

تلخيص لمادة قانون مدني (الكتاب الثاني)
أحكام التأمينات العينية
الرهن الرسمي- الحيازي- حقوق الامتياز

قبل المذاكرة:

"اللهم انى أسألك فهم النبيين وحفظ الملائكة المقربين اللهم اجعل لسانى عامرا بذكرك وقلبي
بخشيتك وسري بطاعتك انك على كل شيء قدير وحسبنا الله ونعم الوكيل".

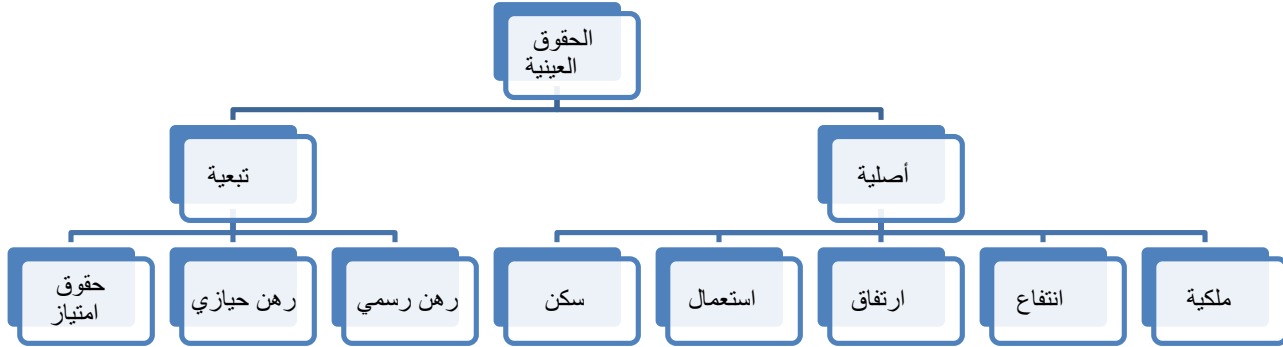
بعد المذاكرة:

"اللهم إني أستودعك ما قرأت وما حفظت وما تعلمت، فرده لي عند حاجتي إليه، إنك على كل
شيء قدير، حسبنا الله ونعم الوكيل"

عمل: دلال فاضل القشاط

الحقوق:

- أ- عينية < تخول صاحبها سلطة على شيء مادي .
- ب- شخصية < "حقوق المديونية" أيًا كان مصدرها، و هي تختلف عن التأمينات الشخصية < (اتحاد اكثر من ذمة -تضامن-) .



الرهن الرسمي :- (المواد من 971 – 1000)

م971 عرفت الرهن الرسمي بأنه : عقد يكسب الدائن حقاً عينياً على عقار يكون له بموجبه التقدم و التتبع .

الانتقادات :

- 1- أنه تم تعريفه بمصدره (العقد) بعيداً عن ذاته.
 - 2- المادة فقط ذكرت العقار، على أنه قد يكون على منقولات (استثناء).
 - 3- التعريف لم يظهر العنصر الأساسي المميز وهو بقاء المال المرهون بيد الراهن .
- فالرهن الرسمي من الحقوق التي توجد مع أصل الدين، فإذا انقضى الحق الشخصي انقضى تبعاً له الرهن الرسمي .

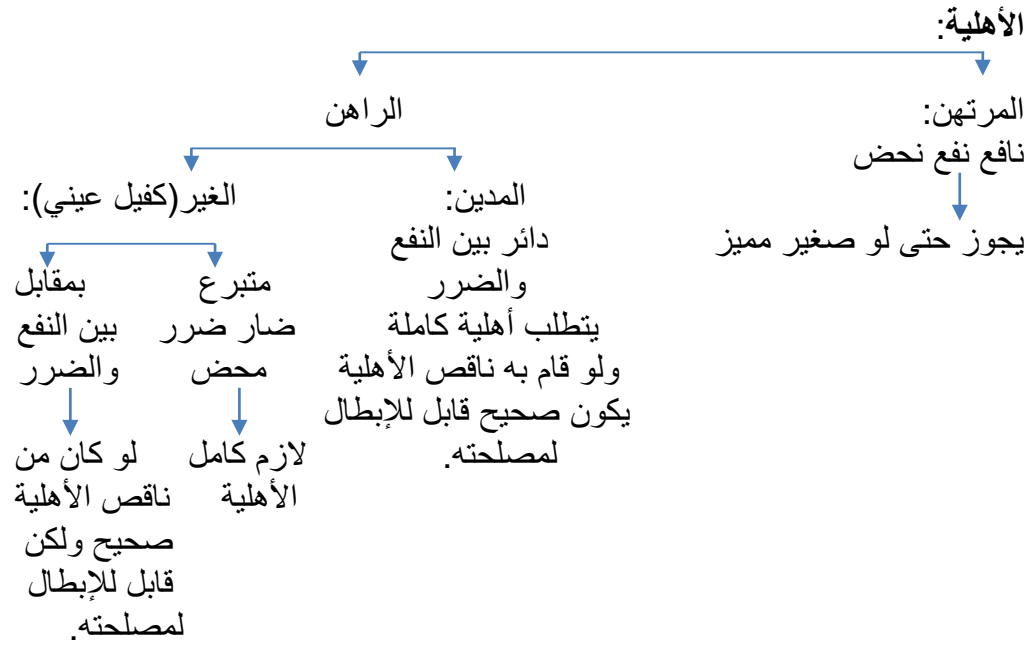
إنشاء الرهن الرسمي:

بما أنه عقد و جميع العقود لها شروط (صحة / انعقاد) :

- صحة: الاهلية – سلامة الرضا من عيوب الارادة // انعقاد: رضا – محل – سبب – "شكل" .
- لكن تم تقسيمهم بطريقة جديدة، و لمعرفة ما إذا كان هذا الشرط هو شرط صحة ام انعقاد < نرجع للآثر المترتب على تخلفه، فإذا كان الأثر هو البطلان المطلق ← يعتبر شرط انعقاد أما لو كان الأثر هو القابلية للإبطال ← فيكون من شروط الصحة.

- 1- الاهلية 2- المحل
3- التخصيص 4- الملكية
الشرط الموضوعي الثاني





حماية للصغير:

يجوز للولي قبول الرهن دون إذن للمحكمة ← لأنه نافع نفع محض.
لكن: لا يجوز للولي رهن مال الصغير إلا: ١-لدين على الصغير نفسه.
٢-ألا تتجاوز قيمة العقار المرهون ٢٠٠ الف دينار إلا بموافقة المحكمة.

محل الرهن: *م 977

قاعدة مكملة يجوز الاتفاق على مخالفتها كأن يُتفق على أن الرهن يشمل العقار فقط او بعض الملحقات، أما السكوت = قبول لان السكوت في معرض الحاجة الى بيان يعتبر قبول .

ملحقات المال المرهون 5 انواع:

- 1- حقوق الارتفاق: هو الحق الذي ينشأ على عقار لمصلحة عقار آخر سواء وُجدت قبل الرهن أو بعده < يشمله الرهن، و ترفع من قيمة العقار.
- 2- عقارات بالتخصيص: هي المنقولات التي خُصت لخدمة العقار . فيجوز التنفيذ عليها سواء وجدت قبل الرهن أو بعده، و لكن بالنسبة للتتبع إذا كانوا في حيازة المدين للدائن المرتهن حق المعارضة عندها لا يجوز للمدين بيعه .
-وإذا تصرف المدين الراهن للمشتري حسن النية < لا يستطيع المرتهن أن يفعل شيء لان المشتري سيتمسك بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية .
- تصرف المدين لكنه لم يسلمه للمشتري (البائع لم يسلم) < فإذا عرف الدائن بذلك يكون له حق المعارضة .
- تصرف المدين لكن المشتري لم يسلمه الثمن < يستطيع الدائن أن يحجز على المال (ثمن المنقول).

3- التحسينات و الإنشاءات: تدخل في وعاء الرهن حتى

التزام:
دائن مرتهن > حراثة (آلة) اشتراها المشتري < بائع له حق امتياز
يتقدم الدائن المرتهن على البائع إذا كان لا يعلم وقت تخصيص المنقول بامتياز البائع ، لكن إذا يعلم بامتياز البائع وقت التخصيص فالبايع هو الذي يتقدم .

لو بعد الرهن، مثلا كان العقار دورين بعد الرهن بسنة تم بناء دور ثالث . أما إذا التحسينات كانت في ملك الغير فلا تدخل في وعاء الرهن إلا في حالة اتحاد الذمة "يصبح المدين هو المالك" - طالما كان هناك مقاول أو مكتب هندسي < سيكون لهم حق امتياز .

*امتياز المقاول او الهندسي سيتقدم على الدائن المرتهن "بهدف التعمير و تطوير الاقتصاد".

4- الثمار: ثمار مدنية (قانونية لان لا يمكن الحصول عليها إلا بإبرام عقد قانوني)، ثمار صناعية (مستحدثة) ، ثمار طبيعية .

تدخل في وعاء الرهن بشروط :

- الثمار المدنية : العبرة بأخبارها من الملحقات من عدمه مرتبط بوقت تسجيل طلب الحجز ،

قبل < لا تعتبر من الملحقات إذا تعتبر للمدين الراهن // بعد تاريخ التسجيل < تكون للدائن .

*إذ العبرة بوقت تسجيل الطلب و ليس بوقت استلامها .

- الثمار الطبيعية + الصناعية : لها أكثر من معيار لتحديد إن كانت من الملحقات :

-- من وقت جني هذه الثمار : فإذا تم جني الثمار قبل تسجيل الطلب < لا تعتبر من الملحقات

بعد تسجيل الطلب < تعتبر من الملحقات

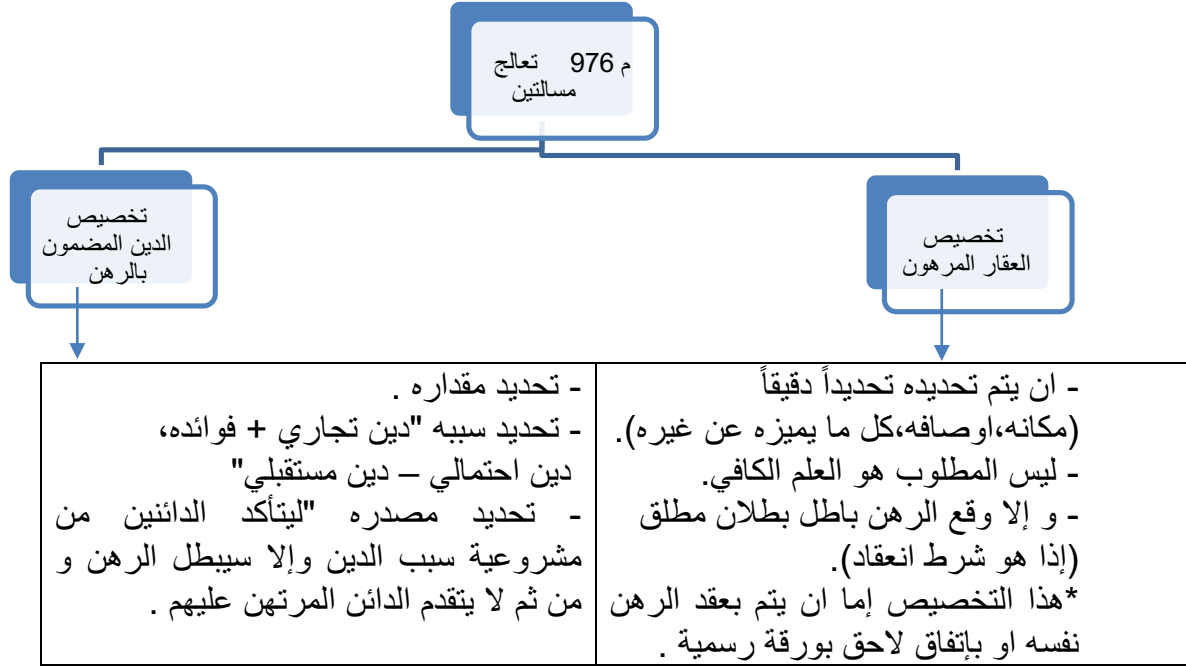
-- من وقت نضج الثمار : تم نضج الثمار قبل تسجيل طلب الحجز < لا تعتبر من الملحقات .

--مسألة نسبية : "تحديد نسبة مئوية" نسبة بقاءها من زراعتها الى توقيع الحجز الى قطفها

لا تلحق بالعقار إلا بنسبة المدة التي أعقبت تسجيل طلب الحجز الى كل المدة التي بقيت فيها هذه الثمار للارض .

مثال : كل المدة 9 اشهر ، 6 اشهر قبل التسجيل و 3 اشهر بعد التسجيل = ٩\٣ = ثلث

الشرط الموضوعي الثالث التخصيص : تخصيص عقار واحد ضماناً لدين معين



الشرط الموضوعي الرابع:

الملكية :

يجب أن تتحقق الملكية بمقدم المال محل الرهن سواء كان المدين نفسه أو الغير (وهو الكفيل العيني).

انواع الملكية : مفرزة ، شائعة ، ظاهرة ، مؤقتة .

الملكية المفرزة يعني أن لها مالك محدد، فإذا تم الرهن من المالك بتوافر الشروط فيكون رهن صحيح، أما رهن ملك الغير: صورتها تأخذ احكام بيع ملك الغير مثال : مالك قام بالرهن لمصلحة الغير ثم زالت ملكيته .**وزوال الملكية له أثر رجعي.

رهن ملك الغير: م 974

- العلاقة بين الدائن المرتهن و المدين :

العقد صحيح و منتج لاثاره و لكن المدين الراهن لن يستطيع أن يقدم محل الرهن أو يسجله فيكون قد أخل بالتزامه، فالدائن له أن يتمسك بدعويين:

1- الفسخ + التعويض إن كان له مقتضى

2- إبطال العقد بسبب الغلط "شرطها حسن النية، أي أن يقع الطرفين بالغلط" + ان لا تنتقل الملكية للراهن .

*فهنا لا يستفيد الدائن المرتهن إذا لم يقر المالك الحقيقي ، فلا يكون له خيار إلا الرجوع على المدين

بالنسبة للمالك الحقيقي :

الأصل: لا يكون نافذاً في مواجهته ، إلا إذا اقره إقرار رسمي وبالتالي الرهن يكون قد نشأ من تاريخ الاقرار الرسمي وليس العقد .

الاستثناء : يكون نافذاً في مواجهة المالك الحقيقي (اي سينتقل العقار الى مالكة محمل بالرهن و بتالي يستفيد الدائن المرتهن على الرغم من أنه لم يكن طرف في العقد ولم يقر)، إذا توافرت الشروط التالية:

- 1- أن يكون المدين راهناً قبل زوال الملكية "زوال الملكية يجب أن يكون بمقتضى القانون وليس إرادة الأطراف" ، و زوال الملكية قد يكون بسبب:
(بطلان مطلق) = لا يستفيد من الاستثناء الدائن المرتهن فيرجع على المدين.
(بطلان نسبي -) = يجوز و يستفيد.
- * ألا يكون زوال الملكية بسبب اتفاق الاطراف مثل التقايل .
- 2- أن يكون قد تم قيد الرهن قبل زوال الملكية .
- 3- أن يكون الدائن المرتهن حسن النية، أي لا يعلم بسبب زوال الملكية .
وهناك قرينة قاطعة على سوء نية الدائن المرتهن إذا كان هناك تأشيرته.
- 4- أن يتلقى الدائن المرتهن حقه معاوضة و بحسن نية (قواعد عامة) أي أن الكفيل العيني لا يستفيد من هذا الاستثناء.

الملكية الشائعة < ملكية مؤقتة لان الشيوخ ينتهي و يتحول الى ملكية مفرزة .
و فيها يتعدد أصحاب الحق العيني على شيء غير مفرزة حصة كل منهم فيه.
مثال: شخصان يملكان عقار بالتساوي أو شخصان يملكان سيارة بحيث نصيب كل واحد النصف، فهنا الملكية شائعة بحيث كل شريك يملك في كل ذرة من المال الشائع.

رهن المال الشائع: ممكن يتم من 3 اشخاص

أحد الشركاء	الاجلبية القانونية للشركاء	جميع الشركاء
في التفصيل اللاحق	شركاء يملكون ثلاث ارباع المال الشائع على الاقل بشرط: 1- أن يستندوا إلى أسباب قوية 2- أن تكون القسمة ضارة بمصالح الشركاء 3- إخطار بقية الشركاء كتابة - لهم أن يتقدموا بإعتراضهم للمحكمة خلال 60 يوم من الاخطار فالحكم للمحكمة ... *إذا الاجلبية ليست أغلبية اشخاص و إنما اغلبية حصص.	وهو الاصل مالم يتفقوا على خلافه، كأن يكون الملاك 4 و يتفقوا على أن يجوز الرهن بإتفاق شخصين عندئذ يكون الرهن صحيح و نافذ في مواجهة الجميع.

انتهاء المال الشائع : إما بقسمة عينية أو تصفية (بيع بالمزاد العلني)
القاعدة: لا أثر للقسمة على الرهن الذي تم إنشاؤه باتفاق الشركاء أو الاغلبية.
القسمة العينية: * اذا تمت القسمة بعد الرهن:
* مبدأ عدم جواز تقسيم الرهن
* فيؤول الجزء المفروز إلى المتقاسم وهو محمل بالرهن "يبقى الرهن على كل الاجزاء المقسومة"
التصفية: عند بيع العقار المرهون بالمزاد العلني ينتقل حق الدائن المرتهن إلى الثمن.

الرهن الصادر من أحد الشركاء :

رهن جزء مفروز قبل القسمة او كل المال الشائع	في حدود حصته الشائعة
على خلاف الحقيقة، وفيه اعتداء على حقوق باقي الشركاء لانهم يملكون معه في كل ذرة من المال الشائع. "نطبق احكام رهن ملك الغير"	يجوز له التصرف بخصته سواء كلها أو بعضها، بمقابل او بدون مقابل. فيكون التصرف صحيح و منتج لاثاره.

حلول الرهن:

قبل القسمة : (لا يوجد مشاكل) يقوم الدائن المرتهن بما له من سلطة التتبع و التقدم بمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني لاستيفاء حقه من الثمن .
بعد القسمة : يتوقف الامر على الجزء المفروز الذي آل الى الشريك الراهن:
1- الجزء المفروز يعادل في قيمته الحصة الشائعة المرهونة، فينتقل الرهن الى هذا الجزء.
2- الجزء المفروز يتجاوز في قيمته قيمة الحصة المرهونة ، فينتقل الرهن الى هذا الجزء بما يعادل قيمة الحصة الشائعة المرهونة وليس على كل النصيب الذي آل الى المتقاسم الراهن.
3- يؤول إلى الراهن جزء مفروز في عقار آخر غير العقار المرهون:
(الحلول العيني) أي أن يحل عقار محل عقار آخر في تحمل الحق العيني الذي كان محملاً به العقار الاول.
القاعدة: مرتبة الرهن تتحدد من تاريخ قيده.
الاستثناء: يحتفظ الرهن في مرتبته السابقة اذا تم قيده خلال 60 يوم من اخطار الدائن بتسجيل القسمة .
*بقاء الرهن بمرتبته السابقة لا يؤثر على الرهن الصادر من جميع الشركاء ولا امتياز المتقاسم.
*حالة تعدد العقارات، عندما يكون الرهن على عدة اعيان مملوكة على الشيوخ لنفس الاشخاص "منزل+مزرعة+شالية" ، فإذا بعد القسمة آلت إليه ملكية المنزل و الشاليه فيتم الاتفاق على اي جزء سينقل بالرهن "المحكمة تحدد بناء على امر على عريضة".

****تم الانتهاء من الشروط الموضوعية****



الشروط الشكلية :-

عقد الرهن الرسمي هو عقد شكلي (لان الشكل ركن من اركان العقد) لانه لا ينعقد إلا إذا كان بورقة رسمية موثقة من الموظف المختص.

الحكمة :

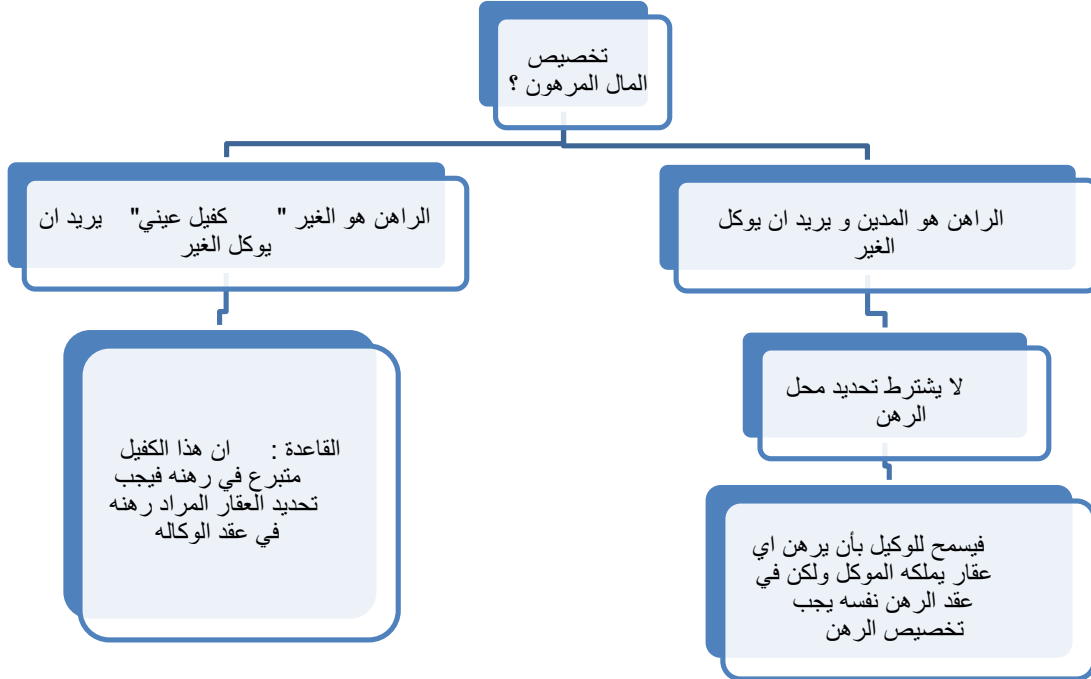
- بالنسبة للراهن : للفت إنتباهه بخطورة هذا التصرف القانوني .
- بالنسبة للمرتهن : يسهل عليه التأكد من ملكية الراهن للمال المرهون، ووجود رهن سابق.

التوكيل في الرهن الرسمي :

(خاص + رسمي "لان التصرف المراد إبرامه شكلي فيجب أن تتوافر فيه الشكلية") .
قاعدة عامة : إذا كان التصرف محل الوكالة عقداً شكلياً فيجب ان يكون التوكيل بإبرامه شكلياً ايضاً .

فيما أن الرهن الرسمي شكلي إذا التوكيل يجب أن يكون رسمياً ايضاً سواء كان الموكل هو الراهن ام المرتهن .

*يجب ان يكون توكيل خاص وليس عام "لان الرهن من أعمال التصرف" .
هل يشترط ان يتم تخصيص المال المرهون في التوكيل بالرهن ؟
يختلف على حسب ما إذا كان الراهن هو المدين ام هو الغير "الكفيل العيني"



الوعد بالرهن الرسمي : (شكلي ايضاً)

يتفق مع القواعد العامة، فلا ينعقد الوعد إلا إذا عينت فيه المسائل الجوهرية للعقد الموعود به + المدة التي يلتزم بها الواعد بوعده من جهة + أن يستوفي "الوعد" الشكل الرسمي المطلوب في عقد الرهن الموعود به.

إذا نكل الواعد < جاز للموعد له مقاضاته لتنفيذ الوعد طالما كانت الشروط متوافرة، فالحكم يقوم مقام العقد .

لكن في حالة الموافقة ينشأ هذا العقد دون حاجة لإبرام أي تصرف آخر او حكم قضائي .

جزاء تخلف الشكلية :-

عقد الرهن باطل بطلان مطلق ، ويجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها .
و الدائن المرتهن لا يملك إقامة دعوى صحة ونفاذ العقد لأنه لا يوجد عقد رهن أصلاً لتخلف ركن من أركانه .

نفاذ عقد الرهن :-

بين المتعاقدين : بمجرد توافر الشروط الشكلية + الموضوعية << يقوم العقد صحيحاً بين المتعاقدين و منتج لآثاره .

الغير : بما أنهم ليسوا طرف في عقد الرهن و لما له من آثار قوية (تقدم+تتبع) فلا ينفذ بمواجهتهم إلا إذا قيد، لأن إذا أراد التقيد و كان قد خرج المال المرهون من ذمة المدين الراهن فإنه ينتقل الى هذا الشخص (الغير) محملاً بالرهن ، فحتى يتمكن هذا الغير من العلم بوجود الرهن يجب تقييده .

*إذاً هناك فرق بين الرسمية المطلوبة في عقد الرهن و قيد الرهن :
الرسمية في عقد الرهن : ركن أساسي لا يقوم العقد بدونها، وتخلفها يؤدي إلى عدم نشوء العقد .

الرسمية في قيد الرهن : لا يعتبر ركن، ولا يدخل في إنشاء الرهن وإنما للاحتجاج بوجود الرهن تجاه الغير.

الغير: هو كل من يتضرر من وجود الرهن ومباشرة الدائن المرتهن لحقه بالتقدم والتتبع .
الغير 3 فئات :

الدائن العادي	من يكتسب حق عيني أصلي على العقار المرهون	من يكتسب حق عيني أصلي على العقار المرهون
- مصر و فرنسا < لا يعتبرونه من الغير لأن الدائن العادي يثبت له حق شخصي وليس عيني . - الفقه يرى أن حق الدائن العادي يدخل في الضمان العام للدائنين ولا يتعلق فقط بالعقار المرهون ، فلا حاجة لقيد . محكمة التمييز : الرهن المقيد ينفذ في مواجهة الدائن العادي حتى لو كان تاريخ القيد لاحق على نشوء الدين .	مثل : دائن مرتهن آخر او صاحب حق امتياز فالاولوية تكون لمن سبق في تقييد رهنه او امتيازهم فيسبقهم في المرتبة .	مثل حق الملكية – الأنتفاع هل اكتسبوا هذا الحق قبل القيد ؟ - قبل القيد < لا ينفذ الرهن في مواجهتهم "رهن ملك الغير". - بعد القيد < ينتقل لهم الحق محملاً بالرهن "يسري بمواجهتهم" .

- معنى القيد = معرفة الحالة القانونية للعقار / تمكين الغير من معرفة الحالة القانونية للعقد المرهون / وسيلة لإشهار الرهن الرسمي تمكن الغير و الدائن المرتهن من معرفة كافة التكاليف التي تثقل العقار (فهو وسيلة لحماية الانتماء العقاري) .

- قيد الرهن = تدوين بعض البيانات الجوهرية المذكورة في المحرر الرسمي المثبت لعقد الرهن في سجل خاص بإدارة التسجيل العقاري "بيانات بقائمة القيد" .
- شهر الحقوق العينية التبعية < يكون من خلال القيد، و يكون مؤقت (10 سنوات و ينقضي) ولكن يجوز تجديده ، الهدف هو نفاذ الحقوق العينية التبعية في مواجهة الغير .
- شهر الحقوق العينية الأصلية < من خلال التسجيل ، و يكون دائم لا يحتاج الى تجديد ، وهو إجراء لازم لنشوء الحق العيني الأصلي او تعديله فيما بين المتعاقدين و الغير على حد سواء .

إجراءات القيد :-

أطراف القيد = من له الحق بتقييد الرهن:

(ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم)

- 1-الدائن المرتهن : يكفي أن يكون مميز لأن القيد من التصرفات النافعة نفع محض .
 - 2-الولي او الوصي (النائب القانوني) .
 - 3-وكيل الدائن المرتهن : لا يشترط وكالة خاصة تكفي الوكالة العامة .
 - 4-الفضولي، ورثة الدائن المرتهن ، دائني الدائن المرتهن .
 - 5-المحال إليه في حوالة الدين .
 - 6-المدين نفسه : حتى لا يكون مقصر بالتزام ضمان سلامة الرهن .
- في جميع الاحوال يجب القيد لحساب دائن مرتهن محدد بعينه .
ضد من يتم القيد ؟ مالك العقار المرهون سواء كان المدين (إذا توفى قبل القيد يكون ضد الورثة) أو كان الكفيل العيني .

وقت القيد :-

يمكن قيد الرهن حتو لو كان الدين المضمون بالرهن لم يوجد بعد (دين مستقبلي – دين احتمالي) أو كان عقد الرهن قابل للإبطال "لأنه صحيح مالم يتقرر إبطاله" .
ولكن لا يجوز قيد الرهن الذي لا يوجد إلا بإقرار صاحب الشأن طالما لم يقر، (كما هو في رهن ملك الغير).

القاعدة : أن الدائن المرتهن يسارع في قيد رهنه لما للقيد من أهمية في إستيفاء دينه ، ألا ان هناك 4 حالات يكون فيها تقييد الرهن عديم الجدوى او تقل فائدته :

1) شهر إفلاس المدين : [دائني التفليسة]

أ- فترة الريبة : وهي من توقف المدين عن الدفع و قبل صدور الحكم بالإفلاس ، فأى رهن يتم إبرامه وقيده في هذه الفترة لا يكون نافذاً في مواجهة دائني التفليسة .

ب- لا ينفذ الرهن في مواجهة دائني التفليسة الذي يبرم قبل تاريخ التوقف عن الدفع ولكنه لا يقيد إلا بعد صدور حكم شهر الافلاس "منعاً للتواطئ" .

ج- (م586 تجاري) يجوز للقاضي أن يقرر نفاذ الرهن الذي تم إبرامه قبل التوقف عن الدفع وقيد خلال فترة الريبة بشرط أن تنتقضي مدة 15 يوم بين إبرام الرهن و قيده .

2) تسجيل طلب الحجز على العقار المرهون: [الدائن الحاجز]

طالما تم شهر الرهن (قيده) بعد تسجيل طلب الحجز لا يكون نافذ في مواجهة الدائنين الحاجزون حتى لو كانوا دائنين عاديين ولا في مواجهة الراسي عليه المزداد ، أي طالما رسا المزداد على دائن او قام دائن بتسجيل طلب حجزه قبل الرهن فالرهن لا ينفذ في مواجهتهم .

3) تسجيل حائز العقار المرهون لحقه قبل قيد الرهن : [الدائن الحائز]

مثال إذا تصرف الراهن في العقار المرهون للغير وقام هذا الغير (الحائز) بتسجيل التصرف القانوني كالملكية قبل قيد الرهن ، فلا ينفذ الرهن في مواجهة الحائز ، ويصبح عديم الفائدة و تنتقل له الملكية خالية من الرهن .

4) القيد بعد وفاة الراهن : و فيها رأيين :

الاول: يجوز لأن هناك التزام ضمان سلامة الرهن ينتقل من الراهن الى ورثته .

الثاني: لا يجوز لان لا تركه إلا بعد سداد الديون ، فيجب الإبقاء على طبيعة حقوق الغير التي نشأت حال حياة المدين دون تغيير .

تخصيص القيد :

مهم التفريق بين تخصيص الرهن و تخصيص القيد
 تخصيص الرهن : من الشروط الموضوعية اللازمة لقيام عقد الرهن ، بطلانه < يؤدي إلى عدم وجود الرهن .
 تخصيص القيد : لازم لنفاذ الرهن في مواجهة الغير وليس لانعقاد الرهن ، بطلانه < يجعله غير نافذ في مواجهة الغير.
 تخصيص القيد = ذكر البيانات المنصوص عليها في م18 من قانون التسجيل العقاري .

تخصيص القيد يكون من ناحية :

العقار المرهون	الدين المضمون بالرهن	أطراف العقد
*تعيين العقار المرهون تعيين دقيق *أوصافه، عنوانه، طبيعته *يجب أن تتطابق مع البيانات المذكورة في عقد الرهن نفسه.	*لابد أن تشمل قائمة القيد على تاريخ السند (للتثبت من توافر أهلية للمتعاقدين وقت نشوء الدين ووقت إبرام الرهن وكذلك لمعرفة إذا الدين مازال قائم أم أنه سقط بمضي المدة) + رقمه الثابت به الدين + يجب أن يذكر مصدر الدين و مقداره كاملاً مع ملحقاته"ممكن في قيد تكميلي ولكن مرتبتها تكون من تاريخ القيد التكميلي" + ميعاد استحقاقه *إذا الدين معلق على شرط فيجب ذكره بالقيد .	*يجب أن تشمل قائمة بيانات القيد على بيانات خاصة: *بالدائن : اسمه، لقبه، محل إقامته، جنسيته *بالمدين : اسم المالك الذي انشأ حق الرهن (مدين/كفيل عيني) لقبه، جنسيته، محل إقامته *الهدف : تمكين الغير من الإطلاع على المراكز القانونية للمتعاقدين ومن ثم التعامل معهم على هذا الاساس .

الجزاء المترتب على مخالفة تخصيص القيد :

-الكويت : لم يميز القانون الكويتي بين البيانات الجوهرية والثانوية، وإنما وضع قاعدة (لا يبطل القيد) إلا بشروط << م 18 من التسجيل العقاري، وهذه الشروط التي تبطل القيد :
 (1) إغفال أو خطأ في أي بيان من البيانات المنصوص عليها في م18 .
 (2) وجود ضرر لحق بالغير "قواعد عامة، يقع إثبات الضرر على مدعيه".
 (3) ضرورة إقامة دعوى لإبطال القيد من قبل المتضرر "بموجب حكم قضائي" .
 الاستثناء : للقاضي أن ينقص أثر القيد : مثال إذا أختلف المبلغ المذكور في قيد الرهن عن عقد الرهن < أيهما اقل م994 ، أو إذا تعددت العقارات وتم تعيين بعضها ولم يتم تعيين البعض الآخر < للقاضي أن يقصر أثر القيد على العقارات التي تم تحديدها تحديد دقيق فقط .
 -مصر وفرنسا : يميزون بين البيانات الجوهرية (إغفالها يؤدي الى البطلان) و البيانات الثانوية (يبقى صحيح).
 - إذا تم إبطال القيد : عقد الرهن يكون صحيح و نافذ بين أطرافه ولكن لا يكون نافذ في مواجهة الغير .

تجديد القيد :-

عقد الرهن عقد مؤقت مدته 10 سنوات من تاريخ القيد أو تجديده .
 يستطيع الدائن المرتهن التجديد لمرات غير محددة .
 التجديد خلال فترة الـ10 سنوات ، ويتم حساب 10 سنوات جديدة .
 مدة 10 سنوات مدة سقوط وليس تقادم "لا يرد عليها الوقف و الانقطاع".
 التجديد واجب حتى أثناء إجراءات التنفيذ على العقار المرهون .

الهدف : المحافظة على مرتبة الرهن، ولا بد أن يذكر في قائمة القيد بأن هذا التجديد تجديد لقيد سابق وإلا يعتبر قيد جديد .

هناك حالات يكون التجديد فيها عديم الأثر :

- 1) إذا انقضى الحق : لأن الرهن حق عيني تبقي يتبع في وجوده الحق الشخصي ، فإذا انقضى هذا الدين المضمون بالرهن لا حاجة لتجديد القيد على اعتبار أن الرهن مرتبط بالدين الذي يضمنه وجوداً و عدماً .
أنقضاء الدين : بالوفاء – الإبراء – التقادم .
- 2) تطهير العقار المرهون : بيع بالمزاد العلني / نزع ملكية العقار المرهون < ينتقل الحق الى الثمن .


محو القيد :

أي التأشير على هامش قيد الرهن بما يفيد عدم وجوده، أي يتم كتابة عبارة تدل على أن القيد لم يعد قائماً.

أسباب محو القيد :

- 1) الدين – انقضاءه، بطلان السند الذي نشأ منه الدين المضمون بالرهن
إذا انقضى الدين (حق شخصي) ينقضي الرهن (حق عيني تبقي) الذي يضمنه بالتبعية، والعكس غير صحيح .
- 2) الرهن – مثل لو كان باطل أو قابل للإبطال ثم أُبطل ولكن لا يبطل سند الدين .
- 3) القيد – قد يكون الدين و الرهن صحيحين ولكن بطل لتوافر الشروط "إغفال بيانات م18 / ضرر / حكم قضائي" .

طرق محو القيد : طريقتين (قضائي/رضائي)

رضائي (رضاء الدائن بتقرير رسمي)	قضائي (حكم نهائي)
<p>1) الدائن المرتهن < أهلية كاملة عديم التمييز < باطل بطلان مطلق ناقص الأهلية < نرى سبب طلب المحو :</p> <p>- الوفاء بالدين = دائر بين النفع و الضرر وبتالي صحيح قابل للإبطال - ليس نتيجة الوفاء = باطل بطلان مطلق (ضار ضرر محض).</p> <p>* على أن التوكيل بالقيد يتطلب وكالة عامة، لكن محو القيد يجب أن نفرق:</p> <div style="text-align: center;">  <pre> graph TD A[الوكيل] --> B[الطلب نتيجة لإستيفاء الدين] A --> C[لسبب آخر (اعمال تبرع)] B --> D[وكالة عامة] C --> E[وكالة خاصة] </pre> </div> <p>2) يجب أن يكون الرضا صحيح وخالٍ من عيوب الإرادة. 3) الشكل: (الرسمية) قاعدة الشكل المقابل الرضا العرفي < قد يعتبر وعد بالمحو</p>	<p>لو حدثت الأسباب ومع ذلك تعنت الدائن المرتهن (فيحق لكل ذي مصلحة طلب محو القيد) * يجب صدور حكم نهائي * حكم محكمة التمييز</p>

- زوال الأثر < للمستقبل

- المحو قد يرد فقط على : القيد فقط "يبقى الرهن صحيح" / أو يشمل القيد + الرهن .
- إذا ثار شك حول ما إذا كان رضاء الدائن المرتهن بمحو القيد يشمل الرهن من عدمه < يفسر الشك لمصلحة الدائن المرتهن، أي يقتصر على القيد فقط .

إلغاء محو القيد :

- التأشير على هامش المحو بمضمون الحكم الذي يفيد إلغاء المحو .
- الأثر: أن ترجع للقيد مرتبته الأصلية .
- أسباب إلغاء محو القيد :**
- كأن يكون سبب المحو غير صحيح ، مثل :
- إذا كان رضاء الدائن المرتهن مشوب بعيب من عيوب الإرادة .
- بطلان الوفاء ، كأن يكون وفي فأنقضى الإلتزام ثم الرهن ثم يتضح بطلان الوفاء .
- إبطال الرهن من قبل محكمة الاستئناف ثم يلغى هذا الحكم من قبل محكمة التمييز فكأن الرهن صحيح فيجب أن يبقى القيد .

طريقة إلغاء المحو : طريقة واحدة فقط "على خلاف المحو"

عن طريق القضاء .

م998 مدني : أثر إلغاء محو القيد

القاعدة : تعود للقيد مرتبته الأصلية (أي له أثر رجعي) .

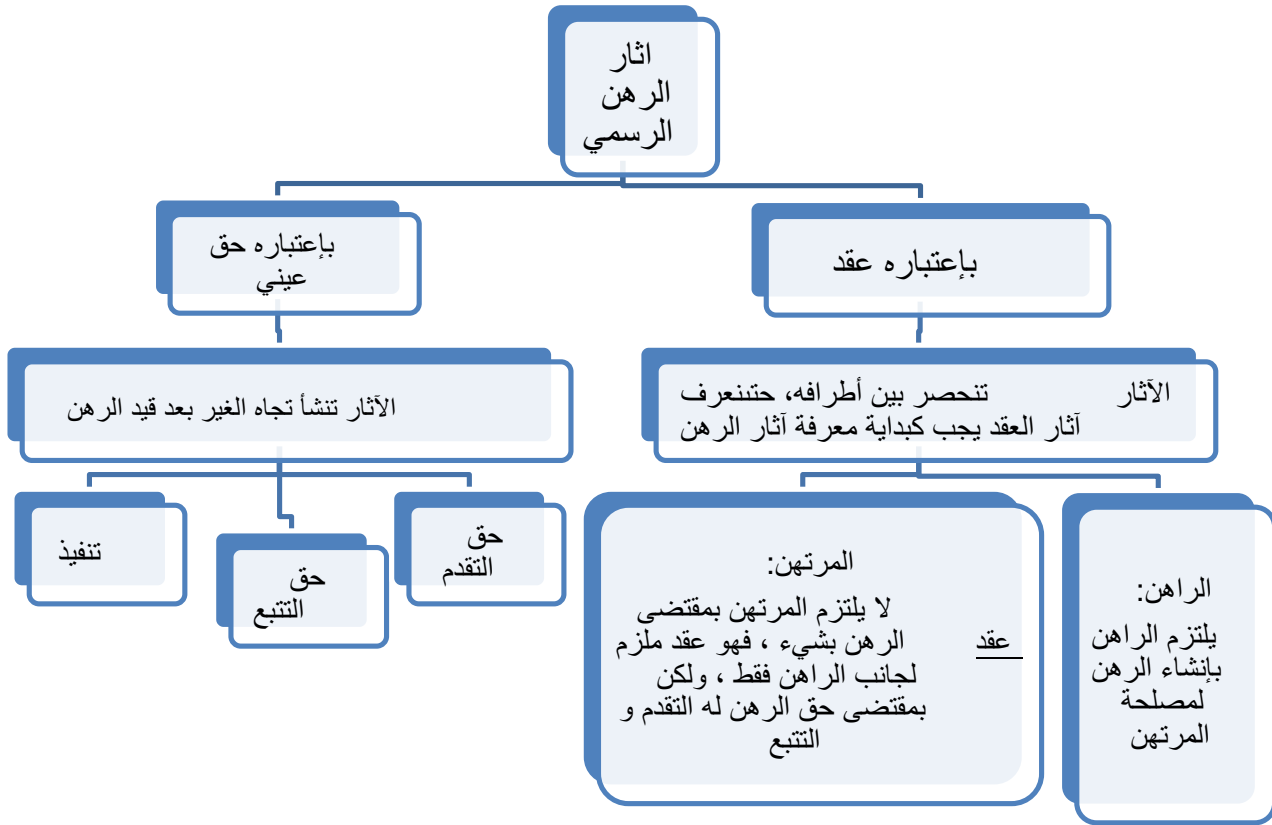
الإستثناء : لا يكون له أثر رجعي بالنسبة للقيد و التسجيلات التي أجريت في الفترة ما بين المحو و الإلغاء

مثال على الاستثناء : احمد قيد سنة 2000 – خالد قيد 2001 – محو قيد أحمد 2002 – منيرة

قيدت 2003 – إلغاء محو قيد أحمد 2004

ففي هذا المثال لا يكون لحكم الإلغاء أثر رجعي بالنسبة لمنيرة فالاولوية لها، ولكن يكون للحكم أثر رجعي بالنسبة للبقية كخالد .

أثار الرهن الرسمي :



أثار الرهن بالنسبة للراهن : 3 التزامات تقع على عاتق الراهن :

1)ضمان سلامة الرهن / 2)التزام الراهن بعدم تلف المرهون أو هلاكه / 3)الحد من سلطات الراهن

الالتزام الاول: التزام الراهن بضمان سلامة الرهن

المقصود به : المحافظة على العقار المرهون (باعتباره ضمان للدائن) من خلال امتناعه عن أي عمل إيجابي أو سلبي من شأنه إنقاص هذا الضمان انقاص كبير أو يمنع الدائن المرتهن من ممارسة حقوقه (التقدم و التتبع).

*نص م 987 لا يمنح الراهن من القيام بأعمال تنقص من قيمة العقار المرهون بشرط ألا ينقص في القيمة الاقتصادية للعقار إنقاصاً كبيراً "مدى الجسامة لمحكمة الموضوع".
اي ان المقصود وفق م 987 هو إنقاص قيمة الضمان وليس العقار وبالتالي طالما أن قيمة العقار تكفي لسداد الدين فلا مشكلة بأعمال الراهن .

*بسبب هذا الالتزام يضمن الراهن تعرضه الشخصي و الصادر من الغير "لأن التعرض قد يؤدي إلى إنقاص القيمة الاقتصادية".

*الدائن المرتهن له في حالة الاستعجال البدء في الاجراءات التحفظية .

ضمان التعرض الشخصي

الهدف : هو المحافظة على قيمة الضمان الاقتصادية التي عول عليها المرتهن عند إبرام الرهن .

التعرض المادي :

على أن العقار المرهون يكون بحيازة الراهن فلا يجوز له أن يأتي أي عمل مادي يكون من شأنه إنقاص القيمة الاقتصادية للضمان إنقاص كبير، فلا يجوز هدم العقار او جزء منه او قلع الاشجار الموجودة في المزرعة إذا كان حق الانتفاع مرهون ، او يهمل العقار ، فالمهم هو عدم إنقاص قيمة الضمان وليس العقار المرهون .

الهدف : عدم تعطيل حق الراهن في الإدارة و الاستغلال .

التعرض القانوني :

*أي لا يجوز للراهن أن يأتي أي تصرف قانوني من شأنه أن يضر بحقوق الدائن المرتهن.

*يعد الراهن مخلصاً بالتزامه بضمان سلامة الرهن في الاحوال التالية :

- 1) إذا تصرف الراهن في العقار المرهون قبل قيد الرهن : (حق اصلي)
لأن الرهن لن يكون نافذاً في مواجهة الغير الذي آلت إليه ملكية المرهون ، فلا يستطيع المرتهن أن يمارس حقه في التقدم و التتبع .
- 2) إذا رهن الراهن العقار المرهون مرة أخرى وقيدة قبل قيد الرهن الاول : (حق تباعي)
فالرهن الاول تتأخر مرتبته ، وقد يكون العقار لا يكفي للوفاء بدين المرتهن الاول بعد استيفاء الدائن المرتهن الثاني الذي تم قيد رهنه .
- 3) إذا أنشأ الراهن حق انتفاع وسجل هذا الحق قبل قيد الرهن : (تابع حق اصلي)
لأن في هذه الحالة لا ينفذ في مواجهة صاحب حق الانتفاع أو الارتفاق .

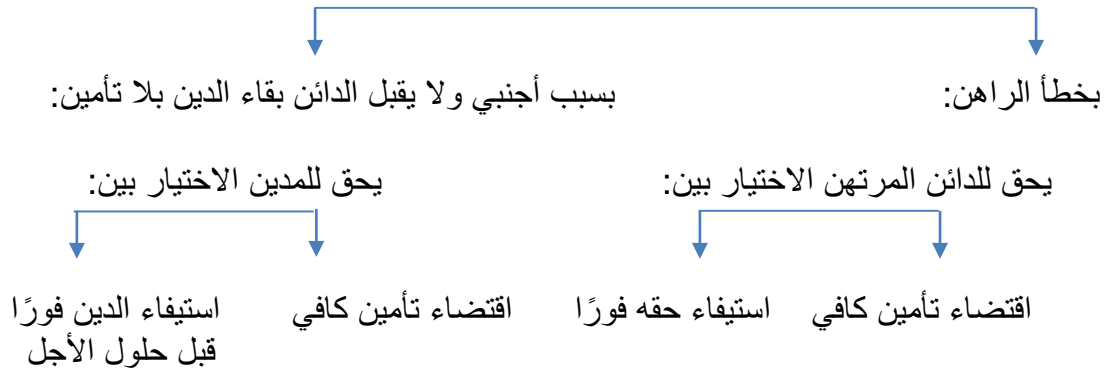
ضمان تعرض الغير (القانوني فقط)

فالراهن يلتزم بضمان أي ادعاء قانوني صادر من الغير يترتب عليه المساس بحق الدائن المرتهن في التقدم او التتبع ، مثال: ادعاء الغير بأنه مالك للعقار المرهون او له رهن مقيد قبل قيد هذا الرهن او له حقوق عينية اخرى مسجلة قبل قيد هذا الرهن ...
إذا عجز الراهن عن التصدي على هذه الادعاءات و حكم للمدعي فإن الدائن المرتهن سيتضرر بحيث لا يستطيع أن يمارس حقه في التقدم و التتبع لان الرهن عندئذ لا يكون نافذ في مواجهة المدعي ،ويكون الراهن مقصر في التزامه .

الجزاء المترتب على الاخلال بضمان سلامة الرهن :

تنفيذ عيني	تقديم تأمين تكميلي (كافي)	التمسك بسقوط الاجل وحلول الدين
إعادة الحال الى ما كانت عليه قبل العمل الذي أدى الى إنقاص الضمان او المساس بحقوق الدائن المرتهن .	يعادل النقص الذي لحق بقيمة الضمان .	فيسقط إذا ضعفت التأمينات التي قدمها ضعف كبير ويحل الدين .

الالتزام الثاني: التزام الراهن بعدم تلف الرهن أو هلاكه



*م ٩٨٩، إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان ← انتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك:

تعويض مبلغ تأمين مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة
*فالدائن المرتهن يكون له حق مباشرة حق التقدم على الحق المالي الذي يحل محل العقار المرهون.

-مسائل:

- اختلف في مسألة الأساس القانوني لانتقال الرهن إلى الحق الذي يحل محل العقار المرهون:
← الحلول العيني (وهناك من خالف)
وبعدها تم الانتقال إلى الخلاف الثاني: هل يحافظ الرهن على طبيعته بأنه رهن رسمي أم يتحول إلى رهن رحيازي؟
← رهن رحيازي: لأن هنا محل الرهن أصبح منقول، والرهن الرسمي الأصل فيه على عقار ولا يكون على منقول إلا استثناء ويجب النص عليه صراحة في القانون.
← رهن رسمي: وإن ورد على منقول، لأن الرهن هنا يتقرر بنص خاص م ٩٨٩ من القانون المدني.

الالتزام الثالث: الحد من سلطات الراهن

بما أن في عقد الرهن تبقى ملكية العقار المرهون للراهن وحده، ويظل العقار المرهون في حيازته، إذاً وفق القاعدة العامة ← للمالك أن يستأثر بالمزايا والقيم التي يمنحها له الحق: (تصرف، استغلال، استعمال)

لكن القيد: ألا يتضرر حق الدائن المرتهن بسبب استعمال هذه السلطات، ولتعارض هذه المصالح ألا وهي (الراهن وحقه في التصرف) (المرتهن وحقه في المحافظة على ضمانه) نظم المشرع مسائل التصرف \ الإدارة وفق قيود.

• سلطة الراهن في التصرف في العقار المرهون:

حكم الأعمال المادية:

حكم التصرفات القانونية :

قبل القيد ← فيها إضرار بالدائن المرتهن، لأن هذه التصرفات ستنفذ في موجهته، كمن يبيع العقار المرهون ويسجل البيع قبل قيد الرهن.
* فلا يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون قبل قيد الرهن، وإلا للمرتهن أن يتخذ الإجراءات الكفيلة بحماية حقه في الرهن: [عدم نفاذ التصرف] سقوط الأجل وحلول الدين].

إذا كانت تزيد من قيمة العقار أو لا تنقص من قيمته إنقاص كبير، مثل زراعة الحديقة الملحقة بالعقار، ترميم العقار المرهون، يجوز للراهن أن يقوم بها، لكن إذا كانت تنقص إنقاص كبير كالهدم فلا يجوز، ويكون مخل بضمان سلامة الرهن فيما [حلول الدين وسقوط الأجل / أو تقديم تأمين تكميلي جديد وكافي].

بعد القيد ←

التصرف صحيح ونافذ، لأنه لا يؤثر على حق الدائن المرتهن، فلو باع الراهن العقار وسجل الملكية بعد قيد الرهن، فالملكية تنتقل محملة بالرهن.
لكن: المشكلة تنثور عندما يتصرف الراهن بالعقار بالتخصيص، المنقول بحسب المآل المرهون، فالأصل أنهم منقول، فإذا المشتري كان حسن النية وتلقى حقه معاوضة سيتمسك بقاعدة [الحيازة في المنقول سند الملكية]، فلا يبقى للمرتهن سوى الرجوع على الراهن لإخلاله بضمان سلامة الرهن، أو يرجع على المشتري إذا لم يف بالثمن << حجز ما للمدين لدى الغير.
إذاً القاعدة: تجوز التصرفات الصادرة من المدين الراهن الواردة على عقار مرهون طالما أنها لا تتضمن إخلال بالالتزام الراهن بضمان سلامة الرهن.

• تجزئ الرهن:

كأن يبيع الراهن أكثر من عمارة مرهونة بنفس عقد الرهن كل وحدة لشخص مختلف. وعليه خلاف: الأرجح ← أنه يجوز حتى لو كان عبء على المرتهن إلا أنه لا ينقص من القيمة الاقتصادية للعقار.

● سلطة الراهن في إدارة العقار المرهون:

القاعدة:

للاهن الحق في إدارة العقار المرهون واستثماره بما لا يخل بضمان سلامة الرهن، أي لا يضعف القيمة الاقتصادية للعقار المرهون، وإلا جاز للمرتهن أن يعترض عليه واتخاذ الوسائل القانونية التي تكفل حقه (تعيين حارس، وقف الأعمال من قبل القضاء، حلول الأجل)

وبما أن الراهن يدير إداً يستتبع بالضرورة الاعتراف له بحق قبض الثمار وكافة إيرادات العقار المرهون،

لكن حق الراهن في قبض الثمار محدد من الناحية الزمنية إلى تاريخ إلحاق الثمار بالعقار وفق قانون المرافعات "الفصل فيها هو تسجيل طلب الحجز"

للاهن وفي ذمته المالية، ومن ثم تمثل الضمان العام للدائنين لكن الدائن المرتهن لا يستطيع

تتبع هذه الثمار

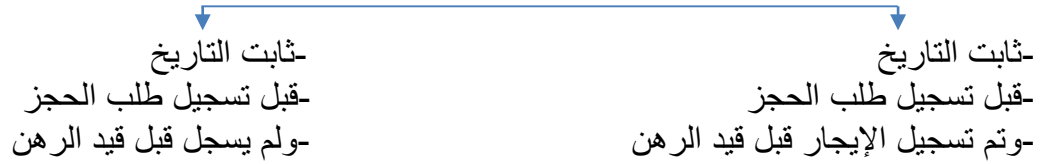


الثمار تلحق بالعقار المرهون وتودع في خزانة إدارة التنفيذ، أي أن الرهن يشملها وللدائن ممارسة سلطتي التقدم والتتبع على هذه الثمار.

الاستثناءات: وهي لمصلحة الدائن المرتهن (لإقامة التوازن بين المصالح)
١- تأجير المرهون ٢- تعجيل الأجرة ٣- بيع الثمار المستحدثة

١- تأجير المرهون:

القيود الخاص بتأجير العقار المرهون: ٣ فروض:
١) الإيجار الذي تزيد مدته على ١٠ سنوات: حتى ينفذ في مواجهة الدائن: إذا كان



نافذ في مواجهة الدائن المرتهن في كل المدة. نافذ في مواجهة الدائن المرتهن في حدود ١٠ سنوات فقط.

٢) الإيجار الذي لا تزيد مدته على ١٠ سنوات (١٠ سنوات فأقل): ثابت التاريخ

قبل تسجيل طلب الحجز (لا يتطلب تسجيل الإيجار) ويكون نافذ في مواجهة الدائن المرتهن.

٣) الإيجار الذي لا تزيد مدته عن ١٠ سنوات:

-غير ثابت التاريخ أو ثابت التاريخ لكن بعد تسجيل طلب الحجز:
← لا ينفذ في مواجهة الدائن المرتهن
إلا بتوافر شرطين:

١- أن يكون من قبيل أعمال الإدارة الحسنة
٢- ألا يتم تعجيل الأجرة

٢-تعجيل الأجرة أو الحوالة بها:

القاعدة العامة: للراهن حق استعمال العقار المرهون واستثماره بالكيفية التي يراها، إذاً له الحق في قبض الأجرة أو أن يحول حقه فيها.
وذلك كله مادام أن عقد الايجار نافذ في مواجهة المرتهن (أي أنه قبل تسجيل طلب الحجز)، أما بعد تسجيل طلب الحجز فإن الأجرة باعتبارها ثمار << ستلحق بالعقار المرهون فيشملها الرهن.

لذلك فالمشرع حاول إقامة التوازن بنص المادة ٩٨٦ من خلال التفرقة بين حالتين:
١) إذا كانت المخالصة بالأجرة أو الحوالة بها ثابتة التاريخ قبل تسجيل طلب الحجز لمدة أكثر من ٣ سنوات (فتعتبر من قبيل أعمال التصرف لطول المدة فلازم التسجيل):

مسجلة بعد قيد الرهن:
نافذة في مواجهة الدائن لمدة ٣ سنوات فقط.

مسجلة قبل قيد الرهن:
تنفذ في مواجهة الدائن، أي
لا يستطيع المطالبة بالأجرة
لأنها لا تدخل أصلاً في وعاء الرهن.

(٢) مدة ٣ سنوات وأقل:

غير ثابتة التاريخ/ أو بعد تسجيل طلب الحجز:
لا تنفذ والنص واضح هنا، فلا
يوجد استثناء حول ما إذا كانت إدارة حسنة.

ثابتة التاريخ قبل تسجيل طلب الحجز:
تنفذ في مواجهة الدائن.

*في حالة تواطؤ الراهن مع المستأجر، يحق للدائن: [الدعوى البوليسية \ قاعدة الغش يفسد كل شيء \ مسؤولية تقصيرية].

الرهن الرسمي باعتباره [حق عيني] يخول المرتهن ٣ سلطات:

التنفيذ التقدم التتبع

التنفيذ: (إذا حق الدائن كان مستحق الأداء)
ويتم في مواجهة المدين أو الكفيل العيني.

والدائن المرتهن قد يطلب التنفيذ بصفته
دائن عادي دائن مرتهن

- التنفيذ في مواجهة المدين الراهن:
* باعتبار أن المرتهن دائن عادي:
للدائن العادي أن يباشر التنفيذ على جميع أموال المدين التي تشكل الضمان العام للدائنين ومن ضمنه العقار المرهون، ولكن سوف يكون بنفس مرتبة بقية الدائنين العاديين ← فيخضع لقاعدة المساواة بين الدائنين العاديين.
مهم << المشرع لم يستلزم للدائن المرتهن أن يبدأ بالتنفيذ على العقار المرهون وإذا لم يكف لسداد دينه فإنه ينفذ على بقية أمواله.
وإنما جعل المسألة متروكة لخيار الدائن.
(وإلا فإن مركز الدائن المرتهن سوف يكون أسوأ من الدائن العادي + سيكون هناك تمييز بينهم).
ولكن: على الدائن أن لا يتعسف في استعمال الحق، وإلا يجوز للمدين أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة قصر الحجز على بعض الأموال.
* باعتبار أن المرتهن دائن مرتهن:
فالحق هنا يركز على العقار المرهون، وقانون المرافعات نظم التنفيذ.
فعلى الدائن المرتهن أن يتقدم بطلب الحجز على العقار المرهون إلى إدارة التنفيذ مشفوعاً بالسند التنفيذي (عقد الرهن الرسمي)، أما إذا كان الرهن من أجل ضمان اعتماد بنكي مفتوح أو لفتح حساب جاري ← فيجب أيضاً تقديم مستخرج بحساب المدين.
● التنفيذ في مواجهة الكفيل العيني:
١- لا يجوز التنفيذ على أمواله إلا ما رهنه منها، فلا تمتد مسؤوليته عن الدين المضمون بالرهن إلى باقي أمواله.
٢- إذا الراهن مقدم رهن + الكفيل العيني << لضمان ذات الدين ← للدائن المرتهن حق الخيار في البدء في التنفيذ على الرهن الذي قدمه الراهن أو الكفيل العيني.
٣- القاعدة: لا يجوز للكفيل العيني الدفع بالتجريد (أي لا يجوز أن يطلب عدم الرجوع عليه إلا إذا لم تكف أموال المدين التي بيعت بالمزاد العلني).
٤- للكفيل العيني أن يتفادى أي إجراء موجه إليه من خلال التخلية.

لضمان حصول التنفيذ دون إضرار بالمدين:

***عدم جواز غلق الرهن:**

= أي أن يمتلك الدائن المرتهن العقار المرهون عند عدم الوفاء.
-الشرط باطل بطلان مطلق، سواء كان بمقابل أو بدون، سواء كان بعقد الرهن ذاته أو بعده، ولكن يصح العقد، إلا إذا أثبت أحد المتعاقدين أنه ما كان سيبرم هذا العقد لولا هذا الشرط عندها يطبل العقد كله.

-يقاس على هذا الحظر كل اتفاق يتضمن شرط يقض بتملك أموال أخرى غير العقار المرهون عند عدم الوفاء، مثل شرط أن يستوفي الدائن الثمن كامل عند البيع بالمزاد العلني.
رأي محكمة التمييز: ترى أن مثل هذا الشرط صحيح إذا كان بعد حلول أجل الدين.

***شرط الطريق الممهد:**

= أي أن يتم البيع بمخالفة الإجراءات المنصوص عليها قانوناً فيبطل الشرط ويصح العقد.

حق التقدم:

يعني حق الدائن بالأولوية في استيفاء دينه من ثمن العقار المرهون على غيره من الدائنين المرتهنين التاليين له بالمرتبة والدائنين العاديين.
-يثبت حق التقدم للمرتهن سواء تمت إجراءات التنفيذ في مواجهة الراهن أم الكفيل العيني أم الحائز أم الحارس.

تحديد مرتبة الدائن المرتهن:

-تزام دائن مرتهن مع:

← دائن عادي:

الدائن المرتهن تكون له الأولوية في استيفاء دينه سواء نشأ الدين العادي قبل أو بعد قيد الرهن أي حتى لو كان الدين سابق على تقييد الرهن.

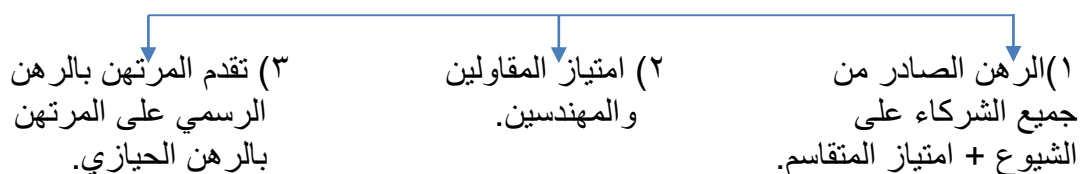
← دائن مرتهن آخر:

العبرة بوقت القيد، أي أسبقية قيد الرهن ((وليس عقد الرهن)) فمن يقيد أولاً تكون له الأولوية في استيفاء دينه حتى لو كان تاريخ إبرام الرهن لاحق على الرهن الأخرى.
ولذلك يتم التقييد بذكر البيانات + اليوم والساعة بصفحات متتابعة.

(نظرياً) لو كان هناك قيدين بنفس الوقت والساعة ← ستكون قسمة فيما بينهم.

مهم << لا عبرة للغش أو التواطؤ في بطلان القيد، أي أنهما لا يفسدان القيد والتسجيل.
إذا القاعدة [الأولوية تُحسب من تاريخ قيد الرهن].

الاستثناء:

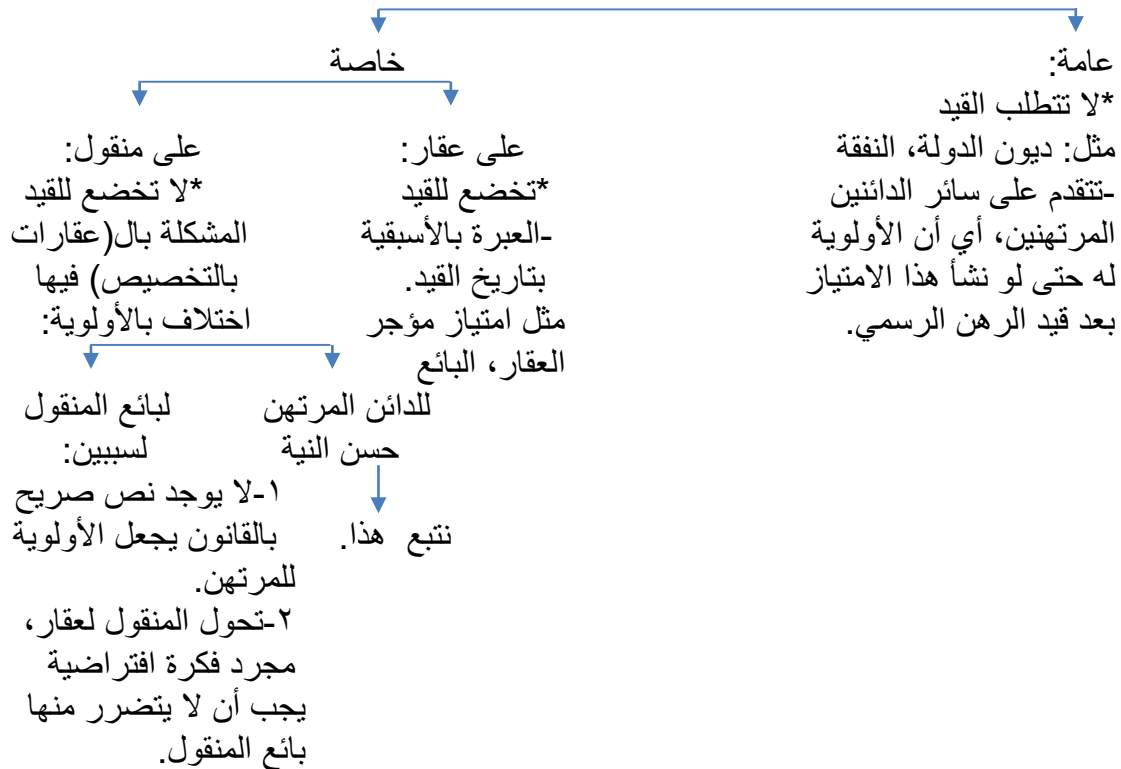


١-الرهن الصادر من جميع الشركاء على الشبوع/ امتياز المتقاسم:
-هذا الرهن أو امتياز المتقاسم يتقدم على الرهن الصادر من أحدهم حتى لو كان تاريخ قيده لاحق على تاريخ قيد الرهن الصادر من أحد الشركاء.
صورته: أن يكون شخص مالك على الشبوع بعمارة أ رهن حصته فيها وقيد الرهن ٢٠٠٠/١/١، بعد ذلك قام الشركاء جميعهم برهن عمارة ب في ٢٠٠٠/٦/١، ومن ثم تحول الرهن الأول من عمارة أ إلى ب وتم قيده خلال ٦٠ يوم.

٢-امتياز المقاولين والمهندسين:
لكن الامتياز هنا يكون بقدر ما زاد في قيمة العقار بسبب هذه الأعمال وقت بيعه حتى لو كان قيد الامتياز لاحق على قيد الرهن.

٣-تقدم المرتهن بالرهن الرسمي على المرتهن بالرهن الحيازي:
-لأن نفاذ الرهن الرسمي تجاه الغير ← من القيد
-أما نفاذ الرهن الحيازي تجاه الغير ← يتطلب القيد + انتقال الحيازة إلى المرتهن (معاً)
فالعبرة هنا ليست فقط بالقيد، فلو تم قيد كلاً من الرسمي والحيازي، فإذا لم تنتقل الحيازة بالرهن الحيازي وتم قيد الرهن الرسمي فيكون الرهن الرسمي سابق على الحيازي، أما لو انتقلت الحيازة قبل قيد الرهن الرسمي فيكون الرهن الحيازي سابق على الرسمي.

← صاحب حق امتياز:
حقوق الامتياز:

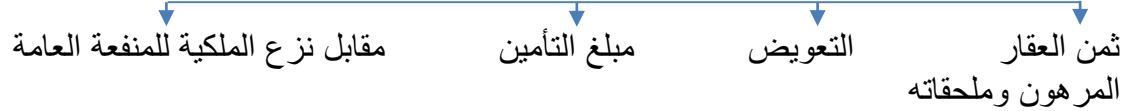


وعاء التقدم

عبارة عن تحديد الأموال التي يستطيع المرتهن أن يستوفي منها دينه بالأولوية على غيره من دائني المدين الراهن.

فالأصل: أن الدائن المرتهن يستوفي حقه من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محل هذا العقار.

مادة ٩٨٩: إذا هلك العقار أو تلف لأي سبب كان، انتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك:



(١) ثمن العقار المرهون + ملحقاته + ثماره:

-يرد حق التقدم على الثمن المتحصل من بيع العقار المرهون أو أي مال آخر حل محله " حلول عيني".

-يترتب على البيع بالمزاد العلني ← تطهير العقار المرهون من الرهن الذي يتقله ومن ثم انقضاء حق التتبع، ولكن يبقى حق التقدم قائما إلى أن يتم توزيع حصيلة ذلك البيع على الدائنين.

-ملحقات الرهن: تدخل بحكم القانون ضمن وعاء التقدم، كحقوق الارتفاق..

-الثمار: يمتد وعاء الرهن ليشملها من تاريخ تسجيل طلب الحجز على العقار المرهون.

(٢) مبلغ التعويض:

عند هلاك العقار المرهون بفعل الغير، فإن المسؤول عن هذا الضرر يلتزم بتعويض الراهن، ويدخل مبلغ التعويض في وعاء الرهن.

على الدائن المرتهن:

أن يخطر المسؤول عن التعويض بتعلق حقه بالتعويض ويطلب منه الامتناع عن دفعه للراهن.

للمرتهن حق حجز ما للمدين لدى الغير.

ولكن لو دفع المسؤول عن الضرر، مبلغ التعويض للراهن قبل الإخطار فإن وفاؤه صحيح ومبرر لذمته.

(٣) مبلغ التأمين:

إذا العقار كان مؤمن عليه ضد الحريق ثم تحقق الخطر المؤمن ضده، يستحق المؤمن له (الراهن) مبلغ التعويض المتفق عليه في عقد التأمين.

وحتى يحافظ الدائن المرتهن على استيفاء دينه من مبلغ التأمين ← عليه أن يبادر في إخطار شركة التأمين بعدم دفع مبلغ التأمين إلى الراهن لتعلق حقه فيه.

لكن لو دفعت شركة التأمين مبلغ التأمين قبل إخطارها من قبل الدائن المرتهن برئت ذمته.

(٤) مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة:

للدولة سلطة، فتستطيع أن تقوم بنزع ملكية العقار المرهون مقابل تعويض عادل للمالك. وعند نزع الملكية ← يخرج العقار المرهون من دائرة التعامل لأنه دخل في ذمة الدولة وأموال الدولة لا يجوز التعامل فيها.

-ينقضي حق التتبع:

ولا يبقى للمرتهن سوى حق التقدم فيكون له الحق في استيفاء دينه من المقابل المرصود لنزع الملكية بالأولوية على غيره من الدائنين العاديين والمرتهنين التاليين له في المرتبة

النزول عن حق التقدم:

بما أن الأولوية مقررة لمصلحة الدائن المرتهن الذي قيد رهنه، بالتالي له الحق في النزول عنه لمصلحة دائن مرتهن آخر ضمن قيود معينة.
المقصود هو: تنازل الدائن المرتهن عن مرتبة رهنه لدائن مرتهن آخر لاحق عليه بحيث فقط يتم تقديم المتنازل إليه.
قد يكون التنازل تبرع أو بمقابل.
يجب التفرقة بين:

١

-النزول عن مرتبة الرهن:
يمس فقط حق التقدم ويبقى الرهن، لا يكون إلا لدائن مرتهن مقيد لرهنه.
-النزول عن حق الرهن ذاته:
يؤدي إلى انقضاء الرهن، يجوز التنازل لمرتهن آخر أو لشخص ليس مرتهن.

٢

-الحوالة المدنية " انتقال الرهن":
ينتقل الحق بأكمله للمحال إليه " حق التقدم + حق التتبع"
-النزول عن مرتبة الرهن:
فقط يتم التنازل عن حق التقدم أما التتبع باقي.

شروط صحة تنازل الدائن المرتهن عن مرتبته: 4 شروط
أولاً: أن يتنازل لصالح دائن مرتهن + رهنه مقيد + على نفس العقار المرهون:
يجوز التنازل للذين لهم تأمين عيني على ذات العقار المرهون(رهن حيازي، حق امتياز على عقار) < تأمين عيني وليس حق عيني.

ثانياً: أن يكون التنازل في حدود حق الدائن المتنازل:
لأن فاقد الشيء لا يعطيه + حمايه لمصلحة الدائنين المرتهنين اصحاب المراتب الوسطى.

ثالثاً: عدم الاضرار بأصحاب المراتب الوسطى:
-أن لا يكون المتنازل متعسف في استعمال حقه.
أي أن أصحاب المراتب الوسطى يستطيعون التمسك ضد المتنازل إليه بجميع الدفوع التي كانوا يستطيعون التمسك بها تجاه المتنازل عدا الدفع بانقضاء حق المتنازل اذا كان لاحق على التنازل .
اذا قضي ببطلان التنازل ← يعتبر كان لم يكن ويتم التوزيع وفق الأولوية قبل التنازل.

رابعاً: التأشير بالتنازل على هامش القيد الأصلي:
لكل من المتنازل والمتنازل إليه حتى يمكن الاحتجاج به على الغير.

حق التتبع

يخول الدائن تتبع العقار للتنفيذ عليه في أي يد تكون.

شروط تتبع العقار:

في الحائز

في الدائن المرتهن

أولاً: الشروط الواجب توافرها في الدائن المرتهن :

١) أن يكون حقه حال الأداء: وذلك لأن الهدف من التتبع هو التنفيذ على العقار لاستيفاء الدين والتنفيذ لا يكون إلا للحقوق حالة الأداء.

*ولا يستطيع الحائز التعذر بأنه ليس مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن الدين .

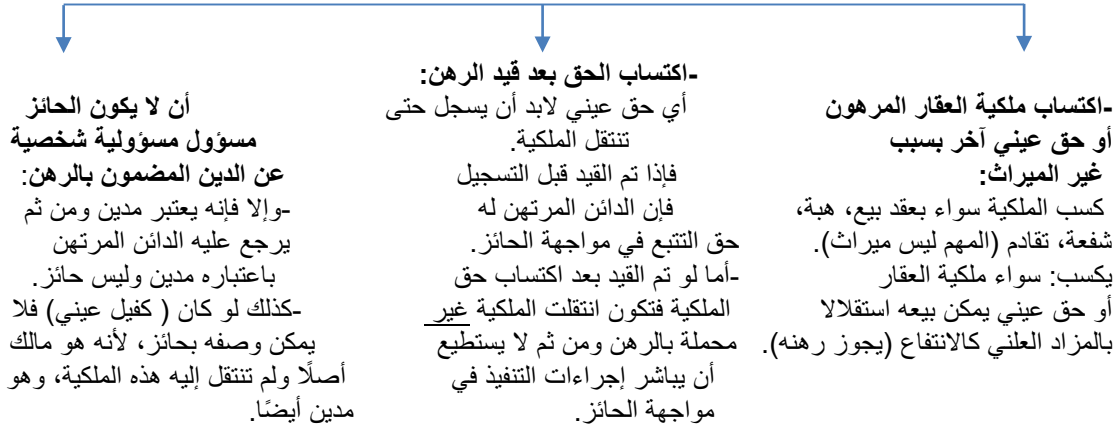
-إذا الدين غير حال الاداء لا يستطيع الدائن مباشرة حق التتبع ولكن له أن يتخذ بعض الإجراءات التحفظية مثل مطالبة الحائز بالاعتراف.

٢) أن يكون حقه نافذا في مواجهة الغير: أي من تاريخ قيده يستطيع الدائن مباشرة حق التتبع . يجب أن يكون تاريخ القيد سابق على انتقال ملكية العقار للحائز وإلا تنتقل الملكية غير محملة بالرهن. ومن ثم لا يستطيع الدائن مباشرة حق التتبع.

ثانياً: الشروط الواجب توافرها في الحائز:

من هو الحائز؟ < مهم توافر وصف الحائز سواء مالك أو له حق عيني .

الحائز



دفع الحائز:

أي هي الحالات التي يستطيع من خلالها الحائز أن يتفادى التنفيذ على العقار المرهون على الرغم من أن حق الدائن المرتهن فيها نافذ وحال الأداء من خلال التمسك بدفع. للحائز التمسك بكافة الدفع التي يحق للراهن أن يتمسك بها.

-بطلان الرهن: فلا يكون أمام الدائن سوى الرجوع على المدين وحده بدعوى شخصية.

-بطلان الدين أو انقضاءه: فينقضي الرهن بشكل تبعية لانقضاء الدين، لكن القانون المدني يميز بين نوعين من الدفع المتعلقة بالدين:

(١) إذا لم يكن هناك نزاع في الدين:

للحائز أن يتمسك بكافة الدفع التي يجوز للمدين التمسك بها.

(٢) أن يكون هناك نزاع حول ثبوت الدين:

* في حال صدور حكم بثبوت الدين قبل ثبوت صفة الحائز ← فلا يجوز للحائز أن يتمسك بالدفع التي كان يجوز للمدين التمسك بها قبل صدور الحكم وذلك بسبب الحجية، والحائز خلف خاص للمدين. لكن لا يمنع الحائز من أن يتمسك بالدفع التي يجوز للمدين التمسك بها بعد صدور الحكم ← كالدفع بسقوط الدين بالتقادم لأنها لا تصطدم بالحجية.

* أما في حال صدور الحكم بعد ثبوت وصف الحائز ← "إذا لم يكن طرف بالدعوى" م 1005 < للحائز التمسك بكافة الدفع التي كان للمدين التمسك بها.

-بطلان القيد: لما سبق شرحه.

خيارات الحائز:

بما أن الحائز غير مسؤول مسؤولية مباشرة عن الدين. فمن أجل ذلك اعترف المشرع للحائز الذي انتقلت إليه ملكية العقار المرهون بعد قيد الرهن بعدة خيارات يمكن من خلالها أن يتفادى ممارسة الدائن المرتهن لحقه في تتبع العقار، وهي:

-قضاء الدين

-تطهير العقار

-تخلية العقار

قضاء الدين:

من أجل الاحتفاظ بملكية العقار خالية من الرهن.
قضاء الدين إما يكون



الاختياري:

شروطه:

1 - حلول أجل الدين المضمون بالرهن "مستحق الأداء"

قبل ذلك لا يملك الحائز اجبار الدائن المرتهن على استيفاء دينه.

عمليا الحائز لا يُوفى اختياريا إلا إذا كان له مصلحة، مثل الدين المضمون أقل من العقار المرهون أو إذا لم يسدد ثمن العقار المرهون للبايع.

وقته: منذ الانذار من قبل الدائن المرتهن بسداد الدين وإلى وقت رسو المزاد.

٢- يجب أن يف بكامل الدين فلا يكفي الوفاء الجزئي إلا إذا قبل الدائن المرتهن + الوفاء بملحقات الدين المضمون بالرهن كمصرفات القيد والتجديد+ المصرفات التي دفعت في إجراءات التنفيذ من وقت الانذار بالدفع. ولأن الحائز ليس مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن ← فإذا وفي له أن يرجع بكل ما يوفيه على المدين من خلال:

من خلال :

1- دعوى الحلول:

فإذا الحائز أوفى بالدين فإنه يحل محل الدائن المرتهن في التأمينات التي قدمها المدين لكن لا يحل محله في التأمينات المقدمه من الغير كالكفيل العيني والكفيل الشخصي حتى لا يتم تسويي مراكزهما.

إذا وفي الحائز وحل محل الدائنين فإنه يستطيع الرجوع على حائز لعقار اخر مرهون لذات الدين بقدر حصة هذا الحائز. > خروج على مبدأ عدم تجزئة الرهن . فيكون مركز الحائز الموفي في مركز المدين المتضامن الذي يوفي بالدين كله.

2- دعوى الاثراء بلا سبب.

3- دعوى الضمان:

شرطها أن يسمح سند الملكية بذلك. أي أن تكون الملكية انتقلت للحائز بعقد بيع أو مقايضة. أما في التبرعات فلا ضمان. إلا إذا تعمد إخفاء سبب الاستحقاق أو كانت الهبة مقترنه بتكليف مالم يتفق على غيره.

الوفاء الاجباري: له حالتان:

الحالة الاولى: المبلغ مستحق الأداء:

أن يكون في ذمة الحائز بسبب امتلاكه العقار المرهون مبلغ مستحق الاداء. الشروط:

١- أن يكون الحائز قد تلقى ملكية العقار المرهون بمقابل + أن يسجل السند الذي بمقتضاه انتقلت ملكية العقار المرهون.

٢- عدم وفاء الحائز بما يشغل ذمته المالية من المقابل لمن تلقى عنه ملكية العقار المرهون. (أي أن تبقى ذمة الحائز مشغولة)

٣- أن يكون هذا المقابل مستحق الاداء وكافي للوفاء بجميع ديون المرتهنين النافذة رهونهم في مواجهته.

فهنا الوفاء له دور مزدوج لأنه يؤدي إلى انقضاء دين الحائز تجاه الراهن وانقضاء دين الراهن تجاه الدائن المرتهن.

النتيجة المترتبة على الوفاء: تطهير العقار المرهون .

الحالة الثانية:

إذا كان المبلغ الذي في ذمة الحائز بسبب امتلاكه للعقار المرهون: مبلغ غير مستحق الأداء أو غير كاف للوفاء بجميع ديون الدائنين المستحقة المقيدة رهونهم أو إذا كان الدين الذي في ذمته مغاير لديون المرتهنين .

الشروط:

- اتفاق جميع الدائنين المقيدة رهونهم على مطالبة الحائز بدفع ما في ذمته بقدر ما هو مستحق على أن يتطهر العقار بالمقابل.

- توزيع المبلغ لن يكون طبقاً لقواعد الاولوية وإنما قسمة غرماء.

-الوفاء يتم طبقاً للشروط التي التزم بها الحائز في أصل تعهده أن يدفع بمقتضاه وفي الأجل المتفق عليه. < مثل الاقساط.
-لايملك الحائز الرفض وليس له أن يرجع على أحد من الدائنين لأنه أوفى ما هو مستحق عليه.

الخيار الثاني: تطهير العقار المرهون:

مفهومه: تخليص العقار من الرهن.

التطهير = تصرف قانوني (دائر بين النفع والضرر) فلو قام به ناقص الأهلية كان هو الحائز وطلب تطهير العقار المرهون < فإن تطهيره صحيح لكنه قابل للإبطال لمصلحته.
خيار التطهير يثبت فقط للحائز. سواء آلت إليه ملكية العقار أو أي حق عيني آخر على العقار المرهون كحق الانتفاع.

وقت خيار التطهير: من تاريخ تسجيل سند الملكية إلى يوم توقيع الحجز على العقار، سواء حل أجل الدين المضمون بالرهن أم لا. (فرق عن الوفاء الاختياري)
بل يستطيع طلب التطهير قبل أن يتم انذاره بالدفع أو التخلية من قبل الدائن المرتهن.

التطهير سواء أكانت قيمة العقار تكفي لسداد كامل الدين أم لا.
تطهير العقار يؤدي عاجلاً أم آجلاً إلى تخليص العقار من الرهن الذي يتقله:
لأن الحائز يعرض الأمر على الدائنين إذا وافقوا < تخلص العقار من الرهن الذي يتقله
إذا رفضوا < سيتم البيع بالمزاد العلني ويتخلص العقار من الرهن الذي يتقله وعلى الدائن المرتهن أن يطلب بيع العقار خلال 30 يوم من تاريخ آخر إعلان رسمي موجه له من الحائز.
مزايا التطهير:

مصلحة الحائز: لأنه يطهر العقار من الرهن الذي يتقله دون أن يفى الحائز بكامل الدين المضمون بالرهن.

مصلحة الراهن: لأنه يساعد على إيجاد مشتر للعقار المرهون.

مصلحة الدائن المرتهن: في بعض الحالات: عندما يحصل على ثمن مناسب عند بيع العقار دون اتباع إجراءات البيع الجبري.

لايعد تطهير الحائز للجزء الذي آلت إليه ملكيته خروج على مبدأ عدم تجزئه الرهن لأن الحائز (المشترى) لا يلتزم إلا في حدود قيمة العقار الذي انتقلت إليه ملكيته.
غالباً يلجأ الحائز إلى تطهير العقار عندما تكون قيمة الرهن المقيدة أكبر من قيمة العقار.
التطهير لا يكون إلا من الحائز (المالك)
فإذا كانت الملكية:

معلقة على شرط واقف < فلا يكون الحائز مالكا ولا يملك التطهير

معلقة على شرط فاسخ < فالحائز مالكا وله التطهير، ولو تحقق الشرط الفاسخ تزول ملكيته والاصل أن تزول بأثر رجعي ولكن يبقى انقضاء حق الرهن الرسمي صحيح أي يبقى التطهير صحيح. < بنص من القانون خروجاً عن القاعدة.

انقضاء حق التمتع بالتنفيذ على العقار:

إذا لم يستخدم الحائز أيًا من الخيارات السابقة (الوفاء/التطهير/التخلية) يحق للدائن المرتهن بعد انذاره بالوفاء أو التخلية أن يبدأ في إجراءات التنفيذ تمهيداً لبيع العقار المرهون في المزاد العلني.

إدًا قبل البيع بالمزاد العلني يشترط:

- ١-تكليف المدين بالوفاء ← الهدف وضعه موضع المقصر.
 - ٢-انذار الحائز بالوفاء ← لتذكيره بالخيارات التي يملكها "انذار وليس تكليف, لأنه ليس مدين اصلي"
 - ٣-لم يختار أيًا من الخيارات أو تم رفضها.
- فيتم البيع بالمزاد العلني ولا مانع أن يشارك الحائز في المزاد.

أحكام رسو المزاد **على الحائز**: أثران مهمان

اولا: تملك الحائز للعقار بمقتضى سند ملكيته الاصلي.

فيكون رسو المزاد مجرد تأكيد على ملكية الحائز ← النتائج المترتبة:

- 1-لايفرض القانون تسجيل الحائز حكم رسو المزاد وإنما فقط التأشير بالحكم على هامش تسجيل السند الذي تملك بمقتضاه ملكية العقار المرهون.
- الهدف < إعلام الغير بأن ملكية العقار أصبحت خالصة للحائز، وزال الرهن عنها.
- 2-إذا رسا المزاد بثمن أكثر من ديون المرتهين المقيدة رهونهم فإن الزيادة من حق الحائز باعتباره مالك.
- 3-أما لو رسا بثمن أقل من الثمن الذي اشترى به الحائز العقار المرهون فلا يستطيع الحائز الرجوع على البائع لأن العقد شريعة المتعاقدين.
- 4-له أن ينشئ حق من الحقوق العينية الاصلية على العقار المرهون ← مثل حق الانتفاع ولكنها لا تنفذ في مواجهة الدائنين المرتهين المقيدة رهونهم قبل انشاء هذه الحقوق.

ثانيا: تطهير العقار المرهون:

يتطهر العقار المرهون من كل حق مقيد إذا دفع الحائز الثمن الذي رسا به المزاد. "دون حاجة لأي اجراء آخر".

بقوة القانون.

هذا التطهير لا يقتصر على الرهون التي انشأها الراهن الذي تلقى الحائز عنه ملكية العقار المرهون فقط وإنما يمتد ليشمل جميع الرهون التي تنقل العقار لأنه بعد رسو المزاد تنتقل الملكية لمن رسا عليه المزاد وهي خالية من أي تكليف عيني يتقلها.

إذا لم يكف الثمن لسداد جميع الحقوق المقيدة للمرتهين ← كان لهؤلاء الحق في الرجوع على الراهن وفقا للقواعد العامة، لأنه مسؤول عن الديون مسؤولية شخصية في كل ذمته المالية.

أحكام رسو المزاد **على غير الحائز**: أثران

اولا: انتقال ملكية العقار من الحائز (وليس الراهن) إلى من رسا عليه المزاد.

- 1-لذلك تبقى العلاقة بين البائع والحائز ← يحكمها العقد المبرم بينهما "فالبائع له أن يرجع على الحائز للمطالبة بالثمن إن لم يكن قد دفعه."
- 2-وهنا يشترط لانتقال الملكيه تسجيل حكم رسو المزاد، إذا كان للحائز حقوق عينية زالت باتحاد الذمه بعد امتلاكه للعقار فإنه يترتب على رسو المزاد على الغير < إعادتها له (يرجع له بقوة القانون)

مثلا كان لدي حق انتفاع على العقار ثم اصبحت حائز للعقار ← إذا سوف ينقضي الحق بسبب اتحاد الذمة فإذا انتقلت الملكية بعد ذلك على الراسي عليه المزداد فسوف تعود لي هذه الحقوق العينية. (لأن صار المالك غير عن صاحب حق الانتفاع)
أما لو كان الحق الذي زال باتحاد الذمة هو حق عيني تبقي كالرهن الرسمي فيسترجع هذا الرهن ويكون له الحق في استيفاء دينه من الثمن الذي رسا به المزداد حسب اولويته.

ثانيا: تطهير العقار المرهون: يترتب على تسجيل حكم رسو المزداد تطهير العقار المرهون من جميع الحقوق المقيدة التي تثقل العقار المرهون، وينتقل الرهن من العقار الى الثمن.

انقضاء الرهن: ← بصفة تبعية ← بصفة أصلية

1-انقضاء الرهن بصفه تبعية:

الرهن تابع للدين، فإذا زال الدين لأي سبب كان (وفاء/انقضائه بالتقادم/الابراء) ينقضي الرهن الذي يضمه بصفة تبعية.

الرهن يتبع الدين الذي يضمه وجودا وعدما. فإذا انقضى الدين انقضى الرهن واذا زال سبب انقضاء الدين عاد الرهن ولكن دون الاخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها في هذه الفترة.

يعود الرهن بمرتبته السابقة، إلا أن هناك استثناء وهو عدم التأثير على الغير حسن النية (الذي يعتقد أن الدين زال ولن يعود) الذي قيد رهنه قبل عودة الرهن المنقضي .

2- انقضاء الرهن بصفه أصلية: (7حالات)

أي انقضاء الرهن دون انقضاء الدين الذي يضمه، حالاته:

1-تطهير العقار المرهون: يتطهر العقار طالما تمت اجراءات التطهير، ولو زالت ملكية الحائز الذي طهر العقار لأي سبب من الاسباب .

2-بيع العقار المرهون بالمزاد العلني.

3-النزول عن حق الرهن: لا يشترط شكل معين للنزول عن الرهن ممكن يكون رسمي أو عرفي، وهو تصرف قانوني يتم بإرادة منفردة فلا يحتاج لموافقة الراهن ولا بد من توافر الأهلية المطلوبة فإذا كان بمقابل (دائر بين النفع والضرر) فيكفي الصغير المميز، بدون مقابل (ضار ضرر محض) إذا يتطلب أن يكون كامل الأهلية.
النزول عن الرهن يؤدي لانقضاء حق الرهن / النزول عن مرتبة الرهن يبقى الرهن فقط يتأخر.

4-اتحاد الذمة: (الانسان لا يكون مسؤولا تجاه نفسه) واذا زال سبب اتحاد الذمه عاد الرهن بقوة القانون .

5-هلاك المرهون او زوال الحق المرهون:

ينقضي الرهن. واذا كان سبب الهلاك يرجع للراهن ← فللمرتهن الخيار بين: *التمسك بسقوط الاجل وحلول الدين أو *تقديم تأمين جديد./ واذا كان سبب الهلاك راجع لقوة قاهرة أو فعل الغير فالخيار للراهن.

رهن حق الانتفاع < ومن ثم مات المنتفع < ينقضي حق الرهن ويبقى الدين.

عمل: دلال فاضل القشاط

٦-انقضاء الرهن بسبب تأخر مرتبة الرهن: فيصبح دائن عادي.

٧-انقضاء الرهن بالتقادم: لا يوجد بالكويت فالذي ينقضي بالتقادم هو الدين وليس الرهن نفسه.

وخلص الرهن الرسمي ☺☺☺

الرهن الحيازي:

تعريفه: عقد يلتزم به شخص ضمان لدين عليه أو على غيره "كفيل عيني"، أن يسلم إلى الدائن أو إلى عدل يعينه المتعاقدان، شيئاً يترتب عليه للدائن حق عيني يخوله حبس الشيء حتى استيفاء الدين، والتقدم والتتبع في أي يد تكون.

*توجه له نفس الانتقادات التي وجهت للرهن الرسمي.
منها أنه تم تعريفه بمصدره وليس بذاته.

خصائصه: (عقد) الرهن الحيازي:

- 1- عقد الرهن الحيازي عقد رضائي:
فلا يشترط شكله لانعقاد العقد، فيكفي مجرد تلاقي إرادة الدائن والمدين لإحداث أثر قانوني معين.
- 2- عقد الرهن الحيازي عقد ملزم للجانبين:
الراهن: يلتزم بتسليم الشيء المرهون للمرتهن أو العدل + ضمان سلامة الرهن.
الدائن: يلتزم بالمحافظة على المرهون + إدارته إدارة حسنة.
- 3- عقد الرهن الحيازي من عقود الضمان والتأمين.

خصائص (حق) الرهن الحيازي:

- 1- الرهن الحيازي حق عيني تبعي:
يتبع الدين الذي يضمنه من حيث الوجود والعدم.
- 2- عدم تجزئة الرهن الحيازي:
من حيث العقار المرهون ومن حيث الدين المضمون بالرهن "في المال الشائع" نفس الرهن الرسمي.

مقارنة بين الرهن الرسمي والرهن الحيازي:

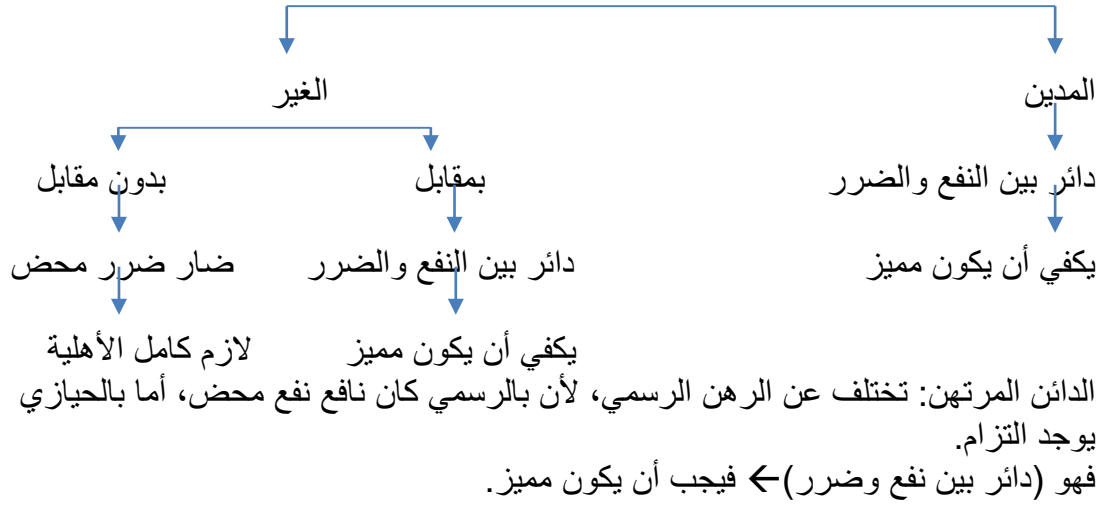
وجه المقارنة	الرهن الرسمي	الرهن الحيازي
الشكلية	لازمة لانعقاد العقد	لم يتطلب القانون أي شكل معين
المضمون (الحيازة)	تبقى للراهن (المدين)	تنتقل للمرتهن (الدائن)
المحل	عقار + المنقولات التي تخضع لنظام القيد	عقار + منقول

التشابه: ١- عقد ٢- حق عيني تبعي ٣- لايقبل التجزئة ٤- سلطتي التقدم والتتبع.

إنشاء الرهن الحيازي :

الأهلية:

في الراهن: "نفس الرهن الرسمي"



المحل:

شروط المال المرهون رهنا حيازيًا: (عقار + منقول)

أن يكون داخل ضمن دائرة التعامل + يجوز الحجز عليه + بيعه استقلالًا بالمزاد العلني.
*المنقولات المادية:

←قيمة: مثل الأشياء القديمة

←مثلية: العقد لا ينعقد إلا بالإفراز، كالسيارات الجديدة + الاثاث الجديد.

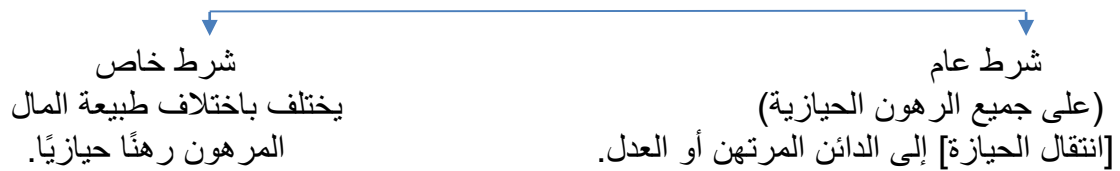
*قد يرد على النقود: مثل لما البنوك يضعونه شرط بعقد بيع أو شراء سيارة.

*منقولات معنوية: مثل المحال التجارية والعلامات، بشرط أن يصلح بيعها استقلالًا بالمزاد العلني.

*رهن الديون: يجوز بحالة حوالة حق، (عدم جواز رهن الدين الذي لا يقبل الحوالة) مثل النفقة، المعاش التقاعدي.

أما رهن الرهون لايجوز، لعدم امكانية بيعه استقلالًا.

نفاذه في مواجهة الغير:



الهدف: تمكين الغير من العلم بوجود الرهن الحيازي ليأخذه في الحسبان

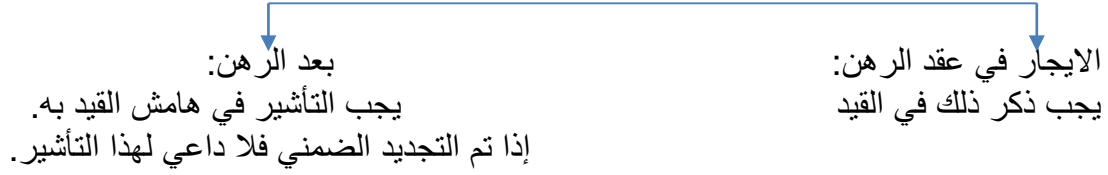
1-لازم تكون الحيازة واضحة ظاهرة لا غموض فيها:

وذلك إما ← بالتسليم الفعلي

أو ← التسليم الحكمي: أي أنه تحت حيازته أصلاً، مثل لو كان الدائن مستأجراً أصلاً للعقار

المرهون رهن حيازي

أو لو كان الدائن قام بتأجيله للمدين الراهن لكن



حالة تعدد الرهون على الشيء الواحد:
يجب أن يقبل من تسلم الشيء أن يحوزه لحساب أصحاب الديون الأخرى، حتى لو كان واحد منهم.
انتقال الحيازة: يتحقق إذا قبل أحدهم أن يحوز الشيء نيابة عنهم.

2- أن تكون الحيازة دائمة مستمرة:
أي أن يكون الشيء المرهون تحت حيازة المرتهن أو العدل حتى تمام الاستيفاء لحق الدائن المرتهن وإلا فإن استرجاع الشيء المرهون من قبل الراهن يعد قرينة على انقضاء الرهن. (طبعاً هذا كله إذا انتقلت الحيازة للمدين مع علم الدائن أي باراته) إذا استرجعه المرتهن ينفذ عندئذ الرهن ← من تاريخ استرجاع الشيء.
عند استرجاع المدين للشيء المرهون (منقول) ثم تصرف فيه للغير، فإن هذا الأخير سوف يتمسك بقاعدة "الحيازة في المنقول سند الملكية"، ولا يكون أمام المرتهن سوى الرجوع على الراهن لا خلاله بضمن سلامة الرهن. وذلك حماية لحسني النية + الأوضاع الظاهرة + استقرار المعاملات.

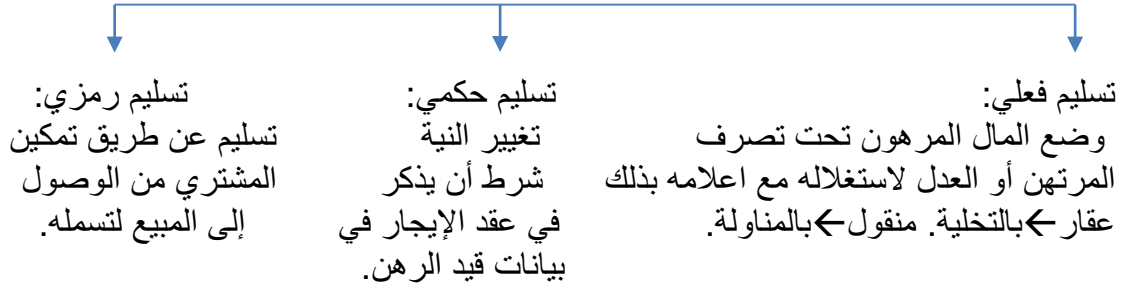
الشروط الخاصة لنفاذ الرهن في مواجهة الغير:
لنفاذ رهن (العقار) رهناً حيازياً يشترط:
1- الحيازة 2- قيد الرهن (تطبيق الأحكام الخاصة بالرهن الرسمي)
الاستثناء: تأجير العقار المرهون إلى الراهن ← يجب شهر عقد الايجار أو التأشير على هامش القيد.
*نفاذ الرهن يبدأ من اجتماع الأمرين معاً، أي منذ اللحظة التي يجتمع فيها انتقال الحيازة والقيد.
*القيد والمحويتم بعقد عرفي مصدق على توقيعات أطرافه.
*إجازة الرهن الحيازي لا تحتاج لإقرار رسمي لأنه يتحقق بورقة عرفية.

لنفاذ رهن (المنقول) رهناً حيازياً:
1- انتقال الحيازة 2- كتابة عقد الرهن في ورقه ثابتة التاريخ ومتضمنه معلومات دقيقة عن الدين المضمون بالرهن والمنقول المرهون. (الكتابة ليست للانقضاء ولا للإثبات وإنما للنفاذ في مواجهة الغير)

لنفاذ رهن (الدين) رهناً حيازياً:
في حق المدين ← نافذاً في حقه منذ اعلانه بالرهن أو قبوله إياه.
الغير ← 1- حيازة الدائن المرتهن أو العدل سند الدين المرهون. 2- إعلان المدين بالرهن أو التاريخ الثابت لقبوله (أي أن يكون نافذاً في مواجهة المدين).

أثار الرهن الحيازي:
في العلاقة بين أطرافه:
الراهن:

- 1- التزام الراهن بضمان هلاك المرهون أو تلفه "نفس الرهن الرسمي"
- 2- التزام بضمان سلامة الرهن ونفاذه.
- أي لا يسلب حيازة المرهون، هدم العقار، ..
- وإلا للمرتهن الحق في 1-اتخاذ الاجراءات التحفظية. 2-طلب فسخ العقد. 3-التنفيذ بمقابل. 4-
- التمسك بسقوط الأجل وحلول الدين.
- اختلاف عن الرهن الرسمي: هو أن بالرهن الحيازي لايتشرط إنقاص قيمة المرهون إنقاص كبير، يكفي مجرد الانقاص.
- 3-تسليم المال الرهون: تنطبق أحكام تسليم المبيع نقل الحيازة يكون للدائن/ العدل شرط موافقته.
- أما الراهن فلا يجوز أن يحتفظ بحيازة المرهون باعتباره عدلا إلا في حالة استئجار العقار المرهون.
- أنواع التسليم:



-في حالة اخلال المدين بالتسليم، للمرتهن الحق في:
- التنفيذ العيني
-فسخ عقد الرهن+التعويض ان كان له مقتضى
في حالة فسخ العقد يسقط الاجل ويحل الدين.

التزامات الدائن المرتهن:

- 1-حفظ الشيء المرهون وصيانتته:
يختلف باختلاف طبيعة المال محل الرهن.
مثال: أرض زراعية ← زراعتها, سيارة ← سيرفس وصيانة دين ← مطالبة قضائية لمنع سريان التقادم.
- نوع الالتزام: محل خلاف: لكن الاغلب والاصح انه التزام بتحقيق نتيجة لان المشرع فرض على المرتهن التزام بسلامة الشيء المرهون، بحيث يرده إلى الراهن بعد انتهاء الرهن بالحالة التي استلمها منه ولا يعفى إلا بإثبات السبب الاجنبي.

2-التزام المرتهن بإدارة المال المرهون واستثماره: "بذل عناية" الاعمال التي تهدف إلى استغلال المال المرهون دون المساس بأصله:

- أعمال إدارة معتادة:
الاعمال التي لا يترتب عليها
إحداث تغيير أساسي في الشيء أو
تعديل الغرض الذي أعد له.
- أعمال إدارة غير معتادة:
فيها تغيير ساسي على الشيء أو
في الغرض الذي أعد له.

*لا يجوز للدائن القيام بها إلا إذا وافق الراهن.
فلا يجوز مثلا أن يغير رخصة المال المرهون
من مخزن إلى فندق.
*أو تأجيره بما يزيد عن 3 سنوات، وإلا فلا
ينفذ ما زاد عن 3 سنوات إلا بموافقة المالك.

القاعدة: أن المرتهن يدير المال المرهون دون مقابل لأنه واجب عليه "التزام" بمقتضى عقد
الرهن الحيازي. ولكن لا يوجد مانع من الاتفاق بين المرتهن والراهن على خلاف ذلك.

مهم: إذا الدائن المرتهن استعمل المال المرهون ← يجب أن يكون بمقابل ← قاعده أمره لا
يجوز مخالفتها لمنع أي تحايل على حظر الفوائد الربوية المنصوص عليها في القانون المدني.
-هذا الالتزام هو التزام ببذل عناية، فإذا أهمل إهمال جسيم: جاز للراهن الرجوع على المرتهن
وفق القواعد العامة في المسؤولية المدنية + وضع الشيء المرهون تحت الحراسة أو استرداده
إذا دفع ما عليه من دين.
هناك حالات يجب فيها تدخل من الراهن حتى يستطيع المرتهن أن يدير المرهون.

ثار خلاف في الفقه حول صفة المرتهن أثناء إدارته للمال المرهون واستثماره:
-البعض قال أنها: نيابة اتفاقية: رأي محكمة النقض المصرية
-نائب نيابة قانونية

-باعتباره أصيل عن نفسه والدليل هو أن المشرع سمح للمرتهن أن يؤجر العقار المرهون
للراهن نفسه.

الأصل: أن يكون ريع العقار المرهون للراهن(على اعتبار أن ثمار الشيء تكون لمالك المال
المرهون) فالمرتهن يده يد أمينة عليه.
ولكن: القانون المدني خول الدائن الذي قبض ثمار العقار المرهون (سلطة خصم الدين
المضمون بالرهن) حتى لو لم يكن الدين مستحق الاداء أي لم يحل أجله. ولا يعتبر مقاصة لأن
شروط المقاصة أن يكون الدينين مستحقين الأداء.

المشرع نظم حق المرتهن بخصم الدين من صافي ما يغله من ثمار: وفق:

- 1-خصم تكاليف المحافظة على المال المرهون واصلاحه "تكاليف الصيانة"
- 2-خصم التعويضات التي يستحقها الدائن المرتهن لأي سبب من الاسباب.
- 3-خصم التكاليف المقرره لعقد الرهن.
- 4-خصم أصل الدين.

بعد استيفاء حقه يلتزم الدائن المرتهن أو العدل برد المال المرهون.

3-التزام الدائن المرتهن برد المرهون: ملاحظتين على مادة 1040

1- أنها قصرت رد المرهون في حالة استيفاء الدين، ولكن المفروض أن هذا الالتزام يكون قائم في الحالات التي ينقضي فيها الدين لأي سبب من الاسباب كالإبراء, سقوط الدين, سقوط القيد, بطلان القيد.

- المفروض يشمل العدل وليس فقط المرتهن.

في حالة امتناع العدل أو الدائن المرتهن عن رد الشيء المرهون إلى الراهن طواعية يكون لهذا الأخير إجباره قضاء على ذلك من خلال دعويين:

1-دعوى شخصية يمنحها له حق الرهن الحيازي "حتى لو لم يكن مالك"

2-دعوى الاستحقاق باعتباره مالك للمرهون "لاتسقط أبدا".

آثار الرهن الحيازي بالنسبة للغير:

إذا كان العقد صحيح ونافذ في حق الغير، فإنه يخول الدائن المرتهن ثلاثة حقوق:

← الحق في حبس المرهون ← الحق في التقدم ← الحق في التتبع.

فلمرتهن أن يمارس حقه في حبس المرهون ليس فقط تجاه الراهن والكفيل العيني بل كذلك تجاه الغير. كمشتري المرهون بعد قيد الرهن. ولا يعتبر حائز. (لأنه أصلاً لا يحوزه)

-رسو المزاد:

على العقار: لايجوز التمسك بالحق في الحبس لأن العقار يتطهر من جميع الرهون وينتقل حق المرتهن إلى الثمن.

على المنقول:

الراسي عليه المزاد قبل الدائن المرتهن:
لا يجوز له التمسك بحقه في الحبس.

الراسي عليه المزاد متأخر
عن الدائن المرتهن في المرتبة:
له أن يمارس حق الحبس.

يبقى حق الدائن في الحبس قائم إلى حين استيفاء دينه كامل، فالوفاء الجزئي للدين لا يمكن المدين من المطالبة باسترداد المرهون (عدم تجزئة الرهن).

إذا خرج منه المال الحبوس دون رضاه:

العقار: (حق استرداد الحيازة) ← خلال 3 سنوات من تاريخ العقد " حتى لو كان الحائز حسن النية".

المنقول: (استرداد المنقول المفقود أو المسروق) ← خلال 3 سنوات من تاريخ الفقد أو السرقة "حتى لو كان بسند صحيح أو حسن النية" ولكن لو كان الحائز قد اشترى المنقول المفقود أو المسروق, فله "المشتري" أن يحبس المنقول المرهون. ويطلب من الدائن المرتهن تعجيل الثمن الذي دفعه.

التقدم / سبق شرحه.

التتبع: تتبع معنوي للملكية، لان الدائن هو من يحوز المرهون. ← من أجل التنفيذ عليه حتى لو انتقلت ملكيته.

مشتري العقار المرهون ← لاينطبق عليه وصف الحائز فلا يمكنه التخلي أو التطهير ولكن يمكنه الوفاء للمرتهن فينقضي الرهن وتكون ملكيته خاصة، ويحل محل الدائن وفقاً للقواعد العامة في القانون.

فاعلية حق التتبع ← تقل كثيرا اذا كان المرهون منقولاً بسبب (قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز حسن النية).

انقضاء حق الرهن الحيازي:

← بصفة تبعية ← بصفة أصلية.

1- بصفة تبعية: م 1045 نفس الرسمي

انتقال حيازة المرهون للدائن المرتهن يتضمن اقرار ضمني من الراهن بوجود حق الدائن المرتهن فلا تبدأ سريان مدة تقادم الدين حتى لو أصبح مستحق الاداء إلا بعد خروج المرهون من يد المرتهن.

إذا شرط انقطاع مدة التقادم: أن يكون الراهن هو المدين أما لو كان كفيل عيني ← لا تنقطع المدة. (لا تسري في مواجهة الكفيل العيني).

2- بصفه اصلية: (زوال الرهن مع بقاء الدين)

1- تطهير العقار المرهون:

لا يجوز، ولكن يتصور لو أن العقار نفسه مرهون رهن رسمي وقام الحائز بتطهيره فيتطهر من كل الرهون.

2- اتحاد الذمه.

3- بيع المرهون في المزاد العلني:

ممكن البيع دون اتباع إجراء التنفيذ الجبري من قبل الراهن بعد أخذ إذن من المحكمة.

4- تنازل الدائن ← لازم أهلية كاملة، و قد يكون صريح أو ضمني مثل إذا تخلى الدائن باختياره عن الشيء المرهون.

5- هلاك الشيء هلاك كلي:

أما الجزئي لا يؤدي إلى انقضاء الرهن (قاعده عدم جواز تجزئة الرهن) فيظل ماتبقى من الشيء ضامن لكل الدين.

6- فسخ الرهن: يسقط الاجل ويحل الدين.

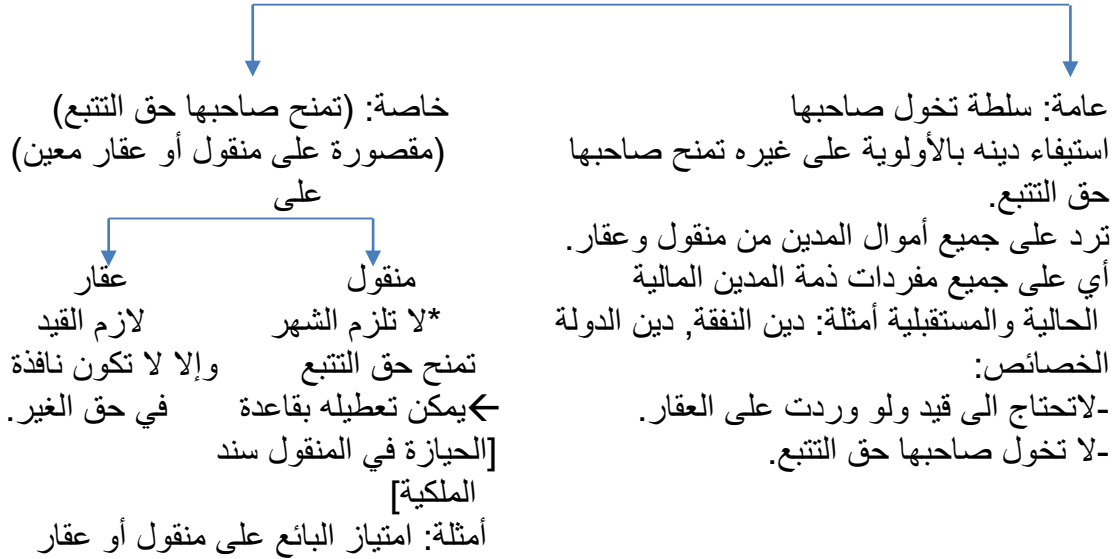
حقوق الامتياز:

المشرع لم يضع تعريف محدد لحق الامتياز، لأنه حتى الآن مختلف فيه، ولم يشير إلى أن الامتياز حق عيني، لأن بعض حقوق الامتياز ترد على جميع أموال المدين (حقوق الامتياز العامة) بخلاف الحق العيني الذي لا يتصور وجوده إلا إذا كان محله معين بالذات. كما أن بعض حقوق الامتياز لا تخول سلطة التتبع على الرغم أنها من أهم مظاهر ورود الحق على الشيء.

خصائص حق الامتياز:

- 1- لا يوجد الامتياز إلا بنص صريح من القانون ← لأنه استثناء من قاعدة المساواة بين الدائنين. بالتالي لا يمكن أن يوجد بناء على اتفاق، لائحة.
- 2- الامتياز استثناء فلا يجوز القياس عليه أو التوسع فيه. فلا يجوز تقرير امتياز للمتقاض قياساً على امتياز البائع بالرغم من اتحاد العلة.
- 3- لا يترتب عليه انتقال حيازة المال محل الحق الممتاز إلى الدائن (صاحب حق الامتياز). على خلاف الرهن الحيازي.
- 4- يعد حق تبعية فهو بمثابة ضمان للوفاء بالدين، لذلك فإنه يتبع الدين الذي يضمنه وجوداً وعدمياً.
- 5- الامتياز يتقرر لصفة في الدين ولا يتعلق تقريره بالنظر إلى شخص الدائن. على خلاف الرهن الرسمي.

أنواع الحقوق الممتازة:



نفاذ حق الامتياز:

1- حقوق الامتياز العامة: سواء على منقول أو عقار:
نافذ في مواجهة الغير فور نشوئه دون حاجة إلى اتخاذ إجراء معين.

2- حقوق الامتياز الخاصة:

- على منقول: نافذة في مواجهة الغير بمجرد نشوئه دون حاجة لاتخاذ أي إجراء معين.
- على عقار: تسري عليه أحكام عقد الرهن الرسمي، فيما لا يتعارض مع طبيعته مثل التطهير والقيود وتجديده ومحوه.
لذلك يجب قيده حتى ينفذ في مواجهة الغير وتحسب أولوية صاحب حق الامتياز من تاريخ القيد.
الاستثناء: حقوق الامتياز الخاصة على عقار المقررة للخزانة العامة: لا يشترط القيد لنفاذها.

آثار حقوق الامتياز:

تختلف الآثار حسب نوع الامتياز.

حق التقدم يتمتع به صاحب الامتياز العام والخاص.

حق التقدم: تخف حدته إذا كنا أمام منقول لأنه قد يكتسبها شخص وفق لقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية.

تسري على الامتياز ما يسري على الرهن الرسمي من أحكام متعلقة بهلاك الشيء أو تلفه.

- إذا هلك الشيء محل الامتياز وحل محله مال آخر ينتقل الامتياز إليه.

- إذا هلك بخطأ المدين فللدائن الخيار بين استيفاء الدين أو طلب تقديم تأمين كافي.

- إذا هلك لسبب أجنبي فللمدين الاختيار.

مراتب الامتياز يحددها المشرع، وإذا لم يذكر مرتبته فإن مرتبته تكون متأخرة عن جميع

الحقوق المنصوص على أولويتها في القانون.

الحقوق الممتازة في المرتبة الواحدة: تستوفى بنسبة قيمة كل منها مالم يوجد نص يقضي بغير ذلك.

حق التتبع:

- حقوق الامتياز العامة: لا تمنح صاحبها حق التتبع، ماعدا: امتياز المبالغ المستحقة للخزانة العامة "ضرائب، رسوم، حقوق أخرى".

وتستوفى هذه المبالغ من ثمن الأموال المثقلة بالامتياز في أي يد كانت، قبل أي حق آخر حتى لو كان ممتاز أو مرهون، عدا المصروفات القضائية لأنها تسبق الخزانة العامة.

- حقوق الامتياز الخاصة: تخول صاحبها حق التتبع.

انقضاء حقوق الامتياز:

ينقضي بنفس الطرق التي ينقضي بها حق الرهن الرسمي والحيازي بالفقر الذي لا يتعارض مع طبيعة الامتياز.

1- ينقضي بشكل تباعي، إذا انقضى الدين الضامن له لأي سبب "كالإبراء، المقاصة..".

2- باتحاد الذمة، النزول عن الامتياز "سواء كان امتياز عام أو خاص"

3- هلاك المحل ← ينتقل إلى المال الذي يحل محل الامتياز "غير متصور بالامتياز لأنه يرد على جميع أموال المدين الحاضرة والمستقبلية"

الأحكام الخاصة لحقوق الامتياز:

- حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على المنقول والمقدمة على غيرها:

1-المصرفوات القضائية:

أولوية مطلقة على غيرها من الحقوق

شروط تحقق امتياز المصرفوات القضائية:

- 1- أن تكون المبالغ التي تضمنتها المصرفوات قد أنفقت في إجراءات قضائية: فيخرج عنه أي مبلغ يدفع لتسوية النزاع تسوية وديه كمصرفوات القسمة الرضائية.
- 2- أن تنفق من أجل المحافظة على أموال المدين وبيعها وتوزيعها.
- 3- أن تكون قد دفعت لمصلحة جميع الدائنين: (فهذه المبالغ تكون ممتازة بالنسبة لمن استفاد منها فقط)

محل الامتياز هنا ← الثمن وليس المال الذي أنفقت المصرفوات في حفظه.

2-المبالغ المستحقة للخزانة العامة: قد تكون امتياز عام أو خاص

-القضاء + القانون ← يخول الدولة حق التمتع في هذا الامتياز / -أسبق في المرتبة على أي حق امتياز عقاري آخر أو رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده.

3-امتياز حفظ المنقول واصلاحه:

تقدم فيها بينها بحسب الترتيب العكسي لتواريخ صرفها.

حقوق الامتياز العامة: 1074م تستوفى بعد $1+2+3$ ^ المذكورة في الأعلى.

للحقوق الآتية امتياز بقدر ماهو مستحق في ال6 أشهر الأخيرة:

- 1-المبالغ المستحقة للخدم والعمال وكل أجبر آخر من أجرهم:
كل من يعمل لدى الغير بمقابل سواء مكتب محامي/ قطاع نفطي/ خاص/حكومة/خدم

2-امتياز دين النفقة: يشمل دين النفقة المقرر للزوجة/ نفقة الابناء/الاقارب(الأصول والفروع وإن نزلوا)

الدين حتى يكون ممتاز: لا بد أن يكون مستحق الاداء + على المبالغ المقررة للنفقة [عن ال6 شهور الأخيرة فقط]

-وهذا الامتياز يثقل جميع أموال المدين بالنفقة (عقارات/منقولات) دون حاجة لقيده استثناء: فيما يخص دين نفقة الزوجه:

له أولوية مطلقة على جميع الديون حتى المصرفوات القضائية.

أما بقية النفقات فإنها تلي 1 2 3 المذكورة بالأعلى بالمرتبة

-إذا تزامت الامتيازات المنصوص عليها يتم استيفاء الديون حسب نسبة كل منهم، باستثناء نفقة الزوجة له أولوية مطلقة لأن قانون الأحوال الشخصية صدر عام 1984 والمدني صدر 1980 ← اللاحق يعدل السابق.

حقوق الامتياز الخاصة: الواقعة على منقول ذوات المرتبة المتأخرة

1-المصرفوات الزراعية

2-امتياز مؤجر العقار

3-امتياز صاحب الفندق

4-امتياز بائع المنقول

5-امتياز المتقاسم.

تابع حقوق الامتياز الخاصة على منقول:

- 1- امتياز مؤجر العقار: الحق الممتاز: على المنقولات يشترط توافر عدة شروط
- عقد ايجار صحيح ونافذ
- عقد ايجار محله مباني وليس مفروشات في عين
- الحق المضمون بالامتياز ناتج عن عقد الايجار، مثل الأجرة، اصلاح الاضرار..
اما لو قرض او دين ناتج عن استمرار المستأجر في الانتفاع بالعين رغم انتهاء عقد الايجار
لايضمنها الامتياز.

محل الامتياز: ليس كل ما يوجد في العين وانما بعض المنقولات:

- 1- منقولات مادية داخل العين (حتى لو لم يكن الهدف من وجودها الانتفاع بالعين المؤجرة، أما حقوق ملكية فكرية، أو ديون فإنها ← خارج نطاق الامتياز
- 2- مما يجوز الحجز عليه:
ألا تكون ما يلزم المدين وزوجته للمعيشة وثيابهم.
ولايجوز الحجز على كتب أو أدوات مزاوله المهنة أو الحرفة

3- المنقولات المملوكة للمدين أو لزوجته:

- مملوكة للغير والمؤجر لا يعلم ← يمتد لها امتياز المؤجر.
إذا كانت مملوكة لمستأجر من الباطن:
في حالة:

* عدم موافقة المؤجر:

- ← يمتد لها الامتياز حتى لو كان المؤجر يعلم أنها مملوكة للباطن.
* إذا كان المؤجر موافق على الايجار من الباطن:
← لا يشملها الامتياز إلا إذا كانت هناك علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر حسب
نص المادة 604

أولوية امتياز المؤجر:

المرتبة السادس، لمدة سنتين

- * امتياز خاص ← يخول صاحبه حق التتبع ← يتتبع المنقول الذي تم اخراجه من غير رضاه أو دون علمه طالما أن المنقولات الموجودة غير كافية للوفاء بديونه.
ويبقى الامتياز حتى لو تم بيعها لشخص سيئ النية، أما لو بيعت لشخص حسن النية تنتقل له خالية من أي تكليف لكن

إذا وقع المؤجر حجز استحقاقى على المنقولات خلال 30 يوم من نقلها دون علمه يبقى الامتياز قائم لمدة 3 سنوات ومن يشتري المنقولات خلال هذه المدة تنتقل له الملكية محملة بالامتياز حتى لو كان حسن النية ولكن له أن يلزم المؤجر برد الثمن إذا كان قد اشتراها من السوق أو مزاد علني أو ممن يتجر بمثله.
إذا علم المؤجر بخروج المنقولات ولم يعترض ينقضي الامتياز على هذه المنقولات.

2- امتياز بائع المنقول:

- يضمن الثمن أو ماتبقى منه + ملحقاته سواء كان الثمن حال أم مؤجل ولا يشمل شيء غيره كالتعويض الناشئ عن فسخ البيع.
يشترط وجود عقد بيع صحيح
سواء كان المنقول مادي أو معنوي.

*محل الامتياز:

-المنقول نفسه

• في حالة تعدد المبيع بثمن واحد فان كل مبيع يضمن الثمن كله.

كما لو تم بيع 5 سيارات فان كل سياره تضمن الثمن كله ((لأنه لايجوز تجزئة الامتياز))

-يظل الامتياز قائم مادام المنقول محافظ على ذاتيته.

-أما تحوله الى عقار بالتخصيص لا يؤدي إلى انقضاء الامتياز.

-مرتبه هي المرتبة السابعة: ولكن

قد يتقدم على امتياز المؤجر + صاحب الفندق ← إذا كانا عالمين بوجود امتياز البائع وقت

وضع المنقول في العين المؤجرة أو غرفة الفندق.

*يمنح صاحبه سلطة التتبع

عند التزاحم بين الامتياز والدائنين المرتهنين رهن رسمي:

الأخر:

يجب تطبيق قاعدة (الحياسة في المنقول
سند الحائز) فيتقدم المرتهن رهنا رسميا
إذا كان حسن النية وقت رصد المنقول لخدمة
العقار، أي أنه يجهل بوجود الامتياز.

جانب من الفقه:

امتياز بائع المنقول يتقدم
على الدائن المرتهن ولو كان حسن النية.

حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار:

١-امتياز بائع العقار:

-الامتياز يضمن ثمن العقار المبيع وملحقاته، سواء كان معجل أو مؤجل، سواء انتقلت الملكية
أم لا طالما تم البيع.

-شروطه:

أ-وجود عقد بيع صحيح سواء عرفي أو رسمي.

سواء ورد على العقار كله أو جزء مفرز أو حصة شائعة منه.

ب-يضمن الامتياز المبالغ المستحقة بمقتضى عقد البيع [الثمن + ملحقاته مثل نفقات التسجيل]
لكن لا يضمن التعويض المحكوم به للمشتري بسبب فسخ عقد البيع ← لأنه لا يعتبر دين ممتاز.

ج-أن يكون العقار مما يجوز بيعه استقلالا بالمزاد العلني

كبيع حق الانتفاع/ الاستعمال، أما لو كان حقوق الارتفاق فلا يجوز الحجز عليه ومن ثم لا
يكون لمشتريه حق امتياز يثقل الثمن.

*لا يكون نافذ في مواجهة الغير إلا إذا تم قيده

ملاحظة:

١-لا يتقدم هذا الامتياز على الامتيازات العامة ولو وردت على عقار.

٢-يتقدم امتياز المهندسين والمقاولين بسبب التحسينات التي يقومون بها بعد البيع، حتى لو كان
تاريخ القيد متأخر عن قيد امتياز بائع العقار.

٢- امتياز المقاولين والمهندسين:

يشترط:

- ١- أن يكون هناك عقد مقاوله بين المدين و المقاول أو المهندس:
- أما لو عمال عاديين ← نطبق قانون العمل
- سواء كان التعاقد من المالك أو المستأجر أو الفضولي
- لا يستفيد من هذا الامتياز المقاول من الباطن ولكن وفق المادة ٦٨ يستوفون حقهم بالامتياز على المبالغ المستحقة للمقاول الأصلي.

*محل الامتياز:

ما زاد عن قيمة العقار بسبب أعمال التشييد والبناء وقت بيع العقار فقط.

*المرتبة:

- بما أنه امتياز خاص على عقار إذاً يجب تقييده .
- *يتقدم على امتياز بائع العقار والدائن المرتهن رهن رسمي على ذات العقار حتى لو كان تاريخ قيده متأخر عن قيد امتياز البائع والدائن المرتهن.

ترتيب الحقوق الممتازة:

- 1-نفقة الزوجة
- 2-مصروفات قضائية
- 3-خزانة عامة "لا يشترط فيها القيد حتى لو على عقار"
- 4-حفظ المنقول واصلاحه.
- 5-الأجير والعمال
- 6-النفقة عامة
- 7-مؤجر العقار
- 8-بائع المنقول خاصة على منقول
- 9-مقاول مهندس التحسينات على عقار
- 10-بائع العقار