

بسم الله الرحمن الرحيم

جمهورية السودان



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



جامعة البحر الاحمر

كلية الدراسات العليا والبحث العلمي

قسم القانون

أحكام الرهن العقاري في الفقه والقانون

بحث مقدم لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص

الدارس : محمد الريح أحمد المصطفي

المشرف : د. صديق محمد صديق عبد الرحمن

2018م – 1440هـ

آية

قال تعالى:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم
بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ
يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

صدق الله العظيم

سورة البقرة ((283))

إهداء

إلى الوالد الحبيب:

إلى قدوتي الأولى ونبراسي الذي ينير دربي.
إلى من رفعت رأسي عالياً افتخاراً به إلى من سعى لأنعم بالراحة والهناء.

له الرحمة والمغفرة

إلى الوالدة العزيزة:

فيا من علمتني أبجدية الحروف.
ويا من علمتني الصمود مهما تبدلت الظروف.
نعم أنها أُمِّي الغالية أطل الله عمرك فيما يحب ويرضا.

إلي زوجتي الغالية:

إلي الإنسانية التي ما فتئت تقابلني مع كل إطلالة جديدة...
ببسمه جميلة مع إشراقة وجه صبح بحب وحنان... بمشاعر مليئة رقة ومودة...
إلي الإنسانية التي علقت آمالي عليها في اجتياز هذا الدرب الطويل
إلي رفيقة دربي..... زوجتي الغالية
إلي أبنائي وبناتي إلى جميع أهلي وأحبابي

شكر وعرفان

الشكر من قبل وبعد لله الذي وفقني للقيام لهذه الدراسة (ربنا لك الحمد كما
ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطاتك)

ومن ثم الشكر إلي كل من ساهم معي بالجهد والرأي والتضحية في إعداد هذا
البحث في أولهم اخص بالشكر الجزيل

الدكتور / صديق محمد صديق و الذي أشرف على هذا البحث ومنحني العناية
العلمية بالإرشاد والتوجيه حتى خرج بصورته الحالية فله من اسمي آيات الشكر
والتقدير واسأل الله له التوفيق والسداد ومزيد من التفوق والتقدم .

واخص بالشكر الاخ/ حمزه مكي يوسف

واخص بالشكر الاستاذ الجليل / هاشم بكري

واخص بالشكر الاخ/ الصديق / صلاح الدين بشير عثمان - جامعة البحر الاحمر

وأخيرا شكري إلي الذين كانوا خير عون ودليل لي في هذا الطريق فلكم من
صوت شكراً مرهف بأريج الوفاء والتقدير

الشكر موصول للدكتور / محمد النذير عميد كلية القانون

والشكر لجامعة البحر الاحمر

المستخلص

جأ

يهدف البحث للتعريف بأهمية دور الرهن في دعم استقرار التعاملات المدنية بين الناس وبيان مفهوم الرهن في الفقه والقانون ومشروعيته وأهميته في التعاملات المدنية والتي نتج عن تطبيقها أنواع مختلفة متعددة من النزاعات خصوصاً في تطبيقات التمويل المصرفي مسترشدين في ذلك في القانون المعاملات المدنية لسنة 1984م والسوابق القضائية بالإضافة الي بعض القوانين العربية التي تناولت موضوع الرهن في قوانينها الخاصة .

تناول الباحث من خلال بحثه في احكام الرهن في الفقه والقانون متنولاً تعريف الرهن لغة وفقهاً وقانوناً بالإضافة الي نشأة الرهن موضوعاً وطبيعية عقد الرهن واثار وقيود ومحو عقد الرهن وحقوق التقدم والتتبع والامتياز ، منتهياً في مرحلة انقضاء عقد الرهن بصفة اصلية .

واستخلص الباحث عدد من النتائج لهما ان الرهن هو ضمان ووفاء الدين ويكون بمقتضي اتفاق ويأتي زيادة بحق الضمان العام على اموال المدينة ، وبالإضافة الي تعزيز الثقة في التعامل وتشجيع الاغراض ، مما ينعكس ايجابياً على تطور مؤسسة الائتمان التي تعد شريان الحياة الاقتصادية ، وقد ساق الباحث في نهاية بحثه مجموعة من التوصيات وأهمها ان ينص في عقد الرهن على التزام المرتهن لا يكون التزاماً نتيجة الا اذا تحمل فيه الدائم تعبئة الحادث المفاجئ او القوة القاهرة ، كما اوصى ان تكون اسبقية التقدم للساعة اسوة للتشريعات العربية حفاظاً على حقوق المرتهن المتقدم على سائر الدائمين .

نوصي القضاة بالاستيساق في التنازل عن الرجل الحيازي من توافق اهليه اهلية الابرء من المتنازل لان التنازل عن الرهن يعد بمثابة التنازل عن الدين وغيرها من التوصيات الاخرى مدرجة في ختام هذا البحث .

Abstact

The research aims to definie importance of mortgage role in supporting role supporting and sellings the givil transaction between people. Also to

clarify the concept of Mortgage and its importance in both Islamic law's 'Sharia' and Civil law legislations which were applied in different and multiple types of conflicts, specially in the application.

Of bank financing according to the civil transactions law of 1984, and the legal precedents and the Islamic law, "Sharia" in addition to some Arabic laws which deal with issue of Mortgage in its special by laws.

Through the stage of his research, the researcher presents the rules of Mortgage according to Islamic laws "Sharia", He defines Mortgage in terms of linguistics and legal definitions, in addition to the establishment of Mortgages and the nature of the mortgage contract, and the impacts, affects, limits which may lead to the dissolve of the mortgage contract.

The rights of obtaining and enjoying a genuine distinction of the Mortgage contract. Among many results the researcher presents the most important result that Mortgage stands as a guarantee for loans coverage, and it should be presented as an agreement to enforce and in create the right of the general guarantee to the creditor finance, in addition to strengthen the confidence and encourage the transaction of loans.

And this will develop the financing corporation which plays an important role in the daily economical life.

The researcher ended his research with many recommendations, the important one in which he recommended he defended the Mortgage holder if he fell in 'events beyond his control' 'force Majeure' to guarantee his rights on the spot as was done in other legislation, and to protect his rights. Also he recommended the release of the owner's mortgage as it stands as a guarantee and a coverage of the loan, together with other important recommendations at the end of the research.

فهرس الموضوعات

م	الموضوع	الصفحة
1	استهلال	أ

2	اهداء	ب
3	شكر وتقدير	ج
4	مستخلص البحث باللغة العربية	د
5	مستخلص البحث باللغة الانجليزية	هـ
6	فهرس الموضوعات	و
7	مقدمة	1
الفصل الأول مفهوم الرهن		
8	المبحث الأول : تعريف الرهن	7
9	المطلب الأول: تعريف الرهن في اللغة	8
10	المطلب الثاني: تعريف الرهن في الإصطلاح الفقهي	9
11	المطلب الثالث: تعريف الرهن في القانون	21
12	المبحث الثاني : شروط الرهن	25
13	المطلب الأول: عقد الرهن وإختلافه مع العقود الأخرى	25
14	المطلب الثاني: إبرام عقد الرهن خارج السودان	30
15	المطلب الثالث: الوكالة وعقد الرهن	32
16	المبحث الثالث : انواع الرهن	36
17	المطلب الاول: إنطباق القواعد العامة على عقد الرهن	45
18	المطلب الثاني: رهن ملك الغير والمالك الصوري	52
19	المطلب الثالث: رهن الملكية الشائعة	56
الفصل الثاني طبيعة عقد الرهن		
21	المبحث الأول : الطبيعة القانونية لعقد الرهن	56
22	المطلب الأول : خصائص عقد الرهن	56
23	المطلب الثاني : آثار قيد ومحو عقد الرهن	59
24	المطلب الثالث : عدم تجزئة عقد الرهن	61
25	المبحث الثاني : آثار قيد ومحو عقد الرهن	63
26	المطلب الأول: آثار عقد الرهن بين المتعاقدين	63

27	المطلب الثاني: قيد عقد الرهن	82
28	المطلب الثالث: محو عقد الرهن	91
29	المبحث الثالث: حقوق التقدم والتتبع والامتياز	96
30	المطلب الأول: حق التقدم في الرهن	96
31	المطلب الثاني: حق التتبع في الرهن	103
32	المطلب الثالث: حق الامتياز	108
الفصل الثالث إنقضاء الرهن		
33	المبحث الأول: أنقضاء الرهن بصفة أصلية وتبعية	112
34	المطلب الأول : أنقضاء الرهن بصفة أصلية في الفقه والقانون	113
35	المطلب الثاني: أنقضاء الرهن بصفة تبعية في الفقه والقانون	115
36	المطلب الثالث: المقاصة والإبراء وأستحالة التعسر	119
37	المبحث الثاني: التقادم المسقط وتطهير العقار وبيعه	125
38	المطلب الأول: القواعد العامة للتقادم	125
39	المطلب الثاني : بيع العقار في المزاد العلني	129
40	المبحث الثالث: إتحاد الذمة وهلاك العقار المرهون	135
41	المطلب الأول: اتحاد الذمة في العقار المرهون	135
42	المطلب الثاني : هلاك العقار المرهون	136
43	المطلب الثالث : الوفاء	140
44	خاتمة: النتائج و التوصيات	143
45	فهرس المصادر والمراجع	146