

المبحث الأول: آثار الرهن الرسمي فيما بين المتعاقدين يتعقد الرهن الرسمي بين المدين ال ارهن والدائن المرتين. فبالنسبة لم ارهن يلحظ أن الرهن الرسمي باعتباره عقدا ممزما لجانب واحد، يرتب في ذمتو الت ازمات دون المرتين نذا من جية ، ومن جية أخرى فإن الرهن الرسمي، وان كان لا يحرم من سمطاتو كمالك لمعقار المربون، إلا أنو ترد عمى هذه السمطات جممة من القيود تمنعو من الإض ارر بالمرتين)1(. فعن الرهن الرسمي ينشئ حقا عينيا لصالحو، يخولو سمطات معينة، إضافة إلى صفتو كدائن عادي. فيما يمي نتعرض لآثار الرهن الرسمي بالنسبة لممدين ال ارهن (المططب الأول)، ثم بالنسبة لمدائن المرتين (المططب الثاني).

المططب الأول: آثار الرهن الرسمي بالنسبة لمران لا يفقد ال ارهن في الرهن الرسمي ممكية العقار المربون وما يتفرع عنيا من سمطات التصرف والاستعمال والاستغلال، كما لا يفقد حيازة العقار المربون. غير أن حقوق ال ارهن عمى العقار المربون ليست مطقمة، فهي مقيدة بالقدر اللبزم لعدم تعريض سلبمة العقار المربون لمخطر أو الإنقاص من قيمتو)2(. ومن بنا سنطرق الت ازمات ال ارهن (الفرع الأول)، (والى حقوقو) (الفرع الثاني). 1) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 189. سميان محمدي، المرجع السابق، ص 19. ال ارهن بضمان السلبمة) ثانيا،) وأخي ار الالت ازم بنفقات الرهن) ثالثا،) وبو ما سنطرق إليو من خلبل الفو ارت الآتية)1(: أولا: الالتزام بإنشاء حق الرهن لمصمحة الدائن المرتين إن الالت ازم الرئيسي الذي يرتبو عقد الرهن الرسمي في ذمة ال ارهن بو إنشاء حق الرهن لصالح الدائن المرتين عمى العقار المربون، وبذا الالت ازم يماثل الت ازم البائع بنقل الممكية إلى المشتري و الت ازم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة)2(. فإذا كان العقار المربون مموكا لم ارهن نشأ حق الرهن لمصمحة الدائن المرتين بمجرد انعقاد العقد و بحكم القانون ، «. وبو إغ ارق) التصوير) والأبسط أن يقال إن الحق ينشأ بفعل العقد ذاتو بحيث لا يترتب عمى العقد الت ازم بيذا الإنشاء، فمو نشأ مثل نذا الالت ازم كان العقد بالضرورة عقدا آخر غير عقد الرهن". المرجع السابق، ص 190، بامش رقم 2. المرجع السابق، ص 313. المرجع السابق، ص 120. ثانيا: التزام الران بضمان سلامة الرهن تنص المادة 898 ق م ج عمى أن: "يمتزم الران بضمان سلامة الرهن، ولمدائن المرتين أن يعترض عن كل عمل أو تقصير من شأنو إنقاص ضمانو إنقاصا كبيرا ولو في حالة الاستعجال أن يتخذ ما يمز من الوسائل التحفظية اللازمة و أن يرجع عمى الران بما يتفق في ذلك". ويستخلص من نذا النص، أنو إذا أحدث ال ارهن بخطئو أض ارر بسلبمة العقار المربون أو وقعت منو أعمال تعرضو لميلبك أو لمتف أو تنقص من ضمانو، ففي نذه الأحوال يجوز لمدائن اتخاذ الوسائل التحفظية التي توقف نذه الأعمال أو تمنع وقوع الضرر. فإذا كان عقد الرهن من عقود الضمان، فإن من مستزماتو، الت ازم ال ارهن بضمان سلبمة الرهن بحالتو و قيمتو التي ارتضاها المرتين، ومن قبيل الأعمال المادية التي يضمينا ال ارهن، ما يصدر منو من أفعال تخريب أو بدم العقار أو تركو يتمف لعدم صيانتو، لأن كل نذه الأعمال تؤدي إلى إنقاص الضمان)1(. أما بالنسبة لضمان تعرضو القانوني، فعميو أن يمتنع عن إتيان التصرفات)2(التي تتعارض مع حق الدائن المرتين، و التي من شأنيا أن تؤدي إلى خروج العقار المربون أو بعض منو من محقاتو أو تحممو بحقوق تثقمو. كأن يرتب ال ارهن حقا عمى العقار المربون، وقبل أن يباشر الدائن القيد الرهن، يسارع ذلك الغير صاحب الحق إلى شير ذلك الحق)1(.، فينا تعرض قانوني صادر من ال ارهن (المادة 211 ق م ج) 2). 1) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 318. كالبيع أو الية أو الرهن. أما إذا قام ال ارهن بمثل نذه التصرفات بعد قيد الرهن، فميس ليا أي أثر في مواجهة الدائن المرتين. إضافة إلى ذلك يضمين ال ارهن التعرض القانوني الصادر من الغير)3(. و التعرض القانوني يقصد بو كل ادعاء صادر من الغير، من شأنو لو ثبت أن ينقص من الضمان المقرر لممرتين. ومن أمثمتو أن يقوم الغير بادعاء بممكية العقار المربون. وبذا الادعاء يكون صحيحا إذا كان ال ارهن تصرف في ممكية الغير، وقد يكون غير صحيح إذا كان حق ذلك الغير باطلب أو منقضا. يستطيع الدائن المرتين فسخ العقد المرتب لحق الرهن، كما يجوز لو المطالبة بإسقاط الأجل بسبب تخمف المدين عن تقديم ما وعد بو من تأمينات المادة 211 ق م ج. كما يستطيع الدائن أن يعترض عمى الأعمال المادية لم ارهن، ووقف الأعمال التي من شأنيا أن تنقص من قيمة العقار، كبيع المنقولات بالمأل و غيربا، كما لو حق المجوء إلى القضاء لمطالبة بوضع العقار المربون تحت الح ارسنة القضائية حتى يتم نزع الممكية، كما لممرتين الرجوع عمى ال ارهن مطالبا بالتنفيذ العيني أي إعادة الحال إلى ما كانت قبل التعاقد. فإذا استحال التنفيذ العيني حكم عميو بالتنفيذ بمقابل، أي بمطالبة ال ارهن بتقديم تأمين تكيمي يعادل ما نقص من قيمة العقار أو يحل محمو. ثالثا: التزام الران بضمان بلاك العقار أو تمفو إذا مك العقار المربون فعلب أو تمف، فإن المشرع أجاز بمقتضى المادة 899 ق م ج في فقتيا الأولى والثانية ، لمدائن المرتين أن يرجع عمى ال ارهن بالضمان. 1) (إلا أن تصرف ال ارهن في العقار المربون بالبيع أو بتقرير حق عيني عميو بعد قيد الدائن لربنو لا يعتبر إخللا بالت ازمو بضمان التعرض. 2) تنص المادة 211 ق م ج: "يسقط حق المدين في الأجل إذا أشير

إفليسو وفقاً لنصوص القانون، إذا أنقص بفعمو إلى حد كبير ما أعطى الدائن من تأمين خاص ولو كان هذا التأمين قد أعطي بعقد لاحق أو بمقتضى القانون". كان لمدائن المرتين دون وساطة ال ارين أن يطمب وقف هذه الأعمال باتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر. ولتوضيح رجوع المرتين عمى ال ارين، ينبغي أن نفرق بين الحالتين المنصوص عميما في المادة 899 ق م ج، فطبقاً لهذا النص: الحالة الأولى: اليلاك أو التمسف بخطأ الراين: إذا تمك العقار المربون بخطأ ال ارين، فإن الخيار يثبت لمدائن المرتين، إما بإسقاط أجل الدين واستيفاء دينو فوار من المدين ال ارين أو المطالبة بتأمين آخر أو تأمين إضافي تكميكي كاف)1(. وبذا مانصت عميو المادة 899/1 ق م ج: "إذا تسبب الراين بخطئو في يلاك العقار المربون أو تمفو، كان لمدائن المرتين الخيار بين طمب تأميناً كافياً أو استفاء حقو فوراً". الحالة الثانية: اليلاك أو التمسف بسبب أجنبي: الفقرة الثانية من المادة المشار إليها أعلاه ،