



## حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي -دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله رشيد الخلف

أستاذ مساعد، قسم الأنظمة، كلية الشريعة، جامعة القصيم

[aa.alkhalaf@qu.edu.sa](mailto:aa.alkhalaf@qu.edu.sa)

**ملخص:** يُعدّ الضمان العام للدائنين مبدأً قانونياً يُعطي الدائنين الحق في استيفاء حقوقهم من جميع أموال المدين، سواءً منقولة أو عقارية، وعلى الرغم من شمول هذا الضمان لجميع أموال المدين، إلا أنه لا يُقدم ضماناً كاملاً للدائنين؛ وذلك لعدة أسباب، أهمها تساوي جميع الدائنين في استيفاء حقوقهم،

يُعدّ الرهن العقاري أحد أهم الضمانات التي يلجأ إليها الدائنون لضمان حقوقهم، ونظام الرهن العقاري المسجل السعودي بيّن أحكام الرهن العقاري، وحدّد حقوق الدائن المرتهن المترتبة على وجود الرهن العقاري. نظام الرهن العقاري المسجل يُعطي الدائن المرتهن الحق في استيفاء حقه من ثمن العقار المرهون في حال عدم وفاء المدين الراهن بدينه، كما يُمنح الدائن المرتهن الأولوية في استيفاء حقه على سائر الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، كذلك فإن نظام الرهن العقاري المسجل منح الدائن المرتهن إذا ما انتقل المال المرهون إلى الغير ميزة تتبع العقار المرهون في يد أي شخص يكون لاستيفاء حقه منه.

**الكلمات المفتاحية:** الضمان، الرهن، العقاري، الأولوية، التتبع.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

## "The rights of a mortgage creditor on a real estate mortgage in the Saudi system: an analytical study"

**Dr. Abdulrahman Abdullah Rashid Al Khalaf**

Department of law - College of Sharia and Islamic Studies, Qassim University

[aa.alkhalaf@qu.edu.sa](mailto:aa.alkhalaf@qu.edu.sa)

### Abstract

The general guarantee to creditors is a legal principle that gives creditors the right to recover their rights from all of the debtor's funds, whether movable or immovable. Although this guarantee includes all of the debtor's funds, it does not provide a complete guarantee to creditors, for several reasons, the most important of which is that all creditors are equal in fulfilling their rights.

The mortgage is one of the most important guarantees that creditors resort to to guarantee their rights, and the Saudi registered mortgage system among the provisions of the mortgage, and defines the rights of the mortgage creditor resulting from the existence of the mortgage.

The registered mortgage system gives the mortgage creditor the right to recover his right from the price of the mortgaged property in the event that the mortgage debtor does not fulfill his debt. The mortgage creditor is also given priority in fulfilling his right over all other ordinary creditors and creditors next to him in rank. Likewise, the registered mortgage system grants the mortgagee the creditor, if the mortgaged property is transferred to others, the advantage of tracking the mortgaged property into the hands of any person to collect his rights from it.

Keywords: Guarantee, Mortgage, Real estate, Priority, Tracking.



## حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

### مقدمة

يعد الائتمان وسيلة هامة لتمويل مشروعات الإنتاج سواء برؤوس الأموال اللازمة أو البضائع والخدمات، ويجري هذا التمويل مع منح المدين أجلاً للوفاء به، ويقتضي منح هذا الأجل الثقة وتقديم الضمان أو التأمينات التي تُطمئن الدائن في الحصول على حقه<sup>(١)</sup>.

تعتبر جميع الأموال التي يدين بها المدين مضمونة لسداد ديونه، مما يُعرف بضمان الدائنين العام، حيث يشمل هذا الضمان جميع أصول المدين، سواء كانت منقولات أو عقارات، ويتساوى جميع الدائنين في حقوقهم، باستثناء الحالات التي تمتلك فيها بعض الدائنين حقوقاً أفضل أو امتيازات. ومن الجدير بالذكر أن الدائنين ليس لديهم الحق في متابعة أي من أموال المدين أو التدخل في إدارتها. ونظراً لتأثر ضمان الدائنين العام بالإجراءات القانونية التي يقوم بها المدين قبل تنفيذ الالتزامات المالية، مثل زيادة الديون أو تقليل الحقوق المالية، فإنه لا يكفي عادةً لتلبية احتياجات الائتمان اللازمة، ولا يوفر الحماية القانونية المطلوبة للدائنين. ولهذا السبب، يعتمد معظم الدائنين على تقوية الائتمان من خلال ضمانات خاصة، مثل الرهن العقاري، الذي يوفر حماية إضافية ويضمن استرداد الدين في حالة عدم السداد..

ويُعتبر نظام الرهن العقاري من أحدث الأنظمة في المملكة العربية السعودية، التي عرفت الرهن بأنه "عقد يُسجّل وفق أحكام هذا النظام، يكسب به المرتهن "الدائن" حقاً عينياً على عقار معين له سجل، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على جميع الدائنين في استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار في أيّ يد يكون"<sup>(٢)</sup>.

بهذا، فإن الرهن العقاري المُسجّل يسهم في دعم الائتمان، وتوفير الضمانات اللازمة بالنسبة للدائن، وتمكين المدين من الحصول على التمويل من خلال الرهن مع انتفاعه بالعقار المرهون، دون الحاجة إلى تجريده من

(١) د. محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، صور الائتمان وضمائنه والوسائل التقليدية والحديثة لحمايته: الكفالة، الرهن

الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ٢٠٠١، ص ٥.

(٢) المادة الأولى من نظام الرهن العقاري المسجل، وفقاً للمرسوم الملكي رقم م/٤٩ بتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

يده خلال فترة الرهن، ويهدف نظام الرهن العقاري المُسجَّل إلى مجموعة من الأهداف، يقع ضمن مقدمتها دعم التمويل العقاري، وتمكين الأفراد من الحصول على السيولة الكافية لشراء المسكن<sup>(٣)</sup>.  
ليعمل على دعم الائتمان، ومن ثم تسهيل عملية الاقتراض، مع حفظ حق الراهن في قدرته على استعمال حق الملكية على الرهن، دون أن يكون لازماً حياة الرهن من قبل المرتهن، ومن هنا يظهر اكتناف نظام الرهن العقاري المسجل لمجموعة من المصالح المتنازعة بين مصلحة الدائن المرتهن في حفظ الرهن، والتنفيذ عليه عند إخلال المدين بالوفاء، وحق المدين الراهن في استعمال الرهن واستغلاله بل والتصرف فيه.  
الرهن العقاري جزءاً لا يتجزأ من النظام المالي والاقتصادي للدولة، وتأثيراته تمتد لتشمل الجوانب الاجتماعية والاقتصادية. لذا، فهم حقوق الدائنين في النظام السعودي يساهم في فهم تأثيرات هذه العملية على المجتمع والاقتصاد.

#### ١. أهمية البحث:

يعد الرهن العقاري من أهم الحقوق العينية التبعية في الحياة العملية؛ ذلك أنه يحقق مصلحة المدين الراهن بتيسير حصوله على ما يحتاج إليه من قروض وبيع وشراء، إذ يغنيه الرهن عن بيع أمواله بأبخس الأثمان؛ نظراً للحاجة إلى المال، وفي الوقت نفسه يحقق مصلحة الدائن المرتهن بما يوفر له من الاطمئنان على أمواله ويشجعه على إقراضها، ويساعد الرهن على حفظ الأموال بمبادلتها بين المحتاجين إليها في مصالحهم الناجزة. البحث جاء لفهم المخاطر والمخاوف المرتبطة بالرهن العقاري وتبيين حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً.

(٣) تزامن إصدار نظام الرهن العقاري المُسجَّل مع إصدار مجموعة من الأنظمة التي تُعنى بجانب تنظيم التمويل العقاري، ومن تلك الأنظمة نظام التمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / ٥٠ وتاريخ ١٣ / ٨ / ١٤٣٣هـ، ونظام الإيجار التمويلي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / ٤٨ وتاريخ ١٣ / ٨ / ١٤٣٣هـ.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

## ٢. مشكلة البحث:

يبقى العقار المرهون قبل حلول أجل الدين بيد المدين الراهن، ولا يخرج من يده، ويبقى محتفظاً بكل مزايا حق الملكية، من استعمال واستغلال وتصرف، وعلى هذا الأساس، فما هي الضمانات التي كفلها النظام للدائن المرتهن في سبيل المحافظة على حقوقه مقابل احتفاظ المدين الراهن بكل مزايا حق الملكية؟ فالدائن المرتهن قد اعتمد على قيمة العقار محل الرهن في سداد دينه من وقت تقرير الرهن، فكيف يتسنى للرهن العقاري المحافظة على حقوق الدائنين بعد حلول أجل الدين؟ وما هي الإجراءات الواجب اتباعها في سبيل التنفيذ على العقار المرهون؟ وما هي حقوق الدائن المرتهن فيما إذا تصرف المدين الراهن ونقل ملكية العقار المرهون إلى الغير؟

## ٣. منهجية البحث:

تعتمد الدراسة على المنهج التحليلي الذي يقوم على تحليل العناصر الأساسية من خلال جمع المعلومات والبيانات من المصادر والمراجع العلمية ذات الصلة بالموضوع وتحليل النصوص النظامية لفهم محتواها والسياق الذي وردت فيه. لأجل استيعابها بشكل دقيق والوقوف على ما تحمله في طياتها من دلالات ومعاني تساعد في بناء على النتائج التي تم الوصول إليها، وإعداد التوصيات المناسبة التي يمكن أن تساهم في حل المشكلة المدروسة أو تطوير المفهوم المعني بالبحث.

## ٤. الدراسات السابقة:

هناك العديد من الدراسات التي تناولت موضوع حقوق الدائن او موضوع الرهن العقاري في النظام

السعودي ومنها:

- د.هاشم محمد شامل بني خلف ، حقوق حائز العقار المرهون في مواجهة إجراءات التتبع من قبل الدائنين المرتهنين في ظل نظام الرهن العقاري المسجل السعودي، مجلة العلوم الإنسانية و الإدارية، جامعة المجمعة ، العدد ١١ ، ١٤٣٨ ، ص ٣٨. يبين البحث حقوق الحائز في الرهن العقاري وكيف يتعامل النظام السعودي



## حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

مع حق التبعية للدائن المرتهن، بينما يركز بحثي على حقوق الدائن المرتهن في الرهن العقاري وفقاً للتشريعات السعودية.

- محمد بن عواد الأحمد، عقد الرهن العقاري المسجل في الفقه الإسلامي والنظام السعودي والقانون المقارن، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، ١٤٣٧ هـ . يتناول البحث موضوع أحكام نشأة عقد الرهن العقاري المسجل من منظور عام، بالإضافة إلى تحليل الآثار التي يترتب عليها عقد الرهن العقاري المسجل على كل من الراهن والمرتهن من حقوق والتزامات. توجد تشابهات بين هذا البحث وما تناولته هنا فيما يتعلق بتوضيح حقوق الدائن المرتهن، لكن البحث الذي أُعد هنا يقوم بتفصيل حقوق الدائن المرتهن بشكل أعمق وأكثر تفصيلاً، حيث يشمل أنظمة أخرى بجانب نظام الرهن العقاري المسجل لها ارتباط بحقوق الدائن المرتهن في الرهن العقاري.

- هاشم محمد سمير أحمد، الآثار القانونية للرهن العقاري المسجل بالنسبة للغير (بحث ماجستير) ، كلية الحقوق - قسم الأنظمة ، جامعة الملك عبد العزيز، ١٤٣٦ هـ. يركز البحث على حقوق الغير بالنسبة في عقود الرهن العقاري والآثار المترتبة عليها، سواء من دائنين عاديين أم أشخاص انتقل إليهم الملكية المرهونة بتصرف من المدين. دراستي تختلف تماماً عن هذا البحث من خلال استكشاف حقوق المرتهن (الدائن) في الرهن العقاري.

### ٥. خطة البحث:

سوف نتناول تلك القيود محل الدراسة وفقاً لمبحثين، في المبحث الأول سنتعرض لحقوق الدائن المرتهن في مواجهة الراهن، ثم نعرض لحقوق الدائن المرتهن في مواجهة الغير في المبحث الثاني، وذلك على النحو التالي:

المقدمة

المبحث الأول: حقوق الدائن المرتهن في مواجهة الراهن.

المطلب الأول: حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

المطلب الثاني: حق الدائن المرتهن باعتباره دائناً عادياً.

المبحث الثاني: حقوق الدائن المرتهن في مواجهة الغير.

المطلب الأول: حق التقدم.

المطلب الثاني: حق التتبع.

الخاتمة

- النتائج

- التوصيات

المراجع

حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

## المبحث الأول

### حقوق الدائن المرتهن في مواجهة الراهن

إن الرهن العقاري لا يُجَرِّد الراهن من ملكية العقار المرهون أو من حيازته، بل يبقى الراهن مالكاً للعقار المرهون ملكية تامة، ويكون له الحق في التصرف فيه واستغلاله واستعماله، ولا يقيد أي قيد، وعلى هذا الأساس فما هو دور الرهن في المحافظة على حقوق الدائن المرتهن مقابل ما منحه نظام الرهن العقاري للمدين الراهن من بقاء العقار المرهون في حيازته وعدم خروجه من ملكه، إلا حين التنفيذ على العقار المرهون؟

يمتاز الرهن العقاري بأنه لا يخرج المال المرهون من ملك المدين الراهن ولا من حيازته؛ لذلك يبقى المدين الراهن محتفظاً بسلطاته باعتباره مالكاً وحائزاً<sup>(٤)</sup>، حيث يكون للمدين الراهن الحق في التصرف في العقار المرهون ودون قيد طالما أن العقار مسجلاً وفقاً لأحكام نظام السجل العيني للعقار، أما إذا لم يكن العقار مسجلاً وفقاً لنظام السجل العيني للعقار فلا يجوز للراهن أن يتصرف في عقاره المرهون ما لم يُتَّفَقَ على خلاف ذلك ووثق ذلك في صكه وسجله<sup>(٥)</sup>.

للدائن المرتهن صفتان: صفته باعتباره دائناً عادياً كسائر الدائنين، وصفته باعتباره دائناً مرتهناً، وحق الرهن يتركز في العقار المرهون، وهو سلطة تحول الدائن في أن يستوفي حقه من هذا العقار طبقاً للإجراءات التي نص عليها نظام التنفيذ.

فاذا ما حل أجل الدين ولم يقيم المدين بالوفاء بالدين، كان للدائن المرتهن التنفيذ على أموال المدين المرهونة، وبيعها في المزاد العلني، وذلك بموجب السند التنفيذي "صك الرهن"، وهو يتقدم في استيفاء دينه على سائر الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، كذلك فإنه إذا ما انتقل المال المرهون إلى الغير كان له الحق بما يمنحه له حق

(٤) د. عبد الرزاق أحمد السهنوري، الوسيط في شرح القانون المدني "التأمينات العينية والشخصية"، ج ١٠، دار النهضة العربية،

١٩٩٤، ص ٤٦٠.

(٥) المادة ١١ من نظام الرهن العقاري المسجل.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

الرهن، من تتبع العقار المرهون في يد أي شخص تكون لاستيفاء دينه منه، فإذا لم تكف قيمة العقار للوفاء بالدين كان للدائن الرجوع على أموال المدين الآخر ولكن كدائن عادي.  
المطلب الأول: حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون.  
المطلب الثاني: حق الدائن المرتهن باعتباره دائناً عادياً.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

## المطلب الأول

### حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون

إذا حل أجل الدين ولم يقيم المدين بالوفاء به، كان للدائن المرتهن التنفيذ على العقار المرهون وبيعه في المزاد العلني واستيفاء حقه من ثمن المبيع طبقاً لمرتبه، "إذا حل أجل الدين وجب أدائه، فإذا أداه المدين أخذ عقاره المرهون، وإن لم يؤده يبيع العقار المرهون بطلب المرتهن، ويتقدم على جميع الغرماء في استيفاء دينه من ثمنه وفقاً لمرتبه شرعاً ونظاماً، فإذا بقي للمرتهن دين حاصص الغرماء في باقي أموال المدين كغيره من الدائنين"<sup>(٦)</sup>.  
على أن يبيعه في المزاد العلني يتم وفقاً للإجراءات المقررة في نظام التنفيذ، ويقع باطلاً كل شرط يقضي بمخالفة هذه الإجراءات؛ حتى لا يفقد المدين الراهن فرصة بيع عقاره عن طريق المزاد بأكبر قدر ممكن<sup>(٧)</sup>، كما لو تم الاتفاق على أن يتم البيع من غير مزايده، أو يتم بطريق المزايدة ولكن دون تدخل الدائرة المختصة، وهذا ما يُعرف بشرط الطريق الممهد<sup>(٨)</sup>.

كما يقع باطلاً كل شرط يقضي بتمليك المرهون للمرتهن في مقابل دينه عند حلول الأجل وامتناع المدين عن الوفاء، ويبقى العقد صحيحاً، وذلك وفقاً لما تقضى به، حيث إنه "لا يصح أن يشترط في عقد الرهن ما يأتي: ١- أن تكون منافع العقار المرهون للمرتهن، وللمرتهن بموافقة الراهن تحصيل غلة العقار المرهون على ألا ينتفع بها. ٢- أن يمتلك المرتهن العقار المرهون مقابل دينه إن لم يؤده الراهن في أجله المعين. وفي كلتا الحالتين الرهن صحيح والشرط باطل"<sup>(٩)</sup>.

(٦) المادة ١٨ من نظام الرهن العقاري المسجل.

(٧) الاتفاقات المعدلة لحق الدائن المرتهن في التنفيذ على المال المرهون، مجلة جامعة بابل للعلوم الإنسانية، المجلد ٢١، العدد الأول، ص ١٥.

(٨) د. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٤، ص ٢٧٥.

(٩) المادة ١٩ من نظام الرهن العقاري المسجل.



## حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

وعليه، فإن بيع العقار المرهون لا يتم إلا من خلال المزاد العلني وبواسطة دائرة التنفيذ بعد إنذار المدين وحائز العقار المرهون، "للمرتهن أن يتخذ إجراءات النزح الجبري لملكية العقار المرهون وبيعه إذا لم يقيم المدين بالوفاء في الأجل المعين، وذلك بعد إنذار المدين وحائز العقار المرهون وفقاً لنظام التنفيذ<sup>(١٠)</sup>".

وبالرجوع إلى أحكام التنفيذ في النظام، نجد أن النظام ذكر أنه "يُصدر قاضي التنفيذ فوراً أمراً بالتنفيذ إلى المدين مرافقه له نسخة من السند التنفيذي محتومة بخاتم المحكمة بمطابقتها لأصل، ويُبلغ المدين خلال عشرين يوماً من تاريخ صدور أمر التنفيذ أمر القاضي بنشر الإبلاغ فوراً في الصحيفة اليومية الأوسع انتشاراً في منطقة مقر المحكمة، وتستوفى من المدين نفقة الإعلان مع استيفاء الحق"<sup>(١١)</sup>.

ويتبين من النصوص السابقة أن للدائن المرتهن اتخاذ إجراءات نزع ملكية العقار المرهون وبيعه إذا لم يؤدي المدين الدين، على أن ينذر المدين وحائز العقار المرهون.

والإجراءات الواجب اتخاذها لغرض نزع ملكية العقار المرهون وبيعه في المزاد العلني وفقاً لنظام التنفيذ تتمثل

في الآتي:

### ١- تقديم طلب التنفيذ:

يتم التنفيذ على العقار المرهون بناء على طلب يقدمه الدائن المرتهن إلى قاضي التنفيذ وفقاً للنموذج المعد لذلك، حيث يتحقق قاضي التنفيذ من استيفاء السند التنفيذي للشروط النظامية، ويضع خاتم التنفيذ عليها متضمناً عبارة (سند للتنفيذ) مقروناً باسم القاضي ومحكمته وتوقيعه، حيث "يتم التنفيذ بناء على طلب يقدمه طالب التنفيذ إلى قاضي التنفيذ وفقاً للنموذج الذي تحدده اللائحة. يتحقق قاضي التنفيذ من السندات التنفيذية المذكورة في

(١٠) المادة ٢٨ من نظام الرهن العقاري المسجل.

(١١) المادة ٣/٣٤ من نظام التنفيذ الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / ٥٣ بتاريخ ١٣ / ٨ / ١٤٣٣هـ.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

الفقرات... من توافر الشروط النظامية فيها، ويضع خاتم التنفيذ عليها متضمناً عبارة (سند للتنفيذ) مقروناً باسم القاضي ومحكمته وتوقيعه<sup>(١٢)</sup>.

ويتم التنفيذ على العقار المرهون بموجب سند الرهن (وثيقة الرهن)، وتعتبر هذه الوثيقة من السندات التنفيذية التي لا تحتاج إلى استصدار حكم قضائي نهائي، حيث نصت أنه "لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي لحق محدد المقدار حال الأداء، والسندات التنفيذية هي: الأحكام، والقرارات، والأوامر الصادرة من المحاكم؛ أحكام المحكمين المديلة بأمر التنفيذ وفقاً لنظام التحكيم، محاضر الصلح التي تصدرها الجهات المخولة بذلك أو التي تُصدّق عليها المحاكم؛ الأوراق التجارية؛ العقود والمحركات الموثقة؛ الأحكام، والأوامر القضائية، وأحكام المحكمين، والمحركات الموثقة الصادرة في بلد أجنبي؛ الأوراق العادية التي يقر باستحقاق محتواها كلياً أو جزئياً؛ العقود والأوراق الأخرى التي لها قوة سند التنفيذ بموجب نظام"<sup>(١٣)</sup>.

وجدير بالملاحظة أن الحماية القانونية التي تم منحها للدائن المرتهن في هذه المرحلة، هو ما خوله المنظم من إجراءات التنفيذ على العقار المرهون ونزع ملكيته من يد المدين الراهن وبيعه في المزاد العلني دون حاجة إلى استصدار حكم قضائي بذلك، بل يستند إلى صك الرهن، والذي يُعتبر وحسب أحكام نظام التنفيذ من المستندات الرسمية.

## ٢- إخطار المدين أو الكفيل العيني بالدين حسب الأحوال:

قد يكون الراهن هو المدين، وقد يكون الكفيل العيني؛ لذا وجب الإخطار بالدين سواء كان الراهن هو المدين ذاته أو الكفيل العيني.

(١٢) المادة ٣٤ من نظام التنفيذ.

(١٣) المادة ٩ من نظام التنفيذ.

حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

### (أ) حالة كون الراهن هو المدين ذاته:

على قاضي التنفيذ أن يصدر فوراً أمراً بالتنفيذ إليه مرفقاً له نسخة من السند التنفيذي محتومة بخاتم المحكمة بمطابقتها الأصل، ويبلغ المدين خلال عشرين يوماً من تاريخ صدور أمر التنفيذ<sup>(١٤)</sup>، فإذا تعذر إبلاغه خلال الفترة السابقة، أمر القاضي بنشر الإبلاغ فوراً في الصحيفة اليومية الأوسع انتشاراً في منطقة مقر المحكمة، وتُستوفى من المدين نفقة الإعلان مع استيفاء الحق وعلى المدين الوفاء بالدين خلال خمسة أيام من تاريخ إبلاغه<sup>(١٥)</sup>، فإذا لم يتم بالوفاء دُيِّل أصل السند التنفيذي بما ينفذ فعلياً، وتُسجَّل بيانات السند في سجل سندات التنفيذ لدى المحكمة<sup>(١٦)</sup>.

### (ب) حالة كون الراهن هو الكفيل العيني:

"يجوز أن يكون الراهن المدين نفسه أو كفيلاً عينياً يُقدِّم عقاراً يرهنه لمصلحة الدين ولو بغير إذنه"<sup>(١٧)</sup>، الكفيل العيني هو الشخص الذي يرهن ماله ضماناً للوفاء بدين غيره، حيث إنه إذا لم يف المدين بالدين الذي في ذمته، فإن إجراءات الحجز تتم في مواجهة الكفيل العيني كذلك، حيث يصدر قاضي التنفيذ فوراً أمراً بالتنفيذ إليه مرفقاً له نسخة من السند التنفيذي محتومة بخاتم المحكمة بمطابقتها للأصل، ويبلغ المدين خلال عشرين يوماً من تاريخ صدور أمر التنفيذ، فإذا لم يتم بالوفاء خلال خمسة أيام من تاريخ تبليغه فإنه تتم إجراءات الحجز على عقار الكفيل العيني تمهيداً لبيعه في المزاد العلني.

(١٤) المادة ١٣ من نظام المرافعات الشرعية رقم (١/م) بتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢ "يجب أن يكون التبليغ من نسختين متطابقتين:

إحدهما أصل، والأخرى صورة، وإذا تعدد من وُجِّه إليهم تعيّن تعدد الصور بقدر عددهم".

(١٥) المادة ٤٦ من نظام التنفيذ، "إذا لم ينفذ المدين أو لم يفصح عن أموال تكفي للوفاء بالدين خلال خمسة أيام من تاريخ

إبلاغه بأمر التنفيذ، أو من تاريخ نشره بأحد الصحف إذا تعذر إبلاغه؛ غُدَّ بماطلاً".

(١٦) المادة ٤٨ من نظام التنفيذ.

(١٧) المادة ٢ من نظام الرهن العقاري المسجل.

حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

### ٣- الإعلان عن بيع العقار المرهون بالمزاد العلني:

إذا لم يقيم المدين بالوفاء بالدين خلال مهلة الإخطار بأداء الدين مع النفقات خلال خمسة أيام من تاريخ إبلاغه وحسب أحكام نظام التنفيذ، فإنه يتم الحجز على العقار المرهون من قبل قاضي التنفيذ؛ تمهيداً لبيعه في المزاد العلني واستيفاء حقه من ثمنه طبقاً لمرتبته وفقاً لنظام التنفيذ، و"تتم إجراءات النزح الجبري لملكية العقار المرهون وبيعه عند عدم الوفاء بالدين وفقاً لنظام التنفيذ"<sup>(١٨)</sup>.

ويتم ذلك بموجب محضر حجز، ويجب تزويد الجهة التي صدرت فيها وثيقة تملك العقار بنسخة من المحضر للتأشير على سجل الوثيقة، ولقاضي التنفيذ وعند الاقتضاء وخشية من قيام المدين بالتصرف بما المبادرة بإجراء الحجز على العقار، وذلك بمخاطبة الجهة التي أصدرت وثيقة سند الملكية - وهي المحكمة المختصة بالنسبة للعقارات التي لا يوجد لها سجل عيني، ودائرة التسجيل العيني بالنسبة للعقارات الخاضعة للتسجيل العيني - قبل إعداد محضر الحجز<sup>(١٩)</sup>، حيث يوضع المال في المزايمة ويعلنه قبل اليوم المحدد لإجرائه بمدة لا تزيد على ثلاثين يوماً ولا تقل عن خمسة عشرة يوماً في موقع بيانات التنفيذ، وبالإلصاق على باب المكان الذي فيه الأموال المحجوزة، مبيناً فيه يوم البيع وساعته ومكانه ونوع الأموال المحجوزة ووصفها بالإجمال.

ويجوز لقاضي التنفيذ أن يأمر بنشر هذا الإعلان في صحيفة أو أكثر من الصحف اليومية، وتخصم هذه النفقات من حصيلة البيع، و"يعلن عن المزاد قبل اليوم المحدد لإجرائه بمدة لا تزيد على ثلاثين يوماً ولا تقل عن خمسة عشر يوماً في موقع بيانات التنفيذ، وبالإلصاق على باب المكان الذي فيه الأموال المحجوزة، مبيناً فيه يوم البيع وساعته ومكانه ونوع الأموال المحجوزة ووصفها بالإجمال، ويجوز لقاضي التنفيذ أن يأمر بنشر هذا الإعلان في صحيفة أو أكثر من الصحف اليومية خصماً من حصيلة البيع"<sup>(٢٠)</sup>.

(١٨) المادة ٣١ من نظام الرهن العقاري المسجل.

(١٩) المادة ٢/٤٥ من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ "لقاضي التنفيذ عند الاقتضاء المبادرة بإجراء الحجز على العقار بمخاطبة الجهة التي أصدرت الوثيقة مباشرة قبل إعداد محضر الحجز".

(٢٠) المادة ١/٥٠ من نظام التنفيذ.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

حيث "يبدأ المزاد بحضور مأمور التنفيذ وينادي الوكيل بالقيمة التي يفتح فيها المزاد للمال المحجوز، ولا يجوز البيع بأقل من القيمة المقدرة، فإن لم يتقدم مشترٍ، حدد مأمور التنفيذ موعداً آخر للمزايدة خلال مدة لا تزيد على يومين، فإذا وقف المزاد بأقل من القيمة المقدرة، فيأمر قاضي التنفيذ بإعادة تقويم العقار مرة أخرى، وتُفتح المزايدة بما تم تقويمه آخرًا، وتباع بما يقف عليه المزاد، ويجب على من رسا عليه المزاد سداد الثمن فوراً"<sup>(٢١)</sup>.

"وإذا لم يُسدد من رسا عليه المزاد الثمن في الموعد المحدد، يعاد البيع على مسؤوليته بمزايدة جديدة، وذلك حسب أحكام الفقرتين الأولى والثانية من المادة ٥٠ من نظام التنفيذ، ويلزم المتخلف عن السداد بدفع ما نقص من الثمن الذي رسا به المزاد وبمصروفات المزايدة، ويرد إليه ما زاد على ذلك"<sup>(٢٢)</sup>.

وإجراءات بيع المال في المزاد العلني وحسب أحكام نظام التنفيذ لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يشترط على البائع تملك العقار المرهون إذا حل أجل الدين دون اتباع إجراءات البيع في المزاد العلني، حيث إن مثل هذه الشروط باطلة إلا أن الرهن يبقى صحيحاً. ولعل السبب في إقرار مثل هذا الشرط هو حماية المدين الراهن، فقد يستغل الدائن المرتهن حاجة المدين إلى المال فيفرض عليه مثل هذه الشروط، ولمنع ذلك قرر المشرع بطلان هذه الشروط وبقاء الرهن صحيحاً<sup>(٢٣)</sup>، وهذا ما قرره المنظم السعودي ذلك أنه "لا يصح أن يشترط في عقد الرهن... أن يمتلك المرتهن العقار المرهون مقابل دينه إن لم يؤده الراهن في أجله المعين"<sup>(٢٤)</sup>.

(٢١) المادة ٢/٥٠ من نظام التنفيذ.

(٢٢) المادة ٣/٥٠ من نظام التنفيذ.

(٢٣) د. منصور حاتم محسن، مرجع سابق، ص ٥.

(٢٤) المادة ١٩ من نظام الرهن العقار المسجل.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

#### ٤- توزيع ثمن العقار المرهون:

بعد بيع العقار المرهون واستلام الثمن من المحال عليه المشتري، يتم تسديد النفقات التي صُفرت في دائرة السجل العيني ومصروفات المزايدة، وبعد ذلك تُدفع الديون المدرجة بالسندات المصدقة إلى الدائنين وحسب مرتبة كل واحد منهم.

وإذا كان للدائن المرتهن التنفيذ على المال المرهون وبيعه في المزاد العلني، فإنه يكون له الحق في التقدم على الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة في استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار المرهون الذي تم بيعه في المزاد العلني، وذلك من خلال ما يمنحه الرهن للدائن المرتهن من ميزة التقدم.

حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

## المطلب الثاني

### حق الدائن المرتهن باعتباره دائناً عادياً

نص النظام السعودي على أنه "إذا حل أجل الدين وجب أدؤه، فإذا آداه المدين أخذ عقاره المرهون، وإن لم يؤده يبيع العقار المرهون بطلب المرتهن، ويُقدَّم على جميع الغرماء في استيفاء دينه من ثمنه وفقاً لمرتبه شرعاً ونظاماً، فإذا بقي للمرتهن دين حاصص الغرماء في باقي أموال المدين كغيره من الدائنين"<sup>(٢٥)</sup>.

فإذا تم بيع العقار المرهون في المزاد العلني، وتقدم الدائن المرتهن في استيفاء دينه من ثمن العقار، إلا أن ثمنه لم يكفٍ للوفاء بالدين المضمون، كان للدائن المرتهن التنفيذ على أموال المدين لآخر ولكن كدائن عادي.

ففي حالة كون الراهن هو المدين ولم تكفِ أمواله للوفاء بالدين المضمون، كان للدائن الرجوع على أموال المدين الآخر، ولكن باعتبار صفته دائناً عادياً كسائر الدائنين العاديين، وهذا ما يُسمى بالضمان العام الذي يخول الدائن سلطة التنفيذ على أي مال من أموال المدين ليستوفي حقه منه<sup>(٢٦)</sup>، دون أن يكون له حق التقدم على باقي الدائنين بل إنه يشترك معهم، خاضعاً في ذلك لقاعدة المساواة بين الدائنين، حيث يقسمون المال محل التنفيذ قسمة غرماء.

ويجوز للمحجوز على أمواله - في أي حال كانت عليها إجراءات الحجز - إيداع مبلغ من النقود يفي بالدين في حساب المحكمة يخصص للوفاء بالدين، ويترتب على هذا الإيداع زوال الحجز عن الأموال المحجوزة، وانتقاله إلى المبلغ المودع، ولا يجوز الحجز على أموال المدين إلا بمقدار قيمة الدين المطالب به، ما لم يكن المال المحجوز غير قابل للتجزئة<sup>(٢٧)</sup>.

(٢٥) المادة ١٨ من نظام الرهن العقاري المسجل.

(٢٦) المادة ٢٠ من نظام التنفيذ "جميع أموال المدين ضامنة لديونه، ويترتب على الحجز على أموال المدين عدم نفاذ ما يقوم به من تصرف في أمواله المحجوزة".

(٢٧) المادة ٢٢ من نظام التنفيذ.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

أما إذا كان الراهن غير المدين "الكفيل العيني" فلا يجوز التنفيذ على ماله، إلا ما رهن من هذا المال، ذلك أنه لا يكون مسؤولاً عن الدين إلا في حدود العقار الذي رهنه؛ ولذلك فإن الدائن له الحق في التنفيذ على العقار المرهون المقدم من الكفيل دون أن يتعد ذلك إلى باقي أموال الكفيل العيني الآخر، ولا يكون أمام الدائن المرتهن عندئذ إلا الرجوع بالباقي على أموال المدين بما له قبله من ضمان عام على جميع أمواله، وبناء عليه نصت على أنه "إذا كان الراهن كفيلاً عينياً فلا يجوز التنفيذ على ما سوى العقار المرهون من أموال مالكة غير المدين. إذا بيع العقار المرهون المكفول به عيناً، فلما لكة الرجوع على المدين، وليس له ذلك قبل التنفيذ على العقار المرهون"<sup>(٢٨)</sup>. وفي حال "إذا كانت حصيلة التنفيذ لا تكفي للوفاء بجميع حقوق ذوي الشأن (الدائنين الحاجزين ومن يعد طرفاً في الإجراءات)، واتفق هؤلاء على تسوية ودّية فيما بينهم لتوزيعها؛ يُثبت قاضي التنفيذ اتفاقهم في محضر ويوقعه مأمور التنفيذ، والمنفذ لهم، والقاضي، وتكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي في مواجهتهم"<sup>(٢٩)</sup>. وأيضاً "إذا لم تكن الحصيلة كافية، ولم يتفق ذوو الشأن على تسوية ودية لتوزيع الحصيلة؛ يُثبت قاضي التنفيذ الاعتراض في محضر يوقعه القاضي، ومأمور التنفيذ، والأطراف ذوو الشأن، ويصدر قاضي التنفيذ حكماً يتضمن توزيع الحصيلة بين الدائنين، وفقاً للأصول الشرعية والنظامية"<sup>(٣٠)</sup>. فتعتبر أموال المدين ضماناً عاماً لحقوق الدائنين كافة، ويسمى الدائن بحق شخصي دائناً عادياً؛ تمييزاً له عن الدائن بحق عيني، كالدائن المرتهن، الذي يتمتع بضمان خاص إضافة إلى الضمان العام.

(٢٨) المادة ١٥ من نظام الرهن العقاري المسجل.

(٢٩) المادة ٥٨ من نظام التنفيذ.

(٣٠) المادة ٥٩ من نظام التنفيذ.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

ويتميز الضمان العام بالخصائص الثلاث الآتية (٣١):

- ١- إنه لا يخول حق أفضلية لدائن عادي على غيره: فالدائنون كافة متساوون في هذا الضمان العام، فلكل دائن الحق في أن ينفذ على أي مال للمدين، لا فرق بين الدائن العادي وبين الدائن المرتهن، والمساواة بين الدائنين هي المساواة القانونية وليست المساواة الفعلية، فإذا بادر بعض الدائنين إلى التنفيذ بتوافر شروطه فإنهم يقتضون حقوقهم دون أن يشاركهم غيرهم من الدائنين في ثمره التنفيذ؛ ذلك أن التنفيذ يتطلب شرطين: أولهما أن يكون حق الدائن مستحق الأداء وغير متنازع في وجوده وفي مقداره، وثانيهما أن يكون بيد الدائن سند تنفيذ.
- ٢- إنه لا يخول الدائن العادي حق تتبع ما يخرج من ملك المدين من مال: فلا يستطيع الدائن العادي ملاحقة مال المدين إلى أي يد انتقل إليها؛ ذلك لأن حقه يترتب في ذمة المدين المالية دون أن ينصب على مال معين تجوز ملاحقته، فإذا خرج المال من ملك المدين بالبيع مثلاً، سرى البيع في مواجهة الدائن، ولا يستطيع التنفيذ عليه.
- ٣- إنه لا يخول للدائن حق التدخل في إدارة المدين أمواله والتصرف فيها: فحق المدين في إدارة أمواله والتصرف فيها لا يتأثر بكثرته ديونه أو بتعدد دائنيه، وإنما يظل حقه قائماً حتى تُتخذ إجراءات التنفيذ، أو يصدر الحكم بمنعه من التصرف في أمواله إذا اعتُبر مفلساً.

(٣١) د. نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام "أحكام الالتزام"، الجزء ٢، دار المعرفة الجامعية، ١٩٩٩، ص ٧.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

## المبحث الثاني

### حقوق الدائن المرتهن في مواجهة الغير

إن هدف الرهن الأول هو ضمان الوفاء بالدين، ويتحقق ذلك بمنح الدائن المرتهن الحق في أن يستوفي دينه بالتقدم على غيره من الدائنين العاديين أو التاليين له في المرتبة، وإذا ما انتقل العقار المرهون من الراهن إلى الغير، تعين هنا تتبع العقار في يد مالكة الجديد وواضح أن العقار المرهون لو بقي في يد الراهن، فإن المرتهن لا يحتاج إلى مزية التتبع. وعلى ذلك فإن مزيته التقديم والتتبع لا معنى لهما إذا لم يكن ثمة غير. وبالنظر لأحكام التقدم والتتبع، نجد أن يهدفان إلى استيفاء حق الدائن المرتهن وهما قوام الرهن<sup>(٣٢)</sup>. إعمال التتبع يتبعه حتماً إعمال التقدم، والتتبع تظهر فعاليته عند خروج العقار من ذمة الراهن، بينما التقديم يتم إعماله بغض النظر عن بقاء العقار المرهون في ذمة الراهن أو انتقاله إلى الغير، وعليه التقدم يختلف عن التتبع لكنهما مرتبطان بحيث يكمل أحدهما الآخر ويدعمه.

وسوف يتم دراسة هذا المبحث من خلال التطرق إلى المطالبين التاليين:

المطلب الأول: حق التقدم.

المطلب الثاني: حق التتبع.

(٣٢) د. سمير عبدالسيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، ١٩٦٧، ص ٢٤٤.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

## المطلب الأول

### حق التقدم

من مظاهر حماية المرتهن، بل تعد جوهر الرهن العقاري المسجل الحق في التقدم أو الأفضلية<sup>(٣٣)</sup>، ويُقصد بحق التقدم حق المرتهن في أولوية استيفاء دينه من العقار المرهون على سائر دائني المدين العاديين، مهما كان تاريخ ترتب حقوقهم في ذمة المدين، فلا يأخذون شيئاً إلا بعدما يستوفي المرتهن كامل حقه منه<sup>(٣٤)</sup>.

أولاً: حق التقدم وتزاحم الدائنين:

#### ١ - المقصود بحق التقدم:

يقصد بحق التقدم أو الأفضلية، وجود الدائن المرتهن في مركز تفضيلي على غيره من الدائنين الذين لا يتمتعون بنفس مركزه، سواء كانوا دائنين عاديين أو مرتهنين متأخرين في المرتبة<sup>(٣٥)</sup>، وبمقتضاه يتقدم الدائن المرتهن عليهم في استيفاء حقه من المقابل النقدي للعقار المرهون.

فحق الأفضلية يقع على قيمة العقار نفسه، وتحسب مرتبة التقدم من تاريخ القيد ولو أجري في يوم واحد، فالأسبقية تعني الأسبق في التقدم، فمن كان أسبق في القيد تقدم على المتأخر، حتى ولو تقدم اثنان في ساعة واحدة وكان أحدهما متأخراً بدقائق عن الآخر.

وقد أكدت المنظم السعودي هذا الأمر عندما عرّف الرهن العقاري المسجل وبيّن أهم أثر له "ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على جميع الدائنين في استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار"<sup>(٣٦)</sup>، كما صرح على أن المرتهن "يتقدم

(٣٣) د. السيد عيد نايل، أحكام الضمان العيني والشخصي، مكتبة الرشد الرياض، الطبعة الأولى، ١٤٣٥ هـ، ص ٢١٦.

(٣٤) د. السيد عيد نايل، مرجع سابق، ص ٢١٦ وما بعدها.

(٣٥) د. سمير عبدالسيد تناغو، مرجع سابق، ص ٢٢٨.

(٣٦) د. سمير عبدالسيد تناغو، مرجع سابق، ص ٢٢٨.



## حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

على جميع الغرماء في استيفاء دينه من ثمن العقار المرهون وفقاً لمرتبته شرعاً ونظاماً، فإذا بقي له دين حاصص الغرماء في بقية أموال المدين كغيره من الدائنين<sup>(٣٧)</sup>.

ولأن العقار يجوز أن يقع عليه عدة رهان عقارية، بين النظام السعودي أنه في حال تعدد الدائنين المرتهنون للعقار، كان لكل منهم التقدم بحسب مرتبة الرهن وفقاً لرقم قيده وتاريخ تسجيله، ولا يقتصر حق التقدم على ثمن العقار بل يتجاوزه إلى المال الذي يحل محله، "يجوز رهن العقار المسجل لعدد من المرتهنين بالتتابع، وتحدد مرتبة الرهن برقم قيده وتاريخ تسجيله، ويحتفظ بمرتبته حتى يقيد ما يدل على انقضائه في الجهة المختصة نظاماً بالتسجيل. وتستوفي حقوق المرتهنين من ثمن العقار المرهون، أو من المال الذي حل محله وفقاً لمرتبة كل واحد منهم"<sup>(٣٨)</sup>.

وبهذا، فإن الأفضلية تعد من الآثار الرئيسة التي تترتب على التأمين العقاري، ففي حالة ما إذا تعدد الدائنين أصحاب التأمينات، فإن الأفضلية فيما بينهم تتحدد بحسب مرتبة قيد كل منهم، وهكذا يبدو أن التقدم هو وسيلة التأمين لتحقيق غايته، فبواسطتها يتحصن الدائن المرتهن من خطر إعسار مدينه، ويتجنب الخضوع إلى قاعدة المساواة بين الدائنين، تلك القاعدة التي تقضي في إعسار المدين إلى حصول كل دائن على نصيب من أموال المدين بنسبة ما له من دين<sup>(٣٩)</sup>، وتزداد أهمية حق التقدم إذا علمنا أن الدائن المرتهن يتمتع بهذا الحق سواء باشرت إجراءات التنفيذ على العقار المرهون في مواجهة الراهن أو في مواجهة الحائز أو الحارس عند التخلي عن العقار المرهون، غير أن تقدم الدائن المرتهن يكون باختلاف حقوق الدائنين، ففي بعض الأحيان قد يتقدم عنهم وفي البعض الآخر لا يحق له أن يتقدم عنهم.

(٣٧) المادة ١٨ من نظام الرهن العقاري المسجل.

(٣٨) المادة ٢٤ من نظام الرهن العقاري المسجل.

(٣٩) د. حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دار الجامعة الجديدة، ١٩٧٥، ص ٢٨٢ وما بعدها.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

## ٢- تراحم الدائنين فيما بينهم:

يحكم تراحم الدائن المرتهن مع غيره من الدائنين عند التنفيذ على العقار المرهون مبدأ التقدم بحسب الأسبقية في القيد كمبدأ عام، فالدائن المرتهن يتقدم على جميع الدائنين العاديين مهما كان تاريخ نشوء حقوقهم في ذمة المدين؛ أي حتى لو كانت حقوقهم ناشئة قبل الرهن، فبعد استيفاء الدائن المرتهن حقه كاملاً من العقار المرهون، يفتسم الدائنون العاديون ما بقي من ثمن العقار المرهون، أو ما يحل محله من أموال قسمة غرماء.

أما في حالة تعدد الدائنين المرتهنين، يكون ترتيبهم في استيفاء حقوقهم من ثمن العقار المرهون طبقاً لتاريخ قيد رهن كل منهم وليس وفقاً لتاريخ إبرام عقد الرهن<sup>(٤٠)</sup>، فتحسب مرتبة الرهن من وقت قيده؛ لأن القيد هو الذي يجعل الرهن نافذاً في حق الغير.

وفي حالة قيد رهون الدائنين في تاريخ واحد، يحسب ترتيب هذه الرهون وفقاً لرقم قيدها؛ أي طبقاً لترتيب طلبات القيد في دفتر السجل العقاري، فالأسبقية في القيد تتحدد برقم القيد وتاريخه، فمن كان أسبق في رقم القيد وتاريخ تسجيله تقدم على المتأخر.

## ٣- التزاحم في حالة الدين الشرطي والاحتمالي أو المستقبلي:

نص النظام على أنه "يشترط في مقابل الرهن أن يكون ديناً، ثابتاً في الذمة، أو موعوداً به محدداً، أو عيناً من الأعيان المضمونة على المدين، أو ديناً مآله إلى الوجوب، كدين معلق على شرط أو دين مستقبلي أو دين احتمالي، على أن يحدد في عقد الرهن مقدار الدين المضمون، أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين"<sup>(٤١)</sup>.

(٤٠) د. على هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية، دار الثقافة للنشر

والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، ٢٠٠٥، ص ٣٥٥.

(٤١) المادة ٩ من نظام الرهن العقاري المسجل.

## حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

فالرهن الرسمي يجوز أن يقع على مال دين مستقبلي أو احتمالي، وبالتالي قد يتزاحم الدائن المرتهن الذي له رهن رسمي مع الدائن المرتهن الذي له رهن رسمي لكن دينه احتمالي أو مستقبلي، علماً أن مرتبة الرهن الذي يتقرر ضماناً لدين شرطي، مستقبلي أو احتمالي تُحدد أيضاً وقت القيد.

لكن التساؤل المطروح حول كيفية مباشرة حق التقدم، عندما يتم توزيع ثمن العقار المرهون قبل تحقق الشرط أو وجود الدين المستقبلي أو الاحتمالي، وخاصة عندما يتقدم الدائن المرتهن في هذه الحالة على غيره من الدائنين الداخليين في التوزيع؟

النظام نص على جواز ضمان الرهن لدين معلق على شرط أو دين مستقبلي أو دين احتمالي، على أن يحدد في عقد الرهن مقدار الدين المضمون، أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين، لكن النظام لم يبين كيف يتم توزيع حصيلة بيع العقار المحمل بالرهون إذا كان أحد الحقوق المضمونة برهن معلق على شرط أو دين مستقبلي أو احتمالي، وظل ذلك إلى وقت التوزيع؟ حيث تعددت الآراء الفقهية حسب هذه الحالة.

فإذا كان الالتزام المضمون بالرهن معلقاً على شرط فاسخ فإن الدائن المرتهن يستوفي حقه طبقاً لمرتبته، ولكن لما كان من المحتمل أن يتحقق الشرط في المستقبل فيزول حق الدائن بأثر رجعي، فإنه يلزم أن يقدم الدائن المرتهن ضماناً كافياً يكفل رد ما قبضه في هذه الحالة؛ وذلك حفاظاً على حق باقي الدائنين، فإذا لم يفعل ذلك فإن للدائنين الآخرين الحق أن يعارضوا في تسلمه قيمة ما يستحقه في التوزيع حتى يتبين مصير الشرط<sup>(٤٢)</sup>.

أما إذا كان الالتزام المضمون بالرهن معلق على شرط واقف، ولم يتحقق عند توزيع ثمن العقار، فإن الرأي الراجح في الفقه يرى أن يقدر للدائن المرتهن حصة احتمالية، ويتم التوزيع الفعلي لثمن العقار المرهون كله على الدائنين الآخرين التاليين له في المرتبة، مع إلزامهم بأن يقدموا تأميناً يضمن ردهم لحصة المرتهن إذا ما تحقق الشرط<sup>(٤٣)</sup>.

(٤٢) د. نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ٢٠٠٥، ص ١١٧.

(٤٣) د. أنور العمروسى، الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني، التأمينات العينية "الرهن الحيازي، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، حق الامتياز"، الجزء السادس، دار العدالة، الطبعة الثانية، ص ١٨٨.



## حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

أما في حالة ما إذا كان الدين احتمالياً، كما هو الحال في الحساب الجاري، حيث لا يتحقق وجود الدين، ولا يتعين مقداره إلا بقطع الرصيد وإقراره، فإذا ما تم توزيع ثمن العقار قبل ذلك فإن بعض الفقهاء يرى أن يتم توزيع الثمن كله على باقي الدائنين مع إلزامهم بتقديم ضمان عيني يكفل الوفاء بالمبلغ الأقصى المحدد في قائمة القيد، بينما يذهب البعض الآخر إلى توزيع حصص الدائنين السابقين للدائن المرتهن "البنك" في المرتبة، وتبقى حصص الدائنين المتأخرين معلقة حتى يتحدد مصير الدين الناشئ من الحساب الجاري<sup>(٤٤)</sup>.

### ثانياً: محل حق التقدم:

ويقصد بمحل التقدم أو وعاءه، ما يباشر عليه الدائن المرتهن حقه في التقدم، فهو المال الذي يوزع على الدائنين كل حسب مرتبته<sup>(٤٥)</sup>، "... وتُستوفى حقوق المرتهنين من ثمن العقار المرهون، أو من المال الذي حل محله وفقاً لمرتبة كل واحد منهم"<sup>(٤٦)</sup>.

ولما كان المقابل النقدي الذي يمارس عليه الدائن المرتهن حق التقدم يتحدد بصورة أصلية في ثمن العقار المرهون، وبصورة تبعية فيما يمكن أن يحل محل هذا العقار من مال، فإننا سنخصص فقرة لكل حالة على حدة.

### ١- ثمن العقار المرهون:

إن حق الدائن المرتهن يتعلق بصورة أصلية بثمن العقار المرهون، ولعل هذا السبب الذي جعل المنظم ينص على أن "الرهن العقاري المسجل عقد يسجل وفق أحكام هذا النظام يكسب به المرتهن (الدائن) حقاً عينياً على عقار معين له سجل، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على جميع الدائنين في استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون".

(٤٤) د. نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص ١١٨

(٤٥) د. أحمد سلامة، التأمينات المدنية الرهن الرسمي، دار التعاون للطبع والنشر، القاهرة، ١٩٦٦، ص ٣٣٠.

(٤٦) المادة ٢٤ من نظام الرهن العقاري المسجل.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

فهذه الحالة تفترض تحويل العقار المرهون إلى مبلغ نقدي عن طريق بيعه بيعاً جبرياً بالمزاد العلني، ومن ثم يمارس الدائن المرتهن حقه في التقدم على هذا المبلغ النقدي، لكن حق التقدم لا يرد على ثمن العقار المرهون فقط ولكن يرد على ملحقاته أيضاً، وأهمها العقارات بالتخصيص، وحقوق الارتفاق، والتحسينات والإنشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك<sup>(٤٧)</sup>.

إلى جانب ما تقدم يمكن للدائن أن يتقدم على غيره في ثمار العقار المرهون؛ لأن الثمار تلحق العقار المرهون وقت تسجيل التنبيه بنزع الملكية إذا اتخذت الإجراءات في مواجهة المدين الراهن ومن تاريخ توجيه إنذار للحائز بالدفع أو التخلية إذا اتخذ الإجراء ضد الحائز.

## ٢- المال الذي يحل محل العقار المرهون:

لم يحدد المنظم المال الذي يحل محل العقار المرهون<sup>(٤٨)</sup>، ولكن يمكن القول: إن للدائن المرتهن الحق في ممارسة حق التقدم في استيفاء حقه من ثمن الأنقاض، ومبلغ التعويض ومبلغ التأمين، ومقابل نزع الملكية للمنفعة العامة، فهذه الحالات تعتبر أهم صور تحول العقار المرهون إلى مبلغ نقدي بغير طريق البيع الجبري، فيباشر الدائن المرتهن حقه في التقدم على كل ما يحل محل العقار المرهون بسبب أو آخر، فقد يباشر حقه في التقدم على التعويض المستحق في ذمة الغير المسؤول عن هلاك العقار المرهون.

(٤٧) د. أنور العمروسي، مرجع سابق، ص ١٨٢.

(٤٨) يفسر البعض حلول مال محل العقار المرهون بأنه تطبيق لفكرة الحلول العيني، فينتقل الرهن إلى هذا المال بناءً على هذا الحلول، وهناك من يرى أن ميزة التقدم ترد على القيمة المالية للعقار المرهون سواء كانت هذه القيمة ثمن العقار المرهون، أو ما لا يحل محله كالتعويض ومبلغ التأمين وبالتالي لا حجة لفكرة الحلول العيني، حيث إن فكرة الحلول العيني تعني حلول شيء آخر محل العقار المرهون كعقار أو منقول آخر، لينتقل إليه الرهن ويحل محله حلولاً عينياً لضمان حق. انظر: د. عبد الناصر توفيق العطار، التأمينات العينية، الرهن الرسمي، حق الاختصاص الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، الرهن الشرعي للتركة، القاهرة، ١٩٨٠، ص ١١٨ وما بعدها.



## حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

ففي حال هلاك العقار المرهون أو تلفه بخطأ من الغير الأمر الذي يجعل هذا الغير طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية ملتزماً بدفع تعويض لمالك العقار المرهون عما سببه له من أضرار، وفي هذه الحالة ينتقل الرهن إلى مبلغ التعويض بحيث يكون للدائن المرتهن الحق في استيفاء حقه منه متقدماً على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة.

ويرى جمع من الفقهاء أنه يجب على الدائن المرتهن الذي يرغب في المحافظة على حقه أن يبادر إلى إخطار المسؤول "الغير" فور هلاك العقار المرهون أو تلفه بضرورة الامتناع عن دفع مبلغ التعويض لمالك العقار المرهون؛ كون أن العقار المرهون الهالك أو التالف مرهون لضمان حقه<sup>(٤٩)</sup>.

فإذا قام الدائن المرتهن بهذا الإخطار امتنع على المسؤول دفع مبلغ التعويض للراهن، وإذا دفعه رغم ذلك كان ذلك غير مبرر لزمته في مواجهة الدائن المرتهن، أما إذا تقاعس الدائن المرتهن عن إخطار المسؤول في الوقت المناسب ودفع هذا الأخير مبلغ التعويض للراهن كان ذلك مبرراً لزمته في مواجهة الدائن المرتهن؛ إذ لا يفترض علم المسؤول بوجود عقد رهن مقيم على العقار وانتقال حق الدائن المرتهن إلى مبلغ التعويض، حيث من غير المعقول إلزام كل مسؤول قبل دفع مبلغ التعويض بمعرفة جميع من لهم حقوق مقيدة على العقار هذا من جهة، ومن جهة أخرى إن قيد الرهن لم يشرع لإعلام الناس كافة بوجود الرهن، وإنما شرع لصالح من يتعاملون مع الراهن في العقار المرهون، ومن الصعب جداً اعتبار المسؤول عن الضرر من طائفة المتعاملين<sup>(٥٠)</sup>.

وإذا كان العقار المرهون مؤمناً عليه، وهلك أو تلف -أي تحقق الخطر المؤمن منه- فإن ما يستحق من عوض التأمين، يكون بإمكان الدائن المرتهن أن يتقدم عليه بحسب مرتبته، أيضاً إذا حدث وأن قامت الدولة بنزع ملكية العقار المرهون من أجل المنفعة العامة، فإنها تكون ملزمة بدفع مقابل عادل ومنصف لمالكه نتيجة ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب، ففي هذه الحالة ينتقل الرهن إلى هذا المقابل النقدي، وللدائن المرتهن الحق في التقدم في استيفاء حقه من المقابل النقدي.

(٤٩) د. عبد الرزاق السنهوري، السنهوري مرجع سابق، ص ٥٠٣.

(٥٠) د. حسام الدين كامل الأهواني، التأمينات العينية في القانون الكويتي، ١٩٨٦، ص ٣٧٦.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

## المطلب الثاني

### حق التتبع

إن إئتمال الراهن للعقار المملوك له بتأمين عيني لا يمنعه من التصرف فيه، حيث جعل النظام "للمرتهن حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء حقه منه عند حلول الوفاء به وفقاً لمرتبته"<sup>(٥١)</sup>، فيجوز له إخراجه من ذمته سواء عن طريق نقل ملكيته كاملة للغير، أو عن طريق التصرف في أحد الحقوق المتفرعة عن حق الملكية التي يجوز التصرف فيها استقلالاً مثل حق الانتفاع.

ويتضح أنه لا يمكن إثارة الحق في التتبع إذا لم يتصرف الراهن في العقار المرهون للغير، فالتصرف والتتبع مرتبطان لا يتصور قيام أحدهما دون الآخر، فأبي تصرف يصدر من الراهن لا يؤثر في حق الدائن المرتهن الذي قيد رهنه وفقاً للأشكال القانونية، حيث يستطيع هذا الأخير تتبع العقار المرهون حتى بعد خروجه من ذمة المدين الراهن<sup>(٥٢)</sup>.

وبما أن التتبع ميزة يتمتع بها الدائن المرتهن أو ما يطلق عليها بقوام الرهن أو جوهره، يتعين علينا تحديد المقصود بحق التتبع، وكذا شروط ممارسة حق التتبع وشروط اكتساب صفة الحائز.

### أولاً: المقصود بحق التتبع:

بما أن الرهن الرسمي هو تأمين عيني، فإنه بطبيعته لا يرتبط بالمدين وإنما يرتبط بالمال المرهون، وبالتالي فهو يتبع هذا المال إذا تم التصرف فيه؛ ولهذا يقصد بمزية التتبع قدرة الدائن المرتهن على اتخاذ إجراءات التنفيذ على

(٥١) المادة ٢٦ من نظام الرهن العقاري المسجل.

(٥٢) د. سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص ٣٠٥.



## حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

العقار المرهون في أي يد ينتقل إليها<sup>(٥٣)</sup>، كما يعتبر التتبع حقاً مقررًا لكل دائن مرتهن مقيد رهنه بغض النظر عن مرتبته<sup>(٥٤)</sup>، حتى ولو كانت مرتبته لا تسمح له باستيفاء حقه من ثمن العقار المرهون.

ولذا لا نكون بصدد ميزة التتبع إذا ظل العقار المرهون في ملكية الراهن، بل يكون للدائن المرتهن أن يتخذ إجراءات التنفيذ في مواجهة الراهن كما يتخذها الدائن العادي ليتقدم وفقاً لمرتبته في استيفاء حقه من ثمن العقار المرهون، وبالتالي فإن لجوء الدائن المرتهن إلى تتبع العقار المرهون، يفترض أن المدين قد تصرف في العقار المرهون إلى الغير، وهذا ما يجعل حق تتبع العقار ضماناً قانونية للدائن المرتهن في مقابل احتفاظ المدين بحقه في التصرف في العقار المرهون، وهو ما يحقق التوازن بين حماية حق الراهن في التصرف، وحماية حق الدائن المرتهن في الضمان.

ولما كان المتصرف إليه ليس مديناً شخصياً للدائن المرتهن، فليس لهذا الأخير الحق في الضمان العام على أموال المتصرف إليه "الحائز" يخوله التنفيذ على هذه الأموال بما في ذلك العقار المرهون الذي انتقلت إليه ملكيته، ولأن المتصرف إليه لا تربطه بالدائن المرتهن أية صلة سوى أنه قد تملك عقاراً مرهوناً لذلك الدائن، فإن هذا الأخير لا يستطيع أن ينفذ على العقار المرهون في يد المتصرف إليه إلا باستعمال الضمان الذي يخوله إياه حق الرهن في تتبع العقار في أي يد كان.

فاستعمال حق التتبع يقتضي أولاً أن يكون العقار المرهون قد خرج كله أو بعضه من ذمة الراهن إلى ذمة شخص آخر، ويشترط لممارسته عدة شروط بعضها يتعلق بالدائن المرتهن والبعض الآخر بالشخص الذي يجوز تتبع العقار في يده أو ما يسمى "الحائز".

(٥٣) د. سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص ٢٤٣.

(٥٤) د. سعيد سعد عبد السلام، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، مطابع الولاء، سنة ٢٠٠٤، ص ٣٨٥.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

ثانياً: شروط ممارسة الحق في التتبع:

إن حق التقدم لا يتقرر للدائن المرتهن إلا بالقيود فهذا الأخير هو لنفاذ الرهن في مواجهة الغير، غير أن الدائن لا يستطيع مباشرة الحق في التتبع إلا إذا تصرف المدين الراهن في العقار إلى الغير، ولاستعمال حق التتبع يجب توافر جملة من الشروط، نلخصها فيما يلي:

١- حلول أجل الدين المضمون بالرهن:

لا يستطيع الدائن المرتهن أن ينفذ على العقار المرهون في يد الحائز إلا إذا حل أجل الدين المضمون بالرهن؛ وذلك لأن الغاية من ميزة التتبع هي التنفيذ على العقار المرهون عن طريق بيعه بالمزاد العلني واستيفاء الدين من ثمنه، واستيفاء الدين يستلزم حلول أجله، أو سقوطه بأي سبب من أسباب سقوط الأجل كإفلاس المدين الراهن، أو تخلف المدين عن تقديم ما تعهد به<sup>(٥٥)</sup>.

غير أنه إذا منح الدائن أجلاً للمدين استفاد منه الحائز، وسواء كان هذا التمديد للأجل بموجب اتفاق أو بموجب حكم قضائي، أما إذا كان الدين شرطياً أو مستقبلاً، فيجب أن يتحقق الشرط أو يوجد الالتزام حتى يطالب الدائن المرتهن بحقه<sup>(٥٦)</sup>.

٢- أن يكون الرهن نافذاً في حق الغير "الحائز":

حيث إن ميزة التتبع هي من سلطات الدائن المرتهن على العقار المرهون في مواجهة الغير الذي انتقلت إليه ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر عليه، ولكي يتمتع المرتهن بهذه السلطة ينبغي أن يكون حقه في الرهن مقيداً قبل أن يكتسب الغير حقه على ذات العقار<sup>(٥٧)</sup>.

(٥٥) د. علي هادي العبيدي مرجع سابق، ص ٣٥٨.

(٥٦) د. عبد الناصر توفيق العطار مرجع سابق، ص ١٢٤.

(٥٧) د. علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص ٣٥٨.



## حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

### د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

فحق التتبع ما هو في حقيقة الأمر إلا تزامم بين صاحب حق عيني تبعي يتمثل في الدائن المرتهن وصاحب حق عيني أصلي هو المتصرف إليه، وكلاهما لا يكون حقه نافذاً في مواجهة الغير إلا بعد تسجيله، ومن ثم يكون تاريخ التسجيل الأمر الحاسم للتزامم بينهما، وليس تاريخ إنشاء السند المنشئ للحق. فإذا سجل المرتهن رهنه على العقار المرهون قبل تسجيل المتصرف إليه حقه، اكتسب هذا الأخير حقه مثقلاً بحق الرهن، وجاز للدائن المرتهن تتبع العقار في يد المتصرف إليه "الحائز"، أما إذا سجل المتصرف إليه حقه قبل قيد الدائن المرتهن له، فيكون المتصرف إليه قد اكتسب ملكية العقار خالية من الرهن، حيث يتمتع على الدائن المرتهن في هذه الحالة أن يتتبع العقار في يده<sup>(٥٨)</sup>.

### ٣- أن يكون الحائز مالكاً للعقار المرهون:

يشترط مباشرة إجراءات حق التتبع أن يكون الحائز قد تملك العقار المرهون أو الحق العيني بعد قيد الرهن وليس قبل قيد الرهن؛ لأنه في الحالة الأخيرة لا يكون الرهن نافذاً في حق الغير، ولا يستطيع الدائن المرتهن مباشرة الحق في التتبع ضد الحائز؛ كونه قد انتقلت إليه ملكية العقار خالية من الرهن.

### ثالثاً: شروط حائز العقار المرهون:

يقصد بالحائز من تنتقل إليه ملكية العقار المرهون بتصرف قانوني أو واقعة قانونية، أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن الدين المضمون بالرهن، "يعد حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بعد الرهن -بأي سبب من الأسباب- ملكية هذا العقار، أو أي حق عيني آخر عليه قابل للرهن دون أن يكون مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن الدين المضمون بالرهن"<sup>(٥٩)</sup>.

(٥٨) د. همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٤، ص ٣٨٠.

(٥٩) المادة ٢٧ من نظام الرهن العقاري المسجل.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

ويختلف حائز العقار المرهون عن حائز العقار بقصد التملك كمشتريه من غير المالك، كما يختلف عن الحائز العرضي للعقار كمستأجره<sup>(٦٠)</sup>؛ ولهذا لا يمكن اعتبار الشخص حائزاً في مجال حق التبعية إلا إذا توافرت فيه جملة من الشروط:

### ١ - أن يكون الشخص قد كسب ملكية العقار المرهون:

فيشترط أن يكون الحائز قد تملك العقار المرهون كله أو بعضه أو أي حق عيني آخر عليه قابل للرهن، والمتمثل في الحقوق التي يمكن بيعها بالمزاد العلني كحق الانتفاع؛ لأن الغاية من تبعية العقار هي بيع الحق موضوع التصرف في مواجهة المتصرف إليه، فإذا كانت هذه الحقوق لا تقبل البيع بالمزاد العلني فلا معنى لتبوعها ولا يعتبر من اكتسبها حائزاً<sup>(٦١)</sup>.

ولا يهم أن يكون سبب اكتساب الحائز ملكية العقار المرهون بعوض أو غير عوض، كما لا يهم السبب الذي أدى إليه، فيستوي أن تنتقل الملكية بالبيع، الهبة، المقايضة، الوصية، الشفعة، أو التقادم، وعلى ذلك لا يعتبر مستأجر العقار حائزاً، فليس له سوى حقوق شخصية قبل المؤجر "المدين"، ولا من لم يكتسب أي حق كواضع اليد الذي لم يملك بعد<sup>(٦٢)</sup>.

وتطبيقاً لهذا الشرط أيضاً لا يعد أيضاً حائزاً من تلقى على العقار المرهون حقاً من الحقوق العينية التبعية، مثل: حق الرهن الرسمي والحيازي العقاري، وحق التخصيص والامتياز العقاري، ومن تلقى حقاً عينياً أصلياً لا يجوز بيعه بالمزاد العلني، مثل حق الارتفاق والاستعمال والسكنى.

(٦٠) د. عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص ١٢١.

(٦١) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص ٥٢٣.

(٦٢) د. نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص ١٢٤.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

## ٢- ألا يكون الشخص مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن الدين المضمون بالرهن:

وذلك بمعنى ألا يكون ملتزماً التزاماً شخصياً تجاه الدائن المرتهن بالوفاء بالدين؛ لأنه لو اعتُبر كذلك فإن الدائن المرتهن يستطيع أن ينفذ على العقار في يده بمقتضى ما له من حق في الضمان العام في أمواله<sup>(٦٣)</sup>، وبالتالي ليس هناك حاجة لاستعمال ميزة التبعية، بالإضافة إلى أن المنظم منح للحائز جملة من الخيارات كالتطهير والتخلية لا يمكن الاعتراف بها بالنسبة لمن كان يسأل شخصياً عن الدين المضمون بالرهن؛ لأن بهذه الصفة يكون مسؤولاً عن الدين في جميع أمواله.

وبناءً على ذلك، لا يعتبر حائزاً من اشترى العقار المرهون من الراهن إذا كان شريكاً في الدين سواء كان متضامناً أو غير متضامن، أو إذا كان كفيلاً شخصياً كفل الدين المضمون بالرهن، أو كفيلاً عينياً؛ كون هذا الأخير لم تنتقل إليه ملكية العقار المرهون وإنما هو ملك له أصلاً، وقام بتقرير الرهن عليه لضمان دين المدين، فهو يعتبر الراهن نفسه، ويُسأل مسؤولية شخصية عن الدين المضمون أمام الدائن في حدود العقار المرهون، أما إذا تصرف الكفيل العيني في العقار فيعتبر المشتري حائزاً للعقار.

## ٣- أن يكون الشخص قد كسب الحق بعد تسجيل الرهن وقبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية:

ويستخلص هذا الشرط من نص النظام بأنه "... لا يسري أثر الرهن العقاري على الغير إلا بتسجيله"<sup>(٦٤)</sup>، التي تجعل تسجيل الرهن شرطاً لينفذ على الغير، فإذا كان الشخص قد اكتسب الحق قبل تسجيل الرهن فلا ينفذ عليه؛ لأنه كان قد اكتسب حقه خالياً من الرهن، كما أنه يمنع إجراء التسجيل؛ لأنّ المدين لم يعد مالكاً للعقار. أما إذا سجل الحائز نقل حق الملكية بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية، فلا يسري هذا الانتقال على الدائن المرتهن، حيث يستطيع هذا الأخير أن ينفذ على العقار المرهون وهو لا يزال في ملكية المدين الراهن.

(٦٣) د. نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص ١٢٥.

(٦٤) المادة ١ من نظام الرهن العقاري المسجل.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

#### ٤- أن يسجل الحائز سند ملكيته:

إن الحقوق العينية الأصلية لا يمكن أن تنشأ لا فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير إلا إذا سجل التصرف الذي يقصد منه إنشاؤها أو نقلها، وعلى هذا يجب أن يكون سند ملكية الحائز للعقار المرهون مسجلاً، فإذا كان سبب اكتساب الحق تصرفاً قانونياً وجب لاعتبار الشخص حائزاً أن يكون قد قام بتسجيل حقه بعد تسجيل الرهن العقاري.

أما إذا كان سبب اكتساب الملكية واقعة قانونية كالتقادم المكسب، وجب أن يكون قد اكتمل ولا حاجة لتسجيله؛ لأنه غير ملزم بذلك، وبهذا يستطيع الدائن المرتهن مباشرة الإجراءات في مواجهته ما دام أنه اكتسب الملكية فعلاً بعد تسجيل الرهن وقبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

### الخلاصة

يعد الرهن العقاري من أهم الضمانات العينية التي يلجأ إليها الدائنون لضمان استيفاء ديونهم من أموال المدينين. فهو يُعطي للدائن حقاً عينياً على عقار محدد، يُمكنه من استيفاء دينه من ثمنه في حال عدم وفاء المدين. يمكن للدائن المرتهن استيفاء حقه من ثمن العقار المرهون عبر إجراءات التنفيذ المحددة قانوناً، وذلك من خلال بيع العقار في المزاد العلني بموجب سند تنفيذي يعرف بـ "صك الرهن". يتقدم الدائن المرتهن في استيفاء حقه على الدائنين الآخرين، سواء كانوا دائنين عاديين أو كانوا دائنين يحتلون مكانة أقل في الترتيب. وبالإضافة إلى ذلك، يمنح المنظم السعودي الدائن المرتهن ميزة تتبع العقار المرهون حتى في حال تحويل ملكيته لأي شخص آخر، وذلك لضمان قدرته على استيفاء حقه. وفي حال بيع العقار ولم تكفي قيمته لسداد الدين، يحق للدائن المرتهن اللجوء إلى أموال المدين الآخر، ولكن في هذه الحالة يتصرف كدائن عادي.

### النتائج والتوصيات

وبعد أن فرغنا من البحث موضوع الدراسة، يمكننا أن نستعرض النتائج والتوصيات التي يمكن أن يقدمها

وفقاً للآتي:

أولاً: النتائج:

- ١- يعتبر نظام الرهن العقاري المسجل من أحدث الأنظمة في المملكة العربية السعودية، الذي عرف الرهن في مادته الأولى بأنه "عقد يسجل وفق أحكام هذا النظام يكسب به المرتهن (الدائن) حقاً عينياً على عقار معين له سجل، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على جميع الدائنين في استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون".
- ٢- يمتاز الرهن العقاري بأنه لا يخرج المال المرهون من ملك المدين الراهن ولا من حيازته؛ لذلك يبقى المدين الراهن محتفظاً بسلطاته باعتباره مالكاً وحائزاً، حيث يكون للمدين الراهن الحق في التصرف في العقار المرهون ودون قيد طالما أن العقار مسجلاً وفقاً لأحكام نظام السجل العيني للعقار، أما إذا لم يكن العقار مسجلاً وفقاً



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

لنظام السجل العيني للعقار، فلا يجوز للراهن أن يتصرف في عقاره المرهون ما لم يتفق على خلاف ذلك ووثق ذلك في صكه وسجله.

٣- للدائن المرتهن صفتان: صفته باعتباره دائناً عادياً كسائر الدائنين، وصفته باعتباره دائناً مرتهناً، وحق الرهن يتركز في العقار المرهون، وهو سلطه تحول الدائن في أن يستوفي حقه من هذا العقار طبقاً للإجراءات التي نص عليها نظام التنفيذ.

٤- يتمثل هدف الرهن الأول في ضمان الوفاء بالدين، ويتحقق ذلك بمنح الدائن المرتهن الحق في أن يستوفي حقه بالتقدم على غيره من الدائنين العاديين أو التاليين له في المرتبة، وإذا ما انتقل العقار المرهون من الراهن إلى الغير، تعين هنا تتبع العقار في يد مالكة الجديد.

٥- في حالة تعدد الدائنين المرتهنين، يكون ترتيبهم في استيفاء حقوقهم من ثمن العقار المرهون طبقاً لتاريخ قيد رهن كل منهم، وليس وفقاً لتاريخ إبرام عقد الرهن، فتحسب مرتبة الرهن من وقت قيده طبقاً لنص المادة ٢٤ من نظام الرهن العقاري المسجل.

٦- ميزتي التقدم والتتبع لا تتلازمان دائماً. ففي بعض الأحيان، قد يكون للراهن حق التقدم على الدائنين الآخرين دون أن يكون له حق تتبع العقار في يد مالكة الجديد.

ثانياً: التوصيات:

١- العمل على ربط نظام الرهن العقاري المسجل بنظام السجل العيني للعقار لضمان دقة المعلومات وسهولة الوصول إليها وذلك لأهميتها، ولكونها الحالات الأكثر شيوعاً في الواقع العملي، وبصفة خاصة فيما يتعلق بحق التصرف التي تناولها المنظم في الفقرة الثانية من المادة الحادية عشرة.

٢- إعادة النظر في أحكام نظام الرهن العقاري المسجل بما يتلاءم مع التطورات الاقتصادية والاجتماعية ومن ذلك وجود الحاجة لإلزام الراهن في حالة التصرف في العقار المرهون بإخطار الدائن المرتهن أو الدائنين المرتهنين في حال تعددهم وإلا اعتُبر ذلك التصرف غير سارٍ في مواجعتهم.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

- ٣- وجوب توضيح النظام لمفهوم المال الذي يحل محل العقار المرهون وتبين صور تحول العقار المرهون إلى مبلغ نقدي يمكن للدائن المرتهن أن يباشر حقه في التقدم عليه.
- ٤- تُعتبر الشكلية عنصراً أساسياً في صورة التصرفات العقارية، إذ تضمن صحة تلك التصرفات وتحقيق حقوق جميع الأطراف المعنية. في الوقت ذاته، ينبغي أن تُؤخذ بعين الاعتبار الرضائية في تلك المعاملات لضمان عدالتها ورضا جميع الأطراف المتداولة فيها.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

### قائمة المراجع

- أحمد سلامة، التأمينات المدنية الرهن الرسمي، دار التعاون للطبع والنشر، القاهرة، ١٩٦٦.
- أنور العروسي، الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني، التأمينات العينية "الرهن الحيازي، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، حق الامتياز"، الجزء السادس، دار العدالة، الطبعة الثانية.
- حسام الدين كامل الأهواني، التأمينات العينية في القانون الكويتي، ١٩٨٦.
- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دار الجامعة الجديدة، ١٩٧٥.
- سعيد سعد عبد السلام، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، مطابع الولاء، سنة ٢٠٠٤.
- سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، ١٩٦٧.
- السيد عيد نايل، أحكام الضمان العيني والشخصي، مكتبة الرشد الرياض، الطبعة الأولى، ١٤٣٥هـ.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "التأمينات العينية والشخصية"، ج ١٠، دار النهضة العربية، ١٩٩٤.
- عبد الناصر توفيق العطار، التأمينات العينية، الرهن الرسمي، حق الاختصاص الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، الرهن الشرعي للتركة، القاهرة، ١٩٨٠.
- علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٤.
- علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، ٢٠٠٥.
- محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان صور الائتمان وضماناته والوسائل التقليدية والحديثة لحمايته، الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ٢٠٠١.
- منصور حاتم محسن، الاتفاقات المعدلة لحق الدائن المرتهن في التنفيذ على المال المرهون، مجلة جامعة بابل، العلوم الإنسانية، المجلد ٢١، العدد الأول، ٢٠١٣.



حقوق الدائن المرتهن رهناً عقارياً في النظام السعودي - دراسة تحليلية-

د. عبد الرحمن بن عبد الله الخلف

- نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٥.
- نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام "أحكام الالتزام"، الجزء ٢، دار المعرفة الجامعية، ١٩٩٩.
- نظام التنفيذ الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / ٥٣ بتاريخ ١٣ / ٨ / ١٤٣٣هـ.
- نظام الرهن العقاري المسجل، الصادر بالمرسوم ملكي رقم م/٤٩ بتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ.
- نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥.
- همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٤.