



الرهن التأميني في المعاملات التجارية في كوردستان

وائل الجليلي
قسم الإدارة العامة
جامعة جيهان - اربيل

الرهن التأميني

- عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون.

خصائص حق الرهن الرسمي

● ومن خصائص حق الرهن الرسمي أنه :

(1) حق عيني عقاري .

(2) حق تبعي .

(3) حق غير قابل للتجزئة .

الرهن الرسمي حق عيني عقاري

يعطي حق الرهن الرسمي للدائن المرتهن حقا عينياً عقارياً بجميع ما ينتج عن هذا الحق من مزايا و ضمانات عينية. فيعطي هذا الحق العيني للدائن حق التقدم على جميع الدائنين العاديين والدائنين المتأخرين في المرتبة ، كما يعطي حق التتبع في يد من تنتقل إليه ملكية العقار المرهون . فحق الرهن الرسمي ليس إذن جزءاً من حق الملكية كحق الارتفاق وحق الانتفاع ، بل هو حق الملكية ذاته (أو حق عقاري آخر) وضع ضماناً لدين معين .

الرهن الرسمي حق تبعي

وحق الرهن الرسمي حق تبعي للدين الذي يضمنه هذا الرهن . فلا يقوم هذا الحق إلا بقيام الدين المضمون به ، ويسير مع الدين وجوداً وهدماً . فكل رهن رسمي يفترض إذن وجود التزام صحيح يضمنه هذا الرهن ، فإذا اعتور الالتزام عيب يؤدي إلى بطلانه أو إبطاله أو نقضه ، اختفى الرهن مع الالتزام. وينتقل الرهن مع الالتزام للموصي له بالمنقول، كما ينتقل مع الالتزام للخلف العام أو الخاص للدائن المرتهن. وينتهي انتهاء الالتزام بالوفاء أو بأية طريقة أخرى من طريق الانقضاء. ويقوم الرهن الرسمي لضمان أي التزام مهما كانت طبيعته وأوصافه ، فيجوز أن يضمن الرهن التزاماً مؤجلاً أو التزاماً شرطياً فيصبح مؤجلاً أو شرطياً كالتزام المضمون.

الرهن الرسمي حق غير قابل للتجزئة

- والرهن الرسمي حق غير قابل للتجزئة ، سواء بالنسبة إلى العقار المرهون أو بالنسبة إلى الدين المضمون .
- أما بالنسبة إلى العقار المرهون ، فإنه إذا فرض أن هذا العقار انتقل إلى ورثة مالكه وأصبح كل وارث مسئولاً عن جزء من الدين ، فإن الجزء من العقار الذي يملكه هذا الوارث يبقى مرهوناً في كل الدين . فإذا أدى الوارث الجزء من الدين الذي هو مسئول عنه ، بقي الجزء من العقار الذي دخل في ملكه مسئولاً عن باقي الدين ، ولا يجوز شطب الرهن عن هذا الجزء من العقار إلا بعد سداد الدين كله . وإذا فرض أن عقارات متعددة مرهون في الدين ، فإن كل عقار منها يبقى مرهوناً إلى أن يسدد الدين كله ، ولا يكفي وفاء ما يقابل هذا العقار من الدين حتى يتخلص العقار من الرهن .

هل يجوز انتقال المال المرهون وهو مثقل بالرهن



هل يجوز رهن العقار ضمانا لكثر من دين



ما مصير المال المرهون في حالة عدم وفاء الدين

