



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون الدينية
جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية
المعهد العالي للقضاء
قسم السياسة الشرعية

انعقاد عقد الرهن العقاري المسجل

دراسة مقارنة

بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير

شعبة الأنظمة

الباحث

صالح بن حمد بن إبراهيم الزير

إشراف

د/ مصطفى الباز

الأستاذ المشارك بقسم السياسة الشرعية

العام الجامعي

١٤٢٩ / ١٤٣٠ هـ

المقدمة

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمدا عبده ورسوله صلى الله عليه وعلى آله وصحبه وسلم تسليماً كثيراً .

أما بعد:

يقوم الضمان بكافة صوره منذ العصور القديمة بدور هام في تشجيع الائتمان ، وتنشيط عمليات التسليف ، إذ قلما نجد في التعامل من يقبل بأن يمنح الغير ما يحتاج إليه من مال أو أجل ، بغير ضمان كاف يؤمنه من خطر إعسار المدين، ويضمن له الوفاء بحقه كاملاً .

وإننا نلاحظ أن ما يحصل عليه المدين عادة من ائتمان يقدر دائماً بالضمانات التي يقدمها .

ومما لا شك فيه أن احترام الالتزامات أصبح الآن من الضرورات القصوى للحياة الاقتصادية، وانه لمن السهل تصور مدى ما يلحق هذه الحياة من اضطراب إذا ما تخلف المدينون فجأة عن الوفاء بالتزاماتهم .

إن عدم تنفيذ الالتزام يعد انقطاعاً للتوازن الاقتصادي المؤسس على الثقة، لأنه إذا كان الالتزام علاقة قانونية بين شخصين هما الدائن والمدين، إلا أن عدم تنفيذه قد يمس الغير، لما له من صدى اجتماعي واقتصادي ، فالحياة الاقتصادية ما هي إلا سلسلة من الالتزامات المتداخلة.

ولئن كان الأصل يقضي -باعتداد الدائن على ذمة مدينة في الوفاء، وأن يستجيب المدين إلى عنصر المديونية في الالتزام فينفذ الأداء الملقى على عاتقه طوعاً واختياراً. وهو في ذلك يؤدي واجبا دينيا وقانونيا من شأن إنفاذه تدعيم الثقة في التعامل وتشجيع الائتمان. وفي ذلك يقول الله تعالى : ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴾^(١).

إلا أن هذا الأصل قد يعتره من الوهن ما يستأهل العمل على تدعيم ثقة الدائن في

(١) سورة المائدة/ جزء من الآية رقم (١).

مدينه والحفاظ على حقوقه .

ومن المعلوم أن الشريعة الإسلامية، وكذلك في النظم الوضعية قد عنيتا بضرة الوفاء بالحقوق، وستتأ لذلك من الوسائل ما يكفل حصول الدائن على حقه ويجعله في مأمن من الجحود أو الضياع.

ومن ذلك ما يتمثل في وسيلتي الكفالة والحوالة ، إذ لا شك أن ضم ذمة أخرى إلى ذمة المدين إنما يزيد من احتمالات حصول الدائن على حقه ، كما أن استبدال ذمة المحيل بذمة المحال عليه يزيد من احتمالات حصول الدائن على حقه كذلك .

ولكن مع ذلك، فإنه قد تأكد ومن خلال الواقع والممارسات العملية عدم كفاية الضمان العام والضمانات الشخصية الأخرى، في توفير حماية فعّالة وكاملة للدائنين.

لذا ظهرت أهمية الضمانات العينية ومن بينها الضمان العيني العقاري، لما تقدمه للائتمان العام وللدائنين من حماية فعّالة تقيهم من مخاطر احتيال المدينين وتهريب أموالهم وإفلاسهم.

لذلك رأيت أن يكون موضوع " انعقاد عقد الرهن العقاري المسجل " موضوع بحثي، باعتباره من الوسائل الشرعية والنظامية الفعالة في حماية الائتمان والمعاملات المالية: المدنية والتجارية، على السواء.

ومما هو جدير بالذكر أن الرهن العقاري، أو الرسمي، أو التأميني، هي مسميات لمعنى واحد، واخترت "الرهن العقاري المسجل" لموافقتها لمسمى مشروع النظام الذي يناقش حالياً في مجلس الشورى.

ولقد أرفقت في آخر هذا البحث صورة من مشروع نظام الرهن العقاري المسجل، والذي يحتوي على ثلاثة فصول:

الفصل الأول: تتحدث مواده عن (إنشاء الرهن)، ويتكون من عشر مواد.

الفصل الثاني: تتحدث مواده عن (آثار الرهن)، فتبدأ بالحديث عن

(الراهن) في خمس مواد، ثم عن (المرهون) في مادتين، ثم عن (المرتهن) في

أربع مواد، ثم عن (حق الغير) في ثلاث مواد، ثم عن (حق التقدم) في ثلاث مواد أيضا، ثم عن (حق التتبع) في اثنتي عشرة مادة، وبذا تكون مجموع مواد هذا الفصل تسعة وعشرين مادة.

الفصل الثالث: فيتحدث عن (انقضاء الرهن العقاري)، ويتكون من عشر مواد، ويكون مجموع مواد المشروع بذلك تسعة وأربعون مادة.

أهمية الموضوع

تأتي أهمية موضوع هذا البحث (انعقاد عقد الرهن العقاري المسجل) باعتبار الرهن العقاري المسجل موضوعاً لأحد الأنظمة الجديدة والتي تعتبر جزءاً من حزمة أنظمة التمويل العقاري المتوقع صدورها قريباً في المملكة وتبرز أهمية انعقاد هذا العقد على وجه الخصوص، لكونه الأساس في الالتزام الناشئ بين المتعاقدين والذي سيكون مفتاحاً لتطوير السوق العقارية من خلال توفير الضمانات النظامية الكافية للمستثمرين العقاريين وتجعل السوق العقارية أكثر جاذبية للاستثمارات الداخلية والخارجية للاستثمار في السوق المحلية.

وكذلك يعتبر الالتزام الناشئ عن "عقد الرهن العقاري المسجل" حجر الزاوية لحل أزمة الإسكان العقاري مما يساعد على توازن العرض والطلب وذلك انسجاماً مع الأهداف والغايات التي تهدف لها الحكومة لأجل حل أزمة الإسكان حيث إن عدم توفر ضمانات كافية للمستثمرين المقرضين دفع بالسيولة المالية إلى منتجات عقارية لا تحقق منفعة عامة مثل الأراضي الخام التي تحولت إلى وسيلة لتدوير رؤوس الأموال ولكن مع صدور النظام الجديد الذي وضع البنية التنظيمية "لعقد الرهن العقاري" سيؤدي ذلك إلى توفير قنوات استثمارية جديدة من خلال تحويل الأصول العقارية إلى سيولة مالية تضخ في الاقتصاد المحلي مساهمةً في حل أزمة الإسكان، ومع إبرام عقد الرهن العقاري بين الراهن والمرتهن (المستفيد والممول المستثمر) فإن ذلك سيوفر عملية إجرائية واضحة لتعزيز الائتمان وتوفير ضمانات للدائنين مما يشجعهم على إقراض الراغبين في التملك العقاري وزيادة الاستثمار في هذا القطاع الحيوي.

أسباب اختيار الموضوع

إيماننا بأهمية الدور الذي يقوم به البحث العلمي في الارتقاء بالحياة العلمية، والاجتماعية، والاقتصادية، باعتباره ثمرة العملية التعليمية، ولقرب صدور نظام الرهن العقاري المسجل، والذي سيشكل البنية التنظيمية اللازمة لشرعية " عقد الرهن العقاري المسجل " وما سينتج عن هذا العقد - بإذن الله - من تعزيز ومواكبة لما تشهده المملكة العربية السعودية من نهضة حضارية عملاقة هي نتيجة متوقعة لخطط التنمية والتطوير التي وضعتها القيادة الحكيمة، كان من الأهمية بمكان، أن يُسلط الضوء على معنى عقد الرهن العقاري، وأحكامه، وانقضائه ..

ولما قد يستشكله البعض تجاه أحكام هذا العقد من الناحية الشرعية والنظامية.

ولقد اخترت أن يكون موضوعي لنيل درجة الماجستير عن " انعقاد عقد الرهن العقاري المسجل " مستعرضاً إياه من الناحيتين النظامية والفقهية .

وللأسباب المذكورة آنفاً خضت غمار هذا البحث مستعيناً بالله تعالى، ثم برعاية مشرفي الفاضل الدكتور مصطفى الباز.

ورغم علمي بأن فيه كثير من الصعاب التي تواجه الباحث الذي ينقب عن أمور مستحدثة قد لا يجد لها السند الفقهي، فكثير من الأحكام النظامية المتعلقة بالرهن لم تدرس دراسة مقارنة بالشرعية الإسلامية إلا عند النزر القليل من الفقهاء المحدثين والذين وجدت في اجتهاداتهم عوناً كبيراً لي في هذا المضمار، كما اطلعت على بعض رسائل الماجستير، ورسائل الدكتوراه، وهذا ما سأحدث عنه في الفقرة التالية.

الدراسات السابقة

بعد رجوعي إلى دليل الرسائل العلمية المسجلة بالمعهد العالي للقضاء ودليل مكتبة الملك فهد الوطنية، ومكتبة جامعة الملك سعود وغيرها لم أجد أحداً من الباحثين قد كتب في هذا الموضوع كتابةً مستقلةً أكاديميةً مقارنةً بالفقه والنظام.

حيث أن ما وقفت عليه من الرسائل كان يتحدث إما عن الرهن الحيازي أو التجاري فقط، ولم يتناول أحد موضوع الرهن العقاري / الرسمي فضلاً عن انعقاده.

حيث أن الرهن العقاري أو الرسمي هما مسميان لمعنى واحد، واخترت العقاري بدلاً من الرسمي لموافقته لمسمى مشروع النظام الذي يناقش حالياً في مجلس الشورى.

ومن تلك الرسائل التي اطلعت عليها :

١- الرهن في الفقه الإسلامي، للباحث : مبارك الدعيلج ، وهي رسالة دكتوراه بالمعهد العالي للقضاء.

٢- الرهن التجاري وانقضاؤه، للباحث: ساعد الزهراني، وهي رسالة ماجستير بالمعهد العالي للقضاء لعام ١٤٢٦ هـ.

٣- الرهن في الشريعة الإسلامية مقارناً بالقانون الوضعي، للباحث: علي الجمعة، وهي رسالة ماجستير بالمعهد العالي للقضاء لعام ١٣٩١ هـ.

وتختلف رسالتي عن هذه الرسالة بتناولها لموضوع الرهن العقاري / الرسمي ، بينما لم يتطرق الزميل إلى ذلك الموضوع ، حيث قارن بين الرهن الحيازي في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي.

وبعدما فرغ من هذه المقارنة التي استغرقت كل الرسالة تقريباً، ذكر أن الرهن الرسمي موجود في القانون الوضعي فقط، وأن الفقه الإسلامي لا يعرف الرهن الرسمي، لذلك فإنه سيتجاوز المقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي في هذا النوع من الرهن.

منهج البحث

أولاً: أساليب البحث :

التزمت في بحثي بما يناسبه من الأساليب الآتية:

- ١- الأسلوب التأصيلي ، بإرجاع كل رأي أو مسألة إلى أصولها ، وتوثيق المعلومة من مواردها .
- ٢- الأسلوب النقدي ، بتقويم الرأي أو الدليل ، والحكم عليه .
- ٣- أسلوب المقارنة ، بين المذاهب الفقهية . وبينها وبين الأنظمة .

ثانياً: إجراءات البحث :

في إعداد البحث أتبع الخطوات الآتية:

- ١- العناية باختيار الموضوع وعنوان البحث .
- ٢- تحديد مشكلة البحث، وبيان أهدافه ، والدراسات السابقة .
- ٣- جمع المادة العلمية من مصادرها الأصلية .
- ٤- صياغة البحث بأسلوب علمي دقيق وواضح .
- ٥- العناية بالتعريف بالألفاظ الغريبة والمصطلحات العلمية الواردة في البحث .
- ٦- توثيق النصوص والمنقولات من مصادرها .
- ٧- عزو الآيات القرآنية الكريمة ، وتخرج الأحاديث والآثار من دواوينها .
- ٨- العناية بالمسائل الخلافية بذكر الأقوال بأدلتها ثم الترجيح بينها .
- ٩- المقارنة بين النظام والفقه، مبتدئاً بما يقتضيه البحث .
- ١٠- ترجمة الأعلام غير المشهورة .
- ١١- التزام علامات الترقيم المتعارف عليها .
- ١٢- ذكر التطبيقات القضائية التي تتطلبها الدراسة متى وجدت، مع تحليلها .

- ١٣ - الالتزام بالخطة المعتمدة من القسم المختص.
- ١٤ - وضع خاتمة في نهاية البحث تتضمن نتائج البحث و التوصيات المناسبة.
- ١٥ - عمل الفهارس اللازمة.
- ١٦ - إخراج البحث وطباعته وفق تعليمات القسم والنموذج المعتمد.

خطة البحث

يتكون البحث من مقدمة وفصل تمهيدي وفصلين وخاتمة.

المقدمة، وتشتمل على:

- تمهيد.
- أهمية الموضوع.
- أسباب اختيار الموضوع.
- الدراسات السابقة.
- منهج البحث.

وفصل تمهيدي، ويشتمل على تعريف مفردات العنوان:

المبحث الأول: تعريف الانعقاد.

المبحث الثاني: تعريف العقد.

المبحث الثالث: تعريف الرهن

المبحث الرابع: مفهوم التسجيل.

المبحث الخامس: مفهوم عقد الرهن العقاري المسجل مركباً.

الفصل الأول: خصائص عقد الرهن العقاري ، ويشمل على مبحثان:

المبحث الأول: خصائص عقد الرهن العقاري المسجل في النظام.

المبحث الثاني: خصائص عقد الرهن العقاري في الفقه الإسلامي وعلاقتها

بالنظام.

الفصل الثاني: شروط انعقاد عقد الرهن العقاري المسجل فقها ونظاما،

ويشمل مبحثان:

المبحث الأول: الشروط الموضوعية في عقد الرهن العقاري المسجل فقها ونظاما.

المطلب الأول: الشروط الموضوعية لعقد الرهن العقاري المسجل في الفقه.

المطلب الثاني: الشروط الموضوعية لعقد الرهن العقاري المسجل في النظام.

المطلب الثالث: المقارنة بين الشروط الموضوعية لعقد الرهن العقاري في الفقه

والنظام.

المبحث الثاني: الشروط الشكلية في عقد الرهن العقاري فقها ونظاما.

الخاتمة وفيها أهم النتائج والتوصيات.

المراجع.

الفهارس.

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين ، صلى الله عليه وسلم وبارك على نبينا

محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

(ملخص البحث)

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمدا عبده ورسوله صلى الله عليه وعلى آله وصحبه وسلم تسليماً كثيراً.

أما بعد:

فهذا ملخص بحثي التكميلي لنيل درجة الماجستير من المعهد العالي للقضاء، قسم السياسة الشرعية، الموسوم بـ (انعقاد عقد الرهن العقاري المسجل) دراسة مقارنة بإشراف د/ مصطفى الباز، الأستاذ المشارك بقسم السياسة الشرعية، للعام الجامعي ١٤٢٩هـ - ١٤٣٠هـ.

ولقد تناولت في هذه الدراسة انعقاد الرهن العقاري المسجل في الفقه الإسلامي والنظام، من حيث تعريفه وانقضاءه وتسجيله، كما تناولت خصائص عقد الرهن العقاري وشروطه الموضوعية والشكلية فقهاً ونظاماً.

وقد انتهى الباحث إلى النتائج الآتية :

١. أن الشريعة الإسلامية لا تعرف إلا الرهن الحيازي سواء كان المرهون عقاراً أم كان منقولاً.

٢. إن الرهن الحيازي في الشريعة الإسلامية قريب الشبه بالرهن الحيازي في النظام إلى حد كبير، حيث أنهما يتفقان في أن كلاهما يشترط قبض المرتهن للعين المرهونة ونقل حيازتها إليه.

٣. أن الرهن العقاري يرد على العقار، في حين أن الرهن الحيازي يرد على العقار والمنقول.

٤. أن الرهن العقاري (الرسمي) لم يكن معروفاً في الشريعة الإسلامية، وهناك رأي يفيد بعدم مشروعية الرهن العقاري، بينما هناك رأي آخر يفيد بمشروعية الرهن

العقاري ولكل اتجاه حججه وأسانيده.

٥. يرى فريق من الفقهاء بأن الرهن العقاري هو أرقى وأفضل أنواع الرهن، لأن فيه إنصافاً للدائن والمدين معاً، بينما يرى فريق آخر بأن الرهن العقاري وسيلة لأكل أموال الناس بالباطل، ولكل منهم حججه وأسانيده.

٦. لا شكلية في الشريعة الإسلامية في الرهن، إذ أن الرهن ينعقد بدون أي شكلية، حيث ينعقد الرهن برضا وإرادة العاقلين.

٧. أن أحكام الرهن العقاري لا تتنافى مع أحكام الفقه الإسلامي، حيث أن التسجيل الرسمي يقوم مقام (القبض)، وكتابة العقد وإفراغ الرهن في ورقة رسمية، يقوم مقام الرضاء وإرادة العاقدان في الرهن.

٨. أن إشهار الرهن العقاري بقيده في السجل العقاري حتى يعلم الغير به، ويكون نافذاً في مواجهته وهو بذلك يماثل القبض وحبس المرهون من قبل المرتهن في الرهن الحيازي.

٩. أن توثيق الرهن العقاري وفقاً لإجراءات التوثيق الرسمي كي يتنبه الراهن إلى خطورة التصرف الذي يقوم عليه، ويكون لديه متسع من الوقت للتفكير والتدبر.

١٠. أن للرهن العقاري في الحياة العصرية أهمية بارزة في المعاملات المالية والحياة الاقتصادية المعاصرة، كما أن له أثراً إيجابياً على الائتمان بوجه عام.

١١. أن الرهن العقاري يساعد على تداول الأعيان المرهونة بخاصة العقارات في فترة الرهن فتتنعش المعاملات المالية المدنية والتجارية وتزدهر الحياة الاقتصادية.

١٢. يتميز مشروع النظام السعودي في الرهن العقاري المسجل بإجازته الرهن المستقبل ما دام محتمل الوجود، ومع هذا التميز عن باقي القوانين المقارنة إلا أنه يطابق ما نص عليه الفقه الإسلامي وأيدته السنة الشريفة.

١٣. فيما يتعلق بمسألة رهن الدين قبل ثبوته في الذمة جاء المنظر السعودي بخطوة جريئة في إقرارها مستجيباً لضرورات الحياة العملية وحاجة المعاملات المالية الحالية مما

يجوز معه أن يكون الدين المضمون اعتماداً مفتوحاً في أحد المصارف أو حساباً جارياً في أحد البنوك ما دام الدين محدد أو معلوم الحد الأقصى- الذي ينتهي عليه وهذه من المميزات التي يتميز بها النظام السعودي في اعتماده على الاجتهاد الشرعي المتطور.

ومن التوصيات التي يوصي بها الباحث

١. أن الشريعة الإسلامية صالحة لكل زمان ومكان، لذلك نرى أن يتم صياغة نظام للرهن العقاري يتفق وأحكام الشريعة الإسلامية وبما يتناسب مع متطلبات الحياة الحديثة وأهمية الرهن العقاري.
٢. نرى ضرورة سرعة إصدار نظام الرهن العقاري المسجل في المملكة العربية السعودية نظراً لأهميته في المعاملات المالية والاقتصادية مما يساعد على انتعاش السوق العقارية.
٣. يرى النظام صحة ارتهان المميز، والذي أراه أن يجعل ارتهانه موقوفاً في صحته على إجازة وليه، كما رجحنا فقهيها، وهو ما ذهب إليه بعض النظاميين.
٤. نرى أن في بعض بنود مشروع نظام الرهن العقاري المسجل ما يحتاج منها إلى تحييص وتدقيق أكثر.
- فمثلاً: ما ورد في المادة الأولى فقرة (أ): "الرهن العقاري يكسب به الدائن حقاً عينياً على عقار معين يقضي النظام بوجوب تسجيله، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على جميع الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة في استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار بأي يد يكون".
- فلو حذفنا كلمة ثمن لكان ذلك أبلغ، لأن استيفاء الدائن لحقه قد يكون من ثمن العقار إذا تم بيعه جبراً، وقد يكون مما يحل محل العقار، كالتعويض ومبلغ التأمين - إذا هلك العقار - أو مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة.
٥. في المادة الخامسة من المشروع نص النظام على شمول الرهن: "للملحقات العقار

المرهون من أبنية وأغراس..." ولم يتطرق للثمار، والذي نراه، أنه في حالة وجود ثمار للعقار المرهون أن يُشمل بالرهن ويتعلق بها حق الدائن المرتهن من تاريخ تسجيل إشعار نزع الملكية، أي أنه منذ هذا التاريخ تعتبر الثمار من ملحقات العقار المرهون وتخضع لإجراءات التنفيذ والبيع الجبري.

٦. من المعلوم أن آراء الشراح تعد من مصادر النظام، لذا فمن المؤمل أن يتناول الشراح أهلية الدائن وأهلية المدين أو الكفيل العيني كتوضيح للمادة الثانية، حيث أن أهلية الدائن المرتهن خصوصاً وقد اختلف فيها فقهاء القانون، وإن كان الأرجح أن أهلية الدائن المرتهن لازمة مثل أهلية المدين.

٧. مع التزايد المستمر والملح في تعامل المصارف بالمملكة العربية السعودية بجميع أنواعها التجارية والمتخصصة والمركزية بالرهن العقاري، وسرعة انتشار هذا النوع من المعاملات في أرجاء مدن المملكة، فإننا نوصي بإعلام الناس عبر وسائل الإعلام المختلفة، سواء المسموعة أو المرئية أو المكتوبة، بخصائص هذا النوع من المعاملات، وأهميته في انتعاش حركة التمويل والنشاط العقاري المرتبطة به.

وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين

(Research Summary)

Praise be to God that Nhmayor and Nstainh and Nstgfarh, and seek refuge in Allah from the evils of ourselves and the evils of our work, Ihdh of God is not misleading, and it's not Hédi mislead him, and I testify that there is no god but Allah alone with no partner, and I testify that Muhammad is the Messenger of His Messenger, may Allah bless him and his family and companions The recognition of a lot.

After:

This summary of research to obtain supplementary master's degree from the Higher Institute of Justice, Department of Politics of legitimacy, is marked by b (the holding of the mortgage Registrar) a comparative study under the supervision of Dr. / Mostafa El-Baz, Associate Professor, Department of legal policy, for the year 1429 e - 1430.

We have addressed in this study of the mortgage recorded in the rules of Islamic jurisprudence, in terms of definition, and the expiration of registration, also addressed the characteristics of the mortgage contract and conditions of the substantive and formal system accordingly.

The researcher concluded the following results:

1. That Islamic law does not know the pledge, however, whether the mortgaged properties, or was transferred.
2. The pledge of the Islamic Shariah close similarities in the possessory mortgage to a large extent, where they agree that both of them require the mortgagee to the arrest and transfer of the encumbered appointed by the acquisition.
3. That the mortgage is on real estate, while the pledge to respond to and movable property.
4. That the mortgage (the official) was not known in the Islamic Sharia, and there is the view of the effect of the illegality of the mortgage, while another view, the effect the legality of each mortgage and the direction of argument and discovery.
5. A group of scholars believes that the mortgage is the highest and best types of mortgage, because it fairer to both the creditor and the debtor, while another group believes that the mortgage as a means of eating up the people with falsehood, and their respective arguments and discovery.
6. Not in the form of Islamic law in the mortgage, as the mortgage is held without any formalities, with the consent of the mortgage is held and the will of Akadin.
7. That the provisions of the mortgage is not inconsistent with the provisions of Islamic jurisprudence, as it serves as the official registration (the arrest), and writing the

contract and the mortgage and emptying the official paper, the place of satisfaction and will Akdan in the mortgage.

8. That publicity of the mortgage in the land registry entry so that others, and be effective in the face. It is thus similar to arrest and imprisonment of the encumbered by the mortgagee in the pledge.

9. That the mortgage documentation and procedures in accordance with the official documentation in order to alert to the seriousness of the current act, which is based, and have plenty of time for reflection and pondering.

10. That the mortgage in modern life figure prominently in the financial transactions and economic life of contemporary and has a positive impact on the credit in general.

11. That help the mortgage encumbered the circulation of particular objects in the real estate mortgage finance transactions Vtantash civil, commercial and economic life to flourish.

12. The project is the Saudi regime in a mortgage recorded mortgage pass future existence as long as possible, and with this distinction from the rest of comparative law, however, corresponds to the text of the Islamic jurisprudence, and endorsed by the year Shurayfah.

13. With regard to the issue of mortgage debt before the property is proved to be true in the view of Saudi Arabia took a bold step in the approval of responding to the imperatives of life and the need for financial transactions with the current, which may be secured debt provision in the open a bank account or in progress as long as a bank or a specific religion known maximum and by the end of these features characteristic of the Saudi regime to rely on advanced forensic case.

Among the recommendations outlined by the researcher

1. That Islamic law valid for all times and places, so we believe that the wording of the mortgage in accordance with the provisions of Islamic Sharia and commensurate with the demands of modern life and the importance of the mortgage.

2. We see the need for speeding up the issuance of the mortgage recorded in Saudi Arabia because of its importance in the financial and economic transactions, which may help the recovery of the real estate market.

3. See the system as the health of the dependence of the distinctive, and I see that makes Arthanh held in his leave why, as a judicial Rjehna, which to some regulars.

4. We believe that in some of the items of the draft system, the registered mortgage needs to more scrutiny and audit.

For example: What is contained in Article I, paragraph (a): "mortgage secured a win by the kind of property to a

particular system should be recorded, and it would be to make all ordinary creditors and the following in place to satisfy a debt of the price of that drug by any have been. "

If we deleted the word of the price that was reported, because the right to satisfy the creditor may be the price of the property, if forced to sell, which may replace the property, such as compensation and the amount of insurance - if the entire property - or for expropriation for public benefit.

5. In Article V of the draft text of the coverage of the mortgage: "Accessories for the mortgaged property from the buildings and plantations ...". He did not touch the fruits, which we see that, in the case of the fruits of the mortgage to cover the mortgage and respect the right of the creditor mortgagee from the date of registration of a notice of expropriation, that is since this date is the fruit of the Supplements to the mortgaged property and are subject to the procedures for implementation and forced sale.

6. It is known that the views of commentators, is one of the sources of the system, so it is hoped that commentators address the eligibility of the creditor and the debtor's incapacity or the sponsor in kind as an indication of the second article, where the mortgagee that the eligibility of the creditor, especially where the scholars have differed concerning the law, although it is likely that the eligibility of the creditor mortgagee of a crisis such as a civil debt .

7. With the continued increase in the handling of salt and banks in Saudi Arabia in all types of commercial, specialized and central mortgage, and the rapid spread of this type of transactions in cities throughout the UK, we recommend to inform the public through various media, whether audio or visual or written, the characteristics of this type of transaction and its importance in the recovery of the finance and real estate activity associated with it.

May Allah bless our Prophet Muhammad and his family and companions

فهرس المحتويات

٣	المقدمة
٦	أهمية الموضوع
٧	أسباب اختيار الموضوع
٨	الدراسات السابقة
٩	منهج البحث
١١	خطة البحث
١٣	الفصل التمهيدي:
١٤	المبحث الأول: تعريف الانعقاد
١٥	المطلب الأول : الانعقاد في اللغة
١٦	المطلب الثاني : الانعقاد في الفقه
١٧	المطلب الثالث : الانعقاد في النظام
١٨	المبحث الثاني: تعريف العقد
١٩	المطلب الأول : العقد في اللغة
٢٠	المطلب الثاني :العقد في الفقه
٢٣	المطلب الثالث : العقد في النظام
٢٤	المبحث الثالث: تعريف الرهن.
٢٥	المطلب الأول : الرهن في اللغة
٢٦	المطلب الثاني : الرهن في الفقه
٢٩	المطلب الثالث : الرهن في النظام

- المبحث الرابع: مفهوم التسجيل ----- ٣١
- المطلب الأول : مفهوم التسجيل في اللغة ----- ٣٢
- المطلب الثاني : مفهوم التسجيل في الفقه ----- ٣٣
- المطلب الثالث: مفهوم التسجيل في النظام----- ٣٤
- المبحث الخامس: مفهوم عقد الرهن العقاري المسجل إجمالاً ----- ٣٦
- الفصل الأول: خصائص عقد الرهن العقاري المسجل ----- ٣٨
- المبحث الأول : خصائص عقد الرهن العقاري في النظام ----- ٤٠
- المطلب الأول : الرهن حق عيني ----- ٤١
- المطلب الثاني : الرهن حق تبعي ----- ٤٢
- المطلب الثالث : الرهن لا يرد إلا على عقار ----- ٤٤
- المطلب الرابع : الرهن العقاري رهن غير حيازي ----- ٤٦
- المطلب الخامس : الرهن عقد رسمي ----- ٤٧
- المطلب السادس: الرهن العقاري غير قابل للتجزئة ----- ٤٨
- المبحث الثاني : خصائص عقد الرهن العقاري في الفقه الإسلامي وعلاقتها بالنظام----- ٥٠
- الفصل الثاني : شروط انعقاد الرهن العقاري المسجل فقهاً ونظاماً ----- ٥٦
- المبحث الأول : الشروط الموضوعية ----- ٥٧
- المطلب الأول : الشروط الموضوعية في الفقه ----- ٥٨
- المطلب الثاني : الشروط الموضوعية في النظام ----- ٨٨
- المطلب الثالث: المقارنة بين الشروط الموضوعية لعقد الرهن العقاري في الفقه والنظام. --- ١١٨
- المبحث الثاني: الشروط الشكلية في عقد الرهن العقاري فقهاً ونظاماً ----- ١٢١
- المطلب الأول : الشروط الشكلية في عقد الرهن العقاري في الفقه----- ١٢٢

المطلب الثاني: الشروط الشكلية في عقد الرهن العقاري في النظام	١٢٨
الخاتمة	١٣١
النتائج	١٣١
التوصيات	١٣٣
الملحق	١٣٥
فهرس الآيات القرآنية	١٤٤
فهرس الأحاديث الشريفة	١٤٥
المراجع والمصادر	١٤٦
فهرس المحتويات	١٥٥