل حقّ الحاجز، أو الدائن المرتهن، إلى ثمنه". مع مراعاة أنّ الرهن ينقضي بصفة أصلية، إذا انتقل حقّ الدائن المرتهن إلى ثمن المرهون؛ نظراً لانعدام المحل (المرهون). تنصّ الفقرة الأولى من المادة (١٣٦٩ مدني) على أن: "ينقضي الرهن التأميني بهلاك محله". السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، في التأمينات العينية والشخصية، م ١٠، بدون دار نشر، وسنة نشر، ورقم طبعة، ف ٣٩٠، ص ٦٥٢.

مدني)، إذ لم يُحدّد المشرّع الجهة التي يثبت لها هذا الدين؛ فيجوز، بالتالي، رهن العقار أيّاً ما كانت صفة الدائن.

الثالثة: شكليّة التسجيل: تأمر هذه المادة بمراعاة شكليّة تسجيل الرهن لدى مديرية التسجيل، وهذا المعنى يُؤكد عليه واضع القانون المدني في المادة (١٣٢٣) بقوله: "لا ينعقد الرهن التأميني إلاّ بتسجيله...".^١

والملاحظ أنّ واضع المشروع جارى القانون المدني في استخدام تعابير لا تقطع في دلالتها على بطلان الرهن عند عدم مراعاة شكليّة التسجيل، كما هو واضح في المادة (١٣٢٣ مدني)^٢، وكذا الفقرة الأولى من المادة (١٣٣١ مدني) التي تنصّ على أنّ: "للشريك في عقار شائع أن يرهن حصته، ويتحوّل الرهن بعد القسمة إلى الحصّة المُفرزة التي تقع في نصيبه، مع مراعاة قيده في دائرة التسجيل".^٣

وحبذا لو عمد واضع المشروع في الفقرة الثالثة من المادة (١٦٠)، على النصّ صراحة على جزاء البطلان، عند تخلف شكليّة التسجيل؛ جرياً مع المبدأ القانوني القاضي بأن "لا بطلان إلاّ بنصّ"؛ فيرفع بذلك ما عساه قد يثور من لبس في تحديد الجزاء المترتب على عدم مراعاة هذه الشكليّة.^٤

١ . يُعدّ هذا النصّ تطبيقاً للمادة (١١٤٨ مدني) التي تُقرّر بأن: "لا تنتقل المِلْكِيَّة، ولا الحقوق العينيّة الأخرى، بين المتعاقدين، وفي حقّ الغير، إلاّ بالتسجيل، وفقاً لأحكام القوانين الخاصّة به".
٢ . كما أغفلت المذكرات الإيضاحيّة للنصّ صراحة على جزاء البطلان عند تخلف ركن الشكليّة، إذ اكتفت بالقول تعليقاً على نصّ المادة (١٣٢٣ مدني) بأن: "سجّل عقد الرهن التأميني ركن فيه، ولا يقوم بغيره". ج ٢، ص ٨٤٨.

٣ . وهذا الخلل شاب نصوصاً قانونيّة أخرى لم تقطع بالنصّ صراحة على جزاء البطلان عند عدم مراعاة ركن الشكليّة، من ذلك: المادة (١٣٤١ مدني) التي تنصّ على أنّ: "للمرتهن رهناً تأمينيّاً أن يتفرّغ عن حقه لأخر، بشرط موافقة المدين، ويُسجّل سند التفرّغ في دائرة التسجيل". المادة (١٣٤٧ مدني) التي تنصّ على أنّ: "لا تنفذ حوالة الرهن التأميني، ولا التفرّغ عنه، أو التنازل عن درجته، في حقّ غير المتعاقدين إلاّ بقيدهما على سند الحقّ الأصلي، وتسجيلها".

٤ . كما أنّ النصّ صراحة على البطلان عند تخلف شكليّة التسجيل، ينسجم مع ما ينبغي أن يكون لهذه السجلات العقاريّة من قوة انتمائيّة تُعزّز ثقة الأشخاص بهذه السجلات، فيركنون إليها مطمئنين. الزرقا، مصطفى، الفقه الإسلاميّ في توبه الجديد (١)، المدخل الفقهي العام، ج ١، دار القلم، دمشق، ط ٢، ٢٠١٢، ١٢/٥، ص ١١٨، حاشية رقم (١).

الرابعة: جواز تقديم الرهن من كفيل عيني: تُؤكِّد هذه المادة على أن الرهن كما يُقدَّم من قبل المدين الراهن، يجوز تقديمه، أيضاً، من قبل كفيل عيني. وهو ما تقرُّره الفقرة الثانية من المادة (١٣٢٤ مدني) بقولها: "ويجوز أن يكون الراهن نفس المدين؛ أو كفيلاً عينياً يُقدِّم رهنًا لمصلحته". بيد أن صياغة الفقرة الرابعة من المادة (١٦٠) تحتاج إلى شيء من التهذيب؛ بنعت الكفيل بأنه عيني، وإلغاء عبارة "وذلك في حال كان رهن العقار كفالة لدين على غير مالكة"؛ ذلك أن نعت الكفيل بالعيني تُغني عنها.

بناءً على ما سبق، يُفضَّل إعادة صياغة المادة (١٦٠ ملكية عقارية) لتكون على النحو الآتي:

"أ - يجوز رهن العقار، أو أيِّ حصَّة شائعة فيه، رهنًا تأمينياً ضماناً لدين على مالكة، أو كفالة لدين على غير مالكة. ب - يُعتبر رهن العقار باطلاً، إذا لم يتمَّ توثيقه لدى مديرية التسجيل. د - تُصرف لفظة "الراهن" حينما وردت في هذا الفصل إلى كلِّ من المدين والكفيل العيني، هذا، ما لم تدلَّ القرينة على خلاف ذلك".

ثانياً: تحديد رتبة الرهن

تنصُّ المادة (١٦٢ ملكية عقارية) على أنه: "يجوز انشاء أكثر من رهن تأميني على عقار واحد، تتعين مرتبة^٢ كل واحد منها تبعاً لتاريخ قيده في السجل العقاري للعقار المرهون".

١ . والصواب من "المدين نفسه"؛ فنفس هنا للتوكيد، وهو من التوابع، فوجب أن يسبقها المؤكِّد.

٢ . جرى واضح القانون المدني على استخدام لفظة "مرتبة"، كقوله: مرتبة الرهن (رَ الموائد: ١٣٢٢؛ ١٣٤٨؛ ١٣٤٩؛ ١٣٥٠؛ ١٣٦٦؛ ١/١٣٨٤)، ومرتبة الامتياز (رَ الموائد: ١٤٠٤؛ ١٤٢٥؛ ١/١٤٣٦؛ ٢/١٤٤٣؛ ١٤٤٣؛ ٢/١٤٤٥). وكذا، واضع مشروع قانون الملكية العقارية، كقوله: مرتبة الرهن (رَ الموائد: ١٦٢؛ ١/١٦٤؛ ١٧٣؛ ١٧٥). والأدق: رتبة (الرهن، الامتياز)؛ إذ الرتبة والمرتبة في اللغة متساويتان في المعنى، وهما بمعنى المنزلة، أو الدرجة الرفيعة. لسان العرب، ج١، ص٤١٠؛ مختار الصحاح، ص٢١٧. "ولما كانت شواهد استعمال عبارتي "المرتبة" و"الرتبة" تكاد تكون متساوية، وكانت حروف الأخيرة أقلَّ من الأولى، لذا فنحن نُؤثر... استعمال عبارة "الرتبة"... جرياً مع القاعدة القائلة: عند تساوي معاني التعبيرات يُرجح منها الأقلُّ حروفاً".

نقلًا عن الدكتور سوار - رحمه الله - الحقوق العينية التبعية...، ص٤١٠، ص٢٨٢، حاشية رقم

أحسن المُشرِّع في صياغة هذا النص؛ إذ عمد إلى صهر الأحكام الواردة في المادتين (١٣٤٨/٢؛ ١٣٥٠ مدني)¹، في إطار مادة واحدة، وهذا من حسن الصياغة التشريعية.

ويُحَبَّذُ أن تأتي المادة (١٦٢ ملكية عقارية) في صياغتها النهائية، على النحو الآتي: "يجوز إنشاء أكثر من رهن تأميني على عقار واحد. وتُحدَّد رتبة كل واحد منها تبعاً لتاريخ قيده في صحيفة السجل العقاري للعقار المرهون".

ثالثاً: ضمان الرهن لدين مستقبلي

تنصُّ المادة (١٦١ ملكية عقارية) على أنه: "يجوز رهن العقار رهناً تأمينياً ضماناً لدين محدد يتوقع تحققه في ذمة المدين مستقبلاً"².

جاءت صياغة هذا النص أكثر إحكاماً من صياغة النص المقابل له في القانون المدني. تنصُّ المادة (١٣٣٢ مدني) على أنه: "يُشترط في مقابل الرهن التأميني: أن يكون ديناً ثابتاً في الذمة، أو موعوداً به؛ مُحدِّداً؛ أو عيناً من الأعيان المضمونة".

المطلب الثاني: إجراءات رهن العقار

فصلٌ واضح المشروع في بيان إجراءات رهن العقار، من تاريخ تقديم طلب الرهن (أولاً)؛ إلى تاريخ تثبیت إشارة الرهن على صحيفة العقار المرهون (ثانياً)؛ وبيّن، كذلك، أن سند رهن العقار يُعتبر حجة أمام الدوائر الرسمية،

(٢). لذا يُفضَّل استبدال لفظة "رتبة" بلفظة "مرتبة" الواردة في هذه المادة. وكذا، أيضاً، في إطار المواد (١٦٤ب؛ ١٧٣؛ ١٧٥ ملكية عقارية).

١. تنصُّ الفقرة الثانية من المادة (١٣٤٨ مدني) على أن: "وتُحدَّد هذه المرتبة [رتبة الرهن] بالرقم التتابعي للقيود، فإذا تقدّم أشخاص متعددون في وقت واحد لقيدهم ضد مدين واحد، وعلى عقار واحد، فيكون قيد هذه الرهون تحت رقم واحد، ويُعتبر هؤلاء الدائنين عند التوزيع في مرتبة واحدة". وتنصُّ المادة (١٣٥٠ مدني) على أن: "١ - تُعتبر مرتبة الرهن التأميني من تاريخ تسجيله في دائرة التسجيل. ٢ - ويحتفظ بمرتبته حتى يُقيد بدائرة التسجيل ما يدلُّ على انقضائه".

٢. ومن صور ضمان الدين المستقبلي، فتح مصرف اعتماداً لأحد العملاء، بضمان عقار يُقدِّمه المدين. فهنا يولد الرهن التأميني قبل أن يوجد الدين، الذي يوجد بعد إبرام الرهن التأميني. السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط...، م ١٠، ف ١١٩، ص ٢٧٣.

بما ورد فيه (ثالثاً)؛ فإذا ما استقام الرهن بهذه الكيفية، ضمن العقار المرهون، بملحقاته كافة، مبلغ الدين المضمون (رابعاً).

أولاً: تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون

تنص المادة (١٦٣ ملكية عقارية) على أن: "أ - يقدم الراهن طلباً خطياً إلى مدير التسجيل لرهن عقاره رهناً تأمينياً. ب - يجري مدير التسجيل أو من يفوضه من موظفي مديرية التسجيل كشفاً على العقار المطلوب رهنه ويعد تقريراً بنتيجته مشتملاً على ما يلي: - ١ - رقم القطعة، ورقم الشقة أو الطابق أو المبنى، في حال كان العقار المطلوب رهنه شقة أو طابقاً أو مبنى، والحصص المطلوب رهنها، في حال كان المطلوب رهنه حصصاً في عقار، ورقم الحوض واسمه، ورقم الحي، إن وجد، واسمه واسم القرية والمحافظة. ٢ - وصف للعقار وموقعه ومساحته وصفة استعماله. ٣ - وصف للأبنية والإنشاءات المقامة على العقار والأشجار المغروسة فيه. ٤ - 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. ٥ - تاريخ الكشف على العقار وتاريخ تنظيم التقرير. ٦ - توقيع معد التقرير، وثوقيع من يرغب من شاغلي العقار بحضور معد التقرير. ج - يقوم مدير التسجيل، أو من يفوضه بما يلي: - ١ - دعوة كل من الراهن والدائن المرتهن للتوقيع على التقرير بحضوره والتصديق على صحة توقيعاتهم على التقرير. ٢ - أخذ إقرار على الدائن بموافقه على تنظيم سند رهن العقار تأمينياً لدينه، بالحالة المثبتة للعقار في تقرير الكشف، مع حفظ حقوق الشاغلين بالانتفاع بالعقار وفقاً لأحكام هذا الفصل والتشريعات النافذة".

تعتني الفقرة الثانية من هذه المادة بالتأكيد على مبدأ "تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون"؛ وذلك بتعيين العقار المرهون تعييناً دقيقاً، من حيث

طبيعته وموقعه ومشتلاته^١. وتعتبر هذه الفقرة مبيّنة لمجمل ما ورد في عجز الفقرة الثانية من المادة (١٣٢٩ مدني) التي تُقرّر بأنه: "يجوز للمحكمة أن تُبطل^٢ عقد الرهن التأميني؛ إذا لم يكن العقار المرهون معيّنًا فيه، تعييناً كافياً".

ثانياً: توثيق الرهن لدى مديرية التسجيل

تنص المادة (١٦٤ ملكية عقارية) على أن: "ينظم سند الرهن ويسجل لدى مديرية التسجيل، ويتولى مديرها، أو من يفوضه من موظفيها، القيام بما يلي: — أ — التصديق على سند الرهن بعد أن يقر بحضوره كل من الراهن والدائن المرتهن في السند بموافقتهما على ما ورد فيه، وبعد أن تدون فيه بصورة مفصلة محال إقامتهم. ب — ادراج إشارة في السجل العقاري للعقار تفيد بأنه مرهون رهناً تأمينياً مع بيان مرتبة الرهن وإعطاء كل من الراهن والدائن المرتهن نسخة من سند الرهن والقيد مقابل توقيعهم بتسلمها".

ثالثاً: حجية سند الرهن التأميني

تنص المادة (١٦٥ ملكية عقارية) على أنه: "على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر، تعمل المحاكم ودوائر التنفيذ والدوائر الرسمية بما اشتمل عليه سند الرهن التأميني العقاري المنظم وفقاً لأحكام هذا الفصل، ويبقى السند منتجاً لآثاره طالما أن الدين الموثق به لم ينفذ لأي سبب من أسباب انقضاء الدين".

١. المرجع ذاته، ف١٥٨، ص ٣٥٣ - ٣٥٤.

٢. يُبطل مشتقة من أبطل (إبطالاً)، التي تُفيد "قابلية البطلان"، لذا فالصواب قوله: "تُقرّر بطلان"؛ إذ المشرع الأردني لا يعرف العقد القابل للبطلان، ومن ثمّ، فلا يعرف جزاء البطلان النسبي. وقد وقع واضع المشروع في هذا الخلل في أكثر من موطن: المادة التاسعة، التي تنصّ على أن: "تعمل المحاكم النظامية والشرعية والحكومية بمضامين سندات تسجيل العقارات الصادرة عن مديريات التسجيل بلا بيّنة، ولا يجوز إبطال أيّ من هذه السندات..."، والصواب قوله: "ولا يجوز تقرير بطلان أيّ...". والمادة (١٣/ب/١)، التي تنصّ على أنه: "ب - إذا ثبت للمحكمة المختصة بطلان تصرف، أو معاملة تسجيل، بشأن عقار مسجّل، فلها - مع مراعاة قواعد حسن النية، واستقرار الملكيات العقارية - أن تُقرّر أيّاً من الحالتين التاليتين: ١ - إبطال وفسخ التصرف..."، والصواب قوله: تقرير بطلان التصرف أو فسخه...".

يُفضَّل إلغاء هذا النص، فما ورد فيه من أحكام تُعتبر من المسلمات القانونية؛ فسندات الرهن هي أسناد رسمية لها حجية مطلقة بما جاء فيها، ولا يجوز الطعن بها إلا بالتزوير. ومن ثم، تُلزم المحاكم والجهات الرسمية بالعمل بمضامينها، وذلك دون الحاجة إلى إيراد نص قانوني يؤكد على هذه المعاني. وهذا ما يُقرّره البند الأول من الفقرة الأولى من المادة السادسة من قانون البيئات: "١ — السندات الرسمية: أ — السندات التي يُنظّمها الموظفون الذين من اختصاصهم تنظيمًا طبقاً للأوضاع القانونية، ويُحكم بها دون أن يُكلّف مبرزها إثبات ما نصّ عليه فيها، ويُعمل بها ما لم يثبت تزويرها"^١.

كما أن ما ورد في عجز هذه المادة: "ويبقى السند منتجاً لآثاره..."، يُعتبر، أيضاً، مسألة قانونية ثابتة مستقرة، لا تحتاج إلى إفرادها بحكم، وهذا ما تُؤكد عليه الفقرة الأولى من المادة (١٣٦٤ مدني) بقولها: "ينقضي الرهن بانقضاء الالتزام الموثق به". فما الرهن التأميني إلا حق عيني تبعيةً يدور في وجوده وعدمه مع الدين المضمون؛ إذ هو تابع له، فينقضي حكماً تبعاً لانقضاء الدين، فكل سبب ينقضي به الدين، ينقضي معه الرهن، تبعاً^٢.

وبالمحصلة، نقترح إلغاء المادة (١٦٥ ملكية عقارية).

رابعاً: مشتملات الرهن التأميني

تنص المادة (١٦٦ ملكية عقارية) على أن: "يشمل الرهن التأميني ملحقات العقار المرهون من أبنية وإنشاءات وأشجار وتحسينات وعقارات بالتخصيص، سواء أحدثت قبل الرهن أم بعده، كما يشمل أي حقوق رتبت لمنفعة هذا العقار كحقوق الارتفاق".

١ . كما أن إلغاء هذا الحكم ينسجم مع فلسفة واضع المشروع؛ في رفع تكرار الأحكام المنصوص عليها في أكثر من قانون.

٢ . السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط...، م١٠، ف١١٩؛ ٣٣٦، ص ٢٧١ - ٢٧٢؛ ٦١٥.

هذا النص يُقابل نصَّ المادة (١٣٣٠ مدني) التي تنصُّ على أن: يُشمل الرهن التأميني ملحقات العقار المرهون: من أبنية، وأغراس، وعقارات بالتخصيص، وكلُّ ما يُستحدث عليه من إنشاءات بعد العقد".

والملاحظ أنَّ نص المادة (١٦٦ ملكية عقارية)، يفضل مقابله في القانون المدني (م ١٣٣٠) من جهة الإشارة إلى اعتبار حقوق الارتفاق من ملحقات العقار المرهون^١، إذ تُعتبر إضافة جديدة، أغفل واضع القانون المدني الإشارة إليها بين نصوصه، خاصَّة المادة (١٣٣٠ مدني)^٢.

يُحبذ أن تُعاد صياغة المادة (١٦٦ ملكية عقارية)، لتكون على النحو الآتي: "يشمل وعاء الرهن التأميني: ملحقات العقار المرهون من أبنية، وإنشاءات، وأشجار، وتحسينات، وعقارات بالتخصيص؛ وأيَّ حقوق رُتبت لمنفعة العقار، كحقوق الارتفاق؛ سواء أكانت قائمة وقت الرهن، أم أُحدثت بعده".

المبحث الثاني

أثار الرهن

إنَّ من أهم السمات المُميِّزة للرهن التأميني أنَّ الراهن يبقى مُحفظاً بحقه في الانتفاع بالعقار المرهون، لا بل، وحتى التصرفُ به، بيد أنَّ العقار ينتقل إلى الغير مُتقلاً بالرهن (المطلب الأوَّل)؛ وفي المقابل، يكون للدائن المرتهن، إنَّ حلَّ أجل الوفاء، ولم يفِ المدين، أن يقوم بالتنفيذ على العقار المرهون، وبيعه بالمزاد العلني (المطلب الثاني).

١ . سوار، الحقوق العينية الأصلية...، ف٤٤٢، ص٤٣٣.
٢ . سوار، الحقوق العينية التبعية...، ف٩٣، ص٧٦، حاشية رقم (٣). بدورها، لم تحرص المذكرات الإيضاحية، في معرض تعليقها على نصَّ المادة (١٣٣٠ مدني)، على الإشارة إلى اعتبار حقوق الارتفاق من ضمن مشتملات الرهن التأميني. وكذا، أغفل واضع القانون المدني - عند تنظيمه لحقوق الارتفاق (الحقوق المجردة) - الإشارة إلى أنَّ حقَّ الارتفاق هو حقُّ تابع. حين أنَّ واضع القانون المدني العربيَّ الموحد حرص على النصِّ صراحة على اعتبار حقوق الارتفاق من مشتملات الرهن. تنصُّ المادة (١٢٠٦ عربيَّ موحد) على أن: "١ - يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تُعتبر عقاراً. ٢ - ويشمل بوجه خاصَّ حقوق الارتفاق والأبنية...".

المطلب الأوَّل: آثار الرهن بالنسبة للراهن

حرص واضع المشروع على التأكيد على حقِّ الراهن في الانتفاع بعقاره المرهون (أولاً)، وعلى حقِّه في التصرُّف فيه (ثانياً)؛ وفي الوقت نفسه، حمَّل الراهن ما يصيب المرهون من نقص أو تعيُّب، إن كان راجعاً إلى نقصيره أو تعديهِ (ثالثاً).

أولاً: انتفاع الراهن بالعقار المرهون

تنصُّ المادة (١٦٧ مِلِكِيَّة عَقَارِيَّة) على أن: "لِالْراهن أن يَنْتفع بالعقار المرهون رهناً تَأْمِينِيّاً، وله حقُّ إدارته والحصول على غلته إلى حين بيع العقار بالمزاد العلني تنفيذاً لسند الرهن".

يُؤكِّد هذا النصُّ على حقِّ الراهن بالانتفاع بالمرهون، وإدارته، والحصول على غلته. وهي أحكام يُؤكِّد عليها واضع القانون المدني: تنصُّ المادة (١٣٣٦ مدني) على أن: "١ - لِلْراهن، رهناً تَأْمِينِيّاً، حقُّ إدارة عقاره المرهون، والحصول على غلته، حتّى تاريخ نزع مِلِكِيَّته جبراً، عند عدم وفاء الدين. ٢ - وتُلحق غلته بالعقار المرهون من تاريخ نزع المِلِكِيَّة".

إلّا أنّ المادة (١٦٧)، تُخالف أحكام القانون المدني من حيثُ الوقت الذي تُلحق فيه الثمار بالعقار، فنُقرّر أنّ الثمار تُلحق بالعقار، وتصبح جزءاً من الوفاء بالدين، من تاريخ وضع العقار للبيع بالمزاد العلني، وهو إجراء سابق على نزع المِلِكِيَّة. وهذا توجه حسن من واضع المشروع؛ لما فيه من دفع محظور تأخير المدين للإجراءات لأكبر مدّة ممكنة سعياً إلى الاستفادة من ثمار العقار لأطول فترة ممكنة^١.

^١ . سوار، الحقوق العينيّة التبعية...، ف٩٠، ص٧٣.

ثانياً: بيع الراهن عقاره المرهون

تنص المادة (١٦٨ مِلِكِيَّة عَقَارِيَّة) على أن: "لِالْراهن أن يبيع العقار المرهون بموافقة الدائن إلى شخص آخر يقبل تملك العقار متقلاً بالرهن على أن تبقى معاملة الرهن على ما هي عليه".

ملاحظتان على هذا النص:

الأولى: هذا الحكم يُمنَّل خروجاً على أحكام المادة (١٣٣٥ مدني)، التي تنص على أن: "لِالْراهن أن يتصرفَ في عقاره المرهون رهناً تأمينياً دون أن يُؤثِّر ذلك على حقوق المرتهن"^١.

والذي يظهر هو الإبقاء على أحكام المادة (١٣٣٥ مدني)؛ إذ إنَّ حقَّ الدائن المرتهن إنما يتعلَّق بعينيَّة المال المرهون، دون شخص الراهن، وهذه من أهم موجبات صنع هذا النظام التأميني، إذ من أبرز سماته الرئيسية الإبقاء على حرية المالك (الراهن) في التصرف في ماله، لا سيما إن بدت له صفقة رابحة في بيع العقار المرهون؛ ذلك أنَّ مِلِكِيَّة المرهون تنتقل إلى الغير متقلة بالرهن^٢، حين يبقى للمرتهن تتبع العقار في أيِّ يد يكون، كما لو توفي الراهن؛ فحقَّ الدائن المرتهن يبقى جاثماً على العقار المرهون، بغض النظر عن شخص مالكه. فعن طريق هذا التنظيم يُحقِّق المشرِّع توازناً محموداً بين مصالح الراهن والمرتهن. كما أنَّ اشتراط موافقة الدائن على تصرف الراهن بالمرهون قد يترتَّب عليه بعض المحاذير، كتعطيل الانتفاع بالمرهون من قبل الراهن على الوجه الأمثل؛ ممَّا قد ينجم عنه تحجيم لنظام الرهن التأميني

^١ . حرص واضع القانون المدني العربي على تبني أحكام المادة (١٣٣٥ مدني) عنها (م ١٢١١ مدني عربي موحد).

وهذا الموقف يُنكرنا بموقف المشرِّع من رهن المركبات، إذ يحظر على الراهن التصرف بالمركبة المرهونة إلا بموافقة الدائن المرتهن. وهذا موقف منتقد، أيضاً. تنص المادة التاسعة من قانون السير على أنه: "إذا تبيَّن لإدارة الترخيص وجود قيد يمنع نقل مِلِكِيَّة المركبة، أو أنَّ المركبة مرهونة، فلا يجوز نقل ملكيتها إلا بعد رفع القيد، أو موافقة الدائن المرتهن".

^٢ . الزحيلي، ودية، العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني، دار الفكر (دمشق)، ط٥، ٢٠٠٥، ص ٣٥٠؛ ٣٥٥.

وعزوف عنه من قبل الأشخاص، وكل ذلك سيؤثر، لا شك، سلباً في هذا النظام.

ثم إنَّ النصَّ حصر اشتراط الموافقة في حالة البيع، فماذا عن الهبة أو التخارج، ثم ألا ينتقل المال المرهون إلى ورثة الراهن عند وفاته؟!¹ ولعلَّ المشرِّع أراد من هذا الحكم تقديم حماية أمثل للدائن المرتهن على حساب الراهن، بيد أنَّ هذه الحماية جاءت في غير مكانها.

الثانية: أهملت المادة (١٦٨) الإشارة إلى الجزء الذي يترتب على مخالفة الراهن ببيع العقار المرهون دون الحصول على موافقة الدائن المرتهن، فهل يكون تصرفه باطلاً، أم صحيحاً موقوفاً؟ الذي يبدو أنَّ العقد يكون صحيحاً، ولكنه موقوف النفاذ على الإجازة، لسببين: الأوَّل: أنَّ البطلان لا يكون إلَّا بنصٍّ. ثانياً: إنَّ من أهمَّ الاتجاهات التي يقوم عليها تنظيم المشرِّع لرتب العقد في القانون المدني مبدأ تصحيح العقود ما أمكن، فالبطلان عنده جزء ممقوت، لا يُصار إليه إلَّا إذا انعدمت سبل تصحيح العقد. ويعضد ذلك ما تقرُّره المادة (١٧١ مدني) بقولها: يُكون التصرف موقوف النفاذ على الإجازة: إذا صدر من فضولي في مال غيره؛ أو من مالك في مال له تعلَّق به حقُّ الغير...". ولا شك أنَّ الراهن يتصرف في مال يملكه، ولكنَّ تعلَّق به حقُّ للغير (الدائن المرتهن).

بناءً على ذلك نقترح تعديل نص المادة (١٦٨ ملكية عقارية)، وذلك بالإبقاء على الأحكام الواردة في المادة (١٣٣٥ مدني)، لتظهر المادة (١٦٨ ملكية عقارية)، على النحو الآتي: "للراهن أن يتصرف في عقاره المرهون رهناً تأمينياً، دون أن يُؤثر ذلك على حقوق المرتهن".

¹ تنصُّ المادة (١٣٧١ مدني) على أنه: "لا ينقضي الرهن بموت الراهن، أو المرتهن، ويبقى قائماً عند الورثة". المذكرات الإيضاحية...، ج٢، ص٨٦٩.

ثالثاً: ضمان الراهن العقار المرهون

تنصُّ المادة (١٦٩ مِلْكِيَّة عَقَارِيَّة) على أن: "يضمن الراهن العقار المرهون رهناً تأمينياً، ويسأل في مواجهة المرتهن عن كل ضرر يلحق بالعقار المرهون إلى حين الوفاء بالدين وذلك في حدود مسؤوليته".

تُقرَّر هذه المادة أنَّ الراهن يتحمَّل تبعة تقصيره أو تعديه الذي يُؤدِّي إلى الإنقاص من قيمة العقار المرهون. وهذا المعنى يُكرِّس ما تقضي به المادة (١٣٣٧ مدني) بقولها: "يضمن الراهن العقار المرهون رهناً تأمينياً، وهو مسؤول عن سلامته كاملاً حتى تاريخ وفاء الدين. وللمرتهن أن يعترض على كل نقص في ضمانه؛ وأن يتخذ من الإجراءات ما يحفظ حقه، على أن يرجع بالنفقات على الراهن". إلباً أنَّ واضع المشروع أغفل النصَّ على حقِّ الدائن المرتهن في اتِّخاذ إجراءات وقائيَّة للمحافظة على المرهون، عن طريق الاعتراض على ما يأتيه الراهن من أعمال من شأنها أن تنقص من قيمة المرهون، وهذا المعنى تُوكِّد عليه الفقرة الثالثة من المادة (١٣٣٨ مدني) بقولها: "إِذَا وَقَعَت أعمال من شأنها أن تُعرِّض العقار المرهون للهلاك، أو التعيُّب، أو تجلته غير كافٍ للضمان، كان للمرتهن أن يطلب من المحكمة وقف هذه الأعمال، واتِّخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر"^١.

أما عجز المادة (١٦٩ مِلْكِيَّة عَقَارِيَّة) "إلى حين الوفاء بالدين وذلك في حدود مسؤوليته" فقد جاءت تزييداً، يستقيم معنى النصِّ بدونها.

وبناء على ذلك، نقترح إعادة صياغة المادة (١٦٩ مِلْكِيَّة عَقَارِيَّة) لتكون على الشكل الآتي: "أ — على الراهن المحافظة على المرهون، وفق عناية الشخص المعتاد؛ وإلباً كان مسؤولاً عن ضمان كلِّ ما يصيب المرهون من نقص. ب — ويحقُّ للدائن المرتهن أن يعترض على كلِّ عمل من شأنه أن

^١ . الزحيلي، وهبة، العقود المسماة...، ص ٣٥١.

يُنقص من قيمة المرهون. وللمحكمة، بناءً على طلبه، أن تأمر باتخاذ ما تراه مناسباً من إجراءات للمحافظة على المرهون".

المطلب الثاني: آثار الرهن بالنسبة للمرتهن

يسمح المشروع للمرتهن بإحالة دينه مع الرهن على الغير، وفق شروط مُعينة (أولاً)؛ وفي المقابل، يسمح للمدين بأداء الدين، سواء قبل حلول أجله أم بعده (ثانياً)؛ مع مراعاة أنه لا يجوز أن يزيد مجموع ما يُؤديه المدين للدائن من مبلغ الدين وملحقاته على مثل مبلغ الدين الأصلي (ثالثاً)؛ فإن حلَّ أجل الدين، ولم يعمد المدين إلى الوفاء به، كان للدائن المرتهن أن يُنفذ سند الرهن، ببيع العقار المرهون بالمزاد العلني (رابعاً).

أولاً: إحالة الدائن المرتهن دينه مع الرهن على الغير
تنص المادة (١٧٠ ملكية عقارية) على أن: "للدائن بموافقة الراهن الخطية، أن يحيل إلى^١ 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 كلت الحالتين لا تنفذ هذا الإحالة إلا بتسجيلها في السجل العقاري وبقيدها على سند الرهن".

يؤخذ على الأحكام التي يُعالجها هذا النص ثلاثة أمور:
الأول: تُجيز هذه المادة للدائن المرتهن أن يُحيل دينه مع الرهن على الغير، وهو الحكم عينه الذي تُقرره المادة (١٣٤١ مدني) بقولها: "للمرتهن رهناً تأمينياً أن يفرغ عن حقه لآخر، بشرط موافقة المدين، ويُسجل سند التفرغ في دائرة التسجيل"^٢.

وخلافاً لأحكام المدونة المدنية فقد اشترط واضع المشروع لصحة هذه الإحالة موافقة الراهن الخطية. مع مراعاة أن واضع المشروع ألقى استثناء على هذا

١ . والصواب قوله: "أن يُحيل على آخر"، لا "أن يُحيل إلى آخر". لسان العرب، ج ١١، ص ١٩٠.
٢ . تؤكد الفقرة الأولى من المادة (٩٩٦ مدني) على هذا المعنى بقولها: "يُشترط لصحة الحوالة رضا المُحيل والمُحال عليه والمُحال له".

الأصل، إذ سمح بإجراء إحالة الدائن لحقه، دون موافقة الراهن، إذا كان سند الدين محرراً للأمر.

بيد أن اشتراط الموافقة الخطيئة، في هذا المقام، محل نظر؛ ذلك أن واضع المشروع اعتبر هذه الإحالة باطلة إذا لم يتم توثيقها لدى مديرية التسجيل¹، والتوثيق لا يكون إلّا خطياً. ومن ثمّ، فإنّ الإبقاء على شريطة الموافقة الخطيئة قد تُثير بعض الإشكالات في الواقع العملي، لعل أهمها أنه إذا وافق الراهن على الإحالة خطياً، فهل يستطيع الدائن المرتهن إلزامه بإفراغها في صحيفة العقار لدى مديرية التسجيل؟ ظاهر النص يفيد النفي؛ لذا يُفضل إلغاء الموافقة الخطيئة درءاً لمثل هذه المحاذير.

الثاني: اشتراط المشرع موافقة الراهن، فقط، قد تُثير بعض الإشكالات؛ فسنداً لأحكام المادة (١٦٠/د ملكية عقارية) فإنّ لفظه "الراهن" تُصرف إلى المدين والكفيل العيني. والإشكالية قد تُثور إذا كان مقدّم الرهن هو الكفيل العيني، فهل تُشترط موافقة المدين بالإضافة إلى موافقة الكفيل العيني (الراهن)؟ الذي يبدو، نعم. لذا، ورفعاً لمثل هذه الإشكالات نقترح اشتراط موافقة المدين، أيضاً، إذا كان مقدّم الرهن كفيلاً عينياً.

الثالث: تبدو ركافة الصياغة والغموض واضحة في عجز المادة (١٧٠) ملكية عقارية)، ويُفضّل أن تكون صياغته على النحو الآتية: "وفي كلتا الحالتين، تُعتبر الإحالة باطلة، إذا لم يتمّ توثيقها لدى مديرية التسجيل". بناءً على ذلك نقترح أن تأتي صياغة المادة (١٧٠ ملكية عقارية) على النحو الآتي:

"للدائن أن يُحيل على الغير دينه مع حقه العيني على العقار المرهون، شريطة موافقة المدين والكفيل العيني، إن وجد. وله أن يُجري ذلك، دون

¹ . تنص المادة (١٣٤٧ مدني) على أنه: "لا تنفذ حوالة الرهن التأميني، ولا التفريغ عنه، أو التنازل عن درجته، في حق غير المتعاقدين إلّا بقيدها على سند الحق الأصلي، وتسجيلها".

موافقتهما، إذا كان سند الدين مُحَرَّرًا للأمر. وفي كلتا الحالتين، تُعتبر الإحالة باطلة، إذا لم يتمَّ توثيقها لدى مديرية التسجيل".

ثانياً: أداء الدين

تنصُّ المادة (١٧١ مِلْكِيَّة عقاريَّة) على أن: "أ — للمدين الوفاء بمبلغ الدين الموثق بسند الرهن التأميني وملحقاته على النحو التالي: — ١ — قبل حلول الأجل المحدد للوفاء به بإيداعه لحساب الدائن لدى صندوق المحكمة ما لم تحدد في سند الرهن طريقة أخرى للوفاء. ٢ — بعد حلول الأجل المحدد للوفاء به بإيداعه لحساب الدائن لدى صندوق المحكمة بعد عرضه عليه عرضاً حقيقياً وفقاً لأحكام القانون المدني. ب — إذا اشترط على المدين في سند الرهن أن يدفع للدائن مبلغاً محدداً تعويضاً له عن عطل وضرر إضافة إلى مبلغ الدين الأصلي، فعلى المدين أن يؤدي إلى الدائن المبلغين معاً. ج — على مدير التسجيل، بعد أن يتسلم من المدين إشعاراً بإيداع مبلغ الدين وملحقاته، دعوة الدائن لتسلمه من صندوق المحكمة، وشطب إشارة الرهن التأميني من السجل العقاري للعقار المرهون تأمينا لذلك الدين".

يعتور هذا النصُّ خللٌ من جوانب ثلاث:

الأول: إنَّ الأحكام التي أتى واطع المشروع على تنظيمها في الفقرة الأولى من المادة (١٧١)، هي عينها التي نقضي بها المادة (١٣٦٥ مدني)، والتي تُقرَّر أن: "١ — للمدين أن يؤدي الدين الموثق بالرهن وملحقاته قبل حلول ميعاد الوفاء به. ٢ — وله أن يودعه دائرة التسجيل التي تقوم — بعد التحقق من قيمته — بتسوية ما يُستحقُّ في ذمَّة المدين، وتسليمه سند الوفاء، وإنهاء الرهن. على أن تراعى في ذلك أحكام القوانين الخاصة".

هذا، مع مراعاة أنَّ الفقرة الأولى من المادة (١٧١)، تسمح للمدين (الراهن) بإيداع مبلغ الدين لدى صندوق المحكمة المُختصَّة، خلافاً للمادة (١٣٦٥ مدني)، التي تسمح بإيداعه لدى دائرة التسجيل.

بيد أن واضع المشروع قصر الحق في الوفاء بمبلغ الدين على المدين، وحده، دون الكفيل العيني، وهذا موقف منتقد؛ فليس من المنطق حرمان الكفيل العيني من ممارسة هذا الحق، لا سيما في الأحوال التي يظهر فيها للكفيل العيني أن المدين لن يتمكن من أداء الدين عند حلول الأجل، ومن باب أولى، إذا حل أجل الوفاء، فعلاً، ولم يقم المدين بالوفاء بالدين. فيكون من الواجب، إذًا، السماح للكفيل العيني بإيداع مبلغ الدين؛ دفعاً لخطر بيع عقاره في المزاد العلني، خاصة أن الكفيل العيني لا يملك الدفع بتجريد المدين الأصلي قبل التنفيذ على عقاره¹. لذا، يجب استبدال لفظه "للاهن" بلفظة "للمدين" التي جاء في غرّة الفقرة الأولى من المادة (١٧١).

الثاني: إن الحكم الذي تقرره الفقرة الثانية من هذه المادة، يُمتثل، بطريق غير مباشر، شرطاً جزائياً. وهو، بهذه الصفة، يُشكّل مخالفة صارخة لأحكام المادة (٣٦٤ مدني)^٢، التي تمنح القاضي سلطة تقديرية في إعادة تقدير مبلغ الشرط الجزائي، وتقرّر أن كل اتفاق على خلاف ذلك يُعتبر باطلاً. لذا، يُفضّل إلغاء هذه الفقرة.

أضف إلى ذلك، أن هذه الفقرة بصياغتها الحالية يترتب عليها إلزام المدين بأداء مبلغ التعويض عن العطل والضرر مباشرة، دون أن يُكفّل الدائن المرتهن بإثبات أن ضرراً ما قد لحق به، فنكون بذلك أمام صورة من صور الضرر المُفترض، وهي أقرب إلى شبهة الربا منها إلى التعويض.

١. تنص المادة (١٣٤٠ مدني) على أنه: "إذا كان الراهن كفيلاً عينياً، فلا يجوز اقتضاء الدين من غير العقار المرهون، وليس له أن يطلب الرجوع على المدين قبل التنفيذ على عقاره". المذكورات الإيضاحية...، ج ٢، ص ٨٥٧.

٢. تنص المادة (٣٦٤ مدني) بقولها: "١ - يجوز للمتعاقدين أن يُحدداً مقدماً قيمة الضمان بالنص عليها في العقد، أو في اتفاق لاحق، مع مراعاة أحكام القانون. ٢ - ويجوز للمحكمة في جميع الأحوال، بناءً على طلب أحد الطرفين، أن تُعدّل في هذا الاتفاق بما يجعل التقدير مساوياً للضرر، ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف ذلك".

هذا، ما لم يكن قصد المشرع هو التأكيد في هذه الفقرة على أن مبلغ "العطل والضرر" الذي قد يُحكم به للدائن المرتهن، يكون مضموناً، أيضاً، بالعقار المرهون.¹

الثالث: قصرت الفقرة الثالثة من المادة (١٧١ ملكية عقارية)، الحق في الطلب من مدير التسجيل بشطب إشارة الرهن بعد تسلمه إشعاراً بإيداع مبلغ الدين وملحقاته لدى صندوق المحكمة على المدين، وحده. وهذا حكم منتقد؛ وكان قميناً بوضع المشروع منح هذا الحق للكفيل العيني، أيضاً؛ لاتحاد العلة. وبناء عليه، يُفضّل استبدال لفظة "الراهن" بلفظة "المدين".

ويؤخذ على الفقرة الثالثة، كذلك، أنها أناطت بمدير التسجيل صلاحية دعوة الدائن لتسليم مبلغ الدين من صندوق المحكمة، وهذا إجراء أليق بدائرة التنفيذ منه بمدير التسجيل، لذا نقترح حذف عبارة: "دعوة الدائن لتسلمه من صندوق المحكمة".

وبالمحصلة، يظهر نص (١٧١ ملكية عقارية) بعد تهذيبه على الشكل الآتي:
أ — للراهن الوفاء بمبلغ الدين الموثق بسند الرهن التأميني، وملحقاته، على النحو الآتي: ١ — قبل حلول الأجل المحدد للوفاء بإيداعه لحساب الدائن لدى صندوق المحكمة، ما لم تُحدّد في سند الرهن طريقة أخرى للوفاء. ٢ — بعد حلول الأجل المحدد للوفاء بإيداعه لحساب الدائن لدى صندوق المحكمة، بعد عرضه عليه عرضاً حقيقياً وفقاً لأحكام القانون المدني. ب — مع مراعاة أحكام المادة (١٧٢) من هذا القانون، تُعتبر جميع المبالغ المترتبة في ذمة المدين للدائن، من أصل الدين، وملحقاته، وأي مبالغ أخرى يُحكم بها، مضمونة بالعقار المرهون. ج — على مدير التسجيل، بعد أن يتسلم من

١ . تنص المادة (١٣٣٣مئني) على أن: "الرهن لا يتجزأ: وكل جزء من العقار المرهون ضامن لكل الدين؛ وكل جزء من الدين مضمون بالعقار المرهون". المذكرات الإيضاحية...، ج٢، ص ٨٥٣ - ٨٥٤؛ الزحيلي، وهبة، العقود المسماة...، ص ٣٤٨.

الراهن إشعاراً بإيداع مبلغ الدين، وملحقاته، شطب إشارة الرهن من صحيفة السجل العقاري للعقار المرهون تأميناً لذلك الدين".

ثالثاً: سقف ما يُؤدّيه المدين للدائن

تنصُّ المادة (١٧٢ ملكية عقارية) على أنه: "أ - يجب أن لا يزيد مجموع ما يؤديه المدين للدائن من مبلغ الدين وملحقاته وأي تعويض عن عطل وضرر مشترط في سند الرهن، سواء قبل حلول أجل الوفاء بالدين أم بعد حلوله، على ضعف^٢ مبلغ الدين الأصلي الموثق في سند الرهن التأميني ولو نص فيه على غير ذلك. ب - تستثنى من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة أي نفقات أو رسوم أو ضرائب يثبت أن الدائن قد تكبدها لاستيفاء الدين وتنفيذ سند الرهن".

١ . والصواب قوله: "اللا"، لا، "أن لا"؛ إذ الإدغام واجب إذا كانت "أن" عاملة في الفعل (ناصبه)، فإن لم تكن عاملة لم تدغم. ابن قتيبة، أدب الكاتب، ج١، تحقيق: محمد محي الدين عبد الحميد، مكتبة السعادة (مصر)، ط٤، ١٩٦٣، ص ١٩٦ - ١٩٧.
هذا، وقد وقع واضع المشروع في هذا الخطأ في مواد أخرى: (١٤/د؛ ١٦/أ؛ ٥٠/ج؛ ٦٢/ه؛ ٧٢؛ ٨٠/ج؛ ١٠٦/ب؛ ١١٣/ج؛ ٥، ٦؛ ١٢٧؛ ١٣٩/أ؛ ١٤٩/ب؛ ١٨٤؛ ١٨٥/أ؛ ١٩٤/ج؛ ٢١٠/ج؛ ٢١١/د).

٢ . يُفضّل استبدال لفظة "مثل" بلفظة "ضعف"؛ جاء في لسان العرب: "إنَّ الضعف في الأصل زيادة غير محصورة، ألا ترى قوله تعالى: (فَأُولَئِكَ لَهُمْ جَزَاءُ الضَّعْفِ بِمَا عَمِلُوا) [سبأ: ٣٧] لم يرد به مثلاً، ولا مثلين، وإنما أراد بالضعف الأضعاف، وأولى الأشياء به أن نجعله عشرة أمثاله لقوله سبحانه: (مَنْ جَاءَ بِالْحَسَنَةِ فَلَهُ عَشْرُ أَمْثَالِهَا وَمَنْ جَاءَ بِالسَّيِّئَةِ فَلَا يُجْزَىٰ إِلَّا مِثْلَهَا) [الأنعام: ١٦٠]. فأقلُّ الضعف محصور، وهو المثل، وأكثره غير محصور. وفي الحديث: تضعف صلاة الجماعة على صلاة الفرد [أي الفرد] خمساً وعشرين درجة [رواه البخاري ٦٢٠] بلفظ: "صلاة الرجل في الجماعة تُضعف على صلاته في بيته، وفي سوقه، خمسة وعشرين ضعفاً"، من حديث أبي هريرة - رضي الله عنه [أي تزيد عليها]. ج٩، ص ٢٠٥. حين أن المثل هي "كلمة تسوية... قال ابن بري: الفرق بين المماثلة والمساواة: أن المساواة تكون بين المختلفين في الجنس والمتفقين؛ لأنَّ التساوي هو التكافؤ في المقدار، لا يزيد ولا ينقص. وأمَّا المماثلة فلا تكون إلا في المتفقين... فإذا قيل: هو مثله على الإطلاق فمعناه أنه يسو مسوّه". لسان العرب، ج ١١، ص ٦١٠. ولعل في قوله تعالى: (يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمْ لِلذَّكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثَيَيْنِ) [النساء: ١١]، خير شاهد على أن المثل تفيد عين المساواة في المقدار.

هذا، وقد جرى واضع القانون المدني على استخدام لفظة "مثل" للدلالة على هذا المعنى. تنصُّ الفقرة الثانية من المادة (١٠٧ مدني) على أنه: "إذا عدل من دفع العربيون قفده، وإذا عدل من قبضه رده ومثله".

في إطار الفقرة الأولى من هذه المادة: "يجب أن لا يزيد مجموع ما يؤديه المدين..."، يُفضَّل استبدال لفظة "الراهن" بلفظة "المدين"؛ إذ قد يعمد الكفيل العينيُّ إلى الوفاء بالدين وملحقاته، دفعاً لمحظور التنفيذ على عقاره المرهون.

نقترح أن تكون صياغة المادة (١٧٢ ملكية عقارية) على النحو الآتي: "أ — يجب ألا يزيد مجموع ما يؤديه الراهن للدائن من مبلغ الدين، وملحقاته، وأيَّ تعويض آخر يُحكم به، سواء قبل حلول أجل الوفاء بالدين، أم بعده، على مثل مبلغ الدين الأصلي الموثَّق في سند الرهن التأمينيِّ. ب — ولا يدخل في حساب المبلغ الإجمالي الذي يتقاضاه الدائن أيُّ نفقات؛ أو رسوم؛ أو ضرائب، يثبت أنَّ الدائن قد تكبَّدها لاستيفاء الدين، وتنفيذ سند الرهن".

رابعاً (أ): تخلف المدين عن أداء الدين

تنصُّ المادة (١٧٣ ملكية عقارية) على أن: "للدائن المرتهن رهناً تأمينياً عقارياً، أيًّا 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".

أغفلت المادة (١٧٣) الإشارة إلى ضرورة قيام الدائن بإعذار المدين وحائز العقار^٢ قبل مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار المرهون، خلافاً لواقع القانون المدني الذي يؤكد على ضرورة الإعذار، تنصُّ المادة (١٣٥٣ مدني)، على أن: "للدائن المرتهن رهناً تأمينياً أن يتَّخذ إجراءات نزع ملكية

^١ . يُفضل الاستغناء عن عبارة "رهناً تأمينياً عقارياً"؛ إذ عبارة الدائن المرتهن، تُصرف حتماً، في هذا المقام، إلى كونه مرتتهناً رهناً تأمينياً عقارياً، إذ جاء عنوان الفصل الثامن موسوماً بـ"رهن العقار رهناً تأمينياً". كما أنَّ واضع المشروع لم يعمد في النصوص الأخرى، في هذا الفصل، إلى نعت الدائن المرتهن بعبارة "رهناً عقارياً تأمينياً".

^٢ . وفقاً للمادة (١٣٥٤ مدني): "يُعتبر حائزاً للعقار المرهون كلُّ من انتقلت إليه بعد الرهن ملكيته، أو حقَّ عينيٍّ آخر عليه، بأيِّ سبب، دون أن يلزمه شخصياً دين الرهن".

العقار المرهون وبيعه، إذا لم يُؤدَّ الدينُ في ميعاده، وذلك بعد إنذار المدين وحائز العقار طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات والقوانين الخاصة^١. وتؤكد على هذا المعنى، أيضاً، الفقرة الأولى من المادة (٦٠) تنفيذي بقولها: "لا يجوز إجراء البيع إلا بعد إخطار المدين بأنه سيصار إلى بيع الأموال المحجوزة، إذا لم يُدفع الدين خلال سبعة أيام تلي تاريخ التبليغ". وهذا المعنى ما هو إلا تأكيد لما ورد في القواعد العامة: تنص المادة (٢٤٦ مدني) على أنه: "١ — في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوفَّ أحد العاقدين بما وجب عليه بالعقد، جاز للعاقِد الآخر — بعد إعداره المدين — أن يُطالب بتنفيذ العقد، أو فسخه. ٢ — ويجوز للمحكمة أن تُلزم المدين بالتنفيذ للحال؛ أو تُنظره إلى أجل مُسمّى؛ ولها أن تقضي بالفسخ [٢] وبالتعويض في كلِّ حال، إن كان له مُقتضى". كما تنص المادة (٢٤٥ مدني) على أنه: "يجوز الاتفاق على أن يُعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه، دون حاجة إلى حكم قضائي، عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه. وهذا الاتفاق لا يُعفي من الإعدار، إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة على الإعفاء منه".

لذا، نقترح وجوب قيام الدائن بتوجيه إعدار للراهن، أو الحائز، قبل المباشرة بإجراءات التنفيذ على العقار، خاصة في الأحوال التي يكون فيها الراهن كفيلاً عينياً، فقد لا يعلم بتخلف الدائن عن الوفاء بالدين، أو بتحقق شرط في سند الرهن يقضي بسقوط أجل الوفاء، فيبادر في مثل هذه الأحوال بأداء الدين، فيتوقى بذلك خطر التنفيذ على عقاره؛ وهذا أدنى إلى تحقيق العدل.

١. تؤكد المادة (١٢٢٩ مدني عربي موحد) على شريطة الإعدار بقولها: "للدائن المرتهن أن يتخذ إجراءات نزع ملكية العقار المرهون، وبيعه، إذا لم يُؤدَّ الدين في ميعاده، وذلك بعد إنذار المدين وحائز العقار طبقاً للقانون".

٢. والصواب: "لم يف".

٣. ظاهر عبارة النصّ تُوحى أنّ الحكم بالتعويض لا يكون إلا عند الحكم بالفسخ، مع أنّ سلطة القاضي في الحكم بالتعويض ثابتة في جميع الأحوال؛ لذا قمنا بوضع فاصلة، حتى يستقيم مراد المشرع؛ إذ المطالبة بالتعويض تكون عند إخلال المدين بتنفيذ التزامه، أي ما كان حكم المحكمة.

بناءً على ذلك، نقترح أن تكون صياغة المادة (١٧٣ ملكية عقارية) على النحو الآتي: "للدائن المرتهن، أيًا كانت رتبة رهنه، بعد إعدار المدين وحائز العقار طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراء والقوانين الخاصة، أن يطلب إلى دائرة التنفيذ المختصة، تنفيذ سند الرهن، وبيع العقار المرهون تأميناً لدينه بالمزاد العلني، وذلك إذا تخلف المدين عن تأدية الدين عند حلول أجل الوفاء به؛ أو إذا تحقّق شرط في سند الرهن يقضي بسقوط الأجل عند تخلف المدين عن الوفاء بما تعهّد به".

رابعاً (ب): تنفيذ سند الرهن

تنصُّ المادة (١٧٤ ملكية عقارية) على أن: "أ - يجري تنفيذ سند الرهن لدى دائرة التنفيذ المختصة التي تتولى مباشرة إجراءات تنفيذ السند وبيع العقار المرهون تأميناً للدين بالمزاد العلني طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون التنفيذ. ب - تستمر مديريات التسجيل في تنفيذ سندات الرهن التي باشرتها قبل نفاذ أحكام هذا القانون ولم تمض سنة واحدة^١ على آخر إجراء فيها وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين ويقوم مدير التسجيل مقام رئيس التنفيذ في المعاملات الجاري تنفيذها. ج - يسقط حق المحكوم له بتنفيذ الحكم القاضي بإعلان بطلان^٢ إجراءات بيع العقار المرهون بالمزاد العلني إذا لم ينفذ الحكم خلال ثلاث سنوات من تاريخ اكتسابه الدرجة القطعية ما لم يوجد عذر شرعي يحول دون تنفيذه".

١ . يُفضّل حذف لفظة "واحدة" في عبارة "ولم تمض سنة واحدة"؛ إذ جاءت تزييداً يستقيم المعنى بدونها، فللفظة "واحدة" جاءت نعتاً، لم يُضف معنى جديداً، إذ الأصل في الكلام الإفادة.
٢ . استبدال عبارة "بقرار بطلان" بعبارة "إعلان بطلان"؛ إذ عبارة "تقرير البطلان" البق في إطار الصياغة القانونية، فالبطلان جزاء يُقرّر (أثر كاشف)، لا يُعلن.

رابعاً (ج): انقضاء الرهن التأميني ببيع العقار بالمزاد العلني تنص المادة (١٧٥ ملكية عقارية) على أن: "ينقضي الرهن التأميني ببيع العقار المرهون بالمزاد العلني ودفع ثمنه إلى الدائنين المرتهنين طبقاً لمرتبة كل واحد منهم أو إيداعه لحسابهم".

هذا النص يؤكد على الأحكام القانونية التي تنص عليها المادة (١٣٦٦ مدني)، بقولها: "ينقضي الرهن ببيع العقار المرهون، وفقاً لقانون الإجراء والقوانين الخاصة، ودفع ثمنه إلى الدائنين المرتهنين طبقاً لمرتبة كل منهم، أو إيداعه".

يُفضل أن تُذيل المادة (١٧٥ ملكية عقارية) بعبارة: "... لدى صندوق المحكمة". تحقيقاً للتناغم مع نص المادة (١٧١ ملكية عقارية).

لذا، نوصي بأن تخرج المادة (١٧٥ ملكية عقارية) في صياغتها النهائية، لتكون على الوجه الآتي: "ينقضي الرهن التأميني ببيع العقار المرهون بالمزاد العلني، ودفع ثمنه إلى الدائنين المرتهنين طبقاً لمرتبة كل واحد منهم، أو إيداعه لحسابهم لدى صندوق المحكمة".

رابعاً (د): حق الراهن في استرداد العقار بعد تسجيله باسم الراسي عليه المزاد

تنص المادة (١٧٦ ملكية عقارية) على أنه: "إذا أُحيل العقار على الدائن المرتهن فلا يجوز له أن يتصرف فيه بالبيع أو بالرهن أو بالمبادلة أو بالهبة أو بالإفراز خلال سنة واحدة¹ من تاريخ تسجيل العقار باسمه، ويحق للراهن أو لورثته خلال تلك المدة استرداد هذا العقار إذا جرى دفع بدل المزايدة مع

¹ . يُفضل حذف لفظة "واحدة" من عبارة "سنة واحدة"؛ لما سبق بيانه في هذا الصدد في إطار المادة (٢/١٧٤ ملكية عقارية).

الرسوم والنفقات، وتخفض تلك المدة إلى (٦) سنة أشهر إذا أُحيل العقار على شخص آخر غير الدائن المرتهن".

يُسجَل على هذا النصُّ ثلاثٌ ملاحظات:

الأولى: يبدو أن المشرع لم يكن موفقاً عندما قرَّر النزول بالمدة إلى ستة أشهر إذا أُحيل العقار على غير الدائن المرتهن^٢ من جهتين: الأولى: إنَّ الهدف من هذه المدة هو توفير حماية للراهن، إذ غالباً ما يُباع العقار بالمزاد العلني بأقلِّ بكثير من ثمن المثل. أمَّا الثانية: إنَّ هذه الإمازة تفتح الباب واسعاً للتحايل على أحكام القانون؛ إذ حسب الدائن المرتهن أن يعتمد إلى شراء العقار باسم مستعار، للاستفادة من مدة الستة الأشهر تلك.

الثانية: يُفضَّل استبدال لفظة "تصرف" بعبارة "يتصرف فيه بالبيع أو بالرهن أو بالمبادلة أو بالهبة أو بالإفراز". لما قد يترتب على العبارات التي أوردها واضع المشروع من اختلاف في تفسيرها، فيثور التساؤل هل وردت هذه التصرفات على سبيل الحصر أم على سبيل المثال؟ كما أنَّ لفظة "تصرف" مطلقة تُحمل على التصرف القانوني والمادي. فكما يحظر على الراسي عليه المزاد التصرف بالعقار تصرفاً قانونياً يحظر عليه، أيضاً، التصرف المادي، بهدمه، مثلاً؛ لاتِّحاد العلة.

١ . يجب حذف العدد (٦)؛ إذ أصول الصياغة التشريعية تجري على كتابة الأعداد (والأرقام) بالحروف، لا سيَّما وأنَّ واضع المشروع يعتمد إلى ذكر العدد بين قوسين، ثمَّ يُتبعه بالنصِّ عليه كتابة بالحروف.

وتجدر الملاحظة أنَّ واضع المشروع قد وقع في هذا الخلل في أكثر من موطن: رَ المواد: (١١/ب/١؛ ١٤/ب؛ ١٦/أ؛ ٢٦/أ؛ ٢٩؛ ٤٠؛ ٤٦/٢؛ ٥٠؛ ٦٠؛ ٦٦/أ؛ ٦٧/أ؛ ٧٨/ج؛ ٧٩/أ؛ ٨٥؛ ٨٩/أ؛ ٩١/أ؛ ٩٦/أ؛ ٩٧/١؛ ٩٨/ب؛ ١٠٠/ج؛ ١٠٣/أ؛ ١١٢/أ؛ ١١٣/ج؛ ١١٤/أ؛ ١٢٤/ج؛ ١٢٥؛ ١٢٧؛ ١٤٠؛ ١٤٢؛ ١٤٤/ب؛ ج؛ ١٤٦؛ ١٥١؛ ١٥٣/ب؛ ج؛ ١٨٢/أ؛ ١٨٣/أ؛ ١٨٧/أ؛ ١٨٨/أ؛ ١٩٠/ب؛ د؛ ١٩٢/أ؛ ب؛ ج؛ ١٩٩؛ ٢٠٤/ب؛ ٢٠٦/أ؛ ٢٠٧/أ؛ ٢١٠/ج؛ ٢١١/هـ؛ ٢١٢/أ؛ ٢٢٠/ب، ج).

٢ . خلافاً لقانون التنفيذ الذي كان أكثر حرصاً على مصلحة الراهن؛ فجعل المدة سنة، بغض النظر، عن صفة الشخص الذي رسا عليه المزاد. تنصُّ الفقرة الأولى من المادة (١٠٤ تنفيذ) على أنه: "لا يجوز لمن أُحيل عليه المال غير المنقول أن يتصرف في ذلك المال بالبيع، أو الرهن، أو المبادلة، أو الهبة، أو الإفراز، خلال سنة من تاريخ تسجيل المال باسمه؛ إذ يحقُّ خلال هذه المدة استرداد هذا المال، إذا قام المدين، أو ورثته، يدفع بدل المزايدة مع الرسوم والنفقات".

الثالثة: أغفل واضع المشروع بيان الجزاء المترتب على تصرف الراسي عليه المزاد بالعقار خلال مدة السنة (أو الستة الأشهر). وإعمالاً للقواعد العامة يكون التصرف صحيحاً موقوف النفاذ على إجازة المالك السابق (الراهن: المدين؛ الكفيل العيني)¹. ولكن السؤال المطروح هنا، هل هذا هو الجزاء الذي أراده واضع المشروع فعلاً؟ يبدو أن الجواب بالنفي. وآية ذلك قوله: "إذا أُحيل العقار على الدائن المرتهن فلا يجوز له أن يتصرف فيه...". ولعلّه أراد من عبارة "فلا يجوز له" وصمه بالبطلان. لذا نقترح النصّ صراحة على إعمال جزاء البطلان، إن تصرف الراسي عليه المزاد بالعقار تصرفاً قانونياً، أمّا إن كان مادياً فيلزم بالتعويض.

لذا، نقترح أن تُعاد صياغة المادة (١٧٦ ملكية عقارية) لتكون على النحو الآتي: "أ — يجوز للراهن، أو ورثته، استرداد العقار ممّن سجّل باسمه نتيجة المزايمة خلال سنة من تاريخ تسجيل العقار باسمه، على أن يقوم بدفع بدل المزايمة وأيّ رسوم أو نفقات أخرى. ب — ويقع باطلاً كلُّ تصرف يترتب عليه نقل ملكية العقار، ولو مآلاً، يصدر عن الشخص الذي أُحيل عليه العقار المرهون بالمزاد العلني، إذا تمّ خلال سنة من تاريخ تسجيل العقار باسمه. ويلتزم بضمان ما يأتيه، خلال هذه المدة، من أعمال تُؤدّي إلى الانتقاص من قيمة العقار".

١. تنصُّ المادة (١٧١ مدني) على أن: "يكون التصرف موقوف النفاذ على الإجازة: إذا صدر من فضولي في مال غيره؛ أو من مالك في مال له تعلق به حقّ الغير...". وهذا يذكرنا بموقف المشرّع حين أغفل بيان الجزاء المترتب على مخالفة الشرط المانع من التصرف، ممّا دفع بعض الفقّه، بحق، إلى اعتبار التصرف في هذه الحالة صحيحاً موقوف النفاذ على إجازة من وضع الشرط لمصلحته (ويكون للمشتري في جميع الأحوال مصلحة أدبية معتبرة). سوار، محمّد وحيد الدين، حقّ الملكية في ذاته في القانون المدني، دار الثقافة، ط٢، ٢٠١٠، ف٩٣، ص١٠٣ - ١٠٤.

رابعاً (هـ): حظر الطعن بإجراءات التنفيذ على العقار خلال سنة من تاريخ تسجيله باسم المزاد الأخير

تنص المادة (١٧٧ ملكية عقارية) على أنه: "أ - ١ - لا يجوز للمدين الطعن بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول^١ بعد سنة من تاريخ تسجيله باسم المزاد الأخير ما لم يكن الطعن بالتزوير. ٢ - في حال وقوع طعن أمام المحكمة المختصة^٢ بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول، فعلى المحكمة الطلب من الدائرة التأشير على السجل العقاري لذلك المال بوقوع طعن بإجراءات التنفيذ. ب - تعد التبليغات التي أجزتها مديرية التسجيل وفق أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ بشأن تنفيذ سندات الرهن التأميني العقارية^٣ لديها، صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية ما لم يطعن فيها بالتزوير، ويسري^٤ هذا الحكم على ما لم يفصل فيه من الدعاوى المنظورة أمام المحاكم".

١ . يُستحسن استبدال لفظة "عقار"، بعبارة "أموال غير منقولة" (وكذا، في البند الثاني من هذه الفقرة)؛ فأصول الصياغة القانونية تقتضي وحدة المصطلح. كما أن واضع المشروع اعتمد لفظة العقار في هذا المشروع، لا عبارة "الأموال غير المنقولة"؛ فأتى في المادة الثانية منه على تعريف العقار، مما يدل على تبني هذا المصطلح. إضافة إلى ذلك، فإن لفظة "العقار" تفضل عبارة "المال غير منقولة"؛ إذ إنها مفردة، حين أن الثانية مركبة؛ واليلاغة إنما تكون في الإيجاز.

٢ . إن نعت المحكمة بلفظة "المختصة"، جاء تزيدياً؛ إذ عرّف واضع المشروع المحكمة في المادة الثانية، بقوله: "المحكمة: محكمة البداية التي يقع العقار ضمن دائرة اختصاصها".

٣ . لفظة "العقارية" جاءت، هنا، تزيدياً، يستقيم النص بدونها؛ إذ إن هذا الفصل إنما يعالج الرهن التأميني العقاري كما هو موسوم في عنوانه.

٤ . يجب استبدال عبارة "وتُطبّق" بعبارة "وتسري"، في هذه المادة، وفي كل موطن وردت فيه في هذا المشروع (ر المواد: ١/١٣، د؛ ١/١٥؛ ٣/٩؛ ٤/١؛ ٥/٧٩، هـ؛ ٨/١؛ ٨٣؛ ١٠٤؛ ج؛ ١٣٤/ب؛ ١٣٩/ب؛ ج؛ ١/٤٨؛ ب؛ ١/١٨٨؛ ب؛ ١٩٦؛ ١٩٦/ب).

عبارة "تسري"، وما اشتق منها، من الأخطاء الشائعة في إطار الصياغة التشريعية التي وقع فيها المشرع العربي والأردني، وكذا، كثير من الفقه والصواب هو قولنا: تجري، أو تنفذ، أو تُطبّق، أو تمضي...؛ لأن سرى معناه سار ليلاً. جاء في لسان العرب: "أسرّيت بمعنى إذا سيرت ليلاً. وفي التنزيل العزيز: (سبحان الذي أسرى بعبده ليلاً) [الإسراء: ١]. وقال أبو إسحاق: في قوله عز وجل: (سبحان الذي أسرى بعبده)، قال: معناه سيرَ عبده، يُقال: أسرّيت وسرّيت إذا سيرت ليلاً، وإنما قال سبحانه: (سبحان الذي أسرى بعبده ليلاً)، وإن كان السرى لا يكون إلّا بالليل، للتأكيد. ج ١٤، ص ٣٨٢. ر قريباً من ذلك، سوار، الاتجاهات...، ص ٥١، حاشية رقم (١).

يُستحسن استبدال لفظة "للراهن" بلفظة "للمدين" الواردة في صدر البند الأوّل من الفقرة الأولى من المادة (١٧٧)؛ فالحظر في الطعن بالإجراءات كما ينطبق على المدين ينطبق، كذلك، على الكفيل العينيّ.

يُفضّل إعادة صياغة المادة (١٧٧ ملكيّة عقاريّة) بحيث تكون على النحو الآتي: "أ — لا يجوز للراهن الطعن بإجراءات التنفيذ على العقار المرهون بعد مُضي سنة على تاريخ تسجيله باسم المزاد الأخير، ما لم يكن الطعن بالتزوير. ب — في حال وقوع طعن أمام المحكمة بإجراءات التنفيذ على العقار المرهون، فعلى المحكمة الطلب من الدائرة التأشير على صحيفة السجل العقاريّ لذلك العقار بوقوع طعن بإجراءات التنفيذ. ج — تُعدّ التبليغات التي أجرتها مديرية التسجيل وفق أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣، بشأن تنفيذ سندات الرهن التأمينيّ لديها، صحيحة ومنتجة لآثارها القانونيّة، ما لم يُطعن فيها بالتزوير، وينطبق هذا الحكم على ما لم يُفصل فيه من الدعاوى المنظورة أمام المحاكم".

المراجع

الفقه الإسلامي

- مصطفى أحمد الزرقا، الفقه الإسلامي في ثوبه الجديد (١)، المدخل الفقهي العام، ج ١، دار القلم، دمشق، ط ٣، ٢٠١٢.
- أبو عبد الله القرطبي، الجامع لأحكام القرآن، ج ٨، دار الشعب (القاهرة)، بدون سنة نشر، ورقم طبعة.

المراجع القانونية

- وهبة الزحيلي، العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني، دار الفكر (دمشق)، ط ٥، ٢٠٠٥.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، في التأمينات العينية والشخصية، م ١٠، بدون دار نشر، وسنة نشر، ورقم طبعة.
- محمد وحيد الدين سوار:
- حق الملكية في ذاته في القانون المدني، دار الثقافة، ط ٢، ٢٠١٠.
- شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية (٢)، أسباب كسب الملكية، والحقوق المشتقة من حق الملكية. دراسة موازنة بالمدونات العربية، دار الثقافة، ط ١، ١٩٩٩.
- شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية (٣): الرهن المجرد؛ الرهن الحيازي؛ حقوق الامتياز، دار الثقافة، ط ١، الإصدار الخامس، ٢٠٠٦.
- الاتجاهات العامة في القانون المدني الأردني، دراسة موازنة بالفقه الإسلامي والمدونات المدنية العربية، دار الثقافة، ط ٢، ٢٠٠١.

المدونات القانونية وشروحها

- قانون البنات وتعديلاته، رقم (٣٠)، لعام ١٩٥٢، منشور بالجريدة الرسمية، العدد (١١٠٨)، بتاريخ: ١٧/٥/١٩٥٢، ص ٢٠٠.
- قانون التنفيذ، رقم (٢٥)، لعام ٢٠٠٧، منشور بالجريدة الرسمية، العدد (٤٨٢١)، بتاريخ: ١٦/٤/٢٠٠٧، ص ٢٢٦٢.
- قانون حماية اللغة العربية، رقم (٣٥)، لعام ٢٠١٥، منشور بالجريدة الرسمية، العدد (٥٣٤٧)، بتاريخ: ١/٧/٢٠١٥، ص ٦٢٩٨.
- قانون السير، رقم (٤٩)، لعام ٢٠٠٨، منشور بالجريدة الرسمية، العدد (٤٩٢٤)، بتاريخ: ١٧/٨/٢٠٠٨، ص ٣٤٩٢.
- القانون المدني الأردني، رقم (٤٣)، لعام ١٩٧٦، منشور بالجريدة الرسمية، العدد (٢٦٤٥)، بتاريخ: ١/٨/١٩٧٦، ص ٢. مع مذكراته الإيضاحية، إعداد المكتب الفني لنقابة المحامين، عمان، ٢٠٠٠.
- القانون المدني العربي الموحد ومذكرته الإيضاحية، جامعة الدول العربية، الإدارة العامة للشؤون القانونية (الأمانة الفنية لمجلس وزراء العدل العرب)، اعتمده مجلس وزراء العدل العرب قانوناً نموذجياً بالقرار رقم (٢٢٨ — د. ١٢)، بتاريخ: ١٩٩٦/١١/١٩.

كتب اللغة

- (ابن قتيبة) عبد الله بن مسلم بن قتيبة الدينوري، أدب الكاتب، تحقيق: محمد محي الدين عبد الحميد، مكتبة السعادة (مصر)، ط ٤، ١٩٦٣.

- (ابن منظور) محمد بن مكرم بن منظور الأفرقيّ المصريّ، لسان العرب، دار صادر (بيروت)، ط ١، بدون سنة نشر.
- (الرازي) محمد بن أبي بكر بن عبد القادر، مختار الصحاح، دار الكتب العلميّة (بيروت) ط ١، ١٩٩٤.
- مجمع اللغة العربيّة، الإدارة العامّة للمعجمات وإحياء التراث (مصر)، المعجم الوسيط، قام بإخراجه: إبراهيم مصطفى؛ أحمد حسن الزيات؛ حامد عبد القادر؛ محمد علي النجار، دار الدعوة، بدون دار نشر، وسنة نشر، ورقم طبعة.

ملحق بالتعديلات المقترحة

الفصل الثامن

رهن العقار رهناً تأمينياً

| النص بعد التعديل | النص الأصلي |
|---|---|
| <p>"أ - يجوز رهن العقار، أو أيّ حصّة شائعة فيه، رهناً تأمينياً ضماناً لدين على مالكه، أو كفالة لدين على غير مالكه. ب - يُعتبر رهن العقار باطلاً، إذا لم يتمّ توثيقه لدى مديرية التسجيل. د - تُصرف لفظة "الراهن" حيثما وردت في هذا الفصل إلى كل من المدين والكفيل العيني، هذا، ما لم تدلّ القرينة على خلاف ذلك".</p> | <p>المادة ١٦٠ — أ - يجوز رهن العقار، أو أيّ حصّة شائعة فيه، رهناً تأمينياً ضماناً لدين على مالكه أو كفالة لدين على غير مالكه. ب - يجوز رهن العقار رهناً تأمينياً ضماناً لدين جهة رسمية أو مؤسسة عامة كانت أم خاصة أو شركة أو بنك مصرح لأي منهما بمزاولة أعماله في المملكة. ج - لا ينعقد رهن العقار إلا بتسجيله لدى مديرية التسجيل. د - تنصرف كلمة الراهن حيثما وردت في هذا الفصل؛ إلى كل من المدين والكفيل، وذلك في حال كان رهن العقار كفالة لدين على غير مالكه، ما لم تدلّ القرينة على غير ذلك".</p> |
| <p>لا تعديل</p> | <p>المادة ١٦١ — "يجوز رهن العقار رهناً تأمينياً ضماناً لدين محدد يتوقع تحققه في ذمة المدين مستقبلاً".</p> |
| <p>"يجوز إنشاء أكثر من رهن تأميني على عقار واحد. وتُحدّد رتبة كل واحد منها تبعاً لتاريخ قيده في صحيفة السجل العقاري للعقار المرهون".</p> | <p>المادة ١٦٢ — "يجوز إنشاء أكثر من رهن تأميني على عقار واحد، تتعين مرتبة كل واحد منها تبعاً لتاريخ قيده في السجل العقاري للعقار المرهون".</p> |
| <p>لا تعديل</p> | <p>المادة ١٦٣ — أ - يقدم الراهن طلباً خطياً إلى مدير التسجيل لرهن عقاره رهناً تأمينياً. ب - يجري مدير التسجيل أو من يفوضه من موظفي مديرية التسجيل كشفاً على العقار</p> |

المطلوب رهنه ويعد تقريراً بنتيجته مشتملاً على ما يلي:- ١ - رقم القطعة، ورقم الشقة أو الطابق أو المبنى، في حال كان العقار المطلوب رهنه شقة أو طابقاً أو مبنى، والحصص المطلوب رهنها، في حال كان المطلوب رهنه حصصاً في عقار، ورقم الحوض واسمه، ورقم الحي، إن وجد، واسمه واسم القرية والمحافظة. ٢ - وصف للعقار وموقعه ومساحته وصفة استعماله. ٣ - وصف للأبنية والإنشاءات المقامة على العقار والأشجار المغروسة فيه. ٤ - 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. ٥ - تاريخ الكشف على العقار وتاريخ تنظيم التقرير. ٦ - توقيع معد التقرير، وتوقيع من يرغب من شاغلي العقار بحضور معد التقرير. ج - يقوم مدير التسجيل، أو من يفوضه بما يلي:- ١ - دعوة كل من الراهن والدائن المرتهن للتوقيع على التقرير بحضوره والتصديق على صحة توقيعاتهم على التقرير. ٢ - أخذ إقرار على الدائن بموافقه على تنظيم سند رهن العقار تأميناً لدينه، بالحالة المثبتة للعقار في تقرير الكشف، مع حفظ حقوق الشاغلين بالانتفاع بالعقار وفقاً لأحكام هذا الفصل والتشريعات النافذة".

| | |
|--|---|
| لا تعديل | <p>المادة ١٦٤ — "يُنظَّم سند الرهن ويسجل لدى مديرية التسجيل، ويتولى مديرها، أو من يفوضه من موظفيها، القيام بما يلي: — أ — التصديق على سند الرهن بعد أن يقر بحضوره كل من الراهن والدائن المرتهن في السند بموافقتهما على ما ورد فيه، وبعد أن تدون فيه بصورة مفصلة محال إقامتهم. ب — ادراج إشارة في السجل العقاري للعقار تفيد بأنه مرهون رهناً تأمينياً مع بيان مرتبة^{١٢٥٥} الرهن وإعطاء كل من الراهن والدائن المرتهن نسخة من سند الرهن والقيّد مقابل توقيعهم بتسلمها".</p> |
| إلغاء | <p>المادة ١٦٥ — "على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر، تعمل المحاكم ودوائر التنفيذ والدوائر الرسمية بما اشتمل عليه سند الرهن التأميني العقاري المنظم وفقاً لأحكام هذا الفصل، ويبقى السند منتجاً لأثاره طالما أن الدين الموثق به لم ينقض لأي سبب من أسباب انقضاء الدين".</p> |
| <p>"يشمل وعاء الرهن التأميني؛ ملحقات العقار المرهون من أبنية، وإنشاءات، وأشجار، وتحسينات، وعقارات بالتخصيص؛ وأي حقوق رُتبت لمنفعة العقار، كحقوق الارتفاق؛ سواء أكانت قائمة وقت الرهن، أم أُحدثت بعده".</p> | <p>المادة ١٦٦ — "يشمل الرهن التأميني ملحقات العقار المرهون من أبنية وإنشاءات وأشجار وتحسينات وعقارات بالتخصيص، سواء أُحدثت قبل الرهن أم بعده، كما يشمل أي حقوق رتبت لمنفعة هذا العقار كحقوق الارتفاق".</p> |
| لا تعديل | <p>المادة ١٦٧ — "لراهن أن ينتفع بالعقار</p> |

1255 . يُفضَّل استبدال لفظة "رتبة" بلفظة "مرتبة".

| | |
|---|--|
| <p>المرهون رهناً تأمينياً، وله حق إدارته والحصول على غلته إلى حين بيع العقار بالمزاد العلني تنفيذاً لسند الرهن".</p> | |
| <p>"للاهن أن يتصرفَ في عقاره المرهون رهناً تأمينياً، دون أن يؤثر ذلك على حقوق المرتهن".</p> | <p>المادة ١٦٨ — "للاهن أن يبيع العقار المرهون بموافقة الدائن إلى شخص آخر يقبل تملك العقار منقلاً بالرهن على أن تبقى معاملة الرهن على ما هي عليه".</p> |
| <p>أ — على الراهن المحافظة على المرهون، وفق عناية الشخص المعتاد؛ وإلّا كان مسؤولاً عن ضمان كل ما يصيب المرهون من نقص. ب — ويحق للدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل من شأنه أن ينقص من قيمة المرهون. وللمحكمة، بناءً على طلبه، أن تأمر باتخاذ ما تراه مناسباً من إجراءات للمحافظة على المرهون".</p> | <p>المادة ١٦٩ — "يضمن الراهن العقار المرهون رهناً تأمينياً، ويسأل في مواجهة المرتهن عن كل ضرر يلحق بالعقار المرهون إلى حين الوفاء بالدين وذلك في حدود مسؤوليته".</p> |
| <p>للدائن أن يحيل على الغير دينه مع حقه العيني على العقار المرهون، شريطة موافقة المدين والكفيل العيني، إن وجد. وله أن يجري ذلك، دون موافقتها، إذا كان سند الدين محرراً للأمر. وفي كلتا الحالتين، تُعتبر الإحالة باطلة، إذا لم يتم توثيقها لدى مديرية التسجيل".</p> | <p>المادة ١٧٠ — "للدائن 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 هذا الإحالة إلا بتسجيلها في السجل العقاري وبقيدها على سند الرهن".</p> |
| <p>أ — للاهن الوفاء بمبلغ الدين الموثق بسند الرهن التأميني، وملحقاته، على النحو الآتي: ١ — قبل حلول الأجل المحدد للوفاء بإيداعه لحساب الدائن لدى صندوق المحكمة، ما لم تحدّد في سند الرهن طريقة أخرى للوفاء. ٢ — بعد حلول الأجل المحدد للوفاء بإيداعه</p> | <p>المادة ١٧١ — أ — للمدين الوفاء بمبلغ الدين الموثق بسند الرهن التأميني وملحقاته على النحو التالي:— ١ — قبل حلول الأجل المحدد للوفاء به بإيداعه لحساب الدائن لدى صندوق المحكمة ما لم تحدّد في سند الرهن طريقة أخرى للوفاء. ٢ — بعد حلول الأجل</p> |

| | |
|---|---|
| <p>لحساب الدائن لدى صندوق المحكمة، بعد عرضه عليه عرضاً حقيقياً وفقاً لأحكام القانون المدني. ب — مع مراعاة أحكام المادة (١٧٢) من هذا القانون، تُعتبر جميع المبالغ المترتبة في ذمّة المدين للدائن، من أصل الدين، وملحقاته، وأي مبالغ أخرى يُحكم بها، مضمونة بالعقار المرهون. ج — على مدير التسجيل، بعد أن يتسلم من الراهن إشعاراً بإيداع مبلغ الدين، وملحقاته، شطب إشارة الرهن من صحيفة السجل العقاري للعقار المرهون تأميناً لذلك الدين".</p> | <p>المحدد للوفاء به بإيداعه لحساب الدائن لدى صندوق المحكمة بعد عرضه عليه عرضاً حقيقياً وفقاً لأحكام القانون المدني. ب — إذا اشترط على المدين في سند الرهن أن يدفع للدائن مبلغاً محدداً تعويضاً له عن عطل وضرر إضافة إلى مبلغ الدين الأصلي، فعلى المدين أن يؤدي إلى الدائن المبلغين معاً. ج — على مدير التسجيل، بعد أن يتسلم من المدين إشعاراً بإيداع مبلغ الدين وملحقاته، دعوة الدائن لتسلمه من صندوق المحكمة، وشطب إشارة الرهن التأميني من السجل العقاري للعقار المرهون تأميناً لذلك الدين".</p> |
| <p>"أ — يجب ألا يزيد مجموع ما يؤديه الراهن للدائن من مبلغ الدين، وملحقاته، وأي تعويض آخر يُحكم به، سواء قبل حلول أجل الوفاء بالدين، أم بعده، على مثل مبلغ الدين الأصلي الموثق في سند الرهن التأميني. ب — ولا يدخل في حساب المبلغ الإجمالي الذي يتقاضاه الدائن أي نفقات؛ أو رسوم؛ أو ضرائب، يثبت أن الدائن قد تكبدها لاستيفاء الدين، وتنفيذ سند الرهن".</p> | <p>المادة ١٧٢ — "أ — يجب أن لا يزيد مجموع ما يؤديه المدين للدائن من مبلغ الدين وملحقاته وأي تعويض عن عطل وضرر مشروط في سند الرهن، سواء قبل حلول أجل الوفاء بالدين أم بعد حلوله، على ضعف مبلغ الدين الأصلي الموثق في سند الرهن التأميني ولو نص فيه على غير ذلك. ب — تستثنى من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة أي نفقات أو رسوم أو ضرائب يثبت أن الدائن قد تكبدها لاستيفاء الدين وتنفيذ سند الرهن".</p> |
| <p>"للدائن المرتهن، أيًا كانت رتبة رهنه، بعد إعدار المدين وحائز العقار طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات والقوانين الخاصة، أن يطلب إلى دائرة التنفيذ المختصة، تنفيذ سند الرهن، وبيع العقار المرهون تأميناً لدينه بالمزاد العلني، وذلك إذا تخلف المدين</p> | <p>المادة ١٧٣ — "للدائن المرتهن رهناً تأمينياً عقارياً، أيًا كانت مرتبة رهنه، أن يطلب إلى دائرة التنفيذ المختصة تنفيذ سند الرهن وبيع العقار المرهون تأميناً لدينه بالمزاد العلني في حال تخلف المدين عن تادية الدين عند حلول أجل الوفاء به أو في حال تحقق شرط في سند</p> |

| | |
|---|---|
| <p>عن تأدية الدين عند حلول أجل الوفاء به؛ أو إذا تحقَّق شرط في سند الرهن يقضي بسقوط الأجل عند تخلف المدين عن الوفاء بما تعهَّد به".</p> | <p>الرهن يقضي بسقوط الأجل لتخلف المدين عن الوفاء بما تعهد به".</p> |
| <p>لا تعديل</p> | <p>المادة ١٧٤ — أ — يجري تنفيذ سند الرهن لدى دائرة التنفيذ المختصة التي تتولى مباشرة إجراءات تنفيذ السند وبيع العقار المرهون تأميناً للدين بالمزاد العلني طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون التنفيذ. ب — تستمر مديريات التسجيل في تنفيذ سندات الرهن التي باشرتها قبل نفاذ أحكام هذا القانون ولم تمض سنة واحدة^١ على آخر إجراء فيها وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين ويقوم مدير التسجيل مقام رئيس التنفيذ في المعاملات الجاري تنفيذها. ج — يسقط حق المحكوم له بتنفيذ الحكم القاضي بإعلان بطلان^٢ إجراءات بيع العقار المرهون بالمزاد العلني إذا لم ينفذ الحكم خلال ثلاث سنوات من تاريخ اكتسابه الدرجة القطعية ما لم يوجد عذر شرعي يحول دون تنفيذه".</p> |
| <p>"ينقضي الرهن التأميني ببيع العقار المرهون بالمزاد العلني، ودفع ثمنه إلى الدائنين المرتهنين طبقاً لرتبة كل واحد منهم، أو إيداعه</p> | <p>المادة ١٧٥ — "ينقضي الرهن التأميني ببيع العقار المرهون بالمزاد العلني ودفع ثمنه إلى الدائنين المرتهنين طبقاً لمرتبة كل واحد منهم</p> |

^١ . يُفصل حذف لفظة "واحدة" في عبارة "ولم تمض سنة واحدة"؛ إذ جاءت تزييداً يستقيم المعنى بدونها.

^٢ . استبدال عبارة "بتقرير بطلان" بعبارة "إعلان بطلان".

| لحسابهم لدى صندوق المحكمة". | أو إيداعه لحسابهم". |
|--|--|
| <p>أ — يجوز للراهن، أو ورثته، استرداد العقار ممن سُجِّل باسمه نتيجة المزايدة خلال سنة من تاريخ تسجيل العقار باسمه، على أن يقوم بدفع بدل المزايدة وأي رسوم أو نفقات أخرى. ب — ويقع باطلاً كل تصرف يترتب عليه نقل ملكية العقار، ولو مآلاً، يصدر عن الشخص الذي أُحيل عليه العقار المرهون بالمزاد العلني، إذا تمَّ خلال سنة من تاريخ تسجيل العقار باسمه. ويلتزم بضمان ما يأتيه، خلال هذه المدَّة، من أعمال تُؤدِّي إلى الانتقاص من قيمة العقار".</p> | <p>المادة ١٧٦ — "إذا أُحيل العقار على الدائن المرتهن فلا يجوز له أن 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 المدَّة استرداد هذا العقار إذا جرى دفع بدل المزايدة مع الرسوم والنفقات، وتخفيض تلك المدَّة إلى (٦) سنة أشهر إذا أُحيل العقار على شخص آخر غير الدائن المرتهن".</p> |
| <p>أ — لا يجوز للراهن الطعن بإجراءات التنفيذ على العقار المرهون بعد مُضي سنة على تاريخ تسجيله باسم المزاد الأخير، ما لم يكن الطعن بالتزوير. ب — في حال وقوع طعن أمام المحكمة بإجراءات التنفيذ على العقار المرهون، فعلى المحكمة الطلب من الدائرة التأشير على صحيفة السجل العقاري لذلك العقار بوقوع طعن بإجراءات التنفيذ. ج — تُعدُّ التبليغات التي أجزتها مديرية التسجيل وفق أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣، بشأن تنفيذ سندات الرهن التأميني لديها، صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية، ما لم يُطعن فيها بالتزوير، وينطبق هذا الحكم على ما لم يُفصل فيه من الدعاوى المنظورة أمام المحاكم".</p> | <p>المادة ١٧٧ — أ — ١ — لا يجوز للمدين الطعن بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول بعد سنة من تاريخ تسجيله باسم المزاد الأخير ما لم يكن الطعن بالتزوير. ٢ — في حال وقوع طعن أمام المحكمة المختصة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول، فعلى المحكمة الطلب من الدائرة التأشير على السجل العقاري لذلك المال بوقوع طعن بإجراءات التنفيذ. ب — تعد التبليغات التي أجزتها مديرية التسجيل وفق أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ بشأن تنفيذ سندات الرهن التأميني العقارية لديها، صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية ما لم يطعن فيها بالتزوير، ويسري هذا الحكم على ما لم يفصل فيه من الدعاوى المنظورة أمام المحاكم".</p> |