

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 الحيازة 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 ودفق 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 الحيازة 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 حيازة الشيء المرهون إلى الدائن المرتهن

فإذا كان الرهن الحيازي واقعاً على عقار ، وجب أيضاً لنفاذ في حق الغير ، إلى جانب انتقال الحيازة 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 ارهن 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 المدتين 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 عبدالعزیز حسین عمار المحامي بالنقض

الفوائد القانونية للديون المدنية خطوات عملية لفهم الحقوق والإجراءات

مقال قانونى عن الفوائد القانونية للديون المدنية والتجارية
والبنكية وتعرف الفوائد القانونية بأنها مبالغ يقضى بها بسبب
تأخر المدين فى سداد الدين وهى قد تكون اتفاقية يتفق عليها
الطرفين بشرط الا تزيد 7 %.

للمزيد راجع [الدليل الشامل للقضايا المدنية في القانون المصري](#) .

الفوائد القانونية

مدنية - تجارية - اتقاقية
4% 5% 7%

الفوائد القانونية ماهيتها

القانون المدني قد فرق بين نوعين من الفوائد :

- **الاول :** اذا كان الدين سببه علاقة مدنية أي انه دين مدنى فالتعويض القانوني قيمته 4 %
- **الثانى :** اذا كان الدين سببه معاملة تجارية فقيمته القانونية 5 % ، وأعطى القانون الحق فى الاتفاق على قيمة الفوائد بشرط ألا تزيد عن 7 %

وننوه ان هذه الفوائد تستحق بمجرد حصول التأخير فى سداد الدين بغض النظر عن حصول ضرر للدائن من جراء هذا التأخير من عدمه.

الفوائد القانونية وشروط استحقاقها

- اشترط القانون أن يكون الدين مبلغا من النقود ومحدد قيمة واستحقاقا حتى يتسنى القضاء بالفوائد عنه، فاذا لم يكن

- محدد فلا يجوز المطالبة بالفوائد القانونية
- ومثال ذلك من يطالب بتعويض عن ضرر قد يقضى به او لا ، فلا يجوز المطالبة بالفوائد القانونية من تاريخ رفع الدعوى وانما من تاريخ القضاء به لأنه فى ذلك الوقت يكون محدد المقدار والاستحقاق
 - كما أعطى القانون الحق للقاضى فى تخفيض قيمة الفوائد ان كان الدائن سيء النية وماطل وأطال فى التقاضي حتى تزيد الفوائد
 - كما أعطى له الحق فى القضاء بتعويض تكميلي ان كانت الأضرار التى ألتمت بالدائن تفوق قيمة الفوائد القانونية
 - وهذا البحث يتناول شرح نصوص الفوائد القانونية سواء كان الدين مدنيا أم تجاريا أم بنكيا وارااء الفقهاء وأحكام محكمة النقض مزيدا بالمذكرات الايضاحية للقانون المصري والدول العربية

نصوص القانون المدني عن الفوائد القانونية

ماده 226

إذا كان محل الالتزام مبلغاً من **النقود** وكان معلوم المقدار وقت الطلب وتأخر المدين في الوفاء به، كان ملزماً بأن يدفع للدائن على سبيل التعويض عن التأخر فوائد قدرها أربعة في المائة في المسائل المدنية وخمسة في المائة في المسائل التجارية.

وتسرى هذه الفوائد من تاريخ المطالبة القضائية بها، إن لم يحدد الاتفاق أو العرف التجاري تاريخاً آخر لسريانها، و هذا كله ما لم ينص القانون على غيره.

ماده 227

- (1) - يجوز للمتعاقدین أن يتفقا على سعر آخر للفوائد سواء أكان ذلك في مقابل تأخير الوفاء أم في أية حالة أخرى تشترط فيها الفوائد، على ألا يزيد هذا السعر على سبعة في المائة، فإذا اتفقا على فوائد تزيد على هذا السعر وجب تخفيضها إلى سبعة في المائة وتعين رد ما دفع زائداً على هذا القدر.
- 2 - وكل عمولة أو منفعة، أياً كان نوعها، اشترطها الدائن إذا زادت هي والفائدة المتفق عليها على الحد الأقصى المتقدم

ذكره تعتبر فائدة مستترة، و تكون قابلة للتخفيض، إذا ما ثبت أن هذه العمولة أو المنفعة لا تقابلها خدمة حقيقة يكون الدائن قد أداها ولا منفعة مشروعة.

ماده 228

لا يشترط لاستحقاق فوائد التأخير قانونية كانت أو اتفاقية أن يثبت الدائن ضرراً لحقه من هذا التأخير.

ماده 229

إذا تسبب الدائن بسوء نية، وهو يطالب بحقه، في إطالة أمد النزاع فللقاضي أن يخفض الفوائد قانونية كانت أو اتفاقية أو لا يقضى بها إطلاقاً عن المدة التي طال فيها النزاع بلا مبرر.

ماده 230

عند توزيع ثمن الشيء الذي بيع جبراً لا يكون الدائنون المقبولون في التوزيع مستحقين بعد رسو المزاد لفوائد تأخير عن الأنصبة التي تقررت لهم في هذا التوزيع

إلا إذا كان الراسي عليه المزاد ملزماً بدفع فوائد الثمن، أو كانت خزانة المحكمة ملزمة بهذه الفوائد بسبب إيداع الثمن فيها

على ألا يتجاوز ما يتقاضاه الدائنون من فوائد في هذه الحالة ما هو مستحق منها قبل الراسي عليه المزاد أو خزانة المحكمة، وهذه الفوائد تقسم بين الدائنين جميعاً قسمة غرماً.

ماده 231

يجوز للدائن أن يطالب بتعويض تكميلي يضاف إلى الفوائد، إذا أثبت أن الضرر الذي يجاوز الفوائد قد تسبب فيه المدين بسوء نية.

ماده 232

لا يجوز تقاضى فوائد على متجمد الفوائد ولا يجوز في أية حال أن يكون مجموع الفوائد التي يتقاضاها الدائن أكثر من رأس المال وذلك كله دون إخلال بالقواعد والعادات التجارية.

ماده 233

الفوائد التجارية التي تسرى على الحساب الجاري يختلف سعرها القانوني باختلاف الجهات، ويتبع في طريقة حساب الفوائد المركبة في

الحساب الجاري ما يقضى به العرف التجاري.

ماده 233

الفوائد التجارية التي تسرى على الحساب الجاري يختلف سعرها القانوني باختلاف الجهات ويتبع في طريقة حساب الفوائد المركبة في الحساب الجاري ما يقضى به العرف التجاري.

الأعمال التحضيرية بشأن الفوائد القانونية

الأعمال التحضيرية رقم 1:

كان من اثر الاشفاق من معاطب الربا ان عمد التشريع فى اكثر الدول لا الى تحديد سعر الفوائد التى تستحق عن التأخير فى الوفاء فحسب

بل وكذلك الى تحديد هذا السعر بالنسبة لسائر ضروب الفوائد فالأولى اتفقيه كانت أو قانونيه تفترض حلول أجل الوفاء بالدين وترصد على تعويض الضرر الناشئ عن التأخير فى هذا الوفاء

اما الثانية فتفترض ان الدين لم سجل وان الفوائد وهى اتفاقية دائما قد اشترطت كمقابل فى معوضه من المعاوضات فليس لفائدة رأس المال إلا سعر واحد هو السعر الاتفاقي

فى حين ان فوائد التأخير لها سعران احدهما اتفاقي والآخر قانونى وبديهي ان أحكام الفوائد لا تطبق الا حيث يكون الدين مبلغا من النقود معلوم المقدار وقت نشوء الالتزام .

وقد جعل المشرع الحد الأقصى للفوائد الاتفاقيه وفوائد التأخير 7% إذا جاوزت الفوائد هذا الحد وجب تخفيضها ويعين على من تسلمها رد للزيادة ولمن يسترد هذه الزيادة ان يقيم الدليل على الربا الفاحش بجميع طرق الإثبات

ويراعى ان هذا الحكم يحد من حرية المتعاقدين فى الاتفاق على شروط جزائية متى حدد سعر اتفاقي على فوائد التأخير يزولا على ما يقتضيه النظام العام

على ان المشرع جعل الحد الأقصى للسعر 7% اما السعر القانوني وهو يقتصر على التأخير فقد جعله المشروع 4% فى المواد المدنية و5% فى المواد التجارية

وقد كان فى الوسع ترك امر تحديد سعر الفوائد لتشريع خاص على غرار

ما فعلت بعض التقنيات الأجنبية بيد انه روى من الانسب ان يبقى
المشروع على تقاليد البلاد التشريعية

وقد استقرت من عهد غير قريب على ايكال هذا التحديد الى نصوص
التقنين المدني ذاته ولعل هذا الوضع ادنى الى تيسير التعجيل
بإجراء التخفيض الذى تقدمت الإشارة إليه

ولاسيما بعد أن ألحت على البلاد دواعيه وبديهي ان اثر هذا التخفيض
لا يستند الى الماض فسيظل السعر المقرر بمقتضى النصوص الحالية
قائما الى تاريخ العمل بأحكام التقنين الجديد

اما بعد هذا التاريخ فتطبق الأحكام الخاصة بالسعر الجديد حتى
بالنسبة للعقود التى تمت من قبل اتفاقية كانت الفوائد أو قانونية

ولا تستحق فوائد التأخر قانونية كانت أو اتفاقية من تاريخ الاعذار
كما هو الشأن فى التعويضات بوجه عام بل تستحق من تاريخ رفع
الدعوى فحسب تمشيا مع النزوع الى مناهضة الربا واستنكار

ثم انها لا تستحق بمجرد المطالبة بالالتزام الأصلي فى ورقة التكليف
بالحضور بل لابد من المطالبة بها بالذات فى تلك الورقة

ومؤدى هذا ان فوائد التأخر لا يبدأ سريانها الا من وقت المطالبة
بها أمام القضاء

وعلى هذا النحو فصل المشروع فى مسألة اشتد الخلاف بشأنها فى
القضاء المصري واختار حكما يتجلى فيه اثر التنكر للربا

وتفريعا على ذلك يبدأ سريان فوائد التأخر إذا كانت ورقة التكلف
بالحضور باطلة أو رفعت الدعوى الى محكمة غير مختصة .

على ان قاعدة عدم استحقاق فوائد التأخر الا من وقت رفع الدعوى لا
تتعلق بالنظام العام فيجوز الاتفاق على سريان هذه الفوائد مثلا من
وقت الاعذار أو بمجرد حلول الأجل

ويغلب ان يتفق المتعاقدين على فائدة تسرى من وقت نشوء الدين
ويستمر سريانها فى صورة فوائد تأخر بعد حلول أجل الوفاء به .

وقد ينظم عرف التجارة بدء سريان الفوائد على وجه آخر كما هو
الشأن فى الحساب الجاري وقد يستثنى القانون من نطاق تطبيق

القاعدة العامة فى بدء سريان الفوائد حالات خاصة لا يعلق فيها هذا البدء على رفع الدعوى .

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء 2- ص 582- و583 و584)

الأعمال التحضيرية رقم 2:

استحدث المشرع حكما ينطوى على حقيقة التجديد فقد نص فى المادة على ان فوائد التأخير لا تسرى بسعرها المقرر الا الى وقت رسو مزاد الأموال التى يباشر الدائن إجراءات التنفيذ عليها لاستيفاء دينه

فلا يكون للدائن بعد رسو المزاد حق افتضاه فوائد الا حدود ما يستحق منها قبل الراسي عليه المزاد أو قبل خزينة المحكمة

وبهذا تخفض فوائد التأخر متى كان سعر الفائدة المستحقة قبل الراسي عليه المزاد أو قبل خزينة المحكمة اقل من سعر الفائدة الواجبة على المدين

وهو ما يقع فى اغلب الاحيان وغنى عن البيان ان هذا الحكم يعدل كل العدل بحقوق المدين لا يكفل له من الحماية ما يؤمنه من بقاء إجراءات التنفيذ

ثم انه يحمى الدائنين بعضهم من البعض الآخر من طريق تحقيق المساواة بينهم فى توزيع الفوائد المستحقة قبل الراسي عليه المزاد وقبل الخزينة اذ تقسم بينهم جميعا قسمة غرماء دون تمييز بين دائن مضمون حقه ودائن لا ضمان له .

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - جزء 2- ص 591)

الأعمال التحضيرية رقم 3:

مع ان فوائد التأخير ليست على الوجه الإجمالي الا صورة من صوره التعويض الا انه تستحق دون ان يلزم الدائن بإثبات خطأ المدين بل ولا بإقامة الدليل على ضرر حل به

فالأصل ان تقدير هذه الفوائد تقديرا جزافي سواء أحسبت على أساس السعر القانوني ام على أساس سعر اتفاقي

ومع ذلك فللدائن ان يطالب بفوائد اضافية تربو على ما يستحق من الفوائد القانونية أو الاتفاقية إذا اقام الدليل على ان ضررا

تجاوز قيمته مقدار هذا أو تلك قد اصابه من جراء غش المدين أو خطئة الجسيم

ويوجه هذا الحكم ما هو ملحوظ من ان حرمان الدائن من اقتضاء تعويض إضافي فى مثل هذه الحالة يكون بمثابة إعفاء جزئي من المسؤولية المترتبة على الغش أو الخطأ الجسيم وهو مالا يجوز ولو بمقتضى اتفاق خاص .

ويستثنى كذلك من اعتبار التقدير فى فوائد التأخير جزافا ما تقضى به المادة 307 من المشرع فهي تبيح للقاضى على نقيض ما تقدم فى الحالة السابقة أن يخفض **فوائد التأخر** قانونية كانت أو اتفاقية

والا يقضى بها اطلاقا عن المدة التى يطل فيها الدائن أمد النزاع فى المطالبة بحقه بخطأ منه دون مبرر يستلزم تلك الإطالة

بيد أن أثر هذا التخفيض أو ذاك الإسقاط لا ينسحب الا على الفترة التى يطول فيها أمد النزاع دون مبرر من جراء خطأ الدائن ولا يستلزم اعمال هذا النص رفع خصومة الى القضاء بل يكفى ان يلجا الدائن فى المطالبة بحقه الى إجراءات لا طائل فى بطئها على ان انتفاع المدين يحكم هذه المادة مشروط بإقامة الدليل على وقوع خطأ من الدائن .

وقصارى القول ان استثناء هذه الحالة لا يعدو أن يكون تطبيقاً لفكرة الخطأ المشترك وقد تقدم ان الأثر المعتاد لهذا الخطأ هو انتقاص التعويض

وقديما فطنت محكمة الاستثناء الأهلية الى هذا التطبيق فهو من هذه الوجبة ليس بالجديد كل الجدة بالنسبة للقضاء المصري .

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - جزء 2- ص 593)

شرح استحقاق الفوائد القانونية للديون

لقد تناول القانون الألماني فى الفقرة الثانية من المادة 240 هذا الموضوع فقرر أنه عندما يحق للدائن ان يطالب بالتعويض الناشئ من عدم تنفيذ المدين التزامه فله حق المطالبة بالتعويض المشروط كحد ادنى للضرر دون ان يمتنع

- عليه ان يثبت ان الضرر كان اكثر .
- كما ان المادة 84 من القانون البولوني المدني الفقرة الثانية قد اعطت الدائن الحق فنصت على ان له وفقا للمبادئ العامة ان يطالب بتعويض اكثر من المبلغ المتفق عليه إذا تنازل عن المطالبة بتنفيذ التعويض الاتفاقي .
- ونحن نرجح لو ان المشرع أخذ في القانون المصري وبالتالي في القانون السوري والليبي والعراقي بالمبدأ المقرر في القانونين الألماني والبولوني تحقيقاً لمبدأ المساواة بين المتعاقدين في هذا الشأن .
- ولا بد لنا في الأخير من ان نبين اننا مع احترامنا العميق لعدالة المبدأ الذي يعطى القاضي سلطانا واسعا في تقدير توازن التزام الطرفين - للجانب الاقتصادي في العقود - ترى ان نشير الى ما ورد في التقنين النمساوي من فائدة الاستعانة بالخبرة في هذا الموضوع لأنها تضع للقاضي ارقام وقيما ومقاييس مبنية على وقائع ومعالم تبعده عن التقديرات الشخصية التي ربما تكون خاطئة في بعض الاحيان .

(سلطة القاضي في تعديل التعويض الاتفاقي - مقال للأستاذ جبرائيل غزال - المحاماة السنة 41- العدد 6 ص 887 وما بعدها)

الفوائد الاتفاقية (التعويضية)

قضت محكمة النقض أنه :

1- ليس للفوائد التعويضية الا سعر واحد هو السعر الاتفاقي والحد الاقصى للسعر الاتفاقي للفوائد التعويضية هو نفس الحد الاقصى للسعر الاتفاقي للفوائد التأخيرية على ما تقضى الفقرة الأولى من المادة 2127 مدنى والحالات الاخرى غير حالة تأخير الوفاء التي تشترط فيها الفوائد هي الحالات الفوائد التعويضية

ويقع على عاتق المدين عبء إثبات ما يدعيه إذا ما طعن بصورية ما اتفق عليه الدائن إذا ما تمسك بأن حقيقة العمولة أو المنفعة هي فوائد ربوية بجميع الطرق

ومنها البيئة والقرائن تطبيقا لما تقضى به الفقرة الثانية من تلك المادة والمدة الاقصى لفائدة التي يجوز الاتفاق عليها قانونا (7%) هو من قواعد النظام العام .

(نقض - جلسة - 25/12/1958 - مجموعة المكتب الفني - السنة -9-مدنى
- م829 ونقض -جلسة-27/6/1963- المرجع السابق- السنة 14- ص 936)
وقد قضت العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة 227 مدنى بانه
إذا اتفق الدائن والمدين على فوائد تأخيره أو تعويضية تزيد على
الحد الاقصى للسعر الاتفاقي

فانه يجب على تخفيضها الى 7% ويتعين رد ما دفع زائدا على هذا
القدر وللمدين الذى يريد ان يسترد الزيادة ان يقيم الدليل على
الربا الفاحش بجميع طرق الإثبات

والتخفيض الى الحد المقرر فى القانون لا يقتصر على السعر الاتفاقي
بل يتناول ايضا على سبيل القياس السعر القانوني فإذا دفع المدين
للدائن فوائد قانونية بسعر يزيد على 4% أو 5%

فإن الفوائد تخفض الى هذا السعر ويسترد المدين ما دفعه زائدا
ويندر ان تقع الزيادة فى السعر القانوني والغالب انها تقع فى
السعر الاتفاقي ولذلك ورد النص فى هذا السعر الأخير

ويتقادم الالتزام برد ما دفع زائدا من الفوائد بثلاث سنوات أو خمس
عشرة سنة وفقا لأحكام المادة 187 مدنى لان هذا الالتزام مصدره دفع
غير المستحق.

(الوسيط -2- للدكتور السنهوري-ص910 وما بعدها وكتابة لوجيز ص
826 وما بعدها)

2- نلزم الدائن برد ما تسلمه من الفائدة زيادة عن الحد الاقصى ولو
كان المدين قد اداه اختيارا وقد يعلم انه غير ملزم به قانونا
فالاتفاق على فائدة تزيد على الحد الاقصى باطل فيما زاد على هذا
الحد والبطلان مطلق لتعليق نص المادة 227/1 مدنى بالنظام العام فلا
تصح الاجازة لا صراحة ولا دلالة

ولذلك لا يقتصر الحق فى الاسترداد على الحالة التى يكون الدفع فيها
واقعا عن غلط كما يلزم بدفع فوائد المبلغ الذى تسلمه زائدا عن
الحد الاقصى وذلك من وقت تسلمه عملا بالمادتين 185، 22 (ج) مدنى
بوصفه فوائد مستحقة عليه وانما بوصف انه مبلغ تسلمه بغير حق

على انه يندر ان يتضمن العقد تجاوزا صريحا للحد الاقصى المقرر
للفائدة الاتفاقية بل كثيرا ما تكون الفائدة الزائدة مستترة تحت
ستار تسمية اخرى وللمدين الكشف عن هذا التحايل بكافة طرق الإثبات

وبجانب الفوائد الاتفاقية توجد الفوائد القانونية وهى الفوائد التى يتولى القانون تحديدها كتعويض عن التأخير فى الوفاء بالالتزام بدفع من النقود ان لم يكن الدائن والمدين قد اتفقا على فائدة عن التأخير .

(النظرية العامة للالتزام- الدكتور إسماعيل غانم - ص 128 وما بعدها)

3- من المتفق عليه بيقين ان القوانين التى تحدد سعر الفائدة تتعلق بالنظام العام اذ يقصد بها حماية مصلحة عامة فيقتضى الأمر سريانها على كل العقود القائمة وقت نفاذها بصرف النظر عن تاريخ انعقادها .

والحقيقة من الأمر انه ان دلت المواد 226 و 227 و 212 و 223 و 542 و 544 مدنى على شيء فإنما تدل على كراهية المشرع المصري للربا

بل ان معرفة التطور التشريعي لهذه النصوص والذى ادى الى صياغتها يهدينا الى تبيان تدرج المشرع فى اظهار رغبته على كراهية الربا

وذلك اخذا بما جاءت به أحكام الشريعة الإسلامية ما استقر عليه الرأى فى القانون الكنسي وما أيدته فقه التشريعات المعاصرة وروح القوانين المعمول بها الدول المختلفة.

إن موقف المشرع المصري الذى تدرجت تشريعاته المتعاقبة هو الحد من استغلال عوز المدين وحاجته والضرب على اجدى المرابين تأبيد للقاعدة القديمة ([النقود لا تلد نقودا](#))

وانتصارا للقواعد الاخلاقية فى ابرام وتنفيذ الالتزامات التعاقدية كل ذلك يهدى من الشرائع السماوية وما دافع عنه الفقه المقارن الحديث

لذا فقد وجب ان يراعى فى اوساط الفقه وفى دوائر القضاء تفسير مواد القانون المدني السالفة الإشارة تفسيرا يتفق مع هدف الشارع وقصده ألا وهو محاربة الربا لكراهيته التقليدية له .

(كراهية المشرع المصري الربا- مقال - الدكتور أحمد رفعت خفاجي- المحاماة - السنة 37- العدد 10- ص 1293 وما بعدها ، وقانون وراجع الفوائد بين الشريعة والقانون ، مقال - للأستاذ محمد أحمد عيسى المحامي - المحاماة - لسنة 41- العدد 10 - ص 1742 وما بعدها)

الحد الأقصى لسعر الفائدة الاتفاقية في البنوك

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنين أقاموا على المطعون ضدهما بصفتيهما الدعوى لسنة 1992 مدني دمياط الابتدائية بطلب الحكم بتخفيض سعر الفائدة على باقي ثمن الوحدات السكنية مشتراهم إلى 7% وندب خبير لاحتساب باقي الثمن على هذا الأساس.

وقالوا بيانا لذلك إن كلا منهم اشترى وحدة من الشركة المطعون ضدها ودفع ربع الثمن وتم تقسيط الباقي على عشرة أقساط سنوية، وإذ حررت عقود البيع وتبين لهم أنها ألزمتهم فيها بدفع فائدة قدرها 14% على باقي الثمن مخالفة بذلك نص المادة 227 من القانون المدني فقد أقاموا الدعوى.

قضت المحكمة بعدم اختصاصها محليا وأحالت الدعوى إلى محكمة جنوب القاهرة الابتدائية فقيدت برقم لسنة أجابت المحكمة الأخيرة الطاعنين إلى طلباتهم بحكم استأنفه المطعون ضده الأول بالاستئناف سنة ق.

وبتاريخ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى. طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقص، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضده الثاني وبرفضه لمن عداه. عرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة، وبعد المداولة.

وحيث إن مبنى الدفع المبدى من النيابة بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضده الثاني

أنه لم يطعن بالاستئناف على الحكم الابتدائي فيعد خارجاً عن الخصومة في مرحلتها الاستئنافية التي صدر فيها الحكم المطعون فيه وبالتالي لا يجوز أن يختصم في الطعن.

وحيث إن هذا الدفع في محله

ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه لا يجوز أن يختصم في الطعن أمام محكمة النقض من لم يكن خصماً في النزاع الذي فصل فيه الحكم المطعون فيه

ولا يكفي لاعتباره كذلك أن يكون مختصماً أمام محكمة أول درجة. وإذا كان الثابت أن المطعون ضده الثاني كان مختصماً والمطعون ضده الأول في الدعوى أمام محكمة أول درجة

ولم يطعن معه بالاستئناف على الحكم الصادر فيها فلم يعد بذلك خصماً في النزاع الذي فصل فيه الحكم المطعون فيه ومن ثم فإن الطعن بالنقض يكون غير مقبول بالنسبة له.

وحيث إن الطعن فيما عدا ذلك استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه

ذلك أن عقود شرائهم للوحدات السكنية من الشركة المطعون ضدها هي عقود مدنية وليست تجارية بما يتعين معه إعمال نص المادة 227 من القانون المدني التي أوجبت ألا يزيد سعر الفائدة على 7%.

وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدعوى على قالة إن سعر الفائدة المتفق عليه بالعقود يقع ضمن الحدود التي قررها البنك المركزي طبقاً لقانونه رقم 120 لسنة 1975

وحسب الهيكل المعمول به اعتباراً من 15/5/1989 كما هو مبين بكتابه المؤرخ 11/5/1989

حالة أن هذه العقود لا تعد من [العمليات المصرفية](#)

وبالتالي لا ينطبق بشأنها قانون البنك المركزي ولا تسري عليها تعليماته في شأن الفوائد ومن ثم يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد

ذلك أن الأصل في استحقاق الفوائد الاتفاقية هو اتفاق الدائن مع المدين فإذا اتفق الطرفان على سعر معين فلا يجوز للدائن أن يستقل برفعه

وأن المشرع قد حرم بنص المادة 227 من القانون المدني زيادة سعر

هذه الفوائد على حد أقصى معلوم مقداره 7% ونص على تخفيضها إليه وحرم على الدائن قبض الزيادة وألزمه برد ما قبضه منها،

مما مؤداه أن كل اتفاق على الفائدة يزيد على هذا الحد يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً لا تلحقه الإجازة وذلك لاعتبارات النظام العام التي تستوجب حماية الطرف الضعيف في العقد من الاستغلال

غير أن المشرع أجاز في المادة السابعة فقرة (٤) من القانون رقم 120 لسنة 1975 بشأن البنك المركزي المصري والجهاز المصرفي لمجلس إدارة هذا البنك

“تحديد أسعار الخصم وأسعار الفائدة الدائنة والمدينة على العمليات المصرفية حسب طبيعة هذه العمليات وآجالها ومقدار الحاجة إليها وفقاً لسياسة النقد والائتمان دون التقيد بالحدود المنصوص عليها في أي تشريع آخر.

وهو ما يدل على اتجاه قصد الشارع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إلى استثناء العمليات المصرفية من قيد الحد الأقصى للفائدة الاتفاقية المنصوص عليه في المادة 227 من القانون المدني،

وهو ما حدده الهيكل المنظم لسعر الفائدة الصادر من مجلس إدارة البنك المركزي المعمول به اعتباراً من 15/5/1989 على الودائع والقروض والسلفيات والخصم للعملاء،

لما كان ذلك وكانت عقود البيع المبرمة بين الشركة المطعون ضدها والطاعنين ومحلها وحدات سكنية أقامتها الشركة من مالها الخاص - على نحو ما ورد بهذه العقود

لا تعتبر من الأعمال المصرفية المنصوص عليها في المادة السابعة فقرة (٤) من القانون 120 لسنة 1975 والمحدد سعر الفائدة لها بالهيكل المنظم لسعر الفائدة الصادر عن البنك المركزي سالف الذكر.

بما يخرج هذه العقود عن نطاق تطبيق هذا الاستثناء مما لازم خضوعها لنص المادة 227 من القانون المدني فيما يتعلق بتحديد سعر الفائدة الاتفاقية بما لا يجاوز 7%

ووجوب الرجوع لسعر الفائدة المنصوص عليه في تلك العقود إلى 7%، وإذ كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه لهذا

السبب دون حاجة إلى بحث باقي أسباب الطعن.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه، ولما تقدم يتعين القضاء في الاستئناف برفضه وتأييد الحكم المستأنف

أحكام النقض المدني الطعن رقم 3778 لسنة 64 بتاريخ 17 / 2 / 2004
- مكتب فني 55 - جزء 1 - ص 195

فوائد البنوك

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - تتحصل في أن البنك المطعون ضده الأول تقدم بطلب لاستصدار أمر أداء بإلزام الشركة الطاعنة والمطعون ضدها الثانية بالتضامن

بأن يؤدي له مبلغ 1601000 جنية على سند من أنه يداين الشركة الطاعنة بالتضامن مع الأخيرة بهذا المبلغ - والذي يمثل أصل الدين وفوائده - بموجب عقد القرض المؤرخ 1991/9/9

والسندات الإذنية الصادرة تنفيذا له بعد أن تقاعسا عن سداه في مواعيد الاستحقاق رغم إنذارهما رسميا.

وإذ صدر أمر الرفض حددت جلسة لنظر الموضوع وقيدت الدعوى برقم 540 لسنة 1997 تجاري جنوب القاهرة الابتدائية، حكمت المحكمة بإجابة البنك المطعون ضده الأول إلى طلباته

استأنفت الشركة الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف رقم 3020 لسنة 114 ق القاهرة كما استأنفته الشركة المطعون ضدها الثانية بالاستئناف رقم 1 لسنة 115 ق القاهرة.

وبعد أن ضمت المحكمة الاستئنافيين قضت بتاريخ 23 من سبتمبر سنة 1998 بتأييد الحكم المستأنف، طعنت الشركة الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض.

وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأياها

المحكمة

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

الشكلية .

وحيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والقصور في التسبيب

ذلك أنها تمسكت في صحيفة الاستئناف بدفاع حاصله أن المبلغ المطالب به يزيد عن باقي دين القرض وأن سعر الفائدة المستحق عليه تجاوز الحد الأقصى المقرر قانوناً .

وطلبت ندب خبير لتحديد الباقي المستحق في ذمتها من أصل مبلغ القرض، مع بيان سعر الفائدة الذي يحتسب عليه إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الدفاع الجوهرى، وأعرض عن تحقيقه مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي في محله

ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الدفاع الذي تلتزم محكمة الموضوع بمواجهته وإبداء الرأي فيه هو الدفاع الجوهرى الذي يترتب على الأخذ به تغير وجه الرأي في الدعوى .

ويكون مدعيه قد أقام عليه الدليل أمام المحكمة أو طلب منها وفقاً للأوضاع المقررة في القانون تمكينه من إثباته ويترتب على إغفال الحكم بحث هذا الدفاع قصور في أسبابه الواقعية بما يقتضي بطلانه .

وأنه ولئن كان الأصل في استحقاق الفوائد الاتفاقية هو اتفاق الدائن مع المدين فإذا اتفق الطرفان على سعر معين فلا يجوز للدائن أن يستقل برفعه

وأن المشرع قد حرم بنص المادة 227 من القانون المدنى زيادة سعر هذه الفوائد على حد أقصى معلوم مقداره 7% ونص على تخفيضها إليه وحرم على الدائن قبض الزيادة

وألزمه برد ما قبض منها مما مؤداه أن كل اتفاق على الفائدة تزيد على هذا الحد يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً لا تلحقه الإجازة وذلك لاعتبارات النظام العام التي تستوجب حماية الطرف الضعيف في العقد من الاستغلال .

إلا أنه أجاز في المادة السابعة فقرة "د" من القانون رقم 120 لسنة 1975 بشأن البنك المركزى المصرى الجهاز المصرفى المنطبقة على الواقع فى الدعوى قبل تعديلها بالقانونين رقمى 37 لسنة 1992, 97 لسنة 1996

“لمجلس إدارة ذلك البنك تحديد أسعار الخصم وأسعار الفائدة الدائنة والمدينة على العمليات المصرفية حسب طبيعة هذه العمليات وأجالها ومقدار الحاجة إليها وفقا لسياسة النقد والائتمان دون التقيد بالحدود المنصوص عليها في أي تشريع آخر”

مما يدل على اتجاه قصد الشارع إلى استثناء العمليات المصرفية من قيد الحد الأقصى للفائدة الاتفاقية المنصوص عليها في المادة 227 من القانون المدني بالترخيص لمجلس إدارة البنك المركزي في إصدار قرارات بتحديد أسعار الفائدة

التي يجوز للبنوك أن تتعاقد في حدودها بالنسبة لكل نوع من هذه العمليات وذلك وفقا لضوابط تتسم بالمرونة وتتمشى مع سياسة النقد والائتمان التي تقرها الدولة في مواجهة ما يجد من الظروف الاقتصادية المتغيرة.

وتسري هذه الأسعار على العقود والعمليات التي تبرم أو تجدد في ظل سريان أحكام القانون رقم 120 لسنة 1975 السابق الإشارة إليه وكذا العقود السابقة في حالة سماحها بذلك

وأنه ولئن كانت العلاقة بين البنوك وعملائها تخضع بحسب الأصل لمبدأ سلطان الإرادة.

فإن قرارات البنك المركزي المشار إليها لا تعتبر على إطلاقها من قبيل القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام، ولا يترتب البطلان على مخالفتها فيما تعقده البنوك مع عملائها من عقود مصرفية

إلا إذا جاوز سعر الفائدة المتفق عليه الحد الأقصى الذي تحدده تلك القرارات إذ يجري عليها في هذه الحالة ذات الحكم المقرر لتجاوز الحد الأقصى للفوائد المنصوص عليه في المادة 227 من القانون المدني

اعتبارا بأن الحد الأقصى المقرر للفائدة التي يجوز الاتفاق عليها هو - على ما جري به قضاء هذه المحكمة أيضا - مما يتصل بالنظام العام.

وكان النص في المادة 4/هـ من القانون رقم 119 لسنة 1980 بإنشاء بنك الاستثمار القومي على أن “تكون موارد البنك الخاصة من (أ)..... (هـ) القروض التي يعقدها البنك”

وفي المادة 13/هـ منه على أن “مجلس إدارة البنك هو السلطة العليا

المهيمنة على شئون البنك وتصريف أموره ووضع السياسة العامة التي يسير عليها وله.....

على الأخص ما يأتي (أ)..... (هـ) تحديد أسعار الفائدة الدائنة والمدينة في إطار السياسة العامة التي يضعها البنك المركزي.

يدل على أن للبنك المطعون ضده الأول الحق في عقد القروض مع عملائه على أن يتقيد بشأن الفائدة المستحقة عليها بقرارات البنك المركزي سالفه البيان.

لما كان ذلك، وكان الواقع حسبما حصله الحكم المطعون فيه أن النزاع يتعلق بعقد قرض أبرم مع البنك المطعون ضده الأول والطاعنة بتاريخ 1991/9/9

وكان البين من الاطلاع على صحيفة الاستئناف أن الأخيرة تمسكت بدفاع حاصله أن مبلغ الدين المطالب به يزيد عما استحق في ذمتها.

وأن سعر الفائدة المحتسبة عليه تجاوز الحد الأقصى المقرر قانوناً، وطلبت تحقيقاً له ندب خبير لتحديد باقي المستحق عليها من أصل مبلغ القرض مع بيان سعر الفائدة الواجبة التطبيق عليه

إلا أن الحكم المطعون فيه أطرح هذا الدفاع في شقه الأول على قوله بأن الدين المطالب به والبالغ مقداره 1601000 جنيه ثابت في بالسندات الإذنية موضوع النزاع

في حين أن البين من عريضة أمر الأداء أن البنك المطعون ضده الأول طلب فيها إلزام الطاعنة والمطعون ضدها الثانية بالتضامن بأن يدفع له ذات المبلغ باعتباره يمثل قيمة السندات الإذنية التي حرر بعضها بقيمة أقساط القرض

وحررت الأخرى بفوائده والتي يتكون من مجموعها مقدار المبلغ المطالب به آنف الذكر.

مما مؤداه أن جزءاً من هذا المبلغ يتعلق بالفوائد، ومع ذلك قضي الحكم المطعون فيه بإلزام الطاعنة والمطعون ضدها الثانية بالفوائد بواقع 20%

من تاريخ الاستحقاق وحتى تمام السداد دون أن يتحقق من باقي المبلغ المستحق على الطاعنة من جملة القرض الأصلي تمهيداً لاحتساب الفوائد المستحقة عليه

هذا إلى أن الحكم المطعون فيه أطرح دفاع الطاعنة في شقه الثاني القائم على أن نسبة الفائدة المطالب بها تتجاوز الحد الأقصى المقرر قانونا بعبارة مبهمة .

مفادها أن **الفائدة الاتفاقية** الواردة في عقد القرض والسندات الإذنية موضوع النزاع تمت إعمالا للوائح المنظمة للفوائد بالبنك المركزي, وذلك دون أن يتحقق من اتفاقها والحد الأقصى للفائدة الوارد بقرارات مجلس إدارة هذا البنك - خلال فترة سريان القرض موضوع النزاع

باعتبار أن ذلك اتفاق على فائدة يزيد عن الحد الأقصى يكون باطلا بطلانا مطلقا لا تلحقه الإجازة وذلك لاتصاله بالنظام العام, فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يتناول ذلك الدفاع بشقيه بما يصلح ردا عليه فإنه يكون معيبا بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن

أحكام النقض المدني الطعن رقم 879 لسنة 68 بتاريخ 6 / 6 / 2000 -
مكتب فني 51 - جزء 2 - ص 769

استحقاق الفوائد رغم عدم حدوث ضرر

القانون يفرض فرضا غير قابل لإثبات العكس ان مجرد تأخر المدين عن الوفاء يحدث ضررا للدائن ولا حاجة الى استيفاء شرطي الضرر وعلاقة للسببية ضمن شروط مسئولية المدين عن التأخر فى الوفاء بمبلغ من النقود ما دام القانون يفترض تحقيقها افتراضا لا يقبل إثبات العكس اما اعدار المدين فيتشدد فيه القانون ويستبدل به كقاعدة عامة المطالبة القضائية .

(الوسيط-2- للدكتور السنهوري - ص 890 - وما بعدها ، وكتابة
الوجيز ص 813 وما بعدها)

تخفيض الفوائد لسوء نية الدائن

1- المبدأ الذى يقوم عليه حكم المادة 219 مدنى هو مبدأ التعسف فى استعمال الحق إذ الدائن الذى يتسبب بسوء نية فى إطالة أمد النزاع بتعسف فى المطالبة بحقه تتراكم الفوائد على المدين

فأراد المشرع ان يرد عليه قصده بحرمانه من هذه الفوائد كلها أو بعضها .

فيجب توافر شرطين لتطبيق هذا الحكم إطالة أمد النزاع بلا مبرر انكار المخالصة بجزء من الحق أو الاكثار من الدفع الكيدية مثلا سوء نية الدائن .

ويقع على عاتق المدين عبء إثبات توافر هذين الشرطين .ومتى تم الإثبات كان للقاضي ان يخفض الفوائد عن المدة التي طال فيها النزاع بلا مبرر والفوائد التي يخفضها القاضي

أو لا يقضى بها تكون فوائد قانونية أو فوائد اتفاقية وهي دائما فوائد تأخيري لان المفروض ان الدين قد حل ويطيل أمد النزاع حتى تتراكم الفوائد.

(الوسيط-2- للدكتور السنهوري - ص 912 وما بعدها ، وكتابة الوجيز ص 827 وما بعدها)

2- قد يرى الدائن ان من مصلحة الا يوفى المدين بالالتزام لكي يستمر سريان للفوائد التأخيرية عليه نظراً لانخفاض سعر الفائدة في السوق من السعر المقرر لفائدة التأخير مثلا فيعتمد إطالة أمد النزاع .

فإذا أثبت ان النزاع قد طال بلا مبرر وان الدائن كان سيء النية فتعتمد إطالة أمد النزاع حتى تتراكم الفوائد جاز للقاضي ان يخفض الفوائد

د أو لا يقضى بها اطلاقاً عن المدة التي طال فيها النزاع بلا مبرر أي ان اثر التخفيض أو الإسقاط لا ينسحب الا عن هذه المدة

(النظرية العامة للإلتزام-2- للدكتور إسماعيل غانم - ص 143)

3- مؤدى نص المادة 229 مدنى ان الضرر لايزال حاصلًا بسبب التأخير في الوفاء ولكن كان هذا التأخير ليس ناشئًا من فعل المدين بل من خطأ الدائن جاز للقاضي ان يخفض الفوائد أو ان لا يقض بها اطلاقاً عن المدة التي طال فيها النزاع بسبب خطأ الدائن ولكن لابد في هذه الحالة من إثبات خطأ الدائن .

(النظرية العامة للإلتزام - 2- الدكتور عبد الحي حجازي ص 172)

أسس توزيع الفوائد في حالة التنفيذ الجبري

1- قضت المادة 230 مدنى ان الفوائد التأخيرية لا يسرى بسعرها المقرر سواء اكان سعرا قانونيا أو سعرا اتفاقيا الا الى وقت رسو مزاد المال المنزوع ملكيته ثم تقف هذه الفوائد التأخيرية بسعرها

المقرر

ولا تنتج الديون التي ينفذ بها على المال المنزوع ملكيته فوائد تأخيره بعد رسو المزاد أو إذا كان الراسي عليه المزاد أو كانت خزانة المحكمة بسبب إيداع الثمن فيها يلتزم احد منها يدفع فوائد على هذا الثمن

ولا تتقاضى فوائد التأخير الا فى حدود المستحق من هذه الفوائد فى ذمة الراسي عليه المزاد أو قبل خزانة المحكمة اقل من سعر الفائدة الواجبة على المدين

وهذا ما يقع فى الكثرة الغالبة من الأحوال وتوزع هذه الفوائد التأخيرية فى الحدود المتقدمة الذكر بين الدائنين جميعا قسمة غرماء دون تمييز بين دائن مرتهن أو ذي حق امتياز ودائن عادى .

(الوسيط-2- للدكتور السنهوري - ص 912 وما بعدها ، وكتابة :
الوجيز ص 828 وما بعدها)

2- تفترض المادة 230 مدنى ان الدائن قد باشر إجراءات للتنفيذ على مال المدين لبيعه فى المزاد واستيفاء دينه من ثمنه فلا تسرى الفوائد التأخيرية بسعرها المقرر سواء اكانت قانونية أو اتفاقيه

الا الى وقت رسو المزاد على مشتر اما بعد رسو المزاد فلا يكون الدائن مستحقا لفوائد عن التأخير فى استيفاء نصيبه من الثمن الذى رسا به المزاد الا إذا كان الراسي عليه المزاد ملزم بدفع فوائد الثمن أو كان قد اودع الثمن فى خزانة المحكمة

فاستحقت على الخزانة فائدة بسبب هذا الإيداع وحق فى هذه الحالة لا يستحق الدائن الفائدة التأخيرية التى كانت مقررة له بل يكون له الحق اقتضاء الفوائد الا بالسعر الذى استحقت به الفائدة الثمن على الراسي عليه المزاد

أو على خزانة المحكمة ويغلب ان يكون هذا السعر الأخير اقل من سعر الفائدة التأخيرية التى كانت واجبة على المدين وبهذا فرغم ان الدائن لم يستوف حقه بعد فقد تسقط فائدة التأخير وقد تخفض عن المدة التالية لرسو المزاد .

وقد أراد المشرع يجعل استحقاق فائدة التأخير على المدين بعد رسو المزاد مشروطا باستحقاق فائدة عن الثمن على الراسي عليه المزاد أو خزانة المحكمة

وبتحديد سعرها بسعر هذه الفائدة الأخيرة ان يحمى المدين بعد ان تم التنفيذ على ماله ببيع جبرا عليه من بقاء إجراءات التوزيع الذى لا بد له فيه .

(النظرية العامة للالتزام - 2- الدكتور إسماعيل غانم - ص 144)

للتعرف على الأحكام الخاصة بسعر الفائدة مع مذكرة دفاع اقرأ بحثنا :

المسؤولية التضامنية وفوائد التأخير: دراسة ومذكرة دفاع 2026 .

الحق فى تعويض تكميلي لتجاوز الضرر قيمة الفوائد

1- نص المادة 231 مدني ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، ويقوم علي مبدأ التعسف فى استعمال الحق ويجب لتطبيقه توافر شرطين :

- (1) احداث ضرر استثنائي للدائن لا يكون هو الضرر المألوف الذى ينجم عادة عن مجرد التأخر فى الوفاء المدين بالتزامه .
- (2) سوء نية المدين بان يكون قد تعمد عدم الوفاء وهو عالم بما يحدث ذلك لدائنة من الضرر ولا يكفى الخطأ ولو كان جسيماً

(نقض -جلسة -24/6/1961-مجموعة المكتب الفني -السنة 12- مدنى -ص561) .

ويقع على الدائن عبء إثبات الشرطين ومتى أثبتهما كان له ان يقاضى من المدين تعويضا تكمليا يضاف الى الفوائد التأخرية وهذا التعويض التكميلي هو التعويض عن الضرر الاستثنائي

فتجرى فى شأنه قواعد التقدير القضائي للتعويض ويقاس بمقدار ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من ربح .

(الوسيط- 1- الدكتور السنهوري- ط 928 وما بعدها ، وكتابة الوجيز ص 835 وما بعدها)

2- يتضح من نص المادة 231 مدنى انه يشترط للحكم بتعويض إضافي للدائن شرطان :

- الأول - ان تزيد قيمة الضرر الذى اصاب الدائن من جراء التأخير على مقدار الفوائد المستحقة

▪ والثانى - ان يكون المدين سيء النية أي تخلف عن الوفاء بالتزامه عمدا وهو عالم بالضرر الزائد الذى يصيب الدائن من جراء ذلك

عبء الإثبات يقع على عاتق الدائن مثل ذلك ان يثبت الدائن انه قد ضاعت عليه صفقة رابحة بسبب تأخر المدين فى دفع المبلغ وان المدين كان يعلم بهذه الصفقة فتعمد عدم الوفاء .

ولا نرى (الدكتور غانم) ما يحول دون الاتفاق على ان المدين ولو يكن سيء النية يكون ملزم بأن يعوض الدائن تعويضا كاملا عما يصيبه من ضرر من جراء التخلف عن الوفاء فى الموعد المحدد

ولا يجوز الاحتجاج بأن المشرع قد وضع حدا للفائدة الاتفاقيه فالحد الاقصى انما وضع الفائدة التى تحدد جزافا دون نظر الى مقدار الضرر .

وللمحكمة ان تقدر التعويض التكميلي بمبلغ محدد أو على شكل فوائد اضافية تحدد سعرها وبدء سريانها على الوجه الذى تراه كفيلا بجبر الضرر دون ان تتقيد فى ذلك بالقواعد التى نصت عليها المادة 222مدنى .

(النظرية العامة للالتزام- 2- الدكتور إسماعيل غانم - ص 141 وما بعدها)

الفوائد المركبة

الفوائد القانونية

مدنية - تجارية - اتقافية
4% 5% 7%

فى نص المادة 232 مدنى إمعان من جانب التقنين المدنى الجديد على كراهية الربا وليس له نظير فى التقنيات الغربية .

فالقاعدة اذن ان مجموعة الفوائد التى يتقاضاها الدائن من مدينه تعويضية كانت أو تأخيره بالسعر الاتفاقي أو بالسعر القانوني لا يصح فى حال من الأحوال ان يزيد على رأس المال وليس فى هذا الحكم حماية للمدين فحسب

بل هو ينطوى أيضا على معنى العقوبة للدائن اذ انه اما ان يكون قد اهل فى تقاضى حقه حتى تراكمت الفوائد أو تعمد ألا يتقاضاه حتى تتراكم

ويستثنى النص ما تقضى به القواعد والعادات التجارية مثل الحساب الجارى على انه يندر ان يصل الدائن من الإهمال فى تقاضى الفوائد الى حد ان تتراكم فتجاوز رأس المال .