

## بحث

### فى

## اثر الرهن الرسمي بالنسبة للمتعاقدين وبالنسبة للغير

### مصر

#### إلتزامات الراهن

الإلتزام باعطاء المرتهن حق الرهن: حق الدائن المرتهن ينشأ بمجرد العقد ولا يتوقف على أي إجراء لاحق كإجراء القيد مثلا لأن القيد واجب لنفاذ الرهن في مواجهة الغير

وإذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين جاز له تفادي أي إجراء موجه إليه إن هو تخلص عن العقار المرهون ووفقا للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار

#### إلتزام الراهن بضمان سلامة الرهن

الم ٨٩٨ ( يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن وللدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص ضمانه إنقاصا كبيرا وله في حالة الإستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة وأن يرجع على الراهن بما يتفق في ذلك)

#### الإلتزام بضمان الهلاك أو التلف

إذا تسبب الراهن بخطئه في هلاك العقار المرهون أو تلفه كان للدائن المرتهن الخيار بين أن يطلب تأميننا كافيا أو أن يستوفي حقه فورا.

#### إلتزام الراهن بنفقات الرهن

الم ٢/٨٨٣ (تكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا إتفق على غير ذلك) والراهن هو الذي يرفع مصاريف العقد والقيد.

### حقوق الراهن

#### حق التصرف في العقار

يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون سواء كان التصرف ماديا أو قانونيا شرط أن لا يضر بحقوق الدائن المرتهن وهذا ما نصت عليه الم ٨٩٤ من الق المدني

#### بيع العقار المرهون باعتباره منقولا بحسب المأل

قد لا يكون تصرف الراهن يمثل خطرا على المرتهن كأن يتصرف في الثمار وهي متصلة بالعقار أو محصول الأراضي لأنه يعد من قبيل أعمال الإدارة ويجوز للراهن ذلك طالما لم تلحق الثمار بالعقار المرهون

#### بيع العقارات بالتخصيص

أن التصرف في العقارات بالتخصيص يشكل ضررا بالنسبة للدائن المرتهن لأنه ينقص من قيمة الضمان وهذا التصرف لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إذا تم بعد قيد الرهن وإذا قام الراهن بمثل هذا التصرف

فلمرتهن أن يعترض على فصل العقار بالتخصيص إن لم يكن قد تم ذلك فعلا أما إذا تم فصله وانتقلت حيازته إلى المشتري فهنا نراعي نية المشتري

### سلطة الإستعمال

للمرتهن باعباره المالك والحائز للعقار المرهون الحق في استعماله إلى حين التنفيذ عليه دون أن يتسبب في إنقاص أو إضعاف الضمان المقرر للمرتهن إضعافا كبيرا ويمنع عليه أن يخرب العقار المرهون أو أن يتركه يتخرب ممتنعا عن صيانتها وللمرتهن عندئذ كافة الوسائل للحفاظ على حقه في الرهن

### سلطة الإستغلال

المبدأ أن الرهن لا يحرم المرتهن من سلطته كمالك ولا ينزع عنه حيازته للعقار المرهون ويترتب على ذلك أن يحتفظ المرتهن إلى حين التنفيذ على العقار بسلطة إستغلاله بما نخوله له من إدارة وإستغلال بالكيفية التي تحقق مصلحته وتحصيل ثماره

## ١ - الإيجار الثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية

لقد أقر المشرع في الم ٨٩٦ ق م بنفاذ ما يصدر على المرتهن من إيجار ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية على اعتبار ماله من سلطة في إستغلال العقار المرهون في هذه الفترة السابقة للتنفيذ على العقار لكن المشرع قرر حماية للمرتهن عما قد يصدر من إيجار طويل المدة ٩ سنوات وبأن الإيجار الذي لا تتجاوز مدته ٩ سنوات مما يدخل في أعمال الإدارة المعتادة

## ٢ - الإيجار غير الثابت التاريخ أو المنعقد بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية

بتسجيل تنبيه نزع الملكية تغل يد المرتهن عن إستغلال العقار المرهون وعلى ذلك لا ينفذ من حيث المبدأ في حق الدائن المرتهن الإيجار الصادر من المرتهن بعد تسجيل التنبيه ويأخذ حكمه في ذلك الإيجار غير الثابت الم ١/٨٩٦ يلي تسجيله لتنبيه نزع الملكية من مدة فقد ميز المشرع بين عدة فروض.

للخالفة بالأجرة أو الحوالة بها لمدة تزيد عن ٣ سنوات: وهذه لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كانت ثابتة التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية الم ٨٩٧.

للخالفات والحوالات غير ثابتة التاريخ: التي لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن.

لحالة بيع الثمار قبل جنيها ومدى نفاذها في مواجهة الدائن المرتهن: حق جني الثمار أو التصرف فيها يدخل ضمن سلطة المرتهن في الإستغلال إلى حين إلتحاقها بالعقار المرهون من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية

## آثار الرهن الرسمي بالنسبة للدائن المرتهن

### حقوق الدائن المرتهن قبل حلول أجل الدين

لا يكون للدائن المرتهن سوى الحق في مراقبة ما يترتب عليه المساس بحق أو الإنقاص منه فإذا حدث ذلك فله إتخاذ الإجراءات التحفظية اللازمة للمحافظة على العقار من التلف.

بعد حلول أجل الدين: إذا حل الأجل ولم يف المدين بالمدين جاز للدائن المرتهن التنفيذ على العقار المرهون متبعا في ذلك إجراءات فرضها القانون كما يجوز له التنفيذ على سائر أموال المدين (الضمان العام) في حالة عدم كفاية ثمن العقار لوفاء بالمدين فالدائن المرتهن

## ١ - بطلان شرط تملك العقار المرهون عند عدم الوفاء :

الم ٩٠٣ (يكون باطلا كل إتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم إستيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يملك العقار المرهون في نظير ثمن معلوم أيا كان أو في أن يبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الإتفاق قد أبرم بعد الرهن.

## ٢ - بطلان شرط البيع دون اتباع الإجراءات التي فرضها القانون

الشرط يبطل والرهن يبقى قائما

### حقوق المرتهن على الكفيل العيني

باعتبار أن الكفيل العيني هو راهن ضامن لدين الغير فإن مسؤوليته تتحدد بالمال الذي قدمه ضمانا لدين المدين ومن ثم لا يجوز للدائن المرتهن أن ينفذ على غيره كما لا يجوز له في حالة عدم كفايته للوفاء بكامل حقه التنفيذ بالباقي على أموال الكفيل العيني الأخرى وليس أمام الدائن المرتهن إلا الرجوع بالباقي على المدين بما له قبله من ضمان الم ٩٠٢

### القواعد العامة في التنفيذ على رجوع المرتهن

ينفذ الدائن بحقه على العقار المرهون بعد التنبيه على المدين بالوفاء علما بأن إستيفاء الدائن لحقه من ثمن بيع العقار بالمزاد العلني من ثمن بيع العقار بالمزاد العلني وفقا للإجراءات المبينة في ق ١ م مما يتعلق بالنظام العام بحيث يبطل كل إتفاق على غير ذلك قبل حلول أجل الدين

### اثر الرهن الرسمي بالنسبة للغير

#### قيد الرهن وحق الأفضلية

#### قيد الرهن الرسمي

وهو إجراء يتم في المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المرهون وهو بمثابة شهر الرهن ويتم ذلك بالتأشير على البطاقة الخاصة بالعقار المرهون المادة : ٩٠٥ من القانون المدني

#### تعطيل أثر الدين

إذا تأخر إجراء القيد في بعض الحالات فلن يستفيد من إجراء القيد بعد هذا وهذه الحالات يتعطل فيها اثر القيد وهي توقف أثره غير نافذا في مواجهة الغير ونجعل الرهن غير كامل الأثر وهذه الوقائع هي

#### شهر إفلاس المدين

بحيث بعد شهر الإفلاس لا يمكن إجراء قيد الرهن الصادر من المدين الراهن الذي ظهر إفلاسه

#### 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.

#### الأفضلية

حق الدائن المرتهن في التقدم في إستفاء حقه من العقار المرهون على الدائنين المرتهنين التاليين له

## موضوع الأفضلية

أصل الدين : و هو مبلغ الثابت في القيد  
الفوائد المستحقة : من وقت القيد .

المصرفات : وتشمل الرهن و قيده و تجديده ... الخ ، و هذا ما نصت عليه المادة : ٩٠٩ من القانون المدني

## محل الأفضلية

و هو ما يباشر عليه الدائن المرتهن حقه في التقدم و هو بصفة أصلية ثمن العقار بعد بيعه بالمزاد العلني  
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 اشترط النص إن يكون للمتنازل له رهن مقيد على  
نفس العقار . و هذا التنازل يجب إلا يضر بحقوق الدائنين الآخرين المقيدة حقوقهم على العقار

## حق التتبع وانقضاء الرهن الرسمي

### حق التتبع

المقصود به إذا انتقلت ملكية العقار المرهون إلى الغير بأي سبب من الاسباب فللدائن المرتهن أن يستعمل  
الميزة التي يخولها له الرهن ، وهي تتبع العقار في أي يد يكون لينفذ عليه .

### صاحب الحق في التتبع

و التتبع حق لكل دائن مرتهن مهما كان حتى ولو كان متأخرا و لا يستفيد من بيع العقار و هذا  
مستخلص من

### 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 و لا اعتبار من انتقلت إليه  
الملكية حائزا في مفهوم هذا النص يجب : - ألا يكون مسؤولا عن الدين ملكية العقار أو أي حق عيني  
قابل للرهن كالانتفاع قبل أن يسجل الكفيل الشخصي

### أولا : شروط مباشرة حق التتبع

#### حلول اجل الدين

و يحل بحلول اجله أو للأسباب الأخرى المسقطه بالأجل و هي و فقا للمادة ٩١١ من القانون المدني

#### 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 .

#### يجب أن يكون الحائز مالكا للعقار المرهون

لأن حق التتبع لا يمارس إلا في مواجهة الحائز بالمعنى المقصود في المادة : ٩١١

### مقارنة بين مركز الحائز والكفيل العيني

سبق القول بان الكفيل العيني يلتزم عينيا و إن مسؤوليته عينية تقتصر على العقار المرهون .

#### من حيث مصدر المسؤولية

فالكفيل هو الذي أنشأها لرضائه أما الحائز فمسؤوليته نشأت بقوة القانون نتيجة انتقال ملكية العقار المرهون إليه

#### من حيث العلاقة بالدين

الكفيل العيني ليس أجنبيا عن الدين فهو ضامنا بإرادته أما الحائز فعلاقته بالدين تنشأ نتيجة انتقال ملكية العقار المرهون إليه .

#### 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 :

#### 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 نخلية العقار

إنذار الحائز :

و يلي هذا الإنذار التنبيه الموجه إلى المدين و هذا الإنذار يكون بالدفع أو التخلية

#### 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 :

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

حالة عدم شهر سند الملكية قبل صدور الحكم بالدين :

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

## ٢ - الدفع 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 الدفع التي يمكن أن يستمدها من الرهن

### رابعاً : الخيارات الممنوحة للحائز لوقف إجراءات التتبع

#### أولاً : قضاء الديون :

يقصد أن يوفي الحائز للدائنين المرتهنين حقوقهم قبل المدين

#### قضاء الديون اختياراً

تنص المادة : ٩١٢ من القانون المدني قد يرى الحائز أن خير سبيل يسلكه هو ان 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 يتم بدفع الثمن للبائع

#### 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 .

#### وقت قضاء الديون

المادة : ٩١٢ من القانون المدني لا يستطيع الحائز إجبار الدائن على استفاء حقه قبل حلول أجل الدين ،ولكن إذ حل الأجل كان للحائز أن يقضي الدين دون أن ينتظر إنذار الدائن له .

#### رجوع الحائز بما وفاه

ليس للحائز الذي وفي 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 .

#### 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 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

#### دعوى الحلول

تنص المادة ٩١٢ من القانون المدني على مايلي : «...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

### 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 .

#### 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

#### الحالة الثالثة :

أما الحالة الأخيرة فلم ينص عليها المشرع و لكنها تطبقا للقواعد العامة ، فتتحقق إذا اشترط المالك السابق على الحائز أن يقوم بوفاء ديون الدائنين المرتهنين للعقار ، و في 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 :

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 يظهر العقار من كل رهن ثم قيده قبل تسجيل هذا السند .

### 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 .

### 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 استعداداه في نفس الإعلان للدفع في حالة قبول الدائنين لهذا العرض .

### مصير 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 قبولا 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 يوما من آخر إعلان رسمي يضاف إليها آجال المسافة ما بين الموطن الأصلي و الموطن المختار على أن لا تزيد آجال المسافة على : ٣٠ يوما أخرى . كما يتضح أن المدة لا تتجاوز : ٦٠ يوما على أكثر تقدير فإذا انتهت المدة و لم يرفض لي دائن اعتبر سكوتهم قبولا و يحق بعدها للحائز القيام بالتطهير .

#### رفض العرض :

و يعتبر عرض التطهير مرفوضا إذا لم يوافق عليه الدائنين المرتهينين أو احدهم ، فالرفض يؤدي حتما إلى البيع بالمزاد العلني . و يحق 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 وفقا 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 مبلغا كافيا لتغطية مصاريف البيع بالمزاد

العلني . فإذا لم يتم الإعلان بهذه الطريقة كان باطلا. 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 وفقا للإجراءات التي فرضتها المادة ٩١٩ من القانون المدني فان ملكية العقار تستقر للحائز نهائيا وذلك إذا ما دفع المبلغ الذي يقوم به العقار أو أودعه الخزينة العامة ، و بمجرد هذا يمكن له طلب إلغاء التعقيدات الواردة على عقاره.

### ثالثا: التخلية

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

### صاحب الحق في التخلية

التخلية في الأصل مقررة لمصلحة الحائز ، و لكن هناك حالات يسقط عنه هذا الحق و ذلك اذا كان مجبرا 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 شخصا آخر غير المدين جاز له تفادي أي إجراء موجه إليه إن هو تخلى عن العقار المرهون .... الخ).

### وقت التخلية

لم يحدد المشرع وقت لها ، فيمكن للحائز اللجوء إليها بمجرد إنذاره بالوفاء ، و يبقى هذا الحق قائم 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 ، و يجب عليه أن يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية

### آثار التخلية

تتلخص في ❖ بمجرد التخلية تتوقف الإجراءات في مواجهة الحائز و لصاحب المصلحة أن يطلب تعيين حارس لاتخاذ الإجراءات في مواجهته

### 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.

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 .

### مركز من يرسو عليه المزاد

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

### رسو المزاد على الحائز

إذا تقدم الحائز في المزاد و رسو عليه ، تأكدت ملكيته للعقار و يبقى مالكا بسنده الاصلى . وهذا ما أكدته المادة ٩٢٦ من القانون المدني

### رسو المزاد على غير الحائز:

ففي هذه الحالة الراسي عليه المزاد يكتسب الملكية بمقتضى حكم مرسى المزاد و تنتقل إليه من الحائز ،

### مركز العقار بعد رسو المزاد

إن رسو المزاد لا يرتب اثر فعلى و لا يطهر العقار إلا إذا قام من رسا عليه المزاد بدفع الثمن أو أودعه وفق ما جاء في الشطر الأخير من المادة ٩٢٦ من القانون المدني

### ١ - رسو المزاد على الحائز :

فإذا رسا المزاد على الحائز يتطهر العقار من كل الرهون المقيدة قبل أن ينتقل العقار إليه . أما الرهون التي رتبها هو بعد انتقال الملكية إليه فتبقى قائمة و لا يطهر العقار منها

## ٢ - رسو المزاد على غير الحائز:

إذا رسا المزاد على غير الحائز فإن العقار يتطهر من كل الرهون المقيدة عليه سواء تلك الصادرة من المالك السابق أو الصادرة من الحائز نفسه ، إذ يستوفى الدائنون حقوقهم من ثمن العقار فالأسبقية لدائن المالك السابق ، وهذا ما يفهم من نص المادة ٩٢٨ من القانون المدني ، ويتضح من هنا أن كل الحقوق التي رتبها الحائز على والعقار تنقضي ، ولكن ما هو الحكم بالنسبة للحقوق التي كانت له قبل أن يصبح حائزاً؟

### رجوع حقوق الحائز

لقد نصت المادة ٩٢٩ من القانون المدني على ما يلي يعود للحائز ما كان له قبل انتقال ملكية العقار إليه من حقوق ارتفاع و حقوق عينية أخرى). و معنى هذا النص انه إذا رسا المزاد على شخص آخر غير الحائز ، فإن رسو المزاد لا يطهر العقار من حقوق السابق وجودها و نفاذها على الرهن الذي أدى إلى بيع العقار بالمزاد العلني .

### مسؤولية الحائز

أن حق الحائز في الضمان يقابله التزام بالمحافظة على العقار المرهون ، وهذا الالتزام تضمنته المادة ٩٣٢ من القانون المدني

### انقضاء الرهن الرسمي

#### انقضاء الرهن بصفة تبعية

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.

#### 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 ببيع العقار المرهون بالمزاد العني 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 نهائياً ... و 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 .

#### ثانياً : البيع بالمزاد العني

تنص المادة : / ٩٣٦ من القانون المدني على ما يلي : إذا بيع العقار المرهون بيعا جبرياً بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار الحائز الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية 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 .

### ثالثا: 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 )

### رابعا: هلاك العقار المرهون

لم ينص عليه المشرع كسبب لانقضاء الرهن الرسمي رغم أنه 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 .