

اثر الرهن التاميني اثر الرهن بالنسبة للمدين  
حقوق المدين يبقى المدين له حق التصرف بالعقار المرهون تصرف ناقل للملكية بيع هبة  
وينتقل للمتصرف اليه المشتري مثقلا بالرهن وله ايجار المرهون ورهنه وترتيب حق عيني  
عليه من منفعة مساطحة .

التزامات المدين التزام باعطاء الهن بالالتزام بالضمان التعرض الشخصي المادي والقانوني  
والتعرض الصادر من الغير وضمان الاستحقاق اما ان يسدد الدين فورا او يقدم تامين اخر  
.ضمان الهلاك بقوة قاهرة اما الهلاك بخطا الغير والتزام بالتعويض يحل التعويض محل الرهن  
حلول عيني . واذا هلك المرهون بخطا الدائن المرتهن ينقضي الرهن ويلتزم بالتعويض عما  
لحق المدين من ضرر

المادة ١٢٩٦ مدني عراقي يضمن الراهن في الرهن التاميني سلامة الرهن وللمرتهن ان  
يعترض على كل عمل يكون من شأنه انقاص ضمانه

المادة ١٢٩٧ اذا هلك العقار المرهون او تعيب قضاء وقد كان هلاكه او تعيبه على الراهن  
ويكون المدين مخير ان يقدر تامين كاف او ان يوفي الدين فورا قبل حلة الاجل واذا تسبب  
الراهن بخطئه في هلاك المرهون او تعيبه كان المرتهن مخيرا اما ان يطالب تامين كافي او ان  
يستوفي الدين فورا

الاسبوع ٣/

اثر الرهن التاميني بالنسبة للمرتهن

للدائن المرتهن صفتان صفته كدائن له حق الضمان العام على كل اموال المدين وصفته دائن  
مرتهن له حق الضمان الخاص على المرهون

للدائن المرتهن حق التقدم على الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة وتحسب مرتبة الرهن  
حسب الاسبقية في تسجيل الرهن وللدائن النزول عن الرهن والنزول عن مرتبة الرهن لمصلحة  
دائن متاخر اخر فيحل محله . ويشمل التقدم على العقار المرهون وملحقاته وتوابعه وثمار  
والعقار بالتخصيص وحقوق الارتفاق ويشمل حق التقدم بالدين الكضمون والفوائد القانون او  
الاتفاقية .

حق التتبع

الحائز من انتقلت اليه ملكية العقار المرهون او حق عيني عليه يشمل المشتري او المنتفع وغير  
ذلك . فلا يعتبر حائز في الحياز كسبب لكسب الملكية لانه لا يصبح مالكا او صاحب حق الا  
باكمال مدة التقادم ولا المدين المتضامن مع المدين او الكفيل لان للدائن على امواله ايضا حق  
الضمان العام .

لايد ان يكون الرهن نافذا بحق الحائز بان الرهن سجل قبل حق الحائز ولا بد من حلول اجل  
الدين والاجل قد يسقط باضعاف التامينات او التنازل عنه وقد يمتد كالنظرة الى ميسرة الممنوحة  
من القاضي .

١- للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبة رهنه في حدود الدين المضمون بهذا الرهن لمصلحة  
دائن آخر له رهن مقيد علي نفس العقار ويجوز التمسك قبل هذا الدائن الآخر بجميع أوجه الدفع  
التي يجوز التمسك بها قبل الدائن الأول عدا ما كان منها متعلقاً بانقضاء حق هذا الدائن الأول

٢- ويختلف النزول عن الرهن ذاته عن النزول عن مرتبته فقط. فالنزول عن الرهن يتضمن  
النزول عن الحق المضمون بالرهن بمرتبته ويتم ذلك عادة عن طريق حوالة الحق المضمون  
بالرهن فيترتب علي حوالة هذا الحق أن ينتقل إلي المحال له ومعه الرهن الذي يضمه فيستفيد  
المحال له من الرهن بمرتبته كما يمكن أيضاً النزول عن الرهن ذاته عن طريق الوفاء مع  
الحلول فيحل الموفي محل الدائن المرتهن في حق الرهن بمرتبته.  
أما النزول عن مرتبة الرهن فلا يتضمن النزول عن الحق المضمون بالرهن بل يقتصر علي  
مرتبته أو رقم قيده فقط دون أن يحرم الدائن المتنازل من حق رهنه وهو يفترض وجود عدة  
رهون علي ذات العقار فيكون للدائن صاحب الرهن المتقدم في مرتبته أن ينزل عن مرتبة رهنه

إلي دائن آخر صاحب رهن متأخر عنه في المرتبة فيقوم مثلاً الدائن المرتهن صاحب المرتبة الأولى بالتنازل عن مرتبته للدائن المرتهن صاحب المرتبة الثالثة .  
٣- وتتعدد البواعث التي قد تدفع الدائن المرتهن إلي التنازل عن مرتبته. فعادة ما يقبل الدائن المرتهن النزول عن مرتبته لدائن آخر في مقابل عوض يحصل عليه وهو لا يفعل ذلك إلا إذا كان واثقاً من الحصول علي حقه كما لو كان له تأمين آخر غير العقار المرهون يعتمد عليه وفي حقه أو كانت قيمة العقار المرهون كافية للوفاء بجميع الديون المقيدة لغاية الرهن الذي نزل الدائن المرتهن إلي مرتبته وأخيراً قد يكون الدافع لهذا النزول هو وجود دفعات تمكن الدائن المرتهن المتنازل من الطعن في الديون التي تتخلل دينه ودين المتنازل له وإسقاطها جميعاً فإذا  
٤- وقد وضع المشرع للتنازل عن مرتبة الرهن شروطاً تعتبر بمثابة قيود ترد علي حق الدائن المرتهن في التنازل عن مرتبة رهنه منعاً من الإضرار بالدائنين أصحاب التأمينات العينية الذين يكونون في مرتبة وسطي بين رهن الدائن المتنازل ورهن الدائن المتنازل له.  
فيجب أولاً أن يكون لكلاً الدائنين-المتنازل والمتنازل له-رهن علي ذات العقار فالتنازل لا يكون إلا لدائن مرتهن أو دائن صاحب تأمين عيني آخر لا لدائن عادي كما يجب أن يكون للدائن المتنازل له رهن علي ذات العقار المرهون لا علي عقار آخر ولو كان العقاران مملوكين لشخص واحد.

ويجب ثانياً أن يكون التنازل عن مرتبة الرهن في حدود حق المتنازل بحيث يحل المتنازل له محل المتنازل وأخيراً فإنه يجوز التمسك قبل الدائن المتنازل له بجميع الدفعات التي يجوز التمسك بها قبل الدائن المتنازل عدا ما كان منها متعلقاً بانقضاء حق المتنازل لسبب لاحق للنزول عن مرتبة الرهن.

المقصود بمبدأ الحلول العيني في الرهن وكيف يتم الاعمال بمقتضاه .

تنص المادة (١٠٤٩) مدني علي أنه "إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان نقل الرهن بمرتبه إلي الحق الذي يترتب علي ذلك كالتعويض أو مبلغ التأمين أو الثمن الذي يقرر مقابل. ويعتبر هذا النص تطبيقاً لنظرية الحلول العيني في الرهن وهو يفترض أن العقار المرهون قد هلك أو تعيب لأي سبب وسواء كان ذلك بخطأ الراهن أو بدون خطأ من جانبه. بيد أنه ينبغي التفرقة في هذا الصدد بين فرضين: الأول يتعلق بالحالات التي يحل فيها محل العقار المرهون الذي هلك أو تعيب عقار آخر فإن الرهن ينتقل إلي هذا العقار بمرتبه أما الفرض الثاني فيتعلق بالحالات التي يحل فيها محل العقار المرهون مبلغ من المال كتعويض أو قيمة تأمين أو مقابل نزع ملكية العقار للمنفعة العامة كان للمدين الراهن أو للدائن المرتهن.

فقد نصت المادة (١٠٥٠) مدني علي أنه "إذا كان الراهن شخصاً آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ علي ماله إلا ما رهن من هذا المال ولا يكون له حق الدفع بتجريد المدين ما لم يوجد أولهما أن مسؤولية الكفيل العيني عن الدين المضمون بالرهن تنحصر في قيمة العقار المرهون فقط. فإذا بيع العقار ولم تكف قيمته لسداد الدين لم يكن للدائن الرجوع علي الكفيل العيني أو التنفيذ علي أمواله بل يكون رجوعه بباقي الدين علي المدين الأصلي. والأمر الثاني: أنه يمتنع علي الكفيل العيني أن يتمسك في مواجهة الدائن المرتهن بالدفع بالتجريد أو بالدفع بالتجريد أو الدفع بالترتيب.

فيجوز للدائن المرتهن أن يتنازل عن حقه المضمون بالرهن إلي شخص آخر سواء كان هذا وقد اشترط المشرع توافر بعض الشروط حتي ينتج هذا التنازل أثره سواء في مواجهة المدين أو في

١- شروط تنازل الدائن المرتهن عن حقه لشخص آخر:  
الشرط الأول: موافقة المدين علي هذا التنازل أو إعلانه به:

وهذا الشرط يأتي متوافقاً مع القاعدة العامة الواردة بالمادة (٣٠٥) مدني والتي تشترط لصحة انفاذ الحوالة وقبولها وهذا هو الأمر الغالب في القوانين الوضعية حيث تتم الحوالة صحيحة دون حاجة إلي رضا المدين لكنها لا تكون نافذة قبل المدين أو قبل الغير إلا إذا قبلها المدين أو أعلن

بها وعلي ذلك لا يكون تنازل الدائن المرتهن عن حقه لشخص آخر صحيحاً إلا إذا وافق المدين علي ذلك صراحة أو ضمناً.

### الرهن الحيازي عقد غير قابل للتجزئة .

والمقصود بالرهن الحيازي بأنه عقد غير قابل للتجزئة هو ان كل جزء من الدين مضمون بكل الرهن وبأن كل جزء من الرهن ضمانا لكل الدين . وعدم تجزئة الرهن الحيازي ومن طبيعته الرهن لا من مستلزماته .

المبحث الثاني : شروط الرهن الحيازي .

المطلب الاول : بالنسبة للمتعاقدان

### الراهن قد يكون المدين او كفيلا عينيا

في اغلب الأحيان يكون الراهن هو نفس المدين يرهن شيئاً من ماله رهن حيازة تأميناً لقرض حصل عليه او تأميناً لأي التزام آخر يثبت في ذمته وقد يكون الراهن غير المدين فيكون كفيلا عينيا يرهن ماله ضمانا للالتزام ليس في ذمته هو بل في ذمة أجنبي يكون هو المدين وفي هذه الحالة ينعقد رهن الحيازة بين الدائن المرتهن والراهن الذي هو كفيلا عينيا والمدين هنا ليس طرفا في عقد رهن الحيازة فطرفاه هي الدائن المرتهن والرهن أي الكفيلا العيني .

### تطبيق القواعد العامة بالنسبة الى الدائن المرتهن .

رهن الحيازة بالنسبة الى الدائن المرتهن عقد يدور بين النفع والضرر بخلاف الرهن الرسمي فالدائن يعتبر الرهن بالنسبة اليه نافعا له نفعاً محضاً وعلى ذلك يجب ان يكون الدائن المرتهن في رهن الحيازة كامل الاهلية لان الارتهان حيازة في معنى استيفاء الدين واذا كان الدائن المرتهن حيازة صبيا مميذا او كان في حكمه كان العقد قابلا للإبطال فيجب إذن ان يكون الدائن المرتهن حيازة بالغاً سن الرشد غير محجور عليه .

### الفرع الثالث : الراهن يجب ايضا ان يكون كامل الاهلية :

أي بالغاً سن الرشد غير محجور عليه ذلك لأنه يلتزم اذ رهن الحيازة ملزماً للجانبين فالرهن الحيازي بالنسبة للراهن مدينا كان او كفيلا عينيا عقد يدور بين النفع والضرر .

### الراهن يجب ان يكون مالكا لشيء المرهون وأهلا للتصرف فيه

يشترط في من يرهن شيئاً ضماناً لدين عليه او لدين على غيره ان يكون مالكا لشيء المرهون وأهلا للتصرف فيه الرهن الحيازي لمال الغير تسري عليه الاحكام الخاصة بالرهن الرسمي لمال الغير دون إخلال بالقواعد المتعلقة برهن المنقول .

- وجوب ان يكون الراهن حيازة مالكا للمال المرهون ، كما كان الرهن لمال حيازة بمثابة التصرف فيه ولما كان المتصرف يجب ان يكون مالكا للمال المتصرف فيه لذلك يجب ان يكون الراهن حيازة مالكا تحت شرط فاسخ او واقف فإذا كان مالكا تحت شرط فاسخ ولم يتحقق الشرط فإن الراهن يصبح مالكا بشكل بات لعدم تحقق الشرط فإن الراهن يزول ملكه بأثر رجعي ، وإذا كان الراهن مالكا تحت شرط واقف ولم يتحقق الشرط فيزول رهنه بأثر رجعي من أول الأمر ويعتبر رهنه صحيحاً ومتى كان الراهن هو المالك للمال المرهون فإنه يستطيع ان يرهنه بنفسه اذا كان كامل الاهلية فإذا لم يكن كامل الاهلية جاز لولييه او لوصيه او للقيم ان يرهن المال نيابة عن مالكة بالشرط التي قررها القانون لذلك .

ويجوز لكامل الأهلية ان يوكل عنه من يرهن مالا معيناً له رهن الحيازة من أعمال التصرف وقد يكون الراهن غير مالك للمال المرهون حيازة يتكون رهنه إياه قابلاً للإبطال وسنرى ذلك في رهن ملك الغير رهن الحيازة ،  
رهن ملك الغير رهن حيازة :

وهي تنطبق أيضاً على الرهن الرسمي ويفهم من ذلك ان رهن ملك الغير رهن حيازة لا يكون باطلاً بل انه يكون قابلاً للإبطال اذ يصبح صحيحاً اذا اقره المالك الحقيقي ويصبح حقيقياً وذلك من الوقت الذي يصبح فيه هذا المال مملوكاً للراهن .  
ورهن ملك الغير هو غير رهن مال المستقبل فزهن مال الغير هو رهن المال لا يملكه الراهن حيازة وهو مال معين بالذات رهنه غير مالكة لاعتقاده ان المالك سيقدر الرهن او لأن الرهن يسعى حتى يصبح المال مملوكاً له على هذا يستقر رهنه من ذلك الوقت أما الرهن المال المستقبل فهو رهن مال غير معين بالذات فيكون باطلاً لا قابلاً للإبطال .

القابلية للإبطال في رهن مال الغير رهن الحيازة هي المصلحة الدائن المرتهن لا لمصلحة الراهن .

رهن مال المستقبل رهن حيازة وهي تنطبق أيضاً على الرهن الرسمي اذ يقع باطلاً رهن المال المستقبل فإذا كان الراهن واقعا على مال غير معين بالذات فهذا هو رهن المال المستقبل كما اذا رهن شخص ما يؤول اليه من مال غير معين بالذات عن طريق الميراث او عن طريق الوصية .

ورهن المال المستقبل رهن حيازة كرهنه رهناً رسمياً باطل لا قابل للإبطال وعلته بطلانه هو عدم تعيين المال المرهون تعييناً كافياً .  
أهلية الراهن حيازة للتصرف في المال المرهون :

لا يكفي ان يكون الراهن حيازة مالاً للمال المرهون بل يجب أيضاً ان يكون أهلاً للتصرف فيه فالرهن الحيازي عمل من أعمال التصرف فيجب ان يكون الراهن أهلاً للتصرف فيه أي المال المرهون ويشترط في الكفيل العيني كما يشترط في المدين الراهن .

- وكما تقدم ذكره يجب ان يكون الراهن بالغاً سن الرشد غير محجور عليه  
وإذا لم يبلغ سن الرشد او كان محجور عليه جاز لوليه او وصيه او القيم عليه عقد رهن الحيازة نيابة عنه بعد اخذ إذن المحكمة فيما عدا الولي الأب فيما اذا تجاوز قيمته ٣٠٠ جنيه من عقار او أوراق مالية او محل تجاري فلا ضرورة لأخذ ( القانون المدني المصري ) ويسقط حق رهن الحيازي بالتقدم بمضي ٠٣ سنوات من اليوم الذي يزول فيه نقص الأهلية فيصبح الرهن صحيحاً بأثر رجعي من وقت نشوئه أما اذا كان الراهن كفيلاً عينياً فيجب كما في المدين الراهن ان يكون مالكا للمال المرهون وأهلاً لتصرف فيه ولكن التصرف فيه ولكن التصرف هنا لا يكون عادة بمقابل لان الكفيل العيني لا ينتفع عادة بالرهن الذي يقدمه ضماناً للوفاء بدين في ذمة غيره فيكون عمله في العادة من أعمال التبرع لا أهلية التصرف فحسب أما اذا لم تتوفر لديه أهلية للتصرف فيكون رهنه باطلاً لا قابلاً للإبطال .

الاسبوع ٦

بالنسبة للمال المرهون .

المال المرهون رهن حيازة قد يكون عقاراً او منقولاً او ديناً فالرهن الحيازي يختلف في محله عن الرهن الرسمي فالرهن الرسمي كالاختصاص لا يرد الا على العقار فزهن المنقول رهناً رسمياً غير جائز أما الرهن الحيازي الذي يرد على المنقول وخاصة المنقولات الثمينة كالحلي والجواهر

والمفروشات الثمينة..... والديون نوع خاص من المنقول يرد عليه رهن الحيازة .

- محل الرهن الحيازي يمكن بيعه بالمزاد العلني استقلال
- اذ يشترط في المحل المرهون وهو محل رهن الحيازة ان يكون مما يمكن التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني من منقول او عقار فجميع العقارات التي يمكن رهنها رهننا رسميا يجوز كذلك رهننا رهن حيازة وفي القانون الفرنسي لا يجوز رهن العقارات رهننا حيازيا وإنما يجوز وضع العقارات في حيازة الدائن تأمينا لدينه حتى يستوفي حقه من ثمارها دون ان يكون له حق التقدم في ثمنها ويسمى العقد ويجوز كذلك رهن المنقول رهن حيازة فيجوز رهن المفروشات والحلي والمجوهرات والسيارات والمركبات والمواشي والدواب وغير ذلك من المنقولات ويجوز رهن النقود ( الكفالة النقدية ) ويوصف الرهن هنا بأنه رهن ناقص كالوديعة الناقصة .
- ويجوز رهن الأموال المعنوية القابلة للبيع بالمزاد العلني كحق المؤلف وبراءة الاختراع والعلامات والبيانات والأسماء التجارية وحق الإيجار ويجوز رهن الديون والسندات لحاملها والأسهم الاسمية .
- ولكن لا يجوز رهن الماهية والمعاشات والديون والسندات غير القابلة للتحويل كذلك لا يجوز رهن الحقوق العينية كحق الرهن الرسمي وحق الرهن الحيازي وحق الاختصاص وحقوق الامتياز وبالتالي لا يمكن رهن مالا لا يمكن بيعه بالمزاد العلني ( الاستقلال ) كالعقارات بالتخصيص فإنه رهنها مستقلة عن العقار الذي خصصت له فإذا كان هذا العقار غير مرهون جاز للمالك ان يفصل العقارات بالتخصيص ورهنها مستقلة رهن حيازة .

قاعدة التخصيص في الرهن الحيازي :

يجب ان يكون محل الرهن الحيازي معيناً او قابلاً للتعيين طبقاً للقواعد العامة ، ولكن لا يشترط تعيينه تعييناً دقيقاً كما في الرهن الرسمي فلم يرد في نصوص الرهن الحيازي نص يوجب تعيين محل الرهن الحيازي تعييناً دقيقاً .