

المحاضرة الثامنة

إجراءات التحرير

للحائز حق تحرير العقار المرهون رهن تأميني الى يوم توقيع الحجز على العقار من قبل الدائن المرتهن ، أي يبقى حقه قائماً من يوم الإنذار بدفع الدين الى يوم التنفيذ على العقار ولا يجوز ان يتم التحرير بعد الحجز لان العقار في هذه الحالة يكون معداً لان يباع في المزاد العلني فاذا اراد الحائز عرض قيمة العقار على الدائنين المسجلة حقوقهم على العقار يتقدم بالمزايدة ، أول اجراء في التحرير هو قيام الحائز بتوجيه اعلان الى الدائنين في محل إقامتهم يتضمن عدة بيانات :

١- خلاصة من سند ملكية الحائز للعقار تبين نوع التصرف وتاريخه وتحديد العقار تحديداً دقيقاً وتعيين مالكة واذا كان التصرف الذي انتقل بموجبه العقار الى الحائز بيع يجب ان يذكر من ضمن البيانات الثمن وملحقاته .

٢- بيان الحقوق التي تم تسجيلها على العقار قبل تسجيل سند الحائز وتاريخ تسجيلها وأسماء الدائنين .

٣- المبلغ الذي يقدره الحائز قيمة للعقار ويجب ان لا يقل عن السعر الذي يتخذ أساساً لتقدير الثمن في حالة نزع الملكية وان لا يقل أيضاً عن الباقي في ذمة الحائز من ثمن العقار اذا كان التصرف بيعاً .

والغرض من ذكر هذه البيانات ان يطلع الدائنين على حالة العقار وما عليه من تكاليف وقيود وان يعرفوا الثمن الذي يبيع به العقار حتى لا تقل القيمة التي يعرضها الحائز عن المتبقي في ذمته وحتى يختاروا اذا كان التحرير من صالحهم ام لا ، وعدم شمول الإعلان على هذه البيانات يؤدي الى بطلانه ولكن بشرط ان يكون النقص في بيانات جوهرية .

الاثار التي تترتب على التحرير

١- **قبول عرض التحرير :** للدائنين الذين يعرض الحائز عليهم قيمة العقار المرهون ان يقبلوا العرض او يرفضوه فاذا وافقوا جميعاً على هذا العرض صراحة او سكتوا عن طلب بيع العقار في المدة القانونية (وهي ثلاثين يوماً من اخر اعلان) يعتبر عرض الحائز في هذه الحالة مقبولاً .

٢- **رفض عرض التحرير:** يجوز لكل دائن مسجل حقه على العقار المطلوب تحريره مهما تأخرت مرتبته ولكل كفيل لهذا الحق ان يرفض عرض الحائز لقيمة العقار ، غير ان الرفض لا يكفي لوحده

بل يجب ان يحصل طلب البيع خلال مدة ثلاثين يوما من تبليغ اخر اعلان ويكون طلب البيع بإعلان رسمي الى الحائز والى المالك السابق للعقار والى المدين الأصلي للدين الموثق بالرهن ، ويجب على طالب البيع ان يودع في صندوق المحكمة مبلغا كافيا لتغطية بيع العقار بالمزايدة ولا يجوز استرداد ما تم صرفه من المصروفات اذا لم ترسي المزايدة على احد لعدم تقديم عطاء يزيد عن المبلغ الذي عرضه الحائز .

وهذه هي الإجراءات الواجبة الاتباع اذا تم طلب بيع العقار من قبل احد الدائنين او احد الكفلاء ، ومتى تم طلب بيع العقار لا يجوز ان يتم التنازل عن ذلك الا بموافقه جميع الدائنين او الكفلاء .

الاثار التي تترتب على مباشرة حق التتبع (مركز الحائز في حالة نزع الملكية) ؟

يجوز للحائز ان يدخل في المزايدة بعد ان يطلب بيعه في المزاد العلني سواء كان ذلك بناء على طلب الدائنين عند عرض قيمة العقار عليهم من قبل الحائز بموجب اجراء التحرير ورفضهم تلك القيمة ، او في حالة عدم قيام المدين بدفع قيمة الدين في الاجل المجدد رغم انذار الدائن له فليس امامه سوى التنفيذ على العقار اي مباشرة اجراءات نزع الملكية وفي كلا الحالتين يجوز للدائن الدخول بالمزايدة وهنا نحتمل احتمالين :

١- **رسو المزايدة على الحائز :** اذا رست المزايدة على الحائز فان الملكية تنتقل اليه من تاريخ سند الملكية الاصيلي ولبيس من وقت رسو المزايدة ولا يكون رسو المزاد الا تأكيدا لانتقال الملكية للحائز وبرسو المزايدة على الحائز يتحرر العقار من الرهون التأمينية وجميع الحقوق المثقلة عليه بعد ان يقوم الحائز بايداع ثمن المزاد في صندوق المحكمة .

٢- **رسو المزايدة على غير الحائز :** اذا رست المزايدة على غير الحائز في فان الشخص الذي رست عليه المزايدة يصبح مالك للعقار بموجب مرسى المزاد وهنا لايد ان يسجل ذلك العقار لانتقال الملكية الى من رسي عليه المزاد وخلاف ذلك اذا لم يتم تسجيل العقار بعد مرسى المزاد يترتب على ذلك عدة اثار تضر بها حقوق من رسي عليه المزاد وهي :

أ- ان الثمن الذي رسي به المزاد يعتبر ملكا للحائز يستطيع الدائنون استيفاء حقوقهم منه .

ب- الرهون التي يقررها الحائز في الفترة بين اكتساب الملكية بحكم المزاد وبين تسجيله في التسجيل العقاري صحيحة وتأخذ مرتبة .

حالات رجوع الحائز

إذا ترتب على مباشرة حق التتبع في مواجهة حائز العقار ان لحقته خسارة أيا كان سببها سواء قام الحائز بدفع الدين الى الدائنين لمنع التنفيذ على العقار ، او دخل بالمزايدة لشراء العقار ، او خسر العقار في المزايدة اذا رست على شخص اخر غيره .

في كل هذه الحالات منح القانون الحائز الحق في الرجوع على المالك السابق الذي نقل اليه العقار وعلى المدين الاصلي صاحب الرهن وكالاتي :

١- رجوع الحائز على المالك السابق : للحائز ان يرجع على من تلقى منه ملكية العقار بموجب دعوى ضمان الاستحقاق ولكن بشرط ان لا يكون الاستحقاق حاصل بخطئه وموضوع دعوى الضمان هو تعويض الحائز عما لحقه من خسارة بسبب تحميل العقار بالرهن بالإضافة الى استرداد الثمن الذي رسا به المزداد .

٢- رجوع الحائز على المدين : للحائز الرجوع على المدين بدعوى الاثراء بلا سبب بما دفعه زيادة عما في ذمته بمقتضى سند الملكية ويحل محل الدائنين الذين وفاهم ديونهم ، ولا يجوز للحائز الرجوع على الكفيل الشخصي او الكفيل العيني وذلك حتى لا يسوء مركز الكفيل وفضلا عن ذلك الحائز في اغلب الاحيان مقصر فكان عليه وقت ان عرف ان العقار مرهون ان لا يدفع الثمن الى المدين وان يقوم بعرض قيمته على الدائن المرتهن ليحرره من الرهن وبذلك يبرئ نفسه من الثمن .

انقضاء الرهن التأميني ينقضي الرهن التأميني بطريقتين :

اولا : انقضاء الرهن بصفة تبعية

الرهن حق تابع للالتزام الاصلي المضمون به وهو القرض لذلك فهو ينقضي حتما بانقضاء الالتزام الذي ادى الى نشوئه فاذا قام المدين بدفع قيمة الدين هنا لا داعي لوجود الرهن بعد فان قيام الرهن ما هو الا ضمانه للدائن حتى يستوفي حقه من المدين عند حلول الاجل المقرر لدفع الدين وبشرط ان يتم دفع كل الدين لان الرهن التأميني حق لا يتجزأ يبقى وان بقي جزء قليل من الدين استنادا الى قاعدة عدم تجزئة الرهن .

ثانيا : انقضاء الرهن بصفة اصلية

ينقضي الرهن مستقلا عن الدين المضمون به اي بصفة اصلية وذلك اذا تحققت حالة من الحالات الاتية :

١- بيع العقار بالمزاد العلني : وذلك بسبب التنفيذ عليه وسواء حصل ذلك في مواجهه الحائز عندما يقوم بإجراء التحرير وعرض قيمة العقار على الدائنين ورفضهم للقيمة المعروضة ، او حصل التنفيذ على العقار في مواجهة المدين عند عدم دفعه للدين عند حلول الاجل ، وهنا لا ينقضي الرهن بمجرد رسو المزايدة وانما لا بد من قيامه بإيداع الثمن في صندوق المحكمة حتى يتولى القضاء توزيعه على الدائنين.

٢- تحرير العقار : وهنا ينقضي الرهن عندما يقوم الحائز بإجراء التحرير وعرض قيمة العقار على الدائنين وقبولهم القيمة المعروضة من الحائز .

٣- اتحاد الذمة : ويكون ذلك اذا اجتمعت في نفس الشخص صفتين الدائن والمدين .

٤- التنازل عن حق الرهن التأميني : ويكون ذلك اذا تنازل الدائن عن حق الرهن دون الدين وهذا يعتبر عملا قانونيا يتم بإرادة واحدة وهي ارادة الدائن ولا تحتاج الى قبول من المدين الراهن ولا يجوز للدائن الرجوع عنه بعد صدوره منه ويجب ان يسجل ذلك التنازل في دائرة التسجيل العقاري .

٥- هلاك العقار المرهون : اذا هلك العقار المرهون وكان الهلاك شاملا لكل العقار انقضى الرهن لزوال محله واذا كان الهلاك بسبب الراهن هنا يخير الدائن بين ان يطلب تامين تكميلي كافيا يحل محل العقار الهالك او ان يطالب بسقوط الاجل ودفع الدين فورا ، اما اذا كان الهلاك بسبب اجنبي ايضا يخير الدائن كما اعلاه ، اما اذا كان الهلاك بسبب الدائن المرتهن فهنا يجب على الدائن ان يدفع تعويض للمدين الراهن .

٦- التقادم : ويقصد به التقادم الذي ينقضي به الرهن وليس الدين .

ما المقصود بالوفاء المعجل ؟

هو قيام المدين بوفاء الدين قبل حلول اجل الدين والمطالبة بفك الرهن ، ويكون له هذا الحق وان رفض الدائن هذا الوفاء فيقوم المدين بإيداع ثمن الدين وملحقاته وما يكون قد اشترط بسبب هذا الوفاء المعجل في الدائرة المختصة.

ما الفرق بين الكفيل الشخصي والكفيل العيني :

١- الكفيل الشخصي هو من يضمن غيره بجميع ذمته المالية اما الكفيل العيني من يضمن غيره بمال معين فقط .

٢- الكفيل الشخصي اذا تم مطالبته بالدين اولا يجوز له ان يطالب الدائن باستيفاء الدين اولا من قبل المدين
وإذا لم يدفع يتم الرجوع عليه وهذا يسمى بحق التجريد ، خلاف الكفيل العيني لا يجوز له ان يطالب بحق
التجريد مالم يوجد اتفاق بغير ذلك .

هل يجوز نزول الدائن المرتهن عن مرتبته في الرهن ؟

- ١- يجوز للدائن المرتهن النزول عن مرتبته في الرهن الى دائن اخر له حق على نفس العقار المرهون بشرط ان لا يؤثر ذلك على حقوق الدائنين الاخرين .
- ٢- يجب تسجيل ذلك التنازل في دائرة التسجيل العقاري .
- ٣- يحل الدائن الذي تم التنازل له عن الرهن محل الدائن المتنازل ويحدود الحق المضمون بالرهن فقط .
- ٤- لا يجوز النزول عن المرتبة في الرهن الى دائن عادي .
- ٥- النزول عن الرهن في الغالب يتم عن طريق حوالة الحق المضمون بالرهن .
- ٦- يجوز النزول عن الرهن ذاته عن طريق الوفاء مع الحلول فيحل الموفي محل الدائن المرتهن رهنا تامينيا فيما له من رهن بنفس المرتبة .
- ٧- الدائن المرتهن لا ينزل عن الرهن بل ينزل عن مرتبته في الرهن فقط .
- ٨- التنازل عن مرتبه الرهن هو ليس النزول عن حق الرهن فالتنازل عن حق الرهن سبب من اسباب انقضاء الرهن ذاته ويؤدي الى زوال حق الرهن بما يترتب عليه من تقدم وتتبع ، اما النزول عن مرتبه الرهن فلا يؤدي الى انقضاء الرهن وانما هو عمل قانوني بقصد به النزول عن مرتبه الرهن لا عن الرهن ذاته .