الرهن التاميني تعرف المادة 1285 مدني عراقي "الرهن التاميني عقد به يكسب الدائن على عقار نخصص لوفاء دينه حقا عينيا يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التالين له في في المرتبة في استيفاء حقهمن ثمن ذلك العقار في اي يد يكون "

خصائص الرهن التاميني

1- حق عيني يخول صاحبه حق التقدم والتتبع

2- حق عيني تبعي يتبع الالتزام الاصلي وهو الدين المضمون وجودا وعدما وصحة وبطلاناً

3- حق غير قابل للتجزئة فكل العقار المرهون وكل جزء منه ضامن لكا الدين وكل جزء منه ، فاذا وفى المدين جزء من الدين يبقى الرهن مثقلا كل العقار المرهون .

5- حق يتعلق بقيمة المرهون لا بذاته فاذا هلك العقار المرهون بخطا والتزم المسؤول بالتعويض او كان العقار مؤمن عليه او استملك للمنفعة العامة فكل قيمة تحل محل العقار المررهون من تعويض او بدل الاستملاك او التامين تحل محله حلولا عينيا وتصبح هي المرهونة بدلا منه .

خصائصه كعقد

1- عقد شكلي لا ينعقد الا بتسجيله في دائرة التسجيل العقاري

2- عقد ملزم لجانب واحد

3- عقد من عقود الضمان

انشاء الرهن التاميني :

نصت المادة 1286 مدني عراقي لا ينعقد الرهن التاميني الا بتسجيله في دائرة التسجيل العقاري وعلى كل من المتعاقدين ان يعين محل اقامة مختار في البلد الذي تم فيه التسجيل ويعطي كل منهما نسخة من سند عقد الرهن موقع عليها منهما بعد اخذ تقريرهما في مواجهة الشهود "

الرهن عقد ويشترط لصحته توافر اركان العقد من رضا ومحل وسبب فلابد من توافق الارادتين على المسائل الجوهرية المرهون الدين المضمون طبيعة العقد ولابد في الراهن اهلية التصرف اكمال 18 سنة كاملة وخالية ارادته من عيوب الارادة الاكراه والغلط والتغري والاستغلال .

المادة 1287 مدني عراقي ويجوز ان يكون الراهن نفس المدين او كفيل عيني يقدم رهنا تامينيا لمصلحة المدين ويجب ان يكون كامل الاهلية وارادته سليمة خالية ايضا من عيةب الارادة

المادة 1288 يجوز ان يكون المرتهن شخص معنوي كالوقف والمصارف ولا يجوز للشخص المعنوي انترسو عليه المزايدة العقار المرهون لاستيفاء حقه الا بقدر ما يجوز ان يتملك الشخص المعنوي .

المحل العقار المرهون لايرد الرهن التاميني الا على عقار فلا يرد على منقول لانه لو قام الراهن ببيع المرهون لمشتري حسن النية وسلمه اليه يتمسك في مواجهة الدائن المرتهن بالحيازة بالمنقول سند الملكية وينتزع المنقول المرهون ويتضرر الدائن

الرهن   الحيازي

لا بد ان يكون المحل موجودا او يوجد في المستقبل فيجوز رهن شقة قبل اكمال بنائها

ولا بد من تعيين المرهو تعينا نافيا للجهالة ببيان مكانه وموقعه ومواصفاته وهو تخصيص الرهن لابد ايضا ان يكون المرهون مملوك للراهن سواء كان المدين نفسه او الكفيل العيني م1287 مدني عراقي واذا رهن احد الشركاء حصة شريك اخر فالرهن موقوف على ادازة المالك واذا رهن احد الشركاء حصته الشائعة ووقع في نصيبه جزء مفرز اخر ينتقل الرهن الى الجزء المفرز الذي ال اليه نتيجة القسمة .

يصح انير الرهن على الحقوق العينية كحق المنفعة والمساطحة والاجارة الطويلة ولا يجوز انيرد على حق الارتفاق وحق السكنى والاستعمال ولا يجوز رهن العقار بالتخصيص وحده لكن اذا رهن العقار يشمل الرهن العقار بالتخصيص لانه من ملحقاته وتوابعه .

السبب الدين المضمون لابد ان يكون موجودا ولابد من تحديد مقداره وتاريخ نشوئه وتاريخ حلول اجله .وان يكون عقار معين ضامن لدين معين وهو تخصيص الرهن .

المادة 1293 مدني عراقي يجوز ان يترتب الرهن التامين ضمانا لدين مستقبل او دين معلق على شرط او دين احتمالي اعتماد مغتوح او لفتح حساب جاري على ان يتحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون او الحد الاعلى الذي ينتهي اليه هذا الدين .