

المبحث الثالث: إنقضاء الرهن الرسمي

نظرًا لكون عقد الرهن الرسمي تأمينًا عينيًا يرتبط مع الدين المضمون وجودًا وعدمًا، فإنّه تبعًا لذلك يمكن أن ينقضي عقد الرهن الرسمي لعدة أسباب قد تكون بصفة أصلية أو تبعية بحسب الحالة.

1- إنقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية

من الوارد أن ينقضي الرهن دون أن ينقضي أصل الدين المضمون وفي هذه الحالة يسقط الإمتياز بحيث يصبح الدائن عاديًا¹، وفيما يلي الأوجه التي تجسد الإنقضاء بهذا الطريق:

أ- **تطهير العقار المرهون:** يقصدُ من تطهير العقار تخليصُ العقار المرهون وتحريره من الحقوق المقيّدة به التي تنقله، قد يتحقق التطهير إختيارياً أو بحكم القانون وما يهّمنا هنا هو الحالة الأولى دون الثانية، تنص المادة رقم 934 قانون مدني: "إذا تمت إجراءات التطهير إنقضى الرهن الرسمي نهائياً ولو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار".

هذا ويباشر الحائز للعقار المرهون التطهير وفق الإجراءات المنصوص عليها في المادتين رقم 2916 و 917³ من نفس القانون.

محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (التأمينات العينية)، دار الهدى، عين مليلة، 2010، ص 1.196¹

² إذ تنص: "إذا أراد الحائز تطهير العقار وجب عليه أن يوجه إلى الدائنين المقيّدة حقوقهم في موطنهم المختارة المذكورة في القيد إعلانات تشمل على البيانات الآتية:

- خلاصة من سند ملكية الحائز تقتصر على بيان نوع التصرف وتاريخه وإسم المالك السابق للعقار مع تعيين هذا المالك تعييناً دقيقاً ومحل العقار مع تعيينه وتحديد بدقه، وإذا كان التصرف بيعاً يُذكر أيضاً الثمن وما عسى أن يوجد من تكاليف تعتبر جزءاً من هذا الثمن،
- تاريخ تسجيل ملكية الحائز ورقم التسجيل،
- المبلغ الذي يُقدره الحائز قيمة للعقار ولو كن التصرف بيعاً ويجب ألا يقل هذا المبلغ عن السعر الذي يُتخذ أساساً لتقدير الثمن في حالة نزع الملكية، ولا أن يقل في أي حال عن الباقي في ذمة الحائز من ثمن العقار إذا كان التصرف بيعاً، وإذا كانت أجزاء العقار مثقلة برهون مختلفة وجب تقدير قيمة كل جزء على حدة،
- قائمة بالحقوق التي تم قيدها على العقار قبل تسجيل سند الحائز تشمل على بيان تاريخ هذه القيود ومقدار هذه الحقوق وأسماء الدائنين".

³ وتنص: "يجب على الحائز أن يذكر في نفس الإعلان أنه مستعد أو يُوفى الديون المقيّدة إلى القدر الذي قوم بع العقار. وليس عليه أن يصحب العرض بالمبلغ نقداً بل ينحصر العرض في إظهار إستعداده للوفاء بمبلغ واجب الدفع في الحال أيًا كان أجل إستحقاق الديون المقيّدة".

نشيرُ إلى أن الرهن عند بيع العقار لا ينتقل معهُ الدين إلا في حال إتفاقا صراحة على ذلك وبموافقة الدائن، تنص المادة 935 قانون مدني: " لا يترتب على بيع عقار مرهون إنتقال الدين إلى المشتري إلا إذا وُجد إتفاقٌ صريح على ذلك. وإذا إتفق البائع والمُشتري على تحويل الدين وكان عقدُ البيع مقيدًا وجب على الدائن بعد الإعلان المُوجه إليه بذلك بطريقة قانونية أن يُوافق على التحويل أو يرفضه في أجل لا يتجاوز سنة (6) أشهر وإذا سكت إلى إنقضاء الأجل كان سكوته بمثابة تصديق ".

ب- **بيع العقار بيعًا جبريًا بالمزاد العلني:** ينقضي الرهن الرسمي عند بيع العقار بالمزاد العلني وفقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويتحقق بإيداع المبلغ الذي رسا به المزارد لدى خزانة المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها الإقليمي موطن العقار أو بأن يتم تسليم حاصل المبلغ إلى أحد الدائنين أصحاب هذا النوع من الإمتياز.

تنص المادة 936 قانون مدني: " إذا بيع العقار المرهون بيعًا جبريًا بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخليّة، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزارد أو بدفعه إلى الدائنين المقيّدين الذين تسمح مرتبتهم بإستيفاء حقوقهم من هذا الثمن".

ج- **تنازل الدائن المرتهن عن حقه في الرهن:** والمقصود منه أن يتنازل المرتهن بإرادته، وليس بالضرورة أن يتنازل الدائن المرتهن عن الدين والرهن معا فمن الممكن أن يتنازل عن الرهن دون أصل الدين وفي هذه الحالة تتغير صفته من دائن مرتهن ممتاز إلى دائن عادي يخضع للقواعد العامة في إستيفاء حقه.

د- **هلاك العقار المرهون:** ينقضي أيضًا الرهن الرسمي بالهلاك الكلي للعقار المرهون ونفرقُ هنا بين الهلاك المادي أين يفقد العقار طبيعته وبين الهلاك القانوني كنزع الملكية للمنفعة العامة كما قد يتحقق الهلاك بفعل الراهن أو لسبب آخر أجنبي، وفي جميع هذه الحالات يسقط الرهن ولكن يبقى للدائن المرتهن حق الإمتياز على التعويض الناتج عن هذا الهلاك أو مبلغ التأمين أو التعويض الذي تمنحه الدولة في مقابل نزع الملكية لصالح المنفعة العامة.

أمّا عن الهلاك الجزئي فلا يؤدي لإنقضاء الرهن بل يبقى الجزء غير الهالك ضامنا لكل الدين عملاً بقاعدة عدم قابلية الرهن للتجزئة.

هـ- **التقادم:** لم يرد نص خاص يحدّد مدة التقادم بهذا الخصوص خاصة إذا ما كنا نعلم بأن مصير عقد الرهن يتبع الدين في وجوده وزواله، ولهذا يخضع تقادم هذا الحق للقواعد العامة المنصوص عليها في متن المادة رقم 308 قانون مدني: " يتقادم الإلتزام بإنقضاء خمسة عشرة (15) سنة فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون ... ".

كما يُمكن أن ينقضي عقد الرهن الرسمي نتيجة إتحاد الذمّة وفق الكيفيات المنصوص عليها في المادة رقم 304 قانون مدني.

2- **إنقضاء عقد الرهن الرسمي بصفة تبعيّة:** كنتيجة لتبعية الرهن الرسمي للدين المضمون كما وردت في أحكام المادة رقم 893 فقرة أولى قانون مدني: " لا ينفصلُ الرهن عن الدين المضمون، بل يُكون تابعا له في صحته وفي إنقضائه ما لم ينص القانون على غير ذلك "، ضمن نفس المساق أكدته المادة 933 من نفس القانون وأكدت على أنّ الرهن يتبع الدين في الوجود والعدم ويعود الرهن إذا ما زال سبب الإنقضاء بقوة القانون.

يمكن تلخيص هذا النوع من أسباب الإنقضاء في:

أ- **إنقضاء عقد الرهن الرسمي تبعا لإنقضاء الدين المضمون:** تنص المادة 933 قانون مدني: " ينقضي حق الرهن الرسمي بإنقضاء الدين المضمون، ويعود معه إذا زال السبب الذي إنقضى به الدين، دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية كسبها في الفترة ما بين إنقضاء الحق وعودته ".

نشيرُ إلى أنه يجب أن ينقضي كل الدين حتى ينقضي الرهن عملاً بقاعدة عدم قابلية الرهن للتجزئة، وأنا هذا الأخير ضامنٌ لكل الدين، أمّا عن أسباب إنقضاء الدين فهي كثيرة ومُتعدّدة كالوفاء بالدين، المقاصة، التجديد، إتحاد الذمّة، الوفاء بمقابل، التقادم ... إلخ⁴.

⁴ سليمان محمدي، مُحاضرات في عقد الرهن الرسمي، جامعة الجزائر، ص 31.