

## محتويات الكتاب

- مقدمة .
- ٢١ - ٧ أولاً : الحاجة للتأمينات .
- ٢٢ - ٢١ ثانياً : التأمينات أداة للائتمان .
- ٢٣ - ٢٢ ثالثاً : خصائص التأمينات .
- القسم الأول
- التأمينات العينية
- ٢٩ - ٢٥ - تمهيد .
- الباب الأول
- الرهن الرسمي
- ٢١ - تمهيد .
- ٢٢ - ٢١ - تعريف وخصائص الرهن الرسمي .
- الفصل الأول
- انشاء الرهن الرسمي
- ٢٣
- ٢٣ الفرع الأول : الشروط الموضوعية لانشاء الرهن الرسمي .
- ٢٨ - ٢٣ المبحث الأول : الشروط الموضوعية العامة .
- إبرامه أصالة .
- إبرامه وكالة .
- إبرامه بالنيابة القانونية .
- المبحث الثاني : الشروط الموضوعية الخاصة .
- ٢٨ المطلب الأول : الشروط الخاصة بالمال المرهون .
- ٤٢ - ٣٩ أولاً : أن يكون عقاراً .
- ٤٥ - ٤٢ ثانياً : أن يكون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني .
- ثالثاً : أن يكون موجوداً وقت الرهن (بطلان رهن المال المستقبلي) .
- ٥٦ - ٤٥ رابعاً : أن يكون معنياً تعييناً وقتياً (تخصيص العقار المرهون) .
- ٥٨ - ٥٦

- ٧١-٥٨ خامساً : ملحقات العقار المرهون .
- ٧٢-٦٩ سادساً : إلحاق الثمار بالعقار .
- ٧٦-٧٣ سابعاً : عدم تجزئة الرهن .
- ٧٦ المطلب الثاني: الشروط الخاصة بالدين المضمون بالرهن .
- ٨٠-٧٦ أولاً : الالتزامات التي يجوز ضمانها بالرهن .
- ٨٤-٨٠ ثانياً : تخصيص الدين المضمون .
- ٨٧-٨٤ ثالثاً : تبعية الرهن للدين المضمون .
- ٨٧ المطلب الثالث : الشروط الخاصة بالراهن .
- ٩٣-٨٧ أولاً : أهلية الراهن للتصرف .
- ٩٣ ثانياً : ملكية الراهن للعقار المرهون .
- ٩٧-٩٤ ١- رهن المباني المقامة على أرض الغير .
- ٩٨-٩٧ ٢- الراهن صاحب ملكية احتمالية أو المهتدة بالزوال .
- ٩٨ ٣- رهن العقار المملوك على الشيوع .
- ٩٩ أ) المبادئ الأساسية للشيوع .
- ١٠٢ ب) الحلول التشريعية لرهن المال الشائع .
- ١٠٢ الفرض الأول : الرهن الصادر من جميع الشركاء أو من أغلبيتهم المعتبرة .
- ١٠٥ الفرض الثاني : الرهن الصادر من أحد الشركاء .
- ١٠٥ ١- وضع المشكلة .
- ١٠٩ ٢- أحكامه .
- ١١٢-١٠٩ أ- رهن كل العقار الشائع .
- ١١٤-١١٢ ب- رهن جزء مفرز من العقار .
- ١١٦-١١٤ ج- رهن حصة شائعة من العقار .
- ١٢١-١١٧ ٤- رهن ملك الغير .
- ١٢٩-١٢١ ٥- الرهن الصادر ممن زالت ملكيته بأثر رجعى .
- ١٣٦-١٣٠ ٦- الرهن الصادر من المالك الظاهر .
- ١٤٠-١٣٦ أ- الرهن الصادر من المالك الصورى .
- ١٤٣-١٤٠ ب- الرهن الصادر عن الوارث أو الموصى له الظاهر .

ج- الدائن المرتهن من الراهن بإسم مستعار . ١٤٣-١٤٥

الفرع الثاني : الشروط الشكلية لانشاء الرهن الرسمي . ١٤٥

المبحث الأول : شكلية عقد الرهن الرسمي . ١٤٥-١٥٣

مبحث ثاني : شكلية عقد الوعد بالرهن الرسمي . ١٥٣

### الفصل الثاني

١٥٤ آثار الرهن الرسمي

- نشأة حق الرهن . ١٥٤

الفرع الأول : أثر الرهن فيما بين المتعاقدين . ١٥٦

المبحث الأول : أثر الرهن بالنسبة للراهن . ١٥٦

المطلب الأول : التزامات الراهن . ١٥٧

أولاً : الالتزام بضمان سلامة الراهن . ١٥٧-١٦١

ثانياً : الالتزام بضمان الهلاك والتلف . ١٦٢-١٦٤

المطلب الثاني : القيود الواردة على سلطة الراهن . ١٦٤

أولاً : المبدأ العام . ١٦٤

ثانياً : مدى حق الراهن في مباشرة سلطة التصرف . ١٦٧

١- التصرفات القانونية التي لا تؤثر في الكيان المادي

للعقار المرهون . ١٦٧-١٧٠

٢- التصرفات القانونية التي تؤثر في الكيان المادي

للعقار المرهون . ١٧٠

أ- بيع العقار المرهون بإعتباره منقولاً بحسب المآل . ١٧١-١٨١

ب- بيع العقارات بالتخصيص . ١٨١-١٨٥

ثالثاً : مدى حق الراهن في مباشرة سلطتي الاستعمال

والاستغلال . ١٨٥

١- مدى حق الراهن في مباشرة سلطة الاستعمال . ١٨٥

٢- مدى حق الراهن في مباشرة سلطة الاستغلال . ١٨٥

أ- مدى نفاذ ايجار العقار المرهون في مواجهة المرتهن . ١٨٧-١٩١

ب- مدى نفاذ قبض الأجرة مقدماً أو الحوالة بها في

مواجهة الدائن المرتهن . ١٩١-١٩٣

- المبحث الثاني : أثر الرهن بالنسبة للدائن المرتهن . ١٩٦
- مطلب أول : اختلاف رجوع المرتهن بحسب ما إذا كان  
الراهن مديناً أم كفيلاً عينياً . ١٩٧
- أولاً : رجوع المرتهن على الراهن المدين . ١٩٧
- ثانياً : رجوع المرتهن على الكفيل العيني . ١٩٨
- المطلب الثاني : إنطباق القواعد العامة في التنفيذ على  
رجوع المرتهن . ٢٠٠
- الفرع الثاني : أثر الرهن بالنسبة للغير . ٢٠١
- المبحث الأول : نفاذ الرهن في مواجهة الغير بالقيد . ٢٠٢
- المطلب الأول : المقصود بالغير في شأن نفاذ الرهن  
الرسمي . ٢٠٢-٢٠٣
- المطلب الثاني : المبادئ الأساسية للقيد وتجديده ومحوه . ٢٠٣
- أولاً : قيد الرهن الرسمي . ٢٠٣
- ١- المقصود بالقيد ووظيفته . ٢٠٣-٢٠٤
- ٢- إجراءات القيد . ٢٠٥
- أ- الجهة المختصة . ٢٠٥
- ب- طالب القيد . ٢٠٥
- ج- ضد من يكون القيد . ٢٠٦
- د- كيفية القيد . ٢٠٧
- هـ- البيانات الواجب ذكرها في قائمة القيد . ٢١٠
- و- جزاء اغفال بيانات قائمة القيد أو الخطأ فيها . ٢١٣
- ز- تصحيح البيانات الخاطئة . ٢١٤
- ٣- وقت إجراء القيد (الحوادث التي توقف إجراء القيد أو  
تمنع نفاذه) . ٢١٤
- أ- تسجيل تصرف ناقل لملكية العقار المرهون إلى  
الغير . ٢١٥

- ٢١٦ ب- تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المرهون .
- ٢١٩ ج- تسجيل الرغبة في الأخذ بالشفعة .
- ٢٢٢ د- شهر إفلاس التاجر .
- ٢٢٥ هـ- شهر الاعسار .
- ٢٢٨ و- وفاة الراهن .
- ٢٢٩ ٤- الحقوق التي يضمنها القيد .
- ٢٣٠ أ- ضمان القيد للمصروفات .
- ٢٣٠ ب- ضمان القيد لفوائد الدين .
- ٢٣٣ ج- التأشير على هامش القيد .
- ٢٣٤ ثانياً : تجديد القيد .
- ٢٣٤ ١- وجوب التجديد كل عشر سنوات .
- ٢٣٧ ٢- إجراءات التجديد ومصروفاته .
- ٢٣٩ ثالثاً : محو القيد .
- ٢٣٩ ١- المقصود به وموجباته .
- ٢٣٩ ٢- أنواع المحو .
- ٢٣٩ أ- المحو اختياري .
- ٢٤٢ ب- المحو القضائي .
- ٢٤٢ ٣- مصروفات المحو .
- ٢٤٢ ٤- الأثر المترتب على المحو .
- ٢٤٣ ٥- إلغاء المحو وأثره .
- ٢٤٥ المبحث الثاني : نتائج نفاذ حق الرهن في مواجهة الغير .
- ٢٤٥ المطلب الأول : الحق في التقدم .
- ٢٤٦ أولاً : نطاق الحق في التقدم .
- ٢٤٦ ثانياً : وعاء الحق في التقدم .
- ٢٤٧ ١- ثمن العقار المرهون وملحقاته .
- ٢- مباشرة حق التقدم على المال الذي يحل محل العقار المرهون .
- ٢٤٧ ثالثاً : درجة التقدم .
- ٢٤٩

- ٢٥٠ -١- المبدأ العام : الأسبقية فى القيد .
- ٢٥٠ -٢- الاستثناءات على المبدأ الأول .
- ٢٥٤ رابعاً : نزول الدائن عن مرتبته .
- ٢٥٦ **المطلب الثانى : الحق فى التتبع .**
- ٢٥٦ - تمهيد . المقصود به .
- ٢٥٨ **أولاً : ثبوت الحق فى التتبع .**
- ٢٥٨ -١- الشروط الواجب توافرها فى الدائن المرتهن .
- ٢٦٠ -٢- الشروط الواجب توافرها فى الحائز .
- ٢٦٩ **ثانياً : مباشرة الحق فى التتبع .**
- ٢٦٩ -١- إجراءات التتبع .
- ٢٧٢ -٢- أثر مباشرة إجراءات التتبع على سلطات الحائز .
- ٢٧٦ **ثالثاً : موقف الحائز من مباشرة حق التتبع .**
- ٢٧٦ -١- دفع الحائز .
- ٢٧٧ أ- المتعلقة بالرهن .
- ٢٧٧ ب- المتعلقة بالدين المضمون .
- ٢٧٩ -٢- خيارات الحائز .
- ٢٧٩ أ- قضاء الديون .
- ٢٨٦ ب- تطهير العقار .
- ٢٩٨ ت- تخلية العقار المرهون .
- ٣٠٢ ج- تحمل الحائز لاجراءات نزع الملكية .

### الفصل الثالث

- ٣٠٨ **انقضاء الرهن الرسمى**
- ٣٠٨ **الفرع الأول : انقضاء الرهن الرسمى بصفة تبعية .**
- ٣١٢ **الفرع الثانى : انقضاء الرهن الرسمى بصفة أصلية .**

### الباب الثانى

- ٣١٩ **حق الاختصاص**

- ٣١٩ - تمهيد : تعريف .

### الفصل الأول

٣٢٠

انشاء حق الاختصاص

الفرع الأول : الشروط الموضوعية للحصول على حق

٣٢٠

الاختصاص .

٣٢٠

المبحث الأول : في الدائن الذي يطلب تقرير الاختصاص .

المبحث الثاني : في الحكم الذي يؤخذ الاختصاص

٣٢٢

بمقتضاه .

٣٢٧

المبحث الثالث : في الأموال التي يتقرر عليها الاختصاص .

٣٢٢

المبحث الرابع : في وقت أخذ الاختصاص .

٣٢٣

الفرع الثاني : اجراءات تقرير حق الاختصاص .

٣٢٣

المبحث الأول : استصدار الأمر بالاختصاص .

المبحث الثاني : التظلم من القرار الصادر في طلب

٣٣٥

الاختصاص .

### الفصل الثاني

٣٣٨

آثار حق الاختصاص

### الفصل الثالث

٣٣٩

انقاص حق الاختصاص

### الفصل الرابع

٣٤١

انقضاء حق الاختصاص

### الباب الثالث

٣٤٢

الرهن الحيازي

٣٤٢

- تمهيد : تعريف .

### الفصل الأول

٣٤٥

انشاء الرهن الحيازي

٣٤٥

الفرع الأول : التراضي .

٣٤٥

المبحث الأول : لزوم التراضي وكفايته .

٣٤٦

المبحث الثاني : صحة التراضي .

٣٤٦

أولاً : أهلية ابرام عقد الرهن الحيازي .

- ٣٤٧ . ثانياً : سلطة ابرام عقد الرهن الحيازي نيابة عن الغير .
- ٣٤٩ . الفرع الثاني : الالتزام المضمون بالرهن .
- ٣٥٠ . الفرع الثالث : المال المرهون .
- ٣٥٠ . المبحث الأول : المال القابل للرهن الحيازي .
- ٣٥٢ . المبحث الثاني : الشروط الواجب توافرها في المال المرهون .
- الفصل الثاني**
- ٣٥٩ **آثار الرهن الحيازي**
- ٣٥٩ . الفرع الأول : آثار الرهن الحيازي بين المتعاقدين .
- ٣٥٩ . المبحث الأول : التزامات الراهن وحقوقه .
- ٣٥٩ . المطلب الأول : التزامات الراهن .
- ٣٥٩ . أولاً : الالتزام بايجاد الرهن الحيازي .
- ٣٦٠ . ثانياً : الالتزام بتسليم المال المرهون .
- ٣٦٤ . ثالثاً : التزام الرهن بضمان سلامة الرهن ونفاذه .
- ٣٦٦ . رابعاً : التزام الراهن بضمان هلاك الشئ المرهون وتلفه .
- ٣٦٧ . المطلب الثاني : حقوق الراهن .
- ٣٦٧ . أولاً : احتفاظ الراهن بملكية المال المرهون .
- ٣٦٧ . ثانياً : الحيابة القانونية للمال المرهون .
- ٣٦٨ . المبحث الثاني : التزامات المرتهن وحقوقه .
- ٣٦٨ . المطلب الأول : التزامات المرتهن .
- ٣٦٩ . أولاً : الالتزام بحفظ وصيانة المال المرهون .
- ٣٧١ . ثانياً : الالتزام بإدارة واستثمار المال المرهون .
- ٣٧٥ . ثالثاً : الالتزام برد الشئ المرهون .
- ٣٧٧ . المطلب الثاني : حقوق المرتهن .
- ٣٧٨ . أولاً : حق الحبس .
- ٣٨٠ . ثانياً : الحق في التنفيذ على المال المرهون .
- ٣٨٤ . الفرع الثاني : آثار الرهن الحيازي بالنسبة للغير .
- ٣٨٥ . المبحث الأول : نفاذ الرهن في مواجهة الغير .
- ٣٨٥ . المطلب الأول : المقصود بالغير في الرهن الحيازي .



٢٨٥	المطلب الثاني : شروط نفاذ الرهن الجهازي تجاه الغير .
٢٨٥	أولاً : انتقال الجهازة كمشروط عام .
٢٩٢	ثانياً : الشروط الخاصة لنفاذ الرهن الجهازي .
٢٩٢	١- نفاذ الرهن العقاري - وجوب القوه .
٢٩٤	٢- نفاذ رهن المنقول المادي .
٢٩٦	٣- نفاذ رهن المنقول المعنوي .
٢٩٦	٤- رهن العيون .
٢٩٨	٥- رهن المنقولات المعنوية الأخرى .
٢٩٩	المبحث الثاني : نتائج نفاذ الرهن في مواجهة الغير .
٤٠٠	المطلب الأول : الحق في الحبس .
٤٠٢	المطلب الثاني : الحق في التقدم .
٤٠٦	المطلب الثالث : الحق في التتبع .
	<b>الفصل الثالث</b>
٤٠٨	<b>انقضاء الرهن الجهازي</b>
٤٠٨	المبحث الأول : انقضاء الرهن بصفة تبعية .
٤٠٩	المبحث الثاني : انقضاء الرهن بصفة أصلية .
	<b>الباب الرابع</b>
٤١٤	<b>حقوق الامتياز</b>
	<b>الفصل الأول</b>
٤١٥	<b>الأحكام العامة لحقوق الامتياز</b>
٤١٥	المبحث الأول : تعريف حق الامتياز وخصائصه .
٤١٩	المبحث الثاني : أنواع حق الامتياز .
٤١٩	المطلب الأول : حق الامتياز العام .
٤٢٠	المطلب الثاني : حق الامتياز الخاص على منقول .
٤٢١	المطلب الثالث : حق الامتياز الخاص على عقار .
٤٢٢	المبحث الثالث : آثار حق الامتياز .
٤٢٢	المطلب الأول : نفاذ حق الامتياز .
٤٢٣	المطلب الثاني : حق التتبع .

- ٤٢٦ . المطلب الثالث : حق التقدم .
- ٤٢٨ . المطلب الرابع : هلاك أو تلف الشيء المثل بالامتياز .
- ٤٢٩ . المبحث الرابع : انقضاء حق الامتياز .
- الفصل الثانى
- ٤٣٠ . الأحكام الخاصة بكل نوع من أنواع حق الامتياز
- ٤٣١ . المبحث الأول : حقوق الامتياز العامة .
- ٤٣١ . المطلب الأول : الأحكام المشتركة .
- ٤٣٢ . المطلب الثانى : الأحكام الخاصة .
- ٤٣٢ . أولاً : حقوق الاجراء .
- ٤٣٤ . ثانياً : حقوق موردى المأكلى والملبس .
- ٤٣٦ . ثالثاً : امتياز النفقة .
- ٤٣٧ . المبحث الثانى : حقوق الامتياز الخاصة على المنقول .
- ٤٣٧ . المطلب الأول : امتياز مصروفات حفظ وترميم المنقول .
- المطلب الثانى : امتياز مصروفات الزراعة والمبالغ المستحقة
- ٤٤٢ . فى مقابل الآلات الزراعية .
- ٤٤٦ . المطلب الثالث : امتياز المؤجر .
- ٤٦١ . المطلب الرابع : امتياز صاحب الفندق .
- ٤٦٦ . المطلب الخامس : امتياز بائع المنقول .
- ٤٧١ . المطلب السادس : امتياز متقاسم المنقول .
- ٤٧٣ . المبحث الثالث : حقوق الامتياز الخاصة على العقار .
- ٤٧٣ . المطلب الأول : امتياز بائع العقار .
- ٤٧٦ . المطلب الثانى : امتياز متقاسم العقار .
- ٤٧٧ . المطلب الثالث : امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين .
- المبحث الرابع : امتياز المصروفات القضائية والمبالغ المستحقة
- ٤٨٠ . للخزانة العامة .
- ٤٨١ . المطلب الأول : امتياز المصروفات القضائية .
- ٤٨٦ . المطلب الثانى : امتياز المبالغ المستحقة للخزانة العامة .