



المرحلة الرابعة

الحقوق العينية التبعية

المحاضرة الرابعة

الشرط الثالث من الشروط الموضوعية للرهن التأميني واثار
الرهن التأميني :

السبب (الدين المضمون)

اولا : وجود الدين المضمون

ثانيا : تخصيص الدين المضمون .

الشروط الشكلية :

اولا : رسمية العقد

ثانيا : تخصيص الرهن

الشرط الثالث من الشروط الموضوعية للرهن التأميني :

السبب (الدين المضمون) :

بيننا ان الراهن لا يقرر الرهن تبرعا للمرتهن بل رغبة منه بالحصول على قرض او
اجل ، بذلك يشترط في الحق المضمون ما يشترط في السبب بوجه عام ، أي ان
يكون موجودا او قابلا للوجود ومشروعا ، غير انه يلاحظ ان الحق الشخصي او
الدين اذا كان محله مبلغا من النقود يكون دائما مشروعا بمجرد وجوده ، وان مبدا
تخصيص الرهن يقتضي في الشطر الثاني منه بتخصيص الدين المضمون ، وبناءا
على ذلك يشترط في الدين المضمون وهو ركن في السبب في عقد الرهن ان يكون
موجودا ومخصصا :



اولا : وجود الدين المضمون :

يجب ان يكون الدين موجودا وقت الرهن او قابلا للوجود ، ولا يتوافر هذا الشرط الا اذا كان الدين المضمون قد نشأ صحيحا ثم بقي قائما الى حين انعقاد الرهن .

فمتى ما نشأ الدين المضمون باطلا لاي سبب من اسباب البطلان ، فان هذا البطلان يجعل سبب الرهن معدوما ومن ثم يقع عقد الرهن باطلا ولا يكون له أي اثر .

اما في حالة ان نشأ الدين المضمون صحيحا ثم انقضى وقت عقد الرهن باي سبب من اسباب الانقضاء كالوفاء او المقاصة او التقادم فهنا ايضا ينقضي الرهن .

ومما تجدر الاشارة اليه انه ليس بشرط ان يكون محل الدين المضمون مبلغا من النقود بل من الممكن ان يكون عملا او امتناعا عن عمل او نقل ملكية او انشاء حق عيني ، كذلك لا يشترط في وجود الدين المضمون ان يكون منجزا بل يصح ان يكون الدين معلقا على شرط .

ثانيا : تخصيص الدين المضمون :

ويعني ذلك ان يكون الدين المضمون مخصصا ، كما يقتضي ان يكون العقار مخصصا ، فيجب ان يكون الدين المضمون معيننا تعيينا كافيا من حيث مصدره وتاريخه ومحلّه ومقداره ، فلا يجوز الرهن ضكنا لكل ما عسى ان ينشأ في ذمة الراهن من دين للمرتهن .

الشروط الشكلية :

هناك شرطان لانعقاد الرهن التأميني من حيث الشكل ، الاول يتمثل في ان يتم العقد بورقة رسمية يحررها موثق مختص هو دائرة التسجيل العقاري ، والثاني وجوب ان يتضمن العقد بيانات معينة يتم بها تعيين العقار المرهون والدين المضمون تعيينا دقيقا ، هذا ماسنحته في الفقرات القادمة :

اولا : رسمية العقد :

لا ينعقد الرهن التأميني الا بتسجيله في دائرة الطابو وعلى كل من المتعاقدين ان يعين محل اقامة مختار في البلد الذي تم فيه التسجيل ، ويعطى لكل من الراهن والمرتهن نسخة من سند عقد الرهن موقع عليها منهما ، فالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري ركن من اركان انعقاد الرهن التأميني ، فاذا تخلف هذا الركن وقع عقد الرهن التأميني باطلا ولم يترتب عليه أي اثر كعقد رهن تأميني ، وليس



للمتعاقدين الاتفاق على الرهن دون اتباع الشكلية المقررة في القانون ، لان اتفاقهما هذا لا يعتبر رهنا تأمينا ولا حتى مجرد وعد بالرهن .

-الحكمة من اشتراط الرسمية في الرهن التأميني :

لرسمية في الرهن التأميني الكثير من الفوائد تتمثل ب :

- ١- ان الرسمية مقررة لمصلحة الراهن عن طريق اشعاره بخطورة التصرف الذي هو مقدم عليه .
- ٢- ان الرسمية تحقق الفائدة للدائن المرتهن ، لانها تزوده منذ ابرام العقد بسند تنفيذي يغنيه عن اجراءات التقاضي اذا امتنع الراهن عن الوفاء بالدين .
- ٣- ان توثيق عقد الرهن التأميني من جهة رسمية مختصة ، امر يؤمن دون شك سلامة عقود الرهن ذاتها من شبهة التصنيع او التزوير ، كما يحمل الناس على الثقة بها والاطمئنان اليها .

-اجراءات تسجيل الرهن التأميني

يقدم طلب تسجيل معاملة الرهن التأميني بموجب استمارة خاصة موقعة من قبل المتعاقدين او من ينوب عنهما تتضمن مجموعة من البيانات .

-الوعد بالرهن التأميني : يتم الرجوع فيها الى القواعد العامة

-الوكالة بالرهن التأميني : يتم الرجوع فيها الى القواعد العامة

ثانيا : تخصيص الرهن :

لابد ان يحتوي عقد الرهن على بيانات معينة فضلا عن اشتماله على مايبثت وقوع توافق الايجاب والقبول على الرهن ، فيجب ان يبين فيه العقارات المراد تحميلها بالرهن ، وكذلك الدين المقصود ضمانه به ، وهذا هو مبدأ تخصيص الرهن كما قدمنا . ويجب ان تكون بيانات تخصيص الرهن كافية لتميز العقار المرهون عن غيره وتخصيص الدين المضمون ومقداره والا فان الرهن لاينعقد .



السبب (الدين المضمون)



١. الدين المضمون نشأ صحيحا وبقى صحيحا لحين انعقاد العقد

٢. اذا كان اسبب باطل فالرهن باطل

٣. السبب صحيح وانقضى قبل الرهن فالرهن باطل

✓ جميع الديون يجوز ضمانها ايا كان مصدرها .

✓ جميع الديون يجوز رهنها أيا كان محلها.

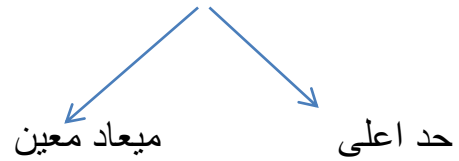
✓ يصح الدين ان يكون معلق على شرط .

مخصصا أي يجب ان يكون العقار مخصص

✓ معين تعين كافيا من حيث مصدره وتاريخه ومحلّه ومقداره .

✓ لا يجوز الرهن ضمانا لكل ما ينشأ في ذمة الراهن من دين للمرتهن

الاعتماد المفتوح والحساب الجاري



الشروط الشكلية

١. التسجيل

٢. بيانات معينة

س/ هل يعتبر الرهن التأميني من العقود الشكلية؟؟ وما الحكمة من ذلك؟



الوعد الرهن التأميني ← ان يتسوفي شكلا معيننا

الاتفاق على المسائل تحديد مدة معينة لابران العقد النهائي

الجوهريية في الرهن

س/ في حالة الاخلال بالوعد بالرهن فهل يقتصر حق الموعود له على المطالبة بالتعويض ام له استصدار حكما من المحكمة يقرر حصول العقد بينهما ويقوم الحكم مقام العقد ويجب تسجيله ؟

ج/ المصري الحكم مقام العقد ، المدني العرقي جاء خاليا من النص على هذه الحالة ، ليس هناك ما يمنع من الاخذ بما ذهب به المشرع المصري .

تخصيص الرهن

العقار المرهون يجب ان يكون معيننا تعينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه وجنسه وحدوده ويخالفه الرهن لا ينعقد

اسئلة المحاضرة:

س١- هل جميع الديون يجوز رهنها ايا كان مصدرها ومحلها؟

س٢- هل الرهن التأميني عقد رسمي أم شكلي؟ ما الفرق في ذلك،

وما الحكمة من اشتراط الرسمية؟

س٣- هل يصح الوعد بالرهن؟ وما حكم الاخلال بهذا الوعد؟

س٤- ما المقصود بتخصيص الرهن؟