أحكام الضمان العيني والشّخصي

مذكرة لطلاب [٤١١ حقق]

مُستقاة من محاضرات د.حسن عبدالحميد

تدوين
أبو حبيب

- ✓ صدرت هذه المادة بتاريخ ٥ / ٣ / ١٤٣٦ هـ ، قبل الاختبار النهائي ، وفيها جزئية الاختبار النهائي فقط ، وستنزل مذكرة المادة كاملة بعد أيام بمشيئة الله .
- ✓ لا تنسَ من أعدّ هذه المادّة من دُعائكَ له بالهداية والتّوفيق والإخلاص .
- ✓ شُكر للأخ أبو عامر على تدوينه ثلثا هذه الوريقات ، وكذلك الأخت مها السديري على المذكّرة التي قرّظنا وراجعنا على أساسها .

بسم الله الرحمن الرحيم

مسرد

م		الصفحة
١	**الباب الأول : مدخل إلى الرّهن**	٣
٢	فصلٌ : تعريف الرّهن	٣
٣	فصلٌ : أنواع الضمانات العينية	٤
٤	**الباب الثاني : الرّهن الحيازي**	٤
٥	فصلٌ : مفهوم الرّهن	٤
٦	فصلٌ : خصائص الرّهن الحيازي	٥
٧	فصلٌ : أنواع الرّهن الحيازي	٨
٨	**الباب الثاني : إبرام عقد الرهن الحيازي**	١٢
٩	فصلٌ : شروط إبرام عقد الرهن الحيازي	١٢
١٠	فصلٌ : شروط الشيء المرهون	١٤
١١	**الباب الثالث : مسائل متعلّقة بالدين المضمون بالرهن**	١٦
١٢	فصلٌ : وجود الدّين المضمون	١٦
١٣	فصلٌ : مدى صحة الرهن الحيازي إذا كان الدين المضمون ديناً مستقبلياً	١٧
١٤	فصلٌ : مبدأ تخصيص الدين المضمون	١٧
١٥	فصلٌ : تبعية الرهن للدين المضمون	١٨
١٦	فصلٌ : انتفاع الراهن بالشيء المرهون	١٨
١٧	فصلٌ : تصرف الراهن بالشيء المرهون تصرفاً ناقلاً للملكية	١٨
١٨	**الباب الرابع : التزامات و حقوق المرتهن**	٢٠
١٩	فصلٌ : التزامات المرتهن	٢٠
٢٠	فصلٌ : انقضاء الرهن الحيازي	٢٣
٢١	**الباب الخامس : الرهن الرسمي**	٢٤
٢٢	فصلٌ : خصائص الرهن الرسمي	٢٤
٢٣	فصلٌ : الرسمية في عقد الرهن الرسمي	٢٥
٢٤	**ختام**	٢٦

كتابٌ [الرّهن]

الباب الأول [مدخل إلى الرّهن]

فصلٌ [تعريف الرّهن]

من المعلومِ أنّ الرهنَ ضمانٌ عينيّ ويُقصدُ بهِ تخصيصُ مالٍ معيّن منقول أو عقار ، لضمانِ الوفاء بدين المضمون بالرّهن ، ومثالُ ذلك استدانة زيد من عمرو مئة ألف ريال على أن يسددها بعد سنة ، فطلب منهُ عمرو رهناً يحوزه عنده ويتملكه إن لم يسدد زيد دينه فرهن سيارته .

ولا شكّ أن الحقّ العينيّ التبعيّ تابعٌ للالتزام الشخصيّ ، أي لا يقوم بذاته وإنما يكون بعلاقة مديونية تؤدي لوجود الرّهن ، بمعنى أنهُ تابعٌ للحق الشخصيّ فيوجد بوجوده وينعدم بعدمه ، ومثال ذلك إذا أبرأ الدائن المدين من دينه الذي عليه ، فهنا تلقائياً ينقضي عقد الرّهن لأنه عقدٌ تبعيّ .

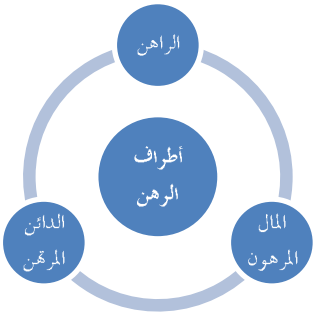
وفي الرّهنِ ثلاثة أطراف :

١. الرّاهنُ ، والراهنُ هو من يخصص الرّهن وقد يكون أحد شخصين :
   أ. إذا خصص المدين الرّهن سمّي المدين الرّاهن ، ومثالُ ذلك أن يقدّم المدين زيد سيارته لعمرو ليرهنها .
   ب. إذا خصص شخصٌ آخر الرّهن فيسمى الكفيل العيني ، ومثال ذلك إذا خصص صاحبُ زيدٍ أسامة بيتاً له ليكونَ رهناً ، فهو هنا لم يقترض من زيد وإنما هو كفيلٌ عيني فقط .
٢. المالُ المرهون ، وهو محلّ الرّهن ، وقد يكون المال المرهون أحد أمرين :
   أ. قد يكونُ عقاراً والعقار هو الشيء الثابتُ في حيّزه والذي لا يمكنُ نقله دونَ تلف ، ومثالُ ذلك الأرض .
   ب. قد يكونُ منقولاً وكلّ ما ليس بعقارٍ فيعتبرُ منقولاً ، ومثاله السيارة والقلم والهواء .
   ت. قد يكونُ الرهنُ رسمياً وقد يكونُ حيازياً –سيأتي تفصيلُ ذلك لاحقاً– .
٣. الدائن المرتهن ، وهو الذي استدائن منه المدين ، ويعتبرُ الدائن المرتهنُ هو صاحب الحقّ العينيّ ، ويحقّ له بيع المالِ بالمزاد جبراً على المدين واستيفاء دينه منه إذا لم يسدد المدين دينه .

وللمدين صاحب الحقّ العيني ميزتين :

أ. حقّ التتبع ، ونعني به تتبع المال المرهون في أيّ يدٍ كانت ومثالُ ذلك قيام المدين ببيع بيته المرهون إلى شخصٍ آخر فهنا يحقّ للراهن التنفيذ على البيت الذي باعه المدين إذا لم يسدد دينه .

ب. حقّ التقدّم ، ونعني به تقدّم صاحب الدّين العيني على الدائنين الآخرين ، ومثالُ ذلكَ لو أفلسَ المدين ثمّ أتى وكيل التفليسة ووجد أن المال لا يكفي لتسديد جميع الديون ، فهنا لا يدخل الدائنُ في قسمة الغرماء وإنما يستوفي ماله كاملاً أولاً .



فصلٌ [أنواع الضمانات العينية]

تنقسمُ الضماناتُ العينية من حيثُ المصدر إلى قسمين :

١. ضماناتٌ اتفاقية ، وهي التي يكونُ مصدرها الاتفاق ، والتي عادةً تنشأُ عن عقدٍ قد تمّ ومثال ذلك الرّهن الرسمي أو الرهن الحيازي .

٢. ضماناتٌ غيرُ اتفاقية ، وهي التي يكونُ مصدرها غير الاتفاق ومن أقسامها :

أ. حكم القضاء ، ومثال ذلك حق الاختصاص وهو حقٌّ عيني تبعي يخوّل صاحبه سلطة مباشرة على عقارٍ مملوكٍ لمدينه ، ولا يردُ حق الاختصاص إلى على عقارات ، ومثالُ ذلك حكم القاضي بأن تباع أرضٌ للمدين ثم يستوفى من بيعها دين الدائن .

ب. نصّ القانون ، ومن أمثلة ذلك حقّ الامتياز في نظام العمل الذي يخوّل للعامل استيفاء كامل أجره بعد انقضاء الشركة أو المؤسسة أو إفلاسها قبل استيفاء الدائنين من الديون .

مسألة : الضمانات العينية الاتفاقية :

تنقسمُ الضماناتُ العينية الاتفاقية إلى قسمين رئيسيين :

١. الرّهن الرسمي ، ويسمى الرّهن التأميني ويكونُ في العقار الثابت في حيّزه والذي لا يمكنُ نقله دونَ تلف ، ولا يمكنُ هنا نقلُ المرهونِ لأنه عقارٌ ، ويظلّ تحت سلطة المدين الراهن وله الحق بالاستعمال أو الاستغلال أو التصرّف ، ولا بدّ فيه من الإشهارِ لعدم تضليل الغير بأن المالك لم يرهن عقاره بعد .

٢. الرهن الحيازي ونعني به نقلُ حيازة الشيء المرهون من المدين الراهن إلى الدائن المرتهن طيلة فترة الرهن ، وبالتالي حقّ الدائن المرتهن في حبس الشيء المرهون أو التنفيذ عليه حتى يستوفي حقّه ، ومثالُ ذلك تسليم زيد لعمرو سيارته ليحجزها عنده حتى يستوفي دينه فإن لم يستوفه فيبيعها ويستوفي دينه منها .

وكلا الرهنان الرسمي والحيازي ضمانات عينية واتفاقية أما الفرقُ بينهما فهي :

م	الرّهن الحيازي	الرّهن الرسمي
١	على العقار والمنقول	على العقار أو منقولاتٍ بعينها لأهميتها كالعقار بالتخصيص أو الطائرات والسفن
٢	تنتقلُ الحيازة إلى المرتهن وهدفُ النقلِ الإعلان ولا يسري الرهن الحيازي إلا بعد النقل	لا تنتقلُ فيه الحيازة ويظل المرهون بيد الراهن
٣	لا حاجة فيه لإجراءات رسميّة	يحتاجُ لتسجيلٍ وإشهار ، وهذا بمثابةِ إعلانٍ للغير بالرهن وبديل عن الحيازة ولا يسري الرهن الرسمي إلا بعد التسجيل والإشهار

الباب الثاني [الرّهن الحيازي]

ورد الرهنُ الحيازي في القرآن الكريم حيثُ قال تعالى "وإن كنتم على سفرٍ ولم تجدوا كاتباً فرهانٌ مقبوضة" ، ويُطلقُ على الرهنِ الحيازي في الفقه الإسلامي وثيقة الدّين .

فصلٌ [مفهوم الرّهن]

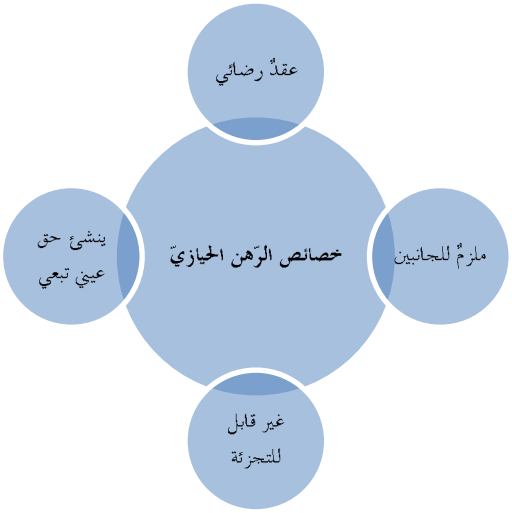
للرهن الحيازيّ عدّةُ تعاريف ذكرها الدّكتور ، والتعاريف التي معنا هي :

١. يُعرّفُ نظام الرهن التجاري السعودي الرّهنَ التجاريّ بأنّه الذي يتقرر على مال منقول (فاصلة) لدين يعتبر تجارياً بالنسبة للمدين (فاصلة) ويترتبُ على دين ثابت في ذمة أو مآله إلى الثبوت .
ومثالُ ذلك سيارةٌ للمدين زيد تكونُ رهناً عند الدائن عمرو (فاصلة) حتى يسدد دينه الذي يبلغ مئة ألف ريال وهي قيمةُ ألف كشاف اشتراها ليبيعها في بلده (فاصلة) والسيارةُ هنا ضمانٌ لدين ثابتٍ في الذمّة وهي المئة ألف ريال .

٢. يُعرّف الفقه الحنبلي الرّهن بأنهُ المالُ الذي يجعلُ وثيقةً بالدّين (فاصلة) يستوفى من ثمنه (فاصلة) إن تعذر استيفاؤه ممن هو عليه .
ومثالُ ذلك السيارةُ التي يُنصّ على أنها رهنٌ في العقد (فاصلة) ويقومَ الدائنُ ببيعها واستيفاء دينه منها (فاصلة) بعد عدمِ سداد المدين الدين .

فصلٌ [خصائص الرّهن الحيازي]

١. عقدٌ رضائيّ ، فبمجرّدِ التعاقد الشفوي يتم العقد .
٢. عقدٌ ملزمٌ للجانبين .
٣. ينشئُ حقاً عينياً تبعياً .
٤. عقدٌ غيرُ قابلٍ للتجزئة .



مسألة : عقد الرهن الحيازيّ عقدٌ رضائيّ :

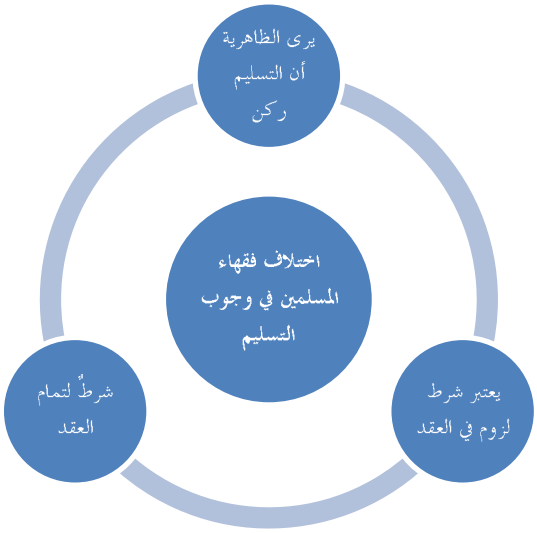
نعني بأنهُ عقدٌ رضائيّ بأنهُ يتمّ بمجرد الإيجاب والقبول دونَ حاجةٍ إلى الكتابة أو التّسليم ، وبالتالي فالأصلُ أن التّسليم لا يُعتبرُ ركناً من أركان عقد الرهن الحيازيّ وينعقدُ العقدُ دونَ تسليم ، والتسليم أثرٌ من آثاره .
وقد نصّ النظامُ السعوديّ على أن العقدَ يعتبرُ صحيحاً حتى دونَ تسليم ، إلا أنهُ لا يكونُ نافذاً بالنسبة للغير إلا بتسليم المرهون للدائن المرتهن ، ومثالُ ذلك استدانةُ زيدٍ من عمرو مئة ألف وقيامه برهنِ سيارته إلا أنهُ لم يسلّمها له فهنا مثلاً لو قامَ المدين ببيع السيارة لآخر فيتمّ عقد البيع ولا يستطيع الدائن المرتهن الاحتجاج عليه لأنه لم يستلم السيارة بعد .

أما في الفقه الإسلامي فقد اختلف الفقهاء على ثلاثة أقوال :

١. مذهب الإمام ابن حزم الظاهري ، ويرى أن تسليم المرهون تسليماً فعلياً يُعتبرُ ركناً من أركانِ عقد الرهن ، وبالتالي لا يعتبرُ عقد الرهن منعقداً دونَ تسليم .

٢. يرى بعضُ الفقهاء أن تسليم المرهون لا يعتبرُ ركناً في العقد ، ولكنهُ يعتبرُ شرطَ لزومٍ فيه بمعنى أن العقدَ قد ينشأُ دونَ تسليمٍ إلا أنهُ لا يكونُ لازماً للراهن قبل التسليم ويجوز له فسخُ العقد صراحةً أو ضمناً قبل استلام المال المرهون متى شاء ، ومثال ذلك رهنُ الدائن سيارة المدين إلا أن المدين لم يستلمها فهنا يحقّ للدائن فسخ عقد الرّهنِ ولا يحق للمدين التمسّك بالعقد لأنه لم يسلم السيارة .

٣. يرى بعضُ الفقهاء أنّ التسليم ليس ركناً في العقد الحيازي ولكنهُ شرطٌ لتمام العقد ، بمعنى أنّ العقد لازمٌ بمجرد انعقاده لكنهُ لا يرتبُ بقية آثاره بالنسبة للغير إلا بالتسليم الفعلي ، ويترتب على هذا حقُّ القاضي في التنفيذ الجبري للتسليم ، ومثالُ ذلك إذا لم يسلم زيد سيارته لعمرو فيحق لعمرو أن يرفع دعوى يجبر فيها المدين على تسليمه السيارة لرهنها لديه .



مسألة : عقدُ الرّهن الحيازيّ عقدٌ ملزمٌ للجانبين :

ونعني بهذه الخصيصة أنهُ يرتّبُ التزاماتٍ على طرفي العقد هي :

١. التزامات المدين الرّاهن :

أ. التزامهُ بضمان المال المرهونِ وسلامته .

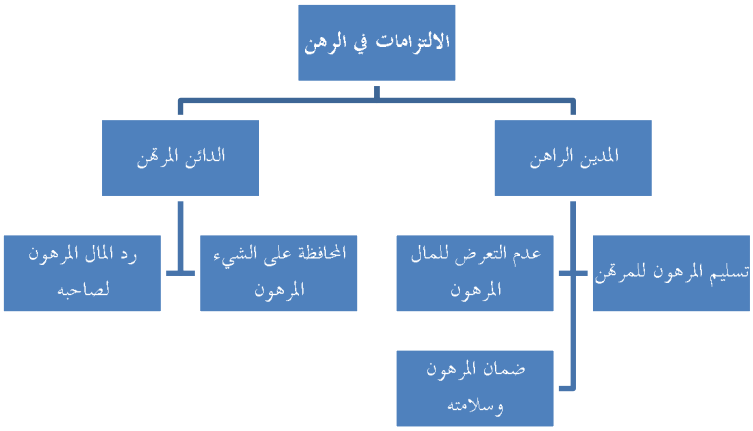
ب. التزامه بعدم التعرّض للمال المرهون لا من الناحية القانونية ولا المادية ، ومثالُ ذلك عدم استعمال القلم إن رهنه ، وعدم بيعه لأنه مرهون .

ت. التزامهُ بتسليم الشيء المرهون إلى الدّائن المرتهن ، أو إلى طرفٍ ثالثٍ يتفقان عليه ، ومثالُ ذلك إذا خشي المدين الراهن تلف السيارة المرهونة عند الراهن فهنا يتفقان على طرفٍ ثالث يسلمون له المال المرهون ويجبُ عليه تسليمه .

٢. التزامات الدّائن المرتهن :

أ. المحافظة على السيء المرهون ، ومثال ذلك إذا كان عنده مزروعات مرهونة فيضعها تحت الشمس لا في القبو حتى لا تموت .

ب. ردّ المال المرهون إلى صاحبه في نهاية عقد الرهن بعد استيفاء دينه من المدين .



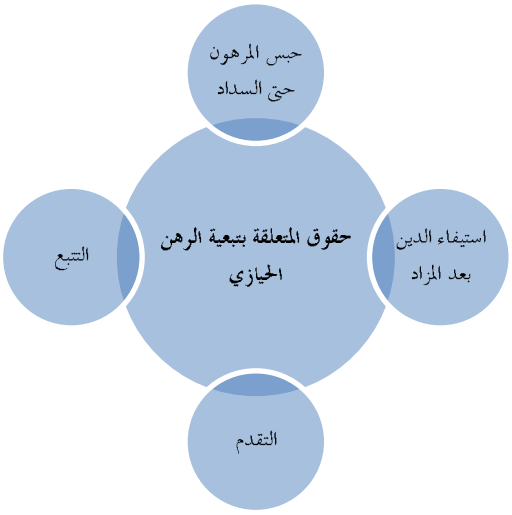
مسألة : عقد الرّهن الحيازيّ عقدٌ عينيّ تبعيّ :

ونعني بهذه الخصيصة أنهُ ينشئ حقاً تبعياً متعلقاً بالدين الأصليّ ، وعينياً متعلقاً بالشيء المرهون مباشرةً بمعنى أن يسيطر على الشيء المرهون .

ويعطَى للمرتهن وفقاً لهذه الخصيصة ثلاثة حقوق في الفقه والقانون هي :

١. حق حبس الشيء المرهون حتى وقت السّداد ، ومثالُ ذلك إدخالُ السيارة المرهونة في بيت الدائن المرتهن حتى يستم تسديد دينه .
٢. استيفاء الدين بعد المزاد ، ومثالُ ذلك إذا لم يقم المدين بتسديد الدّين فيُباع المال المرهون ، ويستوفي الدائن المرتهن دينه منه .
٣. حقّ التقدّم على سائر الدّائنين الآخرين .
٤. حقّ التتبع .

ولا شكّ أن التبعية تعني أن العقدَ خاضعٌ لوجودِ الدين الأصلي فيبقى ببقاءه ويزول بزواله .



مسألة : عقدٌ غيرُ قابلٍ للتّجزئة :

ونعني بهذه الخصيصة أمرين :

١. "كلّ جزءٍ يكونُ مضموناً بكامل الشيء المرهون" ، ونعني بذلك إذا وفّى المدينُ بجزءٍ من الدّين فيظلّ باقي الدين مضموناً بكامل الشيء المرهون ومثالُ ذلك قيامُ زيدٍ باستدانةِ ألفي ريال من عمرو ورهنه سيارته فهنا لو وفى زيدٌ ألف ريال فلا يحق له استرداد المال المرهون ولا جزءاً منه لأنه لم يوفّ المال بأكمله .

أما في حالة القدرة على تجزئة الشيء فيحقّ للمدين الراهن أن يستردّ جزءاً من الذي رهنه بحسب القيمة التي سددها ، ومثال ذلك إذا رهن عشرين قلماً والقلمُ يساوي مئة ريال ، فهنا يستطيع المدين الراهن أن يسترد عشرة أقلامٍ إذا سدد ألف ريال لأن الأقلام قابلةٌ للتجزئة .

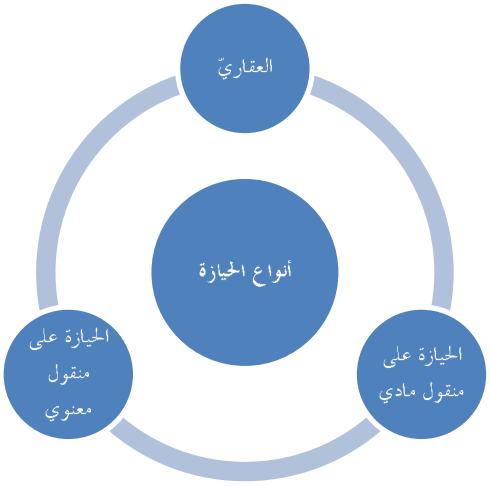
٢. "كلّ جزءٍ من الشيء المرهون يكونُ ضامناً لكلّ الدّين" ، ونعني بذلك أنهُ إذا قسّمَ الشيءُ المرهون بين ورثة المدين الراهن كان للدائن المرتهن أن يتّخذ على أي جزء من الشيء المرهون بكامل الدين ولا يستطيع الوارث الذي يتم التنفيذ على نصيبه أن يدفع هذا التّنفيذ من خلال هذا القول بأن الدائن يجبُ أن يأخذ منه نصيبه بهذا الدّين ، وجمهور الفقهاء أن الرّهن يتعلّقُ بجملة الحق المرهون وببعضه .

ومثالُ ذلك إذا توفي زيد ولديه ولدين أسامة ويوسف وورث أسامة سيارتًا أبيه المرهونة ، فلا يستطيع أن يرد الدائن المرتهن عمرو من ألا يأخذ السيارة إلا سيارةً واحدة لأنه ورث نصفَ مال أبيه .

فصلٌ [أنواع الرّهن الحيازي]

يتمّ تقسيمُ أنواعِ الحيازة بحسب محلّها ، وأنواعُ الحيازة هي :

١. الرهنُ الحيازيّ العقاريّ .
٢. الرهن حيازي على منقول مادّيّ .
٣. الرهن حيازي على منقول معنوي .

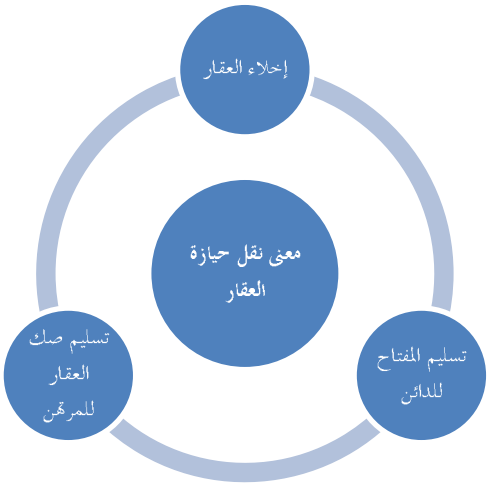


مسألة : الرّهن الحيازي العقاريّ :

هو الرّهن الوارد على عقار ، ومن المعلومِ أنهُ يجوز أن يكون المرهون عقاراً بشرطين :

١. أن يعامل معاملة المنقول وبالتالي تنتقل الحيازة من يد المدين الراهن إلى الدائن المرتهن ، وهذا الانتقال يجبُ أن يكون انتقال فعلي حتى يكون نافذ في مواجهة الغير ، وإذا لم تنتقل الحيازة لا يسري الرّهن في مواجهة الغير وإنما بين الراهن والمرتهن فقط ، ويتمّ نقلُ الحيازة فعلاً من المدين الراهن إلى الدائن المرتهن بالتالي :
   أ. إخلاء العقار من المدين الراهن إذا كان يسكنه .
   ب. تسليم المفتاح إلى الدائن .
   ت. تسليم صكّ العقار المرهون إلى المرتهن .

   ويجبُ على الدائن المرتهن أن يلتزم بصيانة العقار المرهون ، واستغلاله الاستغلال المعدّ له ، ومثال ذلك إذا كانت شققاً مفروشة فيبقيها على ما هي عليه ويشتغل بتأجيرها على الناس .

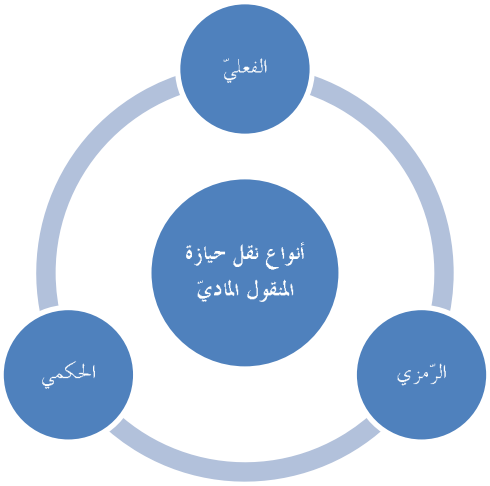


٢. أن يتمّ تسجيل الرهنِ في سجلات القيود الرسمية ويعتبرُ هذا تسجيلاً وإشهاراً .

مسألة : الرهن الحيازي الوارد على منقول ماديّ :

المنقول المادي هو كل ما يمكن إدراكه بالحسّ من غير العقارات ، ويدخل ضمن المنقول المادي "السند لحامله" وهو السند الذي لا يحمل اسم المستفيد ومثال ذلك الشيك التي يكونُ لحامله ، ويتمّ نقل حيازة المنقول الماديّ بصورٍ عدّة هي :

١. النقل الفعلي ، ومثالُ ذلكَ تسليمُ الشيكِ المكتوب فيه "لحامله" إلى الدائن المرتهن ليرهنه عنده ، أو تسليم القلم المرهون إلى الدائن .
٢. التّسليم الرمزي ، ومثال ذلك رهن البضاعة الموجودة في المستودع من خلال تسليم الدائن المرتهن مفتاح المستودع .
٣. التسليم الحكمي أو المعنوي ، ومثال ذلك حين يستأجر الدائن عمرو من زيد سيارة قبل استدانته منه ، ثمّ ثمّ استدان عمرو من زيد مالاً ورهن سيارته ، فهنا السيارة أصلاً تحت يد الدائن عمرو ويتحول عمرو من كونه مستأجراً لها إلى كونه راهنا لها .



ويجدر التّنبيه على أن التسليم في الرهن الحيازيّ يحقق هدفين :

١. يحمي الدّائن المرتهن ، ومثالُ ذلك قيام عمرو ببيع السيارة واستيفاء دينه منه بعد امتناع زيد عن سداد المبلغ .

٢. يحمي الغير من خلال إعلامه بأن المال مرهون ، ومثال ذلك امتناع أسامة من شراء بيت زيد لما علمَ أنهُ مرهون .

مسألة : الرهن الحيازي الوارد على منقولٍ معنوي :

بداءةً ؛ المنقول المعنوي هو عبارة عن أشياء غير ملموسة و لا تقع تحت الحس البشري و لكنها تصلح لأن تكون محلا للحق ، وأقسامها كالتالي :

١. الحقوق الذهنية المتعلقة بالملكية الأدبية والصناعية و الفنية ، ومثال ذلك حق المؤلف أو براءة الاختراع أو العلامات التجارية .

٢. الديون التي تكونُ للمدين على آخرين .

أما في عقد الرهن فيتمّ تقسيمُ المنقولات المعنوية إلى التالي :

١. الديون العادية ، ونعني بها الديون الثابتة في سند عاديّ (عقد قرض) وبالتالي الدين الذي فيه عادي ، ويجبُ فيها التالي :

أ. إعلان المدين أنهُ رهن دينه كتابةً ، ومثالُ ذلك استدانة عمرو من زيد ألفي ريال ، وقد كان عمرو سلّف أسامة ألفي ريال بعقد قرض عاديّ ، فهنا يحقّ لعمرو أن يرهنَ الدينَ الذي على أسامة ليكونَ تحت سلطة زيد ، وبمجرّد أن يرهنه فيجبُ عليه إعلام مدينه أسامة بأنهُ رهنَ دينه الذي عليه .

ب. تسليم سند الدين إلى الدائن المرتهن ، ومثالُ ذلك تسليم عمرو عقد القرض بينه وبين أسامة إلى زيد.

ت. إقرار خطي من جانب المرتهن بحصول الحيازة من تاريخ هذا الحدوث ، ومثالُ ذلك كتابةُ زيدٍ "استلمتُ من عمرو عقد القرض الذي بينه وبين أسامة" .

٢. الديون غير العادية ، وفيها التالي :

أ. السّندُ الإذني ، ومثالُ ذلك الأوراق التجاريّة كالشيك والكمبيالة ، ويتمّ رهنها بالخطوات الآتية :

- التّظهير على سبيل الرّهن ، ونعني به التّظهير التأميني[1] .
- نقل حيازة الورقة التّجاريّة إلى الدائن المرتهن .
- كتابة الدائن المرتهن سنداً خطياً يقرّ به أنه استلم وحاز الورقة التجارية ، مع كتابة تاريخ الحيازة.

وقد نصّت اللائحة التنفيذية لنظام الرهن التجاري على وجوبِ أن يكونَ المُظهّر هو الحامل الشرعي للورقة التجاريّة ، وأن يكونَ التظهيرُ كتابياً .

ب. السّند الاسمي ، ونعني بها الأسهم ، ويتمّ رهنها بالخطوات التالية :

- تحرير عقد الرهن ، ونعني بذلك كتابته .
- قيد الرهن في سجلات الشّركة التابعة لها هذه الأسهم ، ومثالُ ذلك إذا رهنَ عمرو أسهمه في شركة الراجحي المصرفية للاستثمار فيدوّن في سجلات الشركة أنه رهن سهمه لزيد .
- يُرفق بهذه السجلات ما يفيد برهن هذه السندات ، ومثال ذلك إرفاقه لعقد الرهن .
- يؤشر الراهن على أنه قام بذلك .

---

[1] راجع مذكرة الأوراق التجارية والإفلاس .

- نقل الحق الثابت إلى المرتهن عن طريق تسليم الصكّ ، ومثالُ ذلك استلامُ زيد من عمرو صك الأسهم .

ت. السّند لحامله ، ونعني به الورقة التجارية التي لا تحملُ اسمَ المستفيد ، ويتمّ رهن السند لحامله بتسليم الصكّ للدائن المرتهن .

وقد اشترط النظامُ السعودي التالي :

- أن يكون عقدُ الرّهنِ مكتوباً .
- أن يتضمّن العقد رهن هذه الحقوق الموجودة في الورقة التجارية ، ومثالُ ذلك إذا كان مبلغُ الشيط ألفي ريال فتكتبُ هذه الألف في عقد الرهن .
- إخطار الجهة التي أصدرت هذه الصكوك بالرهن ، ومثال ذلك إذا أصدر مصرف الراجحي دفتر الشيكات فيُخطرُ حتى لا يصرفَ للمدين شيكاً قد رهنه .

أما إذا كان السند مودع لدى الغير فيتم التالي :

ث. رهنُ الأوارق المالية ، ونعني بها الصّكوك التي تصدرها الشركات من أسهمٍ وسندات قابلة للتحويل أو التداول في سوق المال ، ويتمّ رهنها بتسليم الدائن المرتهن إيصال الإيداع ، ويعتبر ذلك تسليماً للصك ويتحقق بشرطين :

- أن يكون الصكّ معيناً في الإيصال تعييناً كافياً .
- موافقة المودع لديه على حيازة الصكّ لحساب الدائن المرتهن ، ومثالُ ذلك إذا كانَ لدى زيد صكّ مالي في شركة سابك فهنا وبعد تسليم الدائن إيصال الإيداع الذي يثبتُ حق يد في الصك ، يحيط المدين الشركة بأن الصك الموجودَ لديها مرهونٌ لزيد ، ويجبُ موافقتها قبل الرّهن .

٣. رهن الحقوق التي ترد على منقولات معنوية أخرى :

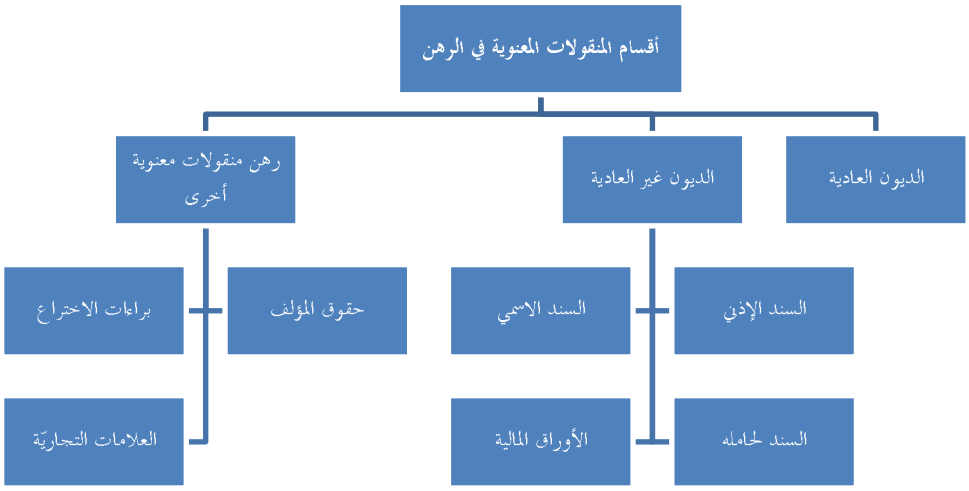
أ. رهن حقوق المؤلف ، ويتمّ رهن حق المؤلف المالي بثلاثة شروط :

- تسجيله لدى الجهة المختصة في وزارة الإعلام .
- يتم وفق نظام حماية حقوق المؤلف ومثالُ ذلك إذا اشترط نظام حماية حقوق المؤلف عند رهن الحق المالي الذي يقل عن ألفي ريال فلا يرهنه المدين المؤلف .
- لا يكون نافذاً بمواجهة الغير إلا من تاريخ قيد الرهن في سجل حقوق المؤلف .

ب. رهن براءات الاختراع ، ويكونُ بالتّسجيل لدى الإدارة العام لبراءات الاختراع في مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية ، ولا ينفذ الرهن في مواجهة الغير إلا من تاريخ سجل قيده في محل براءات الاختراع .

ت. رهن العلامات التجارية ، ويتمّ رهنُ العلامات التجارية بطريقين :

- عن طريق التأشير في سجل العلامات التجارية .
- الإشهار في الجريدة الرسمية ، ولا يعتبر نافذاً في مواجهة الغير إلا من تاريخ التأشير على السجلّ والإشهار في الجريدة الرسمية .

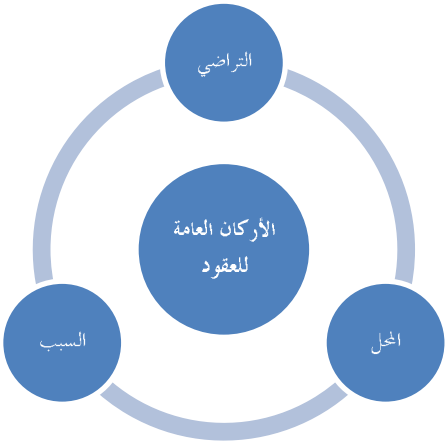


الباب الثاني [إبرام عقد الرهن الحيازي]

فصلٌ [شروط إبرام عقد الرهن الحيازي]

يُشترطُ في انعقاد عقد الرهن الحيازي توفّر الأركان العامة للعقود وهي :

١. التراضي .
٢. المحل .
٣. السبب .



مسألة : الرّضا :

الرهن عقدٌ يتم من قبل المدين الأصلي وقد يتم من قبل كفيل عينيّ ، ومن المعلومِ أنه يجبُ تراضي الطرفين على عقد الرّهن ، ويجبُ أيضاً توافر أهلية الدائن والمدين أما الأهلية الواجب توفرها في الراهن فهي :

١. أهليه المدين الرّاهن ، ويشترط في الراهن إذا كان مديناً أصلياً أن يكون أهلاً للتصرف في الشيء المرهون ، فلا يكون قاصراً ولا معدوم الأهلية .

ولأن الرهن عملٌ من أعمال التصرف وهو من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر، فينبغي التفريق هنا بين حالتين :

أ. إذا كان المدين الراهن عديم الأهلية ، ومثال ذلك إذا كان الراهن مجنوناً أو دون السابعة ، فإن العقد يعتبر باطلا بطلاناً مطلقاً ولا يصحّ بحال .

ب. إذا كانَ ناقصُ الأهلية فيصحُّ عقده تحت وصاية وليّه ، ويحق له إبطاله بعد بلوغه سن الأهلية .

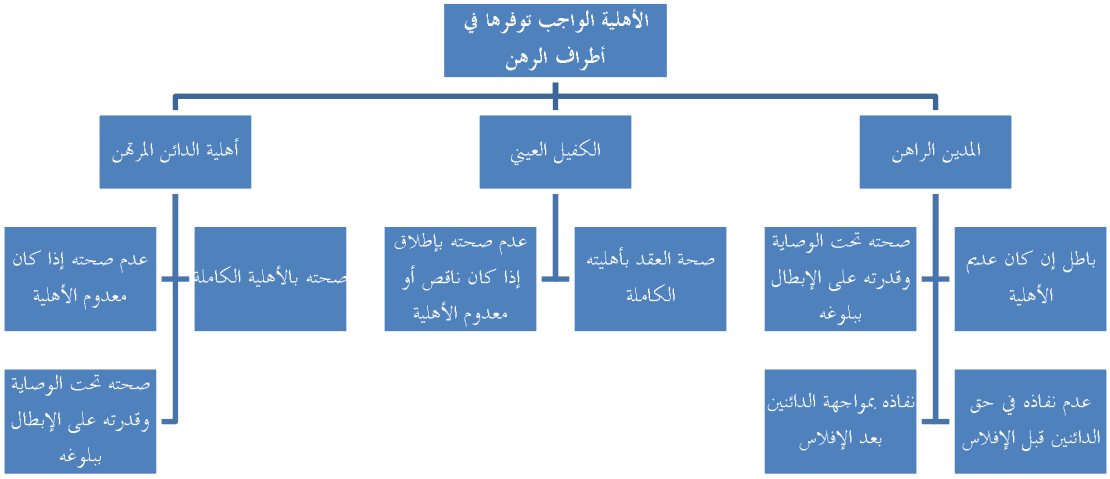
ت. إذا كان الراهن مفلساً أو معسراً فيعتبر عقد الرهنِ غيرُ نافذ في حق الدائنين السابقين على شهر الإفلاس أو الإعسار ، أما الدائنين اللاحقين على الإفلاس أو الإعسار فيسري عقد الرهن عليهم . ومثالُ ذلك قيامُ زيد برهن سيارته الكامري لعمرو ثم إفلاسه بعد ذلك ، فهنا قد يدخل الدائن المرتهن مع بقية الدائنين في تفليسة واحدة ، أما من يستدين منهم الراهن بعد إفلاسه فيتقدّمُ عليه الدائن المرتهن قبل إفلاسه في استيفاءه دينه .

وإذا كان المدين الراهن ممنوعًا من التصرف فإن العقد يعتبر باطلاً من أصله بطلانا مطلقا .

٢. أهلية الراهن الكفيل العيني ، وهو شخص غير المدين يرهن ماله ضامناً لدين في ذمة غيره ، ومثال ذلك أن يقوم زيد برهن سيارته للدائن عمرو بعد استدانة أسامة منه ، وتعتبرُ الكفالة العينية تصرفاً تبرعياً صِرْفاً ، وبالتالي ضارةً ضرراً محضاً ، لذا فيُشترطُ أن يكونَ الكفيل العيني ذو أهلية كاملة ، وتبطلُ كفالته بإطلاق إذا كان ناقص الأهلية أو معدومها .

٣. أهلية الدائن المرتهن ، ومن المعلوم أن عقد الرهن الحيازي تصرفٍ دائرٍ بين النفع والضرر ، وبالتالي فلا بد من توافر الأهلية الكاملة ليتمّ العقد ، ولا مانع من عقد وليه عقد الرهن لمصلحته ، ويحقّ له إبطال ذلك بعد بلوغه .

ويرى بعضُ فقهاء الإسلام أن الرهن عقدٌ من عقود التبرّع ، فلا يصلحُ أن يكونَ من قاصرٍ البتّة .



مسألة : المحلّ :

ونعني بالمحل المال المرهون ومثال ذلك السيارة التي يملكها زيد ورهنها لعمرو ، ويُشترط وفقا لنظرية العقد بالنسبة لمحل الرهن الحيازي التالي :

١. أن يكون محل الرهن الحيازي مما يجوز بيعه في المزاد العلني ، ومثال ذلك رهن السيارة لجواز بيعِها في المزاد العلنيّ.

٢. وجوده وقت انعقاد عقد الرهن ، ومثال ذلك عدمُ رهن سيارةٍ لم يشتريها المدين الراهن بعد .

٣. أن يتم تعيينه تعيينا نافيا للجهالة ، ومثال ذلك قول المدين الراهن "أرهنُ إحدى سياراتي لك" وهذا لا شكّ لا يجوز لأن السيارة غير محددة .

٤. أن يكون محل الرهن مملوكاً للراهن .

٥. أن يكون الدين المضمون بالرهن محدداً ، ومثالُ ذلك رهنُ السيارة مقابل مبلغ مئة ألف ريال ديناً لزيد على عمرو .

فصلٌ [شروط الشيء المرهون]

ثمّة شرطين رئيسيين متعلقين بالشيء المرهون في نظام الرهن التجاريّ هما :

١. أن يكون موجوداً ، ومعيناً .
٢. أن يكون مملوكاً للراهن .

مسألة : الوجود والتعيين :

١. أن يكون موجوداً والمقصود بوجوده أي أن يكون المرهون موجوداً وقت إبرام عقد الرهن ، ومثال ذلك وجود السيارة فعلاً .
٢. أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين ، والقاعدة العامة في القانون أنه لا يشترط تخصيص الشيء المرهون أو تعيينه بشكل دقيقٍ في الرهن الحيازي ، لكنه مشترط في الرهن الرسمي ، ومثالُ القابل للتعيين أني بعتك السيارة الموجودة في المستودع فهنا الرهنُ قابل للتعيين ببساطة .

أما بالنسبة للنظام السعودي فله موقف مخالف للقاعدة السابقة ، فقد اشترط تخصيص المرهون في الرهن الحيازي ونص على أنه "يجب أن يكون الشيء المرهون مما يصح بيعه ، وأن يكون معيناً في عقد الرهن أو في عقد لاحق تعييناً نافياً للجهالة والغرر ، ولا يصح رهن المال المستقبل " ، ومن أمثلة الرهن المعين تعييناً دقيقاً رهن زيد لعمرو السيارة الكامري الزرقاء ذات رقم الشاصي "٢٣٤٨٧١٨٣٣" .

ومبدأُ تخصيص المرهون قاعدةٌ آمرةٌ في النظام السعودي ولا يجوزُ الاتفاق على خلافها ، ويبطلُ العقدُ إذا لم يخصص المدين الراهن الرهن .

سؤال : هل يجوزُ رهنُ الشيء المستقبليّ ؟

جواب : نعني بالشيء المستقبليّ مثلاً البيت الذي لم يتمّ اكتماله ، أو السيارة التي لم يتم صناعتها بعد ، وثمّة فرقٌ في هذه المسألة بين النظام السعودي ، والفقه الإسلامي :

١. يرى النظام السعوديّ بطلان كل عقد يتضمن رهن شيء مستقبلي ، وذلك لعلتين :

أ. تعارض رهن الشيء المستقبلي مع مبدأ تخصيص المرهون ، ومثال ذلك كيفَ يرهنُ زيدٌ السيارة التي لم تُصنع بعد ، ومبدأ التخصيص يعني وجودها وتعيينها تعييناً دقيقاً .

ب. عدم قابلية الشيء المستقبلي للحيازة ، لأن فكرة الحيازة المرتبطة بالرهن الحيازي تقتضي وجود المال، و في حالة الرهن المستقبلي المال غير موجود ، فلا يستطيع أن يسلم زيدٌ المنقول إلى عمرو وهو لم يوجد أصلاً .

٢. القاعدة العامة عند فقهاء الإسلام هي أنّ "كل ما جاز بيعه جاز رهنه" وقد اختفوا فيما يجوز بيعه وبالتالي اختلفوا فيما يجوز رهنه ، والرّاجح ما ذهب إليه ابن القيم – رحمه الله – وهو جواز رهن الشيء المستقبلي إذا انتفى الغرر الفاحش ، ومثال الغرر اليسير غير الفاحش رهنُ الثمار أو الزّرع قبل النّضج . وير فقهاء الحنابلة جواز رهن الثمار قبل النضج بشرط أن يظهر الثمر على الشجر .

مسألة : أن يكون مملوكاً للراهن :

يرى نظام الرهن التجاريّ السعوديّ عدم جوازِ رهنِ شيءٍ غير مملوك للراهن إذا كان هو من رهن الشيء المرهون ، ومثال ذلك قيام زيد برهن بيت ولده للدائن المرتهن عمرو فهذا لا يجوز .

وقد نصّ نظام الرهن التجاري على أنه "يكون الراهن في المدين نفسه و يجوز أن يكون شخص آخر يقدم الرهن لمصلحة المدين،وفي كلا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالك للشيء المرهون وأهلاً للتصرف فيه،و إذا ظهر أن الراهن لا يملك التصرف في الشيء المرهون كان للدائن المرتهن حسن النية التمسك بحقه في رهن بديل أو فسخ العقد" ، ويُلاحَظُ من هذا النص أن رهن ملك الغير يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً .

وإذا "بزع" المدين ورهنَ شيئاً لا يمكله فينبغي التفريق هنا بين ما إذا كان الدائن حسن النية ، أو كان سيء النية :

١. إذا كان الدائن حسن النية ، فإن رهن ملك الغير يكون صحيحاً في هذا هالحالة ، حيث أنّ الدائن لا يعلم أن الراهن لا يملك التصرف بالشيء المرهون، وأعطى النظام له الخيار بين رهن بديل أو فسخ العقد ، ومثالُ ذلك قيام زيد برهن بيت أخيه دون علمه فهنا يكون العقدُ بين الدائن المرتهن والمدين الراهن صحيحاً لا باطلاً ، ويجوز أن يقوم الدائن بفسخ العقد ، أو مطالبة المدين زيد بأن يقدّم رهناً آخر يملكه .

٢. إذا كان الدائن المرتهن سيء النية ، ونعني بسيء النية معرفته عدم ملك الدائن للشيء المرهون وهنا يكون الرهن باطلاً بطلاناً مطلقاً .

ويشترطُ فقهاء الإسلام فيما يتعلّقُ بالملكية أحد الشروط التالية :

١. أن يكون الراهن مالكًا للشيء المرهون .

٢. أن يكون الراهن مأذوناً له بالتصرف في الشيء المرهون ومثال ذلك موافقة عمرو على رهن زيد لبيته .

أما إذا لم يكن مالكا ، و لم يكن مأذونا له بالتصرف فيه ، فإن عقد الرهن باطل بطلانا مطلقا ، حسن النية كان أو سيء النية .

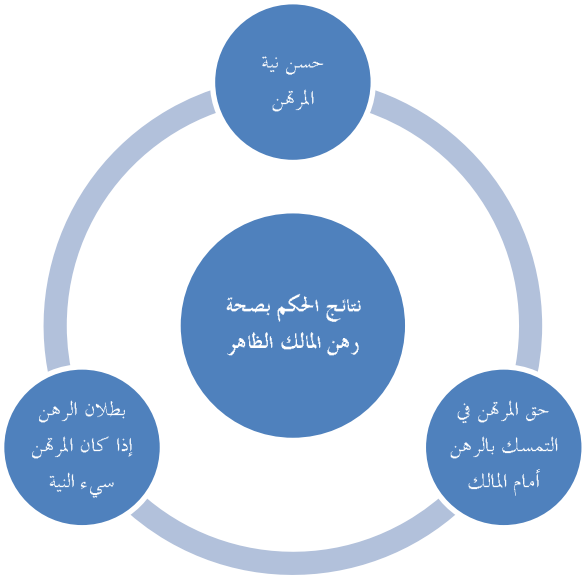
سؤال : ما حكم رهن المالك الظاهر في النّظام السعوديّ ؟

جواب : بداءةً ؛ المالك الظاهر هو الشخص الذي يظهر أمام الكافة بأنه المالك الحقيقي ، كحالات الوارث الظاهر أو المالك بسند صوري ، ومثالُ ذلك وفاةُ زيد وقيام عمرو بورث جميع أموال والده كونه الابن الوحيد ، وبعد أخه للميراث قام برهن أحد سيارات والده لأحد دائنيه ، وبعد ذلك تبيّن أن للوالد زوجةً أخرى في مكانٍ ما من هذه الأرض أتت تطالبُ بحقها في الورث وصار من نصيبها السيارة المرهونة .

ومن الواضح هنا أن الرهن الصادر من المالك الظاهر هو رهن صادر من غير المالك ، والحكم هنا صحة رهن المالك الظاهر ، وترتيب الآثار القانونية عليه بغرض حماية الدائن المرتهن حسن النية الذي استند إلى الوضع الظاهر ، وكذلك حمايةً للائتمان العام وحرصاً على استقرار المعاملات .

ويترتب على هذا الحكم ثلاث نتائج :

١. يشترط لصحة رهن المالك الظاهر هو أن يكون المرتهن حسن النية .
٢. يكون للمرتهن حسن النية أن يتمسك بهذا الرهن في مواجهة المالك الحقيقي ، ومثال ذلك إذا قام المدين الراهن بفسخ العقد فيحق للدائن أن يرفع عليه دعوى في القضاء .
٣. إذا كان المرتهن سيء النية فإن الرهن في هذه الحالة يعتبر رهن لملك الغير ، وبالتالي يكون باطل بطلاناً مطلقاً .



الباب الثالث [مسائل متعلّقة بالدين المضمون بالرهن]

الدين المضمون بالرهن هو الدينُ الأصليّ الالتزام الأصلي ، و يكونُ الرهن ضماناً لهذا الدين الأصلي وبالتالي هو حق تبعي مرتبط بهذا الدين وجوداً وعدماً ، أي لا يقوم الرهن إلا إذا وجد الدين الأصلي ويزول الرهن إذا زال الدين ويبطل الرهن إذا بطل الدين .

وكما يجب تحديد الرهن وهو التابع يجب تحديد الدين وهو الأصل .

ومثالُ ذلك قيام زيد باستدانة مئة ألف ريال من عمرو ، ورهن سيارته له لحين تسديد الدين ، فهنا تعتبر المئة ألف ريال هي الدّين الأصلي ، والسيارة هي الرّهن .

فصلٌ [وجود الدّين المضمون]

أوجبَ النّظامُ السعوديّ ثبوتَ الدين المضمون في ذمّة المدين حتى يصح عقد الرّهن ، ومثالُ ذلك لا يصحّ أن يرهن زيدٌ سيارته على دينٍ لم يتّفق عليه أصلاً ، و لم يثبت في ذمته بعد .

ولا يصح الرهن إذا كان الدين غير ثابت في الذمة أو غير آيل للثبوت ، ومثال ذلك أن يطلب البائع من المشتري ضماناً لثمن المبيع قبل إبرام العقد .

سؤال : هل يجوز أن يكون الدين المضمون بالرّهن آيلاً للثبوت في ذمة المدين ؟

جواب : بداءةً نعني بالآيل للثبوت أي في طريقه للثبوت ، ومثال ذلك اتفاق عمرو وزيد على أنه سيتمّون كتابة عقد بيع البيت بعد وصوله إلى الرياض .

ويُجَوّزُ النظام الرهن إذا كان الدينُ آيلاً للثبوت شريطة أن يكون هذا الدين محدداً في العقد من حيث المقدار والمصدر أو بيان حده الأقصى الذي ينتهي عليه ، ومثالُ ذلك اتفاق زيد وعمرو على شراء البضاعة والتي هي أقلامٌ من البحر بمجرد أن تصل ، فيجبُ أن يكتب في عقد رهن السيارة التالي "يجبُ على عمرو أن يسلّم مبلغ البضاعة "عشرة أقلام زرقاء نوع روكو" بعد سنة ، وإلا فسيتم استيفاء المبلغ من الرهن" .

ويجوز أن يكون الدين المضمون اعتماداً مفتوحاً في أحد المصارف السعودية أو حساباً جارياً في أحد البنوك مادام الدين محدد المقدار أو تم تحديد حده الأقصى الذي ينتهي عليه، ومثال ذلك قيام زيد بفتح اعتمادٍ بنكيٍّ بمبلغ مليون ريال ، فإن ذلك بمثابة ضمان دين مستقبلي محدد حده الأقصى مليون ريال[٢] .

فصلٌ [مدى صحة الرهن الحيازي إذا كان الدين المضمون ديناً مستقبلياً]

يجدر التنبيه على أن هناكَ فرقاً بين الدين المستقبليّ ، والرّهن المستقبليّ ، وحديثنا هنا عن الدين المستقبليّ لرهنٍ موجود ، ومثالُ ذلك قيامُ زيد برهن سيارته الكامري على بضاعة لم تُصنع بعد .

وقد اختلف الفقهاء في رهن الدين المستقبليّ على أقوال هي :

١. يرى فقهاء الحنابلة إلى أن الرهن لا يقعُ إلا إذا تمّ العقد ووجب الدين المضمون ، أما قبل وجوبه فلا يصح عقد الرهن ، ومثال ذلك لو قال شخص بعتك هذه الدار بألف تسددها لي بعد سنة على أن ترهنني بها هذا الفرس ، فهذا الرهنُ صحيح ، أما لو رهن الفرس قبل شراء الدار لم يصح الرهن .
٢. يرى المذهب المالكيّ والنظامُ السعوديّ وبعض الحنابلة و الأحناف جواز الرهن بالدين المستقبلي والاحتمالي ، ومثال ذلك رهن زيد سيارته بعد فتحه حساب الاعتماد المصرفيّ قبل أن يسحب منه قرشاً واحداً .

وقد نصّ المشرّع السعودي على صحة رهن الديون غير الثابتة في الذمة المالية إذا كان مآلها الثبوت ، ويكون الأمر كذلك إذا تعدد مبلغ الدين المضمون في عقد الرهن أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه .

فصلٌ [مبدأ تخصيص الدين المضمون]

من المعلوم أن النظام السعوديّ يأخذ بمبدأ التّخصيص فيما يتعلّق بالشيء المرهون والدين المضمون ، ويعني هذ المبدأ تعيين العقار المرهون تعييناً دقيقاً في عقد الرهن أو عقد لاحق ، ومثال ذلك النص في العقد على "يرهن زيدٌ لعمرو بيته الكائن في حي الربوة – تقاطع شارع عمر بن عبدالعزيز مع عمر بن الخطاب رضي الله عنه – مساحته ١٠٠٠م"

وعدم التّخصيص يعني بطلان عقد الرهن أو الدين الأصليّ بطلاناً مطلقاً ، ولا شكّ أنّ تحديد الدين المضمون يحقق مصلحة للتالي :

---

[٢] راجع العقود التجارية وعمليات البنوك .

١. يحقق مصلحة للمدين لأن الدين غير المحدد المقدار قد يصل إلى مبلغ كبير لا يستطيع المدين الوفاء به ولا يكفيه الشيء المرهون وبالتالي فيستوفي الدائن المرتهن ماله من الشيء المرهون الذي قد لا يريد بيعه المدين الراهن .
٢. مصلحة للغير ، فإن مصلحته تقتضي تحديد مقدار الدين كي لا يصل إلى مبلغ يفوق قيمة الشيء المرهون.

فصلٌ [تبعية الرهن للدين المضمون]

من المعلومِ أنّ الرهنَ تابع للدين المضمون في وجوده وصحته و انقضائه ، فالدين المضمون هو الأصل ، والرهن فرع ، والفرع يتبع الأصل ، ومثالُ ذلك إذا استدان زيد من عمرو ألفي ريال ورهن سيارته ، فبعد تسديده الدين ينقضي الرهن مباشرةً ، ويترتب على التبعية نتيجتين :

١. إذا كان الراهن هو الكفيل العيني وليس المدين كان له أن يتمسك إلى جانب الدفوع الخاصة به بأوجه الدفوع المتعلقة بالدين ، ومثالُ ذلك قيامه برفع دعوى على أن الدين الأصلي لم يثبت في ذمة المدين ، أو أن المدين حين استدان كان معدوم الأهلية وبالتالي يبطل عقد القرض وبالتالي ينقضي عقد الرهن .
٢. يستطيع الكفيل العيني أن يتمسك بأوجه الدفوع الخاصة بالدين المضمون حتى لو تنازل عنها المدين الأصلي ، ومثالُ ذلك لو أكره الدائن المدين على الاستدانة منه ، ثم تنازل المدين وقبل الاستدانة فهنا يحق للكفي العيني أن يرفع دعوى بأن هناك خللٌ في الرضا وهو الإكراه .

فصلٌ [انتفاع الراهن بالشيء المرهون]

نصّ النظامُ السعودي على وجوب بقاء المرهون بيد التالي :

١. بقاؤه تحت يد الدائن المرتهن .
٢. بقاؤه تحت يد شخصٍ ثالثٍ عدلٍ يتفق عليه الدائن والراهن .

ولا ينفذ عقد الرهن في حق الغير ، حتى يكون تحت يد من تحته حتى انقضاء الرّهن .

أما فيما يتعلّقُ بانتفاع الراهن بالشيء المرهون فتفصيله كالتالي :

١. لم ينصّ النظام السعوديّ على آلية انتفاع الراهن بالشيء المرهون .
٢. يرى القول الراجح في الفقه الحنبلي أنه يجوز للمرتهن إعارة المرهون أو إجارته للراهن لمدة معينه ، ويكون للمرتهن في هذه الحالة حق استرداد المرهون بعد انقضاء المدة ، ومثالُ ذلك قيام زيد برهن سيارة عمرو ومن ثمّ إعارته للسيارة ليستخدمها .

ووجه جوازِ ذلك أن مقصود من الرهن هو استيثاق الدين واستيفائه من ثمنه، وذلك لا ينافي انتفاع الراهن بالشيء المرهون بإيجاره أو إعارته ، لأن عدم الانتفاع بالمرهون تعطيل لمنافع المال، و قد نهى الرسول صلى الله عليه وسلم عن إضاعة المال .

فصلٌ [تصرف الراهن بالشيء المرهون تصرفاً ناقلاً للملكية]

يحتفظ الرّاهنُ من حيثُ المبدأ بسلطة التصرف بالشيء المرهون ما لم يكن هذا التصرف يضرُّ بحقوق الدائن المرتهن أو ينقص منها ، ومثالُ ذلك حقّ زيد في بيع السيارة التي رهنها لعمرو .

وقد أباح النّظامُ السعوديّ التصرف بالشيء المرهون في ثلاث حالات :

١. أن يكون الشيء المرهون معرضًا للهلاك أو التلف ، أو كانت حيازته تستلزم نفقات باهظة ، ولم يقدم الراهن شيئاً آخر بدلاً عنه .

وهنا يرفع الراهن أو الدائن المرتهن دعوى في ديوان المظالم تُجيزُ لهُ بيع الشيء المرهون بالطّريقة التي تسمح بها المحكمة ، وينتقلُ الرّهنُ إلى ثمن المبيع ، وتحدد المحكمة الجهة التي يتمّ فيها إيداع الثّمن .

ومثالُ ذلك قيامُ القميع برهن أبقاره في الخبراء إلى زيد الذي يسكنُ البدائع شرط نقله لها ، والمسافة بينهما طويلة وشاقّة ، ونفقات أكل البقر كبيرة ، فهنا يتقدّم القميع إلى ديوان المظالم ليسمح له ببيع البقر ، ومن ثمّ تسليم مبلغ البيع إلى صاحبٍ له ولزيد في رياض الخبراء حيثُ يكونُ هذا المبلغُ هو الرهن بدل البقر .

٢. انخفاض القيمة السوقية للشيء المرهون بحيث تصبح القيمة غير كافية لضمان الدين ، ويحقّ للدائن المرتهن هنا أن يطلبَ زيادة الضمان خلال مدة معيّنة ، فإن رفض الراهن زيادة الضمان ، أو انقضت المدّة ، فيحقّ للمحكمة أن ترخّص للدائن المرتهن أو الراهن إن كانت مصلحته في ذلك لبيع الشيء المرهون ، وتحدد المحكمة موقع المال بعد البيع .

ومثالُ ذلك قيام زيد برهن أرضٍ قيمتها مئتي ألف ريال في حي الملزّ بالرياض على دين قيمته مئتي ألف ريال ، وبعد رهنه صدر قرارٌ صدر قرارٌ يعنى بضربِ رسومٍ على الأراضي ، فانخفضت قيمة الأرض فهنا يحقّ للدائن المرتهن أن يسارع برفع دعوى وبيع الأرض حتى لا تنخفض أكثر ، فإن باع بسعرها فبها ونعمت ، وإن باعها بمئة ألفٍ مثلاً فيزيدُ عليها مثلها ويوضع المبلغ لدى مكتب أحمد لتحصيل الديون بعد قرار المحكمة ذلك .

٣. أن يكون الشيء المرهون صكاً لم يتم إيداع ثمنه بالكامل ، ويجوزُ هنا أن يطلب الدائن المرتهن من المحكمة الترخيص له ببيع الصكّ ، بشرط أن يرفض المدين الراهن تقديم النقود اللازمة للوفاء لما تبقى من ثمن الصك قبل ميعاد استحقاقه بيوم على الأقلّ .

ومثالُ ذلك قيامُ المدين الراهن زيد برهنه عشرة أسهم له في شركة سابك لحساب عمرو ، وبعد سنة لم يسدد المبلغ ، فيحق للدائن المرتهن أن يبيع الأسهم الذي رهنها .

الباب الرابع [التزامات و حقوق المرتهن]

تنقسمُ التزامات وحقوق المرتهن إلى التالي :

١. التزامات الدائن المرتهن وهي :

أ. المحافظة على الشيء المرهون وصيانته .

ب. إدارة المرهون واستثماره لمصلحة الراهن .

ت. رد الشيء المرهون عند نهاية الرهن وبعد استيفاء كامل الدين .

٢. حقوق الدائن المرتهن وهي :

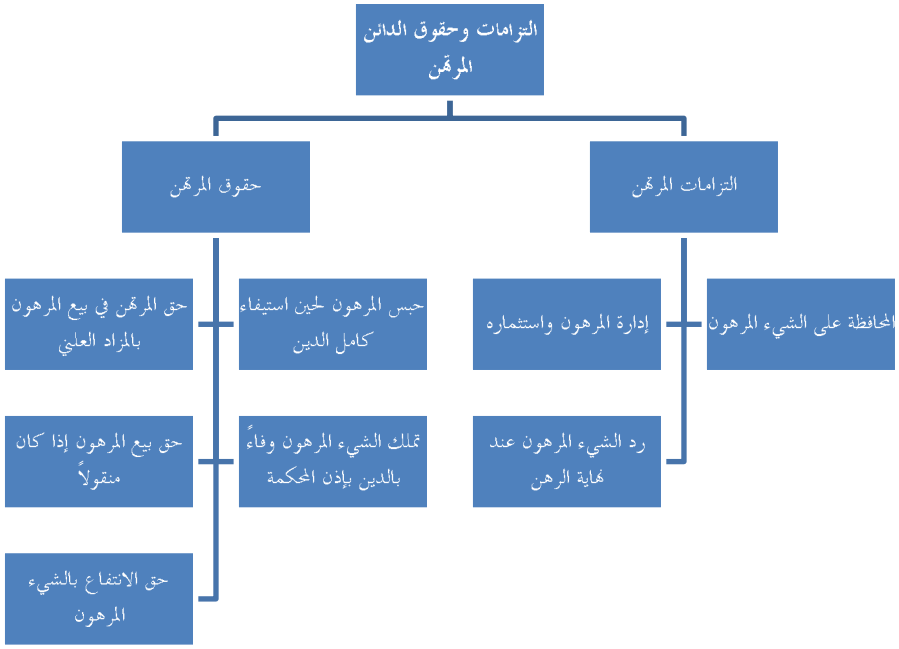
أ. حبس الشيء المرهون لحين استيفاء كامل الدين .

ب. حق المرتهن في بيع الشيء المرهون بالمزاد العلني و استيفاء حقة من الثمن في حاله عدم وفاء المدين بالدين .

ت. حق الانتفاع بالشيء المرهون بنفسه أو بواسطة الغير .

ث. حق بيع المرهون إذا كان منقولاً مهدداً بالتلف أو الهلاك أو نقص القيمة .

ج. تملك الشيء المرهون وفاءً بالدين إذا أذنت له المحكمة بذلك .



فصلٌ [التزامات المرتهن]

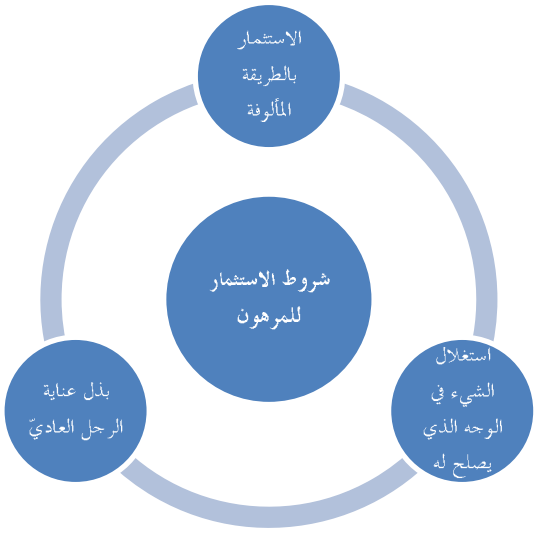
مسألة : التزام المرتهن بإدارة المال المرهون واستثماره :

ونعني بذلك من الناحية القانونية أن المرتهن يلتزم باستثمار الشيء المرهون ، ويجب أن يكون هذا الاستثمار استثمارًا كاملاً ، وشروطه هي :

١. أن يستثمر الشيء بالطريقة المألوفة لاستغلال المال المرهون ، ومثال ذلك أن يكون المرهون أرضًا زراعية فيقوم المرتهن ببناء مصنع عليها لاستغلاله فهذا لا يصح لأنها أرضٌ زراعيّة .

٢. أن يستغل الشيء في الوجه الذي يصلح له ، فلا يجوز له أن يغير من الطريقة المألوفة لاستخدام المرهون إلا بإذن الراهن ، ومثالُ ذلك عدم استخدام المزرعة للزراعة ، بالإضافة إلى إدخالِ الحيوانات لها وتربيتهم فيها إلا بإذن صاحبها .

٣. أن يبذل في إدارة الشيء عناية الرجل العادي ، ومثال ذلك ذهابه للمزرعة بشكل أسبوعي لمتابعة العمل والزراعة .



سؤال : ما حكم إخلال الدائن المرتهن بواجب العناية واستثمار الشيء ؟

جواب : يترتب على ذلك التالي :

١. يحق للراهن أن يطلب وضع المرهون تحت الحراسة و يتولى هذا الحارس حراسة الشيء المرهون واستثماره و إدارته ، ومثالُ ذلك إهمال المرتهن للزراعة ورفع الراهن دعوى لتقوم شركة أسامة بإدارة المزرعة .

٢. يحق للراهن أن يسترد المرهون مقابل دفع ما عليه قبل حلول الأجل الأصلي بالإضافة لحقه بالمطالبة بالتعويض ، ومثالُ ذلك تسديد زيد مبلغ الدين لعمرو ، ورفع دعوى عليه لتسديده جميع المبالغ جراء الأضرار التي أصابت المزرعة .

وقد نصّ نظام الرهن التجاري فيما يتعلقُ بإدارة المرتهن للشيء المرهون و استغلاله على التالي :

١. "لا يجوز للدائن المرتهن أن ينتفع بالشيء المرهون دون مقابل إلا بإذن الراهن" ، ويتفق في ذلك مع أحكام الفقه الإسلامي، حيث إن انتفاعه بالمرهون دون مقابل يعد ربا ومثالُ ذلك عدم جوازِ استغلال الدائن للمزرعة وبيع مافيها من ثمر وأخذ القيمة له لأن هذا ربا فسعرُ الدين يسدده المدين ، وأرباح المزرعة يأخذها لجيبه .

٢. إذا قام الدائن المرتهن باستثمار المرهون فيحقّ له أن يستعمل جميع الشيء المرهون لحساب الراهن ، ومثالُ ذلك أن يبيع الثمر باسم الراهن لا باسمه ، وأن يتعاقد مع الآخرين الذين أتوا لمزرعة الراهن لحساب الراهن ، ولا يعدهم عنه ويتعاقد معهم بحسابه الشخصيّ .

٣. يحقّ للدائن المرتهن أن يستوفي من الأرباح دينه ، ويخصم منها تكاليف التشغيل كذلك ومن ثم يخصم ما استوفاه من أصل قيمة الدين ويأخذ الباقي مما يعطيه المدين .

ومثالُ ذلك قيام زيد الدائن بإدارة مزرعة المدين عمرو ، وعند نهاية السنة جنى من الأرباح عشرة آلاف وتكاليف التشغيل تبلغ ألفين ، فهنا يقوم بالتالي :

أ. يخصمُ الألفين ويأخذها لحسابه لأنه تكاليف تشغيل .

ب. يأخذ الثمانية آلاف من الأرباح .

ت. يطلب من المدين تسديد الألفين الباقية له من الدّين .

وإذا كان المرهون ورقةً تجارية التزم المرتهن باتخاذ جميع الإجراءات التي يتطلبها النظام لحماية الحق الثابت في الورقة الرسمية و استيفاء قيمتها عند حلول الاجل .

مسألة : حق المرتهن في التنفيذ على الشيء المرهون :

إذا جاء وقت استحقاق الديون و لم يوفِ المدين ، يستطيع الدائن بيع الشيء المرهون في المزاد العلني و يستوفي حقه متقدماً على سائر الدائنين ، ومثالُ ذلك استدانة زيد من عمرو مئة ألف ريال ، ورهن عمرو له سيارة تبلغ قيمتها مئة ألف ريال ومن ثمّ لم يسدد يد دينه ، فيستطيع عمرو أن يبيع السيارة ويستوفي دينه منها .

سؤال : ما الحكم إذا كان ثمن الشيء المرهون غير كافٍ للوفاء بالدين ؛ هل يستطيع الرجوع على المدين للمطالبة بباقي الدين ؟

جواب : يجبُ التّفريق بين حالتين هنا :

١. إذا كان الراهن هو المدين ، فيستطيع المرتهن في هذه الحالة الرجوع بما تبقى من الدين على الراهن المدين ولكن باعتباره دائن عادي وليس دائن ممتاز ، فيدخل مع بقية الدائنين في قسمة الغرماء ، ومثالُ ذلك إذا استدان زيد من عمرو ألفي ريال ورهن قلمه بمبلغ مئة ريال ، فأتى وقت الاستحقاق و لم يسدد زيد الدين وأفلس ، فهنا يبيع عمرو القلم ويسترد قيمة مئة ريال ، ويدخل مع بقية الدائنين في قسمة الغرماء ولا يتقدّم عليهم بباقي دينه .

٢. إذا كان الراهن هو الكفيل العيني ، فلا يجوز للدائن مرتهن التنفيذ على أموال الكفيل العيني إلا ما رهن منها ، ومثال ذلك إذا رهن الكفيل سيارته ، فلا يستطيع الدائن المرتهن التنفيذ على سيارته وبيته .

سؤال : هل من حق المرتهن أن يتملك الشيء المرهون عند عدم الوفاء دون بيعه في المزاد العلني ؟

جواب : القاعدة العامة أنه ليس للدائن المرتهن أن يتملك الشيء المرهون بمجرد عدم قيام المدين بالوفاء في أجل الاستحقاق ، وينبغي هنا التفريق بين حالتين :

١. إذا كان الاتفاق على تملك المرتهن للشيء المرهون قبل استحقاق الدين فيبطل هذا الاتفاق بطلانًا مطلقًا ، سواء ورد في عقد الرهن أو في عقد لاحق ، لمخالفته للنظام العام .

٢. إذا كان الاتفاق على تملك المرتهن للشيء المرهون بعد استحقاق الدين ، فهذا الاتفاق جائز .

والعلة في ذلك هو انتفاء شبهة الضغط على المدين الراهن فيما إذا كان الاتفاق بعد استحقاق الدين .

سؤال : هل يجوز تملك المرهون عند عدم الوفاء بالدين قبل استحقاقه على سبيل الاستثناء ؟

جواب : نعم يجوز استثناءً من القاعدة العامة للمرتهن تملك المنقول المرهون عند عدم الوفاء بالدين وبدون رضا الراهن سواء كان المنقول مادياً او معنوياً ، إذا أذن له القضاء بذلك .

ومثالُ ذلك قيامُ زيد بالاستدانة من عمرو مبلغ خمسون ألف ريال على أن يسددها له بعد سنة ورهن عنده سيارته ، وقبل انقضاء السنة أفلس زيد ، فرفع الدائن المرتهن عمرو دعوى إلى المحكمة يطلب فيها تملك السيارة قبل انقضاء السنة لجزمه عدم استطاعة زيد تأدية الدّين ، فهنا يتملك السيارة إذا أذنت له المحكمة ذلك .

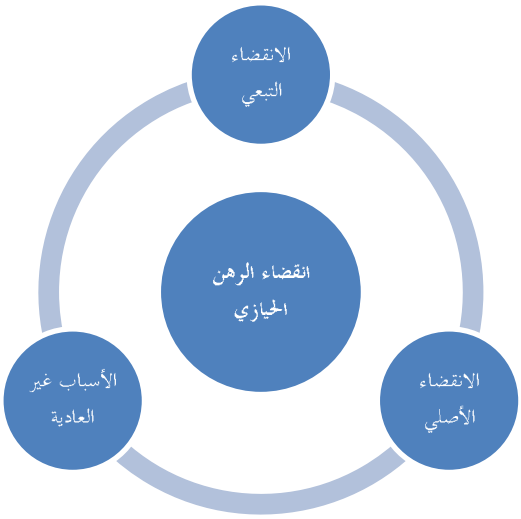
وقد أخذ النظام السعودي في هذه المسألة بالقاعدة العامة و الاستثناء الوارد عليها ، حيث قرر بطلان شرط تملك المرهون عند عدم الوفاء بالدين المضمون في الأجل ، سواء ورد هذا الشرط وقت تقرير الرهن أو بعده .

وأجازَ للدائن المرتهن تملك المرهون كله أو بعضه وفاء للدين المرهون إذا أذنت له المحكمة بذلك و بالقيمة التي يقدرها الخبراء .

فصلٌ [انقضاء الرهن الحيازي]

ينقضي الرهن الحيازيّ بثلاثة طرق هي :

١. الانقضاء التبعي ، أي أنه ينقضي بانقضاء الدين الأصلي بأي طريقة كانت ، وطرق انقضاء الدين هي :
   أ. الوفاء ، بأن يوفي المدين المرتهن الحق الذي عليه للدائن .
   ب. ما يعادل الوفاء ، ومثال ذلك أن ينقضي الدين بالوفاء بمقابل ، أو بالمقاصة ، أو بتجديد الدين ، أو اتحاد الذمة .
   ت. بدون وفاء ، ومثال ذلك الإبراء فهو يؤدي إلى انقضاء الدين وبالتالي انقضاء عقد الرهن .
٢. الانقضاء الأصلي ، وينقضي الرهنُ بصورة أصلية في هذه الحالتين :
   أ. لسبب متعلق بعقد الرهن ، بأن يكون العقد باطلاً أو قابلاً للإبطال أو عدم تحقق الشرط الواقف أو تحقق الشرط الفاسخ ، ومثالُ ذلك قيام معدوم الأهلية بكتابة عقد الرهن ، فهذا الرهن باطل مطلقاً .
   ب. لأحد الأسباب الخاصة ، ومثال ذلك نزول الدائن المرتهن عن حق الرهن وتنازله عنه .
٣. الأسباب غير العادية ، و تتركز هذه الأسباب في بيع الشيء المرهون في المزاد العلني بعد التنفيذ الجبريّ عليه ، ومثالُ ذلك عدمُ وفاء المدين بالدين ، وقيام الدائن المرتهن برفع دعوى لبيع الشيء المرهون بالمزاد العلني واستيفاء دينه منه .



الباب الخامس [الرهن الرسمي]

بداءةً ؛ الرّهنُ الرسمي هو الرهنُ التأمينيّ ، ويُعرّفُ الرهنُ الرسميّ بأنهُ عقدٌ يكتسب به الدائن على العقار حقاً عينياً يكون له بموجبه أن يتقدم الدائنين العاديين و الدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ذلك العقار في أي يد يكون .

ومثالُ ذلك قيام زيد بالاستدانة من عمرو مبلغ مليون ريال ، ورهن أرضٍ له عنده ، وبعد انقضاء السنة لم يسدد زيد المبلغ ، فهنا يقوم عمرو باستيفاء حقه من بيع العقار .

فصلٌ [خصائص الرهن الرسمي]

١. الرهن الرسمي حق عيني ، لأنه يمنح الدائن المرتهن سلطة مباشرة على العقار المرهون ويستطيع بموجب هذه السلطة أن يستوفي حقه من الثمن العقاري في أي يد يكون فيها هذا العقار ، ومثالُ ذلك حين يبيع المدين الراهن العقار بعد رهنه فيحق للدائن المرتهن تتبع العقار وبيعه واستيفاء ثمنه منه في أيّ يدٍ كان .

وحق الرهن الرسمي لا يخول المرتهن سلطة الاستعمال و الاستغلال و التصرف وإنما يخوله سلطة التنفيذ على العقار مباشرة في حالة عدم الوفاء بالدين .

٢. الرهن الرسمي حق عيني عقاري ، ونعني بذلك أي أنه لا يرد إلا على العقارات .

ويمكن أن يرد الرهن الرسمي على منقول إذا نصّ النظام على ذلك ، وقد نصّ النظامُ على ذلك في المنقولات ذات الأهمية الكبرى كالسفن والطائرات أو العقارات بالتخصيص .

٣. الرهن الرسمي حق عيني تبعي ، ونعني بذلك أنه يتبع الدين الأصلي المراد ضمانه ، فبانقضاء الدين الأصلي ينقضي الرهن الرسميّ .

٤. الرهن الرسميّ رهن غير حيازي ، ونعني بذلك أنهُ لا يشترط فيه تسليم الشيء للمرتهن وحيازته له لأن الاشهار يحل محل الحيازة فتبقى الحيازة بيد الراهن بشرط أنه لا يضر بحقوق المرتهن .

ومثالُ ذلك قيامُ زيد بعد رهنه بيته بالإعلان عن هذا الرهن في الجريدة الرسمية ، وتسجيله عند كتابة العدل .

٥. الرهن الرسمي عقد رسميّ ونعني بذلك أنهُ عقدٌ شكليّ ، فالتراضي لا يكفي لانعقاد العقد بل لا بد من تسجيله لدى موظف رسمي ، وهو استكمال ركنِ الشكلية وهو مطلوب لصحة العقد وإذا لم يتم التسجيل يبطل العقد بطلانًا مطلقًا .

٦. الرهن الرسمي غير قابل للتجزئة ، وتسري عليه القاعدة العامة أن كل جزء في الدين يضمن كامل العقار المرهون .

فصلٌ [الرسمية في عقد الرهن الرسمي]

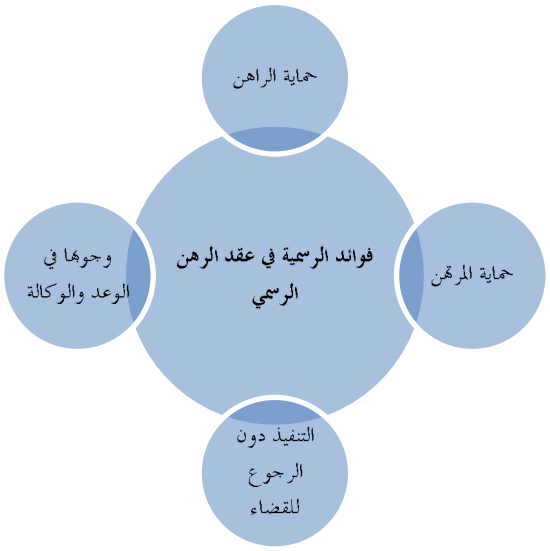
نعني بالرّسمية إفراغ العقد في ورقة رسمية أمام موظف عام مختص الذي يقوم بتحرير العقد وفقاً لإجراءات خاصة نص عليها القانون .

والرسميّة ركن من أركان الرهن الرسمي ، أي لا ينشأ العقد بدونها فليست أداة إثبات فقط ، ومثالُ ذلك قيام زيد بالذهاب إلى كتابة العدل في حي الجزيرة وتسجيله رهن بيته لعمرو .

مسألة : فوائد الرسمية في عقد الرهن الرسميّ :

أوجب النظام الرسمية في عقد الرهن الرسميّ لأمورٍ هي :

١. حماية الراهن ، ومثالُ ذلك أنها تعطي زيد الفرصة في التأمل و إدراك خطورة هذا العمل قبل توجهه وتسجيله الرهن عند كتابة العدل .
٢. حماية الدائن المرتهن ، ومثال ذلك أنها تعطيه فرصة للتأكد من ملكية الراهن و أهليته فيتجنب قابلية العقد للإبطال .
٣. الرسمية تعطي للدائن المرتهن سند رسمي قابل للتنفيذ دون حاجة للحصول على حكم قضائي .
٤. إذا كانت الشكلية تشترط في العقد الرسمي فهي واجبة في الوعد بالرهن الرسمي وفي الوكالة في الرهن الرسمي ، ومثالُ ذلك وجوب كتابة مجرّد الوعد بأن زيد سيرهن بيته لعمرو .



مسألة : أهمية الرهن الرسمي :

١. يبقى الشيء المرهون في يد الراهن مما يحفظ له سمعته التجارية و المالية كما يترك له حق الاستعمال و الاستغلال و التصرف دون اشتراط إذن المرتهن .
٢. يساعد الرهن الرسمي على تداول الأعيان المرهونة أثناء فترة الرهن دون أن يخشى المرتهن فقدان الضمان و بالتالي تنتعش الحياه الاقتصادية و المعاملات المالية و المدنية و التجارية ومثالُ ذلك استمرار المدين في إيجار شققه المفروشة للغير .
٣. يخضع الرهن الرسمي لقواعد وإجراءات تطهير العقار المرهون وتمكين حائز العقار المرهون بالوفاء بالدين المضمون مما يساعد على تداول العقارات المرهونة في السوق العقاري و يشجع على شرائها دون خوف

من التنفيذ عليها ، ومثالُ ذلك حق من بيده العقار المرهون في التفاوض مع الدائن على تسليمه الدين مثلاً دون التنفيذ على العقار .

٤. سلطة المرتهن في تتبع العقار المرهون في أي يد كان تضمن له حقه في استيفاء الدين رغم عدم حيازته للعقار .

٥. يؤمن الرهن الرسمي للأفراد و المؤسسات من مخاطر الائتمان التي تهددها وما قد يتبع ذلك من ضمور حجم العلاقات المالية .

مسألة : مخاطر الرهن الرسمي :

١. المخاطر التي على مصالح الغير ، حيث لا يشعر الغير بوجود الرهن الرسمي لعدم انتقال المرهون لحيازة المرتهن فيجعل الرهن يظهر بمظهر غير حقيقي إلا أن هذا يتم تفاديه عند تسجيل العقار لدى كتابة العدل.

٢. المخاطر التي تكون على الراهن نفسه ، ونعني بذلك أن بقاء المرهون في يد الراهن قد يمنعه من الإحساس بوجود الدين .

وهذه المخاطر أدت إلى ضرورة اتخاذ مجموعة إجراءات قانونية :

١. إشهار الرهن و توثيقه ، ويكون ذلك عن طريق قيده بالسجل العيني حتى يعلم به الغير و ينفذ في مواجهه الغير لأن القيد بالسجل العيني يقوم مقام التسليم بالرهن الحيازي .

٢. التوثيق ، بأن يتم وفقاً لإجراءات التوثيق الرسمي ويتم ذلك أمام موظف عام بغرض تنبيه الراهن من خطورة ما يقدم عليه .

وهنا انتهت جزئية الاختبار النّهائي لمقرر أحكام الضمان .. وفقكم الله ،،