

# محاضرات في الحقوق العينية التبعية قسم القانون المرحلة الرابعة

عنوان المحاضرة

( الرهن التأميني ) الجزء الثاني

## تكملة شروط المحل

- ثانياً: وجوب تعيين المال المرهون تعييناً دقيقاً

### الغرض منه

١- حماية الراهن  
فذكر العقارات التي  
يشملها الرهن يدفع الراهن  
للتروي والتبصر قبل  
الرهن

٢- حماية الغير  
بتمكينهم من معرفة حقيقة  
مركز عقارات الراهن  
ومايقلها من ديون

### مبدأ تخصيص الرهن

١- تخصيص المال المرهون  
-تعيين العقار من حيث طبيعته  
-تعيين العقار من حيث موقعه

٢- تخصيص الدين المضمون  
(السبب)

-تعيين الدين من حيث مصدره  
وتاريخه ومحلّه ومقداره  
-تعيين الحد الاقصى الذي ينتهي  
اليه الدين

## تكملة شروط المحل

- ثالثاً: يجب أن يكون العقار المرهون مملوكاً للراهن

### رهن العقار المملوك على الشيوع

- الرهن الصادر من جميع الشركاء
- الرهن الصادر من أحد الشركاء
- -رهن الشريك حصته الشائعة
- -رهن الشريك جزءاً مفرزاً
- -رهن الشريك العقار الشائع

### رهن الاموال المستقبلية

- يراد بها الاموال غير الموجودة وقت صدور الرهن
- حسب القانون المدني يجوز رهن الاموال المستقبلية اذا امكن وجودها بالمستقبل
- حسب قانون التسجيل العقاري لايجوز رهنها ويقع رهنها باطلاً

### رهن ملك الغير

- بأعتبار أنه المالك الحقيقي
- بأعتباره نائب عن المالك
- رهن التركة المستقبلية
- رهن ملكية معلقة على شرط واقف
- - في كل الحالات السابقة الجواب واحد / التصرف موقوف على أجازة المالك الحقيقي والاجازة خلال ٣ أشهر

# ملحقات الرهن

## ١- الغراس والثمار

- الرهن يشمل الاشجار وثمارها سواء وجدت قبل الرهن أم بعده
- لكن لايجوز للراهن التصرف في الثمار من يوم التحاقها بالعقار

## ٣-حقوق الارتفاق

- لا يجوز رهنها مستقلة عن العقار واذا رهن العقار أمتد الرهن اليها

## ٢-العقارات بالتخصيص

- رهن العقار يشمل المنقولات التي رصدت لخدمته ولا يجوز فصلها عنه

## ٤- التحسينات والانشاءات

- اي المنشآت الجديدة والمنفعة التي تزيد من قيمة العقار يشملها الرهن

- ٥- حكم الملحقات المقامة من قبل غير الراهن
- يكون له حق تعويض يعادل قيمة الزيادة التي عادت على العقار من أضافة الملحقات

## أنشاء الرهن التأميني

### • الشروط الشكلية (رسمية العقد ، الحكمة من اشتراط الشكلية)

#### الرسمية

- يجب تسجيل الرهن التأميني في دائرة التسجيل العقاري
- اذا تم الاتفاق على اعطاء قرض وانشاء رهن خارج دائرة التسجيل العقاري يبطل الرهن دون عقد القرض وفقاً لنظرية أنتقاص العقد المادة (١٣٩)

#### الحكمة منها

- ١- لمصلحة الراهن بأشعاره بخطورة التصرف الذي هو مقدم عليه
- ٢- لفائدة الدائن بتزويده بسند تنفيذي يغنيه عن اجراءات التقاضي
- ٣- يؤمن سلامة عقود الرهن من شائبة التزوير ويحمل ثقة الناس بها

#### الوعد بالرهن

- شروطه:(الاتفاق على المسائل الجوهرية - والمدة يبرم خلالها العقد النهائي - والشكلية )
- اذا اخل الواعد بوعدده : يجوز للموعد له رفع دعوى للحكم بتمام العقد ويقوم الحكم مقام عقد الرهن متى حاز درجة البتات

# تم بعون الله

- أن شاء الله نلتقيكم ومحاضرة قادمة من الحقوق العينية التبعية وموضوع ( آثار الرهن التأميني )