

# الرهن العقاري في حق الغير: رهن الحيازة العقاري

## الرهن العقاري

تعرف علي أحكام الرهن العقاري وهو رهن الحيازة العقاري من حيث شروط نفاذه في حق الغير وضرورة قيده وجواز تأجير الدائن هذا العقار محل الرهن الى الراهن نفسه لكن بشروط كل هذا وأكثر في شرح نصوص المواد 1114 و 1115 و 1116 من القانون المدني مع أحكام محكمة النقض.

## نفاذ الرهن العقاري في حق الغير

**مكتب عمار للمحاماة**  
الزقازيق ٢٩ ش النقراشي -  
شوارب الخشب - برج المنار -  
النور الخامس  
٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



وقف تالية حكم مدني أمام القاضين  
**Since 1997**

## الرهن العقاري في حق الغير [ رهن الحيازة العقاري ]



## تنص المادة 1114 مدني علي

يشترط لنفاذ الرهن العقاري في حق الغير إلى جانب انتقال الحيازة أن يقيّد عقد الرهن، وتسري على هذا القيد الأحكام الخاصة بقيد الرهن الرسمي.

## الأعمال التحضيرية لنصوص الرهن العقاري

### يختص رهن الحيازة العقاري بحكمين آخرين

- (أ) استثناء من المادة 1536 يجوز للمرتهن أن يؤجر العقار إلى الراهن دون أن يمنع ذلك من نفاذ الرهن في حق الغير، على أن يشهر الإيجار إما بذكره في القيد نفسه إذا اتفق عليه عند الرهن، أو بالتأشير به على هامش القيد إذا اتفق عليه بعد ذلك، ولا يكون تجديد التأشير ضرورياً إذا جدد الإيجار تجديداً ضمناً. أما في رهن المنقول فخروج العين من يد المرتهن إلى الراهن بإيجار أو بغيره لا يبطل الرهن ولكن يجعله غير نفاذ في حق الغير كما تقدم.
- (ب) تزيد التزامات مرتهن العقار بأن يدفع ما يستحق سنوياً على العقار من ضرائب وتكاليف، على أن يستنزل ذلك من الثمار أو من العقار، ويستطيع الراهن أن يتحلل من الالتزامات كلها بالتخلي عن حق الراهن، وهذا صحيح في العقار والمنقول ((مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - جزء 7 - ص 252))

## أنواع الرهن العقاري

### شرح المادة 1114 مدني

## 1- تناول الفصل الثاني من هذا الباب بيان الأحكام الخاصة ببعض أنواع الرهن الحيازي، وهي

رهن العقار ، ورهن المنقول ، ورهن الدين . وقد خصم الفرع الأول للأحكام الخاصة برهن العقار ، وبدأ هذا الفرع بالمادة 882 مدني سوداني التي بينت حكم نفاذ رهن العقار في حق الغير ومؤداها أنه لا يكفي لسريان رهن الحيازة العقاري على الغير بانتقال الحيازة ، إذا هي من ناحية قد تتعدد أغراضها. وبالتالي لا تجعل الغير على بينة من وجود الرهن، ومن ناحية أخرى لابد من أساس التفضيل بين الدائنين المرتهنين إذا تعددوا.

كما هو الحال فى حيازة العقار بواسطة شخص يتفق عليه المتعاقدان كحساب أكثر من دائن مرتهن، لذلك استلزم المشرع، إلى جانب انتقال حيازة المرهون إلى الدائن المرتهن تسجيل الرهن لسريانه فى حق الغير. والرهن لا تكون له مرتبته إلا من الوقت الذى يتوفر فيه التسجيل وانتقال الحيازة معا فإذا تخلف أحدهما امتنع على الدائن أن يحتج برهنه فى مواجهة الغير. وشأن الرهن الحيازى فى ذلك شأن غيره من سائر التأمينات العينية الواردة على العقار

إذ لا تسرى فى حق الغير إلا إذا سجلت، وإن كان الرهن الحيازى يختلف عنها من ناحية أنه يتطلب انتقال الحيازة علاوة على التسجيل، وتسرى على هذا التسجيل الأحكام الخاصة بتسجيل الرهن التأمينى

المذكرة التفسيرية للقانون المدنى السودانى - جزء 2 - ص 1104 و  
1105

## 2- بالنسبة لنفاذ الرهن فى مواجهة الغير

فإن الرهن العقارى لا ينفذ إلا بانتقال الحيازة إلى المرتهن وقيده الرهن. وهذا ما تنص عليه المادة 1114 مدنى.

### وفيما يتعلق بانتقال الحيازة

فهناك حكم خاص بالرهن العقارى ، يجوز بمقتضاه أن يحتفظ الراهن بالحيازة عند العقد أو أن تعود إليه الحيازة أثناء العقد بصفة مستأجر للعقار المرهون بشرط ذكر ذلك فى القيد أو التأشير به على هامش العقد

### التأمينات العينية - للدكتور سمير تناغو - ص 268

3- أورد المشرع فى شأن الرهن الحيازى العقارى نصوص المواد 1114 و 1115 و 1116 مدنى، وتعرض المادة الأولى منها لبيان الشروط الواجبة لسريان الرهن الحيازى العقارى فى مواجهة الغير ، وهى تنحصر فى انتقال الحيازة ووجوب القيد، كما تقرر أن قيد الرهن يجرى وفقاً للأحكام الخاصة بقيد الرهن الرسمى

التأمينات الشخصية والعينية - للدكتور محمد على إمام - ص 552 و  
553

## المشروع التمهيدى والمواد المقابلة فى القوانين العربية

هذه المادة تقابل من مواد نصوص القوانين العربية المادة 1063 من

التقنين المدنى السوري، والمادة 118 من التقنين المدنى الليبى.

**وقد ورد هذا النص فى المادة 1555 من المشروع التمهيدي على الوجه الآتى:**

1. إذا وقع الرهن الحيازى على عقار رسمى رهنا عقاريا.
2. ويشترط لىفاذ الرهن العقارى فى حق الغير إلى جانب انتقال الحيازة، أن يقيد عقد الرهن ويسرى على هذا القيد الأحكام الخاصة بقيد الرهن الرسمى

**وعدلت لجنة المراجعة النص على الوجه الآتى:**

1. يشترط لىفاذ الرهن العقارى فى حق الغير إلى جانب انتقال الحيازة أن يقيد عقد الرهن وتسرى على هذا القيد الأحكام الخاصة بقيد الرهن الرسمى.
2. حقوق الرهن الحيازى العقارى القائمة وقت العمل بهذا القانون يجب قيدها فى خلال عشر سنوات من تاريخ تسجيل العقود المرتبة له أو فى خلال سنة من وقت العمل بهذا القانون أى المدين أطول

ويترتب على إجراء القيد المذكور حفظ مرتبة الرهن من تاريخ تسجيل العقد المرتب له فإذا لم يتم قيد العقد فى خلال المدة المتقدمة فلا يكون الرهن بعد انقضائها نافذا بالنسبة إلى الغير وأقرت لجنة المراجعة المادة بعد هذا التعديل تحت رقم 1218 فى المشروع النهائى وأقر مجلس النواب المدة تحت رقم 1203 وفى لجنة مجلس الشيوخ حذفت اللجنة الفقرة الثانية لورود حكمها فى [قانون الشهر العقارى](#) واقترح الاستغناء عن الرهن فى العقار اكتفاء بالرهن الرسمى

ومما قال المقترح أنه إذا كانت الأوضاع فى الماضى قد أوجبت وضع يد الدائن على العقار المرهون كوسيلة لمنع المدين من المتصرف فيه، فإنه بعد ظهور نظام التسجيل أصبح وحده كفيلا بتحقيق هذا الغرض، ولم يبق محل لعقد الرهن الحيازى فى العقار

وقررت لجنة مجلس الشيوخ عدم الأخذ بالاقترح مستندة فى ذلك إلى اعتبارين أساسين أولهما أن الرهن الحيازى ينطوى على تيسير للمدين لأنه يتم بعقد عرفى ويتيح استهلاك الدين من طريق إلزام الدائن باستغلاله واستنزال الغلة من الدين، وثانيهما أن حرمان البيئة الريفية من نظام الرهن الحيازى فى العقار بعد أن ألغته وبعد

إلغاء بيع الوفاء سيفضى إلى إرغام صغار الملاك على البيع تحت سلطان الإضرار لا سيما متى كانوا يملكون أقل من خمسة أفدنة

واقترح حذف المواد من 1114 إلى 1116 الخاصة برهن الحيازة فى العقار وقصر هذا النوع من الرهن على المنقول ولم تر اللجنة الأخذ بهذا الاقتراح لأن ثمة farkا جوهريا بين تصوير القانون المصرى لرهن الحيازة والتصوير الفرنسى له ففى حين أن الأول يجعل الأصل هو وجوب استثمار الدائن للمرهون تيسيرا لاستيفاء الدين لا يجعل الأخير للدائن حقا فى [الاستثمار](#) ولا يرغمه عليه

وقد كانت وسائل الائتمان متعددة من قبل لكانت الغاروقة قائمة فى ظل نظام الأراضى الخراجية وألغيت الغاروقة تبعا لزوال هذا النظام ثم شاع نظام بيع الوفاء ولكن إساء استعمال هذا النظام حدت إلى إلغائه، وألن لم يعد فى البيئة الريفية إلا رهن الحيازة ألفة الناس واستقر فى تقاليدهم فإذا ألغى كان من العسير أن يعتمد صغار الزراع على الرهن التأمينى (الرسمى) وهم لم يألفوه بوصفه وسيلة من وسائل الضمان.

واستقر رأى اللجنة على عدم حذف الرهن الحيازى العقارى، وأقرت المادة تحت رقم 1114، ووافق مجلس الشيوخ على المادة

(مجموعة الأعمال التحضيرية 7 ص 243، 248)

## نفاذ الرهن العقارى فى حق الغير

يشترط لنفاذ الرهن العقارى فى حق الغير أن يجمع أمران هما انتقال الحيازة إلى المرتهن وقت عقد الرهن لا يغنى أحد الأمرين عن الآخر ولا ينفذ الرهن فى حق الغير إلا من الوقت الذى يجتمع فيه وضع يد المرتهن على العقار وقيد الرهن

ويسرى على القيد الأحكام التى أوضحتها بصدد المواد 1053 - 1055 ونصت المادة 30 من قانون الشهر العقارى على حكم خاص بالرهن الحيازى العقارى فأوجبت أن تشمل قامة القيد على بيان خاص بالتكليف وبالتأجير إلى الراهن إذا نص عليه فى عقد الرهن

(أنور طلبه ص 647)

وفيما يتعلق بمحو القيد، أضافت المادة 45 من قانون تنظيم الشهر العقارى حكما خاصا بحالة محو القيد الخاص بالرهن الحيازى العقارى وبحقوق الامتياز العقارية فقررت أن يكتفى لمحو قيد هذه الحقوق

بإقرارات عرفية مصدق على التوقيع فيها إذ أن هذه الحقوق يجوز إنشاؤها بمحررات عرفية فلم تكن هناك حاجة إلى إيجاب التقرير الرسمى لمحو القيد الخاص بها

### (السنهورى ص 678)

وإذا تراحم دائنان مرتهنان أحدهما قيد رهنه ولم يضع يده على العقار المرهون والآخر وضع يده ولم يقيد رهنه، كانت الأفضلية لمن قيد رهنه. ذلك أن الحقوق العينية التبعية المقررة على عقار تشهر بطريق القيد، ومتى تم القيد، قامت قرينة قانونية قاطعة تدل على تحقق علم الكافة بالحق الذى تم قيده ومداه، وبهذا العلم ينفذ الحق فى حق الغير، وتتحدد الأفضلية لصاحب القيد الأسبق

### (أ نور طلبه ص 648)

وقد قضت محكمة النقض بأن "يشترط وفقا للمادتين 1114 من القانون المدنى 12 من قانون الشهر العقارى لكى يسرى الرهن الحيازى العقارى فى حق الغير إلى جانب انتقال الحيازة قيد الرهن وانه وفقا للمادة 42 من القانون الأخير يسقط القيد إذا لم يجدد خلال عشر سنوات من تاريخ جرائه ويترتب على سقوط القيد عدم سريان الرهن عليه عدا الراهن وورثته

فيعتبر من الغير من انتقلت إليه ملكية العقار المرهون كالمشترى من المدين الراهن بمقتضى عقد مسجل، ويكون لهذا المشترى أن يتمسك بعدم سريان الرهن فى حقه إذا لم يكن قد قيد أو إذا قيد ولم يجدد القيد خلال السنوات العشر التالية ولو كان انتقال الملكية إلى المشترى لاحقا على القيد قبل سقوطه"

### (الطعن رقم 220 لسنة 41 ق س 26 ص 749 جلسة 2/4/1975)

وبأنه "مؤدى نص المادة (47/1) من القانون رقم 308 لسنة 1955 فى شأن الحجز الإدارى- والواجب التطبيق- يدل على أن العبرة فى نفاذ التصرف الصادر من المدين وعدم نفاذه فى حق الحاجزين عموما والراسى عليه المزاد هو بشهر التصرف أو عدم شهره قبل تسجيل محضر الحجز على العقار فإذا شهر التصرف قبل تسجيل محضر الحجز كان نافذا فى حق هؤلاء أما إذا لم يشهر إلا بعد تسجيل محضر الحجز أو لم يشهر على الإطلاق

فإنه لا يسرى فى حقهم ولو كان ثابت التاريخ، وبذلك جعل المشرع تسجيل محضر الحجز الإدارى العقارى فى هذا الخصوص هو الحد الفاصل بين التصرفات التى تنفذ فى حق الدائنين وبين التصرفات التى لا

تنفذ فى حقهم أيا كان الشخص الذى يصدر عنهم التصرف مدنيا كان أو  
حائزا دون تفرقه بين الحاجزين، دائنين عاديين كانوا أو من أصحاب  
الحقوق المقيدة

وكانت المادتان 1114 من القانون المدنى 12 من قانون الشهر العقارى  
رقم 1114 لسنة 1946 تتطلبان لنفاذ عقد الرهن الحيازى فى حق الغير  
إلى جانب انتقال الحيازة ضرورة أن يجرى قيده أى شهره إذا القيد  
هو الإجراء اللازم لشهر الحقوق العينية التبعية والمقابل لإجراء  
التسجيل اللازم لشهر الحقوق العينية الأصلية”

(طعن 2222 لسنة 59 ق جلسة 22/6/1994)

وبأنه: لا يقبل من الطاعنة ما أثارته لأول مرة فى النقض من أن  
البنك لم يجدد قيد رهنه فى الميعاد، فذلك سبب جديد لم يسبق  
إثارته أمام محكمة الموضوع (نقض 10/12/1975 س 26 ص1606)، وبأنه  
”هدف المشرع بالأحكام الواردة فى المادتين 12 و 58 من القانون رقم  
114 لسنة 1946 والمادتين 1114، و1054 من التقنين المدنى الجديد  
تنظيم شهر التصرفات العقارية حماية للائتمان العقارى فتعتبر هذه  
الأحكام لذلك متعلقة بالنظام العام ومن ثم تكون القواعد التى  
قررتها قواعد أمره واجبة التطبيق حتى لا يسوغ مخالفتها بمقولة أن  
من شرعت لمصلحته قد تنازل عن التمسك بها.

(نقض 9/6/1990 س 11 ص 425)

## تأجير العقار محل الرهن الى الراهن

### تنص المادة 1115 مدني علي

يجوز للدائن المرتهن لعقار أن يؤجّر العقار إلى الراهن دون أن  
يمنع ذلك من نفاذ الرهن فى حق الغير. فإذا اتفق على الإيجار فى  
عقد الرهن وجب ذكر ذلك فى القيد ذاته. أما إذا اتفق عليه بعد  
الرهن وجب أن يؤشر به فى هامش القيد، إلا أن هذا التأشير لا يكون  
ضرورياً إذا جدد الإيجار تجديداً ضمناً .

### شرح المادة 1115 مدني

1- استثناء من حكم المادة 866 مدنى سودانى التى تقضى بإنقضاء إذا  
رجع الشئ المرهون إلى حيازة الراهن. أجاز هذا النص للدائن  
المرتهن أن يؤجر كالشئ المرهون إذا كان عقاراً إلى الراهن دون أن  
يمنع ذلك من نفاذ الرهن فى حق الغير

بشرط أن يشهر الإيجار، إما ببيان بيان ذلك فى السجل عند تسجيل الرهن إذا اتفق على الإيجار فى عقد الرهن، وإما بإثباته فى السجل إذا اتفق عليه بعد انعقاد الرهن ولا يكون الرهن نافذاً فى حق الغير إلا بعد هذا الإثبات فى السجل وقد راعى المشرع فى تقرير هذا الاستثناء مصلحة الراهن والمرتهن بتيسير استغلال العقار المرهون وخاصة إذا كان من الأراضى الزراعية، إذ قد يتعذر على الدائن المرتهن استغلاله بنفسه أو أن يجد من يستأجره خلال الراهن

وتأجير العقار المرهون للمدين الراهن فضلاً عن أنه يحقق مصلحة للدائن المرتهن والمدين الراهن على النحو المتقدم فإنه لن يؤدى إلى خداع الغير مادام منصوصاً عليه فى السجل عند تسجيل الرهن فى حالة الإتفاق عليه فى عقد الرهن ذاته أو مؤشراً بإثبات هذا الإيجار فى السجل إذا كان الإيجار قد اتفق عليه بعد انعقاد الرهن، وفى إمكان الغير أن يعمل عن طريق دفاتر التسجيل أن الرهن باق لم ينقض وأن وجود العقار تحت يد المدين الراهن سنده عقد الإيجار

#### **المذكرة التفسيرية للقانون المدنى السودانى - جزء 2 - ص 1105 و 1106**

2- تبين المادة 1115 مدنى الحكم الخاص بجواز تأجير العقار المرهون رهناً حيازياً للراهن دون أن يمنع ذلك من نفاذ الراهن، بشرط أن يذكر فى القيد إذا حصل الإتفاق على الإيجار فى عقد الرهن أو أن يؤشر به فى هامش القيد فى حالة الإتفاق عليه بعد الرهن

#### **التأمينات الشخصية والعينية - للدكتور محمد على إمام - ص 553**

### **التعليق والعمل التحضيرى**

هذه المادة تقابل من مواد نصوص القوانين العربية المادة 1069 من التقنين المدنى السوري، المادة 1119 من التقنين المدنى الليبى، المادة 115 من قانون الملكية العقارية اللبناى.

وقد ورد هذا النص فى المادة 1556 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد، ووافقت عليه لجنة المراجعة، تحت رقم 1219 فى المشروع النهائى، ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 1204 ثم مجلس الشيوخ رقم 1115

(مجموعة الأعمال التحضيرية 7 ص 249، 250)

## جواز تأخير العقار المرهون إلى الراهن

يجوز للدائن المرتهن أن يؤجر العقار المرهون لغير الراهن، وللراهن نفسه فإذا ما أجره وسلمه لمستأجر إعتبر هو الحائز القانوني، ولا يخل الإيجار بنفاذ الرهن في حق الغير مادام الدائن المرتهن هو الحائز القانوني

(السنهوري ص 680)

ومتى أبرم الدائن المرتهن إيجارا مع الغير وكان من قبيل الإدارة الحسنة فإنه ينفذ في حق المدين المرتهن إذا كانت مدته لم تنته عند انقضاء الرهن

فإن كان الإيجار خاضعا لقانون إيجار الأماكن، امتد لمدة غير محددة (أنور طلبه) أما إذا أجر الدائن المرتهن العقار المرهون للراهن فإنه يجب شهر الإيجار في القيد فإن تم الإيجار عند الرهن، وجب ذكر ذلك في القيد ذاته، وأن تم الإيجار بعد الرهن وجب أن يؤشر بالإيجار في هامش القيد

(السنهوري)

ولا يكون هذا التأشير لازما إذا جدد الإيجار ضمنا ومن ثم فإن شهر الإيجار الصادر للراهن بعد إبرام عقد الرهن يتم بطريق التأشير الهامشي، فيقدم طلب لمكتب الشهر المختص متضمنا موضوع الرهن ورقم قيده فيقوم المكتب بالتأشير بمضمون عقد الإيجار في هامش قيد الرهن

ويجب إلا يتسلم الراهن للانتفاع به تنفيذا لعقد الإيجار إلا بعد إتمام هذا التأشير الهامشي حتى يمكن الاحتجاج على الغير بالرهن، أما أن تسلمه قبل ذلك أو كان العقار لم يخرج من حيازته تنفيذا للرهن، فإن الرهن لا ينفذ في حق الغير على نحو ما تقدم

(أنور طلبه ص 652)

وقد جاء في مذكرة المشروع التمهيدي ما يأتي

“يجوز للمرتهن أن يؤجر العقار إلى الراهن دون أن يمنع ذلك من نفاذ الرهن في حق الغير على أن يشهر الإيجار أما بذكره في القيد نفسه إذا اتفق عليه عند الرهن، أو بالتأشير به على هامش القيد إذا اتفق عليه بعد ذلك ولا يكون تجديد التأشير ضروريا إذا جدد الإيجار تجديدا ضمنا، أما في رهن المنقول فخرج العين من يد المرتهن إلى الراهن بإيجاز أو بغيره لا يبطل الرهن، ولكن يجعله

غير نافذ فى حق الغير كما تقدم

(مجموعة الأعمال التحضيرية ج 7 ص 252)

**وقد قضت محكمة النقض بأن**

“القانون يوجب لصحة رهن الحيازة وضع المرهون فى حيازة الدائن المرتهن، ويقضى بطلان هذا الرهن إذا رجع المرهون إلى حيازة راهنه وإذ كان عقد الإيجار يضع العين المؤجرة فى حيازة المستأجر فإنه يكون على المحكمة، متى أثبتت فى حكمها أن الراهن استأجر العين المرهونة فى اليوم الذى حصل فيه رهنها أن تعتبر أن حيازة المرهون لم تنتقل إلى المرتهن أو أنها على الأقل قد رجعت على الفور إلى الراهن

وفى كلتا الحالتين يجب عليها أن تحكم ببطلان الرهن، والقول بأن رجوع الحيازة إلى الراهن بطريق الإيجار لا يبطل الرهن مردود بعموم نص المادة 541 من القانون المدنى، وبمخالفة ذلك لطبيعة الرهن الحيازى وعلى أنه إذا كان القانون رقم 49 لسنة 1923 المعدل بالمادة 540 قد رخص للدائن فى إيجار العقار المرهون إلى الدين بشرط النص على ذلك فى عقد الرهن أو التأشير به فى هامش تسجيله فإنه لم يقصد بهذا الترخيص الذى جاء به إلغاء حكم المادة 541 من القانون المدنى وإنما قصد تسهيل المعاملات بين الناس، ملاحظا فى ذلك أن إشهار الإيجار بطريق التسجيل فيه ما يغنى عن حيازة الدائن العقار المرهون “

(طعن 50 لسنة 14 ق جلسة 14/12/1944)

**الرهن الحيازى. عقد تابع للالتزام أصلي يضمه ويتبعه فى وجوده وانقضائه**

وحيث إن الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق تتحصل فى أن الطاعن أقام على الشركة المطعون ضدها الدعوى رقم ... شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بتحديد مقابل الاستثمار السنوي عن التأمين المرهون حيازيا وفوائده اعتبارا من 31/8/1991 وما يستجد حتى نهاية العقد على سند أنه استأجر من الشركة المطعون ضدها المحل المبين بالأوراق بموجب عقد إيجار مؤرخ 31/8/1991 لقاء أجره سنوية مقدارها 55200 جنيه تدفع مقدما فى الأسبوع الأول من كل سنة .

وأنه نفاذا للبند الخامس من عقد الإيجار المشار إليه دفع الطاعن

للمطعون ضدها مبلغا قدره 110400 جنيه وهو ما يعادل أجرة سنتين بوصفه تأميناً لا يرد إلا في نهاية مدة الاستغلال وقدرها خمسة وعشرون عاماً ضماناً لتنفيذ الالتزامات الواردة بعقد الإيجار سالف البيان .

ولما كان هذا الضمان يعد رهناً حيازياً وكان واجب الدائن المرتهن استثمار المال المرهون لصالح المدين الطاعن إعمالاً لحكم المادة 1104 من القانون المدني وإذ قام بإنذار الشركة المطعون ضدها بأداء فوائد استثمار المبلغ المذكور طيلة مدة التقاعد ولم تستجب، ومن ثم أقام دعواه .

وبتاريخ 26/4/1993 حكمت المحكمة برفض الدعوى استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ..... ق أمام محكمة استئناف القاهرة التي قضت بتاريخ 29/12/1993 بتأييد الحكم المستأنف طعن الطاعن بصفته في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياً

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

**وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد ينعى به الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتأويله وفي بيان ذلك يقول**

إن مبلغ 110400 جنيه الذي دفعه كتأمين للشركة المطعون ضدها ضماناً لتنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد استئجاره منها للمحل التجاري لمدة خمسة وعشرين عاماً هو في حقيقته رهن منه لهذا المبلغ لصالحها ضماناً لتنفيذ التزاماته العقدية ويرد إليه بانتهاء العقد وعليه كان يتعين على المطعون ضدها أن تستثمر لصالحه هذا المبلغ إعمالاً لنص المادة 1104 من القانون المدني .

وأن تؤدي إليه ناتج الاستثمار طالما لم يتضمن العقد اتفاقاً على خلاف ما نص عليه القانون في المادة المشار إليها وإذ أيد الحكم المطعون فيه قضاء الحكم الابتدائي الصادر برفض الدعوى على سند من خلو عقد الإيجار من إلزام على المطعون ضدها باستثمار مبلغ التأمين لصالحه فلا يجوز له بإرادته المنفردة إجباره على ذلك وبالتالي لا

حق له في مطالبتها بريعه أو فوائده فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يستوجب نقضه.

## وحيث إن هذا النعي سديد

ذلك أن النص في المادة 1096 من التقنين المدني على أن الرهن الحيازي عقد به يلتزم شخص ضمنا لدين عليه أو على غيره بأن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء لحين استيفاء الدين وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في اقتضاء حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون. يدل على أن الرهن الحيازي عقد تابع يستلزم وجود التزام أصلي يضمنه ويتبعه في وجوده وانقضائه وأوصافه كما أن النص في المادة 1104 من التقنين السابق على أن :

1. ليس للدائن أن ينتفع بالشيء المرهون دون مقابل.
2. وعليه أن يستثمره استثمارا كاملا ما لم يتفق على غير ذلك.
3. وما حصل عليه الدائن من صافي الربح وما استفاده من استعمال الشيء يخضم من المبلغ المضمون بالرهن ولو لم يكن قد حل أجله على أن يكون الخصم أولا من قيمة ما أنفقه في المحافظة على الشيء وفي الإصلاحات ثم من المصروفات والفوائد ثم من أصل الدين.

يدل على أن المشرع قد حرم على الدائن المرتهن أصلاً أن ينتفع بالشيء المرهون دون مقابل بل وأوجب عليه أن يستثمره استثماراً كاملاً ما لم يكن قد اتفق على غير ذلك، ثم بين المشرع كيفية تصرف الدائن المرتهن فيما حصل عليه من ريع المال المرهون وما استفاده من استعماله فأوجب عليه خصمه من المبلغ المضمون بالرهن ولو لم يكن قد حل أجله وذلك بعد خصم ما أنفقه في المحافظة على الشيء المرهون وفي الإصلاحات ثم من المصروفات والفوائد ثم من أصل الدين.

لما كان ذلك وكان الثابت من البند الخامس من العقد المؤرخ 31/8/1991 المبرم بين الطاعن والشركة المطعون ضدها أن الأول دفع للأخيرة مبلغ 110400 جنيه "مائة وعشرة آلاف وأربعمائة جنيه" تأمينا دائما تحتفظ به لديها ضمنا لتنفيذه لالتزاماته ولا يسترده إلا في نهاية مدة الاستغلال وهي خمسة وعشرون عاما وليس له إجراء **مقاصة** بين هذا المبلغ وبين ما يستحق عليه من مبالغ .

بما مفاده أن المبلغ المدفوع كتأمين هو في حقيقته مدفوع على سبيل الرهن الحيازي وإذ خلا العقد المبرم بينهما من اتفاق على أحقية

الشركة المطعون ضدها في الاحتفاظ بهذا المبلغ واستثماره لصالحها دون مقابل أو عدم استثماره أصلاً فإنها تكون ملزمة بما ألزمها به نص القانون من وجوب استثمار الشيء المرهون " وهو مبلغ التأمين" استثماراً كاملاً لصالح الراهن وأن تتصرف فيما ينتج من استثماره على النحو الذي قرره القانون.

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بتأييد الحكم الابتدائي برفض الدعوى على سند من أن المبلغ الذي قدمه الطاعن تأميناً لما ينشأ في ذمته من التزامات يعد مرهوناً رهناً حيازياً له طابع خاص لا يسري عليه نص المادة 1104 من القانون المدني والمطعون ضدها تملكه وتلتزم بأن ترد مثله باعتباره مبلغاً من النقود طالما خلا العقد من التزامها باستثماره وبالتالي لا يستحق الطاعن عنه ريعاً فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه على أن يكون مع النقص الإحالة.

أحكام النقص المدني الطعن رقم 1895 لسنة 64 بتاريخ 23 / 3 / 2006  
- مكتب فني 57 - ص 268

## تعهد المرتهن بصيانة العقار المرهون

### تنص المادة 1116 مدني علي

1. على الدائن المرتهن لعقار أن يتعهدّ العقار بالصيانة وأن يقوم بالنفقات اللازمة لحفظه، وأن يدفع ما يستحق سنوياً على العقار من ضرائب وتكاليف، على أن يستنزل من الثمار التي يحصلها قيمة ما أنفق أو يستوفي هذه القيمة من ثمن العقار في المرتبة التي يخولها له القانون.
2. ويجوز للدائن أن يتحلل من هذه الالتزامات إذا هو تخلّى عن حق الرهن.

### التعليق علي المادة 1116 مدني

- 1- الحكم الوارد بنص المادة 1116 مدني لا يخرج عن القواعد العامة التي تنطبق على سائر أنواع الرهون بشأن التزام المرتهن بالمحافظة على المرهون وحقه في التخلص من التزاماته بالتخلي عن المرهون، ولذلك فهو وإن كان قد ورد بصدد الرهن الرسمي ينطبق على سائر أنواع الرهن الحيازي

## التزام الدائن المرتهن بصيانة العقار ودفع النفقات اللازمة لحفظه

فالدائن المرتهن لعقار يلتزم بصيانة العقار وحفظه ودفع المصروفات اللازمة لذلك، وهذا الإلتزام عام يلتزم به كل دائن مرتهن سواء لعقار او لغير عقار.

## التزام الدائن المرتهن بدفع ما يستحق سنويا على العقار من ضرائب وتكاليف

تزيد التزامات مرتهن العقار بأن يدفع ما يستحق سنويا على العقار من ضرائب وتكاليف على أن يستنزل ذلك من الثمار أو من العقار، ويستطيع الراهن أن يتحلل من الإلتزامات كلها بالتخلي عن حق الرهن، وهذا صحيح فى العقار والمنقول

(مجموعة الأعمال التحضيرية 7 ص 252)

فالدائن المرتهن لعقار فيلزم بدفع ما يستحق سنويا على العقار من ضرائب وتكاليف فإن كان العقار أرضا زراعية دفع المال، وإن كان بناء دفع العوائد ويدفع التكاليف أيضا كأجر الحفر والضرائب المؤقتة. ويسرى ذلك أيضا بالنسبة للمنقول

فيلتزم المرتهن بحفظه وصيانته ودفع ما عليه من تكاليف وضرائب وغيرها، ويستوفى ما أنفقه فى سبيل ذلك من غلة العين فإن لم تكف فمن ثمنها عند التنفيذ عليها وتكون النفقات مضمونة بالرهن وفى ذات مرتبته، وللمرتهن التخلص من هذا الإلتزام بتخليه عن العين للراهن دون مقابل

(أ نور طلبه ص 654)

## مفاد ما تقدم أن

الدائن المرتهن عليه الإلتزام بحفظ العقار المرهون وصيانته ويدخل ضمن أعمال الصيانة قيام الدائن بدفع ما يستحق على الشئ المرهون من ضرائب وتكاليف كضرائب الأطنان والمباني. وهو يرجع بها على الراهن، وإذا لم تكف الغلة استوفاه من ثمن بيع المرهون بنفس مرتبة الدين ويستطيع الراهن أن يتحلل من الإلتزامات كلها بالتخلي عن حق الرهن ويكون التخلي بغير مقابل، وهذا صحيح فى العقار والمنقول.

## المواد المقابلة عربيا والتحضير

هذه المادة تقابل من مواد نصوص القوانين العربية المادة 1066 من التقنين المدني السوري، المادة 1120 من التقنين المدني الليبي والمادة 12 من قانون الملكية العقارية اللبناني وقد ورد هذا النص في المادة 1557 من المشروع التمهيدي على وجه طابق لما أستقر عليه في التقنين المدني الجديد ووافقت عليه لجنة المراجعة، تحت رقم 1220 في المشروع النهائي ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم 1205 ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 1116

(مجموعة الأعمال التحضيرية 7 ص 251، 253)

**مكتب عمار للمحاماة**

للزقازيق ٢٩ ش النقراشي -  
شوارب الخشب - برج المنار -  
الدور الخامس  
٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧





وقب تالية حكم مدني امام القضاة

**Since 1997**

## الرهن العقاري في حق الفير [ رهن الحياة العقاري ]



ختاماً: في الأخير للمزيد ننوه عن المراجع المستخدمة في البحث وهي :

1. الوسيط للدكتور السنهوري .
2. المطول في شرح القانون المدني للمستشار أنور طلبة .
3. التعليق على القانون المدني عزمي البكري .

4. أنور سلطان في شرح القانون المدني.