



جامعة أبوظبي
ABU DHABI UNIVERSITY

دولة الإمارات العربية المتحدة

كلية القانون

ماجستير القانون الخاص

رسالة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على ماجستير في القانون الخاص في موضوع:

التنظيم القانوني لرهن الأموال المنقولة ضماناً للدين

دراسة تحليلية مقارنة بين القانون الاتحادي رقم (20) لعام 2016م وقانون المعاملات
الإماراتي لعام 1985م

Legal Regulation of the Mortgage of Transferred Funds as debt security
A comparative analytical study between Federal Law No. (20) of
2016 and the UAE Transactions Law of 1985

تحت إشراف الدكتورة
نجوى أبوهيبة

إعداد الطالب
عيسى صالح العامري
الرقم الجامعي: 1077708

أعضاء لجنة المناقشة

الدكتورة/ نجوى أبو هيبه استاذ مشارك في القانون المدني - رئيساً ومشرفاً
الدكتور/ محمد المكنوزي استاذ مشارك في القانون التجاري – عضواً
السنة الأكاديمية: 2020 - 2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ
لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴾

(سورة البقرة، آية 188)

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ،

إقرار

أقر أنا الموقع أدناه الطالب/ عيسى صالح العامري، المقيد ببرنامج القانون الخاص، أن هذا البحث المقدم مني للحصول على الماجستير في القانون الخاص، هو نتاج عملي وجهدي العلمي الخالص، وأنه لم يسبق لي التقدم به لأي جهة علمية أو إدارية أو غيرها داخل الدولة أو خارجها للحصول على أي درجة علمية أخرى أو لأي سبب من الأسباب، وأن مضمون هذه الرسالة يعكس آراء الباحث الخاصة وهي ليست بالضرورة الآراء التي تتبناها الجهة المانحة للدرجة العلمية.

كما أقر بقبول قيام الجامعة في حال إجازة الرسالة من قبل لجنة المناقشة والحكم بطباعة الرسالة ونشرها بالكيفية التي تراها محققة لأغراضها وأهدافها، دون أن يكون لي حق العدول عن هذا الإقرار بعد إجازة الرسالة.

مقدم من: عيسى صالح العامري
الرقم الجامعي: 1077708
التوقيع:

ملخص الرسالة

هدفت الدراسة إلى بيان رهن الأموال المنقولة في القانون الإماراتي، وتوضيح الشروط المتعلقة به في ضوء دراسة تحليلية مقارنة ما بين قانون الرهن الإماراتي لعام 2016م والرهن في قانون المعاملات الإماراتي لعام 1985م، حيث قام الباحث في هذه الدراسة بإتباع المنهج التحليلي الاستقرائي، وقد توصلت الدراسة إلى عدد من النتائج، أهمها أنه يمكن أن ترهن المنقولات رهنًا تأمينيًا وليس حيازياً، وهو ما نصت عليه المادة (102) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لسنة 1985م أنه: "يعتبر عقارًا بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكه في عقار له، رصدًا على خدمته أو استغلاله ولو لم يكن متصلًا بالعقار اتصال قرار"، كما جاءت المادة رقم (3) من القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن رهن الأموال المنقولة ضمانًا لدين لدولة الإمارات العربية التي نصت على أن: "يجوز أن يكون محلاً للرهن أي أموال منقولة مادية أو معنوية أو قائمة أو مستقبلية بما في ذلك العقار بالتخصيص شريطة أن يكون بالإمكان فصله عن العقار دون أن يسبب ذلك ضررًا"، كما أثبتت الدراسة أنه لا يمكن الأخذ بعقد الرهن التأميني المنطبق على المنقولات في حالة عدم توافر شرط الشكلية بأنه وعد رهن، فإن الوعد في إبرام العقود يجب أن يتحقق به جميع من أقره المشرع، وهو ما ورد في المادة (146) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م.

وبناءً على ذلك يوصي الباحث بضرورة قيام المشرع الإماراتي بإتاحة إمكانية إخضاع الأموال المستقبلية لأحكام الرهن دون تحديد إحكام وقواعد بعينها لوضع وصف شامل لها، ولكن لا يمكن إخضاعها لأحكام وضوابط المادة (4/أ) السابق ذكرها، ويرجع السبب في ذلك إلى أنها تقوم على وصف المحل في حالة توافره لدى الراهن، كما يجب أن يقوم المشرع الإماراتي بالتوفيق بين نصوص القانون الاتحادي رقم (20) لعام 2016م بشأن رهن الأموال المنقولة، وقانون المعاملات الإماراتي لعام 1985م، وبين الحياة العملية من وجهة نظر الحائز، وما يتعلق بالتصرف في العقار المرهون والعمل بحق التمتع الممنوح للدائن المرتهن، فلا بد من تحقيق توافق بين القانون الذي يتيح للراهن التصرف في العقار المرهون واعترافه بالحائز.

كلمات البحث الرئيسية: رهن الأموال المنقولة - الرهن التأميني والرهن الحيازي - ضمان الدين - الأموال المستقبلية.

Abstract

The study aimed to indicate the mortgage of transferred funds in UAE law, and to clarify the conditions related to it in the light of an analytical study comparing the UAE Mortgage Act of 2016 and the mortgage in the UAE Transactions Act of 1985. The researcher in this study followed the inductive analytical approach. The study reached a number of results, the most important of them is that movable assets can be mortgaged as a security mortgage and not in possession, which is what Article (102) of the UAE Civil Transactions Law of 1985 states that: "It is considered a property with the transfer allocation that the owner places in a property for him, monitoring his service or exploitation even if it is not connected to the property by a decision connection", Article 3 of federal law No. (20) For 2016 also came in relation to the mortgage of the funds transferred to guarantee the debt of the UAE, which stated that " Any material, moral, existing or future funds, including the property, may be subject to the mortgage, provided that it can be separated from the property without causing harm", The study also proved that it is not possible to apply an insurance mortgage contract that is applicable to moveable assets in the absence of the formal condition that it is a mortgage promise, the promise in the conclusion of contracts must be fulfilled by all those approved by the legislator, as stated in article (146) of the Civil Transactions Act of the United Arab Emirates issued by Federal Law No. 5 of 1985.

Accordingly, the researcher recommends the necessity for the Emirati legislator to allow future funds to be subject to mortgage provisions without specifying specific provisions and rules for a comprehensive description of them, However, they cannot be subject to the provisions and controls of the above-mentioned article (4/a), The reason for this is that it is based on describing money, if it is available to the mortgagor, The UAE legislator must also reconcile between the provisions of Federal Law No. (20) Of 2016 regarding the mortgage of movable funds, the UAE Transactions Law of 1985, and between the practical life from the holder's point of view, with regard to the disposal of the mortgaged property and the right of Acting on the right of traceability granted to the mortgagee, There must be agreement between the law that allows the mortgagor to act of the mortgaged property and his recognition of possession.

Keywords of the research: Mortgage movable funds - guarantee the debt - Future funds- insurance mortgage and possession mortgage.

إهداء

إلى أبي العزيز وأمي الغالية متعهما الله بالصحة والعافية
وإلى أساتذتي الأفاضل لهم مني جزيل الشكر والامتنان
أهدي لكم كل هذا العمل المتواضع ..

الشكر والتقدير

الشكر لله العلي العظيم الذي لا إله سواه، بشكره يفوز الشاكرين. كما أتقدم بالشكر الجزيل والعرفان للدكتورة/ نجوى أبوهيبة لتفضلها بالإشراف على هذه الرسالة، جزاها الله تعالى عني خير الجزاء.

كما أود أن أشكر الدكتور/ محمد الهادي المكنوزي على الموافقة في مناقشة هذه الرسالة، كما أود أن أشكر الأستاذ الدكتور/ هاني دويدار عميد كلية القانون بجامعة أبوظبي، وجميع السادة الأفاضل أعضاء الهيئة التدريسية بالجامعة وأخص بالشكر الدكتور/ أحمد ابوالحسن شعبان، وكذا كل من قدم لي النصح والإرشاد ولم يتوانى لحظة عن مساعدتي.

كما أتقدم بالشكر للأساتذة الأفاضل والإداريين في جامعة أبوظبي الذين لم ييخلوا بتقديم التوجيه والنصيحة، والدعم الكبير خلال دراستي في برنامج الماجستير. وأخيراً أتوجه بجزيل الشكر إلى جامعة أبوظبي لاحتضانها لي في دراستي لماجستير القانون الخاص، متمنية أن تبقى هذه الجامعة بفضل القيادة الرشيدة والإدارة المثابرة منارة للعلم ونبراساً للثقافة.

ولست أدعى لهذه الدراسة أنها قدمت الكلمة الأخيرة أو القول الفصل في موضوع الدراسة؛ ولكنها ذات جهد متواضع بذله الباحث ليخطو خطوة في محراب العلم، وإن وفقت فهذا من فضل الله، وإن تكن الأخرى فحسبي أنني حاولت وبذلت ما أستطيع من جهد أولاً وآخراً. فاللهم إني لا أقصد بهذا العمل إلا رضاك ورضا حبيبك محمد "صلى الله عليهم وسلم"، وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين.

الباحث/ عيسى ————— العامري

الفهرس

الصفحة	العنوان
أ	الآية.
ب	الإقرار.
ج	ملخص الرسالة.
د	.Abstract
هـ	إهداء.
و	الشكر والتقدير.
ز	الفهرس.
ط	مقدمة عامة.
الإطار المنهجي للدراسة	
1	مقدمة.
3	أولاً- أسباب اختيار الدراسة.
4	ثانياً- مشكلة الدراسة.
5	ثالثاً- أهمية الدراسة.
6	رابعاً- أهداف الدراسة.
6	خامساً- تساؤلات الدراسة.
6	سادساً- منهجية الدراسة.
7	سابعاً- خطة البحث.
الفصل الأول	
عقد رهن المنقول	
10	مقدمة.
12	المبحث الأول- ماهية الرهن المنقول.

13	المطلب الأول- طبيعة المال المنقول.
21	المطلب الثاني- أنواع رهن الأموال المنقولة في التشريع الإماراتي.
29	المبحث الثاني- شروط عقد رهن المنقول بين قانون 20 لسنة 2016 وقانون 5 لسنة 1985.
30	المطلب الأول- شرط الشكلية في عقد رهن المنقول (الحيازي – دون الحيازي) وبيان أهميته وأثره.
48	المطلب الثاني- الأهلية اللازمة لإبرام عقد الرهن التأميني الذي يسرى على المنقولات.
58	الخلاصة.
الفصل الثاني الآثار المترتبة على رهن المنقول	
60	مقدمة.
61	المبحث الأول- حق التقدم في الرهن التأميني والرهن الحيازي.
61	المطلب الأول- حق التقدم في الرهن التأميني في القانون.
87	المطلب الثاني- حق التقدم في الرهن الحيازي في القانون.
92	المبحث الثاني- حق التتبع في الرهن التأميني والرهن الحيازي.
92	المطلب الأول- حق التتبع في الرهن التأميني.
113	المطلب الثاني- حق التتبع في الرهن الحيازي.
119	خلاصة.
121	الخاتمة.
122	أولاً: النتائج.
127	ثانياً: التوصيات.
128	قائمة المراجع.

مقدمة

إن الرهن هو أحد الوسائل الهامة والفعالة التي تلعب دورًا هامًا في ضمان حق الدائن المرتهن في استيفاء دينه، والحرص على التزام المدين الراهن بالوفاء بالديون المستحقة، وقد قام المشرع الإماراتي بتنظيم التأمينات العينية وفقًا لما اشتملت عليه القواعد العامة، ومن ثم قام بتقسيم الرهن إلى نوعين: النوع الأول هو الرهن التأميني، وهو الرهن الذي يرد على عقار أو منقول تم تنظيمه في سجلات خاصة، في حين أن الحيازة تظل في يد الراهن، والنوع الثاني هو الرهن الحيازي، وهو الرهن الذي يرد على عقار أو منقول على حد سواء، بشرط أن تنتقل حيازة الشيء المرهون إلى الدائن المرتهن أو إلى العدل، ويجب الإشارة إلى أن كلا أنواع الرهن يندرج ضمن الحقوق العينية التبعية التي تمكن الدائن المرتهن من استيفاء دينه من المقابل النقدي للعقار المرهون من خلال حق التقدم أو الأفضلية على غيره من الدائنين العاديين التاليين له في المرتبة.

ومن الجدير بالذكر أن دولة الإمارات العربية المتحدة أصدرت قانون المعاملات المدنية الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م، والذي قام المشرع الإماراتي من خلاله بتنظيم قواعد كل من الرهن التأميني والرهن الحيازي، فضلًا عن ذلك قامت دولة الإمارات العربية المتحدة أيضًا بإصدار القانون الاتحادي رقم 20 لعام 2016م بشأن رهن الأموال المنقولة، والذي دخل حيز التنفيذ بعد 90 يوم من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية في 15 ديسمبر لعام 2016م، حيث أصبح هذا القانون بمثابة تطور في قضايا رهن المنقولات المادية والمعنوية والمستقبلية على حد سواء، ويرجع السبب في ذلك إلى أن هذا القانون قد سمح برهن الأموال المنقولة دون أن تنتقل الحيازة إلى الدائن المرتهن أو إلى العدل، أي أنه أقر رهن المنقول دون حيازة، ولكن تم وضع شرط أن يتم تسجيل هذا الرهن في سجل إشهار الحقوق على الأموال المنقولة.

ومن ثم فإن دولة الإمارات العربية المتحدة قد أحدثت تطورًا ملحوظًا في مجال التشريع المتعلق بقضايا الرهن بإصدارها لهذا القانون، ولعل ما حث المشرع الإماراتي على ذلك هو تميز ركن المحل بالخصوصية في رهن الأموال المنقلة دون حيازة، الأمر الذي يميزها عن

غيرها من المنقولات، وبالتالي فإن ركن المحل وعدم حيازته يعد الأساس الذي يمكن من خلاله التفرقة بين هذا الرهن وغيره من أنواع الرهن الأخرى.

وبناءً على ذلك، سيقوم الباحث بدراسة التنظيم القانوني لرهن الأموال المنقولة في القانون الإماراتي من خلال دراسة تحليلية مقارنة بين القانون الاتحادي رقم (20) لعام 2016م بشأن رهن الأموال المنقولة، والرهن في قانون المعاملات الإماراتي لعام 1985م، وذلك من خلال تقسيم الدراسة إلى فصلين:

جاء الفصل الأول: بعنوان "عقد رهن المنقول"، والذي تم تقسيمه إلى مبحثين، حيث يتعرض المبحث الأول إلى: ماهية الرهن المنقول، وذلك من خلال التعرف على طبيعة المال المنقول، وأنواع رهن الأموال المنقولة في التشريع الإماراتي، أما المبحث الثاني: فيتناول شروط عقد رهن المنقول بين قانون 20 لسنة 2016 وقانون 5 لسنة 1985م، وذلك من خلال التعرف على شرط الشكلية في عقد رهن المنقول (الحيازي – دون الحيازي) وبيان أهميته وأثره، فضلاً عن الأهلية اللازمة لإبرام عقد الرهن التأميني الذي يسرى على المنقولات.

أما الفصل الثاني: فيناقش "الآثار المترتبة على رهن المنقول"، حيث تم تقسيمه إلى مبحثين، فيتعرض المبحث الأول إلى: حق التقدم في كل من الرهن التأميني والرهن الحيازي، في حين أن المبحث الثاني: يتناول حق التتبع في كل من الرهن التأميني والرهن الحيازي.

الإطار المنهجي للدراسة

تمهيد:

رهن المنقول هو عقد يتم بمقتضاه تخصيص مال منقول سواء أكان مادياً أو معنوياً من خلال تأمين أو ضمان الوفاء بالتزام معين، ويكون تبعاً للأصل من قبيل الرهن الحيازي الذي يجعل من الضروري نقل حيازة المال المرهون إلى الدائن أو إلى فرد آخر تم الاتفاق عليه من قبل الطرفين، نظراً لأن استمرار المرهون في حيازة الراهن يظهر وكأنه مستمر في كونه جزءاً من ثروته الحرة، ويجعله يتمكن من الحصول على الثقة لكي يقوم بالاستدانة، إذ إن قاعدة (الحيازة في المنقول سند الملكية) تقف حائلاً دون ممارسة الدائن حقه بالتتبع، بالإضافة إلى أن تسجيل الحقوق التي تأتي على المنقولات يعتبر أمراً لا يمكنه الحدوث نتيجة لتمثلها وسرعة انتقالها.

وبناءً على ذلك، فإن الاعتقاد بأن رهن المنقول دون حيازة أمر صعب ويكاد يصل إلى الاستحالة يسود بين عدد من فقهاء القانون المدني، فهم لا يمكنهم تصور إمكانية إخضاع المنقول لنظام رهن لا يهتم بالحيازة من الأساس، ويتم تبرير ذلك بأنه إذا أصبح من الجائز رهن المنقول مع احتفاظ الراهن بحياته، سوف يتعرض حق الدائن لخطر جسيم، حيث يتمكن الراهن من إخفاء المنقول أو نقل حيازته إلى فرد آخر، ولا يستطيع الدائن أن يعترض بحقه في الرهن في مواجهته⁽¹⁾.

وقد أكد القانون الاتحادي الصادر في 12 ديسمبر لعام 2016م، أنه يجوز رهن الأموال المنقولة بدون الحاجة لنقل الحيازة للمرتهن أو للغير، وذلك عن طريق إشهار التصرف فيها، وأنه بموجب الإشهار يكفل له كافة الحقوق كما لو كان حائزاً لمحل الرهن.

إن القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضمناً للدين، حيث نجد أن هذا القانون ينظم رهن الأموال المنقولة أي أن تكون محلاً للرهن سواء كانت مادية أو معنوية قائمة أو مستقبلية، فقد حدد القانون هذه الأموال المنقولة سواء التي يجوز رهنها والتي لا يجوز رهنها. كما ينص القانون على إنشاء سجل لإشهار الحقوق وفقاً لأحكامه. وقد بين القانون الشروط لإنشاء حق الرهن ونفاذه في مواجهة الغير بالإشهار، وما يترتب عليه

(¹) سهام عبد الرزاق مجلي السعيد، فكرة رهن المنقول دون حيازة والحماية القانونية له، القاهرة، المركز العربي للنشر والتوزيع، 2018، ص ص 9 - 10.

من آثار تتمثل في حق التتبع المترتب عن الإشهار والأولوية في هذا التتبع، ومن الأهمية أيضًا أن ينظم هذا القانون حقوق المرتهن (حق معاينة محل الرهن حق عرض تملك محل الرهن).

ثم جاء التعديل الأخير رقم (4) لعام 2020م الذي ذكر بأن قانون رهن الأموال المنقولة لعام 2016م يسري أيضًا على الرهن الذي ينشأ بطريق الحيازة وحدها. ويرجى ملاحظة أن هذا التعديل يسري على أي عقد ينشأ حق رهن في إطار المعاملات التجارية أو المدنية، وحق الرهن الذي ينشأ بطريق الحيازة وحدها، بينما لا تسري أحكام هذا القانون على الأموال المنقولة التي تتطلب القوانين النفاذة تسجيل كافة التصرفات التي ترد عليها في سجل خاص بها، وفي ذلك تعديل إيجابي لما ورد في (قانون الرهن لعام 2016م والرهن في قانون المعاملات الإماراتي لعام 1985م).

إن الأصل في الائتمان أنه شخصي وليس عيني، أي أن الدائن يَأْتَمَن المدين بصفة شخصية بدون الحاجة لرهن أي شيء من أمواله ويكتفي بذلك بما يفترضه فيه من مقدرة على الوفاء بالالتزام⁽¹⁾.

ومع ذلك قد يحدث قبول المقرض للائتمان العيني، وذلك في حالة فقد الثقة في الشخص المقرض، فإقدام المقرض على أمر الرهن مع الدائن يؤكد سحب هذه الثقة، ولجوء المقرض إلى الرهن يتطلب إجراءات خاصة، بالإضافة إلى نقل حيازة الشيء المرهون إلى المقرض مما يبرر للمقرض أن يستنتج أن المقرض قد صادف اضطرابًا يقلل من الجدارة الائتمانية الخاصة به⁽²⁾.

ونجد أن فكرة الرهن في حد ذاتها قد تطورت وزاد اللجوء إليها في الأعمال التجارية؛ وذلك نتيجة أن الثروة المنقولة قد زادت أهميتها في أعقاب الثورة الصناعية، وأدى ذلك إلى تحقيق زيادة في الإنتاج الصناعي، مما جعل الاعتماد على الرهن كوسيلة للحصول على الائتمان من الدائنين أمرًا عاديًا لتحقيق الاستفادة منه، بالإضافة لتغير وتطور نظرة الأشخاص بصفة عامة عن فكرة الرهن، فهم لا يرون أن طلب الدائن الحصول على ضمان عيني يعد من قبيل عدم الثقة، حيث إنه يمتلك الكثير من المنقولات، وأن الدائن يهدف منها فقط جانب الاطمئنان والثقة في الوفاء بحقوقه⁽³⁾.

(1) سمير كامل، ملكية الراهن للمال المرهون في الرهن العقاري، القاهرة، المطبعة العربية الحديثة، 2016، ص 27.

(2) محمود جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، القاهرة، مطابع دار الفكر العربي، 1979، ص 15.

(3) مصطفى كمال طه، الوجيز في القانون التجاري، الإسكندرية، منشأة دار المعارف، 2016، ص 18.

وحيث إن المنقولات لا يتم رهنها إلا بحدوث الحيازة، أي نقل حيازة المنقولات من المدين إلى الدائن، وحقيقة أن المنقولات قد تكون ذات قيمة عالية ومتعلقة بالنشاط الاقتصادي، وما يمثلته نقل الحيازة للمالك من مشكلات في متابعة نشاطه التجاري، أو أن يكون الدائن لا يملك مكاناً يكفي لحفظها، أو أن وضعها عند شخص ثالث قد يحمله تكلفة، فإن ذلك قد زاد من أهمية رهن الأموال المنقولة كالأوراق المالية والمصوغات الذهبية والبضائع والسلع والسندات⁽¹⁾.

في هذه الدراسة سوف يقوم الباحث بالمقارنة بين الرهن في القوانين الإماراتية (قانون الرهن لعام 2016م والرهن في قانون المعاملات الإماراتي لعام 1985م) حيث أصدر صاحب السمو الشيخ "خليفة بن زايد آل نهيان" رئيس الدولة، القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م، والذي يتعلق برهن الأموال المنقولة كضمان للدين، وتسري أحكام هذا القانون على أي عقد ينشأ عنه حق رهن سواء أكان ذلك في المعاملات التجارية أم المدنية، ولا يتم تطبيق ذلك القانون على الأموال المنقولة التي تتطلب القوانين التي نفذت عليها عملية تسجيل في سجل خاص بها.

أولاً- أسباب اختيار الدراسة:

هناك عدة أسباب دفعت الباحث لاختيار موضوع هذه الدراسة تتمثل فيما يلي:

1. الحاجة لدراسة موضوع التنظيم القانوني لرهن الأموال المنقولة في القانون الإماراتي يعد من الموضوعات المهمة بالنسبة للباحث؛ نظراً لأنه يتفق مع طبيعة عمله، وبالتالي يجب معرفة الجوانب التطبيقية والنظرية الخاصة بالموضوع على حد سواء.
2. يعتبر رهن المنقول دون حيازة رغم صفته الاستثنائية أبرز العلامات في تاريخ نظم القانون المدني الحديث من الناحية التطورية فيما يتعلق بالتأمينات، وهذا في حد ذاته يعد تطوراً حقيقياً نحو إيمان رهن المنقول دون حيازة.
3. أن قانون المعاملات المدنية الإماراتي تعرض لفكرة رهن المنقول دون حيازة بشكل جزئي وعارض، ويمكن إرجاع سبب ذلك إلى أن هذه الفكرة لا زالت تطبيقاتها محصورة نوعاً ما في القانون التجاري الذي اتجه الفقه فيه إلى الاهتمام بدراسة النصوص دون أن يتعداها إلى دراسة للفكرة ذاتها، فهذا الموضوع – على حد علم الباحث – غير مبحوث في إطار

(1) محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية، دمشق، مطبعة جامعة دمشق، 2016، ص 20.

قانوني واحد ويحتاج إلى التحليل والدراسة للقواعد العامة لمحاولة وضع الحلول المناسبة لما يعرف بالمسائل القانونية.

4. - على حد علم الباحث - أنه إذا كانت الرهون الحيازية الواردة على المنقولات قد نالت حظها من البحث والدراسة والتقصي؛ فإن رهن المنقولات دون حيازة لم تحظ بدراسات معمقة في فقه القانون المدني الإماراتي إلا ما ندر، وذلك كما ورد في تعديل القانون 2020م حيث أجاز الرهن سواء بالحيازة أو بدون حيازة، وهكذا تبرز جوانب الجدة في بحثنا إذ إننا سندرسه في إطار القانون المدني الإماراتي تاركين دراسته في إطار القانون التجاري والقانون البحري وقانون الطيران جانباً لوجود عدة دراسات بهذا الخصوص على أننا سوف لن نغفل الإشارة إليها كلما استدعى الأمر ذلك.

5. ضعف إحاطة المواطنين وغير المواطنين بموضوع نقل رهن الأموال المنقولة، وإغفالهم عن أحكامه؛ مما يؤدي إلى تزايد الخصومات والمنازعات عند انقضاء مدة الرهن دون الوفاء به.

وكل ما سبق ذكره كان دافعاً للقيام بهذه الدراسة لمواكبة الاتجاه القانوني في مجال الاهتمام بالتنظيم القانوني في (التنظيم القانوني لرهن الأموال المنقولة في القانون الإماراتي)، وبالتالي يرتبط هذا الموضوع بحل أي مشكلة قد تطرأ مستقبلاً بخصوص هذا الشأن، وهذا أمر جعل الباحث يتوقع أن تكون لدراسة الموضوع الحالي قيمة علمية كبيرة، نظراً لما سوف تقدمه من حقائق يمكن الاستفادة منها والاستناد إليها في كل من المجال العلمي والبحثي، والمجال التطبيقي لخدمة المجتمع الإماراتي؛ والمساهمة في حل المشكلات والمنازعات التي تتعلق بهذا الشأن.

ثانياً- مشكلة الدراسة:

إن الرهن هو أحد الوسائل الهامة والفعالة التي تلعب دوراً كبيراً في ضمان حق الدائن المرتهن في استيفاء دينه، والحرص على التزام المدين الراهن بالوفاء بالديون المستحقة، وبالنظر إلى أن رهن الأموال المنقولة يعد من الموضوعات الحديثة والهامة التي تحتل مكانة كبيرة في مختلف التشريعات، فنجد أن المشرع الإماراتي قد حرص على وضع تنظيم قانوني يتعلق برهن الأموال المنقولة ضماناً للدين وهو القانون الاتحادي رقم (20) لعام 2016م.

وقد ظهر قصور في التنظيم القانوني الإماراتي لرهن الأموال المنقولة ضماناً للدين، مما أظهر الحاجة إلى ضرورة إجراء دراسة تحليلية مقارنة بين القانون الاتحادي رقم (20)

لعام 2016م وقانون المعاملات الإماراتي لعام 1985م، للتعرف على مدى نجاح المشرع الإماراتي في تنظيم القواعد الخاصة برهن الأموال المرهونة ضماناً للدين خارج إطار الرهن المنصوص عليه في القواعد العامة، وذلك بهدف الوقوف على مظاهر القصور وكيفية معالجتها.

ومن هنا يتضح التساؤل الرئيسي للدراسة وهو: ما هو التنظيم القانوني لرهن الأموال المنقولة ضماناً للدين طبقاً لما ورد في القانون الاتحادي رقم (20) لعام 2016م؟ وهل تختلف عما ورد في قانون المعاملات الإماراتي لعام 1985م؟

ثالثاً- أهمية الدراسة:

تبرز أهمية الدراسة في توضيح التنظيم القانوني لرهن الأموال المنقولة للقانون الإماراتي عن طريق بيان كيفية إنشاء العقد بين الراهن والمرتهن على هذا النوع من المنقولات، وبيان الأهلية التي يجب أن تتوافر عند الراهن أو المرتهن، والشروط التي يجب أن تتوافر أيضاً عند الطرفين والالتزامات والحقوق التي تتعلق بهما، وبالنسبة للغير أيضاً، وللإحاطة بهذا الموضوع ومعرفة مفرداته، ومحاولة إيضاح المسائل المتعلقة به كان لابد من البحث في تنظيم أحكامه من خلال قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

وتركز الدراسة في مجال الأموال المنقولة على فكرة الرهن، حيث إن الديون يتم إعطاؤها أجل للسداد، وقد يستغرق إتمام إجراءات الرهن من أجل الدين بعض الوقت، بالإضافة لما يصاحب ذلك من تعقيدات وما يتطلبه من نفقات، وفي تلك الحالة قد يقدم المدين للدائن ضماناً عينياً للوفاء بالدين، فقد يتجه لتقديم الأوراق المالية أو المصوغات الذهبية أو البضائع أو السلع أو السندات كرهن حيازة للدائن، ويبقى الدائن حائزاً لها حتى استيفاء حقه من المدين.

ويتضح من ذلك، أن رهن الأموال المنقولة قد يعطي فرصة أكبر للشركات للحصول على تمويل وبتكلفة زهيدة، إذ إن وضعها في إطار تشريعي سيساعد على استخدامها كضمان للدين ويساعد الدائنين على قبولها كرهن، حيث إن الدائن لن يجد نفسه في حاجة للمحافظة على مال لن يستخدمه، وأنه يمكنه التصرف فيه في حالة حلول أجل الدين وعدم الوفاء به، مما يساعد على سهولة ممارسة العمل التجاري وتحقيق التنافس والابتكار وريادة الأعمال.

رابعًا- أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى بيان رهن الأموال المنقولة في القانون الإماراتي، وتوضيح الشروط المتعلقة به في ضوء دراسة تحليلية مقارنة ما بين قانون الرهن الإماراتي لعام 2016م والرهن في قانون المعاملات الإماراتي لعام 1985م، ويتفرع من الهدف الرئيس عدة أهداف فرعية وهي:

1. التعرف على ماهية الرهن المنقول.
2. تحديد شروط عقد رهن المنقول بين قانون 20 لسنة 2016 وقانون 5 لسنة 1985م.
3. التعرف على حق التقدم للدائن المرتهن كأحد الآثار المترتبة على رهن الأموال المنقولة في القانون الإماراتي.
4. الكشف عن حق التتبع للدائن المرتهن كأحد الآثار المترتبة على رهن الأموال المنقولة في القانون الإماراتي.

خامسًا- تساؤلات الدراسة:

في ضوء ما تقدم سابقًا في مشكلة الدراسة، يتفرع من التساؤل الرئيس للدراسة عدد من التساؤلات الفرعية تتمثل فيما يلي:

1. ما ماهية الرهن المنقول؟
2. كيف يمكن تحديد شروط عقد رهن المنقول بين قانون 20 لسنة 2016 وقانون 5 لسنة 1985م؟
3. كيف يمكن تحديد حق التقدم للدائن المرتهن كأحد الآثار المترتبة على رهن الأموال المنقولة في القانون الإماراتي؟
4. ما هو حق التتبع للدائن المرتهن كأحد الآثار المترتبة على رهن الأموال المنقولة في القانون الإماراتي؟

سادسًا- منهجية الدراسة:

سوف يقوم الباحث في هذه الدراسة باتباع المنهج التحليلي الاستقرائي وذلك بعرض النصوص والآراء المختلفة المتباينة للمسائل القانونية التي تتعلق بدراسة (التنظيم القانوني لرهن الأموال المنقولة في القانون الإماراتي)، وسوف يستخدم الباحث أيضًا المنهج المقارن وذلك

لتناول مقارنة بما يسير عليه العمل بدولة الإمارات العربية المتحدة فيما يختص بقوانين رهن الأموال المنقولة والعمل على مقارنة بين قانون المعاملات الإماراتي لعام 1985م وقانون الرهن الإماراتي لعام 2016م.

سابعًا- خطة الدراسة:

ستقوم الدراسة بتناول رهن الأموال المنقولة في القانون الإماراتي، وتوضيح الشروط المتعلقة به في ضوء دراسة تحليلية مقارنة ما بين قانون الرهن الإماراتي لعام 2016م والرهن في قانون المعاملات الإماراتي لعام 1985م، حيث قام الباحث بتقسيم الدراسة إلى فصلين، سيتناول الفصل الأول موضوع "عقد رهن المنقول"، والذي ينقسم بدوره إلى مبحثين، بحيث يتعرض المبحث الأول إلى ماهية رهن المنقول، أما المبحث الثاني فيناقش شروط عقد رهن المنقول بين قانون 20 لسنة 2016 وقانون 5 لسنة 1985، أما الفصل الثاني فيتناول "الآثار المترتبة على رهن المنقول"، وذلك من خلال تقسيمه إلى مبحثين، سيتعرض المبحث الأول إلى حق التقدم في الرهن التأميني والرهن الحيازي، أما المبحث الثاني فيتناول حق التتبع في الرهن التأميني والرهن الحيازي، ويتبين تقسيم الدراسة من خلال ما يلي:

الفصل الأول

عقد رهن المنقول

المبحث الأول- ماهية رهن المنقول:

المطلب الأول: طبيعة المال المنقول.

المطلب الثاني: أنواع رهن الأموال المنقولة في التشريع الإماراتي.

المبحث الثاني- شروط عقد رهن المنقول بين قانون 20 لسنة 2016 وقانون 5 لسنة 1985:

المطلب الأول: شرط الشكلية في عقد رهن المنقول (الحيازي – دون الحيازي) وبيان أهميته وأثره.

المطلب الثاني: الأهلية اللازمة لإبرام عقد الرهن التأميني الذي يسرى على المنقولات.

الفصل الثاني

الآثار المترتبة على رهن المنقول

المبحث الأول- حق التقدم:

المطلب الأول: حق التقدم في الرهن التأميني في القانون.

المطلب الثاني: حق التقدم في الرهن الحيازي في القانون.

المبحث الثاني- حق التتبع:

المطلب الأول: حق التتبع في الرهن التأميني.

المطلب الثاني: حق التتبع في الرهن الحيازي.

الفصل الأول

عقد رهن المنقول

عقد رهن المنقول

مقدمة:

إن الهدف الرئيس لعملية الرهن هو التوثيق، حيث أن الرهن قد شرعه الدين لاستعادة صاحب الحق حقه في حالة عدم مقدرة المدين على سداد ديونه، وقد عرف بيان الفقهاء المرهون على أنه كل عين يمكن أخذها كوثيقة مقابل حق يمكن استيفاؤه منها، ويمكن تناول الهدف من ذلك، حيث إنه من خلال الرهن يمكن للمرتهن ضمان حقه من عدم السداد أو المماطلة؛ وذلك لأن له الحق في استيفاء حقه من العين المرهونة المتعلقة باستحقاق الدين، وبذلك فإن الرهن يضمن للمرتهن استيفاء حقه حتى إذا تغيرت الحالة المادية للراهن سواء أكانت حالة الفقر أو المماطلة أو عدم السداد والاحتيايل على المرتهن، وما دون ذلك من التغيرات التي قد تطرأ على الراهن⁽¹⁾.

ولذلك فإن الضمان العام يقوم على حماية حق الدائن من خلال إعطائه الحق على أموال مدينة، الموجودة منها والأموال التي سيتحصل عليها لاحقاً، وعلى الرغم من ذلك فإن الضمان العام لا يعد كافياً لحماية أموال المدين نظراً لوجود العديد من التهديدات التي تحيط بالضمان العام، وهنا أصبح من الضروري تأسيس ضمان أقوى يقوم على حماية أموال الدائن، ولذلك ظهر ما يعرف بالضمان الخاص، أو التأمينات الخاصة، والتي من خلالها يضمن الدائن أنه سوف يسترد جميع حقوقه من المدين، وبالتالي لا يتعرض إلى إعسار المدين ولا يقع ضحية للاحتيال أو الإهمال، ولذلك أصبح المدين مطالباً بتقديم تأمين خاص إلى الدائن لضمان حقه، وتنقسم التأمينات الخاصة إلى قسمين، وهما: التأمينات الشخصية والتأمينات العينية⁽²⁾.

ويقصد بالتأمينات الشخصية أنها التأمينات التي تشتمل على ذمة مالية أخرى أو أكثر من ذمة مالية تضاف إلى جانب الذمة المالية للمدين، وذلك بهدف ضمان الالتزام بسداد الدين، ومثال على ذلك الكفالة والتضامن بين المدينين.

أما بالنسبة للتأمينات العينية فيقصد بها نقل ملكية مال بعينة إلى الدائن، ومع الوقت اتخذت شكلاً جديداً يتمثل في حيازة هذا المال دون امتلاكه، ثم تم الاستغناء على شرط حيازة الأموال إلى تخصيص نسبة معينة من الذمة المالية للمملوكة للمدين لسداد الأموال المستحقة

(1) أبو بكر محمد عبد القادر الشريف، أحكام الرهن في القانون المدني الليبي وقانون المعاملات المدنية السودانية: دراسة فقهية مقارنة، رسالة ماجستير، كلية الشريعة والقانون، جامعة أم درمان الإسلامية، 2017، ص 17.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد العاشر في التأمينات العينية والشخصية، القاهرة، دار النهضة العربية، 1980، ص 10 وما بعدها.

للدائن، وبالتالي فإن الدائن في هذه الحالة يتمتع بحق عيني تبقي على هذه الأموال، سواء أكانت تلك الأموال منقولة أو عقار ما، وهذا النوع من التأمينات يمكن الدائن من استيفاء الأموال المستحقة له ويكون له الأولوية على غيره من الدائنين العاديين، كما يتمتع بحق التقصي والتحري عن حيازة تلك الأموال ونقلها من ملكية فرد إلى فرد آخر⁽¹⁾.

وقد قسم القانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بموجب القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م، والمعدل بموجب القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م، في الكتاب الرابع إلى ثلاثة أنواع تتمثل في الرهن التأميني، والرهن الحيازي، وحقوق الإمتياز⁽²⁾.

إن التأمين الخاص أقوى وأفضل من التأمين العام، وبالنظر إلى نوعي التأمين الخاص وجد أن التأمينات العينية أفضل من التأمينات الشخصية، وبما أن الرهن يندرج ضمن أنواع التأمينات العينية، بالتالي فهو يعتبر أحد التأمينات القوية التي تقوم على حماية حق الدائن.

ويمكن القول بأن الرهن هو أحد أنواع التأمينات العينية التي تعمل على الحفاظ على حق الدائن وضمان استيفاءه لحقوقه كاملة، وذلك إذا كان هذا المال منقولاً أو عقاراً، فبالنسبة للأموال المنقولة فيجب توافر صفة الحيازة نظراً لخضوعه لأحكام الرهن الحيازي، أما بالنسبة للعقارات فتخضع لأحكام الرهن التأميني (الرسمي)، ولا يتطلب هذا النوع توافر صفة الحيازة، ولكن يجب لإكماله تنفيذ عدد من الإجراءات الشكلية⁽³⁾.

وبناءً على ذلك، سوف نتناول في هذا الفصل المبحث الأول: ماهية رهن المنقول، والذي ينقسم إلى مطلبين، وهما: طبيعة المال المنقول، وأنواع رهن الأموال المنقولة في التشريع الإماراتي والفقه الإسلامي، أما المبحث الثاني: فجاء بعنوان "شروط عقد رهن المنقول بين قانون 20 لسنة 2016م وقانون 5 لسنة 1985م"، حيث يستعرض الباحث مطلبين، وهما: شرط الشكلية في عقد رهن المنقول وبيان أهميته وأثره، والأهلية اللازمة لإبرام عقد الرهن التأميني الذي يسري على المنقولات.

(1) محمد عبد الغفور محمد العماوي، رهن المنقولات ذات الطبيعة الخاصة، رسالة ماجستير، كلية الدراسات الفقهية والقانونية، جامعة آل البيت، الأردن، 2003، ص 9.

(2) محمد المرسي زهرة، ضمانات الائتمان العينية - المجلد الأول/ الرهن التأميني، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، 1997، ص 25.

(3) محمد عبد الغفور محمد العماوي، مرجع سابق، ص 9.

المبحث الأول

ماهية رهن المنقول

يعد رهن المنقول عقدًا يتم بموجبه تخصيص مال منقول، سواء أكان ماديًا أم معنويًا، بحيث يقوم على ضمان التزام بعينه وفقًا للأصل من جهة الرهن الحيازي، والذي يتطلب نقل حيازة المال المرهون من المدين الراهن إلى الدائن المرتهن، أو إلى شخص آخر بشريطة أن يقبله ويرتضيه الطرفان، والسبب في ذلك يرجع إلى الآتي:

1. تحرم قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية أن يقوم الدائن المرتهن بتتبع المال المنقول.
2. يعد المرهون في نظر الآخرين أنه أحد ممتلكات الرهن طول فترة بقاءه في حيازة الرهن، الأمر الذي يمنحه حق الحصول على الثقة للاستدانة.
3. من الصعب أن يتم تسجيل جميع ما يرد على المنقولات من حقوق بسبب سهولة وسرعة انتقالها وتشابهاها.

وبالتالي، فإن العديد من فقهاء القانون المدني يرون أن رهن المنقول دون حيازة يعد أمرًا في غاية الصعوبة، فلا يمكن فرض نظام الرهن على المنقول إلا إذا كان يتمتع بالحيازة، ويذهب أصحاب هذا الرأي إلى أنه في حالة جواز رهن المنقول، وتمكن الراهن من الاحتفاظ بحيازته أدى ذلك إلى تعرضه للعديد من المخاطر، حيث يتمكن الراهن من إخفاء المنقول، وفي بعض الأحيان نقل حيازته إلى شخص آخر أو التصرف فيه، ففي هذه الحالة لا يتمكن الدائن المرتهن من أن يطالب بحقه في الرهن⁽¹⁾.

ولكن في هذا الصدد نجد أنه من الممكن أن يتم إخضاع المنقول لرهن دون حيازة، وهذا في حالة إمكانية تنظيم الحقوق الواقعة عليه، والمتمثلة في التسجيل وليس الحيازة، بل وقد تم تطبيق ذلك بالفعل في العديد من المنقولات بحيث أصبحت تتميز بثبات قانوني بما يتماشى مع الثبات الحقيقي الذي تتميز به العقارات.

حيث إن التنازل عن حيازة المنقول المرهون قد يشكل العديد من المخاطر من الجانب الاقتصادي، الأمر الذي وجه أنظار الأعمال التجارية والمالية إلى ضرورة وضع أحكام قانونية تقوم على توفير ضمانات خاصة على المنقولات مع احتفاظ الراهن بحيازتها.

(1) سهام عبد الرزاق مجلي السعيد، مرجع سابق، ص 9.

ومن الجدير بالذكر أن الرهن المنقول دون حيازة قد تأسس للأموال التي يتم استغلالها في المجال الزراعي في المقام الأول، كما ظهر ما يعرف بالرهن الضمنية، وهي التي لا تنشأ عن الاتفاق، كالرهن الذي يتم إقراره على ممتلكات الزوج لضمان حصول الزوجة على مهرها، بل يؤسسها القانون، ويجب الإشارة إلى أن هذا النوع من الضمانات يعود بالمنفعة الكبيرة على المدين فيما يتعلق بالرهن الحيازي، وخاصة الرهن الإئتماني، ويرجع السبب في ذلك إلى أن المدين لا يقوم باستهلاك قدرته المالية بشكل كبير، بل إن بإمكانه أن يرهن نفس الشيء مرتين أو أكثر للعديد من الدائنين الذين يتمتعون بالفوائد العائدة عليهم نتيجة للتسلسل وفقاً لتاريخ التأمين⁽¹⁾.

وبناءً على ذلك، سوف يتناول الباحث مطلبين في هذا البحث، حيث جاء المطلب الأول بعنوان: "طبيعة المال المنقول"، أما المطلب الثاني: فيعرض فيه الباحث أنواع رهن الأموال المنقولة في التشريع الإماراتي والفقه الإسلامي.

المطلب الأول

طبيعة المال المنقول

إن المال المنقول هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف أو تغيير هيئة، فهو عقار وكل ما عدا ذلك فإن المنقول هو كل شيء غير مستقر وغير ثابت في الأرض يمكن نقله من مكان لآخر دون إحداث تلف أو تغيير هيئة سواء بالصورة أو الشكل⁽²⁾.

والجدير بالذكر أنه لم يرد تعريف محدد لمصطلح الرهن في بعض القوانين والتشريعات، ولكن يجب الإشارة إلى أن الفقهاء المسلمين قد حاولوا وضع تعريف له، وعلى الرغم من أن النوع الوحيد من الرهن المتعارف عليه بالنسبة إليهم هو الرهن الحيازي، ولكن وجد أن هناك عدداً من الفقهاء قد أشار إلى الرهن التأميني (الرسمي)⁽³⁾.

ففي هذا الصدد نجد أن الشافعية⁽⁴⁾ قاموا بتعريفه بأنه جعل عين مال (متمولة) وثيقة بدين يستوفى منها في حالة عدم سداذه، وبالنظر إلى هذا القانون، نجد أنه استثنى رهن الدين

⁽¹⁾ سمير كامل، ملكية الراهن للمال المرهون في الرهن العقاري، رسالة دكتوراه، المطبعة العربية الحديثة، القاهرة، 1987، ص 27.

⁽²⁾ محمد عبد الغفور محمد العماوي، مرجع سابق، ص 28.

⁽³⁾ محمد المرسي زهرة، مرجع سابق، ص 75-79.

⁽⁴⁾ الإمام أبو زكريا يحيى بين شرف النووي، مغني المحتاج، إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، شرح الشيخ محمد الخطيب الشربيني على متن منهاج الطالبين للإمام النووي، المجلد الثاني، بيروت، دار إحياء التراث العربي، 1996، ص 121.

والمنافع، بحيث لا يجوز رهن أي منهما، كما نستنتج من (جعل عين مال) أن الرهن المقصود هنا لابد وأن يكون رهنًا حيازياً.

وهناك نوعان أساسيان للرهن، وقد تم تعريف كل نوع منهم على حدة، ويمكن تعريف الرهن بشكل عام على أنه تأمين عيني تباعي، ويقصد بذلك أنه يندرج ضمن أحد أقسام العقود الخاصة، ويتمثل الغرض الرئيس للرهن في ضمان سداد الالتزامات الناتجة عن العقود أو التعويضات، ولذلك فإنها تعتبر أحد أشكال عقود الضمان والائتمان.

ومن أهم أشكال الرهن هو الرهن الحيازي، وهو الرهن الذي ورد في قول الله تعالى: (فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ)⁽¹⁾.

أما النوع الثاني من الرهن: فهو الرهن التأميني، والذي يعرفه "طه بشير" الرهن التأميني بأنه حق عيني تباعي يتم إقراره بموجب عقد رسمي بهدف ضمان الوفاء بسداد الدين، حيث إنه يميز صاحبه بمنحه حق تتبع العقار وانتقال ملكيته لأي شخص، والقدرة على استيفاء حقه من ثمن العقار بالتقدم والأولوية⁽²⁾.

ومن الجدير بالذكر، أنه في القانون المدني تم تقسيم الأشياء إلى عقار ومنقول، وفي هذا المطلب سيتم تناول المنقول من خلال تعريفه والكشف عن طبيعته.

الفرع الأول- تعريف المال المنقول:

لم يتم تعريف المال المنقول بشكل واضح ومباشر في القانون الإماراتي، بل قام المشرع الإماراتي بتعريفه عن طريق استبعاد تعريف العقار، وفي هذا الصدد نجد أن المادة (101) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م أنه: "كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير هيئته فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"⁽³⁾، ومن خلال ما ورد في القانون السابق من استبعاد يمكن النظر إلى المال المنقول أيضاً على أنه كل شيء غير مستقر وغير ثابت في حيزه، ومن الممكن أن يتم نقله من مكان لآخر دون إلحاق الضرر أو التلف به أو تغيير هيئته.

(1) سورة البقرة: الآية 283.

(2) محمد طه البشير، الوجيز في الحقوق التبعية، بغداد، دار الحرية للطباعة، 1990، ص 22.

(3) المادة (101) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م.

ومن هنا يمكن القول بأن المشرع قد قام بتعريف العقار، وبالتالي فإن كل ما يخرج عن هذا التعريف يندرج ضمن المنقولات، ومن المرجح أن المشرع تعمد عدم وضع تعريف محدد للمنقولات حتى لا يؤدي ذلك لعدم ذكر أشياء تقع ضمن حيز المنقولات أو العقار⁽¹⁾.

ومن الجدير بالذكر أن المشرع قد قام بتقسيم المنقولات إلى أربعة أقسام:

أ. المنقولات بطبيعتها:

ويقصد بها كل ما هو غير ثابت أو مستقر في مكانه، بحيث يصبح من الممكن نقلها من مكان لآخر، سواء أكانت تلك الأشياء تنتقل عن طريق قوتها الذاتية أو من خلال قوة خارجية، وذلك بشرط يتمثل دون إلحاق الضرر بها أو التغيير في هيئتها، فإذا انطبقت تلك المواصفات فلا تندرج تلك الأشياء ضمن العقار، فهي ليست عقاراً بطبيعتها، وتنقسم هذه المنقولات إلى نوعين بدورها، المنقولات المادية: المقصود بها كل ما يمكن إدراكه بالحواس، والمنقولات المعنوية: ويقصد بها المنقولات التي لا يوجد حيز لها ولا يمكن إدراكها بالحواس⁽²⁾.

ب. المنقولات بحسب المآل:

تشير إلى الأشياء التي من المفترض أن تندرج ضمن العقار عند النظر لحالتها، ولكن القانون أقر بإدراجها ضمن المنقولات وفقاً لما سيتغير في حالتها في المستقبل⁽³⁾، ومن الجدير بالذكر أنه لا يتوافر في القانون الإماراتي نظرية عامة تتعلق بالمال.

ج. المنقولات بحسب موضوعها:

ويقصد بها جميع الحقوق المالية بحيث يندرج موضوعه ضمن المنقولات وليست العقارات، ويشمل هذا النوع كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية التي ترد على ملكية، على سبيل المثال حق الملكية وحق الرهن، فضلاً عن ذلك، وجد أنها تتضمن كافة الحقوق الشخصية المتمثلة في إمكانية قيام المستأجر بفرض شرط على المؤجر مفاده تمكينه من الانتفاع في العين المؤجرة، بالإضافة إلى ذلك، هناك الحقوق الذهنية المتمثلة في حق المؤلف أو الرسام⁽⁴⁾.

(1) غالب علي الداودي، المدخل إلى علم القانون، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2011، ص 304 وما بعدها.

(2) عوض أحمد الزعبي، المدخل إلى علم القانون، ط 1، عمان، دار إثراء للنشر والتوزيع، 2010، ص 309 وما بعدها.

(3) أسعيد عبد الكريم مبارك، أصول القانون، مطابع مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، 1982، ص 311.

(4) عباس الصراف وجورج حزبون، المدخل إلى علم القانون، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1991، ص 188..

د. المنقولات ذات الطبيعة الخاصة:

تتضمن هذه المنقولات السيارة، والطائرة، والسفينة، والمحلات التجارية، وغيرها من المنقولات الأخرى، ويجب الإشارة إلى أن هذا النوع من المنقولات لا يخضع للآثار القانونية التي تخضع لها المنقولات التقليدية، ولذلك فإن هذا النوع يمتلك طبيعة خاصة تميزه عن المنقولات الأخرى، أما بالنسبة لنظام الرهن في هذه الحالة فإنه يتباين بشكل كامل عن المنقولات التقليدية، ويتمثل الاختلاف في عدم قدرة الراهن على نقل حيازة المنقول إلى المرتهن، وعلى ذلك، فإن المنقول يظل ضمن ممتلكاته نظرًا لخضوع تلك المنقولات لنظام الشهر على النقيض من المنقولات الأخرى⁽¹⁾.

وبالنظر إلى قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م، نجد أنه قد تم به التمييز بين كل من المنقولات ذات الطبيعة الخاصة والمنقولات العادية، حيث نصت المادة (102) على أن: "يعتبر عقارًا بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكه في عقار له، رصدًا على خدمته أو استغلاله ولو لم يكن متصلًا بالعقار اتصال قرار"⁽²⁾.

كما جاءت المادة رقم (3) من القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن رهن الأموال المنقولة ضمانًا لدين لدولة الإمارات العربية التي نصت على أن: "يجوز أن يكون محلاً للرهن أي أموال منقولة مادية أو معنوية أو قائمة أو مستقبلية بما في ذلك العقار بالتخصيص شريطة أن يكون بالإمكان فصله عن العقار دون أن يسبب ذلك ضررًا"⁽³⁾.

ونستنتج من ذلك، أن المنقولات ذات الطبيعة الخاصة تتوافق مع العقارات في إمكانية اتخاذها مقرًا ثابتًا، وبالتالي تتوافر بها سمة التعيين الذاتي، مما يؤدي إلى خضوعها لعدد من الأحكام التي يتم تطبيقها على العقارات، حيث إنه يمكن نقل حيازتها إلى قيد في سجل خاص عند الدائرة المعنية بهذا النوع من المنقولات، وبالتالي فإن القيد يماثل عملية التسجيل المتعلقة بالعقارات، ومن هنا يمكن القول بأنه وفقًا للقانون يمكن أن ترهن هذه المنقولات رهناً تأمينيًا وليس حيازياً⁽⁴⁾.

⁽¹⁾ مصطفى كمال طه، القانون التجاري - الأعمال التجارية والتجار والمحل التجاري والملكية الصناعية، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 1996، ص 130 وما بعدها.

⁽²⁾ المادة (102) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

⁽³⁾ مادة (3) من القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن رهن الأموال المنقولة ضمانًا لدين، 12 ديسمبر 2016م.

⁽⁴⁾ محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني/ الحقوق العينية الأصلية والتبعية، مرجع سابق، ص 80 وما بعدها.

ويرى الباحث: أن هذا النوع من المنقولات يمكن أن يتم تعريفه بأنه أحد أشكال المنقولات الطبيعية التي يجوز نقلها من مكان لآخر دون إلحاق التلف بها، إذ إنها تتمتع بوجود مقر ثابت لها مثل العقارات، وتتوافر بها سمة التعيين الذاتي، وأنها تتميز بإمكانية خضوعها لأحكام التسجيل التي تخضع لها العقارات، ومن هنا يمكن القول بأن المشرع قد ميزها بكيان ذاتي حتى أصبح يجوز لها التسجيل وإشهار الحقوق التي تصل إليه وفقاً لذلك.

الفرع الثاني- طبيعة وأهمية المنقولات التي ترهن رهناً تأمينياً:

لقد بذل العديد من الفقهاء جهداً واضحاً لوضع تعريف محدد للرهن التأميني، ومن أهم تلك التعريفات هو التعريف الذي وضعه "عبد الرزاق السنهوري"، وهو ما يعرف في القانون المدني المصري بالرهن الرسمي بأنه حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي يتمثل في الرهن، ويتم إقراره بهدف ضمان الوفاء بالدين، ويقرر هذا الحق العيني على عقار مملوك إما للمدين أو الكفيل العيني، ومن خلاله يمتلك الدائن الحق في استيفاء دينه من ثمن العقار المرهون، ويكون له الأفضلية والتقدم على غيره من الدائنين العاديين وغيرهم من أصحاب الحقوق العينية على هذا العقار الأقل في المرتبة، كما يكون له حق تتبع ملكية العقار، ومعرفة من انتقلت إليه ملكيته⁽¹⁾.

كما عرفه "وحيد الدين سوار" بأنه: حق عيني تابع يتم إقراره على عقار بعينه لضمان الالتزام بسداد الدين، ومن شأنه أن يمنح صاحبه حق تتبع العقار في أي يد يكون، واستيفاء حقه بالتقدم من ثمنه أو المال الذي حل محله⁽²⁾.

وقد جاء تعريف الرهن التأميني في القانون الإماراتي في المادة (1399) بأنه: "عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون"⁽³⁾.

وبالنظر إلى المنقولات التي ينطبق عليها الرهن التأميني تتميز عن غيرها من المنقولات، فالمنقولات العادية لا يمكن رهنها إلا رهناً حيازياً، في حين أن المنقولات الخاصة ذات قيمة عالية لدى الأشخاص نظراً لقدرته على استعمال واستغلال وتصرفه بها، إذ إن هذا

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 270.
(2) محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني/ الحقوق العينية الأصلية والتبعية، مرجع سابق، ص 280.
(3) مادة (1399) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

النوع من المنقولات تتميز بقيمتها المادية العالية، وبالتالي فإن وقوع أي تصرف عليها قد يؤدي إلى وقوع خسائر كبيرة على الذمة المالية للأشخاص⁽¹⁾.

ومن الجدير بالذكر، أن هذا النوع من المنقولات يعد ذا أهمية اقتصادية كبيرة للدولة، حتى في حالة حيازة الأفراد لها، ففي حالات الطوارئ يجوز للدولة أن تستحوذ على تلك المنقولات وفقاً لعدد من الشروط.

ولذلك فإن هذا النوع من المنقولات له أهمية كبيرة جعلته خاضعاً لأحكام التسجيل التي تخضع لها العقارات، وينتج عن ذلك توافر سمة الذاتية بها مما يجعلها قابلة للتسجيل وشهر الحقوق التي ترد عليها، وبالتالي فإن هذا النوع من المنقولات ينطبق عليها الرهن التأميني شأنها شأن العقارات⁽²⁾.

ومن الضروري أن يتوافر تسجيل العقد لدى الجهات المعنية بالتسجيل حتى ينعقد الرهن التأميني، فضلاً عن توافر بيانات محددة يمكن عن طريقها تعيين المال المراد رهنه تعييناً شاملاً دقيقاً، وبذلك فإنه دون توافر شرط التسجيل لا ينعقد عقد الرهن التأميني، وبالتالي فلا يمكن الأخذ به بأي شكل كان ولا يترتب عليه أي أثر إلا بعد التسجيل⁽³⁾.

وقد ذهب عدد من الفقهاء إلى إجراء مقارنة بين كل من الرهن التأميني والرهن الحيازي، فبالنظر إلى الرهن الحيازي نجد أن المشرع لم يشترط الشكلية، على النقيض من موقف المشرع بالنسبة للرهن التأميني الذي اشترطها، على الرغم من أن كل منهما على نفس الدرجة من الخطورة، ولكن هناك من انتقد هذا الرأي بسبب عدم صحته، حيث تم الرد عليه بأنه في الرهن الحيازي يتم انتقال الحيازة ووضعها، وهذا يكفي لتوجيه نظر المدين إلى مدى خطورة التصرف المقبل عليه، ولكن في حالة الرهن التأميني فلا تنتقل فيه الحيازة، وبالتالي فمن الجائز ألا يشعر الراهن بأنه فقد شيئاً عند قيامه بالرهن⁽⁴⁾.

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 67 وما بعدها.

(2) تقى أحمد عنانية، رهن المنقول رهناً تأمينياً، رسالة ماجستير، عمادة الدراسات العليا، جامعة آل البيت، الأردن، 2019، ص 5.

(3) تقى أحمد عنانية، مرجع سابق، ص 14.

(4) محمد حسين منصور، النظرية العامة للانتمان، الإسكندرية، منشأة المعارف، 2005، ص 264.

أما عن رهن المنقول الذي يسري عليه الرهن التأميني الشائع:

يعرف المال الشائع بأنه المال الذي يمتلكه أكثر من مالك دون تحديد نصيب كل فرد منهم، وبالتالي فإن الرهن الذي يقوم جميع الشركاء بإصداره بشأن هذا المال الشائع فهو رهن صحيح.

وفي حالة إخضاع المال الشائع للفرز وتفرد كل شريك بحصته، فإن كل حصة من هذا المال تحمل نصيبها من الرهن، وفي حالة إفراز المال وتقسيمه بين الشركاء دون حصول البعض على حصتهم، فيتم تحديد الرهن أيضاً وفقاً لمقدار كل حصة، حيث إن الرهن يقدر وفقاً لمقدار كل حصة من المال وذلك لأن الشريك لم يحم إلا برهن حصته، وبالتالي فإن رهن الشركاء الباقين منقضيًا⁽¹⁾، ولذلك فإن هناك خطورة كبيرة على حقوق المرتهن فيما يتعلق بالمتقاسمين الخارجين، الأمر الذي أدى إلى إقرار القوانين الخاصة برهن المنقول بأن تنتقل تلك المنقولات المتاح رهنها رهنًا تأمينيًا، على أن تكون مرهونة بشكل كامل إلى الشريك أو الشركاء الذين انتقلت الملكية إليهم.

وبالنسبة لما يعرف برهن الحصة الشائعة، فقد وردت في المادة (1408) من قانون المعاملات المدنية الإماراتية، والتي نصت على أن: "للشريك في عقار شائع أن يرهن حصته ويتحول الرهن بعد القسمة إلى الحصة المفردة التي تقع في نصيبه مع مراعاة قيده في دائرة التسجيل"⁽²⁾، كما وردت المادة (6) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن رهن الأموال المنقولة ضمانًا لدين لتتص على أن: "ينشأ سجل لإشهار الحقوق وفقاً لأحكام هذا القانون بقرار يصدر عن مجلس الوزراء، ويحدد القرار الجهة التي ستتولى إدارة السجل والإشراف عليه وذلك بناءً على اقتراح من الوزير، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون تنظيم عمل السجل والإجراءات المتبعة بشأن القيد فيه، والرسوم المقررة لاستخدامه"⁽³⁾، وبالتالي فإن المشرع الإماراتي قد أجاز رهن الحصة الشائعة فيما يتعلق بالمنقولات التي يسري عليها الرهن التأميني، وفي حالة إذا تم بيع الحصة الشائعة انتقل الرهن بدوره إلى المالك الجديد⁽⁴⁾.

وإذا تم تقسيم المنقول الذي يطبق عليه الرهن التأميني بين الشركاء، ففي هذه الحالة تظهر العديد من الأوضاع، وهي تتمثل في الآتي:

(1) مأمون الكزبري، مأمون التشريع العقاري، الجزء الأول، الجامعة السورية، 1949، ص 166.

(2) مادة (1408) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

(3) المادة (6) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن رهن الأموال المنقولة ضمانًا لدين.

(4) تقي أحمد عنابة، مرجع سابق، ص 7.

أ. في حالة اختصاص الراهن بجميع ما يشتمل عليه المنقول الذي يسري عليه الرهن التأميني المرهون، فإن الرهن في هذه الحالة يتضمن الحصة الشائعة التي تم رهنها دون غيرها من المال المنقول⁽¹⁾.

ب. إذا اختص الراهن بمال آخر غير المال المنقول الذي يسري عليه الرهن التأميني الذي قام برهن حصته الشائعة به، ففي هذه الحالة يتم نقل الرهن إلى المال المملوك للراهن، أو بالنسبة للمال المنقول الأول الذي تم رهنه فيتم اعتباره رهناً صادراً عن غير المالك.

ج. يزول الرهن في حالة قيام الشريك بأخذ مبلغ من الأموال دون الاختصاص بالمنقول الذي يسري عليه الرهن التأميني أو أي جزء منه، ومن الجدير بالذكر أنه في هذه الحالة لا يتم الإضرار بالدائن بحيث يمكنه استيفاء حقه من خلال الأموال التي اختص بها الراهن، وذلك وفقاً لما ورد في قانون المعاملات الإماراتي المادة رقم (2/1408) التي نصت على أن: "تخص المبالغ التي تستحق له من تعادل الحصص أو ثمن العقار لسداد دين الرهن".

ومن الجدير بالذكر هنا، أن القانون الاتحادي رقم (26) لسنة 1981م في شأن القانون التجاري البحري المتعلق بحالات رهن السفينة المملوكة من قبل العديد من الأفراد، فلا بد في هذه الحالة من الحصول على تفويض من أغلبية الأفراد المالكين للسفينة، إذ إنه من الضروري ألا تقل نسبة الأفراد عن ثلاثة أرباع قيمتها، فضلاً عن ذلك، لا يجوز أن يقوم الشريك برهن حصته الشائعة إلا في حالة الحصول على موافق وقبول أغلبية المالكين للسفينة، بحيث لا تقل حصتهم عن نصف قيمة السفينة، وذلك بموجب المادة (98) من القانون الإماراتي التي نصت على أن: "إذا كانت السفينة مملوكة على الشيوع جاز رهنها كلها بموافقة أغلبية المالكين الحائزين لثلاثة أرباع الحصص على الأقل فإذا لم تتوافر هذه الأغلبية جاز رفع الأمر إلى المحكمة المدنية التي تقع في دائرتها مكتب تسجيل السفينة لتقضي بما يتفق ومصلحة المالكين على الشيوع"⁽²⁾.

وفيما يتعلق برهن الطائرات، ففانون الطيران الإماراتي لم يضع أحكام تتعلق برهن الطائرة على الشيوع، وبذلك فإن يجوز للشريك على الشيوع أن يقوم برهن حصته الشائعة بالطائرة دون اللجوء إلى الحصول على موافقة وقبول الأغلبية.

⁽¹⁾ محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني/ الحقوق العينية الأصلية والتبعية، مرجع سابق، ص 69 وما بعدها.

⁽²⁾ المادة (98) من قانون اتحادي رقم (26) لسنة 1981م في شأن القانون التجاري البحري.

وأخيرًا بالنسبة للمحل التجاري، فنجد أن المشرع الإماراتي قد أجاز قيام الشريك برهن حصته الشائعة، وذلك على الرغم من أن القانون يعتبر رهن المحل التجاري من قبل غير المالك باطلاً⁽¹⁾.

المطلب الثاني

أنواع رهن الأموال المنقولة في التشريع الإماراتي

إن رهن المنقول دون حيازة أصبح ممكنًا وفقًا للتشريع الإماراتي، وهذا في حالة إمكانية تنظيم الحقوق الواقعة عليه، والمتمثلة في التسجيل وليس الحيازة، وينقسم رهن الأموال المنقولة في التشريع الإماراتي إلى قسمين، الأول هو الرهن التأميني وهو حق عيني تبقي يحق للدائن ممارسته على عقار بمقتضى عقد رسمي بينه وبين مالك العقار لضمان الوفاء بحق الدائن، ولابد من تسجيل هذا الرهن حتى يكتسب مشروعيته، ويتميز الرهن التأميني على الأموال المنقولة بأنه حق عيني تبقي عقاري غير قابل للتجزئة، أما النوع الثاني فهو الرهن الحيازي وهو أحد أنواع التأمين العيني القائم على نقل حيازة المال المخصص لضمان الدين إلى الدائن المرتهن، ويتميز الرهن الحيازي بعدد من الخصائص تتمثل في أنه عقد رضائي تابع ملزم للجانبين، وغير قابل للتجزئة.

وبناءً على ذلك سيتناول الباحث في هذا المطلب أنواع رهن الأموال المنقولة في التشريع الإماراتي، وذلك من خلال تقسيمه إلى فرعين، بحيث يتعرض الفرع الأول إلى الرهن التأميني، أما الفرع الثاني فيتناول الرهن الحيازي.

الفرع الأول- الرهن التأميني:

بيان الرهن التأميني يقتضي استعراض تعريفه ومشروعيته وخصائصه:

أولاً- تعريف الرهن التأميني:

الرهن التأميني يعرف بأنه عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقًا عينيًا يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون⁽¹⁾.

⁽¹⁾ حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية لأحكام الرهن والتأمين والإمتهان: دراسة تحليلية مقارنة، بيروت، الدار الجامعية، ص 166 وما بعدها.

ويعرف الرهن التأميني في المادة (2) من قانون الرهن التأميني في إمارة دبي رقم (14) لسنة 2008م بأنه عقد يكسب الدائن على عقار أو وحدة عقارية حقاً عينياً لوفاء دينه يكون له بموجبه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة لاستيفاء حقه من ثمن العقار في أي يد يكون⁽²⁾.

إن هذا التعريف الذي تبناه مشرع إمارة دبي قد حصر سلطة الدائن في استيفاء حقه من ثمن العقار المرهون فقط، بالرغم من أن الدائن قد يستوفي حقه من أي مقابل نقدي آخر⁽³⁾، خلاف الثمن حل محل العقار كمبلغ التأمين مثلاً إذا كان العقار المرهون مؤمناً عليه أو مبلغ التعويض إذا هلك العقار المرهون بخطأ الغير وهو ما يعترف به المشرع الإماراتي صراحة في المادة (1416) معاملات⁽⁴⁾.

أن المقنن الإماراتي في تعريفه للرهن التأميني أبرز فيه خاصتي التقدم والتتبع، وهما خصيصتان لنفاذ حق الرهن فلا تدخلان في التعريف، مما يعتبر تزييداً في التعريف ينأى به عن حسن الصياغة⁽⁵⁾، وكان من الممكن الاستغناء عن ذكرها بالإشارة إلى أن هذا الرهن ينشئ حقاً عينياً تبعياً⁽⁶⁾.

وقد ورد في المادة (39) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً لدين أن: "يكون للمرتهن مسؤولاً عن تعويض الراهن والمضمون عنه وأي صاحب حق على محل الرهن عن أي ضرر أو كسب فائت ناتج عن مخالفته لإجراءات التنفيذ المنصوص عليها في هذا القانون"⁽⁷⁾.

ويتفق الباحث: مع تعريف بعض الفقهاء⁽⁸⁾ للرهن التأميني بأنه حق عيني تبقي يكسبه الدائن على عقار بمقتضى عقد رسمي بينه وبين مالك العقار لضمان الوفاء بحق الدائن مع بقاء الحيازة للراهن وبمقتضاه يكون للدائن أن يستوفي حقه بالأفضلية من القيمة المالية لهذا العقار في أية يد يكون.

(1) مصطفى راتب حسن علي، نفاذ الرهن وأثاره، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون المدني، جامعة أسيوط، 2005، ص 8.

(2) المادة (2) قانون الرهن التأميني في إمارة دبي رقم (14) لسنة 2008.

(3) منصور مصطفى منصور، التأمينات العينية، القاهرة، دار التأليف، 1990، ص 16.

(4) نصت المادة (1416) معاملات مدنية على أنه: ينتقل الرهن التأميني عند هلاك العقار المرهون أو تعييه إلى المال الذي يحل محله كالتعويض أو مبلغ التأمين لو مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة والمرتهن أن يستوفي حقه من هذه الأموال وفقاً لمرتبه".

(5) محمد الفقي، استثمار الدائن للمرتهن وإدارته لمحل الرهن الحيازي، القاهرة، دار النهضة العربية، 1997، ص 15.

(6) عبد الناصر العطار، التأمينات العينية، القاهرة، مطبعة السعادة، 1980، ص 7.

(7) المادة (39) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً لدين.

(8) توفيق حسن فرج، التأمينات الشخصية والعينية، الإسكندرية، مؤسسة الثقافة الجامعية، 1984، ص 92.

2- مشروعية الرهن التأميني:

نظم المشرع الإماراتي الرهن التأميني في الباب الأول (المادة 1399 – 1447 معاملات مدنية)، ويطلق على هذا الرهن تسمية الرهن التأميني⁽¹⁾ إبرازاً لرسمية العقد وتمييزاً لهذا النوع من التأمين عن غيره، وقد أفصحت المادة (1031) مدني مصري عن ذلك إذ قالت لا ينعقد الرهن إلا بورقة رسمية.

3- خصائص الرهن التأميني:

عقد الرهن يتميز بأنه عقد شكلي إذ هو لا يتم بمجرد الإيجاب والقبول بل لابد من وجود سند رسمي، كذلك هو عقد ملزم لجانب واحد إذ إن مقرر الرهن هو وحده الذي يلزم بمقتضاه.

أما الرهن ذاته فإنه يتميز بأنه:

أ. حق عيني.

ب. حق تباعي.

ج. حق عقاري.

د. حق غير قابل للتجزئة.

أ. الرهن التأميني حق عيني:

إذ هو يمنح الدائن سلطة مباشرة على العقار المرهون، فهو يعطيه حق التقدم والأولوية وهي الميزة الأساسية للحق العيني التباعي، فيستطيع الدائن المرتهن استيفاء دينه من ثمن بيع العقار المرهون مقدماً على سائر الدائنين، كذلك يكون للدائن حق التتبع وهو في الواقع لا يعدو أن يكون مجرد وسيلة لتنفيذ حق الأولوية في حالة انتقال ملكية العين إلى حائز.

وقد نصت المادة (1399) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م الإماراتي على هذه الخصيصة بقولها: "الرهن التأميني عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً"

وهو ما ذهبت إليه المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الاتحادي بقولها: "ويشترك الرهن الحيازي مع الرهن التأميني في أن كلا منهما يرتب حقاً عيناً على المال"

(1) سليمان مرقص، التأمينات العينية، القاهرة، المطبعة العالمية، 1951، ص 20.

المرهون لمرتهن يخوله اقتضاء دينه متقدماً على سائر الدائنين العاديين أو من يليهم في الرتبة ومتنبئاً للمرهون حتى يستوفى منه...⁽¹⁾.

كما جاءت المادة (19) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً لدين لتنص على أن: "يسري حق الراهن النافذ في مواجهة الغير على عوائد محل الرهن ويكون للمرتهن الأولوية على عوائد محل الرهن على حسب ترتيب أولويته ما لم يتم الاتفاق على عكس ذلك"⁽²⁾.

ب. الرهن التأميني حق تباعي:

وبالنسبة للمشرع الإماراتي لا يوجد حق الرهن إلا لضمان الوفاء بالتزام أصلي هو الدين المضمون بالرهن، ولذلك لا تقتصر هذه التبعية بين الرهن والدين المضمون على نشأة الرهن وإنما تمتد لتشمل أيضاً حياته وانقضاءه⁽³⁾.

ج. الرهن التأميني لا يرد في التقنين إلا على عقار:

لا يقع الرهن التأميني إلا على عقار ويكون - بالتالي - مائلاً عقارياً⁽⁴⁾.

ولقد رأى المشرع الإماراتي قصر محل الرهن التأميني على العقارات فقط أو على الحقوق العينية التي ترد على العقار، أما المنقولات فلا يجوز رهنها - بحسب الأصل - إلا رهنًا حيازياً⁽⁵⁾.

د. الرهن التأميني حق غير قابل للتجزئة:

إن الرهن التأميني بطبيعته غير قابل للتجزئة بمعنى أن العقار المرهون في جملته في كل جزء منه ضامن لقاء الدين كله وكل جزء منه، فلعدم القابلية للتجزئة وجهان يتعلق أحدهما بالعقار المرهون ويتعلق الآخر بالدين المضمون⁽⁶⁾.

⁽¹⁾ محمد المرسي زهرة، مرجع سابق، ص 42.

⁽²⁾ المادة (19) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً لدين.

⁽³⁾ مصطفى راتب حسن علي، مرجع سابق، ص 14.

⁽⁴⁾ جمال الدين زكي، دروس في التأمينات الشخصية والعينية، القاهرة، دار الفكر العربي، 1998، ص 135.

⁽⁵⁾ رأى المشرع الإماراتي إلحاق المنقولات التي تقتضي أحكامها الخاصة تسجيلها - كالطائرة والسفينة مثلاً - بالعقارات ومن ثم أجاز رهنها رهنًا تأمينيًا (المادة 1411 معاملات مدنية).

⁽⁶⁾ عبد الناصر العطار، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص 9.

- الرهن غير قابل للتجزئة من حيث العقار المرهون:

فكل جزء من العقار ضامن لكل الدين، فإذا قسم عقار مرهون أو انتقلت ملكية جزء منه بالبيع مثلاً يكون كل جزء منه ضامناً لكل الدين ويكون للمرتهن أن يطالب الحائز لأي جزء منه بكل الدين.

- الرهن غير قابل للتجزئة من حيث الدين المضمون:

فكل جزء من الدين مضمون بكل العقار ويبني على هذه القاعدة ألا يترتب على انقضاء جزء من الدين بالوفاء أو بالإبراء، مثلاً انحسار الرهن من جزء من العقار المرهون متناسب معه، على أن مبدأ عدم التجزئة وإن كان من طبيعة الرهن إلا أنه ليس عنصراً فيه أو كما يعبر الفقه ليس من مستلزماته (م 2114 من القانون الفرنسي) فللدائن أن يتنازل صراحة أو ضمناً عن عدم التجزئة، كأن يتفق على أن يخصص جزءاً من الشيء المرهون لضمان الجزء الذي لم يدفع من الدين ويتخلص الجزء الباقي من الرهن نظير ما يدفع من الدين⁽¹⁾.

وقد قرر المشرع الإماراتي قاعدة عدم تجزئة الرهن (المادتان 1410، 1462 معاملات مدنية)، دون أن يشير صراحة إلى جواز أو عدم جواز الاتفاق على خلافها، على عكس المشرع المصري الذي نص صراحة على استبعاد قاعدة عدم تجزئة الرهن إذا نص القانون أو تم الاتفاق على خلاف ذلك (المادة 1041 مدني مصري)، الأمر الذي يثور معه التساؤل عن مدى جواز مخالفة قاعدة عدم التجزئة في القانون الإماراتي، ومن المسلم به دون خلاف أن هذه القاعدة ليست من مستلزمات الرهن، ومن ناحية أخرى فإن نص المادة (1410) معاملات مدنية ليس من القواعد الآمرة، ومن ثم يجوز الاتفاق على خلاف الأحكام التي قررها⁽²⁾.

الفرع الثاني- الرهن الحيازي:

بيان الرهن الحيازي يقتضي استعراض تعريفه ومشروعيته وخصائصه:

⁽¹⁾ جمال الدين زكي، مرجع سابق، ص 136.

⁽²⁾ محمد المرسي زهرة، مرجع سابق، ص ص 44-45.

1- تعريف الرهن الحيازي:

عرف المشرع الإماراتي الرهن الحيازي في المادة (1448) معاملات مدنية بقوله إنه: "عقد ينشئ الحق في احتباس مال في يد الدائن أو في رد عدل؛ ضماناً لحق يمكن استيفاءه منه كله أو بعضه بالتقدم على سائر الدائنين"⁽¹⁾.

ويؤخذ على تعريف هذه المواد المآخذ الآتية:

أ. يمكننا أن نورد على تعريف القانون الرهن الحيازي ما لاحظناه على تعريف الرهن التأميني من أنه يغلب عقد الرهن على الحق الذي يتولد منه، مادة (1448) إماراتي، وتعرض أساساً لتعريف عقد الرهن وهي لا تتعرض لتعريف الحق الذي يتولد منه إلا بطريق غير مباشر، وكان الأفضل أن ينصب التعريف على الرهن باعتبار أنه حق إذ حق الرهن هو الغاية وما عقد الرهن إلا وسيلة نشوئه.

ب. يؤخذ على تعريف المشرع أنه أبرز ميزتي التقدم والتتبع فيه، وكان يمكن الاستغناء عن ذكرهما بالإشارة إلى أن هذا الرهن ينشئ حقاً عينياً تبعياً⁽²⁾، إلا أن نص المادة (1448) إماراتي اكتفى بالإشارة إلى سلطة الدائن المرتهن في التقدم دون التتبع، ويبدو أن المشرع الإماراتي قد قرر أن حيازة الدائن المرتهن للشيء المرهون وحبسه إلى حين استيفاء الدين من ثمنه يغني الدائن المرتهن عن سلطة التتبع.

أما المادة (18) من القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً لدين، نجد أنها نصت على أن: "يترتب على إشهار حق الرهن أن يصبح للمرتهن الحق في تتبع محل الرهن في يد أي شخص لاستيفاء حقوقه"⁽³⁾.

ج. ذكر المشرع أن التقدم يكون على ثمن الشيء المرهون في حين التقدم يثبت على أي مبلغ آخر حل محل هذا الشيء كتعويض أو تأمين⁽⁴⁾.

⁽¹⁾ ويلاحظ أن نص المادة (1448) معاملات مدنية قد اكتفى بالإشارة إلى أن الرهن الحيازي يخول المتهم سلطة التقدم ولم ينكر سلطة التتبع على خلاف الفنون المصري، لكن ذلك لا يعني في الواقع أن الدائن المرتهن ليس له سلطة شيوع المال المرهون إذا تصرف فيه الراهن وخرج من حيازته.

⁽²⁾ عبد الناصر العطار، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص 183.

⁽³⁾ المادة (18) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً لدين.

⁽⁴⁾ نبيل سعد، التأمينات العينية والشخصية، الإسكندرية، منشأة المعارف، بند 136، 1982، ص 175.

2- مشروعية الرهن الحيازي⁽¹⁾:

نظم المشرع الإماراتي في المواد (1448 – 1503) من الباب الثاني من الكتاب الرابع من قانون المعاملات المدنية، وهو الكتاب المخصص للتأمينات العينية، ويبين من تعريف الرهن الحيازي في نص المادة (1440) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م أن الرهن الحيازي هو نوع من التأمين العيني أساسه نقل حيازة المال المخصص لضمان الدين إلى الدائن المرتهن الذي يتقرر له حق عيني على موضوع الضمان يستطيع بمقتضاه حبس المال حتى استيفاء الدين بالأولوية على ثمنه في أي يد يكون، فتخلي الراهن عن حيازة المرهون وتسليمه إلى الدائن المرتهن هو إذن جوهر هذا النوع من الرهن ولذلك يطلق عليه اسم الرهن الحيازي.

فبالنسبة للمشرع الإماراتي يبدو أن الحيازة، وإن كانت ليست ركناً في الرهن الحيازي، إلا أن العقد لا يصبح لازماً بدونها، والواقع أن عدم لزوم الرهن يجعله عملاً قليل الفائدة بالنسبة للدائن المرتهن، قبل القبض لا يستطيع الدائن المرتهن استثمار المال المرهون حتى يحصل على ثمار، خصماً من الديون، كما يسهل على الرهن قبل القبض إخفاء المنقول المرهون، وأخيراً فإن مصير الرهن جميعه يتوقف قبل القبض في يد الراهن وهو يستطيع في أي وقت الرجوع فيه واعتباره – من ثم – كأن لم يكن، ومن هنا تبدأ أهمية التسليم في القانون الإماراتي ومن قبله الفقه الإسلامي، إذ بدون تسليم المرهون يكون الرهن الحيازي – من الناحية العملية – عديم الفائدة بالنسبة للدائن المرتهن⁽²⁾.

3- خصائص الرهن الحيازي:

أ. عقد رضائي:

الرهن الحيازي يكفي لانعقاده توافق الإيجاب والقبول بين الراهن والمرتهن، وهذه صفة جديدة خلعتها القانون الحالي على عقد الرهن الحيازي، وأصبح التسليم فيه التزاماً لا ركناً وأصبحت الحيازة – كشرط عام – ضرورية لنفاذ الرهن في حق الغير، وقبل التسليم يتم الرهن ويترقب الحق العيني، ويبقى هذا الحق نافذاً فيما بين المتعاقدين ويستطيع الدائن عند حلول الدين أن ينفذ على العين المرهونة بحقه باعتباره دائناً مرتهناً لا باعتباره دائناً عادياً، ولكن لا يكون له أن يتقدم أو يتتبع لأن الرهن لا ينفذ في حق الغير قبل التسليم⁽³⁾.

⁽¹⁾ جميل الشرقاوي، التأمينات الشخصية والعينية، القاهرة، دار النهضة العربية، 1980، ص 314.

⁽²⁾ محمد المرسي زهرة، مرجع سابق، ص 769.

⁽³⁾ جميل الشرقاوي، مرجع سابق، ص 314.

وتعد الحيازة في المعاملات المدنية وسيلة لشهر الرهن وإعلانه للغير، كما أنها شرط للزوم الرهن جهة الراهن، فالراهن يستطيع الرجوع في الرهن قبل انتقال حيازة المرهون إلى المرتهن أو العدل.

ب. عقد تابع:

رهن الحيازة عقد تابع كالكفالة وكالرهن التأميني فهو يستلزم وجود التزام أصلي يلحق به ويكون ضامناً لتنفيذه، وينبني على ذلك أن بطلان الالتزام الأصلي يترتب عليه بطلانه، ولكن على عكس ذلك لا يترتب على بطلان الرهن بطلان الالتزام الأصلي؛ لأنه يصح بقاء الأصل من غير التابع بخلاف التابع، فإنه لا يوجد إلا تبعاً للمتبوع وإذا انقضى الدين انقضى الرهن تبعاً له⁽¹⁾، ويترتب على كون الرهن عقداً تابعاً أنه إذا كان الالتزام الأصلي تجارياً تكون المنازعات الخاصة بانعقاد الرهن أو بتنفيذه من اختصاص المحكمة التجارية ولو كان من قرره ليس بتاجر⁽²⁾.

ج. عقد ملزم للجانبين:

حيث يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن ونفاذه وبضمان هلاك المرهون أو تلفه، كما يلتزم الدائن المرتهن في الرهن الحيازي بحفظ المرهون وصيانته ورده إذا استوفي حقه كاملاً، أو انقضى الرهن بأى سبب آخر خلاف الوفاء بالدين المضمون، كما لو تنازل الدائن المرتهن عن حقه في الرهن لو انتقلت ملكية المال المرهون إلى المرتهن مثلاً⁽³⁾.

د. غير قابل للتجزئة:

الرهن الحيازي غير قابل للتجزئة فما دام الدين لم يدفع كله، فيبقى الرهن على كل الأشياء المقرر عليها، ولو أن الدين قابل للانقسام وللأداء على عدة دفعات، ونصت المادة (1462) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أنه: "تسري على الرهن الحيازي أحكام عدم جواز تجزئة المرهون ضمناً للدين المنصوص عليها في المادة (1410) من هذا القانون (وهي خاصة بالرهن التأميني) ويبقى كله ضامناً لكل الدين أو جزء منه"⁽⁴⁾.

(1) محمد كامل مرسي، التأمينات العينية، القاهرة، المطبعة العالمية، 1948، ص 288.

(2) أحمد محمود سعد، التأمينات الشخصية والعينية، بند 159، القاهرة، دار النهضة العربية، 1990، ص 608.

(3) محمد المرسي زهرة، ضمانات الائتمان العينية، مرجع سابق، ص 58.

(4) تقي أحمد عنانية، مرجع سابق، ص 33.

المبحث الثاني

شروط عقد رهن المنقول بين قانون 20 لسنة 2016 وقانون 5 لسنة 1985

تمهيد:

يعد عقد الرهن التأميني أحد أكثر أشكال التأمينات انتشاراً، ويجب أن تتوفر عدد من الشروط الموضوعية في عقد الرهن التأميني بحيث لا يصح العقد إلا بتوافرها، وتتمثل تلك الشروط في أهلية كل من الراهن والمرتهن، فضلاً عن الشروط المتعلقة بالعقار محل الرهن أو غيره من الأموال المرهونة الخاضعة لأحكام العقار، ويجب أن يكون العقار مملوكاً للمدين، وغيرها من الشروط الموضوعية العامة التي يجب أن تتوفر في العقار المراد رهنه.

بالإضافة إلى ذلك، يجب أن يتوافر ما يسمى بشرط الشكلية حتى يصح العقد التأميني، والسبب في ذلك أن عقد الرهن يعد أحد عقود التوثيق، ويقصد به أنه يجب أن يتم تسجيله حتى يصح العقد الذي تم إبرامه بين الراهن والمرتهن، ولكن هناك العديد من الآثار المترتبة على عقد الرهن التأميني، سواء أكان ذلك بين أطراف العقد أو بالنسبة للغير، وهذا إذا ما صدر عن الراهن تصرف بعينه من شأنه التأثير على حقوق الدائن المرتهن بالسلب⁽¹⁾.

وبناءً على ذلك، سوف يتناول الباحث مطلبين في هذا المبحث، حيث جاء المطلب الأول بعنوان: شرط الشكلية في عقد رهن المنقول وبيان أهميته وأثره، أما المطلب الثاني: يتناول الأهلية اللازمة لإبرام عقد الرهن التأميني الذي يسرى على المنقولات.

(1) ماجد عبد الله مجيد الكساسبة، المفهوم القانوني لحائز العقار المنقول رهناً تأمينياً (دراسة مقارنة)، مجلة العلوم التطبيقية والقانون، مج 3، ع 1، 2019، ص 96.

المطلب الأول

شرط الشكلية في عقد رهن المنقول (الحيازي - دون الحيازي)

وبيان أهميته وأثره

لقد حرص المشرع الإماراتي على ألا يجعل من عقد الرهن التأميني أحد العقود التقليدية التي يتم إبرامها بمجرد رضا الطرفين، ولكن على النقيض من ذلك؛ فقد تم وضع العديد من الإجراءات الواجب توافرها جنباً إلى جنب مع رضا الطرفين بكامل إرادتهما، ومن أهم تلك الإجراءات التسجيل الوارد في المادة (1400) التي تنص على أنه: "لا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله ويلتزم الراهن نفقات العقد إلا إذا اتفق على غير ذلك"، وتخصيص المال المرهون الوارد في نص المادة (1408) أنه: "تخص المبالغ التي تستحق له من تعادل الحصص أو ثمن العقار لسداد دين الرهن"، بالإضافة إلى تخصيص الدين المضمون الوارد في المادة (1441) والتي تنص على أن: "للمدين أن يؤدي الدين المضمون بالرهن التأميني وملحقاته قبل حلول ميعاد الوفاء به، فإذا لم يقبل الدائن هذا الوفاء فللمدين أن يودعه دائرة التسجيل التي تقوم بعد التحقق من قيمته بتسوية ما يستحق في ذمة المدين وتسليمه سند الوفاء وإنهاء الرهن على أن تراعى في ذلك أحكام القوانين الخاصة"⁽¹⁾.

فعند النظر على الرهن الذي يتم تطبيقه على المنقولات ذات الطبيعة الخاصة نجد أنه يندرج ضمن العقود الشكلية التي يتوجب التسجيل حتى يصح العقد ويتم الأخذ به وبما يترتب عليه من آثار، بحيث يتم عن طريقه إصدار الحكم من خلال مواجهة كل من الدائن المرتهن والراهن وغيرهم، فضلاً عن ذلك، لا بد من أن يتضمن عقد الرهن معلومات محددة تتعلق بالأموال المرهونة، أو الدين المضمون.

الفرع الأول- المقصود بالشكلية وأهميتها:

إن العقود الرضائية تعتمد في الأساس على توافق إرادة الطرفين بالقبول والرضا، وهو ما يكفي لانعقاد العقد أي أنه لا يتطلب أي إجراءات أخرى، وهو ما يتنافى مع ما ورد في القوانين القديمة⁽²⁾، وهو ما يدفع العديد من الآراء إلى الاعتقاد بأن فرض شرط التسجيل في عقد

⁽¹⁾ قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

⁽²⁾ محمد وحيد الدين سوار، التأمينات العينية في القانون المدني الأردني، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1995، ص 35-34.

الرهن يعد أحد أهم المبادئ التي ارتكزت عليها القوانين القديمة، وبالتالي تم تطويره وصياغته في شكله الحديث⁽¹⁾.

فعندما يفرض القانون عددًا من الشروط يعرف هذا النوع من العقود بالعقد الشكلي، ويجب الإشارة هنا إلى ما ورد في المادة (1400) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م، والتي نصت على أنه: "لا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله ويلتزم الراهن نفقات العقد إلا إذا اتفق على غير ذلك"⁽²⁾، وبمجرد تطبيق ذلك أصبح العقد يندرج ضمن عقد الرهن المنقول ذات الطبيعة الخاصة، وهو أحد أشكال العقود الشكلية التي يتوجب لصحتها والأخذ بها القيام بعدد من الإجراءات بجانب قبول الطرفين ورضائهما.

وللتسجيل دور على قدر كبير من الأهمية في عملية إبرام عقد الرهن التأميني، وتتمثل تلك الأهمية في الآتي:

أ. يعد أحد أهم الأركان التي لا ينعقد عقد الرهن التأميني في حالة غيابه، وهو ما لا ينطبق في حالات البيع العقاري⁽³⁾.

ب. يعد أحد الطرق التي يتم من خلالها شهر الرهن وإعلام الغير أن المال قد تم رهنه، وذلك حتى لا يقوم بالتصرف في المال المرهون بأي شكل من الأشكال⁽⁴⁾.

وقد حرص المشرع الإماراتي على تطبيق الأهداف السابق ذكرها على عملية التسجيل المتعلقة برهن المنقولات ذات الطبيعة الخاصة، على سبيل المثال نجد أنه في القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن رهن الأموال المنقولة ضمناً لدين قد ذكر في المادة (20) التي نصت على أنه: "استثناء مما ورد في قانون المعاملات المدنية، إذا أنشئ حق رهن على مال منقول ثم أصبح ذلك المال عقاراً بالتخصيص، يستمر نفاذ حق الرهن في مواجهة الغير على ذلك المال ويتقدم ذلك الحق على أي رهن واقع على العقار الذي وضع فيه، سواء كان الرهن الواقع على العقار سابقاً أو لاحقاً لعقد الرهن على العقار بالتخصيص، شريطة إشهار حق الرهن على ذلك المال في السجل بالإضافة إلى تسجيله في السجل العقاري"⁽⁵⁾.

(1) محمد المرسي زهرة، مرجع سابق، ص 264.

(2) المادة (1400) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

(3) عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ج 10، ص ص 280-281.

(4) محمد المرسي زهرة، مرجع سابق، ص ص 268-269.

(5) مادة (20) من القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن رهن الأموال المنقولة ضمناً لدين.

وعندما أقر المشرع الإماراتي أن التسجيل لا بد وأن يندرج ضمن شروط عقد الرهن التأميني، وذلك لضمان حق الغير دون استلزامه كأحد أركان العقد، وهو ما ظهر بوضوح في قانون رقم (14) لسنة 2013م لتنظيم الطيران المدني والتي أقر فيها المشرع أنه من الضروري أن يتم إتمام عملية تسجيل الرهن المتعلقة بالطائرات وليس لكونها أحد أركانها.

وبالنظر إلى أن عملية التسجيل في عقد الرهن المتعلق بالمنقولات ذات الطبيعة الخاصة، فعلى الرغم من أنها ليست ركناً فيه إلا أنه يجب إتمام إجراءاتها بهدف إشهار الرهن والأخذ به لدى جميع الهيئات المعنية، إذ إنه لا يترتب على هذا العقد أي آثار إلا في حالة التسجيل.

وتتمثل أهمية التسجيل فيما يتعلق بعقد رهن المنقولات في الآتي:

أ. يهدف التسجيل في المقام الأول إلى ضمان حقوق الراهن للكشف عن مدى خطورة التصرف الذي سيقوم به، حيث تم وضع شرط يتعلق بالشكل والإجراءات الخاصة المتعلقة بالرهن التأميني الذي يتم تطبيقه على المنقولات، وبالتالي فإن الراهن سيقوم بالتفكير جيداً قبل اتخاذ الخطوة المقدم عليها.

وعلى النقيض من ذلك، نجد أن عقد البيع سواء أكان على عقار أو على أي من المنقولات، ففي هذه الحالة فرض المشرع ضرورة توافر شرط الرسمية على عقد البيع لضمان حق البائع للمخاطر المرتبة على الخطوة المقبل عليها، والتي تعد أكثر خطورة من تصرف الرهن، وبالمثل خطورة موقف الراهن في حالة الرهن الحيازي، ففي هذه الحالات أقر المشرع أنه ليس ضرورياً فرض شرط الشكالية على عقد البيع والرهن الحيازي على حد سواء⁽¹⁾.

ب. تعد عملية التسجيل ذات قيمة كبيرة بحيث تعود بالمنفعة على الدائن المرتهن، وذلك لكونها توفر له سنداً تنفيذياً يمكن عن طريقه عدم اللجوء إلى التقاضي في حالة عدم سداد الراهن للدين في وقته، فضلاً عن ذلك، فهو يتيح للدائن إمكانية التأكد من ملكية الراهن للمال المرهون، ومن صحته، حيث إن هذه أحد الإجراءات التي يقوم بها كاتب العدل خلال عملية التسجيل⁽²⁾.

ج. عملية التسجيل تضمن صحة العقد الذي تم إبرامه بين الطرفين، وذلك من خلال تحقق شرط الأهلية، وملكية الراهن، وتخصيص الرهن، حيث إن هذه المعلومات ضرورية

⁽¹⁾ سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية - الكفالة - الرهن الرسمي - حق الاختصاص - الرهن الحيازي - حقوق الامتياز، الإسكندرية، دار الفكر الجامعي، 1996، ص ص 140-141.

⁽²⁾ عبد الرزاق أحمد السنهاوري، مرجع سابق، ج 10، ص 281.

وواجب الاستعلام عنها أثناء عملية التسجيل، وبالتالي فإن هذه العملية تكون بمثابة إشراف على صحة العقد حتى لا يتم إبطاله فيما بعد⁽¹⁾.

الفرع الثاني- الغاية من اشتراط الملكية:

ذهب العديد من فقهاء القانون إلى أن الرسمية المضافة على عقد الرهن التأميني ما هي إلا تطور لما ورد في القانون الإماراتي القديم⁽²⁾، حيث إن المخاطر الواقعة على الراهن من الرهن ألا تتعدى الضرر الواقع على البائع في عقد البيع، وبالنظر إلى أن الهبة تعد أكثر العقود خطراً، فنجد أن شرط الشكلية قد ظهر بتعسف عند عقد الهبة، وكما سبق الذكر أن اشتراط الشكلية يعد أحد أشكال الإشراف على الرهن، وهو ما ينطبق على جميع عقود التصرف الأخرى، ومن هنا نستنتج أنه ليس من الضروري أن يتم استلزام شرط الشكلية في عقد الرهن التأميني بشكل عام.

ولعل ما يبرر هذا القول ما يأتي:

أ. فيما يتعلق بعقد البيع فقد سبق الإشارة إلى أنه من الكافي أن يتم تنبيه البائع للخطر الواقع عليه جراء إقدامه على هذا التصرف، ولذلك فإنه ليس من الضروري أن يتم اشتراط الشكلية في البيع.

ب. أما الهبة فهي تتباين بشكل كبير عن رهن المنقولات ذات الطبيعة الخاصة، ويتحدد وجه الاختلاف في إمكانية الرجوع عنها وذلك وفقاً لما ورد في المادة (646) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م التي تنص على الآتي: "لواهب أن يرجع في الهبة قبل القبض دون رضا الموهوب له، وله أن يرجع فيها بعد القبض بقبول الموهوب له، فإن لم يقبل جاز للواهب أن يطلب من القاضي فسخ الهبة والرجوع فيها متى كان يستند إلى سبب مقبول ما لم يوجد مانع من الرجوع"⁽³⁾، وذلك على النقيض من الوضع بالنسبة للرهن، ويرجع السبب في ذلك إلى أن الواهب لا يهب إلا الأشياء الزائدة عن احتياجاته، أما في حالة الرهن فالوضع يختلف نظراً لأنه ينتج عن عدم استقرار الأحوال المادية للراهن.

⁽¹⁾ عبد الفتاح عبد الباقي، الوسيط في التأمينات العينية، القاهرة، دار النشر للجامعات المصرية، 1954، ص 31.

⁽²⁾ عبد الفتاح عبد الباقي، مرجع سابق، ص 32.

⁽³⁾ المادة (646) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

ج. وفيما يتعلق بفرض شرط الشكلية على انفراد الرهن التأميني المنطبق على المنقولات ذات الطبيعة الخاصة، فيرجع السبب في ذلك إلى أن عقد الرهن التأميني يعد أحد العقود التي يترتب عليها نسبة خطر كبيرة على الراهن، إذ إن الراهن لا يمكنه استشعار الخطر الواقع عليه جراء هذا التصرف.

ومما سبق نستنتج أن الأهمية من شرط الشكلية الواقع على عقد الرهن التأميني الساري على الأصول المنقولة، فضلاً عن اعتبار الشكلية أحد الأركان الأساسية في العقد، يتمثل فيما يلي:

أ. نظراً لما قد يتسبب به الاكتفاء بالرضا بين الطرفين وقت إبرام عقد الرهن من ضياع للممتلكات، الأمر الذي أدى إلى ضرورة فرض شرط الشكلية الذي يوجه نظر الراهن إلى الخطورة الواقعة عليه جراء هذا التصرف⁽¹⁾.

ب. يعد شرط الشكلية أحد أشكال الإشراف على عقد الرهن نظراً لارتباطه بشكل مباشر أو غير مباشر بالمصلحة الاقتصادية العامة المتمثلة في مصلحة الائتمان، فضلاً عن ذلك، وجد أن العديد من المنقولات ذات الطبيعة الخاصة، على سبيل المثال السيارات والسفن والطائرات والمحلات التجارية، جميعها تتميز بأهمية اقتصادية كبيرة للدولة، الأمر الذي تطلب فرض شرط الشكلية في عقد الرهن الذي يتم إبرامه في هذا الصدد حتى يكون بمثابة المشرف والمراقب عليها.

ج. هناك منفعة تعود على كل من الراهن والمرتهن من فرض شرط الشكلية⁽²⁾.

الفرع الثالث- الغاية من شرط الشكلية والأثر المترتب على تخلفها:

على الرغم من توافر العديد من المنافع التي تترتب على شرط الشكلية، إلا أن العديد من الفقهاء ذهبوا إلى أن القوانين القديمة هي التي تتسبب في رسمية عقد الرهن، ويرجع ذلك إلى أن العقود في القوانين القديمة كانت تتطلب توافر شكلية بعينها والتي تعد أهم من توافق إرادة المتعاقدين، والمقصود بذلك أنه لا بد من إتمام إجراءات وشكليات محددة والتي دونها لا ينعقد عقد الرهن، وعند النظر إلى القوانين الحديثة نجد أنه بمجرد توافق إرادة المتعاقدين ينعقد العقد دون توافر شكليات محددة.

⁽¹⁾ محمد كامل مرسى، الموجز في التأمينات، القاهرة، مطبعة فتح الله إلياس نوي وأولاده، 2006، ص 158.

⁽²⁾ محمد عبد الغفور محمد العماوي، مرجع سابق، ص 41.

ولكن هناك من انتقد هذا الرأي بقولهم إنه عندما تطور نظام العقد في القوانين الحديثة بوصفه عقدًا رضائيًا لم يتطور تطورًا مطلقًا وحتميًا، إذ إنه لا يمكن القول بأن القانون القديم غير صحيح ولا يمكن الأخذ به وأن القانون الحديث أكثر نفعًا، ولكن يجب القول بأن القانون الحديث ما هو إلا تطور للشكل القديم له، وبالتالي عند الحكم يجب الأخذ بالوظيفة التي تشغلها الرسمية في الرهن، وذلك دون النظر إلى التطور التاريخي لها⁽¹⁾.

بالإضافة إلى ذلك، ذهب عدد من الفقهاء إلى وجود نوع من التعسف في وضع الشكلية في الرهن، حيث إن هناك الكثير من العقود تعد أكثر أهمية وخطورة من عقود الرهن المتعلقة بالمنقولات، ومثال على ذلك، نجد أن المشرع الإماراتي لم يقر بوضع اشتراط شكلية على عقد البيع والهبة، حيث ورد في المادة (615) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م، والتي نصت على أن: "تتعد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم بالقبض"⁽²⁾، والمقصود بذلك أن الهبة والبيع يتم عقدهم دون اشتراط شكلية بعينها.

ويجب الإشارة هنا إلى المادة (618) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م، والتي نصت على الآتي:

- أ. "يجوز للواهب استرداد المال الموهوب إذا اشترط في العقد ذلك في حالة عدم قيام الموهوب له بالتزامات معينة لمصلحة الواهب أو من يهمله أمره،
- ب. إذا كان المال الموهوب قد هلك أو كان الموهوب له قد تصرف فيه استحق الواهب قيمته وقت التصرف أو الهلاك"⁽³⁾.

وبالنظر إلى المادة السابقة الذكر نجد أنها أوضحت أنه من الممكن أن يتم الرجوع عن عقد الهبة، وهو ما يتناقض مع أحكام الرهن التأميني المتعلقة بالمنقولات، حيث إن الهبة لا تتم إلا للشيء الزائد عن الحاجة، وذلك لا ينطبق على الرهن الذي يتم عقده وفقًا للحالة المادية غير المستقرة للراهن، كما يمكن القول بأنه في حالة الرهن تظل الملكية للراهن ولا تنتقل إلى المرتهن، وذلك ردًا على الرأي الزاعم بأن عقد البيع والهبة أكثر أهمية وخطورة من عقد الرهن.

⁽¹⁾ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الرجيز في شرح القانون المدني، الجزء 10، مرجع سابق، ص 280 وما بعدها.

⁽²⁾ المادة (615) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

⁽³⁾ المادة (618) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

ولذلك أصبح من الضروري توجيه النظر إلى الرهن، حيث إنه يطمئن لسداد دينه في وقته مما يجعله يعتقد بأنه لا يوجد ما يهدد ملكيته، ولكن عندما يحين موعد السداد يخيب ظنه⁽¹⁾.

وهناك مقارنة قائمة بين العديد من الفقهاء للتمييز بين كل من الرهن التأميني والرهن الحيازي، فالمشرع في الرهن الحيازي لم يقر بفرض وجود اشتراط الشكلية، وعلى النقيض فقد اشترط وجودها في الرهن التأميني، على الرغم من أن كليهما على نفس الدرجة من الخطورة، وهذا الرأي غير سليم، بحيث يمكن الرد عليه فيما يأتي:

إن نقل الحيازة في حالة الرهن الحيازي يعد كافيًا إذا ما اكتشف المدين الراهن مدى الخطورة التي يتعرض لها من خلال فعله، على النقيض نجد أن الرهن التأميني لا يمكن فيه أن يتم نقل الحيازة، ولذلك فإن الراهن يشعر بالاطمئنان لعدم فقدانه أي من ممتلكاته عند عقد الرهن⁽²⁾.

ومن هنا يجب الإشارة إلى أن الهدف والآثر من اشتراط الشكلية الواقع على عقد الرهن التأميني المتعلق بالمنقولات هي كالاتي:

أ. يرتبط عقد الرهن بمصلحة الائتمان والتي تعد أحد أوجه المصلحة الاقتصادية العامة، وبالتالي فإنه من الضروري أن يتم فرض الرقابة على هذا النوع من العقود، كما نجد أن هذا النوع من المنقولات التي ينطبق عليها عقد الرهن التأميني تعد على درجة كبيرة من الأهمية الاقتصادية التي تعود بالنفع على الدولة، مما يتوجب اشتراط الشكلية في هذا العقد لإمكانية فرض الرقابة عليه.

ب. الهدف من فرض اشتراط الشكلية يتمثل في توجيه نظر المدين إلى خطورة الموقف المقبل عليه، وبالتالي فإن هذا الشرط سوف يجعله يحسب حسابه قبل الإقبال على إبرام العقد.

ج. إن اشتراط الشكلية يقوم على تحقيق المنفعة للدائن المرتهن، حيث إنه لا يضطر للجوء إلى التقاضي في حالة عدم سداد الراهن لدينه في الوقت المحدد، وذلك لأن اشتراط الشكلية وفر سندًا تنفيذيًا له.

(1) سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص 24 وما بعدها.

(2) محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 264.

د. يعمل اشتراط الشكلية على الحرص على صحة العقد من خلال ضرورة توافر شروط بعينها لضمان صحته، فضلاً عن ملكية الرهن وتخصيص الرهن⁽¹⁾.

ومن هنا يمكن أن نتناول الأثر الناتج عن عدم توافر شرط الشكلية في عقد الرهن التأميني، وذلك من خلال ما يلي:

بالنظر إلى المادة (1400) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م، والتي نصت على أن: "لا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله ويلتزم الراهن نفقات العقد إلا إذا اتفق على غير ذلك"⁽²⁾، كما وردت المادة (6) ⁽³⁾ من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً لدين لتتنص على أن: "ينشأ سجل لإشهار الحقوق وفقاً لأحكام هذا القانون بقرار يصدر عن مجلس الوزراء، ويحدد القرار الجهة التي ستتولى إدارة السجل والإشراف عليه، وذلك بناءً على اقتراح من الوزير، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون تنظيم عمل السجل والإجراءات المتبعة بشأن القيد فيه، والرسوم المقررة لاستخدامه"، فمن خلال نص المادة نجد أن أحد أهم شروط العقد هو التسجيل، فعندما لا يتوافر التسجيل يبطل العقد، وكذلك أي أثر قد ينتج عنه، ويجب الإشارة هنا إلى قانون السير الإماراتي الذي يناقش رهن المركبات، وكذلك الوضع بالنسبة لقانون التجارة البحري عند إبرام عقد رهن السفينة، فنجد أنه في هذه الحالات إذا لم يتوافر التسجيل كشرط للعقد يعد العقد باطلاً، وكذلك أي أثر قد يترتب عليه.

ولا يمكن الأخذ بعقد الرهن التأميني المنطبق على المنقولات في حالة عدم توافر شرط الشكلية بأنه وعد رهن، فإن الوعد في إبرام العقود يجب أن يتحقق به جميع ما أقره المشرع، وهو ما ورد في المادة (146) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) ⁽⁴⁾ لسنة 1987م، والتي نصت على الآتي: "إذا اشترط القانون لتمام عقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل تجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد"⁽⁵⁾.

⁽¹⁾ نعمان محمد خليل جمعة، الحقوق العينية، القاهرة، دار النهضة العربية، 1992، ص 36 وما بعدها.

⁽²⁾ المادة (1400) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

⁽³⁾ المادة (6) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً لدين.

⁽⁴⁾ المادة (146) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

⁽⁵⁾ المادة (7) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً لدين.

كما جاءت المادة (7) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً لدين لمنح حق الاطلاع على سجل الرهن، حيث إنها نصت على أن: "لأطراف عقد الرهن أن يحددوا في إتفاقهم ما إذا كانوا يرغبون في السماح للعامة بالاطلاع على المعلومات التي يتم إشهارها في السجل، وفي كل الأحوال يجوز للعامة الاطلاع على المعلومات الأساسية الواردة في السجل وذلك في حدود الشروط التي تنص عليها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ويجوز طلب الحصول على تقرير ورقي أو إلكتروني يتضمن المعلومات الواردة في السجل، ويكون لهذا التقرير إذا تمت المصادقة عليه من السجل حجية لدى الكافة في إثبات تاريخ الإشهار ووقته وأي معلومة تم إشهارها في السجل، وتنظم اللائحة التنفيذية لهذا القانون شروط الحصول على التقرير".

ومما سبق يمكن القول بأنه في حالة عدم توافر شرط الشكلية في عقد الرهن التأميني، فينتفي على أثره الوعد بالرهن، ولكن يعد في هذه الحالة اتفاقاً، أي يمكن أن يصدر حكماً بالتعويض لمن أبرم الوعد وفقاً لما ورد به⁽¹⁾.

الفرع الرابع- الشروط الواجب توافرها في محل رهن الأموال المنقولة دون حيازة في القانون الإماراتي:

يُمكن تعريف محل الرهن دون حيازة بأنه هو المال المنقول الذي يتم وضعه من أجل ضمان الوفاء بالالتزام⁽²⁾، ويتكون محل ذلك الرهن من عنصرين أساسيين، أولهما: هو المال المرهون، وثانيهما: هو الالتزام المضمون بالرهن، لن يتم تناول العنصر الثاني نظراً لأنه يرتبط بركن السبب، وكذلك لأنه لم ترد قواعد جديدة بشأن ركن السبب في قانون رهن الأموال المنقولة.

وقد جاءت المادة (5)⁽³⁾ من القانون التي تنص على أنه: "على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر، يجوز رهن الأموال المنقولة دون حاجة إلى تسليم حيازتها للمضمون له أو إلى الغير، ويترتب على إشهار حق الضمان المنشأ بموجب عقد الرهن في السجل كافة الحقوق التي يتمتع بها المرتهن كما لو كان حائزاً للمال المرهون".

وبعدما تم الاطلاع على نصوص قانون الأموال المنقولة، يتضح أن المشرع الإماراتي لم ينص على أحكام خاصة يتم من خلالها الالتزام المضمون بالرهن، لذا فإنه سوف يتم تطبيق

⁽¹⁾ تقى أحمد عنانية، مرجع سابق، ص 37.

⁽²⁾ المادة (1) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً للدين.

⁽³⁾ المادة (5) من قانون اتحادي رقم (4) لسنة 2020م في شأن ضمان حقوق في الأموال المنقولة.

الأحكام الموجودة في القواعد العامة التي تخص الرهن التأميني⁽¹⁾ والحيازي⁽²⁾، وسوف يتم تناول المال المرهون (محل الرهن) وذلك نظراً لوجود عدد من الاختلافات بينه وبين القواعد العامة الخاصة بالرهن⁽³⁾.

ونظراً لأن محل الرهن يشمل المنقولات، فالجدير بالذكر أن ليس جميع المنقولات تصلح لأن تكون محلاً للرهن دون حيازة، وفي إطار ذلك وضع المشرع عدداً من الشروط لا بد من توافرها بشكل عام في محل العقد⁽⁴⁾، بمعنى أنه يمكن تطبيقها على عقد الرهن دون حيازة، وتمثل تلك الشروط في أن يكون المحل مقدور الاستيفاء بدون أضرار، وكذلك يكون محدد بشكل دقيق بحيث تنتفي فيه الجهالة، بجانب أن يكون المحل مشروعاً، كما يمكن إضافة الشروط الواجب توافرها في محل الرهن بشكل عام وهي أن يكون محل الرهن ملكاً للراهن، وأن يكون قابل للبيع على الرغم من أن المشرع لم ينص على ذلك في قانون رهن الأموال المنقولة.

أما بالنسبة للشروط الخاصة التي وضعها المشرع في قانون رهن الأموال المنقولة ضماناً للدين والتي يجب توافرها في محل الرهن دون حيازة، فينفرد بها المحل الذي يسري عليه الرهن دون حيازة، وأبرزها أن يكون الرهن منقولاً، وكذلك أن يكون المحل محدداً بالتفصيل.

وسوف يتم دراسة ذلك من خلال ما يلي:

1. الشروط العامة للرهن دون حيازة:

لقد وضع المشرع عدداً من الشروط لا بد من توافرها في محل العقد وفقاً لما نصت عليه القواعد العامة، تلك الشروط يمكن تطبيقها على محل الرهن دون حيازة، وتتضح في الآتي:

⁽¹⁾ المادة (1409) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.
⁽²⁾ المادة (1452) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.
⁽³⁾ موزة محمد سالمين الكلباني، ركن المحل في رهن الأموال المنقولة دون حيازة وفقاً للقانون رقم 20 لسنة 2016: دراسة في ضوء أحكام الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير، جامعة الإمارات العربية المتحدة، الإمارات، 2020، ص 12.
⁽⁴⁾ المادة (1448) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

الشرط الأول: أن يكون محل الرهن مقدور الاستيفاء بغير ضرر⁽¹⁾ حيث يضع قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م⁽²⁾ شرطاً في محل العقد وهو أن يكون مقدور الاستيفاء بدون ضرر⁽³⁾.

ومن الممكن أن يُطبق هذا الشرط على الرهن دون حيازة، فإذا كان المنقول محل الرهن مقدور الاستيفاء بدون ضرر، فإنه يصح أن يسري عليه العقد، ومثال على ذلك الأوراق المالية أو الحسابات والودائع لدى البنوك، أو المعدات وأدوات العمل، أو البضائع المجهزة للإيجار أو البيع.

وبجانب ذلك فإنه من الممكن أن يكون المنقول غير موجود عند إبرام العقد، ولكنه ربما يكون موجود في المستقبل مثل رهن البضائع قيد التصنيع أو التحويل، أو بيع المحصول قبل أن يكون في صورة ثمار، أو بيع الثمار قبل الحصاد، لذا فإنه من الجائز أن تكون تلك الأموال المنقولة محل للرهن دون حيازة بشرط أن يتم استيفائها بدون ضرر، وبذلك فإن عقد الرهن يكون صحيحاً، وفي إطار ذلك نصت المادة (202)⁽⁴⁾ من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م على أنه: "يجوز أن يكون محلاً للمعاوضات المالية الشيء المستقبلي إذا انتفى الضرر .."، بالإضافة إلى ذلك نصت المادة (2)⁽⁵⁾ من قانون اتحادي رقم (20) بشأن رهن الأموال المنقولة ضماناً للدين لسنة 2016م على أنه: "يجوز أن تكون محلاً للرهن أي أموال منقولة مادية أو معنوية قائمة أو مستقبلية ..."، وبناءً على ذلك، فإنه يجوز رهن المال المستقبلي طبقاً لقانون رهن الأموال المنقولة.

وهذا يتنافى مع الرهن التأميني الذي اشترط فيه القانون أن يكون العقار المرهون تأمينياً موجوداً وقت التعاقد وذلك بموجب قانون المعاملات المدنية الاتحادي لسنة 1985م⁽⁶⁾، ويترتب على ذلك عدم جواز رهن المال المستقبلي تأمينياً، بينما بالنسبة للرهن الحيازي فلم يشترط المشرع وجود محل الرهن وقت التعاقد، ولكنه اشترط أن يكون الشيء المرهون حيازياً مجهزاً ومهيأً لتسليمه للمرتهن عند إبرام العقد وذلك في المادة (1449)⁽⁷⁾ من قانون المعاملات المدنية،

(1) عبد الناصر العطار، مصادر الالتزام الإدارية في قانون المعاملات المدنية، الإمارات، مطبوعات جامعة الإمارات العربية، ط2، 2000، ص 155.

(2) قانون المعاملات المدنية الاتحادي الصادر بموجب القانون الاتحادي رقم 5 لسنة 1985.

(3) عبد الناصر العطار، مصادر الالتزام الإدارية، مرجع سابق، ص 155.

(4) المادة (202) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م.

(5) المادة (2) من قانون اتحادي رقم (20) بشأن رهن الأموال المنقولة ضماناً للدين لسنة 2016م.

(6) المادة (1405) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

(7) المادة (1449) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م.

ويترتب على ذلك عدم جواز رهن المال المستقبلي حيازياً نظراً لعدم القدرة على تسليمه للمرتهن وقت التعاقد.

الشرط الثاني: أن يكون محل الرهن محددًا تحديداً نافياً للجهالة، حيث وضع المشرع الإماراتي شرطاً هو أن يكون محل الرهن محددًا تمام التحديد من خلال الإشارة إليه أو إلى مكانه في حالة وجوده وقت إبرام العقد، أما إذا كان غير موجود فيتم تحديده من خلال إيضاح سماته ومقداره ومن خلال ذلك تنتفي صفة الجهالة⁽¹⁾.

وفي غضون ذلك يتضح أنه من الضروري أن يكون محل الرهن معلوماً لجميع أطراف العقد علماً تنتفي معه الجهالة التي من شأنها إثارة النزاعات، بينما إذا كانت الجهالة يسيرة فإن العقد يكون صحيحاً حيث إنها مغتفرة في عرف الأفراد ولا تتسبب في حدوث الصراعات بينهم وذلك وفقاً لقانون المعاملات المدنية الاتحادي المادة (1/203) لسنة 1985م⁽²⁾.

وهذا يؤكد أنه يجوز تطبيق ذلك الشرط على محل الرهن دون حيازة، حتى وإن كان محل الرهن في تلك الحالة مალًا منقولاً مستقبلياً حيث لا توجد علاقة بين وجود محل الرهن وتحديده، فربما يكون المحل غير موجود (مستقبلاً) وبرغم ذلك يمكن تحديده بشكل دقيق، كما أنه من الممكن أن يكون موجوداً وغير محدد بشكل دقيق⁽³⁾.

وقد وضع المشرع الإماراتي شروطاً في قانون رهن الأموال المنقولة، وتشمل تلك الشروط أن يتضمن العقد وصف كامل لمحل الرهن، وبناءً على ذلك وضعت اللائحة التنفيذية⁽⁴⁾ أربع وسائل لكيفية وصف محل الرهن، وتتضمن تلك الوسائل أن يكون وصف محل الرهن موجوداً في العقد، كما يشمل ذلك تحديد الكمية أو القطعة أو النوع أو الصنف والفئة، وذلك لتوضيح محل الرهن، وبالتالي فإن تلك الطريقة تحمل نفس المعنى للتعين الدقيق للمحل⁽⁵⁾.

الشرط الثالث: أن يكون المحل مشروعاً: حيث تنص المادة رقم (205) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي لسنة 1985م على ضرورة أن يكون المحل قابلاً لحكم العقد، أما في حالة منع

⁽¹⁾ المادة (1/203) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

⁽²⁾ عيد الناصر العطار، مصادر الالتزام الإدارية، مرجع سابق، ص 164.

⁽³⁾ محمد المرسي زهرة، مرجع سابق، ص 753.

⁽⁴⁾ اللائحة التنفيذية، المادة 4/أ.

⁽⁵⁾ موزة محمد سالمين الكلباني، مرجع سابق، ص 16.

التعامل أو مخالفته للقوانين والنظام العام أو الآداب بشكل عام، فإن العقد يصبح غير مشروع وباطل⁽¹⁾.

وتعتبر إمكانية التعامل بالمحل مؤشراً لمشروعيته⁽²⁾، وكون محل الرهن دون حيازة منقولات محددة من خلال المادة رقم (3) من قانون رهن الأموال المنقولة يشكل حفظاً للدين، وبالتالي يمكن التعامل في هذا الشأن بموجب القانون لتكون محلاً للرهن، وهو ما سيتم شرحه بالتفصيل لاحقاً.

أما المادة رقم (4) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي لسنة 1985م فتتص على مجموعة من المنقولات غير الخاضعة لأحكام القانون الخاص برهن الأموال المنقولة، ويشمل ذلك الأجر، والنفقات، والرواتب، والتعويضات الوظيفية والعمالية، وأموال الوقف، والأموال العامة التي تم تخصيصها للمنفعة العامة، كما يشمل ذلك أموال الجهات الدبلوماسية والقنصلية الأجنبية، وأموال المنظمات الدولية الحكومية، والحقوق المستقبلية التي تترتب على قوانين الميراث والوصية، وبالتالي فإن كل تلك المنقولات لا يمكن أن تكون محلاً لرهن دون حيازة بحكم القانون⁽³⁾.

وعلاوة على ذلك، يكون محل الرهن مشروعاً في حالة أن يكون المحل غير مخالف للآداب العامة والنظام العام في الدولة⁽⁴⁾، حيث إن المادة رقم (127) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي لسنة 1985م على أن: "التعاقد على معصية لا يجوز"، وبالتالي ففي حالة تطبيق ذلك على محل الرهن دون حيازة، فمن غير الممكن رهن المخدرات، أو الخمر، أو الميتة، أو لحم الخنزير وما إلى ذلك، وذلك إتباعاً للآداب والنظم العامة⁽⁵⁾.

ووفقاً لذلك، في حالة رهن منقولات غير مطابقة للشروط وغير صالحة لتكون محلاً للرهن، على سبيل المثال، أن تكون المنقولات مخالفة للنظم والآداب العامة في الدولة، ويجب اعتبار عقد الرهن دون حيازة باطل في مجمله.

الشرط الرابع: أن يكون محل الرهن مملوكاً للراهن: لم يتم النص على هذا الشرط في قانون رهن الأموال المنقولة، ورغم ذلك يمكن استنباطه بسهولة بالرجوع إلى القواعد العامة للتصرف في ملك الغير أو بيع ملك الغير، حيث أن كل شيء يمكن رهنه يمكن في نفس الوقت بيعه، وفي

(1) المرجع السابق، ص 16.

(2) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الاتحادي، دائرة القضاء، أبو ظبي، الجزء الأول، 2014، ص 221.

(3) موزة محمد سالمين الكلبي، مرجع سابق، ص 16.

(4) نفس المرجع السابق، ص 222.

(5) المادة (127) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

نفس الوقت لا يمكن التصرف في ملك الغير بالرهن إلا بإجازة المالك، فتنص المادة رقم (213) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي لسنة 1985م على أنه: "يكون التصرف موقف النفاذ على الإجازة إذا صدر من فضولي في مال غيره"، وعلاوة على ذلك، فقد وضع المشرع شروطاً في الرهن التأميني، حيث يجب أن تكون إجازة المالك الحقيقي موثقة بسند موثق⁽¹⁾، ويجب أن يكون ذلك في إطار أوراق رسمية مثل الرهن التأميني نفسه الذي لا يصبح قائماً إلا عند تسجيله حماية للدائن المرتهن، أما في حالة الرهن الحيازي ورهن الأموال المنقولة دون حيازة فلم يضع المشرع شروطاً من حيث توثيق الإجازة.

ولا تظهر تلك المشكلة في رهن الأموال المنقولة دون حيازة، وذلك بسبب القيود الخاصة بالمنقولات التي وضعها المشرع، ويتضمن ذلك أن يكون وصف محل الرهن موجوداً في عقد الرهن، كما يجب أن يتم إشهار حق الرهن من خلال السجل الخاص، وبالتالي يمكن التعرف على المالك والبيانات اللازمة للتعرف عليه.

وفي بعض الحالات تكون ملكية محل الرهن ملكية احتمالية، وتوجد ثلاث حالات مختلفة للملكية الاحتمالية، وتشمل ما يلي:

أ. **الملكية المعلقة على شرط:** في بعض الحالات تكون ملكية الرهن متوقفة على شرط واقف أو فاسخ، حيث إن حالة الملكية المعلقة على شرط فاسخ تتضمن أن تستمر ملكية المحل للراهن قائمة، وذلك مادام الشرط لم يتحقق، وفي حالة تحقق الشرط تزول الملكية بأثر رجعي⁽²⁾، وبالتالي يكون الرهن موقوفاً على إجازة المالك (الغير)، وذلك من خلال الوصول للقواعد العامة.

أما في حالة أن تكون ملكية الراهن لمحل الرهن متوقفة على شرط واقف، فاكتمال الشرط يثبت الملكية للراهن بأثر رجعي، حيث إن تلك الحالة تجعل الرهن صحيحاً وقائماً، وغياب الشرط يجعل ملكية الراهن تزول بأثر رجعي طبقاً للمادة (425) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي لسنة 1985م⁽³⁾، وبالتالي يعتبر الرهن موقوفاً على إجازة المالك (الغير)، حيث إن الراهن لا يكون مالكاً لمحل الرهن في تلك الحالة.

⁽¹⁾ المادة (1402) قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

⁽²⁾ المادة (426) قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

⁽³⁾ المادة (425) قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

ب. **الرهن الصادر من مالك زالت ملكيته بأثر رجعي:** وذلك في حالة زوال ملكية الراهن لأي سبب كان، ويشمل ذلك الفسخ أو البطلان، حيث إن الراهن في تلك الحالة لا يكون مالكا لمحل الرهن، وبالتالي يتم تطبيق شروط رهن ملك الغير، وذلك يعني أن الرهن موقوف على إجازة المالك الحقيقي لمحل الرهن.

ج. **الرهن الصادر من المالك الظاهر:** وذلك يعني الرهن المعروف بالصورية، حيث إن ذلك يعني حدوث تصرفات ظاهرية وصورية تخفي خلفها تصرفات صورية حقيقية⁽¹⁾، وطبقاً للمادة (395) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي لسنة 1985م يعني ذلك أن الراهن يعتبر مالكا لمحل الرهن بموجب عقد صوري، أما في الحقيقة لا يكون مالكا حقيقيا لمحل الرهن، وفي هذا الشأن يمكن الاعتبار فقط بوجود عقد ملكية حقيقي، ويتضمن ذلك حق المتعاقدين وخلفهما العام⁽²⁾، وفي المادة (394) لسنة 1985م نجد في حالة الغير (حسن النية)، فيكون لهم الحق في التمسك بعقد الملكية الصوري كمحل للرهن أو التمسك بعقد الملكية الحقيقي، حيث إنهم في تلك الحالة يجهلون أن الراهن يمتلك محل الرهن محل الخلاف بموجب عقد صوري⁽³⁾، وفي تلك الحالة يكون الدائن هو المرتهن من الغير.

الشرط الخامس: أن يقبل المحل البيع في المزاد: وهو ما ورد في قانون المعاملات المدنية المتعلق بكل من الرهن الحيازي والرهن التأميني⁽⁴⁾، إلا أنه يجب أن يتوافر هذا الشرط في الأموال المنقولة دون حيازة، ويرجع ذلك إلى تحقيق قدرة الدائن المرتهن على التصرف في المال المرهون من خلال بيعه والحصول على دينه المستحق من خلال ثمنه، وذلك في حلة إذا لم يرق الراهن بسداد هذا الدين بإرادته التامة، وهذا هو الهدف الرئيس لعملية الدين، ولذلك أصبح لا بد من أن يتضمن قانون رهن الأموال العامة لهذا الشرط ضمن النصوص الواردة به.

ومما سبق يمكن القول، بأنه لا يمكن إجراء الرهن على المنقولات التي لا تقبل الحجز عليها، والتي تم ذكرها في نص المادة (247) من قانون الإجراءات المدنية رقم (11) لعام

⁽¹⁾ عبد السميع أبو الخير، أحكام الإلزام في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، الإمارات، 2002، ص 289.

⁽²⁾ المادة (395) قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

⁽³⁾ المادة (394) قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

⁽⁴⁾ وفق لما ورد في المادة (1406) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي التي نصت على أنه: "لا يجوز أن يقع الرهن التأميني إلا على عقار يصح التعامل فيه وبيعه في مزاد علني..."، فضلاً عن نص المادة (1449) من نفس القانون أنه: "يشترط في المرهون رهناً حيازياً أن يكون..... صالحاً للبيع بمزاد علني".

1992م، ومثال على هذه الأموال نجد: الأموال العامة، والأجور والرواتب، والنفقات، وأموال الوقف، وغيرها⁽¹⁾.

2. الشروط الخاصة:

هناك العديد من الشروط الواردة في قانون رهن الأموال المنقولة، والتي يجب أن تتوافر في الأموال محل الرهن دون حيازة، وتتمثل تلك الشروط فيما يلي:

الشرط الأول- أن يكون الرهن منقولاً:

بالنظر إلى رهن المنقول دون حيازة نجد أنه يتميز عن غيره من أشكال الرهن الأخرى، فقد تم تحديد محله في المادة (4) من أحكام القانون السابق ذكره على النقيض من غيره من الرهون، حيث يقوم أطراف الرهن بتحديد محله ولهم كامل الحرية في تحديد المال الذي يقدم كضمان لعملية الرهن، وبالتالي فإن محل الرهن لا بد وأن يكون من المنقولات، فلا يمكن أن يتم تحديد العقارات أو المنقولات التي لا ينطبق عليها أحكام هذا الرهن كمحل لهذا الرهن⁽²⁾.

الشرط الثاني- أن يتضمن عقد الرهن وصفاً تفصيلياً لمحل الرهن:

لقد قام المشرع الإماراتي في قانون رهن الأموال المنقولة بوضع شرط أن عقد الرهن يجب أن يشتمل على وصف لمحل الرهن، على أن تقوم اللائحة التنفيذية لهذا القانون بتحديد ما من حيث درجة الوصف ونوعه، أي إذا كان وصفاً عاماً أو وصفاً خاصاً، وذلك بما يتماشى مع طبيعة المال، والإجراءات التي تتعلق بالتصرف في محل الرهن، والعرف الجاري في هذا الصدد⁽³⁾.

ويجب الإشارة هنا إلى المادة (4) من اللائحة التنفيذية المختصة بتحديد وصف محل الرهن، حيث تم من خلالها اشتراط توافر وصف شامل لمحل الرهن في عقد الرهن، وأنه يجب أن يتضمن واحدة من الشروط الآتية:

⁽¹⁾ المادة (4) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً للدين.

⁽²⁾ موزة محمد سالمين الكلباني، مرجع سابق، ص 19.

⁽³⁾ المادة (3/8) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً للدين.

1. أن يتم وصف محل الرهن بحيث يتضح من خلال هذا الوصف ماهية المحل المراد رهنه، ومدى استفادة المرتهن من هذا المحل، كما يجب أن يذكر وصف المنقولات التي ينطبق عليها الرهن دون حيازة، وذلك عن طريق ما يلي:

أ- إذا كان محل الرهن شيئاً قيمياً⁽¹⁾، فلا بد أن يرد في وصف المحل كل من: وصفه وخصائصه التي يتميز بها عن غيره من محال الرهن، وسيعرض ذلك فيما يلي:

إذا تحدد محل الرهن في حسابات وودائع، أو أوراق تجارية، أو سندات، فلا بد في هذه الحالة أن يتم تحديد عدد من المعلومات الهامة في وصف محل الرهن، وتتمثل في: نوع الأوراق والحسابات، والرقم الذي تم تسجيله به ضمن سجلات البنك، فضلاً عن اسم البنك المصدر لها، وتحديد المبلغ المستحق.

أما إذا كان محل الرهن أحد الأشياء المادية أو المعنوية المتعلقة بالمحل التجاري، ففي هذه الحالة يجب أن يتم ذكر اسم المحل التجاري في وصف محل الرهن، بالإضافة إلى عنوان ورقم قيد المحل الرئيسي في السجل التجاري، وذلك مع تحديد نوع المكونات المادية والمعنوية وعددها بالمحل التجاري، كما يجب أن يتم ذكر أرقام تسجيلها في حالة وجود رقم للعلامات التجارية، أو توافر براءات اختراع ورسومات، أو نماذج صناعية مسجلة⁽²⁾.

وبالنسبة للفقرة (2) من المادة (4) من اللائحة التنفيذية فقد اختصت بكيفية وصف محل الرهن، حيث يجب أن يتم تمييز محل الرهن بوصف شامل في حالة إذا كان محله أشياء للاستخدام الشخصي، أو المنزلي، ويقصد بذلك أن تلك الأشياء أحد المستلزمات الأساسية للفرد ولمن يعوله، وقد تم استخدام تلك الأشياء كمحل لرهن تمويل شرائها، ولذلك وجب تمييزها بوصف خاص وشامل في عقد الرهن.

ب- إذا كان محل الرهن أشياء مثلية⁽³⁾، والتي تتمثل في الثروة الحيوانية، أو المحاصيل الزراعية، فلا بد في هذه الحالة أن يتم تحديد نوعها ووصفها، ووزنها، وقياسها، وعددها، كما يجب أن يتم ذكر جميع الوسائل التي يمكن عن طريقها وصف محل الرهن، على سبيل المثال إذا كان يوضع في مكان محدد أو أوعية محددة⁽⁴⁾، وقد

⁽¹⁾ المادة (2/99) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي لسنة 1985 م الأشياء القيمة، والتي نصت على أنه: "ما تتفاوت أفرادها في الصفات أو القيمة تفاوتاً يعتد به أو يندر وجود أفرادها في التداول".

⁽²⁾ المادة (164) و(165) من قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، القانون الاتحادي رقم (18) لسنة 1993 م.

⁽³⁾ المادة (1/99) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي لسنة 1985 م الأشياء المثلية، والتي نصت على أنه: "ما تماثلت أحادها أو أجزاؤها أو تقاربت بحيث يمكن أن بعضها مقام بعض عرفاً بلا فرق يعتد به وتقدر في التعامل بالعدد أو القياس أو الكيل أو الوزن".

⁽⁴⁾ جاسم الشامسي، عقد البيع في ضوء المعاملات المدنية الإماراتي، الإمارات، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، 1998، ص 376.

جاءت المادة (23) من قانون الأموال المنقولة التي قام المشرع الإماراتي من خلالها بإتاحة تأسيس حق الرهن على الأشياء المثلية وذلك في حالة إذا كان مقدارها محدد، مع اشتراط عدم اختلاطها بغيرها من الأشياء التي قد تغير في طبيعتها وتفقد ذاتيتها، ويجوز في حالة القدرة على فصلها عن غيرها من الأشياء المختلطة بها.

ج- إذا كان محل الرهن أموالاً مستقبلية: لقد أجاز المشرع الإماراتي إمكانية رهن الأموال المستقبلية من خلال الرهن دون حيازة، والتي تتضمن القيام برهن المحاصيل الزراعية قبل اكتمال نضجها، أو رهن أدوات ومعدات العمل وهي مازالت في طور التصنيع، فضلاً عن إمكانية رهن البضائع المجهزة للتصنيع أو التحويل.

وبناءً على ذلك يرى الباحث: أن المشرع الإماراتي قد أتاح إمكانية إخضاع الأموال المستقبلية لأحكام الرهن دون تحديد إحكام وقواعد بعينها لوضع وصف شامل لها، ولكن لا يمكن إخضاعها لأحكام وضوابط المادة (4/أ) السابق ذكرها، ويرجع السبب في ذلك إلى أنها تقوم على وصف المحل في حالة توافره لدى الراهن.

ويرى الباحث أيضاً: أنه لا بد من إضافة مادة في اللائحة التنفيذية يتم عن طريقها تحديد وسيلة وصف محل الأموال المستقبلية بشكل يوضح ماهيتها، ويتم وضع شرط يحدد القيد على التصنيع والإنشاء في عقد الرهن، فضلاً عن ذلك، يجب أن تذكر كافة الأوصاف المتعلقة بالمال المستقبلي الذي اشتمله عقد الإنشاء المبرم بين المالك والصانع.

2. عبارة تنص على إقامة حق الرهن على جميع الأموال المنقولة العائدة للرهن، سواء أكانت حالية أو مستقبلية.

3. عبارة تشير إلى إقامة حق الرهن على جميع الأموال المنقولة العائدة للرهن، ولكنها لا تشمل على الأموال المنقولة المحددة حصراً.

4. عبارة تفيد إقامة حق الرهن على فئة بعينها، أو نوع بعينه من الأموال المنقولة، فعلى سبيل المثال نجد عبارة تشمل جميع المعدات أو الذمم المدنية، سواء أكانت حالية أو مستقبلية.

ومن خلال ما سبق يمكن القول بأن المشرع الإماراتي قد حرص على إجازة ما يسمى بالرهن العائم، بحيث تتمثل الفكرة الأساسية له في أنه يجوز أن يتم ضمان الدين بأموال المدين

المنقولة دون تحديد محل الضمانة⁽¹⁾، ولا تنطبق على هذا الرهن أحكام تخصيص المال المرهون المنصوص عليه في القواعد العامة⁽²⁾، ففي هذه الحالة لا يشترط أن يتم تحديد المال محل الرهن بشكل دقيق، ولكنه على النقيض ينطبق على كافة الأموال المنقولة التي يمتلكها الرهان، سواء في الوقت الحالي أو في المستقبل، ففي حالة امتلاك الراهن مالا منقولاً جديداً، فهنا يتم إدراجه كضمان لحق الدائن المرتهن.

المطلب الثاني

الأهلية اللازمة لإبرام عقد الرهن التأميني الذي يسرى على المنقولات

يوجد العديد من النقاط التي سيتم تناولها في الأهلية اللازمة لإبرام عقد الرهن الذي يسري على المنقولات، تتلخص فيما يلي:

أهلية المرتهن والراهن:

من الجدير بالذكر أن القوانين الإماراتية المتعلقة بالمنقولات ذات الطبيعة الخاصة المتمثلة في قانون السير، وقانون التجارة البحرية، وقانون التجارة، وقانون الطيران المدني، جميعهم لا يشتملون على الأحكام الأهلية المرتبطة بالراهن والمرتهن لهذا النوع من المنقولات.

وتعد الأهلية شرطاً رئيسياً لتوافر الرضا، فالأهلية من التراضي، وهو أحد أركان عقد الرهن، ويقصد بالتراضي توافق إرادة أطراف العقد المراد إبرامه على تنفيذ أثر قانوني محدد، وبذلك يمكن القول أن توافق إرادة الطرفين هو ما يعبر عن الرضا⁽³⁾، ويجب أن يكون يتحقق الرضا هنا دون أن تشوبه أي من أفعال الخطأ، أو الإكراه، أو التغرير، فبمجرد توافر هذه الشروط يتم إحالة العقد إلى القواعد العامة في القانون، قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

(1) علاء الدين خصاونة ومحمد بشايره، الجوانب القانونية للامتياز العائم دراسة في القانون الأردني رقم 2012/1 بشأن وضع الأموال المنقولة تأميناً للدين، مجلة علوم الشريعة والقانون، مج 46، ع 3، 2019، ص 1.

(2) فراس كسابية وعلاء الدين خصاونة، البسيط في الحقوق العينية التبعية وفقاً لأحكام القانون الإماراتي، الإمارات، جامعة الإمارات العربية المتحدة، 2019، ص 154.

(3) المادة (130) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م تنص على أن: "ينعقد العقد بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول مع مراعاة ما قد يقرره القانون من أوضاع معينة لانعقاده"، راجع: قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م.

وبالتالي فإن تحقق الأهلية في طرفي عقد الرهن هو أحد أهم أركان انعقاده، وبالنسبة إلى عقد الرهن على المنقولات ذات الطبيعة الخاصة فإن الأهلية في هذه الحالة تتميز بذاتية خاصة نظراً لاختلاف أهلية الراهن عن أهلية المرتهن، ويرجع السبب في ذلك إلى أن الدائن المرتهن هو الطرف المستفيد في عقد الرهن، وذلك نظراً لكون عقد الرهن ملزماً للراهن بشكل كامل، وفيما يتعلق بالراهن المدين هنا، فإن عقد الرهن يقع عليه بالنفع والضرر في آن واحد، وذلك لأنه يقدمه بمقابل، ففي حالة أن الراهن والكفيل العيني هما نفس الشخص، فبالتالي يعد عقد الرهن بالنسبة له من الأعمال الضارة به بشكل كبير، بحيث يندرج العقد في هذه الحالة ضمن عقود التبرع⁽¹⁾.

وبناءً على ذلك، سوف نتناول في هذا المطلب ثلاث نقاط: الأولى، التعرف على أهلية الدائن المرتهن، والثانية، مخصص لدراسة أهلية الراهن، أما الثالثة فتتناول صور خاصة للراهن الصادر من الولي أو الوصي أو الوكيل أو القيم الوكيل عن الغائب، ويتلخص ذلك فيما يلي:

الفرع الأول- أهلية المرتهن:

هناك نوعان من الراهن المرتهن للمنقول، فهو إما شخص طبيعي، أو شخص معنوي متمثلاً في شركة أو منشأة أو بنك، ففي حالة الشخص المعنوي، أي الممثل لإرادة الشخص الاعتباري، نجد أنه لا بد وأن يتمتع بأهلية وجوب حتى يتمكن من إبرام عقد الرهن، كما يجب أن يتمتع بأهلية أداء كاملة، والمقصود بها تحقيق الإرادة والتمييز، حيث إن أفعال الشخص المعنوي تعبر عن إرادته وليست إرادة الممثل له⁽²⁾.

أما في حالة الشخص الطبيعي، فبالنظر إلى أن رهن المنقولات فهي تعد ذات منفعة وإفادة كبيرة للدائن المرتهن، فأصبحت من العقود الملزمة للراهن فقط، الأمر الذي نتج عنه حفظ حقوق المرتهن دون وقوع أي التزامات عليه⁽³⁾، ففي هذه الحالة يجب أن يكون المرتهن مميزاً، أي ناقص الأهلية، حتى يصح عقد الرهن، وهو ما ورد في المادة (346) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م⁽⁴⁾ والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م، والتي نصت على أن: "إذا كان

(1) توفيق حسن فرج، التأمينات الشخصية والعينية - دراسة لعقد الكفالة والرهن والاختصاص والامتياز، القاهرة، المكتب العربي للطباعة والنشر، 1986، ص ص 105-106.

(2) عزيز العكيلي، الشركات التجارية في القانون الأردني، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1995، ص 80.

(3) محمد وحيد الدين سوار، التأمينات العينية في القانون المدني الأردني، مرجع سابق، ص 44.

(4) المادة (346) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

الدائن غير كامل الأهلية فلا تبرأ ذمة المدين إلا بالوفاء لوليه وإذا حصل الوفاء للدائن وهلك الموفي به في يده أو ضاع منه فلوليه مطالبة المدين بالدين".

ومن الجدير بالذكر، أن أغلب آراء المشرعين والفقهاء فيما يتعلق بأهلية المرتهن تذهب إلى ضرورة أن يتوافر لديه أهلية أداء غير كاملة، فبمجرد أن يصل المرتهن إلى سن التمييز يصبح الرهن سليماً، وبالتالي فإن الشروط الرئيسة للدائن المرتهن تتمثل في التمييز أو أن يكون ولياً ناقص الأهلية، أو فاقدها ففي هذه الحالة يصح إبرام عقد الرهن التأميني لمصلحته.

أما فيما يتعلق بولاية المرتهن في عقد الرهن للمنقولات، فيجوز قيام نائب (ولياً - وصياً - قيماً) عن المرتهن بمباشرة العقد دون الحاجة إلى الحصول على إذن من المحكمة، أما في حالة إذا كان هذا النائب وكيلًا فلا بد من امتلاكه وكالة عامة حتى يتمكن من مباشرة الرهن، وذلك لأن عملية الرهن بالنسبة للمرتهن هي عملية استيفاء حق، وبالتالي فهي تشكل نفعاً للمرتهن، ولهذا فإن استيفاءها يعد أحد أعمال الإدارة وليس التصرف، وذلك وفقاً للمادة (929)⁽¹⁾ والتي تنص على: "كل عمل ليس من أعمال الإدارة والحفظ يستوجب توكيلاً خاصاً محدداً لنوع العمل وما تستلزمه الوكالة فيه من تصرفات".

الفرع الثاني- أهلية الراهن:

بالنسبة إذا كان الراهن في عقد رهن المنقولات ذات الطبيعة الخاصة شخصاً طبيعياً فلا يتطلب الحصول على إذن من أحد، بل يعد الرهن المترتب عليه صحيحاً، حتى إذا كان هذا الشخص ذاته مديناً، أو كان كفيلاً عينياً، ويرجع السبب في ذلك إلى التمتع بالأهلية الكاملة لعقد الرهن، وذلك ينطبق في حالة الراهن والمرتهن.

أما في حالة إذا كان الراهن شخصاً طبيعياً، فمن الجائز أن يكون هو المدين شخصياً، بحيث يعود عليه الرهن بالنفع أو الضرر، كما يمكن أن يعين الكفيل العيني كنائب عن المدين، وبالتالي فإن العائد من التصرف يقتصر على الضرر فقط لكونه تبرعاً، وبالتالي يجب التفرقة بين الأهلية التي يجب أن تتواجد لدى الراهن والأهلية الواجب تواجدها لدى الكفيل العيني.

1. أهلية المدين الراهن:

يجب في بادئ الأمر التعرف على ماهية طبيعة الرهن له، كما يجب التعرف على إذا ما كان عمله معاوضة أو تبرعاً، ويجب الإشارة إلى أن المدين الراهن ينظر إلى الرهن على أنه

(1) المادة (929) قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

أحد عقود المعاوضة، أي أنه أحد أعمال التصرف العائدة عليه إما بالنفع أو الضرر، حيث أن المدين الراهن لا يمكنه أن يقوم بدور المتبرع فيما يتعلق برهن أمواله، ولكنه على النقيض يجب أن يقوم بضمان التزامه لتسديد الدين في وقته، كما يمكنه الحصول على قرض لسداده أو مد فترة الدين⁽¹⁾.

ويمكن الإشارة هنا إلى ضرورة أن يتوافر لدى المدين الراهن العديد من الشروط، وهي: أهلية الإدارة، وأهلية التبرع، وأهلية التصرف، وهو ما ورد في المادة (1401) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م التي نصت على أنه: "يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه، ويجوز أن يكون الراهن نفس المدين أو كفيلاً عينياً يقدم رهناً لمصلحة المدين"⁽²⁾، كما وردت المادة (8) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن الأموال المنقولة ضماناً لدين لتنص على أن: "يشترط لإنشاء عقد الرهن وفق أحكام هذا القانون أن يكون الراهن أهلاً للتصرف في محل الرهن أو مخولاً بإنشاء حق الرهن عليه"⁽³⁾، والمقصود بأهلية التصرف في هذه المادة هو أهلية التصرف في الأموال، ويرجع السبب في ذلك إلى أن الرهن لا يقتصر على أن إنشاء الالتزام إلى إنشاء حق عيني على المال، إذ إن التصرف لا يتحدد في نقل الحق العيني ولكنه يتضمن إنشاءً أيضاً⁽⁴⁾.

ولذلك فإن صحة عقد الرهن التأميني تتحدد إذا كان المدين الراهن يتمتع بالأهلية الكاملة، والتي تتمثل في بلوغه سن الرشد، كما يجب أن يكون في كامل قواه العقلية، ويعد عقد الرهن موقوفاً وباطلاً في حالة إذا قام شخص فاقد الأهلية بإصداره، كما نصت المادة (213) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م على أن: "يكون التصرف موقوف النفاذ على الإجازة إذا صدر من فضولي في مال غيره، أو من مالك في مال له تعلق به حق لغيره أو من ناقص الأهلية في ماله وكان تصرفه دائراً بين النفع والضرر، أو من مكره أو

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ج 10، ص 337.

(2) المادة (1401) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

(3) المادة (8) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً لدين، أبوظبي، 12 ديسمبر 2016م، ص 24.

(4) محمد وحيد الدين سوار، التأمينات العينية في القانون المدني الأردني، مرجع سابق، ص 36.

إذا نص القانون على ذلك⁽¹⁾، ومثال على ذلك الشخص الصغير أو المجنون أو المعتوه، نصت المادة (168) من نفس القانون بأن: "الصغير والمجنون والمعتوه محجورون لذواتهم"⁽²⁾.

ويجب الإشارة هنا إلى آراء الفقهاء المسلمين في هذا الصدد، وخاصة بأنهم لم يعرفوا إلا الرهن الحيازي فقط، حيث إن الرهن الحيازي هو الرهن الذي يعود بالاستفادة وبالضرر على الطرفين على حد سواء، فمن خلاله يقوم الراهن برهن ماله مقابل الدين، أما المرتهن فيجب عليه أن يقوم على الحفاظ على المال الذي تم رهنه وأصبح في حيازته، فبالنظر إلى مذهب الحنفية⁽³⁾ والمالكية⁽⁴⁾ نجد أن الأهلية عندهم تتمثل في أهلية البيع في طرفي العقد الراهن والمرتهن، ويرجع السبب في ذلك إلى أن الرهن يمثل تصرف مالي، مثله مثل البيع، ولذلك فلا بد من توافر شرط الأهلية في طرفي الاتفاق، ولكن لا يشترط البلوغ، حيث يمكن للفتى الصغير المسموح له بالتجارة أن يعقد الرهن، أما في حالة عدم توافر الأهلية الكاملة، فيتم إجازة الولي، أما بالنسبة للشافعية⁽⁵⁾ والحنابلة⁽⁶⁾ فقد حددت أهلية الطرفين في أهلية البيع والتبرع، حيث أن العقد يكون صحيحاً لمن يجوز بيعه وتبرعه، والسبب يتمثل في أن الرهن تبرع غير واجب، فلا يمكن قبوله من شخص غير بالغ أو مجنون أو سفيه أو مفلس أو مستكره، كما لا يجوز أن يتم تعيين ولي سواء أكان أباً أو جداً أو وصياً أو حاكماً إلا في حالات الضرورة القصوى أو في حالة المصلحة الظاهرة للقاصر (الغبطة الظاهرة).

2. أهلية الكفيل العيني:

لقد أقر المشرع الإماراتي وجود كفيل عيني للراهن كشخص غير مدين في المادة (1056) عام 1985م التي نصت على أن: "الكفالة ضم ذمة شخص هو الكفيل إلى ذمة مدين في تنفيذ التزامه"⁽⁷⁾، حيث يقوم على رهن أمواله حتى يضمن التزام المدين في سداد دينه.

وبالتالي يقوم الكفيل العيني برهن ماله، فإما أن يؤدي عقده إلى النفع والضرر على حد سواء، وهنا يطلق عليه عقد المعاوضة بحيث يحصل الكفيل على مقابل من المدين، وهنا لا بد

(1) المادة (213) قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

(2) المادة (168) قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

(3) الإمام علاء الدين أبو بكر بن مسعود الكسانس الحنفي، كتاب بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، بيروت، دار الكتب العلمية، 1986، ج 6، ص 135.

(4) شمس الدين محمد عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير لأبي بركات أحمد الدردير، ج 3، دار إحياء الكتب العربية، ص 231.

(5) محمد الشربيني الخطيب، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، على متن المنهاج لأبي زكريا يحيى بن شرف النووي، بيروت، دار إحياء التراث العربي، ج 2، ص 122.

(6) عبد الرحمن الجزيري، الفقه على المذاهب الأربعة، قسم المعاملات، ج 2، دار إحياء التراث العربي للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة السابعة، 1986، ص 330.

(7) المادة (1056) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

من توافر شروط الأهلية الكاملة من المدين الراهن، فضلاً عن ذلك، فمن الممكن أن يكون الكفيل العيني متبرعاً، وهنا يكون العقد بالنسبة إليه عملاً ضاراً فقط، ولا بد من توافر شرط الأهلية، وفي حالة عدم توافرها يبطل العقد المبرم، ولا يتحدد على إذن أو إجازة من أي أحد، وذلك وفقاً لما ورد في المادة (346) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م السابق ذكرها.

ويجوز للشخص الطبيعي أن يقوم بعقد الرهن بنفسه، سواء أكان مديناً أو كفيلاً عينياً، كما يمكن تعيين نائباً عنه (والياً أو وصياً أو قيمياً أو وكيلاً)، وقد تباينت الآراء فيما يتعلق بمباشرة عقد الرهن على المنقولات ذات الطبيعة الخاصة عن طريق غير المدين أو غير الكفيل العيني.

3. رهن مال القاصر وارتهانه:

يجب أن يكون الشخص الاعتباري كامل الأهلية، فلا يجوز أن يكون قاصراً على سبيل المثال، ولكن سيتم تناول أحكام الأهلية في هذا الفرع المتعلقة بمباشرة الرهن من قبل الراهن عن طريق غيره كالوكيل أو الولي أو الوصي أو القيم الوكيل عن الغائب، وهو ما ورد في المادة (159) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م⁽¹⁾ التي نصت على أن: "أما التصرفات الدائرة بين النفع والضرر فتكون موقوفة على إجازة الولي في الحدود التي يجوز له فيها التصرف ابتداءً أو إجازة القاصر بعد بلوغه سن الرشد".

والمقصود بالولاية هنا هي السلطة التي تمكن الشخص من التصرف عن الغير، أو نفاذ القول على الغير، سواء أكان قابلاً لذلك أو رافضاً له، ومثال على ذلك، ولاية الأب أو الجد أو الوصي، كما يمكن أن تتمثل الولاية في إرادة الشخص، ومثال على ذلك، ولاية الوكيل.

1- الرهن الصادر من الوالي (الأب أو الجد):

لقد جاءت المادة (1403) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة

⁽¹⁾ المادة (159) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م.

1987م، لتبين حالات الرهن التي يتم إصدارها من قبل الأب أو الجد في حالة عدم وجود الأب، وتنص هذه المادة على الآتي:

- أ. "يجوز للأب أن يرهن ماله عند ولده الصغير وفي حالة عدم وجود الأب للجد الصحيح رهن ماله عند ذلك الصغير.
- ب. وإذا كان للأب دين عند ابنه الصغير فله أن يرتهن لنفسه مال ولده.
- ج. وللأب أو الجد الصحيح أن يرهن مال الصغير بدين على الصغير نفسه.
- د. وله أيضًا أن يرهن مال أحد أولاده الصغار لابنه الآخر الصغير بدين له عليه.
- هـ. وليس للأب ولا للجد الصحيح أن يرهن مال ولده الصغير بدين لأجنبي على الأب أو الجد.
- و. ويجب الحصول على إذن المحكمة في الحالات المبينة في الفقرات (ب)، (ج)، (د)"⁽¹⁾.

ومما سبق يستنتج الباحث: أن المشرع قد أجاز أن يرهن الأب أو الجد مال القاصر، وهنا يكون الأب أو الجد هو الراهن الأصلي، إذ إنه في حكم الولي على ابنه، ولا يجب أن يتم التحصل على إذن أو إجازة من أي أحد في هذا الصدد، وبالتالي فالمرتتب على هذا الرهن هو نفع محض للابن، كما أتاح المشرع للأب أن يقوم برهن مال ابنه على أن يكون الأب هو المرتهن والابن هو الراهن، وفي هذه الحالة يتوجب الحصول على إذن من المحكمة في هذا الصدد.

وقد أجاز المشرع أن يقوم الأب برهن مال ابنه بصفته وليه، وهنا يكون الابن المدين الراهن، والغير هو الدائن المرتهن، وهنا حرص المشرع الإماراتي على التفرقة بين حالتين، وهما:

- أ. في حالة إذا تم إبرام العقد بحيث كان الطرف الآخر فيه هو ابن صغير آخر للأب، مما يعني أن الأب يعد في وضع الراهن والمرتهن في نفس الوقت، وقد أجاز المشرع هذه الحالة للأب، ولكنها غير جائزة للجد، مع ضرورة توافر إذن من المحكمة.
- ب. في حالة أن يكون الطرف الآخر (المرتهن) أجنبيًا، فلا بد هنا أن يقوم الأب أو الجد بدور الولي للابن بهدف الحفاظ على حقه أمام الأجنبي، وقد أجاز المشرع هذا الرهن أيضًا لكل من الأب والجد، مع ضرورة توافر إذن من المحكمة بعقده.

⁽¹⁾ المادة (1403) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م.

ومن الجدير بالذكر أن المشرع الإماراتي قد منع للأب ولا للجد أن يرهن مال ولده الصغير بدين لأجنبي على الأب أو الجد، والسبب في ذلك أنه يجوز رهن المال الخاص فقط، ولكنه ليس من الشرع أن يتم رهن مال الغير، فعند قيام الأب برهن مال ابنه بدين ذاته، فإنه في هذه الحالة يقوم برهن ما لا يملكه، حتى إذا تم اعتبار أن الأب في موضوع النائب عن الابن، وبالتالي يعد الابن في موضع الكفيل العيني، فإن الكفالة في هذه الحالة تعتبر تبرعاً، وبالنظر إلى أن الأب ليس من حقه أن يقوم بالتبرع بمال ابنه إلا في حالة صدور إذن بهذا الشأن من المحكمة⁽¹⁾.

2- الرهن الصادر من الوصي:

لقد أقرت القوانين المنصوص عليها في القانون المدني الإماراتي بأنه يجب أن يتوافر إذن من المحكمة بصدد التصرفات التي يقوم بها الوصي تجاه مال الشخص القاصر، وذلك بموجب ما ورد في المادة (166) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م التي تنص على أن: "عقود الإدارة الصادرة من الوصي في مال الصغير تكون صحيحة نافذة وفقاً للشروط والأوضاع التي يقررها القانون"، والمادة (167) التي تنص على أن: "التصرفات الصادرة من الوصي في مال الصغير والتي لا تدخل في أعمال الإدارة تكون صحيحة نافذة وفقاً للشروط والأوضاع التي يقررها القانون"⁽²⁾، الأمر الذي يشير إلى أن سلطة الولي أكثر اتساعاً من سلطة الوصي، حيث إنه وكيل لا يجوز له أن يتولى أحد أطراف العقد، إذ إنه ليس من حقه أن يقوم برهن أموال الصغير رهناً تأمينياً إلا في حالة وجود إذن من المحكمة يسمح بذلك، وهو ما نصت عليه المادة (2/712) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م التي نصت على الآتي: "ولا يملك الولي أو الوصي إقراضاً أو اقتراضاً مال من هو في ولايته إلا بإذن المحكمة"⁽³⁾، ولا يمكن أن يقوم الوصي برهن أموال القاصر لدى أجنبي دون إذن من المحكمة إلا إذا أجاز القاصر ذلك بعد بلوغه لسن الرشد، فضلاً عن ذلك يمكن إجازة المحجور عليه بعد رفع الحجر عنه.

(1) محمد وحيد الدين سوار، الاتجاهات العامة في قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة: دراسة موازنة بالمدونات العربية، جامعة الإمارات العربية المتحدة، كلية الشريعة والقانون، 2010، ص 34.
(2) قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م.
(3) المادة (2/712) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م.

كما لم يجز المشرع قيام الوصي برهن أمواله لدى القاصر حتى يضمن الالتزام على الوصي للقاصر، وبالتالي فإن الوصي لا يجوز له أن يقوم برهن مال الصغير القاصر لنفسه حتى يحرص على ضمان التزام القاصر له، ومن هنا يمكن القول بأنه لا يجوز للوصي أن يقوم بإبرام عقد الرهن مع نفسه، أو بالنيابة عن نفسه أو عن القاصر.

أما فيما يتعلق بارتهاان الوصي لمال الغير لتحقيق المنفعة للقاصر للحفاظ على التزام الغير للقاصر وحماية حقوقه، فقد أجاز المشرع الإماراتي ولا يتطلب ذلك الحصول على إذن من المحكمة نظراً للنفع الواقع على القاصر جراءه⁽¹⁾.

3. الرهن الصادر من الوكيل:

لقد نص قانون اتحادي (26) لسنة 1981م بشأن القانون التجاري البحري على أنه غير جائز لأي فرد أن يقوم بتأجير السفينة إلا من قبل مالكها، أو عن طريق وكيل عنه وكالة خاصة، فلا يتاح للربان أو لأحد من طاقم السفينة أن يقوم بتأجير السفينة أثناء القيام برحلة بحرية إلا إذا كان لديه وكالة خاصة، والسبب في ذلك أن الرهن من أعمال التصرف⁽²⁾.

ولم يقر المشرع الإماراتي بالتعرض إلى أحكام الوكالة ضمن القوانين المتعلقة بعقد الرهن الساري على المنقولات ذات الطبيعة الخاصة، أو في قانون المعاملات المدنية الإماراتي ولهذا توجب أن يتم النظر في المواد المتعلقة بالأحكام العامة في عقد الوكالة (المواد من 924 إلى 961) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م، فقد نصت المادة (929) على أن: "كل عمل ليس من أعمال الإدارة والحفظ يستوجب توكيلاً خاصاً محدداً لنوع العمل وما تستلزمه الوكالة فيه من تصرفات"⁽³⁾.

والمقصود بذلك أن أعمال التصرف تتطلب توافر وكالة خاصة يتمكن من خلالها الوكيل من عقد الرهن نيابة عن الأصل، ولكن في القانون الإماراتي نجد أن المشرع قام باستثناء القاعدة العامة التي تنص على عدم تمكين الوكالة العامة المتعلقة برهن المنقولات ذات الطبيعة الخاصة إذا حملت الوكالة العامة طابع الوكالة الخاصة، ويقصد بذلك أنها تتمكن من

(1) جاسم الشامي، عقد البيع في ضوء المعاملات المدنية الإماراتي، مرجع سابق، ص 95.

(2) مصطفى كمال طه، مبادئ القانون البحري، الإسكندرية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، دون سنة نشر، ص 85.

(3) المادة (929) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م.

منح الوكيل القدرة على التصرف في أملاك الموكل بما فيها الرهن، وبهذا فإنها تعد أحد أشكال التبرع، كما يتمتع كل من الوكيل والأصل بالقدرة على التصرف في المال المرهون⁽¹⁾.

ويجب الإشارة هنا إلى أن المحكمة الإماراتية قد أقرت بأن الموكل في الوكالة غير القابلة للعزل لا يجوز له التصرف في المال الموكول به، وهو ما ينطبق أيضاً على حالات الرهن، كما لا يجوز للوكيل أيضاً أن يقوم بالاستدانة بالوكالة من الموكل، أو القيام بإقرار دين عليه.

وبذلك يمكن القول بأن اختصاص الوكالة يتحدد في إبرام عقد الرهن التأميني، ويتضمن ذلك أيضاً الحالات التي لم يعين بها المال في الوكالة، حيث يتمكن الوكيل من رهن الأموال التي يمتلكها موكله، وذلك مع الكشف عن ماهية التصرف حتى في حالة عدم ذكر محل التصرف⁽²⁾.

أما فيما يتعلق بشكلية الوكالة، فمن الجدير بالذكر أن القواعد التي قام المشرع الإماراتي بإصدارها في الجزء المرتبط بإتمام العقود الشكلية الخاصة بالوكالة تنص على ضرورة إصدار التوكيل بنفس النمط المرسوم للعقد الأصلي، ولكن لم يرد نص قانوني بهذا الصدد في القانون الإماراتي بشكل صريح، وربما السبب في هذا أنها لا تحتاج إلى نص واضح يبرزها⁽³⁾، كما يجب أن يكون للوكالة سند رسمي يتم تجهيزه لدى كاتب العدل⁽⁴⁾، أو لدى موظف التسجيل المختص بالمنقولات ذات الطبيعة الخاصة.

وبالنسبة لما سبق فإنه ينطبق في حالة أن الموكل هو ذاته المدين، أما في حالة أن الموكل ليس هو المدين، ولكنه هنا الكفيل العيني، فإذا قام بمباشرة عقد الرهن على المنقولات ذات الطبيعة الخاصة من قبل الغير، فكان من الضروري أن يصبح هذا الغير وكيلاً بوكالة خاصة تتخصص بأحد أعمال التبرع نيابة عن الكفيل العيني، فلا يمكن الاكتفاء سواء بالوكالة العامة أو الخاصة للقيام بأعمال التصرف، ولذلك أصبح من الضروري أن يتوافر في الكفيل شرط الأهلية الكاملة، حتى يتمكن من إنشاء هذه الوكالة، كما يجب أن يرد المال الذي سيتم رهنه في التوكيل بالرهن التأميني الذي يقوم الكفيل العيني بإصداره، فضلاً عن ذكر الدين حتى يضمن سداؤه في الأجل المحدد له، وإذا لم تتوافر هذه الشروط أصبح العقد باطلاً، والسبب في ذلك أن الوكيل في هذه الحالة سيكون قائماً بأعمال التبرع عن الكفيل العيني.

(1) محمد وحيد الدين سوار، التأمينات العينية في القانون المدني الأردني، مرجع سابق، ص 43.

(2) محمد المرسي زهرة، ضمانات الائتمان العينية، الرهن التأميني، ج 1، مرجع سابق، ص 267.

(3) صلاح الدين الناهي، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية، بغداد، مطبعة دار المعرفة، 2012، ص 31.

(4) محمد وحيد الدين سوار، التأمينات العينية في القانون المدني الأردني، مرجع سابق، ص 43.

وهناك حالات لا يمكن للوكيل أن يقوم برهن الأموال إذا حدثت، ومنها إذا كان الكفيل العيني قاصراً أو محجوراً عليه، وذلك لأن عمله يعد أحد أشكال التبرع عن الكفيل العيني، فكما سبق الذكر، لا يمكن لأي من الولي أو الوصي أو القيم بالقيام بالرهن عن الكفيل العيني لصالح الغير وفقاً لما ورد في نصوص القانون الإماراتي، كما لا يمكن الأخذ بالوكالة التي يتم إصدارها من القاصر، فلا بد أن يكون الموكل ذا أهلية⁽¹⁾.

الخلاصة:

لقد تناول الفصل الأول عقد الرهن المنقول وذلك من خلال المقارنة بين نصوص مواد قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م والقانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م بشأن رهن الأموال المنقولة ضماناً لدين، وذلك خلال التعرض إلى ماهية المال المنقول من حيث طبيعته حيث تبين أنه يمكن تقسيمها إلى أربعة أقسام وهي: المنقولات بطبيعتها، والمنقولات بحسب المأل، والمنقولات بحسب موضوعها، والمنقولات ذات الطبيعة الخاصة، كما تناول طبيعة وأهمية المنقولات التي ترهن رهناً تأمينياً ومن بينها السفن والطائرات والمحلات التجارية.

فضلاً عن ذلك، فقد تناول الفصل الأول أيضاً أنواع رهن الأموال المنقولة في التشريع الإماراتي والفقه الإسلامي والتي تنقسم إلى نوعين، أولاً: الرهن التأميني الذي يمتاز بأنه حق عيني، وتبعي، وعقاري، وغير قابل للتجزئة، وثانياً: الرهن الحيازي والذي يتسم بكونه عقداً رضائياً، وتابعاً، وملزماً للجانبين، وغير قابل للتجزئة، وقد تم التعرض إلى أنواع ومشروعية الرهن في الفقه الإسلامي من خلال القرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة، بالإضافة إلى الإجماع والقياس، وقد وجد أن المسلمين قد أجمعوا على جواز الرهن فيما عدا البعض الذي خالف هذا الرأي، وقد تميز الرهن في الفقه الإسلامي بأنه حق عيني، وعقد تابع لا يقبل التجزئة، إذ إنه يعتبر عقد تبرع، وأحد عقود الحفظ، أما بالنسبة لموقف الفقه الإسلامي من الرهن غير الحيازي فقد تباينت الآراء في هذا الصدد ولكن يرجح صحة وجواز عقد الرهن التأميني.

وقد تناول الفصل الأول أيضاً شروط عقد رهن المنقول بين قانون 20 لسنة 2016م وقانون 5 لسنة 1985م، بحيث تم التعرض إلى ماهية شرط الشكلية في عقد رهن المنقول والهدف من توافره وبيان أهميته وأثره، فضلاً عن الأهلية اللازمة لإبرام عقد الرهن التأميني الذي يسرى على المنقولات، وذلك فيما يتعلق بأهلية المرتهن والراهن وغيرهم.

(1) محمد عبد الغفور محمد العمادي، مرجع سابق، ص 55.

الفصل الثاني

الآثار المترتبة على رهن المنقول

الآثار المترتبة على رهن المنقول

مقدمة:

تتعدد الآثار المترتبة على رهن المنقول، منها ما يخص بحق التقدم، ومنها ما يخص بحق التتبع، وينطبق ذلك على حالات الرهن التأميني والرهن الحيازي على حد سواء، فبالنسبة لحق التقدم نجد أن للدائن المرتهن الحق في التقدم على غيره من الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة بغرض استيفاء حقه من العقار المرهون، ويتحدد حق التقدم فيما بين الدائنين المرتهنين وفقاً لأسبقية القيد، مثال على ذلك، انتقال ملكية العقار المرهون إلى شخص آخر غير المدين الراهن، وبالتالي يتعرض حق الدائن المرتهن إلى الخطر، الأمر الذي يتطلب توافر إجراء من شأنه أن يضمن حقه.

وبالنسبة لحق التتبع، نجد أنه يتيح للدائن المرتهن مواجهة من انتقل إليه ملكية العقار المرهون وغيره من الحقوق العينية الأخرى، فهناك العديد من الأسباب التي يمكن من خلالها أن تنتقل ملكية العقار المرهون، ومن أهمها البيع والهبة وغيرها من الأسباب الإرادية بحيث يقوم المدين الراهن باتخاذ إجراءاتها بكامل إرادته، ويعرف الشخص الذي انتقلت إليه ملكية العقار المرهون باسم "الحائز"، ويطلق عليه هذا المسمى في حالة شرائه للعقار المرهون بعد تسجيل عقد الرهن، وفي هذه الحالة يكتسب الدائن المرتهن حق تتبع العقار نظراً لكون الرهن التأميني أحد الحقوق العينية التبعية التي تمنح الدائن المرتهن الحق في تتبع العقار المرهون تحت أي يد يكون، وذلك ضماناً لاستيفائه لحقوقه المتعلقة بالرهن.

وبناءً على ذلك، سيتناول الباحث في هذا الفصل لآثار نفاذ الرهن، ويتضمن ذلك آثار كل من الرهن التأميني والرهن الحيازي وأثر نفاذهما، وتتمحور هذه الآثار بشكل رئيس حول حق تقدم الدائن المرتهن على غيره، فضلاً عن حق التتبع للشيء محل الرهن.

وسيتم تقسيم الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: حق التقدم في الرهن التأميني والرهن الحيازي.

المبحث الثاني: حق التتبع في الرهن التأميني والرهن الحيازي.

المبحث الأول

حق التقدم في الرهن التأميني والرهن الحيازي

يتعرض هذا المبحث إلى حق التقدم في كل من الرهن التأميني والرهن الحيازي وذلك في سياق التشريع الإماراتي سواء في قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م⁽¹⁾ أو القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م⁽²⁾ ، وبناءً على ذلك، سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين كما يلي:

المطلب الأول: حق التقدم في الرهن التأميني في القانون الإماراتي.

المطلب الثاني: حق التقدم في الرهن الحيازي في القانون الإماراتي.

المطلب الأول

حق التقدم في الرهن التأميني في القانون الإماراتي

بالنظر إلى الحق العيني التبعية نجد أنه يحق للدائن أن يقوم باستيفاء دينه بما يعادل الشيء المادي نقدًا، على أن يكون له حق الأفضلية بين غيره من الدائنين سواء أكانوا دائنين عاديين أو دائنين لديهم تأمينات عينية، وبحيث يأتي هؤلاء في المرتبة الثانية في أفضلية استيفاء الدين.

وبذلك فإن الدائن المرتهن يتمتع بالقدر على تنفيذ الغاية من الضمان الخاص، وخاصة في حالة صعوبة تسديد المدين لدينه بالنظر إلى أن للدائن في هذه الحالة أفضلية استيفاء حقه دون غيره، وبذلك يتجنب الخضوع للمساواة بين جميع الدائنين، حيث تنص القاعدة على أنه في حالة عدم قدرة المدين على سداد دينه فإن لكل دائن الحق في استيفاء دينه من أموال المدين بما يعادل قيمة الدين، والمقصود بذلك أن الأموال تتوزع على الدائنين بالمساواة، وهو الأمر الذي يضمن للدائن المرتهن استيفاءه لحقه، وبالتالي يطمئن لعقد الرهن مع المدين وينتظر حتى يتمكن

⁽¹⁾ قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م.
⁽²⁾ قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً لدين.

المدين من الوفاء بدينه، وفي حالة تعسره عن السداد أو امتناعه فيمكن للدائن استيفاء دينه من أموال المدين بما يعادل قيمة الدين وذلك بما أقره القانون⁽¹⁾.

المقصود بحق التقدم أو الأفضلية:

تعد الأفضلية الهدف الرئيسي من الرهن، ويقصد بها أن للدائن المرتهن الحق في استيفاء دينه مع تفضيله على غيره من الدائنين، سواء أكان هؤلاء الدائنين عاديين أو غيرهم من الدائنين الأقل في المكانة، وبالنظر إلى أن الرهن هو حق عيني تبقي فبالنظر إلى يتبعه حق التقدم الذي ينطبق على المبلغ المراد سداؤه سواء أكان متعلقاً بعقار، أو بالتعويض النقدي الذي يحل محل العقار⁽²⁾.

ومن الجدير بالذكر، أنه لا بد من أن يتوافر شرط تعدد الدائنين لتنفيذ حق التقدم، فضلاً عن شرط بيع العقار المرهون، فعند توافر هذه الشروط يتقدم الدائن المرتهن لاستيفاء حقه ويكون له حق الأفضلية على غيره من الدائنين العاديين والدائنين الأقل في المرتبة.

وفي حالة بقية الدائنين المرتهين نجد أن الحكم هنا يكون وفقاً لأسبعية أحدهم على الآخر فيما يتعلق برقم القيد وليس الرهن، وإذا كان هناك شرط أو ضمان ما للرهن ففي هذه الحالة تتحدد الأسبعية تبعاً للقيد وليس وفقاً لوقت تحقق الشرط⁽³⁾.

ونجد أن الدائن المرتهن يقوم بممارسة حق التقدم إما على ثمن العقار المرهون ذاته، أو على المبلغ النقدي المقابل له، والأصل أن يتم تحويل العقار المرهون إلى مبلغ نقدي عن طريق البيع بالمزاد العلني⁽⁴⁾.

ويجب الإشارة إلى – أن الأصل – أن الدائن المرتهن يمارس حق التقدم على ثمن العقار المرهون وملحقاته بعد بيعه، ويتضمن ذلك الملحقات والعقارات بالتخصيص وحقوق الارتفاق والثمار بعد أن تلحق بالمال المرهون وغير ذلك، وإذا ما حل مال آخر محل المال

⁽¹⁾ علاء شوكت الدليمي، المركز القانوني لحائز العقار في الرهن التأميني (دراسة مقارنة في القانونين الأردني والعراقي)، رسالة ماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، 2015، ص 51.

⁽²⁾ منصور حاتم محسن، رهن المنقول المادي دون حيابة (المفهوم والأثر)، مجلة المحقق المحلي للعلوم القانونية والسياسية، ع 1، السنة 9، 2017، ص 81.

⁽³⁾ بلهادي أمينة وتيتوس جميلة، نفاذ الرهن الرسمي بالنسبة للغير في القانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير، قسم قانون خاص معمم، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة – بومرجاس –، 2015، ص ص 52-53.

⁽⁴⁾ حنان سائحي، آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2013، ص 17.

المرهون بوشر حق التقدم عليه، كمبلغ التأمين والتعويض، وبديل الاستملاك للمنفعة العامة، ويرجع السبب في ذلك إلى أن الرهن يتعلق بالمرهون من حيث ماله لا من حيث صورته⁽¹⁾.

وبالنظر إلى المادة (1425)⁽²⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م نجد أنه ينص على أنه:

1. "تؤدى ديون الدائنين المرتهنين رهناً تأمينياً من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محله طبقاً لمرتبة كل منهم ولو كانوا قد أجروا التسجيل في يوم واحد.
2. وتحدد هذه المرتبة بالرقم التتابعي للتسجيل، فإذا تقدم أشخاص متعددون في وقت واحد لتسجيل رهونهم ضد مدين واحد على عقار واحد، فيكون تسجيل هذه الرهون تحت رقم واحد، ويعتبر هؤلاء الدائنون عند التوزيع في مرتبة واحدة".

وبالنظر إلى ما ورد في القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م، نجد أن المادة (17)⁽³⁾ منه جاءت تنص على الآتي:

1. "يترتب على إشهار حق الرهن أولوية المرتهن في التقدم على غيره من الدائنين في استيفاء حقوقه من محل الرهن وتحدد تلك الأولوية بناءً على تاريخ ووقت إشهار حق الرهن.
2. يستمر نفاذ حق الرهن في مواجهة الغير إذا ألحق محل الرهن بمل منقول آخر بشكل قابل للفصل".

ومن شروط التقدم ما يلي:

يجب أن يتوافر شرطان رئيسيان لوقوع التقدم، وهما:

الشرط الأول: يجب أن يكون الرهن قد تم قيد، كما يجب أن يتجدد القيد عند انقضائه.

الشرط الثاني: أن يكون القيد المضمون حال الأداء⁽⁴⁾.

⁽¹⁾ دعاء ناجح داود سالم، الرهن التأميني في قانون الملكية العقارية الأردني، رسالة ماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، 2020، ص 36.

⁽²⁾ المادة (1425) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (5) لسنة 1985م.

⁽³⁾ المادة (17) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً لدين.

⁽⁴⁾ محمود جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، القاهرة، دار الفكر العربي، 1974، ص 236.

وقد تم وضع الشرط الثاني نظرًا لطبيعة الرهن، أي أنه أداة من شأنها ضمان الحق الشخصي، وبالتالي لا يمكن تحريك الرهن إلا في حالة توافر حق المطالبة بالدين المضمون، ولا يجوز ذلك إلا في حالة إذا كان القيد حال الأداء.

وسيتناول سلطة الأفضلية التي يتميز بها الدائن المرتهن، وذلك من خلال أربعة فروع:

الفرع الأول- نطاق الأفضلية

1. المقصود بنطاق الأفضلية:

يعرف نطاق الأفضلية: بأنه بيان المبلغ الذي يمكن للدائن المرتهن أن يسهم به في قائمة التوزيع، وبالتالي يصبح له حق الأفضلية في استيفاء الرهن على غيره من الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المكانة⁽¹⁾.

وفي هذا الصدد نجد أن المادة (1428)⁽²⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م جاءت لتتنص على أن: "يترتب على تسجيل الرهن التأميني إدخال مصروفات العقد والتسجيل إدخالاً ضمناً في دين الرهن ومرتبته".

أما القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م، نجد أن المادة (2/11)⁽³⁾ منه جاءت تنص على أنه: "يترتب تسجيل هذه الحقوق ذات الآثار التي يربتها هذا القانون في حدود الأحكام الخاصة بتنظيم نفاذها في مواجهة الغير، وإجراءات التنفيذ عليها وتحديد أولوية استيفاء الحقوق من عوائدها ومن حصيلة التنفيذ عليها، وتحدد اللائحة التنفيذية طريقة ورسوم تسجيل هذه الحقوق".

أولاً- أصل الدين:

يشير أصل الدين إلى المبلغ المبين في قائمة الدين على أنه الدين الأساسي الذي تم عقد الرهن لضمان استيفاءه، ويتم اقتطاع الأموال التي قام المدين بسدادها من هذا المبلغ حتى يحين وقت التقدم لاستيفاء الدين⁽⁴⁾، ويتم إيراد أصل الدين في قائمة القيد، فإذا تم ذكر أصل الدين كما هو فيتم استيفاؤه كما ورد، أما إذا تم ذكر مبلغ أكثر فيتم الأخذ بمبلغ الدين الأصلي ولا يؤخذ

⁽¹⁾ شمس الدين الوكيل، الموجز في نظرية التأمينات، الإسكندرية، منشأة المعارف، 1966، ص 202.

⁽²⁾ المادة (1428) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (5) لسنة 1985م.

⁽³⁾ المادة (2/11) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضمناً لدين.

⁽⁴⁾ منصور مصطفى منصور، مرجع سابق، ص 104.

بالزيادة المشار إليها في القيد، أما إذا ورد مبلغ أقل فيتم الأخذ بالمبلغ الأقل الوارد في القيد، أي أنه لا يتم زيادة أصل الدين الواردة في القيد نظرًا لأنها لم يتم تقييدها، وبالتالي فهي لم تشهر، ومن هنا نستنتج أنه يتم الأخذ بالقيد في جميع الأحوال فيما عدا ما زاد عن الأصل⁽¹⁾.

ويعد الدين محققًا ومؤكدًا في حالة إذا كان من المتاح أن يسهم الدائن المرتهن في حصيللة التنفيذ حتى يتمكن من استيفاء حقه من أصل الدين، مع تمتعه بحق التقدم على غيره من الدائنين، وهنا يظهر تساؤل مهم يتمثل في: إذا كان الدين احتماليًا أو مستقبليًا أو معلقًا على شرط، أو في حالة عدم حلول ميعاد استيفاء حق الرهن، فهل يتمكن الدائن المرتهن من استيفاء حقه، إذا ما قام دائن مرتهن آخر باتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار؟

فيمكن القول بأنه يجوز أن يتقرر الرهن ضمانًا لدين معلق أو دين احتمالي أو مستقبليًا، وذلك على أن تتحدد مرتبته وفقًا لتاريخ القيد، وينفذ ذلك حتى في حالة عدم تحقق الدين أو إذا لم يتحدد بعد.

وهنا جاءت المادة (2/1425)⁽²⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م لتتنص على أنه: "إذا تقدم عدة دائنين مرتهنين لعقار واحد بطلب تسجيل رهونهم في وقت واحد فيكون تسجيل هذه الرهون تحت رقم واحد، ويعتبر هؤلاء الدائنون عند التوزيع في مرتبة واحدة".

ويجب هنا الإشارة إلى تساؤل مهم يتمثل في كيفية قيام هؤلاء الدائنين المرتهنين بمزاولة حق التقدم على بقية الدائنين عندما يتم توزيع ثمن العقار أو المبلغ الذي يحل محل العقار، وذلك في حالة عدم تحقق الدين أو تأكيده؟

وهنا يجب التمييز بين الديون المعلقة على شرط، والديون الاحتمالية والمستقبلية، والدائن بإيراد مرتب مدى الحياة، والديون المؤجلة.

1. الديون الشرطية والاحتمالية والمستقبلية:

يقصد بالديون الشرطية تلك الديون التي تم تعليقها على شرط، سواء أكان هذا الشرط فاسخًا أو واقفًا، ففي حالة الشرط الفاسخ لا يوجد ما يمنع من الالتزام به، ولكنه يجعل مصيره

⁽¹⁾ المادة (1423) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (5) لسنة 1985م.

⁽²⁾ المادة (2/1425) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

مهدداً نظراً لزوال الالتزام بهذه الديون إذا تحقق الشرط الفاسخ، وذلك بأثر رجعي، وهنا يجب على الدائن أن يسترد ما أخذ⁽¹⁾.

كما يجب الإشارة إلى، أن الدائن المعلق حقه على شرط فاسخ لا يتم حرمانه من المساهمة في التوزيع وفقاً لمرتبة راهنه، إذ إنه لا يحرم من استيفاء حقه في التوزيع نظراً لنفاذ حقه في الحال.

ولكن في هذه الحالة قد يتضرر باقي الدائنين عند استيفاء الدائن المرتهن نصيبه من التوزيع في حالة تحقق الشرط الفاسخ بعد التوزيع، حيث إنه هنا يزول حق الدائن بأثر رجعي.

وقد يصبح من الصعب على بقية الدائنين أن يقوموا برد نصيب الدائن في التوزيع منه، ومن هنا أصبح من الضروري أن يحصل الدائنون على تأمين من الدائن بأن يضمن لهم استرداد المبلغ المتحصل عليه في حالة فسخ العقد⁽²⁾، أما إذا لم يوافق الدائن على تقديم التأمين لبقية الدائنين فيتم استقصاء المبلغ المخصص له والحجز عليه؛ حتى يتم التعرف على مصير الشرط⁽³⁾، ففي حالة عدم تحقق الشرط يستطيع الدائن أن يستوفي نصيبه، أما إذا تحقق الشرط يتم توزيع المبلغ على بقية الدائنين، وهو ما يسري أيضاً في حالة إذا قدم الدائن تأميناً وتحقق الشرط الفاسخ فيقوم بإعادة المبلغ المتحصل ويتم إعادة توزيع المبلغ على الدائنين الآخرين⁽⁴⁾.

أما بالنسبة للدين المعلق على شرط واقف، فهو يعد ديناً محتمل الوقوع ولكنه غير مؤكد، ففي هذا الدين لا يقوم إلا بتحقيق الشرط، ويجوز للدائن أن يتخذ جميع الإجراءات قبل تحقق الشرط حتى يتمكن من الحفاظ على حقه⁽⁵⁾.

وبالتالي فالدائن لا يمكنه أن يحصل على نصيبه في التوزيع إلا في حالة تحقق الشرط، ولكن لا يمكن أن يتم حرمان الدائنين الآخرين التاليين له في المرتبة من استيفاء حصصهم، ففي هذه الحالة يجب أن يتم التوفيق بين مصلحة الدائن ومصلحة الدائنين الآخرين في هذا الصدد⁽⁶⁾.

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 10، القاهرة، مطبعة لجنة التأليف، 1969، ص 239.

(2) محي الدين إسماعيل علم الدين، التأمينات العينية، القاهرة، دار النهضة العربية، 1994، ص 113.

(3) شمس الدين الوكيل، مرجع سابق، ص 202.

(4) حسام الدين كامل الأهواني، التأمينات العينية، الطبعة الثالثة، القاهرة، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، 2000/1999م، ص 429.

(5) عبد الناصر توفيق العطار، التأمينات العينية، القاهرة، مطبعة السعادة، 1980، ص 120.

(6) ويمكن تحقيق ذلك من خلال طريقتين، وهما: الطريقة الأولى: يمكن إتمام عملية التوزيع على الدائنين باعتبار أن الدين المعلق على شرط واقف ليس له وجود، ولكن في هذه الحالة يجب أن يقوم الدائنون بتقديم ضماناً للدائن يضمن له الحصول على حصته إذا تحقق الشرط، ويمكن اقتطاع نصيب الدائن من المبلغ المراد توزيعه وإيداعه في خزنة المحكمة، وذلك حتى يتحقق الدين أو يتأكد عدم تحققه، ووفقاً لما يؤول إليه الدين يتم إعطاء المبلغ المحتجز للدائن، أو إعطاءه وتقسيمة على الدائنين الذين يلو في المرتبة. محمد المرسى زهرة، ضمانات الائتمان العينية، مطبوعات الإمارات العربية المتحدة، 1997، ص 523. شمس الدين الوكيل، مرجع سابق، ص 204. محمود جمال الدين زكي، مرجع سابق، ص 236.

يتبين للباحث مما سبق: أنه يحق للدائن المرتهن استيفاء حصته في التوزيع بشرط أن يقدم ضماناً لبقية الدائنين حتى يضمن لهم رد المبلغ المستوفى في حالة عدم تحقق الشرط، وينطبق ذلك على كل من الدين المعلق على شرط فاسخ أو الدين المعلق على شرط واقف، وبالتالي فإن الدائنين الآخرين يستوفون حصصهم كاملة بما يتفق مع ثمن العقار، وفي هذه الحالة يتم احتساب حصة الدائن بشكل افتراضي، ويقدم له الدائنون ضماناً للحصول على حصته في حالة إذا تحقق الشرط.

كما يرى الباحث: أيضاً أن الحالة الأولى تتباين بشكل كبير عن الحالة الثانية، فبالنظر إلى الدين المعلق على شرط فاسخ يقوم الدائن المرتهن بالحصول على حصته في التوزيع مع تقديمه لضمان للدائنين الآخرين ليضمن فيه رد المبلغ المتحصل عليه في حالة تحقق الشرط، أما بالنسبة للدين المعلق على شرط واقف، فيتم منح الدائنين حصصهم كاملة وفقاً لثمن العقار كاملاً، ويتم احتساب نسبة الدائن المرتهن بشكل افتراضي، مع الحرص على تقديم ضمان له يكفل استرداد حصته في حالة تحقق الشرط.

- الديون الاحتمالية والمستقبلية:

هي الديون التي تنتج عن فتح الحساب الجاري، ويعد هذا النوع من الديون موفوراً فيما يتعلق بالجانب التطبيقي، حيث تتصف هذه الديون بكونها احتمالية من جانب وجودها ومقدارها، فلا يمكن الوقوف على هذه المعلومات إلا في المستقبل⁽¹⁾، فبالنسبة للرهن ضماناً لفتح حساب جار، لا بد أن يرد في العقد تحديد للمبلغ المضمون، أو على الأقل الحد الأقصى له، في حين أنه يتم احتساب مرتبة الرهن وفقاً لتاريخ قيده.

وتنطبق هذه الصفة على الحساب الجاري؛ نظراً لأنه عقد ينشأ بين طرفين لكل طرف منهما حقوق والتزامات متتالية يتم إقرارها بينهما، ولا بد من أن يتم قطع الرصيد أو إقراره حتى تثبت مديونية أحد الطرفين بشكل نهائي، وبتوافر هذا الشرط يتم تحديد كافة الالتزامات ويترك دين واحد يتم إقراره في ذمة أحد طرفي الحساب الجاري، وبالتالي فإن الرهن يعد رهناً احتمالياً مستقبلياً في المدة التي يتحقق فيها قيد الحقوق والالتزامات، فلا بد من أن يتم قطع الرصيد أو إقراره حتى يتحدد مقدار الرهن ويتحقق.

(1) محي الدين إسماعيل علم الدين، مرجع سابق، ص 113.

ومن الجدير بالذكر، أن المشرع الوضعي قد أجاز الرهن في هذه الحالة، ولكنه وضع شرطاً يتمثل في ضرورة تحديد الدين بمقدار محدد، وأن يذكر هذا المقدار في كل من العقد وقائمة القيد⁽¹⁾.

وقد يقوم المصرف بنفسه بتعليق عملية فتح الحساب الجاري حتى يتم تقديم ضمان من جانب العميل يضمن من خلاله أنه سيقوم بسداد جميع ما ينتج عنه من ديون، فإذا تم اعتماده رهنًا تأمينيًا وإقرار قيد الرهن، هنا يمكن احتساب مرتبته وفقًا لتاريخ شهره وطبقًا للمبلغ الوارد في قائمة القيد.

ففي حالة إذا كان الرهن يكفل سداد الدين المترتب على فتح الحساب الجاري في ظل فترة زمنية محددة، قد تكون سنة على سبيل المثال، فهنا لا يمكن للمصرف أن يحتج بهذا الرهن إلا في نطاق المبلغ المستحق له عند انتهاء هذه المدة فقط.

أما إذا استمر الحساب مفتوحًا فتتحول بذلك الديون المستحقة السداد إلى ديون عادية لا يضمنها الرهن في هذه الحالة⁽²⁾.

أما فيما يتعلق بحصة المصرف في عملية توزيع ثمن العقار المرهون، ففي حالة إذا كان الدين احتماليًا فلا يتحقق وجوده، ولا يجوز تحديد قدره بشكل نهائي إلا عند إقرار الرصيد.

وهناك من اتجه إلى ضرورة توزيع الحصص المستحقة على الدائنين السابقين للمصرف في المرتبة، أما الدائنون الذين يلوهم في المرتبة فيتم تعليق حصصهم في التوزيع إلى أن يتم التعرف على مصير الدين المترتب على الحساب الجاري⁽³⁾.

- الاتجاه الأول:

يذهب أصحاب هذا الاتجاه إلى أن يتم توزيع ثمن العقار على الدائنين جميعًا مع حفظ حصة الدائن المرتبه بالدين المحتمل أو المستقبل، ومن ثم يجب على الدائن التالي في المرتبة للدائن المرتبه أن يقوم بتقديم تأمين من شأنه ضمان حصول الدائن المرتبه على حصته في التوزيع عند تحديد مبلغ الدين بشكل نهائي⁽⁴⁾.

ويمكن اللجوء إلى هذا الحل في حالة قرب انتهاء تاريخ الاعتماد أو قطع الحساب.

(1) شمس الدين الوكيل، مرجع سابق، ص 205.

(2) رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، الإسكندرية، مطبعة كرموز، 1980، ص 413.

(3) شمس الدين الوكيل، الموجز في نظرية التأمينات، مرجع سابق، ص 206.

(4) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 239.

– الاتجاه الثاني:

لقد اتجه أنصار هذا الاتجاه إلى أنه يجوز للدائن المحتمل أو المستقبل أن يستوفي المبلغ الوارد في العقد، ويرجع السبب في هذا إلى أن القانون يشدد على أن يتم تحديد الحد الأقصى للدين، ولا بد من توافر علاقة بينه وبين المدين الراهن من شأنها التأكيد على احتمالية أن يترتب على الحساب مديونية المدين الراهن بشكل كلي، وبالتالي فإن الدائن المرتهن يستحق أن يتحصل على المبلغ المحدد الكلي كحد أقصى للدين المضمون بالرهن، وهنا يظهر التخوف من ألا ينتج عن قطع الحساب مديونية بنفس المبلغ ولكن بمبلغ أقل، الأمر الذي يتطلب ضرورة تقديم ضمان للدائنين الذين يلوه في المرتبة، أي يجوز لهم في هذه الحالة قبض الفارق بين ما قبضه الدائن بحق محتمل ومبلغ المديونية الناتج عن قطع الحساب، وبذلك نجد أنه يجب على الدائن المرتهن بدين محتمل أو مستقبل أن يقوم بتقديم الضمان، وهو ما يتناقض مع المذهب السالف الذكر.

ومن الجدير بالذكر، أنه لا تتولد أي مشكلات في حالة زيادة المبلغ الناتج عن قطع الحساب عن مديونية الراهن عن الحد الأقصى المحدد له، حيث إن هذه الزيادة لا يتم ضمانها بالرهن، فضلاً عن ذلك، يمكن أن يتم تمكين الدائن المرتهن من استيفاء المبلغ الذي يبين القطع المؤقت للحساب عن مديونية الراهن به، ولا يمكن أن يزيد هذا المبلغ عن الحد الأقصى بأي حال من الأحوال.

– الاتجاه الثالث:

يعد هذا الاتجاه أكثر الاتجاهات التي تتناسب مع حالة مقارنة فترة الحساب الجاري على الانتهاء، حيث يمكن أن يتم تأجيل عملية التوزيع حتى تنقضي المدة، وبمجرد أن يتم تحديد مركز الدائن بشكل نهائي مؤكد، وبالتالي يمكن للدائنين السابقين في المرتبة أن يستوفوا حصصهم بشكل سريع كأحد إجراءات تأجيل التوزيع النهائي، والذي يعد بمثابة توزيع جزئي، في حين يتم تأجيل حصول الدائنين اللاحقين على حقوقهم حتى يتم قطع الحساب الجاري وانقضاء مدته⁽¹⁾.

2. الإيراد المرتب مدى الحياة:

لقد أجاز المشرع ترتيب الرهن ضماناً للإيراد المرتب، ولقد أثير تساؤل مهم يتمثل في: ماذا إذا فرض وبيع العقار الواقع عليه الضمان، فما الحل المقترح لتوزيع ثمنه؟

(1) حسام الدين كامل الأهواني، مرجع سابق، ص 432.

ومن الجدير بالذكر أن جميع المذاهب اتجهت إلى عدم تطبيق اقتطاع مبلغ يعادل الأقساط الدورية المستحقة لصاحب المرتب ومنحه إياها، نظرًا لأن هذا الرأي لا يأتي بالمنفعة على هذا الشخص أو على الدائنين الآخرين، حيث إن هذا الشخص يريد إيرادًا ولا يهدف لتأسيس رأس مال يمكن أن يتبدد، إذ إنه لن يتوافر لهم ما يتمكنون من خلاله بأن يستوفوا حقوقهم منه، وبالتالي فقد ذهبت الآراء إلى اقتطاع مبلغ مالي يساوي قيمة المرتب، وعندما يتوفى صاحبه يذهب إلى الدائنين، وظهر من يتعارض مع هذا الرأي نظرًا لكونه يعمل على حرمان الدائنين من الحصول على حقوقهم لأمد غير معلوم⁽¹⁾.

ومن هنا ظهر رأي يذهب إلى توزيع الثمن على الدائنين المتأخرين، ولكن يجب أن يقدموا ضمانًا بأداء هذا المرتب في ميعاد استيفائه، بالإضافة إلى تقرير ضمان عيني يقدم لصاحب الإيراد على عقار يقومون بتقديمه.

وقد يتم إقرار الرهن الضامن للإيراد المرتب مدى الحياة على عدد من العقارات، بحيث تتباين مراتبه، فربما يأتي في المرتبة الثانية في عقار، وفي آخر يأتي في المرتبة الثالثة، وهكذا، فإذا تم بيع العقار الأول وقام الدائنون المتأخرون بالتعهد من خلال تقديم الضمانات بأداء المرتب، فما الوضع بالنسبة إلى العقار الثاني؟

يجب النظر هنا إلى اعتبارين، الأول: يتمثل في عدم تجزئة الرهن، أما الثاني: أنه لا يمكن أن يقوم الدائنون المتأخرون بتطبيق نفس التعهد على العقار الثاني، وهنا ظهر رأي من شأنه التوفيق بين الاعتبارين، ويذهب هذا الرأي إلى أنه في حالة العقار الأول يلتزم الدائنون المقيدون بسداد المرتب المستحق، أما فيما يتعلق بالعقار الثاني فيتم التعهد إلى صاحب المرتب، ويرجع السبب في ذلك إلى صعوبة سداد المرتب للدائنين الأولين، أو أن التأمين لا يكفي السداد⁽²⁾.

ومما سبق يمكن القول أن التقدم لا يطبق سواء بالنسبة للدين المستقبل أو في حالة الإيراد المرتب مدى الحياة إلا في حالة توافر حق الدائن حال الأداء، ويقصد بذلك أنه لا يتعلق بشكل أو بآخر بمبلغ الدين وفقًا للمرتبة التي أحققها له القانون إلا في حالة توافر الشرطين السالف ذكرهما.

(1) عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص 121.

(2) أحمد سلامة، التأمينات المدنية، القاهرة، المطبعة العالمية، 1963، ص 397.

3. الديون المؤجلة:

لقد اتجهت بعض الآراء⁽¹⁾ إلى أن ثمن العقار المرهون يظل ضامناً للدين في حالة التنفيذ على العقار المرهون وبيعه بيعاً إجبارياً.

وفي هذا الصدد يمكن القول بإعادة توزيع ثمن العقار الذي تم بيعه بيعاً إجبارياً بالمزاد، بحيث يتضمن التوزيع أصحاب الديون المؤجلة لما لهم من حق بشكل نهائي كما هو الحال إذا حان أجل الدين، ويعتمد ذلك على أن عملية التنفيذ على العقار المرهون وبيعه ينتج عنه بالضرورة تطهير العقار بشكل مسبق لتوزيع حصيلة التنفيذ، الأمر الذي يترتب عليه سقوط حق المدين في الأجل، وبالتالي يعتبر الدين حال الأداء عند التوزيع.

وفي حالة نزع الملكية للمنفعة العامة: فقد ظهر مذهب يتجه أصحابه إلى أنه يجوز للمدين الراهن في حالة إذا لم يحن موعد سداد الدين أن يقدم طلب لاستيفاء حقه مقابل نزع الملكية، وذلك مع إلحاق تأمينات عينية أخرى للدائنين، ويستند ذلك على أنه عند النظر إلى أن نزع الملكية من قبيل إضعاف التأمينات بسبب ما دون تدخل إرادة المدين به، ففي هذه الحالة يمكن له أن يختار بين أن يقوم بتقديم تأمين واف أو أن يقوم باستيفاء الدين قبل حلول موعد انقضائه.

وهناك من انتقد هذا الرأي، ومرجعهم في ذلك أن نزع الملكية للمنفعة العامة لا يمكن اعتباره من قبيل إضعاف التأمينات؛ ولكنه يتشابه مع عملية بيع العقار بشكل إجباري، وبالتالي فيمكن اعتباره من قبيل تحقق أثر الرهن ومقتضاه، وبالتالي فإن أجل الدين يحين موعده على الفور، مثلما هو الحال فيما يتعلق بعملية البيع بالمزاد العلني، حيث إنه عندما ينتفي إضعاف التأمين يصبح للمدين إمكانية الاختيار بين تقديم تأمين واف أو الاستيفاء الفوري، كما يجب الإشارة إلى أن إجازة حق المدين هنا بالاختيار بين خيارين عندما يتحقق إضعاف التأمينات من شأنه تسهيل الوضع على المدين من خلال إعطائه بعض الوقت حتى يتمكن من تحصيل المال اللازم لاستيفاء الدين، أما إذا كان المدين يمتلك بالفعل المال المطلوب في شكل مقابل نزع الملكية فتنتفي هذه الحكمة في هذه الحالة، وبالتالي فإنه ينتج عن نزع الملكية للمنفعة العامة حلول أجل الدين المؤجل، ومن ثم يتم توزيع المقابل على أصحابها بالمثل كما يحدث في عملية

(1) منصور مصطفى منصور، مرجع سابق، ص 227.

البيع الإجباري، ويتحدد وجه الشبه في انتفاء إضعاف التأمينات في كليهما، والمقصد من ذلك هو تحقق مقتضى الرهن بالتنفيذ على العقار المرهون⁽¹⁾.

ثانيًا- ملحقات الدين المضمون بالرهن:

تعرف بأنها إحدى فئات المصروفات التي يشتملها نطاق الأفضلية وذلك وفقًا لما ورد في النصوص القانونية والتشريعية، ويقصد بذلك أنه ليس هناك حاجة إلى الإشارة إليها في قائمة القيد، وهو ما أشار إليه المشرع عندما ذكر أنها تدخل بشكل ضمني في كل من التوزيع وفي مرتبة الرهن ذاتها⁽²⁾.

وقد جاءت المادة (1428)⁽³⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م لينص على أنه: "يترتب على تسجيل الرهن التأميني إدخال مصروفات العقد والتسجيل إدخالاً ضمنياً في دين الرهن ومرتبته".

ويتم توزيع الفوائد على الدائنين كافة قسمة غرماء بالتساوي بحيث لا يتميز أحدهما عن الآخر، أما إذا كان دائناً عادياً، فتتمثل تلك الفوائد في العوائد التي تستحق بعدما يرسو المزاد، والتي يقوم الراسي عليه المزاد بدفعها، وقد تقوم خزانة المحكمة بدفعها، ويتم تقسيمها أيضاً بين الدائنين جميعاً قسمة غرماء دون أن يتم التفرقة بين الدائنين وبعضهم البعض، حتى إذا كان الدائن الآخر دائناً عادياً⁽⁴⁾.

• موقف القانون الإماراتي من التقدم لاستيفاء فوائد الدين:

أما عن موقف القانون الإماراتي فنجد المادة رقم (1428) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي تحدد حق التقدم في أصل الدين ومصروفات العقد ومصروفات التسجيل فقط، حيث لم يتم التطرق لموضوع الفائدة بأي شكل من الأشكال، وهنا يظهر تساؤل يتمحور حول: هل الرهن في القانون الإماراتي لا يتضمن الفوائد في أي من مراحله؟

وبناءً على عدم وجود قانون مختص في هذا الشأن، فإن القواعد العامة للقانون تعد مرجعاً مهماً، وتنص القواعد العامة للقانون على ضرورة التفرقة بين أن يكون الدين المضمون بالرهن تجارياً أم أن يكون مدنياً.

⁽¹⁾ ماجد عبد المجيد عبد الحميد الكساسبة، المركز القانوني للhanز في الرهن التأميني: دراسة مقارنة في قوانين (الأردن، العراق، مصر)، رسالة دكتوراه، كلية الدراسات القانونية العليا، جامعة عمان العربية، 2008، ص ص 58-59.

⁽²⁾ شمس الدين الوكيل، مرجع سابق، ص 206.

⁽³⁾ المادة (1428) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

⁽⁴⁾ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 299.

وفي حالة كون الدين المضمون بالرهن مدنيًا يكون الوضع مريحًا نسبيًا، حيث لا تنتج الديون المدنية فوائد بأي حال، وحتى لو وجد اتفاق على تلك الفوائد فلا يمكن للقوانين الاعتراف به⁽¹⁾.

أما في حالة الدين المضمون بالرهن في سياق تجاري، ففي تلك الحالة يجب التدقيق في حيثيات الوضع، حيث جاء قانون رقم 18 لسنة 1993 بشأن إصدار قانون المعاملات التجارية ينص في المادة رقم (76)⁽²⁾ على أن: "للدائن الحق في اقتضاء فائدة على القرض التجاري حسب السعر المنصوص عليه في العقد، وإذا لم يعين سعر الفائدة في العقد فيتم احتسابها وفق سعر الفائدة السائد في السوق وقت التعامل على ألا يزيد في هذه الحالة على 12% حتى تمام السداد".

وبالإضافة إلى ذلك، فقد نصت المادة رقم (77)⁽³⁾ من نفس القانون على السماح بالحصول على فوائد في حالة التأخير تحسب على أساس السعر المتفق عليه، وتنص المادة رقم (2/172)⁽⁴⁾ من قانون المعاملات التجارية على أن الدائن المرتهن يستوفي من خلال الامتياز "دينه من أصل وفوائد ومصروفات أنفقها للمطالبة به وذلك من الثمن الناتج من البيع".

ووفقًا لما سبق ذكره، فإن القوانين تتيح للدائن بدين ذات سياق ورهن تجاري أن يسترد فوائد تعويضية وفوائد بسبب التأخير، ويتم تنفيذ هذا المبدأ حتى في حالة عدم وجود نص في العقد ينص على ذلك، وهنا يظهر تساؤل آخر، وهو هل يجوز للدائن المرتهن رهناً تأمينياً أن يسترد فوائد تخص المصروفات وأصل الدين، وذلك في حالة الدين المضمون برهن ذات سياق تجاري؟

الأمر ليس عسيرًا إذا كان الدين تجاريًا ومضمونًا برهن تجاري، فقد جاءت المادة (164)⁽⁵⁾ من قانون المعاملات التجارية الإماراتي تشير إلى أنه في حالة انعقاد الرهن التجاري على مال منقول ضمانًا لدين تجاري، يتم تطبيق أحكام الرهن التجاري، والتي تمنح الدائن المرتهن حق استيفاء دينه من خلال الفوائد والمصروفات العائدة من ثمن البيع، ولكن إذا كان الرهن غير تجاري، وهو ما ينطبق في أغلب الأمر نظرًا لأن الرهن التأميني يتم تطبيقه في

⁽¹⁾ تم التأكيد على ذلك في نص المادة (714) معاملات مدنية: "إذا اشترط في عقد القرض منفعة زائدة على مقتضى العقد سوى ضمان حق المقرض بطل الشرط وصح العقد"، ووفقًا لذلك فإن موقف قانون المعاملات المدنية في عدم الإشارة إلى الفوائد ضمن المفردات التي بضمنها الرهن منطقي، حيث أنه يحرم تقاضي الفوائد بشكل عام.

⁽²⁾ المادة (76) من قانون رقم 18 لسنة 1993 بشأن إصدار قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

⁽³⁾ المادة (77) من قانون رقم 18 لسنة 1993 بشأن إصدار قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

⁽⁴⁾ المادة (2/172) من قانون رقم 18 لسنة 1993 بشأن إصدار قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

⁽⁵⁾ المادة (164) من قانون رقم 18 لسنة 1993 بشأن إصدار قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

أغلب الأحوال على عقار، أما بالنسبة للرهن التجاري فهو ما ينطبق على منقول، وبالتالي فإن الإشكالية السابق ذكرها ما زالت مطروحة وقائمة.

ومما سبق ذكره نستنتج أن القاعدة العامة للرهن التأميني هي أنه لا يرد إلا على عقار، أما بالنسبة للرهن التجاري فهو لا يرد إلا على منقول، وذلك وفقاً لنص المادة (164)⁽¹⁾ من قانون المعاملات التجارية الإماراتي، وبالتالي نجد أنه في حالة إذا أراد الدائن المرتهن عقاراً، فإنه يجب أن يلجأ إلى الرهن التأميني، مما ينتج عنه استبعاد الفوائد من نطاق الضمان، على الرغم من أن ليس لديه خيار آخر.

الفرع الثاني- وعاء الأفضلية أو محل التقدم:

إن حق الدائن المرتهن يرد تلقائياً على ملحقات العقار بقوة القانون، ويتضمن ذلك العقارات بالتخصيص والتحسينات والإنشاءات التي تعود بالمنفعة على العقار، فضلاً عن ثمار العقار التي تلحق به بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية، ومن ثم، فإن الأصل في حق المرتهن في التقدم يتمثل في مباشرته على ثمن العقار المرهون من خلال ممارسة حق التقدم على هذا المال أو على ثمنه، كالتعويض ومبلغ التأمين، فوعاء الأفضلية هنا هي الكيان الاقتصادي للعقار، وبالتالي يمتد هذا المصطلح ليشمل كل ترجمة نقدية لقيمة هذا العقار⁽²⁾.

وقد جاءت المادة (1425)⁽³⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م لتتنص على أن: "تؤدي ديون الدائنين المرتهنين رهناً تأمينياً من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محله طبقاً لمرتبة كل منهما ولو كانوا قد أجروا التسجيل في يوم واحد..".

بالإضافة إلى ذلك، فقد جاءت المادة (37)⁽⁴⁾ من القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م لتتنص على أنه: "يتم توزيع عوائد محل الرهن وحصيلة التنفيذ عليه وفق حقوق المرتهنين حسب أولوياتهم المحددة في هذا القانون".

ومن هنا يمكن القول بأنه حتى يتم مزاولة حق التقدم يجب أن يكون العقار المرهون قد تحول إلى أموال، وهو ما يمكن تحقيقه من خلال ما يلي:

⁽¹⁾ المادة (164) من قانون رقم 18 لسنة 1993 بشأن إصدار قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة.
⁽²⁾ جهاد أحد إبراهيم مشعل، سند رهن العقار التأميني في التشريعات الأردنية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة جرش، 2015، ص 104.
⁽³⁾ المادة (1425) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.
⁽⁴⁾ المادة (37) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضمناً لدين.

أ. البدء في إجراءات التنفيذ على العقار، والقيام ببيعه في مزاد علني بحيث يقوم الراسي عليه المزاد بتقديم الثمن النقدي للعقار، ويتحقق هذا التنفيذ إذا كان في مواجهة الراهن أو الحائز، وذلك في حالة تخليه عن العقار المرهون.

فمن خلال بيع العقار في مزاد علني يتمكن الدائن المرتهن من التحصل على مبلغ من النقود بما يعادل ثمن العقار، ومن هنا نجد أن المشرع الوضعي قد تطرق لذلك في نصوص القانون⁽¹⁾.

ب. يمكن تحويل العقار إلى أموال من خلال تطهير العقار المرهون من قبل الحائز، ومن ثم يتمكن من إيداع الأموال المتفق عليها لهذا العقار.

ج. في حالة هلاك العقار المرهون، مما ينتج عنه توافر حق مالي يترتب على هلاك العقار في هيئة تعويض يقوم المسؤول بدفعه، وقد يكون مصدر هذا المبلغ المالي تأمين يدفعه المؤمن، وقد يكون ثمن نزع الملكية للمنفعة العامة والذي تقوم الدولة بدفعه⁽²⁾.

ومن هنا يمكن القول بأن وعاء التقدم يتمثل في المبلغ المالي الذي يتحول إليه العقار المرهون إما من خلال بيعه في مزاد علني أو تطهير العقار أو هلاكه.

وبالتالي فإن الدائن المرتهن يمكنه ممارسة حق الأفضلية فيما يتعلق بالمقابل المادي للعقار المرهون، بحيث يتم اعتباره عوضاً للتأمين أو كضمن مدفوع للتعويض عما تسبب به من هلاك للعقار المرهون، أو اعتباره تعويضاً مستحقاً عن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة.

ولذلك وجب طرح تساؤل مهم في هذا الصدد يتمحور حول الوسيلة العملية التي يمكن من خلالها منح الدائن المرتهن الحق في الاستفادة من هذا المقابل المادي، ففي حالة عدم قيام الراهن باستيفائه يصعب على الدائن المرتهن الاستفادة به، بل ويمكن أن تختلط هذه الأموال بزمته⁽³⁾، وبالتالي توجب التعرض إلى ثلاث حالات رئيسية، ويتناول ذلك بالتفصيل فيما يلي:

1. مبلغ التعويض:

بالنظر إلى ما ورد في المادة (1416)⁽⁴⁾ من قانون المعاملات المدنية لعام 1985م نجد أنها تنص على أنه: "ينقل الرهن التأميني عند هلاك العقار المرهون أو تعيبيه إلى المال

(1) محمد المرسى زهرة، ضمانات الإئتمان العينية، مرجع سابق، ص 509.

(2) محمد ليبب شنب، دروس في التأمينات العينية والشخصية، دار التأليف، 2005، ص 106.

(3) شمس الدين الوكيل، مرجع سابق، ص 200.

(4) المادة (1416) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

الذي حل محله في التعويض عن مبلغ التأمين، أو مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة والمرتهن أن يستوفي حقه من هذه الأموال وفقاً لمرتبه".

أما بالنسبة للقانون الاتحادي رقم (20)⁽¹⁾ لسنة 2016م، فقد جاءت المادة (25) منه لتتنص على الآتي:

1. "للمرتهن أن يطلب من حائز محل الرهن أن يمكنه من معاينة محل الرهن للتحقق من حالته خلال مدة معينة يحددها في الطلب.
2. وللمرتهن في أي وقت اللجوء لقاضي الأمور المستعجلة في المحكمة المختصة لطلب الأمر بمعاينة محل الرهن للتحقق من عدم التصرف فيه أو إتلافه أو تغييره أو القيام بأي عمل من شأنه الانتقاص من حقوق المرتهن.
3. إذا تبين نتيجة المعاينة بأنه يخشى الانتقاص من حقوق المرتهن فله إخطار الراهن أو المضمون عنه على العنوان المبين في السجل للقيام بأي مما يلي:
أ. إصلاح محل الرهن وصيانته على نفقة الراهن أو المضمون عنه خلال المدة المحددة في الإخطار.
ب. تقديم ضمانات بديلة أو إضافية.
4. إذا لم يقم الراهن أو المضمون عنه بالإجراء المطلوب خلال المدة المحددة بالإخطار، يجوز للمرتهن أن يقدم عريضة لقاضي الأمور المستعجلة للحصول على أمر بالإذن لتمكينه من وضع يده على محل الرهن لاتخاذ الإجراء المناسب لحفظ حقوقه، أو لاعتبار أجل الدين المضمون حالاً والسير في إجراءات التنفيذ على محل الرهن وفق أحكام هذا القانون".

كما جاءت المادة (2/41)⁽²⁾ من نفس القانون لتتنص على أن: "يعاقب الراهن أو المرتهن أو المضمون عنه أو حائز محل الرهن بالحبس وبالغرامة التي لا تقل عن (30.000) ثلاثين ألف درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين في حال تعدد إتلاف محل الرهن أو التصرف فيه بشكل مخالف لعقد الرهن أو الانتقاص من قيمته أو من حقوق المرتهنين، أو قام بأي عمل أدى إلى حرمانهم من استيفاء حقوقهم من عوائده أو من حصيلة التنفيذ عليه".

نستنتج مما سبق، أن ما جاء بنصوص القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن هلاك أو تلف العقار المرهون يخضع لنفس الأحكام المنصوص عليه في قانون المعاملات

⁽¹⁾ المادة (25) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضمناً لدين.
⁽²⁾ المادة (2/41) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضمناً لدين.

المدنية بشكل تقريبي، ويتم تطبيق هذا القانون على جميع الحالات التي يهلك أو يتلف فيها العقار المرهون الذي يتسبب فيه الغير، دون النظر إلى ماهية هذا الخطأ أو من تسبب بحدوثه، وهنا توجب تعويض الدائن المرتهن لاستيفاء حقه بالأولوية على الدائنين العاديين وغيرهم من الدائنين التاليين له في المرتبة، وبالتالي يعد تقدمه بهذا الشكل أثراً للتأمين العيني الذي تم إقراره له.

2. عوض التأمين:

في حالة إذا كان العقار المرهون مؤمناً عليه، وحدث تلف ما كإحتراقه على سبيل المثال، فبالطالبي لآبد من استحقاق عوض التأمين، وفي هذا الصدد نجد أن الفقه الفرنسي⁽¹⁾ قد اتجه إلى أن شركة التأمين يجب عليها أن تحتفظ بمبلغ التأمين نظراً لأن الرهن تم إشهاره بالقيء، وهنا ظهر أحد الآراء التي ذهبت إلى أن شهر الرهن لم يتم تشريعه لإعلام الناس جميعاً بوجود الرهن، ولكن الهدف الرئيسي منه هو حماية مصالح الدائنين المرتهنين في العقار المرهون، وبالتالي يطبق حكم الأسبقية بينهم في الشهر.

وقد جاءت المادة (1405)⁽²⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لتؤكد على هذا، حيث نصت على أنه:

1. "إذا كان الشيء المؤمن عليه مثقلاً برهن أو غيره من التأمينات العينية انتقلت هذه الحقوق إلى الضمان المستحق للمؤمن له بمقتضى عقد التأمين.
2. إذا سجلت هذه الحقوق أو أبلغت إلى المؤمن ولو بكتاب مسجل فلا يجوز له أن يدفع ما في ذمته للمؤمن له إلا برضاء أولئك الدائنين".

3. مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة:

لقد جاءت المادة (2/1135)⁽³⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م، تنص على أنه: "يكون نزع الملكية للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل وطبقاً لأحكام القانون".

وقد أقر القانون الإماراتي بأن عملية نزع ملكية العقار المرهون تتم عن طريق نقل الرهن إلى مقابل نزع الملكية، وبالتالي يحل هذا المال بشكل عيني محل العقار المرهون، وهو ما ورد نصاً في المادة (1416)⁽⁴⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م، والتي

(1) Grandmoulin, Suretes personnelles, suretes reelles, p. 449.

(2) المادة (1405) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

(3) المادة (2/1135) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

(4) المادة (1416) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

نصت على أنه: "ينتقل الرهن التأميني عند هلاك العقار المرهون أو تعييه إلى المال الذي يحل محله كالتعويض أو مبلغ التأمين أو مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة والمرتهن أن يستوفي حقه من هذه الأموال وفقاً لمرتبه".

الفرع الثالث- التزام على الأفضلية

في حالة التزام الدائنين عند التنفيذ على العقار المرهون، أصبح من الضروري أن يتم ترتيبهم وفقاً لمرتبة كل منهم، فبالنسبة للدائنين أصحاب الحقوق العينية التبعية، ومن ضمنهم الدائنين المرتهنين، أو أصحاب الامتياز فإنهم يتقدمون على غيرهم من الدائنين العاديين، ومن ثم يتم ترتيب الدائنين أصحاب الحقوق العينية التبعية تبعاً لمراتبهم، ويمكن تحديد أسبقية الدائنين في استيفاء ديونهم على العقار المرهون من خلال أسبقية القيد، وبالتالي فإنه من الوارد أن يتزام الدائنون ذوو الحقوق العينية التبعية على استيفاء دينهم على نفس العقار، والقاعدة هنا أن الأولوية تثبت بأسبقية تاريخ القيد دون النظر إلى عقد الرهن⁽¹⁾.

1. مضمون التزام على الأفضلية:

يتم ترتيب الدائنين وفقاً لمرتبتهم في حالة التزامهم عند التنفيذ على العقار المرهون، حيث يتم تقديم حق الأفضلية إلى الدائنين أصحاب الحقوق العينية التبعية، وهم: الدائنون المرتهنون، أو أصحاب حقوق الامتياز، فيجب تقديمهم على غيرهم من الدائنين العاديين، فضلاً عن ذلك يتم ترتيب الدائنين أصحاب الحقوق العينية التبعية وفقاً لمراتبهم التي يتم تحديدها تبعاً لأسبقية القيد، أما بالنسبة للدائنين العاديين فيتم اعتبارهم جميعاً في مرتبة واحدة، أي أنهم متساوون⁽²⁾.

وقد جاءت المادة (1425)⁽³⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م، والتي نصت على أنه:

1. "تؤدى ديون الدائنين المرتهنين رهناً تأمينياً من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محله طبقاً لمرتبة كل منهم ولو كانوا قد أجروا التسجيل في يوم واحد.

⁽¹⁾ ماجد عبد المجيد عبد الحميد الكساسبة، مرجع سابق، ص ص 26-27.

⁽²⁾ خميس خضر، التأمينات العينية، القاهرة، دار النهضة العربية، 1912، ص 125.

⁽³⁾ المادة (1425) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

2. وتحدد هذه المرتبة بالرقم التتابعي للتسجيل فإذا تقدم أشخاص متعددون في وقت واحد لتسجيل رهونهم ضد مدين واحد، وعلى عقار واحد، فيكون تسجيل هذه الرهون تحت رقم واحد ويعتبر هؤلاء الدائنون عند التوزيع في مرتبة واحدة".

كما جاءت المادة (1427)⁽¹⁾ من نفس القانون لتتنص على أنه:

1. "تعتبر مرتبة الرهن التأميني من تاريخ تسجيله.
2. ويحتفظ بمرتبته حتى يقيد بدائرة التسجيل ما يدل على انقضائه".

أما بالنسبة إلى القانون الاتحادي رقم (20)⁽²⁾ لسنة 2016م، فقد جاءت المادة (1/17) منه لتتنص على أنه: "يترتب على إشهار حق الرهن أولوية المرتهن في التقدم على غيره من الدائنين في استيفاء حقوقه من محل الرهن وتحدد تلك الأولوية بناءً على تاريخ ووقت إشهار الرهن".

أما فيما يتعلق بالدائنين العاديين فيتم اقتسام الأموال المتبقية قسمة غرماء، ومرتبة الدائنين في هذه الحالة تحدد بشكل عام وفقاً لوقت القيد، حيث إن الأساس في الحكم بالأفضلية يتحدد في الأساس وفقاً للأسبقية في تاريخ القيد، ولكن بالنظر إلى تطوير القانون لعام 2016م نجد أنه لا بد من توافر كل من تاريخ ووقت إشهار الرهن، وبالتالي فإن أهمية القيد تظهر هنا بشكل جلي لما له من دور كبير في الوقوف على مرتبة حق الدائن المرتهن لاستيفاء حقوقه⁽³⁾.

ومن الجدير بالذكر، أن الدائن العادي لا يمكنه مزاحمة الدائن المرتهن، ويرجع السبب في ذلك إلى أن مفهوم المزاحمة يتطلب توافر المفاضلة بين دائنين استطاع كل منهما أن يكتسب تأميناً خاصاً على العقار المرهون⁽⁴⁾.

ب. التزام بين مرتهن رهناً تأمينياً ودائن آخر له حق امتياز عام:

من الجدير بالذكر، أنه يجب أن يتواجد دائن مرتهن رهناً تأمينياً على عقار في هذه الحالة، وفي الوقت نفسه هناك دائن آخر غير مرتهن يتزاحم معه، ولكنه يمتلك حق الامتياز العام.

⁽¹⁾ المادة (1427) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

⁽²⁾ المادة (1/17) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضمناً لدين.

⁽³⁾ شمس الدين الوكيل، مرجع سابق، ص 210.

⁽⁴⁾ شمس الدين الوكيل، مرجع سابق، ص 210.

وفي هذا الصدد جاءت المادة (1508)⁽¹⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لتنص على أنه:

1. "تسري أحكام الرهن التأميني على حقوق الامتياز الواردة على العقار بما لا يتنافى مع طبيعتها.
2. ولا تسجل حقوق الامتياز الضامنة للحقوق المستحقة للخزانة العامة ورسوم ونفقات البيوع القضائية".

كما يجب الإشارة إلى نص المادة (2/1512)⁽²⁾ من نفس القانون بأنه: "وتستوفى هذه المصروفات قبل أي حق آخر ولو كان ممتازاً أو مضموناً برهن تأميني بما في ذلك حقوق الدائنين الذين أنفقت المصروفات في مصلحتهم وتتقدم المصروفات التي أنفقت في بيع الأموال على تلك التي أنفقت في إجراءات التوزيع"، فضلاً عن المادة (2/1513)⁽³⁾ من نفس القانون التي نصت على أنه: "وتستوفى هذه المستحقات من ثمن الأموال المثقلة بهذا الامتياز في أية يد كانت قبل أي حق آخر ولو كان ممتازاً أو مضموناً برهن عدا المصروفات القضائية".

ج. التزام بين دائن مرتهن رهناً تأمينياً ودائن مزود بتأمين عقاري خاص:

فيما يتعلق بالدائن المزود بتأمين عقاري خاص، الذي يتشابه في ذلك مع الدائن المرتهن رهناً حيازياً، بالإضافة إلى الدائن المزود بامتياز عقاري خاص⁽⁴⁾.

ويتم الحكم في حالة التزام وفقاً للأسبقية في القيد، فإذا تقدم الدائن المرتهن رهناً تأمينياً عليهم، أو إذا تقدم أحد الدائنين الآخرين في القيد، فإن قيد الرهن التأميني يتم استيفاءه بعد قيد الرهن الحيازي، ولكن قبل انتقال الحيازة يجب أن يتم تقديم ضمان للدائن المرتهن⁽⁵⁾.

د. التزام بين حق الدائن المرتهن وحق امتياز بائع المنقول الملحق بالعقار المرهون باعتباره عقاراً بالتخصيص:

بافتراض أن شخصاً ما قام بشراء منقولاً ولم يدفع ثمنه، كما قام بتخصيص هذا المنقول لخدمة عقار، وبالتالي تحول المنقول ليصبح عقاراً بالتخصيص، ومن ثم قام هذا الشخص برهن العقار رهناً تأمينياً، ومن هنا أصبح المنقول متعلقاً بحقين عينييين يتمثلان في: حق امتياز بالثمن

⁽¹⁾ المادة (1508) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

⁽²⁾ المادة (2/1512) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

⁽³⁾ المادة (2/1513) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

⁽⁴⁾ المادة (1384)، و(1526)، و(1527)، و(1528) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

⁽⁵⁾ محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 298.

نظرًا لأن مالكة لم يتم بدفع ثمنه، بالإضافة إلى حق الدائن المرتهن رهناً تأمينياً، ويثقل المنقول بهذا الحق نظرًا لتحويل المنقول إلى عقار بالتخصيص، وأن المنقول ملحق بطبيعة الحال بالعقار، ففي هذه الحالة يثور تساؤل وهو: من بين الدائنين يسبق الآخر؟ هل هو بائع المنقول الذي لم يتقاضى ثمنه، أم الدائن المرتهن رهناً تأمينياً نظرًا لكونه مرتهناً للمنقول الذي أصبح ملحقاً بالعقار بالتخصيص؟

وفي هذا الصدد ذهب عدد من الفقهاء إلى أن امتياز بائع المنقول لا يتأثر بحق الدائن المرتهن، والسبب في ذلك هو أنه عندما اكتسب المنقول لصفة التخصيص نظرًا لإلحاقه بالعقار يعد افتراض قانوني من شأنه التأثير على بائع المنقول بالضرر، ولا يوجد نص قانوني يشير إلى امتياز الدائن المرتهن عليه بحق الأفضلية، حيث إن فرض الرهن على المنقول يجب أن يتم في سياق احترام جميع الحقوق الملحقة به قبل أن يتم إلحاقه بالعقار بالتخصيص، فلا يتوافر أي أثر تطهيري في هذه الحالة إلا في حالة حدوث أي تغيير في معالمه المادية أو إلحاق أي ضرر ذاتي به، مما يستوجب إرجاعه إلى البائع، وبالتالي يتعين على البائع أن يرد حق المدين الراهن فقط⁽¹⁾.

وهناك مذهب آخر يفضل الدائن المرتهن للعقار على بائع المنقول⁽²⁾، ويصح ذلك فقط في حالة عدم إثبات أن الدائن المرتهن قد علم بوجود الامتياز أثناء زمن امتداد الرهن، وبما أنه من الضروري أن يكون الدائن المرتهن على علم بذلك فور إتمام عملية البيع بأن الثمن مازال غير مدفوع⁽³⁾.

ويجب الإشارة هنا إلى المادة (1524)⁽⁴⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م، والتي نصت على الآتي:

1. "لبائع المنقول امتياز عليه بالثمن وملحقاته ويبقى هذا الامتياز ما دام المنقول محتفظاً بذاتيته وذلك دون إخلال بالحقوق التي اكتسبها من كان حسن النية من الغير ومع مراعاة الأحكام الخاصة بالمواد التجارية.
2. ويكون هذا الامتياز تالياً في المرتبة لما تقدم ذكره من حقوق الامتياز الواقعة على المنقول، ويسري في حق المؤجر وصاحب الفندق إذا ثبت علمهما بامتياز البائع عند وضع المنقول في العين المؤجرة أو في الفندق."

(1) عبد الناصر توفيق العطار، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص 111.

(2) كولا وكابيتان، ج 2، فقرة 1547، ص 968.

(3) جهاد أحد إبراهيم مشعل، مرجع سابق، ص 107.

(4) المادة (1524) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

أما بالنسبة إلى القانون الاتحادي رقم (20)⁽¹⁾ لسنة 2016م، فقد جاءت المادة (20) منه لتتنص على الآتي:

1. " استثناء مما ورد في قانون المعاملات المدنية، إذا أنشئ حق رهن على مال منقول ثم أصبح ذلك المال عقاراً بالتخصيص، يستمر نفاذ حق الرهن في مواجهة الغير على ذلك المال، ويتقدم ذلك الحق على أي رهن واقع على العقار الذي وضع فيه، سواء كان الرهن الواقع على العقار سابقاً أو لاحقاً لعقد الرهن على العقار بالتخصيص، شريطة إشهار حق الرد على ذلك المال في السجل، بالإضافة إلى تسجيله في السجل العقاري.
2. يجوز إنشاء حق الرهن على العقار بالتخصيص وفق أحكام هذا القانون إذا كان قابلاً للفصل دون إضرار بالعقار، وفي هذه الحالة، يتقدم هذا الحق على أي حق آخر واقع على العقار إذا تم إشهار حق الرهن في السجل وتسجيله في السجل العقاري قبل تاريخ توثيق أي قيد آخر على ذلك العقار، كما يجوز ذلك إن كانت هناك حقوق سابقة على ذلك العقار، وذلك بشرط الموافقة الخطية للمرتهين أصحاب الحقوق على ذلك العقار."

- حق المرتهن يشمل عدة عقارات:

بالنظر إلى أنه يجوز للدائن المرتهن رهناً تأمينياً أن يعقد رهناً تأمينياً على العديد من العقارات، ومن ثم فإن هناك رهناً أخرى على هذه العقارات لدائنين آخرين، فإذا تم بيع هذه العقارات ومن المفترض أن يتم توزيع ثمنها على الدائنين.

ومما سبق ذكره، نجد أن الدائن المرتهن الأول يتمتع بالتقدم والأفضلية على بقية الدائنين العاديين وغيرهم من الدائنين، حيث يتمكن من الحصول على كامل حقه من ثمن العقار أولاً عند بدء عملية التوزيع، ويمتنع على الدائنين الآخرين أن يسلبوه حقه في التقدم على بقية العقارات، أو على عقار دون الآخر، فلا يمكن أن يتم حرمانه بأي من حقوقه الممنوحة له بصفة القانون، وعلى الرغم من ذلك لا يجوز للدائن المرتهن أن يقوم بالتجزئة من تلقاء نفسه، أو أن يقوم بالتقدم في عملية التوزيع الوارد على ثمن عدد من العقارات المرهونة بجزء من المستحق له، ويقوم في المقابل بحفظ ما يتبقى من مستحقات بالنسبة إلى ثمن بقية العقارات المرهونة.

ومن هنا يمكن القول بأن الدائن المرتهن الممتلك للرهن على العديد من العقارات المرهونة، والتي تتضمن العقار المراد توزيع ثمنه النقدي، يتمتع بحرية الاختيار إذا أراد أن يتم

(1) المادة (20) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضمناً لدين.

توزيع حقه كاملاً، أو أن يتقدم بجزء من هذا الحق ويحتفظ ببقيته على العقارات الأخرى، أو إن أراد أن يترك حقه في هذا العقار ويقوم باستخدام حقه فيما يتعلق بالعقارات الأخرى⁽¹⁾.

أما في حالة تطبيق عملية التوزيع على الثمن النقدي لكل العقارات، فلا يقف مبدأ عدم تجزئة الرهن عائفاً أمام إجبار الدائن المرتهن على أن يقوم بتقسيم حقه بنسبة العقارات الأخرى، وبالتالي يتم إدراجه ضمن قائمة توزيع ثمن كل عقار مقابل جزء من حقه بما يعادل النسبة بين العقار المراد توزيع ثمنه وبقية العقارات المرهونة له، وبالتالي فإن الدائن المرتهن يتمكن من الحصول على حقه كاملاً دون اللجوء إلى اتخاذ إجراءات مختلفة متعددة، ومن هنا يمكن القول بأنه من الأفضل للدائن ألا يتمسك بحقه كاملاً في دينه على أحد العقارات دون بقية العقارات المرهونة له⁽²⁾.

- تنفيذ الدائن المرتهن رهناً تأمينياً على العقار المرهون المملوك للكفيل العيني:

يعد الكفيل العيني أحد شركاء عقد الدين، وبالتالي فإنه بمثابة مالك للعقار المرهون، حيث إنه قام بتقرير الرهن عليه لضمان دين المدين، ومن ثم فهو يعتبر في مكانة الراهن نفسه، ويسأل مسؤولية شخصية عن الدين المضمون أمام الدائن في حدود العقار المرهون⁽³⁾.

وطبقاً لأحكام القانون الإماراتي أن الدائن المرتهن رهناً تأمينياً ينفذ على العقار المرهون المملوك للمدين، فضلاً عن المقابل النقدي للعقار، ولكن يجب التعرض إلى الحالة التي لا ينفذ الدائن المرتهن على عقار المدين أو على المقابل النقدي للعقار ولكنه ينفذ على العقار المرهون المملوك للكفيل العيني، وذلك إذا كان المالك الفعلي للعقار هو شخص غير المدين.

وقد جاءت المادة (1417)⁽⁴⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لتتنص على أنه: "إذا كان الراهن كفيلاً عينياً فلا يجوز اقتضاء الدين من غير العقار المرهون وليس له أن يطلب الرجوع على المدين قبل التنفيذ على عقاره".

الفرع الرابع- نزول الدائن المرتهن عن مرتبة رهنه لدائن مرتهن آخر

يجوز للدائن المرتهن أن يتنازل عن مرتبة رهنه التي تم إقرارها ضمن قيده إلى دائن مرتهن آخر وفقاً لتاريخ إجراءه لهذا القيد، بحيث يمكنه التنازل إلى دائن آخر يليه في المرتبة،

(1) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 511.

(2) حسام الدين كامل الأهواني، مرجع سابق، ص 505.

(3) بلهادي أمينة وتيتوس جميلة، مرجع سابق، ص 79.

(4) المادة (1417) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

وبالتالي يحتل الدائن الأخير مرتبة متقدمة عن الدائن المرتهن الأول، والأخير يحتل المرتبة المتأخرة للدائن الثاني، وبالتالي يجب الأخذ بهذا الترتيب عند القيام بتوزيع ثمن العقار المرهون وإعطاء الدائنين حقوقهم، ويقصد بذلك أن التنازل يقتصر على مرتبة التوزيع فقط، أي أن حق الدائن المتنازل عن مرتبته يظل مضموناً بالرهن⁽¹⁾.

ونجد أن المادة (1426)⁽²⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م جاءت لتتنص على أنه: "يجوز للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبة رهنه بمقدار دينه لدائن مرتهن آخر على ذات العقار المرهون ويجوز التمسك بهذه المرتبة قبل هذا الدائن الآخر بجميع أوجه الدفع التي يجوز التمسك بها قبل الدائن الأول عدا ما كان منها متعلقاً بانقضاء حق هذا الدائن الأول إذا كان هذا الانقضاء لاحقاً على التنازل عن المرتبة".

وفي هذا الصدد أيضاً جاءت المادة (24)⁽³⁾ من القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م، التي نصت على أنه:

1. "للمرتهن التنازل خطياً عن مرتبة الأولوية المقررة له وفقاً لأحكام هذا القانون، شريطة أن يتم التنازل في حدود حقه المضمون.

2. يجب إشهار التنازل عن المرتبة في السجل حتى يترتب أثره".

وبناءً على ذلك، سيتم تناول نزول الدائن المرتهن عن مرتبة رهنه لدائن مرتهن آخر في هذا الفرع من خلال ما يلي:

أولاً- الفرق بين النزول عن الرهن والنزول عن مرتبته.

هناك فرق بين النزول عن مرتبة الرهن والنزول عن الرهن، فبالنظر إلى النزول عن الرهن نجد أنه ينتج عنه انتهاء حق الرهن بجميع ما يلحقه من تتبع وتقدم، في حين أن النزول عن مرتبة الرهن يقصد به النشاط القانوني الذي لا ينتج عنه انقضاء الرهن، ولكن يترتب عليه انتقال مرتبة الرهن، أو أن يتقدم فرد آخر من الدائن المتنازل عن مرتبته مع حفظ حق المتنازل لحين استيفاءه من خلال ضمانه بالرهن المتأخر، وبالتالي يمكن القول بأن التنازل عن مرتبة الرهن هو فعل ناقل أما التنازل عن الرهن يعني انقضاءه، ويجب الإشارة هنا إلى افتقار التنازل عن مرتبة الرهن هنا إلى نمط آخر للانتقال، ويتمثل في إذا ما قام المرتهن بتحويل حقه

⁽¹⁾ محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 298.

⁽²⁾ المادة (1426) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

⁽³⁾ المادة (24) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً لدين.

المضمون، أو إذا توافر الوفاء مع الحلول، ففي هذه الحالة يأخذ المحال إليه أو من يحل محل الدائن المرتهن مكانته القانونية، ويشتمل ذلك حقه المضمون، وجميع ضماناته الأخرى المتمثلة في الرهن، أي أن الرهن هنا يكتسب صفة التبعية لتحويل الحق المضمون، أما بالنسبة للتنازل عن مرتبة الرهن فتتسم هذه العملية بالاستقلالية، أي أن الحق المضمون في الرهن ينتقل إلى المحال إليه أو من يحل محل الدائن المرتهن دون انتقال الرهن نفسه⁽¹⁾.

وبالتالي نستنتج أنه في حالة التنازل عن مرتبة الرهن لا يلتزم بتبعية الرهن بالدين المرهون، وهو ما يثير إشكالية كيفية انتقال إحدى مميزات الرهن دون انتقاله في حد ذاته، ودون انتقال الحق الشخصي الذي يعتمد عليه، ويمكن الرد عن هذا التساؤل بوجود دائن رهن على عدد من العقارات، بحيث يمكن لعقار منها أن يسدد حقه بالكامل، ومن ثم، قد يسعى هذا الدائن إلى الاستفادة من مركزه، فيقوم بالتنازل عن مرتبة الرهن في عقار آخر إلى دائن متأخر حتى يتمكن من استيفاء دينه، ففي التنازل هنا منفعة للدائن المتنازل لأنه يقتضي مقابل تنازله، إذ إنه يمثل منفعة للدائن المتأخر لحلوله محل الدائن المتنازل لاستيفاء حقه.

وفي بعض الأحيان، يكون الراهن في المرتبة الأولى رهن على العديد من العقارات، مما يدفعه إلى الاقتراض من دائن آخر ولكن الأخير لا يقبل القرض إلا في حالة تميزه بالمرتبة الأولى في رهن عقار بعينه، وبالتالي يمكن أن يتم ترتيب رهن متأخر له مع تعهد بتناول المرتهن في المرتبة الأولى عن مرتبته له⁽²⁾.

وقد جاءت المادة (1424)⁽³⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م لتتنص على أنه: "لا تنفذ حوالة الرهن التأميني ولا التنازل عنه أو عن درجته في حق غير المتعاقدين إلا بقيدهما على سند الحق الأصلي وتسجيلهما".

أما المادة (24)⁽⁴⁾ من القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن الأموال المرهونة ضماناً للدين، نجد أنها جاءت لتتنص على الآتي:

1. "للمرتهن التنازل خطياً عن مرتبة الأولوية المقررة له وفقاً لأحكام هذا القانون، شريطة أن يتم التنازل في حدود حقه المضمون.
2. يجب إشهار التنازل عن المرتبة في السجل حتى يرتب آثاره".

⁽¹⁾ عبد المنعم البدراوي، التأمينات العينية، دار القومية العربية للطباعة، 2010، ص 158.

⁽²⁾ أحمد راضي كعيم الشمري، الأفضلية عند التزام في نطاق عقد الرهن: دراسة قانونية مقارنة بالفقه الإسلامي، القاهرة، المركز العربي للنشر والتوزيع، 2019، ص ص 369-370.

⁽³⁾ المادة (1424) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

⁽⁴⁾ المادة (24) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً للدين.

ثانيًا- لماذا ينزل الدائن المرتهن عن مرتبة رهنه:

لابد من توافر سبب محدد حتى يقوم الدائن المرتهن بالتنازل عن مرتبة رهنه للقبول بمرتبه أقل، ولعل من أهم هذه الأسباب ما يأتي:

أ. على سبيل التبرع، أي أنه يتنازل عن مرتبته في الرهن دون تقاضي عوضًا، ويمكن أن يتحقق ذلك من خلال حالتين:

الحالة الأولى: إذا كان يتمتع بوجود تأمين آخر يركز عليه دون العقار المرهون يمكنه من خلاله أن يستوفي حقه، وبالتالي فإنه لا يعتمد بشكل أساسي على مرتبته في العقار المرهون، أو على الرهن الواقع على العقار المرهون، أي أن اعتماده الأساسي يكون على التأمين الآخر.

الحالة الثانية: أن يكون الدائن المرتهن المتنازل عن مرتبته متأكدًا أن سيتمكن من استيفاء كافة الديون المقيدة لغاية الرهن من خلال العقار المرهون، وفي غالب الأمر لا يكون التأكيد لدى الدائن المتنازل لمصلحته غير كامل بشكل كلي، ولذلك يحرص دائمًا الدائن الحصول على المرتبة الأعلى.

ب. قد يكون التنازل عن المرتبة من جانب الدائن المرتهن رهنًا تأمينيًا بسبب المعاوضة، حيث إنه يتقاضى مقابلًا أمام تنازله، ومن المحتمل أن الدائن المرتهن قد وثق من كفاية العقار المرهون لاستيفاء جميع الديون الناتجة عنه.

وقد يكون سبب تنازله هو اعتماده على تأمين آخر، على سبيل المثال رهن آخر تم إقراره له على عقار، ومن شأنه استيفاء كافة حقوقه⁽¹⁾.

ثالثًا- شروط النزول عن مرتبة الرهن:

بالنظر إلى ما سبق الإشارة إليه، فإن نزول الدائن المرتهن عن مرتبة الرهن يعني الخروج عن صفة التبعية، وذلك بانتقال إحدى مميزات الرهن دون انتقال الرهن نفسه أو الحق المضمون تبعًا له، ولكن يتم جوازه وتطبيقه والاعتراف به لما له من منفعة عائدة على كل من الدائن المرتهن والدائن المحول إليه مرتبة الرهن.

(1) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 517.

فبالنسبة للدائن المرتهن المتنازل عن مرتبته، فلا بد أن يمتلك الرهون على عدد من العقارات، حيث يتمكن من خلال أحدها من استيفاء حقه، ومن ثم يتمكن من التنازل عن مرتبته في الرهن لدائن متأخر، وفي غالب الأمر يتم التنازل عن مرتبة الرهن نظير مقابل حتى يأتي بالمنفعة على الدائن المرتهن المتنازل والدائن المتأخر على حد سواء.

فضلاً عن ذلك، نجد أن التنازل عن مرتبة الرهن قد تتم بغرض توفير إمكانية حصول الراهن على ائتمان ما، فعندما يتميز الدائن المرتهن برهن على عدد من العقارات فيتمكن من التنازل عن مرتبته في أحد هذه العقارات لدائن متأخر آخر، حتى يتمكن المدين من الاقتراض⁽¹⁾.

وعلى الرغم من المميزات العديدة التي تعود بها عملية التنازل عن مرتبة الرهن على كل من الدائن المرتهن والدائن المتأخر والمدين، إلا أنه يجب أن ينظر إلى الحفاظ على حقوق الدائنين الآخرين ذوي الرهون على ذات العقار.

المطلب الثاني

حق التقدم في الرهن الحيازي

يعتمد نفاذ الرهن الحيازي في المقام الأول على حق الدائن في التقدم، شأن في ذلك شأن جميع التأمينات العينية الأخرى⁽²⁾.

ومن ثم، سيتم تناول سلطة الأفضلية التي يتميز بها الدائن المرتهن رهناً حيازياً، وسيتعرض المبحث إلى هذا الموضوع من خلال أربعة فروع كما يلي:

الفرع الأول- نطاق الأفضلية:

يقوم الرهن على ضمان الدين الأساسي وجميع النفقات الضرورية التي أنفقها الدائن المرتهن لحماية الشيء المرهون، إذ إنه يحق له الرجوع بها، والسبب في ذلك ليس عقد الرهن بل الإثراء دون سبب، وعلى الرغم من ذلك نجد أنها تضمن بالرهن علاقتها الظاهرة به⁽³⁾، بالإضافة إلى ذلك، يشتمل الرهن التعويضات الناشئة عن الأضرار الناتجة عن وجود عيب في الشيء المرهون، والسبب في ذلك العمل غير المشروع، ولكنها تضمن بالرهن للعلاقة

⁽¹⁾ عبد المنعم البدرأوي، مرجع سابق، ص 160.

⁽²⁾ سمير تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، مرجع سابق، ص 360.

⁽³⁾ توفيق حسن فرج، التأمينات الشخصية والعينية، الإسكندرية، مؤسسة الثقافة الجامعية، 2015، ص 249.

الظاهرة⁽¹⁾، فضلاً عن مصروفات عقد الدين وعقد الرهن الحيازي، وقيده عند انقضائه، وأيضاً مصروفات تنفيذ الرهن الحيازي والفوائد المترتبة عليه والمتفق في العقد على ثمنها وسريانها وما إلى ذلك، وهو ما يتناقض مع الرهن التأميني الذي لا يشتمل على ضمان إلا فوائد لسنتين سابقتين عن وقت تسجيل التنبيه، ويرجع السبب في ذلك إلى أن الدائن المرتهن رهناً حيازياً يجوز له أن يقوم باستيفاء كافة الفوائد من غلة العين، وفوائد التأخير وذلك حتى اليوم الذي يرسو به المزاد.

أما بعد رسو المزاد، فلا يجوز للدائن أن يستوفي فوائد التأخير إلا في حالة إذا وجب على من رسو عليه المزاد أن يدفع فوائد الثمن، أو إذا ألزمت خزانة المحكمة بتسديد هذه الفوائد.

وجاءت المادة (1483)⁽²⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لسنة 1985م لتتنص على أنه: "يضمن المرهون حيازياً أصل الدين والنفقات الضرورية التي يؤديها المرتهن عن الراهن ومصروفات عقد الرهن وتنفيذه"، بالإضافة إلى ذلك جاءت المادة (1477)⁽³⁾ من نفس القانون لتتنص على أنه: "للمرتهن أن يحبس المرهون حيازياً إلى أن يستوفي كامل دينه وما يتصل به من ملحقات أو نفقات...".

الفرع الثاني- وعاء الأفضلية:

بالنظر إلى ما سبق الإشارة إليه، في الرهن التأميني فيما يتعلق بوعاء الأفضلية، نجد أن حق الدائن المرتهن يرتبط بشكل أساسي بالمبلغ المالي المرهون وما يتعلق به من ملحقات.

ونجد المادة (1462)⁽⁴⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م جاءت لتتنص على أنه: "يشمل الرهن الحيازي كل ما يشمل البيع من ملحقات متصلة بالمرهون"، فالمشرع هنا قد نقل جميع ما يرتبط بملحقات المرهون حيازياً إلى ملحقات الشيء المبيع، وذلك وفقاً لما ورد في الفقه الإسلامي بأن كل ما يجوز بيعه يجوز رهنه والعكس صحيح، فيما عدا ما استثناه القانون الإماراتي في المادة (517) من قانون المعاملات المدنية لعام 1985م.

ومن الجدير بالذكر أنه في حالة هلاك أو تلف المال المرهون يتم نقل الرهن بمرتبته إلى الحق الناتج عن هذا، ومثال على ذلك التعويض، أو الثمن الذي يتم إقراره مقابل نزع ملكية

(1) سليمان مرقص، التأمينات العينية، القاهرة، المطبعة العالمية، 1951، ص 444.

(2) المادة (1483) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

(3) المادة (1477) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

(4) المادة (1462) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

العقار للمنفعة العامة، أو مبلغ التأمين، وقد قام المشرع الوضعي بإخضاع الرهن الحيازي للحكم المتقدم من خلال الإحالة بنفس أحكام الرهن التأميني.

الفرع الثالث- التزام على الأفضلية:

حتى يتحقق التزام على الأفضلية في الرهن الحيازي يجب أن يراعى سريان الضمان الاتفاقي على الغير، وكما سبق الذكر أن المشرع الوضعي قد اشترط انتقال الحيازة إلى الدائن المرتهن أو العدل المختار، بالإضافة إلى عدد من الشروط الخاصة التي تباينت وفقاً لطبيعة المال المرهون.

ويجب أن يتوافر شرطان أساسيان حتى يتحقق للدائن مرتبته، ومن خلالها يمكن البت في التزام على الأفضلية، كما يمكن التفرقة بين العقار والمنقول.

1. في حالة العقار المرهون فيتم تطبيق الأسبقية في القيد لحسم التزام على الأفضلية، ولابد هنا من مراعاة احتمالية اختلال هذا المبدأ عند تنفيذه إذا كان الدائن مرتهنًا رهناً حيازياً.

ففي حالة التزام عدد من الدائنين، وامتلك كل واحد منهم حق الرهن الحيازي على عقار، تحددت الأسبقية من خلال أسبقية الدائن في قيد الحق وحيازة العقار المضمون، ويقصد بذلك أن الأسبقية في القيد مفضلة على الأسبقية في الحيازة.

وبالنسبة للالتزام بين الدائن المرتهن برهن حيازي ودائن يتميز بالحق العيني التبعية على العقار، على سبيل المثال: الدائن المرتهن رهناً تأمينياً أو دائن ذو امتياز عقاري خاص، فتتحدد الأسبقية هنا أيضاً وفقاً لأسبقية القيد⁽¹⁾.

ومن الجدير بالذكر، أن حق الرهن الحيازي لا يتم تطبيقه في مواجهة الدائنين الآخرين في حالة عدم انتقال حيازة العقار إلى الدائن المرتهن.

كما يجب مراعاة أن قيام الدائن بالتنازل عن حيازة العقار يعد قرينة لانقضاء الرهن، في حين أن بإمكانه إلغاء هذه القرينة بمجرد إثباته أن تنازله عن الحيازة للراهن كان نتيجة لأسباب وقتية جادة، ولا يعني ذلك أن إلغاء القرينة سيتسبب في إحداث ضرر بحقوق الدائنين

(1) توفيق حسن فرج، مرجع سابق، ص 268.

الآخرين المكتسبة أثناء مدة انقطاع الحيازة، ففي حالة إذا كان هناك دائن يمتلك حقًا عينيًا تبعيًا وكان له الأسبقية في قيده، فبالتالي يتم تفضيله على الدائن المرتهن بالرهن الحيازي.

2. أما بالنسبة للمرهون المنقول، فيجب النظر أيضًا إلى انتقال الحيازة وتسجيل الرهن في عقد مدون به التاريخ الثابت، فإذا توافر أكثر من رهن حيازي على منقول واحد، ففي هذه الحالة تتحدد الأسبقية وفقًا لمن يتوافر به شرطان يتمثلان في تواجد ورقة مكتوبة بالعقد ويتوافر بها التاريخ الثابت⁽¹⁾.

أما إذا كانت الحيازة هنا لفرد أجنبي يتخذ صفة العدل الذي يقوم بحيازة العقار المنقول من أجل العديد من الدائنين، ففي هذه الحالة، تتحدد الأسبقية وفقًا لأول دائن أصبحت الحيازة لصالحه، ولكن يجب أن يكون هذا الحق مسجلًا في ورقة مكتوبة ويجب توافر تاريخ ثابت بها.

وإذا كان الشيء المرهون دينًا عاديًا فتتحدد أسبقية الدائن المرتهن وفقًا لتاريخ انتقال حيازة سند الدين إلى الدائن المرتهن، بالإضافة إلى تاريخ إشهار الرهن من قبل المدين أو تاريخ قبوله له.

ومن خلال ما سبق، يمكن القول بأن الأسبقية في التزام على الأفضلية تتحدد في الأساس بالأسبقية في القيد، فضلًا عن تسجيل الرهن ورقيًا مع توافر تاريخ ثابت للتسجيل، أما إذا كان الشيء المرهون دينًا يتم تفضيل من تقدم على الدائنين الآخرين في حيازة سند الدين، بالإضافة إلى إعلان المدين بالرهن أو قبوله مع توافر تاريخ ثابت، وأن يتم تحديد الأسبقية هنا بتوافر الحيازة، وهو ما ينطبق على الغير فيما يتعلق بالرهن الحيازي.

الفرع الرابع- كيفية استعمال حق التقدم:

لقد أجاز القانون للدائن الذي لم يتمكن من سداد دينه كاملاً أن يقوم ببيع الشيء المرهون بالشكل الموضح في القانون، وبالتالي يمتلك حق التقدم على المبلغ الناتج عن عملية البيع، ولكن لا يجوز له أن يتفق على امتلاك الشيء محل الرهن مقابل الدين دون الحاجة إلى البيع.

وفي هذا الصدد نجد أن المادة (1420)⁽²⁾ من القانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م قد جاءت لتنص على الآتي:

(¹) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 849.
(²) المادة (1420) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

1. إذا اشترط في عقد الرهن التأميني تملك العين المرهونة للمرتهن في مقابل دينه إن لم يؤده الراهن في الأجل المعين أو إذا اشترط بيعها دون مراعاة الإجراءات القانونية فالرهن صحيح والشرط باطل.

2. ويبطل الشرط كذلك ولو تم باتفاق لاحق".

وفي المادة (1/20)⁽¹⁾ من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً لدين، نجد أنها نصت على أنه: "يجوز خلال نفاذ حق الرهن أو عند استحقاق الدين المضمون، أن يتفق المرتهن والراهن على تملك محل الرهن للمرتهن كلياً أو جزئياً لاستيفاء حقوقه".

(¹) المادة (1/20) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً لدين.

المبحث الثاني

حق التتبع في الرهن التأميني والرهن الحيازي

يستعرض هذا المبحث حق التتبع في القانون الإماراتي، وذلك في كل من الرهن التأميني والرهن الحيازي في القانون الإماراتي، وسيتم تقسيم المبحث إلى مطلبين كالآتي:

المطلب الأول: حق التتبع في الرهن التأميني.

المطلب الثاني: حق التتبع في الرهن الحيازي.

المطلب الأول

حق التتبع في الرهن التأميني

يتمثل الهدف الرئيس للمرتهن في استيفاء حقه من ثمن العقار وفقاً للمرتبة التي يمنحها له العقد الذي قام بإبرامه، ويتم استيفاء تلك الحقوق تبعاً لأولية الدائن المرتهن على غيره من الدائنين العاديين، ويطلق على هذا الحق مسمى حق الأفضلية أو الأولوية أو التقدم، ولكن في بعض الحالات نجد أن العقار قد انتقلت ملكيته فلم يعد مملوكاً للراهن عندما يحين موعد استيفاء المرتهن لحقه، أو أن يكون للمرتهن حق آخر من الحقوق التي تتفرع من الملكية، والتي يتاح للمالك حرية التصرف فيها استقلالاً، وبالتالي تواجه المرتهن مشكلة تتحدد في عدم القدرة على إلزام الرهن على استيفاء حق المرتهن، ففي هذه الحالة يجب التنفيذ على المال المرهون الذي انتقلت ملكيته إلى الغير أو على الحق المتفرع عليها، وهو ما يطلق عليه في هذه الحالة حق التتبع أو التنفيذ على المال إذا انتقلت ملكيته ولم يعد مملوكاً للراهن⁽¹⁾.

وبذلك يمكن القول بأن حق التقدم هو الحق الذي يتبع الرهن بصفة دائمة، وبالنظر إلى حق التتبع نجد أنه جزء لا يتجزأ من حق التقدم، وذلك لأنه يعد حماية لحق التقدم، حيث إنه بمثابة ضمان لاستيفاء الرهن في كافة الأحوال نظراً لكونه دعوى موجهة للغير بغرض استيفاء حق الرهن.

ومن الجدير بالذكر، أن أثر الرهن مطلق، ويقصد بذلك أنه ما يخرج عن ملكية المدين يخرج بالتالي عن ذمة الدائنين، وذلك وفقاً لما ورد في أحكام قواعد الضمان العام، وهذا ينطبق

(1) محمود جمال الدين زكي، مرجع سابق، ص 240.

في حالة عدم قدرتهم على استعادته من خلال الدعوى البوليصة، وبالنسبة للرهن فهو الدين الوحيد المعصوم من هذه الإشكالية، حيث إن المرتهن له حق تتبع المال حتى إذا انتقلت ملكيته إلى شخص آخر، ومن ثم يقوم بالمطالبة باستيفاء حقه بالأولوية من ثمن المال المرهون⁽¹⁾.

ومن هنا يمكن القول بأن حق التتبع من شأنه حماية حق التقدم؛ نظرًا لأنه يقوم على حل إشكالية تعوق حق التقدم، وبالتالي فإن حق التتبع ليس مستقلاً عن حق التقدم، بل يتم اللجوء إليه كتمهيد لوقوع التقدم.

المقصود بحق التتبع طبقاً لقانون الرهن الاتحادي لسنة 1985م وقانون الرهن الاتحادي لسنة 2016م:

يتمتع جميع الدائنين المرتهنين بحق التتبع حتى إذا كانت مرتبته متأخرة، أو حتى في حالة إذا كان من غير المنظور أن يستوفي شيئاً من ثمن العقار⁽²⁾.

وبالنسبة لحق التتبع الذي يتمتع به الدائن على العقار المرهون فيمكن تعريفه بأنه: القدرة على التنفيذ على العقار المرهون بموجب حق الرهن، وينطبق ذلك على حالات انتقال ملكية العقار إلى غير الراهن، حيث يجوز للدائن المرتهن أن يتتبع العقار المرهون في ملكية غير الراهن⁽³⁾.

وفي هذا الصدد جاءت المادة (1429)⁽⁴⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م والتي نصت على أنه: "للدائن المرتهن رهناً تأمينياً حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به طبقاً لمرتبته".

أما القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م، نجد أن المادة (1/18)⁽⁵⁾ منه جاءت تنص على أنه: "يترتب على إشهار حق الرهن أن يصبح للمرتهن الحق في تتبع محل الرهن في يد أي شخص لاستيفاء حقوقه".

فإذا استمر العقار تحت ملكية الراهن لحين مجيء وقت استيفاء الدائن للرهن، فيقوم الأخير بالتنفيذ على العقار أمام الراهن نفسه، ففي هذه الحالة لا يتطلب الأمر اللجوء إلى حق

(1) إدوارد عيد، الحقوق العينية التبعية، بيروت، منشورات الحلبي، 2003، ص 273.

(2) عبد الناصر العطار، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص 124.

(3) حسام الأهواني، مرجع سابق، ص 454.

(4) المادة (1429) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

(5) المادة (1/18) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضمناً لدين.

التتبع، أما إذا انتقلت ملكية العقار إلى شخص آخر غير الراهن فيجوز للدائن في هذه الحالة استعمال حق التتبع⁽¹⁾.

كما يجب الإشارة هنا إلى أن الحق العيني التبعي يمنح الدائن المرتهن الحق في استيفاء حقه من المقابل النقدي للعقار المرهون؛ وذلك لأن الراهن مازال يتمتع بالمنافع العائدة عليه من العقار في حين أن الدائن المرتهن لا يعنيه سوى القيمة الاقتصادية له.

وهو ما أشارت إليه المادة (19)⁽²⁾ من القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م والتي نصت على أنه: "يسري حق الرهن النافذ في مواجهة الغير على عوائد محل الرهن ويكون للمرتهن الأولوية على عوائد محل الرهن حسب ترتيب أولويته ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك".

ومن ثم فقد أجاز المشرع للدائن المرتهن حق التتبع في حالة انتقال ملكية العقار المرهون من الراهن إلى شخص آخر⁽³⁾.

ويجوز للدائن المرتهن أن يتتبع العقار المرهون في يد الشخص المنقول إليه ملكيته، سواء أكان ذلك في حالة البيع أو في حالة انتقال الملكية إلى الغير دون مقابل، وهنا يمكن للدائن أن يطالب ببيع العقار لاستيفاء حقه من ثمنه، وينطبق ذلك أيضاً إذا قام الراهن بوقف العقار محل الرهن بعدما قام الراهن برهنه⁽⁴⁾.

بالإضافة إلى ذلك، فإن حق التتبع يعتبر الطريقة الأساسية لمباشرة حق التقدم إذا قام الراهن بالتصرف في العقار بعد الرهن، وفي هذه الحالة يعرف المتصرف إليه باسم "الحائز"، وهو مسمى غير دقيق، ويرجع ذلك إلى أنه يشير إلى الشخص الذي انتقلت إليه ملكية العقار، حتى إذا لم يتم نقل الحيازة إليه⁽⁵⁾.

والحائز هو الشخص الذي انتقلت إليه ملكية العقار، وبالتالي فإنه لا صله له بالدائن أو بالدين، وهو ما راعاه المشرع الوضعي في نصوص القانون، حيث إنه أجاز للحائز العديد من المميزات التي لا يتمتع بها المدين الراهن.

(1) محمود جمال الدين زكي، مرجع سابق، ص 240.

(2) المادة (19) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضمناً لدين.

(3) شمس الدين الوكيل، مرجع سابق، ص 216.

(4) محمد كامل مرسي، مرجع سابق، ص 151.

(5) محمد علي إمام، مرجع سابق، ص 343.

وذلك وفقاً لما ورد في المادة (1431)⁽¹⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م والتي نصت على أنه "يعتبر حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بعد الرهن ملكيته أو حق عيني آخر عليه بأي سبب دون أن يلزمه شخصياً دين الرهن".

إذ إن القانون لا يتيح للدائن المرتهن بممارسة حق التتبع بشكل مباشر في مواجهته للشخص المنتقل إليه حيازة العقار المرهون، ولكنه وضع عدداً من الشروط الواجب توافرها في الشخص القائم على عملية التتبع والتي تجعل من الشخص المواجه له حائزاً للعقار المرهون⁽²⁾.

فضلاً عن ذلك، فإنه يمكن أن يتنفذ التتبع على العقار المملوك للغير، كما يمكنه تحقيق الربح منه بأكبر قدر ممكن، وبالتالي فإن حق التتبع لا يتحدد في تمكين المرتهن من مواجهة الغير بإجراءات التنفيذ، ولكنه يعمل أيضاً على تحقيق الاستفادة للمرتهن من خلال عدم قبول عرض الحائز المتعلق بتطهير العقار عندما يتم تقديره بثمن قليل⁽³⁾.

ولقد جاءت المادة (1433)⁽⁴⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م والتي نصت على أنه "لحائز العقار المرهون رهناً تأمينياً حق تطهير العقار الذي آل إليه من كل حق عيني ترتب عليه تأميناً لدين مسجل بأداء الدين حتى تاريخ إجراء بيعه أو في المواعيد التي حددها قانون الإجراءات أمام المحاكم المدنية والقوانين الخاصة".

في حين أن القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م، نجد أن المادة (35)⁽⁵⁾ منه جاءت تنص على أنه:

1. "لأي شخص خلال السير في إجراءات التنفيذ أن يعرض على المرتهن تسديد ما له من حقوق على محل الرهن كلياً أو جزئياً من أجل تطهيره من الالتزامات الواقعة على محل الرهن، ويتم توجيه هذا العرض بالإشهار.
2. للمرتهن الذي تبلغ الإخطار المنصوص عليه في البند (1) من هذه المادة قبول العرض خطية خلال (5) خمسة أيام عمل من تاريخ تبلغه الإخطار وتثبيت القبول بالإشهار.
3. يسدد الشخص الذي قدم العرض كافة الالتزامات المترتبة على محل الرهن المرتهن الذي قبل العرض وفقاً للاتفاق، وذلك خلال مدة لا تجاوز خمسة أيام عمل من تاريخ

⁽¹⁾ المادة (1431) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

⁽²⁾ محمد لبيب شنب، مرجع سابق، ص 285.

⁽³⁾ جميل الشرفاء، مرجع سابق، ص 233.

⁽⁴⁾ المادة (1433) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

⁽⁵⁾ المادة (35) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً لدين.

انتهاء المدة المشار إليها في البند (2) من هذه المادة، ويحل محل المرتهن الذي تم تسديد حقوقه وبالمرتبة ذاتها.

4. للشخص الذي ظهر محل الرهن وفق أحكام هذه المادة إبقاؤه في حيازة الراهن أو المضمون عنه أو المباشرة في التنفيذ على محل الرهن وفق أحكام هذا القانون".

وهنا اتجه عدد من الآراء إلى أن الحائز في هذه الحالة ليس ملتزمًا التزامًا شخصيًا باستيفاء الدين المضمون، ولكنه ملتزم التزامًا عينيًا، أي أنه التزام بالعين التي انتقلت ملكيتها إليه، وبالتالي فإنه يسأل عن استيفاء هذا الحق، بل وتنقل العين إلى غيره في حالة خروجه عن ذمة الحائز، وتتوقف تلك المسؤولية في حالة تخليه عن العين.

ومن الجدير بالذكر، أن مركز الكفيل في هذه الحالة يمكن توضيحه دون اللجوء إلى الالتزام العيني التبعية، حيث إن الأخيرة وحدها كافية لتأصيل مركز الحائز⁽¹⁾، حيث يتضمن الحق العيني التبعية أن يقوم صاحبه باستيفاء ما له من دين، وذلك من ثمن العقار المرهون، ويتحدد سريان هذا الحق منذ وقت إشهاره، وذلك دون النظر إلى الشخص المنتقل إليه ملكية العقار المرهون، حيث إن الحائز في هذه الحالة يسأل عن دين لم يحم بعقده، وتتحدد تلك المسؤولية وفقًا لقيام الحق التبعية دون مديونية يتم تحديدها تبعًا لثمن العقار، ويرجع السبب في ذلك إلى أن الحق العيني التبعية لا يقوم إلا على هذا العقار⁽²⁾.

إذ إن الحائز يعد مسؤولًا عن الثمار وذلك منذ وقت الإنذار أو التخلية، وتلحق تلك الثمار بالعقار المرهون قبله في حالة استمرار الدائن في اتخاذ الإجراءات اللازمة، فإذا لم يستمر الدائن وتركها لفترة تصل إلى ثلاث سنوات، فإن الإلحاق يسقط ولا يمكن إعادته إلا إذا قام الدائن بتوجيه إنذار جديد، وتتحدد عودة الإلحاق وفقًا لوقت الإنذار.

ولا يشترط تسجيل إلحاق الثمار بواسطة الإنذار أو إعادته، ولكن وقوعه يعد كافيًا، في حين أن مسؤولية الحائز على الثمار تتماثل مع الحق الممنوح له فيما يتعلق بقبض الأجرة معجلة أو التحويل به، حيث إنه يتم تحديدها مثلما يتحدد عدم نفاذ تصرفات الراهن في حق الدائن بمجرد تسجيل إنذار نزع الملكية⁽³⁾.

ومما سبق يمكن القول بأن كل ما سبق ذكره لا يندرج ضمن آثار الرهن، ولكنه يعد أثرًا للتنفيذ أو لوضع المال تحت يد القضاء.

(1) شمس الدين الوكيل، مرجع سابق، ص 217.

(2) أحمد سلامة، مرجع سابق، ص 296.

(3) المادة (1079) مدني مصري، والأعمال التحضيرية للقانون المدني، ح 7، ص 142.

ويجب الإشارة إلى أنه ليس هناك أي علاقة شخصية بين كل من الحائز والدائن، وذلك لأنه ليس مدينًا للدائن، فهو مجرد حائز للعقار المرهون الذي انتقلت إليه ملكية العقار، وبالتالي فليست له حقوق تتجاوز حقوق المالك السابق له، ومن ثم فإن تحريك حق التتبع لا يوجه ضد المدينين بشكل شخصي ولكنه يوجه ضد حائز العقار المرهون⁽¹⁾.

وبناءً على ذلك سيقوم الباحث بتقسيم هذا المطلب إلى ثلاث فروع كما يلي:

الفرع الأول- الشرط الواجب توافرها لتحريك حق التتبع:

يتمتع جميع الدائنين المرتهنين بحق التتبع حتى إذا كانت مرتبته متأخرة، أو إذا كان من غير المنظور أن يستوفي أي من ثمن العقار، وحتى يتحقق تحريك أو استخدام حق التتبع يشترط أن يوجد واقع محدد، والذي يتحدد بعدد من الشروط، يمكن تناولها فيما يلي:

الشرط الأول: يجب أن يوجد حائز للعقار المرهون.

الشرط الثاني: يجب أن يتم التصرف في العقار المرهون بنقل ملكيته أو بوضع حق عيني مغاير عليه من قبل المدين الراهن⁽²⁾، وهو ما ورد في المادة (1431)⁽³⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م والتي نصت على أنه: "يعتبر حائزًا للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بعد الرهن ملكيته أو حق عيني آخر عليه بأي سبب دون أن يلزمه شخصيًا دين الرهن".

حيث يترتب على التصرف في العقار المرهون حدوث تعارض في المصالح بين كل من الدائن المرتهن والمتصرف إليه، وبالتالي فإنه لا توجد أي مشكلة توجب استخدام حق التتبع إذا ظل العقار في ملكية المدين الراهن دون أن ينتج عنه أي حقوق للغير، كذلك إذا قام المدين الراهن بتأجير العقار المرهون أو بيعه دون تسجيل عقد للتأجير أو البيع، ففي هذه الحال لا يوجد حق عيني على العقار، وبالتالي لا يتم اللجوء إلى حق التتبع، وهو الحال أيضًا إذا امتلك شخص ما الحيازة المادية على العقار بوضع اليد قبل اكتساب ملكيته بالتقادم، وكذلك ما يتعلق بعدم تلقي حائز العقار أي حق من المدين الراهن، على سبيل المثال الكفيل العيني؛ نظرًا لكونه مالك العقار الذي وافق على حمل التأمين العيني على عاتقه، ويجب على الدائن في جميع تلك

⁽¹⁾ محمد كامل مرسي، مرجع سابق، ص 152.

⁽²⁾ عبد الناصر العطار، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص 124.

⁽³⁾ المادة (1431) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

الحالات أن يقوم بالتنفيذ على العقار المرهون ضد المدين الراهن أو الكفيل العيني دون الحاجة للجوء إلى استخدام حق التتبع⁽¹⁾.

الشرط الثالث: لا يجب إتمام التصرف في العقار المرهون أو أن يتم استيفاء كافة الإجراءات المتعلقة بالإشهار إلا بعد القيد.

ففي حالة إشهار التصرف قبل القيد ينفذ في حق الدائن المرتهن، وحينئذ لا يتم اللجوء إلى استخدام حق التتبع، ولكن إذا تم إبرام القيد قبل إشهار التصرف فإن حق الدائن المرتهن على العقار قد تم تسجيله وقيده، فلا ينفذ الرهن في القانون الإماراتي إلا في حالة تسجيله حتى يتمكن الدائن المرتهن من تتبع العقار المرهون الواقع في يد الحائز المتصرف إليه، بل إن عملية التسجيل وحدها ليست كافية، وإنما من الضروري أن يتم التسجيل قبل تسجيل السند الذي يمنح الحائز الحق على العقار المرهون.

فبالنظر إلى المادة (18)⁽²⁾ من القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م، نجد أنها تنص على أنه: "يترتب على إشهار حق الرهن أن يصبح للمرتهن الحق في تتبع محل الرهن في يد أي شخص لاستيفاء حقوقه".

ويجب أن يتم هذا التصرف قبل عملية تسجيل تنبيه نزع الملكية⁽³⁾، وبالتالي يمكن أن يتجاهل الدائن المرتهن هذا الحق ويستمر في إجراءاته المتعلقة بالتنفيذ في مواجهة الغير أو المتصرف إليه، حيث ورد في المادة (1430)⁽⁴⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م والتي نصت على أنه: "للدائن المرتهن رهناً تأمينياً أن يتخذ إجراءات نزع ملكية العقار المرهون وبيعه إذا لم يؤد الدين في ميعاده؛ وذلك بعد إنذار المدين وحائز العقار طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات أمام المحاكم المدنية والقوانين الخاصة".

الشرط الرابع: عدم وجود أي مانع من شأنه الوقوف أمام تتبع العقار المرهون.

وتتمثل هذه الموانع في العقار المرهون، إذا كان عقاراً بالتخصيص أو منقولاً بحسب المأل، فإذا تم التصرف فيه وامتلكه المتصرف إليه بحسن النية، وأصبح حائزاً في المنقول سند الحائز، وبذلك الحالة لا يجوز للدائن المرتهن ممارسة حق التتبع على هذا العقار، ولكن في المقابل فإنه يتمتع بحقه في الحجز على ثمن العقار سواء أكان هذا مال مازال في يد حائز العقار

(1) منصور مصطفى منصور، مرجع سابق، ص 112.

(2) المادة (18) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضمناً لدين.

(3) محمد كامل مرسي، مرجع سابق، ص 155.

(4) المادة (1430) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

أو أن المدين الراهن قد استلمه، وذلك حتى يتمكن الدائن المرتهن من استيفاء حقه بالتقدم على غيره من الدائنين التاليين له في المرتبة⁽¹⁾.

وقد نصت المادة (1/35)⁽²⁾ من القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م على أنه: "لأي شخص خلال السير في إجراءات التنفيذ أن يعرض على المرتهن تسديد ما له من حقوق على محل الرهن كلياً أو جزئياً من أجل تطهيره من الالتزامات الواقعة على محل الرهن، ويتم توجيه هذا العرض بالإشهار"، كما جاءت الفقرة (3) من المادة (35)⁽³⁾ من نفس القانون لتنص على أنه: "يسدد الشخص الذي قدم العرض كافة الالتزامات المترتبة على محل الرهن المرتهن الذي قبل العرض وفقاً للاتفاق وذلك خلال مدة لا تجاوز خمسة أيام عمل من تاريخ انتهاء المدة المشار إليها في البند (2) من هذه المادة، ويحل محل المرتهن الذي تم تسديد حقوقه وبالمرتبة ذاتها"، وقد نصت الفقرة (4) على أن: "للشخص الذي طهر محل الرهن وفق أحكام هذه المادة إبقاؤه في حيازة الراهن أو المضمون عنه أو المباشرة في التنفيذ على محل الرهن وفق أحكام هذا القانون".

بالإضافة إلى ذلك، نجد أن حالات بيع العقار بالمزادات تقف عائقاً أمام ممارسة الدائن المرتهن لحق التتبع، فإذا تم بيع العقار بالمزاد فبمجرد التوقيع على عقد البيع أو التشهير به توجب عليه تطهير العقار من الحقوق العينية التبعية الواقعة عليه، ففي هذه الحالة يقوم صاحب العقار بإعلان قائمة تتضمن شروط البيع، فضلاً عن تاريخ جلسته، وبالتالي لا يمتلك الدائن المرتهن إلا حق التقدم لاستيفاء حقه من ثمن العقار الذي رسي عليه المزاد.

وبالنظر إلى أحكام القانون الإماراتي فنجد أنه في حالة نزاع الملكية أو البيع في المزاد العلني ينقضي الرهن تماماً، وفي هذا الصدد نجد أن المادة (1442)⁽⁴⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م نصت على أنه: "ينقضي الرهن ببيع العقار المرهون وفقاً لقانون الإجراءات أمام المحاكم المدنية والقوانين الخاصة ودفع ثمنه إلى الدائنين المرتهنين طبقاً لمرتبة كل منهم أو إيداعه".

كما جاءت المادة (2/308)⁽⁵⁾ من قانون إجراءات مدنية لعام 1992م والتي نصت على أن: "يترتب على هذا التسجيل (تسجيل حكم المزاد) تطهير العقار المبيع من حقوق

(1) عبد الناصر العطار، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص 125.

(2) المادة (1/35) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضمناً لدين.

(3) المادة (35) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضمناً لدين.

(4) المادة (1442) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

(5) المادة (2/308) من قانون إجراءات مدنية لعام 1992م.

الامتياز والرهن التأمينية والحيازية التي أعلن أصحابها وفقاً للمادة (293) ولا يبقى إلا حقهم في الثمن".

وبالتالي فإن من يرسو عليه المزاد لا يعد حائزاً وفقاً للقانون الإماراتي وذلك لأن العقار ينتقل إليه جبرياً بحيث يتم تطهيره من جميع الرهون القائمة عليه، فبالنظر إلى المادة (1436)⁽¹⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م نجد أنها نصت على أنه: "إذا رسا مزاد العقار المرهون رهناً تأمينياً على غير حائزه فإنه يكسبه بمقتضى حكم رسو المزاد عليه ويتلقى حقه عن الحائز له". ومثله حالة نزاع الملكية للمنفعة العامة حيث تنتزع الدولة ملكية العقار ويتم تطهيره من جميع الرهون التي تثقله، ومن ثم لا يجوز للدائن المرتهن أن يمارس حق التتبع ضد الدولة⁽²⁾.

الشرط الخامس: أن يمتلك الدائن المرتهن لحق الأداء.

إذا حل ميعاد استيفاء الدين يجوز للدائن المرتهن أن ينفذ على العقار المرهون المملوك للحائز، أما في حالة عدم حلول ميعاد استيفاء الدين فلا يجوز للدائن المرتهن أن ينفذ على العقار أو أن يستخدم حق التتبع، حتى إذا كان موعد الاستيفاء محدداً من قبل المحكمة للمدين⁽³⁾.

وفي هذا الصدد جاءت المادة (1429)⁽⁴⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م والتي نصت على أنه: "للدائن المرتهن رهناً تأمينياً حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به طبقاً لمرتبه".

كما جاءت المادة (1/18)⁽⁵⁾ من القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م، والتي نصت على أنه: "يترتب على إشهار حق الرهن أن يصبح للمرتهن الحق في تتبع محل الرهن في يد أي شخص لاستيفاء حقوقه".

أما إذا انقضت مدة الرهن، أو تنازل المدين عنه، أو إذا سقط الدين سواء بسبب شهر الإفلاس أو الإعسار أو لإضعاف التأمينات، أو إذا تم الإخلال بالوعد بتقديمها، ففي هذه الحالة يجوز للدائن المرتهن أن يمارس حق التتبع للعقار المرهون، حيث يمكنه أن ينزع ملكيته وهو في يد الحائز، وهو ما ورد في المادة (1430)⁽⁶⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام

⁽¹⁾ المادة (1436) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

⁽²⁾ محمد مرسي زهرة، مرجع سابق، ص 570.

⁽³⁾ أحمد سلامة، مرجع سابق، ص 306.

⁽⁴⁾ المادة (1429) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

⁽⁵⁾ المادة (1/18) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضمناً لدين.

⁽⁶⁾ المادة (1430) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

1985م والتي نصت على أنه "للدائن المرتهن رهناً تأمينياً أن يتخذ إجراءات نزع ملكية العقار المرهون وبيعه إذا لم يسدد الدين في ميعاده وذلك بعد إنذار المدين وحائز العقار طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات أمام المحاكم المدنية والقوانين الخاصة"، وفي حالة وجود شروط للدين أو إذا كان مستقبلاً فيتوجب تحقيق تلك الشروط حتى يتمكن الدائن المرتهن من المطالبة بحقه⁽¹⁾.

ويرى الباحث: أنه لا يجوز للدائن أن يمارس حق التتبع على العقار المرهون إلا إذا كان الدائن يتمتع بحق الأداء، كما يجب الإشارة إلى أن التتبع يقصد به التنفيذ على العقار في حالة انتقال ملكيته إلى الحائز، وهو ما يعني البيع الإجباري وفقاً لما ورد في قانون الإجراءات المدنية الاتحادية، ومن ثم فإن المدين ليس مطالباً بسداد الدين قبل حلول أجله، وبالتالي لا يجوز للدائن استيفاء حقه من المدين جبراً.

ولابد أيضاً من اقتضاء حق حال الأداء حتى يتمكن الدائن المرتهن من تطبيق التنفيذ الجبري بسند تنفيذي، فلا يتمتع الدائن في مواجهة الحائز إلا بنفس الحقوق التي يمتلكها في مواجهة المدين، ولكن في ذات الوقت يتمتع الدائن بحق البدء في الإجراءات التي تضمن له حقوقه قبل موعد انقضاء الرهن، وخاصة ما يتعلق بإجراءات قطع التقادم بهدف منع اكتمال إجراءات تقادم دعوى الرهن، وبالتالي يمكن للدائن أن يقوم برفع دعوى ضد الحائز لمطالبته بالاعتراف بالرهن.

الفرع الثاني- الشروط الواجب توافرها في الحائز:

المقصود بالحائز:

لا يقصد بالحائز فيما يتعلق بحق التتبع من يقوم بحيازة العقار أو الشيء محل الرهن وفقاً لأحكام الحيازة الواردة في مجال كسب الملكية، ولكن يقصد به هنا الشخص الذي يقع تحت يده العقار الذي يتم تتبعه من قبل الدائن المرتهن في حالة توافر الشروط المذكورة في القانون الإماراتي بهذا الصدد.

وقد عرفت المادة (1431)⁽²⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م الحائز بأنه: "يعتبر حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بعد الرهن ملكيته أو حق عيني آخر عليه بأي سبب دون أن يلزمه شخصياً دين الرهن".

(1) عبد الناصر العطار، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص 124.
(2) المادة (1431) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

فالحائز بالنسبة لحق التتبع يعرف بأنه الشخص الذي تنتقل إليه ملكية العقار المرهون، بحيث يكون شخصاً غير الأشخاص الواردين في عقد الرهن، وبالتالي فإنه الغير الذي يكتسب حق ملكية العقار المرهون.

وكما سبق الإشارة أن الحائز ليس مسؤولاً عن الدين ولا توجد أي علاقة شخصية بينه وبين الدائن، ولكن على الرغم من ذلك فقد انتقلت ملكية العقار المرهون إليه، وبذلك يتم نفاذ الرهن في مواجهته، وبالتالي فإن عملية انتقال الملكية إلى الحائز يخلق صلة حتمية بين كل من الحائز والدين.

وبما أن الحائز ليس له علاقة شخصية بالرهن أو بالدائن فهو مازال غير مسؤول عن الأموال المرهونة، ولكن مسؤوليته تتحدد في ثمن العقار المرهون، وبالتالي فإن مسؤوليته عينية أي بمجرد سداده لقيمة العقار المرهون للمدين تنقضي مسؤوليته.

إذ إن الكفيل العيني يعد في منزلة قريبة من منزلة الحائز، حيث إن مسؤوليته في الدين المضمون عينية غير شخصية، أي أنها تقتصر على العقار المرهون، ولهذا فهو يتشابه في موقفه مع الحائز، ويجوز للحائز أن يسعى في إجراءات التخلية المقررة له.

وعلى الرغم من اقتراب منزلة الكفيل العيني من الحائز، إلا أن ذلك لا يجعله في مكانته تماماً، فالمسؤولية الواقعة على عاتق الكفيل العيني قد أنشأها هو بمحض إرادته وبحريته التامة، أما بالنسبة للحائز فمسؤوليته قد نشأت بقوة القانون، نظراً لكونها أحد الآثار المترتبة على انتقال ملكية العقار المرهون إليه، وبالتالي فإن الكفيل العيني لا يعد أجنبياً على عقد الدين، بل على النقيض فهو ضامن للدين بإرادته حتى وإذا كانت مسؤوليته عينية محدودة، فضلاً عن ذلك، فإن الكفيل العيني ليس أجنبياً عن الدائن المرتهن نظراً لكونه أحد أطراف عقد الكفالة الذي يجمعهما.

ومن ثم، فإن مواجهة الدائن المرتهن للكفيل العيني فيما يتعلق بالتنفيذ على العقار المرهون لا يتطلب ذلك ممارسة حق تتبع العقار في مواجهة الغير، بل أنه يعمل على الاستفادة من الأثر المباشر لعقد الرهن فيما بين المتعاقدين، ويرجع السبب في ذلك إلى أن الكفيل العيني يعد رهنًا وليس من الغير كما هو الحال بالنسبة للحائز.

أما بالنسبة للوارث فإن وضعه لا يشكل خلافاً في حالة تلقيه لملكية العقار المرهون، حيث يقع على عاتقه استيفاء الدين المضمون حتى إذا تعدت قيمته العقار المرهون، بحيث إنه

يرث أيضًا مركز الموروث المدين الراهن، وبالتالي فإن الوارث لا يعامل معاملة الحائز، وذلك لأن العلاقة بينه وبين الدين علاقة شخصية.

أما في حالة وجود شرط للجرد عند تلقي الوارث لميراثه المتمثل في العقار المرهون، فيترتب على ذلك سقوط مسؤولية ديونها إلا في نطاق حقوقها، ويقصد بذلك أن مسؤوليته تتحول من مسؤولية شخصية إلى مسؤولية عينية في هذه الحالة، وبالتالي فإن مركزه هنا يتشابه بشكل كبير مع مركز الحائز للعقار المرهون، أي أنه يعد أجنبيًا عن عقد الرهن قام بتلقي العقار ومن ثم فإن علاقته بالرهن محدودة⁽¹⁾.

2. الشروط الواجب توافرها في حائز العقار المرهون:

لا يجوز للدائن المرتهن ممارسة حق التتبع في مواجهة المدين الراهن، ولكنه يقوم بممارسته في مواجهة الغير في حالة انتقال ملكية العقار المرهون إلى الغير، ويطلق مسمى "الحائز" على الشخص الذي يقع عليه حق التتبع في مواجهته⁽²⁾.

ومن الجدير بالذكر أن هناك عددًا من الشروط الواجب توافرها حتى يتمكن الدائن المرتهن من ممارسة حق التتبع على العقار المرهون تحت يد الحائز، وتعتمد تلك الشروط بشكل أساسي على فكرة أن الحائز هو شخص لا يتمتع بسمة المديونية، وعلى الرغم من ذلك فإن اكتساب الدائن المرتهن للحق العيني التبعية يمكنه من تتبع العقار أيًا كان مالكه⁽³⁾.

ويتم تنفيذ إجراءات نزع ملكية العقار المرهون في مواجهة الحائز في حالة عدم استيفائه للدين المستحق، أو لعدم قيامه بتطهير العقار من كافة الرهون التي تنقله، أو إذا قرر التخلي عنه، ويجب التفرقة هنا بين هذا الحائز وحائز بغرض التملك، ويقصد به من يشتري العقار دون مالك، بالإضافة إلى حائز العقار العرضي كمن يقوم باستئجاره⁽⁴⁾.

وبالتالي فإن الحائز هو الشخص الذي انتقلت إليه ملكية العقار المرهون، وليست له صلة شخصية مباشرة بالدين، أي أنه غير مسؤول عن استيفاء الدين، ولكن يجب أن يتم تسجيل سند ملكيته للعقار وإشهاره، ومن ثم يجب توافر عدد من الشروط في حائز العقار المرهون، ويمكن تناول تلك الشروط فيما يلي:

(1) مصطفى راتب حسن علي، مرجع سابق، ص 615-616.

(2) محمد علي إمام، مرجع سابق، ص 345.

(3) شمس الدين الوكيل، مرجع سابق، ص 217.

(4) عبد الناصر العطار، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص 121.

أولاً- يجب أن تنتقل إلى الحائز ملكية العقار المرهون كله أو جزءاً منه، أو أي حق عيني قابل للبيع بالمزاد العلني بصفة مستقلة:

يقصد بذلك الشرط أن حق التتبع لا ينشأ عن أي تصرف قانوني قام الراهن بعقده فيما يتعلق بالعقار المرهون، ولكن يجوز للدائن المرتهن ممارسة حق الرهن إذا تقرر حق عيني يمكن بيعه، ففي هذه الحالة يجب على الدائن المرتهن أن يمارس حق التتبع المخول له، ولذلك يجب أن يكتسب الحائز لحق ملكية العقار.

فمن خلال هذا الشرط يمكن القول بأنه وفقاً للقاعدة العامة لا ينظر إلى نوع السبب الذي تم عن طريقه الكسب، سواء أكان ذلك بيعاً أو وصية، أو هبة، أو مقايضة، أو شفعة، أو تقادم، بالإضافة إلى ذلك، لا يهم إذا كان قد وضع يده أو لم يضعها على العقار المرهون⁽¹⁾، ولكن يجب الوقوف على نوع الحق المكتسب وأثره⁽²⁾.

أ. لا يهم نوع السبب فالوقوف على أحد أسباب الملكية يعد كافياً، حتى في حالة التقادم يمنح الشخص المنقول إليه ملكية العقار وصف الحائز، ولكن لا بد من توافر شرط وقوع الكسب بشكل فعلي، وبالتالي فإن الشرط الرئيس هنا يتحدد من خلال تسجيل السند بشكل قانوني، وليس سبب كسب الملكية، ودون هذا السند لا يمكن وصف الشخص بأنه حائزاً للعقار ويحق في هذه الحالة للدائن المرتهن أن ينزع ملكية العقار وتوجيه إجراءات النفاذ ضد الراهن نظراً لكونه المالك الفعلي للعقار، حتى في حالة عدم تحديد السبب فإن الشخص يزال يعد حائزاً للعقار فور وقوع العقد؛ وذلك لأن السبب غير ضروري في عملية التسجيل.

وبذلك فإن السبب سواء أكان نتيجة واقعة قانونية أو نتيجة تصرف قانوني غير مهم فيما يتعلق بمجال حق التتبع، فأي شخص يتم انتقال ملكية العقار المرهون إليه هو حائزاً له، سواء أكان مشترياً أو موهوباً له، فضلاً عن اكتسب الملكية بالشفعة أو بالتقادم⁽³⁾.

وبالنظر إلى القانون الإماراتي نجد أن المادة (1301)⁽⁴⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م نصت على أنه: "يثبت الملك للشفيع في البيع بقضاء المحكمة أو

(1) منصور مصطفى منصور، مرجع سابق، ص 112.

(2) سليمان مرقص، مرجع سابق، ص 190.

(3) مصطفى راتب حسن علي، مرجع سابق، ص 619.

(4) المادة (1301) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

بتسليمه من المشتري بالتراضي وذلك مع مراعاة قواعد التسجيل"، ويقصد بذلك أنه إذا كانت الشفعة تتعلق بالعقار المرهون فيجب أن يتم تسجيلها، حيث إنها لا تنتقل إلا عندما يتم تسجيلها.

ب. بالنسبة لما يتعلق بنوع الحق، فيجب أن يكون الحق المكتسب إما حق ملكية أو حق عيني آخر من الممكن أن يتم رهنه، ففي حالة انتقال ملكية العقار المرهون بشكل كامل إلى شخص ما أصبح هذا الشخص حائزاً إذا توافرت كافة الشروط الأخرى، كما ينطبق أيضاً إذا كان امتلاك الشخص يقع على جزء من العقار فقط، سواء أكان هذا الجزء مفرزاً أو شائعاً⁽¹⁾.

فبالنظر إلى الحالة الأولى نجد أن الإجراءات يتم توجيهها إلى الحائز استقلالاً، أما في الحالة الثانية فتوجه الإجراءات إلى الحائز مع الراهن لأنهما يعدان شريكين على الشيوع، أما بالنسبة للحقوق المكتسبة الأخرى دون حق الملكية، فمن الضروري أن يكون الحق قابلاً للرهن في المقام الأول حتى يكتسب المكتسب صفة الحائز.

ويقصد بذلك أن الحق يجب أن يكون حقاً عينياً أصلياً وارداً على العقار المرهون، ويمكن أن يتم بيعه استقلالاً في المزاد العلني، ويرجع السبب في ذلك إلى أن الحق العيني الأصلي فقط هو الجائز رهنه، أي أن الحق العيني التبعية لا يتصف مكتسبه بصفة الحائز، حيث إن الحقوق العينية التبعية لا يجوز رهنها، فلا يمكن بيعها في المزاد العلني استقلالاً عن الدين المضمون، وبالتالي فإن مكتسبها من راهنين العقار رهناً حيازياً لا يتصفون بصفة الحائز، حيث إن ممارسة الدائن لحق التتبع في مواجهتهم لا جدوى لها نظراً لعدم إمكانية إجبارهم على بيع العقار.

وعلى الرغم من أنه لا يجوز ممارسة حق التتبع في مواجهة هؤلاء نظراً لعدم القدرة على بيع العقار استقلالاً في مزاد علني، أو بيعه جبراً، إلا أن ذلك لا يقصد به الإضرار بمصالح الدائن المرتهن أو التضحية بحقوقه، فإذا تمت تلك التصرفات على إثر قيد الرهن فهي دون تأثير على حق الدائن المرتهن، أي أنه يجوز له التنفيذ على العقار المرهون دون النظر إلى تلك التصرفات، أي أن التنفيذ هنا يتم ممارسته نظراً لكون محل الرهن مازال في ذمة المدين الراهن، ومن ثم يجوز للدائن المرتهن التنفيذ على العقار دون النظر إلى أي من حقوق الارتفاق أو غيرها من الحقوق العينية التبعية الأخرى، فيجب على الراهن ألا ينتقص من الضمان، ولا يتمتع المتصرف إليه في هذه الحالة إلا بحق الرجوع على الراهن بالضمان فقط.

(1) عبد الفتاح عبد الباقي، مرجع سابق، ص 118.

وعلى النقيض، فإذا تم إقرار الحق العيني التبعي قبل إبرام عقد الرهن، فلا بد أن يتم الإنفاذ في حق الدائن بشكل أولى، وبالتالي تكون قيمة العقار قد تم تقديرها وفقاً للحقوق المترتبة عليه مما ينتج عنه انخفاض قيمته ومن ثم لا يقع الضرر على الدائن المرتهن، فضلاً عن عدم اعتبار من انتقلت إليه تلك الحقوق حائزاً⁽¹⁾.

ولكن تثار هنا إشكالية تتمثل في الحالات التي يكون العقار بها مثقلاً برهانيين، الرهن الأول قد تم تسجيله بالفعل قبل حق الارتفاق، في حين أن الرهن الثاني لم يسجل إلا بعد تسجيل حق الارتفاق، حيث يجوز إنفاذ حق الارتفاق هنا في مواجهة الدائن المرتهن الثاني، ولا يجوز إنفاذه في حق الدائن المرتهن الأول، ففي هذه الحالة، هل يشمل البيع حق الارتفاق أم لا؟

فإذا كان حق الارتفاق لا تتم ممارسته في حالة الدائن المرتهن الأول، فيترتب على ذلك إتمام البيع وفقاً لعدم إثقال العقار بحق الارتفاق، وبالتالي يتم منح الدائن المرتهن حقه طبقاً لثمن العقار بشكل كلي دون حق الارتفاق، أما بالنسبة للدائن الثاني، فعندما يتم منحه حقه فيجب أن يقطع منه ما يوازي حق الارتفاق النافذ في مواجهته، حيث يمكنه استيفاء حقه باعتبار أن سعر العقار المرهون هو ما يتبقى بعد اقتطاع حق الارتفاق، أي أن ثمن العقار المرهون يتباين بين دائن وآخر وفقاً للقيود النافذة التي تثقل العقار وتؤثر في ثمنه.

ومن هنا يمكن القول بأنه إذا كان الحق عينياً تبعياً لا يحق بيعه استقلالاً في المزداد العلني أو جبراً، ففي هذه الحالة لا يجوز للدائن المرتهن أن يقوم بممارسة حق التتبع على العقار المرهون؛ نظراً لأن هذا الحق ينفذ على العقار بكونه ملكاً للمدين الراهن، وبالتالي يكون له حق التقدم لاستيفاء حقه من ثمن العقار المرهون، وفي حالة عدم قيام الشخص الذي تقرر حق الارتفاق لصالحه بدفع المقابل للمدين الراهن، فيجوز للدائن المرتهن في هذه الحالة المطالبة باستيفاء حقه من المقابل لكونه جزءاً من ثمن العقار، وبالتالي يحق له أن يمارس حق التقدم، وكما ينطبق هذا بشأن الحقوق العينية التبعية، فيجب الإشارة إلى أنه ينطبق أيضاً على الحقوق الشخصية⁽²⁾.

ج. أما فيما يتعلق بأثر الكسب، فنجد أن هناك العديد من الأنواع التي من شأنها تطهير حق الرهن من التكاليف التي تثقل العقار، والتي يترتب عليها عدم جواز استخدام الدائن المرتهن لحق التتبع، وبالتالي فإن المكتسب هنا لا يعد حائزاً بسبب الأثر التطهيري

(1) حسام الأهواني، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص 463.

(2) حسام الأهواني، مرجع سابق، ص 464.

للكسب، وحتى يتحقق ذلك يجب أن يقوم الأثر التطهيري هنا على نص واضح صريح نظراً لضرورة توافر أمر من المشرع يترتب عليه منح الدائن المرتهن لحق التتبع⁽¹⁾.

ففي حالة نزع ملكية العقار المرهون بهدف المنفعة العامة، أو إذا تم بيع العقار في مزاد علني بشكل جبري، ورسا المزداد بالفعل على أحد الأشخاص.

وهنا يتلشى حق الدائن المرتهن في العقار المرهون، ويقوم باستحقاق دينه إما من مبلغ التعويض أو من ثمن العقار الذي رسا عليه المزداد، وهو ما ينطبق أيضاً على حالات قيام الراهن بتحويل العقار أو إحدى ملحقاته إلى منقولات، بحيث قام بالتصرف فيها للغير وتسلمها الغير بحسن نية، هذا فضلاً عن حالات هدم العقار وبيع أنقاضه أو التصرف في ملحقاته من أبواب وشبابيك للغير، أو القيام ببيع الماشية أو إحدى الآلات التابعة للعقار بعد فصلها عنه، ففي هذه الحالة يجوز للدائن المرتهن أن يمارس حق التتبع في مواجهة الغير المتمثل في الشخص المتمسك بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، وبالتالي لا يمتلك في هذه الحالة إلا ممارسة حق التقدم على سعر العقار المرهون في حالة إذا لم يتم دفعه بعد⁽²⁾.

ثانياً- ألا يكون الشخص مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون:

يشترط هنا ألا يكتسب صفة الحائز إلا شخص لا ينطبق عليه صفة المديونية في مواجهة الدائن المرتهن، فإذا انطبقت صفة المديونية على هذا الشخص تنتفي عنه صفة الحائز على الفور، وينطبق ذلك على من استقبل ملكية العقار المرهون، أو على أي حق عيني قابل للبيع⁽³⁾.

فإذا كان الدين يقع على عاتق هذا الشخص، فيجوز للدائن المرتهن أن ينفذ على العقار المملوك له وفقاً لما يقره حق الضمان العام، ودون الحاجة للجوء إلى حق التتبع، إذ إن الحائز يمكنه تطهير العقار من الرهن حتى إذا لم يستوف الدائن حقه، أو إذا تم استيفاء هذا الحق قبل حلول الأجل، بالإضافة إلى ذلك، يمكنه أن يتخلى عن العقار حتى يتفادى الإجراءات المتعلقة بعملية نزع الملكية، فلا يمكن أن يتحقق كل ذلك في حالة التزام الشخص بالدين.

وبالتالي فإن الحائز ليس له صلة شخصية بالدين، ولكنه مسؤول عنه بشكل عيني، وذلك نظراً لكونه المالك الحالي للعقار المرهون، وهو ما نصت عليه المادة (1431)⁽⁴⁾ من قانون

(1) سليمان مرقص، مرجع سابق، ص 193-194.

(2) محمد علي إمام، مرجع سابق، ص 347.

(3) شمس الدين الوكيل، مرجع سابق، ص 219.

(4) المادة (1431) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م بأنه: "يعتبر حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بعد الرهن ملكيته أو حق عيني آخر عليه بأي سبب دون أن يلزمه شخصياً دين الرهن"، أي أن الشخص لا يعتبر حائزاً إلا في حالة كونه أجنبياً على الرهن، ولا تكون له أي صلة بعملية الدين سوى كونه مالكا للعقار المرهون.

والمقصود بالمسؤولية الشخصية هنا أن يقع العقار محل الرهن في ذمته، فالمسؤولية هنا ليست أحد عناصر الالتزام بالدين، ولكن المقصود الالتزام بعنصره، وبالتالي ففي هذه الحالة نجد أن المدين المتضامن والكفيل الشخصي لا يمكن أن يتم اعتبارهما حائزين في حالة انتقال ملكية العقار إليهما، وهو نفس الوضع بالنسبة للكفيل العيني فلا يمكن اعتباره حائزاً لأنه في مركز المدين، أي أنه هو الشخص الذي أنشأ الرهن⁽¹⁾.

ومما سبق نستنتج أن المدين المتضامن والكفيل الشخصي لا يتم اعتبارهما حائزين للعقار المرهون، وهو ما ينطبق على الكفيل العيني بالمثل نظراً لالتزامه في مواجهة الدائن المرتهن، وبالتالي توافرت فيه صفة المديونية، ولكن في هذه الحالة نجد أن صفة المديونية تستند إلى مسؤولية تقتصر على القيمة الاقتصادية للعقار المرهون.

ومن ثم لا يجوز تطبيق الأحكام المقررة من قبل المشرع للحائز على الكفيل العيني، وبالتالي يجوز للدائن المرتهن أن ينفذ جميع الإجراءات في مواجهته، ولا يجوز للكفيل العيني أن يقوم بتطهير العقار نظراً لكونها إحدى الوسائل القانونية التي لا يجوز ممارستها من قبل كل من توافرت به صفة المديونية في مواجهة الدائن المرتهن، ويجب الإشارة هنا إلى أن المشرع قد أقر إجازة تخلي الكفيل العيني عن العقار المرهون، ويرجع السبب في ذلك إلى المسؤولية المحددة المترتبة على امتلاكه للعقار، كما نص القانون على إجازة ممارسة كافة الإجراءات المتعلقة بالتنفيذ في مواجهة شخص آخر إذا قام الكفيل العيني باتخاذ قرار التخلي عن العقار المرهون⁽²⁾.

فضلاً عن ذلك، نجد أن مشتري العقار المرهون الملزم بشكل شخصي بالدين لا يطلق عليه حائزاً، وذلك سواء أكان شريكاً في الدين متضامناً، أو غير متضامن مع المدين، أو إذا كان كفيلاً للمدين، إذ إن الوارث ليس حائزاً، والسبب في ذلك أنه لا يجوز نقل ملكية العقار إليه إلا بعد استيفاء الديون وانقضاء الرهن الذي يثقله، فعندما توزع التركة وفقاً لما ورد في قانون المعاملات المدنية وأصبح العقار المرهون في نصيب الوارث فلا بد له أن يستوفي ما على هذا العقار من ديون بموجب الأحكام المنصوص عليها في تقسيم الديون المؤجلة على التركة،

(1) عبد الناصر العطار، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص 123.

(2) شمس الدين الوكيل، مرجع سابق، ص 220.

وبالتالي فإن الوارث في هذه الحالة يعتبر مسؤولاً عن الدين بشكل شخصي، ومن ثم لا يطلق عليه حائزاً⁽¹⁾.

ويتفق الباحث: مع الرأي القائل بأنه عند الوفاة تنتقل أموال التركة إلى الورثة مثقلة بالديون، ومن ثم يجب على الورثة سدادها في نطاق ما انتقل إليهم، وذلك لضمان حق الدائن المرتهن واستيفاء لأمواله المتعلقة بالرهن في حالة وفاة المدين الراهن.

ثالثاً- أن يكون الحائز قد اكتسب الحق بعد قيد الرهن وقبل تسجيل التنبيه:

يتمحور هذا الشرط حول ضرورة تسجيل قيد الرهن أو الحكم يقبل أن يكتسب الغير الحق العيني على العقار، وذلك لتنفيذ الرهن في حق الغير، ففي حالة عدم نفاذ الحق لا يجوز للدائن المرتهن أن يمارس حق التتبع المخول له على العقار المرهون، ويرجع السبب في ذلك إلى انتفاء صفة حائز عنه وهو ما يكفي لإلغاء حق التتبع على العقار، بالإضافة إلى أن عدم تصور وقوع التتبع يعد مفيداً؛ نظراً لكون العقار المرهون بين يدي الراهن⁽²⁾.

وقد جاءت المادة (1422)⁽³⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م، والتي نصت على أنه: "ينفذ الرهن التأميني في حق غير المتعاقدين من تاريخ تسجيله قبل أن يكتسب الغير حقاً عينياً على العقار المرهون".

وبالنظر إلى أن وجوب تسجيل سند الحائز حتى تثبت ملكيته للعقار المرهون أو الحق العيني له، فضلاً عن إجراءات الإشهار، ففي حالة عدم تسجيل الحائز للسند فلا يتطلب على إثره ممارسة الدائن المرتهن لحق التتبع للعقار المرهون تحت يد الحائز قبل قيامه بتسجيل نيته لنزع الملكية، وبالنسبة للتصرف الذي يتم إشهاره فيما بعد فلا يجوز استخدامه في مواجهته أو في مواجهة الدائنين الحاجزين.

ويجب الإشارة إلى أنه لا يشترط تسجيل سند الحائز إلا في حالات توجب تسجيله، ففي حالة عدم الحاجة إلى تسجيل سند انتقال الملكية، على سبيل المثال في حالات التقادم، فنجد أن الشخص المنقول إليه ملكية العقار المرهون يكتسب صفة الحائز دون الحاجة إلى التسجيل⁽⁴⁾.

(1) محمد علي إمام، مرجع سابق، ص 347.

(2) محمد مرسي زهرة، مرجع سابق، ص 564.

(3) المادة (1422) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

(4) محمود جمال الدين زكي، مرجع سابق، ص 243.

ومن ثم، فإن انتفاء صفة الحائز عن الشخص يشير إلى عدم جواز ممارسة حق التتبع على العقار المرهون، بالإضافة إلى عدم تصور وقوع التتبع؛ نظراً لكون العقار بين يد الراهن⁽¹⁾.

الدائن المرتهن يتتبع العقار المرهون وملحقاته المثقلة بالرهن:

عند توافر الشروط السالف ذكرها في الدائن المرتهن أو في الحائز على حد سواء، أصبح يجوز للدائن المرتهن أن يمارس حق التتبع للمال المرهون في أي يد، ويتضمن هذا المال العقار المرهون، بالإضافة إلى ما يشتمل عليه من الملحقات التابعة للرهن، ومثال على ذلك حقوق الارتفاق، والتحسينات، والعقار بالتخصيص، والإنشاءات، والثمار، مع الأخذ في الاعتبار بأن الدائن ليس له حق التتبع في مواجهة الحائز حسن النية المتمسك بقاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز فيما يتعلق بأجزاء العقار أو الملحقات التي يقوم الراهن بفصلها ويتصرف فيها للغير نظراً لكونها من المنقولات، ولا تمتع في هذه الحالة إلا بحق التقدم لاستيفاء حقه من ثمنها الذي لم يتم دفعه بعد⁽²⁾.

إذ إنه لا يجوز له تتبع العقار المرهون أو ملحقاته التي يتضمنها الرهن إلا في حدود القدر الذي انتقل إليه، فإذا انتقلت ملكية العقار بالكامل إلى الحائز حق للدائن المرتهن أن يتتبعه وهو بين يدي الحائز، وإذا كانت ملكية الحائز للعقار المرهون ملكية جزئية أي أنه يمتلك جزءاً فقط من العقار، أو أنه تمتع بحق عيني آخر على ملكية عقار بأكمله أو على جزء منه، ففي هذه الحالة لا يحق للدائن المرتهن أن يمارس حق التتبع إلا على القدر الواقع تحت يد الحائز أيًا كان مقداره، ويقوم من خلاله باستيفاء دينه على الرغم من أن بقية العقار المرهون مازالت تحت يد الراهن المدين، إذ إنه في بعض الحالات توجد عقارات أخرى مخصصة لسداد ذات الدين، ومازلت في ملكية المدين الراهن، أو تم نقل ملكيتها إلى الغير، فضلاً عن حالات انتقال العقار المرهون إلى عدد من الحائزين، أو إذا قام عدد من الأشخاص بشراء نفس العقار، فيجوز للدائن المرتهن أن ينفذ الإجراءات على أي من الأشخاص الذين انتقلت إليهم ملكية العقار المرهون⁽³⁾.

ومن هنا يمكن القول بأن الدائن المرتهن له حق تتبع العقار المرهون الذي ينتقل ملكيته من المدين الراهن إلى الحائز، وبالتالي ينفذ عليه إجراءات الدين حتى في حالة إذا كان هناك

⁽¹⁾ مصطفى راتب حسن علي، مرجع سابق، ص 629.

⁽²⁾ محمد علي إمام، مرجع سابق، ص 349.

⁽³⁾ مصطفى راتب حسن علي، مرجع سابق، ص 633.

جزء من العقار تحت يد الراهن، وينطبق ذلك أيضاً في حالة توافر أموال أخرى تضمن الدين تحت ملكية المدين.

ولا يجوز للحائز أن يعترض على الإجراءات التي يتخذها الدائن المرتهن لاستيفاء حقه، إلا وفقاً لما ورد في القواعد العامة والذي تحدد في المطالبة بالتعويض عن التعسف في استخدام حقه فيما يتعلق بالتنفيذ عليه، أو حقه في المطالبة بعدم استكمال إجراءات التنفيذ في عدد من العقارات المرهونة، وذلك لأن ما تبقى من تلك العقار لا يكفي لسداد حق الدائن المرتهن.

وإذا تم إجراء عدد من التصرفات على العقار المرهون، فيجوز للدائن المرتهن أن يقوم بتنفيذ الإجراءات على العقار بين يدي الحائز الأخير، حيث إن الحائزين السابقين لا يتم إقحامهم في إجراءات التنفيذ، ولكن يجب الإشارة أن للدائن المرتهن الحق في الرجوع إلى أي منهم للمطالبة بالتعويض عن أي ضرر نتج عن نقله، وهو ما ينطبق بالمثل على حالات إتلاف العقار المرهون أو لإحدى ملحقاته⁽¹⁾.

وهو ما ورد في المادة (1/1437)⁽²⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م والتي نصت على أن: "يضمن الحائز كل ما يصيب العقار المرهون من تخريب أو تعيب وفقاً لقواعد الضمان المنصوص عليها في هذا القانون".

أما بالنسبة للمادة (9)⁽³⁾ من القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م، فنصت على على أنه: "على حائز محل الرهن بذل عناية الشخص المعتاد في حفظه بما يتناسب مع طبيعته ما لم يكن هناك اتفاق على بذل عناية خاصة".

فضلاً عما ورد في المادة (25)⁽⁴⁾ من القانون نفسه والتي جاءت تنص على أنه: "للمرتهن أن يطلب من حائز محل الرهن أن يمكنه من معاينة محل الرهن للتحقق من حالته خلال مدة معينة يحددها في الطلب".

(1) محمد علي إمام، مرجع سابق، ص 350.

(2) المادة (1/1437) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

(3) المادة (9) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً لدين.

(4) المادة (1/18) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً لدين.

الفرع الثالث- كيفية مباشرة حق التتبع:

يجوز للدائن المرتهن أن يمارس حق التتبع على العقار المرهون بين يدي الحائز وفقاً للإجراءات والأوضاع المتعلقة بالتنفيذ العقاري، حيث إن الدائن المرتهن يقوم بإجراءات نزع الملكية للعقار المرهون بين يدي الحائز مثلما يتم التنفيذ عليه بين يدي الراهن، لكن في حالة الراهن يمكن للدائن المرتهن الممتلك لسند تنفيذ للإجراءات أن ينبه على المدين بالدفع وإنذاره بنزع الملكية في حالة عدم سداد الدين، وهو ما يطلق عليه مسمى التنبيه العقاري أو تنبيه نزع الملكية⁽¹⁾.

وبالنسبة للحائز فيجب عليه أن يوصل التنبيه إلى المدين؛ نظراً لكونه صاحب الدين الأصلي، كما يتوجب أن يتم إنذار الحائز بضرورة سداد الدين أو تخليه عن العقار، أو أن يقوم باتخاذ إحدى الوسائل الجائزة قانونياً المتمثلة في استيفاء الدين للدائن المرتهن، أو أن يتم تطهير العقار من الديون التي تثقله، أو التخلي عنه، أو قبول إجراءات نزع الملكية وتحملها.

وبالنظر إلى ما ورد في المادة (1430)⁽²⁾ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لعام 1985م والتي نصت على أنه: "للدائن المرتهن رهناً تأمينياً أن يتخذ إجراءات نزع ملكية العقار المرهون وبيعه إذا لم يؤد الدين في ميعاده وذلك بعد إنذار المدين وحائز العقار طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات أمام المحاكم المدنية والقوانين الخاصة"، كما نصت المادة (1434)⁽³⁾ من نفس القانون على أنه: "تتم إجراءات نزع الملكية الجبري عند عدم وفاء الدين طبقاً لأحكام قانون الإجراءات أمام المحاكم المدنية والقوانين الخاصة"، فضلاً عما ورد في المادة (1/300)⁽⁴⁾ من قانون إجراءات مدنية التي نصت على أنه: "إذا كان العقار مثقلاً بتأمين عيني وآل إلى حائز بعقد مسجل قبل الحجز وجب قبل طلب الحجز إنذار الحائز بدفع الدين أو تخليته وإلا جرى التنفيذ في مواجهته".

ونستنتج من هذه النصوص ما يلي:

أولاً: يجوز للحائز أن يقوم باستيفاء الديون الواقعة على العقار المرهون، أو أن يقوم بتطهيره أو تخليته من لقاء نفسه ودون اتخاذ أي إجراء لمواجهته.

(1) محمد علي إمام، مرجع سابق، ص 350.

(2) المادة (1430) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

(3) المادة (1434) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

(4) المادة (1/300) من قانون إجراءات مدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992م.

ثانيًا: وفي حالة عدم قيام الحائز بذلك من تلقاء نفسه، ففي هذه الحالة يجوز للدائن المرتهن أن يشرع في إجراءات التتبع في مواجهته، وتتمثل تلك الإجراءات في التنبيه على المدين باستيفاء الدين، يتبعه إنذار الحائز بضرورة الدفع أو التخلية عن العقار المرهون، فضلاً عن ذلك يجب على الدائن المرتهن أن يسجل كل من التنبيه والإنذار والتأشير بتسجيل الإنذار على هامش التنبيه، ففي حالة عدم استجابة الحائز لتلك الإجراءات إما بدفع الدين أو بتطهير أو بالتخلي عن العقار المرهون، جاز للدائن المرتهن الاستمرار في إجراءات التنفيذ على العقار المرهون في مواجهة الحائز، وعلى الحائز في هذه الحالة تحمل إجراءات نزع الملكية، والتي تتمثل فيما يلي:

1. التنبيه على المدين الراهن.
2. إنذار الحائز.
3. تسجيل التنبيه ثم الإنذار.
4. اتخاذ إجراءات البيع ضد الحائز.

المطلب الثاني

حق التتبع في الرهن الحيازي

إن الدائن المرتهن يتمتع بحق التقدم على غيره من الدائنين العاديين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن الشيء المرهون دون النظر إلى من يملكه، ويقصد بذلك حق الدائن المرتهن في تتبع العقار المرهون، حيث أن كافة التصرفات التي يقوم بها الراهن على الشيء المرهون بعد الرهن ليس لها تأثير على استيفاء الدائن المرتهن لحقه، وذلك لكونه قادراً على الاحتجاج بحقوقه والتنفيذ بالإجراءات تبعاً لها على الشيء المرهون الذي انتقل ملكيته أو لأي حق عيني آخر عليه في مواجهة الغير⁽¹⁾، حيث إن الدائن المرتهن له الحق في أن يستوفي حقه بالتقدم من قيمة الشيء المرهون في أي يد يكون⁽²⁾، والمقصود بذلك أن للدائن المرتهن الحق في التنفيذ على الشيء المرهون حتى في حالة انتقال ملكيته إلى أي شخص آخر، وقتما يحين موعد نفاذ الرهن في مواجهة من انتقلت إليه ملكية الشيء المرهون⁽³⁾.

وفي هذا الصدد، نجد أنه قد ورد في مذكرة المشروع التمهيدي ما يلي:

(1) محمد مرسي زهرة، مرجع سابق، ص 816.

(2) عبد الناصر العطار، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص 248.

(3) توفيق حسن فرج، مرجع سابق، ص 250.

"وللدائن المرتهن أخيراً أن ينفذ على العين المرهونة في يد من انتقلت إليه ملكيتها، ويجوز لهذا المالك وهو الذي يقابل الحائز للعقار في الرهن التأميني أن يدفع الدين فيحل محل الدائن في رهن الحيازة، فإن لم يفعل وجب أن يتحمل إجراءات التنفيذ، وليس له أن يخلي العقار أو أن يطهره"⁽¹⁾.

ومن الجدير بالذكر، أن تطهير العقار من الرهن الحيازي حتى في حالة إثقاله بالرهن التأميني أيضاً، فإذا تم نقل الملكية من الراهن إلى الحائز، وذهب الحائز إلى أنه يريد تطهير العقار المرهون مما يثقله، فيجوز له أن يذهب إلى ذوي الحقوق المقيدة على العقار بعرض، فإذا تم قبول العرض من قبلهم ودفع الحائز مبلغاً يقدر وفقاً لثمن العقار وقام بإيداعه في خزانة المحكمة، أصبح العقار المرهون مطهراً من جميع الحقوق التي تثقله، ويتضمن ذلك حقوق الدائن المرتهن رهنًا حيازياً⁽²⁾.

وبناءً على ذلك سيقوم الباحث بتقسيم هذا المطلب إلى ثلاث فروع كما يلي:

الفرع الأول- متى يستعمل الدائن المرتهن حقه في التتبع وشروطه:

1. متى يستعمل الدائن المرتهن حقه في التتبع:

يكون للدائن المرتهن الحق في تتبع الشيء المرهون في حالة انتقال ملكية العين المرهونة إلى شخص آخر، حيث يجوز للدائن المرتهن عند التنفيذ أن يلجأ إلى استعمال حق التتبع للعين المرهونة وهي في يد الحائز، وبالتالي يقوم بممارسة حق التقدم على غيره من الدائنين العاديين على العين المرهونة في يد مالكاها حتى يتمكن من استيفاء حقه⁽³⁾.

2. شروط مباشرة حق التتبع:

هناك العديد من الشروط الواجب توافرها حتى يتمكن الدائن المرتهن من ممارسة حق التتبع على العين المرهونة رهنًا حيازياً، ومنها ما يأتي:

أ. حتى يتوافر الواقع الذي يمكن من خلاله تفعيل حق التتبع، يجب أن يكون موعد الدين قد حل، حيث إن حق التتبع هو تنفيذ تبعاً للدين، ولا يمكن ممارسته إلا عند حلول موعد استيفاء الدين.

⁽¹⁾ مجموعة الأعمال التحضيرية، ح 7، ص 236.

⁽²⁾ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 852.

⁽³⁾ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 850.

فإذا لم يحل موعد سداد الدين فلا يتمكن الدائن المرتهن من ممارسة حق التتبع، حتى إذا قام القاضي بمنح هذا الأجل للمدين، أما إذا سقط الدين ليس لانقضائه، وإنما لتنازل المدين عن الأجل، أو لإفلاسه أو لإضعافه للتأمينات، وقد أصبح من حق الدائن المرتهن أن يتخذ كافة الإجراءات في مواجهة من تصرف إليه الرهن فيما يتعلق بالعقار المرهون⁽¹⁾.

ب. يشترط أن تنتقل ملكية العين المرهونة إلى شخص غير المدين الراهن، حيث يترتب على ذلك تعارض بين مصلحة كل من الدائن المرتهن والمتصرف إليه، فإذا استمرت ملكية الراهن للعقار دون أن ينتج عنه حقوق للغير، ففي هذه الحالة لا توجد أية مشكلة في استخدام الدائن المرتهن لحق التتبع.

ج. يجب أن ينفذ الرهن ضد من انتقل إليه العين المرهونة، فحتى يستطيع الدائن المرتهن أن يقوم بممارسة حق التتبع يجب أن يكون الرهن ساريًا ضد حائز العين المرهونة، ولا ينطبق ذلك في حالة توافر جميع شروط نفاذه في حق الغير نظرًا لاختلافها بشكل كلي وفقًا لاختلاف طبيعة الشيء المرهون⁽²⁾.

3. كيف يباشر الدائن المرتهن التتبع وحيازة المرهون في يده؟

يجوز للمرتهن رهنًا حيازيًا أن يمارس حق التتبع للشيء المرهون في يد الغير على الرغم من أن حيازته في يده، ويرجع السبب في ذلك إلى أن الغرض من التتبع هنا ليس تتبعًا ماديًا للحيازة، ولكنه تتبع معنوي لملكية الشيء المرهون، وذلك حتى يتمكن الدائن المرتهن من التنفيذ على المرهون وهو في يد الغير⁽³⁾.

ومن ثم لا يحدث هنا تعارض في ممارسة هذا الحق مع الحفاظ على الحيازة في يد الدائن المرتهن، ولكن إذا لم يعد الشيء المرهون في حيازة الدائن المرتهن دون علمه أو دون إرادته، ففي هذه الحالة يجوز له استعادة حيازته من الغير من خلال حبسه، وبالتالي يصبح له الحق في التتبع المادي للحيازة والذي يفوق كل من التتبع المعنوي أو القانوني الوارد هنا⁽⁴⁾.

ويجب الإشارة هنا إلى ما ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي التي نصت على: "وللدائن المرتهن أخيرًا أن ينفذ على العين المرهونة في يد من انتقلت إليه ملكيتها....."، ويحق للمرتهن رهنًا حيازيًا أن يمارس حق التتبع للعين المرهونة في يد الغير على الرغم من أن تلك الحيازة في يده، ويرجع السبب في ذلك إلى أن التتبع هنا ليس تتبعًا ماديًا وإنما هو تتبع

(1) رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 440.

(2) مصطفى راتب حسن علي، مرجع سابق، ص 651.

(3) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 850.

(4) شمس الدين الوكيل، مرجع سابق، ص ص 373-374.

معنوي لملكية الشيء المرهون، حيث يتمكن الدائن المرتهن من خلاله بالتنفيذ على العين في حالة انتقال ملكيتها من الراهن إلى شخص آخر⁽¹⁾.

فعلى سبيل المثال، نجد أنه إذا كانت العين المرهونة في حيازة الدائن المرتهن، وقام مالکها ببيعها مع الحفاظ على حيازتها للدائن المرتهن، فبدون حق التتبع لا يمكن للدائن المرتهن أن يقوم بالتنفيذ على العين المرهونة على الرغم من أنها في حيازته، ويرجع السبب في ذلك إلى أنها أصبحت ملكاً لشخص آخر، وبالتالي لا يستطيع الدائن المرتهن أن يقوم ببيعها ضد المشتري إذا لم يتمتع بحق التتبع وهي في يد المشتري⁽²⁾.

أما إذا استطاع الدائن المرتهن أن يستوفي جميع شروط نفاذ الرهن في حق الغير، وقد تم تسجيل سند انتقال الملكية إلى شخص آخر، ففي هذه الحالة لا يمكنه الاحتجاج بحقه على العين المرهونة، فلا يجوز له ممارسة حق التتبع في مواجهة الغير.

4. عدم استطاعت الراهن المدين أو امتناعه عن استيفاء الدين المضمون بالرهن، سواء أكان الراهن مدينًا أو كفيلاً عينياً⁽³⁾.

الفرع الثاني- ممارسة حق التتبع في العقار والمنقول

يتحقق حق التتبع للدائن المرتهن للعين المرهونة، سواء أكان عقاراً أو منقولاً، ففي حالة العقار المرهون نجد أن من ينتقل إليه ملكية العقار لا يتصف بكونه حائزاً كما هو الحال بالنسبة لمشتري العقار المرهون رهناً تأمينياً.

ولا يتمتع بحقوق الحائز المتمثلة في المطالبة بتطهير العقار مما يثقله، أو حق التخلية، إذ إنه لا يمكنه أن يلاشى نزع الملكية إلا في حالة استيفاء كافة حقوق الدائن المرتهن حتى يحل محله طبقاً لما تقره القواعد العامة في الوفاء مع الحلول⁽⁴⁾.

ومن الجدير بالذكر، أنه يمكن تطهير العقار المرهون من الرهن الحيازي في حالة إذا كان مرتبطاً برهن تأميني أيضاً، ففي حالة انتقال ملكية العقار المرهون إلى حائز، وسعى هذا الحائز إلى تطهير العقار مما يثقله، فيقوم بتوجيه عرض إلى ذوي الحقوق المقيدة للعقار، وفي

(1) مجموعة الأعمال التحضيرية، ح 7، ص 236.

(2) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 236.

(3) مصطفى راتب حسن علي، مرجع سابق، ص 653.

(4) ومن الجدير بالذكر أن الدائن المرتهن في القانون الإماراتي يتمتع بحق التتبع، ولكنه يعارض هنا مع قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز، ويقصد بذلك خروج المنقول من حيازة الدائن المرتهن لأي سبب من الأسباب وانتقال ملكيته لشخص آخر بحسن نية، فهنا لا يتمكن الدائن المرتهن من ممارسة حق التتبع نظراً لعدم توافر شروط تفعيل قاعدة الحيازة في المنقول، إما أن يلتزم الغير بسداد الدين المضمون بالرهن وبالتالي فإنه يحل محل الدائن، أو أن يتحمل إجراءات بيع المرهون بالمزاد جبراً. محمد مرسى زهرة، مرجع سابق، ص 816.

حالة تلقي عرضه للقبول من جهة أحد أصحاب الحقوق، فبالتالي يقوم بالدفع وفقاً لثمن العقار، أو أن يقوم بإيداع المبلغ في خزانة المحكمة، وبذلك يتطهر العقار من كافة الحقوق التي تثقله حق الدائن المرتهن رهناً تأمينياً، وحق الدائن المرتهن رهناً حيازياً⁽¹⁾.

أما في حالة رهن المنقول، فنجد أن الأساس في ذلك إجازة ممارسة الدائن المرتهن لحق التتبع القانوني، ويقصد بذلك أن بقاء الرهن لا يتأثر بانتقال الملكية إلى الغير، ولكن الحكم المتقدم هنا يتعارض مع قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز، ولكن وجد أن حيازة الدائن المرتهن للمنقول تنقطع لأحد الأسباب في حين أن المتصرف إليه يتمتع بحسن النية ولديه سبب سليم، في هذه الحالة لا يتمكن الدائن المرتهن من ممارسة حق التتبع إلا إذا تمكن من تحطيم قرينة حسن النية، أو أن ينفي عن الحائز السبب الصحيح⁽²⁾.

الفرع الثالث- إجراءات التتبع:

ينطبق على الرهن الحيازي ما ينطبق على الرهن التأميني من إجراءات تتعلق بالتتبع، مع الحرص على عدم تعارض ذلك مع أحكام الرهن الحيازي، وهو ما ورد في المادة (1479)⁽³⁾ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م، والتي نصت على أنه: "للمرتهن حيازياً حقوق المرتهن رهناً تأمينياً في التنفيذ على المرهون ثم على سائر أموال المدين عند عدم استيفاء كامل دينه ..."، وبالتالي فإن ممارسة الدائن المرتهن رهناً حيازياً لحق التتبع يخضع لعدد من الإجراءات تتمثل فيما يلي:

1. التنبيه على المدين بالوفاء:

يقصد بالتنبيه إرسال إذار إلى المدين الراهن لعدم سداده للدين المستحق، حيث يقوم الدائن المرتهن بتسجيل التنبيه ويقوم ببيع العقار بشكل جبري، وتعد مرحلة التنبيه إحدى إجراءات التنفيذ التي أقرها المشرع على المدين أن يوجهها ضد الحائز، والسبب في ذلك أن المدين هو المسؤول شخصياً عن الدين وليس الحائز، وفي حالة نزاع الملكية أو استيفاء الدين سيرجع الحائز عليه، ومن ثم أصبح من الضروري أن يتم إنذاره بالوفاء بالدين من خلال التنبيه حتى تثبت مسؤوليته فيما يتعلق بعدم الوفاء بالدين⁽⁴⁾.

(1) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 852.

(2) شمس الدين الوكيل، مرجع سابق، ص 374.

(3) المادة (1479) من قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985م.

(4) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 851.

2. إنذار المالك الجديد بالدفع أو التنفيذ على المرهون في مواجهته:

قبل شروع الدائن المرتهن في التنفيذ على الشيء المرهون في مواجهة أيًا كان من انتقلت إليه الملكية، توجب عليه أن يوجه إنذارًا حتى يقوم بدفع الدين المضمون بالرهن، فإذا لم يستجب للإنذار سيتم التنفيذ في مواجهته.

وبالتالي فإن الإنذار من شأنه تحديد موقف مالك الشيء المرهون، فإنه أمام خيارين إما أن يقوم باستيفاء الدين المستحق للدائن المرتهن وفقًا لما ورد في أحكام القانون، أو أن يتحمل إجراءات التنفيذ في مواجهته.

ولابد من تضمن الإنذار الموجه إلى مالك الشيء المرهون الجديد لعدد من البيانات العامة في أوراق المحضرين، ويمكن تناول ذلك من خلال شرطين:

الأول: لابد أن يكون الإنذار الإجراء الثاني التالي لإجراء التنبيه على المدين، ويمكن إجراءهم في نفس الوقت، وذلك من خلال إجراء التنبيه بورقة ذات صورتين، الصورة الأولى تحتوي على إعلام للمدين والثانية إعلان للمالك الجديد للشيء المرهون، وفي حالة أسبقية الإنذار للتنبيه فإن الإجراءات في هذه الحالة باطلة.

الثاني: يجب أن يتضمن الإنذار تبليغ المالك الجديد للشيء المرهون أيضًا بالتنبيه الذي تم توجيهه إلى المدين، ويعد الإنذار باطلاً في حالة عدم تضمنه لهذا التبليغ، وإذا لم يتوافر في الإنذار أحد هذين الشرطين يعد باطلاً.

ومما سبق يمكن القول أنه يتوجب على الدائن المرتهن أن يبدأ عدد من الإجراءات المهمة حتى يتمكن من ممارسة حق التتبع المخول له، وهنا يكون المدين أمام خيارين: إما أن يقوم باستيفاء الدين المضمون، أو أن يتمتع عن سداذه أو أن يعجز لأي سبب من الأسباب عن الوفاء به، وإذا لم يتمكن المدين من السداد يمكن للمالك الجديد أن يقوم بسداد الدين، وفي هذه الحالة لا تستدعي الحاجة للتنفيذ على المنقول محل الرهن⁽¹⁾.

وإذا دعت الحاجة إلى التنفيذ على المنقول محل الرهن، فلا بد من التنفيذ وفقًا لأوضاع التنفيذ الإجباري، بحيث تدرج تلك الأوضاع ضمن قواعد النظام العام، وبالتالي يجب على جميع الأطراف مراعاتها.

(1) عبد الناصر العطار، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص 248.

وبالنسبة للرهن المنقول فقد ذهب المشرع هنا إلى أن هناك بعض الحالات التي لا يجوز بها اتباع تلك الأوضاع، ويرجع السبب في ذلك إلى متطلبات إجراءات التنفيذ الإجباري التي تتمثل في الوقت والنفقات، والذي في بعض الأحيان لا يتلاءم مع ثمن الشيء محل الرهن أو الدين المضمون، ومن ثم قام المشرع بوضع أحكام خاصة تتحدد فيما يتعلق برهن المنقولات فقط دون رهن العقارات، ففي هذه الحالة أجاز المشرع أن يطالب الدائن المرتهن القاضي بأن يجيز له بيع الشيء المرهون في المزاد العلني جبراً، إذ إنه أتاح للدائن المرتهن أن يبيع الشيء المرهون في السوق أو البورصة دون الحاجة إلى مزاد، فضلاً عن ذلك، يجوز للدائن المرتهن أيضاً أن يطالب القاضي بأن يجعل له الحق في تملك الشيء المرهون وفقاً لقيمة الدين، ويرجع التقدير في هذا الأمر إلى الخبراء، ومن الجدير بالذكر، أن ذلك لم ينفِ حق الدائن المرتهن رهناً حيازياً بقاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز في حالة خروج الحيازة منه دون علمه أو لطرف خارج عن إرادته إلى مشترٍ حسن النية للشيء المرهون، ويجب الإشارة هنا إلى أن القاضي هو من يقوم بالبت في هذه القضايا نظراً لكونه المسؤول عن ترخيص البيع دون الحاجة إلى اتباع إجراءات التنفيذ المتمثلة في البيع الإجباري بشرط أن يكون في مزاد علني أو في البورصة أو السوق⁽¹⁾.

خلاصة:

تناول الباحث في الفصل الثاني الآثار المترتبة على الرهن، والتي انقسمت إلى قسمين: حق التقدم، وحق التتبع، حيث تبين من خلال الفصل الثاني أن الدائن المرتهن يتمتع بحق التقدم أو حق الأفضلية على غيره من الدائنين في استيفاء حقه من العقار المرهون، مع ضرورة توافر شرطين أساسيين، الأول: يتمثل في أنه يجب أن يكون الرهن قد قيد، كما يجب أن يتجدد القيد عند انقضائه، أما الشرط الثاني: فيتمثل في أن يكون القيد المضمون حال الأداء، ويتحدد حق التقدم للدائن المرتهن في الرهن التأميني وفقاً لنطاق الأفضلية، وهو ما يتم تحديده بالنظر في أصل الدين من خلال التمييز بين الديون المعلقة على شرط، والديون الاحتمالية والمستقبلية، والدائن بإيراد مرتب مدى الحياة، والديون المؤجلة، بالإضافة إلى النظر في ملحقات الدين المضمون بالرهن من خلال التعرف على موقف القانون الإماراتي من التقدم لاستيفاء فوائد الدين.

(1) محمد ليبب شنب، مرجع سابق، ص 178.

أما بالنسبة لوعاء الأفضلية فيتم تحديده وفقاً لثلاث حالات أساسية تتمثل في: مبلغ التعويض، وعوض التأمين، ومقابل نزع الملكية للمنفعة العامة، وبالنظر لحالات التزام على الأفضلية، فيجب التمييز بين التزام بين مرتهن رهناً تأمينياً ودائن آخر له حق امتياز عام، والدائن المزود بتأمين عقاري خاص، وحق امتياز بائع المنقول الملحق بالعقار المرهون باعتباره عقاراً بالتخصيص، وحق المرتهن الذي يشمل عدة عقارات، فضلاً عن تنفيذ الدائن المرتهن رهناً تأمينياً على العقار المرهون المملوك للكفيل العيني.

ولقد أجاز المشرع للدائن المرتهن أن يتنازل عن مرتبة رهنه لدائن مرتهن آخر، ولكن يجب التمييز بين النزول عن الرهن والنزول عن المرتبة في الرهن، وهناك عدد من الأسباب التي قد تجعل الدائن المرتهن يتنازل عن مرتبة رهنه، فقد يرجع السبب إلى أن التنازل على سبيل التبرع، أو بسبب المعاوضة، ولذلك يجب توافر عدد من الشروط، لعل أهمها أنه لا بد أن يمتلك الدائن المرتهن رهناً على عدد من العقارات حتى يتمكن من خلال أحدها من استيفاء حقه، أو أن يكون التنازل عن مرتبة الرهن نظير مقابل حتى يأتي بالمنفعة على الدائن المرتهن، أما بالنسبة لحق التقدم في الرهن الحيازي فقد تم تناوله أيضاً من خلال نطاق الأفضلية، ووعاء الأفضلية، والتزام على الأفضلية، وكيفية استعمال حق التقدم.

ويتمتع الدائن المرتهن أيضاً بحق التتبع في الرهن التأميني والرهن الحيازي على حد سواء، ولكن يجب أن يتوافر عدد من الشروط حتى يتم تحريك أو استخدام حق التتبع، وتتمثل تلك الشروط في أنه يجب أن يوجد حائز للعقار المرهون، كما يجب أن يتم التصرف في العقار المرهون بنقل ملكيته أو بوضع حق عيني مغاير عليه من قبل المدين الراهن، فضلاً عن ضرورة إتمام التصرف في العقار المرهون أو أن يتم استيفاء كافة الإجراءات المتعلقة بالإشهار إلا بعد القيد، وعدم وجود أي مانع من شأنه الوقوف أمام تتبع العقار المرهون، كما يجب أن يمتلك الدائن المرتهن حق الأداء.

أما بالنسبة للحائز الذي ينتقل إليه ملكية العقار المرهون، فلا بد من توافر عدد من الشروط التي يمكن من خلالها أن يطلق عليه صفة الحائز، ومن أهم تلك الشروط أنه يجب أن تنتقل إلى الحائز ملكية العقار المرهون كله أو جزء منه، أو أي حق عيني قابل للبيع بالمزاد العلني بصفة مستقلة، كما يجب ألا يكون الشخص مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون، ومن الضروري أن يكون الحائز قد اكتسب الحق بعد قيد الرهن وقبل تسجيل التنبيه، فعند توافر تلك الشروط أصبح يجوز للدائن المرتهن أن يمارس حق التتبع للمال المرهون في أي يد، وهناك العديد من الإجراءات المتعلقة بتتبع العقار المرهون، وتتمثل في ضرورة توجيه تنبيه إلى المدين بالوفاء بالدين، بالإضافة إلى إنذار المالك الجديد بالدفع أو التنفيذ على المرهون في موجهته.

الخاتمة

لقد تناول الباحث في هذه الدراسة التنظيم القانوني لرهن الأموال المنقولة ضماناً للدين، حيث يعد الرهن توثيق يقوم على ضمن صاحب الحق حقه في حالة عدم مقدرة المدين على سداد ديونه، وينقسم المال المنقول من حيث طبيعته إلى أربعة أقسام تتمثل في: المنقولات بطبيعتها، والمنقولات بحسب المآل، والمنقولات بحسب موضوعها، والمنقولات ذات الطبيعة الخاصة، وبالنظر إلى التشريع الإماراتي فنجد أن المشرع قد بين قواعد وأحكام الرهن من خلال نصوص مواد قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م، والقانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م بشأن رهن الأموال المنقولة ضماناً للدين، وتنقسم أنواع رهن الأموال المنقولة وفقاً لكل من التشريع الإماراتي والفقه الإسلامي إلى نوعين: الرهن التأميني، والرهن الحيازي، فبالنسبة لعقد رهن المنقول فتتبين شروطه بين قانون 20 لسنة 2016م وقانون 5 لسنة 1985م، ويتمثل ذلك في كل من شرط الشكلية في عقد رهن المنقول وهدفه وأهميته وأثره، والأهلية اللازمة لإبرام عقد الرهن التأميني الذي يسرى على المنقولات.

وهناك آثار تترتب على الرهن انقسمت إلى قسمين، وهما: حق التقدم، وحق التتبع، حيث يتمتع الدائن المرتهن بحق التقدم أو حق الأفضلية على غيره من الدائنين في استيفاء حقه من العقار المرهون، ويتحدد حق التقدم للدائن المرتهن في الرهن التأميني وفقاً لنطاق الأفضلية، كما يتمتع الدائن المرتهن بحق التتبع في كل من الرهن التأميني والرهن الحيازي على حد سواء، وتطبق تلك الآثار على الدائن المرتهن في حالة توافر عدد من الشروط، أما بالنسبة للحائز الذي ينتقل إليه ملكية العقار المرهون، فحتى يطلق عليه صفة الحائز يجب انطباق عدد من الشروط أهمها انتقال ملكية العقار المرهون كله أو جزءاً منه إلى الحائز، أو أي حق عيني قابل للبيع بالمزاد العلني بصفة مستقلة، فضلاً عن ذلك يجب ألا يكون الشخص مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون، كما يجب أن يكتسب الحائز الحق بعد قيد الرهن وقبل تسجيل التنبيه، ومن ثم فإنه يحق للدائن المرتهن أن يمارس حق التتبع على العقار المرهون بمجرد توافر تلك الشروط.

أولاً- النتائج:

لقد تعرضت هذه الدراسة إلى موضوع ذي أهمية هائلة بحيث تمحورت حول التنظيم القانوني لرهن الأموال المنقولة في القانون الإماراتي، فقد تناولت الدراسة عقد رهن المنقول، فضلاً عن الآثار المترتبة على رهن المنقول، حيث تم تحليل النصوص القانونية من خلال المقارنة بين القانون الاتحادي رقم (20) لعام 2016م بشأن رهن الأموال المنقولة والرهن في قانون المعاملات الإماراتي لعام 1985م، وقد تم التوصل إلى العديد من النتائج والتوصيات.

ولقد أسفرت الدراسة عن عدد من النتائج من خلال دراسة الباحث لهذا الموضوع وتحليله، ويمكن التعرض لهذه النتائج من خلال ما يلي:

1. لم يتم تعريف المال المنقول بشكل واضح ومباشر في القانون الإماراتي، بل قام المشرع الإماراتي بتعريفه عن طريق استبعاد تعريف العقار، وفي هذا الصدد نجد أن المادة (101) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م أنه: "كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير هيئته فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".
2. الهدف الرئيس لعملية الرهن هو التوثيق، ففي حالة عدم إمكانية التوثيق عن طريق الكتابة، يتم اللجوء إلى الرهن الذي يعد إحدى الوسائل التي يمكن من خلالها الإثبات في حالات العجز، ويرجع السبب في ذلك إلى أن الرهن قد شرعه الدين لاستعادة صاحب الحق حقه في حالة عدم مقدرة المدين على سداد ديونه.
3. لقد ظهر الدور الكبير الذي يلعبه الرهن التأميني في سوق الائتمان في العصر الحالي، حيث إن الائتمان يمثل عملية إقراض من جهة وعملية اقتراض من جهة أخرى، ومن ثم فهي عملية مزدوجة تتم بين طرفين، إذ إنه يسهم بدور مهم في تنمية اقتصاد البلاد، ويمثل الرهن عنصر الأمان والضمان بالنسبة للدائن، فضلاً عن كونه يمنح المدين شعور الثقة والأمان، وبالتالي يتمكن كل منهم من تحقيق غاياتهم، الأمر الذي دفع العديد من المؤسسات المصرفية وشركات التمويل العقاري استخدام نظام الرهن العقاري.
4. يمكن التمييز بين آثار عقد الرهن وآثار حق الرهن، حيث إن عقد الرهن هو ضمان باستيفاء الراهن للديون المقررة عليه وضمان سلامة الشيء محل الرهن، إذ إنه ضمان

لدفع نفقات العقد والقيّد، ومن ثم، فهي آثار تتحدد في أطراف العقد نظرًا لأن الرهن التأميني هو عقد ملزم للراهن فقط، في حين أنه ليس هناك أي التزامات على الدائن المرتهن، أما بالنسبة لآثار الرهن فتتمثل في منح الدائن المرتهن لحق التتبع وحق التقدم، وهي حقوق لا يمكن التتبع بها إلا في حالة سريانها على الغير، حيث إن الأساس في ذلك هو الحق العيني، وبالتالي أصبح لا بد من إعلام الغير بهذا الحق من خلال القيد.

5. لقد وضع المشرع الإماراتي شرطًا في حالة عقد الرهن التأميني، ويتمثل في أن يكون الراهن مالكًا للعقار المرهون، فإذا لم يتوافر هذا الشرط فإن الرهن يعد صادرًا على ملك الغير كقاعدة عامة، ومن ثم فإن العقد يتوقف على إجازة المالك الأصلي للعقار محل الرهن.

6. بالنسبة للعقار المملوك على الشيوع فإن الرهن التأميني الصادر عليه يعتبر قائمًا إذا كان قد تم إقراره وفقًا لحدود ملكية الراهن في العقار محل الرهن، فما تخطى تلك الحدود يكون مملوكًا للغير، وبالتالي فإن هذا الرهن سينصرف إلى من سيقع العقار المرهون ضمن أملاكه بعد التقسيم بين الشركاء.

7. إن الرهن التأميني الذي يتم إصداره من قبل وكيل الراهن يعد قائمًا صحيحًا، أما إذا لم يثبت صحة الوكالة فإن الرهن التأميني يعد صادرًا على ملك الغير، وبالتالي فإن الوكيل في هذه الحالة ليس صاحب سلطة أو أي شكل من أشكال الولاية التي يتمتع بها من الأصل أثناء عقد الرهن التأميني.

8. يمكن أن ترهن المنقولات رهنًا تأمينيًا وليس حيازياً، وهو ما نصت عليه المادة (102) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لسنة 1985م أنه: "يعتبر عقارًا بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكة في عقار له، رصدًا على خدمته أو استغلاله ولو لم يكن متصلًا بالعقار اتصال قرار"، كما جاءت المادة رقم (3) من القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن رهن الأموال المنقولة ضمانًا لدين لدولة الإمارات العربية التي نصت على أن: "يجوز أن يكون محلًا للرهن أي أموال منقولة مادية أو معنوية أو قائمة أو مستقبلية بما في ذلك العقار بالتخصيص شريطة أن يكون بالإمكان فصله عن العقار دون أن يسبب ذلك ضررًا".

9. لا يمكن الأخذ بعقد الرهن التأميني المنطبق على المنقولات في حالة عدم توافر شرط الشكلية بأنه وعد رهن، فإن الوعد في إبرام العقود يجب أن يتحقق به جميع من أقره المشرع، وهو ما ورد في المادة (146) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون

الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م، والتي نصت على الآتي: "إذا اشترط القانون لتمام عقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل تجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد".

10. بالنظر إلى رهن المنقول دون حيازة نجد أنه يتميز عن غيره من أشكال الرهن الأخرى، فقد تم تحديد محله في المادة (4) من أحكام من قانون الإجراءات المدنية رقم (11) لعام 1992م على النقيض من غيره من الرهون، حيث يقوم أطراف الرهن بتحديد محله ولهم كامل الحرية في تحديد المال الذي يقدم كضمان لعملية الرهن، وبالتالي فإن محل الرهن لا بد وأن يكون من المنقولات، فلا يمكن أن يتم تحديد العقارات أو المنقولات التي لا ينطبق عليها أحكام هذا الرهن كمحل لهذا الرهن.

11. تتعدد الآثار المترتبة على رهن المنقول، منها ما يختص بالتقدم، ومنها ما يختص بالتتابع، وينطبق ذلك على حالات الرهن التأميني والرهن الحيازي على حد سواء، فبالنسبة لحق التقدم نجد أن للدائن المرتهن الحق في التقدم على غيره من الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة بغرض استيفاء حقه من العقار المرهون، ويتحدد حق التقدم فيما بين الدائنين المرتهين وفقاً لأسبقية القيد، ويرجع ذلك الحق إلى أن لكل دائن حقاً عينياً تبعياً على العقار المرهون.

12. يحق للدائن المرتهن استيفاء حصته في التوزيع بشرط أن يقدم ضماناً لبقية الدائنين حتى يضمن لهم رد المبلغ المستوفى في حالة عدم تحقق الرهن، وينطبق ذلك على كل من الدين المعلق على شرط فاسخ أو الدين المعلق على شرط واقف، وبالتالي فإن الدائنين الآخرين يستوفون حصصهم كاملة بما يتفق مع ثمن العقار، وفي هذه الحالة يتم احتساب حصة الدائن بشكل افتراضي، ويقدم له الدائنون ضماناً للحصول على حصته في حالة إذا تحقق الشرط.

13. إن القاعدة العامة للرهن التأميني هي أنه يرد إلا على عقار، أما بالنسبة للرهن التجاري فهو لا يرد إلا على منقول، وذلك وفقاً لنص المادة (164) من قانون المعاملات التجارية الإماراتي، وبالتالي نجد أنه في حالة إذا أراد الدائن المرتهن عقاراً، فإنه يجب أن يلجأ إلى الرهن التأميني، مما ينتج عنه استبعاد الفوائد من نطاق الضمان، على الرغم من أن ليس لديه خيار آخر.

14. طبقاً لأحكام القانون الإماراتي أن الدائن المرتهن رهناً تأمينياً ينفذ على العقار المرهون المملوك للمدين، فضلاً عن المقابل النقدي للعقار، ولكن يجب التعرض إلى الحالة التي لا ينفذ الدائن المرتهن على عقار المدين أو على المقابل النقدي للعقار ولكنه ينفذ على

العقار المرهون المملوك للكفيل العيني، وذلك إذا كان المالك الفعلي للعقار هو شخص غير المدين.

15. بخصوص الرهن التأميني وفيما يتعلق بوعاء الأفضلية، نجد أن حق الدائن المرتهن يرتبط بشكل أساسي بالمبلغ المالي المرهون وما يتعلق به من ملحقات.

16. فيما يتعلق بالأفضلية في التزام على الأفضلية فتتحدد في الأساس بالأفضلية في القيد، فضلاً عن تسجيل الرهن ورقياً مع توافر تاريخ ثابت للتسجيل، أما إذا كان الشيء المرهون ديناً يتم تفضيل من تقدم على الدائنين الآخرين في حيازة سند الدين، بالإضافة إلى إعلان المدين بالرهن أو قبوله مع توافر تاريخ ثابت، وأن يتم تحديد الأفضلية هنا بتوافر الحيازة، وهو ما ينطبق على الغير فيما يتعلق بالرهن الحيازي.

17. بخصوص حق التقدم هو الحق الذي يتبع الرهن بصفة دائمة، وبالنظر إلى حق التتبع نجد أنه جزءاً لا يتجزأ من حق التقدم، وذلك لأنه يعد حماية لحق التقدم، حيث أنه بمثابة ضمان لاستيفاء الرهن في كافة الأحوال نظراً لكونه دعوى موجهة للغير بغرض استيفاء حق الرهن.

18. أوضح لنا كل من القانون الاتحادي رقم (20) لعام 2016م بشأن رهن الأموال المنقولة، وقانون المعاملات الإماراتي لعام 1985م أن المشرع الإماراتي قد ميز الدائن المرتهن بحق التقدم وحق التتبع على العقار المرهون، ولكن لا يجوز للدائن المرتهن ممارسة حق التتبع إلا إذا تصرف الراهن في العقار المرهون، حيث أجاز المشرع الإماراتي للراهن حق التصرف في العقار المرهون، ويقصد بالتصرف هنا انتقال ملكية العقار محل الرهن إلى شخص آخر غير الراهن، ومن ثم فقد اعترف القانون الإماراتي بالحائز، وهو الشخص الذي انتقلت إليه ملكية العقار المرهون.

19. قام المشرع الإماراتي بوضع عدد من الشروط الواجب توافرها لتنفيذ حق التتبع على العقار، ومن أهم تلك الشروط ألا تنتقل ملكية العقار المرهون إلى الحائز إلا بعد تسجيل حق الدائن المرتهن، فضلاً عن ذلك لا بد من إجراء عدد من الإجراءات التي تتمثل في التنبيه على المدين وإنذار الحائز بالدفع أو التخلية، كما أن هناك إجراءات تتعلق بطرح العقار المرهون بالمزاد العلني، وتتحدد تلك الإجراءات في الإعلان عن الطرح في فترة زمنية محددة حتى تصح إحالة العقار.

20. وازن المشرع الإماراتي بين حق التتبع المتاح ممارسته من قبل الدائن المرتهن، وبين مصلحة الحائز المتمثلة في تفادي تتبع الدائن المرتهن للعقار المرهون، وذلك من خلال منح الحائز عدد من الدفعات التي تمكن الحائز من دفع تتبع الدائن المرتهن، وذلك في

حالة وجود الدين أو انقضاءه على حد سواء، أو إذا صح عقد الرهن أو بطل، بالإضافة إلى ما يتعلق بصحة إجراءات وشروط ممارسة حق التتبع.

21. لقد أقر المشرع الإماراتي عدد من الوسائل القانونية التي منحها للحائز يطلق عليها الخيارات، فمن خلالها يتمكن الحائز من تفادي تتبع الدائن المرتهن للعقار المرهون، حيث يمكن التشريع الإماراتي الحائز من الاحتفاظ بملكية العقار المرهون، حيث أنه لا يجوز ممارسة إجراءات نزع الملكية في مواجهة الحائز، وتتمثل تلك الخيارات في أداء الدين، والتطهير، والتخلية.

22. أجاز القانون الإماراتي للراهن التصرف في العقار المرهون، كما اعترف المشرع بالحائز ووضع عدد من الشروط المتعلقة بمنح الدائن المرتهن لحق التتبع، وفي حالة تصرف الراهن في العقار المرهون فإن الحائز يمكنه أن يدفع تتبع الدائن المرتهن للعقار المرهون، وذلك إذا كان الدفع يتعلق بالراهن نفسه، أو بالحائز، أو بالدين، أو الرهن.

23. حق التتبع من شأنه حماية حق التقدم نظراً لأنه يقوم على حل إشكالية تعوق حق التقدم، وبالتالي فإن حق التتبع ليس مستقلاً عن حق التقدم، بل يتم اللجوء إليه كتمهيد لوقوع التقدم.

24. لا يجوز للدائن أن يمارس حق التتبع على العقار المرهون إلا إذا كان العقار يتمتع بحق الأداء، كما يجب الإشارة إلى أن التتبع يقصد به التنفيذ على العقار في حالة انتقال ملكيته إلى الحائز، وهو ما يعني البيع الإجباري وفقاً لما ورد في قانون المرافعات، ومن ثم فإن المدين ليس مطالب بسداد الدين قبل حلول أجله، وبالتالي لا يجوز للدائن استيفاء حقه من المدين جبراً.

25. لا بد من اقتضاء حق حال الأداء حتى يتمكن الدائن المرتهن من تطبيق التنفيذ الجبري بسند تنفيذي، فلا يتمتع الدائن في مواجهة الحائز إلا بنفس الحقوق التي يمتلكها في مواجهة المدين، ولكن في ذات الوقت يتمتع الدائن بحق البدء في الإجراءات التي تضمن له حقوقه قبل موعد انقضاء الرهن، وخاصة ما يتعلق بإجراءات قطع التقادم بهدف منع اكتمال إجراءات تقادم دعوى الرهن، وبالتالي يمكن للدائن أن يقوم برفع دعوى ضد الحائز لمطالبته بالاقرار بالدين.

ثانيًا- التوصيات:

1. ضرورة قيام المشرع الإماراتي بإتاحة إمكانية إخضاع الأموال المستقبلية لأحكام الرهن دون تحديد إحكام وقواعد بعينها لوضع وصف شامل لها، ولكن لا يمكن إخضاعها لأحكام وضوابط المادة (4/أ) السابق ذكرها، ويرجع السبب في ذلك إلى أنها تقوم على وصف المحل في حالة توافره لدى الراهن.
2. لا بد من إضافة مادة في اللائحة التنفيذية يتم عن طريقها تحديد وسيلة وصف محل الأموال المستقبلية بشكل يوضح ماهيتها، ويتم وضع شرط يحدد القيد على التصنيع والإنشاء في عقد الرهن، فضلاً عن ذلك يجب أن تذكر كافة الأوصاف المتعلقة بالمال المستقبلي الذي اشتمله عقد الإنشاء المبرم بين المالك والصانع.
3. ضرورة أن يتوافر لدى المدين الراهن العديد من الشروط، وهي: أهلية الإدارة، وأهلية التبرع، وأهلية التصرف، وهو ما ورد في المادة (1401) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م التي نصت على أنه: "يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه، ويجوز أن يكون الراهن نفس المدين أو كفيلاً عينياً يقدم رهناً لمصلحة المدين"، كما وردت المادة (8) من قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016م في شأن الأموال المنقولة ضماناً لدين لتتنص على أن: "يشترط لإنشاء عقد الرهن وفق أحكام هذا القانون أن يكون الراهن أهلاً للتصرف في محل الرهن أو مخولاً بإنشاء حق الرهن عليه".
4. يجب على المشرع الإماراتي أن يحد من الإجراءات التي تم إقرارها في حالة تقديم الدائن المرتهن لطلب التنفيذ على العقار المرهون، وذلك لأن الدائن الراهن أيضاً يعد صاحب حق ومصلحة، ومن ثم يجب حمايته ومساندته للحصول على دينه.
5. من الضروري أن يقوم المشرع الإماراتي بالتوفيق بين نصوص القانون الاتحادي رقم (20) لعام 2016م بشأن رهن الأموال المنقولة، وقانون المعاملات الإماراتي لعام 1985م، وبين الحياة العملية من وجهة نظر الحائز، وما يتعلق بالتصرف في العقار المرهون والعمل بحق التمتع الممنوح للدائن المرتهن، فلا بد من تحقيق توافق بين القانون الذي يتيح للراهن التصرف في العقار المرهون واعترافه بالحائز.
6. يوصي الباحث بوجوب تطرق المشرع الإماراتي إلى جواز رجوع الحائز بما أداه على بقية الحائزين وفقاً لحصة كل منهم في العقار المرهون.

قائمة المراجع

أولاً- المراجع العربية:

أ. الكتب العربية:

1. أحمد راضي كعيم الشمري، الأفضلية عند التزام في نطاق عقد الرهن: دراسة قانونية مقارنة بالفقه الإسلامي، القاهرة، المركز العربي للنشر والتوزيع، 2019.
2. أحمد سلامة، التأمينات المدنية، القاهرة، المطبعة العالمية، 1963.
3. أحمد محمود سعد، التأمينات الشخصية والعينية، بند 159، القاهرة، دار النهضة العربية، 1990.
4. إدوارد عيد، الحقوق العينية التبعية، بيروت، منشورات الحلبي، 2003.
5. أسعيد عبد الكريم مبارك، أصول القانون، الموصل، مطابع مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، 1982.
6. الإمام أبو زكريا يحيى بين شرف النووي، مغني المحتاج، إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، شرح الشيخ محمد الخطيب الشربيني على متن منهاج الطالبين للإمام النووي، المجلد الثاني، بيروت، دار إحياء التراث العربي، 1996.
7. الإمام علاء الدين أبو بكر بن مسعود الكسانس الحنفي، كتاب بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ج 6، بيروت، دار الكتب العلمية، 1986.
8. توفيق حسن فرج، التأمينات الشخصية والعينية - دراسة لعقد الكفالة والرهن والاختصاص والامتياز، القاهرة، المكتب العربي للطباعة والنشر، 1986.
9. توفيق حسن فرج، التأمينات الشخصية والعينية، الإسكندرية، مؤسسة الثقافة الجامعية، 2015.
10. جاسم الشامسي، عقد البيع في ضوء المعاملات المدنية الإماراتي، الإمارات، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، 1998.
11. جمال الدين زكي، دروس في التأمينات الشخصية والعينية، القاهرة، دار الفكر العربي، 1998.
12. جميل الشرقاوي، التأمينات الشخصية والعينية، القاهرة، دار النهضة العربية، 1980.
13. حسام الدين كامل الأهواني، التأمينات العينية، الطبعة الثالثة، القاهرة، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، 2000/1999م.

14. حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية لأحكام الرهن والتأمين والإمتهان: دراسة تحليلية مقارنة، بيروت، الدار الجامعية، 1985.
15. خميس خضر، التأمينات العينية، القاهرة، دار النهضة العربية، 1912.
16. رمضان أبو السعود، الوسيط في التأمينات الشخصية والعينية، الإسكندرية، مطبعة كرموز، 1980.
17. سليمان مرقص، التأمينات العينية، القاهرة، المطبعة العالمية، 1951.
18. سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية - الكفالة - الرهن الرسمي - حق الاختصاص - الرهن الحيازي - حقوق الامتهان، الإسكندرية، دار الفكر الجامعي، 1996.
19. سمير كامل، ملكية الراهن للمال المرهون في الرهن العقاري، القاهرة، المطبعة العربية الحديثة، 2016.
20. سهام عبد الرزاق مجلي السعيد، فكرة رهن المنقول دون حيازة والحماية القانونية له، القاهرة، المركز العربي للنشر والتوزيع، 2018.
21. شمس الدين الوكيل، الموجز في نظرية التأمينات، الإسكندرية، منشأة المعارف، 1966.
22. شمس الدين محمد عرفه الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير لأبي بركات أحمد الدردير، ج 3، دار إحياء الكتب العربية.
23. صلاح الدين الناهي، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية، بغداد، مطبعة دار المعرفة، 2012.
24. عباس الصراف وجورج حزبون، المدخل إلى علم القانون، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1991.
25. عبد الرحمن الجزيري، الفقه على المذاهب الأربعة، قسم المعاملات، ج 2، دار إحياء التراث العربي للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة السابعة، 1986.
26. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد العاشر في التأمينات العينية والشخصية، القاهرة، دار النهضة العربية، 1980.
27. _____، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 10، القاهرة، مطبعة لجنة التأليف، 1969.
28. عبد السميع أبو الخير، أحكام الالتزام في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، الإمارات، 2002.

29. عبد الفتاح عبد الباقي، الوسيط في التأمينات العينية، القاهرة، دار النشر للجامعات المصرية، 1954.
30. عبد المنعم البدر اوي، التأمينات العينية، دار القومية العربية للطباعة، 2010.
31. عبد الناصر العطار، التأمينات العينية، القاهرة، مطبعة السعادة، 1980.
32. _____، مصادر الالتزام الإدارية في قانون المعاملات المدنية، الإمارات، مطبوعات جامعة الإمارات العربية، ط2، 2000.
33. عزيز العكيلي، الشركات التجارية في القانون الأردني، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1995.
34. عوض أحمد الزعبي، المدخل إلى علم القانون، عمان، دار إثراء للنشر والتوزيع، 2010.
35. غالب علي الداودي، المدخل إلى علم القانون، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2011.
36. فراس كساسبة وعلاء الدين الخصاونة، البسيط في الحقوق العينية التبعية وفقاً لأحكام القانون الإماراتي، الإمارات، جامعة الإمارات العربية المتحدة، 2019.
37. مأمون الكزبري، مأمون التشريع العقاري، الجزء الأول، الجامعة السورية، 1949.
38. محمد الشربيني الخطيب، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، على متن المنهاج لأبي زكريا يحيى بن شرف النووي، ج 2، بيروت، دار إحياء التراث العربي.
39. محمد الفقي، استثمار الدائن للمرتهن وإدارته لمحل الرهن الحيازي، القاهرة، دار النهضة العربية، 1997.
40. محمد المرسي زهرة، ضمانات الائتمان العينية في قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة "دراسة مقارنة"، الإمارات، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، 1997.
41. محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، الإسكندرية، منشأة المعارف، 2005.
42. محمد طه البشير، الوجيز في الحقوق التبعية، بغداد، دار الحرية للطباعة، 1990.
43. محمد علي إمام، التأمينات الشخصية والعينية، القاهرة، مطبعة نهضة مصر، 1957.
44. محمد كامل مرسي، التأمينات العينية، القاهرة، المطبعة العالمية، 1948.
45. _____، الموجز في التأمينات، القاهرة، مطبعة فتح الله إلياس نوي وأولاده، 2006.

46. محمد لبيب شنب، دروس في التأمينات العينية والشخصية، القاهرة، دار التأليف، 2005.
47. محمد وحيد الدين سوار، الاتجاهات العامة في قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة: دراسة موازنة بالمدونات العربية، جامعة الإمارات العربية المتحدة، كلية الشريعة والقانون، 2010.
48. _____، التأمينات العينية في القانون المدني الأردني، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1995.
49. _____، شرح القانون المدني/ الحقوق العينية التبعية، دمشق، مطبعة جامعة دمشق، 2016.
50. محمود جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، القاهرة، مطابع دار الفكر العربي، 1979.
51. محي الدين إسماعيل علم الدين، التأمينات العينية، القاهرة، دار النهضة العربية، 1994.
52. مصطفى كمال طه، القانون التجاري – الأعمال التجارية والتجار والمحل التجاري والملكية الصناعية، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 1996.
53. مصطفى كمال طه، الوجيز في القانون التجاري، الاسكندرية، منشأة دار المعارف، 2016.
54. مصطفى كمال طه، مبادئ القانون البحري، الإسكندرية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، دون سنة نشر.
55. منصور مصطفى منصور، التأمينات العينية، القاهرة، دار التأليف، 1990.
56. نبيل سعد، التأمينات العينية والشخصية، الإسكندرية، منشأة المعارف، پند 136، 1982.
57. نعمان محمد خليل جمعة، الحقوق العينية، القاهرة، دار النهضة العربية، 1992.

ب. الرسائل العلمية:

1. أبو بكر محمد عبد القادر الشريف، أحكام الرهن في القانون المدني الليبي وقانون المعاملات المدنية السوداني: دراسة فقهية مقارنة، رسالة ماجستير، كلية الشريعة والقانون، جامعة أم درمان الإسلامية، 2017.

2. بلهادي أمينة وتيتوس جميلة، نفاذ الرهن الرسمي بالنسبة للغير في القانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير، قسم قانون خاص معمق، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة - بومرجاس -، 2015.
3. تقى أحمد عنابة، رهن المنقول رهناً تأمينياً، رسالة ماجستير، عمادة الدراسات العليا، جامعة آل البيت، الأردن، 2019.
4. جهاد أحد إبراهيم مشعل، سند رهن العقار التأميني في التشريعات الأردنية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة جرش، 2015.
5. حنان سائحي، آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير، شهادة الليسانس الأكاديمي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2013.
6. دعاء ناجح داود سالم، الرهن التأميني في قانون الملكية العقارية الأردني، رسالة ماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، 2020.
7. سمير كامل، ملكية الراهن للمال المرهون في الرهن العقاري، رسالة دكتوراه، المطبعة العربية الحديثة، القاهرة، 1987.
8. علاء شوكت الدليمي، المركز القانوني لحائز العقار في الرهن التأميني (دراسة مقارنة في القانونين الأردني والعراقي)، رسالة ماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، 2015.
9. ماجد عبد المجيد عبد الحميد الكساسبة، المركز القانوني للحائز في الرهن التأميني: دراسة مقارنة في قوانين (الأردن، العراق، مصر)، رسالة دكتوراه، كلية الدراسات القانونية العليا، جامعة عمان العربية، 2008.
10. محمد عبد الغفور محمد العماوي، رهن المنقولات ذات الطبيعة الخاصة، رسالة ماجستير، كلية الدراسات الفقهية والقانونية، جامعة آل البيت، الأردن، 2003.
11. مصطفى راتب حسن علي، نفاذ الرهن وآثاره: دراسة مقارنة بين القانون المدني والفقه الإسلامي، رسالة دكتوراه، جامعة أسيوط، كلية الحقوق، قسم القانون المدني، 2005.
12. موزة محمد سالمين الكلباني، ركن المحل في رهن الأموال المنقولة دون حيازة وفقاً للقانون رقم 20 لسنة 2016: دراسة في ضوء أحكام الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير، جامعة الإمارات العربية المتحدة، الإمارات، 2020.

ج. المجالات والدوريات:

1. علاء الدين خصاونة ومحمد بشايره، الجوانب القانونية للامتياز العائم دراسة في القانون الأردني رقم 2012/1 بشأن وضع الأموال المنقولة تأميناً للدين، مجلة علوم الشريعة والقانون، مج 46، ع 3، 2019.
2. ماجد عبد الله مجيد الكساسبة، المفهوم القانوني لحائز العقار المنقول رهناً تأمينياً (دراسة مقارنة)، مجلة العلوم التطبيقية والقانون، مج 3، ع 1، 2019.
3. منصور حاتم محسن، رهن المنقول المادي دون حيازة (المفهوم والأثر)، مجلة المحقق المحلي للعلوم القانونية والسياسية، ع 1، السنة 9، 2017.

د. القوانين والتقارير:

1. قانون اتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضماناً للدين.
2. قانون اتحادي رقم (4) لسنة 2020م في شأن ضمان حقوق في الأموال المنقولة.
3. قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، القانون الاتحادي رقم (18) لسنة 1993م.
4. قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م.
5. اللائحة التنفيذية، المادة 4/أ.
6. المادة (98) من قانون اتحادي رقم (26) لسنة 1981م في شأن القانون التجاري البحري.
7. مجموعة الأعمال التحضيرية، ح 7.
8. المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الاتحادي، دائرة القضاء، أبو ظبي، الجزء الأول، 2014.

ثانياً- المراجع الأجنبية:

1. Grandmoulin, Suretes personnelles, suretes reelles.