

حقوق الدائن المرتهن وآثارها في مواجهة الغير وفق نظام الرهن العقاري المسجل السعودي

فيصل رويح الرشيد، عبدالله مريح الرشيد*، سلطان سعدي الرشيد، بجاد غانم الحمود
ماجستير قانون، كلية العلوم الإدارية والإنسانية، كليات بريدة، وزارة التعليم، المملكة العربية السعودية
*zvv6459@gmail.com

الملخص

تناولت هذه الدراسة موضوع "حقوق الدائن المرتهن وآثارها في مواجهة الغير وفق نظام الرهن العقاري المسجل السعودي"، باعتباره من الموضوعات القانونية ذات الأهمية البالغة في ظل التوسع المتزايد في التمويل العقاري بالمملكة العربية السعودية، وما يرتبط به من حاجة إلى توفير ضمانات قانونية فعالة تكفل حماية حقوق الدائنين وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية والائتمانية.

هدفت الدراسة إلى بيان ماهية الرهن العقاري وطبيعته القانونية، وتحليل الحقوق المقررة للدائن المرتهن، وعلى رأسها حق التقدم وحق التتبع، وبيان أثر تسجيل الرهن العقاري في نفاذه في مواجهة الغير وتحديد مراتب الدائنين، إضافة إلى دراسة حقوق حائز العقار المرهون وأسباب انقضاء الرهن العقاري وآثاره القانونية. واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي من خلال استعراض النصوص النظامية المنظمة للرهن العقاري في المملكة العربية السعودية وتحليلها وربطها بالتطبيقات العملية والفقهاء القانوني ذي الصلة.

وتوصلت الدراسة إلى عدد من النتائج، من أهمها أن الرهن العقاري يُعد من أبرز وسائل التأمينات العينية التي تدعم الائتمان العقاري وتحقق التوازن بين مصلحة الدائن المرتهن ومصلحة المدين الراهن، وأن تسجيل الرهن يمثل شرطاً جوهرياً لنفاذه في مواجهة الغير وتحقيق العلانية القانونية. كما أكدت الدراسة أن حق التقدم وحق التتبع يشكلان أهم الضمانات الممنوحة للدائن المرتهن، إذ يتيحان له أولوية استيفاء دينه من ثمن العقار المرهون وتتبع العقار في أي يد ينتقل إليها. كما بينت الدراسة أن النظام السعودي حرص على تحقيق التوازن بين حماية حقوق الدائن المرتهن وحماية الغير حسن النية من خلال تنظيم إجراءات التسجيل والتنفيذ وبيان حقوق حائز العقار المرهون.

وأوصت الدراسة بضرورة تعزيز الوعي النظامي بأحكام الرهن العقاري، وتطوير إجراءات التسجيل والتنفيذ الإلكترونية، وتوحيد المبادئ القضائية المتعلقة بالرهن العقاري، ودعم الدراسات القانونية المتخصصة في هذا المجال، بما يسهم في تعزيز الاستقرار العقاري والائتماني وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030.

الكلمات المفتاحية: الرهن العقاري المسجل، الدائن المرتهن، حق التقدم، حق التتبع، حائز العقار المرهون، التسجيل العقاري، التأمينات العينية، النظام السعودي.

The Rights of the Mortgagee Creditor and Their Effects Against Third Parties under the Saudi Registered Real Estate Mortgage Law

**Faisal Ruwaibah Al-Rashidi, Abdullah Marbah Al-Rashidi*,
Sultan Saadi Al-Rashidi, Bijad Ghanem Al-Humoud**

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

*zv6459@gmail.com

Abstract

This study addresses the topic of "The Rights of the Mortgagee and Their Effects Against Third Parties According to the Saudi Registered Mortgage Law." This is a highly significant legal topic given the increasing expansion of real estate financing in the Kingdom of Saudi Arabia and the associated need for effective legal guarantees to protect creditors' rights and ensure stability in real estate and credit transactions.

The study aims to clarify the nature and legal character of mortgages, analyze the rights granted to mortgagees, primarily the right of priority and the right of pursuit, and explain the impact of mortgage registration on its enforceability against third parties and the ranking of creditors. It also examines the rights of the possessor of the mortgaged property, the reasons for mortgage termination, and its legal consequences. The study employs a descriptive-analytical approach, reviewing and analyzing the regulatory texts governing mortgages in the Kingdom of Saudi Arabia and linking them to practical applications and relevant legal jurisprudence.

The study reached several conclusions, most notably that mortgages are among the most prominent forms of real security that support real estate credit and achieve a balance between the interests of the mortgagee and the mortgagor. It also found that registering a mortgage is a fundamental requirement for its enforceability against third parties and for ensuring legal transparency. Furthermore, the study emphasized that the right of priority and the right of pursuit constitute the most important guarantees granted to the mortgagee, as they allow them priority in recovering their debt from the proceeds of the mortgaged property and in tracking the property regardless of who acquires it. The study also demonstrated that the Saudi legal system is committed to achieving a balance between protecting the rights of the mortgagee and protecting bona fide third parties by regulating registration and enforcement procedures and clarifying the rights of the holder of the mortgaged property.

The study concluded that the Saudi legal system is careful to achieve a balance between protecting the rights of the mortgagee and protecting bona fide third parties by regulating registration and enforcement procedures and outlining the rights of the holder of the mortgaged property. The study recommended enhancing legal awareness of mortgage provisions, developing electronic registration and enforcement procedures, standardizing judicial principles related to mortgages, and supporting specialized legal studies in this field. This would contribute

to strengthening real estate and credit stability and achieving the goals of Saudi Arabia's Vision 2030.

Keywords: Registered Mortgage, Mortgagee, Right of Priority, Right of Pursuit, Holder of Mortgaged Property, Real estate Registration, Real Estate Securities, Saudi Legal System.

أولاً: مقدمة

يُعد الرهن العقاري من أهم التأمينات العينية التي عرفتها الأنظمة القانونية الحديثة، لما يؤديه من دور بالغ الأهمية في دعم الائتمان وتحقيق الاستقرار في المعاملات المالية والعقارية. فالدائن في كثير من الأحيان لا يكتفي بالضمان العام المتمثل في الذمة المالية للمدين، بل يسعى إلى الحصول على ضمان خاص يطمئنه إلى إمكانية استيفاء حقه عند حلول أجل الدين، وهو ما يحققه الرهن العقاري من خلال تخصيص عقار معين لضمان الوفاء بالدين مع بقاء ملكية العقار للراهن واستمرار انتفاعه به. وقد أدى التطور الاقتصادي والتوسع في عمليات التمويل والاستثمار العقاري إلى تزايد أهمية الرهن العقاري باعتباره وسيلة فعالة لتشجيع الائتمان وتوفير الحماية القانونية للدائنين¹.

ويكتسب الرهن العقاري أهمية متزايدة في المملكة العربية السعودية في ظل النهضة الاقتصادية والعمرانية التي تشهدها المملكة، وما ترتب على ذلك من اتساع نطاق التمويل العقاري وازدياد الاعتماد على القروض المضمونة بالرهن. وقد ساهمت برامج الإسكان والتمويل العقاري المرتبطة برؤية المملكة 2030 في تنشيط السوق العقاري ورفع معدلات التملك، الأمر الذي استلزم وجود تنظيم قانوني دقيق يحكم العلاقة بين أطراف الرهن العقاري ويضمن تحقيق التوازن بين مصالحهم المختلفة².

ومن هذا المنطلق، أصدر المنظم السعودي نظام الرهن العقاري المسجل السعودي ليشكل الإطار النظامي المنظم لأحكام الرهن العقاري، حيث تضمن بيان شروط إنشاء الرهن وآثاره وطرق انقضائه، إضافة إلى تنظيم حقوق الدائن المرتتهن في مواجهة المدين والغير. كما أولى النظام أهمية خاصة لمسألة تسجيل الرهن، باعتبار التسجيل الوسيلة الأساسية لنفاذ الرهن في مواجهة الغير وتحديد مرتبة الدائنين المرتتهن، بما يسهم في تحقيق الاستقرار والائتمان العقاري³.

ويتمتع الدائن المرتتهن بمركز قانوني متميز يختلف عن مركز الدائن العادي، إذ يخول له النظام حق التقدم على غيره من الدائنين في استيفاء دينه من ثمن العقار المرهون، كما يمنحه حق تتبع العقار في أي يد ينتقل إليها، وهو ما يوفر للدائن ضماناً قوياً لاستيفاء حقه حتى في حالة تصرف الراهن في العقار المرهون للغير. وتُعد هاتان الميزتان - حق التقدم وحق التتبع - من أبرز الخصائص التي تميز الرهن العقاري عن غيره من وسائل الضمان الأخرى، لما لهما من أثر مباشر في تعزيز الثقة في المعاملات الائتمانية والعقارية⁴.

ولا تقتصر آثار الرهن العقاري على العلاقة بين الدائن المرتتهن والمدين الراهن فحسب، بل تمتد لتشمل الغير ممن قد تُؤول إليهم ملكية العقار المرهون أو تترتب لهم حقوق عليه، كالحائز والدائنين الآخرين. ولهذا حرص المنظم السعودي على تنظيم الأحكام المتعلقة بنفاذ الرهن في مواجهة الغير، وشروط استعمال حق التتبع، وحقوق حائز العقار المرهون، والإجراءات النظامية المتعلقة بالتنفيذ على العقار المرهون. ويهدف هذا التنظيم إلى تحقيق التوازن بين حماية حقوق الدائن المرتتهن وبين استقرار المعاملات العقارية وحماية الغير حسن النية⁵.

¹ السنهوري، عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - التأمينات الشخصية والعينية، ج10، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004، ص 563.

² وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، تقرير برنامج الإسكان - رؤية المملكة 2030، 2024، ص 18؛ البنك المركزي السعودي، النشرة الإحصائية الشهرية، 2025.

³ نظام الرهن العقاري المسجل السعودي لعام 1433هـ، المواد (1، 21، 22، 26)

⁴ الزرقا، مصطفى أحمد، المدخل الفقهي العام، ج1، دار القلم، دمشق، 2004، ص 412؛ السنهوري، عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، ج10، ص 612.

⁵ الشوبري، أحمد، محاضرات الضمانات القانونية للالتزام، مقرر ماجستير القانون، ص 6-11؛ الكبسي، محمد عبيد، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2018، ص 255.

كما أن التطورات الاقتصادية الحديثة وما صاحبها من ازدياد حجم التمويل العقاري أدت إلى ظهور العديد من المنازعات المتعلقة بحقوق الدائنين المرتهنين والحائزين والغير، الأمر الذي جعل دراسة الأحكام النظامية للرهن العقاري من الموضوعات القانونية ذات الأهمية العملية الكبيرة، خاصة فيما يتعلق بمدى كفاية الحماية التي يوفرها النظام السعودي للدائنين المرتهن، وحدود هذه الحماية في مواجهة الغير، ومدى تأثير التسجيل في ترتيب الأولوية بين الدائنين⁶.

ومن هنا تأتي أهمية هذه الدراسة التي تتناول حقوق الدائن المرتهن وآثارها في مواجهة الغير وفق نظام الرهن العقاري المسجل السعودي، وذلك من خلال تحليل النصوص النظامية المنظمة للرهن العقاري، وبيان حقوق الدائن المرتهن، وآثار تسجيل الرهن، وحق التقدم وحق التتبع، إضافة إلى دراسة حقوق حائز العقار المرهون وأسباب انقضاء الرهن العقاري، وصولاً إلى إبراز الدور الذي يؤديه الرهن العقاري في تحقيق الاستقرار الائتماني والعقاري في المملكة العربية السعودية⁷.

ثانياً: مشكلة البحث

تُعد المعاملات العقارية والتمويلية من أكثر المعاملات تطوراً واتساعاً في العصر الحديث، وقد أدى هذا التطور إلى تزايد الاعتماد على الرهن العقاري كوسيلة لضمان الوفاء بالالتزامات المالية، خاصة في ظل التوسع الكبير الذي يشهده قطاع التمويل العقاري بالمملكة العربية السعودية. ومع ازدياد حجم التمويلات المضمونة بالرهن العقاري، برزت العديد من الإشكالات القانونية المرتبطة بحقوق الدائن المرتهن ومدى نفاذها في مواجهة الغير، وما يترتب على ذلك من آثار تمس استقرار المعاملات العقارية والائتمانية⁸.

وتكمن الإشكالية الأساسية للبحث في أن الرهن العقاري لا تقتصر آثاره على العلاقة بين الدائن المرتهن والمدين الراهن، بل تمتد آثاره إلى الغير، كالحائز والدائنين الآخرين وأصحاب الحقوق العينية على العقار المرهون، وهو ما يؤثر العديد من التساؤلات القانونية المتعلقة بمدى الحماية التي يوفرها النظام السعودي للدائن المرتهن، وحدود هذه الحماية في مواجهة الغير حسن النية، وأثر تسجيل الرهن في ترتيب الأولوية بين الدائنين وتحديد مرتبة كل منهم⁹.

كما تظهر مشكلة البحث بصورة أكثر وضوحاً عند تعدد الدائنين المرتهنين، أو انتقال ملكية العقار المرهون إلى الغير، أو مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار، حيث تبرز الحاجة إلى بيان مدى فعالية حق التقدم وحق التتبع في حماية الدائن المرتهن، ومدى كفاية الضوابط النظامية المنظمة لهذه الحقوق لتحقيق التوازن بين مصلحة الدائن المرتهن وحماية استقرار المعاملات العقارية¹⁰.

ومن ناحية أخرى، فإن التطورات الاقتصادية والتشريعية الحديثة أفرزت العديد من التطبيقات العملية التي تستوجب إعادة النظر في مدى كفاية الأحكام النظامية المتعلقة بالرهن العقاري، خاصة فيما يتعلق بإجراءات التسجيل والتنفيذ، وحقوق الحائز، وآثار انقضاء الرهن العقاري، الأمر الذي يبرز الحاجة إلى دراسة تحليلية متخصصة توضح الجوانب النظامية والعملية لحقوق الدائن المرتهن وآثارها في مواجهة الغير وفق النظام السعودي¹¹.

وفي ضوء ما سبق، يمكن صياغة مشكلة البحث في التساؤل الرئيس الآتي:

ما مدى الحماية التي يوفرها نظام الرهن العقاري المسجل السعودي لحقوق الدائن المرتهن في مواجهة الغير، وما الآثار القانونية المترتبة على تسجيل الرهن العقاري وحق التقدم والتتبع؟

6 بدوي، أحمد محمد، أحكام التأمينات العينية في القانون المدني، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2019، ص 301.

7 نظام الرهن العقاري المسجل السعودي لعام 1433 هـ؛ الشوبري، أحمد، الضمانات القانونية للالتزام، ص 3-18.

8 البنك المركزي السعودي، النشرة الإحصائية الشهرية، 2025؛ السنهوري، عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - التأمينات العينية والشخصية، ج10، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004، ص 575.

9 نظام الرهن العقاري المسجل السعودي، المواد (21، 22، 26)؛ الكبيسي، محمد عبيد، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2018، ص 261.

10 الشوبري، أحمد، محاضرات الضمانات القانونية للالتزام، مقرر ماجستير القانون، ص 8-12؛ بدوي، أحمد محمد، أحكام التأمينات العينية في القانون المدني، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2019، ص 318.

11 الزحيلي، وهبة، الفقه الإسلامي وأدلته، ج5، دار الفكر، دمشق، 2011، ص 365؛ وزارة العدل السعودية، دليل الرهن العقاري المسجل، 2023، ص 14.

ويتفرع عن هذا التساؤل عدة تساؤلات فرعية، أهمها:

1. ما المقصود بحقوق الدائن المرتهن في النظام السعودي؟
2. ما أثر تسجيل الرهن العقاري في مواجهة الغير؟
3. ما المقصود بحق التقدم وحق التتبع، وما شروط استعمالهما؟
4. ما حقوق حائز العقار المرهون عند التنفيذ؟
5. ما أسباب انقضاء الرهن العقاري وآثارها القانونية؟

ثالثاً: أهمية البحث

تتجلى أهمية هذا البحث في عدة جوانب علمية وعملية، يمكن عرضها على النحو الآتي:

1. الأهمية العلمية:

أ. يساهم البحث في توضيح الإطار القانوني المنظم لحقوق الدائن المرتهن وآثارها في مواجهة الغير وفق أحكام نظام الرهن العقاري المسجل السعودي، من خلال تحليل النصوص النظامية المتعلقة بالرهن العقاري وبيان طبيعة الحقوق المقررة للدائن المرتهن.

ب. يوضح البحث طبيعة الامتيازات التي يتمتع بها الدائن المرتهن، وخاصة حق التقدم وحق التتبع، وأثر ذلك في تعزيز مركزه القانوني مقارنة بالدائن العادي.

2. الأهمية العملية:

أ. يساعد البحث في فهم التطبيقات العملية للرهن العقاري في المعاملات المالية والعقارية، خاصة في حالات التنفيذ على العقار المرهون أو انتقال ملكيته إلى الغير.

ب. تأتي أهمية البحث مع التوسع الكبير في التمويل العقاري داخل المملكة، وارتفاع حجم القروض المضمونة بالرهن العقاري، مما يجعل دراسة هذه الأحكام ضرورة عملية.

ت. يساهم البحث في توضيح الجوانب النظامية للرهن العقاري بما يقلل من الإشكالات والنزاعات المتعلقة بترتيب الدائنين وحقوق الغير.

ث. يهدف إلى زيادة الوعي لدى المتعاملين في المجال العقاري والتمويلي بحقوقهم والتزاماتهم بما يعزز الاستقرار التعاقدية.

رابعاً: أهداف البحث

يهدف هذا البحث إلى دراسة وتحليل حقوق الدائن المرتهن وآثارها في مواجهة الغير وفق أحكام نظام الرهن العقاري المسجل السعودي، وذلك من خلال تحقيق الأهداف الآتية:

1. التعرف على مفهوم الرهن العقاري وبيان طبيعته القانونية وخصائصه في النظام السعودي.
2. توضيح حقوق الدائن المرتهن المقررة نظاماً، وخاصة صفة الدائن العادي وصفته كدائن مرتهن.
3. بيان حق التقدم للدائن المرتهن وأثره في أولوية استيفاء الدين مقارنة ببقية الدائنين.
4. شرح حق التتبع وكيفية تمكين الدائن المرتهن من تتبع العقار المرهون في أي يد ينتقل إليها.
5. تحليل أثر تسجيل الرهن العقاري في نفاذه في مواجهة الغير وتحديد مرتبة الدائنين المرتهنين.
6. دراسة حقوق حائز العقار المرهون عند التنفيذ على العقار، مثل قضاء الدين أو التطهير أو التخليه.

7. توضيح الشروط الممنوعة في عقد الرهن العقاري وأثرها في حماية المدين من الاستغلال .
8. بيان أسباب انقضاء الرهن العقاري سواء الانقضاء التبعي أو الانقضاء الأصلي وآثاره القانونية.
9. الوصول إلى نتائج وتوصيات تسهم في تطوير الفهم القانوني للرهن العقاري وتحسين التطبيق العملي له في المملكة.

خامساً: منهج البحث

يعتمد هذا البحث على المنهج الوصفي التحليلي، باعتباره المنهج الأنسب لدراسة موضوع حقوق الدائن المرتهن وأثارها في مواجهة الغير وفق أحكام نظام الرهن العقاري المسجل السعودي، حيث يقوم هذا المنهج على وصف القواعد النظامية المنظمة للرهن العقاري وصفاً دقيقاً، ثم تحليلها وتفسيرها بهدف الوصول إلى النتائج القانونية المتعلقة بها.

ويتمثل الجانب الوصفي في عرض النصوص النظامية التي تناولت الرهن العقاري وحقوق الدائن المرتهن، وبيان مضمونها بشكل منظم وواضح، خاصة ما يتعلق بحق التقدم وحق التتبع وآثار تسجيل الرهن. أما الجانب التحليلي فيتمثل في دراسة هذه النصوص وتحليلها من الناحية القانونية، وبيان الحكمة من تنظيمها، ومدى فعاليتها في تحقيق التوازن بين حقوق الدائن المرتهن والغير.

كما يستعين البحث بالمنهج الاستقرائي من خلال تتبع النصوص النظامية ذات الصلة بالرهن العقاري، واستخلاص القواعد العامة التي تحكمه، إضافة إلى الاستعانة ببعض التطبيقات العملية والمراجع الفقهية والقانونية التي تناولت موضوع التأمينات العينية.

سادساً: الإطار النظري

أولاً: ماهية الرهن العقاري وحقوق الدائن المرتهن:

يُعدّ الرهن العقاري أحد أهم صور التأمينات العينية في الفقه والنظام، ويقوم على فكرة أساسية مفادها تخصيص عقار معين لضمان الوفاء بدين محدد، بحيث يبقى العقار في ملكية المدين الراهن، دون أن ينتقل إلى الدائن المرتهن، وإنما يُنقل بحق عيني تبعي يخول الدائن سلطة قانونية على العقار ضماناً لدينه. ويُجسد هذا النظام مبدأً جوهرياً في المعاملات المالية، يتمثل في دعم الائتمان وتعزيز الثقة في التعاملات، من خلال توفير ضمان قوي ومستقر للدائن، وفي الوقت ذاته تمكين المدين من الاستمرار في الانتفاع بعقاره واستثماره دون فقدان ملكيته.

ويتميّز الرهن العقاري عن غيره من الضمانات الشخصية، كالكفالة، وعن بعض الضمانات العينية الأخرى، بكونه حقاً عينياً تبعياً يتبع الدين وجوداً وهدماً، ويترتب على ذلك أنه لا يقوم بذاته، بل يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالدين المضمون، بحيث يدور معه وجوداً وانقضاءً. كما أنه يمنح الدائن المرتهن مجموعة من السلطات القانونية المتميزة التي لا تتوافر للدائن العادي، الأمر الذي يرفع من درجة اطمئنانه ويزيد من قوة مركزه القانوني في مواجهة مخاطر عدم الوفاء.

وقد أخذ المشرع السعودي بهذا النظام، ونظّمه في إطار نظام الرهن العقاري المسجل، الذي وضع القواعد المنظمة لإنشائه وآثاره وانقضائه، وحدد بدقة شروط صحته، وعلى رأسها شرط التسجيل الرسمي الذي يُعدّ عنصراً جوهرياً لقيام الرهن ونفاذه في مواجهة الغير. ويُعدّ التسجيل هنا أداة لتحقيق العلنية القانونية، بما يمنع التنازع ويضمن استقرار المعاملات العقارية، إذ لا يُحتج بالرهن في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيده وفقاً للإجراءات النظامية.

ومن الناحية القانونية، يترتب على عقد الرهن العقاري نشوء مركز قانوني خاص للدائن المرتهن، يتجاوز فكرة الدائن العادي الذي لا يملك سوى حق شخصي في ذمة المدين، إلى كونه دائناً ذا ضمان عيني على عقار محدد. ويترجم هذا المركز في مجموعة من الحقوق الجوهرية، أهمها حق التتبع، الذي يتيح له تتبع العقار في أي يد يكون عليها، وحق الأفضلية، الذي يمنحه الأولوية في استيفاء دينه من ثمن العقار عند التنفيذ، فضلاً عن حق التنفيذ الجبري على العقار المرهون عند حلول أجل الدين وعدم الوفاء به.

وتكمن أهمية هذا النظام في كونه يحقق توازناً دقيقاً بين طرفي العلاقة التعاقدية؛ فهو من جهة يعزز الثقة الائتمانية ويشجع على منح التمويل بضمانات قوية، ومن جهة أخرى لا يحرم المدين من ملكية العقار أو الانتفاع به، وإنما يقيدها بقيود قانونية تحفظ حقوق الدائن دون المساس بجوهر الملكية.

وعليه، فإن دراسة الرهن العقاري تقتضي التطرق أولاً إلى ماهيته من حيث التعريف والخصائص القانونية، ثم تحليل الآثار المترتبة عليه، وعلى رأسها حقوق الدائن المرتهن، وذلك على النحو الآتي:

ثانياً: تعريف الرهن العقاري وخصائصه:

1. المفهوم الأول: الرهن العقاري هو عقد يخصص بمقتضاه عقار معين لضمان الوفاء بدين، بحيث يترتب للدائن حق عيني على هذا العقار يتيح له استيفاء حقه منه بالأولوية على غيره من الدائنين عند عدم الوفاء بالدين¹².
2. المفهوم الثاني: الرهن العقاري هو حق عيني تبقي يرد على عقار مملوك للمدين أو لغيره، يهدف إلى ضمان الدين وتمكين الدائن من استيفاء حقه عند عدم السداد من ثمن العقار¹³.
3. المفهوم الثالث: الرهن العقاري هو تأمين عيني يقرر للدائن حقاً على عقار معين، يبقى في حيازة مالكة، ويكون للدائن حق التقدم والتبعية عند عدم الوفاء بالدين¹⁴.

ويعرف الباحث الرهن العقاري إجرائياً: هو نظام قانوني يهدف إلى تخصيص عقار كضمان للوفاء بدين معين، مع منح الدائن حقاً عينياً يمكنه من تتبع العقار واستيفاء حقه بالأولوية، مع بقاء العقار في ملكية المدين وانتفاعه به.

ثالثاً: خصائص الرهن العقاري:

يتميز الرهن العقاري بجملة من الخصائص القانونية التي تمنحه طبيعة خاصة تميزه عن غيره من الحقوق العينية والتأمينات الشخصية، وتتمثل أبرز هذه الخصائص فيما يلي:

1. أنه حق عيني تبقي يتبع الدين وجوداً وعدمًا: يُعدّ الرهن العقاري حقاً عينياً تبعياً، بمعنى أنه لا يقوم بذاته استقلالاً، وإنما يرتبط وجوداً وعدمًا بالدين الذي يضمنه. فهو لا ينشأ إلا بوجود دين صحيح قائم، كما ينقضي بانقضاء هذا الدين بالوفاء أو بأي سبب آخر من أسباب الانقضاء. وبالتالي لا يمكن تصور الرهن العقاري منفصلاً عن الالتزام الأصلي، الأمر الذي يعكس طبيعته كضمان تابع لا كحق مستقل، ويبرز دوره في تعزيز الثقة الائتمانية دون أن يكون محل التزام قائم بذاته.
2. أنه حق غير قابل للتجزئة: يقوم الرهن العقاري على مبدأ عدم التجزئة، ومفاده أن العقار المرهون يظل ضامناً للدين بكامله إلى حين الوفاء التام به، حتى ولو تم سداد جزء من الدين. فلا يترتب على الوفاء الجزئي انقضاء جزئي للرهن أو انقسامه، بل يبقى الحق العيني قائماً على كامل العقار لضمان كامل الدين. ويترتب على ذلك أن كل جزء من العقار يضمن كل الدين، مما يعزز من قوة الضمان ويكفل جدية الائتمان.
3. أنه حق يمنح الدائن المرتهن حق الأفضلية (التقدم): يتمتع الدائن المرتهن بميزة قانونية جوهرية تتمثل في حق الأفضلية، إذ يحق له استيفاء دينه من ثمن العقار المرهون مقدماً على غيره من الدائنين العاديين، وكذلك على الدائنين المرتهنين اللاحقين له في المرتبة. ويُعدّ هذا الحق من أهم آثار الرهن العقاري، إذ يعزز من مركز الدائن القانوني ويمنحه ضماناً فعلياً يقلل من مخاطر عدم الوفاء، ويجعل الرهن أداة قوية في دعم الائتمان.
4. أنه حق التبعية (يتبع العقار في أي يد ينتقل إليها): يتميز الرهن العقاري بكونه حقاً عينياً يتبع العقار المرهون في أي يد يكون عليها، فلا يؤثر انتقال ملكية العقار إلى الغير على بقاء الرهن قائماً. ويترتب على ذلك أن للدائن المرتهن الحق في تتبع العقار واستيفاء حقه منه حتى لو انتقلت ملكيته إلى حائز جديد، طالما بقي الرهن قائماً ومسجلاً وفقاً للأحكام النظامية. ويُجسد هذا الحق قوة الرهن العقاري بوصفه ضماناً عينياً مرتبطاً بالشيء ذاته لا بشخص المدين¹⁵.

¹² نظام الرهن العقاري المسجل السعودي.

¹³ السنهوري، عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني – التأمينات العينية والشخصية، ج10.

¹⁴ الكبيسي، محمد عبيد، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية.

¹⁵ ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٦) بتاريخ 1433/2/9هـ، والمعدل بقرارات وأنظمة لاحقة، المملكة العربية السعودية.

رابعاً: حقوق الدائن المرتهن:16

1. صفة الدائن العادي: يحتفظ الدائن المرتهن بصفته كدائن عادي إلى جانب صفته كدائن مرتهن، وهو ما يعني أنه لا يفقد حقه في الرجوع على ذمة المدين المالية ككل. وبالتالي يجوز له، في حال عدم كفاية العقار المرهون للوفاء بالدين، أن ينفذ على باقي أموال المدين وفق القواعد العامة، شأنه شأن باقي الدائنين العاديين، مما يوسع من نطاق الضمان المقرر له.
2. صفة الدائن المرتهن: تظهر هذه الصفة بشكل أساسي عند حلول أجل الدين واستحقاقه، حيث يكتسب الدائن مركزاً قانونياً خاصاً يمكنه من التنفيذ على العقار المرهون وبيعه بالمزاد العلني وفق الإجراءات النظامية، بهدف استيفاء حقه من ثمنه، مع تمتعه بالأولوية على غيره من الدائنين.
3. حق التقدم: يُعد حق التقدم من أهم الحقوق المقررة للدائن المرتهن، حيث يمنحه النظام أولوية في استيفاء دينه من ثمن العقار المرهون، متقدماً على الدائنين العاديين، وكذلك على الدائنين المرتهنين اللاحقين له في المرتبة، وهو ما يعزز من قوة الضمان ويزيد من اطمئنان الدائن عند منح الائتمان.
4. حق التتبع: يقصد به حق الدائن المرتهن في تتبع العقار المرهون أينما انتقل، سواء انتقلت ملكيته إلى شخص آخر أو تم التصرف فيه، بحيث يبقى الرهن قائماً على العقار، ويظل للدائن حق التنفيذ عليه في يد أي حائز جديد متى حل أجل الدين، مما يضمن عدم الإضرار بحقوقه نتيجة تصرفات المدين.

خامساً: آثار الرهن العقاري في مواجهة الغير:

تترتب على الرهن العقاري مجموعة من الآثار القانونية المهمة التي لا تقتصر على أطراف عقد الرهن فقط، بل تمتد لتشمل الغير، وذلك باعتبار الرهن من الحقوق العينية التي تتميز بطبيعة خاصة تجعلها نافذة في مواجهة الكافة متى استوفت شروطها النظامية، وعلى رأسها التسجيل.

وفيما يلي أبرز آثار الرهن العقاري في مواجهة الغير:

1. نفاذ الرهن في مواجهة الغير بالتسجيل: لا يكون للرهن العقاري أثر قانوني في مواجهة الغير إلا من تاريخ تسجيله رسمياً، ويُعد التسجيل وسيلة لإعلام الكافة بوجود الحق العيني على العقار.
2. ترتيب الدائنين وتحديد الأولوية: يترتب على الرهن المسجل تحديد مرتبة الدائن المرتهن بالنسبة لغيره من الدائنين، بحيث يتقدم الأسبق في التسجيل على من يليه، بما يحقق الاستقرار في المعاملات.
3. حق التقدم: يمنح الرهن العقاري للدائن المرتهن حقاً في التقدم على غيره من الدائنين في استيفاء دينه من ثمن العقار المرهون عند التنفيذ.
4. حق التتبع: يخول هذا الحق الدائن المرتهن تتبع العقار المرهون في أي يد ينتقل إليها، والتنفيذ عليه لاستيفاء حقه حتى ولو انتقلت ملكيته للغير.
5. حماية الغير وتنظيم التعاملات العقارية: يسهم نظام الرهن في حماية الغير حسن النية من خلال علانية الحقوق وتسجيلها، مما يمنع الإضرار بالمتعاملين ويحقق استقراراً في السوق العقاري¹⁷.

سادساً: حقوق حائز العقار المرهون:

1. حق وفاء الدين المضمون بالرهن: يحق لحائز العقار المرهون أن يقوم بسداد الدين المضمون بالرهن للدائن المرتهن عند حلول أجله، وذلك لتفادي التنفيذ على العقار المرهون، ويترتب على ذلك انقضاء حق الدائن المرتهن على العقار. كما

¹⁶ ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/26) بتاريخ 1433/2/9هـ، والموافق عليه بقرار مجلس الوزراء، المملكة العربية السعودية.
¹⁷ نظام الرهن العقاري المسجل السعودي، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/26) بتاريخ 1433/2/9هـ، والموافق عليه بقرار مجلس الوزراء رقم (40) بتاريخ 1433/2/28هـ، المملكة العربية السعودية.

- يترتب على هذا الوفاء حلول الحائز محل الدائن في حدود ما سدده، بما يمكنه من الرجوع على المدين الأصلي.
- حق تطهير العقار من الرهن: يُجيز النظام للحائز أن يطهر العقار المرهون من الحقوق المقيدة عليه، وذلك من خلال سداد الديون المضمونة بالرهن أو تقديم ما يعادلها وفق الإجراءات النظامية، وبذلك يصبح العقار خاليًا من الحقوق العينية التبعية ويستقر في ذمته دون أعباء.
- حق تخلية العقار وتركه للتنفيذ: للحائز أن يختار عدم تحمل تبعات الرهن، فيقوم بتخلية العقار وتركه تحت يد الدائن المرتهن لاتخاذ إجراءات التنفيذ عليه، دون أن يتحمل مسؤولية شخصية عن الدين، إلا في حدود ما تقرره القواعد النظامية.
- حق الرجوع على المدين: إذا قام الحائز بالوفاء بالدين أو تحمل تبعاته، فإنه يحق له الرجوع على المدين الأصلي بما دفعه أو تحمله من مبالغ، باعتباره متحملاً للدين نيابة عنه في حدود ما دفعه¹⁸.

سابعاً: انقضاء الرهن العقاري:

ينقضي الرهن العقاري عندما تزول العلاقة القانونية التي أنشأته، وذلك لكونه حقاً عينياً تبعياً مرتباً بالدين وجوداً وعدمًا، فإذا زال الدين أو انتهى محله زال الرهن تبعاً له. وقد حددت الأنظمة القانونية عدة حالات يؤدي تحققها إلى انتهاء الرهن العقاري، بما يحقق التوازن بين حماية الدائن المرتهن واستقرار المعاملات العقارية.

- انقضاء الرهن بوفاء الدين المضمون: يُعد الوفاء الكامل بالدين هو السبب الطبيعي والأصلي لانقضاء الرهن العقاري، حيث إن وظيفة الرهن الأساسية هي ضمان هذا الدين، فإذا قام المدين بسداده بالكامل، انتفت علة وجود الرهن. ويترتب على الوفاء زوال حق الدائن المرتهن على العقار ورفع القيد عنه، ويعود العقار خاليًا من أي حقوق عينية تبعية.
- انقضاء الرهن بالببيع الجبري للعقار المرهون: ينقضي الرهن العقاري كذلك إذا تم التنفيذ على العقار وبيعه بالمزاد العلني وفق الإجراءات النظامية، حيث ينتقل الضمان من العقار ذاته إلى ثمنه. ويتم توزيع الثمن على الدائنين بحسب مراتبهم القانونية، وبذلك تنتهي الرابطة بين الرهن والعقار محل الضمان.
- انقضاء الرهن باتحاد الذمة: يقصد باتحاد الذمة اجتماع صفة الدائن والمدين أو المالك في شخص واحد، بحيث يصبح الشخص دائناً ومديناً في الوقت نفسه، أو مالكاً للعقار والدائن المرتهن له. وفي هذه الحالة تتعدم المصلحة القانونية من استمرار الرهن، فينقضي تلقائياً لزوال التعدد في الذمم.
- انقضاء الرهن بالنزول عنه (الإبراء): يجوز للدائن المرتهن أن يتنازل عن حقه في الرهن بإرادته المنفردة، سواء كان ذلك صراحة أو ضمناً، ويترتب على هذا التنازل رفع الرهن من العقار وانتهاء أثره القانونية، مع بقاء الدين الأصلي قائماً إذا لم يتم الوفاء به.
- انقضاء الرهن بهلاك العقار المرهون: إذا هلك العقار المرهون هلاكاً كلياً بحيث لم يعد له وجود مادي أو قانوني، فإن الرهن ينقضي لزوال محله. أما إذا كان الهلاك جزئياً، فإن الرهن يبقى قائماً على الجزء المتبقي من العقار في حدود قيمته¹⁹.

ثامناً: الطبيعة القانونية للرهن العقاري:

يُعدّ الرهن العقاري من الحقوق العينية التبعية التي تتميز بتركيبية قانونية خاصة تجمع بين طبيعة الضمان العيني من جهة، وارتباطه الوثيق بالدين الأصلي من جهة أخرى. فهو لا يُنشئ التزاماً مستقلاً بذاته، وإنما يُعدّ تابعاً لوجود الدين المضمون، بحيث يدور معه وجوداً وعدمًا، وهو ما يعكس جوهر فكرة "التبعية القانونية" التي تُعدّ من السمات الأساسية في التأمينات العينية.

¹⁸ ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/26) بتاريخ 1433/2/9هـ، والموافق عليه بقرار مجلس الوزراء رقم (40) بتاريخ 1433/2/28هـ، المملكة العربية السعودية.

¹⁹ السنهوري، عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني – التأمينات العينية والشخصية، الجزء العاشر، دار النهضة العربية، القاهرة.

وتتجلى الطبيعة القانونية للرهن العقاري في كونه لا ينقل ملكية العقار إلى الدائن المرتهن، وإنما يظل العقار مملوكًا للمدين الراهن مع بقاءه متقللاً بحق عيني يخول الدائن سلطة قانونية مباشرة على المال محل الرهن. وتتمثل هذه السلطة في حق التمتع، الذي يسمح للدائن بملاحقة العقار في أي يد ينتقل إليها، وحق الأفضلية، الذي يمنحه أولوية في استيفاء دينه من ثمن العقار عند التنفيذ الجبري.

ومن هذا المنطلق، فإن الرهن العقاري يُعد من أهم الضمانات العينية التي تحقق التوازن بين مصلحة الدائن في الحصول على ضمان فعّال يضمن له استيفاء حقه، ومصلحة المدين في الاحتفاظ بملكية العقار والانتفاع به دون أن يفقده لمصلحة الدائن. وهذا ما يجعل الرهن العقاري أداة قانونية واقتصادية فعّالة في دعم الائتمان وتوسيع نطاق التمويل.

كما أن الطبيعة القانونية للرهن العقاري تُظهر أنه حق "غير حيازي"، أي لا يشترط نقل الحيازة إلى الدائن، على عكس بعض صور الرهن الأخرى، مما يعزز من مرونة النظام العقاري، ويجعله أكثر ملاءمة للمعاملات الحديثة التي تعتمد على استمرار انتفاع المالك بالعقار رغم وجود الضمان.

ويترتب على ذلك أن الرهن العقاري يتمتع بخصائص مزدوجة: فهو من جهة حق عيني يمنح الدائن سلطة مباشرة على العقار، ومن جهة أخرى حق تبعية لا يقوم إلا بوجود الدين، مما يميزه عن الحقوق الشخصية التي لا تتعدى ذمة المدين المالية. كما أن هذا التكييف القانوني يفسر قوة الرهن العقاري في مواجهة الغير بعد تسجيله، إذ يتحول إلى حق نافذ وعلمي يضمن استقرار التعاملات.

وبالتالي، فإن الطبيعة القانونية للرهن العقاري تُجسد فكرة الضمان القوي المرتبط بالعين محل الرهن، دون المساس بحق الملكية ذاته، وهو ما يجعله أحد أهم النظم القانونية الداعمة لاستقرار الاقتصاد والائتماني في الأنظمة الحديثة²⁰.

تاسعاً: الأساس الفقهي والنظامي للرهن العقاري في المملكة العربية السعودية

يستند نظام الرهن العقاري في المملكة العربية السعودية إلى أساس مزدوج يجمع بين التأصيل الفقهي في الشريعة الإسلامية، والتنظيم النظامي الحديث، بما يحقق التوازن بين أحكام الشريعة ومتطلبات المعاملات المالية المعاصرة، ويؤكد في الوقت ذاته مرونة الفقه الإسلامي وقدرته على استيعاب المستجدات الاقتصادية.

أولاً: الأساس الفقهي للرهن العقاري:

يُعدّ الرهن في الفقه الإسلامي من عقود التوثيق المالية المشروعة، وقد ثبتت مشروعيتها بالكتاب والسنة والإجماع. ومن الأدلة القرآنية قوله تعالى:

﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ﴾ [البقرة: 283]، وهو نص صريح في مشروعية الرهن كوسيلة لضمان الحقوق المالية²¹.

كما ورد في السنة النبوية أن النبي ﷺ رهن درعه عند يهودي مقابل طعام، وهو دليل عملي على جواز الرهن وعدم اشتراط كونه بين المسلمين فقط، مما يدل على عموم مشروعيته في المعاملات المالية²².

وقد اتفق الفقهاء على جواز الرهن باعتباره وسيلة لضمان الدين، إلا أنهم اختلفوا في بعض تفاصيله التطبيقية، ومن ذلك:

- اشتراط القبض في بعض أنواع الرهن عند جمهور الفقهاء.
- جواز الانتفاع بالمرهون بشروط محددة.
- أحكام التصرف في العقار المرهون وحدود سلطة الراهن والمرتهن.

²⁰ نظام الرهن العقاري المسجل السعودي، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/50) وتاريخ 1433/8/13هـ.

²¹ القرآن الكريم، سورة البقرة، الآية (283).

²² صحيح البخاري، كتاب الرهن.

ويقوم الرهن في الفقه الإسلامي على فكرة أساسية وهي توثيق الدين بعين مالية، بحيث يبقى المال المرهون ملكًا للراهن، مع تعلق حق الدائن به ضمانًا لاستيفاء دينه عند التعثر، وهو ما يتفق جوهريًا مع فكرة الرهن العقاري المعاصر.

ثانيًا: الأساس النظامي للرهن العقاري في السعودية:

أما من الناحية النظامية، فقد أولت المملكة العربية السعودية عناية كبيرة بتنظيم الرهن العقاري ضمن إطار قانوني حديث ينسجم مع أحكام الشريعة الإسلامية ويواكب التطورات الاقتصادية.

وقد صدر نظام الرهن العقاري المسجل ليضع إطارًا تشريعيًا واضحًا ينظم إنشاء الرهن وآثاره وانقضائه، ويحدد حقوق والتزامات كل من الراهن والمرتهن، مع التأكيد على أهمية التسجيل كشرط أساسي لنفاذ الرهن في مواجهة الغير²³.

ومن أبرز المبادئ التي قام عليها النظام:

1. مبدأ التوثيق والعلنية: حيث لا يكون للرهن أثر في مواجهة الغير إلا بالتسجيل الرسمي، بما يضمن الشفافية واستقرار المعاملات.
2. مبدأ التبعية: إذ يرتبط الرهن بالدين وجودًا وعدمًا، فلا ينفصل عنه.
3. مبدأ عدم التجزئة: حيث يبقى العقار ضمانًا للدين كاملاً حتى الوفاء التام.
4. حماية الائتمان العقاري: من خلال منح الدائن المرتهن حق التبعية والأفضلية في التنفيذ.
5. تحقيق التوازن بين الأطراف: بحيث لا تُنزع ملكية العقار من المدين، وإنما يُكتفى بتقييدها لضمان الدين²⁴.

كما جاءت الأنظمة السعودية الحديثة، ومنها أنظمة التمويل العقاري، لتدعم هذا الإطار وتُفعل الرهن كأداة رئيسية في تمويل الإسكان والاستثمار العقاري، بما ينسجم مع رؤية المملكة في تطوير القطاع المالي وتعزيز الاستقرار الاقتصادي.

ثالثًا: التكامل بين الفقه والنظام:

يتضح من ذلك أن الرهن العقاري في السعودية يقوم على تكامل واضح بين الشريعة والنظام؛ فالأساس الفقهي يقرر مشروعيته ويضع القواعد العامة، بينما يتولى النظام تفصيل الإجراءات وضبط الجوانب التطبيقية بما يحقق العدالة والشفافية وحماية الحقوق²⁵.

وبذلك يُعد الرهن العقاري نموذجًا للتشريع المتوازن الذي يجمع بين الأصالة الشرعية والمعاصرة التنظيمية، ويحقق في الوقت ذاته أهداف التنمية الاقتصادية ودعم الائتمان.

سابعًا: النتائج والتوصيات

أ. النتائج:

من خلال الدراسة التحليلية لأحكام الرهن العقاري في النظام السعودي، وما يتعلق بحقوق الدائن المرتهن وآثارها في مواجهة الغير، توصل البحث إلى عدد من النتائج المهمة، من أبرزها:

1. أن الرهن العقاري يُعد من أهم وسائل التأمينات العينية التي تسهم في دعم الائتمان العقاري وتحقيق الاستقرار في المعاملات المالية والعقارية، لما يوفره من ضمان قوي للدائن مع بقاء العقار في ملكية المدين وانتفاعه به.
2. أن نظام الرهن العقاري المسجل السعودي منح الدائن المرتهن مركزًا قانونيًا متميزًا يفوق مركز الدائن العادي، من خلال تقرير حق التقدم وحق التبعية باعتبارهما من أهم الآثار القانونية للرهن العقاري.

²³ نظام الرهن العقاري المسجل السعودي، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/50) وتاريخ 1433/8/13هـ.

²⁴ اللائحة التنفيذية لنظام الرهن العقاري المسجل - وزارة العدل السعودية.

²⁵ وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر.

3. أن تسجيل الرهن العقاري يُعد شرطاً جوهرياً لنفاذه في مواجهة الغير، ويترتب عليه تحديد مرتبة الدائنين المرتهين وتحقيق العلانية القانونية التي تكفل استقرار التعاملات العقارية.
4. أن حق التقدم يمنح الدائن المرتهن أولوية في استيفاء دينه من ثمن العقار المرهون مقارنة ببقية الدائنين، الأمر الذي يعزز الثقة في المعاملات الائتمانية ويشجع على التمويل العقاري.
5. أن حق التتبع يمثل ضماناً قانونية فعالة للدائن المرتهن، إذ يتيح له التنفيذ على العقار المرهون في أي يد ينتقل إليها، بما يمنع الإضرار بحقوقه نتيجة تصرفات المدين الراهن.
6. أن النظام السعودي حرص على تحقيق التوازن بين حماية الدائن المرتهن وحماية الغير حسن النية، من خلال تنظيم إجراءات التسجيل والتنفيذ وتحديد حقوق حائز العقار المرهون.
7. أن حائز العقار المرهون يتمتع بعدة حقوق نظامية، من أهمها حق الوفاء بالدين، وحق تطهير العقار من الرهون، وحق التخلي، بما يحقق التوازن بين مصلحة الدائن واستقرار الملكية العقارية.
8. أن الرهن العقاري في النظام السعودي يقوم على أساس شرعي مستمد من أحكام الفقه الإسلامي، الذي أقر مشروعية الرهن باعتباره وسيلة لتوثيق الديون وحفظ الحقوق المالية.
9. أن النظام السعودي تبنى عدداً من المبادئ الفقهية المتعلقة بالرهن، مثل مبدأ التبعية وعدم التجزئة وحماية الحقوق، مع تطوير الجوانب الإجرائية والتنظيمية بما يتناسب مع المعاملات الحديثة.
10. أن انقضاء الرهن العقاري يرتبط في الأصل بانقضاء الدين المضمون، سواء بالوفاء أو البيع الجبري أو اتحاد الزمة أو هلاك العقار أو التنازل عن الرهن، باعتبار الرهن حقاً تابعاً للدين وجوداً وعدماً.

ب. التوصيات:

في ضوء النتائج التي توصل إليها البحث، يمكن اقتراح عدد من التوصيات، من أهمها:

1. ضرورة تعزيز الوعي القانوني لدى المتعاملين في المجال العقاري والتمويلي بأحكام الرهن العقاري وحقوق والتزامات أطرافه، بما يساهم في الحد من المنازعات وتحقيق الاستقرار التعاقدية.
2. التوسع في نشر الثقافة النظامية المتعلقة بأهمية تسجيل الرهن العقاري وآثاره القانونية، خاصة فيما يتعلق بحماية الدائنين والغير حسن النية.
3. تطوير الإجراءات الإلكترونية الخاصة بتسجيل الرهون العقارية والتنفيذ عليها، بما يحقق السرعة والشفافية ويحد من التعقيدات الإجرائية.
4. دعم الدراسات القانونية المتخصصة المتعلقة بالرهن العقاري والتمويل العقاري في المملكة العربية السعودية، نظراً لأهمية هذا المجال في دعم التنمية الاقتصادية والاستثمار العقاري.
5. العمل على تعزيز الحماية النظامية لحائز العقار المرهون حسن النية، من خلال وضع ضوابط أكثر وضوحاً فيما يتعلق بإخطاره بالإجراءات التنفيذية والحقوق المقررة له.
6. توحيد المبادئ القضائية المتعلقة بالرهن العقاري وحقوق الدائن المرتهن، بما يحقق الاستقرار القضائي ويعزز الثقة في المعاملات العقارية.
7. الاستفادة من التطورات التقنية الحديثة في إنشاء قواعد بيانات عقارية متكاملة تُمكن من معرفة حالة العقار والقيود الواردة عليه بصورة دقيقة وشفافة.
8. الاستمرار في تطوير الأنظمة العقارية والتمويلية بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومتطلبات التطور الاقتصادي ورؤية المملكة 2030.

قائمة المراجع المستخدمة

1. بدوي، أحمد محمد. أحكام التأمينات العينية في القانون المدني. دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2019، ص 301-318.
2. البنك المركزي السعودي. النشرة الإحصائية الشهرية. 2025.
3. الزحيلي، وهبة. الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الخامس. دار الفكر، دمشق، 2011، ص 365.
4. الزرقا، مصطفى أحمد. المدخل الفقهي العام، الجزء الأول. دار القلم، دمشق، 2004، ص 412.
5. السنهوري، عبد الرزاق أحمد. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - التأمينات الشخصية والعينية، الجزء العاشر. دار النهضة العربية، القاهرة، 2004، ص 563-575، 612.
6. الشوبري، أحمد. محاضرات الضمانات القانونية للالتزام، مقرر ماجستير القانون، ص 3-18.
7. الكبيسي، محمد عبيد. التأمينات العينية والشخصية. دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2018، ص 255-261.
8. نظام الرهن العقاري المسجل السعودي، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/50) وتاريخ 1433/8/13هـ، المملكة العربية السعودية.
9. وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. تقرير برنامج الإسكان - رؤية المملكة العربية السعودية 2030، ص 18.
10. وزارة العدل السعودية. دليل الرهن العقاري المسجل 2023، ص 14.

المراجع الشرعية والنظامية:

- القرآن الكريم، سورة البقرة، الآية (283).
- صحيح البخاري، كتاب الرهن.
- اللائحة التنفيذية لنظام الرهن العقاري المسجل، وزارة العدل السعودية.
- وهبة الزحيلي. الفقه الإسلامي وأدلته. دار الفكر.
- نظام الرهن العقاري المسجل السعودي، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/50) وتاريخ 1433/8/13هـ.