



# مجلة الحقوق والعلوم السياسية

العدد السابع والعشرون:  
2020/2

---

مجلة فصلية تصدر عن  
كلية الحقوق والعلوم السياسية والإدارية

---

مجموعة الليلي للمحاماة  
*al laili law firm*



## مجلة الحقوق والعلوم السياسية

<b>هيئة التحرير</b> العميد د. كميل حبيب د. إيلي داغر د. خالد الخير د. رفيق رحيمة د. خليل خيرالله د. عيسى بيرم	<b>الهيئة الاستشارية العليا</b> معالي الرئيس د. عدنان السيد حسين العميد د. كميل حبيب د. ماري الحلو د. دينا المولى د. محمد عيسى عبدالله
<b>المدير المسؤول</b> د. عصام إسماعيل	<b>رئيس التحرير</b> العميد د. كميل حبيب

ترحب عمادة كلية الحقوق والعلوم السياسية والإدارية بالمساهمات الفكرية في مجالي القانون والسياسة.

للإستفسار أو لمزيد من التفاصيل زيارة الموقع ([droit.ul.edu.lb](http://droit.ul.edu.lb))

أو لدى عمادة الكلية على الرقم:

00961 1 384133 – 00961 1 384114

00961 3 700209 – 00961 70 814915

أو مراسلتنا على عنوان البريد الإلكتروني:

[camille\\_habib@hotmail.com](mailto:camille_habib@hotmail.com)

[Issam.ismail@ul.edu.lb](mailto:Issam.ismail@ul.edu.lb) - [droit@ul.edu.lb](mailto:droit@ul.edu.lb)

## ◆ قواعد النشر:

يراعى في نشر الأبحاث في المجلة، القواعد الآتية:

1- يشترط لقبول البحث أن يكون مراعيًا للشروط الآتية:

- أ- في موضوعات القانون أو العلوم السياسية والإدارية
  - ب- لا تقل عدد صفحات البحث عن 20 صفحة.
  - ج- ممنهجاً مراعيًا الحدائثة ومعتمداً الأصول العلمية في كتابة البحث.
  - د- منسقاً شكلاً ومدققاً لغوياً بحيث يردّ البحث غير مستوفي هذا الشرط.
  - هـ- المراجع موثقة ومدرجة في هوامش صفحات البحث (وليس في آخر البحث) وبشرط أن تقتصر الهوامش على ذكر المراجع أما الحواشي المطوّلة المذكورة في الهوامش فهي تحذف حكماً.
  - و- غير مقتبس عن بحث آخر.
  - ز- لم يسبق نشره في مجلة او موقع الكتروني.
  - ح- ليس جزءاً من أطروحة الدكتوراه أو رسالة الماجستير، أو جزءاً من كتاب للباحث سبق نشره.
- 2- فور ورود البحث إلى عمادة الكلية، يصبح ملكاً للمجلة ولا يجوز إعادة نشره إلا بعد موافقة هيئة التحرير.
- 3- إن قبول نشر البحث لا يعني أنه سينشر في العدد اللاحق، لهيئة التحرير أن تقرر تاريخ النشر مراعاةً لمبادئ تراكم الأبحاث وتنسيق الموضوعات.
- 4- تُذكر صفة الكاتب إذا لم يكن من أفراد الهيئة التعليمية في كلية الحقوق والعلوم السياسية والإدارية- الجامعة اللبنانية.
- 5- بعد إدراج المجلة على الموقع الالكتروني للكلية يمكن إعادة استخدام ونشر الدراسات الواردة فيها شرط الإشارة إلى المصدر.

## الضمانات القانونية لحماية الدائن في القانون المدني القطري تجديد قيد الرهن العقاري كآلية لتعزيز الضمان الخاص للدائن في ظل قصور الضمان العام<sup>(1)</sup>

د. عبدالله عبدالكريم عبدالله<sup>(2)</sup>

تعتبر فكرة الائتمان ركيزة من الركائز الأساسية التي يقوم عليها قطاع الأعمال، لما لهذه الفكرة بالغ الأهمية في الحياة الاقتصادية عموماً وفي المعاملات المدنية أيضاً<sup>(3)</sup>، فحاجات الأفراد في المجتمع ما فتأت تتزايد بتطور مظاهر الحياة وكذا أوجه النشاط الاقتصادي الذي تحرص الدول على رعاية كافة جوانبه<sup>(4)</sup>.

(1) انجز هذا البحث ضمن إطار مشروع بحثي ممول من الصندوق القطري لرعاية البحث العلمي - برنامج الأولويات الوطنية للبحث العلمي - الدورة 11 - التابع لمؤسسة قطر Qatar Foundation، والمشروع البحثي بعنوان "نحو تطوير الأدوات التشريعية الاقتصادية لتحقيق الأمن القانوني في ضوء السياسات الوطنية لدولة قطر" رقم : NPRP11S-0101-180160

"Toward Reforming the Economic Legislative Mechanisms for Achieving Legal Security in light of the National Policies of the State of Qatar"

ويعد البحث المائل ضمن الأوراق البحثية المرتبطة بمخرجات المشروع البحثي المشار إليه والممتد لثلاث سنوات (2019-2022).

(2) أستاذ القانون المدني المشارك - كلية القانون بجامعة قطر

(3) انظر في أهمية الائتمان وتطور فكرته نحو ما يسمى بالمصالح الضمانية: الأمم المتحدة، قانون الأونسيترال النموذجي بشأن المعاملات المضمونة (2016)، متاح الكترونياً على الموقع الإلكتروني

[https://uncitral.un.org/ar/texts/securityinterests/modellaw/secured\\_transactions](https://uncitral.un.org/ar/texts/securityinterests/modellaw/secured_transactions)

انظر أيضاً الأمم المتحدة، دليل الاشتراع الخاص بهذا القانون، منشورات الأمم المتحدة، فيينا، 2017

[https://uncitral.un.org/sites/uncitral.un.org/files/media-](https://uncitral.un.org/sites/uncitral.un.org/files/media-documents/uncitral/ar/ml_st_a_ebook.pdf)

[documents/uncitral/ar/ml\\_st\\_a\\_ebook.pdf](https://uncitral.un.org/sites/uncitral.un.org/files/media-documents/uncitral/ar/ml_st_a_ebook.pdf)

(4) تنص المادة 28 من الدستور القطري على أن "تكفل الدولة حرية النشاط الاقتصادي على أساس العدالة الاجتماعية والتعاون المتوازن بين النشاط العام والخاص، لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وزيادة الإنتاج، وتحقيق الرخاء للمواطنين، ورفع مستوى معيشتهم وتوفير فرص العمل لهم، وفقاً لأحكام القانون".

ويرتبط الائتمان بحق الملكية ارتباطا وثيق الاواصر، بحيث يستطيع الشخص عن طريق رهن ملكه الحصول على ائتمان يوظفه في نشاطه الاقتصادي ومتطلبات حياته المتزايدة،<sup>(1)</sup> فيلجا حينها الى الاقتراض من شخص آخر او بنك، وقد يطلب هذا الأخير ضمانات للوفاء بقرضه، وذلك كله ضمن إطار دورة الحياة الاقتصادية المرتبطة بفكرة الائتمان.<sup>(2)</sup>

وقد عرض المشرع القطري لمجموعة من الضمانات التي تحمي الائتمان،<sup>(3)</sup> وبالتالي تعزز فرص تداول الأموال السلع والخدمات مما ينشط دورة الحياة الاقتصادية في المجتمع،<sup>(4)</sup> وكذلك التنمية الاقتصادية الشاملة في الدولة.<sup>(5)</sup> حيث كرس المشرع هذه الضمانات عبر منح العديد من التأمينات لحماية الدائن من خطر عدم قدرة المدين على الوفاء بالتزامه او تقاعسه عن تنفيذه، ففي ظل وجود فكرة الضمان العام للدائنين، اوجد المشرع الضمان الخاص تبعا للحاجة الى هذا الضمان وتقوية للضمانات الحمائية الممنوحة للدائن.<sup>(6)</sup>

وتثور الإشكالية حوى مدى كفاية الحماية التي كرسها المشرع القطري للدائن في مواجهة

---

(1) انظر في أهمية الائتمان بالنسبة للنظام الاقتصادي في الدولة وكذا تعزيز سهولة ممارسة الأنشطة الاقتصادية: البنك الدولي، قياس أنظمة أنشطة الاعمال لسنة 2019:

<https://arabic.doingbusiness.org/ar/rankings?region=middle-east-and-north-africa>

(2) انظر في علاقة ممارسة أنشطة الأعمال بالائتمان: البنك الدولي، تقرير ممارسة أنشطة الاعمال، 2019  
<https://arabic.doingbusiness.org/ar/methodology/getting-credit>

(3) انظر في الاطار القانوني المنظم للمعلومات الائتمانية: قانون رقم (13) لسنة 2012 بإصدار قانون مصرف قطر المركزي وتنظيم المؤسسات المالية، المواد 151 - 159

<http://www.almeezan.qa/LawArticles.aspx?LawTreeSectionID=14741&lawId=4782&language=ar>

(4) انظر: البنك الدولي، تقرير سهولة الاعمال في دولة قطر لعام 2019:  
<https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/q/qatar/QAT.pdf>

(5) انظر رؤية قطر الوطنية 2030:  
<https://www.diwan.gov.qa/about-qatar/qatar-national-vision-2030>

(6) في فكرة ضمانات حماية الدائن: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر، في التأمينات الشخصية والعينية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1970، ص4.

مدينه من وسائل للضمان، في ظل وجود ضمان عام يشار اليه عادة بانه ضمان غير كاف، ووجود ضمان خاص يشار اليه في العديد من الأحيان بان دونه تحديات وإجراءات لإعماله.

ويهدف البحث الى رصد مظاهر قصور الضمان العام عن تأمين الحماية الكافية للدائن والحاجة المتزايدة للحصول على ضمان خاص، وكيفية تطور صور الضمان الخاص شخصيا كان هذا الضمان او عينيا، وصولا الى أهمية تجديد قيد الرهن العقاري كآلية لتعزيز الضمان الخاص للدائن في ظل قصور الضمان العام، وذلك ضمن منهج استقرائي تحليلي لأحكام القواعد القانونية الحاكمة لهذه المسائل في القانون القطري.

وقد قسمنا بحثنا هذا الى مطلبين على النحو التالي:

المطلب الأول: قصور حماية الدائن في ظل فكرة الضمان العام والحاجة الى ضمان خاص

المطلب الثاني: مدى كفاية الرهن العقاري كتأمين عيني لضمان حق الدائن

## • المطلب الأول: قصور حماية الدائن في ظل فكرة الضمان العام والحاجة الى

### ضمان خاص

نتناول في هذا الإطار مظاهر عدم كفاية الضمان العام لحماية الدائن ومن ثم الحاجة الى ضمان خاص وصور هذا الضمان الخاص.

### أولا: عدم كفاية حماية الدائن العادي بالضمان العام على كافة أموال المدين

كرس المشرع القطري في المادة 269 من القانون المدني القطري حماية الدائن العادي عبر منحه ضمانا عاما على كافة أموال المدين، حيث جعل جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه. وفي هذا الإطار نصت المادة المشار اليها على أن " 1-أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه. 2-وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمان، إلا من كان له منهم حق التقدم طبقاً للقانون". وهذا يعني أنه في حال عدم تنفيذ المدين لالتزامه اختيارا

فإن للدائن اللجوء الى جبر المدين على التنفيذ عن طريق القضاء، بحجز أموال المدين كاملة او حجز جزء منها، تمهيدا لبيعها تحت اشراف القضاء بالمزاد العلني وفق الإجراءات المحددة قانونا، بغية استيفاء حقه من الثمن الناتج عن حسيبة البيع بالمزاد<sup>(1)</sup>. كما يعني ذلك ان ما يترتب على الضمان العام من نتائج يتمثل في وروده على جميع أموال المدين المملوكة له وقت نشوء الالتزام إضافة الى الأموال التي يملكها المدين بعد ذلك وحتى وقت التنفيذ على أمواله، بحيث يتمكن الدائن من الحجز على أي مال يكون مملوكا للمدين وقت الحجز. بيد أن هذا الامر دونه خطر خروج بعض الأموال او كلها من ملكية المدين وبالتالي من نطاق الضمان العام، ولو كان هذا المال مملوكا للمدين وقت نشوء الالتزام، حيث الضمان العام لا يمنع المدين من التصرف في أمواله ولا يجعل للدائن مكنة تتبع أموال المدين لدى من تنتقل إليهم ملكية هذه الاموال قبل الحجز، فحق الدائن المتمثل بضمانه العام يقتصر فقط على جميع أموال المدين الموجودة وقت توقيع الحجز. يضاف الى ذلك خطر مشاركة دائنين آخرين في الضمان العام، حيث أن هذا الضمان لا يتقرر لدائن بعينه أو لدائنين معينين، بل يشترك فيه جميع الدائنين على قدم المساواة، وهو الامر الذي يحمل خطر عدم كفاية الأموال لسداد حقوق جميع الدائنين المشتركين في هذا الضمان،<sup>(2)</sup> حيث أن قيام أحد دائني المدين بالحجز على مال من أموال هذا المدين لا يمنع باقي الدائنين من الحجز على المال ذاته فلا أولوية لدائن على آخر، ولا يتقدم دائن على غيره، بل يشترك جميع الدائنين في اقتسام الثمن الناتج عن بيع الأموال المحجوزة بالمزاد العلني بنسبة حقوقهم، بغض النظر عن تاريخ نشوء هذه الحقوق او تاريخ الحجز الموقع من الدائن، حيث يتم توزيع الثمن على الدائنين قسمة غرماء دون إعطاء أولوية لأي دائن على آخر مع الاخذ بعين الاعتبار نسبة حق كل دائن،<sup>(3)</sup> الا في حالة كان لأحد الدائنين تأمينات عينية - كرهن مثلا- على أموال المدين ضمائنا لاستيفاء حقوقه حيث

(1) جابر محجوب، النظرية العامة للالتزام، ج2، الاحكام العامة للالتزام في القانون القطري، منشورات كلية القانون بجامعة قطر، الدوحة - قطر، 2016، ص101.

(2) همام زهران، التأمينات العينية والشخصية، منشورات منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص15.

(3) السنهوري، الوسيط، ج4، مرجع سابق، ص4.

يكون له سلطة الأولوية والتقدم على الدائنين العاديين في استيفاء حقوقه من أموال المدين المحملة بالتأمينات العينية، علاوة على حقه الأساسي في الضمان العام كما هو الحال بالنسبة للدائن العادي، بحيث يستطيع إذا لم يكف ثمن المال المحمل بالتأمين العيني للوفاء بكامل حقه، أن يحصل على ما بقي له من حق من الضمان العام لمدينه بالمساواة مع بقية الدائنين في هذه الحالة.<sup>(1)</sup>

وعلى الرغم من أن المشرع وضع العديد من الوسائل القانونية للمحافظة على الضمان العام، إلا أن هذه الوسائل تبقى غير كافية لتحقيق الحماية الكاملة لحقوق الدائن. وتتمثل وسائل حماية الضمان العام بالدعوى غير المباشرة ودعوى عدم نفاذ التصرفات إضافة إلى دعوى الصورية والحق في الحبس. ويشترط في كل وسيلة من هذه الوسائل الكثير من الشروط التي وفي حال توفرها فإن كل هذه الوسائل تبقى قاصرة في مواجهة المخاطر التي عرضنا لها بشأن مدى كفاية الضمان العام للدائنين.

فالدعوى غير المباشرة وهي التي يستعمل الدائن من خلالها حقوق مدينه تجاه مدين المدين في حال تقاعس المدين عن المطالبة بحقوقه تجاه مدينه، يشترط المشرع لاستعمالها شروطاً متعددة تتمثل بعدم استعمال المدين لحقه إضافة إلى أن يؤدي عدم استعمال المدين لحقوقه إلى إعساره أو زيادة هذا الإعسار، كما يشترط أن يكون حق الدائن موجوداً بأن يكون لهذا الدائن حق ثابت ومحقق تجاه المدين بغض النظر عن كونه مستحق الأداء من عدمه وقت رفع الدعوى<sup>(2)</sup> مع تطلب عدم تعلق الحق بشخص المدين أو أن يكون الحق غير قابل للحجز. فالحقوق المتصلة بشخص المدين لا يجوز للدائن أن يطالب بها باسم مدينه، كحق المضرور في التعويض عن الضرر الأدبي الذي أصابه، كما لا يجوز للدائن أن يطالب باسم مدينه بالحقوق التي لا يجوز الحجز عليها، كالحق في النفقة مثلاً.<sup>(3)</sup>

---

(1) مصطفى عبد الجواد حجازي، عقد الكفالة في القانون المدني، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى - مصر، 2006، ص5.

(2) جابر محبوب، النظرية العامة للالتزام، ج2، الأحكام العامة للالتزام في القانون القطري، مرجع سابق، ص 105  
(3) انظر في القيود التي ترد على الدعوى غير المباشرة: عبد الفتاح عبد الباقي، دروس في أحكام الالتزام، منشورات مطبعة نهضة مصر، القاهرة، دون ذكر سنة النشر، ص132.



ودعوى عدم نفاذ التصرفات" الدعوى البوليصية" منح المشرع القطري بموجب نص المادة 272 من القانون المدني القطري "لكل دائن حقه مستحق الأداء، وصدر من مدينه تصرف ضار به، أن يطلب عدم نفاذ هذا التصرف في حقه، إذا كان التصرف قد أنقص من حقوق المدين أو زاد في التزاماته، وترتب عليه إفسار المدين أو زيادة إفساره..." واشترط المشرع أن يكون العمل الذي قام به المدين تصرفاً قانونياً، وأن يكون هذا التصرف قد أدى الى افقار المدين، كذلك إلى إفساره أو زيادة إفساره، وأن يكون ضاراً بالدائن، كما يشترط لكي يستطيع الدائن أن يطعن في تصرفات مدينه طالباً عدم نفاذها في حقه أن يكون حقه مستحق الأداء وأن يكون حقه كذلك سابقاً على التصرف المطعون فيه، يضاف الى ذلك ما نصت عليه لمادة 273 من القانون المدني القطري من أنه " 1- إذا كان تصرف المدين بعوض، اشترط لعدم نفاذه في حق الدائن غش المدين وعلم المتصرف إليه بهذا الغش. ويفترض غش المدين إذا أثبت الدائن علمه وقت التصرف بأنه معسر، كما يفترض علم المتصرف إليه بغش المدين إذا أثبت الدائن أن المتصرف إليه كان يعلم وقت التصرف بأن المدين معسر. 2- وإذا كان تصرف المدين تبرعاً، فإنه لا يشترط لعدم نفاذه في حق الدائن غش المدين ولا حسن نية المتصرف إليه".<sup>(1)</sup>

اما بشأن دعوى الصورية، فقد منح المشرع للدائن ان يطعن بصورية تصرفات مدينه مع الغير في حال لجوء المدين الى ابرام تصرفات صورية الهدف منها إنقاص حقوقه أو زيادة التزاماته، كأن يبيع بعض أمواله ببيعاً صورياً بغرض إخراج هذه الأموال من الضمان العام للدائنين، أو يقترض من الغير قرضاً صورياً فيدخل المقترض مع الدائنين في اقتسام أمواله بما يؤدي إلى إنقاص ما يحصل عليه كل منهم عند التنفيذ على أموال المدين. وقد بينت المادة 174 من القانون المدني القطري حكم الصورية في هذه الحالة بالنسبة للغير بنصها على أنه " 1- لدائني المتعاقدين وللخلف الخاص لكل منهما، أن يتمسكوا بالعقد المستتر ويثبتوا بجميع الوسائل صورية العقد الذي أضر بهم. كما أن لهم، متى كانوا حسني النية، أن يتمسكوا بالعقد الصوري..."، بما يعنيه ذلك من حق الدائن في كشف صورية

(1) جابر محجوب، النظرية العامة للالتزام، ج2، الاحكام العامة للالتزام في القانون القطري، مرجع سابق، ص 116

تصرفات مدينه التي ابتغى من خلالها نقل ملكية هذه الأموال إلى غيره في الظاهر، في حين أن إرادته وإرادة المتعاقد معه لم تتجه إلى إبرام أي تصرف، وبالتالي لم تتجه إلى نقل الملكية إلى المتصرف إليه. ولذلك يجوز للدائن إذا أراد الحجز على المال موضوع العقد الصوري أن يثبت هذه الصورية، أي أن يثبت أن العقد الظاهر لا وجود له في الحقيقة، أو أن العقد الحقيقي مخالف للعقد الظاهر. ويستفيد من الحكم الصادر بصورية التصرف جميع دائني المتصرف، وليس فقط الدائن الذي رفع الدعوى. وعلى ذلك إذا حكم بصورية عقد بيع صورية مطلقة، فإن المبيع يعتبر أنه لا يزال مملوكاً للبائع، ومن ثم يستطيع جميع دائني البائع الحجز على هذا المبيع وبيعه بالمزاد العلني استيفاء لحقوقهم، فلا يكون حق التنفيذ على المبيع مقصوراً على الدائن الذي رفع دعوى الصورية<sup>(1)</sup>.

اما بشأن الحق في الحبس، فهو يتمثل في السلطة التي تثبت لمدين تقوم به في الوقت ذاته صفة الدائن قبل دائنه وتخوله أن يمتنع عن الوفاء بالتزامه ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام مرتبط به أو لم يقدم تأميناً كافياً للوفاء بهذا الالتزام، فالحق في الحبس يفترض وجود شخصين كل منهما دائن و مدين للآخر في نفس الوقت، ويجوز لكل منهما أن يمتنع عن الوفاء بالتزامه إذا لم يقم الطرف الآخر بالوفاء بالتزامه أو لم يقدم تأميناً يضمن هذا الوفاء، والحق في الحبس إحدى الوسائل التي تضمن الوفاء بالالتزام، ذلك أن امتناع المدين عن الوفاء بالتزامه من شأنه أن يحمل دائنه على الوفاء بالتزامه المرتبط بالتزام المدين وذلك حتى يقوم المدين بتنفيذ التزامه. ويشترط لإعمال هذا الحق مجموعة من الشروط عرضت لها المادة 280 من القانون المدني القطري التي نصت على انه " 1- لكل من التزم بأداء شيء أن يمتنع عن الوفاء به ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام عليه مستحق الأداء ومرتب بالتزام المدين، أو ما دام الدائن لم يقدم تأميناً كافياً للوفاء بالتزامه. 2- ومع ذلك يجوز لحائز الشيء أو محرزه أن يمتنع عن رده حتى يستوفى ما هو مستحق له من مصروفات ضرورية أو نافعة يكون قد أنفقها على الشيء، إلا إذا كان التزامه بالرد ناشئاً عن عمل غير مشروع". حيث يشترط وجود التزام على عاتق الحابس، وكذلك وجود حق

(1) جابر محبوب، النظرية العامة للالتزام، ج2، الاحكام العامة للالتزام في القانون القطري، مرجع سابق، ص 137

للحاسب قبل الدائن في الالتزام الأول، مع وجود ارتباط بين التزام الحاسب وحقه<sup>(1)</sup>. ومثال ذلك عقد البيع فهو ينشئ على البائع الالتزام بتسليم المبيع، ويقرر له حقاً في تسلم الثمن، فيكون بين كل من الالتزام بتسليم المبيع والحق في تسلم الثمن ارتباط، يستطيع من خلاله حبس المبيع الى ان يتقاضى الثمن.<sup>(2)</sup>

ولعل الوسائل الأربعة سالفة الذكر وفي حال توفر شروطها المتعددة بضوابطها المختلفة تعد ناجعة في الحفاظ على الضمان العام للدائنين، بيد انها قاصرة على الحماية الفاعلة للدائن للحصول على حقه كاملاً،<sup>(3)</sup> وذلك في ظل أخطار عدم توفر شروط هذه الوسائل لاستعمالها وصعوبة اثبات توفر تلك الشروط وكذلك مخاطر قيام المدين بإضعاف الضمان العام خاصة ان هذا الضمان العام يعتبر مشتركاً بين كافة الدائنين العاديين ويقتسمون فيه قسمة الغرماء.<sup>(4)</sup>

من هنا كان الحل وللحفاظ على حق الدائن كاملاً البحث عن ضمان خاص يجعل من الدائن يتميز عن بقية الدائنين، ويرتقي به من مرتبة الدائن العادي الى الدائن ذي الضمان الخاص.

---

(1) في تطبيق ذلك وفي حكم صادر عن القضاء القطري رأيت المحكمة أنه "لما كان الحق في الحبس المقرر بمقتضى المادة (280) من القانون المدني يبيح للطاعن الامتناع عن رد الشيء "المبلغ مثار الاتهام" حتى يستوفي ما هو مستحق له طرف الشاكي طبقاً للاتفاق وعقد الشراكة المحرر بينه وبين المدعى المدني، وهو من شأنه -إن صح وحسنت نيته- انعدام مسؤوليته الجنائية بالتطبيق لأحكام المادة (47) من قانون العقوبات" بما يعني ان استخدام مكنة الحق في الحبس تجعل من الحاسب غير مرتكب لجريمة من منظور القانون الجنائي . انظر : محكمة التمييز القطرية - تمييز جنائي- جلسة 18 من أكتوبر سنة 2010 - الطعن رقم: 156 لسنة 2010 ، منشور على الموقع الالكتروني للمجلس الأعلى للقضاء بدولة قطر :

[http://eservices.sjc.gov.qa/Portal\\_2/ahkam/detailspage.aspx?gcc=1&slno=1411&Artcode=572](http://eservices.sjc.gov.qa/Portal_2/ahkam/detailspage.aspx?gcc=1&slno=1411&Artcode=572)

(2) جابر محجوب، النظرية العامة للالتزام، ج2، الاحكام العامة للالتزام في القانون القطري، مرجع سابق، ص 159  
(3) لاشين الغياتي ورضا وهدان، الوجيز في محاضرات التأمينات العينية والشخصية، دون ذكر للناسر، القاهرة، 1995، ص6.

(4) محمود جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، ط3، دون ذكر للناسر، القاهرة، 1979، ص18.

## ثانياً: الحاجة الى ضمان خاص يحمي الدائن

تعني الحاجة الى ضمان خاص يحمي الدائن أن هنالك حاجة الى تأمينات خاصة شخصية وعينية، وقد عرضنا فيما سبق لمسألة عدم كفاية الضمان العام للدائنين لحماية حق الدائن تجاه مدينه والمخاطر التي تكتنف الركون الى وسائل حماية هذا الضمان، مما يفتح المجال للبحث عن ضمان خاص يلجأ له الدائن لحماية حقوقه بصورة أكثر فعالية. ويتمثل هذا الضمان الخاص بتأمين يحصل عليه الدائن سواء ارتبط هذا التأمين بشخص يكفل للدائن حماية حقه تجاه المدين او ان التأمين يرتبط بعين معينة مملوكة للمدين او لغيره يتعلق بها حق الدائن في حال عدم سداد المدين لدينه<sup>(1)</sup>. والتأمين المرتكز على ضمان شخص اخر لحق الدائن تجاه المدين في حال عدم وفاء هذا الأخير هو تأمين شخصي يتمثل بالكفالة التي يؤمنها هذا الكفيل لحق الدائن في حال عدم وفاء المدين لالتزامه،<sup>(2)</sup> بينما في حال ارتكز التأمين على تخصيص مال مملوك للمدين او لغيره لضمان الوفاء بدين الدائن في حال عدم قيام المدين بالوفاء ولجوء الدائن للتنفيذ على هذا المال المملوك للدائن او لغيره كي يستوفي حقه من هذا المال قبل غيره من الدائنين فإن التأمين حينها يكون تأميناً عينياً.<sup>(3)</sup> ولعل هذه التأمينات شخصية كانت ام عينية تمنح الدائن حماية متميزة عن غيره من الدائنين العاديين باعتباره صاحب ضمان خاص، وحماية متميزة تجعله ذا أولوية عن بقية الدائنين في اقتضاء حقه فبلهم ومن الضمان الخاص الذي يحق له استخدامه لتحصيل حقوقه قبل المدين.

وتتمثل التأمينات الشخصية بالكفالة اما التأمينات العينية فتتمثل بالرهن والامتياز. وقد خص المشرع القطري الكفالة بأحكام خاصة منصوص عنها في الباب الخامس من القانون المدني، معرفاً إياها بأنها "عقد يكفل شخص بمقتضاه تنفيذ التزام، بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه" وذلك وفق نص المادة 808 من القانون المدني القطري. بيد انه هذه الآلية تعد أيضاً قاصرة عن توفير الحماية الكافية للدائن،

(1) سمير تتاغو، التأمينات الشخصية والعينية، منشورات منشأة المعارف، الإسكندرية، دون ذكر سنة النشر، ص 8.

(2) لاشين الغياتي و رضا وهدان، مرجع سابق، ص 76.

(3) سمير تتاغو، مرجع سابق، ص 8.

لاحتمال أن يكون الكفيل معسرا إضافة الى المدين، فيتعذر على الدائن الحصول على حقه. أما التأمينات العينية أي الحقوق العينية التبعية فقد كرس لها القانون المدني القطري المواد 1058-1174، وسوف نبحت فيما يلي الرهن الرسمي للعقار كضمان عيني يلعب دور الوسيلة الحمائية للدائن في مواجهة عدم تنفيذ المدين لالتزامه.

### • المطلب الثاني: مدى كفاية الرهن العقاري كتأمين عيني لضمان حق الدائن

وضع المشرع القطري في القانون المدني تنظيما قانونيا للرهن الرسمي للعقار كضمانة يقدمها المدين او شخص آخر للدائن لضمان حقه في ذمة المدين وسنعرض فيما يلي لضوابط الرهن الرسمي العقاري ثم لأهمية تجديد قيد الرهن العقاري كآلية لحماية الدائن المرتهن.

### أولاً: ضوابط الرهن الرسمي العقاري

يعرف الرهن الرسمي بأنه عقد به يكسب بموجبه الدائن حقاً عينياً على عقار مخصص لوفاء دينه، وهذا الحق العيني يخوله التقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له مرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار ويتبعه في أي يد يكون<sup>(1)</sup>. وقد اشترط القانون شكلية معينة في هذا العقد لانعقاده،<sup>(2)</sup> حيث تطلب أن يتم موثقة وفقاً للقانون<sup>(3)</sup>. وجعل القانون

(1) المادة 1058 من القانون المدني القطري

(2) انظر في الكتابة المتطلبة كشكل في العقد: على نجيدة، النظرية العامة للالتزام، الكتب الأول - مصادر الالتزام، طار النهضة العربية، القاهرة، 2005، ص12. وانظر أيضاً: فتحي عبد الرحيم عبدالله، شرح النظرية العامة للالتزامات، الكتب الأول - مصادر الالتزام، ط4، منشورات منشأة المعارف، الإسكندرية، 2006، ص39.

(3) وفي ذلك قضت محكمة التمييز القطرية بأن "... مؤدى النص في المادتين (1058)، (1059) من القانون المدني أن المشرع فرض شكلاً معيناً لعقد الرهن الرسمي بأن يتم إفراغه في ورقة رسمية وإلا كان باطلاً" وأضافت المحكمة "... لما كان القانون رقم (14) لسنة 1964 بنظام التسجيل العقاري قد نص في المادة الرابعة منه على أن "يجب تسجيل جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق عيني آخر أو نقله أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك. ..." كما نظمت اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه الأحكام الخاصة بطريقة التسجيل وإجراءاته فنصت المادة الثانية منها على أن " يتولى مدير إدارة التسجيل العقاري والتوثيق : أ- استلام طلبات التسجيل ب- تنظيم معاملات

نفقات عقد الرهن على الراهن سواء كان مديناً او شخصاً آخر قدم عقاره على سبيل الرهن،<sup>(1)</sup> ويستطيع الأطراف الاتفاق على ان تكون نفقات الرهن على الدائن المرتهن.<sup>(2)</sup> وقد وضعت المادة 1061 من القانون المدني القطري حكماً خاصاً برهن ملك الغير، حيث اعتبر عقد الرهن في هذه الحالة صحيحاً إذا أقره المالك الحقيقي بورقة رسمية موثقة وفقاً للقانون. اما في حال لم يصدر هذا الإقرار من المالك الحقيقي فان حق الرهن لا يترتب على العقار إلا في حالة اصبح العقار مملوكاً للراهن. وحماية للدائن المرتهن حسن النية فإن الرهن الصادر من المالك الذي تقرر إبطال سند ملكيته أو فسخه أو إلغائه أو زواله لأي سبب آخر، يبقى قائماً لمصلحة الدائن المرتهن إذا كان حسن النية عند إبرام عقد الرهن.<sup>(3)</sup>

كما حدد القانون مشتملات هذا الرهن بحيث يشمل ملحقات العقار المرهون وبخاصة الأبنية والأشجار، وحقوق الارتفاق، والعقارات بالتخصيص، والتحسينات والإنشاءات التي تعود بمنفعة على المالك، سواء ما كان من هذه الملحقات قائماً وقت الرهن أو استحدثت

---

البيع والشراء والرهن وغيرها الواجب تسجيلها في السجل العقاري...." والمادة (23) من ذات اللائحة على أن "تقدم طلبات البيع والشراء والرهن والقسمة وغيرها..... إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق... يدل على أن هدف الشارع من هذه الأحكام التي تناولها القانونان المدني والتسجيل العقاري هو شهر التصرفات العقارية حمايةً للانتماء العقاري ومن ثم فهي أحكام متعلقة بالنظام العام وبالتالي واجبة التطبيق ولا يسوغ مخالفتها".  
محكمة التمييز القطرية - الدائرة المدنية والتجارية - الطعن رقم: 167 / 2016 - تاريخ الجلسة: 2016/06/14 ، منشور على الموقع الإلكتروني للبوابة القانونية القطرية - الميزان - :

<http://www.almeezan.qa/RulingPage.aspx?id=1506&language=ar&selection=>

(1) المادة 1060 من القانون المدني القطري تنص على أنه "1- يجوز أن يكون الراهن هو نفس المدين، أو كفيلاً عينياً يقدم الرهن لمصلحة المدين. 2- وفي كلتا الحالتين، يجب أن يكون الراهن مالكاً للعقار المرهون، وأهلاً للتصرف فيه".

(2) المادة 1059 من القانون المدني القطري

(3) المادة 1062 من القانون المدني القطري، وفي التطبيق القضائي لهذه المادة انظر حكمة محكمة التمييز القطرية: تمييز مدني - جلسة 19 يونيو سنة 2007 - الطعانان رقما 19 و33 لسنة 2007 ، متاح على الموقع الإلكتروني للمجلس الأعلى للقضاء بدولة قطر :

[http://eservices.sjc.gov.qa/Portal\\_2/ahkam/detailspage.aspx?gcc=1&slno=223&Artcode=1](http://eservices.sjc.gov.qa/Portal_2/ahkam/detailspage.aspx?gcc=1&slno=223&Artcode=1)

بعده، وذلك ما لم يتفق على خلاف ذلك.<sup>(1)</sup> اما من حيث مدى تبعية الرهن للدين، فقد جعل المشرع الرهن تابعاً للدين المضمون في صحته وانقضائه، ما لم ينص القانون على غير ذلك.<sup>(2)</sup>

ويترتب على عقد الرهن مجموعة من الاثار القانونية بين المتعاقدين وكذلك بالنسبة للغير، فبالنسبة للمتعاقدين،<sup>(3)</sup> أجاز القانون للراهن التصرف في العقار المرهون، من دون ان يؤثر هذا التصرف على حق الدائن المرتهن، فإن تم بيع العقار المرهون، فإن الملكية تنتقل محملة بالرهن، ويستطيع الدائن المرتهن عند حلول اجل الدين وعدم استيفاء دينه اللجوء الى القضاء والتنفيذ على العقار المرهون. كما سمح القانون للراهن بالحق في إدارة العقار المرهون طيلة مدة الرهن كون الحيازة لم تنتقل الى الدائن المرتهن، ووضع ضوابط لنفاذ الايجار الصادر من الراهن في حق الدائن المرتهن.

والزم المشرع الراهن بضمان سلامة الرهن، وعدم اضعاف الرهن، ومنح المشرع في سبيل ذلك للدائن المرتهن حق الاعتراض على كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص الضمان إنقاصاً كبيراً، كما له في حالة الاستعجال اتخاذ ما يلزم من الوسائل التحفظية، والرجوع على الراهن بما أنفق في سبيل حماية الضمان. وإذا حصل أي اضعاف للرهن، يفرق القانون بين حالتين، فإن كان الراهن بخطئه قد تسبب في هلاك العقار المرهون أو تلفه فإن القانون يعطي الخيار للدائن المرتهن بين أن يطلب من الراهن تأميناً كافياً أو أن يستوفي حقه المتمثل بالدين فوراً، اما في حال كان الهلاك أو التلف الذي أصاب العقار قد نشأ عن سبب أجنبي، فإن الخيار للمدين في أن يقدم تأميناً كافياً للدائن أو أن يوفي الدين فوراً قبل حلول الأجل، وذلك ما لم يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين.

وفي ذلك فإن للدائن المرتهن استيفاء حقه من العقار المرهون وفقاً للإجراءات القضائية المقررة لذلك في حال عدم وفاء الدين في الاجل المحدد لذلك، وفي حالة لم يستوف الدائن دينه كاملاً من ثمن العقار بعد بيعه، فإن الدائن يحق له الرجوع بباقي الدين على أموال

---

(1) المادة 1064 من القانون المدني القطري

(2) المادة 1070 من القانون المدني القطري

(3) السنهوري، مرجع سابق، ص414.

المدين ولكن بصفته دائناً عادياً<sup>(1)</sup>. وحماية للمدين من استغلال الدائن لحاجته للمال، أبطل القانون كل شرط يجعل للدائن المرتهن الحق في أن يمتلك العقار المرهون مباشرة مقابل الدين أو بأي ثمن كان، أو في بيعه دون مراعاة الإجراءات القانونية، ولو كان هذا الشرط قد أبرم بعد الرهن، طالما تم إيراد هذا الشرط قبل حلول أجل الدين.<sup>(2)</sup> أما من حيث أثر الرهن بالنسبة إلى الغير فقد اعتبر القانون الرهن نافذا بالنسبة للغير إذا قيد قبل أن يكسب هذا الغير حقاً عينياً على العقار. ويتم التمسك بذلك عبر التأشير بوجود رهن في هامش القيد الأصلي في السجل العقاري.<sup>(3)</sup> ويترتب على ذلك ان للدائن المرتهن حق التقدم، بحيث يستوفي الدائن المرتهن حقه قبل الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محل هذا العقار<sup>(4)</sup>.

كما ان للدائن المرتهن حق التتبع بالنسبة للعقار المرهون بحيث يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين التنفيذ على العقار المرهون في يد أي حائز لهذا العقار، على انه يستطيع الحائز توقي إجراءات التنفيذ على العقار في حال قيامه بدفع الدين، أو تطهير العقار من الرهن أو التخلي عن العقار محل الرهن<sup>(5)</sup>.

وقد أشار المشرع في المادة 1113 الى كيفية انقضاء لرهن الرسمي،<sup>(6)</sup> محددًا ذلك بانقضاء الدين المضمون، مع عدم الإخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها في الفترة ما بين انقضاء الدين وعودته مشيراً الى أنه في حالة بيع العقار المرهون بيعاً جبرياً بالمزاد العلني تنقضي حقوق الرهن على هذا العقار بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن.<sup>(7)</sup>

---

(1) المواد 1071-1079 من القانون المدني القطري.

(2) المادة 1080 من القانون المدني القطري

(3) المادة 1081 من القانون المدني القطري.

(4) المادة 1088 من القانون المدني القطري

(5) المادة 1092 من القانون المدني القطري

(6) السنهوري، مرجع سابق، ص 614

(7) المادة 1115 من القانون المدني القطري.



## ثانياً: تجديد قيد الرهن العقاري كآلية لحماية الدائن المرتهن

عرضنا فيما سبق الى حماية الدائن عبر الية الرهن العقاري كتأمين عيني للدائن في مواجهة مخاطر عدم سداد المدين لدينه، بيد أن الرهن العقاري بحد ذاته يكتفه خطر عدم تجديد قيده، والمرتبب بسقوط القيد في حال عدم تجديده خلال عشر سنوات من اجرائه. فالمادة 1081 من القانون المدني القطري تنص على أنه "1- لا يكون الرهن نافذاً في حق الغير إلا إذا قيد قبل أن يكسب هذا الغير حقاً عينياً على العقار. وذلك دون إخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس". كما ان المادة 1083 تنص على أن: "يسقط القيد إذا لم يجدد خلال عشر سنوات من تاريخ إجرائه، على أن للدائن أن يجري قيده جديداً إن أمكن ذلك قانوناً، تكون مرتبته من وقت إجرائه. وكل تجديد لا يكون له أثر إلا لمدة عشر سنوات من التاريخ الذي أُجري فيه."

ومؤدى ذلك أن المشرع لم يكتف بإجراء قيد الرهن الوارد على عقار مرة واحدة، بل تطلب تجديده خلال عشر سنوات والا ترتب سقوط القيد في حال عدم تجديده.<sup>(1)</sup> كما ان معنى ذلك أنه ليس من المحتم أن ينتظر الدائن المرتهن انتهاء مدة العشر السنوات المنصوص عليها حتى يجري التجديد للقيد، بل إنه يستطيع خلال عشر سنوات من تاريخ إجراء القيد تجديده.

وحال تجديد القيد يحسب ميعاد التجديد عشر سنوات من وقت التجديد، لا من وقت القيد الأصلي. وإذا كان هناك قيد أجري منذ أكثر من عشر سنوات ولم يجدد فإنه يكون معدوم الأثر.

ولما كانت حكمة المشرع من التجديد حماية الملكية العقارية وما يتعلق بها من حقوق، فقد يحدث أن ينقضي الدين المضمون بالرهن، ويهمل صاحب الشأن شطب القيد، لذا نص

---

(1) ويبدو أن اشتراط تجديد القيد مرده التأثير بما كان سائداً في معظم الدول العربية من نظام للشهر الشخصي، ولعل الأنسب في ظل اتباع نظام الشهر العيني هو حذف هذا الشرط لما فيه من ارهاق بين بالنسبة للدائنين المرتهنين، خاصة ان الجزاء المترتب على عدم القيام بهذا المتطلب يعتبر كبير الأثر يتمثل في خطر فقدان مرتبة الرهن: مقابلة شخصية مع الأستاذ عامر الغافري مساعد مدير إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل القطرية حول المشكلات العملية في الرهن العقاري، بتاريخ 2019/10/6.

المشروع على أنه إذا انقضى على هذا القيد عشر سنوات ولم يجدد، فإن القيد يسقط وبالتالي يستطيع الدائن المرتهن ألا يشطب القيد، معتمداً على سقوطه بعد عشر سنوات.

وإذا أجري قيد، وجدد في خلال العشر سنوات من وقت إجرائه، فإن القيد يبقى محافظاً على آثاره عن طريق التجديد، وتكون مرتبة التجديد، وكل تجديد آخر يتلوه في الميعاد القانوني، هي مرتبة القيد الأصلي ذاتها، وبذلك يستطيع الدائن المرتهن، عن طريق التجديد، أن يحتفظ بمرتبه الأصلية، وهو بذلك يستطيع، إذا كان أجل استحقاق حقه طويلاً كما في الديون طويلة الأجل التي تلجأ بعض البنوك إلى التعامل بها، أن يحتفظ بمرتبه الأصلية مدة عشرين أو ثلاثين سنة أو أكثر.

وإذا لم يجدد القيد خلال العشر سنوات المحددة قانوناً من وقت إجرائه، ترتب على ذلك سقوط القيد وانعدام أثره، فتضيع مرتبة الدين التي يكون القيد قد حفظها. ولكن الرهن يبقى صحيحاً حيث يجوز للدائن المرتهن أن يجري به قيداً جديداً يأخذ مرتبة من وقت إجرائه، وذلك إذا كان هذا ممكناً ولم يحل دونه مانع يمنع إجراء القيد كإفلاس الرهن مثلاً.

ويترتب على سقوط القيد لعدم تجديده ان يعود مركز الدائن المرتهن إلى ما كان عليه قبل إجراء القيد. فإذا رهن شخص عقاره لدائن مرتين أول، ثم رهنه مرة ثانية لدائن مرتين ثان في خلال العشر السنوات الأولى لقيد الرهن الأول، وتأخر الدائن المرتهن الأول في تجديد قيده عن عشر سنوات، ولم يتأخر الدائن المرتهن الثاني عن تجديد رهنه، فإن الدائن المرتهن الثاني يصبح دائناً مرتين أولاً، ويتقدم على الدائن المرتهن الأول، ولو كان يعلم بوجود هذا الرهن عند ما ارتهن العقار.

أما بالنسبة لإجراءات التجديد فلم يذكر القانون رقم (14) لسنة 1964 بنظام التسجيل العقاري والقوانين المعدلة). واللائحة التنفيذية للقانون رقم 14 لسنة 1964 بنظام التسجيل العقاري شيئاً عن إجراءات التجديد، ولكن يمكن استخلاصها من إجراءات القيد ذاتها؛ حيث يتم التجديد بناء على طلب الدائن المرتهن أو من ينوب عنه أو خلفه سواء كان الخلف عاماً كالوارث أو خاصاً كالمحال له إذا حول الدائن المرتهن الحق إلى الغير. فيجوز للمحال له، ولو قبل أن تصير الحوالة نافذة في حق الغير، أن يطلب تجديد القيد، سواء

باسمه أو باسم المحيل، ولمن توجب مصلحته إجراء التجديد في ميعاده. ويحصل التجديد في مواجهة الراهن، فإذا كان العقار المرهون قد انتقل وقت التجديد إلى ورثة الراهن أو إلى غيرهم من الخلف، جاز عند تجديد القيد في مواجهة الراهن تجديده أيضاً في مواجهة هذا الخلف.

وتتوافق هذه الاجراءات مع ما تنص عليه المادة 23 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 14 لسنة 1964 بنظام التسجيل العقاري والتي ورد فيها " تقدم طلبات البيع والشراء والرهن والقسمة وغيرها شفاهاً أو كتابة بشكل محررات إلى مدير إدارة التسجيل العقاري والتوثيق ويرفق بها دوماً سند التمليك.

يشار هنا الى أهمية التأشير على هامش القيد، وذلك لتمكين ذي المصلحة من العلم بما يطرأ على مصير القيد الأصلي من تغيير، قد يصل إلى حد أن يصيبه في بقائه، أو يمنح آثاره إلى دائن آخر غير الدائن الذي تقرر القيد أصلاً لمصلحته.

وتنص المادة 1081 / 2 من القانون المدني القطري على أنه " ولا يصح التمسك قبلاً الغير بتحويل حق مضمون برهن مقيد، ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن في هذا الحق بحكم القانون أو الاتفاق، ولا التمسك بالتنازل عن مرتبة الرهن لمصلحة دائن آخر، إلا إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي" فإجراء التأشير في هامش القيد قد لا يقل أهمية عن إجراء القيد الأصلي، لأن إغفاله يترتب عليه آثار هامة مثل الآثار التي طالعناها في النص المتقدم الذكر.

ومن هذه الآثار نقل الدائن المرتهن الالتزام المضمون إلى دائن آخر عن طريق حوالة الحق، فالحوالة تضمن هذا الالتزام بما كان يكفله من تأمينات كالرهن الرسمي، فلا يجوز التمسك بالرهن في مواجهة الغير إلا بالتأشير على هامش القيد الأصلي بهذه الحوالة. ويسري الحكم المتقدم إذا كان الدائن المحيل قد رهن الدين، فيجب على الدائن المحال له أن يؤشر بذلك على هامش قيد الرهن الرسمي.

وإذا حل شخص حلوياً قانونياً أو اتفاقياً محل الدائن الأصلي، امتد هذه الحلول إلى التأمينات ومنها الرهن الرسمي. فيتعين على الحال أن يؤشر على هامش القيد الأصلي بما

يفيد حوله محل الدائن المرتهن. وللدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبة رهنه في حدود الدين المضمون بهذا الرهن، لمصلحة دائن آخر له رهن مقيد على نفس العقار. فالتنازل عن مرتبة الرهن لصالح دائن مرتهن آخر لنفس العقار لا يجوز الاحتجاج به على الغير، إلا إذا أشر بذلك على هامش القيد الأصلي الذي أجرى لمصلحة الدائن المرتهن المتنازل عن مرتبته.

ويقدم طالب التأشير سنداً يثبت توافر السبب القانوني لإجراء هذا التأشير، كأن يقدم الدائن المحال إليه بحق مضمون برهن الورقة المثبتة لحوالة الحق، أو يبرز الدائن الموفي مخالصة الوفاء وما يثبت أنه قد حل محل الدائن. وإذا كان التأشير خاصاً بالتنازل عن مرتبة، فعلى من تلقاها أن يرفق طلبه بسند هذا التنازل.

ويقدم الطلب إلى ادارة التسجيل العقاري، ويدرج في دفتر معد لهذه الطلبات، ويأخذ رقماً متتابعاً تقيد أسبقيته مع ذكر تاريخ اليوم والساعة وما تم بشأنه الطلب وإذا تحققت الادارة من استيفاء الطلب للشروط القانونية، أثبتت التأشير في هامش قيد الرهن الرسمي أو في ورقة تلحق به. ويشتمل التأشير على جميع البيانات التي سيق ذكرها، وعلى بيان تاريخه والساعة التي تم فيها.

ويبرز في هذا الإطار الفرق بين الاثار القانونية المترتبة عن كل من القيد الأصلي للرهن وتجديد القيد، حيث يمنح القيد الأصلي للدائن المرتهن مرتبته، أما التجديد فيقتصر على المحافظة على هذه المرتبة إذا أجرى في الميعاد فإذا أجرى بعد الميعاد كان قيده جديداً له مرتبته من وقت إجرائه. فالتجديد في الميعاد القانوني هو استمرار للقيد القديم، أما التجديد بعد الميعاد فهو قيد جديد وليس استمراراً للقيد القديم ومن ثم يأخذ مرتبته من وقت حصوله.

## • خاتمة

يعد الضمان العام الية لحماية حقوق الدائن في مواجهة المدين، بيد ان هنالك مخاطر تجعل من الضمان العام قاصراً عن توفير الحماية الكافية للدائن في حقوقه تجاه المدين،

لذلك فقد اوجد المشرع نوعا من الضمان الخاص الذي يقدم للدائن كي يجعله في مرتبة متميزة عن غيره من الدائنين، حيث يقدم المدين تأمينا شخصيا او عينيا للدائن يكفل له حماية أكثر فعالية لحقوقه. وقد خلصنا في ختام ورقتنا هذه الى ما يلي:

### أولاً: النتائج

1. قصور الضمان العام عن حماية الدائن حماية فاعلة، حيث الاكتفاء بالضمان العام دونه مخاطر قسمة الغرماء بين دائني المدين، واحتمالية عدم كفاية ما يملكه المدين من اموال لسداد الدين.
2. الفعالية النسبية للتأمين الشخصي كالكفالة حيث أنه أفضل من الضمان العام ولكن تكتفه بعض المخاطر كعدم توفر أموال لدى الكفيل تعجزه عن سداد ما تعهد به في حال عدم وفاء المدين بالتزامه.
3. فعالية التأمين العيني كضمان خاص، حيث يستطيع الدائن التنفيذ عن طريق القضاء على أموال المدين في حال حلول اجل الدين وعدم وفاء المدين بالتزامه، والاثار المترتبة على التأمين العيني خاصة ان كان عبارة عن رهن رسمي عقاري مما يخول الدائن مرتبة متميزة عن غيره من الدائنين المرتهنين التاليين له باعتباره دائنا مرتها اول، ومتميزة عن الدائنين العاديين باعتباره دائنا مرتها اول.
4. أهمية المحافظة على مرتبة قيد الرهن خوفا من سقوط المرتبة بمضي عشر سنوات دون تجديد قيد الرهن مما يتيح المجال للتالي مرتبة والذي يجدد قيده من الإفادة من سقوط مرتبة الدائن المرتهن الأول، فيصبح من قام بالتجديد أولا هو الأعلى مرتبة والأولى قانونا في اقتضاء دينه.

### ثانياً: التوصيات

1. التأكيد على أهمية الضمانات الممنوحة للدائنين باعتبارها أداة من أدوات تطوير النشاط الاقتصادي، مع ضرورة تعزيز هذه الضمانات وحمايتها.

2. ضرورة التنبه الى أهمية مسألة تجديد قيد الرهن للمحافظة على المرتبة المتميزة للدائن المرتهن، خاصة إذا كان الدائن المرتهن شخصاً معنوياً.

3. أهمية وضع قواعد تشريعية واضحة في القانون المدني وكذا في قانون التسجيل العقاري القطري تحدد كيفية التجديد بحيث يتم مراعاة القواعد الآتية:

(1) الأشخاص الذين يحق لهم تقديم طلب التجديد:

- يقدم تجديد قيد الرهن بناء على طلب الدائن المرتهن أو من ينوب عنه أو خلفه سواء كان الخلف عاماً كالوارث أو خاصاً كالمحال له إذا حول الدائن المرتهن الحق إلى الغير. فيجوز للمحال له، ولو قبل أن تصير الحوالة نافذة في حق الغير، أن يطلب تجديد القيد، سواء باسمه أو باسم المحيل.

(2) إجراءات التجديد:

- يتم تقديم طلب التجديد إلى مدير إدارة التسجيل العقاري ويرفق بها دوماً سند التمليك.

- بعد الموافقة على طلب التجديد يتم التأشير على هامش القيد، وذلك لتمكين ذوي المصلحة من العلم بما يطرأ على مصير القيد الأصلي من تغيير.

4. من الأهمية بمكان دراسة جدوى حذف اشتراط تجديد قيد الرهن ابتداء خاصة في ظل اتباع نطل السجل العيني، ورفعاً لأي ارهاق على عاتق الدائن المرتهن الذي قد يفقد حقه في مرتبة الرهن في حال عدم تجديد القيد، ولعل في هذا الاقتراح ما يتواءم مع توجه الدولة من تعزيز لفكرة الائتمان العقاري مما ينعكس إيجاباً على تسهيل عمل قطاع الاعمال في الدولة، وبالتالي تحسين مرتبة الدولة عالمياً على مؤشرات سهولة الاعمال.