المبحث الأول: آثار الرىن الرسمي فيما بين المتعاقدين ينعقد الرىن الرسمي بين المدين ال ارىن والدائن المرتين. فبالنسبة لم ارىن يلبحظ أن الرىن الرسمي باعتباره عقدا ممزما لجانب واحد، يرتب في ذمتو الت ازمات دون المرتين ىذا من جية ، ومن جية أخرى فإن الرىن الرسمي، وان كان لا يحرمو من سمطاتو كمالك لمعقار المرىون، إلا أنو ترد عمى ىذه السمطات جممة من القيود تمنعو من الإض ارر بالمرتين)1(. فعن الرىن الرسمي ينشئ حقا عينيا لصالحو، يخولو سمطات معينة، إضافة إلى صفتو كدائن عادي.

فيما يمي نتعرض لآثار الرىن الرسمي بالنسبة لممدين ال ارىن)المطمب الأول(، ثم بالنسبة لمدائن المرتين)المطمب الثاني(.

المطمب الأول: آثار الرىن الرسمي بالنسبة لمراىن لا يفقد ال ارىن في الرىن الرسمي ممكية العقار المرىون وما يتفرع عنيا من سمطات التصرف والاستعمال والاستغلبل، كما لا يفقد حيازة العقار المرىون. غير أن حقوق ال ارىن عمى العقار المرىون ليست مطمقة، فيي مقيدة بالقدر اللبزم لعدم تعريض سلبمة العقار المرىون لمخطر أو الإنقاص من قيمتو)2(. ومن ىنا سنتطرق الت ازمات ال ارىن)الفرع الأول(، والى حقوقو)الفرع الثاني(. 1(شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 189. سميمان محمدي، المرجع السابق، ص 19. ال ارىن بضمان السلبمة)ثانيا(، وأخي ار الالت ازم بنفقات الرىن)ثالثا(، وىو ما سنتطرق إليو من خلبل الفق ارت الآتية)1(: أولا: الالتزام بإنشاء حق الرىن لمصمحة الدائن المرتين إن الالت ازم الرئيسي الذي يرتبو عقد الرىن الرسمي في ذمة ال ارىن ىو إنشاء حق الرىن لصالح الدائن المرتين عمى العقار المرىون، وىذا الالت ازم يماثل الت ازم البائع بنقل الممكية إلى المشتري و الت ازم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة)2(. فإذا كان العقار المرىون مموكا لم ارىن نشأ حق الرىن لمصمحة الدائن المرتين بمجرد انعقاد العقد و بحكم القانون ، «. وىو إغ ارق)التصوير(والأبسط أن يقال إن الحق ينشأ بفعل العقد ذاتو بحيث لا يترتب عمى العقد الت ازم بيذا الإنشاء، فمو نشأ مثل ىذا الالت ازم كان العقد بالضرورة عقدا آخر غير عقد الرىن". المرجع السابق، ص 190، ىامش رقم 2. المرجع السابق، ص 313. المرجع السابق، ص 120. ثانيا: التزام الراىن بضمان سلامة الرىن تنص المادة 898 ق م ج عمى أن:" يمتزم الراىن بضمان سلامة الرىن، ولمدائن المرتين أن يعترض عن كل عمل أو تقصير من شأنو إنقاص ضمانو إنقاصا كبيرا ولو في حالة الاستعجال أن يتخذ ما يمزم من الوسائل التحفظية اللازمة و أن يرجع عمى الراىن بما يتفق في ذلك". ويستخمص من ىذا النص، أنو إذا أحدث ال ارىن بخطئو أض ارر بسلبمة العقار المرىون أو وقعت منو أعمال تعرضو لميلبك أو لمتمف أو تنقص من ضمانو، ففي ىذه الأحوال يجوز لمدائن اتخاذ الوسائل التحفظية التي توقف ىذه الأعمال أو تمنع وقوع الضرر. فإذا كان عقد الرىن من عقود الضمان، فإن من مستمزماتو، الت ازم ال ارىن بضمان سلبمة الرىن بحالتو و قيمتو التي ارتضاىا المرتين، ومن قبيل الأعمال المادية التي يضمنيا ال ارىن، ما يصدر منو من أفعال تخريب أو ىدم العقار أو تركو يتمف لعدم صيانتو، لأن كل ىذه الأعمال تودي 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 المرىون أو بعض منو من ممحقاتو أو تحممو بحقوق تثقمو. كأن يرتب ال ارىن حقا عمى العقار المرىون، وقبل أن يباشر الدائن القيد الرىن، يسارع ذلك الغير صاحب الحق إلى شير ذلك الحق)1(، فينا تعرض قانوني صادر من ال ارىن) المادة 211 ق م ج( )2(. 1(رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 318. كالبيع أو اليبة أو الرىن. أما إذا قام ال ارىن بمثل ىذه التصرفات بعد قيد الرىن، فميس ليا أي أثر في مواجية الدائن المرتين. إضافة إلى ذلك يضمن ال ارىن 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 المرىون. وىذا الادعاء يكون صحيحا إذا كان ال ارىن تصرف في ممكية الغير، وقد يكون غير صحيح إذا كان حق ذلك الغير باطلب أو منقضيا. يستطيع الدائن المرتين فسخ العقد المرتب لحق الرىن، 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 ارىن، ووقف الأعمال التي من شأنيا أن تنقص من قيمة العقار، كبيع المنقولات بالمآل و غيرىا، كما لو حق المجوء إلى القضاء لممطالبة بوضع العقار المرىون تحت الح ارسة القضائية حتى يتم نزع الممكية، كما لممرتين الرجوع عمى ال ارىن مطالبا بالتنفيذ العيني أي إعادة الحال إلى ما كانت قبل التعاقد. فإذا استحال التنفيذ العيني حكم عميو بالتنفيذ بمقابل، أي بمطالبة ال ارىن بتقديم تأمين تكميمي يعادل ما نقص من قيمة العقار أو يحل محمو. ثالثا: التزام الراىن بضمان ىلاك العقار أو تمفو إذا ىمك العقار المرىون فعلب أو تمف، فإن المشرع أجاز بمقتضى المادة 899 ق م ج في فقرتييا الأولى والثانية ، لمدائن المرتين أن يرجع عمى ال ارىن بالضمان. 1(إلا أن تصرف ال ارىن في العقار المرىون بالبيع أو بتقرير حق عيني عميو بعد قيد الدائن لرىنو لا يعتبر إخلبلا بالت ازمو بضمان التعرض. 2(تنص المادة 211 ق م ج:" يسقط حق المدين في الأجل إذا أشير

Summarized by © lakhasly.com

إفلبسو وفقا لنصوص القانون، إذا أنقص بفعمو إلى حد كبير ما أعطى الدائن من تأمين خاص ولو كان بذا التأمين قد أعطي بعقد لاحق أو بمقتضى القانون". كان لمدائن المرتين دون وساطة ال اربن أن يطمب وقف بذه الأعمال باتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر. ولتوضيح رجوع المرتين عمى ال اربن، ينبغي أن نفرق بين الحالتين المنصوص عمييما في المادة 899 ق م ج، فطبقا ليذا النص: الحالة الأولى: اليلاك أو التمف بخطأ الراىن: إذا بمك العقار المربون بخطأ ال اربن، فإن الخيار يثبت لمدائن المرتين، إما بإسقاط أجل الدين واستيفاء دينو فوار من المدين ال اربن أو المطالبة بتأمين آخر أو تأمين إضافي تكميمي كاف)1(. وبذا مانصت عميو المادة 899/1 ق م ج:" إذا تسبب الراىن بخطئو في بلاك العقار المربون أو تمفو، كان لمدائن المرتين الخيار بين ، طمب تأمينا كافيا أو استفاء حقو فورا". الحالة الثانية: اليلاك أو التمف بسبب أجنبي: الفقرة الثانية من المادة المشار إلييا أعلبه

Summarized by © lakhasly.com