

الشكلية في عقد الرهن وفقا للقانون الأمريكي The Formalism in Mortgage Accordance of American Law

أستاذ دكتور

جليل حسن بشات الساعدي
جامعة بغداد – كلية القانون

dr.jalel@colaw.uobaghdad.edu.iq

طالبة - ماجستير

رسل غني عبد الحسين
جامعة بغداد – كلية القانون

rusolghany@gmail.com

ملخص:

يتناول هذا البحث موضوع الشكلية في عقد الرهن طبقا للقانون الامريكي، وقد القينا نظرة عامة على نصوص هذا القانون المتعلقة بالموضوع، كما اخذنا بنظر الاعتبار دور الفقه والقضاء الامريكي في ايجاد الحلول القانونية للشكلية المذكورة، وقد بحثنا شكلية الرهن في القانون الامريكي ذلك في مبحثين، بينا في المبحث الاول الشكلية في الرهن العقاري، وخصصنا المبحث الثاني لدراسة الشكلية في رهن المنقول.

الكلمات المفتاحية: رهن، شكلية، منقول، رهن حيازي، حيازة.

Abstract

This research deals with the formalities of the mortgage contract according to American law, We have given an overview of the provisions of this law related to the subject, We have also taken into consideration the role of American jurisprudence and the judiciary in finding legal solutions to the aforementioned formality, We have discussed the formality of mortgage in American law in two sections, In the first section we showed the formalism in immovable mortgage, and the second section specified to studying the formalism in movable mortgage.

Keywords: Mortgage, Formalism, Chattel, Pledge, Possession.

توطئة:

تعد الشكلية في عقد الرهن من اهم المسائل التي كانت محل جدل فقهي وقضائي في امريكا، فوفقا لهذا القانون تختلف الشكلية باختلاف موضوع الرهن عقارا ام منقول، فالشكلية في عقد الرهن الوارد على العقار متعددة ومتخلفة بحسب قانون الولاية، حيث ظهرت في بادئ الامر شكلية انتقال حيازة العقار المرهون ماخوذة من القانون الانكليزي واعتبرت هذه الشكلية هي الشكلية القانونية للرهن، ولكن مع مرور الوقت اختلف الامر وبدأت الولايات بالتراجع عن الاخذ بها الى ان اصبحت الشكلية القانونية بمفهوم مختلف حيث الورقة الرسمية امام كاتب العدل ثم تسجيل هذه الورقة لدى السجل العقاري محل المقاطعة، والامر لا يختلف بالنسبة الى الشكلية في عقد الرهن الوارد على المنقول، فهي الاخرى متعددة الى قاعدة عامة مستمدة من القانون العام حيث شكلية انتقال حيازة المرهون من الراهن الى المرتهن للضمان، وبعدها ظهرت لاحقا الشكلية الرسمية في كل من رهن الطائرة والسفن وسند البيع الوفاي، ثم ظهرت شكليات ثلاث اخرى جاء بها قانون التجارة الموحد من التجارب القضائية حيث عرف الشكلية الرسمية متمثلة بالورقة الرسمية ومن ثم يتم ايداعها لدى المكتب المختص وشكلية التمام التلقائي والذي فيه تتم الشكلية بمجرد الكتابة في الورقة الرسمية، ولكن هذا الامر قد يعيق رهن بعض المنقولات كما في رهن حساب مصرفي مما ادى الى ظهور شكلية التمام بطريق السيطرة وهي شكلية تقترب من شكلية انتقال حيازة المنقول معنويا.

اهمية البحث واسباب اختيار الموضوع:

ان البحث في شكلية الرهن في القانون الامريكي تحتل اهمية خاصة، فحسب علمنا لم يتطرق احد من قبلنا لدراسة هذا الموضوع وفاعليته القانونية، فالمصادر العربية والعراقية على حد سواء تخلو من اية دراسة قانونية تختص بدراسة الرهن في القانون الامريكي فضلا عن خلوها عن اي دراسة لشكلية هذا الرهن، ولا شك ان القانون الامريكي يمثل مدرسة قانونية مختلفة عن القانون المدني العراقي، فهما يختلفان في سلم مصادر القاعدة القانونية، كما انهما يختلفان في البيئة القانونية الخاصة بكلا منهما وهو امر يعود الى الظروف والتطور التاريخي الذي مر به كل من القانونيين المذكورين، حيث ان هذه البيئة القانونية تكاد ان تكون مختلفة تماما، ولهذا فان من يتصدى في العراق لدراسة القانون الامريكي يشعر بصعوبة كبيرة عندما يبحث في اية نظرية من نظريات القانون المذكور، اذ ان التكوين الفقهي والثقافة القانونية مختلفان عما عليه الحال في القانون العراقي، فالمفاهيم القانونية والتحليل القانوني وطرق البحث القانوني تختلف في القانون الامريكي عما اعتدنا

عليه في القانون العراقي، بل وحتى المصطلحات القانونية الموجودة في القانون الامريكي والتي قد يصعب ترجمتهما حرفيا، وعلى الرغم من كل ذلك فان ثمة حاجة قانونية ملحة لدراسة مفهوم الشكلية في عقد الرهن طبقا للقانون الامريكي، اذ ان ما يتضمنه هذا القانون من فكر قانوني متطور اشد ما نكون بحاجة لدراسته في العراق اذ يمكن ان يقدم لنا مثلا يحتذى به في اصلاح قانوننا المدني.

خطة البحث:

ينقسم هذا البحث الى مبحثين هما:

المبحث الاول: الشكلية في الرهن العقاري.

المطلب الاول: مفهوم الشكلية في الرهن العقاري.

المطلب الثاني: اثار الشكلية في الرهن العقاري.

المبحث الثاني: الشكلية في رهن المنقول.

المطلب الاول: الشكلية التقليدية لرهن المنقول.

المطلب الثاني: الشكلية الحديثة لرهن المنقول.

المبحث الأول

First Chapter

الشكلية في الرهن العقاري

The Formalism of Mortgage

تعد الشكلية في الرهن العقاري في الولايات المتحدة الامريكية من المسائل القانونية المختلف بها بين الولايات، فاذا اتفقت الولايات على ضرورة ان تتخذ الورقة الرسمية فلم توجد شكلية واحدة لتلك الورقة بل توجد على نوعين، من ثم تسجيل لدى السجل العقاري ايضا بثلاث طرق مع الاخذ بالطرق الحديثة للتسجيل، ولم يقتصر خلاف الولايات على مجرد كيفية شكلية الرهن عند ابرامه، بل امتد خلاف الولايات في اثار الشكلية سواء بالنسبة للراهن والمرتهن والغير، وعليه سوف نوضح الشكلية في المطلب الاول مفهوم الشكلية في الرهن العقاري (المطلب الاول)، ثم نبين اثار الشكلية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

First Section

مفهوم الشكلية في الرهن العقاري

The Concept of the Formalism of Mortgage

للبحث في ذلك ينبغي ان نبين ماذا يقصد بالشكلية وما هي شروطها، وما هي طبيعتها القانونية، في ثلاث فروع نبينها على النحو الاتي:

الفرع الأول

First Subsection

تعريف الشكلية في الرهن العقاري

Definition of the Formalism of Mortgage

عرفت بين الاطراف بانها ((كتابة العقد وختمه او توقيعه من الاطراف على نحو لا لبس فيه⁽¹⁾))، او قد تعرف بانها ((تسلم المقرض سند الملكية المتعلقة بارض المقترض⁽²⁾))، او هي ((ايداع سند ملكية الارض لدى المرتهن عن طريق قرار قضائي⁽³⁾))، في حين تتعدد الشكليات المطلوبة قبل الغير، فاما أن تكون تسجيلاً بطريق الاسبقية، او قد تكون تسجيلاً بطريق الاشعار الاسبق، او قد تكون تسجيلاً بطريق الاشعار⁽⁴⁾.

- أ- شكلية التسجيل بطريق الاسبقية: وتكون بين دائنتين اثنتين كل واحد منهما له سند رسمي منفصل عن السند الرسمي للأخر ولهم نفس المدين وعلى نفس الارض المثقلة بالحقوق، ومن سجل او لا يتغلب على الاخر.
- ب- شكلية التسجيل بطريق الإشعار الاسبق: يقصد بها حق الدائن اللاحق ان يتقدم على دائن اخر لا يملك سند مسجل على نفس الارض.
- ج- شكلية التسجيل بطريق الإشعار: يقصد بها ان الدائن اللاحق حسن النية يكون محمياً به على الرغم من انه لم يسجل حقه⁽⁵⁾

الفرع الثاني

Second Subsection

الشروط الشكلية للرهن المجرد من الحيازة

The Conditions Formalism of Mortgage without Possession

الشرط الاول: الشروط الشكلية في الرهن المجرد المطلوبة بين اطراف العقد. يشترط القانون الامريكي ان يتم عقد الرهن من خلال سند مكتوب، وتختلف في ذلك الولايات، فبعضها تشترط سند الرهن، بينما تشترط ولايات اخرى سند

الثقة، وفي جميع الولايات يلحق بعقد الرهن سند اخر يسمى بالسند الاذني يتضمن عقد القرض.

وسند الرهن هو اي مستند مكتوب يتكون من عدة صفحات، من شأنه ان ينقل سند التملك او مصلحة على العقار لشخص اخر لتأمين بعض الالتزامات. كما ان سند الثقة هو المستند الذي يتضمن تعهد بنقل ملكية عقارية كتأمين لقرض، ويتضمن سند الثقة طرفاً ثالثاً يسمى الوصي اضافة الى طرفي عقد الرهن، وعادة ما يكون شركة تأمين للممتلكات او شركة تأمين تعمل بالنيابة عن المقرض، فعند التوقيع على سند الثقة، فان ذلك يعني منح الوصي حق ملكية العقار ولكن الحقوق والامتيازات تكون للمقرض، ويستمر الوصي حاملاً لسند ملكية المقرض حتى تسديد القرض بالكامل، فعندئذ يطلب المقرض من الوصي اعادة سند ملكيته، اما اذا لم يتم تسديد الدين يمكن للمستفيد تقديم إشعار بالتقصير ويطلب من الوصي البدء بغلق الرهن بلا حاجة الى حكم من المحكمة⁽⁶⁾.

ويجب ان يتضمن سند الرهن او الثقة بعض البيانات منها: اسم المقرض والمقرض وتوقيعها ويكون الاخير امام شهود لا تربطهم صلة زوجية او قرابة، كما يجب ان يكون المقرض له الاهلية القانونية لنقل الملكية، وان يكون المقرض له اهلية استلام العقار، من ثم يتم التحقق والمصادقة عليها من قبل كاتب العدل⁽⁷⁾، ذكر ميعاد الاستحقاق، فيجب ان تنص الاتفاقية على وقت انتهائها عند تسديد قيمة القرض بالكامل، ذكر تفاصيل عن العقار المرهون، مكانه، نوعه، مساحته، ذكر مبلغ المال، اصل الدين وسعر الفائدة المضافة لاصل الدين، وتفاصيل اخرى تخص كيفية تسديد الدين، ويكون ذلك من خلال ارفاق السند الاذني لعقد القرض⁽⁸⁾، ذكر بشكل صريح أن الرهن يمنح سند الملكية للمقرض.

وتختلف الولايات بشأن شرط نقل الملكية بحسب نظرية الرهن التي تاخذ بها، فبعض الولايات تاخذ بالنظرية المتوسطة⁽⁹⁾ فوفقاً لهذه النظرية يحتفظ المرتهن بسند الملكية دون ترتيب اي اثر، اي لا يمتلك المرتهن العقار كما ليس له حيازته، بمعنى آخر ان الراهن هو المالك القانوني وهو الحائز للعقار المرهون في ذات الوقت، الا ان خرق الراهن للشرط عند ميعاد الاستحقاق ويقصد بالشرط هو تسديد قيمة الدين كاملاً، فعندئذ سيكون له امتياز لتأمين دينه الذي لم يتم تسديده، ويصبح مالكا للعقار المرهون وحائزاً له تلقائياً⁽¹⁰⁾.

في حين تاخذ ولايات اخرى بنظرية الامتياز او الرهن الانصافي، فوفقاً لهذه النظرية ان المرتهن ليس له سند الملكية وليس له حيازة العقار المرهون، بل ان سند

الملكية والحيازة تبقى للراهن، وللمرتهن تأمين او امتياز على مصلحة عقارية لحمايته قبل الاخرين عند اقامتهم دعوى تتعلق بالعقار⁽¹¹⁾.

كما تاخذ بعض الولايات بشكلية نقل الملكية القانونية بناء على الشرط اللاحق، فاذا دفع الراهن المبلغ المالي المعين يصبح نقل الملكية عند ذلك باطلاً، اما اذا فشل الراهن بدفع ذلك، فان شرط نقل الملكية يصبح مطلقاً، وتنتقل للمرتهن بلا قيد او شرط فكان الامر يتوقف على هذا النحو، ولكن فيما بعد تدخلت محكمة الانصاف لتسمح للراهن ان يسترد ملكية عقاره الذي تجرد منه بعد مرور اليوم المعين، متى ما دفع كامل مبلغ الدين والفوائد، وقبل ان يقيم المرتهن دعوى غلق الرهن.

وما تزال هذه الشكلية باقية الى يومنا هذا بإحدى نظريات الرهن العقاري وفي بعض الولايات وتعرف بنظرية رهن سند التملك، ووفقا لهذه النظرية فإن سند التملك القانوني يبقى للمرتهن.

والاصل ان تبقى الحيازة لدى الراهن والذي له حق الملكية الانصافية برخصة من المرتهن الا ان اخلال المدين بتنفيذ التزامه المتمثل بتسديد الدين بالكامل عند ميعاد الاستحقاق القانوني سيرتب عليه انتقال الحيازة تلقائياً للمرتهن باعتبار انه احتفظ بسند التملك القانوني، فهو المالك قانوناً ولم يكن احتفاظه بالسند للضمان مقارنة بالنظريات الاخرى، وقد يسترد المرتهن حيازته من الراهن قبل ميعاد الاستحقاق متى ما تعارض حقه مع الغير⁽¹²⁾.

والجدير بالملاحظة قد تتم نقل الملكية بطريق ايداع سند الملكية والذي لا يتضمن حيازة ولا يكون التسجيل مطلوباً فيها، بل ان ايداع السند يكون لإثبات وجود الرهن، او وجود تنفيذ جزئي، والغرض من الايداع هو لحماية المرتهن كونه يحتفظ بوثائق الملكية.

ويلزم لهذه الشكلية ما يأتي:

- أ- توقيع المقترض على المذكرة بموجب ختم بالتزامن مع تسليم السند.
- ب- التسليم الفعلي للسند وهو جوهر الرهن الانصافي، ولكن بنفسه لا يعد كاف، فعلى المودع لديه اثباته شفويًا او بطريق الدليل المكتوب على ان الايداع كان الهدف منه تأمين مبلغ القرض، حيث ان المقرض بهذه الطريقة سيمنع المقترض من التعامل مع ارضه قبل الغير⁽¹³⁾.

وتعد هذه الشكلية للرهن الانصافي مستمدة من القانون الانكليزي، وهي الشكلية الشائعة في ولاية نيويورك، بينما اغلب الولايات لم تأخذ بها محتجين بحجتين:

الحجة الاولى: ان قانون الاحتيال بكل الولايات وبلا استثناء يفرض الكتابة في بعض العقود ومن هذه العقود عقد الرهن.

الحجة الثانية: ان الاعتراف بالرهن الانصافي معتمداً على ايداع سند الملكية للمرتهن يتعارض مع قوانين التسجيل⁽¹⁴⁾.

رغم ذلك حاول القضاء الاعتراف به، حيث سببت احدى المحاكم بان المودع لديه سيحصل على امتياز على الوثائق اضافة الى وجود اتفاق شفوي لتنفيذ الرهن العقاري، فاعتبرت هذا الوضع بانه تنفيذ جزئي للرهن، في حين حكمت محكمة اخرى بنفس القضية بصحته ولكن بوصفه تمهيداً لإعداد الرهن العقاري، وفي قرار اخرى لمحكمة كنساس التي كان لها دور بارز بالمساهمة للاعتراف بهذا الوضع كرهن انصافي، حيث حكمت بان الايداع يرتب رهناً انصافياً، ولا يعد غير متوافق مع قوانين التسجيل، لان الاخير يهدف من التسجيل فيه هو اشعار الجميع بوجود مصلحة على الارض، وهذا الاشعار قد يكون فعلياً او حكماً، وان ايداع سند الملكية بلا تسجيله يعد اشعاراً حكماً، كما انه لا يتعارض مع قانون الاحتيال كونه يرد على سند الملكية مصحوباً بتوقيع المقترض⁽¹⁵⁾.

6-ذكر شروط اخرى اتفقوا عليها.

اضافة الى انشاء الرهن بسند ورقي اعتمدت الولايات المستندات الالكترونية بالامتدادات PDF, TIFF, XHTML, HTML، وهي التنسيقات القادرة على عرض وحفظ وطباعة وتخزين الوثائق، مع استيفاء التوقيع الالكتروني الا انه يبقي شرط الشهود مع توقيعهم بشكل الكتروني والتوثيق لدى كاتب العدل بمستند يرفق به⁽¹⁶⁾.

الشرط الثاني: الشروط الشكلية الموجهة قبل الغير.

يتم تسجيل سند الرهن العقاري بسجل عام عادة ما يتم تقديمه بالسجل العقاري للمقاطعة، واما ان يتم التسجيل بالحضور الشخصي وبسند رهن ورقي، وبعد تلقي المسجل للمستندات سيخطر مقدمها بالتسجيل او الرفض، واذا قبل التسجيل يقوم عندئذ المسجل بفهرسته بسجل المالك وتسجيل سند الرهن فيه وسيكون متاحاً لاي شخص مشاهدته⁽¹⁷⁾.

واذا كانت هذه هي الطريقة التقليدية، فأن بعض الولايات قد اتجهت منذ اواخر القرن الماضي الى اعتماد المستند الالكتروني، فيما بدت ولايات اخرى مخاوفها بحجة عدم توفير اليقين القانوني في المستندات الالكترونية تحديداً في المعاملات العقارية ومنها الرهن.

وبعد فترة طويلة من الزمن تمت صياغة قانون التسجيل الالكتروني للملكية العقارية الموحد لأزالة أي شك حول صلاحية المسجل لتلقي وتسجيل المستندات

والمعلومات في الشكلية الالكترونية، حيث قرر هذا القانون بأنه عندما يتطلب قانون ولاية وثيقة أصلية ورقية او وثيقة مكتوبة يتم استيفاؤها من خلال المستند الالكتروني مع استيفاء الشروط الشكلية للوثيقة الورقية الاخرى، كالتوقيع والاقرار الالكتروني فيرسل المستند وهو متضمن للتوقيع الالكتروني والاقرار الالكتروني للمسجل، والاخير له السلطة التقديرية اما بقبول المستندات الالكترونية وتسجيلها وفهرستها وتخزينها، او رفض تلك المستندات، اضافة الى التزام المسجل ببعض المتطلبات الاخرى التي ينص عليها قانون الولاية⁽¹⁸⁾.

وهناك ثلاث طرق للتسجيل بجميع الولايات:

الطريقة الاولى: وتكون من خلال المستند الورقي، ويقوم الطرفان بالتوقيع عليه بالحبر وعند الاكتمال من اعداده يتم فحص المستندات الورقية الموقعة والموثقة من قبل كاتب العدل، وارسالها الكترونياً بصورة ممسوحة ضوئياً للمسجل عبر شبكة آمنة، وبعد المصادقة من المسجل يقوم بفحصها بصرياً، كالتحقق من التوقعات والاقارات كما لو كانت وثيقة ورقية وتحديد رسوم التسجيل، ثم يقوم المسجل بتسجيلها بصورة ممسوحة ضوئياً، مع بيان جميع المعلومات بما في ذلك، تاريخ التسجيل والوقت ورقم التسجيل ويتم فهرست سند الرهن من قبل الموظف المختص بذلك، ويعيد المسجل نسخة الى مقدم الطلب مع بيانات المصادقة ملصقة على المستند، عادة ما تكون في الجزء العلوي لزاوية اليمنى من الصفحة الاولى⁽¹⁹⁾.

الطريقة الثانية: وهي الجمع بين السند الورقي والالكتروني، حيث يقدم مستند ورقي يتضمن التوقيع بالحبر والتوثيق يمسح ضوئياً او يكون بوثيقة الكترونية موقعة الكترونياً وموثقة في ملف XML او استخدام برنامج تنسيقات الرسوم TIFF ليحافظ على الشكل بدقة كبيرة، ويحتوي هذا الملف على جميع البيانات اللازمة لمعالجة وفهرسة وإرجاع المستند ممسوح ضوئياً، ويتم ارسال المستندات الى مسجل المقاطعة موقع العقار لتسجيلها من خلال البروتوكول العالمي HTTPS عبر شبكة الانترنت او البروتوكول FTP او عبر البريد الالكتروني، وبعض الولايات تتطلب بعض التوثيق لطالب التسجيل معتمدة على الحساب والرقم التعريفي للشخص PIN.

الطريقة الثالثة: حيث يتم كل شيء الكترونياً إذ يتم انشاء مستند على نظام XHTML، ويقوم مقدم الطلب بإعداد مستند من خلال تسجيله بالدخول الى النظام، وإدخال المعلومات اللازمة لإكمال انشاء المستند، ثم يوقع عليه الشخص المخول بالتوقيع رقمياً او اخطار الشخص الذي يتمتع بسلطة التوقيع رقمياً، فالوصول آمن

لجميع الاطراف لغرض التوقيع رقمياً على الوثيقة بمجرد ان يتم التوقيع على المستند الالكتروني وتوثيقها يتم تصديرها لغرض التسجيل⁽²⁰⁾.

الفرع الثالث

Third Subsection

الطبيعة القانونية للرهن العقاري

The Legal Nature of Mortgage

اولاً: الطبيعة القانونية للشكلية في عقد الرهن المجرّد المطلوبة بين اطراف العقد. يوجب قانون الاحتيايل في كل ولاية من الولايات المتحدة الامريكية بان يكون عقد الرهن عقداً رسمياً، وان الكتابة الرسمية تكون لابرام التصرف القانوني⁽²¹⁾، ولكن يجب ان يلحق به سند اذني يتضمن عقد القرض⁽²²⁾.

ثانياً: الطبيعة القانونية للشكلية في عقد الرهن المجرّد الموجهة قبل الغير. تختلف الطبيعة القانونية لهذه الشكلية فبعض الولايات تعدها ضرورية لنهاذ الرهن المجرّد، بينما تعد الشكلية في الولايات الاخرى ضرورية لصحة الرهن⁽²³⁾.

ثالثاً: الطبيعة القانونية لشكلية انتقال حيازة العقار المرهون. اما فيما يتعلق بشكلية انتقال الحيازة فانها تعد شرطاً ثابتاً في العقد، وليس من النادر ان يتضمن شرطاً صريحاً لتجريد الارض لتصبح مملوكة للدائن في نهاية الشرط، فأذا لم يتم الوفاء بالدين فان الملكية تنتقل تلقائياً للدائن بخطأ المدين، اما اذا لم يكن هناك شرطاً للتجريد، فان الدائن يمكن ان يكتسب الملكية اذا اقام دعوى ضد المدين في المحكمة وحصل على أمر بموجبه يجرّد الراهن من عقاره مالم يسترده الاخير في فترة جديدة يحددها القضاء.

وقد يفسر هذا الوضع بان حق الدائن الابتدائي هو ايجار، بينما حق تملكه ينشأ عن تفعيل الشرط السابق، والشرط السابق نعني به هو الشرط الذي اتفق عليه الاطراف في سند الرهن والمتمثل بانتقال الحيازة والملكية الى المرتهن عند عدم تسديد الراهن في اليوم المسمى، فعند حدوث ذلك يتحول عقد الايجار الى ملكية مطلقة⁽²⁴⁾.

ويخضع الرهن القانوني ايضا للشرط اللاحق ويقصد به الشرط الذي يفسخ نقل الملكية والحيازة، وذلك بدفع الراهن جميع المستحقات المالية، ومن ثم يسترد الراهن ملكيته وحيازته للعقار من خلال حق الاسترداد.

المطلب الثاني

Second Section

اثر الشكلية في الرهن العقاري

An Influence of the Formalism of Mortgage

عند تحقق شروط الشكلية تولد اثارا سواء بالنسبة للراهن او المرتهن او الغير، لذا سوف نبحث في ذلك على ثلاث فروع نبينها على النحو الاتي:

الفرع الأول

First Subsection

اثر الشكلية بالنسبة للراهن

An Influence for Mortgagor

اولا: اثر الشكلية على حق الراهن في الاسترداد.

ويقصد به دفع الراهن جميع المبالغ المستحقة بذمته من المبلغ الرئيسي والفوائد والتكاليف المترتبة على الرهن بهدف استرداد ماله المرهون⁽²⁵⁾، او هو الوقت الي ينبغي فيه ان يسدد الراهن كامل الالتزامات المضمونة بالرهن والتي اصبحت مستحقة الاداء⁽²⁶⁾، ويقسم الى نوعين حق الاسترداد القانوني والانصافي:

1-الحق القانوني في الاسترداد أو الحق التعاقدى في الاسترداد: وهو حق مخصص للراهن في عقد الرهن لاستعادة عقاره عند الوفاء بالتزاماته المضمونة بالرهن في ميعاد الاستحقاق المحدد في سند الرهن.

ولقد حددت بعض الولايات ميعاد الاستحقاق القانوني بعد سنتين من تاريخ تنفيذ الرهن، واخرى حددته ب30 شهراً، بينما تركت الولايات الاخرى امر تحديد ميعاد الاستحقاق القانوني للاطراف يحدده بكل حرية⁽²⁷⁾.

ولم تعترف قوانين الولايات الامريكية بحق الاسترداد الانصافي لفترة طويلة من الزمن، بل ان ميعاد الاستحقاق القانوني هو الوقت الذي يحصر فيه حق الراهن في الاسترداد وهي قاعدة غير قابلة للتعديل، ولكن فيما بعد بدت محكمة الانصاف في غالبية الولايات تقبل الاسترداد المتأخر متى ما اثبت الراهن وجود عذرٍ لاختفاقه في الدفع او حدوث اكراه او احتيال، ولكن في وقت معقول بعد مرور وقت الاستحقاق القانوني⁽²⁸⁾.

اما اذا اخفق الراهن في الاسترداد خلال المدة المعقولة الممنوحة له، فان حق الاسترداد يصبح غير متاح له اطلاقا اي يعد الرهن مغلقاً، ولكن في اواخر العقد الثالث من القرن الماضي اتجه القضاء الامريكي في غالب الولايات الى الاعتراف بحق الاسترداد الانصافي، حيث لقي قبول واسع، عدا ولايتي فيرمونت وكونيتيكت

اللذان تمسكتا بموقفها السابق ولم تعترفا به، فعند اخلال المدين بالتزامه بتسديد كامل الالتزامات المستحقة يغلق الرهن بلا مرور بحق الاسترداد الانصافي، ويتم الغلق عن طريق البيع بالمزاد العلني لاعلى عطاء، ومن ثم تطبيق عائدات البيع لسداد الديون المضمونة بالرهن، واذا بقي من العائدات شيء تعاد الى الراهن، اما اذا كانت عائدات البيع اقل من مبالغ الديون المضمونة بالرهن، فعندئذ يحق للمرتهن ان يستحصل حكم قضائي بمقدار النقص ضد الراهن (29).

2- حق الاسترداد الانصافي: هو حق للراهن لاستعادة عقاره من خلال الوفاء بالتزاماته بموجب الرهن بالرغم من مرور الوقت المحدد بموجب العقد لإداء تلك الالتزامات، اي مرور التاريخ المتاح فيه للاسترداد القانوني (30).

ويرجع هذا الحق في اصله الى تدخل محكمة الانصاف الانكليزية بموجب قاعدة مشهورة "ما كان رهناً في الحال، كان كذلك في كل حال" "once a mortgage, always a mortgage" وتعتبر هذه القاعدة الانصافية هي التي تبرر السماح للراهن باسترداده لامواله رغم مضي ميعاد الاستحقاق القانوني للدفع، واصبحت هذه القاعدة معروفة بحق الاسترداد الانصافي، وان هذا الحق هو جزء من الحقوق الممنوحة للراهن بموجب سند الرهن، الا انه في جوهره يتضمن جميع تلك الحقوق، وتعود تلك الحقوق لكون الراهن هو المالك القانوني للاموال ومحما بموجب قواعد الانصاف، وهو يمثل حق الراهن في امواله او ما يقابله بالنقود عند وفاء الرهن او بيع الاموال، ولهذا السبب تدخلت محكمة الانصاف لحماية الراهن وحقه بالاسترداد ضد التعدي من قبل المرتهن (31)، وهذه الحماية تتطلب خمسة شروط وهي:

الشرط الاول: اختبار الاتفاق هل هو في جوهره رهناً ام لا، فاذا كان الاتفاق في جوهره رهناً، فسوف يتعامل معه وفقاً لمبادئ الانصاف، ويقوم على اساس ان الرهن ما هو الا وسيلة لضمان الوفاء لالتزام او دين ما، ولو كان يتخذ مظهراً آخر، كما هو الحال في المستندات التي يتم تقديمها في شكلية نقل الملكية مع خيار للراهن لإعادة شراء الاموال في غضون سنة، فالراهن مخول بالاسترداد حتى بعد مضي تلك السنة (32).

وقد توسع القضاء الامريكي بشأن الكشف عن النية الحقيقية للاطراف فقد يعتمد المقرض بحرم الراهن من حقه في الاسترداد الانصافي باشكال متعددة، وذلك فقط في الولايات التي تعترف بوجود هذا الحق، نذكر منها الاتفاق بين الضامن والمضمون بنقل الملكية الى المضمون، وتم ذلك بشكل اصولي (بموجب سند الملكية، ومن ثم تسجيله في السجلات العامة للمقاطعة)، وكان القصد منه انشاء

تامين ولقد تم الاخير بموجب اتفاق شفوي، ولقد واجه القضاء الامريكي صعوبة في ذلك لمخالفته القواعد العامة في الاثبات حيث ان الكتابة الرسمية هي الاصل في الاثبات ولا يمكن قبول دليل ينقض ما ورد فيها، بل لا يجوز ان يقدم المدعي دليلاً من شأنه ان يثبت شروطا تختلف عما ورد في الدليل الرسمي، طبقا لقانون الاحتيال بكل الولايات والذي يشترط لنقل الملكية ان يتم من خلال عقد مكتوب بالشكلية الرسمية، لذا فان محاولة المدين اثبات خلاف ذلك يعد خرقا للطريقة التي اعتمدها القانون لحمايته، بل يعد دليلا على الغش وسبب من اسباب الاثراء بلا سبب⁽³³⁾.

ومع ذلك سعت المحاكم لمعالجة بعض الحالات كاستثناء على الاصل وذلك من خلال السماح بقبول الدليل الشفوي على اساسين، فبعض الولايات اعتبرت هذا الوضع بانه رهن على اساس مبدأ الترجيح، حيث ان وجود سند ناقل للملكية مع وجود دليل كتابي اخر كالسند الاذني او كتابة الدين والذي يثبت وجود اتفاق شفوي بان نقل الملكية كان بقصد التأمين، فعلى الراجح ان وجود دليلين كتابيين غير متعارضين ينشأ قرينة بانهما كانا بقصد انشاء اتفاق واحد وهو الرهن⁽³⁴⁾.

وقد اعتبرت غالبية الولايات هذا الوضع بانه رهن على اساس الدليل الواضح والمقنع، وباعتبار ان قبول الدليل الشفوي ماهو بحقيقته الا دليلا مكتملا او موضحا للدليل الكتابي وفقا لقانون الاحتيال، وبالتالي هو تأكيد للقاعدة المعروفة في قانون الاثبات قاعدة الدليل الواضح والمقنع.

ومن ثم بررت المحاكم موقفها على اساس استنتاجها للنية الحقيقية من خلال مجمل الظروف بما فيها:

(1) بيانات الاطراف ومنها وجود سند اذني فيعد ذلك دليلا قويا او دليلا كتابيا بالمديونية سواء بشكل متزامن او سابق لعملية نقل الملكية.
(2) وجود تباين كبير بين القيمة التي تلقاها الناقل والقيمة السوقية للعقار وقت نقل الملكية، ولكن اذا كان التباين صغيرا نسبيا فيعد بيعا لا رهنا، واذا اشارت الوقائع بان الناقل احتفظ بحياسة العقار وقد دفع الضرائب العقارية بالرغم من نقل الملكية الى المضمون، مالم يثبت المضمون بان احتفاظ الضامن بالحياسة ودفعه للضرائب كان بناء على عقد ايجار يشترط به المؤجر على المستاجر دفع الضرائب، او من خلال قيام الضامن باجراء التحسينات في العقار رغم ان عقد الايجار كان بمدة قصيرة، حيث يشير القضاء بان اجراء التحسينات في العادة عندما يكون في عقد الايجار بمدة طويلة⁽³⁵⁾.

(3) الاستدلال من خلال طبيعة الاطراف وعلاقتهم قبل وبعد نقل الملكية فيما لو كان المنقول له العقار عادة ما يقرض الاموال للاخرين، كما ان وجود دليل على ان

الغرض من عملية نقل الملكية كان بهدف تأمين حصول الناقل على الالتزام ايا كان نوعه (36).

وعرف القضاء الامريكي حالة مقارنة للحالة المذكورة وهي البيع المشروط للعقار بقصد التأمين وايضا البيع باعادة التأجير التجاري (البيع الايجاري)، حيث ان وجود دليل شفوي مقبول للثبات بان سند الملكية المزعوم والمصحوب باتفاقية مكتوبة تمنح الضامن خيار شراء العقار بقصد تأمين الالتزامات او ان المالك يبيع عقاره الى مستثمر والاخير يعيده له كمستأجر مع منح البائع الخيار في استعادة عقاره من خلال خيار الشراء في نهاية المدة، كما وينبغي ان يعتبر رهنا سواء نشأ الالتزام قبل او بالتزامن مع نقل الملكية، حيث ان المحكمة قبلت الدليل الشفوي بنفس الطريقة اعلاه بموجب قاعدة الدليل الواضح والمقنع، بل زاد القضاء على ذلك بشأن النية الحقيقية للرهن وان اشار الاطراف بعدم رغبتهم بالدخول باتفاقية الرهن متى ما استنتجت المحكمة بان نوايا الاطراف كانت تعترزم اجراء ذلك (37).

الشرط الثاني: ان يمارس الراهن حقه في الاسترداد الانصافي خلال الوقت المتاح له، والذي يبدأ بعد اليوم المعين للاسترداد القانوني الى حين تحقق احد الحالات التالية وهي غلق الرهن أو البيع أو اعادة تأجير العقار المرهون أو انقضاء الوقت والتي تنهي حق الاسترداد الانصافي.

واجازت بعض الولايات الامريكية للراهن الحق في ان يعيد احياء حق الاسترداد الانصافي بعد غلق الرهن، وذلك من خلال تسديد الراهن لكامل الالتزامات خلال مدة معقولة بالعادة تكون بين ستة اشهر الى السنة بعد بيع غلق الرهن اضافة الى دفع غرامة (38).

الشرط الثالث: لا ينبغي اعاقه مبادئ الانصاف او تقييدها، فلا يمكن منع الراهن من استرداد عقاره المرهون باي شكل من الاشكال في الوقت المتاح له في الاسترداد.

الشرط الرابع: إشعار المرتهن بنية الراهن بالاسترداد، يمكن استرداد المرهون في المحكمة او خارج المحكمة والاخير هو المعتاد، فاذا رفض المرتهن العطاء بشكل غير معقول، فبهذه الحالة يجب على الراهن اقامة دعوى الاسترداد، ويطلب المرتهن بجميع التكاليف المترتبة على رفضه.

فاذا دفع الراهن جميع المبالغ المستحقة في ميعاد الاستحقاق فانه يسترد عقاره بلا حاجة الى اشعار المرتهن بنيته بالاسترداد، ولكن بعد مرور الوقت المحدد للاستحقاق، فعندئذ ينهض حق الاسترداد الانصافي له، ولكن عليه ان يقدم اشعاراً معقولاً بنيته في الاسترداد الى المرتهن، او يمنحه مصلحة بدلاً عن ذلك (39).

الشرط الخامس: ان يطلب الراهن الاسترداد، ولكن ان حق الاسترداد لا يقتصر عليه فقط، فقد يمارسه أي شخص له مصلحة بذلك، لذا فقد يمارس من قبل المحال اليهم او المرتهنين اللاحقين والمستأجر بموجب عقد الايجار الممنوح من قبل الراهن ولكن في نفس الوقت لم يكن ملزماً للمرتهن⁽⁴⁰⁾.

كما يحق للمرتهن التالي في المرتبة ان يأخذ شهادة اغلاقية من المرتهن السابق عليه تتضمن طبيعة الديون المستحقة، وبموجب هذه الشهادة فان المرتهن ذو الاسبقية لا يستطيع غلق الرهن بلا اعطاء المرتهن التالي له اشعاراً بالاخلاق، ومنح المرتهن التالي له وقتاً للتعامل مع هذا الاخلاق⁽⁴¹⁾.

ثانياً: اثر الشكلية على حق الراهن في الاحتفاظ بحيازة العقار المرهون.

الاصل في القانون الامريكي بان الرهن هو مجرد مصلحة على العقار المرهون، لذا فمن البديهي ان يحتفظ الراهن بحيازته للعقار المرهون، بل اغلب الولايات تتضمن نصاً في قانون الملكية بان اي اتفاق سواء في عقد الرهن ام لا يمنح المرتهن الحق في الحيازة في المستقبل يعد غير قابلاً للتنفيذ ما لم يكن بسبب تحقق حالات استثنائية، وهذه القاعدة العامة بكل الولايات التي تأخذ بنظريتي الرهن المتوسطة والامتياز⁽⁴²⁾.

اما بالنسبة لنظرية رهن سند الملكية، فالامر مختلف فقد يتجرد الراهن من حيازته للعقار المرهون، ولكن بمرور الزمن تطورت فكرة حيازة الراهن للعقار المرهون بالتزامن مع نشوء حقه في الاسترداد الانصافي، حيث جاءوا بفكرة ان الراهن يحتفظ بالملكية الانصافية، بينما المرتهن له الملكية القانونية والذي بموجبه له حق طرد الراهن من العقار المرهون عند اخلاله بالتزاماته او تعارض حقه مع الغير، وكانت الولايات التي تأخذ بهذه النظرية بالعادة تشترط في سند الرهن احتفاظ الراهن بحيازة العقار المرهون باعتباره مستأجراً لعدة سنوات بارداته الى حين حلول ميعاد الاستحقاق، ولا يشترط ان يتم ذكر هذا الشرط بشكل صريح، فيصح ان يكون ضمناً تستشفه المحاكم من خلال الوثائق المتعلقة بالرهن⁽⁴³⁾.

ثالثاً: اثر الشكلية على حق الراهن في الوفاء المبتر pre-payment.

يقصد به تسديد الراهن لجميع الالتزامات المترتبة بسبب الرهن قبل ميعاد الاستحقاق، ويصح هذا الحق عند غياب اي اتفاق يمنع الدفع المبتر بناء على قاعدة في القانون العام وهي ((الوقت المناسب للعطاء المثالي))، وتفسر بان الراهن احياناً قد تسنح له الفرصة بتسديد كامل التزاماته مع دفع فوائد التعجيل او تقديم تأمين بديل مع دفع فوائد التعجيل⁽⁴⁴⁾.

رابعا: اثر الشكلية على حق الراهن في نقل الملكية الى الغير.

ان ترتيب رهن على العقار لا يعني سلب الراهن حقه في نقل الملكية، بالرغم من ان الرهن يتضمن معنى نقل الملكية للضمان، ولكن ما مصير الرهن؟ وللجابة عن ذلك ينبغي لنا التمييز بين نقل الملكية مع شرط تحمل المسؤولية ام لا؟

الحالة الاولى: نقل الملكية مع وجود شرط تحمل المسؤولية، فاذا نقلت الملكية مع وجود شرط تحمل المسؤولية من قبل المتنازل اليه، ونعني به الوعد من قبل المتنازل اليه بتسديد قيمة الالتزام المضمون بالرهن، فهو بمركز الراهن الجديد وهو الملتزم الاصلي بالتسديد، ويتطلب القانون قبول المتنازل اليه سواء بشكل صريح او ضمني ويخضع القبول للاثبات ويمكن دحضه، ولا يشترط القانون للقبول شكلية معينة سواء اكان باتفاق مكتوب او شكلي، فلا يخضع لقانون الاحتيال ولا يشترط لفظ معين وسواء تم الاتفاق على الشرط بنفس اتفاق نقل الملكية ام لا، وعادة ما يكون اتفاق نقل الملكية بين المتنازل والمتنازل اليه بلا ادخال المرتهن ومع ذلك قد يكون المرتهن طرفا فيها، وعندئذ في الغالب يصر على وجود شرط تحمل المسؤولية، ويترتب على ذلك النتائج الآتية:

(1) سريان الرهن قبل المتنازل اليه⁽⁴⁵⁾.

(2) المتنازل (الراهن الاصلي) يبقى مسؤول شخصيا عن اتفاقات الرهن وتسديد الالتزام المضمون بالرهن، ولكن كملتزم ثانٍ لا اصليا، وعند اخلال المتنازل اليه بالتسديد يحق للمرتهن اقامة دعوى قبل كل من المتنازل والمتنازل اليه لان كلاهما مسؤول مسؤولية شخصية، لذا نقل الملكية تعتبر في القانون الامريكي ضمانا مضاعفا للمرتهن.

(3) لا يحق للمتنازل اليه الرجوع بما دفع على المتنازل بدعوى الاثراء بلا سبب.

(4) اذا قام المتنازل بتسديد الالتزامات يحق له ان يرجع بما دفع على المتنازل اليه بدعوى الاثراء بلا سبب، لان المتنازل بعد نقل ملكية العقار المرهون اصبح ملتزم بشكل ثانوي لا اصلي، لذا فهو قام بتسديد ما ليس بذمته .

الحالة الثانية: نقل الملكية مع عدم الاتفاق على تحمل المسؤولية، ويسمى في القانون الامريكي بشرط "الخضوع"، وعادة ما يفرضه المقرضين لتجنب انتقال الملكية بلا وجود شرط تحمل المسؤولية، ويقصد به شرط يرد في سند الرهن بموجبه يصبح الرهن مستحقا عند بيعه دون موافقة المقرض ما لم يكن من انتقلت اليه الملكية وارثا للراهن او قاصر او زوجاً او زوجة نتيجة طلاق او فسخ عقد الزواج، وفيه يحق للمرتهن غلق الرهن او بيع العقار المرهون بمواجهة المشتري⁽⁴⁶⁾.

الفرع الثاني

Second Subsection

اثر الشكلية بالنسبة للمرتهن

An Influence for the Mortgagee

اولاً: قبل استحقاق الرهن.

1- اثار الشكلية على حق المرتهن بتعيين حارس قضائي appoint a receiver .

ان للمرتهن وفقاً لسند الرهن الحق في تعيين حارس قضائي لآخذ حيازة العقار اذا:

(1) اخل الراهن بالتزامه بموجب الرهن، او بموجب اتفاقات اخرى.

(2) كانت قيمة العقار غير كافية للوفاء بالتزامات الرهن.

(3) اتلاف waste العقار المرهون من قبل الراهن.

وعلى الحارس القضائي القيام بواجبات معينة كالمحافظة على العقار المرهون، وقيام الحارس باجراء الاصلاحات اللازمة عند تعرض العقار الى التالف (47)، والمحكمة لها السلطة التقديرية لتحديد مهام الحارس بهذه الحالة، وجمع عائدات الايجار، وعموماً عليه ادارة العقار المرهون بشكل معقول، وعليه ان يدفع الضريبة العقارية، كما يحق له ان يقوم بجمع ديون مديني الراهن لغرض تسديد ديونه المستحقة، وذلك من خلال المطالبة بها سواء اكانت تلك الديون سابقة او متزامنه او لاحقه لتعيينه(48).

2- اثار الشكلية على ادارة المرتهن للعقار المرهون.

يحق للمرتهن ان يأخذ عائدات الايجار في حال تضمين ذلك في سند الرهن او سند الثقة او له الحق فيها بكل الاحوال في حال اخلال المدين بشروط الرهن او تسليم طلب باخذ العائدات الى الراهن وذلك من خلال ارسال اشعار من المرتهن، ويكون التسليم فعالاً عند الاستلام، ويمكن ان يتم ذلك عن طريق الخدمات الشخصية او بريد الولايات المتحدة او اي وسيلة اخرى كاشعار فعلي للمرسل اليه.

وتعترف جميع الولايات بان عائدات الايجار هي جزء من تأمين المرتهن ففي بعض الولايات له الحصول عليها بشكل مباشر عند اخلال المدين، بينما في الولايات الاخرى له حق الحصول عليها مباشرة بعد اتخاذ اجراء ايجابي وذلك من خلال حيازة العقار والحجز على العائدات.

وقد يتطلب من المرتهن القيام باشعار الغير عند تعارض حقه في العائدات مع الوصي في حال افلاس الراهن، فعند عدم قيامه بذلك ليس له الحق فيها بل تكون للوصي عن الدائنين المضمونين (49)

ثانيا- بعد استحقاق الرهن.

1- اثر الشكلية على حق المرتهن باخذ الحيابة العقار المرهون.

تعد حيابة المرتهن للعقار المرهون استثناء على القاعدة العامة، فمتى ما كان المرتهن مالكا لمصلحة تأمينية يجب ان تكون بقدر سداد الراهن او غلق الرهن، او اذا دعاه الراهن لاخذ الحيابة او اكتسب الحيابة بموافقة الراهن، او في ظل ظروف معينة كما لو تخلى الراهن عن حيابته للعقار المرهون، فعندئذ يصبح امر حيابة المرتهن من النظام العام لحماية العقار ضد التخريب، او اكتسب المرتهن حيابة العقار المرهون بصفته الشخصية كما لو كان مستأجراً او وكيلأ عن الراهن، ولا يعد حائزا حيابة قانونية عند انتهاء عقد الايجار او انتهاء الوكالة بلا موافقة الراهن⁽⁵⁰⁾.

ويشير رأي فقهي امريكي⁽⁵¹⁾ بان اخذ الحيابة من الراهن ينبغي ان يسجل في السجلات العامة للمقاطعة التابع لها العقار المرهون لاشعار الغير بذلك.

2- اثر الشكلية على حق المرتهن بغلق الرهن the foreclosure .

يعرف غلق الرهن بانه بيع العقار المرهون من قبل صاحب سند الرهن او سند الثقة الذي انتقلت الملكية له لاغراض دفع الديون المضمونة بالعقار⁽⁵²⁾.

الجدير بالاشارة ان بعض الولايات عرفت غلق الرهن الصارم، فعند حلول ميعاد الاستحقاق القانوني، ولم يسدد الراهن المبالغ المستحقة يغلق الرهن قبل الراهن بعد منح الراهن مدة للتسديد ولممارسة حقه في الاسترداد الانصافي، او فقدان ملكيته بشكل لا رجعة فيه، وذلك من خلال حصول المرتهن على حكم من المحكمة بتملك العقار⁽⁵³⁾، وغلق الرهن على نوعين:

النوع الاول: غلق الرهن القضائي، ويحدث من خلال دعوى قضائية يطالب بها المرتهن بالدين المستحق على ان المدين اخل بتسديد الالتزامات المضمونة بالعقار، ويطلب من المحكمة ان تصدر له حكما ببيع العقار المرهون لتسديد ديونه، بعدها تقوم المحكمة بعقد جلسة للاستماع الى اقوال الراهن لتحديد ما اذا سيتم غلق الرهن ام لا.

فاذا اصدرت حكما بالموافقة على منح المرتهن الحق في غلق الرهن ستأمر المحكمة موظفا عمومي ببيع العقار عن طريق البيع العلني بعد اعطاء اشعار من خلال صحيفة محلية في الولاية، كما على المرتهن اعطاء اشعار الى مسجل المقاطعة التي يقع فيها العقار المرهون من اجل ان يصبح الحجز معلنا للكافة، فاذا ما رغب مشتر لشراء العقار سيلاحظ ان العقار موضوع تحت الحجز من قبل المرتهن لبيع غلق الرهن⁽⁵⁴⁾.

وبمجرد اجراء عملية البيع ستقرر المحكمة الموافقة عليه، وسيعد البيع عندئذ بيعاً نهائياً، والحقيقة ان غلق الرهن يستغرق في العادة وقتاً طويلاً، ولكنه لا يتيح للمدين فرصة لتجنب غلق الرهن عن طريق اعادة التمويل (الرهن الملتف)، بل يمنحه الحق في اعادة احياء حق الاسترداد الانصافي لانه يجب على من رسى عليه المزا (مقدم العطاء الاعلى) ان يودع 10% من قيمة الرسو، ويستكمل الباقي خلال شهر كامل من تاريخ تمام المزايدة⁽⁵⁵⁾.

النوع الثاني: غلق الرهن غير القضائي، وفيه يقوم المرتهن او وكيله ببيع غلق الرهن عن طريق البيع العلني بلا حاجة الى اقامة دعوى امام القضاء، ويكون بموجب اجراءات شديدة منصوص عليها في قوانين الولايات التي تأخذ به، ومنها تقديم اشعار بالغلق من خلال احد صحف الولاية لمدة ثلاثة الى ستة اسابيع⁽⁵⁶⁾.

الفرع الثالث

Third Subsection

أثر الشكلية في الرهن التأميني بالنسبة للغير

An Influence of the Mortgage Against Third Party

اولاً: القواعد العامة في الافضلية.

1- مبدأ الظل **shadow principle**، ويقصد به ان السجل يجب ان يعكس جميع الحقوق والمصالح المتعلقة بسند ملكية الارض المسجلة فيه، بحيث ان التفتيش بالسجل يكشف عن هوية المالك وطبيعة ملكيته واي قيود مترتبة على ملكيته، واي حقوق يتمتع بها اشخاص اخرون على الارض من شأنها ان تضر بالمالك، والغرض من هذا المبدأ هو ان لاي مشتر او لاي شخص من الغير له مصلحة على الارض يطمئن بانه محمي تماماً⁽⁵⁷⁾.

2- مبدأ التأمين **The insurance principle**، ويقصد به ان التسجيل في السجل العقاري وبشكل اصولي، تؤمنه الدولة من اي خطأ قد يطال السجل، مثال على ذلك فيما لو خسر المرتهن افضليته بسبب عدم الدقة او اخطاء تم ادراجها بالسجل، ويكون تأمين الدولة من خلال نظام التعويض القانوني النقدي⁽⁵⁸⁾.
المبادئ العامة التي تبنى عليها الاولوية، والتي تعتمد على واحد او اكثر من الاعتبارات الاتية:

أ- **الاسبقية للاول في الزمن**: وهذه القاعدة تبنى على مبدأ بانه لا يستطيع الشخص ان يعطي ما لا يملكه، وفيه ان المصالح مرتبة بحسب تاريخ انشائها، عيب هذه القاعدة كثرة التعديل عليها عن طريق الاستثناءات كما لو اخذ القضاء بحسن النية⁽⁵⁹⁾.

ب- قاعدة منح الاذن للمصلحة اللاحقة: فعندما يوافق صاحب المصلحة ذو الاسبقية على انشاء مصلحة لاحقة تعد المصلحة اللاحقة ذات اولوية على مصلحته السابقة.

ج- قاعدة الخطأ: اذا نشأ تنازع في الافضلية بسبب خطأ الطرف ذو الاسبقية يجوز تأخيره الى ما بعد الطرف اللاحق، ونشأت هذه القاعدة بموجب رهون الاراضي خصوصا فيما يتعلق باهمال المرتهن ذو الاسبقية، والذي يعتمد على حيازته لسندات الملكية، خصوصا اذا كان قد اخفق في حيازتها بسبب الإهمال الجسيم gross negligence ، فعندئذ يؤخر الى ما بعد المصلحة التي نشأت بعده، او اذا حاز سندات الملكية، ولكنه اخفق في العناية custody بها اخفاق يصل الى الاهمال الجسيم.

د- القاعدة التي تتعلق بقواعد استثنائية تحل محل القاعدة العامة (قاعدة الافضلية للمصلحة الاسبق)، كما في اسبقية الرهون القانونية، من المهم معرفة نوع الرهن هل هو قانوني ام انصافي، لان هناك مبدأ عام في القانون الامريكي هو اسبقية الرهن القانوني على الانصافي حتى ولو كان لاحقا له مع بعض التعديلات⁽⁶⁰⁾.
ثانيا: الافضلية الخاصة في الرهون العقارية.

تعد كافة الولايات قاعدة الاول في الزمن هو صاحب الافضلية التي تعتمد على نظام التسجيل الاسبق race، فله الاولوية على من سجل لاحقا وعلى المرتهنين الذين لم يسجلوا مصلحتهم، وبلا حاجة الى اشعار فعلي بالتسجيل، وتعتقد هذه الولايات بان نظام التسجيل لا يوفر اليقين القانوني بل يعتمد على ادلة خارجة عن نظام التسجيل⁽⁶¹⁾.

اما بالنسبة للولايات التي تاخذ بنظام التسجيل بطريق الاشعار فالقاعدة العامة فيها هي الاول في الزمن له الاسبقية، ولكن حاولت هذه الولايات تطوير نظام التسجيل الاسبق، وذلك لمنع حدوث ظلم في حال اذا كان صاحب المصلحة اللاحقة قد ابلغ المرتهن السابق عليه في التسجيل بالمطالبة او من خلال الاشعار، والذي فشل في تسجيل مصلحته⁽⁶²⁾.

اما الافضلية في الولايات التي تاخذ بنظام التسجيل بطريق الاشعار الاسبق فتاخذ ايضا بالقاعدة العامة المتمثلة بالاول في الزمن له الاسبقية، اذا لم يشعر بوجود مصلحة سابقة عليه غير مسجلة⁽⁶³⁾.

المبحث الثاني

Second Chapter

الشكلية في رهن المنقول

The Formalism of Chattel Mortgage

لا يوجد شكلية معينة لرهن المنقول في القانون الأمريكي، بل تتعدد الشكليات الى انواع مختلفة ولكن من الممكن ان نقسمها الى نوعين الشكلية التقليدية استمدها من القانون العام، والشكلية الحديثة ظهرت بشكل لاحق تاريخيا عن الاولى من اجل تلافي العيوب الناتجة عن الشكلية التقليدية وذلك في مطلبين نعد الاول منها للشكلية التقليدية للمنقول، وثانيهما للشكلية الحديثة للمنقول.

المطلب الأول

First Section

الشكلية التقليدية لرهن المنقول

The Traditional Formalism of Chattel Mortgage

ونبحث في هذا المطلب مفهوم شكلية الرهن الحيازي، ثم نبين الاثار المترتبة عليها وذلك في فرعين.

الفرع الأول

First Subsection

مفهوم شكلية الرهن الحيازي

The Concept of Formalism of Pledge

عرفت بين الاطراف بانها ((وثيقة مكتوبة لا غنى عنها لتمثيل المنقول))، او بانها ((انتقال حيازة المنقول من الراهن الى المرتهن⁽⁶⁴⁾))، في حين عرفت قبل الغير بانها ((اشعار الغير عن وجود رهن حيازي⁽⁶⁵⁾)). ويلزم لهذه الشكلية شرطان هما:
اولا: الشروط الشكلية المطلوبة بين اطراف العقد.

1- شكلية الكتابة (the formality of writing).

الاصل في القانون الأمريكي بانه لا يتطلب شكلية معينة كالوثيقة المكتوبة لابرار عقد الرهن الحيازي بين اطرافه، فهي ليست ضرورية لانشاء العقد مالم تكن الوثيقة المكتوبة تمثل المنقول⁽⁶⁶⁾.

2- شكلية الحيازة.

شروط انتقال الحيازة:

الشرط الاول: القبض المستمر. اساس الرهن الحيازي هو الحيازة من قبل المرتهن، اذ الدائن بمصلحة تأمينية يعتمد على الحيازة الحاصلة بقبضه المستمر لذا فهو يملك الحق بالرهن الحيازي⁽⁶⁷⁾، ومن تنتقل اليه حيازة المنقول في هذا النوع من الرهن هو:

1-من يملك السيطرة المادية على المنقول مع النية للممارسة هذه السيطرة بالنيابة عنه، او بخلاف ذلك على انه خادم بالنيابة عن غيره.

2-من يملك السيطرة المادية على المنقول مع النية للممارسة هذه السيطرة بالرغم من انه لم يعد له سيطرة مادية اذا:

أ- لم يتخلى عنها.

ب- بالنص على شرط انه ليس لشخص اخر ان يحصل على الحيازة.

3-من يملك امتياز ضد كل الاشخاص لسيطرته المادية الفورية للمنقول اذ ليس لشخص غيره اخذ الحيازته بالنص عليه بالشروط اولا وثانيا⁽⁶⁸⁾.

الشرط الثاني: انتقال الحيازة الى المرتهن. حيث ينشأ الرهن الحيازي في القانون بطرق مختلفة منها:

1-التسليم اليدوي: يمكن ان ينشأ الرهن الحيازي من خلال التسليم اليدوي للمنقول الى المرتهن من قبل الراهن، كما هو الحال في هبة المنقول، حيث يمكن تسليم وعاء مغلق وبمحتوياته يعد كافياً لاكتساب الحيازة، او تسليم صندوق، فيكون تسليم المفتاح فيه كافياً⁽⁶⁹⁾.

2-المنقول بحيازة المرتهن فعلاً: اذا كان المنقول بالفعل بحيازة المرتهن، فلا يلزم تقديم اي تسليم اخر لانشاء الرهن الحيازي.

3-الحيازة بواسطة الغير: اذا كان المنقول بحيازة الغير، فان الرهن الحيازي قد ينشأ بموافقة الراهن وتبليغ الغير بالرهن⁽⁷⁰⁾.

ثانياً: الشروط الشكلية الموجهة قبل الغير.

ثمة حالات في الرهن الحيازي يجب فيها مراعاة شكلية الاعذار للغير، ومن هذا القبيل:

1- عندما ينص الراهن او المرتهن على واقعة الرهن الحيازي للغير شفويًا او خطياً وقد سلمت إليه شخصياً.

2- عندما يكون الوقت المعقول قد انقضى بعد كتابة تفيد بأنه تم التسليم.

أ- إلى مكان عمل الغير.

ب- إلى مكان يوقعه الغير كمكان لاستلام الاتصالات التجارية.

ج- إلى مكان يعتبر في ضوء الأعراف التجارية او العلاقات بين الطرفين، منطقياً أنه المكان المناسب لاستلام هذا الاتصال من قبل الغير⁽⁷¹⁾.
والجدير بالملاحظة إن العقد الذي لا يقترن بتسليم المرهون فانه لا ينشئ رهناً حيازياً في القانون الأمريكي، ومع ذلك فان الدائن المرتهن قد تكون له مصلحة انصافية على المنقول المعني ليكون قابلاً للتنفيذ عليه في مواجهة الراهن، الا ان المرتهن في هذه الحالة ليس له الاحتجاج بالرهن في مواجهة المشتري حسن النية او الدائنين الحاجزين او جباة الضرائب، وهم الدائنون المقصودون للراهن بغير تبليغهم عن المصلحة الانصافية⁽⁷²⁾.

الفرع الثاني

Second Subsection

اثر الشكلية في الرهن الحيازي

An Influence of the Pledge

اولاً: اثار الشكلية بالنسبة للراهن (حق الراهن في الاسترداد).

ان حق الاسترداد وفقاً لقانون التجارة الأمريكي الموحد، يعد متاحاً للراهن في اي وقت قبل ان يتصرف الطرف المضمون بالاصل المرهون، ويكون ذلك من خلال تسديد الطرف الضامن جميع المبالغ المستحقة من الالتزام الكامل والنفقات المعقولة التي انفقها الطرف المضمون واتعاب المحاماة في حال استعاد الطرف المضمون الاصل المرهون او للاحتفاظ به⁽⁷³⁾.

ثانياً: اثار الشكلية في الرهن الحيازي بالنسبة للمرتهن.

1- قبل حلول الاجل (اثر الشكلية على حق المرتهن في حيازة المنقول المرهون).

في القانون التجاري الأمريكي الموحد يرتب على اخذ المرتهن لحيازة المرهون واجب العناية المعقولة، وذلك في المادة 9-207 أ، والذي تكلم فيها القانون عن حقوق وواجبات الطرف المضمون الذي يأخذ حيازة الاصل المرهون او يسيطر عليه ونصت بانه ((أ-واجب العناية. عندما تكون الحيازة لدى الطرف المضمون، باستثناء ما يخالف ذلك في القسم الفرعي د يجب على الطرف المضمون ان يتوخى العناية المعقولة في استخدام والحفاظ على الاصل المرهون عند حيازته من الطرف المضمون، وفي بعض الحالات كالمستندات والاوراق المالية العناية المعقولة تتضمن اتخاذ الخطوات الضرورية للحفاظ عليه قبل الغير السابقين مالم يوجد اتفاق بخلاف ذلك))⁽⁷⁴⁾.

ويرى الفقه الأمريكي⁽⁷⁵⁾ بان واجب الطرف المضمون في رعاية الاصل المرهون طبقاً لهذا النص مطابق تماماً للواجب المفروض بموجب الرهن الحيازي

وفقا للقانون العام، والحقيقة ان هذا الواجب يتطلب جهدا من الطرف المضمون، فاي حدث يعرض الاصل المرهون للخطر يجب على الطرف المضمون ان يتخذ الاجراءات المناسبة مع اخطار المدين، والذي قد يختار ان يقوم بالاجراءات بنفسه، ويضيف اي نفقات المعقولة التي انفقها في سبيل المحافظة على الاصل المرهون الى المبالغ المستحقة بالالتزام المضمون، وذلك طبقا للفقرة ب من نفس المادة، ومع ذلك يجوز للطرف المضمون ان يتجاوز هذا الواجب من خلال اتفاق.

ونصت الفقرة المذكورة بانه ((باستثناء ما هو منصوص عليه خلاف ذلك في القسم الفرعي (د) ، إذا كان الطرف المضمون لديه حيازة الاصل المرهون: (1) يتحمل المدين المصاريف المعقولة، بما في ذلك تكلفة التأمين ودفع الضرائب أو الشحن الأخرى، التي يتم يكبدها بسبب الحيازة أو الحفظ أو الاستخدام أو التشغيل، ويتم ضمانها بواسطة الاصل المرهون (2) في حال التعرض لخطر الخسارة أو الضرر العرضي يقع على المدين تغطية اي نقص للمبلغ المؤمن عليه فعليا (3) يحتفظ الطرف المضمون بالاصل المرهون مع قابليته للتعيين، ولكن يمكن خلط الاصل المرهون القابل للاستبدال (4) يجوز للطرف المضمون استخدام الاصل المرهون أو تشغيله: (أ) لغرض الحفاظ على الضمان أو قيمته، (ب) يسمح به من خلال امر من المحكمة المختصة، (ج) باستثناء السلع الاستهلاكية تكون بطريقة التي يتفق عليها المدين))⁽⁷⁶⁾

2- بعد حلول الاجل.

أ- اثر الشكلية على بيع المنقول المرهون.

تتحقق هذه المعالجة في القانون التجارة الامريكي الموحد في حال اخلال المدين بواجبه بتسديد المبالغ المستحقة بموجب اتفاقية التأمين، فله ان يبيع الاصل المرهون الذي بيده ويستحصل من عوائد البيع المبالغ التي تقابل دينه، ويكون البيع اما في المزاد العلني او بيعا خاصا ويشترط القانون ان يكون البيع وفقا لشروط معقولة، حيث يجب اخطار المدين بالبيع ومكانه وزمانه عن طريق الكتابة لبتاح للمدين ان يكون مزايداً، او له ان يحتفظ بمبلغ مساوٍ للدين غير المدفوع واعدادة المتبقي الى المدين⁽⁷⁷⁾.

ب- اثر الشكلية على حق المرتهن في المطالبة بالدين.

يتيح قانون التجارة الموحد في امريكا للدائن الذي لا يرغب بتملك الاصل المرهون بان يتنازل عن الحيازة الى المدين، وله الحق في اقامة دعوى قضائية يطالب من خلالها المدين بتسديد المبالغ المستحقة من المبلغ الاصلي والفوائد التابعة له مالم يكون الاصل المرهون قد اندثرت قيمته اقتصاديا ولم تعد قيمته تقابل مبلغ

الدين المضمون وكان للمدين اصول اخرى، فعندئذ ليس للمضمون الا الحجز على تلك الاصول[UCC 9-601 (a)]⁽⁷⁸⁾.

ج- اثر الشكلية على حق المرتهن في الاستمرار في الحيازة.

حيث اخذت بهذه المعالجة بعض الولايات ولكن باسم اعادة حيازة الاصل المرهون من قبل المرتهن، والتي تتحقق في حال اخلال المدين الضامن بواجباته بموجب اتفاقية التأمين، ولم يحدد القانون المقصود بالاخلاق وانما ترك الامر للاطراف يحدوده بحرية، ولكن الشكل الشائع هو اخفاق المدين بدفع المبالغ المستحقة بموجب اتفاقية التأمين او في حال افلاس المدين، فعندئذ يجب على الطرف المضمون ان يشعر المدين بالدفع، وتسمى المعالجة الذاتية او المساعدة الذاتية لانها بالعادة طريقة غير قضائية مالم يستحيل على الدائن المضمون ذلك، فعندئذ له ان يستحصل حكما باعادة الحيازة من المحكمة، وبعد حيازة الدائن للاصل المرهون له ان يبيعه او يتصرف به بشكل اخر كتأجيله وتحصيل مبالغ دينه من عوائد الايجار، ولا يحق له ان يتصرف الا بعد اشعار المدين بذلك⁽⁷⁹⁾.

ثالثا: اثر الشكلية بالنسبة للغير.

يأخذ القانون الامريكي بقاعدة الزمن في الافضلية، حيث نص قانون التجارة الموحد لسنة 2010 في المادة 9-322 منه بان ترتيب الافضلية بين الدائنين المضمونين يكون على اساس زمن التمام لا الانشاء، وهي قاعدة خارجة عن القاعدة الاصلية في القانون العام التي تحكم قانون الافضلية في الاتجاه الانجلوامريكي والتي تأخذ بافضلية المصلحة الاولى في زمن الانشاء لا التمام، ومع ذلك قد وردت استثناءات على هذه القاعدة وهي:

- 1- اذا تنازع دائن مضمون مع دائن غير مضمون يقدم الدائن المضمون على الدائن غير المضمون وفقا للمادة (2)UCC 9-322(a).
- 2- اذا تنازع دائن مضمون مع استيفائه لشرط التمام ومع دائن اخر مضمون لم يستوف شرط التمام، فان الدائن المرتهن المضمون الذي استوفى شرط التمام (انتقال الحيازة)، له الاسبقية، وان كان الدائن الاخر قد سبقه في انشاء تأمينه، اما اذا تنازع دائنان مضمونان لم يستوفيا شرط التمام فتكون الافضلية وفقا للقاعدة العامة في القانون العام وهي الاسبقية للاول في زمن الانشاء.
- 3- اذا تنازع دائنان مضمونان مع استيفائهما لشرط التمام تتبع القاعدة العامة في قانون التجارة الموحد اي الاسبق في التمام⁽⁸⁰⁾ وفقا للمادة (1)UCC 9-322(a).

المطلب الثاني

Second Section

الشكلية الحديثة لرهن المنقول

The Modern Formalism of the Chattel Mortgage

ان شكلية انتقال حيازة المرهون الى المقرض خلال فترة القرض هي الشكلية الوحيدة المعروفة، اما بقاء حيازة المرهون لدى المقرض، فهي شكلية غير معروفة في رهن الاموال الشخصية او المنقولات، بل تعد قرينة قطعية على الاحتيال، وغير صحيحة ضد الدائنين والمشتريين.

ولقد كرس هذا المبدأ كل من قانون المبيعات وقانون التأمين في الولايات الامريكية، واستمر الامر على ذلك حتى بدايات القرن التاسع عشر، فظهرت محاولات للتخلي عن هذا المبدأ، حيث بدأ القضاء يعد بقاء الحيازة لدى الراهن، وعدم انتقالها الى المرتهن قرينة على الاحتيال ولكنها قابلة للدحض (لإثبات العكس)، وفقا لقانون المبيعات الا ان هذا القضاء لم يوضح السبب الحقيقي وراء تغيير موقفه، اما في قانون التأمينات فأن القضاء أيد ذلك واطلق عليه "بوسائل التأمين الحرة".

وثمة من يذهب في الفقه الامريكي⁽⁸¹⁾ بان سبب تغير موقف القضاء هو خدمة شكلية الرهن بلا حيازة للثورة الصناعية، والتي ادت الى توسع سريع وغير مسبوق على الائتمان، وكانت حين ذلك مؤسسات التمويل تمول القروض بلا انتقال الحيازة. مما ادى بدوره الى تضمين كل الولايات الامريكية عدا بنسلفانيا نصا في قانون التأمين بان اي رهن او اي وسيلة لنقل الملكية يقصد منها اجراء رهن للبضائع او المنقولات لا يصاحبها تسليم فوري الى المرتهن تعد باطلة مطلقا او اي استمرار في تغيير حيازة المرهون مالم يتم تقديم عقد الرهن او نسخة منه وفقا لتوجيهات الصادرة في الولاية.

وغالبا ما كانت تلك التوجهات هي منح سلطة تقديرية للقضاء، وظل الاخير متحفظا على شكلية انتقال الحيازة بل حكم بالاحتيال اذا لم تنتقل الحيازة الى غاية سنة 1851، حيث حكمت محكمة الاستئناف في نيويورك بصحة الرهن مع بقاء حيازة المنقول لدى الراهن، اذا تم تسجيله بشكل اصولي، اذ ان الرهن مع تسجيله لا يعد احتيالا⁽⁸²⁾.

كما قضت محكمة ماساتشوستس في ظل قانون الافلاس الفيدرالي لسنة 1841 بان رهن المنقول بلا انتقال الحيازة صحيح متى ما تم تسجيله وفقا لمبادئ الانصاف، وأنه يعد تصرفاً ضرورياً لتتمام الرهن.

ولكن بقيت المحاكم تواجه مشكلة فيما لو لم يتم تسجيل الرهن والاكتفاء بعقد الرهن، لذا حاول القضاء وضع الحلول لهذه المشكلة مما ادى بنهاية المطاف الى ظهور فكرة شكلية التمام التلقائي.

وبعد ما يزيد عن المائة عام قنن قانون التجارة الموحد الامريكي كل ما وصل اليه القضاء، في المادة التاسعة في سنة 1952 حيث نصت على ثلاث هي شكليات شكلية الحيازة التقليدية، وشكلية الايداع، وشكلية التمام التلقائي، وازاف تعديل القانون لسنة 2010 شكلية السيطرة⁽⁸³⁾.

اولا: شكلية ايداع الرهن.

ويلزم فيها شرطان هما:-

الشرط الاول: شكلية الارفاق⁽⁸⁴⁾ ويقصد بها توافر ثلاثة شروط مجتمعة وهي:

1-كتابة اتفاقية التأمين من قبل الطرف الضامن والطرف المضمون، كما يجب أن توقع من قبل الطرف الضامن ويمكن ان يكون توقيعها الكترونيا، ولقد سماه القانون بالتوثيق، وضرورة أن تتضمن وصفاً للأصل الرهون.

ويشترط القانون الامريكي معيار الوصف المعقول في قانون التجارة الموحد والمعدل بسنة 2010 في المادة 9-108 S منه والتي جاءت بعنوان كفاية الوصف في الفقرة (أ) والتي تنص بان ((كفاية الوصف ... فان وصف الاموال الشخصية او العينية يكفي سواء أكانت محددة ام لا، إذ تم التحديد بشكل معقول لما يصفه))⁽⁸⁵⁾.

كما بينت الفقرة (ب) من نفس المادة المعيار الذي اعتمده المشرع الامريكي من خلال امثله للوصف المعقول والتي جاء فيها ((...ان وصف الضمان يحدد بشكل معقول، فاذا حدد الضمان من خلال (1) قائمة محددة (2) الفئة ..(4) الكمية (5) قيمة الحساب او نص تخصيص (6) او اي طريقة اخرى لتحديد الضمان تحديد موضوعي)) ثم تشير الفقرة (د) من نفس المادة بانه ((الوصف العام لا يكفي للوصف، فان وصف الضمان بأنه " جميع اصول المدين " أو " كل اموال المدين الشخصية " أو استخدام أي كلمات بمعنى مشابه لا يحدد الضمان بشكل معقول⁽⁸⁶⁾)).

2-تقديم المقابل، حيث أن الطرف المضمون يعطي أو يحول المقابل للمدين، وهذا يعني بأن الأموال المقرضة نقلت الى المقرض (المدين)⁽⁸⁷⁾.

3-شرط تملك الاصل المرهون، يجب على المدين ان يكون حاصلا على ملكية الاصل المرهون، فليس من الضروري بأن المدين تكون له ملكية الاصل المرهون وقت دخوله في الاتفاقية التأمين، ففي بعض الحالات أن المدين يستخدم المقابل الذي تسلمه من الطرف المضمون لشراء الاصل المرهون او قد يتضمن شرط تملك

المنقول فيما بعد وهذا الشرط يعني ان الاموال يمتلكها المدين بعد ان حصل على القرض وستكون هذه الاموال كأصل مرهون تقابله⁽⁸⁸⁾.

الشرط الثاني: شكلية تمام المصالح التأمينية. يراد به أن يعلم الكافة بان الطرف المضمون يدعي مصلحة تأمينية على الاموال المرهونة للمدين، ويدعي بأن المصلحة التأمينية قابلة للتنفيذ قبل المدين بأي وقت، وهي شكلية التمام بطريق ايداع بيان التمويل، وهذه الطريقة خاصة بمنقولات معينة حددتها المادة 9-312(أ) وهي الاوراق المالية، الوثائق القابلة للتداول، الوثائق، الاستثمار المالي، ومع ذلك يصح ايداع كل انواع المصالح التأمينية الاخرى وطبقا لقانون التجارة الامريكي الموحد والمعدل في سنة 2010 يجب ان يتضمن بيان التمويل:

1- اسم المدين. ويجب ان يحدد بشكل كاف وذلك لان البيانات التمويل تودع باسم المدين، فاذا كان الاسم الوارد في البيان خاطئاً فسوف يفشل البيان في منح إشعاراً للاخرين، ولن تكون المصلحة التأمينية تامة.

2- اسم الطرف المضمون.

3- وصف للاصل المرهون⁽⁸⁹⁾.

ويجب ان يقدم الى مكتب الايداع المختص، اذا كان الدائن كيانات تجارية مسجلة (كالشركات المحدودة، الشركات ذات المسؤولية المحدودة) فيتم الايداع لدى مكتب الايداع المركزي للولاية التي انشأ فيها الكيان، اما اذا كانت الكيانات التجارية ذات مكان عمل واحد فيتم الايداع لدى مكتب الولاية مكان العمل.

اما اذا كانت ذات اعمال متعددة الاماكن فيتم الايداع في دائرة ولاية مكان مركزها التنفيذي، اما اذا كان الاصل المرهون عقاراً فيكون بدائرة الولاية موقع العقار اذا سمح قانون الولاية بذلك والا في العاصمة واشنطن.

اما اذا كان المدين وصياً كما في الافلاس، فيتم الايداع لدى دائرة الولاية مكان عمل الوصي، ولكن اذا كان الوصي كياناً تجارياً مسجلاً يودع لدى المكان الذي سُجل به، اما اذا كان المدين كيان غير امريكي منظم لدى القضاء الاجنبي يودع لدى واشنطن او الولايات الاخرى اذا كان قد عمل بها، اما اذا كان فرع لبنك اجنبي فيودع لدى الولاية التي رخصت له العمل، اما اذا كان فرداً فيودع لدى الدائرة موقع اقامته الرئيسي.

ويتم الايداع اما فوراً اذا كان من خلال وسيط الكتروني أو قد يستغرق 30 يوماً عندما يكون ورقياً او اقل من ذلك بحسب طريقة التقديم فيما لو قدم بالبريد السريع او بالبريد الامريكي⁽⁹⁰⁾.

ثانياً: شكلية التمام بطريق السيطرة.

وهي طريقة استحدثت في سنة 2010، ويقصد بها اتخاذ الطرف المضمون الاجراءات الكافية للسيطرة، بالرغم من انه لا يملك حيازة الاصل المرهون، وحدد القانون المنقولات الشخصية التي تتم بهذه الطريقة وهي حسابات الايداع، الاوراق المالية الالكترونية، حقوق خطاب الائتمان، حسابات الاستثمار⁽⁹¹⁾.

ثالثاً: التمام التلقائي بمجرد الارفاق.

ويقصد به تمام المصلحة التأمينية للطرف المضمون بلا حاجة الى ايداعه لبيان التمويل أو حيازته للأصل المرهون، ويكون هذا النوع من التمام على اساس نظرية هي أن في بعض الحالات التجارية يفضل عدم الكشف عن المصلحة التأمينية، وبالعادة اما يكون مستمراً او مؤقتاً بحسب طبيعة الاصل المرهون، ويكون التمام التلقائي مستمرا في المنقولات الشخصية الآتية:
ثمن الشراء لمصلحة تأمينية في بضائع المستهلك، ثمن الشراء لمصلحة تأمينية في البضائع غير الاستهلاكية، حوالة الذمة المالية، والحقوق العقدية⁽⁹²⁾.

رابعاً: شكلية الايداع في المستودعات.

ويقصد بها المعاني الآتية مجتمعة ((توقيع المودع على سجل المستودع))، أو هي ((نقل حيازة البضائع من المودع الى المستودع))، أو أنها ((التوقيع بطريق التظهير على الايصال من قبل المودع))⁽⁹³⁾.
ويلزم لهذه الشكلية شرطان:

الشرط الاول: الشروط الشكلية بين المودع والمستودع. يعد الرهن الحيازي المعروف في دول القانون العام، من الامور التي لا تناسب الراهن حيث فيه يجب ان يسلم الراهن المنقول طيلة مدة القرض، بينما تقتضي الاعمال التجارية ان يبقي الراهن الحيازة لديه لذا ابتدعوا شكلية الحيازة المستندية للمرتهن بدلا من حيازة المنقول نفسه، بينما تودع البضائع لدى المودع لديه وهو في العادة يكون شركة، وتقوم الشركة باصدار ايصال مقابل تسلمها للبضائع باعتبارها الغير المتفق عليه (عدلاً)، الى المودع ويعتبر الايصال بموجب قانون التجارة الامريكي الموحد في المادة 7 منه بانه من مستندات الملكية، وبالعادة يقوم المستودع بتسجيل الايداع بسجل خاص به.

ولا يشترط قانون التجارة الموحد في المادة 202/7 بان يكون الايصال بشكلية معينة ولكن يجب ان يتضمن بعض البيانات منها: ذكر تاريخ اصدار الايصال، رمز التعريفي للايصال، بيان فيما لو جاز ان تُسلم البضاعة الى حامل الايصال او شخص مسمى او للامر، معدل رسوم التخزين، وصف البضائع أو الطرود التي

يحتويها، توقيع المودع لديه أو وكيله، بيان مبلغ السلف المقدمة والالتزامات المثقلة والتي يطالب المودع من اجلها بالرهن، ادراج اي شروط اخرى لا تتعارض مع القانون التجاري الموحد، او تخل بواجب الرعاية الملقى على المودع لديه⁽⁹⁴⁾.

الشرط الثاني: تظهير المودع للغير. وهذا الشرط ليس متاحاً دائماً فينبغي التمييز بين الايصال القابل للتداول للحامل او لأمره من قبل الشخص المسمى، والايصال غير القابل للتداول من خلال شرط يقضي بتسليم البضاعة فقط من قبل من وقع على سجل المستودع، او كانت قد اصدارها موضح فيها بانها غير قابلة للتداول⁽⁹⁵⁾.

كما عرف القانون الامريكي الشكلية الرسمية لرهن المنقول بقوانين خاصة نبينها على النحو الاتي:

اولاً: الشكلية في عقد رهن الطائرة.

ويلزم في هذه الشكلية شرطان هما:

الشرط الاول: كتابة عقد رهن الطائرة، ان القانون الامريكي اشترط تنفيذ العقد من خلال كتابته وتوقيعه⁽⁹⁶⁾، ولكن لم يشترط ان يكون العقد رسمياً، كما انه لم يشترط وجود شاهد⁽⁹⁷⁾، فالرهن ينقل ملكيتها للمرتهن كضمان، ويحق للراهن ان يستعيد ملكيته عند سداه للدين، ولكن لا ينقل حيازة الطائرة فهو يرتب امتيازاً وفقاً لمبادئ الانصاف.

الشرط الثاني: مبدأ التخصيص، يجيز القانون الامريكي ان يرد الرهن على الطائرة بأكملها، او على هيكلها او محركها، أو على قطع الغيار، واجاز القانون الامريكي رهن قطع الغيار سواء بشكل متصل بالطائرة ام منفصل عنها عند تسجيل رهن الطائرة لدى ادارة الطيران المدني الفدرالي.

ثانياً: الشكلية في عقد رهن السفينة.

ويلزم في هذه الشكلية شرطان هما:

الشرط الاول: كتابة عقد رهن السفينة، يجيز القانون الامريكي ان يتم عقد الرهن من خلال وثيقة مكتوبة وموقعة من قبل الاطراف اضافة الى اقرارهما، ويتم الرهن من خلال نقل مصلحة على السفينة⁽⁹⁸⁾، ومن ثم يجب ايداع الوثيقة لدى خفر السواحل التابع للمركز الوطني لتوثيق السفن⁽⁹⁹⁾.

الشرط الثاني: تخصيص رهن السفينة، يجب تحديد السفينة المرهونة، وتحديد مقدار الالتزامات المباشرة او الطارئة، وتحديد المصلحة المرهونة، فيجب على الدائن ان يودع وثيقة الرهن واشعاراً به لدى خفر السواحل تابع للمركز الوطني لتوثيق السفن، بلا اي مستند اخر، وذلك لان وثيقة الرهن يجب ان تتضمن المبالغ المضمونة، والفائدة من ذكرها تظهر عند تنفيذ الرهن⁽¹⁰⁰⁾.

ثالثاً: شكلية رهن سند البيع الوفائي.

يسمى بالبيع المشروط، ويقصد به وثيقة تنقل ملكية الاصول من البائع الى المشتري⁽¹⁰¹⁾ ، ولقد نص عنوان السفن46 من القانون الفدرالي الامريكي عليه ضمن المستندات التجارية في الفصل الفرعي 31321. ويلزم لهذه الشكلية شرطان هما:

الشرط الاول: كتابة سند البيع الوفائي بين اطرافه، وعادة ما يتضمن هذا السند على المعلومات الاتية: المبلغ المدفوع مقابل نقل الملكية وتاريخ الشراء، واسم وعنوان البائع، اسم وعنوان المشتري، ومعلومات تحدد الاصل الذي تم نقله من البائع الى المشتري، وضمان من قبل البائع بان الاصل خال من اي مطالبات للغير، وتوقيع البائع، وتوثيقها من قبل كاتب العدل، اما بالنسبة لشرط الشهود فهو شرط يعتمد بشكل رئيسي على قانون الولاية، فبعض الولايات تشترط وجود الشهود، واخرى تكتفي بتوثيق كاتب العدل، بينما ولايات اخرى لا تشترط لا شهود ولا توثيق كاتب العدل⁽¹⁰²⁾.

الشرط الثاني: الشروط الشكلية قبل الغير، اوجب القانون الاتحادي الفيدرالي في العنوان المذكور اعلاه الخاص بالسفن تسجيل سند البيع الوفائي بحسب تاريخ ايداعها.

خاتمة

توصلنا من خلال هذا البحث الى عدة نتائج نذكر منها:

- 1- ان القانون الامريكي لا ياخذ بشكلية واحدة للرهن، بل تتعدد بتعدد محل الرهن، فمثلا في شكلية الرهن العقاري ياخذ بالشكلية الرسمية من خلال اما سند الرهن او سند الثقة بحسب ما يقضي به قانون الولاية، ثم بعد ذلك تيم تسجيل السند ايا كان نوعه واصبح منذ 2008 تسجيلا الكترونيا، مع اختلاف الولايات في الكيفية التي تاخذ بها، فمنها من تعتمد المستند الالكتروني بشكل كامل ومنها من اعتمدت السند الورقي، ومنها من جمعت بينهما.
- 2-توسع دور القضاء الامريكي بشأن حماية حق الراهن في الاسترداد الانصافي، مما قد يعتره من احتيال المرتهن لغرض حرمان الراهن من حقه.
- 3-تاخذ الولايات بقاعدة الاول في الزمن كقاعدة عامة في الافضلية ولكن بتفسير يختلف بحسب قانون الافضلية التي تاخذ به الولاية.
- 4-تعد شكلية انتقال حيازة المنقول الى المرتهن هي الشكلية الاولى التي رهن بها المنقول في امريكا وان تخلف الحيازة يعطي للمرتهن حقا انصافيا على المنقول وعد ذلك القضاء في قرارات له طريق من طرق الاحتيال، ولكن بمرور الوقت اصبح رهن المنقول بلا حيازة رهنا قانونيا بل منصوص عليه في قانون التجارة الموحد او قوانين اخرى كقانون الطيران الفيدرالي او القانون الفيدرالي في عنوان السفن.
- 5-توسع دور القضاء ادى الى ظهور الرهن العقاري الانصافي كما في شكلية الرهن بطريق ايداع سندات الملكية.
- 6-في شكلية الرهن العقاري تبين لنا بان الولايات الامريكية تشترط ان ينص سند الرهن او الثقة على نقل ملكية العقار المرهون الى المرتهن، وان هذا الشرط اختلفت فيه الولايات بحسب النظرية الرهن التي تاخذ بها فمنها من تاخذ بنظرية رهن سند الملكية، واخرى تاخذ بنظرية الامتياز، وولايات اخرى تجمع بينهما تحت مسمى النظرية المتوسطة وان هذا الشرط الشكلي له اثر واضح بالنسبة لحق المرتهن في حيازة العقار المرهون.

الهوامش

Footnotes

(1) Randy E. Barnett, THE OXFORD INTRODUCTIONS TO U.S. LAW CONTRACTS, OXFORD UNIVERSITY PRESS, NEWYORK, 2012, P.125.

(2) E. H. BURN, CHESHIRE'S MODERN LAW OF REAL PROPERTY, 11 ED, BUTTERWORTHS, LONDON,1972, P.634.

(3) W. D. Rollison, American Doctrine of Equitable Mortgages by Deposit of Title Deeds, Volume 20 | Issue 1, Notre Dame L. Rev. 11, 1944, Available at:<http://scholarship.law.nd.edu/ndlr/vol20/iss1/2> visit at 1-Sep-2019.

(4) Robert N. Cook & Frederick M. Lombardi, American Land Law Reform: Modernization of Recording Statutes (part1), Journal SHOOLOF LAW CASE WESTERN RESERVE UNVERSITY, Vol 13, ISSUE 4, 1962, P.642.

(5) الجدير بالاشارة ان شكلية التسجيل بطريق الاشعار والتي عرفتها بعض الولايات استمدت من القانون الانكليزي.

Worth notes that the formality recording by notice is known some states derived from English law, for more see P. H. Marshall, A Historical Sketch of the American Recording Acts, journal Cleveland state university, 1955, p.66 available at <http://engagedscholarship.csuohio.edu/clevstrev> visit at 20-5-2019.

(6) Henry R. Cheeseman, BUSINESS LAW, NINTH EDITION, Pearson, United States, 2016, p.433.

(7) JEAN FOLGER, Understanding property deeds, updated mar27, 2019 available at <https://www.investopedia.com/articles/realestate/12/property-deeds-and-real-property.asp> visit at 2-6-2019.

(8) Susan Chai, free mortgage deed, updated June5, 2019 available at <https://legaltemplates.net/form/mortgage-deed/> visit at 11-6-2019.

(9) وتسمى بهذه التسمية كونها تجمع بين النظريتين الاخرتين نظرية الرهن من خلال سند التملك ونظرية الامتياز (الرهن الأنصافي).

(10) James Jay Brown, Mortgage Theory of Ohio, Journals of Cleveland state university-college of law library, 1962, p.414 available at <http://engagedscholarship.csuohio.edu/clevstrev> visit at 12-5-2019.

(11) Ibid, p.415.

(12) GEORGE L. CLARK, SUMMARY OF AMERICAM LAW (WITH LAW QUIZZER), THE LAWYER CO-OPERATIVE PUBLISHING COMPANY, ROCHESTER 3, NEW YORK, WITHOUT YEAR, p. 367.

(13) E. H. BURN, CHESHIRE'S Op.cit, p.634.

(14) W. D. Rollison, p.13.

(15) Ibid, p. 20-23.

(¹⁶) South Carolina Code of Laws Unannotated, Title30-puplic recorded, chapter 6, 2008act.210, available at <https://www.scstatehouse.gov/code/t30c006.php> visit at 5-6-2019.

(¹⁷) Henry R. Cheeseman, Op.cit, p.433 & p.807.

(¹⁸) Ibid.

(19) REPORT FROM ARIZONA UIIFORM REAL PROPERTY ELECTRONIC RECORDING COMMISSION,Jan1,2008, P.15.

(20) Ibid, P.15.

(²¹) uslegal, contract for deed, available at <https://uslegal.com/contractfordeed/> visit 26/2/2019.

(²²) ANDRA GHENT, THE HISTORICAL ORIGINS OF AMERICAN'S MORTGAGE LAWS, RESEARCH INSTITUTE for HOUSING AMERICA, ARIZONA, p.13 available 82406_11922_RIHA_Origins_Report.pdf at visit at 20-5-2019.

(²³) South Carolina code of laws unannotated, title – puplic records, chapter 7, section30-7-10, available at <https://www.scstatehouse.gov/code/t30c007.php> visit at 1-6-2019.

(²⁴) JAMES E. KRIER, gilbert LAW SUMMARIES Property, Eighteenth Edition, West Academic Publishing, United States of America, 2013, p.429.

(²⁵) E. SWINFEN GREEN, LAND LAW, SWEET & MAXWELL, 1970, p.134.

(²⁶) THE AMERICAN LAW INSTITUTE, RESTATEMENT OF THE LAW PROPERTY MORTGAGES, ST.PAUL, WASHIGTON, 1997, P.98.

(²⁷) ANDRA CHENT, Op.cit, p.27.

(²⁸) THE AMERICAN LAW INSTITUTE, Op.cit, p.99 John D. Ashcroft and Janet E. Ashcroft, LAW BUSINESS, 17ed, South-Western Cengage Learning, Mason, USA, 2011, p.517.

(²⁹) Ibid, p.99.

(³⁰) C. HUMPHERY MEREDITH WALDOCK, THE LAW OF MORTGAGES, STEVENS & SONS LIMITED SWEET & MAXWELL LIMITED, LONDON, 1950., p.171.

(³¹) Jamie Glister and Pauline Ridge, Op.cit, p.49.

(³²)S.R. MEGARRY, MEGARRY's Manual of the law of real property, fourth edition by p. v. BAKER, STEVENS & SONS LIMITED, LONDON, p.488.

(³³)THE AMERICAN LAW INSTITUTE, Op.cit, p.117.

(³⁴)Ibid, p.117.

(³⁵) Ibid, p-p.137-144.

(³⁶) for more see: Ibid, p.116 & p.118.

(³⁷) Ibid, p-p. 137-155.

(³⁸) for more see: Daniel F. Hinkel, Op.cit, p.144 and Roger LeRoy Miller, Fundamentals of Business Law: Summarized Cases, Ninth ed, South-Western Cengage Learning, Canada, 2013, p.388.

(³⁹) S.R. MEGARRY, Op.cit, p.491 & p.492.

(⁴⁰) Ibid p.491 & p.492.

(⁴¹) Danial F. Hinkel, Essentials of Practical Real Estate Law, Fourth Edition, THOMSON DELMAR LEARNING, Clifton Park, New York, 2008, p. 140.

(⁴²)THE AMERICAN LAW INSTITUT, Op.cit, p.186.

(⁴³) Ibid, p.186.

(⁴⁴) Geoffrey Moore, Essential Real Property, Cavendish Publishing, Australia, 2005, p. 556.

(⁴⁵)for more see: JAMES E. KRIER , Op.cit, p.430 &THE AMERICAN LAW INSTITUT, Op.cit, p-p.400-419.

(⁴⁶) JAMES E. KRIER , Op.cit, p.430 &THE AMERICAN LAW INSTITUT, Op.cit, p-p.400-419.

(⁴⁷)THE AMERICAN LAW INSTITUTE, Op.cit, p-p. 224-233.

(⁴⁸) Ibid, p-p. 224-233.

(⁴⁹) Ibid, p-p. 205-208.

(⁵⁰) Ibid, p.188 & p.189.

(⁵¹) Charles J. Jacobus, REAL ESTATE PRINCIPLES, Eleventh Edition, Cengage Learning, Mason, United States of America, 2010, p.153.

(⁵²) Ibid, p.490.

(⁵³) Daniel F. Hinkel, Op.cit, p.143.

(⁵⁴) Charles J. Jacobus, Op.cit, p.150

(⁵⁵) Ibid, p.150

(⁵⁶) Ibid, p. 153.

(⁵⁷) CharlesJ. Jacobus, Op.cit, p-p.87-93.

(¹) Ibid, p-p.87-93..

(⁵⁹) JAMES E. KRIER, Op.cit, p.436.

(⁶⁰) Ibid, p.436.

(⁶¹) Ibid, p-p. 437-440.

(⁶²) Ibid, p.440.

(⁶³) Ibid, p.440.

(⁶⁴) WILLIAM T. FRYER, READINGS ON PERSONAL PROPERTY, THIRD ED, ST.PAUL, WEST PUBLISHER CO, 1938, P.461,

(⁶⁵) Ibid, p.469.

(⁶⁶) Ibid, p.468 .

(⁶⁷) WILLIAM T. FRYER , Op.cit , p.461.

(⁶⁸) Ibid , p.461 & p.462 .

(⁶⁹) Ibid , p. 464.

(⁷⁰) Ibid, p.466&p.467.

(⁷¹)Ibid, p.468 & p.469.

(⁷²) Ibid, p.469.

(⁷³) Kenneth W. Clarkson and Roger LeRoy Miller and Frank B. Cross, BUSINESS LAW TEXT AND CASES, TWELFTH EDITION, South-Western Cengage Learning, Mason, 2012, p.576.

(⁷⁴) (a) [**Duty of care when secured party in possession.**]Except as otherwise provided in subsection (d), a [secured party](#) shall use reasonable care in the custody and preservation of collateral in the secured party's possession. In the case of [chattel paper](#) or an [instrument](#), reasonable care includes taking necessary steps to preserve rights against prior parties unless otherwise agreed], available at <https://www.law.cornell.edu/ucc/9/9-207> visit at 1-3-2020.

(⁷⁵) for more see: Stephen L. Sepinuck, Practice Under Article 9 of the Uniform Commercial Code, Congress Cataloging, United States of American, 2008, p. 333.

(⁷⁶) (b) [**Expenses, risks, duties, and rights when secured party in possession.**] Except as otherwise provided in subsection (d), if a secured party has possession of collateral: (1) reasonable expenses, including the cost of insurance and payment of taxes or other charges, incurred in the custody, preservation, use, or operation of the collateral are chargeable to the debtor and are secured by the collateral; (2) the risk of accidental loss or damage is on the debtor to the extent of a deficiency in any effective insurance coverage; (3) the secured party shall keep the collateral identifiable, but fungible collateral may be commingled; and (4) the secured party may use or operate the collateral: (A) for the purpose of preserving the collateral or its value; (B) as permitted by an order of a court having competent jurisdiction; or (C) except in the case of consumer goods, in the manner and to the extent agreed by the debtor available at <https://www.law.cornell.edu/ucc/9/9-207> visit at 1-3-2020.

(⁷⁷) John D. Ashcrof and Janet E. Ashcroft, Op.cit, p.612. & GORDON W. BROWN and PAUL A. SUKYS, Business Law With UCC Applications, McGraw-Hill/Irwin, New York, 2013, p.440.

(⁷⁸)Roger LeRoy Miller and Gaylord A. Jentz, Business Law Today TEXT & SUMMARIZED CASES, NINTH EDITION, South-Western Cengage Learning, Mason, 2011, p.457.

(⁷⁹) Richard A. Mann and Barry S. Roberts, Essentials of Business Law, TENTH EDITION, South-Western Cengage Learning, Mason, 2010, p.804.

(⁸⁰) Ibid, p.456.

(⁸¹) Grant Gilmore, Security Interest in Personal Property, Volume 1, THE LAW BOOK EXCHANGE, NEW JERSEY, United States of America, 1999, p.25.

(⁸²) Ibid, p-p 24-27.

(⁸³) Uniform Law Commission available at: https://www.uniformlaws.org/acts/ucc_visit_at_26, Nov, 2019.

(⁸⁴) وسميت بالأرفاق لان القانون الامريكي يوجب أن تكون اتفاقية التأمين اتفاقية منبثقة ومرفقة لعقد القرض الذي وجوده يسبق اتفاقية التأمين.

It is called attachment because in American law an agreement security being agreement arise and attached from loan contract it is existence prior than agreement security. For more see: Grant Gilmore, Op.cit, p.351.

(⁸⁵) American law requires standard of a reasonable description in U.U.C Article § 9-108 in the 2010 amended (a) [**Sufficiency of description**] ((..... a description of personal or real property is sufficient, whether or not it is specific, if it reasonably identifies what is described)) uniform commercial code available at <https://www.law.cornell.edu/ucc/9/9-108> visit at 1/Aug/ 2019.

(⁸⁶)((b) [**Examples of reasonable identification.**].....a description of **collateral** reasonably identifies the collateral if it identifies the collateral by:(1) specific listing,(2) category....(4) quantity,(5) computational or allocational formula, or (6) except as otherwise provided in subsection (c), any other method, if the identity of the **collateral** is objectively determinable), ((c) [**Supergeneric description not sufficient.**] A description of **collateral** as "all the **debtor's** assets" or "all the debtor's personal property" or using words of similar import does not reasonably identify the collateral)) uniform commercial code available at <https://www.law.cornell.edu/ucc/9/9-108> visit at 1/Aug/ 2019.

(⁸⁷) Roger LeRoy Miller, Op.cit, p.337 and Jason M. Gordon, Business Law: An Introduction, without any information, p.484.

(⁸⁸) Jason M. Gordon, Op.cit, p.484 .

(⁸⁹) Ibid, p.385.

(90) Roger LeRoy Miller, Op.cit, p.340.

(⁹¹) Jason M. Gordon, Op.cit, p.290.

(⁹²) Ibid, p.488.

(⁹³) Daniel Stubbs, Documents of Title under the Uniform Commercial Code-Article 7, Vol 43, Issue 4, Nebraska Law Review, 1964, p.773. & Grant Gilmore and Allan Axelrod, CHATTEL SECURITY:1, Vol 57, Issue 4, Yale Law Journal, 1948, p.522.

(⁹⁴) Daniel Stubbs, Op.cit, p.773. & Grant Gilmore and Allan Axelrod, CHATTEL SECURITY:1, Vol 57, Issue 4, Yale Law Journal, 1948, p.522.

(⁹⁵) for more see U.C.C Art. 7-104 available at <https://www.law.cornell.edu/ucc/7/7-104> visit at 20-10-2019.

(⁹⁶) Stephenson Harwood, Op.cit.

(⁹⁷) see S.9-110 of uniform commercial, and S. 2& S. 2A.

(⁹⁸) Lawrence Rutkowski, Ship Finance, Published: July 2019, available at <https://gettingthedealthrough.com/area/68/jurisdiction/23/ship-finance-united-states/#> visit at 5-Aug-2019.

(⁹⁹) US Department Homeland security, PREFERRED SHIP MORTGAGES AND RELATED INSTRUMENTS INFORMATION available at <http://www.uscg.mil/nvdc> visit at 1-8-2019.

(¹⁰⁰) for more see TITLE 46—SHIPPING of the Code Federal- §31321, available at <https://ecfr.io/Title-46/> visit at 1-8-2019.

(¹⁰¹) John D. Ashcroft and Janet E. Ashcroft, Op.cit, p.184.

(¹⁰²) available at <https://definitions.uslegal.com/b/bill-of-sale/> visit at 20-10-2019.

المصادر

References

a-Book

- i. Charles J. Jacobus, REAL ESTATE PRINCIPLES, Eleventh Edition, Cengage Learning, Mason, United States of America, 2010.
- ii. Danial F. Hinkel, Essentials of Practical Real Estate Law, Fourth Edition, THOMSON DELMAR LEARNING, Clifton Park, New York, 2008.
- iii. E. H. BURN, CHESHIRE'S MODERN LAW OF REAL PROPERTY, 11 ED, BUTTERWORTHS, LONDON, 1972.
- iv. E. SWINFEN GREEN, LAND LAW, SWEET & MAXWELL, 1970.
- v. GEORGE L. CLARK, SUMMARY OF AMERICAM LAW (WITH LAW QUIZZER), THE LAWYER CO-OPERATIVE PUBLISHING COMPANY, ROCHESTER 3, NEW YORK, WITHOUT YEAR.
- vi. Geoffrey Moore, Essential Real Property, Cavendish Publishing, Australia, 2005.
- vii. GORDON W. BROWN and PAUL A. SUKYS, Business Law With UCC Applications, McGraw-Hill/Irwin, New York, 2013.
- viii. Grant Gilmore, Security Interest in Personal Property, Volume1, THE LAW BOOK EXCHANGEM, NEW JERSY, United States of America, 1999.
- ix. Henry R. Cheeseman, BUSINESS LAW, NINTH EDITION, Pearson, United States, 2016.
- x. JAMES E. KRIER, gilbert LAW SUMMARIES Property, Eighteenth Edition, West Academic Publishing, United States of America, 2013.
- xi. Jasson M. Gordon, Business Law: An Introduction, without any information.
- xii. John D. Ashcroft and Janet E. Ashcroft, LAW BUSINESS, 17ed, South-Western Cengage Learning, Mason, USA, 2011.
- xiii. JOHN E. ADAMSON, Law for Business and Personal Use, 18th Edition, South-Western, a part of Cengage Learning, Mason, USA, 2009.
- xiv. Kenneth W. Clarkson and Roger LeRoy Miller and Frank B. Cross, BUSINESS LAW TEXT AND CASES, TWELFTH EDITION, South-Western Cengage Learning, Mason, 2012.
- xv. Randy E. Barnett, THE OXFORD INTRODUCTIONS TO U.S. LAW CONTRACTS, OXFORD UNIVERSITY PRESS, NEWYORK, 2012.
- xvi. Richard A. Mann and Barry S. Roberts, Essentials of Business Law, TENTH EDITION, South-Western Cengage Learning, Mason, 2010.
- xvii. Roger LeRoy Miller and Gaylord A. Jentz, Business Law Today TEXT & SUMMARIZED CASES, NINTH EDITION, South-Western Cengage Learning, Mason, 2011.

- xviii. Roger LeRoy Miller, Fundamentals of Business Law: Summarized Cases, Ninth ed, South-Western Cengage Learning, Canada, 2013.
- xix. S.R. MEGARRY, MEGARRY's Manual of the law of real property, fourth edition by p. v. BAKER, STEVENS & SONS LIMITED, LONDON.
- xx. Stephen L. Sepinuck, Practice Under Article 9 of the Uniform Commercial Code, Congress Cataloging, United States of American, 2008.
- xxi. THE AMERICAN LAW INSTITUTE, RESTATEMENT OF THE LAW PROPERTY MORTGAGES, ST.PAUL, WASHIGTON, 1997.
- xxii. WILLIAM T. FRYER, READINGS ON PERSONAL PROPERTY, THIRD ED, ST.PAUL, MINN, WEST PUBLISHER CO, 1938.
- xxiii. John D. Ashcroft and Janet E. Ashcroft, LAW BUSINESS, 17ed, South-Western Cengage Learning, Mason, USA, 2011.

b-Research

- i. ANDRA GHENT, THE HISTORICAL ORIGINS OF AMERICAN'S MORTGAGE LAWS, RESEARCH INSTITUTE for HOUSING AMERICA, ARIZONA, p.13 available [8240611922 RIHA Origins Report.pdf](#)
- ii. James Jay Brown, Mortgage Theory of Ohio, Journals of Cleveland state university-college of law library, 1962, p.414 available at <http://engagedscholarship.csuohio.edu/clevstlrev>
- iii. P. H. Marshall, A Historical Sketch of the American Recording Acts, journal Cleveland state university, 1955, p.66 available at <http://engagedscholarship.csuohio.edu/clevstlrev>.
- iv. Robert N. Cook & Frederick M. Lombardi, American Land Law Reform: Modernization of Recording Statutes (part1), Journal SHOOLOF LAW CASE WESTERN RESERVE UNVERSITY, Vol 13, ISSUE 4, 1962.
- v. W. D. Rollison, American Doctrine of Equitable Mortgages by Deposit of Title Deeds, Volume 20 | Issue 1, Notre Dame L. Rev. 11, 1944, Available at: <http://scholarship.law.nd.edu/ndlr/vol20/iss1/2>.

c- The Source by Internet

- i. South Carolina Code of Laws Unannotated, Title30-puplic recorded, chapter 6, 2008act.210, available at <https://www.scstatehouse.gov/code/t30c006.php>.
- ii. uslegal, contract for deed, available at <https://uslegal.com/contractfordeed/>
- iii. JEAN FOLGER, Understanding property deeds, updated mar27, 2019 available at <https://www.investopedia.com/articles/realestate/12/property-deeds-and-real-property.asp>.
- iv. Susan Chai, free mortgage deed, updated June5, 2019 available at <https://legaltemplates.net/form/mortgage-deed/>.

d-Laws:

- i. <https://www.law.cornell.edu/ucc/9/9-207>.
- ii. REPORT FROM ARIZONA UIIFORM REAL PROPERTY ELECTRONIC RECORDING COMMISSION,Jan1,2008.
- iii. South Carolina code of laws unannotated, title – puplic records, chapter 7,section30-7-10, available at <https://www.scstatehouse.gov/code/t30c007.php>
- iv. TITLE 46—SHIPPING of the Code Federal- §31321, available at <https://ecfr.io/Title-46/>.