

المبحث الأول: آثار الرهن الرسمي فيما بين المتعاقدين ينعقد الرهن الرسمي بين المدين الارين والدائن المرتدين. فبالنسبة لم ارين يلحظ أن الرهن الرسمي باعتباره عقداً ممضاً لجانب واحد، يرتب في ذمته التزامات دون المرتدين بما من جهة ، ومن جهة أخرى فإن الرهن الرسمي، وإن كان لا يحرمو من سلطاته كمالك لمعقار المرتدين، إلا أنه ترد على هذه السلطات جملة من القيود تمنعه من الإضرار بالمرتدين (1). فعن الرهن الرسمي ينشأ حق عينياً لصالحه، يخلو سلطاته معينة، إضافة إلى صفتها كدائن عادي.

فيما يميّز نتعرض لآثار الرهن الرسمي بالنسبة لمدين الارين (المطلب الأول)، ثم بالنسبة لمدائنه المرتدين (المطلب الثاني).

المطلب الأول: آثار الرهن الرسمي بالنسبة لمراين لا يفقد الارين في الرهن الرسمي ممكية العقار المرتدين وما يتفرع عنها من سلطات التصرف والاستعمال والاستغلال، كما لا يفقد حيازة العقار المرتدين. غير أن حقوق الارين على العقار المرتدين ليست مطلقة، فهي مقيدة بالقدر اللازم لعدم تعريض سلبيّة العقار المرتدين لمخاطر أو الإنقاذه من قيمتها(2). ومن هنا سنتطرق للتزامات الارين (الفرع الأول)، والى حقوقه (الفرع الثاني). (1) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 189 . سميمان محمد، المرجع السابق، ص 19 . الارين بضم الهمزة والياء (الثانية)، وأخيه أرتال ازم بنفقات الرهن (الثالث)، وبه ما سنتطرق إليه من خليل الفق

ارت الآتية(1): أولاً: الالتزام بإنشاء حق الرهن لمصحة الدائن المرتدين إن أرتال ازم الرئيسي الذي يرتبط عقد الرهن الرسمي في ذمة الارين بوإنشاء حق الرهن لصالح الدائن المرتدين على العقار المرتدين، وبهذا أرتال ازم يمثل الارين على العقار المرتدين ليصل إلى المشتري والرجل ازم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة(2). فإذا كان العقار المرتدين ممومكاً لم ارين نشأ حق الرهن لمصحة الدائن المرتدين بمجرد انعقاد العقد وبحكم القانون ، ». وبهذا يتحقق (التصوير) والأبسط أن يقال إن الحق ينشأ بفعل العقد ذاته بحيث لا يترتب على العقد أن يكون بهذا الإنشاء، فهو نشأً مثل هذا أرتال ازم كان العقد بالضرورة عقداً آخر غير عقد الرهن». المرجع السابق، ص 190 ، يامش رقم 2. المرجع السابق، ص 313 . المرجع السابق، ص 120 . ثانياً: التزام الارين بضمان سلامته الارين تنص المادة 898 ق م ج على أن: "يتم زر الارين بضمان سلامته الارين، ولدائن المرتدين أن يعترض عن كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاذه ضماناً إنقاذه كبيراً ولو في حالة الاستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة وأن يرجع على الارين بما يتفق في ذلك". ويستخدم من هذا النص، أن لو إذا أحدث الارين بخطئه أضراراً على العقار المرتدين أو وقعت منه أعمال تعرضوا لميلكه أو لمتهمها أو تنقص من ضمانها، ففي هذه الحال يجوز لدائن المرتدين اتخاذ الوسائل التحفظية التي توقف بهذه الأعمال أو تمنع وقوع الضرار. فإذا كان عقد الرهن من عقود الضمان، فإن من مستلزماته، أن أرتال ارم بضمان سلبيّة الرهن بحالته وقيمتها التي ارتكبها المرتدين، ومن قبل الأفعال المادية التي يضمنها الارين، ما يصدر منها من أفعال تخريب أو ندم العقار أو تركه يتلف لعدم صيانته، لأن كل هذه الأفعال تؤدي إلى إنقاذه الضمان(1). أما بالنسبة لضمان تعرضه القانوني، فعملياً أن يمتنع عن إتيان التصرفات(2) التي تتعارض مع حق الدائن المرتدين، والتي من شأنها أن تؤدي إلى خروج العقار المرتدين أو بعض من محققاته أو تحممه بحقوق تنتمي. وأن يرتب الارين حقاً على العقار المرتدين، وقبل أن يباشر الدائن القيد الرهن، يسارع ذلك الغير صاحب الحق إلى شير ذلك الحق(1)، فيما تعرض قانوني صادر من الارين) المادة 211 ق م ج(2). رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 318 . كالبيع أو الإيجار أو الرهن. أما إذا قام الارين بمثل هذه التصرفات بعد قيد الرهن، فميس لي أي أثر في مواجهة الدائن المرتدين. إضافة إلى ذلك يضمن الارين التعرض القانوني الصادر من الغير(3). والتعرض القانوني يقصد به كل ادعاء صادر من الغير، من شأنه أن ينبع من الضمان المقرر لمدارين. ومن أمثلة أن يقوم الغير بادعاء بملكية العقار المرتدين. وبهذا الادعاء يكون صحيحاً إذا كان الارين تصرف في ممكية الغير، وقد يكون غير صحيح إذا كان حق ذلك الغير باطل أو منقضياً. يستطيع الدائن المرتدين فسخ العقد المرتبط بحق الرهن، كما يجوز له المطالبة بإسقاط الأجل بسبب تخلف المدين عن تقديم ما وعد به من تأمينات المادة 211 ق م ج. كما يستطيع الدائن أن يعترض على الأفعال المادية لم ارين، ووقف الأفعال التي من شأنها أن تنقص من قيمة العقار، كبيع المنقولات بالمال و غيرها، كما لو حق المجموع إلى القضاء لمطالبة بوضع العقار المرتدين تحت الحبس القضائي حتى يتم نزع الممكية، كما لمدارين الرجوع على الارين مطالباً بالتنفيذ العيني أي إعادة الحال إلى ما كانت قبل التعاقد. فإذا استحال التنفيذ العيني حكم عملي بالتنفيذ بمثابة الارين بتقديم تأمين تكميلي يعادل ما نقص من قيمة العقار أو يحل محله. ثالثاً: التزام الارين بضمان تلك العقار أو تمسك به العقار المرتدين فعله أو تمسكه، فإن المشرع أجاز بمقتضى المادة 899 ق م ج في فقرتيها الأولى والثانية ، لدائن المرتدين أن يرجع على الارين بالضمان. (إلا أن تصرف الارين في العقار المرتدين بالبيع أو بتقرير حق عيني عملي بعد قيد الدائن لربته لا يعتبر إخلالاً بالتزام الضمان التعرض. (2) تنص المادة 211 ق م ج: "يسقط حق المدين في الأجل إذا أشير

إفلاسو وفقاً لنصوص القانون، إذا أنقض بفعمو إلى حد كبير ما أعطى الدائن من تأمين خاص ولو كان هذا التأمين قد أعطى بعقد لاحق أو بمقتضى القانون". كان لمدائن المرتدين دون وساطة الارين أن يطلب وقف هذه الأعمال باتخاذ الوسائل التي تمنع وقوعضرر. ولتوسيع رجوع المرتدين عمى الارين، ينبغي أن نفرق بين الحالتين المنصوص عمومياً في المادة 899 ق م ج، فطبقاً لليها النص: **الحالة الأولى: اليلاك أو التمف بخطأ الران**: إذا نمك العقار المربيون بخطأ الارين، فإن الخيار يثبت لمدائن المرتدين، إما بإسقاط أجل الدين واستيفاء دينو فوار من المدين الارين أو المطالبة بتأمين آخر أو تأمين إضافي تكميلي كاف(1). وبذا مانصت عميو المادة 899/1 ق م ج: "إذا تسبب الران بخطئه في بلاك العقار المربيون أو تمفو، كان لمدائن المرتدين الخيار بين طمب تأميناً كافياً أو استفاء حقه فوراً". **الحالة الثانية: اليلاك أو التمف بسبب أجنبى**: الفقرة الثانية من المادة المشار إليها أعلاه،