

## اثر الرهن التأميني :

-اثر الرهن التأميني في ما بين المتعاقدين

-اثر الرهن التأميني بالنسبة للراهن

اولا : حقوق الراهن

ثانيا : التزامات الراهن

تمهيد

نتناول اثار الرهن التأميني بالنسبة للمتعاقدین في جزئية ، وبالنسبة للغير في جزئية اخرى ، وذلك على وفق الاتي :

-اثر الرهن التأميني في ما بين المتعاقدين :

تمهيد

ان للراهن على المال المرهون حقوق عدة ، الا ان هذه الحقوق ليست مطلقة ، بل هي مقيدة بالقدر اللازم لعدم تعريض سلامة المرهون للخطر او الانقاص من قيمته.

عليه سنبين اولاً اثر الرهن بالنسبة للراهن موضحين حقوقه والتزاماته ، وعلى وفق الاتي :

-اثر الرهن التأميني بالنسبة للراهن :

اولا : حقوق الراهن :

تختلف حقوق الراهن على العقار باختلاف مرحلتين ، مرحلة انعقاد العقد الى حين التنفيذ ، والمرحلة الاخرى التي تاتي بعد التنفيذ :

المرحلة الاولى : مرحلة انعقاد العقد الى حين التنفيذ :

يكون الرهن في حالة ركود في هذه المرحلة ، حيث يحتفظ الراهن بمزايا ملكيته بشكل يكاد يكون كاملا ، اذ لا يحد من نشاطه الا التزامه بالامتناع عن كل ما يهدد سلامته وينقص من قيمته .  
أما في المرحلة التالية على تنفيذ الرهن ، فينعكس الوضع وتقيد حقوق الراهن على اعتبار ان عقاره محجوزا ، وان هذه القيود ترد على حقوق مالك العقار ولو كان طالب التنفيذ دائنا عاديا ، ولو لم يكن هناك دائنون مرتهنون للعقار.

### ١- حق التصرف في المرهون :

يجوز للراهن ان يتصرف في العقار سواء اكان التصرف ماديا أم قانونيا بشرط عدم الاضرار بحقوق الدائن المرتهن ، فاذا كان التصرف ماديا فلا يجوز ان ينقص من قيمة الرهن ، فيجوز للراهن ان يبني او يغرس في العقار ولكن ليس للراهن ان يهدم البناء المرهون او يخربه او ينزع منه محتوياته ، اما بالنسبة الى التصرفات القانونية للراهن ان يبيع العقار او يهبه دون ان يضر ذلك بحق الدائن مادام الرهن مسجلا في دائرة التسجيل العقاري ، ففي حالة بيع الراهن للعقار المرهون فان العقار ينتقل الى المشتري محملا بالرهن فيستطع المرتهن ان ينفذ عليه في أي يد كان العقار .

كما يجوز للراهن ان يرتب على العقار كافة الحقوق العينية كحق المنفعة او الارتفاق او حق رهن ثاني ، لان هذه الحقوق مادام تسجيلها جاء بعد تسجيل الرهن فانها لن تكون نافذة في مواجهة الدائن المرتهن ولا يلحقه منها أي ضرر . وحق الراهن في التصرف بالعقار من النظام العام فلا يجوز ان يقيد هذا الحق أي اتفاق بين الطرفين ، وللدائن المرتهن ان يرفع الدعوى البوليصة اذا توافرت شروطها او ان يطلب سقوط اجل الدين اذا فعل الراهن ما يضعف التامينات أي الرهن.

### ٢- حق الادارة والاستغلال :

للراهن ان يستعمل العقار المرهون بنفسه وله ان يستغله فيحصل على ثماره ، فله ان يبيع محصول الارض الزراعية المرهونة ، وله ان يستحصل الايجارات .

ولكن ماذا بالنسبة لحق الراهن في اجارة العقار المرهون ، هل له تاجير المرهون ؟

### -حق التاجير :

ليبان حق الراهن في تاجير العقار يجب التفرقة بين الاجارة المنعقدة السابقة على تسجيل الرهن التاميني والاجارة اللاحقة على تسجيل الرهن :

فالأجارة التي سبقت تسجيل الرهن ، فهذه الاجارة تعتبر نافذه بحق الدائن المرتهن اذا كانت مثبتة في سجل الرهن، اما اذا كان المرهون مؤجر من غير ان يبين ذلك في سجل الرهن ، فهذه لاتنفذ بحق المرتهن الا اذا كانت بعقد رسمي وثابت التاريخ قبل تسجيل الرهن ، في هذه الحالة تنفذ في حق المرتهن خلال مدة الرهن على ان لا تزيد على ٣ سنوات من بدء سريان عقد الاجارة .  
اما الاجارة التي تتعقد بعد تسجيل الرهن فهذه لا تنفذ بحق المرتهن الا اذا اشرت في السجل بموافقة المرتهن .

### **ثانيا : التزامات الراهن :**

بيننا ان الرهن التأميني عقد ملزم لجانب واحد وهو الراهن فهذا الرهن ينشء التزامات في ذمة الراهن ولا يلتزم المرتهن بشيء . وهذه الالتزامات هي :

١- التزام الراهن باعطاء المرتهن حق الرهن التأميني .

٢- التزام الراهن بضمان الرهن .

٣- التزام الراهن بنفقات العقد .

### **١-التزام الراهن باعطاء المرتهن حق الرهن التأميني :**

هذا هو الالتزام الرئيسي الذي تتجه ارادة الطرفين الى انشاءه من عقد الرهن التأميني ، وهذا الالتزام لا ينشأ بمجرد توافق الارادتين ولا يترتب من تلقاء نفسه، لذا لا بد من تسجيله والا وقع عقد الرهن التأميني باطلا ، لكن يمكن اعتباره عقدا غير مسمى ، فاذا لم يوفي الراهن بالتزامه هذا وجب عليه دفع التعويضات بالاضافة الى سقوط اجل الالتزام اذا كان له اجل .  
اما اذا كان الراهن غير مالك للعقار المرهون فان الرهن ينعقد على اجازة المالك الحقيقي ، فاذا اجازه نفذ ، والا يبطل الرهن .

### **٢-التزام الراهن بضمان الرهن :**

التزام الراهن بضمان سلامة الرهن امر طبيعي ، فمن قرر الرهن لايقبل منه نقضه بمعنى ان الراهن يلتزم كما يلتزم البائع بضمان التعرض والاستحقاق ، ولهذا الالتزام صورتان :

### **الصورة الاولى : (ضمان التعرض الشخصي ) الضمان السلبي :**

يضمن الراهن أي تعرض منه يمس سلامة الرهن او يضر بحقوق المرتهن سواء اكان هذا التعرض ماديا ام قانونيا لان من التزم بالضمان امتنع عليه التعرض ، فالتعرض القانوني مثل ان يطلب الراهن فسخ او نقض او الغاء سند ملكيته للعقار المرهون وانه اكتسب هذه الملكية بعد الرهن ، فلا يحق للراهن ان يطلب عدم نفاذ الرهن في مواجهته على اعتبار ان الرهن صدر من غير مالك .  
اما التعرض المادي ، فيتمثل في هدم الراهن للعقار المرهون او نزع شيء من العقار المرهون مما يؤدي الى انقاص قيمته .

### **الصورة الثانية : (ضمان التعرض الصادر من الغير) الضمان الايجابي :**

ويضمن الراهن التعرض القانوني الصادر من الغير ولا يضمن التعرض المادي ، فعلى الراهن ان يتدخل في دفع كل دعوى يدعيها الغير على المرهون من شأنها اذا ثبتت ان تتعارض وحقوق المرتهن ، فاذا ادعى شخص اجنبي ملكية العقار المرهون فعلى الراهن ان يدفع هذه الدعوى ليحتفظ بالملكية غير منقوصة وبالتالي يصون حق المرتهن كاملا ، والا يكون الراهن مخلا بالتزامه بضمان الرهن ويجب عليه الضمان .

### **-جزاء اخلال الراهن بالتزامه بالضمان :**

يكون جزاء هذا الاخلال هو التنفيذ العيني او التنفيذ بمقابل او سقوط الاجل وحلول الدين فورا وذلك حسب القواعد العامة .

-ومعنى التنفيذ العيني : هو ازالة كل عمل مادي ادى الى انقاص الرهن او عرض حقوق المرتهن للخطر واعادة الحالة الى ماكانت عليه .

-ومعنى التنفيذ بمقابل : اذا تعذر على الراهن التنفيذ العيني ، فهنا يتم اللجوء الى التنفيذ بمقابل وهو التعويض .

وبالامكان سقوط اجل الدين بدلا من اللجوء الى التنفيذ العيني او التنفيذ بمقابل .

اضافة الى جزاءات خاصة بالرهن نص عليها القانون واعطى فيها للمرتهن بعض الحقوق كحقه في الاعتراض على كل ما من شأنه انقاص ضمانه لدى الراهن ، وحقه في ان يطلب من المحكمة وقف اي اعمال قد تعرض العقار المرهون للهلاك او التعيب ، وحقه في توقيع الحجز على بعض الاثمان .

### -ضمان الهلاك او التعيب :

ان هلاك المرهون او تعيبه اما ان يكون قضاء وقدرًا أي بسبب اجنبي واما ان يكون بخطأ الراهن او بخطأ المرتهن ، وسنبين احكام هذا الهلاك تباعا :

- الهلاك او التعيب بخطأ الراهن : هنا الدائن المرتهن مخيرا بين اعتبار حقه قد حل فورا فيقتضيه أي سقوط اجل الدين او طلب تأمين كافي يحل محل العقار المرهون .
- الهلاك او التعيب بخطأ الدائن المرتهن : فليس للدائن المرتهن هنا ان يطلب أي تعويض بل هو متوجب عليه ان يدفع تعويضا عما اتلفه وينتقل حق الرهن الى هذا التعويض .
- الهلاك او التعيب بسبب اجنبي : أي قضاء وقدرًا ، فهنا الهلاك على الراهن ، والمرتهن هنا ايضا مخير بين اسقاط الاجل او اخذ تأمين اخر محل العقار الاخر .

### -الحلول العيني في الرهن :

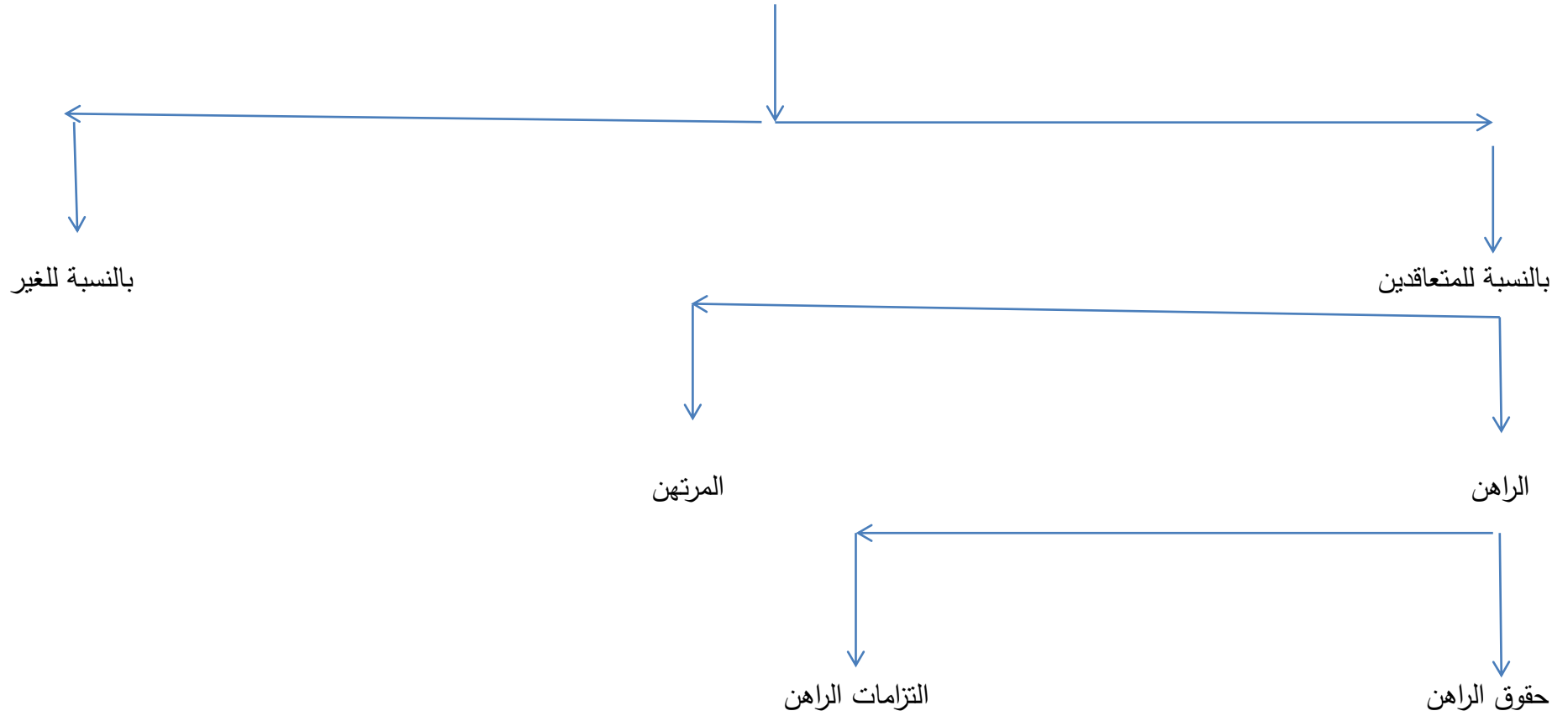
ان حق الدائن المرتهن ينتقل الى أي مال يعتبر بديلا عن المرهون ويؤول الى الراهن بسبب هلاك المرهون او تلفه او تعيبه فيصبح مرهونا مثله ، مثل مبلغ تعويض ، مبلغ تأمين ، بدل استملاك للمنفعة العامة ، بمعنى اذا كان الهلاك ماديا او قانونيا .

### ٣-الالتزام بنفقات العقد :

ذهب القانون المدني العراقي الى انه (نفقات العقد على الراهن الا اذا اتفق على غير ذلك) ، وظاهر من هذا النص انه غير أمر ، فيجوز للمتعاقدين ان يتفقا على ان يتحملا مناصفة بينهما هذه النفقات او على ان يتحملها المرتهن كلها ، ولكن اذا لم يوجد مثل هكذا اتفاق فتكون النفقات كلها على الراهن .



اثر الرهن التاميني



## حقوق الراهن

١. التصرف ((يجوز للراهن ان يتصرف في العقار سواء اكان التصرف ماديا أم قانونيا بشرط عدم الاضرار بحقوق الدائن المرتهن))
  ٢. الادارة والاستغلال ((للاهن ان يستعمل العقار المرهون بنفسه وله ان يستغله فيحصل على ثماره ، فله ان يبيع محصول الارض الزراعية المرهونة ، وله ان يستحصل الايجارات .))
  ٣. حق التاجير
- الاجارة قبل الرهن التاميني صحيحة نافذة بشروط ثابتة بعقد رسمي
- الاجارة قبل الرهن التاميني غير نافذة الا بموافقة المرتهن لا تزيد عن ثلاث سنوات

## التزامات الراهن

١. الالتزام باعطاء حق الرهن التأميني
- الحق على عقار معين بالذات
- تسجيله في دائرة التسجيل العقاري وبخلافه باطل



. الالتزام بضمان الرهن ← سلبي الامتناع عن التعرض المادي والقانوني  
← ايجابي القيام بدفع تعرض الغير

جزاء الاخلال ← التنفيذ العيني  
← التنفيذ بمقابل  
← سقوط الاجل وحلول الدين فورا

٣. ضمان الهلاك ← الهلاك او التعيب بخطأ الراهن : هنا الدائن المرتهن مخيرا بين اعتبار حقه قد حل فورا فيقتضيه أي سقوط اجل الدين او طلب تأمين كافي يحل محل العقار المرهون .

الهلاك او التعيب بخطأ الدائن المرتهن : فليس للدائن المرتهن هنا ان يطلب أي تعويض بل هو متوجب عليه ان يدفع تعويضا عما اتلفه وينتقل حق الرهن الى هذا التعويض

الهلاك او التعيب بسبب اجنبي : أي قضاءا وقدرًا ، فهنا الهلاك على الراهن ، والمرتهن هنا ايضا مخير بين اسقاط الاجل او اخذ تأمين اخر محل العقار الاخر .

### -الحلول العيني في الرهن :

ان حق الدائن المرتهن ينتقل الى أي مال يعتبر بديلا عن المرهون ويؤول الى الراهن بسبب هلاك المرهون او تلفه او تعييبه فيصبح مرهونا مثله ، مثل مبلغ تعويض ، مبلغ تأمين ، بدل استملاك للمنفعة العامة ، بمعنى اذا كان الهلاك ماديا او قانونيا .

### **-الالتزام بنفقات العقد :**

ذهب القانون المدني العراقي الى انه (نفقات العقد على الراهن الا اذا اتفق على غير ذلك) ، وظاهر من هذا النص انه غير أمر ، فيجوز للمتعاقدین ان يتفقا على ان يتحملا مناصفة بينهما هذه النفقات او على ان يتحملها المرتهن كلها ، ولكن اذا لم يوجد مثل هكذا اتفاق فتكون النفقات كلها على الراهن .