بيع المدين عقاره المرهون للغير في القانون المغربي

دراسة مقارنة مع القانون العُماني

الطالب الباحث: مبارك بن علي بن سالم السعدي
باحث سلك دكتوراه في القانون الخاص بجامعة محمد الخامس
كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بالرباط – لسويسي
المغرب

المقدمة.

يُعَدّ الرهن من المسائل التي لها أهمية كبيرة من جانب الدائن المرتهن، في الحصول على الضمان للوفاء بدينه، ومن جانب الراهن في الحصول على الائتمان مقابل ما قدمه للرهن. [1]

إنّ الرهن هو عقد يلزم المدين أو شخص آخر بتقديم مالٍ، سواء كان عقارًا أو منقولًا، كضمان للوفاء بدين مستحق، ويتميز الرهن بكونه حقًّا تبعيًّا، بمعنى أنّه مرتبط بالدين، فإذا انقضى الدين زال الرهن، ومن الممكن أن يكون رهنًا رسميًّا؛ حيث يبقى العقار في حيازة الراهن، أو رهنًا حيازي؛ حيث تنتقل حيازة المال المرهون إلى الدائن.

إنّ الرهن العقاري ملزم لجانبين؛ حيث على الراهن تسليم الشيء المرهون في مقابل أن يحافظ عليه الدائن المرتهن ويديره، ويستغله على عكس الرهن الرسمي، فإنّ العقد ملزم لجانب واحد وهو المدين، ويبقى في حيازة المرتهن. [2]

كما يجب أن يقع الرهن على عقار يصح التعامل فيه، ويجوز بيعه بالمزاد العلني، ويجب تعيينه تعيينًا دقيقًا في عقد الرهن من حيث طبيعته وموقعه، ويشمل ذلك ملحقات العقار وثماره، فيجوز رهن العقار رهنًا رسميًا سواء أكان هذا العقار حقَّ ملكية في عقار كملكية أرض، أو ملكية منزل، أو حق انتفاع عقاري. [3]

فالرهن وسيلة قانونية لها أهمية كبيرة لكل من الدائن المرتهن، والمدين المرهون، فالدائن المرتهن يريد أن يحصل على ضمان لاستيفاء دينه، ويتميز الرهن بكونه حقًّا تبعيًّا، بمعنى أنّه مرتبط بالدين من حقه أن يتبع هذا الدين، فإنّ الرهن ينقسم إلى قسمين هما الرهن الرسمي، والرهن الحيازي.

مشكلة الدراسة.

تتمثل مشكلة الدراسة في التحديات التي تواجه الراهن والمرتهن في التصرفات الواردة على العقار المرهون، فيحق للراهن إدارة العقار واستغلاله وتأجيره، فالقانون المغربي وقانون المعاملات المدنية العُماني، حدد شروطَ نفاذ الإيجار طوال مده الرهن وضمان استقرار المعاملات العقارية، فتتمثل مشكلة الدراسة في بيع المدين عقاره المرهون للغير.

أسئلة الدراسة.

1. ما مفهوم الرهن وأنواعه وفقًا للتشريعات القانونية؟
2. ما حقوق الراهن في إدارة العقار المرهون واستغلاله؟
3. متى يحق للراهن قبض ثمار العقار المرهون؟
4. هل من حقِّ الدائن المرتهن تتبع العقار المرهون لاستحقاق دينه؟

أهداف الدراسة.

1. بيان مفهوم الرهن وأنواعه من خلال التشريعات القانونية.
2. معرفة حقوق الراهن في إدارة العقار المرهون واستغلاله.
3. بيان حق الراهن في قبض ثمار العقار المرهون.
4. بيان حق الدائن المرتهن في تتبع العقار المرهون لاستحقاق دينه.

منهج الدراسة.

تعتمد الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، وذلك بوصف المسألة وتحليل النصوص القانونية المتعلقة بالرهن في كلٍّ من القوانين المغربية والعُمانية، كذلك تستخدم الدراسة المنهج المقارن، وذلك بمقارنة القواعد المتعلقة بالرهن في القانون المغربي والعُماني.

حدود الدراسة.

1. **الحدود الموضوعية:** تقتصر الدراسة على موضوع بيع المدين عقاره المرهون للغير في القانون المغربي والعُماني.
2. **الحدود الزمانية:** تقتصر الدراسة على القوانين حتى عام 2025.

3. **الحدود المكانية:** تقتصر الدراسة على القانون المغربي والعُماني.

الدراسات السابقة:

1. **دراسة نادية بنت عيسى بعنوان: "أحكام الرهن الرسمي في التشريع الجزائري"[4].**

هدف الدراسة يكمُن في معرفة الإجراءات المتبعة في الرهن الرسمي، والاطلاع على كافة خصائصه وشروطه وكل ما يتعلق به، وقد استخدم الباحث المنهج الوصفي، والمنهج التحليلي، ومن أهم النتائج التي توصل إليها الباحث هي: الرهن الرسمي لا يجوز أن ينعقد إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك، والرهن الرسمي هو حق عيني تبعي يترتب على العقار المملوك للمدين بموجب عقد رسمي ضمانًا للوفاء بالالتزام، كما توصل الباحث لعدة نتائج ومن أهمها: إعطاء أهمية كبيرة للرهن الرسمي؛ لأنّه يبقى أداة فعّالة ومؤثرة في تشجيع الائتمان من حيث تحقيق الطمأنينة والأمن للدائن.

2. **دراسة يمينة برابح بعنوان: "ركن المحل في عقد الرهن الرسمي"[5].**

هدفت الدراسة إلى: معرفة أحد أهم الضمانات التي حددها المشرع لحماية حقوق الدائنين المرتهنين، وحماة ملكية المدين الراهن؛ حيث يعمل على حماية الدائنين من التماطلات والغش الذي قد يمارسه المدين، وأجاز القانون –حمايةً منه للدائنين– وسائلَ تنفيذ ووسائلَ ضمان، وقد استخدم الباحث المنهج الوصفي والتحليلي، ومن أهم النتائج التي توصل إليها الباحث هي: الرهن الرسمي هو حق عيني تبعي يترتب على العقار المملوك للمدين، وأنّ أي جزء من الدين مضمون بكل العقار المرهون، وقد استنتج الباحث العديد من التوصيات أهمها: إعادة صياغة المادة التي عرفت الرهن الرسمي على أنّه عقد، فالأولى أن يعرف على أنه حق عيني.

هيكل البحث:

المبحث الأول: الرهن وأنواعه.

- **المطلب الأول:** تعريف الرهن وأنواعه.
- **المطلب الثاني:** الرهن الرسمي.

المبحث الثاني: حق الراهن في استغلال العقار.

- **المطلب الأول:** حق الراهن في إدارة العقار المرهون.
- **المطلب الثاني:** حق الراهن في قبض ثمار العقار المرهون.

المبحث الأول: الرهن وأنواعه

يعتبر الرهن عقدًا يقدم بموجبه المدين أو شخص آخر مالًا سواء كان عقارًا أو منقولًا، كضمان للوفاء بدين مستحق؛ بحيث يتمتع الدائن بحق عيني على المال المرهون يتيح له استيفاء دينه من ثمنه عند عدم السداد، وينقسم الرهن إلى نوعين الرهن الرسمي والرهن الحيازي.

- **المطلب الأول:** تعريف الرهن وأنواعه.
- **المطلب الثاني:** الرهن الرسمي.

المطلب الأول: تعريف الرهن وأنواعه

إنّ الرهن من الحقوق العينية التبعية وهو وسيلة تأمين على الحق، بل هو أحد أهم وسائل الائتمان، فهو بذلك يدخل ضمن التأمينات العينية، والرهن ينقسم في القانون إلى نوعين: رسمي، وحيازي، وهو من الحقوق المستخدمة كثيرًا في المجتمع؛ حيث يمثل الرهن في وقتنا الحاضر أحد الحلول التي يلجأ إليها الناس؛ لسد الضائقة المالية لديهم. [6]

أولًا: الرهن الحيازي.

تنشأ التأمينات؛ لضمان الوفاء بالتزام يقع على عاتق أحد أطراف العلاقة العقدية، وهي تنقسم بدورها إلى تأمينات شخصية كالكفالة، وتأمينات عينية كالرهن الرسمي، بالإضافة إلى الرهن الحيازي، وفي الأخير ينقسم الرهن إلى: الرهن الحيازي على المنقول، والرهن الحيازي على العقار. [7]

فالرهن الحيازي له دور مهم في تحقيق ضمانات للدائن المرتهن وتوفير الائتمان في التعاملات؛ إذ يلزم المدين كقاعدة عامة بتنفيذ التزامه تنفيذًا عينيًا اختياريًا أو جبرًا، وفي حالة عدم تنفيذ التزاماته فإنّ الدائن المرتهن برهن حيازي عقاري يحق له أن يسترجع دينه بأن ينفّذ على عقار مَدينِه. [8]

يعرف الرهن الحيازي وهو "عقد ينشأ بين طرفين الدائن المرتهن والمدين الراهن؛ حيث يقدم الراهن إلى الدائن أو لشخص أجنبي يعينه المتعاقدان مالًا؛ لضمان الوفاء بالدين الذي على الراهن؛ حيث يمكن للدائن أن يستوفي حقَّه من ثمن هذا الشيء في حالة إعفاء المدين عن الوفاء"[9].

حيث نصت المادة 39 من نظام السجل العقاري العُماني على تعريف الرهن الحيازي على أنّه "تطبيق أحكام هذا النظام العقد الذي يلتزم بموجبه شخص ضمانًا لدين عليه أو على غيره أن يضع العقار في حيازة الدائن أو شخص آخر يتفق عليه أطراف العقد، ويترتب حقٌّ عينيٌّ على العقار يتقدم بموجبه الدائن على الدائنين العاديين، والتالين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن العقار"[10].

كما نصت في الفصل رقم 1170 قانون الالتزامات والعقود على تعريف الرهن الحيازي في المغرب على أنّه "عقد بمقتضاه يخصص المدين أو أحد من يعمل لمصلحته شيئًا لضمان التزام، والذي يقتضي التخلي عن حيازة الشيء محل الرهن الحيازي"[11].

ويمكننا تعريف الرهن الحيازي فهو "عقد يمكّن المدين من تقديم مال منقول أو عقار كضمان للوفاء بدين عليه؛ حيث تنقل حيازة المال المرهون إلى الدائن".

ثانيًا: أنواع الرهن الحيازي.

إنّ الرهن الحيازي ينقسم إلى عدة أنواع، ومن أهم هذه الأنواع، هي: رهن المنقولات، ورهن الأسهم والسندات، فتهدف هذه الأنواع من الرهن إلى تسهيل حصول الدائنين في استيفاء حقهم من الدائن فيما يلي:

1. رهن المنقولات:

المنقول هو الشيء غير الثابت بحيازه، والذي يمكن نقله من مكان دون أن يتلف، ويعتبر الشيء منقولًا طالما كان يمكن نقله من مكانه دون أن يتلف؛ حتى لو ظل في مكانه هذا مدة طويلة لم ينقل بالفعل، فالأكشاك الخشبية التي تقام على الأرصفة لمدة، مهما طالت تتعبر منقولات؛ لأنّه يمكن نقلها من مكانها دون أن تتلف، ولا يهم بعد ذلك قيمة الشيء أو حجمه، فالسفينة والطائرة كل منهما يعتبر منقولًا شأنه شأن الكتاب أو الحقيبة. [12]

فالرهن الحيازي يرد على العقار والمنقول الذي يمكن بيعهما في المزاد العلني أي أن يكون المحل مشروعًا وغير مخالف للنظام العام؛ لأنّه في حالة إعسار المدين يمكن للدائن أن يستوفى حقه من ثمن البيع في المزاد العلني. [13]

إنّ رهن المنقولات هو بمثابة اتفاق يقدم فيه المدين أصولًا منقولة، مثل: المعدات، أو السيارات، أو المخزون التجاري؛ كضمان لسداد دينه، ويتيح هذا النوع من الرهن للدائن حق استيفاء الدين من قيمة المنقول المرهون، ويهدف رهن المنقولات إلى توفير وسيلة مرنة لتأمين الالتزامات المالية دون الحاجة إلى التصرف الكامل في الأصل.

2. رهن الأسهم والسندات:

تعتبر الأسهم والسندات من أهم مصادر التمويل؛ حيث تلجأ كل من الشركات وحتى الحكومات من أجل تغطية احتياجاتها التمويلية، عند تعذر الحصول على ذلك من المؤسسات المالية. [14]

إنّ رهن الأسهم والسندات له دور مهم في ميدان التجارة؛ لأنّ التاجر دائمًا يخشى إفلاس مدينِه ومزاحمة غيره من الدائنين، فيشترط رهنًا لصالحه ما يسمح له بأن يستوفى حقه من ثمن الشيء المرهون قبل الدائنين الآخرين، وإذا كان صحيحًا أنّ التاجر يمكنه أن يرهن عقارًا؛ ضمانًا لديونه التجارية، إلا أنّه يفضل عادة رهن المنقولات؛ نظرًا لتعقد وطول إجراءات الرهن العقاري. [15]

يعتبر رهن الأسهم والسندات نوعًا من أنواع الرهن الحيازي التي يستخدم فيها المستثمرون أوراقهم المالية، مثل: الأسهم أو السندات؛ كضمان للحصول على قروض أو تمويل، فمن الممكن نقل حقوق الأسهم أو السندات إلى الدائن كضمان الوفاء بالدين.

3. الرهن العقاري:

يعتبر الرهن العقاري عقدًا يتيح للمدين استخدام عقار يمتلكه كضمان لسداد دين مستحق؛ حيث يظل العقار مملوكًا للمدين، لكنه يبقى مرهونًا لصالح الدائن؛ حتى يتم الوفاء بالتزامات الدين، ويُعَدّ الرهن العقاري وسيلة شائعة في تمويل العقارات، فيمنح الدائن حق الأولوية في استيفاء حقه من قيمة العقار عند تعذر الدائن السداد.

يعرّف الرهن العقاري فهو "حقٌّ عيني يرد على عقار مملوك للمدين الراهن بمقتضى عقد رسمي يمكّن الدائن المرتهن أو شخص ثالث يرتضيه المتعاقدان من حيازة العقار المرهون إلى أن يستوفي دينه، وفي حال تعذر الوفاء، فله الحق بالتنفيذ على العقار بالطرق القانونية، واستيفاء دينه من ثمنه بالتقدم والأفضلية على غيره من الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة" [16].

ويمكن القول: إنّ الرهن العقاري هو نظام قانوني يتيح للأشخاص استخدام العقارات التي يمتلكونها، كضمان للحصول على تمويل أو قرض، ويظل العقار المرهون مملوكًا للمدين، ولكن يبقى مسجلًا كضمان للدائن؛ حتى يتم سداد الالتزامات المالية، كما يعتبر وسيلة فعّالة لتأمين حقوق الدائنين؛ حيث يحق لهم استيفاء دينهم من قيمة العقار في حالة تعثر المدين عن السداد، وذلك وفقًا للإجراءات القانونية.

المطلب الثاني: الرهن الرسمي

يُعَدّ الرهن الرسمي من أهم وسائل الائتمان ذلك؛ لأنّه يوفق بين مصالح المدين الراهن والدائن المرتهن رغم أنّها متعارضة، كما أنّه يوفر الحماية للغير، فهو يمثل آلية ضمان صلبة للدائن؛ حيث يمكّنه من بيع العقار محل الرهن واستيفاء حقه من ثمنه بالأولوية في حالة تحقق خطر عدم التسديد. [17]

يعتبر الرهن الرسمي أهم وسائل الضمان؛ إذ قد يؤدي الرهن إلى أن يفقد المالك ملكية العين المرهونة؛ كي يستوفي الدائن المرتهن حقوقه، وعليه فإنّ الراهن والمرتهن هما طرفا عقد الرهن، ولا بُدَّ من توافر شروط فيهما؛ لكي ينعقد العقد صحيحًا. [18]

يقصد بالرهن الرسمي "عقد به يكسب الدائن –على عقار مخصص لوفاء دينه– حقًا عينيًا، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون"[19].

فقد عرفت المادة 38 من إصدار نظام السجل العقاري العُماني يقصد بالرهن الرسمي "العقد الذي يكسب الدائن حقًا عينيًا على عقار يكون له موجبه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التالين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن العقار وتبقى الحيازة بيد المدين الراهن"[20].

خصائص الرهن الرسمي.

إنّ أهم ما يتميز به الرهن الرسمي هو أنّه حق عيني يرد على مال معين من أموال المدين، وتبعي؛ لأنّه الحق الشخصي، عقاري؛ لأنّه لا يرد إلا على عقار دون منقول، وأنّه غير قابل للتجزئة. [21]

أولًا: الرهن الرسمي حق عيني.

يتميز الرهن الرسمي بكل ما تتميز به الحقوق العينية؛ إذ يخول لصاحبه سلطة مباشرة على الشيء موضوع الحق، وهذه السلطة لا تخول للدائن استعمال الشيء أو استغلاله؛ لأنّ الرهن ليس جزءًا من حق الملكية كحق الارتفاق وحق الانتفاع، بل هو حق الملكية بنفسه، وإنما تخوله استيفاء دينه من المقابل المادي للعقار المرهون بالأولوية على غيره من الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين التالين له في المرتبة، وهو ما يعرف بحق التقدم. [22]

وإذا كان الرهن الرسمي حقًا عقاريًا لدين، فإنّ هذه التبعية تظهر في أمور معينة، منها: أن ينتقل الدين ومعه الرهن الرسمي للموصي له من الدائن المرتهن، ومنها أن ينتقل الدين ومعه الرهن الرسمي كذلك المحال له، ولكن الرهن الرسمي يبقى مع ذلك حقًا عقاريًا، فإذا أراد الدائن المرتهن أن يتخلى عنه، أو أن يحيله لشخص آخر، وجب أن يكون لهذا الدائن الأهلية اللازمة لنقل العقار. [23]

فالرهن الرسمي هو حق عين يمنح للدائن؛ ضمانًا لاستحقاق دينه من قيمة العقار المرهون، في حالة عدم الوفاء بالتزاماته، ويترتب هذا الحق على العقار دون نقل حيازته؛ ممّا يتيح للمدين الاستمرار في الانتفاع به، بينما يضمن للدائن أولوية استيفاء حقه عند التنفيذ على العقار.

ثانيًا: الرهن الرسمي حق تبعي.

ويقصد به أنّه يتبع الالتزام الأصلي فلا يمكن تصور قيام الرهن الرسمي بذاته دون وجود دين سابق فهو يدور وجودًا وعدمًا، وصحةً وبطلانًا مع الدين المضمون؛ لأنّ الرهن لا ينشأ إلا وفي وجود الدين إلا أنّه قد ينشأ قبل الدين إذا كان هذا الأخير دينًا مستقبليًا، وينقضي الرهن في كل الحالات التي ينقضي بها الدين المضمون، وإذا كان الدين معلقًا على شرط فإنّ الرهن يعلق على نفس الشرط. [24]

ويعتبر حقًا عينيًا؛ لأنّه لا يقع على الشيء في ماديته، بل على قيمة الشيء فهو تابع للإلزام الأصلي والذي يتمثل في علاقة الدائنين ما بين الدائن المرتهن والمدين سواء كان هو الراهن أو غيره؛ إذ لا يمكن تصور وجود رهن رسمي بدون التزام تابع له، ولا رهن رسمي ضامن لالتزامات إذا لم يكن مخصصًا لها بالتبعية؛ ممّا يستبعد إنشاء رهن على نمط مجرد، كما لا يجوز للشخص أن ينشئ رهنًا على نفسه. [25]

يعتبر الرهن الرسمي حقًا تبعيًا يرتبط بوجود دَين، فإذا انقضى الدين زال الرهن تبعًا له، وهو ما يمنح للدائن كضمان للوفاء بالالتزام، فلا يمكن وجود الرهن دون التزام رئيسي يترتب عليه؛ ممّا يجعل الرهن مرتبطًا بسداد الدين.

ثالثًا: الرهن الرسمي حق غير قابل للتجزئة.

كقاعدة عامة: الرهن غير قابل للتجزئة فكل جزء من العقارات أو العقارات المرهونة ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقارات أو العقارات المرهونة كلها ما لم ينص القانون، أو يقضي الاتفاق بغير ذلك، فلو أنّ عقارات متعددة مرهونة في الدين فإنّ كل عقار منها يبقى مرهونًا إلى أن يسدد الدين كله، ولا يكفي وفاء ما يقابل هذا العقار من الدين؛ حتى يتخلص العقار من الرهن. [26]

فتجزئة العين المرهونة لا تلزم الدائن بتوزيع مطالبته بحقه تبعًا لانقسام العقار وإلا كان في هذا ضمانًا لحقه في الضمان، ويسرى هذا الحكم كذلك في حالة تجزئة الملكية، فإذا سارت الرقبة لشخص والمنفعة لآخره تحمّل كل من هذين الحقين بالرهن كاملًا، وإذا كان المرهون ضمانًا للدين ذاته عدة عقارات؛ فإنه يكون للدائن أن يتتبع أيًّا من تلك العقارات لاستيفاء حقه بكاملة، حسبما يتراءى له، وإن كان يراعي في هذا السدد أنّه لا ينبغي أن يتصف الدائن في استعمال حقه. [27]

يعني أن يظل الرهن قائمًا على كامل العقار المرهون، ولا يجوز للمدين أن يطالب بتجزئة الرهن تبعًا لسداد جزء من الدين، كما لا يمكن للدائن تنفيذ الرهن على جزء من العقار دون بقيته، ويظل هذا الحق ثابتًا حتى يتم سداد الدين بالكامل.

المبحث الثاني: حق الراهن في استغلال العقار

إنّ الراهن يتمتع بحق في استغلال العقار المرهون والاستفادة منه، ولكن بشرط أن لا يحدث ضرر بحقوق الدائن المرتهن في عقاره، ويتمثل هذا الحق في إدارة العقار وتأجيره، ويظل الراهن محتفظًا بهذا الحق؛ حتى يتم التنفيذ على العقار في حالة عدم الوفاء بالدين المستحق عليه.

- **المطلب الأول:** حق الراهن في إدارة العقار المرهون.
- **المطلب الثاني:** حق الراهن في قبض ثمار العقار المرهون.

المطلب الأول: حق الراهن في إدارة العقار المرهون

إنّ من حق المدين الراهن استغلال واستعمال العقار المرهون والحصول على ثماره إلى غاية تسجيل تنبيه بنزع الملكية، ويمكنه إيجار العقار المرهون والحصول على الأجرة، ولكن وفق شروط وهذا التصرف يعتبر من أعمال الإدارة التي يجوز للراهن القيام بها. [28]

حيث نصت المادة 1022 من قانون المعاملات المدنية العُماني على "للراهن حق إدارة عقاره المرهون والحصول على غلته حتى تاريخ نزع ملكيته جبرًا عند عدم الوفاء بالدين".

كما نصت المادة 188 المتعلق بمدونة الحقوق العينية "للراهن حق إدارة الملك المرهون والحصول على غلته إلى أن يباع عليه، في حالة عدم وفاء الدين".

ويُفهم من هذا النص أنّ للراهن الحق في إدارة العقار؛ حيث يستطيع أن يستغله وأن يقبض ثماره، طبيعةً كانت أو مستحدثة، أو مدنية، فالثمار إذن للراهن؛ لأنّ له الحق في استغلال العقار المرهون، وهذا الحق يرجع إلى أنّ الراهن لا يزال مالكًا للعقار المرهون وحائزًا له؛ حتى بعد الرهن، فمن حقه إذن أن ستولى على ثماره) إذ الثمار تكون أصلًا للمالك، كما يستطيع الراهن في إدارته للعقار أن يوجّه استغلاله الوجهة التي يراها. [29]

كما يجوز للراهن أن يجري التصرفات القانونية على العقار المرهون سواء ما تعلق منها بالتصرفات الناقلة للملكية كالبيع والهبة أو تلك المنشئة للحقوق العينية العقارية كالانتفاع والارتفاق والرهن، لكل كل هذا شريطة عدم مساس هذه التصرفات بحق الدائن المرتهن ولا تؤثر فيه، ويكون الأمر كذلك إذا تم اجراؤها وشهرها بعد قيد الدائن المرتهن حقه، ولهذا يجب التمييز بين التصرفات الصادرة قبل قيد الرهن وتلك الصادرة بعد ذلك. [30]

خلاصة القول: إنّ الراهن يحتفظ بحقه في إدارة العقار المرهون واستغلاله والحصول على ثماره؛ حتى يتم نزع مليكته منها جبريًا في حالة عدم سداد الدين، كما يجوز له تأجيره والاستفادة من الأجرة، كما يمكنه إجراء أي تصرفات قانونية على العقار المرهون، ولكن بشرط ألا تؤثر هذه التصرفات على حقوق الدائنين.

إنّ الثمار الطبيعية أو المستحدثة التي ينتجها العقار المرهون إذا بيعت وجنيت قبل التسجيل تنبيه نزوع الملكية فهي لا تشكل أي مشكلة، فهي حق خالص للراهن، طبقًا لنص المادة السابقة، والتي تعطي للراهن الحق في قبض الثمار إلى وقت التحاقها بالعقار المرهون، علمًا أنّ وقت التحاق الثمار بالعقار المرهون هو وقت تسجيل تنبيه نزع الملكية. [31]

أولًا: حق مطالبة الدائن المرتهن ببيع العقار لاستيفاء الدين.

للدائن حق في طلب بيع العقار المرهون لاستيفاء دينه؛ حيث كفل له القانون الحق في استرداد أمواله في حالة عدم وفاء المدين بالتزاماته المالية، كما أكد الفصل 1170، والمادة 39 سالفة الذكر، هذا الحق عند تعريفه للرهن الحيازي، فهذا يعكس أهميته في حماية مصالح الدائنين، ويتيح هذا الإجراء إمكانية استيفاء الدين من بيع العقار.

كما أكدت المادة 215 المتعلق بمدونة الحقوق العينية في القانون المغربي "للدائن المرتهن الذي لم يستوفِ دينه في أجل استحقاقه أن يحصل على بيع الملك المرهون وفق الإجراءات المنصوص عليها في القانون، وذلك بعد توجيه إنذار بواسطة المكلف بالتنفيذ للمدين الأصلي وللحائز؛ لأداء الدين أو التخلي عن الملك المرهون داخل خمسة عشر يومًا من تاريخ التوصل به"[32].

كما نصت المادة 1039 من قانون المعاملات المدنية العُماني على: "للدائن المرتهن أن يتخذ إجراءات نزع ملكية العقار المرهون وبيعه إذا لم يؤدَّ الدين في ميعاده بعد إنذار المدين وحائز العقار، وذلك كله طبقًا للقانون"[33].

خلاصة القول: أنّ هناك حقًّا للدائن المرتهن في المطالبة ببيع العقار المرهون لاستحقاق حقه، وهذا الحق يتيح للدائن في حالة عدم وفاء سداد الدين، أن يقدم طلبًا لبيع العقار المرهون.

وهو ما أكدته المحكمة بسلطنة عُمان في حكمها "أنّ المال الموقع عليه رهن لا يحول دون الاستئذان في بيعه فإنّه لا يخول للدائن الممتاز الاستئثار بالمال المتأتي من البيع؛ حيث يتم ذلك بعد النظر في قائمة الدائنين حسب درجة كل واحد ووفق لائحة توزيع المال المحجوز في البيع"[34].

ثانيًا: حق التتبع.

يستعمل الدائن المرتهن حق التتبع إذا انتقلت حيازة أو ملكية العين المرهونة إلى الغير بعدما خرجت من حيازته بدون اختياره، فيجوز له عندئذ تتبع العين وهي في يد من انتقلت إليه ملكيتها، وله كذلك أن يتتبع العين ولو كانت حيازتها في يده؛ ذلك لأنّ التتبع هنا لا يقتصر على التتبع المادي للحيازة، وإلا لما احتاج الدائن المرتهن تتبع العين؛ لأنّ حيازتها في يده إنما هي تتبع معنوي للملكية، ومثال على ذلك: أن يبقى المنقول المرهون في حيازة الدائن المرتهن بعدما باعه مالكه إلى الغير؛ إذ بدون حق التتبع لا يستطيع الدائن المرتهن أن ينفذ على المنقول مع أنّه في حيازته؛ ذلك لأنّ ملكيته قد انتقلت إلى المشتري، فلا يستطيع الدائن المرتهن التنفيذ بحقه في مواجهة المشتري ما لم يكن له حق تتبع المنقول بعدما انتقلت ملكيته إلى هذا المشتري. [35]

حيث نصت المادة 199 المتعلقة بمدونة الحقوق العينية في القانون المغربي على: "للدائن المرتهن رهنًا رسميًا حق تتبع الملك المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به".

كما نصت المادة 1038 من قانون المعاملات المدنية العُماني على: "للدائن المرتهن حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له؛ لاستيفاء حقه منه عند حلول أجل الوفاء به طبقًا لمرتبته".

بِناء على ما سبق: فإنّ الدائن المرتهن يحق له تتبع العقار المرهون في يد أي شخص انتقلت إليه ملكيته، وذلك لضمان استحقاق دينه، وهذا يعني أنّه إذا انتقل العقار إلى مليكة شخص آخر فلا يسقط حق الدائن في المطالبة ببيعه لاستيفاء مستحقاته؛ حيث يبقى الرهن الرسمي قائمًا على العقار؛ حتى لو تم تغير مالكه.

وهذا ما أكدته المحكمة العليا في طعنها "عقد الرهن هو حق تبعي؛ لضمان حق آخر مؤداه عدم اختصام ملاك العقارات المرهونة في أي مرحلة من مراحل الدعوى لا يعيب الحكم"[36].

المطلب الثاني: المخالصة بالأجرة

في حالة تأجير العقار المرهون يثار التساؤل عن مدى نفاذ الإيجار الصادر من الراهن على الدائن المرتهن الذي بدأ في اتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار، كما يلزم تحديد مدى نفاذ المخالصات التي أصدرها الراهن على أجرة العقار وكذا حوالة حقه إلى الغير على الدائن المرتهن. [37]

إنّ للراهن سلطة تأجير العقار المرهون، فله بالتالي أن يقبض الأجرة وأن يحولها للغير، وقد يترتب على هذا مساس بحق الدائن المرتهن إذا قبض الراهن الأجرة عن مدة لاحقه لتسجيل تنبيه نزع الملكية؛ حيث يتعلق بها حق الدائن المرتهن. [38]

فقد نصت المادة 1021 من قانون المعاملات المدنية العُماني "للراهن أن يتصرف في عقاره المرهون دون أن يؤثر ذلك على حقوق الدائن المرتهن".

كما نصت المادة 187 من المتعلق بمدونة الحقوق العينية في القانون المغربي "يبقى الملك المرهون تحت يد الراهن يستعمله، ويستغله، ويتصرف فيه دون المساس بحقوق الدائن المرتهن".

ولهذا فليس المرتهن أن يعترض على هذه التصرفات، بل إنّه لا يملك في نظر البعض –وهو ما نؤيده– أن يشترط على الراهن في عقد الرهن عدم التصرف في العقار المرهون، فسلطة الراهن في التصرف في العقار المرهون تدخل في طبيعة نظام الرهن ذاته، ولا يجوز أن تكون موضعًا لاتفاق بين الراهن والمرتهن، فضلًا عن أنّ المصلحة التي يحققها المنع من التصرف للدائن المرتهن، وهي تجنُّبية إجراءات تتبع العقار في يد الغير، لا تتناسب مع الضرر الذي يلحق الراهن من تقييد سلطته في التصرف في ملكه. [39]

أولًا: مدى نفاذ الإيجار في حق الدائن المرتهن.

إنّ نفاذ الإيجار في حق الدائن المرتهن لعدة ضوابط قانونية، فلا يكون الإيجار نافذًا في مواجهته إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل الرهن، أما إذا تم الإيجار بعد تسجيل الرهن فإنّ الدائن المرتهن لا يكون ملزمًا به.

فإيجار العقار المرهون يُعَدّ بحسب الأصل من أعمال الإدارة التي يثبت للراهن سلطة القيام بها، ولا يحد من هذه السلطة إلا قيد عدم المساس بسلامة الرهن أي بالضمان الذي يقدمه الرهن للدائن المرتهن، وهذا المساس يمكن أن يتحقق من ناحية عندما يقوم الراهن بإبرام إيجار طويل المدة يكون أقرب إلى أعمال التصرف منه إلى أعمال الإدارة، ومن ناحية أخرى: عندما يعمد الراهن إلى تأجير العقار في ظروف وبشروط يمكن أن تثير الشك حول نيته الإضرار بالدائن المرتهن، كما لو أبرم الإيجار بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية، أو قبل تسجيل هذا التنبيه، ولم يكن للعقد تاريخ ثابت سابق على تسجيل تنبيه نزع الملكية.[40]

إذا زادت مدة الإيجار الصادر من الراهن بالنسبة إلى العقار المرهون على تسع سنواتً؛ فإنّ هذا الإيجار لا يسري بكامل مدته على الدائن المرتهن، إلا إذا كان مسجلًا قبل قيد الرهن، أما إذا كان الإيجار غير مسجل، ولكنه كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية؛ فإنّه يسري لمدة تسع سنواتٍ من وقت بدء سريان عقد الإيجار. [41]

يعتبر تأجير العقار المرهون من تصرفات التي تحق للراهن، ولكن بشرط عدم الإضرار بحقوق الدائن المرتهن، كما لا يكون الإيجار جائزًا في حق الدائن إذا كانت مدة الإيجار طولة، فعند وقت إيجار العقار المرتهن لا بُدَّ من تسجيل تنبيه نزع الملكية، وإذا كانت مدة الإيجار تزيد عن تسع سنواتٍ لا يسري على الدائن المرتهن، إلا إذا كان مسجلًا قبل قيد الرهن.

وخلاصة القول: أنّه يجب التمييز بين فرضين: فرض يكون فيه الإيجار ثابت التاريخ قبل تسجيل الإنذار، وفي هذا الفرض ينفذ الإيجار في حق الدائن، ولو لم يكن معتبرًا من أعمال الإدارة الحسنة، وفرض فيه الإيجار غير ثابت التاريخ قبيل تسجيل إنذار نزع الملكية سواء انعقد قبل هذا التسجيل أو بعده، وهذا الإيجار لا يسري في حق الدائن المرتهن. [42]

وتنتهي هذه المواد إلى التفرقة بين فرضين:

- **الفرض الأول**: أن تكون المخالصة بالأجرة أو حوالتها مقدمًا عن مدة لا تزيد عن ثلاث سنواتٍ، وفي هذه الحالة تنفذ في حق الدائن المرتهن إذا كانت ثابتة التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، أما إذا تخلف شرط ثبوت التاريخ فإنّ قبض الأجرة مقدمًا أو حوالتها لا تنفذ إلا في حدود مدة الإدارة الحسنة، ويلاحظ أنّ ثبوت التاريخ لا يجدي الراهن إذا ثبت العكس في قبض الأجرة أو حوالتها.
- **الفرض الثاني**: إذا كانت المخالصة أو الحوالة عن مدة تزيد عن الثلاث سنوات؛ فإنها لا تسري في حق الدائن إلا إذا كانت مسجلة قبل قيد الرهن. [43]

الخاتمة.

يُعَدّ الرهن من أهم الوسائل القانونية لضمان الوفاء بالالتزامات المالية؛ لأنّه يمنح الدائن حقًّا عينًا على المال المرهون، فقد يتيح له استحقاق دينه في حالة عدم وفاء هذا الدين، فقد تم التطرق إلى مفهوم الرهن وأنواعه، فينقسم الرهن إلى: الرهن الحيازي، والرهن الرسمي.

ثم تطرقنا إلى حقوق الراهن في استغلال العقار المرهون؛ حيث يحق له إدارة وتأجير العقار والاستفادة منه، بشرط عدم الإضرار بحقوق الدائن المرتهن، كما ذكرنا حق التتبع والتنفيذ على العقار المرهون في حالة عدم السداد.

النتائج.

1. الرهن وسيلة ضمان الحقوق بين الراهن والمرتهن، وتتمثل في الرهن الرسمي، والرهن الحيازي.
2. يحق للدائن المرتهن بيع العقار؛ لاستحقاق دينه.
3. يحق للدائن المرتهن تتبع العقار المرهون في يد أي حائز للعقار؛ لضمان استيفاء دينه.
4. يحق للمدين الراهن تتبع العقار المرهون واستغلاله وجني ثماره.

التوصيات.

1. يوصى بتحديث القوانين المتعلقة بالرهن؛ لضمان التوازن بين حقوق الدائن المرتهن والراهن.

2. وضع نصوص واضحة تحدد حقوق الراهن في التصرف بالعقار المرهون دون الإضرار بحقوق الدائن المرتهن.

3. سَن نصوص قانونية تحدد نفاذ الإيجارات سواء طويلة الأجل أو قصيرة.

الهوامش:

[1] مصطفي رافع العيساوي، أحكام رهن المال المعار، (رسالة ماجستير غير منشورة)، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، (2022)، ص8.

[2] نادية شليلي نادية، عقد الرهن العقاري، (رسالة ماجستير غير منشوره)، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، (2019)، ص20.

[3] ذياب بن رمضان محمد الزهراني، الرهن العقاري دراسة فقهية مقارنة، (رسالة ماجستير غير منشوره)، جامعة ام درمان الإسلامية، أم درمان، (2013)، ص19.

[4] نادية بن عيسى، أحكام الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، (رسالة ماجستير غير منشورة)، جامعة غرداية، الجزائر، (2015).

[5] يمينة برابح، ركن المحل في عقد الرهن الرسمي، (رسالة ماجستير غير منشورة)، جامعة ابن خلدون، الجزائر، (2022)،

[6] نصر رمضان سعد الله حربي، حكم رهن المال المستقبل دراسة مقارنة بين القانون المصري والقانون الفرنسي والفقه الإسلامي، مجلة البحوث الفقهية والقانونية، ع 36، (2021)، ص183.

[7] بلال رزقي؛ وأمرة مراح، النظام القانوني للرهن الحيازي الوارد على عقار، (رسالة ماجستير غير منشورة)، جامعة ماي قالمة، الجزائر، (2016)، ص4.

[8] ريمة تمرانت، انقضاء الرهن الحيازي العقاري عن طريق التنفيذ الجبري، ج2، ع8، (2017)، ص1028.

[9] خيرة زعيطي، الرهن الحيازي على المنقول، (رسالة ماجستير غير منشورة)، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، (2019)، ص16

[10] المادة 39 من مرسوم سلطاني رقم 98/2 بإصدار نظام السجل العقاري.

[11] الفصل رقم 1170 من قانون الالتزامات والعقود ظهير 9 رمضان 1331، 12 أغسطس 1913، المعدل بتاريخ 26 أغسطس 2019.

[12] أنظر: سعيد سليمان جبر؛ ومحمد سامي عبد الصادق، جامعة القاهرة للنشر، (بدون تاريخ)، ص316.

[13] خيرة زعيطي، الرهن الحيازي على المنقول، (رسالة ماجستير غير منشورة)، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، (2018)، ص14.

[14] إبراهيم الكراسنة، إرشادات عملية في تقييم الأسهم والسندات، صندوق النقد العربي معهد السياسات الاقتصادية، أبو ظبي، (2010)، ص5.

[15] وداد بن بعبيش، تداول الأسهم والتصرف فيها في شركات الأموال، (رسالة دكتوره غير منشورة)، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، (2017)، ص182.

[16] بلال رزقي؛ وأمرة مراح، النظام القانوني للرهن الحيازي الوارد على عقار، (رسالة ماجستير غير منشوره)، جامعة ماي قالمة، الجزائر، (2016)، ص10.

[17] خالدي ثامر، حماية الدائن من خلال الرهن الرسمي الاتفاقي، مجلة ضياء للدراسات القانونية، مج1، ع1، (2019)، ص134.

[18] الموفق زوخ، الرهن الرسمي في القانون المدني، (رسالة ماجستير غير منشورة)، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، (2014)، ص7.

[19] عبد الرازق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر والأخير في التأمينات الشخصية والعينية، دار احياء التراث العربي للنشر، لبنان، ص270.

[20] المادة رقم 38 من مرسوم سلطاني رقم 98/2 بإصدار نظام السجل العقاري.

[21] مريم خليفي، الوجيز في الأحكام العامة للتأمينات العينية في القانون المدني الجزائري، جامعة طاهري محمد بشار، الجزائر، (2021)، ص10.

[22] ملاك براهمية؛ ياسمين خوالدية، النظام القانوني للرهن الرسمي في الجزائر، (رسالة ماجستير غير منشورة)، جامعة ماي قالمة، الجزائر، (2022)، ص18.

[23] عبد الرازق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر والأخير في التأمينات الشخصية والعينية، مرجع سابق، ص271.

[24] محده جلول، محاضرات في مقياس الرهن العقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، (2021)، ص3.

[25] سعاد عاشور، الرهن الرسمي الاتفاقي، مجلة القضاء المدني، ع14، (2017)، ص77.

[26] مختاري زين، عقد الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، (رسالة ماجستير غير منشورة)، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، (2016)، ص11.

[27] توفيق حسن فرج، التأمينات الشخصية والعينية، مؤسسة الثقافة الجامعية للنشر، القاهرة، (د.ت)، ص100.

[28] خالدي ثامر، حماية الدائن من خلال الرهن الرسمي الاتفاقي، مجلة ضياء للدراسات القانوني، مرجع سابق، ص142.

[29] عبد الرازق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر والأخير في التأمينات الشخصية والعينية، مرجع سابق، ص403.

[30] يمينة برابح، ركن المحل في عقد الرهن الرسمي، جامعة ابن خلدون تيارت، (رسالة ماجستير غير منشورة)، الجزائر، (2022)، ص25.

[31] فاطمة الزهراء مصطفي، آثار الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، (رسالة ماجستير غير منشورة)، جامعة زيان عاشور، الجزائر، (2014)، ص19.

[32] المادة 215 ظهير شريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.

[33] المادة 39 من مرسوم سلطاني رقم 2013/29 بإصدار قانون المعاملات المدنية.

[34] الطعن رقم 2013/503م الدائرة المدنية، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدوائر المدنية بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها في الفترة من 2010/10/1 وحتى 2011/6/30، ص442.

[35] خليفة النحروبي، قانون مدني التأمينات العينية والشخصية، الناشر مجمع الأطرش للكتاب، تونس، (2014)، ص225.

[36] الطعن رقم 2010/21 الدائرة التجارية، مجموعة الأحكام الصادرة عن الدائرة المدنية بالمحكمة العليا والمبادئ المستخلصة منها في الفترة من 2012/10/1 وحتى 2014/6/30، ص613.

[37] نادية بن عيسى، أحكام الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، (رسالة ماجستير غير منشورة)، الجزائر، (2015)، ص40.

[38] سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف للنشر، القاهرة، (1996)، ص111.

[39] سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص102.

[40] جابر محجوب علي، دورس في التأمينات العينية والشخصية في القانون المصري، بدون دار نشر، (2024)، ص116.

[41] عبد الرازق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر والأخير في التأمينات الشخصية والعينية، مرجع سابق، ص406.

[42] مرتضي عبد الله خيري، المسؤولية العينية للحائز في الرهن التأميني دراسة في قانون المعاملات المدنية الاماراتي، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، ع2، (2016)، ص18.

[43] حمدي عبد الرحمن أحمد، الحقوق العينية التبعية، بدون دار نشر، (2020)، ص70.