

المحاضرة العاشرة

حق التتبع

س/ ما المقصود بحق التتبع وما شروطه ؟

إذا انتقلت ملكية العقار المرهون رهنا تامينيا الى الغير باي سبب من الاسباب فان للمرتهن ان يستعمل المزية التي يخولها اياه حق الرهن في تتبع العقار المرهون في اي يد يكون فيطلب التنفيذ عليه في اي يد انتقلت اليه .

وحق التتبع لا يستعمل الا على العقار المرهون وملحقاته المعتبرة عقارا سواء كانت بطبيعتها او بالتخصيص ويكون على العقارات بالتخصيص بصفتها من ملحقات العقار فاذا فقدت هذه الصفة فلا يشملها الرهن كما تقدم وتصبح من المنقولات .
شروط مباشرة حق التتبع :

1- حلول اجل الدين المضمون

2- يجب ان يكون الرهن ساريا في مواجهه من يتتبع العقار بين يديه ، ولا يكون كذلك الا اذا كان الرهن قد سجل قبل تسجيل سند من انتقلت اليه ملكية العقار وبغير ذلك لا يعتبر للرهن وجود تجاه مثل هذا الشخص .

3- يجب ان يكون العقار المرهون في يد الحائز ، ولا يقصد بالحائز من تكون له حيازة عرضية مثل المستأجر ولا من تكون حيازته للعقار قانونية بل يقصد بالحائز هنا هو كل من انتقلت اليه ملكية هذا العقار او أي حق هيني اخر بعد الرهن باي سبب من أسباب انتقال الملكية دون ان يكون مسؤولا عن الدين الموثق بالرهن مسؤولية شخصية .

الشروط الواجب توافرها في الحائز ثلاثة شروط :

أ- ان تنتقل اليه ملكية العقار المرهون او على الاقل حق عيني عليه يمكن رهنه اي يصح التعامل وبيعه بالمزاد العلني .

ب- ان لا يكون من انتقل اليه العقار المرهون مسؤولا شخصيا عن الدين ، او شريكا متضامنا او باعتباره كفيلا ، او الوارث وان لم يكن مسؤولا لكن القاعدة العامة في الشريعة الإسلامية تقضي انه لا تركة الا بعد سداد الدين .

ج- ان يكون قد سجل عقده اذا كان مما يجب تسجيله لأنه اذا لم يسجله فللدائن المرتهن ان يتجاهله ويعتبر ان العقار لا زال للراهن .

حقوق الحائز وخياراته

س/ ما المقصود بالحائز وما هي حقوقه ؟

هو كل من انتقلت اليه ملكية العقار محمل بالرهن .

اما بالنسبة لحقوق هذا الحائز :

- 1- اذا انذر الحائز للعقار المرهون بدفع الدين له ان يعارض الانذار في اي وقت شاء اثناء اجراءات نزع الملكية .
- 2- للحائز ان يدفع ببطلان الرهن او انقضائه او عدم سريانه في مواجهته .
- 3- للحائز ان يدفع ببطلان الدين او عدم حلول اجله .
- 4- للحائز ان يدفع دعوى المرتهن اذا كان هذا الاخير ضامنا لنقل الملكية الى الحائز ، كما لو كان كفيلا للبائع (بائع العقار المرهون وهو المدين الأصلي في هذا المثال) او كان وارثا للبائع فهنا يلتزم الدائن المرتهن بالضمان وعدم التعرض للمشتري لأنه من التزم بالضمان امتنع عليه التعرض .

س/ ماهي خيارات الحائز ؟

اذا لم يتمكن الحائز من ايقاف اجراءات التنفيذ على العقار المرهون فله الحق بثلاث خيارات وهي :

- 1- **قضاء الدين :** وذلك بدفع قيمة الدين الى الدائن المرتهن وذلك بدفع اصل الدين والفوائد المترتبة عليه اذا كان هناك فوائد متفق عليها وان يدفع جميع المصروفات التي صرفها الدائن

المرتتهن من وقت انذار الحائز فاذا لم يدفع هذه المصروفات للدائن المرتتهن الاستمرار في اتخاذ اجراءات التنفيذ على العقار تطبيقا لقاعدة عدم تجزئة الرهن ، فاذا قام الحائز بدفع الدين فانه يحل محل الدائن المرتتهن في ماله تجاه المدين الراهن ، و الحائز يحتفظ بحق قضاء الدين من وقت انذاره بالدفع الى حين رسو المزايده في حال التنفيذ على العقار المرهون ، لكن كلما تأخر الحائز في دفع الدين كلما زادت ملحقات الدين من فوائد ومصروفات الإجراءات التي يتخذها الدائنين بعد الإنذار ، لذلك فان من مصلحة الحائز ان يدفع الدين بمجرد الإنذار .

2- تحرير العقار المرهون (التطهير) : ويقصد بذلك عرض الحائز على الدائنين المسجلة حقوقهم على العقار قيمه العقار فاذا قبلوا العرض دفع لهم هذه القيمة حسب ترتيب مراتب استحقاقهم للدين وبذلك يتخلص العقار من جميع الرهون ، اما اذا لم يقبلوا كلهم او بعض منهم فيجب عليهم في هذه الحالة ان يطلبوا بيع العقار المرهون في المزاد العلني ولو كانت ديونهم غير حاله الاجل .

ملاحظة // تحرير العقار هو خيار للحائز وله ان يقوم به قبل حلول اجل الدين المضمون بالرهن .
مزايا التحرير و عيوبه :

1- التحرير مقرر في الاصل لمصلحة الحائز وخاصة اذا كانت الديون المضمونة تزيد على قيمة العقار .

2- يفيد التحرير الراهن ايضا فهو يسهل عليه الحصول على مشتري اذا اريد بيع العقار .

3- يفيد الدائنين المرتتهن فهو يمكنهم من الحصول على قيمة العقار دون الحاجة الى اتباع اجراءات نزع الملكية .

4- من عيوب التحرير انه يؤدي الى وفاء ديون الدائنين قبل حلول الاجل فيحرمهم من الاجل اذا كانت لهم فيه مصلحة .

2- التحرير يجبر الدائنين اذا رفضوا القيمة المقدمة من الحائز ان يقوموا بتقديم طلب لبيع العقار وهذا قد يكون وقت غير ملائم للحصول على ثمن يفي بجميع الديون .

م.د فاطمة المسلماوي