

## المحاضرة الحادية عشر

### س/ من له حق تحرير العقار المرهون (التطهير) ؟

- 1- حائز العقار أي كل من انتقلت له ملكية العقار محمل بالرهن ، سواء عن طريق الشراء انتقلت له الملكية او كان موهوبا له او كان موصى له .
- 2- من حل محل الدائن المرتهن تجاه المدين الأصلي فتكون له صفتين : أ- حائز انتقلت له ملكية العقار محمل بالرهن – ب- دائن مرتهن بعد ان دفع الدين للدائن المرتهن الأصلي .
- 3- من انتقلت له الملكية بشرط فاسخ فيجوز له التحرير مادام الشرط لم يتحقق فإذا تحقق الشرط زالت الملكية باثر رجعي باستثناء إجراءات التحرير تبقى نافذة بموجب نص المادة (1312) م.ع التي نصت على انه (إذا تمت إجراءات التحرير سواء باستقرار ملكية الحائز او برسو المزايدة على غيره فان الحقوق المسجلة على العقار تنقضي نهائيا حتى ولو فسخت ملكية الحائز لاي سبب من الأسباب) .

### س / من هم الأشخاص الذين لا يحق لهم حق تحرير العقار المرهون (تطهير الرهن) ؟

- 1- لا يجوز لكل من ترتب له حق استعمال وسكنى او ارتفاق ان يقوم بتحرير القار لأننا وضحنا فيما سبق ان هذه الحقوق لا يمكن رهنا مستقلة عن العقار أي انها غير قابله للرهن ولا للبيع في المزاد .
- 2- لا يجوز لمن تلقى ملكية العقار المرهون بشرط واقف لأنه لا يصبح مالك الا بعد تحقق الشرط .
- 3- اذا كان حائز العقار المرهون احد الشركاء في الدين او كفيلا ، لان الدائن المرتهن اذا لم يحصل على حقه كامل له الرجوع على المدين المتضامن والكفيل بما تبقى من الدين .
- 4- لا يكون للحائز الذي انتقلت اليه ملكية العقار المرهون ولم يسجل حقه ان يطالب بالتحرير لان بدون تسجيل الحق لا يعتبر مالكا او حائزا للعقار المرهون فالهدف من التسجيل هو تحديد الحقوق لأنه بعد التسجيل أي حق يستجد لا يعد نافذا في مواجهه الحائز .

## س / ما الحالات التي لا يتم بها التحرير ؟

- 1- اذا تم التنفيذ على العقار المرهون بسبب عدم دفع الدين عند حلول اجله وبيعه في المزاد ، فهنا تنتقل ملكية العقار بعد رسو المزايده الى المشتري في المزاد ، فهنا يحرر من الرهون من خلال المزاد .
- 2- حالة نزع ملكية العقار المرهون للمنفعة العامة وتم دفع ثمن ذلك فهنا يحرر العقار من الرهن الذي ينتقل الى الثمن الذي تم دفعه مقابل نزع الملكية .

## إجراءات التحرير :

يجب على الحائز ان يوجه للدائنين المسجلة حقوقهم على العقار المرهون اعلانا يشمل عدة بيانات الغرض منها هو الاطلاع على حالة العقار والتمن والحقوق المسجلة عليه وخلاف ذلك يعد الإعلان باطل ولا يحكم بذلك الا اذا كان النقص في البيانات جوهريا من أهمها :

- أ- خلاصة من سند ملكية الحائز وتحديد العقار وتعيين مالكة ونوع التصرف الذي نقل ملكية العقار الى الحائز .
- ب- بيان بالحقوق التي تم تسجيلها على العقار قبل تسجيل سند الحائز وتاريخ تسجيلها وأسماء الدائنين .
- ج- المبلغ الذي يقدره الحائز قيمة للعقار والذي يجب ان لا يقل بكل الأحوال عن السعر الذي يتخذ أساسا لتقدير ثمن العقار في حال نزع الملكية او ما تبقى في ذمة الحائز اذا كان التصرف بيعا .

## الاثار المترتبة على عرض الحائز للتحرير :

أولا : رفض عرض التحرير

يجوز لكل دائن له حق مسجل على العقار المرهون مهما كانت مرتبته ان يرفض العرض ويجب ان يكون الرفض مقرونا بطلب بيع العقار وخلال فترة 30 يوم من تبليغ الحائز اعلان العرض ويكون طلب البيع باعلان رسمي يوجه للحائز والى المالك السابق قبل الحائز واذا كان المالك السابق هو غير المدين يجب تبليغ المدين أيضا ، ويجب على طالب البيع ان يودع في صندوق المحكمة مبلغ كافي يغطي مصروفات البيع بالمزاد واذا لم ترسو المزايده على احد لا يجوز استرداد ما تم صرفه واذا لم تتم أي من هذه الإجراءات يعتبر الرفض وطلب البيع باطل .

ولا يجوز التنازل عن طلب الرفض الا بعد موافقه جميع الدائنين لانهم قد يكونوا امتنعوا عن الرفض اعتمادا على هذا الرفض .

**ثانيا : قبول عرض التحرير**

اذا تمت الموافقة على العرض صراحة او سكتوا ومرت مدة 30 يوم دون ابداء أي رفض هنا يعتبر السكوت قبولا للعرض ويلزم الحائز بالعرض وبالمبلغ الذي عرضه ويصبح حق الدائنين مقتصرًا على القيمة التي عرضها الحائز عليهم وان لم تفي كل الديون ويقوم الحائز بإيداع القيمة في صندوق المحكمة ليستوفي منه الدائنين حقوقهم .

**أثار التحرير :**

يترتب على تحرير العقار هو تطهيره من الديون التي تثقله أي جميع الحقوق المسجلة للدائنين دون ان يكون هنالك فرق بين الديون قد حلت ام لا وأيضا يتخلص العقار من الدين التي لم يدفع لأربابها شيئا بسبب تأخر مرتبتهم وعدم كفاية الثمن ، ولهؤلاء الرجوع على المدين بحقوقهم .

**واما مصروفات التحرير** فتقع على الحائز قبل بيع العقار وله ان يرجع بها على المالك السابق او المدين الأصلي بموجب دعوى الضمان وبعد بيع العقار بالمزاد يتحمل من رسي عليه المزداد مصروفات التحرير الى جانب ثمن مرسى المزداد .

**الخيار الثالث الذي يكون للحائز اذا لم يختار قضاء الدين او تحرير العقار هو :**

3- تحمل إجراءات نزع الملكية أي إجراءات التنفيذ على العقار المرهون عند حلول اجل الدين وعدم دفعه

م.د فاطمة المسلماوي