مواد نظام الرهن العقاري

نظام الرهن العقارى الجديد يقع فى 49 مادة :

يجب أن يكون الراهن مالكاً للعقار ويجوز رهن العقار غير المملوك بوثيقة من مالكه .وينتظر أن تأخذ الجوانب التشريعية حيزا كبيرا من مناقشات المجلس للنظام الذي يقع في 49مادة.

الفصل الأول: إنشاء الرهن .

المادة الأولى:

أ - الرهن العقاري يكسب به الدائن حقاً عينياً على عقار معين يقضي النظام بوجوب تسجيله، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على جميع الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة في استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار بأي يد يكون.

ب: 1- إذا كان العقار مسجلا وفقا لأحكام نظام التسجيل العيني للعقار، فيكون تسجيل الرهن بحسب أحكام ذلك النظام.

2- يكون تسجيل الرهن على العقار الذي لم يطبق عليه نظام التسجيل العيني للعقار بالتأشير على سجله لدى المحكمة أو كتابة العدل المختصتين.

ج - لا ينعقد الرهن العقاري إلا بتسجيله، ويلتزم الراهن بنفقات عقد الرهن والتسجيل والتجديد. وتدخل النفقات في دين الرهن ومرتبته ما لم يتفق على خلاف ذلك.

المادة الثانية :

أ - يجب أن يكون الراهن مالكاً للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه.

ب - يجوز أن يكون الراهن المدين نفسه أو كفيلاً عينياً يقدّم عقاراً يرهنه لمصلحة المدين ولو بغير إذنه.

المادة الثالثة :

إذا كان الراهن غير مالك للعقار المرهون، كان رهنه موقوفاً على إجازة المالك بوثيقة، ويبدأ الرهن من تاريخ الإجازة، فإذا لم تصدر هذه الإجازة فإن حق الرهن لا يترتب على العقار إلا من الوقت الذي يصبح فيه هذا العقار مملوكاً للراهن.

المادة الرابعة :

أ - يجب أن يكون العقار المرهون معيناً موجوداً، أو محتمل الوجود مما يصح بيعه.

ب - يجب أن يكون العقار المرهون معلوماً علماً نافياً للجهالة مبيناً في عقد الرهن ذاته أو في عقد لاحق، ويصح بيعه استقلالاً بالمزاد العلني.

المادة الخامسة :

يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون من أبنية وأغراس وما أعد لخدمته وما يستحدث عليه من إنشاءات أو تحسينات بعد العقد ما لم يتفق على غير ذلك دون إخلال بحقوق الغير المتصلة بهذه الملحقات.

المادة السادسة :

يبقى الرهن الصادر من جميع ملاك العقار الشائع نافذاً، سواءً كان المرهون مما يمكن قسمته أو لابد من بيعه لعدم إمكان قسمته.

المادة السابعة :

أ - إذا رهن أحد الشركاء حصته المشاعة كلها أو بعضها؛ فإن الرهن يتحول بعد القسمة إلى الجزء المفرز الذي وقع في نصيبه.

ب - إذا رهن أحد الشركاء حصته المشاعة كلها أو بعضها، ثم وقع في نصيبه بعد القسمة أعيان غير التي رهنها، انتقل الرهن إلى قدر من هذه الأعيان يعادل قيمة الحصة التي كانت مرهونة في الأصل، ويعين هذا القدر ويسجل بأمر من القاضي المختص.

ج - تخصص المبالغ المستحقة للراهن الناتجة من تعادل الحصص أو من ثمن المرهون، لسداد الدين المضمون بالرهن.

المادة الثامنة :

لا يجوز للمرتهن في الرهن الشائع طلب القسمة قبل ثبوت حقه في الاستيفاء من المرهون إلا بموافقة الراهن، أما بعد ثبوت الحق في الاستيفاء من المرهون فللمرتهن الحق في طلب بيع الحصة المرهونة بحالتها المشاعة، وله أن يطلب القسمة ولو بغير رضا الراهن.

المادة التاسعة :

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 يتحدد في عقد الرهن مقدار الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين.

المادة العاشرة :

كل جزء من العقار المرهون ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار المرهون، ما لم يتفق على غير ذلك.

الفصل الثاني : آثار الرهن (الراهن) :

المادة الحادية عشرة :

إذا لم يكن العقار مسجلا وفقا لأحكام نظام التسجيل العيني للعقار، فلا يجوز للراهن أن يتصرف في عقاره المرهون، مالم يتفق على خلاف ذلك.

المادة الثانية عشرة :

غلة الرهن لمالكه ونفقته عليه، وللراهن حقّ إدارة المرهون بما لا يخلّ بحق المرتهن، وللراهن غلّة المرهون حتى تاريخ نزع ملكيته جبراً.

المادة الثالثة عشرة :

يلتزم الراهن بضمان سلامة العقار المرهون حتى تاريخ وفاء الدين، وللمرتهن الاعتراض على كل ما من شأنه إنقاص قيمة المرهون أو بتعريضه للهلاك أو العيب، وله أن يتخذ من الإجراءات التحفظية النظامية ما يضمن سلامة حقه، على أن يرجع بالنفقات على الراهن.

المادة الرابعة عشرة :

يلزم الراهن ضمان ما يطرأ على المرهون من نقص قيمته أو مانع يمنع المرتهن من استيفاء حقه منه، كهلاك أو عيب أو استحقاق، وذلك على النحو التالي:

أ - إذا كان ذلك بتعدي الراهن أو تفريطه، فللمرتهن إلزام الراهن بسداد دينه حالاً أو مطالبته بتقديم ضمان الرهن الفائت بمثله.

ب - إذا كان بسبب لا يد للراهن فيه، فالراهن بالخيار، إما أن يقدم ضماناً كافياً للدين، أو يفي بقيمته حالةً.

ج - إذا كان بدّل المرهون الفائت رهناً مستوفياً لقيمته لزم المرتهن، إلا إن كانت مصلحة المرتهن في عين الرهن المنقوص أو الهالك ظاهرة، فيعجل الوفاء بالدين لزاماً.

المادة الخامسة عشرة :

أ - إذا كان الراهن كفيلاً عينياً أو كان المرهون من غير المدين، فلا يجوز التنفيذ على ما سوى الرهن من أموال مالك المرهون غير المدين.

ب - إذا بيع العقار المرهون فلمالكه الرجوع على المدين، وليس له ذلك قبل التنفيذ على المرهون.

المادة السادسة عشرة :

إذا وقعت أعمال من شأنها أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو التعيب أو تجعله غير كاف للضمان فللمرتهن أن يطلب من المحكمة وقف هذه الأعمال واتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر وفقاً لأحكام القضاء المستعجل.

المادة السابعة عشرة :

إذا هلك العقار المرهون أو نقص لأي سبب كان، انتقل حق المرتهن إلى المال الذي حلّ محله بلا إذن الراهن، وللمرتهن أن يستوفي حقه منه وفقاً لمرتبته.

المادة الثامنة عشرة :

مع مراعاة أحكام التصرف في الديون، يجوز للمرتهن نقل حقه في استيفاء الدين مع الرهن الضامن له لغيره، ما لم يتفق على خلاف ذلك.

المادة التاسعة عشرة :

إذا حل أجل الدين وجب أداؤه، فإن أداه المدين أخذ رهنه، وإن لم يؤدّه بيع الرهن بطلب المرتهن ويقدم على جميع الغرماء في استيفاء دينه من ثمنه طبقاً لمرتبته ووفقاً للإجراءات المقررة، فإذا بقي للمرتهن دين حصص الغرماء في باقي أموال المدين كغيره من الدائنين.

المادة العشرون :

لا يصح أن يشترط في عقد الرهن ما يأتي:

أ - أن تكون منافع المرهون للمرتهن، وللمرتهن بموافقة الراهن تحصيل غلة المرهون على ألا ينتفع بها.

ب - أن يتملك المرتهن المرهون مقابل دينه إن لم يؤده الراهن في أجله المعين.

وفي كلتا الحالتين الرهن صحيح والشرط فاسد.

المادة الحادية والعشرون :

أ - إذا كان العقار المرهون مسجلاً وفقاً لنظام التسجيل العيني للعقار، فلا ينفذ عقد الإيجار الصادر من الراهن في حق المرتهن إلا إذا كان مسجلاً قبل تسجيل عقد الرهن ما لم تكن المدة أقل من خمس سنوات.

ب - إذا كان العقار المرهون غير مسجلٍ وفقاً لنظام التسجيل العيني للعقار، فيلتزم الراهن بالإفصاح - في عقد الرهن - عن أي حق عيني أصلي أو تبعي على العقار المرهون ، فإن ظهرت حقوق مؤثرة على حق المرتهن فعليه تعويض المرتهن عما لحقه من ضرر، فإن كان الراهن سيء النية فتحرك ضده الدعوى الجزائية وفقاً لنظام مكافحة التزوير.

المادة الثانية والعشرون :

يسري أثر الرهن المسجل في مواجهة الغير من تاريخ تسجيله، ما لم يكسب هذا الغير حقاً عينياً على العقار المرهون قبل تسجيل الرهن.

المادة الثالثة والعشرون :

يقتصر أثر الرهن على الدين المحدّد في وثيقة الرهن.

المادة الرابعة والعشرون :

لا يحتج في مواجهة غير المتعاقدين بنقل الدين المضمون بالرهن المسجل أو التنازل عن مرتبته إلا بعد قيد ذلك في وثيقة الحق الأصلي وسجل العقار.

المادة الخامسة والعشرون :

تحدد مرتبة الرهن برقم قيده وتاريخ تسجيله، ويحتفظ بمرتبته حتى يقيد ما يدل على انقضائه في الجهة المختصة نظاماً بالتسجيل.

المادة السادسة والعشرون :

يجوز للدائن المرتهن أن يتنازل عن مرتبة رهنه بمقدار دينه لدائن مرتهن آخر على العقار المرهون وفقاً للأحكام المقررة في حوالة الحق.

المادة السابعة والعشرون :

إذا كان العقار مرهوناً لعدد من المرتهنين بالتتابع، تستوفي حقوقهم من ثمنه أو من المال الذي حل محله وفقاً لمرتبة كل واحدٍ منهم.

المادة الثامنة والعشرون :

للدائن المرتهن حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء حقه منه عند حلول الوفاء به طبقاً لمرتبته.

المادة التاسعة والعشرون :

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 مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن.

المادة الثلاثون :

للدائن المرتهن رهناً مسجلاً أن يتخذ إجراءات النزع الجبري لملكية العقار المرهون وبيعه إذا لم يقم المدين بالوفاء في الأجل المعين، وذلك بعد إنذار المدين وحائز العقار المرهون طبقاً للنظام.

المادة الحادية والثلاثون :

لحائز العقار المرهون أن يؤدي دين الرهن والنفقات بعد إنذاره، على أن يرجع بما أداه على المدين، وله أن يحل محل الدائن الذي استوفى دينه فيما له من حقوق.

المادة الثانية والثلاثون :

لحائز العقار المرهون حق تطهيره من كل رهن مسجل، ويظل حقه في أداء الدين قائماً حتى تاريخ إجراء بيع المرهون، أو في المواعيد المحددة نظاماً، وله أن يعود بما دفعه على الراهن.

المادة الثالثة والثلاثون :

تتم إجراءات النزع الجبري لملكية العقار المرهون وبيعه عند عدم الوفاء بالدين طبقاً لنظام التنفيذ.

المادة الرابعة والعشرون :

يجوز لحائز العقار المرهون أن يدخل في إجراءات بيعه في المزاد، فإذا رسا المزاد عليه وأدى الثمن، عُدَّ مالكاً للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي، ويتطهر العقار المرهون من كل حق مسجل عليه إذا دفع الحائز الثمن الذي رست عليه المزايدة به أو أودعه حساب المحكمة.

المادة الخامسة والثلاثون :

إذا رسا مزاد بيع العقار المرهون على غير حائزه، فإنه يكسب ملكيته بمقتضى قرار رسوّ المزاد عليه، ويتلقى حقه من الحائز، سواءً دخل الحائز في المزاد أم لم يدخل.

المادة السادسة والثلاثون :

ضمان الرهن على من كان تحت يده، فيضمن الحائز كل ما يصيب العقار المرهون من هلاك أو نقص أو عيب، وعليه ردّ غلة العقار المرهون بعد تاريخ نزع الملكية.

المادة السابعة والثلاثون :

إذا زاد ثمن العقار المرهون على قيمة الديون المسجلة، كانت الزيادة للحائز.

المادة الثامنة والثلاثون :

لحائز العقار المرهون أن يعترض على الدين الذي بيع العقار بسبب بكل ما كان يجوز للمدين أن يعترض به إذا كان الدين مسجلاً بعد سند ملكية الحائز.

المادة التاسعة والثلاثون :

أ - للحائز الرجوع بدعوى الضمان على المالك السابق في الحدود التي يرجع بها الخلف على من تلقى منه الملكية معاوضة أو تبرعاً.

ب - للحائز الرجوع على المدين بما دفعه زيادة على ما هو مستحق في ذمته بمقتضى سند حقه أياً كان السبب في دفع هذه الزيادة، ويحل محل الدائنين الذين وفاهم حقوقهم فيما لهم من حقوق قبل المدين، بما في ذلك ما لهم من تأمينات قدمها المدين، دون التأمينات التي قدمها شخص آخر.

الفصل الثالث :انقضاء الرهن العقاري :

المادة الأربعون :

أ - الرهن تابع للدين، فينفك الرهن بانقضاء جميع الدين الموثوق به.

ب - إذا كان الدين قد انقضى ثم عاد لأي سبب موجب لبقائه، رجع الرهن كما كان برجوع الدين، دون مساس بحقوق الغير حسن النية التي اكتسبها في الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته.

المادة الحادية والأربعون :

أ - للمدين أن يؤدي الدين الموثق بالرهن وملحقاته قبل حلول أجل الوفاء وفقاً للعقد أو ما يتفق عليه المتداينان.

ب - يجوز للمتداينين تعجيل الوفاء بالدين مقابل وضع جزء من قيمته بحسب ما يتفقان عليه عند الوضيعة باتفاق مستقل.

ج - إذا تعثر المدين في السداد وباعت المحكمة الرهن قبل حلول الأجل كله، أمرت بسداد الأقساط الحالة للدائنين وأودعت باقي المبلغ في حسابٍ بنكي، وللمدين طلب الإفراج عن المبلغ إذا اتفق مع الدائن على طريقة السداد أو قدم كفالة مصرفية لسداد باقي الدين

المادة الثانية والأربعون:

ينقض الرهن ببيع العقار المرهون بيعاً جبرياً وفقاً للنظام، ودفع ثمنه إلى الدائنين المرتهنين طبقاً لمرتبة كل منهم، أو إيداعه في حساب المحكمة.

المادة الثالثة والأربعون:

ينقضي الرهن المسجل باتحاد الذمة، باجتماع حق الرهن مع حق الملكية في يد شخص واحد، سواءً أكان بانتقال ملكية العقار المرهون إلى المرتهن، أم بانتقال حق الرهن إلى الراهن، فإذا زال سبب اتحاد الذمة وكان لزواله أثر رجعي؛ عاد الرهن إلى حالته.

المادة الرابعة والأربعون:

ينقضي الرهن المسجل إذا تنازل الدائن المرتهن عنه تنازلاً موثقاً، وله أن يتنازل عن حق الرهن مع بقاء الدين.

المادة الخامسة والأربعون :

ينقضي الرهن المسجل بهلاك محله، وتراعى أحكام هلاك الرهن المنصوص عليها في هذا النظام.

المادة السادسة والأربعون :

للراهن والحائز طلب فك الرهن بعد انقضاء مدة سماع دعوى الدين الموثق به الرهن المنصوص عليها في الأنظمة الأخرى.

المادة السابعة والأربعون :

لا يبطل الرهن بموت الراهن أو المرتهن أو بفقدان أهليته، فإن مات قام وارثه، وإن فقد أهليته ناب عنه وليه.

المادة الثامنة والأربعون :

باستثناء الأوراق المالية، تسري أحكام نظام الرهن العقاري المسجل على المنقول الذي له سجل منتظم، كالسيارة والسفينة والطائرة وغيرها، ويُلغي هذا النظام أحكام نظام الرهن التجاري التي تتعارض معه.

المادة التاسعة والأربعون :

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ويُعمل به بعد مضي تسعين يوماً من تاريخ نشر.