
رهن من زالت ملكيته بأثر رجعي
دراسة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي
رقم 5 لسنة 1985 المعدل
د . صالح أحمد اللهيبي
أستاذ القانون المدني المشارك
كلية القانون - جامعة الشارقة

مقدمة

قد يكون الشخص مالكا لعقار أو حق عيني عقاري ويقوم برهن ذلك العقار ثم بعد فترة وأثناء قيام الرهن وقبل حلول أجل الدين تزول ملكيته للعقار بأثر رجعي، فيعد كأن لم يكن يوما مالكا للعقار المرهون، مثل زوال ملكية الراهن - المشتري - للعقار المرهون بأثر رجعي لبطلان البيع) سند ملكيته) فالسؤال الذي يثار بعد ذلك ما حكم الرهن الصادر من هذا الشخص، الذي يعد وفقا للأثر الرجعي إنه لم يكن يوما مالكا للعقار المرهون؟ وما مصير حقوق الدائن المرتهن؟ وما علاقة الراهن - غير المالك - بالمرتهن وما علاقة المالك الحقيقي بالراهن؟

كل هذه التساؤلات دفعتني الى اختيار هذا الموضوع ومحاولة إيجاد الحل الامثل لهذه الفرضية في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، خصوصا إنه لم يعالج هذه المسألة، مثلما فعل المشرع المصري في القانون المدني في المادة 1034 منه.

وقد أقتصر البحث على الرهن التأميني لسببين، الأول أن الرهن التأميني يمثل القاعدة العامة للرهن عامة، والسبب الثاني أن الرهن الحيازي، وتحديدا رهن المنقول لا ينعقد الا بالقبض فإذا ما قبض الدائن المرتهن المال المرهون فإنه يستطيع بعد ذلك ان يتمسك بقاعدة الحيازة في المنقول سند الرهن وفقا للمادة 1325 من قانون المعاملات

المدنية الإماراتي رقم 5 سنة 1985 ، التي تعد سندا صحيحا لرهنه وإن يعطل كل الدعاوى في مواجهته وان صدرت من غير المالك بشرط توافر حسن النية والقبض إضافة الى السبب الصحيح، أما الرهن التأميني فإنه يشترط فيه التسجيل في الدائرة المختصة (العقارات) ولا يشترط القبض لانعقاده لذلك كانت التساؤلات السابقة واردة بشأنه، ووجدنا انها جديرة بالبحث، وقد أقتصر البحث على رهن من زالت ملكيته بأثر رجعي، وهذا لا يعني أن غير المالك (كالمنتفع صاحب حق المنفعة – أو غيره من أصحاب الحقوق العينية العقارية (لا يستطيعون الرهن، بل لهم الحق في الرهن مثله، وإنما أقتصر بحثنا على المالك لأن ما ينطبق على المالك الراهن، ينطبق على هؤلاء مع مراعاة الطبيعة الخاصة لهذه الحقوق، مثل انقضاء حق المساحة أو المنفعة بمدة معينة، أو بموت المنتفع، خلافا للمالك الذي لا تنقضي ملكيته بموته أو بمدة معينة.

وقد قسمنا هذا البحث الى ثلاث مباحث:

المبحث الأول: التعريف بمن زالت ملكيته بأثر رجعي

المطلب الأول: ماهية من زالت ملكيته بأثر رجعي

المطلب الثاني: تمييز من زالت ملكيته بأثر رجعي عما يشته به

الفرع الأول: تمييز من زالت ملكيته بأثر رجعي وبين الرهن

الصادر من غير المالك (الفضولي.

الفرع الثاني: تمييز من زالت ملكيته بأثر رجعي وبين رهن المباني

المقامة على أرض الغير.

الفرع الثالث: تمييز من زالت ملكيته بأثر رجعي وبين رهن المالك

بسند مزور

المبحث الثاني: شروط وأحكام الرهن الصادر ممن زالت ملكيته بأثر

رجعي

المطلب الأول: شروط نفاذ الرهن الصادر ممن زالت ملكيته بأثر

رجعي.

المطلب الثاني: أحكام الرهن الصادر ممن زالت ملكيته بأثر رجعي.

الفرع الأول: علاقة الدائن المرتهن بالمالك غير الراهن.
الفرع الثاني: علاقة الدائن المرتهن بالمدين الراهن غير المالك.
الفرع الثالث: علاقة الدائن المرتهن بالراهن غير المدين غير المالك

الفرع الرابع: علاقة المالك غير الراهن بالراهن غير المالك.
المبحث الثالث: الأساس القانوني لحكم الرهن الصادر ممن زالت ملكيته
بأثر رجعي.

المطلب الأول: فكرة النيابة القانونية.
المطلب الثاني: فكرة السبب الصحيح.
المطلب الثالث: فكرة حسن النية في العقود.
المبحث الأول

التعريف بمن زالت ملكيته بأثر رجعي
قسمنا هذا المبحث الى مطلبين الأول، لماهية من زالت ملكيته
بأثر رجعي والثاني لتمييزه عما يشته به.
المطلب الأول

ماهية من زالت ملكيته بأثر رجعي
نص المشرع المصري في القانون المدني في المادة 1034 منه
على إنه: يبقى قائما لمصلحة المرتهن الرهن الصادر من المالك الذي
تقرر أبطال سند ملكيته او فسخه أو زواله لأي سبب آخر، إذا كان هذا
الدائن حسن النية في الوقت الذي أبرم فيه الرهن، ولم نجد نص مماثل
في قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

ونجد ابتداء ان المشرع المصري قد ركز على أحكام هذا الرهن
أكثر من تركيزه على تعريفه، وبيان من هو بالضبط، لكن يمكن القول
إنه مالك العقار ابتداء (1)، ولكن قد يحدث أثناء مدة الرهن وقبل حلول
أجل الدين المرهون ان تزول ملكيته للعقار المرهون ويحدث ذلك بأثر
رجعي، فيعد كأنه لم يكن مالكا يوما للعقار المرهون والأمثلة على ذلك
كثيرة، مثل أبطال عقد البيع ومن ثم زوال ملكية المشتري – الراهن –
بأثر رجعي، فالعقد الباطل لا يترتب عليه أثر، ولا ترد عليه إجازة،
ولكل ذي مصلحة ان يتمسك بالبطلان وللقاضي أن يحكم به من تلقاء

نفسه⁽²⁾، كذلك قد يخل أحد الطرفين بالتزاماته الناجمة عن العقد فيطلب الطرف الثاني فسخ العقد لعدم تنفيذ الالتزامات القانونية، فيقرر القاضي الفسخ، ولكن المالك الذي فسخ سند ملكيته كان قد رهن العقار قبل فسخ سند ملكيته، وبالتالي فإنه سيعود وفقا للاثر الرجعي للفسخ كأن لم يكن مالكا للعقار⁽³⁾، عليه يمكن تعريف من زالت ملكيته بأثر رجعي بأنه: كل مالك بموجب سند صحيح ابتداء، زال ملكه بأثر رجعي، ورهن العقار قبل زوال ملكه⁽⁴⁾، وهذا ما نقترحه على المشرع الإماراتي عند إيراده لنص يعالج هذه الحالة إذ يجب أبتداء معرفة من هو هذا الشخص.

وكما لاحظنا فإن زوال الملكية يجب أن يكون قد حدث بالنسبة للماضي الأثر الرجعي، وليس بالنسبة للمستقبل، فإذا حدث زوال الملكية بالنسبة للمستقبل كما في حال الأستملاك للمنفعة العامة، فإن حقوق المرتهن في هذه الحالة سوف لن تلاحق العقار بل أنها ستنصب على بدل الأستملاك.⁽⁵⁾

المطلب الثاني

تميز من زالت ملكيته بأثر رجعي عما يشته به

نعالج في هذا المطلب بعض الحالات التي يخيل لأول وهلة أنها مشابهة لهذا الوضع أو يمكن الاعتماد عليها في معالجة هذه الفرضية، وقد قسمنا هذا المطلب الى ثلاث فروع، الفرع الأول لتمييز من زالت ملكيته بأثر رجعي وبين الرهن الصادر من غير المالك الفضولي، والفرع الثاني للتمييز بين من زالت ملكيته بأثر رجعي وبين رهن المباني المقامة على أرض الغير والفرع الثالث للتمييز بين من زالت ملكيته بأثر رجعي وبين رهن المالك بسند مزور.

الفرع الأول

تمييز من زالت ملكيته بأثر رجعي وبين الرهن الصادر من غير المالك الفضولي

رهن ملك الغير – نظرية الفضولي – إذا ما أردنا تطبيقها على هذه الحالة فإن الرهن الصادر من الراهن وطالما أنه غير مالك فإنه

يعامل معاملة الفضولي ومن ثم فإن الرهن يكون موقوفاً على إجازة المالك الحقيقي فله إجازة التصرف وله نقضه. (6)

ولكن الحكم في هذه الحالة بعيد عن نظرية الفضولي لسبب بسيط وهو أن المالك الحقيقي – غير الراهن – قد جرد من خيار الإجازة أو النقض وهو لا يستطيع أن يرفض الرهن ولو أنه صدر من غير المالك – بموجب الأثر الرجعي – حيث أن الراهن يفترض أنه لم يكن يوماً مالكا للعقار المرهون ومع ذلك لم يمنح المالك غير الراهن خيار الإجازة أو النقض بل إنه ملزم بقبول الرهن بحالته.

وعليه يمكن القول ان الرهن الصادر من غير المالك، فيه يعد الراهن فضولياً ذلك إنه ليس بمالك من البداية، وهو يعلم) في أغلب الأحوال (بذلك ومع ذلك يقوم بالرهن لسبب أو لآخر – لذلك هو لا يستحق عطف القانون إذا صح التعبير – أما في رهن المالك الذي زال مكله بأثر رجعي فالراهن – وقت الرهن – كان مالكا للعقار المرهون ملكية تامة، وكان الدائن المرتهن يثق بأن التصرف الصادر من المالك ومطمئن الى ذلك ثم يحدث ما يؤدي الى زوال ملكه بأثر رجعي) دون سابق إنذار. (7)

الفرع الثاني

تمييز من زالت ملكيته بأثر رجعي وبين رهن المباني المقامة على أرض الغير

رهن المباني المقامة على أرض الغير يتشابه أبتداء مع رهن المالك الذي زال ملكه في أن كلتا الملكيتين تزول، إلا أن الفرق الجوهرى هو أن ملكية الراهن في رهن المباني المقامة على أرض الغير تزول ولكن زوالها ليس بأثر رجعي وإنما يحدث بالنسبة للمستقبل فقط ومن تاريخ انتهاء مدة الملكية مثل المساطح، فهو طوال مدة العقد يعد مالكا للمشيديات ويستطيع أن يرهنها رهنا تأمينياً ولكن ملكيته تزول حال انتهاء مدة المساطحة وبعده لا يعامل معاملة المالك. (8)

على عكس الفرض الذي نحن بصدده حيث أن المالك تزول ملكيته ولكن بأثر رجعي، ففي رهن المباني المقامة على أرض الغير الراهن له وجود حقيقي ولو لفترة زمنية معينة، لذلك نقول ان الرهن ينقضي بعد ان كان موجودا ، اما في رهن المالك الذي زال سند ملكيته بأثر رجعي فالرهن يجب ان يزول دون ان ينقضي لأنه لم يكن له وجود في أي وقت من الأوقات حيث يفترض ان الراهن لم يكن مالكا في أي وقت للعقار المرهون.

الفرع الثالث

تمييز من زالت ملكيته بأثر رجعي وبين رهن المالك بسند مزور

قد ينجح شخص ما بتزوير اوراق (عقار) ثم يعطي رهن لمصلحة الغير (الدائن المرتهن) ثم يظهر المالك الحقيقي ويسترد العقار من المزور – المالك غير الحقيقي – فهل مصير الرهن يبقى ؟ أم لا ؟

نجد ان هذه الفرضية بعيدة الى حد ما من الفرضية التي نحن بصددها ذلك ان الرهن في هذه الحالة لم يصدر من مالك أصلا فما بني على الباطل فهو باطل، اما في فرضية البحث فإن الراهن كان مالكا ولو لفترة قصيرة من الزمن، وهو مالك حقيقي وليس وهمي مثل المالك بسند مزور، وعليه فان الرهن يعد باطلا وللمرتهن حق الرجوع على الراهن – المالك بسند مزور – بالتعويض أن كان له مقتضى، فقد يطالبه بسقوط أجل الدين أو تقديم تأمين بديل أو اي ضمان يراه مناسباً أما ان العقار يعود الى المالك الحقيقي وهو منقول بالرهن فهذا غير مقبول، لا بل أن الدائن المرتهن ان كان سئ النية فانه سيتعرض الى المسألة الجنائية حاله (المزور) فقد يعد شريكا في جريمة التزوير (9).

المبحث الثاني

شروط وأحكام الرهن الصادر ممن زالت ملكيته بأثر رجعي
تناولنا في هذا المبحث الشروط اللازمة لتنفيذ الرهن في مواجهة المالك الحقيقي، في مطلب أول ثم بينا في المطلب الثاني أحكام هذا

الرهن أي العلاقات الناجمة عنه، ما بين إطاره أو الغير، في مطلب ثاني.

المطلب الأول

شروط نفاذ الرهن الصادر ممن زالت ملكيته بأثر رجعي لكي ينفذ الرهن الصادر ممن زالت ملكيته بأثر رجعي ويعود العقار الى المالك - غير الراهن - وهو مثقل بالرهن ينبغي توافر شروط بدونها لا يمكن القول بنفاذ الرهن في مواجهة المالك غير الراهن وهذه الشروط هي:

أولا : أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وقت الرهن. وهذا ما أكدته المادة 1034 من القانون المدني المصري، وكما ذكرنا لم ينص قانون المعاملات المدنية الإماراتي على ذلك، ولكننا نؤكد ونتفق في عدم اقتصار هذا النص على حق الملكية فقط، وإنما على أي حق عيني آخر يمكن رهنه مستقلا وقت الرهن. (10) والسؤال هل ينطبق هذا الكلام على الوارث الظاهر أم لا؟ ظهر رأيان في هذا المجال:

الرأي الأول: ذهب إلى أنه مشمول بالنص ذلك أن النص جاء لحماية الدائن المرتهن لأنه أرتهن ممن كان يثق به انه صاحب حق على العقار وقت الرهن او على الأقل كانت ثقته واعتقاده في ملكية الراهن للعقار المرهون قائمة على أساس ومبررات منطقية، فحكم المادة 1034 يجب تطبيقه سواء كان سند الراهن- غير المالك -باطلا أو قابلا للأبطال، فدرجة البطلان وفقا لهذا الرأي لا تؤثر في مظهر العقد وصحته.

الرأي الثاني: وهو ما نتفق معه، يذهب الى عدم إمكان شمول المالك الظاهر بهذا النص ذلك أن النص واضح في إنه يتكلم عن المالك الذي تزول ملكيته بأثر رجعي أي أنه كان في يوم ما مالكا حقيقة، ثم زالت ملكيته لسبب ما، اما المالك الظاهر فهو لم يكن مالكا مطلقا وأن ظهر بمظهر المالك. (11) ذلك أن النص جاء لحماية الدائن المرتهن

حسن النية بالدرجة الاولى، ولكنه في نفس الوقت، أستند على ملكية حقيقة كانت للراهن ولو كانت هذه الملكية مؤقتة، لذلك كان الدائن كفيل بالحماية لأنه أتخذ كل الوسائل اللازمة للتأكد من ان الرهن صادر ممن يملك حق الرهن أبتداءً ، أما المالك الظاهر فهو لا يملك حق الرهن ومن ثم لا يمكن إعادة الملكية الى المالك الحقيقي وهي محملة برهن لمصلحة الدائن الوتهن وان كان حسن النية فهذا الأمر أشبه بعقوبة مالك على شئ لم يقترفه، ممن ليس له حق أصلا على العقار ولو لفترة قصيرة، لذلك نجد أن الأمر في القانون الإماراتي يحتاج الى تأكيد هذه الجزئية وان يورد نص على ذلك يكون نصه كالآتي: ولا يستفيد الدائن المرتهن إن كان قد تلقى الرهن من المالك الظاهر وان كان هذا الدائن حسن النية.

ثانيا : ان تزول ملكية الراهن بأثر رجعي

قد تزول الملكية في فرضيات كثيرة، ولكن قد يأتي زوالها بالنسبة للمستقبل كما قد يكون زوالها بالنسبة للماضي بأثر رجعي فأيهما الذي يثير الإشكالية ويستوجب البحث عن حلول ؟

نقول ان زوال ملكية العقار بالنسبة للمستقبل أمر متوقع وهو وضع طبيعي ولا يثير أي إشكالية وانما هناك نصوص توفر الحماية للدائن المرتهن وأهمها حق التتبع إذ لو زالت ملكية الراهن للعقار بالنسبة للمستقبل وأصبح العقار بيد الحائز - غير الراهن - لكان للدائن تتبعه بسهولة وفقا لحق الرهن، وبالمقابل لا يكون للحائز في سبيل رد هذا التتبع الا إحدى الوسائل الثلاث اما وفاء الدين المضمون او تحرير العقار أو تحمل إجراءات بيع العقار في المزاد العلني. (12)، وإذا ما عطل التتبع في بعض الأحوال مثل نزع الملكية للمنفعة العامة وتلف العقار وقبض عوض التأمين عنه او مبلغ التعويض من الغير - المتلف - فان حق الدائن المرتهن ينصب على المال الذي حل محله وفقا لنظرية الحلول العيني. (13)

أما إشكالية البحث فهي كانت بزوال الملكية بأثر رجعي، أي أن الراهن كان مالكا - حقيقة - وقت الرهن، ثم حدث ما أدى إلى زوال هذه الملكية بأثر رجعي بحيث نفترض أنه لم يملك - نهائيا - العقار المرهون، والأمثلة كثيرة على زوال الملكية بأثر رجعي مثل هبة عقار لشخص وقام هذا الواهب برهنه ثم رجع الواهب عن هبته وكان مستندا الى مبرر معقول، وقد يأتي الأثر الرجعي بحكم القانون كما إنه قد يأتي أحيانا باتفاق الطرفين كما في التقايل. (14)

الشرط الثالث: أن يكون المرتهن حسن النية

ذلك ان المشرع وجد انه امام مصالح متعارضة، مصلحة الدائن المرتهن في حصوله على الضمان ومصلحة المالك غير الراهن في رجوع ملكه اليه خاليا من أي حجوزات أو حقوق للغير تثقله، فوجد المشرع أن المرتهن هو اولى بالحماية إذا كان حسن النية وحسن نيته هو الأمر الذي رجح كفة الميزان لمصلحته ومن ثم الزم المالك بالرهن الذي لم يصدر منه وكان المرتهن بعد ذلك متمتع برهن لم يصدر من المالك، وكان هذا الرهن غير موقوف على إجازة المالك. (15)

والأصل أن الدائن يعد حسن النية وعلى من يدعي عكس ذلك أثباته بكل طرق الإثبات.

وعلى العموم اذا ما أثبتنا ان الدائن المرتهن سئ النية فإنه لا يستفيد من الحماية القانونية وبالتالي فإن رهنه لا يكون نافذا في مواجهة المالك الأصلي (غير الراهن) ونطبق نظرية الفضولي، ويكون الدائن المرتهن سئ النية إذا كان يعلم يقينا بأن ملكية الراهن مهددة بالزوال وان زوالها سيكون بأثر رجعي، او كان الدائن المرتهن بإمكانه أن يعلم لو أنه بذل جهد معقول أي لو كلف نفسه عناء البحث ولو قليلا ، أي انه كان باستطاعته العلم ولكنه قصر في البحث والتحري ولم يبذل حتى الجهد البسيط، في هذه الحالة يعامل الدائن المرتهن معاملة سئ النية ولا يستحق الحماية المقررة ولا يكون رهنه نافذا في مواجهة المالك الحقيقي غير الراهن. (16)

وبتقديرنا المتواضع فإنه من المفروض بالدائن المرتهن أن يعامل سئ النية ولا يستحق الحماية ومن ثم لا يكون رهنه نافذاً في مواجهة -غير الراهن - في حالة حصوله على حيازة العقار المرهون بالإكراه ولو كان له حق فيها في لحظة حصوله على الأموال وذلك ان حصول الشخص على حيازة أي مال بالقوة والأكراه فإنه يعد سئ النية ولو كان له حق فيها. (17)

ويرى البعض أن معيار حسن النية وسوئها هو معيار شخصي وليس موضوعي فالعبرة هي باعتقاده الشخصي دون النظر الى اعتقاد غيره في مثل ظروفه ومن ثم يجب الاعتداد بقدرات الدائن المرتهن الخاصة سواء كانت أعلى أو أقل من قدرات الشخص المعتاد. (18)

ولا نتفق مع هذا الاتجاه بل نؤيد الرأي المغاير الذي يرى أن العبرة في تقدير حسن نية أو سوء نية الدائن المرتهن هو معيار الشخص المعتاد، أي المعيار الموضوعي ذلك أن هذا المعيار أكثر انضباطاً وأسهل تطبيقاً أمام القضاء ويمكن السيطرة عليه ومن ثم الوصول الى الحكم الأقرب لعدالة. (19)

والأصل في النظر الى حسن نية المرتهن أو عدمها هي لحظة انعقاد عقد الرهن فإذا كان في هذه اللحظة حسن النية فإنه يستحق الحماية ولو أصبح بعد ذلك سئ النية، ولكن هذا التوقيت قد أثير بشأنه تساؤلات خصوصاً بالنسبة للرهن الذي يأتي ضماناً لدين مستقبلي، ذلك ان الرهن في هذه الحالة يعد استثناء من القاعدة العامة في تبعية الرهن للدين المضمون بالرهن، إذ ان الدين لم يوجد بعد ومن ثم إذا وجد مستقبلاً فإن الرهن وفي تاريخ وجود الدين سينتج آثاره، لذلك قد يقال ان العبرة في تقدير حسن النية أو سوئها للدائن المرتهن هو بوقت وجود الدين وليس وقت ابرام العقد عقد الرهن. (20)

ولا نتفق مع الرأي السابق، وإنما مع الرأي القائل بان العبرة هي بوقت ابرام عقد الرهن في تقدير حسن نية أو سوء نية المرتهن لا وقت وجود الدين فالرهن الذي يعقد لضمان دين مستقبل قد أنعقد الضمان فيه

وهذه اللحظة هي التي ينبغي أن يعول عليها والنظر إليها، ولو أن الرهن لم ينتج أثره بعد، فهو لا ينتج لأثاره الى حين وجود الدين مستقبلا ، لكن الرهن ذاته قد أنعقد صحيحا منذ البداية. (21)

ولقاضي الموضوع السلطة التامة في تقدير حسن النية أو سوءها حسب ظروف الواقع والملابسات دون رقابة عليه في ذلك من المحاكم العليا ما دام كان استخلاصه لها كان قائما على أسباب سائغة ومبنيا على مقدمات تؤدي لحمله، ومتفقا مع تعريف حسن النية أو سوءها، عليه فما نقترحه على المشرع الإماراتي في خصوص هذه الشروط ان يورد النص الآتي: -1 يبقى الرهن ساريا لمصلحة الدائن المرتهن اذا كان قد حصل على الرهن من المالك أو صاحب الحق العيني إن كان حسن النية وقت الرهن -2 يستفيد الدائن المرتهن من هذه الشروط في حال رهن أموال لضمان دين مستقبل ولو أصبح الدائن المرتهن عند وجود الدين المضمون سئ النية.

المطلب الثاني

أحكام الرهن الصادر ممن زالت ملكيته بأثر رجعي لفهم العلاقات الناجمة عن هذا الرهن فقد قسمنا هذا المطلب الى أربعة فروع وكالاتي الفرع الأول لعلاقة الدائن المرتهن بالمالك غير الراهن والفرع الثاني خصصناه لعلاقة الدائن المرتهن بالمدين الراهن غير المالك والفرع الثالث خصصناه لعلاقة الدائن المرتهن بالراهن غير المدين غير المالك والفرع الرابع عالجننا فيه علاقة المالك غير الراهن بالراهن غير المالك.

الفرع الأول

علاقة الدائن المرتهن بالمالك غير الراهن

إذا توفرت الشروط السابقة التي تم بيانها في المطلب الأول، فإن العقار يعود الى المالك – غير الراهن – وهو محمل بالرهن لمصلحة الدائن المرتهن وهذا خلافا لحكم الأثر الرجعي، إذ المفروض أن المالك يتلقى الملكية خالصة خالية من الحجوزات المقررة للغير ولكن

المشرع - المصري ولم نجد نص في الإماراتي - أثر تقديم مصلحة الدائن المرتهن في بقاء الرهن على مصلحة المالك غير الراهن في حصوله على مال خالي من الحجوزات، ذلك ان المرتهن كان لحظة الرهن حسن النية وقد أخذ كل الاحتياطات اللازمة للتأكد من ان الراهن له الحق في هذا الرهن، وهذا ما جبر المشرع المصري أن ينحاز في نهاية المطاف الى مصلحة الدائن المرتهن، لذلك فإن الرهن يكون ملزماً للمالك ولكن طالما إن ذلك المالك لم يكن راهناً، لذلك نجد إنه يعامل معاملة الكفيل العيني، الكفيل العيني هو من يقدم مال معين من أمواله لضمان الوفاء بالديون التي تكون على الغير المدين - دون ان يكون هذا الشخص الكفيل ملزماً ابتداء بالدين الذي على المدين، ولكن يشترط في هذا الكفيل أن يكون مالكا للمال الذي يرهنه، فهو كفيل لهذا السبب، ثم أن كفاله عينية لأنه ملزماً في مواجهة الدائن بحدود هذا المال فقط ولا يمكن للدائن بأي حال من الأحوال أن يتجاوز بالتنفيذ على بقية أموال الكفيل العيني - وهنا هو المالك غير الراهن - في حال عدم كفاية هذا العقار لسداد الديون لمصلحة الدائن المرتهن، لأنه باختصار شديد غير مدين ولا تربطه علاقة مديونية بالدائن المرتهن، لذلك ما نقترحه على المشرع الإماراتي في هذا المجال هو إيراد نص لتنظيم هذه العلاقة يكون كالآتي: 1- إذا توافرت شروط نفاذ الرهن في الراهن، فإن العقار يعود الى المالك وهو مثقل بالرهن لمصلحة الدائن المرتهن 2- تنحصر مسؤولية المالك غير الراهن في العقار المرهون فقط ولا تتعداه الى أمواله الأخرى .

الفرع الثاني

علاقة الدائن المرتهن بالمدين الراهن غير المالك

ابتداء نقول إن العلاقة التي تربط بينهما هي علاقة مديونية، ثم جاء الرهن لضمان الوفاء بذلك الدين، إلا أن العقار محل الرهن قد خرج من ملك الراهن، وعاد الى مالكه الأول وكان ذلك بأثر رجعي، عليه نقول ان علاقة الدائن المرتهن بالراهن تتمثل ابتداء بأنه لا

يستطيع إتخاذ الإجراءات التنفيذية الخاصة بالرهن في مواجهة المدين الراهن لأن العقار لم يعد في ملكه بل إنه لم يعد في حيازته أيضا (22)، وهنا يجب على الدائن المرتهن أن أراد التنفيذ بحقه المضمون أن يوجه إجراءات التنفيذ في مواجهة المالك الحقيقي ولكن كما ذكرنا اذا رجع على المالك فانه يرجع عليه بوصفه كفيل عيني فهو غير ضامن إلا في حدود العقار، وهنا نحن لانتفق مع المشرع في تقييده حق الدائن المرتهن في إلزامه ان ينفذ أبتداء على العقار المرهون أولا ثم يعود على أموال المدين أن لم تكفي قيمة العقار لسداد حقه، بموجب القيد الوارد في المادة 1419 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي، ذلك إن الدائن المرتهن المفروض أن له الحق في اختيار أما التنفيذ على أموال المدين بموجب الضمان العام الممنوح له بموجب المادة 391 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي، أو أن يبدأ بالتنفيذ على العقار المرهون وهو في حيازة المالك غير الراهن(23)، عليه ندعو المشرع الإماراتي الى إضافة فقرة ثالثة الى المادة 1419 من قانون المعاملات المدنية مضمونها: ويحق للدائن المرتهن ان يبدأ بالتنفيذ على أموال المدين الأخرى غير المرهونة بوصفه دائنا عاديا ، في حال عودة المال الى مالكة بموجب الأثر الرجعي، او اذا لم تباع الأموال المرهونة بالمزاد رغم عرضها للبيع مرتين على الأقل، لكن الدائن المرتهن اذا نفذ على أموال المدين بوصفه دائن عادي ليس بذئ حق عيني فإنه سيتعرض الى مزاحمة بقية دائني المدين الدائنين العاديين وقد تكون مرتبته متأخرة بعد أن كانت متقدمة.(24)

ونجد أن هناك أثر آخر للدائن المرتهن يستطيع أن يطالب به لحظة فقد الراهن لملكية العقار المرهون، وهو ان للدائن أن يعتبر ذلك أضعافا للتأمينات ومن ثم يطالب بسقوط أجل الدين في مواجهة الراهن مباشرة، إذ أن فقد ملكية العقار من وجهة نظرنا هو أضعاف للتأمينات لأنه سوف يشتت مطالب الدائن المرتهن حيث أن على الدائن ان يوزع مطالبه بين المالك الحقيقي للعقار، وبين المدين غير المالك،

وهذا في حقيقة الأمر تشتتت لمطالب الدائن المرتهن، الذي كان يعتقد أبتداءً ان إجراءات التنفيذ كانت ستوجه ضد شخص واحد، كما إنه يستطيع فسخ العقد مع الراهن وفقاً لدعوى الغلط ذلك عن هناك غلط في صفة المتعاقد إذ أن هناك غلط في صفة المتعاقد إذ ان الدائن المرتهن كان يعتقد أنه يتعاقد مع مالك مدين راهن، ثم تبين انه ليس بمالك وبالتالي فإنه يستفيد من أحكام الغلط⁽²⁴⁾، أو إنه وهو الأغلب في مثل هذه الحالة ان الغلط كان مشتركاً ، وفي هذه الحالة يكون طلب الدائن المرتهن بفسخ العقد متفقاً مع مبدأ استقرار التعامل لأن المدين –المتعاقد الثاني الذي وقع بالغلط أيضاً – سوف لن يفاجأ بطلب الفسخ، ومن مقتضى مبدأ حسن النية في التعاقد هو التسليم بفسخ العقد، ولكن بتقديرنا وإن كان للدائن المرتهن حق طلب الفسخ ولكنه عملياً ليس من مصلحته ذلك، ما دام بقاء حقه على العقار المرهون أفضل من فسخ الرهن، إلا اذا كان الفسخ أفضل له، ففي هذه الحالة سوف لن يتوانا في طلب الفسخ.

الفرع الثالث

علاقة الدائن المرتهن بالراهن غير المدين غير المالك وهذه الفرضية تظهر لو أن الراهن أصلاً لم يكن هو المدين وانما كان كفيلاً عينياً ، ورهن ما يملك ثم فقد ملكه بأثر رجعي، فما حكم علاقته بالدائن المرتهن ؟ بتقديرنا أن علاقة الدائن المرتهن بالراهن غير المالك (الكفيل العيني) أنتهت بمجرد فقدان الراهن لملكية العقار بأثر رجعي، ولا يستطيع الدائن المرتهن وان كان حسن النية الرجوع عليه، وانما يرجع على المدين أي أن حقه بالرجوع هو حق شخصي وليس حق عيني، أما الراهن فلأنه كان كفيلاً عينياً في البداية وفقد ملكه فلم يبقى ما يبرر الرجوع عليه بأي دعوى، إلا إذا كان هذا الكفيل سئ النية وتواطأ مع المدين بقصد الأضرار بالدائن المرتهن هنا يمكن الرجوع عليه ولكن بموجب أحكام الفعل الضار، وفعله يعد تسبباً في هذه الحالة

لذلك فهو لا يضمن الا بالتعدي، وسوء نية الكفيل العيني هي وجه من وجوه التعدي، ولكن ابتداءً نفترض انه حسن النية وعلى من يدعي سوء نيته أثبات ذلك، والدائن المرتهن في هذه الحالة هو من سيدعي سوء نية الراهن غير المدين (الكفيل العيني)، عليه نقترح على المشرع الإماراتي النص الآتي لمعالجة هذه الحالة يكون كالآتي: 1- إذا كان من فقد ملكية العقار بأثر رجعي هو الكفيل العيني فلا يحق للدائن المرتهن الرجوع عليه، الا إذا كان الكفيل العيني سئ النية -2 ويكون الكفيل العيني سئ النية إذا كان يعلم أن ملكيته مهددة بالزوال .

الفرع الرابع

علاقة المالك غير الراهن بالراهن غير المالك

إذا ما بدأ الدائن المرتهن بإجراءات التنفيذ على العقار المرهون وهو في ملك وحيازة المالك غير الراهن، فإن هذا التنفيذ بحد ذاته يعد تعرضاً للمالك في ملكه رغم إنه ليس بمدين ولا براهن، وفي ضوء غياب النص التشريعي في القانون الإماراتي فهل يستطيع المالك الرجوع على المدين الراهن.⁽²⁵⁾ ، - غير المالك - بدعوى ضمان التعرض ثم ضمان الأستحقاق في حال نجاح الدائن في التنفيذ على العقار المرهون.

وفي تقديرنا أن علاقة المالك غير الراهن بالراهن غير المالك لا تخرج عن أحكام ضمان التعرض والأستحقاق، وتتلخص بما يأتي أولاً : قد يطلب المالك غير الراهن من الراهن دفع هذا التعرض ورده عينا ، وقد ينجح الراهن في رد هذه التعرضات عينا ، ويكون ذلك فيما لو عرض الراهن على الدائن المرتهن عقار ثاني يكون محلاً للرهن وقد يرضى الدائن المرتهن بذلك خصوصاً إذا كان العقار الثاني أكبر قيمة من العقار الأول، وفي هذه الحالة المفروض بالدائن المرتهن أن يسجل رهنه على العقار الثاني، ثم يتنازل عن الرهن الأول على العقار الأول الذي عاد الى مالكه⁽²⁶⁾، وهذا يعني نجاح الراهن في رد التعرضات التي تعرض لها المالك.

ثانياً: قد لا يرضى الدائن المرتهن في تحويل رهنه من عقار الى عقار ثاني، خصوصاً انه صاحب حق عيني، وبما له من سلطة التتبع يستطيع التنفيذ على العقار المرهون أينما كان سواء في ملك الراهن وحيازته أو في ملك الحائز هذا من جهة ومن جهة أخرى حتى إن رضى بتحويل رهنه على عقار ثان فان هذا الرهن يأخذ مرتبته من تاريخ التسجيل لذلك قد يفقد هذا الدائن عدة مراتب عند التنفيذ على العقار المرهون وعليه فأن الدائن المرتهن لا يرضى بتحويل رهنه في الغالب على عقار ثاني وبالتالي فهو سيتسمر في إجراءات البيع على هذا العقار، وإذا ما بيع العقار المرهون فان المالك يستطيع الرجوع على الراهن بدعوى ضمان الأستحقاق - التعويض - ولكن مقدار التعويض يختلف زيادة أو نقصان بحسب ما اذا كان الراهن حسن النية او سيئها. (27)

المبحث الثالث

الأساس القانوني لحكم الرهن الصادر ممن زالت ملكيته بأثر رجعي

في القانون المدني المصري نحن أمام نص صريح ولكننا في القانون الإماراتي نفتقر الى هذا النص، وحتى في القوانين التي نصت على هذه الحالة نحن بحاجة الى معرفة الأساس القانوني السليم لهذه الفكرة، إذ كيف يجد الشخص نفسه أمام حقوق للغير على أمواله وهو أصلاً غير ملزم قانوناً بها (غير مدين)، لذلك كان لا بد من البحث عن أساس قانوني سليم مقنع لهذه الفكرة، وعليه فقد قسمنا هذا المبحث الى اربع مطالب، الأول لفكرة النيابة القانونية والثاني لفكرة السبب الصحيح والثالث لفكرة رهن ملك الغير والرابع لفكرة حسن النية في العقود .

المطلب الأول

فكرة النيابة القانونية

جاءت المذكرة الإيضاحية للقانون المدني المصري بفكرة النيابة القانونية في محاولتها تأصيل هذا الحكم الوارد في المادة 1034 من القانون المدني المصري إذ نصت على إنه: أن غير المالك الذي صدر منه الرهن هو نائب عن المالك نيابة قانونية تبررها حماية الدائن المرتهن حسن النية.⁽²⁸⁾

ولا تتفق مع المشرع المصري في وجهة النظر هذه ذلك ان النيابة القانونية تقرر في الأصل لمصلحة وحماية للأصيل وهنا هو المالك (وليس لمصلحة شخص آخر ليس له مصلحة بالنيابة) الدائن المرتهن)، والحكم هنا كان مضرا بالمالك الحقيقي عكس فكرة النيابة تماما⁽²⁹⁾ إذ ان تجاوز النائب حدود النيابة قد يكون لمصلحة النائب الأصيل في اغلب الأحيان، كما أن النيابة تفترض موافقة الأصيل – وهنا هو المالك الحقيقي – سواء قبل أو بعد النيابة وذلك بأقرار التصرف الصادر من النائب، في حين أن الأصيل – المالك الحقيقي هنا – وجد نفسه ملزم بالرهن الصادر من النائب دون أن يتوقف ذلك على إقراره⁽³⁰⁾، وبالتالي نجد ان هذه الفكرة قاصرة عن الوصول إلى الأساس القانوني السليم لتأصيل هذه الفكرة.

المطلب الثاني

فكرة السبب الصحيح

وردت الإشارة الى هذه الفكرة في مذكرة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري، في محاولة ثانية لتأصيل الحكم الوارد في المادة 1034 من القانون المدني المصري إذ نصت على إنه: أو يقال أن الرهن الرسمي كما يكسب بالعقد كذلك يكسب بالسبب الصحيح الصادر من غير المالك في أموال معينة إذا اقترن السبب الصحيح بحسن النية⁽³¹⁾، الا أن السبب الصحيح وأن اقترن بحسن نية فإنه لا يكفي لكسب الحقوق على العقارات وانما يجب أن يكون ذلك مقترن

بفترة زمنية وهي سبع سنوات وإذا أصبح الحائز سئ النية فأنا نذهب الى التقادم الطويل أي المدة تكون هي خمسة عشر سنة (32)، ولا شك ان الدائن المرتهن لا يتمتع بهذه المدة لا الطويلة ولا القصيرة في أغلب الأحيان، وإن كان بالإمكان من حيث المبدأ اكتساب حق الرهن بالحيازة بوصفه حقا عينيا على عقار إلا أن ذلك يفترض أن يحوز الدائن المرتهن محل الحق المراد كسبه بالحيازة حيازة مادية ظاهرة عليه بمظهر صاحب حق الرهن، ولما كان الدائن المرتهن لا يحوز – في الرهن الرسمي – العقار المرهون فإن توافر شرط الحيازة بالنسبة اليه يبدو محل شك وحتى إذا افترضنا جدلا توافر الحيازة فإنها يجب أن تستمر لمدة سبع سنوات متصلة على الأقل، في حين ان المشرع قرر أن الرهن الصادر من مالك زال سند ملكيته يبقى قائما لمصلحة الدائن المرتهن دون اشتراط مرور مدة زمنية معينة (33)، إذن هذه الفكرة لا تصلح أيضا للتأصيل هذه الفكرة.

المطلب الثالث

فكرة حسن النية في العقود

لم يتبقى لدينا بعد ذلك سوى أساس قانوني واحد يصلح من وجهة نظرنا لاعتماده وتبرير ما جاء في المادة 1034 من القانون المدني، الا وهو فكرة حسن النية في العقود، فنحن أمام مصليحتين متعارضتين مصلحة المالك غير الراهن في الحصول على ملك خالي من أي حجوزات ومصلحة المرتهن الذي تعامل مع راهن – مالك – على الأقل لحظة الرهن واتخاذ هذا المرتهن كل الاحتياطات اللازمة لانجاز و ابرام العقد، لذلك فضل المرتهن على المالك وكان السبب بكل بساطة حسن نية المرتهن وحماية الثقة المشروعة التي تولدت في نفس المرتهن من جراء اعتقاده بأنه يتعامل مع المالك الحقيقي للمرهون (34) ذلك ان هدف القانون في أي عملية تشريعية هو تحقيق العدل والاستقرار معا ، العدل بإعطاء كل ذي حق حقه والاستقرار وهو تحقيق الطمأنينة في نفوس الأفراد من خلال حماية الأوضاع الظاهرة

التي يثق بها الأفراد، فعدم حماية هذه الأوضاع تؤدي الى زعزعة ثقة الأفراد بالقانون بوجه عام، فإذا ما تعارضت اعتبارات العدل مع اعتبارات استقرار التعامل فلا مناص من التضحية بأحدهما في سبيل الآخر وتتجه قواعد القانون بوجه عام الى تفضيل اعتبارات استقرار التعامل حتى ولو كان الامر على حساب العدل ذلك دعماً للاوضاع الظاهرة. (35)

الخاتمة

من خلال هذا البحث توصلنا الى عدة نتائج أهمها:

- أن المشرع الإماراتي لم يعالج فرضية فقدان ملكية العقار باثر رجعي، وقيام هذا المالك قبل ذلك برهن العقار فما هو مصير الرهن.
- إن القواعد العامة في قانون المعاملات المدنية قاصرة عن معالجة هذه الحالة وفي ظل غياب النص سيضطر القاضي الى الرجوع الى قواعد الشريعة الاسلامية مقتدياً بالمذهب المالكي والحنبلي ثم بالمذهب الشافعي والحنفي وفقاً للمادة الاولى من قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم 5 لسنة 1985 المعدل.
- لكي ينفذ الرهن في مواجهة الصادر من المالك الذي زال ملكه بأثر رجعي في مواجهة لمصلحة الدائن المرتهن في مواجهة المالك، يجب توافر ثلاثة شروط، الأول ان يكون الراهن وقت الرهن مالكا او صاحب حق عيني على العقار، وان يكون المرتهن حسن النية وقت الرهن، وان يفقد هذا الراهن ملكه بأثر رجعي.
- هذه الفرضية تختلف عن تصرفات الفضولي ولا تنطبق عليها احكام تصرفات الفضولي، لسبب بسيط ان المالك في تصرفات الفضولي له الحق في نقضها، وهنا نجد ان المالك ملزم بالرهن ولا يستطيع نقضه إذا توافرت الشروط الثلاثة.
- كما إن هذه الفرضية تختلف عن أحكام رهن المباني المقامة على أرض الغير، ذلك إن الراهن عندما يرهن المباني المقامة على

- أرض الغير فإنه يملكها وان فقد ملكيتها فإنه يفقدها بالنسبة للمستقبل دون أن يكون فقدانها بأثر رجعي مثلما هو الحال في هذه الحالة.
- لا يستفيد من يحوز عقار بموجب أوراق مزورة وغير أصولية من أحكام هذه الفرضية وان كان حسن النية، وإلا فمن السهولة التحايل على أحكام القانون وإعادة العقارات التي يتم التلاعب بسنداتها مرهونة إلى مالكيها.
 - علاقة الدائن المرتهن بالمالك -بعد عودة العقار اليه - تتمثل في سريان الرهن في مواجهته وان كان المالك حسن النية.
 - علاقة الدائن المرتهن بالمدين الراهن غير المالك، تعود الى حق شخصي أي حقه في التنفيذ على كل ذمته المالية لأنه لم يعد مالكا للعقار، ولكنه لازال مدين.
 - الراهن غير المالك إذا كان في الأصل غير مدين - كفيل عيني - فإن علاقته تنتهي بالدائن المرتهن، ويكون غير مسؤول عن الرهن إلا إذا كان سئ النية متواطأ مع المدين ضد الدائن فيمن الرجوع عليه بموجب أحكام الفعل الضار.
 - علاقة المالك غير المدين بالمدين غير المالك، تحكمها قواعد الفسخ أو البطلان على حسب كيفية فقدان ملكية الراهن لملكه، ولكن الإشكالية هي أن المالك عاد اليه عقار مرهون ولم يكن له ذنب بذلك، فيستطيع ان يطلب من المدين غير المالك تخليص العقار من الرهن والا رجوع عليه بموجب أحكام ضمان التعرض والأستحقاق وعليه فإن أهم التوصيات التي نوصي بها المشرع الإماراتي هي:
 - ضرورة إيراد نص مشابه لما جاء به المشرع المصري لتنظيم هذه الحالة يكون كالآتي) يبقى قائما لمصلحة المرتهن الرهن الصادر من المالك الذي تقرر أبطال سند ملكيته او فسخه أو زواله لأي سبب آخر، إذا كان هذا الدائن حسن النية في الوقت الذي أبرم فيه الرهن.
 - يجب ابراز شروط حكم هذه الحالة لخطورته في مواجهة مالك العقار عليه نقترح النص الآتي في بيان شروط هذه الحالة يكون نصه: لنفاذ الرهن في مواجهة المالك يشترط توافر الشروط الآتية

أ- أن يكون الرهن صادر من مالك وقت الرهن ب- لا يستفيد الراهن إذا كان سند ملكه يستند الى اوراق غير اصولية وان كان حسن النية ج- يجب ان يكون الدائن المرتهن حسن النية وقت الرهن وان اصبح بعد ذلك سئ النية د- ان يفقد المالك الراهن سند ملكيته باثر رجعي.

- كما يجب التأكيد على أن الدائن المرتهن لا يستفيد من هذا الحكم إن كان قد تلقى الرهن من المالك بموجب سند ظاهر – المالك الظاهر - ويكون النص كالاتي: لا يستفيد الدائن المرتهن إن كان قد تلقى الرهن من المالك الظاهر وان كان الدائن حسن النية.
- فيما يخص الرهن الذي يأتي لضمان دين مستقبل ولخصويته اقترحنا النص الآتي: ينفذ الرهن الذي يأتي لضمان الدين المستقبلي إن كان المرتهن حسن النية وقت الرهن ولو أصبح سئ النية وقت وجود الدين.
- فيما يخص العلاقات وتنظيمها أقترحنا ما يأتي:

أ- علاقة الدائن المرتهن بالمالك يكون النص كالاتي: -1 إذا توافرت شروط نفاذ الرهن في الراهن، فإن العقار يعود الى المالك وهو مثقل بالرهن لمصلحة الدائن المرتهن -2 تنحصر مسؤولية المالك غير الراهن في العقار المرهون فقط ولا تتعداه الى أمواله الأخرى.

ب- علاقة الدائن المرتهن بالمدين الراهن غير المدين نقترح النص الآتي: تنحصر علاقة الدائن المرتهن بالمدين الراهن غير المالك بحدود الحق الشخصي ويكون له الحق بالتنفيذ على الذمة المالية للمدين.

ج- علاقة الدائن المرتهن بالراهن غير المدين غير المالك – الكفيل العيني -نقترح النص الآتي: -1 إذا كان من فقد ملكية العقار بأثر رجعي هو الكفيل العيني فلا يحق للدائن المرتهن الرجوع عليه، الا إذا كان الكفيل العيني سئ النية -2 ويكون الكفيل العيني سئ النية إذا كان يعلم أن ملكيته مهددة بالزوال.

د- فيما يخص علاقة المالك غير الراهن بالراهن غير المالك نقترح النص الآتي: (يحكم علاقة المالك غير الراهن بالمدين غير المالك أحكام قواعد ضمان التعرض والأستحقاق، فيكلف الراهن برد التعرضات وإلا فإنه مسؤول عن الضمان -2 تزداد مسؤولية المدين غير المالك بالضمان اذا كان سئ النية وقت الرهن)

قائمة المصادر

الكتب:

- د. أحمد سلامة، التأمينات العينية والشخصية، ج1، الرهن الرسمي، دار النهضة العربية، 1970
- د. أحمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005
- د. الشهابي إبراهيم الشرقاوي، مصادر الالتزام الإرادية، مكتبة جامعة الشارقة، 2008
- المستشار أنور طلبة، الوسيط في القانون المدني، ج3، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، دون سنة طبع.
- د. إسماعيل غانم، الذمة المالية، دون مكان وسنة طبع.
- د. توفيق حسن فرج، التأمينات الشخصية العينية، دون مكان وسنة طبع
- د. توفيق فرج وجمال العدوي، النظرية العامة للالتزام – مصادر الالتزام، وأحكام الالتزام -مقارنة بين القوانين العربية، منشورات الحلبي الحقوقية، 2002
- القاضي حسين عبد اللطيف، التأمينات العينية، منشورات الحلبي، 2007
- د. جاسم الشامسي، عقد البيع، في ضوء قانون المعاملات المدنية، مطبوعات جامعة الإمارات، 1998
- د. جلال ابراهيم وأحمد سعد، الحقوق العينية التبعية، ج1، الرهن الرسمي، 1999

- د. رمضان أبو السعود، أحكام الالتزام، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1998
- زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، دون سنة طبع.
- د. شمس الدين الوكيل، نظرية التأمينات في القانون المدني، 1994.
- شوقي بتاسي، احكام الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2009
- د. صالح الهيبي، الحق الشخصي خير من الحق العيني أحيانا ، مقال منشور في مجلة المعهد، مجلة قانونية تصدر عن معهد دبي القضائي، الإمارات، العدد 16 ، لعام 2013
- د. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية، بيروت، 1982 .
- د. عبد الرزاق حسن فرج، نظرية العقد الموقوف في الفقه الإسلامي، دراسة مقارنة بالقانون المدني، 1969
- د. علي المهداوي، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية، الحقوق العينية الأصلية، ط1، مكتبة الجامعة، الشارقة، 2010
- د. عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري، التأمينات الشخصية والعينية، دار نشر الثقافة، القاهرة، 1950
- د. عبد الخالق حسن أحمد، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، ط1، كلية شرطة دبي، 1991 .
- د. عبد الخالق أحمد حسن، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية، ج1، مصادر الالتزام، كلية شرط دبي، ط3، 1999
- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج1 ، دار النشر للجامعات المصرية، . 1952
- د. عبد المجيد الحكيم، الكافي في شرح القانون المدني الأردني والقانون المدني العراقي والقانون المدني اليمني في الالتزامات

- والحقوق الشخصية، ج1، مصادر الالتزام، الشركة الجديدة للطباعة، عمان، 1993
- د. عبد الناصر العطار، مصادر الألتزام الأرادية في قانون المعاملات المدنية، مطبوعات جامعة الإمارات، 1997
- د. عدنان السرحان، شرح أحكام العقود في قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات، ط1، دار وائل، عمان، 2005
- د. عدنان السرحان ود. يوسف عبيدات، المصادر الأرادية للالتزام في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، ط1، الإفاق المشرفة ناشرون، الشارقة، 2011
- د. عزمي عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري، دار النهضة، القاهرة، 1993 .
- د. عمر السيد أحمد عبدالله، أبرام العقد في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، دار النهضة، القاهرة، 1995
- د. قيس عبد الستار، احكام وقواعد الأثبات، ط1، مكتبة الجامعة، الشارقة، 2011
- د. لبيب شنب، دروس في التأمينات العينية والشخصية، دون مكان وسنة طبع
- د. محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية التبعية، مكتبة الثقافة، عمان، 1998، ص.160
- د. محمد المرسي زهرة، ضمان الائتمانات العينية، المجلد الاول، مطبوعات جامعة الإمارات، 1997
- د. محمد المرسي زهرة، أحكام الأثبات، مطبوعات جامعة الإمارات، 2005
- د. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، 2007
- د. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، دار الهدى، الجزائر، . 2010
- د. محمد ابراهيم بنداري، الكفالة في ضوء قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات، ط1، 2005

- د. مؤيد محمد علي القضاة، قانون العقوبات الإتحادي الإماراتي، ط1، مكتبة جامعة الشارقة، . 2013
 - د. همام محمد محمود و د. عصام أنور سليم، النظرية العامة للأثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، . 2010
 - د. يوسف عبيدات، شرح أحكام الأثبات في المعاملات المدنية والتجارية في ضوء قانون الأثبات الإماراتي، مكتبة الجامعة، الشارقة، . 2010
- القوانين:
- قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم 5 لسنة 1985 المعدل.
 - القانون المدني المصري.
 - مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري، ج.1.
 - المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الإماراتي .
 - القانون المدني العراقي.