

جواز أو عدم جواز بيع العقار المرهون رهناً رسمياً لصالح بنك الائتمان

تلاحظ لأحد دوائر محكمة التمييز أن هناك خلافاً بين تلك الدوائر بشأن مسألة جواز أو عدم جواز بيع العقار المرهون رهناً رسمياً لصالح بنك الائتمان "بنك التسليف والادخار سابقاً" إذ اتجهت بعض الدوائر إلى عدم جواز بيع العقار المرهون لصالح ذلك البنك إلا بعد سداد كامل ثمنه أو الحصول على موافقة مسبقة من البنك، بينما ذهبت دوائر أخرى إلى جواز بيع العقار المرهون لصالح بنك الائتمان وينتقل العقار محملاً بالرهن بحق التتبع باعتبار أنه يجوز تحميل الملكية ببعض القيود التي تقتضيها أو تفرضها بعض الضرورات سواء من قبل الدولة أو الأفراد على ألا تتبلغ هذه القيود مبلغاً يصيب حق الملكية في جوهره.

وبغية رفع هذا الخلاف بين دوائر محكمة التمييز والنظر في توحيد المبدأين سالفين البيان فقد أحيلت المسألة إلى الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية والعمالية في محكمة التمييز والتي خلصت إلى إرساء هذا المبدأ.

حيث أن النص في المادة 18 من الدستور على أن "الملكية الخاصة مصونة فلا يمنع أحد من التصرف في ملكه إلا في حدود القانون..." والنص في المادة 810 من القانون المدني "لمالك الشيء أن يستعمله وأن يستغله أو أن يتصرف فيه في حدود القانون" والنص في المادة 815 من القانون المدني ينص "إذا تضمن التصرف القانوني شرطاً يمنع المتصرف إليه من التصرف في المال الذي اكتسب ملكيته بمقتضى ذلك التصرف، أو يقيد حقه في التصرف فيه، فلا يصح الشرط ما لم يكن مبنياً على باعث قوي ومقصوراً على مدة معقولة"، يدل - ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للقانون المدني - على أن الأصل هو تمتع المالك بالسلطات التي تمكنه من الحصول على كافة مزايا الشيء محل الحق من استعمال واستغلال وتصرف، ما لم يحرم من بعضها مؤقتاً كما لو حرم من سلطة التصرف كأثر لشرط صحيح بعدم التصرف، وهذا الشرط كما يكون مانعاً من التصرف بصفة مطلقة خلال مدة المنع، فإنه قد يكون مقيداً لحرية التصرف دون أن تمنعه، وكلاهما يجب أن يكون خلال مدة معقولة بحيث لا يمنع المالك من التصرف فيما ملك بالعقد أو الوصية بعد انتهاء تلك المدة، وأن يكون مبنياً على باعث مشروع، إلا أن المشرع نظراً لخطورة هذا الشرط وتضييقاً من نطاق استخدامه اشترط لصحته أن يرد في التصرف الذي تلقى به المشروط عليه الملكية، وضرب مثلاً لذلك حالة وروده في عقد الرهن - كما الحالة المطروحة - حيث يشترط المرتهن على الراهن عدم التصرف في المرهون إلى أن يتم استيفاء الدين المضمون بالرهن، حتى يتفادى اتباع إجراءات التنفيذ ضد من تنتقل إليه الملكية وهي أكثر تعقيداً من إجراءات التنفيذ ضد الراهن نفسه، وخطورة الإقرار بصحة مثل هذا الشرط أنه لو كان صحيحاً لأصبح شرطاً جارياً يوضع في كل عقود الرهن، وحيث كون المرتهن في مركز من القوة يسمح له بفرض

شروطه، وينتهي الأمر إلى تفويت ما يهدف إليه التنظيم التشريعي للرهن من التوفيق بين حرية المالك في التصرف في المرهون ليتمتع بأكبر قدر من مزايا الملكية وبين ضمان حصول الدائن على حقه عن طريق ماله من سلطة التتبع.

وحيث أن مؤدى نص المادتين 971 ، 1000 من القانون المدني - ما افصحت عنه المذكرة الإيضاحية لهذا القانون - أن الرهن الرسمي عقد به يكسب الدائن على عقار حقا عينياً يكون له بموجبه أن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه في ذلك العقار في أي يد يكون ويستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم قبل الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محل هذا العقار وذلك حسب مرتبة كل منهم، وأجازت المادة 1004 من ذات القانون للدائن المرتهن إذا حل أجل دينه أن ينفذ على العقار المرهون في يد الحائز بعد إنذاره بدفع الدين ويكون للحائز أن يختار إما أن يقوم بوفاء الدين المضمون بالرهن أو أن يطهر العقار من الرهن أو أن يتخلى عن هذا العقار، ويعتبر حائزاً للعقار المرهون في هذا الخصوص كل من انتقلت إليه بأي سبب غير الميراث ملكية العقار المرهون أو أي حق عيني آخر قابل للرهن دون أن يكون مسئولاً مسئولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن.

وحيث إن النص في المادة 1063 من القانون المدني على أن "ترد حقوق الامتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول وعقار" وفي المادة 1072 على أن "المبالغ المستحقة للخزانة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أي نوع كان، يكون لها امتياز بالشروط المقررة في القوانين والنظم الصادرة في هذا الشأن (2). وتستوفي هذه المبالغ من ثمن الاموال المثقلة بهذا الامتياز في أي يد كانت قبل أي حق آخر ولو كان ممتازاً أو مضموناً برهن عدا المصرفيات القضائية" مما مفاده - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية- أن ثمة حقوق امتياز هي الضامنة للخزانة العامة تستحق رعاية خاصة اقتضت أن يخصها المشرع بقواعد استثنائية منها ما نص عليه من أن تستوفي المبالغ المستحقة للخزانة العامة من ثمن الاموال المثقلة بها في أي يد استثناء من القاعدة التي تقرر أن حقوق الامتياز العامة لا يترتب عليها حق التتبع ومنها ما يتعلق بمرتبة حقوق الامتياز العامة عندما يراد استيفاء الحق من عقارات المدين وكذلك مرتبة حقوق الامتياز العقارية الضامنة لمبالغ مستحقة للخزانة العامة فتكون هذه الحقوق الممتازة أسبق في المرتبة علي أي حق امتياز عقاري آخر أو أي حق رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده.

وحيث أنه وإن كان الدستور قد أسند إلى المشرع مسؤولية حفظ كيان الأسرة وتقوية أو اصرها وحماية الامومة والطفولة بما يفرض تبني قضايا الأسرة واحتياجاتها وأهمها الرعاية السكنية وذلك بالعمل على توفير هذه الرعاية في وقت مناسب وإزالة العقبات المادية التي تعترضها، وتحقيقاً لذلك أنشأ بنك التسليف والادخار بالقانون رقم 30 لسنة 1965 والذي أصبح من أهم أغراضه تقديم القروض العقارية لمستحقي الرعاية السكنية

دون فوائد لبناء المساكن أو شرائها أو زيادة الانتفاع بها بالتوسعة أو التعلية أو لإصلاحها وترميمها وذلك حفاظا على كيان الأسرة وتقوية أواصرها، وأنه وإن كانت الدولة في هذا الشأن تنفق مبالغ طائلة تحقيقا لهذه الغاية فإنه يحق لبنك التسليف والادخار) بنك الائتمان (أن يضع من الشروط ما يضمن تحقيق هذه الغاية المقصودة بهذا الإنفاق الضخم كأن يشترط منع المقترض من تأجير العقار كلياً أو جزئياً أو استعمال القرض لغير الغرض المخصص له باعتبار أنه يجوز تحميل حق الملكية ببعض القيود التي تقتضيها أو تفرضها بعض الضرورات سواء من قبل الدولة أو الافراد، إلا أنه يجب ألا تبلغ هذه القيود مبلغاً يصيب حق الملكية في جوهره أو تفقده أهم خصائصه أو تحرم أصحابه من تقرير صور الانتفاع به، وعلى ذلك إذا ما تم تحميل هذا الحق برهن رسمي فإن الراهن يبقى مالكا للعقار المرهون مع ما يخوله حق الملكية من سلطة التصرف وتقرير صور الانتفاع المختلفة، مع مراعاة أحكام التزام الراهن بضمان سلامة العقار المرهون، فيجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون، وأي تصرف يصدر منه لا يؤثر في حق الدائن المرتهن فتنقل الملكية مثقلة بحق الرهن، ويكون للدائن المرتهن تتبع العقار في أي يد يكون، وأن يستوفي حقه مقدماً على غيره بمقتضى حقه في الضمان العام، فضلاً عن أن أموال بنك الائتمان وهي مملوكة للدولة لها حق امتياز طبقاً للمادة 1063 من القانون المدني تجعلها متقدمة على سائر الديون العادية وغير العادية فتكون هذه الحقوق الممتازة أسبق في المرتبة على أي حق امتياز عقاري آخر أو أي حق رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده، وبالتالي تتحقق له الضمانات الكافية له في استيفاء حقه، دون أن يكون للشروط المقيدة والممانعة من التصرف. والواردة بعقد الرهن ولم ترد في التصرف الذي تلقى به المشروط عليه الملكية أثراً على حق المالك في استخدام حقه في التصرف فيما يملك، مما يوجب عدم إعمال أثر تلك الشروط، الأمر الذي يتحقق به التوفيق بين حرية المالك في التصرف في المرهون ليتمتع بأكبر قدر من مزايا الملكية وبين ضمان حصول الدائن على حقه عن طريق ماله من سلطة التتبع.

وحيث إنه لما كانت الهيئة قد انتهت إلى هذا النظر بأغلبية الآراء عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون تنظيم القضاء الصادر بمرسوم القانون رقم 23 لسنة 1990 فإنها تعدل عن المبدأ الذي قرره الأحكام التي ارتأت غير ذلك.