

## الرهن - مفهومه، طبيعته القانونية، وأنواعه (منقول - عقار): دراسة وصفية تحليلية

ربدي ابراهيم الربدي، صالح محمد العميريني، بسام مفلح ابن جازي المطيري\*، ثامر محمد الشايع  
ماجستير قانون، كلية العلوم الإدارية والإنسانية، كليات بريدة، وزارة التعليم، المملكة العربية السعودية  
\*bsamalm10@gmail.com

### الملخص

يتناول هذا البحث موضوع الرهن باعتباره أحد أهم الضمانات القانونية للالتزامات، ويهدف إلى بيان مفهومه وطبيعته القانونية وأنواعه، مع التركيز على رهن المنقول ورهن العقار. وتبرز أهمية الموضوع في الدور الذي يؤديه الرهن في حماية حقوق الدائنين وتعزيز الثقة في المعاملات المالية والتجارية، من خلال تخصيص مال معين لضمان الوفاء بدين محدد.

اعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي، من خلال استعراض النصوص القانونية المنظمة للرهن وتحليلها في ضوء الفقه القانوني، مع الاستناد إلى نظام الرهن التجاري السعودي بوصفه المرجع النظامي الرئيس في تنظيم رهن الأموال المنقولة. وقد بينت الدراسة أن الرهن يعد حقاً عينياً تبعياً يرتبط بالدين المضمون وجوداً وعدمًا، ويمنح الدائن المرتهن حق التقدم على غيره من الدائنين، وحق تتبع المال المرهون والتنفيذ عليه عند عدم الوفاء بالدين.

كما أوضحت الدراسة أن الرهن ينقسم بحسب طبيعة المال المرهون إلى رهن منقول ورهن عقار، وأن لكل منهما خصائص وإجراءات قانونية خاصة، مع اشتراكهما في الهدف المتمثل في ضمان الوفاء بالالتزام. وقد أظهر التحليل أن المنظم السعودي تبنى نهجاً تشريعياً حديثاً يتميز بالمرونة، حيث أجاز رهن الأموال والحقوق المستقبلية، ونظم السجل الموحد للرهن التجارية لتحديد الأولويات بين الدائنين وضمان الشفافية في المعاملات.

وخلص البحث إلى أن نظام الرهن يمثل أداة قانونية فعالة لتحقيق التوازن بين مصلحة الدائن في الحصول على ضمان قوي، ومصلحة المدين في الاستفادة من أمواله، كما يسهم في دعم الائتمان والاستثمار وتعزيز الاستقرار الاقتصادي. وأوصى البحث بتطوير الوعي القانوني بأحكام الرهن، وتبسيط إجراءات التسجيل والتنفيذ، والاستمرار في تحديث الأنظمة بما يتلاءم مع التطورات الاقتصادية والتقنية.

**الكلمات المفتاحية:** الرهن، الرهن التجاري، الرهن العقاري، رهن المنقول، الحقوق العينية التبعية، الضمانات القانونية، نظام الرهن التجاري السعودي.

## Mortgage - its concept, legal nature, and types (movable property - real estate): A descriptive and analytical study

Rabdi Ibrahim Al-Rabdi, Saleh Muhammad Al-Amirini, Bassam Mufleh Ibn  
Jazi Al-Mutairi\*, Thamer Muhammad Al-Shaya

Master of Law, College of Administrative and Human Sciences, Buraydah Colleges,  
Ministry of Education, Kingdom of Saudi Arabia

\*bsamalm10@gmail.com

### Abstract

This research examines the concept of pledge (mortgage/security interest) as one of the most important legal guarantees for obligations. It aims to clarify the legal definition of pledge, analyze its legal nature, and distinguish between its principal forms, namely movable pledge and real estate mortgage. The significance of this topic lies in the essential role of pledge in

protecting creditors' rights and strengthening confidence in financial and commercial transactions by allocating specific property as security for the performance of a debt.

The study adopts a descriptive and analytical methodology through the examination and interpretation of relevant legal provisions, with particular reliance on the Saudi Commercial Pledge Law as the primary legislative framework governing pledges over movable property. The analysis demonstrates that a pledge constitutes an accessory real right that is dependent upon the secured obligation. It grants the creditor two fundamental rights: the right of priority over other creditors and the right to trace and enforce against the pledged asset in the event of non-payment.

The research further explains that pledges are classified according to the nature of the secured asset into movable pledges and real estate mortgages. Although both types share the same objective of securing the creditor's claim, they differ in terms of legal requirements, registration procedures, and enforcement mechanisms. The study also highlights the modern legislative approach adopted by the Saudi regulator, which permits the pledge of future assets and rights and establishes a unified commercial pledges registry to enhance transparency and determine creditors' priorities.

The research concludes that the legal framework governing pledge provides an effective balance between the creditor's interest in obtaining reliable security and the debtor's interest in utilizing property without transferring ownership. It also contributes to promoting credit, investment, and economic stability. The study recommends increasing legal awareness of pledge rules, simplifying registration and enforcement procedures, and continuing to update legislation to meet evolving economic and technological developments.

**Keywords:** Pledge, Commercial Pledge, Real Estate Mortgage, Movable Pledge, Accessory Real Rights, Legal Guarantees, Saudi Commercial Pledge Law.

## مقدمة

يُعد الرهن من أبرز الضمانات القانونية التي كفلها النظام لحماية حقوق الدائنين وضمان تنفيذ الالتزامات المالية، إذ يقوم على تخصيص مال معين لضمان الوفاء بدين محدد، بحيث يتمتع الدائن المرتهن بحق عيني تبقي يخول له التقدم على غيره من الدائنين في استيفاء حقه من المال المرهون عند إخلال المدين بالتزامه. ومن ثم، فإن الرهن لا يمثل مجرد اتفاق تعاقدي بين طرفين، وإنما يعد نظاماً قانونياً متكاملًا يوازن بين مصلحة الدائن في الحصول على ضمان فعال، ومصلحة المدين في الاحتفاظ بملكية المال المرهون إلى حين الوفاء بالدين.

وتتجلى أهمية الرهن في دوره الحيوي في دعم النشاط الاقتصادي والتجاري، حيث يشكل أداة قانونية تساعد الأفراد والشركات على الحصول على التمويل والائتمان اللازمين لممارسة أنشطتهم المختلفة. فالمؤسسات المالية والمقرضون غالبًا ما يشترطون تقديم ضمانات عينية تقلل من مخاطر عدم السداد، وهو ما يجعل الرهن وسيلة أساسية لتحقيق الاستقرار في المعاملات المالية وتعزيز الثقة بين أطرافها.

وقد نظم المنظم السعودي أحكام الرهن التجاري في نظام الرهن التجاري، الذي عرّفت المادة الأولى منه عقد الرهن بأنه «اتفاق يخصص بموجبه المدين أو كفيله مالاً منقولاً ضماناً لدين»، وهو تعريف يكشف بوضوح عن الطبيعة القانونية للرهن باعتباره وسيلة لتخصيص مال معين لتأمين الوفاء بالالتزام. كما نصت المادة الثانية من النظام على سريان أحكامه على عقد الرهن المكتوب الواقع على مال منقول ضماناً لدين اقتصادي بالنسبة إلى المدين، وهو ما يعكس حرص المنظم على توفير إطار قانوني واضح ومنظم لرهن الأموال المنقولة.

ولا يقتصر الرهن على نوع واحد، بل تتعدد صورته تبعًا لطبيعة المال المرهون؛ فقد يكون الرهن واقعاً على منقولات مادية أو معنوية مثل المعدات والبضائع والأسهم والحسابات البنكية، كما قد يرد على العقارات وفق الأحكام المنظمة للرهن العقاري. ويترتب على هذا التنوع اختلاف في الإجراءات والشروط وأثار كل نوع، مع بقاء الهدف المشترك المتمثل في ضمان الوفاء بالدين وحماية حقوق الدائن.

### مشكلة البحث

يُعد الرهن من أهم الضمانات العينية التي قررها النظام لحماية حقوق الدائنين وضمان تنفيذ الالتزامات، إلا أن التطبيق العملي لأحكامه يثير العديد من المسائل القانونية المتعلقة بتحديد مفهومه وطبيعته القانونية، ومدى اختلاف الأحكام التي تحكمه بحسب طبيعة المال المرهون. وتوضح هذه الإشكالية بصورة خاصة عند المقارنة بين رهن المنقول ورهن العقار، حيث تختلف إجراءات الإنشاء والتسجيل والنفذ والتنفيذ، رغم وحدة الغاية المتمثلة في ضمان الوفاء بالدين.

ومن ثم، تتمثل مشكلة البحث في التساؤل التالي:

إلى أي مدى نجح التنظيم القانوني للرهن في تحديد مفهومه وطبيعته القانونية، وبيان الأحكام التي تميز بين رهن المنقول ورهن العقار بما يحقق الحماية الكافية لحقوق الدائن المرتهن ويضمن التوازن بين مصالح أطراف العلاقة القانونية؟

### التساؤلات الفرعية:

- ما المقصود بالرهن في الفقه والقانون؟
- ما الطبيعة القانونية للرهن ضمن نطاق الحقوق العينية التبعية؟
- ما الخصائص القانونية التي يتميز بها الرهن؟
- ما الشروط اللازمة لصحة الرهن ونفذه؟
- ما أنواع الرهن بحسب طبيعة المال المرهون؟
- ما أوجه الاختلاف بين رهن المنقول ورهن العقار؟
- ما الحقوق التي يكتسبها الدائن المرتهن؟
- ما الالتزامات التي تقع على عاتق الراهن؟
- ما الإجراءات القانونية للتنفيذ على المال المرهون؟
- ما الحالات التي ينقضي فيها الرهن؟

### أهداف البحث

#### الهدف العام:

- دراسة الرهن من حيث مفهومه وطبيعته القانونية وأنواعه، مع تحليل الأحكام القانونية التي تنظم رهن المنقول ورهن العقار.

#### الأهداف الفرعية:

- تعريف الرهن وبيان عناصره الأساسية.
- تحليل الطبيعة القانونية للرهن باعتباره حقاً عينياً تبعياً.
- توضيح الخصائص القانونية للرهن.

- بيان أنواع الرهن وفقاً لطبيعة المال المرهون.
- المقارنة بين رهن المنقول ورهن العقار.
- تحليل النصوص النظامية ذات الصلة بالرهن.
- بيان حقوق الدائن المرتهن والتزامات الراهن.

### أهمية البحث

#### أولاً: الأهمية العلمية:

- إثراء الدراسة القانونية المتعلقة بالضمانات العينية.
- توضيح الطبيعة القانونية للرهن وتحليل أحكامه.
- بيان الفروق بين أنواع الرهن المختلفة.
- دعم الدراسات الأكاديمية في مجال القانون المدني والتجاري.

#### ثانياً: الأهمية العملية:

- مساعدة الممارسين القانونيين في فهم أحكام الرهن وتطبيقها.
- إبراز دور الرهن في حماية حقوق الدائنين.
- توضيح أهمية الرهن في المعاملات المصرفية والتمويلية.
- الإسهام في تعزيز الثقة في المعاملات المالية والتجارية.

### حدود البحث

- **الحدود الموضوعية:** يقتصر هذا البحث على دراسة الرهن بوصفه أحد الضمانات القانونية للالتزامات، وذلك من خلال بيان مفهومه وطبيعته القانونية وخصائصه، مع التركيز على أنواع الرهن بحسب طبيعة المال المرهون، وبصفة خاصة رهن المنقول ورهن العقار، وبيان الأحكام القانونية المتعلقة بإنشائه ونفاذه وآثاره وانقضائه.
- **الحدود النظامية:** يعتمد البحث على تحليل النصوص القانونية المنظمة للرهن في النظام السعودي، ولا سيما أحكام نظام الرهن التجاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/86) بتاريخ 1439/8/8هـ، مع الإشارة إلى القواعد العامة المنظمة للرهن العقاري في الأنظمة ذات الصلة.
- **الحدود المكانية:** تنحصر الدراسة في نطاق المملكة العربية السعودية، من خلال الاعتماد على الأنظمة السعودية المنظمة للرهن وتطبيقاتها القانونية.
- **الحدود الزمنية:** تتناول الدراسة الأحكام النظامية السارية وقت إعداد البحث، وبخاصة نظام الرهن التجاري المعمول به منذ عام 1439هـ الموافق 2018م وحتى تاريخ إعداد هذه الدراسة.
- **الحدود المنهجية:** يعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي في عرض النصوص القانونية وتفسيرها، مع الاستعانة بالمنهج المقارن عند بيان أوجه الاختلاف بين رهن المنقول ورهن العقار.

### منهجية البحث

اعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي، وذلك من خلال استعراض النصوص القانونية المنظمة للرهن وتحليلها في ضوء الفقه القانوني. كما تم استخدام المنهج المقارن لبيان أوجه الاختلاف بين رهن المنقول ورهن العقار من حيث الشروط

والإجراءات والآثار القانونية. واستند البحث إلى نظام الرهن التجاري السعودي بوصفه المرجع النظامي الرئيس في تنظيم رهن الأموال المنقولة.

## خطة البحث

### المقدمة:

- وتتضمن أهمية الموضوع، ومشكلة البحث، وتساؤلاته، وأهدافه، ومنهجيته، وخطة البحث.

### المبحث الأول: مفهوم الرهن وطبيعته القانونية:

- المطلب الأول: تعريف الرهن في الفقه والقانون.
- المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للرهن.
- المطلب الثالث: خصائص الرهن وأهميته.

### المبحث الثاني: أنواع الرهن وأحكامه:

- المطلب الأول: رهن المنقول.
- المطلب الثاني: رهن العقار.
- المطلب الثالث: المقارنة بين رهن المنقول ورهن العقار.

### الخاتمة:

- وتشمل أهم النتائج التي توصل إليها البحث والتوصيات المقترحة.

### قائمة المراجع:

- وتتضمن الأنظمة واللوائح والمراجع الفقهية والقانونية المعتمدة في إعداد البحث.

### المبحث الأول: مفهوم الرهن وطبيعته القانونية

#### المطلب الأول: تعريف الرهن في الفقه والقانون:

يُعد الرهن من أهم الضمانات العينية التي أقرها القانون لحماية حقوق الدائنين، ويقوم على تخصيص مال معين لضمان الوفاء بدين محدد، بحيث يكون للدائن المرتهن حق التنفيذ على هذا المال واستيفاء حقه منه بالأولوية على غيره من الدائنين عند إخلال المدين بالتزامه. ويُظهر هذا التعريف الوظيفة الأساسية للرهن، وهي تعزيز الثقة في المعاملات المالية والتجارية من خلال توفير ضمان عيني فعال.

وقد عرّف الفقه القانوني الرهن بأنه عقد يلتزم بموجبه المدين أو شخص آخر بتقديم مال معين ضماناً لدين، وينشأ عنه حق عيني تبقي لصالح الدائن. ويُستفاد من هذا التعريف أن الرهن قد يصدر من المدين نفسه أو من كفيل عيني، وأنه لا ينقل ملكية المال المرهون إلى الدائن، وإنما يقرر له حقاً قانونياً ينقل المال ويضمن الوفاء بالدين.

أما المنظم السعودي فقد نص في المادة الأولى من نظام الرهن التجاري على أن: «عقد الرهن: اتفاق يخصص بموجبه المدين أو كفيله مالاً منقولاً ضماناً لدين». ويتضح من هذا النص أن المشرع ركز على ثلاثة عناصر جوهرية، هي وجود دين مضمون، وتخصيص مال منقول لضمانه، وقيام اتفاق بين الأطراف. كما نصت المادة الثانية على أن أحكام النظام تسري على عقد الرهن المكتوب الواقع على مال منقول ضماناً لدين اقتصادي بالنسبة إلى المدين.

ويلاحظ أن التعريف النظامي جاء بصياغة دقيقة ومرنة في الوقت نفسه؛ فهو لم يشترط أن يكون الراهن هو المدين ذاته، بل أجاز أن يكون كفيلاً عينياً، وهو ما يوسع نطاق الضمانات الممكن تقديمها. كما أن النص لم يقصر المال المرهون على الأموال

الحالية، بل أجاز النظام رهن الأموال المستقبلية والحقوق المستقبلية، مما يعكس تطوراً تشريعياً يتلاءم مع احتياجات التمويل المعاصر.<sup>(1)</sup>

#### عناصر الرهن:

• وجود دين مضمون قائم أو محتمل وجود مال مملوك للراهن وقابل للتعامل وتخصيص المال لضمان الوفاء بالدين واتفق مكتوب بين الأطراف وفقاً لما يتطلبه النظام.

#### المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للرهن:

تتمثل الطبيعة القانونية للرهن في كونه حقاً عينياً تبعياً. ويعني ذلك أنه يرد على مال معين ويمنح صاحبه سلطة مباشرة عليه، إلا أن وجوده مرتبط بالدين المضمون وجوداً وهدماً. فإذا انقضى الدين انقضى الرهن تبعاً لذلك، لأن الرهن ليس غاية مستقلة، وإنما وسيلة قانونية لضمان تنفيذ الالتزام الأصلي.

وقد أكدت المادة الأربعون من نظام الرهن التجاري هذا المعنى عندما نصت على أن الرهن ينقضي في حال «انقضاء الدين المضمون بتمامه بالوفاء أو الإبراء أو بغير ذلك مما ينقضي به الدين».

#### الحقوق التي يقرها الرهن:

يمنح الرهن للدائن المرتهن حقين أساسيين:

#### أولاً: حق التقدم:

ويقصد به أولوية الدائن المرتهن في استيفاء دينه من المال المرهون قبل سائر الدائنين العاديين.

#### ثانياً: حق التتبع:

ويقصد به حق المرتهن في ملاحقة المال المرهون والتنفيذ عليه في يد أي شخص انتقلت إليه ملكيته.

وقد نصت المادة الثامنة عشرة من النظام على أنه: «يحق للمرتهن تتبع المال المرهون في يد من انتقلت إليه ملكيته» متى كان عقد الرهن نافذاً في مواجهة الغير.

إن إضفاء وصف الحق العيني التبعي على الرهن يرتب نتائج قانونية مهمة، أهمها أن المرتهن يتمتع بحماية أقوى من الدائن العادي، لأن حقه يتعلق مباشرة بمال معين، وليس بمجرد ذمة المدين المالية. كما أن هذا التكييف يجعل الرهن تابعاً للدائن من حيث الإنشاء والانتقال والانقضاء.<sup>(2)</sup>

#### المطلب الثالث: خصائص الرهن وأهميته القانونية:

يتميز الرهن بمجموعة من الخصائص القانونية التي تجعله من أكثر وسائل الضمان فاعلية في المعاملات القانونية والاقتصادية.

#### أولاً: خصائص الرهن:

1. الرهن حق عيني تبعي: يرتبط بالدين المضمون وجوداً وهدماً، ولا يقوم مستقلاً عنه.
2. الرهن يمنح حق التقدم والتتبع: يوفر للدائن مركزاً قانونياً متميزاً مقارنة بالدائنين العاديين.
3. الرهن لا ينقل الملكية: تبقى ملكية المال المرهون للراهن إلى حين الوفاء بالدين أو التنفيذ عليه.
4. الرهن يرد على مال معين أو قابل للتحديد: سواء كان المال منقولاً حالياً أو مستقبلياً أو حقاً مالياً.

(1) عيد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء العاشر: التأمينات الشخصية والعينية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1998م، ص 15-28.

(2) أحمد أبو الوفاء، التأمينات الشخصية والعينية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2018م، ص 101-135.

5. الرهن قابل للاحتجاج في مواجهة الغير: إذا تم تسجيله أو استوفت إجراءات نفاذه وفقاً للمادة الرابعة من النظام، التي نصت على أن عقد الرهن يكون نافذاً في مواجهة الغير بالتسجيل أو بانتقال الحيابة.

#### ثانياً: أهمية الرهن:

1. حماية حقوق الدائنين: يمنح الدائن ضماناً قوياً لاستيفاء حقه عند عدم الوفاء.
2. تسهيل الحصول على التمويل: يمكن الأفراد والمنشآت من الحصول على الائتمان بضمان أموالهم.
3. تعزيز الثقة في المعاملات: يسهم في استقرار المعاملات المالية والتجارية.
4. دعم النشاط الاقتصادي: يساعد المنشآت على استثمار أصولها دون الحاجة إلى بيعها.

وتظهر أهمية الرهن بوضوح في البيئة التجارية الحديثة، حيث أصبحت الأصول المنقولة والحقوق المستقبلية والحسابات البنكية أدوات رئيسة للتمويل. وقد استجاب المنظم السعودي لهذا التطور عندما وسع نطاق الأموال القابلة للرهن، ونظم السجل الموحد للرهن التجارية لضمان الشفافية وتحديد الأولويات بين الدائنين. ويؤكد ذلك أن الرهن لم يعد مجرد وسيلة تقليدية للضمان، بل أصبح أداة قانونية متطورة تدعم الائتمان والاستثمار وتحفز النمو الاقتصادي.<sup>(3)</sup>

#### المبحث الثاني: أنواع الرهن وأحكامه القانونية

##### المطلب الأول: رهن المنقول:

يقصد برهن المنقول تخصيص مال منقول مادي أو معنوي ضماناً للوفاء بدين معين، بحيث يكتسب الدائن المرتهن حقاً عينياً يخول له التنفيذ على المال المرهون واستيفاء حقه منه عند إخلال المدين بالتزامه. ويعد هذا النوع من الرهن الأكثر شيوعاً في المعاملات التجارية؛ نظراً لتنوع الأموال المنقولة التي يمكن أن تكون محلاً للرهن، مثل المعدات، والآلات، والبضائع، والأسهم، والحسابات البنكية، والحقوق المستقبلية.

يُقصد برهن المنقول تخصيص مال منقول مادي أو معنوي لضمان الوفاء بدين معين، بحيث يكتسب الدائن المرتهن حقاً عينياً تبعياً يخول له التنفيذ على المال المرهون واستيفاء دينه منه بالأولوية على غيره من الدائنين عند إخلال المدين بالتزامه. ويُعد هذا النوع من الرهن من أكثر أنواع الضمانات استخداماً في الحياة التجارية والمالية؛ نظراً لما يتميز به من مرونة واتساع في نطاق الأموال التي يمكن أن تكون محلاً له.

ويتميز رهن المنقول بأنه لا يقتصر على الأموال المادية الملموسة، بل يمتد ليشمل الحقوق المالية والأموال المستقبلية والحسابات البنكية والأوراق المالية، وهو ما يعكس مرونة تشريعية كبيرة تتناسب مع احتياجات النشاط التجاري الحديث.

وقد نصت المادة الثانية من نظام الرهن التجاري على أن أحكام النظام تسري على عقد الرهن المكتوب الواقع على مال منقول ضماناً لدين اقتصادي بالنسبة إلى المدين، وهو ما يدل على أن المنظم السعودي جعل الكتابة شرطاً أساسياً لصحة الرهن وإثباته.

كما نصت المادة الرابعة على أن عقد الرهن يكون نافذاً في مواجهة الغير بالتسجيل في السجل الموحد للرهن التجارية أو بانتقال حيابة المال المرهون إلى المرتهن أو العدل بحسب الأحوال. ويترتب على هذا النفاذ تمتع المرتهن بحق الاحتجاج بالرهن تجاه الغير وتحديد أولويته بين الدائنين.<sup>(4)</sup>

##### أولاً: تعريف المال المنقول:

المال المنقول هو كل مال يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف، أو كل حق مالي لا يرد على عقار. ويشمل ذلك:

(3) عبد الحميد البدرابي، الحقوق العينية التبعية: الرهن الرسمي والرهن الحيازي وحقوق الامتياز، دار النهضة العربية، القاهرة، 2016م، ص 45-79.

(4) عبد الحميد البدرابي، الحقوق العينية التبعية: الرهن الرسمي والرهن الحيازي وحقوق الامتياز، دار النهضة العربية، القاهرة، 2016م، ص 45-79.

- المعدات والآلات.
- البضائع والمخزون.
- السيارات والسفن والطائرات.
- الأسهم والحصص في الشركات.
- الحسابات الجارية والودائع.
- الديون والحقوق المستقبلية.

وقد عرّفت المادة الأولى من نظام الرهن التجاري المال المنقول بأنه: «مال منقول حالي أو مستقبلي، أو حق مستقبلي»، وهو تعريف واسع يتيح رهن عدد كبير من الأصول المادية والمعنوية.

#### ثانياً: شروط صحة رهن المنقول:

يشترط لصحة رهن المنقول توافر عدد من الشروط القانونية، من أهمها:

- وجود دين مضمون قائم أو محتمل.
- أن يكون الراهن مالاً للمال المرهون وأهلاً للتصرف فيه.
- أن يكون المال المرهون قابلاً للبيع أو يمكن تقدير قيمته.
- أن يكون عقد الرهن مكتوباً ومشتملاً على البيانات الجوهرية.
- استكمال إجراءات النفاذ في مواجهة الغير بالتسجيل أو الحيازة.

وقد نصت المادة الثامنة على أنه: «يجب أن يكون الراهن مالاً للمال المرهون عند إبرام العقد وأهلاً للتصرف فيه»، كما أوجبت المادة الثانية تضمين عقد الرهن بيانات محددة مثل وصف المال المرهون وقيّمته والدين المضمون.<sup>(5)</sup>

#### المطلب الثاني: رهن العقار:

يُعد رهن العقار من أهم صور التأمينات العينية التي يلجأ إليها الدائنون لضمان الوفاء بالديون ذات القيمة المرتفعة أو طويلة الأجل، ويقصد به تخصيص عقار معين أو حق عيني عقاري لضمان الوفاء بدين، بحيث يكون للدائن المرتهن حق عيني تبعية يخول له التنفيذ على العقار واستيفاء دينه من ثمنه بالأولوية على غيره من الدائنين إذا لم يقم المدين بالوفاء بالتزامه في الموعد المحدد. ويتميز هذا النوع من الرهن بقوة الضمان الذي يوفره؛ نظراً لما تتسم به العقارات من ثبات واستقرار وارتفاع في القيمة الاقتصادية.

ويقوم الرهن العقاري على فكرة قانونية مؤداها أن ملكية العقار تبقى للراهن، إلا أنها تصبح مثقلة بحق عيني لصالح الدائن المرتهن. وبذلك يحتفظ الراهن بحق استعمال العقار واستغلاله والتصرف فيه في الحدود التي لا تتعارض مع حقوق المرتهن، بينما يكتسب هذا الأخير حق التقدم على غيره من الدائنين، وحق تتبع العقار والتنفيذ عليه في أي يد انتقلت إليها ملكيته.

#### أولاً: تعريف رهن العقار:

يعرف الفقه القانوني الرهن العقاري بأنه عقد يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يخول له التقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، ويخول له كذلك تتبع العقار في يد أي شخص انتقلت إليه ملكيته. ويُظهر هذا التعريف أن الرهن العقاري لا ينقل ملكية العقار، وإنما يقرر حقاً تبعياً يضمن الوفاء بالدين.

(5) عبد الحميد البدرابي، الحقوق العينية التبعية: الرهن الرسمي والرهن الحيازي وحقوق الامتياز، دار النهضة العربية، القاهرة، 2016م، ص 45-79.

### ثانياً: خصائص رهن العقار:

يتميز الرهن العقاري بمجموعة من الخصائص القانونية، ومن أبرزها:

- أنه حق عيني تبقي يرتبط بالدين المضمون وجوداً وعدمًا.
- أنه يرد على عقار أو حق عيني عقاري قابل للتعامل.
- أنه لا يكون نافذاً في مواجهة الغير إلا بعد توثيقه وتسجيله في السجل العقاري.
- أنه يمنح الدائن المرتهن حق التقدم وحق التتبع.
- أن العقار يبقى في ملكية الراهن إلى حين التنفيذ عليه.<sup>(6)</sup>

### ثالثاً: شروط صحة الرهن العقاري:

يشترط لصحة الرهن العقاري مجموعة من الشروط الأساسية، تتمثل في:

- وجود دين مضمون: يجب أن يكون هناك التزام قائم أو محتمل يراد ضمان الوفاء به.
- ملكية الراهن للعقار: يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار أو صاحب حق عيني يجوز التصرف فيه.
- أهلية التصرف: يجب أن تتوافر لدى الراهن الأهلية القانونية الكاملة.
- قابلية العقار للرهن: يجب أن يكون العقار معيّنًا وقابلًا للتعامل النظامي.
- التوثيق والتسجيل: لا يكون الرهن نافذاً في مواجهة الغير إلا بعد تسجيله في الجهة المختصة.

### رابعاً: آثار الرهن العقاري:

#### 1. حقوق الدائن المرتهن:

- حق التقدم: أولوية استيفاء الدين من ثمن العقار.
- حق التتبع: التنفيذ على العقار ولو انتقلت ملكيته إلى الغير.
- حق التنفيذ الجبري: بيع العقار واستيفاء الحق من حصيلة البيع.

#### 2. التزامات الراهن:

- المحافظة على العقار وعدم تعريضه للهلاك أو النقص الجسيم في القيمة.
- الامتناع عن التصرف بما يضر بحقوق المرتهن.
- الوفاء بالدين في الموعد المحدد.
- تمكين الدائن من اتخاذ إجراءات التنفيذ عند الإخلال.<sup>(7)</sup>

#### خامساً: نفاذ الرهن العقاري في مواجهة الغير:

يكتسب الرهن العقاري أثره الكامل بعد تسجيله في السجل العقاري المختص، ويترتب على هذا التسجيل:

- الاحتجاج بالرهن في مواجهة الكافة.

<sup>(6)</sup> محمد حسين منصور، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2014م، ص 87-126.

<sup>(7)</sup> محمد حسين منصور، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2014م، ص 87-126.

- تحديد مرتبة الدائن المرتهن بين الدائنين.
- تمكين المرتهن من ممارسة حق التتبع.
- حماية الغير من التعامل على العقار دون العلم بوجود الرهن.

#### سادساً: التنفيذ على العقار المرهون:

إذا أخل المدين بالتزامه، جاز للدائن المرتهن اتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار وفقاً للأنظمة القضائية والتنفيذية، ويتم ذلك عادة من خلال:

- توجيه إنذار للمدين بالوفاء.
- إقامة دعوى أو التقدم بطلب تنفيذ.
- بيع العقار بالمزاد العلني أو بالوسيلة التي يقررها النظام.
- استيفاء الدين من حصيلة البيع بالأولوية.

#### سابعاً: انقضاء الرهن العقاري:

- ينقضي الرهن العقاري في الحالات الآتية:
- الوفاء الكامل بالدين المضمون.
- إبراء المدين من الدين.
- تنازل الدائن المرتهن عن حقه.
- هلاك العقار دون وجود بدل يحل محله.
- اتفاق الطرفين على إنهاء الرهن.
- اتحاد صفتي الراهن والمرتهن في شخص واحد.<sup>(8)</sup>

#### المطلب الثالث: المقارنة بين رهن المنقول ورهن العقار:

على الرغم من أن رهن المنقول ورهن العقار يشتركان في الغاية الأساسية المتمثلة في ضمان الوفاء بالدين، فإن بينهما اختلافات جوهرية تتعلق بطبيعة المال المرهون والإجراءات القانونية وأثار كل نوع.

#### أوجه التشابه:

- كلاهما يعد حقاً عينياً تبعياً.
- كلاهما يمنح الدائن المرتهن حق التقدم وحق التتبع.
- كلاهما ينقضي بانقضاء الدين المضمون.
- كلاهما يهدف إلى ضمان الوفاء بالالتزام.

(8) محمد حسين منصور، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2014م، ص 87-126.

## أوجه الاختلاف:

وجه المقارنة	رهن المنقول	رهن العقار
محل الرهن	الأموال المنقولة المادية والمعنوية	الأراضي والمباني والحقوق العقارية
طريقة النفاذ	التسجيل في السجل أو انتقال الحيازة	التوثيق والتسجيل العقاري
قابلية الاستبدال	قد يشمل الأموال المستقبلية والعائمة	يرد على عقار محدد بذاته
مجال الاستخدام	التمويل التجاري والتشغيلي	التمويل العقاري والقروض طويلة الأجل
درجة الثبات	أقل استقرارًا نسبيًا	أكثر استقرارًا من الناحية الاقتصادية

ويتضح من المقارنة أن رهن المنقول يتميز بالمرونة والقدرة على مواكبة احتياجات النشاط التجاري، بينما يتميز الرهن العقاري بالثبات والقيمة المرتفعة للعقار محل الضمان. ولذلك فإن اختيار نوع الرهن يعتمد على طبيعة المال المتاح للمدين، وطبيعة التمويل المطلوب، ومدى المخاطر التي يسعى الدائن إلى الحد منها. ويؤكد ذلك أن المشرع لم يضع نوعًا واحدًا للرهن، بل أوجد تنظيمًا متعدد الصور يستجيب لاحتياجات الواقع الاقتصادي ويحقق حماية فعالة للحقوق المالية.<sup>(9)</sup>

## الخاتمة

يتضح من خلال هذه الدراسة أن الرهن يُعد من أهم الضمانات العينية التي أقرها النظام لحماية حقوق الدائنين وضمان تنفيذ الالتزامات المالية. وتتمثل وظيفته الأساسية في تخصيص مال معين لضمان الوفاء بدين، بحيث يكتسب الدائن المرتهن حقًا عينيًا تبعيًا يخول له التقدم على غيره من الدائنين والتنفيذ على المال المرهون عند إخلال المدين بالتزامه. وقد أكد نظام الرهن التجاري السعودي هذا المعنى عندما عرّف عقد الرهن في المادة الأولى بأنه: «اتفاق يخصص بموجبه المدين أو كفيله مالا منقولاً ضماناً لدين»، وهو تعريف يعكس الطبيعة القانونية للرهن بوصفه وسيلة قانونية فعالة لتحقيق الائتمان وتعزيز الثقة في المعاملات المالية.

كما أظهرت الدراسة أن الطبيعة القانونية للرهن تتمثل في كونه حقًا عينيًا تبعيًا يرتبط بالدين المضمون وجودًا وعدمًا، ويترتب عليه حق التقدم وحق التتبع، وهما من أهم الآثار التي تمنح الدائن المرتهن مركزًا قانونيًا متميزًا. وقد بينت النصوص النظامية، ولا سيما المواد (18) و(19) و(40)، أن الرهن يظل قائمًا ما دام الدين قائمًا، وينقضي بانقضائه، مع بقاء حق المرتهن في تتبع المال المرهون والتنفيذ عليه متى استكملت شروط النفاذ النظامية.

وأوضحت الدراسة كذلك أن الرهن يتنوع بحسب طبيعة المال المرهون إلى رهن منقول ورهن عقار. ويتميز رهن المنقول بمرونة كبيرة، حيث يشمل الأموال الحالية والمستقبلية والحقوق والحسابات البنكية والأسهم، في حين يتميز الرهن العقاري بدرجة أعلى من الاستقرار والقيمة الاقتصادية. وعلى الرغم من اختلاف الإجراءات والشروط بين النوعين، فإنهما يشتركان في الهدف ذاته، وهو ضمان الوفاء بالدين وحماية مصالح الدائن.

ومن خلال تحليل النصوص القانونية، يتبين أن المنظم السعودي تبنى نهجًا تشريعيًا حديثًا يتناسب مع متطلبات البيئة الاقتصادية المعاصرة، خاصة من خلال إنشاء السجل الموحد للرهن التجاري وتوسيع نطاق الأموال القابلة للرهن وتنظيم آليات التنفيذ وأولويات الدائنين. وقد أسهم ذلك في تعزيز الائتمان التجاري وتوفير بيئة قانونية أكثر وضوحًا وفاعلية للمستثمرين والمتعاملين في السوق.

## النتائج

- الرهن حق عيني تبعي يرد على مال معين لضمان الوفاء بدين.
- يترتب على الرهن حق التقدم وحق التتبع لصالح الدائن المرتهن.

(9) سليمان محمد الطماوي، الوجيز في الحقوق العينية والتأمينات العينية، دار الفكر العربي، القاهرة، 2015م، ص 143-178.

- لا تنتقل ملكية المال المرهون إلى الدائن، بل تبقى للراهن مع بقاء المال مثقلاً بحق الرهن.
- ينقسم الرهن بحسب طبيعة المال إلى رهن منقول ورهن عقار.
- أجاز النظام السعودي رهن الأموال والحقوق المستقبلية والحسابات البنكية والأسهم.
- يكون الرهن نافذاً في مواجهة الغير بالتسجيل أو بانتقال الحيازة وفقاً للنظام.
- ينقضي الرهن بانقضاء الدين المضمون أو بالأسباب الأخرى المنصوص عليها نظاماً.
- أسهم نظام الرهن التجاري السعودي في تطوير الإطار القانوني للضمانات العينية وتعزيز الثقة في المعاملات التجارية.

### التوصيات

- تعزيز التوعية القانونية بأحكام الرهن بين الأفراد والمنشآت والمؤسسات التمويلية.
- تطوير الدراسات الأكاديمية المتخصصة في الضمانات العينية والحقوق العينية التبعية.
- تبسيط إجراءات التسجيل والتنفيذ بما يسهم في سرعة استيفاء الحقوق.
- تعزيز الربط الإلكتروني بين السجل الموحد للرهون التجارية والجهات القضائية والتنفيذية.
- تشجيع استخدام الرهن كوسيلة تمويل فعالة لدعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة.
- تحديث الأنظمة واللوائح بصورة مستمرة لمواكبة التطورات الاقتصادية والتقنية.
- توسيع نطاق التدريب القانوني للممارسين على التطبيقات العملية للرهن والتنفيذ عليه.

### المراجع

- أبو الوفاء، أحمد. (2018). التأمينات الشخصية والعينية. الإسكندرية: دار المطبوعات الجامعية.
- البدرابي، عبد الحميد. (2016). الحقوق العينية التبعية: الرهن الرسمي والرهن الحيازي وحقوق الامتياز. القاهرة: دار النهضة العربية.
- السنهوري، عبد الرزاق أحمد. (1998). الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: الجزء العاشر، التأمينات الشخصية والعينية. بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- شحاتة، حسن عبد الباسط. (2019). الرهن والتأمينات العينية في القانون المدني. القاهرة: دار الفكر الجامعي.
- الطماوي، سليمان محمد. (2015). الوجيز في الحقوق العينية والتأمينات العينية. القاهرة: دار الفكر العربي.
- قاسم، محمد حسن. (2017). الحقوق العينية الأصلية والتبعية. الإسكندرية: منشأة المعارف.
- منصور، محمد حسين. (2014). التأمينات العينية والشخصية. الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة.
- النمر، نبيل إبراهيم. (2020). الضمانات القانونية للوفاء بالالتزامات. الرياض: مكتبة القانون والاقتصاد.