

الرهن التجاري Commercial Mortgage

يعتبر الرهن التجاري من أهم الضمانات القانونية المقبولة لدى البنوك التجارية من أجل تأمين وضمان التسهيلات المالية والقروض التي تقدمها للعملاء، والتي يتم الاحتفاظ بها إلى حين السداد التام لكل المبالغ المقرضة. لذا، يلعب الرهن التجاري إلى جانب الرهن العقاري وغيره من الضمانات الأخرى دوراً كبيراً في توسيع دائرة العمل المصرفي وتطوير الأعمال والأنشطة المالية، وكذلك تحقيق التنمية الاقتصادية في الدولة.

الحق في تملك الشيء المرهون أو بيعه دون إتباع الإجراءات المنصوص عليها في القانون. ومع ذلك يجوز للقاضي أن يأمر بتمليك الدائن المرتهن -بناء على طلبه- للشيء المرهون أو جزءاً منه وفاء للدين على أن يحسب عليه بالقيمة التي يقدرها الخبراء.

المصادر:

- مواد قانون التجارة رقم 68 لسنة 1980 (الرهن التجاري) - دولة الكويت.
- مواد القانون التجاري (الرهن التجاري)- جمهورية مصر.
- الرهن التجاري وأهميته للبنوك التجارية - للدكتور عبدالقادر غالب (مجلة اتحاد المصارف العربية/ديسمبر 2012)

محاور العدد:

- تعريف الرهن التجاري
- شروط نفاذ الرهن في حق الخبير
- إثبات الرهن التجاري
- المحافظة على الشيء المرهون
- إجراءات التنفيذ في حال عدم السداد
- أحكام أخرى

ص.ب. 1080 الصفاة - 13011 الكويت
P.O.Box 1080 Safat 13011 Kuwait
تلفون: +965 22901100 - فاكس: +965 22466430
البريد الإلكتروني: www.kibs.edu.kw - cs@kibs.edu.kw

معهد الدراسات المصرفية
INSTITUTE OF BANKING STUDIES



شروط نفاذ الرهن في حق الغير

• أن تنتقل حيازة الشيء (المال) المرهون إلى الدائن المرتهن (مثل البنك مقدم القرض) أو إلى شخص ثالث عدل (جهة أخرى) يعينه المتعاقدان بما يعنيه ذلك من ضرورة اتفاق المدين والدائن، وأن يبقى الشيء (المال) المرهون في حيازة من تسلمه منهما حتى انقضاء الرهن، وهناك مسئوليات كبيرة تقع على كاهل الشخص الذي التزم بوضع المال المرهون في حيازته وحراسته وعليه تحمل كل النتائج القانونية إذا أهمل أو فشل في الحفاظ على المرهون.

• لا يشترط لنفاذ الرهن في حق الغير أن يكون مكتوبا، وإذا دون الرهن كتابة فلا يشترط أن تكون الورقة المدون فيها ثابتة التاريخ، وذلك على خلاف ما تقضي به القواعد العامة في القانون المدني فيما يتعلق بالرهن الحيازي للمنقول. هذا ويجوز إثبات الرهن التجاري فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير بكافة طرق الإثبات المقبولة.

• تنتقل حيازة المنقول المادي إلى الدائن أو الشخص العدل إما بشكل مادي بوضع المنقول تحت تصرفه بكيفية من شأنها أن تخلق وضعا ظاهرا يحمل الغير على الاعتقاد بأن الشيء المرهون أصبح في حراسته (مثل وضع البضائع في مخازن تخص الدائن) أو بشكل رمزي إذا تسلم أي منهما صكا يمثل الشيء المرهون



ويعطي حائزه دون غيره حق تسلمه.

• أما حيازة الحقوق فتنتقل بتسليم الصكوك الثابتة فيها أو بتسليم إيصال الإيداع إذا كان الصك مودعا لدى الغير، بشرط أن يكون الصك معينا في الإيصال تعيينا نافيا للجهالة وأن يرضى المودع لديه بحيازة الصك لحساب الدائن المرتهن، ولا يكون للمودع لديه في هذه الحالة أن يحبس الصك لحسابه لأي سبب سابق على الرهن إلا إذا كان احتفظ لنفسه بهذا الحق عند قبوله حيازة الصك لصالح الدائن المرتهن.

• يتم رهن الحقوق الثابتة في الصكوك الاسمية كالأسهم أو السندات التي تصدرها الشركات في مُحرر مكتوب يذكر فيها أنها على سبيل الرهن أو الضمان ويُقيد في دفاتر الجهة التي أصدرت الصك



تعريف الرهن التجاري

من الضمانات القانونية الشائعة الاستعمال والتي تطلبها البنوك، في بعض الحالات، ما يُعرف بالرهن التجاري وهو يختلف تماما عن الرهن العقاري، حيث يعتبر الرهن تجاريا بالنسبة إلى جميع ذوي الشأن فيه إذا ورد على مال منقول ضمانا لدين يعتبر تجاريا بالنسبة إلى المدين دون اعتبار لطبيعة الدين بالنسبة للدائن.

إن البنوك تطلب في الغالب تقديم رهون عقارية لضمان القروض لما تتمتع به من فوائد مادية ملموسة أهمها ثبات الشيء المرهون في مكانه وأيضا ثبات سعره إن لم نقل زيادة سعره مع مرور الزمن مع عدم تعرضه للتلف، ولكن هناك استثناءات لهذه القاعدة حيث لا يتم تقديم رهون عقارية لأي سبب من الأسباب تخص العميل أو البنك أو غيرهما، ولذا تقبل البنوك بالرهن التجاري لتغطية وضمان ديونها، والرهن التجاري يشمل المال المنقول أو ما يقوم مقام المال المنقول، من بضائع أو ذهب أو أسهم أو سندات أو كمبيالات أو أوراق تجارية أخرى أو مواد بناء أو سيارات أو ناقلات أو مقتنيات أثرية عالية القيمة، وخلافه.

وسوف نورد أحكام القانون التجاري المرتبطة بالرهن التجاري والتي تحفظ حقوق كل من المدين والدائن في هذا العدد.



هلك الشيء أو تلف كان الدائن مسئولا إلا إذا أثبت أن الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه.

• يلتزم الدائن المرتهن بأن يستوفي الحقوق المتعلقة بالشيء المرهون كقبض قيمته وأرباحه وعوائده وغير ذلك من المبالغ الناتجة عنه عند استحقاقها على أن يخصم ما يقبضه من الدين المضمون ولو لم يكن قد حل أجله، ويحتسب الخصم من قيمة ما أنفقه الدائن المرتهن في المحافظة على الشيء وصيانته ثم من المصروفات والفوائد ثم من أصل الدين المضمون بالرهن ما لم ينص الاتفاق أو القانون على غير ذلك.

إجراءات التنفيذ في حال عدم السداد

يوجد في القانون تنظيم لإجراءات التنفيذ على الشيء المرهون اقتضاء لقيمة الدين المضمون عند حلول أجل استحقاقه إذا لم يقيم المدين بالوفاء به. وهي إجراءات المقصود بها تمكين الدائن المرتهن من الحصول على حقه في سرعة ويسر.

• في العادة، يجب أن يتم سداد القرض أو الدين وفق ما تم الاتفاق عليه وأن يتم هذا السداد دون إبطاء أو تأخير ولكن هذا قد لا يحدث لأي سبب من الأسباب وعليه إذا لم يدفع الدين المضمون بالرهن التجاري في ميعاد استحقاقه، تبدأ الإجراءات بالتنبيه على المدين أو الكفيل العيني بالوفاء فإذا انقضت ثلاث أيام من تاريخ هذا التنبيه ولم يقيم المدين بالوفاء، فيكون

قائما بحيث لا يكون تغيير المحل في هذه الحالة بمثابة إنشاء لرهن جديد ولو لم يتفق في العقد على ذلك.

• أما إذا كان الشيء المرهون معيناً بالذات فلا يكون للمدين أن يستبدل به شيئاً غيره إلا إذا اتفق على ذلك في العقد وبشرط أن يقبل الدائن البديل، وفي ذلك مراعاة للعدالة بين الجميع.

المحافظة على الشيء المرهون

• يلتزم الدائن المرتهن باتخاذ كافة الوسائل اللازمة للمحافظة على الشيء المرهون، فإذا كان المرهون ورقة تجارية قد حل أجلها وجب عليه أن يطالب بالوفاء بها، وأن يبذل في ذلك عناية الشخص المعتاد، فإذا



ويؤشر به على الصك ذاته، أما الحقوق الثابتة في صكوك لأمر فإن رهنها يتم بتظهيرها تظهيراً تأمينياً، أي يذكر فيه أن القيمة للضمان أو أي بيان آخر يفيد الرهن. ويكون الرهن في هاتين الحالتين نافذاً في حق المدين دون حاجة إلى إعلانه بالرهن أو قبوله، ولهذا فإن الدائن المرتهن يكون مطمئن البال لأن لديه في حيازته سواء فعلياً أو قانونياً رهن تجاري نافذ في جميع الأوقات، وهذا النفاذ يعطي الدائن المرتهن الحق في التصرف في المال المرهون وفق كل حالة ومقتضياتها ووفقاً لما يراه لحماية حقوقه.

إثبات الرهن التجاري

أجازت أحكام القانون إثبات الرهن التجاري فيما بين المتعاقدين وبالنسبة إلى الغير بكافة طرق الإثبات أي كانت قيمة الدين المضمون بالرهن وأياً كانت طبيعة هذا الدين بالنسبة إلى الدائن.

• يجب أن يلتزم الدائن المرتهن بأن يسلم إلى المدين -إذا طلب ذلك- إيصالاً يتضمن بياناً بالصفات الأساسية المميزة للشيء المرهون بحيث يمكن للمدين الراهن أن يستخدمه عند الضرورة كأداة للإثبات إذا وقع نزاع حول مدى تنفيذ الدائن المرتهن لالتزامه بالمحافظة على الشيء المرهون ورده. أما في الحالة التي يكون فيها محل الرهن من المثليات ثم يتفق الطرفان على أن يستبدل به شيء آخر من نوعه، فيعتبر الرهن



الشيء المرهون نفقات باهظة في حين أن القواعد العامة تفرض على الدائن المرتهن أن يقوم بالنفقات اللازمة لصيانته إلا إذا تخلص عن الرهن وتركه بدون مقابل.

• إذا كان الشيء المرهون صكا لم يدفع ثمنه بالكامل، التزم الراهن -متى وجب الوفاء بالجزء غير المدفوع- أن يقدم إلى الدائن المرتهن النقود اللازمة للوفاء بهذا الجزء قبل ميعاد استحقاقه بيوم على الأقل، وإلا جاز للدائن المرتهن أن يطلب بيع الصك بإتباع الإجراءات المنصوص عليها في القانون.

• ومن الأحكام العامة في هذا الشأن هو بطلان كل اتفاق يبرم وقت تقرير الرهن أو بعده، ويعطي الدائن المرتهن في حالة عدم استيفاء الدين عند حلول الأجل

بين الأطراف المعنية على غير ذلك، ويتفق هذا الحكم مع القواعد العامة على أساس أن المدين بارتضائه عندما وضع هذه الأموال ضمن عقد الرهن يكون قد وافق ضمنا على التنفيذ على أي من هذه الأموال إذا ما حل أجل الدين دون أن يقوم بالوفاء به. ومع ذلك فقد قيد القانون حق الدائن في الاختيار بألا يكون من شأن هذا الاختيار أن يلحق ضرر بالمدين وذلك تطبيقا لقاعدة ضرورة تنفيذ العقود بحسن نية. وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يشمل البيع إلا ما يكفي للوفاء بحق الدائن المرتهن.

أحكام أخرى

• إذا نقص سعر الشيء المرهون في السوق بحيث أصبح غير كاف لضمان الدين، جاز للدائن أن يطلب من المدين تكملة الضمان، وأن يعين لذلك ميعادا مناسباً فإذا رفض المدين ذلك، أو انقضى الميعاد المحدد دون أن يكمل المدين الضمان، جاز للدائن التنفيذ على الشيء المرهون طبقاً لأحكام القانون ويلاحظ هنا أن النص لا يشترط أن ينخفض سعر الشيء المرهون في السوق إلى حد كبير، وإنما يكفي أن ينخفض إلى حد يجعله غير كاف لضمان الدين المضمون، وكذلك يجيز القانون أن يطلب المدين أو الدائن المرتهن من القاضي الترخيص له في بيع الشيء المرهون إذا كان معرضاً للهلاك أو التلف، أو إذا ما اقتضت صيانة

للدائن أن يتقدم بعريضة إلى المحكمة المختصة يطلب الأمر ببيع الشيء المرهون كله أو بعضه، ويطلب المدين أو الكفيل -إن وجد- بقرار البيع الصادر من القاضي ومكان البيع وتاريخه وساعته، هذا بشرط عدم تظلم من صدر الأمر ضده خلال خمسة أيام من تاريخ إعلانه به، ويكون الحكم الصادر في التظلم غير قابل لأي طعن.

ويجري البيع في الزمان والمكان اللذان تحددهما المحكمة (القاضي) وبالمزاد العلني إلا إذا أمر القاضي بإتباع طريقة أخرى (كأن يأمر مثلا ببيع الشيء المرهون بيعا وديا في البورصة أو في السوق) وإذا كان الشيء المرهون من الصكوك المتداولة في سوق الأوراق المالية، فيتم بيعه في هذه السوق على يد سمسار معتمد، وفي جميع الأحوال يكون للدائن حق أولوية في استيفاء دينه من الثمن الناتج من البيع. ويحصل الدائن المرتهن على ما يستحقه فقط وفي حالة وجود فائض فإن هذا الفائض يسلم لصاحبه أي المدين ومن هنا يتضح أن القانون لا يسمح للدائن المرتهن الإثراء على حساب المدين وذلك بمنعه من الحصول على أية أموال تعتبر إضافية أو أكثر مما يستحق وفي هذا عين العدالة.

• وفي بعض الحالات قد يتم الرهن التجاري على عدة أموال وفي عدة أماكن مما يعطي الدائن المرتهن الحق أن يختار المال الذي يجري عليه البيع ما لم يتم الاتفاق

