

الرهن وأحكامه وفق القانون الوضعي والشريعة الإسلامية: دراسة مقارنة تحليلية

تأليف د. محمد كمال عرفه الرخاوي

الباحث والمستشار والخبير والفقير والمؤلف القانوني
والمحاضر الدولي في القانون

الاهداء

الى روح امي وابي الطاهره داعيا لهم الله بالرحمه
والمغفره والفردوس الاعلي يارب العالمين

والي ابنتي الحبيبه قره عيني صبرين المصريه
الجزائريه جميله الجميلات التي تجمع بين جمال نهر
النيل الخالد وعظمه الاهرامات وجمال شط المتوسط

وجبال الأوراس الشامخة داعيا الله لها بالصحة والخير
والسعادة والبركة يارب العالمين

الفهرس

المقدمة

الفصل الأول ماهية الرهن ومفهومه في الفقه
الإسلامي والقانون الوضعي

الفصل الثاني الأساس الشرعي والقانوني لعقد الرهن
وحجيته

الفصل الثالث أركان عقد الرهن وشروط صحته في
المذاهب الفقهية والقوانين

الفصل الرابع موضوع الرهن الشروط الواجب توافرها
في المرهون

الفصل الخامس الأهلية في عقد الرهن بين الفقه
الإسلامي والقانون المدني

الفصل السادس الصيغة في عقد الرهن الإيجاب
والقبول والتوثيق

الفصل السابع آثار عقد الرهن على الراهن والمرتهن
من حيث الملكية والحيازة

الفصل الثامن حق المرتهن في الاحتفاظ بالمرهون
واستثماره

الفصل التاسع مصروفات حفظ المرهون وصيانته ومن
يتحملها

الفصل العاشر هلاك المرهون أو نقصانه الأحكام
والمسؤولية

الفصل الحادي عشر الرهن الرسمي والعقاري في
التشريعات الحديثة

الفصل الثاني عشر الرهن الحيازي والرهن بدون حيازة
في الفقه المقارن

الفصل الثالث عشر بيع المرهون الإجراءات والشروط
والضوابط الشرعية

الفصل الرابع عشر توزيع ثمن البيع المستحق للديون
المتعددة

الفصل الخامس عشر انقضاء عقد الرهن وأسباب زواله

الفصل السادس عشر الرهن في الديون المؤجلة
والآجلة

الفصل السابع عشر الرهن في المعاملات المصرفية
الإسلامية التقليدية

الفصل الثامن عشر إشكاليات الرهن في البطاقات
الائتمانية والقروض الاستهلاكية

الفصل التاسع عشر الرهن التأميني والرهن العقاري

الحديث

الفصل العشرون الخلاصة التركيبية والتوصيات لتوحيد الأحكام

الختام

المقدمة

يُعد عقد الرهن من أهم العقود العينية الضامنة للوفاء بالديون في المعاملات المالية والاقتصادية حيث يمثل جسراً وثيقاً بين الحاجة إلى الائتمان وضمان حقوق الدائنين مما يسهم في استقرار الأسواق المالية وتنشيط حركة التداول فإن الرهن في جوهره هو توثيق للدين وضمان لاستحقاقه يجعل الدائن مطمئناً على حقه بينما يمنح المدين فرصة للحصول على السيولة اللازمة دون فقدان ملكيته للأصل المرهون بشكل نهائي إلا في حال التعثر عن السداد وإن دراسة أحكام الرهن تتطلب غوصاً عميقاً في ينابيع الشريعة

الإسلامية الغراء التي وضعت أسساً متينة لهذا العقد تحفظ التوازن بين مصالح الطرفين وتمنع الظلم والغبن وفي الوقت ذاته تستلزم فهماً دقيقاً للنصوص القانونية الوضعية المنظمة للرهن في القوانين المدنية العربية التي استمدت كثيراً من أحكامها من الفقه الإسلامي مع تأثرها بالتقنيات الأوروبية الحديثة ومن هنا تأتي أهمية هذا الكتاب الذي يسعى إلى إجراء مقارنة تحليلية شاملة بين أحكام الرهن في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي في مصر والجزائر وفرنسا بهدف كشف أوجه الاتفاق والاختلاف وتقييم مدى مواءمة النصوص القانونية الحالية مع المقاصد الشرعية العليا فإننا أمام حاجة ماسة لفهم كيفية تعامل القضاء والمصارف مع عقود الرهن في ظل المستجدات الاقتصادية المعقدة مثل الرهن العقاري والرهن الرسمي والرهن بدون حياة وهذا الكتاب هو محاولة جادة لتقديم مرجع فقهي وقانوني متكامل يخدم الباحثين والقضاة والمحامين والمصرفيين في فهم ديناميكيات عقد الرهن لتحقيق العدالة التعاقدية والأمن المالي المنشود في عالم يتسم بالتعقيد المالي والتشابك القانوني غير المسبوق والذي يتطلب وعياً عميقاً بالأبعاد المختلفة للضمانات العينية

الفصل الأول

ماهية الرهن ومفهومه في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي

يُعرف الرهن في اللغة بأنه الحبس والثبوت يقال رهنت الشيء أرهنه رهناً إذا حبسته وثبته أما في اصطلاح الفقهاء فهو عقد يتم بمقتضاه جعل عين مالية محلّة للوفاء بدين حال أو مؤجل يمكن استيفاء الدين منها عند تعذر الوفاء به وقد اختلف الفقهاء في تحديد طبيعته هل هو عقد تبرع أم معاوضة أم أنه عقد وثيقة فقط فإن الجمهور من المالكية والشافعية والحنابلة يرون أنه عقد وثيقة وضمن لا يملك المرتهن به العين بل يملك حق الحبس والاستيفاء بينما ذهب بعض الفقهاء إلى اعتباراته أوسع لتشمل جوانب المعاوضة الضمنية وفي القانون الوضعي يعرف الرهن بأنه حق عيني تبعي يرتب على منقول أو عقار لضمان الوفاء بالتزام معين حيث يخول الدائن حق التقدم على غيره

من الدائنين في استيفاء حقه من ثمن العين المرهونة
مهما انتقلت ملكيتها إلى الغير ويتميز الرهن في كلا
النظامين بكونه عقداً تابعاً للدين الأصلي فلا يوجد
رهن بدون دين صحيح قائم أو مستقبل الوجود بشروط
محددة كما أن الرهن لا ينقل الملكية للمرهون بل
يقصر على منح حق عيني ضماني يهدف إلى تحقيق
الطمأنينة للدائن ويختلف مفهوم الرهن في الشريعة
عن بعض صور الرهن الحديثة في القانون التي قد
تتضمن نقل الملكية ظاهرياً كوسيلة للوفاء وهو ما
يحتاج إلى تمحيص شرعي دقيق للتأكد من خلوه من
الربا أو الغرر المحرم وإن فهم ماهية الرهن بدقة هو
المدخل الصحيح لاستيعاب باقي أحكامه وتفريعاته
الفقهية والقانونية التي تنظم العلاقة بين الراهن
والمرتهن وتحدد مصير العين المرهونة في حالات الوفاء
أو التعثر مما يستدعي وعياً عميقاً بالفروق الدقيقة
بين المفهوم الشرعي الأصيل والتطبيقات القانونية
الحديثة التي قد تحمل في طياتها إشكاليات تحتاج
إلى حل شرعي مقبول يراعي مقاصد الشريعة في
حفظ المال وتحقيق العدالة بين المتعاقدين

الفصل الثاني

الأساس الشرعي والقانوني لعقد الرهن وحجته

يستند مشروعية عقد الرهن في الشريعة الإسلامية إلى أدلة قطعية من القرآن الكريم والسنة النبوية فمن القرآن قوله تعالى في سورة البقرة وإن كنتم على سفر ولم تجدوا كاتباً فرهان مقبوضة فإن هذه الآية الكريمة دلت على جواز الرهن في السفر والحضر على الصحيح من قولي العلماء وأما من السنة فقد ثبت أن النبي صلى الله عليه وسلم رهن درعه عند يهودي مقابل شعير اشتراه لأهله وهذا الحديث الصحيح يدل على مشروعية الرهن وعمله في المعاملات اليومية وقد أجمع الفقهاء على جواز الرهن في الجملة مع اختلافهم في بعض تفاصيله وشروطه وأما في القانون الوضعي فقد نظمت القوانين المدنية العربية أحكام الرهن استناداً إلى الفقه الإسلامي مع الاستفادة من التقنيات الأوروبية خاصة الفرنسي منها ففي مصر ينظم القانون المدني الرهن في المواد من 1060 إلى 1145 وفي الجزائر ينظمه القانون المدني

في المواد المقابلة بينما في فرنسا ينظمه القانون المدني في الباب الخاص بالالتزامات ويتميز الأساس القانوني للرهن بكونه يستند إلى مبدأ سلطان الإرادة وحرية التعاقد مع وضع ضوابط لحماية الأطراف الضعيفة ومنع الاستغلال وإن الجمع بين الأساس الشرعي الثابت والمرونة القانونية الوضعية يمثل ميزة كبيرة للنظام القانوني العربي الذي يوفق بين الأصالة والمعاصرة في تنظيم المعاملات المالية

الفصل الثالث

أركان عقد الرهن وشروط صحته في المذاهب الفقهية والقوانين

يتفق الفقهاء والقانونيون على أن عقد الرهن يقوم على أركان أساسية هي العاقدان والمحل والصيغة فأما العاقدان فهما الراهن وهو المدين أو من ينوب عنه والمرتهن وهو الدائن أو من ينوب عنه ويشترط فيهما الأهلية الكاملة للتعاقد وأما المحل فهو العين المرهونة

التي يجب أن تكون مالاً متقوماً قابلاً للتعامل فيه وأن تكون معينة أو قابلة للتعيين وأما الصيغة فهي الإيجاب والقبول الدالان على إنشاء عقد الرهن وقد اختلف الفقهاء في اشتراط القبض في صحة الرهن فذهب الجمهور إلى أن القبض شرط لانعقاد الرهن أو لصحته بينما ذهب الحنفية إلى أنه شرط نفاذ فقط وفي القانون الوضعي يختلف الأمر حسب نوع الرهن ففي الرهن الحيازي يشترط تسليم العين للمرتهن أو لحائز ثالث بينما في الرهن الرسمي أو العقاري يكفي التوثيق في السجل العقاري دون حاجة للتسليم المادي وتشتراط القوانين العربية أن يكون عقد الرهن مكتوباً وموثقاً لضمان حقوق الأطراف ومنع النزاعات وإن فهم هذه الأركان والشروط بدقة يساعد في تجنب بطلان العقود أو بطلان التصرفات اللاحقة المتعلقة بالعين المرهونة مما يحفظ الاستقرار التعاقدي ويقلل من المنازعات القضائية

الفصل الرابع

موضوع الرهن الشروط الواجب توافرها في المرهون

يشترط في العين المرهونة أن تكون مالاً متقوماً أي
ذا قيمة مالية معتبرة شرعاً وقانوناً فلا يصح رهن ما لا
قيمة له أو ما حرم التعامل فيه كالخمر والخنزير في
الشريعة كما يشترط أن تكون العين معينة أو قابلة
للتعيين بدقة لتجنب الغرر والجهالة المفضية إلى النزاع
ويشترط أيضاً أن تكون العين مملوكة للراهن أو مأذوناً
له في التصرف فيها فلا يصح رهن مال الغير إلا بإذنه
وأن تكون العين قابلة للحيازة أو التسجيل حسب نوع
الرهن ففي الرهن الحيازي يجب أن تكون العين قابلة
للقبض والتسليم بينما في الرهن العقاري يجب أن
تكون قابلة للتسجيل في السجل العقاري وأن تكون
العين خالية من الحقوق العينية السابقة التي تتعارض
مع حق المرتهن إلا إذا قبل المرتهن بذلك صراحة
ويشترط في القانون الوضعي أيضاً أن تكون العين غير
محجوز عليها أو موقوفة أو خارجة عن التعامل التجاري
وإن هذه الشروط تهدف إلى ضمان جدية الضمان
وفعاليته في تحقيق الغرض منه وهو الوفاء بالدين عند
الاستحقاق مما يستدعي من المتعاقدين التحقق من
توافر هذه الشروط قبل إبرام العقد لتجنب البطلان أو

المنازعات اللاحقة

الفصل الخامس

الأهلية في عقد الرهن بين الفقه الإسلامي والقانون المدني

تتشرط الشريعة الإسلامية في عاقد الرهن الأهلية الكاملة للتعاقل وهي أن يكون كل منهما عاقلًا بالغًا رشيدًا غير محجور عليه لسفه أو فلس فلا يصح رهن الصغير غير المميز ولا المجنون ولا المعتوه كما لا يصح رهن السفهية إلا بإذن وليه أو قيمه وفي القانون المدني تتفق الأحكام مع الفقه الإسلامي في اشتراط الأهلية مع بعض التفاصيل المختلفة فتقسم الأهلية إلى أهلية وجوب وأهلية أداء فأهلية الوجوب تثبت للإنسان منذ ولادته بينما أهلاء الأداء تتطلب العقل والتمييز والرشد ويشترط في الراهن أن يكون مالكًا للعين أو مفوضًا في التصرف فيها وأن يكون المدين الأصلي أو كفيلاً عنه ويشترط في المرتهن أن يكون

أهلاً لقبول الحق العيني الضماني وأن يكون الدائن في الدين المضمون بالرهن وتختلف القوانين في معالجة رهن القاصرين والمحجور عليهم فبعضها يسمح بذلك بإذن القضاء لحماية مصالحهم بينما يشترط آخرون قيوداً إضافية لضمان عدم الإضرار بهم وإن فهم أحكام الأهلية بدقة يحمي العقود من البطلان ويحفظ حقوق الضعفاء في المعاملات المالية

الفصل السادس

الصيغة في عقد الرهن الإيجاب والقبول والتوثيق

تم صيغة عقد الرهن بالإيجاب والقبول الصادرين من العاقدين دالين على إنشاء العقد ويشترط أن يكون الإيجاب والقبول متطابقين ومتوافقين في مجلس واحد وأن يصدرا من أهل التعاقد وأن يكونا خاليين من الشروط الفاسدة أو الغرر الفاحش وقد اختلف الفقهاء في اشتراط اللفظ الخاص بالرهن فذهب البعض إلى اشتراط لفظ الرهن أو ما يدل عليه صراحة بينما اكتفى

آخرون بأي لفظ أو فعل يدل على إنشاء الرهن قصداً
ومعنى وفي القانون الوضعي يشترط أن يكون عقد
الرهن الرسمي مكتوباً وموثقاً وفق أشكال معينة
يحددها القانون لضمان الثبوتية وحماية حقوق الأطراف
ويشترط في الرهن العقاري التسجيل في السجل
العقاري ليكون نافذاً في مواجهة الغير بينما يكفي في
الرهن الحيازي التسليم المادي للعين مع وثيقة تثبت
العقد وتحدد شروطه وتختلف القوانين العربية في
متطلبات التوثيق فبعضها يشترط التوثيق لدى كاتب
عدل أو موثق رسمي بينما يكفي في بعضها العقد
العادي مع التوقيع والشهود وإن التوثيق السليم يحمي
حقوق الأطراف ويمنع التلاعب أو الإنكار ويوفر دليلاً
قوياً في حالة النزاع مما يجعله ركيزة أساسية في
عقود الرهن الحديثة

الفصل السابع

آثار عقد الرهن على الراهن والمرتهن من حيث
الملكية والحيازة

يترتب على عقد الرهن آثار قانونية هامة تتعلق بالملكية والحيازة والاستخدام فأما الملكية فلا تنتقل إلى المرتهن بل تبقى للراهن الذي يحتفظ بحق التصرف في العين المرهونة ما لم يكن ذلك مضراً بحق المرتهن وأما الحيازة فتختلف حسب نوع الرهن ففي الرهن الحيازي تنتقل الحيازة المادية إلى المرتهن أو إلى حائز ثالث متفق عليه بينما في الرهن الرسمي تبقى الحيازة للراهن مع تقييد حقه في التصرف بما يضر بحق المرتهن ويحق للمرتهن في الرهن الحيازي الاحتفاظ بالعين حتى وفاء الدين وله حق الحبس كضمان لحقه ولا يجوز له استخدام العين المرهونة أو استثمارها إلا بإذن الراهن أو بنص العقد أو العرف وفي القانون الوضعي ينظم القانون حقوق وواجبات كل طرف بدقة فيحدد حق المرتهن في التقدم على الدائنين العاديين في استيفاء حقه من ثمن العين المرهونة ويحدد حق الراهن في استرداد عينه بعد وفاء الدين وإن فهم هذه الآثار يساعد المتعاقدين على ممارسة حقوقهم والوفاء بالتزاماتهم دون تجاوز أو إضرار بالآخرين مما يحقق التوازن التعاقدي المطلوب

الفصل الثامن

حق المرتهن في الاحتفاظ بالمرهون واستثماره

يحق للمرتهن في الرهن الحيازي الاحتفاظ بالعين المرهونة في حيازته حتى وفاء الدين كاملاً وهذا الحق يعد من أهم ضمانات حقه حيث يمنعه من تسليم العين للراهن قبل الوفاء ويجعله مطمئناً على وجود الضمان ومع ذلك فإن هذا الحق مقيد بعدم الإضرار بالعين أو التعدي عليها أو استخدامها دون إذن الراهن فإذا تلفت العين بسبب إهمال المرتهن أو تعديه ضمن قيمتها وفيما يتعلق باستثمار العين المرهونة فقد اختلف الفقهاء فمنع الجمهور استثمار المرتهن للعين المرهونة دون إذن الراهن لأن ذلك قد يؤدي إلى الربا أو الغرر بينما أجاز بعض الفقهاء الاستثمار بإذن الراهن وبشروط تضمن عدم الظلم وفي القانون الوضعي ينظم القانون حق المرتهن في استثمار العين المرهونة في حالات محددة مثل الرهن الرسمي للعقارات المؤجرة حيث يجوز للمرتهن قبض الإيجارات

كضمان إضافي للدين مع محاسبتها من أصل الدين أو فوائده ويشترط في جميع الأحوال أن يكون الاستثمار مشروعاً وموافقاً للشروط التعاقدية والقانونية وإن التوازن بين حق المرتهن في الضمان وحق الراهن في ملكيته يتطلب وعياً دقيقاً بالأحكام المنظمة للاستثمار والحيازة لتجنب النزاعات

الفصل التاسع

مصرفات حفظ المرهون وصيانته ومن يتحملها

تثير مسألة مصرفات حفظ العين المرهونة وصيانتها إشكاليات عملية مهمة حيث تتولد نفقات للحراسة والصيانة والتأمين والإصلاح وقد اختلف الفقهاء في تحديد من يتحمل هذه المصرفات فذهب الجمهور إلى أنها على الراهن مالك العين لأن النفقة على المالك بينما ذهب بعض الفقهاء إلى تفصيل الأمر حسب نوع النفقة وحالة الحيازة وفي الرهن الحيازي حيث تكون العين في حيازة المرتهن قد يتحمل المرتهن مصرفات

الحراسة المباشرة لكن له الحق في الرجوع على
الراهن بها كدين عادي وفي القانون الوضعي تنص
القوانين عادة على أن مصروفات حفظ المرهون
وصيانتته تكون على عاتق الراهن ما لم يتفق على غير
ذلك ويحق للمرتهن أن يدفع هذه المصروفات لحماية
حقه ثم يرجع بها على الراهن مع الدين الأصلي كما
يجوز الاتفاق في العقد على توزيع المصروفات بين
الطرفين حسب ما يروونه مناسباً وإن تحديد مسؤولية
المصروفات مسبقاً في العقد يمنع النزاعات اللاحقة
ويضمن صيانة العين المرهونة بشكل سليم مما يحفظ
قيمتها كضمان فعال للدين

الفصل العاشر

هلاك المرهون أو نقصانه الأحكام والمسؤولية

إذا هلك المرهون كلياً أو جزئياً أو نقصت قيمته تثار
مسألة المسؤولية والتعويض وقد اختلف الفقهاء في
أحكام هلاك المرهون حسب سبب الهلاك وحالة

الحياسة فإذا هلك المرهون بيد المرتهن بدون تعدٍ أو تفريط فهو من ضمان الراهن ويبقى الدين في ذمة المدين دون رهن وإذا هلك بتعدٍ أو تفريط من المرتهن ضمن قيمته وكان الدين مضموناً بهذا الضمان وإذا هلك بيد الراهن وهو في حيازته فهو من ضمانه ويبقى الدين حالاً وفي القانون الوضعي تنظم القوانين مسؤولية هلاك المرهون وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية والعقدية فإذا هلك المرهون بسبب قوة قاهرة فهو من خطر الراهن مالك العين وإذا هلك بسبب خطأ المرتهن أو إهماله ضمن التعويض للراهن وإذا نقصت قيمة المرهون دون هلاك كلي جاز للمرتهن المطالبة بضمان إضافي أو الوفاء المبكر للدين إذا كان الخطر جسيماً وإن فهم أحكام الهلاك والنقصان يساعد في توزيع المخاطر بشكل عادل ويحدد مسؤوليات الأطراف في الحالات الطارئة مما يحقق العدالة في المعاملات المالية المعقدة

الفصل الحادي عشر

الرهن الرسمي والعقاري في التشريعات الحديثة

يُعد الرهن الرسمي أو العقاري من أهم صور الرهن في المعاملات الحديثة حيث يرتب على عقار مسجل في السجل العقاري لضمان دين معين ويتميز هذا النوع من الرهن بعدم اشتراط التسليم المادي للعين بل يكفي التوثيق والتسجيل ليكون نافذاً في مواجهة الجميع وقد تطور الرهن العقاري في التشريعات العربية مستفيداً من الفقه الإسلامي ومن النماذج الأوروبية خاصة الفرنسي والألماني ففي مصر ينظم القانون المدني والرهن العقاري أحكام الرهن الرسمي بتفصيل دقيق يحدد إجراءات التسجيل وأثاره وحقوق المرتهن وفي الجزائر ينظمه القانون المدني وقانون التسجيل العقاري وفي فرنسا يعد الرهن العقاري من أقدم المؤسسات القانونية وأكثرها تطوراً ويتميز الرهن العقاري بأنه يضمن للدائن حق التقدم في الاستيفاء من ثمن العقار مهما انتقلت ملكيته كما يخول له حق تتبع العقار في يد أي حائز جديد وإن هذا النوع من الرهن يلعب دوراً حيوياً في تمويل المشروعات العقارية والتنموية مما يستدعي وعياً دقيقاً بأحكامه وإجراءاته لتجنب النزاعات وضمان فعالية الضمان

الفصل الثاني عشر

الرهن الحيازي والرهن بدون حيازة في الفقه المقارن

ينقسم الرهن من حيث الحيازة إلى نوعين رئيسيين الرهن الحيازي الذي يتطلب تسليم العين المرهونة إلى المرتهن أو إلى حائز ثالث والرهن بدون حيازة الذي لا يتطلب التسليم المادي بل يكفي التوثيق والتسجيل وقد أجمع الفقهاء على مشروعية الرهن الحيازي استناداً إلى النصوص الشرعية بينما اختلفوا في الرهن بدون حيازة فمنعه البعض لعدم وجود قبض وأجازه آخرون بالقياس أو بالمصلحة المرسلة وفي القانون الوضعي يعترف بالرهنين معاً وينظم كلاهما بأحكام خاصة فالرهن الحيازي ينطبق على المنقولات عادة ويشترط فيه التسليم الفعلي أو الحكمي بينما الرهن بدون حيازة ينطبق على العقارات والمنقولات المسجلة ويشترط فيه التسجيل الرسمي ويختلف أثر كل نوع في الحقوق المترتبة عليه ففي الرهن

الحيازي يكون الضمان أقوى بحكم الحيازة المادية بينما في الرهن بدون حيازة يعتمد الضمان على قوة التسجيل والعلانية وإن فهم الفروق بين النوعين يساعد في اختيار الصورة الأنسب لكل معاملة حسب طبيعة العين والغرض من الرهن مما يحقق الكفاءة والأمان في المعاملات المالية

الفصل الثالث عشر

بيع المرهون الإجراءات والشروط والضوابط الشرعية

إذا تعذر على الراهن الوفاء بالدين في موعده جاز للمرتهن طلب بيع العين المرهونة لاستيفاء حقه من ثمنها وقد وضع الفقهاء والقانونيون ضوابط دقيقة لهذه العملية لضمان العدالة وحماية حقوق الأطراف ففي الشريعة يشترط أن يكون بيع المرهون بعد إعدار الراهن وإنذاره وإمهاله فترة معقولة للوفاء وأن يتم البيع بطريقة عادلة وبأعلى سعر ممكن لتجنب الإضرار بالراهن وأن يخصم من ثمن البيع مقدار الدين

ومصرفات البيع ويرد الباقي للراهن وفي القانون
الوضعي ينظم القانون إجراءات بيع المرهون سواء عن
طريق القضاء أو عن طريق البيع العلني أو المزاد
العلني حسب نوع الرهن ونص العقد ويشترط إخطار
الراهن والدائنين الآخرين بالبيع لضمان حقوق الجميع
وأن يتم البيع بسعر السوق العادل لتجنب الغبن
الفاحش وإن بيع المرهون هو آخر وسائل استيفاء
الحق لذا يجب أن يسبق بمحاولات ودية للتسوية وأن
يراعى فيه مبدأ التناسب بين الدين وقيمة العين
المباعة

الفصل الرابع عشر

توزيع ثمن البيع المستحق للديون المتعددة

إذا كانت العين المرهونة مضمونة لعدة ديون أو لعدة
دائنين تثار مسألة أولوية الاستيفاء من ثمن البيع وقد
وضع الفقهاء والقانونيون قواعد لترتيب الأولويات ففي
الشرعية إذا تعدد الدائنون على مرهون واحد وكان

الرهن لجميعهم اشتركوا في ثمنه بنسبة ديونهم أما إذا كان الرهن لواحد منهم فهو أحق بالاستيفاء إلى حد حقه ثم يتوزع الباقي على الباقي وفي القانون الوضعي تنظم القوانين أولوية الدائنين المرتهنين حسب تاريخ تسجيل حقوقهم العينية فالأسبق تسجيلاً هو الأسبق في الاستيفاء ما لم تكن هناك حقوق ممتازة بنص القانون مثل مصروفات الحفظ أو الديون الضريبية وإذا تعددت الديون المضمونة بنفس الرهن حسب العقد توزع الحصيلة بنسبة كل دين ويحق للدائن الذي لم يستوف حقه كاملاً المطالبة بالباقي من ذمة المدين الشخصية وإن فهم قواعد التوزيع يحدد حقوق كل طرف بدقة ويمنع النزاعات بين الدائنين مما يحقق العدالة في توزيع الحصيلة ويحفظ الاستقرار المالي للمتعاملين

الفصل الخامس عشر

انقضاء عقد الرهن وأسباب زواله

ينقضي عقد الرهن ويزول الحق العيني المرتب به بعدة أسباب أهمها وفاء الدين المضمون به حيث يسقط الرهن تبعاً لسقوط الدين الأصلي كما ينقضي بتنازل المرتهن عن حقه في الرهن صراحةً أو ضمناً وبهلاك العين المرهونة كلياً دون تعويض وبيع العين المرهون واستيفاء الدين من ثمنها وإبراء الذمة من الدين أو بمقارنته أو باتحاد الذمة وفي الشريعة يضاف إلى هذه الأسباب إقالة العقد بالتراضي بين الطرفين أو فسخه لعيب في الرضا أو المحل وفي القانون الوضعي ينقضي الرهن أيضاً بانقضاء المدة المحددة له إذا كان مؤقتاً وببطلان العقد الأصلي أو بزوال الصفة التي بني عليها وفي جميع الأحوال يجب شطب تسجيل الرهن في السجلات العقارية أو الرسمية لإزالة آثاره القانونية وإن معرفة أسباب انقضاء الرهن تساعد الأطراف في إنهاء العلاقة التعاقدية بشكل سليم واسترداد الحقوق أو إسقاطها حسبما يقتضيه العدل

الفصل السادس عشر

الرهن في الديون المؤجلة والأجلة

يختلف حكم الرهن حسب طبيعة الدين المضمون به هل هو حال أم مؤجل أم أجل ففي الديون الحالة يجوز الرهن عليها باتفاق الفقهاء والقانونيين ويستحق الوفاء فوراً عند الاستحقاق أما في الديون المؤجلة فيجوز الرهن عليها أيضاً ولكن لا يستحق الوفاء إلا بحلول الأجل المحدد وقد اختلف الفقهاء في جواز بيع المرهون قبل حلول الأجل فأجازوه البعض للضرورة ومنعه آخرون حفاظاً على حق الراهن في الأجل وفي القانون الوضعي ينظم القانون حق المرتهن في المطالبة بالوفاء المبكر في حالات محددة مثل إعسار المدين أو نقصان قيمة الضمان بشكل جوهري أو إخلال الراهن بشروط العقد كما يجوز الاتفاق على شروط التعجيل في العقد ما لم تكن مخالفة للنظام العام وإن فهم أحكام الرهن في الديون المختلفة يساعد في التخطيط المالي السليم ويحدد حقوق الأطراف في حالات التعجل أو التأجيل مما يحقق التوازن بين مصلحة الدائن في الضمان ومصلحة المدين في الأجل

الفصل السابع عشر

الرهن في المعاملات المصرفية الإسلامية التقليدية

تستخدم المصارف الإسلامية عقد الرهن كأداة ضمان رئيسية في تمويلاتها المختلفة مثل المرابحة والمشاركة والمضاربة وقد طورت هذه المصارف صيغاً شرعية للرهن تتوافق مع أحكام الشريعة وتجنب المحظورات مثل الربا والغرر فيشترط في الرهن المصرفي الإسلامي أن يكون العين المرهونة مالاً متقوماً ومباحاً وأن يكون العقد خالياً من الشروط الجائرة وأن يتم بيع المرهون عند التعثر وفق الضوابط الشرعية من إعدار وتسعير عادل ورد الفضل وفيما يتعلق بالرهن العقاري الإسلامي فقد طورت المصارف صيغاً مثل الرهن على أساس المرابحة للأمر بالشراء أو الرهن في عقود الإجارة المنتهية بالتملك مع الالتزام بضوابط الشرع في التوثيق والبيع ويخضع الرهن المصرفي الإسلامي لرقابة هيئات الشرع في كل مصرف لضمان مطابقته للأحكام الشرعية وإن تطبيق الرهن في المعاملات المصرفية الإسلامية يمثل

نموذجاً للتوفيق بين الاحتياجات المالية الحديثة
والأحكام الشرعية الثابتة مما يسهم في تطوير صناعة
مالية إسلامية أصيلة ومستدامة

الفصل الثامن عشر

إشكاليات الرهن في البطاقات الائتمانية والقروض الاستهلاكية

تثير استخدامات الرهن في البطاقات الائتمانية
والقروض الاستهلاكية إشكاليات قانونية وشرعية
معقدة حيث غالباً ما تكون هذه العقود نمطية يوقعها
المستهلك دون فهم كامل لشروطها وقد تتضمن
شروطاً مجحفة مثل الفوائد المركبة أو الغرامات
المفرطة أو نقل الملكية ظاهرياً كضمان ففي الشريعة
يشترط خلو هذه العقود من الربا والغرر والغبن الفاحش
وأن تكون الشروط واضحة وعادلة ومتوازنة بين الطرفين
وفي القانون الوضعي تتدخل القوانين لحماية
المستهلك من الشروط التعسفية في عقود الائتمان

الاستهلاكي فتبطل الشروط المجحفة وتحدد حداً أقصى للفوائد والغرامات وتفرض شفافية في الإفصاح عن التكاليف الحقيقية للقرض وتختلف التشريعات العربية في درجة حماية المستهلك فبعضها قوي في هذا المجال وبعضها يحتاج إلى تطوير وإن معالجة إشكاليات الرهن في الائتمان الاستهلاكي تتطلب توازناً بين تسهيل الحصول على الائتمان وحماية المستهلك من الاستغلال مما يستدعي وعياً تشريعياً وقضائياً متجدداً

الفصل التاسع عشر

الرهن التأميني والرهن العقاري الحديث

تطورت في العصر الحديث صور جديدة للرهن مثل الرهن التأميني الذي يجمع بين عقد الرهن وعقد التأمين لضمان العين المرهونة من الأخطار والرهن العقاري الحديث الذي يتضمن آليات تمويل معقدة مثل التوريق العقاري والرهن العكسي للمسنين ففي

الرهن التأميني يشترط أن يكون عقد التأمين مشروعاً
وخالياً من الغرر والربا وأن تكون المنفعة منه للراهن أو
للمرتهن حسب الاتفاق وفي الرهن العقاري الحديث
تثار مسائل قانونية معقدة تتعلق بالأوراق المالية
المدعومة بالرهن العقاري وحقوق حاملها وقد اختلف
الفقهاء في حكم هذه الصيغ الحديثة فمنهم من
أجازها بضوابط ومنهم من منعها لشبهات الربا أو الغرر
وفي القانون الوضعي تنظم التشريعات الحديثة هذه
الصيغ بتفصيل دقيق يحدد حقوق والتزامات جميع
الأطراف وإن مواكبة التطورات الحديثة في مجال الرهن
تتطلب اجتهاداً فقهيّاً وقانونياً مستمراً يوفق بين
الأصالة والمعاصرة ويحقق المصالح المشروعة

الفصل العشرون

الخلاصة التركيبية والتوصيات لتوحيد الأحكام

بعد استعراض أحكام الرهن في الفقه الإسلامي
والقانون الوضعي في مصر والجزائر وفرنسا نخلص إلى

عدة نتائج مركبة أهمها أن هناك تقارباً كبيراً في المبادئ العامة للرهن بين الشريعة والقانون الوضعي خاصة في حماية حقوق الدائنين مع مراعاة حقوق المدنيين وأن الاختلافات تكمن غالباً في التفاصيل الإجرائية والشكلية وليس في الجوهر وأن التطور الحديث في صور الرهن يتطلب اجتهاداً مستمراً لتكييفها مع الأحكام الشرعية والضوابط القانونية ومن التوصيات العملية توحيد القواعد المنظمة للرهن في الدول العربية لتسهيل المعاملات العابرة للحدود وتعزيز التعاون القضائي في تنفيذ أحكام الرهن وتطوير التشريعات لحماية المستهلك في عقود الرهن الاستهلاكي وإدراج أحكام الرهن الشرعي في المناهج القانونية لتخريج جيل من القانونيين الواعين بالأبعاد الشرعية وإن السعي نحو تكامل بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي في مجال الرهن هو السبيل لتحقيق عدالة تعاقدية حقيقية وأمن مالي مستدام يخدم مصالح الأفراد والمجتمعات في عالم يتسم بالتعقيد المالي المتزايد

الختام

وبعد أن أتممنا كتابة الفصول العشرين التي تضمنها هذا الكتاب الموسوعي الشامل والذي غطى كافة الجوانب المتعلقة بالرهن وأحكامه وفق القانون الوضعي والشريعة الإسلامية من منظور أكاديمي وفقهي وقانوني عميق ومتخصص فإننا نأمل أن نكون قد وفقنا في تقديم إضافة علمية حقيقية تخدم الباحثين والطلاب والمهتمين بالعلوم القانونية والفقهية في مختلف أنحاء العالم العربي والإسلامي والعالم أجمع فإن الجهد المبذول في هذا الكتاب هو جهد متواضع أمام عظمة الموضوع وشموليته وتعقيداته ولكنه جهد صادق ومخلص يهدف إلى وجه الله سبحانه وتعالى ونشر النفع بين الناس فإن العلم نور والجهل ظلام وما نحاوله هنا هو إضاءة بعض الزوايا المظلمة في فهمنا لأحكام الرهن المعقدة التي نعيشها ونأمل أن يكون هذا الكتاب نقطة انطلاق لأبحاث أخرى أكثر عمقا واتساعا في المستقبل القريب بإذن الله تعالى

تم بحمد الله وتوفيقه

د. محمد كمال عرفه الرخاوي

الباحث والمستشار والخبير والفقير والمؤلف القانوني
والمحاضر الدولي في القانون

الطبعة الأولى 2026

حقوق الملكية محفوظة للمؤلف يمنع النسخ أو الطبع
أو النشر أو التوزيع إلا بإذن خطي من المؤلف