



الحقوق العينية

شروط المحل في الرهن التأميني



اعداد

المدرس

ندى محمود ذنون



رهن العقار المملوك على الشيوع

١. الرهن الصادر من كل الشركاء :

ننتظر (نتيجة القسمة) :

- اختصاص احد الشركاء بالعقار صحيح بمقدار حصة لانه لم يرهن الا حصته ورهن البقية ينقضي .
- اذا اختص كل شريك بالعقار بمقدار حصته يكون الرهن صحيح بالنسبة الى كل منهم بمقدار حصته الشائعة فقط .

س١ / هل هذا الحل يتفق مع روح العدالة ؟؟

ج/ لا تتفق مع روح العدالة لانها تضر بالمرتهن رغم كونه احاط نفسه بكل وسائل الحيطة والحذر الامر الذي دفع المشرع الفرنسي الى النص على انه ((الرهن الحاصل من جميع الشركاء يكون صحيحاً ايأ كانت نتيجة القسمة او التصفية)) وكذلك ما ذهب اليه المشرع العراقي في نص المادة (١٢٩١) يبقى الرهن نافذا متى صدر من جميع ملاك العقار الشائع ايأ كنت نتيجة القسمة.

٢. الرهن الصادر من احد الشركاء :

أ. رهن حصته الشائعة : الشريك يملك حصته الشائعة ملكية تامة وله التصرف بها كافة انواع التصرفات .

س٢/ اذا نتج عن القسمة ان لم تقع في نصيب الشريك الراهن الا العقار المرهون ولا حتى جزء منه ، وانما يقع في نصيبه عقار اخر او مبلغ من النقود فما هو مصير الرهن في هذه الحالة ؟؟

ج/ ذهب المشرع المصري بالنص على ان ((الرهن ينتقل من حصته الشائعة الى العقار الاخر الذي وقع في نصيبه نتيجة القسمة او يجري هذا الانتقال في حدود قيمة الحصة المرهونة من القاضي بناء على طلب الدائن .

هل يمكن الاخذ بهذا الرأي في القانون المدني العراقي ؟؟

الجواب / لا يمكن الاخذ به لسببين ١. عدم وجود نص ٢. لا يتفق مع القواعد العامة



بمعنى انه اذا وقع في نصيب الشريك الراهن لا العقار المرهون ولا حصة فيه ولا عقار اخر
يحل محله بل وقع في نصيبه منقول فان الدائن المرتهن ((يفقد حق رهنه على العقار))

س/ ماذا لو وقع في نصيب الشريك الراهن (مبلغ من النقود) ??

ننظر الى وقت الدين :

* حل اجل الدين : يستوفي حقه بالتقدم من مبلغ النقود

* لم يحل الاجل بعد : يطلب ايداع المبلغ لحين حلول اجل الدين .

الكلام اعلاه اذا رهن الشريك (حصته الشائعة)

ب-رهن الشريك جزء مفرز من العقار الشائع :

- لا يملك جزء مفرز
- لا يصح ان يتصرف في جزء مفرز
- تصرفه غير نافذ
- الدائن ← لا يعلم بوجود الشيوع يتمسك بالغلط لنقض العقد

اذا كان يعلم بوجود الشيوع رضي بانتظار نتيجة القسمة

- اذا وقع الجزء المفرز المرهون في نصيب الراهن بعد القسمة اصبح الرهن باتا
- اذا وقع في نصيب الراهن جزء غير المرهون يفقد حقه في الرهن – عرافي
- منقول يفقد حقه في الرهن
- نقود له حق التقدم



ج رهن الشريك للعقار الشائع كله :

لا يحق له التصرف في العقار الشائع كله

لا يحق له التصرف في العقار الشائع كله

تصرفه موقوف على اجازة باقي الشركاء في ما يزيد عن حصته الشائعة

اما بالنسبة للدائن المرتهن

اذا لم يكن يعلم بوجود الشئوع فله ان يتمسك بالغلط لنقض العقد

واذا كان يعلم بالشئوع الرهن صحيح لا يسري في مواجهه باقي الشركاء وينتظر نتيجة القسمة

بعد القسمة نكون امام الاحتمالات الاتيه :

اولا: العقار الشائع باكملة اصبح من نصيب الشريك الراهن يكون الرهن بات

ثانيا: جزء مفرز اصبح من نصيب الشريك الراهن ينتقل الرهن الى هذا الجزء المفرز

ثالثا: اذا اصبح نتيجة القسمة في نصيب الشريك الراهن مال منقول يفقد المرتهن حقه في الرهن

رابعا: اذا اصبحت نتيجة القسمة في نصيب الشريك الراهن مبلغ من النقود فالمرتهن حق التقدم

على هذا المبلغ .

ملحقات الرهن ومشتمالات الرهن:

اولا الغراس والثمار

ثانيا العقارات بالتخصيص

ثالثا حقوق الارتفاق



رابعاً التحسينات والانشاءات :

سؤال/ ما حكم الملحقات الناشئه بفعل شخص غير الراهن

الجواب/ يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقارا سواء كانت موجوده وقت الرهن او استحدثت بعده سواء كانت موجوده وقت الرهن او استحدثت بعده وسواء اكان من احدتها الراهن نفسه او شخص اخر كالحائز او غيره، مع ملاحظه ان هذه القاعده غير امرا وبالتالي يمكن الاتفاق على ما يخالفها