

شرح عملي لـ الرهن العقاري والقرض البنكي وأهم الأخطاء التي يجب تجنبها

الرهن والقرض في القانون

بحث قانوني عن الرهن العقاري والقرض البنكي ونفاذه في القانون المدني هو عقد اطرافه الراهن والمرهون والمرتهن والحق في تأجير المرتهن ومتى ينتهي الرهن وسبب انتهاءه قانونا وواقعا وشروط نفاذ الرهن ويتناول تعريف الرهن العقاري وخصائصه وشروطه وأحكامه مصحوبا بشرح الفقهاء وشرح العلامة السنهوري وأحكام محكمة النقض .

الرهن والقرض ونفاذهما

يتناول بحث الرهن و القرض و النفاذ لكليهما في حق الغير التعرض للموضوعات القانونية التالية :

- نفاذ الرهن العقاري في حق الغير
- ايجار الدائن المرتهن العقار المرهون إلى الراهن
- حفظ الدائن المرتهن للعقار المرهون ودفع ما على العقار من ضرائب وتكاليف
- ماهية الرهن العقاري في القانون وأنواعه
- أحكام الرهن العقاري
- تعريف الرهن في القانون
- شروط الرهن العقاري

الرهن العقاري والقرض في نصوص القانون المدني

تنص المادة 1114 مدني على

يشترط لنفاذ الرهن العقاري في حق الغير إلى جانب انتقال الحيابة أن يقيد عقد الرهن وتسرى على هذا القيد الأحكام الخاصة بقيد الرهن الرسمي.

وتنص المادة 1115 من ذات القانون على

يجوز للدائن المرتهن لعقار أن يؤجر **العقار** إلى الراهن دون أن يمنع ذلك من نفاذ الرهن في حق الغير.

فإذا اتفق على الإيجار في عقد الرهن وجب ذكر ذلك في القيد ذاته.

أما إذا اتفق عليه بعد الرهن وجب أن يؤشر به في هامش القيد، إلا أن هذا التأشير لا يكون ضرورياً إذا جدد الإيجار تجديداً ضمناً.

والمادة 1116 على

- (1) على الدائن المرتهن لعقار أن يتعهد 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 يستوفى هذه القيمة من ثمن العقار في المرتبة التي يخولها له القانون.
- (2) ويجوز للدائن أن يتحلل من هذه الالتزامات إذا هو تخلص عن حق الرهن.

الرهن العقاري والقروض البنكية في الأعمال التحضيرية



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

الرهن العقاري والقرض البنكي شرح وتأصيل

1- هناك أنواع من الرهن الحيازي وهي:

- رهن العقار
- رهن المنقول
- رهن الدين

وقد خصص الفرع الأول للأحكام الخاصة برهن العقار وبدأ هذا الفرع بالمادة 882 مدنى سوداني التي بينت حكم نفاذ رهن العقار فى حق الغير، ومؤداها أنه لا يكفى لسريان رهن الحيازة العقاري على الغير بانتقال **الحيازة** إذا هى 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 معاً، فإذا تخلف أحدهما امتنع على الدائن أن يحتج برهنه فى مواجهة الغير.

وشأن الرهن الحيازي فى ذلك شأن غيره من سائر التأمينات العينية الواردة على العقار، إذ لا تسرى فى حق الغير إلا إذا سجلت وإن كان الرهن الحيازي يختلف عنها من ناحية أنه يتطلب انتقال الحيازة علاوة على التسجيل، وتسرى على هذا التسجيل الأحكام الخاصة بتسجيل **الرهن التأميني**.

المذكرة التفسيرية للقانون المدني السوداني - جزء 2 - ص 1104 و 1105.

نفاذ الرهن فى مواجهة الغير

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

وفيما يتعلق بانتقال الحيازة، فهناك حكم خاص بالرهن العقاري،

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 تناغوا - ص 268.

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

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

4- استثناء من حكم المادة 866 مدنى سوداني التى تقضى بانقضاء إذا رجع الشيء المرهون إلى حيازة الراهن، أجاز هذا النص للدائن المرتهن أن يؤجر كالثىء 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 الأراضي 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 يودى إلى خداع الغير مادام منصوصاً عليه فى السجل عند تسجيل الرهن فى حالة الاتفاق 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 المدني السوداني - جزء 2 - ص 1105 و

5- 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 الاتفاق على الإيجار فى عقد الرهن أو أن يؤشر به فى هامش القيد فى حالة الاتفاق عليه بعد الرهن

التأمينات الشخصية والعينية - للدكتور محمد على إمام - ص 553.

6- الحكم الوارد بنص المادة 1116 مدنى لا يخرج عن القواعد العامة التى تنطبق على سائر أنواع الرهون بشأن التزام المرتهن بالمحافظة على المرهون وحقه فى التخلص من التزاماته بالتخلي عن المرهون. ولذلك فهو وإن كان قد ورد بصدد الرهن الرسمي ينطبق على سائر أنواع الرهن الحيازي

التأمينات الشخصية والعينية - للدكتور محمد على إمام - ص 553.

الرهن العقاري والقرض البنكي في النقص

يشترط وفقاً للمادتين 1114 من القانون المدني، 12 من قانون الشهر العقاري لكي يسري الرهن الحيازي العقاري فى حق الغير إلى جانب انتقال الحيازة، قيد الرهن، وأنه وفقاً للمادة 43 من القانون الأخير يسقط القيد إذا لم يجدد خلال عشر سنوات من تاريخ إجرائه

ويترتب على سقوط القيد عدم سريان الرهن فى حق "الغير" والمقصود "بالغير" فى حكم هذه المواد هو كل من له مصلحة فى 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 المشتري 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 المشتري لاحقاً على القيد قبل سقوطه.

[الطعن رقم 220 - لسنة 41 ق - تاريخ الجلسة 02 / 04 / 1975 - مكتب فني 26 - رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 749 - تم رفض هذا الطعن]

هدف المشرع بالأحكام الواردة فى المادتين 12 و58 من القانون رقم 114 لسنة 1946 والمادتين 1114 و1054 من التقنين المدني الجديد

تنظيم شهر التصرفات العقارية حماية للائتمان العقاري - فتعتبر هذه الأحكام لذلك متعلقة بالنظام العام، ومن ثم تكون القواعد التي قررتها قواعد أمره واجبة التطبيق حتماً ولا تسوغ مخالفتها بمقولة "أن من شرعت لمصلحته قد تنازل عن التمسك بها".

[الطعن رقم 472 - لسنة 25 ق - تاريخ الجلسة 09 / 06 / 1960 - مكتب فني 11 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 425 - تم قبول هذا الطعن]

إذا كانت محكمة الاستئناف بعد أن انتهت من إيراد الأسباب التي أقامت عليها قضاءها ذكرت - بحسب الظاهر من عبارتها - أنها قد اعتمدت أسباب الحكم الابتدائي واتخذتها أسباباً لقضائها بالإضافة إلى ما ورد في حكمها المطعون فيه من أسباب، وكان يبين من استعراض الأسباب الواردة في الحكمين أن كلاً منهما يقوم على أساس مغاير لما قام عليه الآخر

ذلك أن الحكم الابتدائي قد أقام قضاؤه على نظر حاصله أن الطاعن ليس من فريق الغير الذين عنتهم المواد 1053 و1114 من التقنين المدني الجديد ومنحتهم حق الاحتجاج بعدم سريان الرهن في حقهم إذا لم يقيد بل اعتبره مسئولاً عن دين الرهن وملتزمًا به تجاه الدائن المرتهن وورثته

وقد حل في هذا الالتزام محل المدين فليس له أن يتمسك في عدم سريان الرهن في حقه - بينما قام الحكم المطعون فيه على نظر حاصله أنه وإن كان الطاعن من فريق الغير إلا أنه ليس له أن يستفيد من عدم إجراء القيد وفقاً للقانون لأنه تنازل عن حقه في ذلك وقبل سريان الرهن بالنسبة له

فإن من شأن هذا التعارض البادي بين وجهتي النظر المذكورتين أن تكون الإحالة من الحكم المطعون فيه على أسباب الحكم الابتدائي ممتنعة، وتكون العبارة الواردة في الحكم المطعون فيه لغواً، ومن ثم فإن النعي المؤسس على تضمن الحكم المطعون فيه لتلك الأسباب يكون وارداً على غير محله.

[الطعن رقم 472 - لسنة 25 ق - تاريخ الجلسة 09 / 06 / 1960 - مكتب فني 11 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 425 - تم قبول هذا الطعن]

شرح السنهوري للرهن العقاري والقرض البنكي

مواد ثلاثة خاصة بالرهن العقاري:

أورد المشرع مواد ثلاثاً خاصة بالرهن العقاري هي :

- 1- مادة أولى (م 1114 مدني) خاصة بنفاذ الرهن العقاري في حق الغير .
- 2- مادة ثانية (م 1115 مدني) خاصة بجواز أن يؤجر الدائن المرتهن العقار المرهون إلى الراهن .
- 3- مادة ثالثة (م 1116 مدني) خاصة بحفظ الدائن المرتهن للعقار المرهون ودفح ما على العقار من ضرائب وتكاليف .

نفاذ الرهن العقاري في حق الغير

نص قانوني:

نصت المادة 1114 مدني على ما يأتي :

“يشترط لنفاذ الرهن العقاري في حق الغير إلى جانب انتقال الحيابة أن يقيد الرهن ، وتسري على هذا القيد الأحكام الخاصة بقيد الرهن الرسمي” ([1]) .

ومعروف أن الرهن الحيازي لا ينفذ في حق الغير إلا إذا انتقلت حيابة الشيء المرهون إلى الدائن المرتهن

فإذا كان الرهن الحيازي واقعاً على عقار ، وجب أيضاً لنفاذ في حق الغير ، إلى جانب انتقال الحيابة إلى الدائن المرتهن ، أن يقيد عقد الرهن الحيازي .

وعقد الرهن الحيازي العقار يقيد على الوجه الذي يقيد به عقد الرهن الرسمي وتتبع نفس الأحكام

ويلاحظ أن المادة 30 من قانون تنظيم الشهر العقاري نصت على بيان خاص بالرهن الحيازي العقاري يجب أن تشمل قائمة قيد هذا الرهن ، وهو بيان خاص بالتكليف وبالإيجار إلى الراهن إذا نص عليه في عقد الرهن.

وفيما يتعلق بمحو القيد ، أضافت المادة 45 من قانون تنظيم الشهر العقاري حكماً خاصاً بحالة محو القيد الخاص بالرهن الحيازي العقاري

وبحقوق الامتياز العقارية، فقررت أنه يكتفي لمحو قيد هذه الحقوق بإقرارات عرفية مصدق على التوقيع فيها، إذ أن هذه الحقوق يجوز إنشاؤها بمحركات عرفية فلم تكن هناك حاجة إلى إيجاب التقرير الرسمي لمحو القيد الخاص بها .

والقيد لا يغني عن انتقال الحيازة إلى الدائن المرتهن، كما أن انتقال الحيازة إلى الدائن المرتهن لا يغني عن القيد ([2]) .

جوار إيجار الدائن المرتهن العقار المرهون إلى الراهن

نص قانوني:

نصت المادة 1615 مدني على ما يأتي:

“يجوز للدائن المرتهن للعقار أن يؤجر العقار إلى الراهن ، دون أن يمنع ذلك من نفاذ الرهن في حق الغير . فإذا اتفق على الإيجار في عقد الرهن، وجب ذكر ذلك في القيد ذاته . أما إذا اتفق عليه بعد الرهن، وجب أن يؤشر به في هامش القيد، إلا أن هذا التأشير لا يكون ضرورياً إذا جدد الإيجار تجديداً ضمناً” ([3]) .

وجاء في مذكرة المشروع التمهيدي في خصوص هذا النص ما يأتي :

“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، فخرج العين من يد المرتهن إلى الراهن، بإيجار أو بغيره، لا يبطل الرهن، ولكن يجعله غير نافذ في حق الغير كما تقدم” ([4]) .

فيجوز إذن للدائن المرتهن أن يؤجر العقار المرهون لغير الراهن، وللراهن نفسه. فإذا ما أجره وسلمه للمستأجر، اعتبر هو الحائز القانوني، ولا يخل الإيجار بنفاذ الرهن في حق الغير ما دام الدائن المرتهن هو الحائز القانوني.

وإذا أجر الدائن المرتهن العقار المرهون للراهن، فإنه يجب شهر الإيجار في القيد. فإن تم الإيجار عند الراهن، وجب ذكر ذلك في القيد ذاته. وأن تم الإيجار بعد الرهن، وجب أن يؤشر بالإيجار في

هامش القيد .

وتجديد الإيجار تجديداً ضمنياً إيجار جديد ، وكان الواجب التأشير به في هامش القيد ، لأنه لا يكون إلا بعد الرهن . ولكن القانون أعفى الدائن المرتهن والراهن من شهر التجديد الضمني بالتأشير به في هامش القيد . فإذا جدد الإيجار تجديداً ضمنياً ، فإنه يكتفي بشهر الإيجار الأصلي نفسه في القيد أو في هامش القيد ، ولا حاجة إلى التأشير بالتجديد الضمني .

حفظ الدائن المرتهن للعقار المرهون ودفع ما على العقار من ضرائب وتكاليف

نص قانوني:

نصت المادة 1116 مدني على ما يأتي :

1- على الدائن المرتهن لعقار أن يتعهد 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 تخلى عن حق الرهن" ([5]) .

وجاء في مذكرة المشروع التمهيدي في خصوص هذا النص ، ما يأتي :

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 الرهن ، وهذا صحيح في العقار والمنقول" ([6]) .

ويتبين مما تقدم أن الدائن المرتهن لعقار يلتزم بحفظ هذا العقار وصيانته ودفع المصروفات اللازمة لذلك . وهذا التزام عام ، يلتزم به كل دائن مرتهن ، سواء لعقار أو لغير عقار ، وقد تقدم بيان ذلك .

ويلتزم الدائن المرتهن للعقار أيضاً بأن يدفع ما يستحق سنوياً على العقار من ضرائب وتكاليف، فإن كان العقار أرضاً زراعية دفع المال ، وإن كان بناء دفع العوائد ، ويدفع التكاليف أيضاً كأجر

الخفر والضرائب المؤقتة .

وله أن يرجع بكل ذلك إما على غلة العقار إن كانت تفي ، فإن كانت لا تفي رجع على ثمن العقار نفسه ، واعتبر ذلك مضمونا بالرهن وفي نفس المرتبة .

على أن الدائن المرتهن عليه التزامات أخرى غير ما تقدم، وقد أحصيناها وتكلمنا فيها تفصيلا عند الكلام في التزامات الدائن المرتهن

آنفا فقرة 556 وما بعدها

فيستطيع أن يتخلص من كل هذه الالتزامات ، بما في ذلك الضرائب والتكاليف على العقار ، إذا هو تخلص (abandoner) عن حق رهن وتركه دون مقابل ، فيتخلص المال ، عقارا مكاناً أو منقولا ، مما يثقله من حق الرهن . وهذه قاعدة عامة ، تنطبق سواء كان المال المرهون عقارا أو منقولا أو ديناً . اضغط للانضمام الى منتدى تكريم السنهوري

هوامش المصادر والأحكام

ورد هذا النص في المادة 1555 من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي :

“1- إذا وقع الرهن الحيازي على عقار ، سمي رهنا عقارياً .

2- ويشترط لنفاذ الرهن العقاري في حق الغير ، إلى جانب انتقال الحيازة ، أن يقيد عقد الرهن ، ويسري على هذا القيد الأحكام الخاصة بقيد الرهن الرسمي” وعدلت لجنة المراجعة النص على الوجه الآتي :

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

2- وحقوق الرهن الحيازي العقاري القائمة وقت العمل بهذا القانون . يجب قيدها في خلال عشر سنوات من تاريخ تسجيل العقود المرتبة له أو في خلال سنة من وقت العمل بهذا القانون ، أي المدين أطول

ويترتب على إجراء القيد المذكور حفظ مرتبة الرهن من تاريخ تسجيل العقد المرتب له ، فإذا لم يتم قيد العقد في خلال المدة المتقدمة

فلا يكون الرهن بعد انقضائها نافذا بالنسبة إلى الغير” .

وأقرت لجنة المراجعة المادة بعد هذا التعديل ، تحت رقم 1218 في المشروع النهائي . وافر مجلس النواب المادة ، تحت رقم 1203 . وفي لجنة مجلس الشيوخ ، حذفت اللجنة الفقرة الثانية ، لورود حكمها في قانون الشهر العقاري . واقترح الاستغناء عن الرهن في العقار اكتفاء بالرهن الرسمي

ومما قاله المتقترح إنه إذا كان الأوضاع في الماضي قد أوجبت وضع يد الدائن على العقار المرهون كوسيلة لمنع المدين من التصرف فيه ، فإنه بعد ظهور نظام التسجيل أصبح وحده كفيلا بتحقيق هذا الغرض ، وللم يبق محل لعقد الرهن الحيازي في العقار .

وقررت لجنة مجلس الشيوخ عدم الأخذ بالاقترح ، مستندة في ذلك إلى اعتبارين أساسيين

- أولهما أن الرهن الحيازي ينطوي على تيسير للمدين لأنه يتم بعقد عرفي ويتيح استهلاك الدين بطريق إلزام الدائن باستغلاله واستنزال الغلة من الدين .
- وثانيهما أن حرمان البيئة الريفية من نظام الرهن الحيازي في العقار بعد أن ألغته وبعد إلغاء بيع الوفاء سيفضي إلى إرغام صغار الملاك على البيع تحت سلطان الاضطرار لاسيما متى كانوا يملكون أقل من خمسة أفدن’ .

واقترح حذف المواد 1114 إلى 1116 الخاصة برهن الحيازة في العقار وقصر هذا النوع من الرهن على المنقول ، ولم تر اللجنة الأخذ بهذا الاقتراح لأن ثمن فارقا جوهريا بين تصوير القانون المصري لرهن الحيازة والتصوير الفرنسي له ، ففي حين الأول يجعل الأصل هو وجوب استثمار الدائن المرهون تيسيرا لاستيفاء الدين لا يجعل الأخير للدائن حقا في الاستثمار ولا يرغمه عليه .

وقد كان وسائل الائتمان متعددة من قبل لكانت الفاروقة قائمة في ظل نظام الأراضي الخراجية وألغيت الفاروقة تبعا لزوال هذا النظام ، ثم شاع نظام بيع الوفاء ولكن إساءة استعمال هذا النظام حدت إلى إلغائه والآن لم يعد في البيئة الريفية إلا رهن الحيازة ألفه الناس واستقر في تقاليدهم فإذا ألغي كان من العسير أن يعتمد صغار الزراع على الرهن التأميني (الرسمي) وهم لم يألفوه بصوفه وسيلة من وسائل الضمان .

واستقر رأي اللجنة على عدم حذف الرهن الحيازي العقاري ، وأقرت
الادة تحت رقم 1114 ، ووافق مجلس الشيوخ على المادة
(مجموعة الأعمال التحضيرية 7 ص 243 - ص 248) .

التقنين المدني السابق م 551 / 675 :

لا يضر رهن العقار بالحقوق المكتسبة عليه المحفوظة وبالوجه المرعي
قبل تسجيل الرهن ، وانظر أيضاً المادة الأولى من قانون التسجيل .

**التقنيات المدنية العربية الأخرى بشأن الرهن العقاري
والقرض البنكي ونفاذه :**

التقنين المدني السوري م 1063 :

لا يمس الرهن بالحقوق العينية المحرزة بطريقة قانونية على العقار
قبل قيد الرهن في السجل العقاري .

التقنين المدين الليبي م 1118 :

يشترط لنفاذ الرهن العقاري في حق الغير انتقال الحيازة أن يقيد
عقد الرهن ، وتسري على هذا القيد الأحكام الخاصة بقيد الرهن
الاتفاقي .

التقنين المدني العراقي :

لا شيء .

قانون الملكية العقارية اللبناني :

لا شيء .

([2]) محمد كامل مرسي فقرة 439 - 469 .

([3]) تاريخ النص :

ورد هذا النص في المادة 1556 من المشروع التمهيدي على وجه مطابق
لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . ووافقت عليه لجنة
المراجعة ، تحت رقم 1219 في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس
النواب تحت رقم 1204 ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم 1115

(مجموعة الأعمال التحضيرية 7 ص 249 - ص 250) .

التقنين المدني السابق :

540 / 662 فقرة ثانية : وفي حالة الرهن العقاري ، يجوز للدائن المرتهن أن يؤجر العقار المرهون المدين ، بشرط أن يكون الإيجار منصوصاً عليه في عقد الرهن أو مؤشراً به في هامش تسجيل الرهن وذلك في حالة حصول الإيجار بعد الرهن .

التقنيات المدنية العربية الأخرى :

التقنين السوري م 1069 :

العقار المرهون الذي يعيره الدائن المرتهن إلى المدين أو يؤجره منه يبقى مخصصاً لضمان وفاء الدين .

التقنين الليبي م 1119 :

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

التقنين العراقي :

لا شيء .

قانون الملكية العقارية اللبناني م 115 :

العقار المرهون الذي يعيره الدائن المرتهن إلى المدين أو يؤجره منه يبقى مخصصاً لضمان وفاء الدين .

([4]) مجموعة الأعمال التحضيرية 7 ص 252 .

([5]) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة 115 من المشروع التمهيدي ، على وجه مطابق لما استقر 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 - ص 253) .

التقنين المدني السابق م 552 676 - 677 : على الدائن الذي ارتهن العقاري أن يقوم بحفظه وأن يصرف المصاريف الضرورية اللازمة لصيانته ، مع أداء العوائد المترتبة عليه للحكومة . إنما له أن

يستوي ذلك م ريعه ، أو يستوفيه بالامتياز من ثمن العقار . ويجوز له في جميع الأحوال أن يتخلص من عمل تلك الكلف ، بتركه حق الرهن .

التقنيات المدنية العربية الأخرى الرهن العقاري والقرض البنكي ونفاذه :

التقنين السوري

مادة 1066/1 على الدائن ان يعتني بصيانة العقار المرهون وبإجراء التصليحات المفيدة والضرورية له على أن يناول من الثمار جميع مصاريف الصيانة والتصليحات أو أن يستوفيها بالأفضلية من ثمن العقار .

التقنين الليبي م 1120 :

1- على الدائن المرتهن لعقار أن يتعهد العقار بالصيانة وأن يقوم بالنفقات اللازمة لحفظه ، وأن يدفع ما يستحق سنويا 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 تخلص عن حق الرهن .

التقنين العراقي :

لا شيء .

قانون الملكية العقارية اللبناني م 112



الرهن العقاري والقرض البنكي ونفاذه



على الدائن أن يعتني بصيانة العقار المرهون وبإجراء التصليحات المفيدة والضرورية له ، على أن يتناول من الغلة جميع مصاريف الصيانة والتصليحات أو أن يستوفيهما بالأفضلية من ثمن العقار وله دائما أن يرفع هذه الموجبات عن عاتقه بتخليه عن حق الرهن .

الخاتمة

- انتهى البحث القانوني ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأي استفسار قانوني
- زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال أجندة المقالات
- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل
- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الهاتف (01285743047) وزيارتنا بمكتبنا الكائن

مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شوادر الخشب
- بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة
مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع.

**Copyright © المقالة حصرية ومحمية بحقوق النشر الحقوق
محفوظة لمكتب الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض**