

الجزء الثاني الحقوق العينية التبعية

مدرس المادة

الاستاذ الدكتور سعد ربيع عبد الجبار

المرحلة الرابعة

المصدر

الحقوق العينية الاصلية و التبعية للدكتور

محمد طه البشير و الدكتور غني حسون

طه

مصدر مساعد

الحقوق العينية للدكتور صلاح الدين الناهي

● الحق العيني التبعي

هو الحق الذي ينشأ ضماناً لحق شخصي و يتبعه صحة و بطلانا وجودا و عدما, و ان الحقوق العينية التبعية في العراق هي ثلاثة حقوق : الرهن التاميني, الرهن الحيازي و حقوق الامتياز و سنبين ذلك بالاتي

● الرهن التاميني

هو عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا عينيا يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في اي يد يكون.

و يتميز بانه حق اتفاقي عيني تابع للاصلو حق عقاري اي لا يرد الا على عقار و ينظم بموجب عقد شكلي اي يسجل في دائرة التسجيل , و اذا كان الامر كذلك يتوجب ان يكون العقد مكتملا لاركانه الرضا و المحل و هو العقار الذي يرد عليه العقد او حق عيني عقاري يمكن بيعه في المزاد العلني بشكل مستقل و ركن السبب الذي هو الدين المضمون بالرهن و ركن الشكلية اي التسجيل في دائرة التسجيل العقاري

● اثر الرهن التاميني

يرتب الرهن التاميني التزامات في ذمة الراهن فقط لانه عقد ملزم لجانب واحد و هو الراهن , اذ يلتزم باعطاء حق الرهن و ان يضمن الرهن من التعرض و الاستحقاق و التزام ضمان الهلاك اذا تسبب بذلك, و فيمقابل ذلك له التمتع بحق التصرف بالمرهون عن طريق البيع مثلا و حق الادارة و الاستغلال, اما الدائن المرتهن فيرتب له العقد حقوقا فقط و تتلخص ان يستوفي حقه من المرهون و له ان يرجع على ذمة المدين بعده دائما عاדיا اذا لم يكف المرهون لسداد الدين على ان لا يمتلك المرهون لعدم الوفاء (غلق الرهن) او ان يتبع في ذلك طريقا ممهدا غير طريق البيع في المزاد العلني

● ميزتي التقدم و التتبع

للمرتهن ان يتقدم في استيفاء دينه على الدائنين العاديين و المرتهين التاليين له في المرتبة باصل الدين و الفوائد المحددة بموجب نص المادة 1305 مدني, و يكون ذلك الاستيفاء من ثمن العقار او المال الذي حل محل العقار.

اما ميزة التتبع فهي ان يتتبع الدائن المرتهن العقار المرهون في يد انتقلت الملكية اليها و عد ذلك الانتقال كان لم يقع بالنسبة للدائن, و يكون للحائز (الشخص الذي انتقلت اليه الملكية دون من رسى عليه المزداد) خيارات ثلاث في مواجهة الدائن حين التتبع و هي:

● اولاً : قضاء الدين

قد يختار الحائز قضاء دين المرتهن ان كان الدين اقل او مساو لقيمة العقار عن طريق عرض ما بذمته للبائع على المرتهن, و هذا الخيار ينهي رهن الدائن الذي قضي دينه فقط و يبقي على الرهون الأخرى ان وجدت

ثانياً : تحرير العقار المرهون

هذا الخيار يلجا له الحائز اذا كان الدين اكبر من قيمة العقار فيقوم بعرض قيمة العقار على المرتهنين و اذا رفضوا كلهم احدهم هذا العرض و جب بيع العقار في المزاد العلني و لكل شخص ان يدخل المزاد عدا المدين, و يبدأ المزاد بالقيمة التي عرضها الحائز للمرتهنين و يرسى المزاد على الحائز حصراً اذا لم يزيد المزاد على القيمة المعروضة من الحائز مضافاً لها نصف عشرها, و يحقق هذا الخيار حسنة مهمة للحائز و هي تطهيره من جميع الرهون.

● ثالثا : ان يتحمل الحائز اجراءات نزع الملكية عن طريق بيع المرتهن للعقار في المزاد العلني.

● انقضاء الرهن التاميني

ينقضي التاميني بطريقتين تبعي و يعني ذلك انقضاء الدين و ينقضي تبعا له الرهن كالوفاء, و طرق اصلي اي يبقى الدين و ينقضي الرهن كتحرير العقار المرهون في حال لم يكف ما رسي به المزاد لسداد كل الدين و اتحاد الذمة و تنازل المرتهن عن الرهن