

المرحلة الرابعة

الحقوق العينية التبعية

المحاضرة السادسة

ما هو اثر الرهن بالنسبة للمرتهن ؟

ما المقصود بصفتا الدائن والمرتهن ؟

ماهي حقوق المرتهن على اموال المدين غير المرهونة؟

ماهي حقوق المرتهن على العقار المرهون؟

ما المقصود -بغلق الرهن- شرط تملك المرهون عند عدم الوفاء ؟

ما المقصود بشرط الطريق الممهد ؟

هل للدائن المرتهن حق النزول عن دينه المضمون بالرهن ؟

أثر الرهن بالنسبة للمرتهن

يجب ان نفرق اولا ان للمرتهن صفتان :

اولا : صفتا الدائن والمرتهن :

للدائن المرتهن صفتان ، صفة الدائن وصفة المرتهن ، فهو كدائن له حق الضمان العام على جميع اموال مدينه الحاضرة والمستقبله ، وهو كمرتتهن له حق عيني أي سلطة على المال المرهون تخوله اولا : مزية التقدم على غيره من الدائنين في استيفاء حقه من ذلك المال بعد بيعه بالطرق المقررة قانونا ، وتخوله ثانيا : ميزة تتبع هذا المال في اي يد يكون اذا كان قد خرج من يد الراهن .

ثانيا : حقوق المرتهن على اموال المدين غير المرهونة :

القاعدة حسب القانون المدني العراقي استنادا للمادة ١٢٩٩ انه لا يستطيع الدائن المرتهن ان ينفذ على اموال المدين غير المرهونة الا اذا كان المرهون لا يفي بالدين ، ففي هذه الحالة له ان يستوفي ما بقى له كدائن عادي من سائر اموال المدين طبعا دون ان يكون له اي حق في التقدم على غيره من الدائنين ، هذا اذا كان الراهن هو (المدين) .

اما لو كان الراهن غير المدين (كالكفيل العيني) ، فان المرتهن لا يكون له حق الضمان العام على اموال الراهن ، ولاالتنفيذ على شئ من مال الراهن الا (المال الذي قام برهنه) . ولكن ليس للكفيل العيني اجبار الدائن ان يرجع اولا على مال المدين او مايسمى (بحق التجريد) الا اذا وجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك .

ثالثا : حقوق المرتهن على العقار المرهون :

فيما يخص حقوق المرتهن على العقار المرهون يجب ان نفرق بين وقتين :

الوقت الاول : قبل حلول اجل الدين :

يكون الرهن في حالة ركود ويقتصر حق المرتهن على التربص والانتظار لحين حلول اجل الدين اذ هو لا يستطيع اجراء التنفيذ قبل حلول اجل الدين حاله حال سائر الدائنين . لكن المرتهن لا يكون معدوما من أي حق على العقار المرهون ، اذ من مصلحته المحافظة على الشيء المرهون ومنع كل ما يترتب عليه المساس به والانتقاص من قيمته وحقه في اتخاذ الاجراءات التحفظية للمحافظة على المال المرهون من الهلاك والتلف .

الوقت الثاني : بعد حلول اجل الدين :

في هذه المرحلة يستطيع المرتهن ان ينفذ على العقار المرهون بما له من حق الرهن ، كما ان له ان ينفذ على سائر اموال المدين بمقتضى حقه في الضمان العام و يستوفي حقه من ثمن العقار المرهون طبقا للاجراءات التي يقضي بها قانون التنفيذ وهي بيع العقار في المزاد العلني . وهذا من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفته لانه وضع اساسا لضمان حق كل من الدائن المرتهن والراهن بشكل يحقق التوازن بين مصالحهما المتعارضة .

رابعا : شرط تملك المرهون عند عدم الوفاء :

وفقا لنص المادة (١٣٠١) من القانون المدني العراقي يتضح بانه يقع باطلا كل شرط يمكن الدائن المرتهن من تملك العقار المرهون عند عدم استيفاء حقه وقت حلول اجل الدين (فالرهن لا يغلق) ، والحكمة من بطلان هذا الشرط هي حماية الراهن ، خوفا من ان يستغل الدائن حاجة المدين الى المال فيشترط عليه وقت الرهن ان يصبح العقار ملكا له بمجرد عدم الوفاء عند حلول اجل الدين وهذا الشرط مخالف للنظام العام .

خامسا : شرط الطريق الممهد :

خشى المشرع ان يشترط المرتهن على الراهن قبوله اجراء بيع العقار دون اتباع الاجراءات التي قررها القانون لحماية المدين الذي تنزع ملكيته كالاتفاق على ان يحصل البيع بطريقة ودية او عن طريق المزاد ولكن دون تدخل دائرة التسجيل العقاري ، ومثل هذا الشرط باطل عند المشرع العراقي ، ولا يتبع بطلان هذا الشرط بطلان الرهن الذي يقترن به ، بل يبطل الشرط ويبقى الرهن صحيحا نافذا وهذا الشرط يقع باطلا سواء تم الاتفاق عليه وقت ابرام الرهن ام بعده .

سادسا : نزول الدائن المرتهن عن دينه المضمون بالرهن :

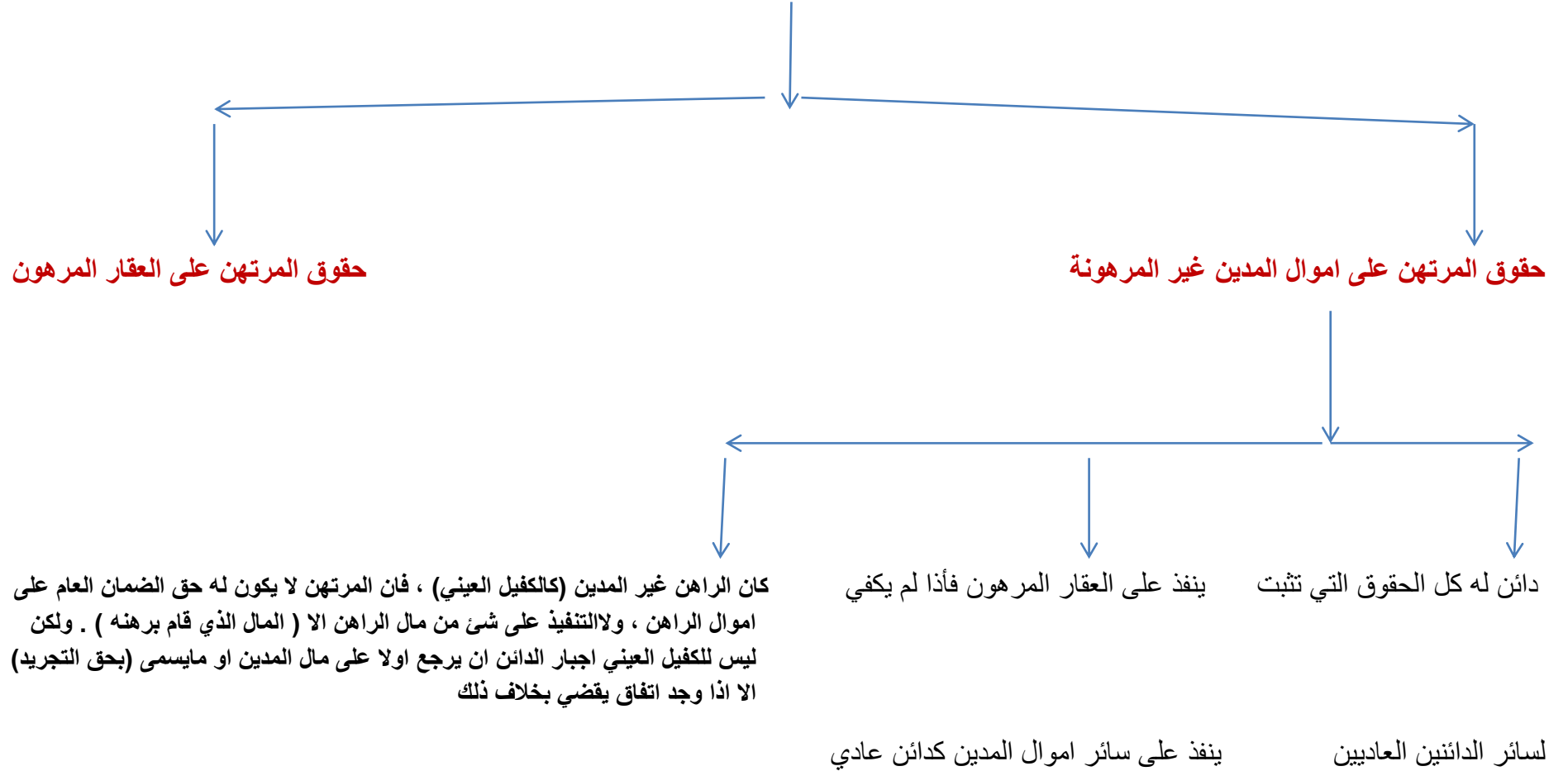
للدائن المرتهن ان ينزل لاي شخص عن دينه المضمون بالرهن ، فيحل المتنازل له محل المتنازل في الدين وفي الرهن ، وذلك تطبيقا للقواعد العامة المقررة في حوالة الحق .

وبالاضافة الى قواعد حوالة الحق يتوجب ان يتم نزول الدائن المرتهن عن دينه الى الغير ان يتم ذلك بمعرفة دائرة التسجيل العقاري وان يؤشر على هامش تسجيل الرهن التأميني لكي يتسنى لهذه الدائرة معرفة الدائن الجديد وتتمكن من تصحيح المعاملة ، وذلك من اجل ضمان سلامة المعاملات المتعلقة بالعقار .

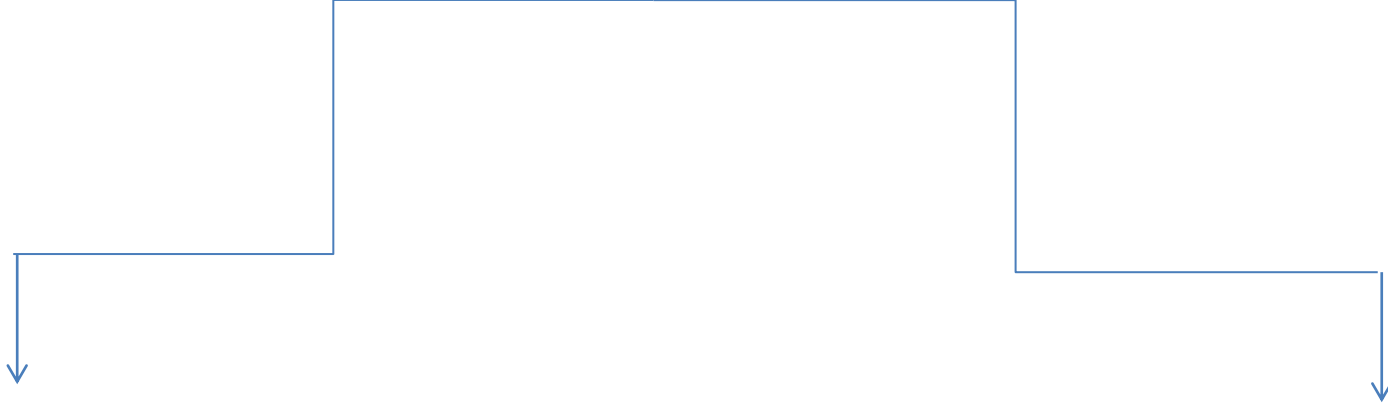
واذا تعدد الدائنون المرتهنون فلكل دائن ان ينقل حقه المضمون للغير ما لم يشترط التضامن فيما بينهم فحينذ لا يجوز النزول عن الدين الا بموافقه بقية الدائنين المتضامنين .

واذا نزل الدائن المرتهن عن الدين للراهن وكان هو المدين فهنا ينقضي الدين باتحاد الذمة وينقضي معه حق الرهن تبعا له ، اما اذا كان الراهن غير المدين (كالكفيل العيني) ، فهنا يجتمع حق الرهن وحق الملك في شخص الراهن وينقضي الرهن ولكن بصفة اصلية باتحاد الذمة .

أثر الرهن بالنسبة للمرتهن



حقوق المرتهن على العقار المرهون



بعد حلول اجل الدين

التنفيذ على العقار المرهون
التنفيذ على سائر اموال المدين

قبل حلول اجل الدين

- الرهن في حالة ركود
- اتخاذ جميع الاجراءات التحفظية للمحافظة على المرهون من الهلاك

غلق الرهن باطل والرهن صحيح ((كل اتفاق على ان يمتلك المرتهن العقار المرهون يعتبر باطل والرهن صحيح))

شرط الطريق الممهد – الشرط باطل والرهن صحيح وهو كل اتفاق على بيع العقار المرهون دون اتباع الاجراءات القانونية