

الحماية القانونية للدائن المرتهن في مواجهة التصرفات الواردة على العقار المرهون: دراسة مقارنة بين القانون الأردني والقانون العراقي

مجبل جاسم الحماوي

شعلان اورنس الشلال

جامعة الشرق الأوسط

Legal Protection of the Mortgagee Creditor Against Dispositions Affecting the Mortgaged Property: A Comparative Study Between Jordanian Law and Iraqi Law

MEJBEL JASIM AL HAMAWEE

SHAALAN AWRANS ALSHALAL

Nsemjasm21@gmail.com

٩٦٤٢٦br@gmail.com

المستخلص

يتناول هذا البحث موضوع الحماية القانونية للدائن المرتهن في مواجهة التصرفات الواردة على العقار المرهون، بوصفها ضماناً موضوعية وإجرائية تهدف إلى صيانة حقوق الدائن ومنع الإضرار بالضمان العيني المقرر له. ويهدف البحث إلى بيان الأساس القانوني والنطاق التشريعي لتصرفات الراهن في العقار المرهون ومدى نفاذها بحق المرتهن، مع تحديد آليات الحماية المتمثلة في حقي التتبع والأولوية، ودعاوى حماية الضمان في إطار دراسة مقارنة بين التشريعين الأردني والعراقي. وقد اعتمد البحث المنهج المقارن والتحليلي من خلال دراسة النصوص القانونية في القانون المدني وقوانين الملكية والتسجيل العقاري في كلا البلدين. وتوصل البحث إلى أن سلطة الراهن في التصرف بالعقار المرهون ليست مطلقة، بل هي مقيدة بعدم الإضرار بحقوق الدائن المرتهن أو الإنقاص من قيمة الضمان، وأن كلاً من المشرعين الأردني والعراقي حرصا على إيجاد توازن بين حق المالك في الاستعمال والتصرف وحق المرتهن في استيفاء دينه بالأولوية. كما تبين وجود تباين إجرائي بين القانونين، حيث توسع التشريع الأردني الحديث في تنظيم خيارات حائز العقار وإدارته، بينما يميل التشريع العراقي إلى تقييد بعض التصرفات بألية التأشير بالرهن وحجز العقار. الكلمات المفتاحية: الدائن المرتهن، الراهن، العقار المرهون، الحماية القانونية، حق التتبع، الرهن التأميني، القانون الأردني، القانون العراقي.

Abstract

This research addresses the legal protection of the mortgagors/mortgagees with a primary focus on the legal protection of the mortgagee against dispositions involving mortgaged property, as a substantive and procedural guarantee aimed at safeguarding the creditor's rights and preventing impairment of the provided in-rem security. The study aims to clarify the legal basis and legislative scope of the mortgagor's dispositions regarding the mortgaged property and their enforceability against the mortgagee, while identifying the protection mechanisms represented by the rights of pursuit and priority, as well as actions for protecting the security, through a comparative study between Jordanian and Iraqi legislation. The research adopts a comparative and analytical approach by examining the legal provisions of the Civil Codes, as well as property and real estate registration laws in both jurisdictions. The study concludes that the mortgagor's authority to dispose of the mortgaged property is not absolute, but is restricted by the obligation not to prejudice the mortgagee's rights or diminish the value of the collateral. It reveals that both Jordanian and Iraqi legislators sought to establish a balance between the owner's right to use and dispose of the property and the mortgagee's right to satisfy their debt with priority. Furthermore, the findings indicate procedural variations between the two systems, as recent Jordanian legislation

has expanded the regulation of the third-party possessor's options and property management, whereas Iraqi legislation tends to restrict certain dispositions through registration annotations and attachment procedures. **Keywords:** Mortgagee, Mortgagor, Mortgaged Property, Legal Protection, Right of Pursuit, Official Mortgage, Jordanian Law, Iraqi Law.

المقدمة

أولاً: التعريف بالموضوع

يشكل الرهن التأميني إحدى أهم وسائل الضمان العيني التي نظمها القانون بقصد تعزيز الثقة في المعاملات الائتمانية، إذ يمنح الدائن ضماناً خاصاً يرد على عقار معين ويخوله استيفاء حقه من قيمته بالأولوية على الدائنين العاديين والدائنين اللاحقين له في المرتبة. وتبرز أهمية هذا الضمان في أن المدين الراهن يحتفظ، من حيث الأصل، بملكية العقار المرهون وحيازته والقدرة على استغلاله، في حين يكتسب الدائن المرتهن حقاً عينياً تبعياً يضمن الوفاء بالدين عند حلول أجله، وبذلك يحقق الرهن نوعاً من التوازن بين مصلحة الراهن في الانتفاع بعقاره ومصلحة الدائن في الحصول على ضمان كافٍ لدينه. ولا يترتب على إنشاء الرهن التأميني تجريد الراهن من ملكية العقار أو منعه بصورة مطلقة من التصرف فيه، إذ يبقى له أن يبيعه أو يهبه أو يرتب عليه حقوقاً عينية أو شخصية ما دام مالكاً له. غير أن هذه السلطة لا تمارس بمعزل عن الحق الذي اكتسبه الدائن المرتهن، لأن الرهن بعد تسجيله وفقاً للإجراءات القانونية يصبح نافذاً في مواجهة الغير، ويظل متعلقاً بالعقار مهما انتقلت ملكيته أو تغير الشخص الذي يحوزه. ومن ثم فإن التصرف اللاحق لا يؤدي، في الأصل، إلى زوال الرهن، وإنما ينتقل العقار إلى المتصرف إليه متقلاً بحق الدائن المرتهن. ويقصد بالتصرفات الواردة على العقار المرهون في نطاق هذه الدراسة مختلف الأعمال القانونية التي يجريها الراهن بعد ترتيب الرهن، ويكون من شأنها نقل ملكية العقار أو إنشاء حق عيني أو شخصي عليه أو التأثير في قيمته الاقتصادية والضمانية. وتدخل ضمن ذلك التصرفات الناقلة للملكية، كالبيع والهبة والمقايضة، فضلاً عن التصرفات التي تنشئ حقوقاً عينية أصلية أو تبعية، مثل حق الانتفاع وحقوق الارتفاق والرهن اللاحق، وكذلك بعض التصرفات الشخصية، ولا سيما الإيجار، متى امتدت آثارها إلى العقار وأثرت في قدرة الدائن على التنفيذ عليه. ولا تكمن المشكلة في مجرد صدور التصرف عن مالك العقار، وإنما في مدى تأثيره في الضمان المقرر للدائن المرتهن. فقد يؤدي بيع العقار إلى انتقاله إلى شخص آخر، وقد يترتب على إنشاء رهن جديد تزامم عدد من الدائنين عند توزيع ثمن العقار، كما يمكن أن يؤدي ترتيب حق انتفاع أو إبرام إيجار طويل المدة إلى إنقاص القيمة الاقتصادية للعقار أو الحد من فرص بيعه بثمن مناسب عند التنفيذ. ولذلك لم يترك القانون هذه التصرفات من دون تنظيم، بل أخضع آثارها لمجموعة من القواعد التي تحفظ سلطة الراهن في التصرف من جهة، وتمنع الإضرار بحقوق الدائن المرتهن من جهة أخرى. ولا تقتصر حماية الدائن المرتهن على بقاء الرهن وتمتعه بالتقدم والتتبع، بل تمتد إلى التصرفات التي تصدر بقصد إضعاف الضمان أو تعطيل التنفيذ. فقد يلجأ الراهن إلى إجراء تصرفات صورية أو احتيالية، أو يرتب حقوقاً لاحقة بقصد إنقاص قيمة العقار، أو يمتنع عن المحافظة عليه بما يعرض الضمان لخطر حقيقي. وفي مثل هذه الحالات يستطيع الدائن، متى توافرت الشروط القانونية، استعمال الوسائل المقررة للمحافظة على حقه، ومنها طلب عدم نفاذ التصرف الضار في حقه، أو اتخاذ الإجراءات التحفظية، أو الاعتراض على التصرفات التي تتعارض مع الرهن ومرتبه.

ثانياً: أهمية البحث

تؤكد الأهمية العلمية للبحث من ارتباطه بالتوازن بين مبدئين أساسيين؛ أولهما حرية المالك في التصرف بملكه واستعمال السلطات التي يخولها له حق الملكية، وثانيهما ضرورة حماية الثقة المشروعة للدائن الذي منح الائتمان اعتماداً على القيمة المالية للعقار المرهون. ولا يمكن ترجيح أحد المبدئين بصورة مطلقة، لأن منع الراهن من جميع التصرفات يؤدي إلى تعطيل تداول الأموال، بينما يؤدي إطلاق حريته من دون قيود إلى إضعاف الرهن وتجريده من وظيفته بوصفه ضماناً عينياً. وتظهر الأهمية العملية للموضوع في تعدد المنازعات التي يمكن أن تنشأ عن بيع العقار المرهون أو هبته أو ترتيب رهن لاحق أو حق انتفاع أو إيجار عليه، وما يترتب على ذلك من تزامم بين الدائن المرتهن والمتصرف إليه وأصحاب الحقوق اللاحقة. كما يثير التنفيذ على العقار المرهون مسائل تتعلق بتحديد مرتبة الدائنين، ومركز حائز العقار، ومدى نفاذ التصرفات السابقة أو اللاحقة في مواجهة الدائن، وتوزيع حصيلة البيع بين أصحاب الحقوق وفقاً لمراتبهم القانونية.

ثالثاً: إشكالية البحث

يثير الموضوع إشكالية رئيسية تتعلق بمدى قدرة الراهن على التصرف في العقار بعد إنشاء الرهن، وحدود نفاذ هذه التصرفات في مواجهة الدائن المرتهن. فإذا كان الراهن لا يفقد ملكية العقار بمجرد رهنه، فإن بقاء سلطته في التصرف قد يؤدي إلى تعارض بين حقوق المتصرف إليه وحقوق الدائن المرتهن، ولا سيما عندما يكون التصرف من شأنه نقل الملكية أو ترتيب حقوق جديدة تؤثر في قيمة العقار أو في إجراءات التنفيذ عليه.

ويمتد الإشكال إلى تحديد الوسائل التي يستطيع الدائن المرتهن استعمالها للمحافظة على ضمانه، ومدى كفاية حقي التقدم والتتبع وحدهما لمواجهة جميع التصرفات الضارة. كما يثور التساؤل عن أثر تسجيل الرهن والتصرفات اللاحقة في تحديد الأولوية، ومركز مشتري العقار المرهون أو الحائز له، والحدود التي يجوز ضمنها للدائن طلب عدم نفاذ التصرف أو مباشرة التنفيذ على العقار في يد الغير. وتتمثل الإشكالية الأساسية للبحث في السؤال الآتي: إلى أي مدى وفّر القانونان الأردني والعراقي الحماية للدائن المرتهن في مواجهة التصرفات الواردة على العقار المرهون، وما الوسائل الموضوعية والإجرائية التي تكفل بقاء الرهن وفعاليته؟ ويتفرع عن هذه الإشكالية عدد من التساؤلات، أهمها: ما أنواع التصرفات التي يجوز للراهن إجراؤها على العقار المرهون؟ وما مدى نفاذ التصرفات الناقلة للملكية والحقوق العينية والشخصية في مواجهة الدائن المرتهن؟ وما أثر التسجيل في تحديد مرتبة الحقوق المتعارضة؟ وكيف يمارس الدائن حقي التقدم والتتبع؟ وما أوجه الاتفاق والاختلاف بين القانونين الأردني والعراقي في تنظيم هذه الحماية؟

إلأءأ: منهجية البحث

تقتضي طبيعة الموضوع الاعتماد على المنهج التحليلي، من خلال فحص النصوص القانونية المنظمة للرهن التأميني والتسجيل العقاري والتنفيذ على العقارات في القانونين الأردني والعراقي، وتحليل الأحكام المتعلقة بسلطة الراهن في التصرف وأثار التصرفات اللاحقة في حقوق الدائن المرتهن. كما يستعان بالاتجاهات الفقهية والأحكام القضائية ذات الصلة للكشف عن كيفية تطبيق هذه النصوص ومعالجة حالات التعارض بين الحقوق. ويعتمد البحث المنهج المقارن لبيان أوجه الاتفاق والاختلاف بين القانونين الأردني والعراقي في تنظيم التصرفات الواردة على العقار المرهون ووسائل حماية الدائن. كما يوظف المنهج التطبيقي في دراسة صور بيع العقار المرهون وهبته وترتيب الرهن والحقوق العينية والإيجارات اللاحقة عليه، وبيان الآثار التي تترتب على كل صورة، وصولاً إلى تقييم مدى فاعلية الحماية القانونية واقتراح المعالجات المناسبة لمواضع النقص أو الغموض.

أامسأ: هيكلية البحث

اقتضت طبيعة البحث تقسيمه إلى مطلبين؛ حُصص المطلب الأول لبحث الأحكام القانونية للتصرفات الواردة على العقار المرهون، وقُسم إلى فرعين، تناول الفرع الأول التصرفات الناقلة لملكية العقار المرهون وأثرها في حقوق الدائن المرتهن، بينما تناول الفرع الثاني التصرفات المنشئة للحقوق العينية أو الشخصية على العقار المرهون. أما المطلب الثاني، فقد حُصص لبيان وسائل حماية الدائن المرتهن من التصرفات الواردة على العقار المرهون، وقُسم بدوره إلى فرعين، تناول الفرع الأول الحماية الموضوعية للدائن المرتهن من خلال حقي التقدم والتتبع، في حين تناول الفرع الثاني الحماية الإجرائية والقضائية للدائن المرتهن في القانونين الأردني والعراقي، ثم اختتم البحث بخاتمة تضمنت أهم الاستنتاجات والمقترحات.

المطلب الأول الأحكام القانونية للتصرفات الواردة على العقار المرهون

يترتب على الرهن التأميني تخصيص العقار لضمان الوفاء بالدين، من دون أن يؤدي ذلك إلى خروج العقار من ملك الراهن أو حرمانه بصورة مطلقة من سلطات المالك. ولذلك يبقى للراهن، من حيث الأصل، حق استعمال العقار واستغلاله والتصرف فيه، إلا أن هذه السلطات تصبح مقيدة بعدم المساس بحق الدائن المرتهن أو الانتقاص من قيمة الضمان المقرر لمصلحته. ويقتضي ذلك التمييز بين التصرفات الناقلة لملكية العقار المرهون، كالبيع والهبة والمقايضة، والتصرفات التي لا تنتقل الملكية وإنما تنشئ على العقار حقاً عينياً أو شخصياً، كالرهن اللاحق وحق الانتفاع والارتفاق والإجارة^(١). ولا تؤدي جميع هذه التصرفات إلى النتيجة القانونية ذاتها؛ فانتقال ملكية العقار لا يزيل الرهن المسجل، وإنما تنتقل الملكية - متى تم التصرف وفقاً للشكل القانوني - مثقلة بحق الدائن المرتهن. أما الحقوق العينية أو الشخصية التي تنشأ بعد تسجيل الرهن، فإن نفاذها في مواجهة الدائن المرتهن يتوقف على طبيعة الحق وتاريخ تسجيله أو ثبوت تاريخه والمرتبة التي يشغلها في السجل العقاري. وبناءً عليه، سنتناول في الفرع الأول التصرفات الناقلة للملكية، وفي الفرع الثاني التصرفات المنشئة للحقوق العينية أو الشخصية.

الفرع الأول التصرفات الناقلة لملكية العقار المرهون وأثرها في حقوق الدائن المرتهن

يقصد بالتصرفات الناقلة للملكية كل تصرف قانوني يترتب عليه انتقال ملكية العقار من الراهن إلى شخص آخر، سواء تم ذلك بعوض، كما في البيع والمقايضة والوفاء بمقابل، أم من دون عوض، كما في الهبة. ولا يعني ترتيب الرهن على العقار تجريد الراهن من ملكيته، لأن الرهن التأميني لا يستلزم نقل الحيازة أو الملكية إلى الدائن، وإنما ينشئ للأخير حقاً عينياً تبعياً يخوله التقدم على غيره من الدائنين وتتبع العقار في أي يد ينتقل إليها^(٢). ولهذا اتفق القانونان الأردني والعراقي على بقاء سلطة الراهن في التصرف، مع اختلاف بعض الأحكام الخاصة المتعلقة بموافقة الدائن المرتهن وانتقال الدين إلى المتصرف إليه.

أولاً: موقف القانون الأردني من التصرفات الناقلة لملكية العقار المرهون

أقر المشرع الأردني، كقاعدة عامة، بقاء سلطة الراهن في التصرف في العقار المرهون، إذ نصت المادة (١٣٣٥) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ على أن: (للاهن أن يتصرف في عقاره المرهون رهناً تأمينياً دون أن يؤثر ذلك على حقوق المرتهن)^(٣). ويفهم من هذا النص أن الرهن لا يسلب الراهن ملكيته، وبالتالي يجوز له من حيث الأصل أن يبيع العقار أو يهبه أو يقايض عليه، إلا أن التصرف لا يكون من شأنه إبطال الرهن السابق أو إنقاص الحقوق التي اكتسبها الدائن المرتهن نتيجة تسجيله. غير أن صحة التصرفات العقارية ونفاذها تخضع للتسجيل في السجل العقاري؛ فقد نصت المادة (٦٣) من قانون الملكية العقارية الأردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩ على أن: (لا تكون التصرفات أو العقود أو أي معاملات تجري على العقارات أو المياه صحيحة في المناطق التي تمت التسوية فيها إلا إذا سجلت لدى مديرية التسجيل، ويعد باطلاً كل تصرف أو عقد أو معاملة أجري خلافاً لذلك)^(٤). وبناءً عليه، لا يكفي مجرد الاتفاق بين الراهن والمتصرف إليه لنقل الملكية، وإنما يجب إتمام التصرف أمام مديرية التسجيل المختصة، لأن التسجيل يعد ركناً في التصرفات العقارية الواردة على العقارات التي شملتها أعمال التسوية. ويمكن مراجعة النص في قانون الملكية العقارية الأردني رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩. وقد أورد المشرع الأردني حكماً خاصاً ببيع العقار المرهون، فنصت المادة (١٦٨) من قانون الملكية العقارية على أن: (للاهن أن يبيع العقار المرهون بموافقة الدائن المرتهن إلى شخص آخر يقبل تملك العقار مثقلاً بالرهن على أن تبقى معاملة الرهن على ما هي عليه)^(٥). ويتضح من هذا النص أن إتمام بيع العقار المرهون مع إبقاء الرهن قائماً على حاله يتطلب موافقة الدائن المرتهن، فضلاً عن قبول المشتري تملك العقار مثقلاً بالرهن. وتمثل هذه المادة حكماً خاصاً يقيد القاعدة العامة الواردة في المادة (١٣٣٥) من القانون المدني في نطاق البيع؛ فسلطة الراهن في التصرف تبقى قائمة، إلا أن تسجيل البيع بالصورة التي يبقى فيها الرهن على حاله يخضع لموافقة الدائن المرتهن. ولا تعني موافقة الدائن المرتهن على البيع تنازله عن الرهن أو عن مرتبته، ما لم يصدر منه تعبير صريح بذلك ويجري تسجيله وفقاً للقانون. فالمشتري يتلقى ملكية العقار محملة بالرهن السابق، ويصبح في مركز حائز العقار المرهون. وقد عرّفت المادة (١٣٥٤) من القانون المدني الأردني الحائز بقولها: (يعتبر حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بعد الرهن ملكيته أو حق عيني آخر عليه بأي سبب دون أن يلزمه شخصياً دين الرهن)^(٦). ومن ثم لا يصبح المشتري مسؤولاً شخصياً عن الدين بمجرد انتقال الملكية إليه، إلا إذا وافق على تحمل الدين وفقاً للأحكام القانونية، ولكن العقار يبقى مسؤولاً مسؤولية عينية عن الوفاء به. وتتمثل النتيجة الأساسية لانتقال الملكية في احتفاظ الدائن المرتهن بحق تتبع العقار في يد المالك الجديد؛ فقد نصت المادة (١٣٥٢) من القانون المدني الأردني على أن: (للدائن المرتهن رهناً تأمينياً حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به طبقاً لمرتبته)^(٧). وبذلك يستطيع الدائن المرتهن، عند حلول أجل الدين وعدم الوفاء به، التنفيذ على العقار ولو كان قد انتقل إلى شخص آخر، لأن حقه متعلق بالعقار ذاته وليس بشخص الراهن وحده. وتظهر في ذلك الحماية الحقيقية للدائن، إذ لا يستطيع المدين التخلص من الضمان بمجرد نقل ملكية العقار. ويتفق القضاء الأردني مع هذا الاتجاه في المحافظة على حق الدائن المرتهن عند التنفيذ؛ فقد قضت محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (١١٧٦/١٩٩٩)، الصادر بتاريخ ١١/٢٢/١٩٩٩، بالمبدأ الآتي: (للمرتهن استيفاء دينه من العقار وفق مرتبته، والرجوع بالباقي على أموال المدين بصفته دائناً عادياً)^(٨). ويؤكد القرار أن تصرف الراهن أو انتقال الملكية لا يمنع الدائن من التنفيذ على العقار وفق مرتبته، كما لا يمنعه من الرجوع بباقي الدين على المدين إذا لم يكف ثمن العقار للوفاء بكامل حقه. ويمكن الرجوع إلى المبدأ المنشور ضمن اجتهادات محكمة التمييز الأردنية في الحقوق العينية التبعية.

ثانياً: موقف القانون العراقي من التصرفات الناقلة لملكية العقار المرهون

اتخذ المشرع العراقي موقفاً صريحاً في الإبقاء على حق الراهن في التصرف في العقار المرهون؛ إذ نصت المادة (١٢٩٥) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ على أن: (١- يجوز للراهن أن يتصرف بالبيع وغيره في العقار المرهون رهناً تأمينياً، وتصرفه هذا لا يؤثر في حق المرتهن. ٢- وله الحق في إدارة العقار المرهون، وفي قبض غلته إلى وقت التحاقها بالعقار وفقاً لقواعد الإجراء)^(٩). ويدل ذلك على أن البيع والهبة وغيرهما من التصرفات الناقلة للملكية تبقى جائزة، إلا أنها لا تؤدي إلى سقوط الرهن أو إضعاف مركز الدائن المرتهن. ويشترط في التصرف الناقلة للملكية العقار أن يستوفي الشكل الذي حدده القانون؛ فقد نصت المادة (٥٠٨) من القانون المدني العراقي على أن: (بيع العقار لا ينعقد إلا إذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون)^(١٠). ولذلك لا يترتب على البيع غير المسجل انتقال ملكية العقار، وإنما تبقى الملكية للراهن إلى أن يتم التسجيل في دائرة التسجيل العقاري المختصة^(١١). ويمكن مراجعة النصوص في القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١. وأكد قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ سلطة الراهن في التصرف، فنصت المادة (٣١٧) منه على أن: (١- للراهن إجراء جميع التصرفات الناقلة للملكية على العقار المرهون، وحينئذ يتحول الدين بمرتبه وشروطه إلى من انتقل إليه العقار المرهون بموافقة الدائن المرتهن).

٢- إذا تعدد الراهنون فلكل واحد منهم الانفراد بنقل دينه إذا لم يشترط التضامن بينهم في سجل الرهن، أما إذا اشترط التضامن فلا يجوز ذلك إلا بموافقة بقية المدينين المتضامنين مع الراهن^(١٢) ويستفاد من هذا النص أن موافقة الدائن المرتهن تتعلق بانتقال الدين إلى من انتقلت إليه ملكية العقار بالمرتبة والشروط ذاتها، ولا تتعلق بأصل سلطة الراهن في إجراء التصرف، لأن صدر المادة أجاز له صراحة جميع التصرفات الناقلة للملكية. فإذا وافق الدائن على انتقال الدين، أصبح المتصرف إليه مسؤولاً عنه وفق الشروط المسجلة، أما إذا لم يوافق، فإن التصرف في العقار لا يمس بقاء الدين في ذمة المدين الأصلي، كما يبقى الرهن متعلقاً بالعقار وفق مرتبته. ويضمن المشرع العراقي حق الدائن المرتهن من خلال حق التمتع؛ فقد نصت المادة (١٣٠٦) من القانون المدني العراقي على أن: (١- يجوز للمرتهن عند حلول أجل الدين أن ينزع ملكية العقار المرهون رهناً تأمينياً في يد الحائز لهذا العقار بعد إنذاره بدفع الدين، إلا إذا اختار الحائز أن يقوم بوفاء الدين أو بتحرير العقار من الرهن. ٢- ويعتبر حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بعد الرهن بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار، أو أي حق عيني آخر عليه قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين الموثق بالرهن)^(١٣) وقد أكدت محكمة التمييز الاتحادية العراقية هذه القاعدة في قرارها رقم (٦٤١/الهيئة الاستئنافية منقول/٢٠٢٥)، الصادر بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١١، إذ قررت: (بقاء إشارة الرهن التأميني لا يمنع مالك العقار من التصرف فيه أو إدارته والانتفاع به وقبض غلته)^(١٤). ويبين القرار أن استمرار إشارة الرهن لا يحول دون تصرف المالك، لأن حماية الدائن تتحقق ببقاء الرهن وحقه في التمتع، وليس بمنع الراهن من ممارسة جميع سلطات الملكية. والقرار منشور في الموقع الرسمي لمجلس القضاء الأعلى العراقي. ويظهر من المقارنة أن القانونين الأردني والعراقي يتفقان على أن انتقال ملكية العقار لا يؤدي إلى زوال الرهن، وأن المالك الجديد يتلقى العقار متقلاً به. غير أن القانون الأردني اشترط في المادة (١٦٨) من قانون الملكية العقارية موافقة الدائن المرتهن على بيع العقار إلى شخص يقبل تملكه متقلاً بالرهن، بينما ربط القانون العراقي موافقة الدائن، وفق المادة (٣١٧)، بانتقال الدين إلى المتصرف إليه بمرتبته وشروطه، مع إبقاء أصل سلطة الراهن في التصرف قائماً.

الفرع الثاني التصرفات المنشئة للحقوق العينية أو الشخصية على العقار المرهون

لا تقتصر تصرفات الراهن على نقل ملكية العقار، وإنما قد يرتب عليه حقوقاً عينية جديدة، كالرهن اللاحق وحق الانتفاع وحق الارتفاق والمساحطة، أو حقوقاً شخصية، وفي مقدمتها حق المستأجر الناشئ عن عقد الإيجار^(١٥). ولا تمنع هذه التصرفات من حيث الأصل، ولكنها تخضع لقاعدة مؤداها أن الحق السابق في التسجيل يتقدم على الحق اللاحق، وأن التصرف الشخصي لا يجوز الاحتجاج به على الدائن المرتهن إذا لم تتوافر فيه الشروط المتعلقة بثبوت التاريخ أو التسجيل أو موافقة الدائن.

أولاً: موقف القانون الأردني من التصرفات المنشئة للحقوق العينية أو الشخصية

يجوز للراهن في القانون الأردني ترتيب رهن تأميني ثانٍ أو أكثر على العقار ذاته، على ألا يؤثر الرهن اللاحق في مرتبة الدائن المرتهن السابق. وقد نصت المادة (١٦٢) من قانون الملكية العقارية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩ على أن: (يجوز إنشاء أكثر من رهن تأميني على عقار واحد، تتعين مرتبة كل واحد منها تبعاً لتاريخ قيده في السجل العقاري للعقار المرهون)^(١٦). وتؤدي هذه القاعدة إلى ترتيب الدائنين المرتهنين بحسب تاريخ تسجيل حقوقهم، بحيث يستوفي صاحب المرتبة الأولى دينه قبل صاحب المرتبة الثانية، وهكذا إلى أن تنفذ حصيلة بيع العقار^(١٧) وأكدت المادة (١٣٥٠) من القانون المدني الأردني استمرار هذه المرتبة، فنصت على أن: (١- تعتبر مرتبة الرهن التأميني من تاريخ تسجيله في دائرة التسجيل. ٢- ويحتفظ بمرتبته حتى يقيد بدائرة التسجيل ما يدل على انقضائه)^(١٨). وبناءً عليه، فإن ترتيب رهن جديد أو حق عيني آخر على العقار بعد تسجيل الرهن الأول لا يؤدي إلى مزاحمة الدائن السابق في مرتبته، وإنما يظل الحق الجديد متأخراً عنه، ويكون صاحبه ملزماً باحترام الرهن الأسبق. كما نصت المادة (١٣٤٥) من القانون المدني الأردني على أن: (ينفذ الرهن التأميني في حق غير المتعاقدين من تاريخ تسجيله في دائرة التسجيل قبل أن يكسب الغير حقاً عينياً على العقار المرهون)^(١٩). ويعني ذلك أن كل من يكتسب بعد تسجيل الرهن حق انتفاع أو ارتفاق أو رهناً لاحقاً يتلقى حقه مقيداً بحق الدائن المرتهن السابق. فلا يجوز لصاحب الحق العيني اللاحق أن يحتج بحقه لتعطيل التنفيذ على العقار أو الانتقاص من أولوية الدائن السابق^(٢٠) أما بالنسبة إلى التصرفات المنشئة للحقوق الشخصية، فقد خص المشرع الأردني الإيجار بتنظيم صريح في المادة (١٣٤٤) من القانون المدني، التي نصت على أن: (١- الإجارة المنجزة الصادرة من الراهن لا تنفذ في حق المرتهن إلا إذا كانت ثابتة التاريخ قبل الرهن. ٢- أما الإجارة المضافة التي تبدأ بعد انتهاء الإجارة المنجزة فلا تنفذ في حق المرتهن مطلقاً إلا إذا سجلت في عقد الرهن)^(٢١). ويتضح من ذلك أن عقد الإيجار يبقى صحيحاً بين الراهن والمستأجر، إلا أن نفاذه في مواجهة الدائن المرتهن يتوقف على ثبوت تاريخه قبل الرهن، أو تسجيله في عقد الرهن إذا كان من قبيل الإجارة المضافة. ولا يجوز للراهن استخدام حقه في إنشاء الحقوق العينية أو الشخصية بطريقة تؤدي إلى الإضرار بالعقار أو إنقاص قيمته؛ فقد نصت المادة (١٣٣٧) من القانون المدني الأردني على أن: (يضمن الراهن العقار المرهون رهناً تأمينياً، وهو مسؤول عن سلامته كاملاً حتى

تاريخ وفاء الدين، وللمرتهن أن يعترض على كل نقص في ضمانه وأن يتخذ من الإجراءات ما يحفظ حقه على أن يرجع بالنفقات على الراهن^(٢٢). وبذلك يستطيع الدائن الاعتراض على أي تصرف يؤدي بصورة فعلية إلى إضعاف الضمان، كإنشاء حق انتفاع طويل المدة بتمن صوري أو تأجير العقار بشروط تقضي إلى تخفيض قيمته عند التنفيذ. وقد أكدت محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (١٩٩٩/١١٧٦)، الصادر بتاريخ ١٩٩٩/١١/٢٢، أن: (الدائن المرتهن يستوفي دينه من العقار طبقاً لمرتبته، وبعد اتباع الإجراءات القانونية المقررة للتنفيذ)^(٢٣). ويترتب على ذلك أن أصحاب الحقوق العينية اللاحقة لا يزاحمون الدائن السابق إلا في حدود المرتبة التي اكتسبها بالتسجيل، كما لا يستطيع المستأجر الاحتجاج بعقده على المرتهن إذا لم تتوافر شروط نفاذ الإيجار في مواجهته.

ثانياً: موقف القانون العراقي من التصرفات المنشئة للحقوق العينية أو الشخصية

يسمح القانون العراقي بترتيب أكثر من رهن على العقار الواحد، مع حماية الدائن المرتهن السابق عن طريق تحديد المرتبة وفقاً لأسبقية التسجيل. وقد نصت المادة (٣١٦) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ على أن: (١- يجوز رهن العقار أو جزء منه بدرجات متعددة، ويتقدم كل دائن مرتهن على من يليه في التسجيل في استيفاء حقه من ثمن العقار المرهون عند بيعه أو هلاكه. ٢- يقتصر التقدم على أصل الدين والفوائد المتحققة من تاريخ المطالبة بالدين إلى يوم رسو الزيادة عند البيع، مضافاً إلى ذلك فائدة السنة السابقة على تاريخ المطالبة. ٣- يشمل حق التقدم عند هلاك العقار أصل الدين والفوائد المتحققة من تاريخ هلاك العقار إلى تاريخ دفع التعويض، مضافاً إلى ذلك فائدة السنة السابقة على تاريخ الهلاك)^(٢٤). ويعني ذلك أن الرهن اللاحق يكون صحيحاً، لكنه لا يؤثر في مرتبة الرهن السابق، كما أن أصحاب الحقوق العينية التي تسجل بعد الرهن يلتزمون باحترام الحقوق التي سبقتهم في التسجيل. ولا ينعقد الرهن العقاري ذاته إلا بالتسجيل؛ فقد نصت المادة (٢/٣٠٥) من قانون التسجيل العقاري على أن: (لا ينعقد الرهن إلا بالتسجيل في السجل العقاري)^(٢٥). ومن ثم لا يكفي الاتفاق غير المسجل لإنشاء رهن عقاري يمكن الاحتجاج به على الدائنين أو الغير. ويمكن الرجوع إلى النصوص في قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١. أما الإيجار، فقد نظمته المادة (٣١٤) من قانون التسجيل العقاري العراقي، التي نصت على أن: (١- إذا كان العقار المرهون مؤجراً فينبغي تثبيت ذلك في سجل الرهن بموافقة الدائن المرتهن، وتعتبر هذه الإجارة نافذة بحقه. ٢- الإجارة المنعقدة بعد تسجيل الرهن لا تنفذ بحق الدائن المرتهن إلا إذا أشرت في السجل بموافقة. ٣- إذا تبين أن العقار المرهون مأجور بعقد رسمي ثابت التاريخ قبل تسجيل الرهن ولم يبين ذلك في سجل الرهن، فتعتبر هذه الإجارة نافذة بحق الدائن المرتهن خلال مدة الرهن على ألا تزيد على ثلاث سنوات من بدء سريان عقد الإيجار، ولا يخل ذلك بحق ذوي العلاقة بمراجعة المحاكم المختصة بهذا الشأن)^(٢٦). ويتميز التنظيم العراقي في هذا المجال بوضوح أكبر من التنظيم الأردني؛ إذ اشترط لنفاذ الإيجار اللاحق للرهن التأشير به في السجل وموافقة الدائن المرتهن، كما وضع حداً أقصى لنفاذ الإيجار السابق غير المثبت في سجل الرهن مقداره ثلاث سنوات. وتهدف هذه الأحكام إلى منع الراهن من إبرام إيجارات طويلة أو صورية تؤدي إلى تقليل القيمة الاقتصادية للعقار أو عزوف المشترين عنه عند بيعه تنفيذاً للرهن. ويملك الدائن المرتهن الاعتراض على التصرفات التي تضعف ضمانه، فقد نصت المادة (١٢٩٦) من القانون المدني العراقي على أن: (١- يضمن الراهن في الرهن التأميني سلامة الرهن، وللمرتهن أن يعترض على كل عمل يكون من شأنه إنقاص ضمانه. ٢- فإذا وقعت أعمال من شأنها أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو التعيب أو تجعله غير كافٍ للضمان، كان للمرتهن أن يطلب من المحكمة وقف هذه الأعمال واتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر)^(٢٧). وينطبق ذلك على التصرفات القانونية والمادية التي تؤدي إلى إنقاص قيمة العقار، سواء تمثلت في إنشاء حق عيني مرهق أم في عقد إيجار يلحق ضرراً واضحاً بالضمان. كما أكدت محكمة التمييز الاتحادية ارتباط بقاء إشارة الرهن باستمرار الدين المضمون، إذ قضت في قرارها رقم (٣١٢/الهيئة الاستئنافية عقار/٢٠١٧)، الصادر بتاريخ ٢٧/٨/٢٠١٧، بأن: (لا مبرر لبقاء إشارة الرهن التأميني متى أوفى المدين بالتزاماته وانقضى الدين المضمون)^(٢٨). ويستفاد من القرار، بمفهومه المقابل، أن إشارة الرهن تبقى منتجة لآثارها ومرتبتها في مواجهة الحقوق والتصرفات اللاحقة ما دام الدين قائماً، فإذا انقضى الدين وجب فك الرهن وتحرير العقار من قيده. والقرار منشور في الموقع الرسمي لمجلس القضاء الأعلى العراقي. ويتضح من المقارنة أن القانونين الأردني والعراقي يجيزان إنشاء حقوق عينية أو شخصية على العقار بعد رهنه، إلا أن هذه الحقوق لا يجوز أن تمس مرتبة الدائن المرتهن السابق. كما يتفان على أهمية التسجيل في تحديد الأولوية، وعلى عدم نفاذ الإيجارات اللاحقة في مواجهة الدائن المرتهن إلا وفق الشروط القانونية. ومع ذلك، يبدو المشرع العراقي أكثر تفصيلاً في تنظيم الإيجار، من خلال اشتراط موافقة الدائن والتأشير في السجل ووضع حد أقصى لنفاذ الإيجار السابق غير المثبت في سجل الرهن، في حين يركز المشرع الأردني على ثبوت تاريخ الإجارة أو تسجيلها في عقد الرهن.

المطلب الثاني وسائل حماية الدائن المرتهن من التصرفات الواردة على العقار المرهون

لا تتحقق فاعلية الرهن التأميني بمجرد إنشاء الحق لمصلحة الدائن المرتهن، وإنما تتوقف قيمته العملية على الوسائل التي تمكن الدائن من المحافظة على العقار المرهون واستيفاء دينه منه عند حلول الأجل. وقد نظم المشرعان الأردني والعراقي هذه الحماية من خلال مستويين متكاملين؛ يتمثل المستوى الأول في الحماية الموضوعية المستمدة من الطبيعة العينية للرهن، ولا سيما حقي التقدم والتتبع، بينما يتمثل المستوى الثاني في الحماية الإجرائية والقضائية التي تسمح للدائن بالاعتراض على التصرفات والأعمال الضارة، وطلب وقفها، والتنفيذ على العقار وبيعه بالمزاد العلني^(٢٩). ولا تهدف هذه الوسائل، في الأصل، إلى منع الراهن من التصرف في العقار أو الحكم ببطلان كل تصرف يصدر منه، لأن التصرف في العقار المرهون يبقى جائزاً ضمن الحدود القانونية، وإنما تهدف إلى جعل هذه التصرفات غير مؤثرة في الرهن السابق. فالدائن المرتهن يستطيع الاحتجاج برهنه على المتصرف إليه، والتقدم على أصحاب الحقوق اللاحقة، وتتبع العقار في يد الحائز، ثم اللجوء إلى إجراءات التنفيذ الجبري إذا لم يوفّ الدين عند حلول أجله.

الفرع الأول الحماية الموضوعية للدائن المرتهن من خلال حقي التقدم والتتبع

تستند الحماية الموضوعية للدائن المرتهن إلى كون الرهن التأميني حقاً عينياً تبعياً يرد على عقار معين ويخصه للوفاء بالدين. وتظهر الصفة العينية للرهن في سلطتين أساسيتين: الأولى هي حق التقدم، الذي يمنح المرتهن أولوية في استيفاء دينه من ثمن العقار، والثانية هي حق التتبع^(٣٠)، الذي يسمح له بالتنفيذ على العقار ولو انتقلت ملكيته أو رتب عليه حق عيني لمصلحة شخص آخر. وبهاتين السلطتين يصبح تصرف الراهن في العقار غير قادر، من حيث الأصل، على إهدار الضمان أو إسقاطه.

أولاً: حق التقدم

يقصد بحق التقدم أولوية الدائن المرتهن في استيفاء حقه من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي يحل محله، قبل الدائنين العاديين وقبل الدائنين المرتهنين اللاحقين له في المرتبة. ولا يؤدي حق التقدم إلى منح المرتهن ملكية العقار، وإنما يمنحه أفضلية عند توزيع حصيلة البيع، بحيث يستوفي كل دائن حقه وفق المرتبة التي اكتسبها من تاريخ تسجيل الرهن^(٣١) ففي القانون الأردني، نصت المادة (١٣٤٨) من القانون المدني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ على أن: (١- تؤدي ديون الدائنين المرتهنين رهناً تأمينياً من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محله طبقاً لمرتبة كل منهم، ولو كانوا قد أجروا القيد في يوم واحد، وذلك بعد حسم ما أنفق في هذا الشأن في الدوائر المختصة. ٢- وتحدد هذه المرتبة بالرقم التتابعي للقيد، فإذا تقدم أشخاص متعددون في وقت واحد لقيد رهونهم ضد مدين واحد وعلى عقار واحد، فيكون قيد هذه الرهون تحت رقم واحد، ويعتبر هؤلاء الدائنون عند التوزيع في مرتبة واحدة)^(٣٢) ويتبين من النص أن المشرع الأردني وضع معياراً موضوعياً لتحديد الأولوية هو الرقم التتابعي للقيد في السجل العقاري، فلا يجوز للدائن اللاحق أن يتقدم على الدائن الذي سجل رهنه قبله. وإذا قيدت عدة رهون في وقت واحد وتحت رقم واحد، عد أصحابها في مرتبة واحدة، واقتسموا ما يخص تلك المرتبة وفقاً للقواعد القانونية. وأكدت المادة (١٣٥٠) من القانون المدني الأردني بقاء المرتبة، فنصت على أن: (١- تعتبر مرتبة الرهن التأميني من تاريخ تسجيله في دائرة التسجيل. ٢- ويحتفظ بمرتبته حتى يقيد بدائرة التسجيل ما يدل على انقضائه)^(٣٣). وبناءً عليه، فإن التصرفات اللاحقة، سواء تمثلت في بيع العقار أو هبته أو إنشاء رهن جديد عليه، لا تؤثر في مرتبة الدائن المرتهن السابق ما دام الرهن قائماً ومسجلاً، ولا يقتصر حق التقدم على الثمن الناتج عن بيع العقار، بل يمتد إلى المال الذي يحل محله تطبيقاً لقاعدة الحلول العيني. وقد نصت المادة (١٣٣٩) من القانون المدني الأردني على أن: (ينتقل الرهن عند هلاك العقار المرهون رهناً تأمينياً أو تعييه إلى المال الذي يحل محله، وللمرتهن أن يستوفي حقه منه وفقاً لمرتبته)^(٣٤). ويدخل في المال الذي يحل محل العقار مبلغ التأمين والتعويض وبديل الاستملاك، فلا يؤدي هلاك العقار أو استملاكه إلى ضياع حق الدائن، بل ينتقل الرهن بمرتبته إلى المقابل المالي. وقد طبقت محكمة التمييز الأردنية هذا الحكم في قرارها رقم (١٩٩٩/٢٥٧١)، الصادر بتاريخ ٢٦/٣/٢٠٠٠، المتعلق برهن مبلغ التأمين، وقررت أن: (لا يصرف مبلغ التأمين للمؤمن له إلا بعد موافقة المرتهن وفي حدود قيمة الرهن)^(٣٥). ويؤكد هذا القرار انتقال حماية الدائن من العقار إلى مبلغ التأمين الذي حل محله. ويمكن مراجعة المبدأ ضمن اجتهادات محكمة التمييز الأردنية في الحقوق العينية التبعية. أما في القانون العراقي، فقد قررت المادة (١٣٠٤) من القانون المدني رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ حق التقدم بنصها على أن: (يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم قبل الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون رهناً تأمينياً أو من المال الذي حل محل هذا العقار، ويستوفي كل منهم حقه بحسب مرتبته)^(٣٦). ويلاحظ أن المشرع العراقي جمع في هذا النص بين أولوية المرتهن على الدائنين العاديين، وأولوية بعض الدائنين المرتهنين على بعض وفق مراتبهم. وفصلت المادة (٣١٦) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ نطاق هذه الأولوية، إذ نصت على أن: (١- يجوز رهن العقار أو جزء منه بدرجات متعددة، ويتقدم كل دائن مرتهن على من يليه في التسجيل في استيفاء حقه من ثمن العقار المرهون عند بيعه أو هلاكه. ٢- يقتصر التقدم على أصل الدين والفوائد المتحققة من تاريخ المطالبة بالدين

إلى يوم رسو المزايدة عند البيع، مضافاً إلى ذلك فائدة السنة السابقة على تاريخ المطالبة. ٣- يشمل حق التقدم عند هلاك العقار أصل الدين والفوائد المتحققة من تاريخ هلاك العقار إلى تاريخ دفع التعويض، مضافاً إلى ذلك فائدة السنة السابقة على تاريخ الهلاك^(٣٧). كما نصت المادة (١٢٩٨) من القانون المدني العراقي على الحلول العيني بقولها: (إذا هلك العقار المرهون رهناً تأمينياً أو تعيب، انتقل حق المرتهن إلى المال الذي يحل محله، كالتعويض ومبلغ التأمين وبدل الاستملاك للمنفعة العامة، وللمرتهن أن يستوفي حقه من ذلك بحسب مرتبته)^(٣٨) ويظهر من المقارنة أن القانونين الأردني والعراقي يتفقان على ثلاثة أحكام رئيسية؛ أولهما أن مرتبة الرهن تتحدد بتاريخ التسجيل، وثانيهما أن الدائن المرتهن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين اللاحقين، وثالثهما أن حقه ينتقل إلى التعويض أو مبلغ التأمين أو بدل الاستملاك إذا تعذر بقاء العقار ذاته. غير أن قانون التسجيل العقاري العراقي كان أكثر تفصيلاً في بيان الفوائد التي يشملها حق التقدم.

ثانياً: حق التتبع

يقصد بحق التتبع سلطة الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون في أي يد يكون، ولو انتقلت ملكيته بعد تسجيل الرهن إلى شخص لا تربطه بالدائن علاقة شخصية. ويعد حق التتبع الوسيلة الأساسية لمواجهة التصرفات الناقلة للملكية؛ فلو كان انتقال العقار يؤدي إلى انتهاء الرهن، لاستطاع المدين التخلص من الضمان بمجرد بيع العقار أو هبته، ولذلك جعل القانون الرهن ملازماً للعقار حتى الوفاء بالدين أو تطهير العقار أو بيعه وفقاً لإجراءات التنفيذ^(٣٩) وقد نصت المادة (١٣٥٢) من القانون المدني الأردني على أن: (للدائن المرتهن رهناً تأمينياً حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به طبقاً لمرتبته)^(٤٠). ويشترط لممارسة هذا الحق أن يكون الرهن صحيحاً ومسجلاً، وأن يكون التصرف الناقل للملكية لاحقاً لتسجيله، وأن يكون الدين المضمون قد حل أجله ولم يتم الوفاء به. وعرفت المادة (١٣٥٤) من القانون المدني الأردني حائز العقار المرهون بقولها: (يعتبر حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بعد الرهن ملكيته أو حق عيني آخر عليه بأي سبب دون أن يلزمه شخصياً دين الرهن)^(٤١). ويفيد ذلك أن الحائز مسؤول عن الدين مسؤولية عينية في حدود العقار، وليس مسؤولاً عنه في بقية أمواله، ما لم يكن قد التزم شخصياً بأداء الدين. ولا يمارس التتبع مباشرة من دون مراعاة الضمانات الإجرائية، فقد نصت المادة (١٣٥٣) من القانون المدني الأردني على أن: (للدائن المرتهن رهناً تأمينياً أن يتخذ إجراءات نزع ملكية العقار المرهون وبيعها إذا لم يؤد الدين في ميعاده، وذلك بعد إنذار المدين وحائز العقار طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراء والقوانين الخاصة)^(٤٢). ويضمن الإنذار للحائز العلم بإجراءات التنفيذ وتمكينه من استعمال الخيارات التي منحها له القانون. ويجوز للحائز أن يؤدي الدين بدلاً من تحمل بيع العقار؛ فقد نصت المادة (١٣٥٥) من القانون المدني الأردني على أن: (لحائز العقار المرهون رهناً تأمينياً أن يؤدي دين الرهن والنفقات بعد إنذاره، على أن يرجع بما أداه على المدين، وله أن يحل محل الدائن الذي استوفى دينه فيما له من حقوق)^(٤٣). كما يجوز له تطهير العقار، وفقاً للمادة (١٣٥٦) التي نصت على أن: (لحائز العقار المرهون رهناً تأمينياً حق تطهير العقار الذي آل إليه من كل حق عيني ترتب عليه توثيقاً لدين مسجل بأداء الدين حتى تاريخ إجراء بيعه أو في المواعيد التي حددها قانون الإجراء أو القوانين الخاصة)^(٤٤) وقد أكدت محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (١٩٩٩/١١٧٦)، الصادر بتاريخ ١١/٢٢/١٩٩٩، أن: (للمرتهن استيفاء دينه من العقار عند حلول أجل طبقاً لمرتبته وبعد اتخاذ إجراءات التنفيذ)^(٤٥). ويجمع هذا المبدأ بين الحماية الموضوعية المتمثلة في التقدم والتتبع، والحماية الإجرائية المتمثلة في وجوب اتباع إجراءات التنفيذ القانونية. أما المشرع العراقي فقد نص في المادة (١٣٠٦) من القانون المدني على أن: (١- يجوز للمرتهن عند حلول أجل الدين أن ينزع ملكية العقار المرهون رهناً تأمينياً في يد الحائز لهذا العقار بعد إنذاره بدفع الدين، إلا إذا اختار الحائز أن يقوم بوفاء الدين أو بتحرير العقار من الرهن. ٢- ويعتبر حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بعد الرهن بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار، أو أي حق عيني آخر عليه قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين الموثق بالرهن)^(٤٦) ويتضح أن المشرع العراقي جمع في نص واحد بين تعريف الحائز، وحق الدائن في تتبع العقار، ووجوب إنذار الحائز، والخيارات التي يجوز للحائز استعمالها. كما نظمت المادة (١٣٠٧) من القانون المدني العراقي أثر وفاء الحائز بالدين، فنصت على أن: (١- إذا وفى الحائز الدين الموثق بالرهن التأميني حل محل الدائن فيما له من حقوق، إلا ما كان منها متعلقاً بتأمينات قدمها شخص آخر غير المدين. ٢- ويبقى حق الحائز في الوفاء بالدين قائماً إلى يوم رسو المزايدة، ولكن يجب عليه أيضاً أن يفي بما صرف في الإجراءات من وقت إنذاره، على أن يرجع بكل ذلك على المدين وعلى المالك السابق للعقار المرهون)^(٤٧). وبذلك يتفق القانونان على أن حق التتبع لا يؤدي إلى إلزام الحائز شخصياً بالدين، وإنما يسمح بالتنفيذ على العقار الموجود في يده. كما يتفقان على ضرورة إنذاره، ومنحه حق الوفاء بالدين أو تحرير العقار من الرهن. ويعد التنظيم العراقي أكثر جمعاً لهذه الأحكام في نص المادة (١٣٠٦)، في حين وزعها المشرع الأردني على المواد من (١٣٥٢) إلى (١٣٥٦).

الفرع الثاني الحماية الإجرائية والقضائية للدائن المرتهن في القانونين الأردني والعراقي

لا تكفي الحقوق الموضوعية وحدها لتحقيق الحماية الفعلية للدائن المرتهن، لأن التقدم والتتبع يحتاجان إلى إجراءات تكفل المحافظة على العقار، ومنع إنقاص قيمته، وتنفيذ سند الرهن وبيع العقار عند تخلف المدين عن الوفاء. وتتنوع هذه الوسائل بين الحماية الوقائية السابقة على التنفيذ، كطلب وقف الأعمال الضارة، والحماية القضائية العامة، كدعوى عدم نفاذ التصرف، والحماية التنفيذية المتمثلة في وضع اليد على العقار وبيعه بالمزاد وتوزيع ثمنه بحسب مراتب الدائنين^(٤٨).

أولاً: الحماية الإجرائية والقضائية في القانون الأردني

تبدأ الحماية الإجرائية للدائن المرتهن منذ تسجيل الرهن في السجل العقاري، لأن التسجيل هو الذي يجعل الرهن نافذاً في مواجهة الغير ويحدد مرتبته. كما يتيح التسجيل لكل من يتعامل على العقار معرفة وجود الرهن ومرتبته، فلا يستطيع المتصرف إليه الادعاء بأن الحق لم يكن ظاهراً في السجل العقاري^(٤٩) وقبل حلول أجل الدين، يستطيع الدائن اللجوء إلى القضاء لمنع الأعمال التي تهدد العقار أو تنقص من قيمة ضمانه. وقد نصت المادة (٣/١٣٣٨) من القانون المدني الأردني على أن: (إذا وقعت أعمال من شأنها أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو التعيب أو تجعله غير كاف للضمان، كان للمرتهن أن يطلب من المحكمة وقف هذه الأعمال واتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر)^(٥٠). وتشمل هذه الحماية الأعمال المادية، كهدم البناء أو إزالة المنشآت، كما يمكن أن تشمل التصرفات القانونية التي تستخدم على نحو صوري أو ضار لتقليل القيمة الاقتصادية للعقار وأكدت المادة (١٦٩) من قانون الملكية العقارية الأردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩ مسؤولية الراهن، فنصت على أن: (يضمن الراهن العقار المرهون رهناً تأمينياً، ويسأل في مواجهة المرتهن عن كل ضرر يلحق بالعقار المرهون إلى حين الوفاء بالدين، وذلك في حدود مسؤوليته)^(٥١). ويستطيع الدائن، استناداً إلى هذا النص، المطالبة بوقف الضرر أو إزالته والتعويض عنه عند توافر شروط المسؤولية. وإذا صدر من المدين تصرف ضار لا تكفي في مواجهته آثار الرهن، أو أدى التصرف إلى إفساره وإضعاف الضمان العام للدائن، جاز للمرتهن الاستعانة بدعوى عدم نفاذ التصرف، ولا سيما بالنسبة إلى الجزء الذي قد يبقى من الدين بعد التنفيذ على العقار. فقد نصت المادة (٣٧٠) من القانون المدني الأردني على أن: (إذا أحاط الدين حالاً أو مؤجلاً بمال المدين بأن زاد عليه أو ساواه، فإنه يمنع من التبرع تبرعاً لا يلزمه ولم تجر العادة به، وللدائن أن يطلب الحكم بعدم نفاذ هذا التصرف في حقه)^(٥٢). ولا يقصد بدعوى عدم النفاذ إبطال التصرف بين المدين والمتصرف إليه، وإنما منع الاحتجاج به على الدائن في الحدود التي يسبب فيها ضرراً له. ومع ذلك، تبقى هذه الدعوى وسيلة احتياطية بالنسبة إلى الدائن المرتهن، لأن حق التتبع يغنيه عادة عن الطعن في التصرف الناقل لملكية العقار ما دام الرهن صحيحاً ومسجلاً^(٥٣) وعند حلول أجل الدين وعدم الوفاء به، يستطيع الدائن المرتهن مباشرة التنفيذ على سند الرهن من دون الحاجة إلى إقامة دعوى موضوعية جديدة لإثبات أصل الحق. وقد نصت المادة (١٧٣) من قانون الملكية العقارية على أن: (للدائن المرتهن رهناً تأمينياً عقارياً، أيًا كانت مرتبة رهنه، أن يطلب إلى دائرة التنفيذ المختصة بتنفيذ سند الرهن وبيع العقار المرهون تأميناً لدينه بالمزاد العلني في حال تخلف المدين عن تأدية الدين عند حلول أجل الوفاء به، أو في حال تحقق شرط في سند الرهن يقضي بسقوط الأجل لتخلف المدين عن الوفاء بما تعهد به)^(٥٤) وحددت المادة (١٧٤/أ) من القانون ذاته الجهة وطريقة التنفيذ، فنصت على أن: (يجري تنفيذ سند الرهن لدى دائرة التنفيذ المختصة التي تتولى مباشرة إجراءات تنفيذ السند وبيع العقار المرهون تأميناً للدين بالمزاد العلني طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون التنفيذ)^(٥٥). ويترتب على ذلك أن سند الرهن المسجل يعد سنداً قابلاً للتنفيذ، ويتولى رئيس التنفيذ الإشراف على الإنذار والحجز وتقدير العقار والإعلان عن المزايدة وبيع العقار وتوزيع الثمن. وتنتهي إجراءات التنفيذ ببيع العقار وتوزيع ثمنه بحسب المراتب، وقد نصت المادة (١٧٥) من قانون الملكية العقارية على أن: (ينقضي الرهن التأميني ببيع العقار المرهون بالمزاد العلني ودفع ثمنه إلى الدائنين المرتهنين طبقاً لمرتبة كل واحد منهم أو إيداعه لحسابهم)^(٥٦). وتتجسد أهمية هذه الإجراءات في أنها تمنع الراهن أو الحائز من تعطيل حق الدائن بمجرد الاعتراض على البيع، مع بقاء حق كل ذي مصلحة في استعمال طرق الطعن والاعتراض المقررة قانوناً. كما تضمن المزايدة العلنية الحصول على أفضل ثمن ممكن، بما يحقق التوازن بين مصلحة الدائن في استيفاء دينه ومصلحة الراهن والحائز في عدم بيع العقار بثمن يقل عن قيمته.

ثانياً: الحماية الإجرائية والقضائية في القانون العراقي

أقام المشرع العراقي الحماية الإجرائية للدائن المرتهن على التسجيل، والاعتراض القضائي على الأعمال الضارة، والتنفيذ المباشر لسند الرهن، ثم بيع العقار وتوزيع ثمنه بحسب المراتب. ولا ينعقد الرهن التأميني إلا بالتسجيل، فقد نصت المادة (١/١٢٨٦) من القانون المدني العراقي على أن: (لا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله في دائرة التسجيل العقاري، وعلى كل من المتعاقدين أن يعين محل إقامة مختاراً في البلد الذي تم فيه التسجيل، ويعطى لكل منهما نسخة من سند عقد الرهن موقفاً عليها منها بعد أخذ تقريرهما في مواجهة الشهود)^(٥٧) ويستطيع الدائن طلب الحماية القضائية الوقائية إذا قام الراهن بأعمال تهدد الضمان؛ فقد نصت المادة (١٢٩٦) من القانون المدني العراقي على أن: (١- يضمن الراهن في الرهن التأميني

سلامة الرهن، وللمرتهن أن يعترض على كل عمل يكون من شأنه إنقاص ضمانه. ٢- فإذا وقعت أعمال من شأنها أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو التعيب أو تجعله غير كافٍ للضمان، كان للمرتهن أن يطلب من المحكمة وقف هذه الأعمال واتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر^(٥٨). وإذا اتخذ المدين تصرفاً قصد به الإضرار بدانيه وإعسار نفسه، جاز للدائن المرتهن استعمال دعوى عدم نفاذ التصرف بوصفها حماية مكتملة للرهن. فقد نصت المادة (٢٦٣) من القانون المدني العراقي على أن: (يجوز لكل دائن أصبح حقه مستحق الأداء وصدر من مدينه تصرف ضار به أن يطلب عدم نفاذ هذا التصرف في حقه، إذا كان التصرف قد أنقص من حقوق المدين أو زاد في التزاماته وترتب عليه إعسار المدين أو الزيادة في إعساره، وذلك متى توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة التالية)^(٥٩) وحددت المادة (٢٦٤) من القانون المدني العراقي شروط هذه الدعوى بقولها: (١- إذا تصرف المدين بعوض يشترط لعدم نفاذ تصرفه في حق الدائن أن يكون هذا التصرف منطوياً على غش من المدين، وأن يكون من صدر له التصرف على علم بهذا الغش، ومجرد علم المدين أنه معسر كافٍ لافتراض وقوع الغش منه، كما يفترض علم من صدر له التصرف بغش المدين إذا كان قد علم أن هذا المدين معسر أو كان ينبغي أن يعلم بذلك. ٢- أما إذا كان التصرف تبرعاً فإنه لا ينفذ في حق الدائن حتى لو كان من صدر له التبرع حسن النية، وحتى لو ثبت أن المدين لم يرتكب غشاً. ٣- وإذا كان الخلف الذي انتقل إليه الشيء من المدين قد تصرف فيه بعوض إلى خلف آخر، فلا يصح للدائن أن يتمسك بعدم نفاذ التصرف إلا إذا كان الخلف الثاني يعلم غش المدين عند تصرفه للخلف الأول إن كان المدين قد تصرف بعوض، أو كان هذا الخلف الثاني يعلم إعسار المدين وقت تصرفه للخلف الأول إن كان المدين قد تصرف له تبرعاً)^(٦٠) وعند حلول أجل الدين، منح القانون العراقي الدائن المرتهن حق التنفيذ من دون حاجة إلى استصدار حكم جديد؛ إذ نصت المادة (١٣١٦) من القانون المدني على أن: (١- إذا حل الدين الموثق بالرهن التأميني ولم يوف، جاز للمرتهن دون حاجة للحصول على حكم أن يقدم سند الرهن التأميني إلى الدائرة المختصة وأن يطلب بيع العقار المرهون وفقاً للإجراءات المقررة في قانون التنفيذ، ولا تتأخر معاملة المزايدة والبيع والإخلاء ولو كان للراهن أو غيره اعتراض رفعه إلى المحكمة، لكن يجوز إجبار المرتهن على تقديم كفالة بأمر من المحكمة. ٢- وإذا بيع العقار المرهون بالمزايدة العلنية، سواء كان ذلك في مواجهة الراهن أو الحائز، فإن الحقوق المسجلة على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رست به المزايدة في صندوق المحكمة)^(٦١) كما نصت المادة (١٦١) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ على أن: (تقوم دائرة التسجيل العقاري المختصة ببيع العقارات الموثقة برهن أو ما هو بحكمه أو حق امتياز بناءً على طلب تحريري من الدائن المرتهن بتحصيل دينه وملحقاته إذا كان مستحق الأداء)^(٦٢) ويجب قبل البيع تبليغ الراهن، فقد نصت المادة (١/١٦٣) من قانون التسجيل العقاري على أن: (يبلغ الراهن بلزوم تأدية الدين وملحقاته خلال ثلاثة أيام تبدأ من اليوم الذي يلي التبليغ في محل الإقامة المختار من قبله في سجل الرهن، ويعتبر هذا المحل ملزماً لهذا الغرض ما لم يقر بإشعار الدائرة بصورة رسمية بتغييره)^(٦٣) وقد أكد القضاء العراقي أهمية التسجيل في حماية الحقوق العقارية؛ إذ قضت محكمة التمييز الاتحادية في قرارها رقم (٣٦٩/منع معارضة/٢٠٠٩)، الصادر بتاريخ ٢٩/١/٢٠٠٩، بأن: (عقد الرهن العقاري غير المسجل باطل، ويكون إشغال العقار استناداً إليه بلا سند قانوني)^(٦٤). ويؤكد القرار أن الحماية الإجرائية لا تمنح إلا للرهن الذي استوفى التسجيل المقرر قانوناً. كما ميزت محكمة التمييز بين الرهن التأميني والحجز الاحترازي في قرارها رقم (٩٨١/الإجراء الحجز/٢٠٠٦)، إذ قررت أن: (الإجراء الحجز قيد احترازي، ولا يجوز بيع العقار بناءً عليه إذا لم يكن رهناً تأمينياً لسداد الدين)^(٦٥). ويظهر من ذلك أن مجرد وضع إشارة حجز لا يمنح صاحبها الحقوق التنفيذية نفسها التي يكتسبها الدائن المرتهن بموجب رهن مسجل. ويتبين من المقارنة أن المشرعين الأردني والعراقي منحا سند الرهن المسجل قوة تنفيذية تتيح للدائن طلب بيع العقار دون حاجة إلى حكم جديد يثبت الدين. كما قررا وجوب إنذار المدين أو الحائز وبيع العقار بالمزاد وتوزيع الثمن بحسب المراتب. غير أن التنظيم العراقي تضمن تفصيلاً أكبر لإجراءات البيع في قانون التسجيل العقاري، من حيث مدة التبليغ والإعلان ونسبة الثمن والاعتراض والتمييز، بينما أحال المشرع الأردني أغلب هذه التفاصيل إلى قانون التنفيذ.

الذاتمة

في ختام هذا البحث، تبين أن الحماية القانونية للدائن المرتهن في مواجهة التصرفات الواردة على العقار المرهون تمثل ركيزة أساسية لضمان استقرار المعاملات العقارية والاقتصادية. وقد كشفت الدراسة المقارنة بين التشريعين الأردني والعراقي أن المشرع في كلا البلدين حرص على إيجاد توازن دقيق بين حق الراهن في استعمال ملكه والتصرف فيه، وحق الدائن المرتهن في الحفاظ على الضمان العيني المقرر له من التسبق أو النقصان، وذلك عبر آليتي حق التتبع وحق الأولوية، فضلاً عن دعاوى حماية الضمان. وقد أسفر البحث عن الاستنتاجات والمقترحات الآتية:

أول الاستنتاجات:

١. إن سلطة الراهن في التصرف بالعقار المرهون ليست سلطة مطلقة، بل هي مقيدة بعدم الإضرار بحقوق الدائن المرتهن؛ إذ يتفرع عن عقد الرهن حظر أي تصرف مادي أو قانوني ينقص من قيمة الضمان أو يعطل إجراءات التنفيذ عليه.
 ٢. تظهر دراسة المقارنة تبايناً نصوصياً وإجرائياً بين القانونين الأردني والعراقي؛ فبينما توسع قانون الملكية العقارية الأردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩ في حماية الدائن عبر تنظيم أحكام إدارة العقار المرهون ونفاذ التصرفات بحقه، يميل القانون المدني وقانون التسجيل العقاري العراقيان إلى تقييد بعض التصرفات الصادرة من الراهن اشتراطاً لموافقة المرتهن أو عن طريق تسجيل إشارة الحجز والتأشير بالرهن.
 ٣. يُشكل "حق التتبع" الضمانة الموضوعية الأكثر فاعلية للدائن المرتهن لمواجهة انتقال ملكية العقار المرهون إلى الحائز، إلا أن ممارسة هذا الحق تخضع لقيود إجرائية وحمايات مقررّة للحائز حسن النية تختلف في تفصيلاتها وآلية تطهير العقار بين التشريعين الأردني والعراقي.
- ثانياً المقترحات:**

١. نقترح على المشرّع العراقي إعادة النظر في أحكام الرهن التأميني في القانون المدني وقانون التسجيل العقاري، وتحديثها بنصوص صريحة تنظم خيارات حائز العقار المرهون وآلية تطهير العقار بما يتماشى مع التطورات الاقتصادية والعقارية الحديثة على غرار ما أخذ به المشرّع الأردني في قانون الملكية العقارية لسنة ٢٠١٩.
٢. نقترح على المشرّع الأردني النص صراحةً على جزاء بطلان أو عدم نفاذ التنازلات والإيجارات طويلة الأجل التي يجريها الراهن على العقار المرهون إذا أبرمت بقصد الإضرار بالمرتهن أو تقليل قيمة العقار، دون الاكتفاء بالقواعد العامة للضرورة والإضرار.
٣. نقترح على القضاء في كلا البلدين تفعيل الرقابة القضائية على تصرفات الراهن الصادرة بالضمان، والتشديد في أعمال قواعد المسؤولية المدنية وإبطال التصرفات الصورية التي تُبرم بين الراهن والغير للإضرار بحقوق الدائن المرتهن وحرمانه من استيفاء دينه بالأولوية.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: كتب القانون

١. أمين علي الرفايع، وأحمد مسعد أبو سمهدانة، حق الدائن المرتهن بتتبع العقار المرهون رهناً تأمينياً في التشريع الأردني، ط١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٢٠.
٢. باسم محمد ملحم، أحكام الضمانات العينية وآثارها بالنسبة للغير في الفقه والقانون المقارن، ط١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٢٢.
٣. حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية: دراسة تحليلية شاملة لأحكام الرهن والتأمين والامتياز، ط١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٩.
٤. عباس زبون العبودي، التصرف في المال المرهون وأثره على حقوق الدائن المرتهن - دراسة مقارنة، ط١، مكتبة زين الحقوقية، بيروت، ٢٠١٩.
٥. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: التأمينات الشخصية والعينية، الجزء العاشر، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٢٢.
٦. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني: الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية - دراسة مقارنة، ط١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٥.
٧. علي هادي العبيدي، الحقوق العينية التبعية: الرهن التأميني والرهن الحيازي والحيار - دراسة مقارنة، ط١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٢٠.

٨. محمد عبيد الكبيسي، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٨.

٩. وسام حسام الدين الأحمد، الحماية القانونية للدائن المرتهن في الرهن العقاري - دراسة مقارنة، ط١، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٢١.

ثانياً: الرسائل العلمية والبحوث والدراسات المنشورة

١. أمجد عبد الفتاح أحمد حسان، وإيهاب يوسف عساروة، «حقوق وخيارات حائز العقار المرهون رهناً رسمياً: دراسة تحليلية مقارنة»، مجلة جامعة الخليل للبحوث - العلوم الإنسانية، العدد ٢، ٢٠٢٣.
٢. زين الزين، «الضمانات القانونية للدائن المرتهن لمتابعة العقار المرهون المسجل في النظام السعودي: دراسة مقارنة»، المجلة الأردنية للعلوم التطبيقية - سلسلة العلوم الإنسانية، العدد ١، ٢٠٢٠.

٣. عامر غانم علوان، «مواجهة حائز العقار المرهون لسلطة المرتهن في التتبع»، مجلة جامعة الإمام جعفر الصادق للدراسات القانونية، العدد ٦، ٢٠٢٣.

٤. لقاء خالد عبد علي، سلطة تصرف الراهن في العقار المرهون: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، معهد العلمين للدراسات العليا، النجف الأشرف، العراق، ٢٠١٩.

ثالثاً: التشريعات والقوانين الوطنية

١. القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته

٢. قانون الملكية العقارية الأردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩

٣. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل

٤. قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل

رابعاً: أحكام وقرارات المحاكم

١. محكمة التمييز الأردنية:

١. قرار محكمة التمييز الأردنية رقم (١٩٩٩/١١٧٦)، الصادر بتاريخ ١٩٩٩/١١/٢٢.

٢. قرار محكمة التمييز الأردنية رقم (١٩٩٩/٢٥٧١)، الصادر بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٢٦.

٢. محكمة التمييز الاتحادية العراقية:

١. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (٩٨١/الإجراء الحزبي/٢٠٠٦)، الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/٥/١٧.

٢. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (٣٦٩/منع معارضة/٢٠٠٩)، الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/١/٢٩.

٣. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (٣١٢/الهيئة الاستئنافية عقار/٢٠١٧)، الصادر بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢٧.

٤. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (٦٤١/الهيئة الاستئنافية منقول/٢٠٢٥)، الصادر بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١١.

List of Sources and References

First: Legal Books

1.Amin Ali Al-Rafai'ah and Ahmad Mas'ad Abu Samhadaneh, *The Mortgagee Creditor's Right to Trace the Mortgaged Real Estate under Jordanian Legislation*, 1st ed., Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution, Amman, 2020.

2.Basem Mohammad Melhem, *Provisions of Real Guarantees and Their Effects Toward Third Parties in Jurisprudence and Comparative Law*, 1st ed., Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution, Amman, 2022.

3.Hussein Abdul Latif Hamdan, *Real Securities: A Comprehensive Analytical Study of the Provisions of Mortgage, Security, and Privilege*, 1st ed., Al-Halabi Legal Publications, Beirut, 2009.

4.Abbas Zaboun Al-Aboudi, *Disposal of Mortgaged Property and Its Effect on the Rights of the Mortgagee Creditor: A Comparative Study*, 1st ed., Zain Legal Library, Beirut, 2019.

5.Abdul Razzaq Ahmad Al-Sanhuri, *Al-Wasit in the Explanation of the New Civil Law: Personal and Real Securities*, Vol. 10, Al-Halabi Legal Publications, Beirut, 2022.

6.Ali Hadi Al-Obaidi, *A Concise Commentary on Civil Law: Original Real Rights and Accessory Real Rights: A Comparative Study*, 1st ed., Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution, Amman, 2005.

7.Ali Hadi Al-Obaidi, *Accessory Real Rights: Mortgage, Possessory Pledge, and Option: A Comparative Study*, 1st ed., Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution, Amman, 2020.

8.Mohammad Obaid Al-Kubaisi, *Real and Personal Securities*, Dar Al-Jami'a Al-Jadida, Alexandria, 2018.

9.Wissam Hussam Al-Din Al-Ahmad, *Legal Protection of the Mortgagee Creditor in Real Estate Mortgage: A Comparative Study*, 1st ed., Wael Publishing and Distribution House, Amman, 2021.

Second: Theses, Research Papers, and Published Studies

1.Amjad Abdul Fattah Ahmad Hassan and Ihab Yousef Assarweh, "Rights and Options of the Possessor of Officially Mortgaged Real Estate: A Comparative Analytical Study," *Hebron University Research Journal – Humanities*, Issue 2, 2023.

2.Zaben Al-Zein, "Legal Guarantees for the Mortgagee Creditor to Pursue Registered Mortgaged Real Estate under the Saudi System: A Comparative Study," *Jordanian Journal of Applied Sciences – Humanities Series*, Issue 1, 2020.

- 3.Amer Ghanem Alwan, "The Possessor of Mortgaged Real Estate Facing the Mortgagee's Power of Tracing," *Imam Ja'far Al-Sadiq University Journal of Legal Studies*, Issue 6, 2023.
- 4.Liqa Khalid Abdul Ali, *The Mortgagor's Power to Dispose of the Mortgaged Real Estate: A Comparative Study*, Master's Thesis, Al-Alamein Institute for Graduate Studies, Najaf, Iraq, 2019.

Third: National Legislation and Laws

1. Jordanian Laws

- 1.Jordanian Civil Code No. 43 of 1976, as amended.
- 2.Jordanian Real Estate Ownership Law No. 13 of 2019.

2. Iraqi Laws

- 1.Iraqi Civil Code No. 40 of 1951, as amended.
- 2.Iraqi Real Estate Registration Law No. 43 of 1971, as amended.

Fourth: Court Judgments and Decisions

1. Jordanian Court of Cassation

- 1.Decision of the Jordanian Court of Cassation No. 1176/1999, issued on 22/11/1999.
- 2.Decision of the Jordanian Court of Cassation No. 2571/1999, issued on 26/3/2000.

2. Iraqi Federal Court of Cassation

- 1.Decision of the Federal Court of Cassation No. 981/Seizure Procedure/2006, issued on 17/5/2006.
- 2.Decision of the Federal Court of Cassation No. 369/Prevention of Opposition/2009, issued on 29/1/2009.
- 3.Decision of the Federal Court of Cassation No. 312/Appellate Real Estate Panel/2017, issued on 27/8/2017.
- 4.Decision of the Federal Court of Cassation No. 641/Appellate Movable Property Panel/2025, issued on 11/2/2025.

(١) علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني: الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية – دراسة مقارنة، ط١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٥، ص٢١٨

(٢) حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية: دراسة تحليلية شاملة لأحكام الرهن والتأمين والامتياز، ط١، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٩، ص١٣٤

(٣) المادة (١٣٣٥) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦

(٤) المادة (٦٣) من قانون الملكية العقارية الأردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩

(٥) المادة (١٦٨) من قانون الملكية العقارية الأردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩

(٦) المادة (١٣٥٤) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦

(٧) المادة (١٣٥٢) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦

(٨) قرار محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (١٩٩٩/١١٧٦)، الصادر بتاريخ ١٩٩٩/١١/٢٢

(٩) المادة (١٢٩٥) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١

(١٠) المادة (٥٠٨) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١

(١١) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: التأمينات الشخصية والعينية، الجزء العاشر، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٢٢، ص٥٦٣

(١٢) المادة (٣١٧) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١

(١٣) المادة (١٣٠٦) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١

(١٤) قرار محكمة التمييز الاتحادية العراقية رقم (٦٤١/الهيئة الاستئنافية منقول/٢٠٢٥)، الصادر بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١١

(١٥) لقاء خالد عبد علي، سلطة تصرف الراهن في العقار المرهون: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، معهد العلمين للدراسات العليا، النجف الأشرف، العراق، ٢٠١٩، ص٣٠

(١٦) المادة (١٦٢) من قانون الملكية العقارية الاردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩

(١٧) محمد عبيد الكبيسي، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٨، ص٢٥٥

(١٨) المادة (١٣٥٠) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦

- (١٩) المادة (١٣٤٥) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦
- (٢٠) أمين علي الرفايع، وأحمد مسعد أبو سمهدانة، «حق الدائن المرتهن بتتبع العقار المرهون رهناً تأمينياً في التشريع الأردني»، مجلة كلية الشريعة والقانون بتفهننا الأشراف، مج ٢٢، العدد ٥، ٢٠٢٠، ص ٣٧٤
- (٢١) المادة (١٣٤٤) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦
- (٢٢) المادة (١٣٣٧) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦
- (٢٣) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم (١٩٩٩/١١٧٦)، الصادر بتاريخ ١٩٩٩/١١/٢٢
- (٢٤) المادة (٣١٦) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١
- (٢٥) المادة (٢/٣٠٥) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١
- (٢٦) المادة (٣١٤) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١
- (٢٧) المادة (١٢٩٦) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١
- (٢٨) قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (٣١٢/الهيئة الاستئنافية عقار/٢٠١٧)، الصادر بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢٧
- (٢٩) زين الزين، «الضمانات القانونية للدائن المرتهن لمتابعة العقار المرهون المسجل في النظام السعودي: دراسة مقارنة»، المجلة الأردنية للعلوم التطبيقية - سلسلة العلوم الإنسانية، العدد ١، ٢٠٢٠، ص ١٢٨.
- (٣٠) عامر غانم علوان، «مواجهة حائز العقار المرهون لسلطة المرتهن في التتبع»، مجلة جامعة الإمام جعفر الصادق للدراسات القانونية، العدد ٦، ٢٠٢٣، ص ٩١
- (٣١) أمجد عبدالفتاح أحمد حسان، وإيهاب يوسف عساروة، «حقوق وخيارات حائز العقار المرهون رهناً رسمياً: دراسة تحليلية مقارنة»، مجلة جامعة الخليل للبحوث - العلوم الإنسانية، العدد ٢، ٢٠٢٣، ص ١٨٩
- (٣٢) المادة (١٣٤٨) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦
- (٣٣) المادة (١٣٥٠) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦
- (٣٤) المادة (١٣٣٩) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦
- (٣٥) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم (١٩٩٩/٢٥٧١)، الصادر بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٢٦،
- (٣٦) المادة (١٣٠٤) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١
- (٣٧) المادة (٣١٦) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١
- (٣٨) المادة (١٢٩٨) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١
- (٣٩) علي هادي العبيدي، الحقوق العينية التبعية: الرهن التأميني والرهن الحيازي والحيار - دراسة مقارنة، ط ١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٢٠، ص ٢١٥.
- (٤٠) المادة (١٣٥٢) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦
- (٤١) المادة (١٣٥٤) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦
- (٤٢) المادة (١٣٥٣) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦
- (٤٣) المادة (١٣٥٥) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦
- (٤٤) المادة (١٣٥٦) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦
- (٤٥) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم (١٩٩٩/١١٧٦)، الصادر بتاريخ ١٩٩٩/١١/٢٢
- (٤٦) المادة (١٣٠٦) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١
- (٤٧) المادة (١٣٠٧) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١
- (٤٨) عباس زبون العبودي، التصرف في المال المرهون وأثره على حقوق الدائن المرتهن - دراسة مقارنة، ط ١، مكتبة زين الحقوقية، بيروت، ٢٠١٩، ص ١٤٢.

- (٤٩) وسام حسام الدين الأحمد، الحماية القانونية للدائن المرتهن في الرهن العقاري - دراسة مقارنة، ط١، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٢١، ص ٩٨.
- (٥٠) المادة (٣/١٣٣٨) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦
- (٥١) المادة (١٦٩) من قانون الملكية العقارية الأردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩
- (٥٢) المادة (٣٧٠) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦
- (٥٣) باسم محمد ملحم، أحكام الضمانات العينية وآثارها بالنسبة للغير في الفقه والقانون المقارن، ط١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٢٢، ص ١٧٣.
- (٥٤) المادة (١٧٣) من قانون الملكية العقارية الأردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩
- (٥٥) المادة (١/١٧٤) من قانون الملكية العقارية الأردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩
- (٥٦) المادة (١٧٥) من قانون الملكية العقارية الأردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩
- (٥٧) المادة (١/١٢٨٦) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١
- (٥٨) المادة (١٢٩٦) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١
- (٥٩) المادة (٢٦٣) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١
- (٦٠) المادة (٢٦٤) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١
- (٦١) المادة (١٣١٦) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١
- (٦٢) المادة (١٦١) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١
- (٦٣) المادة (١/١٦٣) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١
- (٦٤) قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (٣٦٩/منع معارضة/٢٠٠٩)، الصادر بتاريخ ٢٩/١/٢٠٠٩،
- (٦٥) قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (٩٨١/الإجراء الحزبي/٢٠٠٦)، بتاريخ ١٧/٥/٢٠٠٦