

المحاضرة الثانية عشر

الاثار التي تترتب على مباشرة حق التتبع

(مركز الحائز في حال نزع الملكية)

ماهو مركز الحائز في حال مباشرة إجراءات نزع الملكية على العقار المرهون من قبل الدائن المرتهن عند حلول اجل الدين ؟ يجوز للحائز ان يدخل كمزايد في المزايمة او لا وفي حال دخوله للمزايمة يجب ان نفرق بين حالتين :

الحالة الأولى اذا رست المزايمة على الحائز : اذا رست عليه المزايمة اصبح مالكا للعقار بموجب سند ملكيته الأصلي وليس من وقت الحكم برسو المزايمة أي ان المزاوم مجرد تحرير للعقار من الرهن وتأكيد ملكيته دون منازع (دين يثقل العقار) ، وبذلك تبقى علاقة الحائز بمن نقل اليه الملكية محكومة بهذا السند ، ورسو المزايمة على الحائز يتحرر العقار من الرهن وعليه ان يودع ثمن مرسى المزاوم في صندوق المحكمة تتولى توزيعه على الدائنين حسب مراتبهم .

الحالة الثانية اذا رست المزايمة على غير الحائز : اما اذا رست المزايمة على شخص اخر غير الحائز سواء دخل في المزايمة ام لا فهنا من رست عليه المزايمة يتلقى حقه من الحائز بمقتضى حكم رسو المزايمة ، أي ان حكم المزاوم بمثابة بيع صادر من الحائز الى الراسي وبذلك لا بد له من تسجيل ملكيته وبدون ذلك يبقى الحائز مالكا للعقار ويترتب على هذه الحالة :

1- ان الثمن الذي رسي به المزاوم يعتبر ملكا للحائز يستوفي منه الدائنون المرتهين ديونهم وما تبقى فهو له .

2- ان الرهون التي قررها الحائز في الفترة ما بين اكتساب الملكية وتسجيل حكم مرسى المزاوم تعتبر صحيحة وتكون لها مرتبة .

3- حقوق الارتفاق والاستعمال والسكنى التي يكون الحائز قد رتبها تعد صحيحة ولكنها لا تنفذ في حق الدائن المرتهن فالعقار يباع خاليا منها .

رجوع الحائز : هنا يطرح التساؤل ماهي حالات رجوع الحائز ؟ او تكلم عن حالات رجوع الحائز ؟ للإجابة على ذلك يجب ان نميز بين حالتين :

أولا : رجوع الحائز على المالك السابق

للحائز ان يرجع على من تلقى منه الملك بدعوى ضمان الاستحقاق وفقا لقواعد الضمان ولكن ليس له الرجوع اذا كان الاستحقاق بخطئه مثال ذلك انه لم يتمسك ببطلان الرهن او انقضاء الدين ، وموضوع دعوى الضمان هو تعويض الحائز لكل ما لحقه من ضرر بسبب تحمل العقار بالرهن وليس فقط استرداد الثمن الذي رسا به المزاد لان هذا الثمن غالبا ما يكون اقل من القيمة الحقيقية للعقار .

ثانيا : رجوع الحائز على المدين

للحائز ان يرجع على المدين بدعوى الكسب بلا سبب بما دفعه من زيادة عما في ذمته بمقتضى سند ملكيته ويحل محل الدائنين الذين وفاهم حقوقهم ، فلو كان للدائن الذي استوفى دينه من ثمن العقار المنفذ عليه رهن اخر قدمه له المدين وقام الحائز بوفاء قيمة هذا الرهن حل محله الحائز ورجع على المدين بدعوى الحلول .

هل يجوز للحائز الرجوع على الكفيل العيني والشخصي ؟

لا يجوز للحائز ان يرجع على الكفيل العيني او الشخصي ، والسبب في ذلك اذا فرضنا ان العقار لم ينتقل الى يد الحائز وكان باقيا في يد المدين فهنا لا يجوز للمدين ان يرجع على الكفيل في حال التنفيذ على العقار فلا يجوز اساءه مركز الكفيل بمجرد ان قام المدين بالتصرف بالعقار الى الحائز ، إضافة الى ذلك فان الحائز يتحمل نتيجة التنفيذ على العقار لأنه يجب عليه وهو يعلم ان العقار مرهون ان لا يدفع الثمن الى المدين ويقوم عرض قيمته على المرتهن ليحرره من الرهن وبذلك يبرئ نفسه في ذات الوقت من الثمن تجاه المدين .

انقضاء الرهن التأميني

أولا : انقضاء الرهن بصفة تبعية

الرهن تابع للالتزام المضمون فهو ينقضي حتما بانقضاء الدين بشرط ان يكون الدين قد انقضى تماما لان الرهن لا يقبل التجزئة ولكن اذا كان الدين قد انقضى ثم عاد بزوال سبب انقضائه كما لو كان الوفاء صادر من شخص غير ذي اهليه فهنا يرجع الرهن برجوع الدين مع ملاحظة حق الغير حسن النية ، اذا كان الغير حسن النية قد كسب على العقار المرهون في الفترة بين انقضاء الدين وعودته هنا يحترم حق الغير حسن النية ولا يسري الرهن في مواجهته .

مالحكم اذا تم قضاء الدين من شخص غير ذي أهلية ؟ الجواب أعلاه

ثانيا : انقضاء الدين بصفه اصلية

وذلك بعده حالات :

- 1- بيع العقار في المزاد العلني بسبب التنفيذ الجبري عليه
- 2- تحرير العقار
- 3- اتحاد الذمة أي اذا اجتمعت في ذات الشخص صفة الدائن والمدين أي اذا اصبح الدائن المرتهن مالك العقار المرهون او انتقلت اليه ملكية العقار المرهون .
- 4- التنازل عن حق الرهن التأميني يحق للدائن المرتهن التنازل عن حق الرهن دون الدين .
- 5- هلاك العقار المرهون
- 6- التقادم ليس المقصود هنا هو سقوط الدين المراد هنا هو التقادم الذي ينقضي به الرهن التأميني دون الدين وهذا لا يمكن تصوره اذا كان العقار بيد الراهن لان الرهن لا ينقضي الا بانقضاء الدين تبعا له ، ولكن اذا انتقل العقار الى الحائز من الممكن تصور انفصال الدين عن الرهن من حيث التقادم لان الحائز لا يكفل الدين وتسقط دعوى تقادم الرهن مستقلة عن الدين اذا سكت المرتهن عن رفع دعوى الرهن على الحائز مدة 15 سنة من وقت حلول اجل الدين وتنقطع مدة التقادم بإنذار الحائز بدفع الدين والتقادم المقرر بالنسبة للحائز هو تقادم

من نوع خاص فهو ليس تقادم مكسب لان الحائز لا يريد منه كسب حق وانما التخلص من عبئ ولا تقادم مسقط .

هل الموت يعد سببا لانقضاء الرهن التاميني ؟

لا يعد كذلك لان العقار ينتقل محمل بالرهن الى الورثة وهذا ما نصت عليه المادة (1320) م.ع (لا يبطل الرهن بموت الراهن او بموت المرتهن) .

ما المقصود بالوفاء المعجل ؟

يجوز للمدين ان يقوم بوفاء الدين للدائن المرتهن قبل حلول اجل الدين واذا لم يقبل الدائن للمدين ان يودع المبلغ في صندوق المحكمة مع ملحقاته وما يكون قد اشترط من تعويض بسبب الوفاء المعجل وعندئذ يفك الرهن .