

# قانون وضع الاموال الغير المنقولة تأميناً للدين (١)

✽ معرب بقلم الاستاذ الفاضل محمد منير افندي المقدم ✽  
✽ مدير دائرة الايتام في طرابلس الشام (٢) ✽

المادة ١ - يسوغ لمتصرف بالاملاك والاراضي الاميرية والموقوفة والمسقفات والمستغلات الوقفية او بحصة شائعة منها ان يضعها تأميناً للدين وتكون بحكم المرهون واذا كانت قيمتها زائدة عن مبلغ الدين فيسوغ له ان يضع الزائد تأميناً للدين بدرجة ثانية وثالثة واكثر من ذلك انما يرجح المتقدم على ما يليه من الدرجات (٣)

(١) لهذا القانون قرار من المفوضية العليا رقم ١٣٢٩ منشور في ما يلي ؛  
(٢) معرب هذا القانون بعض ايضاحات على كل مادة من مواده فرأينا من المفيد اثباتها

(٣) ان العقار الموضوع تأميناً للدين هو بحكم المرهون والمبيع وفاء لكن لما كان يشترط لصحة الرهن ان لا يكون معلقاً بشرط ولا مؤجلاً الى وقت ولا مشاعاً وكان الراهن والبائع وفاء ليس له رهن او بيع المرهون والمبيع وفاء لاخر بدون اذن المرهن والمشتري كما جاء في المادة ٣٩٧ و ٧٤٣ و ٧٥٦ من المجلة وكانت اصول التأمينات الجارية في الممالك المتمدنة المسماة «ايبوتك» تناسب حاجيات العصر الحاضر لانه يسوغ للمالك بموجبها ان يضع ملكه ولو شائعاً تأميناً للدين عدة مرار بشرط عدم اضرار الدائن

## ١٦٣ وضع الاموال تأميناً للدين

المادة ٢ - توضع الاموال الغير منقولة تأميناً للدين باسم المصرف الزراعي وباسم الاوقاف لقاء المبالغ المستقرضة من النقود الموقوفة وباسم الشركات والمصارف العثمانية المأذونة من جانب الحكومة بالاقتراض والادانة على المسقفات والعرضات التي داخل المدن انما الشركات والمصارف التي من هذا القبيل ليس لها احالة المسقفات والعرضات المذكورة بالترافع القطعي لعهدتها تصرفها<sup>(١)</sup>

المادة ٣ - اذا اريد وضع عقار تأميناً للدين فيقتضي اولاً ابراز علم

الاول لذلك رأى واضع القانون ان لا يجرم المديون من محسنات تلك الاصول فسوغ بموجب هذه المادة للمتصرف بملك او ارض اميرية او خلافها استقلالاً او بحصة شائعة منها ان يضعها تأميناً للدين وان كانت قيمتها زائدة عن مبلغ الدين فله ان يضع الزائد تأميناً لدين اخر مرة ثانية وثالثة الخ بدون اذن الدائن الاول على ان يرجح الدين الاول على التالي في المعاملات

(١) وضع قيد احترازي في هذه المادة وقاية لمنافع الدولة السياسية حدد بموجبه اقتراض الشركات والمصارف على المسقفات والعرضات التي داخل المدن فقط ، اما المصرف الزراعي فحيث كان تأسيسه لتأمين حاجيات الزراعة فهو مستثنى من هذا القيد بموجب نظامه المخصوص ووضع بها قيد اخر منعت فيه الشركات والمصارف المذكورة من احالة العقار المؤمن لعهدتها بالصورة القطعية عند عدم ظهور راجب به في نتيجة المزايمة او لعدم بلوغ بدل المزايمة مقدار الدين نجنباً من تراكم العقارات بعهدتها تصرفها استقبالاً ولا يقال ان هذا اجحاف بحق الشركات والمصارف المذكورة لان اقتراضها بموجب هذا النظام دليل على قبولها العقار تأميناً على دينها بالقيد المذكور فاذا كان العقار غير مرغوب به او قيمته اقل من قدر دينها فحهي الجانية على مالها ومع هذا فلا يسقط حقها بل لها حق الطلب والتثبت بالاسباب القانونية لاستيفاء دينها كما سيأتي بالفقرة الاخيرة من المادة ١١

## وضع الاموال تأمينا للدين ١٦٤

وخبر مصدق من البلدية يتضمن كون العقار مأجوراً ام لا؛ فان كان مأجوراً فيقتضي بيان مدة اجارته، واذا كانت مدة الاجارة ازيد من مدة الادانة فاما ان يوافق المستأجر على اجراء حكم انقائون بختام مدة الادانة، وحينئذ يؤخذ منه سند بذلك، او لا يوافق وحينئذ يؤخذ سند من الدائن بعدم تعقيب المعاملات الاجرائية لانتهاه مدة الاجارة وبعد ذلك ينظم السند على الوجه الآتي: <sup>(١)</sup>

المادة ٤ - تنظم سندات الادانة نسختين من طرف ادارة الدفتر الخاقاني وربعين الطرفين محل اقامة قانونية في تلك البلدة وتمضى وتختم منهما وبعد اخذ تقريرهما بمواجهة الشهود تصدق ويعطى لكل واحد منهما نسخة وكافة السندات المصدقة على هذه الصورة بحكم ويعمل بمضمونها بلاينة لدى عموم المحاكم والدوائر <sup>(٢)</sup>

المادة ٥ - الابنية والغراسات القائمة في المجالات الموضوعه تأمينا والتي

(١) ان لاشتراط ابراز علم وخبر من البلدية عند وضع العقار تأمينا للدين فائدين الاولي رفع النزاع والاختلاف بين المستأجر والدائن والمحافظة على حقوق كل منهما باخذ السند من المستأجر عند موافقته على اجراء حكم القانون قبل انتهاء مدة اجارته من مزايده وتخليه وخلافه واخذ السند من الدائن بتركه تعقيب المعاملات الاجرائية لنهاية مدة الاجارة عند عدم موافقة المستأجر، والثانية منع وقوع الدعاوي الكاذبة كدعوى المواطنة على اجارة العقار وامثالها كما سيجيء في المادة ١٠

(٢) رفعا للمشكلات التي يحدثها البعض لعرقلة المعاملات التبليغية كتحويل محل اقامتهم لتأخيرها بالاضطرار لاجرائها بطريق الاعلان اشترط على الطرفين تعيين محل اقامة في البلدة التي جرت فيها معاملة التأمين ولزيادة اعتبار تلك السندات تقرر بموجب هذه المادة الحكم والعمل بها لدى عموم المحاكم والدوائر بدون اثبات مضمونها

## ١٦٥ وضع الاموال تأميناً للدين

احدث وغرس فيها ابنية واشجار وكروم بعد ذلك تعد تابعة لتلك المحلات بالتأمين<sup>(١)</sup>

المادة ٦ - تشغيل المحلات الموضوعة تأميناً ومنافعها كافة عائدة للمديونين كما ان تلفها وضررها راجع عليهم<sup>(٢)</sup>

المادة ٧ - يسوغ للدائن تحويل امتياز الاموال الغير منقولة التي قبلها تأميناً لدينه مع مبلغ الدين لآخر بمعرفة الدفتر الخاقاني ورضاء المديون وبدون رضاء المديون اذا كان السند محرراً لامره ويسوغ للمديون ان يتفرغ قطعياً للشخص الذي يقبل الدين حواله برضاء الدائن على ان يبقى الحمل بحكم التأمين<sup>(٣)</sup>

(١) حكم العقار الموضوع تأميناً للدين كحكم الرهن المذكور في المادة ٧١١ و ٧١٣ من المجلة فلو وضع المديون تأميناً للدين عرضته تدخل في التأمين مشتملاتها من اشجار وبناء وان لم تذكر صراحة وكذا لو زاد بها غراساً وبناء فيكون تابعاً للتأمين وليس للمديون ان يعارض في بيعه عند عدم تأدية الدين

(٢) ان العقار الموضوع تأميناً للدين كالمبيع وفاء والمرهون ايضاً من جهة كون منافعهما عائدة للبائع او الراهن الا اذا اذنا المشتري وفاء والمرهون بالانتفاع به كما جاء في المادة ٣٩٨ و ٧٥٠ من المجلة فلو وضع المديون مثلاً داره المشغولة بسكنى الدائن تأميناً للدين ولم يأذن له بالانتفاع به سكنياً - كما يقع ذلك في بلادنا - فللمديون طلب اجرتها من الدائن اما مصارف العقار فهي مطلقاً على المديون وكذا تلفه وضرره عائد على المديون لانه بيده ولو كان بيد الدائن كما مر في المثال فتلفه وضرره على المديون ايضاً الا اذا كان تلفه من الدائن

(٣) وضعت هذه المادة ترويحاً للامور الاقتصادية وتسهيلاً للمعاملات القانونية فيسوغ بموجبها للدائن الانتفاع من دينه عند اللزوم فان كان سند

## وضع الاموال تأميناً للدين ١٦٦

المادة ٨ - المديونون مخبرون بتسديد الدين المربوط بسندات مصدقة مع متفرعاتها قبل حلول الوقت المعين وبهذه الصورة اذا شرط بالسند تأدية مقدار معين من الضرر والخسارة مع اساس الدين يسلم ذلك تماماً لاحدى المؤسسات المالية المعتبرة لدى الحكومة باسم ادارة الدفتر الخاقاني لحساب الدائن وعند توديع سند المقبوض الذي صار اخذه تبلغ الكيفية من طرف الادارة المذكورة للدائن ونجري المعاملة الفكية<sup>(١)</sup>

المادة ٩ - اذا انقضت مدة الادانة ولم يوف الدين او تحقق انفساخ شرط مسدرج بالسند واصبح الدين بحكم المعجل ولم يثبت الدائنون او ورنهم او تكررت التأمينات ولم يتثبت الدائن الاول فعند مراجعة احد

الدين محرراً للامر يقبض ماله من اخر ويحيل له الدين مع تأميناته سواء رضي المديون ام لا اما اذا لم يكن السند محرراً للامر فيشترط قبول المديون ويجري ذلك بمعرفة ادارة الدفتر الخاقاني بدون تجديد المعاملات القانونية وكذا يسوغ بموجبها للمديون ان يبيع العقار الموضوع تأميناً للدين وينتفع عند الاحتياج بالزائد من قيمته عن مبلغ الدين على ان يقبل المشتري بحوالة الدين عليه وبقاء العقار بحكم التأمين ويشترط في ذلك رضاء الدائن وهذا مما يزيد رغبة المالكين باستثمار اموالهم على هذه الصورة فتخف وطأة الضائقة المالية عن ارباب العقارات ويزداد اعتبارها المالي

(١) اذا اراد المديون وفاء دينه قبل انتهاء مدة الدين ولم يقبل الدائن لمجرد الاضرار بالمديون او ليستفيد منه فائدة غير مشروطة بالسند وكان رفضه غير مستند الى سبب مشروع يفك العقار من التأمين كما ذكر في المادة ٨ وهذا مطابق لقرار شوري التنظيمات المبلغ بالتذكرة السامية بتاريخ ٢٩ حزيران سنة ٣١٦ عدد ٨٣ ولا يدعى الدائن لاختذ موافقته بل تبلغ اليه الكيفية في محل اقامته التي عينها بموجب المادة ٤ لمجرد اعطائه المعلومية ونجري المعاملة الفكية رأساً من طرف دائرة الدفتر الخاقاني

## ١٦٧ وضع الاموال تأمينا للمدين

الدائنين النالين يباع المحل الموضوع تأمينا من قبل ادارة الدفتر الخاقاني بموجب المادة الاتية بدون استحصال حكم او قرار او مراجعة التركة او صندوق الافلاس حتى ولو توفي المديون او افلس او لم يوجد له احد من اصحاب حق الانتقال<sup>(١)</sup>

المادة ١٠ - عند مراجعة ادارة الدفتر الخاقاني لاجل بيع محل وفقاً لحكم المادة السابقة فباول الامر تبلغ المديون اخطاراً وفقاً لقانون اصول المحاكمات الحقوقية بلزوم اداء الدين بظرف اسبوع واذا توفي المديون قبله لاجل ورثته او لاجل اوصيائهم او لمحل اقامتهم واذا افلس فلسطينيك الافلاس واذا لم يؤد الدين بظرف المدة المذكورة يوضع العقار بالمزايدة مدة خمسة واربعين يوماً حسب العادة وخمسة عشر يوماً اخر على ان يقبل ضم في المائة ثلاثة ونجري الاحالة القطعية رأساً لاسم الشخص الذي يتقرر بعهدته والمحلات المباعة على هذه الصورة يصير تخليتها وتسليمها عند الابحار للمفرغ لهم من طرف مأموري الاجراء بناء على المذكرة المرسلة من جانب الدفتر الخاقاني ولا تؤخر معاملات المزايدة والاحالة والتخلية وان اعترض المديون على ذلك وراجعوا المحكمة ولا تعتبر دعاوى الابحار الخارجة عن السندات

(١) اذا استحق الدين بانتهاء اجله ولم يؤده المديون وطلب الدائن او ورثته بيع العقار الموضوع تأمينا يباع رأساً من طرف ادارة الدفتر الخاقاني كما يأتي في المادة ١٠ واذا تكرر وضع العقار تأمينا كما مر في المادة الاولى فيرجح الدائن الاول فان لم يطلب فيرجح من يليه من الدائنين ويبيع العقار بدون استحصال حكم او مراجعة التركة عند وفاة المديون او سنديك الافلاس عند افلاسه وانما يكتسب الدين حكم المعجل عند انفساخ شرط من شروط العقد فلو شرط مثلاً في السند دفع الدين اقساطاً باجال معينة وتعهد المديون بانه اذا تاخر عن دفع احد الاقساط بوقته يكتسب الدين جميعه حكم المعجل ولم يتم بتعهده تعجل الدين وكذلك اذا استحق العقار فيتعجل الدين

## وضع الاموال تأميناً للدين ١٦٨

المحررة بالمادة ٣ واذا قررت المحكمة قبل اداء الدين لزوم اخذ كفيل من الدائن اذا كان من الافراد او تعهد اذا كان من المؤسسات المالية المأذونة بالأقراض وتبلغ القرار اليهم فعندئذ يؤخذ الكفيل او التعهد<sup>(١)</sup>

**المادة ١١** - بعد تزويد المصارف من بدل الاموال الغير منقولة بالمباعة ينحصر الباقي لاداء الديون المتحررة بالسندات المصدقة وعند مراجعة الدائن تراعى الشروط المدرجة بسند كل واحد منهم بالترتيب والمبالغ التي لم تطلبها

(١) ان تبليغ الاخطار لمن ذكر في هذه المادة يقتضي ان يراعى فيه احكام التبليغ الواردة في قانون اصول المحاكمات الحقوقية فيجب تسليم الاخطار لذات المذكورين ايما وجدوا وان لم يوجد المديون او احد ورثته او احد اوصياهم فيسلم لاحد افراد عائلتهم الساكن معهم في محل اقامتهم على ان يكون اكمل الخامسة عشرة من العمر وان تنظم مضبطة بكيفية التبليغ يذكر فيها موضع التبليغ وتاريخ وقوعه واسم المبلغ اليه واسم من تبلغ فعلاً وتسليم نسخة الاخطار اليه وامضاء الشخص الذي تبليغ وامضاء الذي جرى التبليغ بمعرفته واذا استنكف عن التبليغ والامضاء فيذكر فيها وجه الاستنكاف وان الاخطار علق بصورته على باب مسكن المبلغ اليه وامضاء الاشخاص الحاضرين وقت التبليغ من هيئة المحلة او القرية وغير ذلك من القيود اللازمة . وبعد انقضاء المهلة المذكورة في الاخطار يوضع العقار في المزاد مدة خمسة واربعين يوماً يقبل بظرفها الزيادة مهما قلت وخمسة عشر يوماً يقبل الضم في المائة ثلاثة فصاعداً ثم تجري الاحالة القطعية على اسم الراغب الاخير واذا حصلت ممانعة في تسليم العقار فتجري معاملة التخلية والتسليم بمعرفة مأمور الاجراء ولا يلتفت الى اعتراض المديون او المستأجر لما مر انما اذا قررت المحكمة اخذ كفيل من الدائن او تعهداً من المصرف وتبلغ القرار اليهما قبل اداء الدين فيؤخذ حينئذ من الدائن الكفيل ومن المصرف التعهد المطلوب ولا تؤخر اتمام المعاملة اللازمة من تخلية وتسليم وخلافه

١٦٩ وضع الاموال تأمينا للدين

اصحابها من الدائن يصير تسميتها باسم اصحابها من طرف ادارة الدفتر الخاقاني باحدى المؤسسات المالية المعتمدة لدى الحكومة واذا لم يكف البديل فللدائن طلب الباقي من الدين على حدة<sup>(١)</sup>

المادة ١٢ - حكم هذا القانون مرعي من تاريخ نشره<sup>(٢)</sup>

المادة ١٣ - ناظر المالية والعدلية والاقواق مأ موروث باجراء

هذا القانون

اصدرت ارادتي بوضع هذه اللائحة القانونية موضع الاجراء موقتا وضمها على قوانين الدولة على ان يكلف المجلس العمومي عند افتتاحه بقانونيتها

في ١ ربيع الاخر ١٣٣١ و ٢٥ شباط ١٣٢٨ محمد رشاد

(١) جميع المصارف والرسوم الناشئة عن بيع العقار بالمزاد عائد على المدينون فتخصم من قيمة البيع والباقي تسدد منه الديون المؤمنة بالعقار المباع ويرجع الدين الاول كما مر في المادة الاولى الم الذي يليه الخ فاذا لم تكف القيمة لتسديد الدين فللدائن طلب باقي دينه من المدينون كسائر الديون واذا لم يراجع احد الدائنين لاستيناء دينه يسلم المبلغ الذي يخصه لاحد المصارف المالية المعتمدة لدى الحكومة باسم صاحب الدين وتسميته

(٢) نشر هذا القانون بتاريخ ٧ ربيع الاخر سنة ١٣٣١ وفي ٣ مارت

سنة ١٣٢٩