

اثار الرهن التأميني بالنسبة للغير

تمهيد :

للدائن المرتهن سلطة على العقار المرهون يستوفي بمقتضاها الدين من ثمن هذا العقار ، فإذا استوفاه في مواجهة دائن يسمى (بحق التقدم) ، وإذا استوفاه في مواجهة من انتقلت ملكية العقار المرهون اليه يسمى (بحق التتبع)

اذن هذا الحقان (الميزتان) : هما موجّهتان قبل الغير وليس في مواجهة الراهن.

المقصود بالغير هنا : المقصود بالغير هنا ليس الراهن ولا المرتهن (لانهما المتعاقدان في عقد الرهن) ، بل هو كل شخص له حق يضر من وجود الرهن التأميني ، والغير هذا لا يخرج عن احد الاشخاص الثلاثة الاتية : ١- فقد يكون دائن عادي للراهن ليس له حق عيني على العقار المرهون يضر من وجود دائن مرتهن للعقار يتقدم عليه في تقاضى حقه من العقار المرهون ٢- او شخص له حق عيني تبعي على العقار المرهون (كدائن مرتهن اخر رهن تأميني او حيازي) ، او دائن له حق امتياز على العقار المرهون ، ٣- او شخص له حق عيني اصلي على العقار كمن انتقلت اليه بعد الرهن ملكية العقار المرهون او ترتب له عليه حق منفعة او مساطحة ، فان أي من هؤلاء يضر من وجود حق الرهن التأميني اذا تمكن الدائن المرتهن من التقدم في استيفاء حقه من العقار المرهون.

بعد هذا الموجز البسيط نبحت في هذه المحاضرة عن حق التقدم وفي المحاضرة الاخرى نتكلم عن حق التتبع :

حق التقدم :

حق التقدم او الاولوية هو الميزة الاساسية لحق الرهن او بعبارة اخرى هو الغاية التي ينشدها المتعاقدان من انشاء حق الرهن ، اما حق التتبع فليس الا مجرد وسيلة لتمكن المرتهن من مباشرة حقه في التقدم في حالة ما اذا انتقل العقار المرهون الى الحائز ، عليه فان دراسة حق التقدم تقتضي بحث المسائل الاتية :

اولا : الحقوق التي يستوفيهها الدائن المرتهن بالتقدم على غيره

ثانيا : وعاء التقدم

ثالثا : مرتبة الدائن المرتهن عند التزام

رابعا : نزول الدائن المرتهن عن مرتبته

اولا : الحقوق التي يستوفيه الدائن المرتهن بالتقدم على غيره :

استنادا للمواد ١٣٠٥ من القانون المدني ، والمادة ٣١٦ من قانون التسجيل العراقي :

فان الرهن التأميني لا يقتصر على توثيق اصل الدين بل يوثق ايضا وفي نفس المرتبة الفوائد التالية :

- ١- الفوائد الاتفاقية المذكورة في عقد الرهن بشرط ان يحدد فيه سعرها وان لا تتجاوز ٧ بالمئة سنويا .
- ٢- الفوائد التي تستحق من تاريخ طلب التنفيذ على العقار المرهون الى يوم رسو المزايمة .

هذا في حالة بيع العقار المرهون ، اما في حالة هلاكه فان حق التقدم يشمل اصل الدين والفوائد المتحققة من تاريخ هلاك العقار الى تاريخ دفع التعويض مضافا الى ذلك فائدة السنة السابقة على تاريخ الهلاك ، ولا يجوز اشتراط الربح المركب في عقد الرهن ، كما لا يجوز في جميع الاحوال ان يزيد مقدار الفوائد عن اصل الدين .

ثانيا : وعاء التقدم : (الاموال التي يستوفي الدائن المرتهن حقوقه منها بالتقدم) :

١- فما هي الاموال التي يستوفي منها الدائن حقوقه بالتقدم ؟

استنادا للمواد ١٣٠٤ و ١٢٩٨ من القانون المدني العراقي :

فالاصل في حق المرتهن في التقدم هو ان يباشر على ثمن العقار المرهون وملحقاته عند بيعه ، لكن اذا حل محل العقار المرهون مبلغ التعويض او بدل الاستملاك للمنفعة العامة بوشر حق التقدم على هذا المال لان هذا يتعلق بالقيمة الاقتصادية للعقار ، وهذه القيمة الاقتصادية تتمثل في قيمة المال الذي حل محل العقار المرهون . اذن يباشر اولا حق التقدم على :

أ-مباشرة حق التقدم على ثمن العقار وملحقاته :

فالدائن المرتهن يتقدم على ثمن العقار المرهون وملحقاته بعد بيعه ، ومن هذه الملحقات حقوق الارتفاق والعقار بطريق التخصيص وجميع التحسينات والانشاءات التي اجريت على العقار المرهون ، فالرهن يمتد الى هذه الملحقات دون حاجة الى النص على ذلك في عقد الرهن ، واذا اراد الراهن اخراج هذه الملحقات ، وجب الاتفاق على اخراج هذه الملحقات صراحة .

لكن يطرح هنا سؤال مهم : فقد يتعرض حق الدائن عند تنفيذه على العقارات بالتخصيص باعتبارها من ملحقات العقار الى مزاحمة صاحب حق امتياز بائع المنقول ، فهنا حق من يقدم على الاخر حق الدائن المرتهن ام حق بائع المنقول باعتباره حقا ممتازا؟ مثل : لو ان شخص اشترى منقولا ولم يدفع ثمنه ثم خصص المنقول لخدمة العقار فاصبح عقارا بالتخصيص ثم رهن العقار رهنا تامينيا ، فيكون هذا المنقول مثقلا بحقين : الحق الاول : حق امتياز يكون للبائع على الثمن باعتبار ان مشتري المنقول لم يدفع ثمنه ، وحق الدائن المرتهن رهنا تامينيا ، فاي من الدائنين يسبق الاخر ؟

يذهب فريق من الفقهاء الى ان بائع المنقول لايتاثر امتياز به بحق الدائن المرتهن ، لان كسب المنقول لصفة العقار هو مجرد افتراض قانوني لايصح ان يظار به بائع المنقول وانه ليس في نصوص القانون ما يفيد تفضيل حق الدائن المرتهن على صاحب حق الامتياز .

بينما يذهب جمهور الشراح الى تفضيل الدائن المرتهن للعقار على بائع المنقول .

موقف المشرع العراقي: اذا كان الدائن المرتهن حسن النية ، اي لا يعلم انه يعتدي على امتياز بائع المنقول فتكون الاولوية للدائن المرتهن دعما للائتمان العقاري، وحسن النية مفترض وعلى بائع المنقول ان يقيم الدليل على عكس ذلك .

اما اذا كان الدائن المرتهن سيء النية أي يعلم بوجود امتياز بائع المنقول فتكون الاولوية لبائع المنقول.

ب-مباشرة حق التقدم على المال الذي يحل محل العقار :

هناك قاعدة عامة وهي ان للدائن المرتهن ان يستوفي حقه من ثمن العقار المرهون وملحقاته بعد بيعه ، او من المال الذي حل محل هذا العقار :

والصورة المألوفة لتحويل العقار الى مقابل نقدي هو بيعه بيعا جبريا واستيفاء الحق من الثمن الذي رسا به المزاد ، والبيع طريقة لتقويم العقار بمبلغ من النقود ، وتوجد طرق اخرى كمبلغ التعويض و عوض التأمين وما يستحق عن نزع ملكية العقار المرهون للمنفعة العامة ، ونتطرق الان الى بيان كيفية تطبيق التقدم على هذه المبالغ وفقا لما يلي :

- مبلغ التعويض :

في حالة ان العقار المرهون قد هلك او تلف او تعيب بخطأ الغير ، فيكون على الغير ان يدفع مبلغ التعويض ، وقد حل مبلغ التعويض هذا محل العقار المرهون ، فينتقل اليه حق الرهن ويباشر عليه حق التقدم للدائن المرتهن رهنا تامينيا ،

ويجب على الدائن المرتهن الذي يرغب في المحافظة على حقه ان يبادر فور تلف العقار المرهون او هلاكه الى اخطار المسئول عن هذا الهلاك او التعيب بالامتناع عن اداء التعويض الى الراهن لان العقار التالف او الهالك مرهون ، ويجوز للدائن المرتهن الى حجز مالصاحب العقار المرهون من تعويض مستحق بسبب التلف او الهلاك .

- عوض التأمين :

المفروض هنا ان العقار المرهون كان مؤمنا عليه ، فاحترق مثلا فاستحق مبلغ التأمين ، وحل عوض التأمين محل العقار المرهون ، فهنا ينتقل حق الرهن ويكون للدائن ان يباشر حق التقدم عليه ، ويجب على الدائن المرتهن الذي يرغب في الحفاظ على حقه هنا ان يبلغ شركة التأمين بوجود رهنه .

- بدل الاستملاك للمنفعة العامة :

اذا نزعت ملكية العقار للمنفعة العامة ، فان العقار يتطهر من الرهن ، ويعتبر هذا من قبيل الهلاك بحكم القانون ، مما يؤدي الى سقوط اجل الدين واستحقاق الدين فورا ، فيقتضي الدائن المرتهن حقه من البديل او التعويض المستحق في مقابل نزع الملكية كما يقتضيه من ثمن العقار اذا بيع نتيجة التنفيذ الجبري عليه .

ثالثا: مرتبة الدائن المرتهن عند التزاحم :

ان الدائن المرتهن يتقدم على جميع الدائنين العاديين ايا كان مصدر ديونهم او تاريخ تحمل ذمة المدين بها .

وإذا تزامم المرتهن رهنا تأمينيا مع غيره من الدائنين رهنا تأمينيا لنفس العقار ثبتت الاولوية للسابق في التسجيل بحسب اليوم وحتى بحسب ساعة التسجيل ، وإذا تساوا في الساعة والتاريخ فلا تقدم لاحد منهم على غيره ، بل يكونوا جميعا بمرتبة واحدة .

اما اذا تزامم الدائن المرتهن رهنا تأمينيا مع دائن مرتهن رهنا حيازيا او مع دائن مزود بامتياز عقاري خاص ، فالاولوية تكون للسابق في تاريخ التسجيل ما لم يقضي القانون بعكس ذلك ، فالمادة ١٣٧٩ من القانون المدني العراقي نصت على ان امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين يتقدم على حق المرتهن في حالات معينة ، وحالات اخرى منصوص عليها كالمصروفات القضائية او المبالغ المستحقة للدولة من ضرائب ورسوم تستوفى قبل اي دين اخر .

رابعا : نزول الدائن المرتهن عن مرتبته :

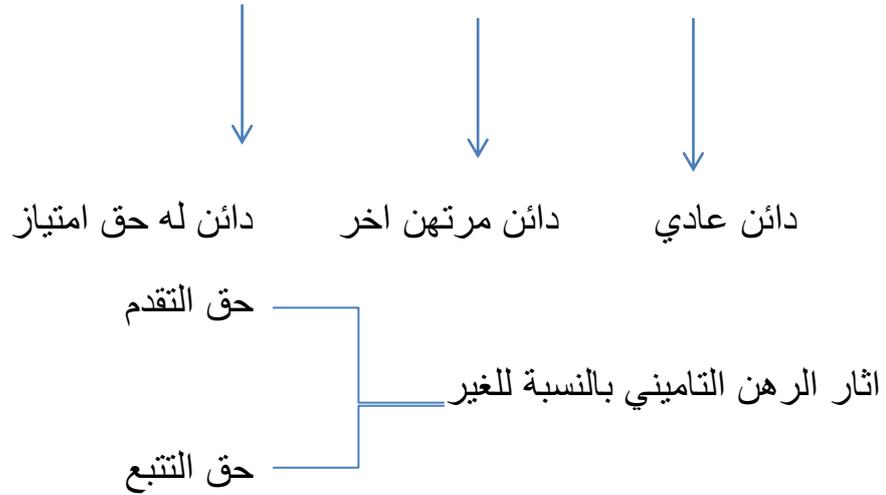
يجوز للدائن المرتهن ان ينزل لا عن الرهن نفسه ولكن عن مرتبة هذا الرهن لدائن اخر له رهن مسجل على نفس العقار تالي له في المرتبة وبذلك يصبح كل من المرتهين في مرتبة الاخر ويجب التاثير على هامش تسجيل الرهن في دائرة التسجيل العقاري بما يفيد النزول عن مرتبته ، ولا يحل المرتهن التالي في مرتبة الذي حصل النزول لصالحه الا في حدود ماكان لهذا المتنازل له من حق، ويجوز لكل ذي مصلحة ان يتمسك في مواجهة المرتهن بكل اوجه الدفع التي يجوز ان يتمسك بها في مواجهة المرتهن المتنازل .

ويلاحظ ان النزول عن مرتبة الرهن لايجوز الا لصالح من يكون له رهن مسجل على نفس العقار .

وكذلك يجوز النزول عن الرهن ذاته عن طريق الوفاء مع الحلول ، فيحل الموفي محل الدائن المرتهن رهنا تأمينيا فيما له من رهن بنفس المرتبة ، لكن مع وجوب تسجيل هذا الحلول على هامش تسجيل الرهن في دائرة التسجيل العقاري.

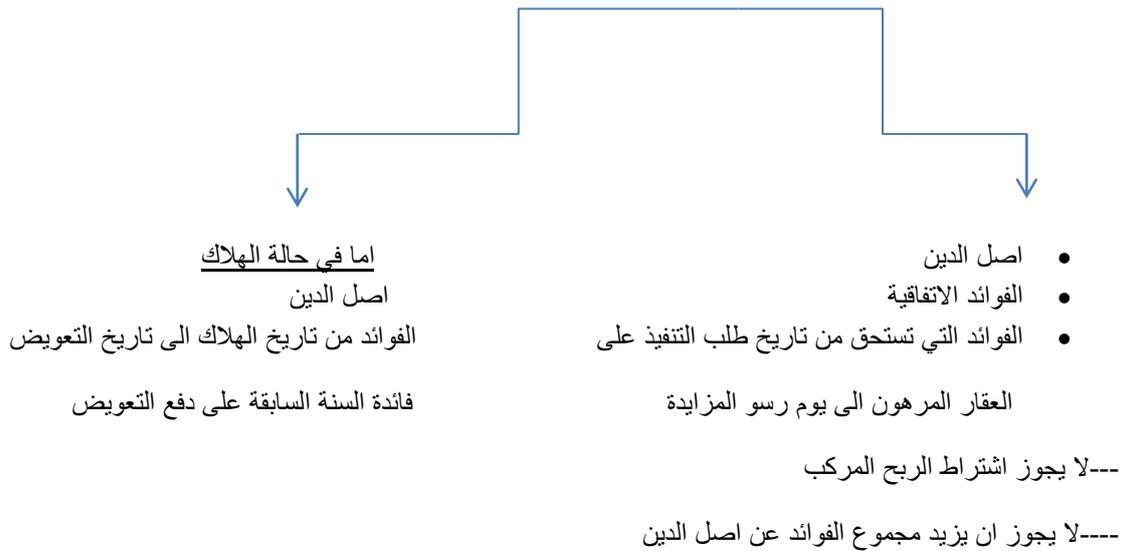
فالدائن المرتهن لاينزل عن الرهن ذاته ولا عن حق الرهن ولكن ينزل عن مرتبته فقط ، لان التنازل عن حق الرهن سبب من اسباب انقضاء الرهن ذاته وهو يؤدي الى زوال حق الرهن بما فيه من تقدم وتتبع ن اما النزول عن مرتبة الرهن فلا يؤدي الى انقضاء الرهن .

← الغير المقصود بالغير هنا ليس الراهن ولا المرتهن (لانهما المتعاقدان في عقد الرهن) ، بل هو كل شخص له حق يضر من وجود الرهن التأميني :

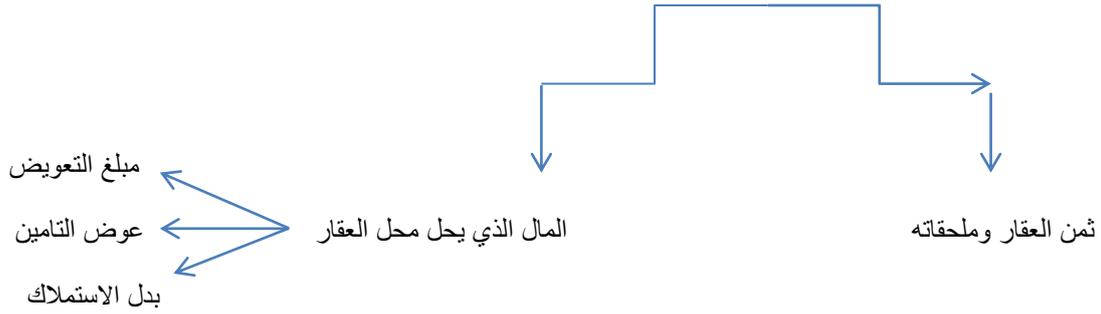


١. حق التقدم:

ما هي الحقوق التي يستوفيهها الدائن المرتهن بالتقدم على غيره؟



سـي/ ما هي الاموال التي يستوفي الدائن المرتهن حقوقه منها بالتقدم



سـي/ كيف يحل التزام بين الدائن المرتهن وحق امتياز بائع المنقول الملحق بالمرهون باعتباره عقارا بالتخصيص؟

الراي الاول :

ان بائع المنقول لايتاثر امتيازه بحق الدائن المرتهن ، لان كسب المنقول لصفة العقار هو مجرد افتراض قانوني لايصح ان يظار به بائع المنقول وانه ليس في نصوص القانون ما يفيد تفضيل حق الدائن المرتهن على صاحب حق الامتياز

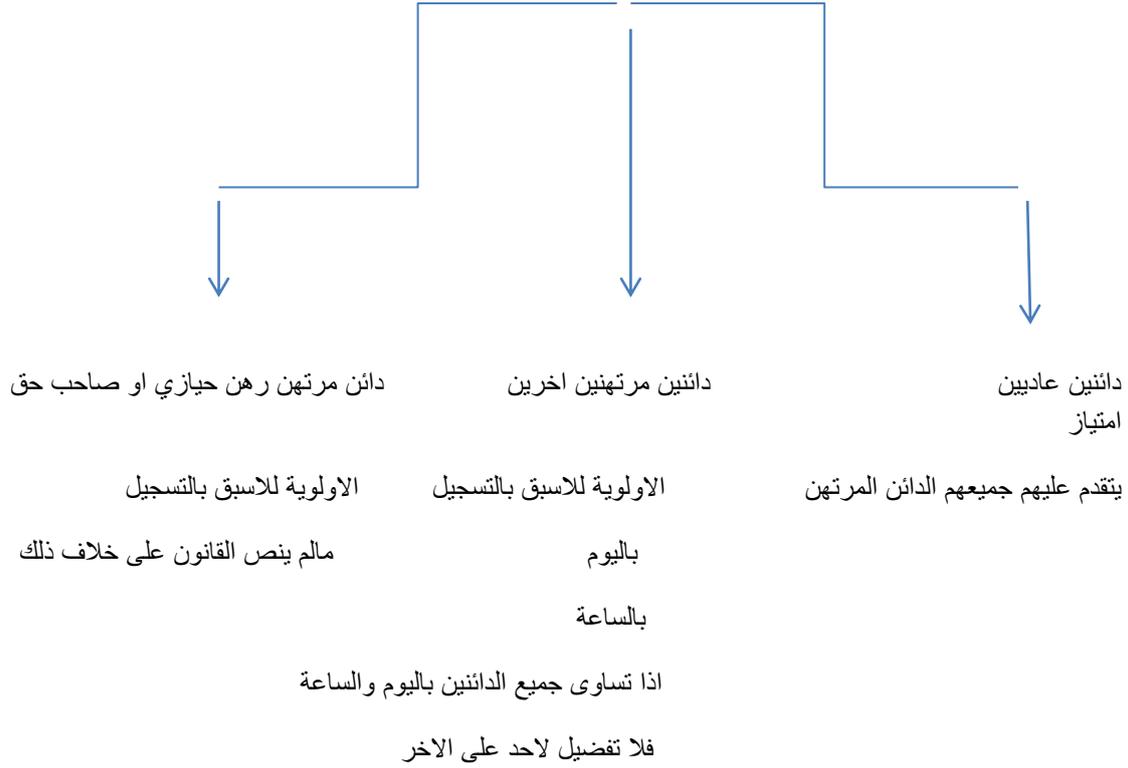
الراي الثاني:

يذهب جمهور الشراح الى تفضيل الدائن المرتهن للعقار على بائع المنقول.

موقف المشرع العراقي: ← اذا كان الدائن المرتهن حسن النية ، اي لا يعلم انه يعتدي على امتياز بائع المنقول فتكون الاولوية للدائن المرتهن دعما للالتزام العقاري، وحسن النية مفترض وعلى بائع المنقول ان يقيم الدليل على عكس ذلك

← اما اذا كان الدائن المرتهن سيء النية أي يعلم بوجود امتياز بائع المنقول فتكون الاولوية لبائع المنقول.

ما هي مرتبة الدائن المرتهن عند التزامه؟



سـ/ هل يحق للدائن المرتهن النزول عن مرتبته للغير ؟

نعم ويحل كل منهما في مرتبة الاخر كما موضح اعلاه.