

السنة الثالثة ليسانس حقوق

المادة عقود خاصة رقم 2

عنوان المحاضرة: انقضاء الرهن الرسمي

الأهداف: نهدف من خلال هذه المحاضرة الى:

- تحديد أسباب انقضاء الرهن الرسمي بصفة تبعية
- تحديد أسباب انقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية

انقضاء الرهن الرسمي

ينقضي الرهن الرسمي بصفة تبعية إذا انقضى الدين المضمون بالرهن، فينقضي الرهن تبعاً لانقضاء الدين، ذلك أن الرهن كما قدمنا تابع للدين، يبقى معه ويزول بزواله، فإذا زال الدين زال معه الرهن، ولا يعود إلا إذا عاد الدين.

وينقضي الرهن أيضاً بصفة أصلية، إذا زال وحده دون أن ينقضي الدين المضمون، فهناك حالات يزول فيها الرهن وحده دون الدين، فيبقى الدائن ودينه عادي بعد أن كان مضموناً برهن.

لذا فنبحث أولاً في انقضاء الرهن بصفة تبعية، ثم ثانياً انقضاء الرهن بصفة أصلية.

أولاً: انقضاء الرهن بصفة تبعية

تنص المادة 933 ق م ج على ما يأتي "ينقضي الرهن الرسمي بانقضاء الدين المضمون، ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين، دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية كسبها في الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته".

وعليه، وفقاً لمبدأ تبعية الرهن للدين المضمون، ينقضي الرهن الرسمي بانقضاء الدين المضمون.

ومعروف أن الدين ينقضي طبقاً للقواعد العامة لأحد الأسباب التالية: الوفاء، الوفاء بمقابل، التجديد، المقاصة، اتحاد الذمة، والإبراء، استحالة التنفيذ، التقادم، وبالتالي إذا انقضى الدين لأحد هذه الأسباب انقضى معه ألياً الرهن الرسمي.

1- الوفاء

إذا قام المدين الراهن بوفاء الدين الذي في ذمته، فإن الرهن الذي يضمن هذا الدين الموفى ينقضي مباشرة بوفاء الراهن، والوفاء هو التنفيذ العيني والمادي للدين تطبق عليه القواعد العامة في الوفاء، بحيث يشترط لصحته أن يكون الموفى مالكا للشيء الذي يوفي به وأهلاً للتصرف فيه، وإذا أبطل الوفاء عاد الدين إلى الوجود وعاد معه الرهن بمرتبة القديمة، هذا إذا كان الوفاء بسيط يقوم به الدائن المرتهن بنفسه.

أما في حالة الوفاء مع الحلول (قيام الغير بالوفاء محل المدين الأصلي)، هنا يحل الموفى (الغير) محل الدائن حلول قانوني أو حلول اتفاقي، وينتقل إلى الموفى (الغير) الدين المضمون وما يكفل هذا الدين من تأمينات منها الرهن لأن ذمة المدين في الوفاء مع الحلول لا تبرأ، وبالتالي فالرهن لا ينقضي بالوفاء مع الحلول، بل يبقى في ذمة المدين الراهن في مواجهة الموفى (الغير) الذي حل محل الدائن المرتهن.

2- الوفاء بمقابل

إنّ الوفاء بمقابل هو عمل مزدوج، فهو تجديد بتغيير محل الدين وفي نفس الوقت هو وفاء عن طريق نقل الملكية المحل الجديد، بعبارة أخرى، استبدال محل الدين القديم بمحل جديد ثم الوفاء بالمحل الجديد عن طريق نقل الملكية.

وعليه، أيضا في الوفاء بمقابل نطبق القواعد العامة، فلا بد أن يكون مصدر الوفاء بمقابل اتفاق، وأن يكون الالتزام الجديد صحيح في محله وأن تنتقل ملكية هذا الالتزام الجديد الى الدائن المرتهن، وبالتالي متى توفرت شروط الوفاء بمقابل ينقضي الدين القديم مع كل ضماناته بما فيها الرهن، ويحل محله الدين الجديد غير مثقل بهذه الضمانات إلا إذا تم الاتفاق على غير ذلك.

3- التجديد

يقوم التجديد بالاتفاق على تغيير محل الدين أو تغيير الدائن أو المدين مع توفر النية في التجديد، وبهذا يكون التجديد عمل مركب فهو قضاء دين قديم وإنشاء دين جديد.

ويترتب على انقضاء الدين القديم انقضاء أيضا جميع التأمينات التي كانت ضامنة له بما فيها الرهن الرسمي، ولا تنتقل هذه التأمينات الى الدين الجديد إلا إذا كان هناك اتفاق بين الأطراف، فإذا كان هناك اتفاق بين الأطراف، تنتقل التأمينات بما فيها الرهن من الالتزام القديم الى الالتزام الجديد، هذا إذا كان الراهن هو نفسه المدين الأصلي.

أما إذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين الأصلي كالكفيل العيني، فلا بد من رضا وموافقة هذا الكفيل حتى ينتقل الرهن الرسمي الى الالتزام الجديد.

4- المقاصة

تتحقق المقاصة متى كان كل من المدين والدائن هو مدين ودائن للطرف الآخر في نفس الوقت، ومتى توافر هذا التقابل بين الطرفين، ينقضي الدين بالمقاصة، فإذا كان دين المدين مضمون برهن، فانه بمجرد اجراء المقاصة ينقضي هذا الرهن بصفة تبعية.

ضف الى ذلك، فالمقاصة ليست تصرف قانوني بل هي واقعة قانونية، فلا يتم اجراءها بمجرد توفر شروطها، بل لابد من التمسك بها من ذي مصلحة سواء كان المدين الراهن أو الدائن المرتهن، وبالتالي إذا تمسك بها هذا المدين انقضى الدين المضمون وينقضي معه الرهن، وإذا لم يتمسك بها هذا المدين حتى ولو توفرت شروطها فان الدين يبقى قائم ويبقى معه الرهن.

أما فيما يخص الكفيل العيني، فانه يجوز له التمسك بالمقاصة حتى ولو لم يتمسك بها المدين الأصلي، ذلك أنه لا يجوز إساءة مركز الكفيل، فإذا كانت هناك مقاصة على الدين المضمون، يجوز للكفيل العيني التمسك بها وينقضي الرهن الرسمي بالنسبة اليه.

5- اتحاد الذمة

اتحاد الذمة هو أن تجتمع صفة المدين والدائن في نفس الشخص، ويتحقق اتحاد الذمة عن طريق الميراث كأن يرث المدين الدائن أو يرث الدائن المدين، أو يتحقق عن طريق الوصية كأن يوصي الدائن المدين بتنفيذ دين ما، فبعد موت الموصي يكون الموصى له (المدين) مدين للتركة بحكم الدين الذي في ذمته، ودائن في نفس الوقت بحكم عقد الوصية الذي بينه وبين الموصي، أو يتحقق اتحاد الذمة عن طريق

التصرف القانوني كأن يقوم المسحوب عليه شراء ورقة السفتجة بعد تظهيرها، فتتحد ذمته بحكم أنه كان المدين الأصلي بقيمتها وبعد شرائها أصبحت ملكا له ومن ثم يصير دائما لنفسه.

وعليه، بمجرد أن تتحد الذمة في الشخص الواحد ينقضي الدين المضمون وتنقضي معه جميع التأمينات بما في ذلك الرهن الرسمي.

غير أنه إذا زال السبب الذي أدى الى اتحاد الذمة، أعتبر اتحاد الذمة كأن لم يكن، وعاد الدين الى الظهور والنفاذ بكل ضماناته من بينها الرهن الرسمي.

مثل أن يكون السبب الذي أدى الى اتحاد الذمة وصية، فأوصى الدائن بالدين للمدين، ومات الدائن فاتحدت ذمة الدين، فيصبح المدين دائن بالتركة بحكم الوصية ومدين بالدين بحكم المديونية، ثم تبين بعد ذلك أن الوصية قابلة للإبطال فأبطلت، فيزول هذا السبب بأثر رجعي، ويعود الدين في ذمة المدين كما كان سابقا بكل ضماناته بما فيها الرهن الرسمي.

6-الابراء من الدين

إنّ الابراء هو تصرف تبرعي صادر من جانب واحد هو الدائن المبرئ، حيث يقوم الدائن بالتنازل عن الدين لفائدة المدين، وبهذا التصرف ينقضي الدين وتنقضي معه جميع ضماناته بما في ذلك الرهن.

ضف الى ذلك، يمكن أن يرتد الابراء كأن يقوم المدين بعدم قبوله، وفي هذه الحالة يزول الابراء ويبقى الدين في ذمة المدين بجميع تأميناته بما فيها الرهن الرسمي.

ويرد المدين للإبراء فانه يفقر نفسه بتنفيذ الدين بعدما كان غير ملزم به، فان هذا الرد يسيئ من مركز الكفيل العيني، لذا فان هذا الكفيل تبرء ذمته من الرهن بعد رد المدين للإبراء، ففي هذه الحالة ينقضي الرهن الرسمي بالنسبة للكفيل العيني حتى ولو قام المدين برد الابراء.

7-استحالة التنفيذ

إنّ الاستحالة التي تؤدي الى انقضاء الدين هي الاستحالة الفعلية التي تتسبب في عدم التنفيذ كهلاك محل الدين المضمون هلاك كلي، بالإضافة الى ذلك لابد أن تكون هذه الاستحالة ترجع الى سبب أجنبي لا يد للمدين فيها.

وعليه، بتوفر شروط الاستحالة ينقضي الدين الأصلي وينقضي الرهن الرسمي الذي كان يكفله، أما إذا كانت الاستحالة راجعة الى خطأ المدين فان الدين لا ينقضي، بل أن تنفيذه العيني أصبح مستحيلا، ومن ثم يتم تنفيذه بطريق التعويض، ويبقى الرهن ضامن لهذا الدين.

8-التقادم المسقط

طبقا للقواعد العامة فان الدين ينقضي بعدم مطالبته خلال مرور مدة زمنية محددة قانونا، وبالتالي تنقضي معه كل ضماناته بما فيها الرهن الرسمي.

وعليه، إذا تمسك المدين بالتقادم في دين تم تقادمه، فان الدين يسقط مع توابعه، وينقضي الرهن الرسمي هنا بصفة تبعية.

ويتمسك بالتقادم كل ذي مصلحة كالمدين الراهن، وكذلك الحائز للعقار المرهون فله مصلحة في التمسك بالتقادم، فلو فرض أن المدين رهن عقار ضمانا للوفاء بدينه، ثم باع هذا العقار ومضت على الدين مدة

التقادم، ورجع الدائن على حائز العقار يطالبه بالدين، فللحائز أن يدفع بتقادم الدين وبالتالي انقضاء الرهن المثقل للعقار.

ثانياً: انقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية

المقصود هنا ان الرهن الرسمي ينقضي بصفة أصلية ومستقلة عن الدين المضمون، بمعنى في هذه الحالة ننظر الى أسباب انقضاء الرهن بحد ذاته دون النظر الى الدين المضمون هل انقضى أم لا، ويترتب على هذا انقضاء الرهن دون انقضاء الدين المضمون الذي يبقى في ذمة المدين.

ينقضي الرهن الرسمي بصفة أصلية للأسباب التالية:

1-اتمام إجراءات التطهير

تنص **المادة 934 ق م ج** على ما يأتي "إذا تمت إجراءات التطهير، انقضى حق الرهن الرسمي نهائياً، ولو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار".

وتطهير العقار هو وسيلة قانونية يستطيع الحائز للعقار بمقتضاها أن يعرض على الدائنين المقيدة ديونهم أن يدفع لهم قيمة العقار المرهون، ويقبل الدائنون العرض فيطهر العقار لصالح الحائز.

وعليه، **ينقضي الرهن الرسمي نهائياً بإتمام إجراءات التطهير**، ذلك أن قبول عرض التطهير يترتب عليه تحرير العقار المرهون من الديون المقيدة به، وبالتالي ينقضي الرهن الرسمي هنا بصفة أصلية حتى لو لم يستوف أحد الدائنين المرتهنيين حقه لعدم كفاية ما عرضه الحائز وتأخر مرتبته في الرهن، وفي هذه الحالة ينقضي الرهن دون أن ينقضي الدين، بحيث يبقى الدائن المرتهن المتأخر في المرتبة دائماً للمدين ولكن دينه في هذه الحالة غير مثقل برهن.

ويتم تطهير العقار أيضاً ببيعه من طرف الحائز في المزاد العلني ورسو المزاد على غير الحائز للعقار، ودفع من رسا عليه المزاد الثمن للدائنين المرتهنيين أو أودعه لدى خزانة المحكمة.

2-انقضاء الرهن الرسمي بالبيع الجبري

طبقاً لنص **المادة 936 ق م ج** إذا بيع العقار المرهون بيع جبري بالمزاد العلني، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد الى خزانة المحكمة، أو تم دفع هذا الثمن الى الدائنين المرتهنيين الذين تسمح لهم مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن.

ويكون البيع الجبري في مواجهة كل من مالك العقار (المالك الحقيقي للعقار والمدين الراهن الأصلي) أو الحائز للعقار (الذي انتقل اليه العقار المرهون بالبيع مثلاً) أو الحارس القضائي (الشخص الذي يتم تعيينه في حالة عمد الحائز للعقار الى تخلية العقار).

وفي كل الأحوال، قد لا يأخذ أحد الدائنين المرتهنيين المتأخرين في المرتبة أي شيء من حقه لتأخره في المرتبة، ورغم ذلك **ينقضي الرهن الرسمي** ويبقى الدين الخاص بالمرتته المتأخر في المرتبة قائماً في ذمة المدين الأصلي، ذلك أن البيع الجبري يطهر العقار من الرهن حتى ولو بقيت رهون لم تدفع لعدم كفاية الثمن الذي رسا به المزاد، وعلى ذلك ينقضي الرهن في هذه الحالة بصفة أصلية.

3-انقضاء الرهن بعدم سماح مرتبة الدائن المرتهن باستيفاء حقه من العقار المرهون

هذه الحالة هي خاصة بالدائن المرتهن المتأخر في المرتبة الذي لم تكفيه قيمة العقار المرهون سواء بالبيع الجبري أو بعرض الحائز لقيمة العقار، فيزول الرهن بالنسبة اليه بصفة أصلية، ويبقى دينه قائم في ذمة المدين الأصلي.

4-انقضاء الرهن بالتنازل عنه (نزول الدائن المرتهن عن حقه في الرهن الرسمي)

ينقضي الرهن الرسمي بتنازل المرتهن عنه بإرادته المنفردة صراحة أو ضمناً، دون مساس بالدين، بحيث لا يشترط في النزول قبول الراهن، كما يجب توافر الأهلية اللازمة للنزول عن الرهن، ذلك أن النزول عن الرهن من أعمال التبرع لأنه يتم تبرعاً دون مقابل، لذا يجب أن تتوفر أهلية التبرع، أي أن يكون بالغاً سن الرشد غير محجور عليه.

5-الانقضاء بهلاك العقار المرهون أو زوال الحق المرهون

إذا هلك العقار المرهون انقضى الرهن لزوال محله، فقد يهلك العقار المرهون بأن يحترق مثلاً أو تنزع ملكيته للمنفعة العامة، عند ذلك ينقضي حق الرهن الرسمي لزوال محله، وينقضي الرهن هنا بصفة أصلية لا بصفة تبعية، لأن الدين المضمون يبقى في ذمة المدين بالرغم من زوال الرهن.

أما إذا هلك العقار المرهون هلاك جزئي، فإن الجزء الباقي يكون ضامناً لكل الدين المضمون تطبيقاً لمبدأ عدم تجزئة الرهن، وفي هذه الحالة لا ينقضي الرهن الرسمي.

وفي كل الأحوال إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان، وترتب عن هذا الهلاك تعويض، انتقل حق الرهن بمرتبته إلى هذا التعويض طبقاً لنظرية الحلول العيني، لذا فقد يحل محل الشيء الهالك أو التالف بديل عنه، كالتعويض إذا كان هناك مسؤول عن التعويض، أو مبلغ التأمين إذا كان الشيء مؤمن عليه، أو ثمن نزع الملكية للمنفعة العامة، فينتقل الرهن بمرتبته إلى ما حل محل العقار المرهون حلول عيني.

كما ينقضي الرهن بانقضاء الحق المرهون، ومثاله قد يُرهن حق عيني رهن رسمي، ثم ينقضي هذا الحق، كحق الانتفاع يمكن أن يكون محل للرهن، بحيث يقوم المدين الراهن برهن حق الانتفاع للوفاء بدين عليه، وعادة ما ينقضي حق الانتفاع بموت المنتفع (المدين الراهن)، وبالتالي ينقضي معه الرهن الرسمي بانقضاء محله وهو حق الانتفاع.

6-انقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية باتحاد الذمة في العقار المرهون

ان اتحاد الذمة يمكن تطبيقه سواء على الحقوق الشخصية أين يتم اتحاد ذمة الدائن مع المدين أو العكس، كما يمكن تطبيقه في الحقوق العينية، كانتقال ملكية العقار المرهون الى الدائن المرتهن، وهذا يقع كثيرا في البيوع الجبرية، أي يدخل الدائن المرتهن في البيع بالمزاد العلني ويرسو عليه المزاد، فيملك الدائن المرتهن العقار المرهون ويصبح الرهن واقعا على ملكه، وعند ذلك يزول الرهن باتحاد الذمة للعقار، اذ أن الدائن المرتهن أصبح مالكا للعقار المرهون، فصار صاحب حق الرهن وفي الوقت ذاته صاحب العقار المرهون، أو قد يتم اتحاد الذمة أيضا بشراء الدائن المرتهن للعقار المرهون شراء عادي واختياري لا في المزاد العلني، ويصبح العقار المرهون مالكا له وينقضي الرهن الرسمي دون أن ينقضي الدين الذي يبقى دائما في ذمة المدين.

كما يتحقق اتحاد الذمة في العقار بانتقال حق الرهن الرسمي الى مالك العقار المرهون، مثل أن يرث المدين الراهن من الدائن المرتهن حق الرهن الرسمي، فيصبح مالكا للرهن الرسمي بطريق الميراث، وهو في الوقت ذاته مالك للعقار المرهون، فينقضي الرهن الرسمي بطريق أصلي دون أن ينقضي الدين، ومثال ذلك أيضا، أن يوصي الدائن المرتهن برهنه لمالك العقار المرهون، فيصبح هذا المالك مالكا للرهن الرسمي كذلك، فينقضي الرهن باتحاد الذمة ويزول بطريق أصلي.

المراجع

1. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم
2. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "التأمينات الشخصية والعينية"، الجزء العاشر والأخير، منشأة المعارف جلال حزي وشركاه، الإسكندرية، 2003
3. كمال فتحي دريس، الوجيز في العقود الخاصة "عقد الايجار-الرهن الرسمي والحيازي"، الجزء الثاني، مطبعة منصور، الوادي-الجزائر، 2022