

بحث

في

آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير

مصر

خطة البحث

المقدمة

المبحث الأول : قيد الرهن وحق الأفضلية

المطلب الأول : قيد الرهن الرسمي

المطلب الثاني : الأفضلية

المبحث الثاني : حق التتبع وانقضاء الرهن الرسمي

المطلب الثاني : حق التتبع

المطلب الثاني : انقضاء الرهن الرسمي .

الخاتمة

مقدمة

سبق القول بأن الرهن الرسمي ينشأ بمجرد العقد و القيد لازم لنفاذه في مواجهة الغير و هو مظهر نفاذ الرهن الرسمي في حق الدائن في التقدم (الأفضلية) و حقه في التتبع و دراسة آثار الرهن بالنسبة للغير تقضي منها الأفضلية ثم التتبع على أن هذا يحدد مفهوم الغير في نطاق الرهن الرسمي .

مفهوم الغير : هو كل صاحب حق يضر من وجود الرهن الرسمي .

و بهذا المعنى يشمل الغير كل دائن مرتهن آخر سواء مرتهنا رهنا رسميا حيازيا كل حق تخصيص أو حق امتياز عقاري و كذلك كل دائن عادي و لو انه ليس صاحب حق على العقار إلا انه يضر من وجود الدائن المرتهن . و بعد تحديد مفهوم الغير يمكن إثارة التساؤل التالي:

ما هي آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير ؟

المبحث الأول : قيد الرهن وحق الأفضلية

المطلب الأول : قيد الرهن الرسمي

١- مفهوم قيد الرهن : و هو إجراء يتم في المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المرهون و هو بمثابة شهر الرهن و يتم ذلك بالتأشير على البطاقة الخاصة بالعقار المرهون و تقضي المادة : ٩٠٥ من القانون المدني على أنه يسري قانون الشهر العقاري على كل الإجراءات الخاصة بالقيد من تجديد و شطب ، و تضيف المادة : ٩٠٦ من القانون المدني بأن مصاريف القيد على عاتق الراهن مالم يتفق على خلاف ذلك .

و ما يهمننا هو ليس إجراءات القيد و إنما ما يترتب على إجراء القيد أو عدم إجرائه فالقيد هو الذي ينشأ حق التقدم و تحسب مرتبة الرهن الرسمي من وقت القيد فالعبرة إذن بوقت القيد و ليس بوقت نشأة الدين و مرتبة الرهن تحسب من وقته حتى و لو كان الدين لم ينشأ بعد كأن يكون احتماليا أو معلق على شرط و هذا ما قرره المادة : ٩٠٨ من القانون المدني : تحسب مرتبة الرهن من وقت تقييده حتى و لو كان الدين المضمون بالرهن معلقا على شرط أو كان دينا مستقبلا أو احتماليا .

تعطيل أثر الدين :

إذا تأخر إجراء القيد في بعض الحالات فلن يستفيد من إجراء القيد بعد هذا و هذه الحالات يتعطل فيها اثر القيد و هي توقف أثره غير نافذا في مواجهة الغير و نجعل الرهن غير كامل الأثر و هذه الوقائع هي:

شهر إفلاس المدين : بحيث بعد شهر الإفلاس لا يمكن إجراء قيد الرهن الصادر من المدين الراهن الذي ظهر إفلاسه و إذا تم القيد فيمكن الحكم بطلانه فلا يصح التمسك به قبل جماعة الدائنين .

تسجيل التنبيه بنزع الملكية : فإذا قام احد الدائنين بتسجيل التنبيه بنزع الملكية فلا يستطيع بعدها الدائن المرتهن الذي يكون قد نشأ حقه إن يقيد رهنه و إذا قيده فلا يحتج به على الغير و لا يكون نافذا في مواجهتهم .

المطلب الثاني : الأفضلية

أولاً : المقصود بها : حق الدائن المرتهن في التقدم في استيفاء حقه من العقار المرهون على الدائنين المرتهنين التاليين له في الرتبة و الدائنين العادين وهذا ما نصت عليه المادة : ٨٨٢ من القانون المدني : ...إن يتقدم على الدائنين التاليين في الرتبة له في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقاركما تقرر المادة : ٩٠٧ من القانون المدني بأن الدائنين المرتهنين يستوفون حقوقهم قبل الدائنين العادين من ثمن العقار أو المال الذي حل محله بحسب مرتبة كل منهم و لو كانوا أجروا القيد في يوم واحد .

وطالما جعل المشرع الأفضلية تترتب أو تنشأ على القيد فلا بد علينا دراسة هذه الواقعة المنشأة للأفضلية ألا وهي القيد

ثانياً : موضوع الأفضلية : و هو الحقوق إلى يستوفوها الدائن بطريقتة الأفضلية و هي أصل الدين و الفوائد و المصروفات :

أصل الدين : و هو لمبلغ الثابت في القيد

الفوائد المستحقة : من وقت القيد .

المصروفات : و تشمل الرهن و قيده و تجديدهالخ ، و هذا ما نصت عليه المادة : ٩٠٩ من القانون المدني التي تنص : يترتب على قيد الرهن إدخال مصاريف العقد و القيد و التجديد ادخلا ضمنيا في التوزيع في مرتبة الرهن نفسها . و إذا سجل احد الدائنين تنبيه نزع العقار انتفع سائر الدائنين بهذا التسجيل .

ثالثاً : محل الأفضلية : و هو ما يباشر عليه الدائن المرتهن حقه في التقدم و هو بصفة أصلية ثمن العقار بعد بيعه بالمزاد العلني إلا إن الحق لا يرد على ثمن العقار فقط و إنما يرد على ملحقاته الملحقة به من تاريخ تسجيل التنبيه بنزع الملكية . و تجدر الملاحظة إلى أن صاحب حق الامتياز العام يتقدم على أصحاب الحقوق المقيدة حتى و لو وجدت قبل حقه لأن حق الامتياز العام لا يخضع للقيد و كذلك المبالغ المستحقة للخزينة العامة . أما الحقوق الواجبة الشهر فمرتبة كل منها تتحدد على أساس الأسبقية في القيد و هذا ما قرره المادة : ٩٠٧ من القانون المدني التي تنص على : بحسب مرتبة كل واحد منهم و لو كانوا أجروا القيد في يوم واحد . التنازل عن مرتبة الرهن : نصت المادة : ٩١٠ يفترض وجود أكثر من حق مقيد على العقار يلي بعضها البعض في المرتبة و يحق لصاحب حق متقدم أن يتنازل لصاحب حق متأخر عليه عن مرتبته . و التنازل عن مرتبة الرهن على القيد و ليس ذاته فلذلك على الرهن ذاته فلذلك

اشتراط النص إن يكون للمتنازل له رهن مقيد على نفس العقار . و هذا التنازل يجب إلا يضر بحقوق الدائنين الآخرين المقيدة حقوقهم على العقار و عليه لا يتم التنازل إلا في حدود قدر الدين المتنازل

و لا احتجاج بهذا التنازل يجب إن يأشر به على هامش قيد المتنازل عن مرتبته . و يمكن التمسك في مواجهة المتنازل له بكافة أوجه الدفع التي كان يمكن الاحتجاج بها في مواجهة المتنازل كبطالان الدين المضمون بالرهن أو بطلان الرهن أو بطلان القيد أو انقضاء الرهن قبل التنازل .

كما يمكن الاحتجاج على المتنازل له بأوجه الدفع الخاصة بدينه ، فإذا كان دينه قد أنقضى فلا فائدة من التنازل له .

المبحث الثاني : حق التتبع وانقضاء الرهن الرسمي .

المطلب الاول : حق التتبع .

المقصود به إذا انتقلت ملكية العقار المرهون إلى الغير بأي سبب من الأسباب فللدائن المرتهن أن يستعمل الميزة التي يخولها له الرهن ، وهي تتبع العقار في أي يد يكون لينفذ عليه أو بعبارة أخرى يقصد بالتتبع حق الدائن المرتهن للتنفيذ على العقار تحت يد كل من انتقلت إليه الملكية حسب نص المادة ٩١١/١ من القانون المدني .

ويعتبر حائزا للعقار المرهون كل من انتقلت إليه الملكية بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية □

صاحب الحق في التتبع: و التتبع حق لكل دائن مرتهن مهما كان حتى ولو كان متأخرا و لا يستفيد من بيع العقار وهذا مستخلص من المادة : ٩١١ فقرة ١ من القانون من المدني التي جاءت مطلقة و لويقيد هذا الحق بتقدم الدائن المرتهن في المرتبة (.... يجوز للدائن المرتهن ...) . وحق الدائن المرتهن في التتبع مرتبط بحق الراهن في التصرف اذ لا تتبع في حالة بقاء العقار في ملكية الراهن اذ في هذه الحالة يكون التنفيذ في مواجهة الراهن .

الحائز: و التتبع يمارس في مواجهة حائز العقار المرهون و الحائز كما عرفته المادة : ٩١١ فقرة ٢ من القانون المدني هو كل من ملكية إليه بأي سبب من الأسباب ملكية العقار المرهون أو حق عيني آخر للرهن دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن . و لإعتبار من انتقلت إليه الملكية حائزا في مفهوم هذا النص يجب :

١- ألا يكون مسؤولا عن الدين ملكية العقار أو أي حق عيني قابل للرهن كالانتفاع قبل أن يسجل الكفيل الشخصي وهذا ما نصت عليه المادة المذكورة

٢- أن يكون قد اكتسب ملكية العقار المرهون أو حق عيني قابل للرهن . و دراسة حق التتبع تقتضي البحث أولا شروط مباشرته ثم الإجراءات المتبعة في ذلك و بعدها الدفع الممنوحة للحائز لوقف إجراءات التتبع والخيارات الممنوحة له لتفادي بيع العقار بالمزاد العلني و في الأخير نبين الآثار المترتبة على مباشرة حق التتبع .

أولا : شروط مباشرة حق التتبع :

١/ حلول اجل الدين : و يحل بحلول اجله أو للأسباب الأخرى المسقطه بالأجل و هي و فقا للمادة : ٩١١ من القانون المدني إفلاس المدين أو إنقاصه للتأمينات الخاصة الممنوحة للدائن بقدر كبير لو عدم تقديمه بما وعد به من تأمينات .

و إذا منح أجلا للمدين استفاد من ذلك سواء أكان تمديدا للأجل باتفاق بين الدائن والمدين أو كان اجل المسيرة المنصوص عليه في المادة : ٩١٠ من القانون المدني و يكون بمقتضى حكم قضائي .

٢/ يجب أن يكون الرهن نافذا في مواجهة الحائز : و لا يكون الرهن في مواجهة الحائز إلا إذا كان مقيد الشهر من انتقلت إليه العقار حقه . لأنه إذا لم الرهن قبل انتقال الملكية إلى الحائز أي إذا أشهرت الملكية قبل قيد الرهن فإنها انتقلا إلى المالك من الرهن .

و لإعتبار الشخص حائز بهذا المفهوم يجب أن تكون الملكية قد انتقلت إليه وفقا لما يقرره القانون و يجب أن يكون قد شهر حقه فالمشتري للعقار بدون شهر حقه لا يعتبر حائزا .

مقارنة بين مركز الحائز و الكفيل العيني : سبق القول بان الكفيل العيني يلتزم عينيا و إن مسؤوليته عينية تقتصر على العقار المرهون .

١/ من حيث مصدر المسؤولية : فالكفيل هو الذي أنشأها لرضائه أما الحائز فمسؤوليته نشأت بقوة القانون نتيجة انتقال ملكية العقار المرهون إليه .

٢/ من حيث العلاقة بالدين : الكفيل العيني ليس أجنبيا عن الدين فهو ضامنا بإرادته أما الحائز فعلاقته بالدين تنشأ نتيجة انتقال ملكية العقار المرهون إليه .

٣/ من حيث العلاقة بالدائن المرتهن : الكفيل لا يعتبر أجنبيا عن الدائن المرتهن اذ يربطهما عقد الكفالة العينية فالكفيل العيني يعتبر راهنا و ليس من الغير . أما الحائز فهو أجنبي عن الدائن المرتهن و لا تربطه به أي علاقة شخصية .

ثانيا : إجراءات التتبع :

و هي تتمثل في اتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار وفقا لقانون الإجراءات المدنية و التنفيذ في مواجهة الحائز يسبق ب :

١/ التنبيه على المدين بنزع الملكية :

المادة : ٩٢٣ لا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهة نزع الملكية وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار : و يكون هذا الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد و يقصد بالتنبيه اعذرا المدين بأنه إذا لم يف بالدين بحجز العقار و يباع بالمزاد العني و ذا قام المدين بعد تنبيهه بالوفاء بالدين يكف عن متابعة الإجراءات .

و يلي هذا الإنذار التنبيه الموجه إلى المدين و هذا الإنذار يكون بالدفع أو التخلية و ليس هناك ما يمنع أن يقوم الدائن بإنذار المدين في آن واحد (المادة : ٩٢٣ من القانون المدني) .

ثالثا : الدفع الممنوحة للحائز لوقف إجراءات التتبع :

١/ الدفع المتعلقة بالدين : تنص المادة : ٩٢٤ من القانون المدني لقد بين هذا النص دفعا واحدا و هو متعلق بالدين إذا كان قد حكم به على المدين و يميز حكم هذه المادة بين فرضيتين :

حالة شهر سند الملكية قبل صدور الحكم بالدين :

وفي هذه الحالة إذا لم يكن الدائن قد اختصم الحائز فلا يكون الحكم حجة عليه لأنه من الغير و له أن يتمسك بجميع الدفوع التي كان المدين المتمسك بها (٩٢٤ فقرة من القانون المدني) كبطلان الدين مثلا.

حالة عدم شهر سند الملكية قبل صدور الحكم بالدين :

وفي هذا الفرض يكون الحكم حجة على الحائز و لا يمكنه التمسك إلا بالدفوع التي يمكن للمدين التمسك بها بعد صدور الحكم بالدين كإنقضائه لسبب لاحق للحكم مثلا (المادة : ٩٢٤ فقرة ٢ من القانون المدني).

٢/ الدفوع المستمدة من عقد الرهن :

لم ينص المشرع على حالة التي يكون فيها الدفع مستحيل من الرهن ذاته و لكن ليس هناك ما يمنع من إن التمسك الحائز بدفع يستمده من عقد الرهن ذاته كبطلانه أو الخلل في القيد أو غيرها من الدفوع التي يمكن أن يستمدها من الرهن و أن لم يكن للحائز أي الدفع أو كان له و لم يتمسك به استمر الدائن المرتهن في خيارات ثلاثة لوقف إجراءات التنفيذ (المادة : ٩١١ من القانون المدني) . و هي قضاء الديون تطهير العقار المرهون أو تخلية أو تخلية و ندرسها فيما يلي:

رابعا : الخيارات الممنوحة للحائز لوقف إجراءات التتبع :

أولا : قضاء الديون :: يقصد أن يوفي الحائز للدائنين المرتهنيين حقوقهم قبل المدين و قد يقضي الحائز الديون كما قد يكون مجبرا على قضائها قد يقضيها كلها كما قد يقضي جزء منها فقط .

قضاء الديون اختيارا : تنص المادة : ٩١٢ من القانون المدني قد يرى الحائز أن خير سبيل يسلكه هو أن يدفع للمرتهن طالب التنفيذ دينه إذا كان الدين اقل مما مستحق في دينه و بدفعه هذا يخلص عقاره من الرهن و يبرئ ذمتهم الثمن . و الصورة العادية لقضاء الديون هي أن يكون الحائز قد اكتسب العقار المرهون بالشراء و لم يقيم بدفع الثمن للبائع (المدين الراهن) ففي هذه الحالة يقوم بوفاء حقوق الدائنين من الثمن . و يحقق الوفاء بهذه الصورة مصلحة الدائن في استفاء حقه بإنقضاء دينه و مصلحة الحائز إذ يخلص له العقار خاليا من الرهن . و قد يحدث أن يكون ما تبقى في ذمة الحائز من الثمن لا يكفي للوفاء بحقوق جميع الدائنين ففي هذه الحالة يقوم بالوفاء بحقوق الدائنين المتقدمين في المرتبة و يحل محلهم في ذلك و يصبح مرتثنا للعقار الملوك له و تبقى الرهن التالية له قائمة . كما أنه يحق للحائز قضاء الديون حتى لو كان دفع ثمنه فعلا إذا كانت الديون بسيطة فيقوم بالوفاء بها و يحتفظ بالعقار . ما يجب أن يفي به الحائز لقضاء الدين : المادة : ٩١٢ أن ما يقضيه الحائز هو الدين و ملحقاته بما في ذلك مصاريف الإجراءات من وقت إنذاره . و يتضح من هذا النص أنه يجب على الحائز أن يفي بالدين و ما ينتج عنه وفقا لعقد الرهن و كذلك ملحقاته مصروفات الرهن و القيد ... الخ ، و المصاريف التي أنفقت عند إنذار الحائز بالوفاء . و عملا بمبدأ عدم تجزئة الرهن فإذا لم يقيم بوفاء جزء من الدين للمرتهن أن ينزع ملكية العقار لاستفاء الجزء المتبقي .

وقت قضاء الديون : المادة : ٩١٢ من القانون المدني لا يستطيع الحائز إجبار الدائن على استفاء حقه قبل حلول أجل الدين ، ولكن إذا حل أجل كان للحائز أن يقضي الدين دون أن ينتظر إنذار الدائن له ، ويبقى

حقه قائما لمدة طويلة تدوم إلى يوم رسوا المزداد، إلا أنه من مصلحة الحائز تعجيل الدفع لتفادي دفع المصروفات .

رجوع الحائز بما وفاه : ليس للحائز الذي وفى الديون في حدود ما هو ملزم به لسبب تملك العقار المرهون أن يرجع على المالك السابق للعقار بشيء لأنه يكون قد دفع ما في ذمته . وإنما يمكنه ذلك إذا لم يكن مدين بسبب تملك العقار أو كان ما وفاه يزيد عما في ذمته .

ويرجع الحائز على المالك السابق للعقار إما بالدعوى الشخصية وإما بدعوى الحلول محل الدائن

١/ الدعوى الشخصية: تنص المادة ٩١٢ من القانون المدني الصورة الغالبة هي أن المدين هو الراهن نفسه، ومع ذلك قد يحدث أن ينقل المدين ملكية العقار المرهون إلى شخص آخر، وهذا الشخص ينقله إلى الحائز فإنه يكون لدينا المدين الراهن والمالك السابق والحائز. فالحائز للعقار المرهون يمكنه أن يرجع على المدين الراهن بدعوى الإثراء بلا سبب، ويرجع على المالك السابق بدعوى ضمان. دعوى الإثراء بلا سبب: للحائز أن يرجع للمدين الراهن بهذه الدعوى المقررة في القواعد العامة، ويتحقق إثراء المدين في أن الدين انقضى بغير ماله واقتدار الحائز يتحقق في أنه وفى بماله دين غيره .

دعوى الضمان : وللحائز أن يرجع على المالك السابق بدعوى الضمان المقررة في المادة ٣٧٤ من القانون المدني إذا كان قد اشترى العقار المرهون، أما إذا كان قد تلقى العقار المرهون عن طريق الهبة فلا رجوع له بشيء

٢/ دعوى الحلول: تنص المادة ٩١٢ من القانون المدني على ما يلي: «كما يجوز له أن يحل محل الدائن الذي استوفى الدين فيما له من الحقوق إلا ما كان منها متعلقا بتأمينات قديمها شخص آخر غير المدين» و يلاحظ أن هذا النص قيد من الأثر للحلول إذا استثنى من ذلك عدم إمكانية رجوع الحائز على الكفيل إذا كان الدين الذي قام بالوفاء به مضمون بكفالة . و يبرر الفقهاء هذا الاستثناء بأنه لا ينبغي أن الكفيل لمجرد أن الراهن تصرف في العقار المرهون إلى شخص آخر فلا يمكن أن يسوي مركز الكفيل المجرد من تصرفات يقوم بها الراهن

و بهذا نكون قد تعرضنا لقضاء الديون باعتباره موقف اختياري يلجأ إليه الحائز ويضمن القانون حقه في الرجوع إلا أن هناك حالات يكون فيها على قضاء الديون .

قضاء الديون جبرا : ويلزم الحائز في الحالات التالية :

الحالة الأولى : تنص المادة : ٩١٤ فقرة ١، على مل يلي : إذا كان في ذمة الحائز بسبب امتلاك العقار المرهون مبلغ الأداء حالا لوفاء جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار فلكل من هؤلاء الدائنين أن يجبره على الوفاء بحقه بشرط أن يكون سند ملكيته قد سجل .

فطبقا لهذا النص لكي يلزم الحائز بالوفاء بالدين جبرا يجب أن :

أن يكون في ذمته دين بسبب العقار المرهون وأن يكون هذا المبلغ كلياً للوفاء بحقوق الدائنين المرتهنيين المقيدة حقوقهم

أن يكون هذا الدين مستحق الأداء حالا (أي حل أجله) .

الحالة الثانية : تنص المادة : ٩١٤ فقرة ٢ من القانون المدني على مايلي : فإذا كان الدين الذي في ذمة الحائز غير مستحق الأداء حالا أو كان اقل من الديون المستحقة للدائنين أو مغايرا لها جاز للدائنين إذا اتفقوا جميعا أن يطالبوا الحائز بدفع ما في ذمته بقدر ما هو مستحق لهم و يكون الدفع طبقا للشروط التي التزم الحائز في أصل تعهده أن يدفع بمقتضاها وفي الأجل المتفق على الدفع فيه .

في هذه الحالة يقوم بالوفاء وفقا للشروط التي يتفق عليها مع المالك السابق و تتحقق مصلحة الحائز في هذه الحالة أن يظهر العقار من الرهون رغم أن الدائنين لم يستوفوا كل حقوقهم . و اتفاق الدائنين يعني إجماعهم على ما يؤول لكل واحد منهم من هذا الوفاء .

الحالة الثالثة : أما الحالة الأخيرة فلم ينص عليها المشرع و لكنها تطبيقا للقواعد العامة ، فتتحقق إذا اشترط المالك السابق على الحائز أن يقوم بوفاء ديون الدائنين المرتهنين للعقار ، وفي هذه الحالة يستفيد الدائنين المرتهنين من هذا الاشتراط و لهم حق مطالبة الحائز للوفاء ، و يصبح هذا الأخير ملتزما شخصيا في أمواله بالوفاء فلا يحق له التخلي عن العقار المرهون

ثانيا : التطهير : المقصود به : هو إن يعرض الحائز على الدائنين المرتهنين بأن يدفع لهم مبلغا مساويا للقيمة الحقيقية للعقار المرهون ،

صاحب الحق في التطهير : تنص المادة : ٩١٥ من الفقرة ١ من القانون المدني على مايلي : يجوز للحائز إذا سجل ملكيته أن يطهر العقار من كل رهن ثم قيده قبل تسجيل هذا السند . فيجوز لكل حائز أشهر سند ملكيته أن يعرض التطهير و لا يعتبر حائزا المالك تحت شرط واقف طالما أن الشرط لم يتحقق ، فلا يجوز له التطهير ، أما المالك تحت شرط فاسخ فيجوز له ذلك و تحقق الشرط الفاسخ يؤدي إلى زوال الملكية بأثر رجعي ، و يصبح كأن التطهير صدر من غير المالك و لكن المشرع الجزائري رجح الأثر النهائي للتطهير اذ حد من رجعية الشرط الفاسخ ، و هذا ما قرره المادة : ٩٣٤ من القانون المدني : اذ لا تمت إجراءات التطهير انقضى حق الراهن نهائيا و لو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار .

الوقت الذي يتم فيه التطهير : للحائز الحق في عرض التطهير بمجرد اكتسابه صفة الحائز دون انتظار الحلول اجل الدين ، و يبقى هذا الحق قائم إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع اذ تنصت المادة : ٩١٥ من فقرة ٢ على ما يلي : و للحائز أن يستعمل هذا الحق حتى قبل أن يوجه دائنون المرتهنون التنبيه للمدين أو الإنذار إلى هذا الحائز و يبقى هذا الحق قائما إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع .

إجراءات التطهير : لقد بينتها المادة : ٩١٦ من القانون المدني : فيجب على الحائز الذي يعرض التطهير أن يبلغ إلى كل دائن مرتهن مقيد حقه في موطنه المختار إعلان يشتمل على :

❖ خلاصة من سند ملكية الحائز تتضمن بيان نوع التصرف و تاريخه و اسم المالك السابق مع تعيينه محل العقار و الثمن في حالة كون التصرف بيع .

❖ تاريخ شهر ملكية الحائز .

❖ المبلغ الذي يقدره الحائز قيمة للعقار ، و يجب أن لا يكون المبلغ اقل مما يتخذ أساسا في تقدير المقابل في حالة نزع ملكية للمنفعة العامة و أن لا يقل على كما هو باقي في ذمة الحائز من ثمن .

♦ ذكر كل الحقوق التي تم قيدها قبل أن يشهر الحائز سند ملكيته. و تضيف المادة : ٩١٧ من القانون المدني انه عليه كذلك أن يبدي استعداده في نفس الإعلان للدفع في حالة قبول الدائنين لهذا العرض .
[مصدر العرض الذي تقدم به الحائز : قد يقبل الدائنين العرض كما قد يرفضونه .

♦ قبول العرض : لم يشترط المشرع موافقة صريحة منهم و إنما اعتبر سكوتهم عن الرفض قبولاً و هذا ما يفهم من نص المادة : ٩١٧ من القانون المدني التي نصت على انه : يجوز لكل دائن قيد حقه و لكل كفيل لحق يقيد أي يطلب بيع عقار المطلوب تطهيره و يكون ذلك في خلال : ٣٠ يوماً من آخر إعلان رسمي يضاف إليها آجال المسافة ما بين الموطن الأصلي و الموطن المختار على أن لا تزيد آجال المسافة على ٣٠ يوماً أخرى

كما يتضح أن المدة لا تتجاوز : ٦٠ يوماً على أكثر تقدير فإذا انتهت المدة و لم يرفض لي دائن اعتبر سكوتهم قبولاً و يحق بعدها للحائز القيام بالتطهير .

♦ رفض العرض : و يعتبر عرض التطهير مرفوضاً إذا لم يوافق عليه الدائنين المرتهين أو احدهم ، فالرفض يؤدي حتماً إلى البيع بالمزاد العلني . ويحق البيع لأي دائن مرتهن أو لكفيل عيني اذ تنص المادة ٩١٨ من القانون المدني على ما يلي : يجوز لكل دائن مرتهن قيد حقه و لكل كفيل لحق مقيد أن يطلب بيع العقار المطلوب تطهيره). و يتم طلب البيع وفقاً لما نصت عليه المادة ٩١٩ من القانون المدني إذ قررت انه يتم بإعلان يوجه إلى الحائز و إلى المالك السابق ، و يجب على طالب البيع أن يودع لدى الخزينة العامة مبلغاً كافياً لتغطية مصاريف البيع بالمزاد العلني . فإذا لم يتم الإعلان بهذه الطريقة كان باطلاً. المادة ٩١٩ من القانون المدني تنص على ما يلي : على أن عدم استيفاء شرط من هذه الشروط يؤدي إلى بطلان الطلب . وعلى طالب البيع بالمزاد أن يبقى على طلبه ولا يمكن التراجع عنه إلا إذا وافق على ذلك جميع الدائنين و جميع الكفلاء

و في الأخير نقول انه إذا لم يطلب بيع العقار وفقاً للإجراءات التي فرضتها المادة ٩١٩ من القانون المدني فإن ملكية العقار تستقر للحائز نهائياً وذلك إذا ما دفع المبلغ الذي يقوم به العقار أو أودعه الخزينة العامة ، و بمجرد هذا يمكن له طلب إلغاء التعقيدات الواردة على عقاره .

ثالثاً : التخلية : هي تجنب الحائز اتخاذ الإجراءات في مواجهته بترك العقار في يد حارس قضائي ، و تمارس الإجراءات في مواجهة هذا الأخير

[طاحب الحق في التخلية : التخلية في الأصل مقررة لمصلحة الحائز ، و لكن هناك حالات يسقط عنه هذا الحق و ذلك اذا كان مجبراً على قضاء الديون : المادة ٩١٤ من الفقرة ٣ من القانون المدني : (و في كلتا الحالتين لا يجوز للحائز أن يتخلص من التزامه بالوفاء للدائنين بتخلية عن العقار) وكذلك التخلية حق للكفيل العيني حسب المادة ٩٠٢ من الفقرة ٢ من القانون المدني و اذا كان الراهن شخصاً آخر غير المدين جاز له تقاضى أي إجراء موجه إليه إن هو تخلى عن العقار المرهون).

وقت التخلية : لم يحدد المشرع وقت لها ، فيمكن للحائز اللجوء إليها بمجرد إنذاره بالوفاء ، و يبقى هذا الحق قائماً إلى يوم رسو البيع بالمزاد .

-إجراءات التخلية: تنص المادة ٩٢٢ من القانون المدني على ما يلي: تكون تخلية العقار المرهون بتقرير يقدمه الحائز إلى قلم كتابة المحكمة المختصة، ويجب عليه أن يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية، وأن يعلم الدائن المباشر بالإجراءات بهذه التخلية في خلال ٥ أيام من وقت التقرير بها. ويجوز لمن له مصلحة في التعجيل أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس تتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية و يعين الطالب حارسا إذا طلب ذلك. وفقا لهذا النص إجراءاتها تتمثل في:

+تقديم الحائز لتقرير إلى قلم كتاب المحكمة المختصة أي التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المرهون
+يؤشر بهذا على هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية.

+يجب على الحائز أن يعلم الدائن بهذه التخلية خلال ٥ أيام من يوم التسريح بها

-آثار التخلية: تتلخص في: ♦بمجرد التخلية تتوقف الإجراءات في مواجهة الحائز و لصاحب المصلحة أن يطلب تعيين حارس لاتخاذ الإجراءات في مواجهته.(المادة ٩٢٢ من الفقرة ٢ من القانون المدني).

♦إن الحائز يتخلى عن الحيازة العرضية للعقار المرهون فقط، فملكية هذا العقار و حيازته القانونية تبقى له (أي الحائز).

♦إذا بيع العقار المرهون بثمن يزيد عن قيمة الديون، فالزيادة تعود للحائز باعتباره هو مالك العقار.

رابعا: الموقف الأخير الذي يتعرض له الحائز (البيع بالمزاد العلني).

إذا لم يقضى الحائز الديون، أو يتخلى عنه فيتعرض للبيع بالمزاد العلني، مع ملاحظة انه يباع العقار بالمزاد العلني إذا ما تقدم الحائز بعرض للتطهير و رفض هذا العرض، كما قد يتم البيع في غير مواجهة الحائز إن هو تخلى عنه. وقد سبق إن درسنا من قبل إجراءات تنفيذ على العقار المرهون وفقا للمادة ٩٢٣ من القانون المدني، وهي إنذار لها، بالوفاء بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو كلاهما في وقت واحد. ولا نبحت في إجراءات التنفيذ فهي مقررة في الإجراءات المدنية، و إنما نبحت فيما يتعلق بالرهن من الناحية الموضوعية.

لأن يحق له أن يدخل في المزاد: بعد أن يعرض العقار للبيع بالمزاد العلني، يحق لكل شخص أن يتقدم في المزايدة بما في ذلك الحائز. لأن من حقه أن يحتفظ بالملكية إلا أن المشرع قيد حقه في المشاركة في المزايدة بتقدمه على الأقل بقدر ما يبقى في ذمته بسبب تملك العقار المرهون، وهذا ما تضمنته المادة ٩٢٥ من القانون المدني يحق للحائز أن يدخل في المزاد بشرط إلا يعرض فيه ثمنا اقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه.) ولا يجوز للمدين التقدم في المزايدة لأنه من غير المعقول السماح له بذلك مع انه اثبت عدم قدرته على الوفاء بالدين فكيف له أن يدعى على دفع الثمن الذي يرسو به المزاد فيما بعد.

♦مركز من يرسو عليه المزاد: قد يرسو المزاد على الحائز كما قد يرسو على غير الحائز، وفيما ما يلي نبين مركز الراسي عليه المزاد:

١- رسو المزاىء على الءائز: إذا ءءء المزاىء فى رسو علىه ، ءأكدء ملكىءه للعقار و ببقى مالءا بسنءه الاصلى .وهذا ما أكدءه المءاءة ٩٢٦ من القانون المءنى إذا نزعء ملكىءة العقار المرهونو رسا المزاىء على الءائز نفسه اعءبر مالءا للعقار بمقءضى سنء ملكىءه (...).

و علىه فلا ببب شهر ءكم مرسى المزاىء ، وإنما بكمفى ءأشبر بءلك على هامش سنء ملكىءه .

٢- رسو المزاىء على بفر الءائز: ففى هذه الءالة الراسى علىه المزاىء بءءسب الملكىءة بمقءضى ءكم مرسى المزاىء و ءءءقل إلىه من الءائز ، وهذا ما ءضمنءه المءاءة ٩٢٧ من القانون المءنى إذا رسا المزاىء فى الأحوال المءءءمة على الشببب أفر بفر الءائز فان هذا الشببب بءلقى ءقه من الءائز بمقءضى ءكم مرسى المزاىء .و علىه ببب شهر ءكم مرسى المزاىء لاءءقال الملكىءة فى هذه الءالة ، وإذا كان المبلب الذى رسا به المزاىء أكءر من ءقوق الءائبن رجءء الزبءاء للءائز. نصء علىه المءاءة ٩٢٨ من القانون المءنى بقولها إذا زاء الءبمن الذى رسا به المزاىء على ما هو مسءءق للءائبن المقبءة ءقوقهم كانت الزبءاء للءائز □□

مركز العقار بعء رسو المزاىء: إن رسو المزاىء لا برءب اءر فعلى و لا بطهر العقار إلا إذا قام من رسا علىه المزاىء بءفع الءبمن أو أوءعه وفق ما ببء فى الشطر الأخير من المءاءة ٩٢٦ من القانون المءنى و بءطهر العقار من كل ءق مقبء إذا ءفع الءائز الءبمن الذى رسا به المزاىء أو أوءعه .وهذا بءطبب على الءائز و بفر الءائز ، بفر إن مركزا لعقار بءءلف بببب ما إذا كان المزاىء ءء رسا على الءائز نفسه أو على بفره.

١- /رسو المزاىء على الءائز :فإذا رسا المزاىء على الءائز بءطهر العقار من كل الرهون المقبءة قبل أن ببءقل العقار إلىه .أما الرهون الءى رءبها هو بعء اءءقال الملكىءة إلىه فءبقى قائمة و لا بطهر العقار منها .

٢- /رسو المزاىء على بفر الءائز: إذا رسا المزاىء على بفر الءائز فان العقار بءطهر من كل الرهون المقبءة علىه سواء ءلك الصاءرة من المالك السابق أو الصاءرة من الءائز نفسه ، إذ بءءوفى الءائبن ءقوقهم من بمن العقار فالأسبقىءة لءائن المالك السابق ، وهذا ما ببهم من نص المءاءة ٩٢٨ من القانون المءنى ، و بءبب من هنا أن كل الءقوق الءى رءبها الءائز على والعقار ءنقضى ، ولكن ما هو الءكم بالنسبة للءقوق الءى كانت له قبل أن بببب ءائز؟

رجوع ءقوق الءائز: لءء نصء المءاءة ٩٢٩ من القانون المءنى على ما بلى ببوء للءائز ما كان له قبل اءءقال ملكىءة العقار إلىه من ءقوق ارءفاق و ءقوق عبنىة أخرى).و معنى هذا النص انه إذا رسا

المزاىء على شببب أفر بفر الءائز ، فان رسو المزاىء لا بطهر العقار من ءقوق السابق و بوءها و نفاذها على الرهن الذى أءى إلى ببب العقار بالمزاىء العلنى .

-مسؤولىءة الءائز : أن ءق الءائز فى الضمان ببالبه ءءام بالمءافظة على العقار المرهون ، وهذا الاءءام ءضمنءه المءاءة ٩٣٢ من القانون المءنى بقولها الءائز مسؤولا لشبببب ءببب الءائبن عما بببب العقار من ءلف ببببب).واسءناا لهذا النص ببءببب على الءائز القىام بأى ءصرف بببببب من الضمان ،فهو ملزم بالمءافظة و كذلك ببكون ملزم برء الءمار من وقء إنذاره طبببببب للمءاءة ٩٣٠ من القانون المءنى.

المطلب الءائى :انقضاء الرهن الرسمى .

انقضاء الرهن بصفة ءبعىءة :

تنص المادة ٩٣٣ من القانون المدني على ما يلي ينقضي حق الرهن الرسمي بانقضاء الدين المضمون و يعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين ،دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية كسبها في الفترة ما بين انقضاء الحق و عودته.هذا النص تطبيق لفكرة التبعية ، فالرهن يتبع الدين الأصلي في نشأته وانقضائه إلا أنه يجب الإشارة إلا أنه لكي ينقضي الرهن الرسمي يجب أن ينقضي الدين كلية ، أما إذا انقضى الدين جزئيا بالرهن الرسمي يبقى قائما عملا بمبدأ عدم تجزئة الرهن الرسمي ، فكل جزء من العقار ضامن لكل الدين .

و أسباب انقضاء الدين عديدة منصوص عليها في القواعد العامة و قد سبق الإشارة إليها و منها الوفاء بالدين الأصلي ، المقاصة ، التجديد ، اتحاد الذمة ، الوفاء ، التقادم

و عليه كلما انقضى الالتزام الأصلي انقضاء كلياً لأحد الأسباب انقضى الرهن معه بالتبعية .

الفرع الثاني : انقضاء الرهن بصفة أصلية : يقصد بانقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية انقضاء الرهن الرسمي و بقاء الدين قائماً في ذمة المدين لأن الانقضاء يرجع إلى سبب يتعلق بالرهن ذاته . و أسباب انقضاء الرهن بهذه الطريقة هي تطهير الحائز للعقار المرهون بيع العقار المرهون بالمزاد العلني نزول المرتهن عن الرهن الرسمي و كذلك هلاك العقار المرهون .

أولا تطهير الحائز للعقار المرهون: تنص المادة : ٩٣٤ من القانون المدني على مايلي : إذا تمت إجراءات التطهير انقضى حق الرهن نهائياًو على هذا فإنه إذا قام الحائز بتطهير العقار المرهون أي قام بالإجراءات المنصوص عليها في المادتين : ٩١٦ و ٩١٧ من القانون المدني فإن الرهن ينقضي و يصبح العقار محرر من الرهن التي كانت تنقله .

ثانيا : البيع بالمزاد العلني : تنص المادة / ٩٣٦ من القانون المدني على ما يلي : إذا بيع العقار المرهون بيعاً جبرياً بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار الحائز الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخليّة فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذي تسمح مرتبهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن .

فإذا تم بيع العقار بالمزاد العلني فيرسوا المزاد ينقضي الرهن متى قام الراسي عليه المزاد بإيداع الثمن لدى خزينّة المحكمة أو توزيعه على الدائنين المرتهنيين المقيدة حقوقهم الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء الدين .

مع الملاحظة بان البيع بالمزاد العلني قد يكون في مواجهة المالك و ذلك في حالة عدم تصرفه في العقار كما قد يكون في مواجهة الحائز و قد يكون في مواجهة الحارس و ذلك في حالة لجوء الثمن أو توزيعه مهما كان الشخص الذي تم البيع في مواجهته (مالك حائز أو حارس) .

ثالثاً : نزول المرتهن عن الرهن :

و النزول عن الرهن يعني أن الدائن المرتهن تنازل عن الرهن وحده دون الدين فبعد نزوله عن الرهن يبقى دينه ديناً شخصياً غير مضمون برهن .

و يلاحظ في هذا الصدد أن المشرع لو ينص على النزول عن الرهن كسبب من أسباب انقضاء الرهن الرسمي مع أنه نص عليه بصدد الرهن الحيازي (المادة : ٩٦٥ من القانون المدني) إلا أنه ليس هناك ما يمنع من لجوء الدائن المرتهن إلى النزول عن حقه .

رابعاً : هلاك العقار المرهون :

لم ينص عليه المشرع كسبب لانقضاء الرهن الرسمي رغم انه نص عليه بشأن الرهن الحيازي يجب في هذا الصدد التذكير بأنه يجب أن يهلك العقار هلاكاً كلياً لانقضاء الرهن الرسمي لأنه إذا كان الهلاك جزئياً فإن المتبقي من العقار يبقى ضامناً للدين عملاً بقاعدة عدم تجزئة الرهن . وكذلك يجب فهم مدلول الهلاك بالمعنى الواسع ، إذ قد يكون هلاكاً مادياً ينتج عنه هلاك محل الرهن (العقار) كما قد يكون هلاكاً قانونياً أي هلاك حق الرهن مع بقاء العقار مثل حالة نزع الملكية للمنفعة العامة وقد يكون الهلاك بفعل الراهن (المواد: ٨٩٨، ٨٩٩، ٩٠٠ من قانون المدني) .

و خلاصة القول أم الرهن الرسمي لا يرد على العقار فإذا هلك فإن الرهن ينقضي و لكن الدين يبقى قائماً .

الخاتمة

وفي الأخير نجد ان الرهن الرسمي اذا كان مقيداً لدى موظف عمومي او موثقاً تمتد اثاره لتشمل الغير حيث وجدنا ان الرهن الرسمي يخول للدائن المرتهن متابعة العقار المرهون في أي يد هو فيها من اجل استيفاء حقه وفقاً لخاصية حق التتبع وانه يعطيه الافضلية في استيفاء حقه ايضاً أي ان له افضلية على الدائنين العاديين الآخرين وهذه اهم اثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير.

المراجع

١/ الدكتور: همام محمد محمود زهران التأمينات العينية والشخصية الكفالة الرهن الرسمي حق الإختصاص الرهن الحيازي حقوق الإمتياز الناشر منشأة المعارف بالإسكندرية طبعة ٢٠٠١.