

الآثار القانونية للرهن العقاري المسجل بالنسبة للغير

"دراسة مقارنة"

إعداد هاشم محمد سمير أحمد

إشراف الدكتور فيصل العساف

مستخلص الدراسة

في الوقت الذي تشهد فيه المملكة تطوير مرفق القضاء وصدور العديد من الأنظمة في شتى المجالات القانونية، صدر نظام الرهن العقاري المسجل وعرض القواعد القانونية المنظمة لعملية الرهن العقاري المسجل وأثار هذا الرهن المسجل على الغير. وقد تناولت هذه الدراسة موضوع الآثار القانونية للرهن المسجل بالنسبة للغير. وبدأت الدراسة بمقدمة تضمنت مشكلة البحث، وهي عبارة عن التساؤل التالي: هل الحقوق التي يُنتجها حق الرهن تجاه الغير من تقدم وتتبع كافية لطمينة الدائن المرتهن على حقه؟ وهل تُتيح للراهن الحصول على الائتمان الذي يحتاجه مع استفادته من العقار المرهون؟

وانتهجت الدراسة المنهج التحليلي المقارن، من خلال تحليل مواد نظام الرهن المسجل المتعلقة بموضوع البحث ومقارنتها مع قوانين سبقت في مجال الرهن المسجل للاستفادة منها، مثل القانون المصري، والقانون السوري، مع إبراد أحكام الرهن في الفقه الاسلامي التي دعت الحاجة إليها، حيث تُعالج أحكام الرهن في الفقه الاسلامي، الرهن الحيازي؛ كقاعدة عامة، ولم تتطرق للرهن المسجل. ولقد توصلت الدراسة إلى عدة نتائج، من أبرزها:

- (١) تُعتبر الآثار القانونية للرهن المسجل بالنسبة للغير جوهر الرهن المسجل وما يضمن فعاليته كأداة ائتمان تحفظ للدائن المرتهن حقه، وتُتيح للراهن الحصول على الائتمان الذي يحتاجه مع استفادته من العقار المرهون، لذلك تعتبر الوسيلة المُفضلة لمنح الائتمان العقاري.
- (٢) تتعدد جهات قيد الرهن في النظام السعودي وذلك وفقاً لكون العقار المرهون خاضعاً لنظام التسجيل العيني للعقار أم لا. فيُسجل عقد الرهن لدى الجهة التي يوجد بها سجل العقار المرهون، سواء كان لدى إدارة التسجيل والتوثيق العقاري بوزارة العدل، أو كان لدى المحكمة العامة في حال كون وثيقة ملكية العقار عبارة عن حجة استحكام، أو كان لدى كتابة العدل.
- (٣) لم يُبين نظام الرهن المسجل، ولا نظام التنفيذ، كيف يُباشر الحائز حقه في تطهير العقار المرهون، خاصة أن نظام التطهير يُساعد على تداول العقارات المرهونة.
- (٤) إن جميع تعريفات الرهن المسجل سواء في النظام السعودي أو القوانين المقارنة، أغفلت العنصر الأساسي الذي يتميز به هذا النوع من الرهن عن الرهن الحيازي وهو عدم انتقال حيازة العقار المرهون للمرتهن، بالرغم من الأهمية الكبيرة له، حيث يعتبر وجود المال المرهون عند المرتهن من أهم عيوب الرهن الحيازي، وهي بالمقابل من أهم مزايا الرهن المسجل.

**The effects of the registered mortgage for the
others
"Comparative Study"
Preparation Hashem Mohamed Sameir Ahmed
The supervision of Dr. Faisal Al-Assaf**

Abstract

In the time of the development of judicial authorities, the kingdom of Saudi Arabia issued several regulations in various legal fields. Also released regulation the registered mortgage Act, which explain the regular process of legal rules of the registered mortgage as well as the impact of the registered mortgage to third party. So this study dealt with the legal impact of the registered mortgage for the third party, started with the main issue of search, which is about following question: Are rights such as payment of dept on the produced by the mortgage right to third parties mortgagee and priority over creditors is sufficient to reassure the mortgagee to his right? Are these rights enable the mortgagee to get the required guarantee with taking advantage of the mortgaged property?

The study followed the comparative analytical method, through the analysis of the registered mortgage act substances, on the topic of search and comparing it with in the field of registered mortgage, for example Egyptian and Syrian preceding laws which law. With introduce the provisions of the mortgage in Islamic jurisprudence called for need it. Wherever addressed the provisions of the mortgage in Islamic jurisprudence, possessory mortgage, as a general rule, And did not address the registered mortgage. Nevertheless, the study has produced several results:-

1. The legal impact of the registered mortgage for the others can be consider as the essence of the registered mortgage which enable the mortgagee to get the required guarantee with taking advantage of the mortgaged property. Therefore the registered mortgage is considered as preferred way to grant the mortgage credit.
2. According to the fact that the property subject to the mortgage system optical recording of the property or not, thus there were many destinations under mortgage in the Saudi Law. So registered the mortgage contract with the Location of the property mortgages record. Whether with Registration Department Documentation and real estate Ministry of Justice, or was with the General Court in the event that the document of ownership of the property is a persistent argument, or was with the notaries.
3. Neither Registered Mortgage Act, nor Implementation Act, explained how the mortgagee could be use his right, to clean the mortgaged property. Especially as the cleansing system helps to trading mortgaged real estate.

All mortgage definitions, both in the Saudi law or comparison laws overlooked, the difference between the registered mortgage and possessory mortgage, which is lack of transmission of the real estate to the mortgagee in spite of it is importance. Where the existence of the real estate with the mortgagee is the biggest defect of the possessory mortgage, in a contrast is the most important advantages of the registered mortgage.