

إشكالات تنفيذ سند تأمين الدين وفق التشريعات النافذة في الضفة الغربية

Problems of implementation the debt insurance bond according to the legislation in force in the West Bank

عماد الإبراهيم

Emad ALibraheem

قسم القانون، الكلية العصرية الجامعية، رام الله، فلسطين

Law Department, Al-Asriyah University College, Ramallah, Palestine

بريد الكتروني: imad.alibraheem@gmail.com

تاريخ التسليم: (2020/4/10)، تاريخ القبول: (2020/12/7)

ملخص

اهتمت التشريعات المقارنة بعقد الرهن التأميني، كأحد عقود التأمينات، التي ترتب للدائن حق عيني تباعي، على عقار مملوك للمدين، يخوله استيفاء ديونه من ثمن هذا العقار بعد بيعه بالمزاد العلني، متقدماً على غيره من الدائنين العاديين، إذا ما كانت ذمة المدين مستغرقة بالديون، أما في الضفة الغربية فيخضع تنظيم هذا العقد إلى قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً رقم (46) لسنة 1953 الساري منذ الحقبة الأردنية، فيما جرت عليه تعديلات عديدة بالأردن على مدار السنوات السابقة، فهدفت هذه الدراسات إلى البحث في الإشكالات العملية التي تواجه تنفيذ سند تأمين الدين، المنشأ استناداً لعقد التأمينات المنظم في دائرة تسجيل الأراضي، فخلصت الدراسة إلى العديد من النتائج والتوصيات، أهمها قصور القانون رقم (46) لسنة 1953 عن معالجة الكثير من الإشكالات المرتبطة بسند تأمين الدين وتنفيذه، سواء من جهة الجهة المشرفة على تنفيذه، أو آثار تنفيذه بالنسبة لطرفيه والغير.

الكلمات المفتاحية: الحقوق العينية التبعية، الرهن التأميني، التنفيذ على الأموال غير المنقولة.

Abstract

Comparative legislation has concerned itself with an insurance mortgage contract, as one of the insurance contracts, which is important for developing confidence in the soul of the creditor, and it is created according to him in-kind right of dependence on a property owned by the debtor, which authorizes him to collect his debts from the price of this

property after it is sold by public auction, ahead of other ordinary creditors, If the debtor is indebted with debt, but in the West Bank, the regulation of this contract is subject to the Law of the Status of Immovable Money in Insurance No. (46) for the year 1953 in effect since the Jordanian era, while many amendments were made to it in Jordan over the previous years. In practical problems T-facing implementation support to secure the debt regulator based on the insurance contract for the land registration Department, the study concluded the number of results and recommendations, the most important of which is the failure of Law No. 46 of 1953 to address many Among the problems related to the debt insurance bond and its implementation, whether from the authority overseeing its implementation, or the implications of its implementation for both parties and others.

Keywords: Accessory Rights in Kind, Mortgage Insurance, Implementation on Immovable Fund.

المقدمة

قامت فكرة الرهن التأميني على منح الدائن حق عيني تبقي على عقار المدين، ضماناً لاستيفاء حقه الشخصي، يخوله هذا الحق التنفيذ على هذا العقار، متقدماً على الدائنين العاديين، كذلك الدائنين المرتهنيين المتقدم عليهم في المرتبة، إضافة إلى تتبع العقار المرهون للتنفيذ عليه، عند انتقال حيازته إلى شخص آخر.

وقد أفردت التشريعات المقارنة نصوصاً للرهن التأميني في تشريعاتها المدنية⁽¹⁾، تبين كيفية إنشاؤه، إضافة لحقوق والتزامات أطرافه؛ المدين الراهن والدائن المرتهن، أما في الضفة الغربية فيخضع للقواعد العامة في مجلة الأحكام العدلية العثمانية⁽²⁾، ولقانون وضع الأموال غير المنقولة

(1) راجع القانون المدني الأردني (43) لسنة 1976- المنشور في العدد 2645 الصفحة 2 من الجريدة الرسمية، بتاريخ 1976/6/1م. وأورد أحكام الرهن التأميني بالمواد (1322- 1371)، وعرفته المادة (1322) "الرهن التأميني عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له بالمرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون". وانظر المواد (1390- 1447) من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م، والمواد 1030- 1081 من القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948. المواد (1179- 1235) من مشروع القانون المدني الفلسطيني لسنة 2012م.

(2) القانون المدني الساري في فلسطين، ونصت مجلة الأحكام العدلية على أحكام الرهن بوجه عام، بالمواد (701- 761)، وجاء بالمادة (701) من المجلة: "الرهن جعل مال محبوس وموقوف مقابل حق ممكن الاستيفاء من ذلك المحال وكما يقال له مرهون يقال له أيضاً رهن".

تأميناً للدين رقم (46) لسنة 1953⁽¹⁾، إضافة للتعليمات الصادرة عن هيئة سوق رأس المال الفلسطينية باعتبارها الجهة الإشرافية المختصة بالرقابة على قطاع الرهن العقاري في فلسطين⁽²⁾، والتعليمات والأنظمة الصادرة عن سلطة الأراضي، نظراً لاختصاصها في قيد التصرفات التي تجري على الأراضي الخاضعة لنظام التسجيل⁽³⁾.

انطلاقاً مما تقدم، تبرز أهمية البحث في موضوع تنفيذ سند تأمين الدين من قبل الدائن المرتهن، لارتباطه بقطاعات الإسكان والتمويل والائتمان، مما يعطي الرهن التأميني صفة تمويلية واقتصادية، كما أن في وضوح إجراءات التنفيذ على العقار، تنمية للثقة لدى المؤسسات المصرفية، بما يشجعها على منح الائتمان، عند ضمان استيفاء حقها، فمن خلال القضايا التي نظرتها المحاكم الفلسطينية، تواجه عملية تنفيذه العديد من الإشكالات العملية، في ضوء ازدواجية الاختصاص بإجراءات التنفيذ بين دوائر تسجيل الأراضي، ودوائر التنفيذ في المحاكم.

محددات الدراسة

تحدد الدراسة من الناحية المكانية في البحث في الإشكالات العملية التي تواجه تنظيم وتنفيذ سندات تأمين الدين، على ضوء مقتضيات الواردة في القانون رقم (46) لسنة 1953 المطبق في الضفة الغربية، دون التطرق للقوانين النافذة في قطاع غزة.

ومن الناحية الموضوعية، فإن الدراسة تقتصر على دراسة تنفيذ سندات تأمين الدين، دون التطرق إلى حقوق والتزامات أطراف عقد الرهن التأميني.

إشكالية الدراسة

تعالج الدراسة إشكالية جوهرية تتمثل في المدى الذي كفل فيه المشرع في القانون (46) لسنة 1953 عدالة التنفيذ في عملية تنفيذ سند تأمين الدين، ابتداءً بتنظيمه، وفي كافة مراحل التنفيذ؛ الإخطار والمزايدة والإحالة والتخلية، بحيث يضمن إقامة التوازن بين مصالح أطرافه، الراهن والمرتهن، ومن دون المساس بحقوق الغير، كالشركاء إذا ما كان المرهون حصة شائعة في عقار، وأصحاب الديون العادية والممتازة، ومستأجر العقار المرهون.

- (1) يشار إليه لاحقاً في هذه الدراسة بالقانون رقم (46) لسنة 1953، وهو قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين (46) لسنة 1953 الساري في الضفة الغربية. (المنشور في العدد 1135 من الجريدة الرسمية الأردنية، بتاريخ 1953/3/1، صفحة 572) - تضمن (16) مادة، بموجب ألغى القانون العثماني المتعلق بوضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين المؤرخ 16 ربيع الثاني سنة 1331 هـ، والذي ما زال سارياً في قطاع غزة. للمزيد حول الفرق بين الرهن في المجلة وعقد التأمينات؛ راجع: (المر، ج1، ص144).
- (2) تعليمات رقم (5) لسنة 2012 بشأن ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري والوسطاء العقاريين، معدلة لتعليمات رقم (8) لسنة 2007 بشأن ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري وأصحاب المهن العقارية - المنشورة في العدد 99 من الوقائع الفلسطينية، بتاريخ 2013/2/27، الصفحة 141.
- (3) انظر: تعليمات تنفيذ سندات الدين لسنة 1953، صادرة عن دائرة تسجيل الأراضي. دليل إجراءات معاملات تسجيل الأراضي، سلطة الأراضي، رام الله/فلسطين.

أسئلة الدراسة

تثير إشكالية الدراسة الأسئلة التالية:

- ما هي شروط صحة سند تأمين الدين؟.
- من هي الجهة المشرفة على عمليات تنفيذ سندات تأمين الديون؛ دوائر تسجيل الأراضي أم دوائر التنفيذ؟.
- كيف يتم تنفيذ سند تأمين الدين وفق التشريعات النافذة في الضفة الغربية؟.
- مدى معالجة القوانين النافذة في الضفة الغربية للإشكاليات العملية التي تواجه تنفيذ سند تأمين الدين بين أطرافه.
- هل راعت القوانين النافذة في الضفة الغربية المراكز القانونية للشركاء في العقارات التي وضعت تأميناً للدين، كذلك المستأجرين؟.

أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى:

- بيان شروط صحة تنفيذ سند تأمين الدين.
- بيان إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين.
- بيان أثر تنفيذ سند تأمين الدين بالنسبة لأطرافه؛ المدين الراهن، والدائن المرتهن، ومعالجة القانون
- الفلسطيني للإشكاليات العملية التي تواجه التنفيذ.
- بيان أثر تنفيذ سند تأمين على حقوق الغير، كالدائنين العاديين، الشركاء في العقار المرهون، أصحاب الديون الممتازة، والمستأجر للعقار المرهون.

منهج الدراسة

يستخدم الباحث في هذه الدراسة المنهج التحليلي، لشرح وتحليل النصوص بالقانون رقم (46) لسنة 1953، والمنهج المقارن لمقارنتها مع نصوص المبينة لإجراءات الحجز على الأموال غير المنقولة في قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005، وبالتعديلات التي أجريت بالأردن على القوانين ذات الصلة بتنفيذ سندات الرهن، ومسترشداً بالمبادئ القضائية المكرسة في القرارات الصادرة عن المحاكم الفلسطينية والأردنية.

خطة الدراسة

- المبحث الأول: شروط صحة سند تأمين الدين وإجراءات تنفيذه

- المطلب الأول: شروط صحة سند تأمين الدين
 - المطلب الثاني: إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين
 - المبحث الثاني: آثار تنفيذ سند تأمين الدين
 - المطلب الأول: آثار تنفيذ سند تأمين الدين بين أطرافه
 - المطلب الثاني: أثر تنفيذ سند تأمين الدين بالنسبة للغير
- المبحث الأول: شروط صحة سند تأمين الدين وإجراءات تنفيذه**

تُعد دوائر تسجيل الأراضي الجهة المختصة بتنظيم سندات تأمين الدين وتنفيذها، حيث نص القانون رقم (46) لسنة 1953 على إجراءات عملية وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين، المسماة في التشريعات المقارنة "الرهن التأميني"، كما نص ذات القانون على إجراءات تنفيذ تلك السندات، المتمثلة بإخطار المدين، وبيع العقار بالمزاد العلني، من أجل استيفاء الدائن المرتهن لدينه من ثمن العقار المرهون، وفي الوقت ذاته أجاز قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005 للدائنين العاديين الحجز على العقار المرهون.

لتبيان شروط صحة تنظيم سندات تأمين الدين، وإجراءات الحجز عليها وبيعها بالمزاد العلني، وفق القوانين النافذة، تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: شروط صحة سند تأمين الدين

حتى يتمكن الدائن من مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار المرهون تأميناً لدينه، يجب أن يستند إلى سند رهن صحيح، مستوفياً لكافة أركانه وشروطه، مقيداً على صفحة العقار في دائرة تسجيل الأراضي، ويعالج هذا المطلب شروط وضع العقار تأميناً للدين، وإجراءات قيده في السجل العقاري، من خلال فرعين؛ الفرع الأول يعالج الشرط الأول، المتمثل في وضع المال غير المنقول تأميناً للدين، والفرع الثاني يتناول شرط القيد في السجل العقاري.

الفرع الأول: إبرام عقد التأمينات (وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين)

بين المشرع في قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (46) لسنة 1953، شروط وإجراءات تنظيم عقد الإيداع أو عقد التأمينات⁽¹⁾، فنصت المادة (2) من القانون المذكور: "يجوز وضع الأملاك والأراضي الأميرية والموقوفة والمستغلات الوقفية تأميناً للدين ولا فرق بين أن يكون ما يؤمن به الدين العقار بكامله أو حصة شائعة منه"، كما نصت المادة (9) من ذات القانون: "للمدين أن ينتفع بالمحلات التي وضعها تأميناً للدين، وله أن يحصل على فوائدها، كما يعود عليه

(1) كما وردت تسميته في القانون (46) لسنة 1953 عندما نص بالمادة (12) منه: "إذا انقضت مدة الإيداع ولم يؤد الدين، أو استحق لتحقيق شرط في عقد الإيداع.....". ويعود أصل نشأة (عقد التأمينات) وفق التسمية الفقهية، إلى القانون العثماني المتعلق بوضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والذي ما زال سارياً في قطاع غزة، فقبل صدور هذا القانون كانت أحكام رهن الأموال المنقولة والمملوكة منظمة في مجلة الأحكام العدلية فقط، وفق صيغة الرهن الحيازي. راجع انظر (المر، 1923، ج1، ص144؛ الباز، 2010، ص405).

كل ضرر أو تخريب يحصل فيها"، وللوقوف عند ماهية عقد التأمينات (عقد الرهن التأميني) المنشئ لسند تأمين الدين⁽¹⁾، نبين تباعاً أطراف العقد ومحلته وسببه:

أولاً: أطراف العقد

ينشأ عقد التأمينات بين طرفين، هما: الدائن (المرتهن) والمدين (الراهن)، كما يجوز أن يكون الراهن المدين نفسه، أو شخصاً آخر، يقدم عقاره ليكون محلاً للرهن، لمصلحة المدين، يسمى هذا الشخص: الكفيل العيني، أما رهن ملك الغير، فيعد موقوفاً على إجازة المالك⁽²⁾، ويجوز التوكيل بالرهن بموجب وكالة عامة أو خاصة⁽³⁾.

ثانياً: العقار المؤمن للدين

هو المحل في عقد التأمينات، فيشترط في العقار أن يكون عقاراً مسجلاً (تمت تسويته)، صالحاً للبيع، موجوداً ومالاً متقوماً مقدور التسليم في وقت الرهن، فيقع باطلاً رهن المال المستقبلي⁽⁴⁾.

ثالثاً: الدين المضمون بالعقار

هو السبب في عقد التأمينات⁽⁵⁾، يشترط في الدين أن يكون موجوداً ومحددًا وقت العقد، أو قابلاً للوجود في المستقبل؛ فنصت المادة (4) من القانون رقم (46) لسنة 1953: "يجوز وضع المال غير المنقول تأميناً لديون متوقفة أو مستقبلية يتوقع ترتيبها في ذمة المدين في المستقبل"، بالمقابل نصت المادة (1332) من القانون المدني الأردني (43) لسنة 1976: "يشترط في مقابل الرهن التأميني أن يكون ديناً ثابتاً في الذمة أو موعوداً به محددًا أو عيناً من الأعيان المضمونة".

مما تقدم نجد أن وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين من خلال عقد التأمينات⁽⁶⁾، كما هو منظم في القانون رقم (46) لسنة 1953؛ ينشئ للدائن المرتهن حقاً عينياً على عقار، يخوله ميزتي التقدم والتتبع، مصدره عقد التأمينات الشكلي المسجل لدى دائرة تسجيل الأراضي، الملزم لجانب واحد هو المدين الراهن، وعليه يتفق عقد التأمينات مع عقد الرهن التأميني في تعريفه وأحكامه، رغم وجود بعض التفصيلات المرتبطة بالآلية تنظيم الرهن التأميني، نص عليها كل من القانون

- (1) يسمى أيضاً "الرهن الرسمي"، و"الرهن المجرد"، راجع (سوار، 2006، ص26).
- (2) من الناحية العملية من الصعب أن يرهن شخص مال غيره رهناً تأمينياً، لخضوع عملية قيد الرهن لإجراءات التسجيل.
- (3) تمييز أردني رقم (939)، لسنة 1999، منشور على الصفحة رقم 4008 من العدد (11) من مجلة نقابة المحامين الأردنية لسنة (2000).
- (4) راجع المادة (709) من مجلة الأحكام العدلية. المادة (2/1170) مشروع القانون المدني الفلسطيني.
- (5) راجع (السنهوري، ج10، ص 370-373).
- (6) ويقول ادعيس المر في كتابه (أحكام الأراضي): "قد تبين أن الأحكام المذكورة غير وافية بحاجات العصر الاقتصادية حيث لا بد من تسليم المرهون أو المفرغ وفاء للمرتهن فاقترضى إيجاد طريقة أخرى، فأحدثوا عقد التأمينات وعقد التأمينات المقصود بهذا القانون - أي قانون وضع الأموال غير المنقولة العثماني - يقابل الرهن العقاري المصري ويشابهه بأحكامه وتعريفه". (المر، ج1، ص144).

المدني الأردني ومشروع القانون المدني الفلسطيني، خاصة عندما وضعا أحكاماً تجيز للمدين الراهن التصرف في العقار المرهون بالبيع، فينتقل العقار المرهون إلى المشتري (الحائز)⁽¹⁾، مثقلاً بالرهن الذي رتبته البائع، وفي ميزة التتبع التي تكون للمرتهن، ضمان للتنفيذ على العقار المرهون في أي يد يكون، أما وفق القانون رقم (46) لسنة 1953 الساري في الضفة الغربية فإنه لا يجوز للمدين الراهن التصرف بالعقار إلا بموافقة الدائن المرتهن، وإلى شخص آخر يقبل نقل العقار والدين إلى ذمته⁽²⁾.

الفرع الثاني: القيد في السجل العقاري

نصت المادة (6) من قانون (46) لسنة 1953 على أن: "تتولى دوائر تسجيل الأراضي تنظيم سندات الإدانة المتعلقة بمعاملات التأمين والتصديق عليها وإعطاء كل من الدائن والمدين نسخة منها بعد أن تكون قد أخذت تقريرهما بحضور الشهود وعينا محل إقامتهما لسهولة التبليغ"، فالنص المذكور يبين أن وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين هو عقد شكلي، لا ينعقد إلا بتسجيله لدى دائرة تسجيل الأراضي وفق إجراءات محددة⁽³⁾، لأن نظام القيد المنشئ لحق الرهن؛ ليس مجرد وسيلة لشهر الحقوق، إنما هو مصدرراً مباشراً لكسبها، يتحدد فيه كافة تفاصيل العقار المراد رهنه تعييناً كافياً، وتفصيل الدين المضمون بالرهن تعييناً دقيقاً⁽⁴⁾.

تتم عملية إنشاء سند تأمين الدين وفق إجراءات، نص عليها القانون رقم (46) لسنة 1953 والتعليمات والأنظمة الصادرة عن دائرة تسجيل الأراضي⁽⁵⁾، وتتلخص في الآتي:

1. تقديم استدعاء إلى دائرة تسجيل الأراضي وتدقيقه، وفق نموذج "طلب التأمين" المعد لذلك، متضمناً البيانات التي يستلزمها القانون لصحة القيد، سواء تعلقت بالدائن والمدين، أو بالعقار وسبب الدين، مرفقاً فيه الأوراق المطلوبة⁽⁶⁾، وإذا كان العقار مأجوراً يجب تقديم إقرار عدلي

(1) الحائز: هو كل من انتقلت إليه ملكية العقار بعد الرهن دون أن يلتزم شخصياً بالدائن. راجع المواد (1352-1363) مدني اردني. والمواد (1210-1231) من مشروع القانون المدني الفلسطيني، للمزيد حول المركز القانون للحائز ارجع: (تتاغو، 1996، ص148؛ سوار، 2006، ص110؛ العبيدي، 1999، ص363؛ كيوان، 2016، ص18).

(2) راجع الفقرة (2) من المادة (10) من القانون (46) لسنة 1953.

(3) (دواس، 2013، ص568).

(4) (سوار، 2006، ص79).

(5) راجع: المواد (3،5،6) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين (46) لسنة 1953. دليل إجراءات معاملات تسجيل الأراضي، سلطة الأراضي، دولة فلسطين، ص (16-17).

(6) الأوراق المطلوبة وفق دليل إجراءات معاملات تسجيل الأراضي: سند تسجيل القطعة المراد رهنها، براءة ذمة العقار، اتفاقية الرهن الموقعة بين الدائن والمدين، إقرار عدلي بواقع حال الأرض، كتاب تفويض من إذا كان الدائن مؤسسة (بنك)، إذن من المحكمة الشرعية إذا كان طالب التأمين قاصر أو يقع على حصص يمتلكها قاصر. راجع دليل إجراءات معاملات تسجيل الأراضي، م.س، ص 17.

1. من المستأجر بإخلاء المأجور عند حلول أجل الدين، أو أن يتعهد الدائن بعدم طلب البيع إلا بعد انتهاء مدة الإيجار، غير أن عدم تقديم هذه الوثيقة لا يعيب السند⁽¹⁾.
2. تنظيم سندات الرهن من قبل الموظف المختص، على عدة نسخ، ودفع الرسوم المستحقة على سند تأمين الدين⁽²⁾.
3. تبادل الإيجاب والقبول بين الدائن والمدين، أمام الموظف المختص، وتوقيهما على نسخ السند جميعها.
4. إدراج سند تأمين الدين وتاريخه والحصص المرهونة على صفحة العقار وجدول الوقوعات.
5. يُعطى الدائن والمدين نسخاً عن سندات تأمين الدين، وتحفظ نسخة في دائرة تسجيل الأراضي.

وقد يثور التساؤل حول مدى جواز الطعن سند التأمين المنشأ في دائرة تسجيل الأراضي، في ضوء القوة القانونية لقبول التسجيل العقاري في فلسطين⁽³⁾، ويعزز هذه الفرضية؛ النص الوارد في المادة (7) من القانون رقم (46) لسنة 1953: "تعمل جميع المحاكم وسائر السلطات الإدارية بما اشتملت عليه السندات المصدقة على الوجه المبين في المادة السابقة من دون الحاجة إلى دليل آخر"، ونرى أن المقصود في النص المبين؛ هو عدم جواز قبول أي إنكار يصدر عن طرفي العقد لأي واقعة من الوقائع التي وردت على لسانه في السند، ولكن ماذا لو قام البائع بموجب وكالة دورية بوضع العقار تأميناً للدين بعد بيعه، فهل يكون الرهن ملزماً للمشتري بموجب وكالة دورية؟.

ذهبت محكمة التمييز الأردنية إلى اعتبار الرهن المنشأ بعد بيع العقار بموجب وكالة دورية باطلاً، لأن من شروط صحة الرهن أن يكون الموكل أهلاً للتصرف، والموكل أصبح مسلوب التصرف وانقطعت صلته بالعقار بسبب تعلق حق الغير بالوكالة⁽⁴⁾، بينما يرى الدكتور أمين دواس أنه في ظل غياب نص يلزم تسجيل الوكالة الدورية في فلسطين⁽⁵⁾، فإنه لا يجوز تعطيل نصوص

(1) المادة (5) من القانون (46) لسنة 1953. انظر ما جاء في قرار محكمة النقض الفلسطينية رقم (38) في الدعوى المدنية رقم (2003/23): "كما انها توصلت إلى ان سند الدين رقم 99/10 لم ينظم بصورة تتفق مع نص المادة (5) التي أوجبت وثيقة مصدقة من مرجع غير أننا نرى أن عدم تنظيم سند الدين وفق الأسس المذكورة لا يعيب السند المذكور".

(2) انظر المادة (1) القرار بقانون رقم (2) لسنة 2012 بشأن رسوم تسجيل وانتقال الأراضي، وبينت ان الرسوم هي (1) بالمئة من مقدار الدين. وقارن مع المادتين (1323) و (1351) من القانون المدني الأردني حيث نصتاً صراحة على تحمل المدين الراهن نفقات العقد وتسجيله. وانظر نص المادة (11) من القانون (46) لسنة 1953. لاحظ نص المادة (2) من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953: (ينحصر إجراء جميع معاملات التصرف في الأراضي الأميرية والموقوفة والأموال والمستغلات الوقفية وإعطاء سندات التسجيل بها في دوائر تسجيل الأراضي).

(3) (الطعن رقم 431، المنشور في مجلة نقابة المحامين الأردنية لسنة 1982، صفحة 1574).

(4) في ذلك إشارة إلى التعديلات التي جرت على القوانين الخاصة بالأراضي في الاردن، حيث نصت المادة (3) من القانون المعدل للقانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (8) لسنة 2007 الساري في الأردن والمعدلة للمادة (11) من القانون الأصلي بإضافة الفقرة (و) إليها بالنص "1.. يجوز تسجيل الوكالة المشار إليها في هذه المادة لدى دائرة التسجيل المختصة مقابل رسم نسبته (16) بالآلاف من القيمة المقدرة للمال غير المنقول الموكل به، وتوضع إشارة بهذا الخصوص على صحيفة السجل العقاري العائدة لذلك المال".

القوانين الخاصة التي تحصر إجراء جميع المعاملات في دائرة تسجيل الأراضي تحت طائلة البطلان⁽¹⁾، ولا يتفق الباحث مع هذا الرأي الفقهي، إذ يجوز للمشتري بموجب وكالة دورية أن يتمسك ببطان الرهن، كون البائع بموجب وكالة دورية قد انقطعت صلته بالأرض بمجرد تنظيمه للوكالة الدورية، الأمر الذي أكدته محكمة النقض الفلسطينية في أكثر من قرار لها، متعلقة بحالات تعدد الوكالات الدورية⁽²⁾.

جدير بالذكر أن الشكلية المقصودة في وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين، لا تقتصر على إنشاء سند تأمين الدين، إنما تشمل أيضاً أي تعديلات لاحقة على المعاملة⁽³⁾، كذلك معاملات تحويل الرهن⁽⁴⁾، ومعاملات فك الرهن⁽⁵⁾، فيجب إثبات جميع هذه التصرفات في دائرة تسجيل الأراضي، كما تظهر أهمية القيد، في حساب مرتبة الرهن، عند ترتيب أكثر من رهن على ذات العقار من قبل المالك، فتحسب مرتبته من تاريخ تسجيله⁽⁶⁾.

المطلب الثاني: إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين

نصت المادة (12) من القانون رقم (46) لسنة 1953⁽⁷⁾: "إذا انقضت مدة الإدانة ولم يؤد الدين تتولى دائرة التسجيل بيع المحل الذي وضع تأميناً للدين بيع المحل الذي وضع تأميناً للدين على الوجه المبين في المادة الآتية بناء على طلب الدائن أو احد أو ورثته (إذا كان متوفى)"، ووفقاً للمادة (13) من ذات القانون تتم إجراءات التنفيذ وفق مراحل، تبدأ بإخطار المدين، ثم المزايدة والإحالة والتخلية للعقار، نصت عليها أيضاً تعليمات تنفيذ سندات الدين الصادرة عن دائرة

(1) راجع (دواس، 2013، ص515).

(2) انظر ما جاء في قرار محكمة النقض الفلسطينية، رقم (2011/585): "إن ما استقر عليه قضاء محكمة النقض، بان إعطاء وكالة يتعلق بها حق الغير تحول بين معطيها وبين إعطاء وكالات أخرى بالعقار موضوعها، كما تحول بينه وبين إجراء أية بيوعات على العقار موضوع الوكالة، ويبقى حق المستفيد من الوكالة (المشتري) قائماً طيلة المدة المقررة قانوناً وهي خمس عشرة سنة". كما ورد في قرار ذات المحكمة "وإن قيام البائع بموجب وكالة دورية غير قابلة للعزل ببيع العقار مرة ثانية سواء بموجب وكالة دورية لاحقة أو لدى دائرة التسجيل، أي بإخفاء البيع بموجب الوكالة الأولى قد يعد عملاً احتيالياً، إذا ما استجمعت عناصره ولا يمكن لعمل غير قانوني "وقد يكون مجرماً"، أن تضاف عليه الحماية، ولا يقبل من المشتري الثاني أن يتمسك بحسن النية، لأن حسن نية المشتري لا تنفي سوء نية البائع، إذ من حق المشتري الثاني أن يعود على البائع بالثمن وأية حقوق قد تترتب له جراء فعلته". راجع قرار محكمة النقض الفلسطينية في الدعوى الحقوقية رقم (585) لسنة 2011، مجموعة أحكام النقض لسنة 2015م. و قرار محكمة النقض الفلسطينية في الدعوى الحقوقية رقم (15) لسنة 2009، بتاريخ 2009/12/22، مجموعة أحكام النقض لسنة 2010م.

(3) تجري التعديلات من خلال فتح معاملة "تعديل شروط الرهن"، يتم بموجبها تغيير بعض الشروط أو تمديد الأجل دون مساس بالمبلغ الأصلي. راجع دليل إجراءات معاملات تسجيل الأراضي، م.س، ص 18.

(4) من خلال معاملة تحويل الرهن. راجع دليل إجراءات معاملات تسجيل الأراضي، م.س، ص 18.

(5) يتم فك الرهن بموجب كتاب من الجهة الدائنة يفيد برفع إشارة الحجز أو بموجب حكم قضائي. راجع: (السنهوري، ج10، ص 379).

(6) المادة (1350) مدني أردني.

(7) تقابلها المادة (9) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين العثماني لسنة 1331هـ، الساري في قطاع غزة.

تسجيل الأراضي، كما تجيز نصوص قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005 للدائنين العاديين الحجز على الأموال غير المنقولة المرهونة لأجل ديون ممتازة⁽¹⁾، وتطرق نصوص القانون المذكور إلى شروط وإجراءات الحجز والبيع للأموال غير المنقولة.

على ضوء ما تقدم يعالج هذا المطلب الجهة المختصة بتنفيذ سندات الرهن (الفرع الأول)، وإجراءات تنفيذ سندات الرهن (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الجهة المختصة بتنفيذ سند تأمين الدين

صاحب المصلحة في التنفيذ على العقار المرهون، قد يكون الدائن المرتهن، وفي هذه الحالة فإن الطريق الطبيعي لبيع العقار أن يكون من خلال دائرة تسجيل الأراضي، وقد يرغب الدائنون العاديون بالحجز على العقار ذاته، وبيعه بالمزاد العلني لاستيفاء ديونهم، من خلال دائرة التنفيذ، وقد يثور تساؤل هنا حول مدى جواز قيام الدائن المرتهن بالتقدم بطلب التنفيذ على العقار من خلال دائرة التنفيذ بالمحكمة التي يقع في دائرتها العقار؟.

للإجابة عن هذا التساؤل ينبغي التطرق لاختصاص دائرة تسجيل الأراضي بتنفيذ سندات تأمين الدين، واختصاص دوائر التنفيذ بالحجز على الأموال غير المنقولة.

أولاً: تنفيذ سندات تأمين الدين من خلال دائرة تسجيل الأراضي

منحت المادة (12) من القانون (46) لسنة 1953 دوائر تسجيل الأراضي صلاحية بيع العقار الذي وضع تأميناً للدين، بالنص "تتولى دائرة بيع المحل الذي وضع تأميناً للدين"، كما نصت المادة الفقرة الأولى من المادة (13) من ذات القانون "إذا طلب من دائرة التسجيل بيع المحل بالاستناد إلى المادة السابقة، فإنه يترتب عليها أن تبلغ وفق الأصول المبينة في قانون الإجراء المدين إخطاراً بلزوم أداء الدين خلال أسبوع واحد"، ونصت الفقرة الخامسة أيضاً: "على دوائر التسجيل، إذا مست الحاجة، أن تكتب إلى مأمور الإجراء بلزوم تخلية المحل الذي بيع على الوجه المذكور في الفقرة الرابعة وتسليمه لمن أحيل عليه"، فالنصوص المبينة تبين أن دائرة تسجيل الأراضي هي جهة الاختصاص بتنفيذ سندات الإدانة، ابتداء من إخطار المدين، وانتهاء ببيعه بالمزاد العلني، واستيفاء الدائن لدينه⁽²⁾.

وقد تصدت محكمة استئناف رام الله في قرار لها لمسألة اختصاص دوائر التسجيل بتنفيذ سندات الإدانة، فجاء فيه⁽³⁾: "وأما بخصوص عدم اختصاص دائرة التنفيذ بتنفيذ سند الرهن نقول

(1) راجع المواد (111 – 141) من قانون التنفيذ الفلسطيني (23) لسنة 2005 - المنشور في العدد 63 من الوقائع الفلسطينية، بتاريخ 2006/4/26، صفحة 46.

(2) نصت المادة (10) من نظام تسجيل الأراضي رقم (2) لسنة 1953 - المنشور في العدد 1154 من الجريدة الرسمية الصادر بتاريخ 1953/8/16: "تنظم سندات الدين وتصدق وتجرى معاملات تنفيذها في دائر تسجيل الأراضي عملاً بقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (46) لسنة 1953، أو أي قانون آخر يحل محله".

(3) راجع (استئناف تنفيذ رقم 2017/445، صادر عن محكمة استئناف رام الله، بتاريخ 2014/7/14).

بالفعل بان دائرة التنفيذ غير مختصة بتنفيذ سند الرهن كون أن سند الرهن هو سند تأمين لدين وليس سند دين ليصار إلى تنفيذه لدى دائرة التنفيذ، وفقاً لما أنبأت به المادتين الثامنة والسابعة والعشرون من قانون التنفيذ النافذ، ولما تبين أن قطعة الأرض المرهونة لصالح الجهة المستأنف ضدها بموجب سند تأمين يحمل الرقم (2001/41) بالطلب رقم 36 ق 2001، فكان على قاضي التنفيذ ألا يوقع الحجز على قطعة الأرض المذكورة، لأن إجراءات بيعها بالمزاد العلني، لا يتم عن طريق دائرة التنفيذ، إنما يتم بواسطة دائرة الأراضي المرهونة لديها وفق الإجراءات المتبعة لديها".

وفي ضوء ان سند تأمين الدين يعتبر من الأسناد الرسمية المنظمة من قبل موظفين عموميين⁽¹⁾، وفقاً لصريح نصوص قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005⁽²⁾، وقانون البنات في المواد المدنية والتجارية رقم (4) لسنة 2001⁽³⁾، فإن ما يحصل في الواقع العملي أن الكثير من المؤسسات المرتهنة تلجأ إلى دائرة التنفيذ لغايات تنفيذ سندات التأمين⁽⁴⁾، غير أن ذلك يخالف النصوص الصريحة الواردة في القانون الخاص رقم (46) لسنة 1953 التي تجعل من دائرة تسجيل الأراضي الجهة الحصرية المختصة في تنفيذ سندات تأمين الدين، ويرى الباحث ضرورة تدخل المشرع الفلسطيني بإصدار قرار بقانون يوحد إجراءات التنفيذ على العقار، بحيث تكون هذه الصلاحية لدائرة التنفيذ، كونها جهة الاختصاص الأصلية وفق القانون، على غرار الوضع بالمملكة الأردنية الهاشمية⁽⁵⁾.

- (1) راجع (القضاء، 1999، ص 160؛ الكيلاني، 2017، ص 67).
- (2) نصت المادة (2/8) من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005 - "الأسناد التنفيذية هي الأحكام، والقرارات والأوامر القضائية، والنظامية والشرعية، ومحاضر التسوية القضائية والصلح التي تصادق عليها المحاكم النظامية والشرعية، وأحكام المحكمين القابلة للتنفيذ والسندات الرسمية والعرفية وغيرها من الأسناد التي يعطيها القانون هذه الصفة".
- (3) ونصت المادة (9) من قانون البنات في المواد المدنية والتجارية رقم (4) لسنة 2001 - المنشور في العدد 38 من الوقائع الفلسطينية بتاريخ 2001/9/5 في الصفحة 226؛ "السندات الرسمية هي التي ينظمها الموظفون العموميون، ومن في حكمهم الذين من اختصاصهم تنظيمها طبقاً للأوضاع القانونية، أما السندات التي ينظمها أصحابها ويصدقها الموظفون العموميون ومن في حكمهم الذين من اختصاصهم تصديقها طبقاً للقانون فتعتبر رسمية من حيث التاريخ والتوقيع فقط".
- (4) يلاحظ أن القانون (46) لسنة 1953 ينص صراحة في المادة (13) على وجوب التبليغ وفقاً لقانون الإجراءات - التنفيذ حالياً - وعلى جواز أن تطلب دائرة تسجيل الأراضي من مأمور الإجراءات إخلاء المأجور لمن أحيل عليه بعد البيع، وما يحصل أن البنوك تلجأ إلى دوائر التنفيذ لتنفيذ سندات الدين تجنباً لإجراءات الحصول على براءة ذمة واضطرابها للدفع مقدماً، رغم تعقيدات إجراءات البيع بالمزاد العلني عن طريق دوائر التنفيذ. (من مقابلة مع الأستاذ عمر صبره، الموظف في البنك الإسلامي الفلسطيني، جرت بمكتبه في الإدارة العامة للبنك بتاريخ 2018/12/11). راجع (الكيلاني، 2017، ص 33).
- (5) انظر المادة (174/أ) من قانون الملكية العقارية الأردني لسنة 2019، ونصت: "يجري تنفيذ سند الرهن لدى دائرة التنفيذ المختصة التي تتولى مباشرة إجراءات تنفيذ السند وبيع العقار المرهون تأميناً للدين بالمزاد العلني طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون التنفيذ".

ثانياً: الحجز على الأموال غير المنقولة المرهونة من قبل الدائنين العاديين لدى دائرة التنفيذ

نصت الفقرة الأولى من المادة (104) من قانون التنفيذ الفلسطيني (23) لسنة 2005: "يجوز بيع الأموال المحجوزة لأجل دين عادي ولو كانت محجوزة لأجل دين ممتاز وفي هذه الحالة يستوفي أولاً أصحاب الديون الممتازة حقوقهم ثم يدفع لأصحاب الديون العادية"، كما نصت المادة (118) من ذات القانون على أن "أصحاب الديون العادية الذين لم تؤمن ديونهم بالمال غير المنقول الذي وضع تأميناً لدين شخص آخر يجوز أن يحجزوا عليه ويبيعوه ولو لم يكن قد حل أجل الدين المؤمن بالمال غير المنقول المذكور، وفي حالة بيعه يدفع أولاً الدين المؤمن عليه بالمال غير المنقول وفقاً لسند التأمين وما زاد عن ذلك يدفع للحاجزين المذكورين وفقاً لهذا القانون".

فالنصوص المبينة تجيز للدائنين العاديين الحجز على العقار الذي وضع تأميناً لدين ممتاز، وفق شروط وإجراءات حجز وبيع الأموال غير المنقولة المنصوص عليها في قانون التنفيذ الفلسطيني⁽¹⁾، تحت إشراف قاضي التنفيذ، صاحب الاختصاص الولائي والقضائي بالفصل في جميع منازعات وصعوبات وإشكالات التنفيذ الذي يجري تحت إشرافه⁽²⁾، فلطالب التنفيذ (الدائن العادي) التقدم لدائرة التنفيذ، بطلب الحجز على العقار المرهون، وبيعه بالمزاد العلني.

الفرع الثاني: مراحل تنفيذ سند تأمين الدين

تطرقت المادة (13) من القانون رقم (46) لسنة 1953 إلى شروط وإجراءات التنفيذ على العقار المرهون، وجاء في الفقرة الأولى من المادة (13): "إذا طلب إلى دائرة التسجيل بيع المحل بالاستناد إلى المادة السابقة، فإنه يترتب عليها أن تبلغ وفق الأصول المبينة في قانون الإجراءات المدنية....."، ونصت الفقرة الثالثة من ذات المادة: "إذا لم يؤد المدين خلال المهلة المذكورة..... يوضع المحل المذكور في المزايمة لمدة 45 يوم"، ونصت الفقرة الرابعة: "بعد الانتهاء من المزايمة على الوجه المذكور بالفقرة الثالثة تجري الإحالة القطعية للشخص الذي تقدم بئمن أكثر من غيره"، أما الفقرة الخامسة فنصت: "على دوائر التسجيل إذا مست الحاجة أن تكتب إلى مأمور الأجراء بلزوم تخلية المحل الذي بيع على الوجه المذكور في الفقرة الرابعة وتسليمه لمن أحيل عليه⁽³⁾"، فالنصوص المتقدمة تبين أن عملية تنفيذ سندات تأمين الدين تمر في مراحل أربعة، هي: الإخطار والمزايمة والإحالة والتحلية، لذلك نبين أحكامها تباعاً:

أولاً: الإخطار

يعتبر الإخطار الإجراء الأول الذي تقوم به دائرة التسجيل عندما يتقدم الدائن بطلب بيع العقار المرهون، وقد يتقدم بالطلب الدائن المرتهن أو أحد ورثته، أو الدائنين المرتهنين الآخرين، ومن

(1) راجع المواد (111 - 141) من قانون التنفيذ الفلسطيني (23) لسنة 2005.

(2) المواد (2، 3) من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005.

(3) على طالب التنفيذ التقدم باستدعاء مرفق فيه (سند تسجيل الأرض موضوع تنفيذ الدين، سند الرهن، كشف حساب للجهة المدنية، تفويض لأحد الموظفين بالنسبة للمؤسسات لمتابعة إجراءات التنفيذ، صورة هوية المفوض، وبراءة ذمة من ضريبة الأملاك والبلدية للقطعة موضوع المعاملة).

دون أن يكون الدائن مكلفاً بالحصول على حكم قضائي، أو الرجوع على تركة المدين إذا كان متوفياً، أو إلى مأمور طابق التفليسة إذا كان المدين مفلساً⁽¹⁾.

تقوم دائرة تسجيل الأراضي بالتبليغ وفق الأصول المبينة في قانون وضع الأموال المنقولة تأميناً للدين (46) لسنة 1953، حيث يجري تبليغ المدين شخصياً أو في محل إقامته، بلزوم أداء الدين خلال أسبوع واحد، وإذا كان المدين متوفياً تبليغ ورثته أو أحد الأوصياء عليهم، وإذا كان قد أعلن إفلاسه، وجب تبليغ مأمور طابق التفليسة⁽²⁾.

يرى الباحث أن التبليغ دون مراعاة الأصول المبينة، قد يترتب عليه الطعن في إجراءات البيع بالمزاد العلني بسبب التمسك ببطلان الإخطار، من قبل كل ذي مصلحة، كما لو جرى التبليغ لشخص آخر غير المدين⁽³⁾، فإذا ما تم التبليغ وفق الأصول، فإن على المدين خلال أسبوع من تاريخ تبليغه⁽⁴⁾، إما الوفاء بالدين كاملاً مع فوائده ونفقاته، أو الطلب من المحكمة المختصة إرجاء البيع⁽⁵⁾.

(1) المادة 12 من القانون (46) لسنة 1953.

(2) نصت تعليمات تنفيذ سندات الدين لسنة 1953 في الفقرة الأولى بشأن أصول الإخطار على أن: أعلى مدير التسجيل أن يبعث إلى المدين إنذار أول يدعو فيه إلى أداء الدين خلال أسبوع واحد من تاريخ التبليغ ويعلمه فيه بأنه إذا لم يؤد الدين خلال المدة المذكورة فإن ماله غير المنقول الموضوع تأميناً للدين سيباع ومن ثمنه يسد هذا الدين. ب. يبلغ هذا الإنذار إلى نفس المدين أو محل إقامته أو إلى كافة ورثته إذا كان متوفياً أو إلى أوصياء الورثة إذا كانوا قاصرين أو محجوراً عليهم أو إلى محل إقامة هؤلاء الأوصياء أو إلى وكلاء طابق إفلاسه إذا كان مفلساً. ج. يرسل مدير التسجيل الإنذار عن طريق محضر المحكمة من أجل تبليغ المدين بالذات فإن وجد في محل إقامته أو محل آخر وقبل بالتبليغ فيؤخذ توقيعه في ذيل ورقة الإنذار من تاريخ تبليغه وتوقيع مأمور التبليغ ويعاد هذا الإنذار إلى مدير التسجيل مصدقاً دلالة على صحة التبليغ الجاري، أما إذا كان المدين امياً فيؤخذ بصمة إبهام يده اليسرى أو ختم بخاتمه على الإنذار المذكور بحضور شاهدين يحسنان القراءة والكتابة. د. أما إذا كان المدين غير موجود واقتضى الأمر تبليغ محل إقامته فيوقع الإنذار من أحد أفراد عائلته غير المنفصلين عنه والمقيمين معه في بيت واحد أما أفراد العائلة فهم والدا المدين وأخوته وزوجته وأولاده الذين بلغوا الثامنة عشرة من العمر. هـ. إذا امتنع المدين عن التوقيع فعلى مأمور التبليغ أن يعمل على تنظيم ضبط مبيناً فيه أن المدين امتنع عن التبليغ بحضور هيئة اختيارية القرية أما في حالة عدم وجود الهيئة المذكورة فيوقع الضبط من شاهدين ومن مأمور التبليغ ويعاد الإنذار مع الضبط إلى دائرة تسجيل الأراضي. و. إذا كان المدين يقيم في قضاء أو لواء غير القضاء الكائنة فيه الأموال غير المنقولة الموضوعة تأميناً للدين فعلى مدير تسجيل ذلك القضاء أن يرسل الإنذار إلى مدير تسجيل ذلك القضاء أو اللواء من أجل أن يتولى أمر تبليغه. ز. إذا ثبت لدى مدير التسجيل بناء على مضبطة موقعة من هيئة اختيارية القرية أن المدين مجهول محل الإقامة فيجب أن ينظم إنذار جديداً تعلق نسخة منه في موقع بارز من محل إقامة المدين الأخير وأخرى في دائرة التسجيل المختصة وتنشر نسخة ثالثة منه إلى الجريدة الرسمية في إحدى الجرائد المحلية ينص فيها على وجوب دفع الدين خلال أسبوع واحد".

(3) (دواس، 2013، ص576).

(4) وفق تعليمات تنفيذ سندات الدين لسنة 1953 (الفقرة 1/ط،ي)، فإن تعتبر المهلة المعطاة للمدين من ثاني يوم تبليغه ورقة الإنذار ولا تحتسب العطل الرسمية من المدة المقررة إذا جاءت في نهاية المدة.

(5) المادة (2/13) من القانون رقم (46) لسنة 1953.

ثانياً: المزايدة

إذا لم يتم المدين بالوفاء أو الحصول على قرار من محكمة البداية بارجاء البيع، وانقضت مدة (7) أيام؛ تجري معاملة وضع اليد على العقار المرهون، بان يتم الكشف على العقار المرهون من دائرة تسجيل الأراضي، بعد دفع الرسوم المطلوبة، وتنظيم الدائرة تقريراً يوقع عليه الحاضرون، يبين كافة مواصفات العقار ومشمولاته، وفيما إذا كان مأجوراً أم لا، ثم يوضع العقار للمزايدة لمدة (45) يوماً، من خلال نشر ثلاثة إعلانات متتابعة⁽¹⁾.

يستطيع الدائن والغير الاشتراك في المزايدة، وعلى أي شخص غير الدائن يشترك بالمزايدة؛ إيداع خزانة دائرة تسجيل الأراضي، مبلغ 10% من القيمة المقدرة للعقار المرهون، كما يحق لأي أجنبي أو شركة مصرح لها تعاطي العمل في فلسطين الدخول بالمزايدة بعد الحصول على موافقة مجلس الوزراء⁽²⁾، فإذا لم يظهر مشتري للعقار المرهون خلال مدة (45) يوم المعلن عنها، يقرر

- (1) المادة (3/13) من القانون رقم (46) لسنة 1953. يلاحظ اختلاف الإجراءات التي تتم قبل بدء إجراءات المزايدة والبيع وفق قانون التنفيذ الفلسطيني (23) لسنة 2005، وتتلخص في الخطوات التالية:
- التبليغ من خلال مأمور التنفيذ بوجوب سداد الدين خلال سبعة أيام من تاريخ الإخطار، وفي هذا يلاحظ أن المدة متشابهة مع المدة المنصوص عليها في قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين. راجع المادة (1/13) من القانون (46) لسنة 1953؛ المادة (9) من قانون التنفيذ.
 - الحجز على الأموال غير المنقولة بناء على طلب الدائن، فإذا ما توفرت الشروط اللازمة في الطلب يصدر قاضي التنفيذ قرار بالحجز، يرسل إلى دائرة تسجيل الأراضي، وعلى الدائرة وضع الإشارة اللازمة على صحيفة العقار وفي السجل الخاص. (المادة 3/110) من قانون التنفيذ.
 - الإخطار بالبيع إذا لم يتم المدين بالسداد خلال شهر من تاريخ تبليغه الإخطار. راجع (المادتين 110، 112 من قانون التنفيذ).
 - بعد انتهاء مدة الشهر؛ تقوم دائرة التنفيذ بمعاملة وضع اليد، من خلال انتقال مأمور التنفيذ مصطحباً معه خبير أو أكثر والشهود إلى موقع العقار لتنظيم محضر بالمال المنوي بيعه بالمزاد، وتبرز أهمية محضر وضع اليد للاعتداد بحالة العقار فيما إذا كان مسكوناً أم لا، مؤجراً أم غير مؤجر، كما ان المدين يصبح حارساً على المال غير المنقول. المواد (112، 113، 115) من قانون التنفيذ.
 - أجاز قانون التنفيذ لقاضي التنفيذ صلاحية تأخير وإلغاء بيع الأموال غير المنقولة بالمزاد العلني حماية للمدين، مع إبقاء الحجز على العقار، من خلال ثلاث حالات: الحالة الأولى؛ إذا كان صافي ما تغل أموال المدين غير المنقولة في سنة واحدة، تكفي للوفاء بحقوق الدائن الحاجز، بحيث يفوض المدين الدائن باستيفاء تلك الحاصلات، والحالة الثانية؛ إذا ادعى المدين أن لديه أموالاً تكفي للوفاء يمكن توفيرها إذا أمهل، وأن البيع يوقعه في ضيق غير مناسب، فإن للقاضي إذا اقتنع ان يمهله لمدة (6) أشهر فقط أو يقسط المبلغ للمدة التي يراها مناسبة، والحالة الثالثة هي بيع العقار المحجوز رضائياً دون مزايدة، على ان يقتطع من ثمنها قيمة الدين مع الرسوم والنفقات، على أن لا يقل ثن العقار عن القيمة المقدرة له عند وضع اليد. قارن مع المادة (13) فقرة 2 وفقرة 6 من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (46) لسنة 1953 التي تجيز فقط للمدين أن يطلب من المحكمة المختصة إمهاله لمدة شهرين إذا اقتنعت، ولا تجيز تأخير معاملات المزايدة والإحالة والتخليه إذا كان للمدين اعتراض على ما تجريه دائرة تسجيل الأراضي، وراجع المحكمة المختصة. راجع المادتين (116، 117) من قانون التنفيذ (23) لسنة 2005.
- (2) الفقرة (6) من تعليمات تنفيذ سندات الدين لسنة 1953.

مدير التسجيل وقف المعاملة لحين ظهور مشتري، ولمدير التسجيل تمديد مدة المزايدة لمدة (45) يوم أخرى؛ إذا تبين أن بدل العقار المرهون ينقص نقصاً فاحشاً عن القيمة المخمنة للعقار⁽¹⁾.

ثالثاً: الإحالة القطعية

بعد انتهاء المدد السابقة – سبعة أيام للإخطار وخمسة وأربعون يوماً للمزايدة – تجري الإحالة المؤقتة للمتقدم الأخير، ويتوجب على مدير دائرة التسجيل أن ينشر لمدة (15) يوماً حول بيع العقار المرهون، ينص في الإعلان على عدم قبول الضم بأقل من 3% من بدل المزايدة الأخير، وإذا ما تم الانتهاء من المزايدة، تجري الإحالة القطعية للشخص الذي تقدم بثمن أكثر من غيره، ويعتبر القرار الصادر عن الموظف المختص بإحالة قطعة الأرض على المزاد الأخير؛ إحالة قطعية وحجة على الناس كافة⁽²⁾.

وبعد الإحالة القطعية، ينذر المدين الإنذار الأخير، ليقوم بدفع الدين مع الفائدة والمصاريف، خلال مدة (8) أيام من تاريخ التبليغ⁽³⁾، وإذا ظهر مشتري خلال مدة الإنذار النهائي، لا يقبل الضم بأقل من 10%، وتجري المزايدة بين هذا المشتري وبين من صدر باسمه قار الإحالة القطعية، وتنتهي مدة المزايدة بانتهاء مدة الإنذار، ولا يقبل بعدها أي ضم، وتجري الإحالة القطعية على الطالب الأخير الذي رست عليه المزايدة، وعليه أن يقوم بدفع مبلغ المزايدة خلال مدة (5) أيام من تاريخ تبليغه، أما إذا كان الطالب هو الدائن، فلا لزوم لتبليغه إلا إذا كان بدل المزايدة الموضوع من قبله يزيد على مقدار الدين والمصاريف، وإذا قام المدين بسداد الدين ومصاريفه خلال أو بعد انتهاء مدة الإنذار، وقبل تسجيل معاملة التنفيذ، تجري معاملة فك التأمين وتعتبر معاملة المزايدة ملغاة، وفي الحالة التي يستتفك الطالب عن تأدية بدل المزايدة، يعرض العقار على الطالب الأول بنفس البديل الذي كان وضعه، فإن قبل؛ يضمن مدير التسجيل المستتفك الفرق بين البديلين، أما إذا رفض الطالب الأول، يحال العقار للمزايدة لمدة (15) يوم، وتجري الإحالة القطعية على الطالب الجديد.

(1) الفقرة (7) من تعليمات تنفيذ سندات الدين لسنة 1953.
 (2) راجع المادة (3/13) من قانون وضع الأموال غير المنقولة (46) لسنة 1953، وقارن مع المادة (127) من قانون التنفيذ (23) لسنة 2005، حيث تكون المزايدة مفتوحة لمدة (30) يوم من تاريخ الإعلان عن البيع بالمزاد، وعلى من يرغب بالدخول بالمزايدة أن يدفع تأميناً مقداره 10% من الثمن الأساسي المحدد في القائمة، وبانتهاء مدة (30) يوم، يحال البيع مؤقتة إلى الطالب دافع البديل الأكثر، ثم تفتح المزايدة للمرة الثانية ولمدة (15) يوم، وفي نهاية المدة تجري المزايدة بين الداخلين، ويقرر قاضي التنفيذ الإحالة القطعية للمشتري الذي طلب الشراء بالبديل الأكبر. راجع المادة (129) من قانون التنفيذ. وانظر (الكيلاني، 2017، ص342).

(3) الفقرة (10) من تعليمات تنفيذ سندات الدين، وقارن مع المادة (130) من قانون التنفيذ.

رابعاً: التخلية

تلتزم دائرة التسجيل عند الحاجة، بأن تكتب إلى مأمور الإجراء بلزوم تخلية العقار الذي تم بيعه، وتسليمه إلى من أحيل عليه⁽¹⁾، للانتفاع به واستغلاله، ويثور مثل هذا الوضع عندما يكون العقار المرهون مشغولاً من قبل المدين أو مأجوراً.

تسري أحكام قانون التنفيذ على معاملات البيع التي تجري في دائرة تسجيل الأراضي، حصراً في الأحوال التي لم يرد عليها نص في قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (46) لسنة 1953⁽²⁾.

المبحث الثاني: آثار تنفيذ سند تأمين الدين

إذا ما أخل المدين الراهن بالتزامه، بسداد الدين في الأجل المحدد، فإن للمدين الراهن مباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني، ويترتب على ذلك آثار عديدة بالنسبة لأطراف العملية والغير، فالمدين الراهن بإمكانه الوفاء بالدين أو طلب إرجاء البيع من المحكمة المختصة، والدائن المرتهن بإمكانه الاشتراك بالمزايدة على العقار وتملكه، كما أن عملية التنفيذ قد تمس المراكز القانونية للدائنين العاديين والمرتهنين التاليين بالمرتبة، والمستأجر للعقار المرهون، وشركاء المدين الراهن إذا ما كان العقار المرهون حصة شائعة فيه.

لتبيان أثر تنفيذ سندات تأمين الدين، بالنسبة لطرفيه والغير، تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، على النحو الآتي:

المطلب الأول: آثار تنفيذ سند تأمين الدين بين أطرافه

يترتب على المباشرة في إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين من خلال دائرة تسجيل الأراضي آثاراً عديدة بالنسبة لطرفيه، فالمدين الراهن بإمكانه الوفاء بالدين وفك الرهن، أو الاستمرار بالانتفاع بالعقار إلى حين نزاع ملكيته بموجب قرار الإحالة القطعية، أو طلب إمهاله من المحكمة المختصة بعد إخطاره، أو المنازعة في أصل الدين، وللدائن المرتهن الدخول بالمزاد العلني لشراء العقار الذي وضع تأميناً لدينه، وقد يكون وضع شروطاً في عقد الرهن، كالمطالبة بالعطيل والضرر، فيطالب بها عند تنفيذ سند التأمين.

ويعالج الباحث الآثار تلك في هذا المطلب من خلال فرعين، بالفرع الأول يعالج آثار تنفيذ سند تأمين الدين بالنسبة للمدين الراهن، وبالفرع الثاني؛ آثار تنفيذ سند تأمين الدين بالنسبة للدائن المرتهن.

(1) راجع نص المادة (5/13) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين 46 لسنة 1953، ونصت "على دوائر التسجيل، إذا مست الحاجة، أن تكتب إلى مأمور الإجراء بلزوم تخلية المحل الذي بيع على الوجه المذكور في الفقرة الرابعة وتسليمه لمن أحيل عليه".

(2) تمييز حقوق رقم (18/1955)، المنشور بالصفحة 55 من عدد مجلة نقابة المحامين الأردنية الصادر بتاريخ 1955/1/1م.

الفرع الأول: آثار تنفيذ سند تأمين الدين بالنسبة للراهن

نصت المادة (9) من القانون (46) لسنة 1953: "للمدين أن ينتفع بالمحلات التي وضعها تأميناً للدين، وله أن يحصل على فوائدها، كما يعود عليه كل ضرر أو تخريب يحصل فيها"، كما نصت الفقرة الأولى من المادة (10) من ذات القانون "للمدين أن يبيع أو يفرغ فراغاً قطعياً، بموافقة الدائن، المحل الذي وضع تأميناً للدين إلى شخص آخر يقبل نقل الدين إلى ذمته على أن تبقى معاملة التأمين بالمحل المذكور على ما هي عليه"، فالنصوص تلك تبين أن للمدين المالك الاحتفاظ بكافة السلطات التي يخولها له القانون، كالاستعمال والاستغلال والتصرف، ولكن جميع تلك التصرفات مقيدة بما لا يضر بحقوق المرتهن، لأن حق المرتهن متعلق به، فمثلاً إذا كان المرهون منزلاً لا يجوز له هدمه، كما لا يجوز للمدين بيع أو فراغ العقار المرهون إلا بموافقة الدائن، بحيث ينتقل العقار إلى المتصرف إليه، مثقالاً بالرهن بعد قبوله نقل الدين إلى ذمته⁽¹⁾.

ولم يبين القانون رقم (46) لسنة 1953 الحكم بشأن هلاك العقار المرهون بفعل المدين الراهن أو الغير، ونرى أنه يلتزم بموجب عقد الرهن التأميني بالمحافظة على العقار المرهون، طيلة فترة سريان العقد، وللمرتهن الاعتراض والطلب من المحكمة وقف الأعمال التي من شأنها أن تؤدي إلى هلاك أو تعيب أو نقص الضمان المقرر له⁽²⁾، وبالرجوع للقانون المدني الأردني ومشروع القانون المدني الفلسطيني؛ فقد عالجا هذه المسألة، معطياً الخيار للمرتهن بين أن يطلب وفاء دينه فوراً، وبين أن يطلب ضمان آخر لدينه؛ إذا ما هلك العقار أو تعيب بفعل الراهن⁽³⁾، أما إذا هلك العقار بفعل الغير؛ فإن للراهن الخيار بين وفاء الدين وبين تقديم ضماناً كافياً للدين⁽⁴⁾، ما لم يكن هناك مالاً آخر حل محل العقار الهالك بفعل الغير – مثل مبلغ التعويض المدفوع من التامين أو عند نزع الملكية للمنفعة العامة – وعندها ينتقل حق الرهن إليه ويكون للمرتهن أن ستوفي حقه منه وفقاً لمرتبته⁽⁵⁾.

وقد أتاح القانون (46) لسنة 1953 للمدين خيارات عديدة من أجل تجنب بيع العقار بالمزاد العلني، أو إرجاء بيعه، وهي على النحو الآتي:

- (1) قارن مع نص المادة (1181) من القانون المدني الأردني ونصت "يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون، دون أن يؤثر ذلك على حق الدائن المرتهن".
- (2) راجع المواد (1137، 1138/3) مدني أردني.
- (3) نصت المادة (2/1138) مدني اردني "إذا هلك العقار المرهون رهناً تأمينياً أو تعيب بخطأ من الراهن كان للمرتهن أن يطلب وفاء دينه أو تقديم ضمان كاف لدينه". وتقابلها المادة (1198) من مشروع القانون المدني الفلسطيني.
- (4) راجع المادة (3/1138) مدني أردني. وتقابلها المادة 1199 من مشروع القانون المدني الفلسطيني.
- (5) نصت المادة (742) من مجلة الأحكام العدلية "إذا أئلف آخر الرهن يعطى قيمته يوم الإئلاف وتكون تلك القيمة رهناً عند المرتهن". ونصت المادة (1339) مدني أردني "ينتقل الرهن عند هلاك العقار المرهون رهناً تأمينياً أو تعيبه إلى المحل الذي يحل محله والمرتهن أن يستوفي حقه منه وفقاً لمرتبته". من تطبيقات هذه الحالة: انتقال الرهن إلى التعويض النقدي الذي تحكم به المحكمة على من أئلف المرهون أو أحدث فيه عيباً؛ ب. انتقال الرهن إلى مبلغ التأمين الذي تلزم شركة التأمين بدفعه عندما يكون المرهون مؤمناً عليه، ت. انتقال الرهن إلى بدل الاستملاك عندما يتم نزع ملكية المرهون للمنفعة العامة. (العبيدي، 2009، ص 274).

1. الوفاء بكامل الدين مع فوائده ونفقاته، والحصول على إيصال من الدائن بفك الرهن، كما له أن يسدد الدين قبل حلول الأجل المحدد في سند تأمين الدين، بشرط أن يدفع بدل العطل والضرر المتفق عليه في عقد الرهن⁽¹⁾.
2. طلب إرجاء البيع من المحكمة المختصة التي يقع في دائرتها العقار المرهون، فأجازت الفقرة (2) من المادة (13) من القانون (46) لسنة 1953 للمدين الراهن أن يلجأ للمحكمة المختصة، لطلب إرجاء البيع بالمزاد العلني للعقار المرهون، وللمحكمة أن تجيب طلبه إذا توفرت الشروط المبينة في المادة المذكورة، وهي:
 - أ. أن يتم تقديم طلب إرجاء البيع إلى رئيس محكمة البداية التي يقع في دائرتها العقار، خلال أسبوع من تاريخ الإخطار، فإذا ما انقضت المدة المذكورة دون أن يتقدم بالطلب، فقد حقه في الاستفادة من هذه الرخصة.
 - ب. يعتبر منح المهلة سلطة تقديرية للقاضي، يعطيها للراهن إذا كان للمدين مجالاً واسعاً للوفاء في حالة إعطائه المهلة، وإذا ما كان التنفيذ على العقار يسبب له ضائقة شديدة، دون إهمال احتياجات الدائن للتنفيذ على العقار المرهون.
 - ج. أن تمنح المهلة لمرة واحدة فقط، دون السماح بتجديدها أو تقديمها مرة ثانية.
 - د. أن يقدم الطلب إلى رئيس محكمة البداية التي تقع في دائرتها العقار، في الحالة التي يطلب الدائن تنفيذ سند الدين في دائرة تسجيل الأراضي، أما إذا كان الحجز على المال غير المنقول من خلال دائرة التنفيذ، فإن طلب إرجاء البيع يقدم إلى قاضي التنفيذ، استناداً إلى نص المادة (2/116) من قانون التنفيذ قم (23) لسنة 2005⁽²⁾، ويكون قرار قاضي التنفيذ قابلاً للاستئناف، نظراً لأنه من القرارات الممكن استئنافها الواردة في المادة (1/5) من قانون التنفيذ⁽³⁾.
3. المنازعة في أصل الدين، مثل ادعاء المدين، تسديد الدين أو براءة الذمة، فإن من حق المحكمة إصدار قرار بتأخير المعاملة، استناداً للمادة (102) من قانون أصول المحاكمات المدنية رقم (2) لسنة 2001، لحين البت في الدعوى الأصلية، ويحدث هذا عندما يقوم المدين بالمخاصمة في أصل الدين أو الوفاء، إذا كانت المبالغ المطالب بها تتضمن مبالغ نقدية تفوق المبالغ

(1) المادة (11) من القانون رقم (46) لسنة 1953.

(2) نصت الفقرة الثانية من المادة (116) من قانون التنفيذ (23) لسنة 2005 "إذا ادعى المدين ان لديه أموالاً يمكن أن يوفرها لدفع الدين إذا أمهل، وان بيع أمواله غير المنقولة مع مراعاة جميع ظروف القضية يوقعه في ضيق غير مناسب فعلى قاضي التنفيذ أن يدعو الفريقين ويسمع أقوالهما فإذا اقتنع بصحة ادعاء المدين أصدر قراراً بتأخير البيع لمدة أقصاها ستة أشهر، أو يدفع الدين المحجوزة من اجله أقساطاً خلال المدة التي تقررها المحكمة مع بقاء الحجز على تلك الأموال إلى ان يتم وفاء الدين كاملاً".

(3) نصت الفقرة الأولى من المادة (5) من قانون التنفيذ (23) لسنة 2005 "تستأنف الأحكام الصادرة من قاضي التنفيذ إلى محكمة الاستئناف التي تقع في نطاقها دائرة التنفيذ إذا تعلق بالأمر التالية: أ) اختصاص دائرة التنفيذ في تنفيذ حكم ما. ب) كون الأموال المحجوزة من الأموال التي يجوز حجزها أو بيعها. ج) أية تسوية يتقدم ببيانها المحكوم عليه لتسديد المبلغ المحكوم به".

المستحقة، من خلال دعوى المحاسبة، وفق قانون الربا الفاحش⁽¹⁾، وبالرجوع للفقرة السادسة من المادة (13) من القانون (46) لسنة، 1953، نجد أنها نصت: "إذا كان للمدينين اعتراضات على ما أجرته دوائر التسجيل من معاملات وراجعوا المحاكم بها، فإن هذه المراجعة لا تسوغ أبداً تأخير معاملات المزايدة والإحالة والتخلية"، فمن خلال النص، لا يجوز أن يؤخر إجراءات التنفيذ على العقار بسبب الاعتراض لدى المحكمة المختصة على إجراءات دوائر تسجيل الأراضي⁽²⁾، أما الطلبات المستعجلة لوقف التنفيذ التي يقدمها المدين للاعتراض على أمور لا تنصب على الإجراءات، كالادعاء ببطان سند تأمين الدين، أو الوفاء بالدين، فمن شأنها ان توقف تنفيذ سند تأمين الرهن إلى حين البت في الدعوى الأصلية من المحكمة المختصة⁽³⁾.

4. للمدين الراهن في أي مرحلة خلال إجراءات البيع بالمزاد وإلى حين الإحالة قطعية على من أحيل عليه المزاد، الوفاء بالدين مع كامل النفقات والرسوم، واسترداد العقار، واستناداً للمادة

- (1) راجع (قرار محكمة لنقض 2003/15؛ واستئناف مدني رقم 2009/441) كما وردت على موقع المفتي، وراجع نص المادة (102) من قانون أصول المحاكمات المدنية رقم (2) لسنة 2001 – المنشور في العدد 38 من الوقائع الفلسطينية بتاريخ 2001/9/5، ص5- "يجوز لمن يخشى حدوث ضرر محتمل من فوات الوقت أن يقدم طلباً إلى قاضي الأمور المستعجلة يطلب فيه اتخاذ إجراءات وقتية وفقاً لمقتضى الحال بما لا يمنع قاضي الموضوع من نظر هذا الطلب تبعاً للدعوى الأصلية". وراجع المادة (2) من قانون الربا الفاحش رقم (20) لسنة 1934 – المنشور في العدد 459 من الوقائع الفلسطينية بتاريخ 1934/8/17، صفحة 262.
- (2) انظر: استئناف مدني رقم 2009/441 صادر بتاريخ 2020/9/20، وجاء فيه "استقر الفقه والقضاء على أن طلب وقف التنفيذ هو من الأمور المستعجلة إضافة إلى انه وفق لمداول الفقرة السادسة من المادة (13) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (46) لسنة 1953 فإن حكمها يتعلق بعدم جواز تأخير معاملات المزايدة في الحالة التي يكون فيها اعتراض المدين ينصب على إجراءات دائرة تسجيل الأراضي المتعلقة بالمزاد، ولكن إذا كان الاعتراض لا ينصب على تلك الإجراءات وإنما واقع على أمور أخرى مثل ادعاء المدين تسديد الدين أو براءة الذمة من هذا الدين فيكون من حق المحكمة إصدار قرار بتأخير معاملة المزاد إذا ما وجدت ما يبرر ذلك، وعليه فإن النعي على القرار المستأنف صدره من جهة أن المحكمة لا تملك حق إصداره ومخالفة لأحكام وضع الاموال غير المنقولة تأميناً للدين وأنه يمس أصل الحق ويهدر حقوق الجهة المستأنفة هو نعي غير سديد مما يتعين معه رد هذه الأسباب".
- (3) المادة (6/13) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم 46 لسنة 1953. وقرآن مع ما يجري وفق قانون التنفيذ إذ تبدأ بعد معاملة وضع اليد، مرحلة الإعداد والتهيئة لبيع العقار، من خلال إيداع قائمة شروط البيع – مرفقة بها بعض المستندات كشهادة الضرائب والرسوم المقررة على العقار - من قبل مأمور التنفيذ، بناء على طلب الدائن الحاجز أو المرتهن، خلال (30) يوم من تاريخ وضع اليد، والتي ربما بنجم عنها بعض المنازعات المرتبطة بالاعتراض على قائمة البيع، يتولى قاضي التنفيذ الفصل فيها، وبعد الانتهاء من إعداد قائمة شروط البيع تقوم دائرة التنفيذ بتبليغها للمدين والدائن الحاجز والدائن المرتهن دون الدائن العادي غير الحاجز، كذلك النشر عنها للعموم، وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إعداد قائمة شروط البيع، لإتاحة المجال لكل ذي مصلحة من الاعتراض على قائمة شروط البيع، باستدعاء يقدم لدى دائرة التنفيذ ويفصل فيه قاضي التنفيذ، ثم يتم تحديد زمان ومكان البيع، وتقوم دائرة التنفيذ بالإعلان عن الموعد بالنشر والتعليق قبل (30) يوم من تاريخ المزايدة، وتجري المزايدة تحت إشراف قاضي التنفيذ. راجع المواد (119-124) من قانون التنفيذ (23) لسنة 2005، انظر (نقض مدني فلسطيني رقم 2004/122 بالقرار رقم 129 صادر بتاريخ 2004/10/6).

(16) من القانون رقم (46) لسنة 1953؛ فإن للمدين وخلال مدة سنة من تاريخ إحالة العقار على الدائن المرتهن أن يسترد العقار، إذا ما دفع للدائن مبلغ الدين والفوائد والرسوم والنفقات، فالمشرع هنا قصر الحق في استرداد العقار على المدين دون ورثته، وعند إحالة العقار على الدائن دون الغير، فيما حرمه وورثته من هذا الحق إذا أحيل العقار على غير الدائن، ونرى أنه لا وجه بشأن منح هذه الحق للمدين للتفريق بين إحالة العقار على الدائن أو غيره⁽¹⁾.

5. الادعاء ببطلان معاملة البيع خلال مدة مرور الزمان العادي، وهي خمسة عشرة عاماً، فإذا ما فسخت المحكمة معاملة بيع العقار المرهون بالمزاد تعتبر معاملة الدين قائمة⁽²⁾، ونرى هنا أن طول أمد هذه المدة من شأنه أن يخل في مبدأ استقرار المعاملات، وأن يتم اقتصار المدة على فترة أقصر، كأن تكون سنة واحدة فقط⁽³⁾.

الفرع الثاني: أثر تنفيذ سند تأمين الدين بالنسبة للمرتهن

نصت الفقرة الأولى من المادة (10) من القانون رقم (46) لسنة 1953: "المدين أن يحيل إلى آخر بموافقة مدينه ما له بزمته من دين مع ما له من امتياز على الأموال غير المنقولة التي قبلها تأميناً لدينه"، كما نصت المادة (12) من ذات القانون: "إذا انقضت مدة الإيداع ولم يؤد الدين، أو استحق لتتحقق شرط في عقد الإيداع يقضي بحلول الأجل قبل انقضاء تلك المدة إذا تخلف المدين عن الوفاء بما تعهد به تتولى دائرة التسجيل بيع المحل الذي وضع تأميناً للمدين"، فالنصوص المبينة تجيز للدائن المرتهن قبل حلول أجل الدين، أن يحيل دينه إلى شخص آخر، بشرط موافقة المدين الراهن، وأن يتم ذلك في دائرة التسجيل، كما أن للدائن إذا حل أجل الدين دون أن يسدد ما في ذمته، أو استحق شرط وورد في عقد الرهن يفيد بحلول أجل الدين عند تخلف المدين عن الوفاء بما تعهد به، له أن يطلب من دائرة تسجيل الأراضي بيع المال غير المنقول الذي وضع تأميناً لدينه، ويكون ذلك للدائن، أو احد ورثته إذا كان الدائن قد توفي.

وقد يثور التساؤل حول مدى جواز اشتراط الدائن المرتهن في عقد الرهن التأميني أو في اتفاق لاحق للعقد، على تملك العقار المرهون تلقائياً عند عدم الوفاء في الأجل المحدد، ومن دون اللجوء إلى إجراءات البيع بالمزاد العلني، وأثر هذا الشرط على عقد الرهن التأميني؟

(1) قارن مع ما جاء بالمادة (176) من قانون قانون الملكية العقارية الأردني رقم (13) لسنة 2019 فنصت "إذا أحيل العقار على الدائن المرتهن فلا يجوز له أن يتصرف فيه بالبيع أو بالرهن أو بالمبادلة أو بالهبة أو بالإفراز خلال سنة واحدة من تاريخ تسجيل العقار باسمه، ويحق للراهن أو لورثته خلال تلك المدة استرداد هذا العقار إذا جرى دفع بدل المزايدة مع الرسوم والنفقات، وتخفيض تلك المدة إلى (6) أشهر إذا أحيل العقار على شخص غير الدائن المرتهن".

(2) الطعن رقم 222 لسنة 1955، ص82؛ الطعن رقم 20 لسنة 1958، صفحة رقم 324.

(3) انظر ما جاء بالمادة (77) من قانون الملكية العقارية الأردني رقم (13) لسنة 2019 "لا يجوز للمدين الطعن بإجراءات التنفيذ التي تمت لدى مديرية التسجيل على المال غير المنقول بعد سنة من تاريخ تسجيله باسم المزاود الاخير ما لم يكن الطعن بالتزوير".

وفقاً للقواعد العامة؛ فإن ورود شرط في عقد الرهن التأميني مقتضاه تملك المرتهن للعقار عند عدم وفاء المدين بالتزامه في الأجل المحدد؛ يعتبر باطلاً خشية استغلال الدائن المرتهن حاجة المدين⁽¹⁾، كما أن إجراءات البيع خارج دائرة تسجيل الأراضي باطلة، ولا يؤثر إيراد هذا الشرط على العقد، فيبقى الرهن ويبطل الشرط، مع ذلك أجازت بعض التشريعات كالقانون الفرنسي؛ الاتفاق اللاحق لعقد الرهن التأميني على تملك المرتهن للعقار المرهون بشروط معينة⁽²⁾.

كما أن الإحالة بالبيع بالمزاد تظهر العقار من كافة الديون، وفي الحالة التي لم يكفي ثمن العقار لسداد كامل الدين المضمون، للدائن أن يرجع على أموال المدين الأخرى كدائن عادي، ولا يشترط لتسجيل ملكية العقار باسم من رسي المزاد عليه؛ القيام بكافة إجراءات نقل الملكية كما البيع، إنما يكتفى بالتقدم بطلب إلى دائرة تسجيل الأراضي، استناداً إلى نتيجة المزايدة⁽³⁾.

وقد يلجأ المدين الراهن إلى سداد الدين قبل حلول أجله، ففي هذه الحالة لا يستطيع الدائن المرتهن رفض الوفاء، إذا قام المدين بدفع كامل مبلغ الدين مع متفرعاته، بالإضافة إلى بدل العطل والضرر إذا مشروطاً في عقد الرهن⁽⁴⁾، فإذا رفض المدين استلام مبلغ الدين مع متفرعاته، فإن للمدين إيداعه بالأمانات لدى دائرة تسجيل الأراضي.

المطلب الثاني: أثر تنفيذ سند تأمين الدين بالنسبة للغير

لا يقتصر أثر تنفيذ سند تأمين الدين على طرفيه الدين، الدائن المرتهن والمدين الراهن، فقد تمس هذه العملية المراكز القانونية للغير، كالشركاء إذا كان المحل المرهون حصّة شائعة في

(1) روي عن الرسول صلى الله عليه وسلم أنه قال "لا يغلّق الرهن هو لصاحبه الذي رهنه له غنمه وعبه غرمه"، وجاء في البدائع أن معنى قول الرسول "لا يغلّق الرهن"؛ لا يملك بالدين، ونصت المادة (890) من مرشد الحيران: "لا يصح اشتراط تملك العين المرهونة للمرتهن في مقابلة دينه إن لم يؤده الراهن في الأجل المعين لأدائه بل يصح الرهن ويبطل الشرط". راجع (المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني، ج2، ص 770). نصت المادة (1343) مدني أردني "إذا اشترط في عقد الرهن تملك العين المرهونة للمرتهن في مقابل دينه إن لم يؤده الراهن في الأجل المعين فالرهن صحيح والشرط باطل". يقابلها المادة (1051) من القانون المدني المصري.

(2) لا تجيز غالبية القوانين الاتفاقات التي تعدل آثار الرهن التأميني المتعلقة بحق الدائن في التنفيذ على العقار المرهون عند عدم وفاء المدين في الالتزام المضمون، فالقانون حدد كيفية ممارسة الدائن المرتهن لحقه تحت طائلة البطلان لمخالفة النظام العام، ومن التشريعات القليلة التي أجازت مثل هذه الاتفاقات؛ القانون المدني الفرنسي على وفق التعديل الصادر بالقانون 346 لسنة 2006، فأجاز مثل هذا الاتفاق إذا توفرت الضمانات بعدم استغلال الراهن وعدم تحقق الغبن بالنسبة لقيمة العقار المرهون، وبالرجوع للقواعد العامة في مجلة الأحكام العدلية، نجد أنها نصت على صورة مشابهة لما هو منصوص عليه في القانون الفرنسي، وهي البيع الوفايي المنصوص عليه في المادة (118)، ومن خلاله يقوم البائع (المدين) ببيع أرضه التي يتصرف فيها لدائنه (المشتري)، مقابل دينه، بشرط أنه في حالة دفع المدين لدينه يرد المشتري الأرض للبائع، وهذه الصورة أقرب للرهن الحيازي. راجع (محسن، 2013، ص 22).

(3) راجع الفقرة (20) من تعليمات تنفيذ سندات الدين، وقارن مع نص المادة (130) من قانون التنفيذ (23) لسنة 2005.

(4) المادة (11) من القانون (46) لسنة 1953، راجع دليل تعليمات معاملات تسجيل الأراضي، م.س، ص 18.

عقار، والدائنين العاديين إذ ما قاموا بالحجز عليه، والدائنين المرتهنين إذا ما تم ترتيب رهن آخر على ذات العقار، والمستأجر للعقار إذا ما كان المرهون مأجوراً.

ولتبيان المراكز القانونية لهؤلاء، عند مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار المرهون، نعالج في الفرع الأول من هذا المطلب أثر تنفيذ سند تأمين الدين بالنسبة للشركاء والدائنين العاديين وأصحاب حقوق الامتياز، وبالفرع الثاني أثر التنفيذ على حقوق المستأجر للعقار المرهون.

الفرع الأول: أثر التنفيذ بالنسبة للشركاء والدائنين العاديين والمرتهنين وأصحاب حقوق الامتياز
نتطرق لأثر تنفيذ سند تأمين الدين على حقوق كل منهم تباعاً:

أولاً: الشركاء

يجيز القانون رقم (46) لسنة 1953 وضع الحصة الشائعة في عقار تأميناً للدين، فإذا حل أجل الدين قبل قسمة العقار، يجري التنفيذ على الحصة الشائعة، وللشركاء الدخول بالمزاد العلني، أما إذا ما رغب الشركاء بقسمة المال الشائع قبل حلول أجل الدين، فإن على الشركاء أخذ موافقة الدائن على القسمة⁽¹⁾، حيث ينتقل حق الدائن المرتهن إلى الحصة التي تؤول للشريك الراهن نتيجة القسمة، أما إذا رفض الدائن المرتهن الموافقة على القسمة، تجري القسمة بالطريقة التي يقرها موظف دائرة تسجيل الأراضي، وللدائن الاعتراض على القسمة لدى المحكمة المختصة⁽²⁾.

ثانياً: الدائنون العاديون

وفق مقتضيات المادتين (104) و (118) من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005 فإن للدائنين العاديين طلب الحجز على العقار المرهون، لاستيفاء ديونهم، وفق الشروط التالية:

1. أن تكون قيمة العقار المرهون تزيد عن قيمة الديون المضمونة بالعقار، لأنه إذا كانت قيمته لا تكفي لسداد الدين المضمون، فلن يستفيد الدائنون من الحجز.
2. أن يدفع بعد تمام البيع، المبالغ المبيّنة في سندات تأمين الديون، إلى أصحاب الديون المضمونة (الممتازة)، وما زاد عنها يدفع للحاجزين أصحاب الديون العادية، لأن الدائنين المرتهنين يتقدمون على غيرهم من الدائنين العاديين عندما يزاحمونهم في استيفاء ديونهم⁽³⁾.

ثالثاً: الدائنون المرتهنون

أجاز القانون رقم (46) لسنة 1953 ترتيب أكثر من رهن على العقار (درجة ثانية وثالثة وهكذا)، بحيث تكون الأولوية في استيفاء الدين للأسبق بالتسجيل، فيجوز لأصحاب أية درجة طلب

(1) إن اشتراط موافقة الدائن المرتهن على القسمة، لتعلق حقه بالمال المرهون، فقد يتفق الشركاء جميعاً على إنقاص حصة الشريك الراهن للإضرار بالدائن المرتهن. راجع الفقرة (ج) من المادة (5) من نظام تسجيل الأراضي رقم رقم (1) لسنة 1953، المنشور في العدد 1136 من الجريدة الرسمية بتاريخ 1953/3/16م.
(2) راجع: الفقرة (د) من المادة (5) من نظام تسجيل الأراضي رقم رقم (1) لسنة.
(3) (شاهين، 2013، ص30).

بيع العقار لاستيفاء دينه، فيتقدم الأسبق بالتسجيل الذي يليه، فإذا بوشر بإجراء المزايدة من أجل صاحب دين أية درجة من درجات التأمين الموضوعة على العقار المرهون، وتقدم خلالها أحد أصحاب الدرجات الأخرى طالباً تنفيذ دينه، يبلغ مدير دائرة التسجيل المدين، وعند انتهاء مدة الإخطار، تضم المعاملة إلى المعاملة التي سبق أن بوشر بإجراء المزايدة بها، وتعتبر المعاملتين كمعاملة واحدة حتى نتيجة المزايدة، ويوزع بدل المزايدة على الدائنين المرتهنين طالبي البيع، أما الدائنين المرتهنين الذين لم يراجعوا لقبض دينهم فيتم إيداع المبالغ المتبقية، في أحد البنوك باسم دائرة تسجيل الأراضي، ولحساب الدائنين المرتهنين⁽¹⁾.

رابعاً: أصحاب حقوق الامتياز

نصت المادة (151) من قانون التنفيذ (23) لسنة 2005: "حق الامتياز الناشئ عن وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين يخضع في تقريره وتنظيمه لما تنص عليه القوانين والأنظمة الخاصة بذلك الحق"، فانطلاقاً من النص المذكور فإن الدائنين المرتهنين يتقدمون أصحاب حقوق الامتياز جميعاً، باستثناء المصروفات التي أنفقت في دوائر تسجيل الأراضي لبيع العقار بالمزاد العلني، بما فيها الرسوم والضرائب المفروضة للدولة على الأموال غير المنقولة، حيث تدفع هذه الأخيرة أولاً، ثم يدفع للدائنين المرتهنين، وما زاد يدفع لأصحاب حقوق الامتياز، كنفقة الزوجة، وما زاد يدفع للدائنين العاديين.

الفرع الثاني: أثر تنفيذ سند تأمين الدين بالنسبة للمستأجر للعقار المرهون

نصت المادة (5) من القانون رقم 46 لسنة 1953: "عندما يطلب وضع عقاراً تأميناً للدين، يجب أن تقدم وثيقة مصدقة من مرجع مختص، تتضمن بيان ما إذا كان ذلك العقار مأجوراً أم لا مع بيان مدة إيجاره، فإذا كان مأجوراً وكانت مدة إيجاره تزيد عن مدة المدابنة، فترتب على المستأجر أن يعطي تعهداً بإخلاء العقار عند حلول أجل المدابنة، أو أن يعطي الدائن تعهداً بأن لا يطلب بيع ذلك المال إلا بعد انتهاء مدة الإيجار"⁽²⁾، كما جاء بالفقرة السادسة من المادة (13) من ذات القانون "كما أنه ليس للمحاكم أن تنتظر في دعاوي الإيجار خلافاً لما هو مدون في سندات الإدانة الميحت عنها في المادة الخامسة"، فمن خلال النصوص المبينة نجد المشرع يوازن بين حق المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون خالياً من أي حقوق للغير، وبين حق المستأجر بالانتفاع بالمأجور، وتمنع المحاكم بأن تنتظر في أي دعوى بشأن حق إيجار ليس ثابتاً في سند تأمين الدين، إلا ان المشرع في القانون رقم (46) لسنة 1953 لم يبين حكم الحالة التي يكون العقار

(1) نصت المادة (14) من القانون (46) لسنة 1953: "تدفع الديون المدرجة بالسندات المصدقة إلى الدائنين ضمن الشروط المنصوص عليها في سند كل منهم وعلى ترتيب درجات امتيازهم بحيث يكون للدائن السابق حق الرجحان على من يليه من الدرجات، وذلك بعد ان يسقط من أثمان المبيع ما أنفق في هذا السبيل في دوائر التسجيل، أما الدائنون الذين لم يراجعوا لقبض دينهم فتسلم المبالغ التي تخصصهم إلى مصرف معتمد لتقيد باسم دائرة التسجيل ولحسابهم وإذا كان ثمن المبيع غير كاف لسداد الدين فللدائن الحق في مطالبة المدين بالباقي على حدة". راجع: الفقرة (5) من تعليمات تنفيذ سندات الدين لسنة 1953.

(2) راجع أيضاً دليل إجراءات معاملات تسجيل الأراضي، ص 17.

فيها مأجوراً، ويتم تنظيم سند تأمين الدين دون تقديم الوثيقة المبيّنة في المادة الخامسة، فهل يخل هذا الإجراء في صحة سند تأمين الدين، أم يتم التضحية في حقوق المستأجر الذي كان بحق شاغلاً للعقار المرهون عند تنظيم سند تأمين الدين، أم يجب التفريق بين العقار المأجور في المناطق الخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين رقم 26 لسنة 1953⁽¹⁾. حيث لا يلزم فيها تسجيل عقد الإيجار في صحيفة العقار في دائرة تسجيل الأراضي_ وبين العقار الواقع خارج تلك المناطق، حيث يجب تسجيل عقود الإيجار؟.

بداية نشير إلى أن محكمة النقض الفلسطينية تصدت في قرار لها لمسألة تنظيم سند تأمين الدين والعقار مأجوراً، دون أن يتم تقديم الوثيقة المنصوص عليها بالمادة الخامسة من القانون رقم (46) لسنة 1953، فقررت أن عدم تقديم التعهد المبين فيها لا يؤثر على صحة سند تأمين الدين⁽²⁾.

كما ذهبت محكمة التمييز الأردنية في قرار لها إلى أن امتناع المستأجر عن تسليم المأجور لمن أحيل عليه العقار إحالة قطعية؛ يجعله غاصباً، مما يترتب عليه ضمان المغصوب ومنافعه عن مدة الغصب، ويكون الحكم عليه بالأجور المستحقة وبدل إصلاح المأجور واجر المثل عن مدة الغصب في محله، وموافقاً للقانون طالما أنه تبلغ الإخطار الإجرائي بلزوم تخلية العقار⁽³⁾، ويرى جانب من الفقه بان المادة (9) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين (46) لسنة 1953 تسمح للراهن بالانتفاع بالمرهون عن طريق تأجيره شريطة عدم الإضرار بحقوق الدائن المرتهن، وعليه إذا تم التأجير بعد الرهن لمدة أطول من المدابنة فإن عقد الإيجار ينفذ إلى اليوم الذي يتم تسليم العقار إلى من رسي عليه المزداد، ويستند هذا الرأي إلى المادة (115) من قانون التنفيذ رقم 23 لسنة 2005⁽⁴⁾، وإلى قرارات صادرة عن محكمة التمييز الأردنية بهذا الخصوص⁽⁵⁾.

بالمقابل فإن عقد الرهن التأميني يسمح للمدين الراهن بالاحتفاظ بحيازة العقار المرهون، من أجل الانتفاع بغلته وثماره وتأجيره، لكن التأجير قد يؤثر على القيمة النقدية للعقار المرهون وينقص من قيمته، مما يمس حقوق الدائن المرتهن، وقد عالج القانون المدني الأردني (43) لسنة 1976 هذه الحالة، مفرقاً بين الإجارة المنجزة النافذة، وبين الإجارة المضافة التي لا تنفذ إلا بعد مضي مدة معينة، معتبراً الأولى نافذة في حق المرتهن إذا كانت ثابتة التاريخ قبل الرهن، والثانية لا بد

(1) قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، المنشور في العدد 1140 من الجريدة الرسمية الأردنية، صفحة 661، بتاريخ 1953/4/16م.

(2) نقض مدني فلسطيني رقم (2003/23) صادر بتاريخ 2003/10/30.

(3) الطعن رقم 564 لسنة 1999، صفحة رقم 2535.

(4) لاحظ نص المادة المذكورة "للمدين الساكن في العقار المحجوز أن يبقى ساكناً فيه دون أجرة إلى ان يتم البيع وعليه إخلاؤه فور تمام البيع وإذا كان المال غير المنقول المحجوز مؤجراً اعتبرت الأجرة المستحقة عن المدة التالية لوضع اليد محجوزة تحت يد المستأجر وذلك بمجرد تكليفه من دائرة التنفيذ بعدم دفعها".

(5) انظر الطعن رقم (1208) لسنة 1988 في الصفحة 1893، والطعن رقم 270 لسنة 1996 في الصفحة 3426، والطعن رقم 2371 لسنة 1988 في الصفحة 2012، والطعن رقم 2728 لسنة 1998 في الصفحة 352، وكما وردت لدى (دواس، 2013، ص580).

من تسجيلها في عقد الرهن منعاً للتحويل والغش⁽¹⁾، بالرجوع إلى المادة (5) من قانون وضع الأموال غير تأميناً للدين الساري في الضفة الغربية، نجد أنه لم يتطرق للإجارة التي تتم بعد قيد الرهن، ووفق التعديلات التي جرت على المادة (5) من القانون (46) لسنة 1953 بالأردن، فإن على المدين إذا كان شاغلاً هو أو ورثته المال غير المنقول أو قسماً منه، تسليم هذا المال خالياً من الشواغل إلى من سجل المال باسمه نتيجة المزايمة، خلال ستة أشهر من تاريخ التسجيل، لكن بالنسبة للمستأجر إذا كان شاغلاً العقار المستأجر أو لقسم منه وكانت الإجارة ثابتة بتاريخ الكشف الجاري عند تنظيم سند التأمين؛ فيحق للمستأجر الاستمرار بالانتفاع بالمأجور⁽²⁾، ونرى ضرورة تعديل النصوص في القانون النافذة في الضفة الغربية، بما يلزم دائرة الأراضي بالكشف على المأجور، فإذا كان المرهون مأجوراً فإن الخيار يكون للمرتهن بين الموافقة على رهن العقار، أو الاتفاق مع المستأجر على الإخلاء عند حلول أجل الدين، للتوفيق بين حق المرتهن وحق المستأجر، ولمنع التحويل والغش من قبل الراهن.

وعلى ضوء الواقع الموجود، نرى أنه يجب التفريق بين العقارات المشمولة بقانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، وبين العقارات غير الخاضعة لأحكام القانون المذكور، لذلك فإن أحكام إيجار العقارات المرهونة الواردة في القانون (46) لسنة 1953، تسري على العقارات غير المشمولة بقانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953⁽³⁾، أما العقارات الخاضعة

- (1) نص القانون المدني الأردني (43) لسنة 1967 في المادة 1344 "1. الإجارة المنجزة الصادرة من الراهن لا تنفذ في حق المرتهن إلا إذا كانت ثابتة بتاريخ قبل الرهن. 2. أما الإجارة المضافة التي تبدأ بعد انتهاء الإجارة المنجزة فلا تنفذ في حق المرتهن مطلقاً إلا إذا سجلت في عقد الرهن".
- (2) نصت المادة (5) من القانون رقم 8 لسنة 2001 المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين الساري في الأردن. أ. على المدين إذا كان شاغلاً هو أو ورثته المال غير المنقول أو قسماً منه تسليم هذا المال أو القسم خالياً من الشواغل إلى من سجل المال باسمه نتيجة المزايمة وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ التسجيل. ب. إذا كانت الإجارة بعد تنظيم سند التأمين فيحق لمن سجل المال باسمه طلب إخلاء المستأجر من المال الذي يشغله خلال ستة أشهر من تاريخ التسجيل. ج. إذا لم يقم المدين أو ورثته أو المستأجر بعد تنظيم سند التأمين بتسليم المال الذي يشغله رضائياً إلى من سجل المال باسمه تتولى دائرة الإجراء بناء على طلب مدير تسجيل الأراضي إخلاءه وفقاً لأحكام قانون الإجراء ويلزم المدين أو ورثته أو المستأجر المذكور بدفع بدل اجر المثل من تاريخ التسجيل وحتى تاريخ إخلاءه وتسليمه إلى المحال عليه خالياً من الشواغل بالإضافة إلى تضمينهم بدل أي ضرر يلحقونه بالعقار. د. إذا كان شاغل المال مستأجراً له أو لقسم منه وكانت الإجارة ثابتة بتقرير الكشف الجاري عند تنظيم سند التأمين فيحق للمستأجر الاستمرار بالانتفاع بالمأجور وفقاً لأحكام التشريعات النافذة المفعول". كما عالج مشروع القانون المدني الفلسطيني هذه الحالة في المادة (1083)، فنصت 1. الإيجار الصادر من الراهن لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، فإذا لم يكن الإيجار ثابت التاريخ على هذا الوجه، أو كان قد عقد بعد تسجيل التنبيه، ولم تعجل فيه الأجرة فلا يكون نافذاً إلا إذا أمكن اعتباره داخلاً في أعمال الإدارة الحسنة. 2. لا يكون الإيجار السابق على تسجيل تنبيه نزع الملكية نافذاً في حق الدائن المرتهن إلا لمدة خمس سنوات ما لم يكن قد سجل قبل تسجيل الرهن".
- (3) انظر ما جاء في قرار محكمة النقض الفلسطينية رقم (2003/23) صادر بتاريخ 2003/10/23: "لقد استقر القضاء بأنه ليست للمحاكم أن تبحث في دعاوى الإيجار خلافاً لما هو مدون في سندات الإدانة المبحوث عنها في المادة الخامسة، وعلى أن التاريخ الثابت لعقد الإيجار هو تاريخ التصديق عليه من مرجع مختص، دائرة تسجيل الأراضي أو كاتب العدل، ولا يعتد بعقد الإيجار المبرز بعد تنظيم سند الدين إن لم يكن مصدقاً قبل تاريخ

لأحكام ذلك القانون، ففي ظل النص الوارد في الفقرة الأولى من المادة الرابعة من القانون المذكور⁽¹⁾؛ التي تقضي بان لا يجوز لأي محكمة أو مأمور إجراء أن يصدر حكماً بإخراج مستأجر من أي عقار يقطع النظر عن انتهاء أجل عقد الإجارة، فعند تأجير عقار مرهون واقع في المناطق الخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين، بعد إبرام الرهن، هل تسري أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين ليصار إلى إخلاء المأجور، بعد بيعه بالمزاد العلني وتسليمه للمشتري الجديد، أم للمستأجر أن يتمسك بالحماية المقررة له بموجب قانون المالكين والمستأجرين، في ضوء ورود حالات إخلاء المأجور على سبيل الحصر، وليس من بينها تأجير العقارات المرهونة، ليسري الإيجار في حق المشتري الجديد للعقار، ويبقى المستأجر شاغلاً للعقار؟ وليس من بينها تأجير العقارات المرهونة؟.

نرى المشكلة أعلاه لا تثار، إذا تم الكشف عن العقار المنوي وضعه تأميناً للدين، وتبين أنه مأجوراً، وتعهد المستأجر بإخلاء المأجور فإن هذا التعهد يكون ملزماً له، ومن هنا تبرز إشكالية عدم قيام دوائر تسجيل الأراضي بالكشف على العقار قبل تنظيم سند تأمين الدين، لذلك وفي ظل القوانين السارية لدينا، فإن طريق حماية المستأجر لحقه، أن يقوم بتثبيت عقد الإيجار في دائرة تسجيل الأراضي أو توثيقه لدى كاتب العدل، لإثبات أن حقه في الإيجار ثابت قبل تنظيم قيد الرهن.

أما بالنسبة للإيجار الواقع بعد الرهن على عقارات واقعة في المناطق الخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين، فإن الباحث يرى أن هذه الحالة المذكورة تعد سبباً جديداً لإخلاء المأجور، تصاف للأسباب الواردة في قانون المالكين والمستأجرين، بدلالة صريح المادة (6/13) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (46) لسنة 1953 بشأن عدم جواز سماع دعاوي الإيجار خلافاً لما هو مدون في سندات تأمين الدين، دون أن يكون أي خصوصية لهذه العقارات، لأن من حق الدائن المرتهن التنفيذ على العقار المرهون خالياً من أي قيود أو حقوق للغير، لم تكن موجودة على العقار، عند تنظيم سند الرهن.

الخاتمة

عالجت الدراسة الإشكالات التي تواجه عملية تنفيذ سندات تأمين الدين الجارية في دوائر تسجيل الأراضي، من خلال إجراء دراسة تحليلية لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (46) لسنة 1953 الساري في الضفة الغربية، بالمقارنة مع التعديلات التي جرت على ذات

تنظيم سند الدين، هذا من ناحية ومن ناحية أخرى فإن عقد الإيجار الذي تستند إليه المطعون ضدها غير محدد المدة، وأن من شروط صحة عقد الإيجار أن يكون محدد المدة، ولهذا وحيث أن عقد الإيجار غير محدد المدة وغير مسجل في الموقع الرسمي ولم يتضمنه سند الدين فإن الأخذ به رغم ما هو منصوص عليه في المادتين 5 و 5/13 من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين مخالف للقانون وكان يتوجب عليه تصديق عقد الإجارة المدعى به وفق ما أوضحناه".

(1) المادة (4) فقرة (1) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 "لا يجوز لأي محكمة أو مأمور إجراء أن يصدر حكماً أو أمراً بإخراج مستأجر من أي عقار يقطع النظر عن انتهاء أجل عقد إيجاره إلا في الأحوال التالية"

القانون في الأردن، وبموجب كل من القانون المدني الأردني قم (34) لسنة 1976، وقانون الملكية العقارية الأردنية لسنة 2019، فمن خلال تلك المعالجات؛ تبين أن عملية تنفيذ سندات تأمين الدين كما هو معمول بها، تواجهها مشكلات مرتبطة بتنظيمها ابتداءً، وأخرى متعلقة بتنفيذها عند بدء إجراءات البيع بالمزاد العلني، وأثرها بالنسبة لأطرافه، كذلك بالنسبة للغير، كالمستأجر للعقار المرهون، ترجع في غالبيتها للنقص والغموض الذي اعترى النصوص القانونية المنظمة لتلك الإجراءات، فخلصت الدراسة إلى النتائج والتوصيات التالية:

النتائج

1. يشترط لصحة سند تأمين الدين القابل للتنفيذ، أن يكون مستوفياً لكافة شروطه، فيجب ان يكون مستنداً إلى عقد الرهن، المبرم بين طرفيه، الدائن المرتهن والمدين الراهن، مبرماً في دائرة تسجيل الأراضي، أمام الموظف المختص، كونها جهة الاختصاص في تنظيمها.
2. تواجه مسألة إبرام عقد الرهن التأميني مشكلة عملية، عندما يتم بيع العقار بموجب وكالة دورية، فيلجأ البائع إلى ترتيب رهن عليه، وقد يتفاجأ المشتري للعقار بأن العقار مرهون في تاريخ لاحق للوكالة الدورية، فلا يستطيع المشتري تنفيذ الوكالة إلا بفك قيد الرهن أو اللجوء للقضاء للمخاصمة في صحة الرهن.
3. تعد دائرة تسجيل الأراضي، الجهة المختصة بالإشراف على إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين، فيما تختص دائرة التنفيذ بالحجز على العقار المرهون، بناء على طلب الدائنين العاديين، مما ينم عن ازدواجية جهات الاختصاص المكلفة بإجراءات التنفيذ على العقار المرهون.
4. تمر عملية التنفيذ على العقار المرهون بمراحل طويلة، تبدأ بالإخطار ثم المزايدة، ثم الإحالة والتخلية، ورغم أن المشرع في القانون رقم (46) لسنة 1953 نص صراحة على عدم جواز تأخير إجراءات التنفيذ بسبب الاعتراضات على ما تجرته دوائر التسجيل، إلا أن المدين الراهن قد يلجأ للمحكمة المختصة للمخاصمة في أصل الدين، ووقف إجراءات التنفيذ لحين البت في الدعوى الأصلية.
5. أجازت المادة (15) من القانون رقم (46) لسنة 1953 للمدين مالك العقار استرداد العقار إذا ما أحيل على الدائن المرتهن، خلال سنة من تاريخ إحالته، دون أن تمنحه هذا الحق إذا ما أحيل العقار نتيجة المزايدة على غير الدائن، كما لم تمنح هذا الحق لورثة المدين الراهن، دون وجود ما يبرر هذا التمييز.
6. إن عملية التنفيذ على العقار المرهون قد تصطدم بمسألة التعارض بين مصلحة الدائن المرتهن التنفيذ على العقار خالياً من أي حقوق للغير، وبين مصلحة المستأجر الاستمرار بالانتفاع من المأجور، فرغم أن المشرع حاول معالجة هذه المسألة من خلال النص على التعهد الذي يقطعه أي منهما، وعدم سماع دعاوى الإيجار خلافاً لما هو مدون في سندات الإدانة، بالمادتين (5 و13)، فإن منع التحايل والعش من قبل المدين الراهن على حقوق كل منهما؛ يقتضي النص بشكل صريح على إلزام دائرة تسجيل الأراضي بالكشف على العقار للتحقق من حالته

عند تنظيم سند الرهن، فإذا تبين أنه غير مأجور، فلا يقبل إي ادعاء بإيجار لاحق للرهن، غير مدون في سند الرهن، كما لا يمكن للمستأجر التمسك بالنصوص الواردة في قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، إذا تعلق الأمر بإيجار واقع في المناطق الخاضعة لهذا القانون، والتي ليس من بينها هذه الحالة، لأن من حق الدائن المرتهن التنفيذ على العقار المرهون خالياً من أي قيود أو حقوق للغير لم تكن موجودة على العقار عند تنظيم سند الرهن، وفقاً لما استقر عليه الاجتهاد القضائي، لتضاف هذه الحالة إلى حالات الإخلاء المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953.

التوصيات

- تعديل القانون رقم (46) لسنة 1953 بالنص "يجري مدير دائرة تسجيل الأراضي او من يفوضه من الموظفين كشفاً على العقار المطلوب رهنه، ويعد تقريراً مبيناً فيه وصف العقار وأسماء شاغليه"، لضمان عدم تحايل المدين الراهن على حقوق الدائن المرتهن المتمثلة في التنفيذ على العقار خالياً من شواغله.
- تعديل القوانين الخاصة بالأراضي بما يؤدي إلى إمكانية تسجيل الوكالات الدورية لدى دوائر تسجيل الأراضي مقابل رسم، لتجنب التحايل من قبل المتصرفين بموجبها، من خلال قيامهم برهنها تأميناً لديونهم بعد بيعها.
- تعديل النصوص القانونية ذات الصلة، لجعل الإشراف على تنفيذ سندات تأمين الدين من قبل دوائر التنفيذ، كونها عملية قانونية، تتطلب إشراف قضائي، أكثر من كونها عملية فنية تخضع لإشراف دوائر تسجيل الأراضي.
- تعديل النصوص القانونية المتعلقة بالمركز القانوني للمستأجرين للعقارات المرهونة، بحيث يقتصر إخلاء العقارات المأجورة من شواغلها، على الحالة التي يتم تأجير العقار بعد تنظيم سند تأمين الدين، وعدم ثبوت الإيجار بالكشف على العقار من دائرة تسجيل الأراضي، عند تنظيم سند تأمين الدين، سواء كان العقار واقعاً في المناطق الخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين، او واقعاً خارج هذه المناطق.

المصادر والمراجع العربية

- ابراهيم، ناجي. (1925م). حقوق التصرف (شرح قانون الأراضي). ج2، ط2، مطبعة الفلاح، بغداد/العراق.
- ادعيبس، المر. (1923م). أحكام الأراضي المتبعة في البلاد العربية المنفصلة عن السلطة العثمانية، القدس، فلسطين.

- باشا، محمد قدري. (1308هـ - 1891م). مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان (في المعاملات الشرعية على مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان)، المطبعة الكبرى الاميرية، ط2، جمهورية مصر العربية.
- تعليمات تنفيذ سندات الدين لسنة 1953، صادرة عن دائرة تسجيل الأراضي. دليل إجراءات معاملات تسجيل الأراضي، سلطة الأراضي، رام الله/فلسطين.
- تعليمات رقم (5) لسنة 2012 بشأن ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري والوسطاء العقاريين، معدلة لتعليمات رقم (8) لسنة 2007 بشأن ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري وأصحاب المهن العقارية، منشورة في العدد 99 من الوقائع الفلسطينية، بتاريخ 2013/2/27، الصفحة 141.
- تناغو، سمير عبد الله السيد. (1996م). التأمينات الشخصية والعينية (الكفالة- الرهن الرسمي- حق الاختصاص- الرهن الحيازي- حقوق الامتياز). توزيع منشأة المعارف بالاسكندرية، الاسكندرية/الأردن.
- دليل إجراءات معاملات تسجيل الأراضي، سلطة الأراضي، دولة فلسطين.
- دواس، امين. (2013م). قانون الأراضي، المعهد القضائي الفلسطيني.
- السنهوري، عبد الرزاق احمد. الوسيط في شرح القانون المدني، ج10، في التأمينات العينية والشخصية، دار إحياء التراث العربي، بيروت/لبنان.
- سوار، وحيد الدين. (2006م). شرح القانون المدني (الحقوق العينية التبعية)، الكتاب الثالث، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الإصدار الخامس، عمان/الأردن.
- شاهين، دعاء بدر. (2013م). إشكالات حجز الاموال غير المنقولة والتنفيذ عليها بالبيع وفقاً لقواعد قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005م، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية.
- العبيدي، علي. (2000م). الوجيز في شرح القانون المدني (الحقوق العينية)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، عمان/الأردن.
- قانون أصول المحاكمات المدنية رقم (2) لسنة 2001؛ منشور في العدد 38 من الوقائع الفلسطينية بتاريخ 2001/9/5، ص5.
- قانون البيئات في المواد المدنية والتجارية رقم (4) لسنة 2001؛ منشور في العدد 38 من الوقائع الفلسطينية بتاريخ 2001/9/5 في الصفحة 226.
- قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953.

- قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005؛ منشور في العدد 63 من الوقائع الفلسطينية، بتاريخ 2006/4/26، صفحة 46.
- قانون الربا الفاحش رقم (20) لسنة 1934؛ منشور في العدد 459 من الوقائع الفلسطينية بتاريخ 1934/8/17، ص 262.
- القانون العثماني المتعلق بوضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين. (16 ربيع الثاني سنة 1331هـ).
- قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، منشور في العدد 1140 من الجريدة الرسمية الاردنية، صفحة 661، بتاريخ 1953/4/16م.
- القانون المدني الأردني (43) لسنة 1976؛ منشور في العدد 2645 الصفحة 2 من الجريدة الرسمية، بتاريخ 1976/6/1م.
- القانون المعدل للقانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة بالأردن، رقم (8) لسنة 2007
- قانون الملكية العقارية الأردني لسنة 2019م.
- قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين (46) لسنة 1953 الساري في الضفة الغربية؛ منشور في العدد 1135 من الجريدة الرسمية الأردنية، بتاريخ 1953/3/1، ص 572.
- القرار بقانون رقم (2) لسنة 2012 بشأن رسوم تسجيل وانتقال الأراضي؛ منشور في العدد 94 من مجلة الوقائع الفلسطينية، بتاريخ 2012/2/25، ص 174.
- القضاة، مفلح عواد. (1412هـ - 1992م). أصول التنفيذ وفقاً لقانون الإجراء الأردني - دراسة مقارنة، مكتبة دار الثقافة، الطبعة الثانية، عمان/الأردن.
- الكيلاني، أسامة عبد الله. (2017م). احكام التنفيذ في المواد المدنية والتجارية بمقتضى قانون التنفيذ الفلسطيني- دراسة مقارنة، الشامل للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، نابلس/فلسطين،
- كيوان، أصالة. (2016م). المسؤولية العينية لحائز العقار في الرهن التأمين، مجلة جامعة البعث. 3(21)..
- اللبناني، سليم رستم. (2010). باز. شرح المجلة، ج1-2، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1.
- مجلة الأحكام العدلية. (1869م).
- مجلة نقابة المحامين الأردنية. (1982م).
- مجلة نقابة المحامين الأردنية. (2000م).

- مجموعة أحكام النقض. (2010م).
- مجموعة أحكام النقض. (2015م).
- محسن، منصور حاتم. (2013م). الاتفاقات المعدلة لحق الدائن المرتهن في التنفيذ على المال المرهون- دراسة مقارنة. مجلة جامعة بابل للعلوم الإنسانية. 21(1).
- المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني. ج2، المكتب الفني لنقابة المحامين الأردنيين، ط3، عمان/الأردن، 1992م.
- مشروع القانون المدني الفلسطيني لسنة 2012م.
- مقابلة مع الأستاذ عمر صبرة. (2018/12/11م). مسؤول قسم الحجوزات القضائية في البنك الإسلامي الفلسطيني. جرت في الإدارة العامة للبنك في بمدينة البيرة /فلسطين. الساعة 14:00 من بعد الظهر.
- مقابلة مع الأستاذ هشام بني عودة. (2020/9/15). الموظف في دائرة تسجيل الأراضي/طوباس، جرت في مكتبه بتاريخ الساعة 12:00 ظهراً.
- نظام تسجيل الأراضي رقم (2) لسنة 1953؛ منشور في العدد 1154 من الجريدة الرسمية الصادر بتاريخ 1953/8/16.
- نظام تسجيل الأراضي رقم (1) لسنة 1953، منشور في العدد 1136 من الجريدة الرسمية بتاريخ 1953/3/16م.

- <http://mandumah.com/>
- <http://muqtafi.birzeit.edu/>
- <https://maqam.najah.edu/>

Sources and References (Arabic & English)

- A set of cassation rulings for the year 2015.
- Al-Kilani, Osama. (2017). *Provisions of implementation in civil and commercial articles according to the Palestinian implementation law - a comparative study*. Palestine, Al-Shamel for publication and distribution.
- ALlibnany, Salim. (2010). *Explanation of the magazine*. Part 1-2, Amman, Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution.

- Al-Murr, Debes. (1923). *Land provisions in Arab countries separate from the Ottoman authority*. Jerusalem / Palestine, Jerusalem House Press.
- ALqda, Mufleh. (1992). *Fundamentals of implementation in accordance with the Jordanian Procedural Law*, a comparative study. Amman. Dar Al-Thaqafa Library, second edition.
- ALSanhuri, Abdul Razzaq. (2009). *The mediator in explaining civil law, part 10, in kind and personal insurance*, Beirut, Lebanon, Arab Heritage Revival House.
- Al-Ubaidi, Ali. (2000). *The Brief in Explaining the Civil Law (Rights in Kind)*. Amman, the House of Culture for Publishing and Distribution.
- An interview with Mr. Omar Sabra, the official of the Judicial Reservations Department at the Palestinian Islamic Bank, conducted in the bank's general administration in Al-Bireh / Palestine, on 12/11/2018.
- Asala, Kiwan. (2016). *The In-Liability of the Real Estate Holder in Mortgage Insurance*, *Al-Baath University Journal*, 3(21).
- Civil Procedure Law No. (2) of 2001; published in No. 38 of the Palestinian Proceedings on 5 September 2001.
- Dawas, Amin. (2013). *Land Law*, Palestinian Judicial Institute.
- Evidence Law in Civil and Commercial Articles No. (4) of 2001; published in No. 38 of the Palestinian facts on 5 September 2001.
- Explanatory notes to the Jordanian Civil Law. (1992). Part 2, Amman, Technical Office of the Jordanian Bar Association.
- Instructions for implementing debt bonds for the year 1953, issued by the Land Registry Department. Land Registration Transactions Manual, Land Authority, Ramallah / Palestine.

- Instructions No. (5) for the year 2012 regarding licensing mortgage financing companies and real estate brokers, amending instructions No. (8) for the year 2007 regarding licensing mortgage finance companies and real estate professionals, published in issue 99 of the Palestinian facts, on 27 February 2013.
- Jordan Bar Association Magazine. for the year 2000.
- Jordanian Civil Law (43) of 1976; published in No. 2645, Page 2 of the Official Gazette on dated 1 June 1976.
- Jordanian Real Estate Property Law of 2019.
- *Journal of the Jordan Bar Association*. for the year 1982.
- Judicial Judgments Magazine for the year 1869.
- Land Registration Regulation No. (2) for the year 1953; published in No. 1154 of the Official Gazette issued on 16 August 1953.
- Land Registration System No. (1) for the year 1953, published in No. 1136 of the Official Gazette on 16 March 1953.
- Landlords and Tenants Law No. (62) of 1953, published in No. 1140 of the Jordanian Official Gazette on 16 April 1953.
- Law amending the law amending the provisions related to immovable property in Jordan, No. (8) of 2007
- Mansour, Mohsen. (2013). Amended Agreements on the Right of a Mortgage Mortgagee to Execute Mortgaged Money - A Comparative Study. *Journal of Babylon University for Humanities*, Volume 21, No. 1.
- Nagy, Ibrahim. (1925). *Disposition Rights (Explanation of Land Law)*. Baghdad, Iraq. Al-Falah Press.
- Ottoman law for placing immovable property as insurance for the year 1331 AH.

- Palestinian Implementation Law No. 23 of 2005; published in No. 63 of the Palestinian Facts on 26 April 2006.
- Pasha, Mohammad. (1891). *Al-Hiran's guide to knowing the human condition (in the legal dealings on the doctrine of the Great Imam Abu Hanifa al-Numan)*. Egypt. the Great Emiri Press.
- Procedures Manual for Land Registration Transactions, Land Authority, State of Palestine.
- Resolution No. (2) of 2012 regarding land registration and transfer fees; published in No. 94 of the Palestinian Fact Sheet, 25 February 2012.
- Sawar, Wahid aldyn. (2006). *Explaining the Civil Law*. Dar althaqafat.
- Shaheen, Doaa. (2013). *Problems of reserving immovable money and implementing it by selling according to the Palestinian Law of Implementation No. 23 of 2005 AD*, Master Thesis (unpublished), College of Graduate Studies, An-Najah National University.
- Tanago, Samir. (1996). *Personal and in-kind insurance*, Alexandria, Egypt, distribution of the Knowledge Establishment.
- The Immovable Property Disposition Law No. 49 of 1953.
- The Law on the Status of Immovable Money as Insurance for Religion (46) of 1953 in force in the West Bank; published in No. 1135 of the Jordanian Official Gazette, on 1 March 1953.
- The set of cassation provisions for the year 2010.
- The Unlawful Usury Law, No. (20) of 1934; published in No. 459 of the Palestinian Proceedings on August 17 August 1934.