



**حق الدائن المرتهن
بتتبع العقار المرهون رهناً تأمينياً
في التشريع الأردني**

إعداد

أمين علي الرفايعة

كلية العلوم الشرطية، الجناح العسكري، جامعه مودة .

Aminrafayah@yahoo.com

و

احمد مسعد ابوسمهدانه

كلية العلوم الشرطية، الجناح العسكري، جامعه مودة .

ahmad.msad1985@gmail.com

حق الدائن المرتهن بتتبع العقار المرهون رهناً تأمينياً في التشريع الأردني

*أمين علي الرفايعة، أحمد مسعد أبوسمهدهان.

كلية العلوم الشرطية، الجناح العسكري، جامعه مودة .

البريد الإلكتروني للباحث الرئيسي : Aminrafayah@yahoo.com

ملخص:.

هدفت هذه الدراسة إلى بيان مدى حق الدائن المرتهن بتتبع العقار المرهون رهناً تأمينياً وأحكام ذلك، حيث يعتبر الرهن إحدى أهم وسائل ضمان الدين، مما يسمح بتتبع العقار المرهون لضمان الوفاء، وبينت هذه الدراسة الموازنة التي وضعها المشرع بين حقوق الدائن المرتهن والحائز للعقار، وذلك من خلال قيود وضعها المشرع تحد من ممارسة الدائن المرتهن من حق تتبع العقار المرهون ويكون ذلك من خلال حق تطهير العقار المرهون وقضاء الدين. .

بالإضافة إلى ذلك وضع المشرع شروط لا بد من توافرها لممارسة هذا الحق، وهذه الشروط منها ما هو متعلق بالدائن المرتهن ومنها ما هو متعلق بحائز العقار المرهون.

وبينا في هذه الدراسة إجراءات ممارسة هذا الحق سواء تلك التي تسبق بيع العقار المرهون، أو أثناء هذا البيع وصولاً لتوزيع ثمن العقار المبيع وحق المدين باسترداد عقارة.

وخلصنا إلى نتيجة في هذه الدراسة إلى أن هناك قصوراً تشريعياً لدى المشرع الأردني في تنظيم أحكام حق الدائن المرتهن بتتبع العقار المرهون، وكان أبرز توصيات الدراسة أن ينص المشرع على إجبار الحائز بالوفاء بالدين المترتب في ذمته وفي الميعاد المحدد للوفاء به وعدم ترك مطلق الحرية له، بالإضافة إلى ضرورة نص المشرع الأردني على عودة الحقوق العينية التي كان الحائز قد اكتسبها قبل انتقال ملكية العقار المرهون إليه.

الكلمات مفتاحية: تتبع العقار، الدائن المرتهن، المرهون تأمينياً، حق الدائن، الرهن التأميني .

The right of the mortgagee creditor to pursue the mortgaged estate as an insurance mortgage in the Jordanian legislation

Ameen Ali Al-Rafai'eh , Ahmad Mosaad Abu Samhadaneh.

Police Sciences College, Military Wing , Mutah University .

Corresponding aouthier E-mail : Aminrafayah@yahoo.com

Abstract:

This study aimed at demonstrating the extent to which the creditor has the right to pursue the mortgaged estate as an insurance mortgage as well as the provisions of that. Mortgage is considered as one of the most important means for insuring debt payment which, in turn, allows for pursuing the mortgaged estate to ensure paying it. The study illustrated the balance that the legislator set between the mortgagee creditor and the estate owner by means of restrictions that the legislator set to reduce the mortgagee creditor's right to pursue the mortgaged estate through the right of paying the debt, in addition to citing some conditions that should be available to practice this right; some of conditions are related to the mortgagee creditor and others are related to the mortgaged estate tenant.

The study demonstrated the procedures of practicing this right, either the procedures that precede selling the mortgaged estate or during the selling process, reaching to the distribution of the price of the sold estate and the debtor's right to take his estate back.

The results showed that there is a legislative drawback by the Jordanian legislator with regard to organizing the judgments related to the right of the mortgagee creditor to pursue the mortgaged estate. The study recommended that the Jordanian legislator should oblige the tenant to pay the due debt in allocated time without having the absolute freedom to behave as he likes. The Jordanian legislator should also cite a legislation to return the intangible rights that he acquired before transferring the ownership of the mortgaged estate to him.

Key words: estate pursuit, mortgagee creditor, insurance mortgage, Creditor's right, mortgage.

المقدمة

إن تطور العقلية القانونية، وبالتالي تطور فكرة الالتزام، أدت إلى تغيير عميق في نطاق ومفهوم الجزاء القانوني لعدم تنفيذ هذا الالتزام، فقد كانت الأنظمة القانونية التي لم تبلغ بعد حد التطور لا تملك من الوسائل الفنية والقانونية ما يكفل تنفيذ الالتزام دون اعتداء على شخص المدين، ولذلك كان طبيعياً أن يكون من بين هذه الوسائل البدائية التنفيذ على شخص المدين وسجنه واسترقاقه بواسطة الدائن.

وبسبب التطور التشريعي الهائل الذي يشهده العالم اليوم أصبح الالتزام علاقة بين ذمتين، وحتى يضمن المشرع عدم ضياع حق الدائنين نجد أن أغلبية – إذا لم يكن جميع – التشريعات نصت على الضمان العام، بحيث تكون جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه، وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمان إلا من كان له منهم حق التقدم طبقاً، إلا أن فكره الضمان العام على أموال المدين لم تحقق الحماية الجدية للدائنين، حيث يستطيع المدين أن يتصرف في هذه الأموال الضامنة للديون المترتبة بذمته سواء كان ذلك للبيع أو الهبة أو الوصية دون علم الدائن بذلك.

وما كان أمام المشرع الأردني حتى يحافظ على حقوق الدائنين إلا أن ينصّ على الضمان الخاص إلى جانب الضمان العام، وينقسم الضمان الخاص بدوره إلى تأمين شخصي قوامه إيجاد أكثر من شخص يطالبه الدائن بذات الدين، أي بإضافة ذمة ماله أو أكثر إلى ذمة المدين، فيصبح للدائن بدل مدين واحد مدينان أو أكثر¹، والقسم الثاني هو التأمين العيني وهو سلطه الدائن على شيء معين يخوله أن يستوفي حقه من ثمن هذا الشيء، أو أي مقابل نقدي آخر له بالأولوية على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة.

إلا أن التأمينات الشخصية – الكفالة – وأن زادت من فرص الدائن في استيفاء حقه، إلا أن لا تزيل الأخطار التي قد يتعرض لها الدائن، حيث أن الكفيل قد يتعرض للإعسار، أو الإفلاس، قد يقوم ببيع أو هبة ما في ذمته من أموال، أما التأمينات العينية فهي تقوم على تخصيص مال أو أموال محددة للضمان الوفاء بالالتزام، وتمنح الدائن حق التقدم على الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة، وبذلك يكون الدائن بمأمن من مزاحمة دائن آخر إذا كان الدائن الأول قد سجل حقه قبل الدائن الثاني، كما أن الدائن لا يضرار من تصرف المدين بماله لأن التأمين العيني يمنح صاحبة حق تتبع المال المرهون عند التصرف به من قبل المدين.

¹ . لقد نص المشرع الأردني على الكفالة في المواد ٩٥٠ - ٩٩٢ من القانون المدني الأردني

ويعتبر الرهن الحيازي والرهن التأميني أهم صور التأمين العيني^١، ولما كان الرهن الحيازي يقوم على احتباس المال المرهون في يد الدائن المرتهن أو يد عدل، وما يترتب على ذلك من حرمان الراهن من التصرف به، دون الحصول على إذن الدائن المرتهن وبذات الوقت يتوجب على الأخير أن يقوم بحفظه وصيانتته^٢ فإنه غالباً ما يتم اللجوء إلى الرهن التأميني الذي يتلافى هذه الانتقادات، فالمدين لا يتخلى عن حيازة المال المرهون بل يبقى في ذمته، ويستطيع استغلاله واستعماله والتصرف به بما لا يؤثر على حقوق المرتهن^٣، إلا أنه يكون بالمقابل للدائن المرتهن حق التقدم والتتبع على هذا المال، وقد قصر الشرع الرهن التأميني على العقارات والمنقولات الخاضعة لإجراءات التسجيل وذلك لأنه من الصعوبة بإمكان تتبع المال المنقول الذي ليس له نظام سجل خاص به^٤.

وسوف تنصب هذه الدراسة على بيان أحكام حق تتبع العقار المرهون، وفقاً لما نص عليه المشرع الأردني، ونتطرق أيضاً إلى موقف المشرع المصري كلما لزم الأمر، ويعتبر هذا الحق سلطة منحها المشرع للدائن المرتهن، حيث له أن يتتبع العقار المرهون بيد أي حائز له، ويقوم بالتنفيذ عليه، إذا لم يقوم المدين بوفاء الدين المضمون بالرهن عند حلول أجل هذا الدين، وحق التتبع لا يظهر إلا بعد خروج العقار المرهون من يد الراهن^٥، فإذا لم يتصرف الراهن في العقار المرهون فإن الدائن المرتهن، ينفذ على العقار المرهون وهو بيد الراهن، دون حاجة للجوء إلى حق التتبع^٦.

والعلة التي تمكن وراء منح الدائن المرتهن هذا الحق تتمثل في أن المشرع قد منح الراهن سلطة التصرف بالعقار المرهون، فحتى يحافظ المشرع على حق الدائن المرتهن نص بالمقابل على حق هذا الدائن بتتبع العقار المرهون، والتنفيذ عليه لاستيفاء دينه المضمون بالرهن من ثمن هذا العقار، إذ لم يقم المدين بوفاء الدين في ميعاده.

وبما أن هذا الحق قد يشكل مساس بمصلحة الحائز الذي تلقى ملكية العقار المرهون أو أي حق عيني عليه، فقد تدخل المشرع ونظم إجراءات ممارسة هذا الحق، فحتى يستطيع الدائن المرتهن تتبع العقار المرهون، يشترط أن يكون هنالك عقد رهن تأميني مستوفياً لشروطه الشكلية والموضوعية، وأيضاً يجب أخطار المدين والحائز قبل

^١ . يعتبر حق الامتياز احد صور التأمين العيني وهو يتقرر بنص القانون أنظر في المواد ١٤٢٤ /

١٤٤٧ من القانون المدني الأردني

^٢ . وقد نص المشرع الأردني على الرهن الحيازي في المواد ١٣٧٢-١٤٢٣ من القانون المدني الأردني

^٣ . وفق نص المادة ١٠/١ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين، رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣، يشترط موافقة الدائن المرتهن على بيع العقار المرهون

^٤ . وقد نص المشرع الأردني على الرهن التأميني في المواد ١٣٢٢-١٣٧١ من القانون المدني الأردني.

^٥ . أنظر المادة ١٣٥٢ من قانون مدني أردني .

^٦ . أنظر المادة ١٣٤٢ ، من قانون مدني أردني.

التنفيذ على العقار المرهون، وبعد ذلك يصار على بيع العقار المرهون وفقاً لإجراءات البيع الجبري.

إلا أن المشرع الأردني قد منح الحائز للعقار المرهون العديد من الخيارات التي يستطيع بموجبها أن يبطل سلطة التتبع، فقد منحه حق قضاء الدين المضمون بالرهن، وأيضاً منحه حق تطهير العقار المرهون، وإذا عجز عن هذا وذاك فله أن يشترك بمزاد بيع العقار المرهون لعله يقع بنصيبه.

وأخيراً يمكن القول بأن المشرع الأردني لم ينظم حق التتبع بما يلائم التطور الكبير الذي حدث في مجال التأمين العيني وسوف نبين أوجه هذا القصور الذي أحاط التشريع الأردني مبينين الحكم الأفضل الذي نراه مناسباً، حيث نتطرق من خلال المبحث الأول إلى شروط وإجراءات ممارسة حق التتبع، ونتناول في المبحث الثاني خيارات الحائز في مواجهة الدائن المرتهن، وذلك على النحو الآتي:

أهمية الدراسة

تعالج هذه الدراسة موضوعاً هاماً يتمثل في كون الرهن يعد إحدى أهم وسائل ضمان الدين كنوع من أنواع التأمينات العينية، والذي يسمح للدائن الحق في تتبع العقار المرهون لضمان الوفاء بدينه بالإضافة إلى معرفة الحماية التي وفرها المشرع الأردني لحائز العقار المرهون بمواجهة الدائن والمدين، أما إشكالية هذا البحث فإنها تتمثل في نقطتين رئيسيتين وهما:

1. متى يكون للدائن المرتهن حق تتبع العقار المرهون.
 2. ما هي القيود التي تمنع هذا الدائن من ممارسة حق تتبع العقار المرهون.
- في حين أن عناصر هذه الدراسة هي كالاتي:
1. ما هي شروط ممارسة حق التتبع من قبل الدائن المرتهن؟
 2. ما هي الإجراءات الواجب إتباعها لممارسة هذا الحق؟
 3. ما هي القيود الواردة على ممارسة حق تتبع العقار المرهون رهناً تأمينياً؟

أما فروض دراستنا هذه فإنها:

1. لقد حدد المشرع الأردني الشروط الواجب توافرها بالدائن المرتهن لممارسة حق التتبع من جهة، والشروط الواجب توافرها بالحائز من جهة أخرى.
2. للدائن المرتهن الحق بتتبع العقار المرهون والتنفيذ عليه بأي يد كان، إلا أن المشرع أوجب عليه إتباع بعض الإجراءات كإصدار المدين والحائز، حيث يكمن الهدف

منها توفير الحماية لحائز العقار.

٣. نظراً لخطورة حق التتبع وما يترتب عليه من نتائج خطيرة تمس مصلحة الحائز للعقار المرهون فلقد منح المشرع الحائز العديد من الوسائل التي من شأنها إنكار حق الدائن المرتهن كالاحتجاج بصحة عقد الرهن، ومن جهة أخرى حيث أتاح له المشرع قضاء الدين أو تطهير العقار أو المشاركة في المزداد العلني عند بيع العقار.

وتكمن أهداف هذه الدراسة بما يلي:

١. بيان أحكام حق تتبع العقار المرهون والشروط الواجب توافرها في الدائن.
 ٢. الإحاطة بالإجراءات الواجب على الدائن إتباعها لممارسة حق التتبع على العقار المرهون والتنفيذ عليه باستيفاء دينه.
 ٣. الإلمام بالخيارات التي أتاحها المشرع الأردني لحائز العقار المرهون والتي من شأنها توفير الحماية القانونية له.
- وسيلجأ الباحث في هذه الدراسة إلى المنهج الوصفي التحليلي مستقراً أحكام القضاء ذات العلاقة والنصوص التشريعية وأحكام الفقه وآراء الفقهاء، مستلهماً منها موضوع الدراسة.

المبحث الأول

حدود تتبع العقار المرهون

الفرض الذي يمكن أن نتصور فيه حق التتبع هو أن العقار المرهون يخرج من ذمه الراهن سواء كان هذا الراهن هو المدين أو كفيل عيني إلى ذمة الحائز، ويعتبر حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بعد الرهن، ملكيته أو حق عيني آخر عليه، بأي سبب دون أن يلزمه شخصياً دين الرهن.^١

وبذلك لا يظهر حق التتبع إلا بعد خروج ملكية العقار المرهون من ذمة المدين الراهن، أو من ذمه الكفيل العيني، فإذا لم يتصرف أي منهما بالعقار المرهون فإن حق التتبع لا يظهر إلى الوجود، بل يقوم الدائن المرتهن بالتنفيذ على العقار المرهون مباشرة لأنه لم يخرج من ملكية الراهن، وإذا ما انتقل العقار المرهون من يد الراهن كان للدائن المرتهن الذي قيد حقه قبل ذلك أن يتتبعه في يد من انتقل إليه هذا العقار وينفذ عليه تحت يده.

والعلة التي تكمن وراء منح الدائن المرتهن حق التتبع تتمثل في أن المشرع منح الراهن سلطات واسعة على العقار المرهون، فهو يستطيع استغلاله واستعماله والتصرف به - ولما كان حق التصرف بالعقار المرهون ينطوي على نتائج قد لا تحمد عقابها - فقد يؤدي هذا التصرف إلى تطهير العقار المرهون من أي حق للدائن المرتهن بتتبع العقار المرهون في يدي أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به.^٢

وإذا كان القانون يمنح الدائن المرتهن حق تتبع العقار المرهون بيد الحائز، فإنه يدخل في الاعتبار وجود هذا الأخير، ويمنحه حقوقاً لضمان المحافظة على ملكية عقاره المرهون، فلا بد من توافر شروط معينة بدونها لا يمكن للدائن مباشرة هذا الحق، كما يجب على الدائن المرتهن القيام بإجراءات معينة، منصوص عليها بالقانون المدني الأردني، وقانون الإجراء وبعض القوانين الخاصة، كقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين^٣، وتهدف مثل هذه الإجراءات بالدرجة الأولى إلى حماية حائز العقار المرهون، والتوفيق بين مصلحته ومصلحة الدائن المرتهن.

^١ أنظر المادة ١٣٥٨ من القانون المدني الأردني.

^٢ وقد نصت المادة ١٣٤٢ من القانون المدني الأردني على التنفيذ على العقار المرهون، وهو تحت يد الراهن بقولها "المرتهن رهنأ تأمينياً أن يستوفي دينه من العقار المرهون عند حلول أجل الدين، طبقاً لمرتبته، وبعد اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها بقانون الإجراء أو القوانين الخاصة".

^٣ أنظر المادة ١٣٦٢ من القانون المدني الأردني.

^٤ انظر المادة ١٣٥٣ من القانون المدني الأردني.

وبعد أن بينا في هذه المعالجة المقصود بحق التتبع والأساس الذي يقوم عليه، فأنا سوف نتناول في هذا المبحث دراسة شروط وإجراءات ممارسة حق التتبع على النحو الآتي:

المطلب الأول - شروط ممارسة حق تتبع العقار المرهون.

المطلب الثاني - إجراءات ممارسة حق تتبع العقار المرهون.

المطلب الأول

شروط ممارسة حق تتبع العقار المرهون

حق تتبع العقار المرهون متاح لكل دائن مرتهن، بصرف النظر عن مرتبة رهنه، ولكن هذا الحق لا يترتب تلقائياً، ولا يعني أن لكل دائن مرتهن أن يتتبع العقار المرهون رهناً تأمينياً بصورة مطلقة، فحتى نكون أمام حق تتبع بالمعنى الحقيقي لهذا الحق لا بد من توافر شروط معينة، لا يتمكن بعدم توافرها الدائن المرتهن من تتبع العقار بيد الحائز، والتنفيذ عليه عند حلول أجل الدين المضمون.

فقد يكون الرهن قائماً وصحيحاً ومع ذلك لا يتمكن الدائن المرتهن من ممارسة حق التتبع لغياب شرط أساسي تطلبه القانون لممارسة هذا الحق، وبعض هذه الشروط خاص بالدائن المرتهن وبعضها الآخر خاص في حائز العقار المرهون، والعلة من اشتراط توافر هذه الشروط تتمثل في خطورة الإجراء الذي يقوم به الدائن المرتهن والمتمثل بالتنفيذ على العقار المرهون وهو بيد الحائز له، وبالتالي قد يؤدي ذلك إلى خروج العقار من ملكه، وذلك كان لا بد للمشرع من إحاطة مثل هذا الإجراء بالعديد من الضمانات التي تسبق إجراءات التنفيذ على العقار الضامن للدين وبالتالي لا يستطيع الدائن من التنفيذ على العقار المرهون إلا بتوفيرها جميعاً.

ولكن الدائن المرتهن قد يجد نفسه مضطراً للتنفيذ على العقار المرهون، خصوصاً إذا ما كان المدين معسراً، ولكن حتى في هذه الحالة لا بد من توافر الشروط التي يتطلبها المشرع لممارسة حق التتبع، وسوف نتناول هذه الشروط على النحو الآتي:

الفرع الأول - الشروط الخاصة بالدائن المرتهن.

الفرع الثاني - الشروط الخاصة بحائز العقار المرهون.

الفرع الأول

الشروط الخاصة بالدائن المرتهن

نصت المادة ١٣٥٢ مدني أردني على أنه " للدائن المرتهن رهناً تأمينياً حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به طبقاً لمرتبته".^١

فحتى يستطيع الدائن المرتهن التنفيذ على العقار المرهون لا بد من توافر شرطين كليهما يخصه، فلا بد أن يكون الرهن قد سجل في دائرة تسجيل الأراضي قبل تسجيل حق الحائز على العقار، أي قبل انتقال ملكية العقار لحائز لأنه في هذه الحالة سوف ينتقل قبل أن يترتب عليه أي رهن، وبالتالي لا يكون للدائن أي حق في التنفيذ عليه، وكذلك يجب أن يكون قد حل أجل الدين المضمون، لان الدين المضمون هو السبب في إنشاء الرهن التأميني، وهو العلاقة الأصلية بين المدين والدائن، وما قرر الرهن إلا لضمان الوفاء به، فإذا لم يحل أجل هذا الدين بعد فإن الدائن المرتهن لا يستطيع التنفيذ على العقار المثقل بالرهن، وسوف نتناول دراسة كلا الشرطين في هذا المطلب.

أولاً - يجب أن يكون الرهن مسجلاً قبل اكتساب الحائز حقه على العقار

فصاحب حق التتبع هو الدائن المرتهن الذي سجل حقه قبل شهر من التصرف بالعقار المرهون، فالتتبع لا يعدو أن يكون تزامناً بين صاحب حق عيني تبعي - هو الدائن المرتهن - وصاحب حق عيني أصلي هو المتصرف إليه - أي الحائز - وكل حق من هذين الحقين لا يحتج به في مواجهة الغير إلا بتسجيله بالدائرة المختصة وهي دائرة تسجيل الأراضي.^٢

وبذلك فإنه لا يحق للدائن المرتهن أن يتتبع العقار المرهون بيد الحائز، إلا إذا كان الرهن مسجلاً في الدائرة المختصة، وإذا لم يكن مسجلاً فإن الدائن المرتهن يحرم من التمتع في مزية التتبع التي نص عليها القانون، ولا يكفي لتتبع العقار المرهون أن يكون الرهن مسجلاً، بل فضلاً عن ذلك يشترط أن يكون تاريخ تسجيل الرهن سابقاً على تاريخ تسجيل انتقال الملكية لحائز العقار أو تاريخ انتقال الحق العيني، فالحائز الذي تنتقل إليه ملكية العقار أو حق عيني عليه دون أن يكون العقار مثقلاً بالرهن، لا يكون مسؤولاً اتجاه الدائن المرتهن عن أي عقد رهن لم يسجل في دائرة تسجيل الأراضي، فالرهن التأميني لا ينشأ إلا بتوافر كافة الأركان التي تطلبها المشرع، ومن أهم هذه الأركان ركن

^١ . يقابلها نص المادة ١/١٠٦٠ مدني مصري التي نصت على انه يجوز للدائن المرتهن عند حلول اجل الدين، أن ينزع ملكية العقار المرهون، في يد الحائز لهذا العقار، إلا إذا اختار الحائز أن يقضي الدين، أو يظهر العقار من الرهن، أو يتخلى عنه".

^٢ . تناغو، سمير عبد السيد، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص ٢٤٥.

التشكيلة أي تسجيل الرهن^١، التي يهدف منها حماية الغير حسن النية الذي قد يمتلك العقار المرهون دون أن يعلم بأنه مثقل بالرهن.

كما أنه لا يجوز للدائن المرتهن الذي يدعي بوجود عقد غير مسجل بينه وبين المدين، أن يطلب تسجيل هذا العقد بعد خروج العقار من ذمة المدين إلى ذمة المشتري، لأنه لا يجوز للشخص أن يرتب حقاً على عقار غير مملوك له، حيث أن العقار في هذه الحالة أصبح مملوكاً للمشتري الذي لا يمكن لنا أن نطلق عليه وصف حائز، لأن المشتري حتى يكون حائزاً وفق أحكام القانون المدني الأردني يجب أن تنتقل إليه بعد الرهن ملكية العقار، أو حق عيني آخر عليه^٢، وفي هذه الحالة تلقى مشتري العقار قبل أن يرتب عليه الرهن أو أي حق عيني آخر، وبذلك لا يعتبر حائزاً.

ويترتب على عدم تسجيل عقد الرهن نتائج خطيرة، لا تقتصر على عدم قدرة الدائن في التنفيذ على العقار فقط بل أن هذا الدائن يصبح دائناً عادياً، والمستفيد الأول والأخير من ذلك هم الدائنين العاديين للمدين الراهن، لأن الدائن المرتهن يعود ليصبح دائن عادياً، فلا يجوز له أن يدعي حقاً في التقدم والأفضلية على ثمن العقار محل التصرف ومحل الرهن في نفس الوقت، فتأخره في تسجيل حقه حتى تمام إجراءات تسجيل العقار محل الحق، يمنعه بعد هذا من إجراء التسجيل، ويسد به الطريق في نفاذ حقه بمواجهة الغير، ويعتبر من الغير المتصرف إليه، وكذلك الدائن العادي للمدين الراهن^٣.

ثانياً - يجب حلول أجل الدين المضمون بالرهن

نصت المادة ١٣٥٢ مدني أردني على أنه " للدائن المرتهن رهناً تأمينياً، تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له، لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به طبقاً لمرتبته".

فقبل حلول أجل الدين المضمون ليس للمرتهن أن ينفذ على العقار، سواء كان هذا العقار تحت يد الراهن، أو تحت يد الحائز، ويستطيع الحائز أن يتمسك بالأجل الممنوح للمدين الراهن، ولو كان أجلاً قضائياً منحه القاضي للمدين، وقد أجازت المادة ٣٣٤ من القانون المدني الأردني للمحكمة في الحالات الاستثنائية إذا لم يمنعها نص في القانون أن تنظر المدين إلى أجل معقول، أو أجل ينفذ فيها التزامه، إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق الدائن من هذا التأجيل ضرر جسيم، فإذا منحت المحكمة المدين أجل لسداد دينه فإن الحائز يستفيد من هذا الأجل وبالتالي لا يستطيع الدائن المرتهن التنفيذ على العقار المرهون إلا عند انتهاء الأجل الذي حددته المحكمة.

^١ وهذا ما نصت عليه المادة ١٣٢٣ مدني أردني بقولها " لا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله، ويلتزم الراهن نفقات العقد..... الخ".

^٢ أنظر المادة ١٣٥٤ من القانون المدني الأردني.

^٣ تناغو، المرجع السابق، ص ٢٤٦.

وفي المقابل يستطيع الدائن المرتهن أن يتتبع العقار المرهون وينفذ عليه، عند حلول أجل الدين، أو عند سقوط هذا الأجل فإذا نزل المدين الراهن عن الدين يستطيع الدائن المرتهن التنفيذ على العقار، حتى لو لم يحل الأجل المحدد أصلاً وذلك لأن المدين الراهن قد نزل عن الدين والأجل الممنوح له^١ وكذلك فإنه أشهر بالإفلاس المدين فأن أجل الدين يسقط وتصبح جميع ديونه حاله، وهذا ما نصت عليه المادة ٣٣١ / ١ من قانون التجارة الأردني بقولها "يسقط الحكم بشهر الإفلاس آجال الديون المترتبة في ذمة المفلس"

وليس لحائز العقار المرهون عند حلول اجل الدين أن يلزم الدائن بالرجوع على المدين أولاً ثم الرجوع عليه بعد ذلك، حيث أن الحائز يختلف عن الكفيل العيني الذي يملك الحق بالطلب، من الدائن الرجوع على المدين أولاً، وإذا لم يستوف حقه من المدين، يكون له الرجوع على الكفيل العيني، إلا أنه وفق أحكام القانون المدني الأردني لا يجوز أيضاً للكفيل العيني الطلب من الدائن الرجوع على المدين أولاً، وهذا ما نصت عليه المادة ١٤٢٠ مدني أردني بقولها " إذا كان الراهن كفيلاً عينياً فلا يجوز إقضاء الدين من غير العقار المرهون، وليس له أن يطلب الرجوع على المدين قبل التنفيذ على عقاره".

وبهذا نجد أن الحائز للعقار المرهون يكون مسؤولاً بحدود قيمة العقار، عن الدين المترتب بذمة المدين للدائن المرتهن، ولا يحق للحائز أن يطلب الرجوع على المدين، وحيث أن العقار وضع أساساً لضمان الوفاء بالدين، وبذلك يبقى للدائن الحق في التنفيذ على العقار أينما كان، سواء كان تحت يد المدين الراهن، أو تحت يد الحائز للعقار المرهون، بشرط حلول أجل الدين المضمون بالرهن، وحيث أن الدين - كما ذكرنا سابقاً - هو سبب الالتزام فإذا لم يحل أجله بعد فلا يجوز التنفيذ على العقار، كما أنه إذا تبين أن الدين غير موجود أصلاً أو كان غير مشروع أو سقط بالوفاء أو المقاصة أو بتحاد الذمة أو بأي سبب من أسباب انقضاء الدين فإنه لا يحق للدائن المرتهن التنفيذ على العقار، لأنه يتحرر تلقائياً في هذه الحالة من الرهن التأميني، وقضت محكمة التمييز بأن الرهن التأميني ينقضي بانقضاء الدين المضمون بالتقادم.^٢

^١ علم الدين ، محيي الدين إسماعيل، التأمينات العينية، دار النهضة العربية، ط٤ ، بدون سنة نشر، ص ١٢٧.

^٢ مميز حقوق ، ٨٦/٧٣٤ ، مجلة نقابة المحامين الأردنيين ١٩٨٨ ، ٩ع -١٠، ص١٨٠٤.

الفرع الثاني

الشروط الخاصة بحائز العقار المرهون

نصت المادة ١٣٥٤ من القانون المدني الأردني على أنه " يعتبر حائزاً للعقار المرهون، كل من انتقلت إليه بعد الرهن ملكيته، أو حق عيني آخر عليه، بأي سبب دون أن يلزمه شخصياً دين الرهن"^١، وبذلك يجب أن يكون الحائز قد اكتسب ملكية العقار المرهون أو حقاً عينياً آخرأ عليه قابلاً للرهن، ويشترط أيضاً في هذا الحق أن يكون قابلاً للتعامل به وبيعه بالمزاد العلني، ويجب أن يكون سند الحائز مسجلاً إذا كان هذا السند عملاً قانونياً وأخيراً حتى تتوافر في المشتري صفة الحائز يجب أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون، وسوف نتناول في هذا المطلب دراسة هذه الشروط، ومع إننا تطرقنا إلى بعضها من خلال الفصل التمهيدي إلا أننا نعالجها هنا بنوع من التفصيل.

أولاً: يجب أن يكون الحائز قد اكتسب ملكية العقار المرهون أو حقاً عينياً قابلاً للرهن

لا يعد حائزاً للعقار المرهون إلا من اكتسب ملكية العقار المرهون كله أو بعضه، أو تلقى عليه حقاً عينياً قابلاً للرهن، ويرجع السبب في حصر رهن المنقول رهنأ تأمينياً إلى أن حيازة المرهون رهنأ تأمينياً تبقى للراهن، ولو أجزى رهن المنقول رهنأ تأمينياً لاستطاع الراهن أن يتصرف في مال الذي يحتازه، دون أن يكون بمقدور الدائن المرتهن أن يتتبع ذلك المنقول وذلك لسهولة نقله وإخفائه، هذا فضلاً عن أن نظام السجل العقاري الذي الرهن التأميني سارياً في حقوق الغير، يتعذر تطبيقه على المنقول.^٢

ويقصد بالعقار هنا العقار بطبيعته، كالأراضي والمباني والغراس والأشجار، إلا أنه يجب ملاحظة أن المباني تعتبر من العقارات إذا كانت مملوكة لغير مالك الأرض المقامة عليها، ويجوز بالتالي لمالكها رهنها تأمينياً مستقلة عن الأرض المقامة عليها، أما إذا كانت هذه المباني مملوكة لصاحب الأرض فإن رهن الأرض يشملها باعتبارها من توابع الأرض، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك^٣، وبهذا نجد أن رهن العقار يشمل توابعه ومشتملاته، وهذا ما نصت عليه المادة ١٣٣٠ مدني أردني بقولها "يشمل الرهن التأميني ملحقات المرهون من أبنية، وغراس، وعقارات بالتخصيص، وكل ما يستحدث عليه إنشاءات بعد العقد".

^١ يقابلها نص المادة ١٠٦٠ مدني مصري التي عرفت الحائز بأنه "كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية العقار، أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن".

^٢ سوار محمد، وحيد الدين، الحقوق العينية التبعية، مطبعة دار الحياة، دمشق ص ٥٣.
^٣ مبارك س، عيد عبد الكريم، شرح أحكام قانون الإجراء الأردني، الروزنا للطباعة، ط ١، ص ٢٣٤.

وبالنسبة للحقوق العينية العقارية فإنه يجوز رهن حق المساطحة^١، كما يحق للمحتكر أن يرهن الأبنية التي يقيمها والأغراس التي يغرستها^٢، وأيضاً لصاحب حق التصرف على الأراضي الأميرية ترتيب رهن تأميني على تلك الأراضي^٣، إلا أنه لا يجوز رهن الوقف لعدم إمكانية بيعه بالمزاد العلني^٤، وكذلك الأمر بالنسبة لحقوق الاستعمال والسكنى لكونهما شخصيين لأصحابهما ولا يجوز التصرف فيهما للغير^٥.

وأيضاً يعتبر حائزاً ويمارس تجاهه حق التتبع من حاز منقول مثقل بالرهن، بشرط أن يكون هذا المنقول خاضعاً لإجراءات التسجيل، وهذا ما نصت عليه المادة ١٣٣٤ مدني أردني بقولها " تسري أحكام الرهن التأميني، على المنقول الذي تقتضي قوانينه الخاصة تسجيله، كالسيارة والسفينة ".^٦

ثانياً: يجب أن يكون الحق الذي انتقل للحائز قابلاً للتعامل به، وبيعه بالمزاد

فعدم قابلية هذا الحق للتعامل فيه يعني عدم قابليته للتصرف، وبالتالي عدم إمكانية التنفيذ عليه وبيعه من قبل الدائن عن طريق المزاد العلني لاستيفاء دينه من ثمنه، عند امتناع المدين عن الوفاء به فإذا كان هذا الحق الذي انتقل للحائز غير قابل للتعامل به وبيعه بالمزاد فإن عقد الرهن التأميني يعتبر باطلاً، لانقضاء الحكمة التي توخاها المشرع عندما نص على الرهن التأميني، والمتمثلة في التنفيذ على العقار المرهون، عند عدم استيفاء الدين المضمون الذي حل أجله^٦.

والأموال قد تخرج عن التعامل بطبيعتها، وبذلك لا يمكن رهن أشعة الشمس، أو البحار، أو الطير في السماء، ولكن عند إحراز جزء منها فإنه لا يوجد ما يمنع من رهنها رهنًا حيازياً، حيث تصبح قابلة للبيع بالمزاد العلني، ولكن لا يمكن رهنها تأمينياً، لأنه ليس لها نظام تسجيل خاص بها.

وقد يخرج المال بحكم القانون من التعامل به على الرغم من جواز التعامل به بحسب طبيعته، فالأموال العامة لا يجوز أن تكون محلاً للرهن أو التصرف بها وذلك لعدم إمكانية جزؤها والتنفيذ عليها، فقد نصت المادة ٦٠ من قانون الإجراءات الأردني رقم ٣١

^١ وهذا ما نصت عليه المادة ١/١٢٢٧ مدني أردني بقولها "يجوز التفرغ عن حق المساطحة، وإجراء رهن توثيقي عليه".

^٢ وهذا ما نصت عليه المادة ١٢٥٣ مدني أردني بقولها "الأبنية التي يقيمها المحتكر، والأغراس التي يغرستها على الأراضي المحكرة تكون ملكاً يصح له بيعها، ورهنها ووقفها، والوصية بها، وتورث عنه".

^٣ وقد نصت على ذلك المادة ٢/١٠٩٩ مدني أردني بقولها " وله - أي صاحب حق التصرف - أن يرهن حقه في التصرف توثيقاً للدين، أو رهنًا حيازياً".

^٤ نصت المادة ١/١٢٤٣ مدني أردني على أنه "بعد إتمام الوقف لا يوهب الموقوف ولا يوصى به ولا يرهن الخ".

^٥ مرسى بك، باشا، التأمينات العينية، المطبعة العالمية، القاهرة، ط٢، ص ٢٣٣.

^٦ مبارك، المرجع السابق، ص ٢٣٩.

لسنة ١٩٥٢ على أنه "لا يجوز حجز وبيع الأشياء الآتي ذكرها..... ١٢- أموال الحكومة المنقولة وغير المنقولة١٤- الأبنية العائدة للبلديات والمجالس المحلية والأوقاف المخصصة لأداء أعمالها وكذلك الأبنية العائدة للمستشفيات المنشأة للمنافع العامة" ويرجع سبب عدم جواز التنفيذ عليها، أنها مخصصة للمنفعة العامة، أيا كان شكل هذا التخصيص، وتعتبر الدولة حارسة عليها وتعود ملكيتها للشعب وأيضاً لا يجوز رهن أموال الدول الأجنبية، ومنظمة الأمم المتحدة، وأموال السفارات الأجنبية، حيث أن هذه الجهات تتمتع بالحصانة القضائية، فلا يمكن اتخاذ تدابير قسرية بحقها، وبذلك لا يجوز الحجز على أموالها والتنفيذ عليها، لمخالفة ذلك للقواعد الدولية.^١

ثالثاً: يجب أن يكون الحائز قد اكتسب حقه بعد تسجيل الرهن

فإذا قام الحائز بتسجيل حقه قبل قيد الرهن فإن الرهن لا يكون سارياً بمواجهته^٢، وذلك لأن هذا الحق قد انتقل إليه خالياً من أي حق مترتب عليه، وفي هذه الحالة لا يحق للدائن المرتهن أن يباشر سلطة التتبع تجاه هذا الحائز، وبالتالي لا يستطيع التنفيذ على العقار المرهون، ولا يكون أمام الدائن المرتهن إلا الرجوع على المدين ومطالبته بسداد الدين، مثله بذلك مثل الدائنين العاديين.

أما إذا اكتسب الحائز حقه بعد تسجيل الرهن، فإن العقار ينتقل إليه وهو مثقل بالرهن، ويستطيع الدائن متى حل أجل الدين، أن ينفذ على العقار المرهون إذا لم يقيم المدين بسداد الدين، ولكن هذا لا يمنع الحائز بأن يدفع بعدم صحة الدين، ويحق له أن يتعرض على الدين بكل ما يجوز للمدين أن يتعرض به، وسوف نتطرق لهذا الموضوع بشيء من التفصيل فيما بعد.

رابعاً: يجب أن يكون سند الحائز مسجلاً

ويشترط أن يكون سند الحائز مسجلاً إذا كان قد تلقى الملكية أو الحق العيني بعمل قانوني، فمن المعروف أن الحقوق العينية لا تنتقل إلا بتسجيلها، وقد نصت المادة ١١٤٨ مدني أردني على ذلك بقولها " لا تنتقل الملكية، ولا الحقوق العينية الأخرى بين المتعاقدين، وفي حق الغير إلا بتسجيلها، وفقاً لأحكام القوانين الخاصة به"، واستناداً إلى ذلك إذا لم يكن سند الحائز مسجلاً في الدائرة المختصة فإن الدائن المرتهن لا ينفذ على العقار بمواجهة الحائز، بل ينفذ عليه بمواجهة المدين الراهن، أو الكفيل العيني، لأن الملكية لم تنتقل أصلاً لهذا الشخص، لعدم استيفاء الشرط الذي تطلبه القانون وهو تسجيل انتقال هذا الحق.

^١ . القضاة ، مفلح عواد، أصول التنفيذ وفقاً لقانون الإجراء، مكتبة دار الثقافة، عمان، ط٢، ص ٢٤٠.

^٢ . القضاة ، المرجع السابق ، ص ٢٤٠.

أما إذا كان الحائز قد تلقى الملكية بسبب قانوني غير قابل للتسجيل، فلا يتصور التسجيل في هذه الحالة، وبذلك إذا انتقلت ملكية العقار المرهون إلى الحائز بالتقادم، فإنه لا يلزم في تسجيل هذا الحق، ويجوز للدائن المرتهن في هذه الحالة أن ينفذ على العقار المرهون بمواجهة الحائز له، بشرط ألا يكون الحائز قد اكتسب ملكية العقار بالتقادم قبل تسجيل الرهن على ذلك العقار.

خامساً: يجب ألا يكون الحائز مسئولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون

وذلك لأنه إذا كان الحائز مسئولاً شخصياً عن الدين المضمون، جاز للدائن المرتهن التنفيذ على جميع أمواله، بما فيها العقار المرهون، إعمالاً لمبدأ الضمان العام دون حاجة إلى إتباع إجراءات التتبع، ولا يعتبر حائزاً المدين المتضامن، ولا الكفيل الشخصي لأن كلا منهما مسئولاً مسؤولية شخصية عن الدين.^١

أما بالنسبة للكفيل العيني فهو مسئول عن الدين مسؤولية محدودة بالعقار المرهون، لذلك لا تنطبق عليه كافة الأحكام القانونية الخاصة بالحائز، ولا يجوز للكفيل العيني أن يتمسك بتطهير العقار، لأن التطهير لا يجوز لمن كان مديناً، ولا يمكن في ظل أحكام القانون المدني الأردني اعتبار الوارث حائزاً، لأن الوارث غير مسئول مسؤولية شخصية عن الوفاء بديون المورث، ولكنه لا يتصور أن ينتقل الحق إلى الوارث وهو مثقل بالرهن لأن القاعدة الشرعية تنص على أنه لا تركة إلا بعد سداد الدين.^٢

سادساً: يجب ألا يكون حق الحائز مسقطاً لحق التقدم

ففي بعض الأحيان يترتب على التصرف بالمال المرهون سقوط حق التتبع عنه، فالعقارات بالتخصيص تكون خاضعة للرهن مثلها مثل العقار بطبيعته، ولكن إذا تصرف الراهن بالعقار بالتخصيص مستقلاً عن العقار الأصلي الواقع عليه الرهن، فإن العقار بالتخصيص يفقد هذه الصفة ويصبح منقولاً، وبالتالي لا يستطيع الدائن المرتهن التنفيذ عليه، ولكن هذا لا يمنعه من الحجز على ثمن هذا المنقول الذي انفصل عن خدمة العقار وهو تحت يد المشتري.^٣

وإذا انتقلت ملكية العقار المرهون إلى الدولة من أجل المنفعة العامة، فإن ذلك يؤدي إلى سقوط حق الرهن التأميني، فإذا قامت الدولة بتملك دار لتحويلها إلى دائرة حكومية، فإن

١. أبو الليل، إبراهيم الدسوقي، الحقوق العينية التبعية، ص ١٧٨.

٢. عبد السلام، سعيد سعد، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية، ص ٣٩٠.

٣. أنظر المادة ١١٠٩ من القانون المدني الأردني.

٤. البدرابي، عبد المنعم، التأمينات العينية، مكتبة سيد عبد الله وهبة، ص ١٧٢.

الدائن المرتهن لا يملك الحق في التنفيذ على هذه الدار عند حلول أجل الدين المضمون، ولكن يحق له الحجز على التعويض الذي تقدمه الحكومة لصاحب تلك الدار.^١

المطلب الثاني

إجراءات ممارسة حق تتبع العقار المرهون

للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين المضمون بالرهن، أن يباشر حق التتبع وذلك بالتنفيذ على العقار المرهون بين يدي الحائز، طبقاً للأوضاع والإجراءات الخاصة بالتنفيذ التي تنص عليها المشرع، وكل ذلك مشروط بعدم قيام المدين بسداد الدين المضمون بالرهن، حيث أن سداد هذا الدين يؤدي إلى انقضاء الرهن، كذلك يشترط للممارسة حق التتبع توافر الشروط الموضوعية والشكلية التي تطلبها المشرع لإنشاء الرهن التأميني هذا فضلاً عن توافر الشروط الخاصة بالدائن المرتهن وحائز العقار المرهون، إلا أن عدم توافر هذه الشروط، لا يحول دون حق الدائن المرتهن بالمطالبة بقيمة دينه كدائن عادي، حيث قضت محكمة التمييز بأن "الحكم بإبطال سندات الدين والرهن وان اكتسب الدرجة القطيعة، لا يؤثر بدعوى المطالبة بالدين".^٢

وقد كان لمزية التتبع الأثر الأكبر في نجاح الرهن التأميني، حيث يكون لمالك العقار المرهون الحق في التصرف بعقاره.

ومتى وجد الدائن المرتهن بان مصلحته بالتنفيذ على العقار المرهون أجدى من العودة على المدين الراهن الذي قد يكون معسراً، فانه لا بد له من إتباع الاجراءات التي نص عليها المشرع، وبدون هذه الاجراءات لا يمكن للدائن المرتهن تتبع العقار المرهون، وقد هدف المشرع من النص على هذه الاجراءات حماية الحائز للعقار المرهون ومنحه بعض الوقت لأجل تلافي التنفيذ على عقاره، وذلك بسداد الدين المضمون بالرهن من قبله أو من قبل المدين، وذلك يتوجب على الدائن المرتهن قبل اللجوء إلى حق التنفيذ على العقار المرهون أن يحظر المدين وحائز العقار المرهون، وأيضاً يتوجب الإعلان عن بيع العقار المرهون لان الحائز قد يشترك في هذا المزاد، وبعد إتمام البيع وضع المشرع قواعد تحدد كيفية توزيع ثمن العقار المبيع على الدائنين بما في ذلك الدائنين المرتهنين، وقد منح المشرع المدين الراهن الحق باسترداد عقاره المبيع خلال سنة من تاريخ البيع إذا وقع العقار المبيع بنصيب الدائن المرتهن بعد رسو المزاد عليه، وسوف نعالج في هذا المطلب كيفية ممارسة حق التتبع على النحو الآتي:

^١ السنهوري، عبد الرزاق أحمد، السيط في شرح القانون المدني في التأمينات الشخصية والعينية، ج ١٠، ص ٥٢٤.

^٢ تمييز حقوق ، ٩٦/١٢٢٦، مجلة نقابة المحامين الأردنيين، ١٩٩٧، ع ٩٤-١١، ص ٢٩٧٢.

الفرع الأول - الإجراءات التي تسبق بيع العقار المرهون.

الفرع الثاني - بيع العقار المرهون.

الفرع الثالث - توزيع ثمن العقار المبيع وحق المدين باسترداد عقاره.

الفرع الأول

الإجراءات السابقة على بيع العقار

قبل أن يصار إلى بيع العقار المرهون أو اتخاذ أي إجراء يدخل ضمن عملية التنفيذ على هذا العقار المرهون كوضع اليد أو الإعلان عن البيع، أوجب المشرع أن يتم إخطار المدين وحائز العقار المرهون بأنه إذا لم يقوم بسداد الدين المضمون بالرهن، فإنه سوف يتم مباشرة إجراءات التنفيذ على هذا العقار، وقد منح المشرع الأردني المدين الحق بطلب إرجاء البيع وذلك بإعطائه مهلة محددة ليقوم بوفاء الدين خلالها، وسوف أتطرق في هذا المطلب إلى كيفية إخطار المدين والحائز للعقار المرهون، ثم إلى حق المدين بطلب إرجاء البيع.

أولاً - إخطار المدين وحائز العقار المرهون

نصت المادة ١٣٥٣ مدني أردني على انه "للدائن المرتهن رهنا تأمينا، أن يتخذ إجراءات نزع ملكية العقار المرهون، وببيعه إذا لم يؤدي الدين في ميعاده، وذلك بعد إنذار المدين، وحائز العقار، طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات والقوانين الخاصة".^١

ويقصد بهذا الإخطار تنبيه المدين والحائز بوجود وفاء الدين، وإلا فان ملكية العقار المرهون سوف تنزع من الحائز، وقد استلزم المشرع إخطار المدين مع أن إجراءات التنفيذ تجري في هذه الحالة ضد الحائز للعقار المرهون، وذلك لان المدين هو المسئول الاول عن الدين، وكذلك فان الحائز سوف يرجع على هذا المدين إذا ما تم نزع ملكية العقار المرهون.^٢

وقد نصت المادة ١/١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينا للدين على انه " إذا طلب إلى دائرة التسجيل بيع محل بالاستناد إلى المادة السابقة، فإنه يترتب عليها أن تبلغ وفق الأصول المبينة في قانون الإجراءات المدين، أو ورثته، أو احد الأوصياء عليهم، (إذا كان المدين قد توفي)، كلا بشخصه أو محل إقامته، أو إلى مأمور طابق إفلاس المدين، إذا كان قد أعلن إفلاسه إخطاراً بلزوم أداء الدين خلال أسبوع واحد".

^١ يقابلها نص المادة ١٠٧٢ مدني مصري التي نصت على انه " إذا لم يختر الحائز سداد بعض الديون المقيدة، أو تطهير العقار من الرهن، أو يتخلى عن هذا العقار، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية، وفقا لأحكام قانون المرافعات، إلا بعد إنذاره بدفع الديون المستحقة، أو تخلية العقار، ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية، أو مع هذا التنبيه في وقت واحد".

^٢ السنهوري، المرجع السابق، ص ٥٢٥.

ثانياً - حق المدين بطلب أرجاء البيع

بعد أن يتم توجيه الإنذار للمدين، ويطلب منه سداد الدين خلال أسبوع واحد، فإنه يحق للمدين وفق الفقرة الثانية من المادة ١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين^١، أن يطلب من رئيس المحكمة البدائية الواقع المال غير المنقول تأميناً للدين ضمن منطقتها إرجاء بيع هذا المال، وفي هذه الحالة يجوز لرئيس المحكمة أن يجيب المدين إلى طلبه لمدة لا تزيد على شهرين، ولمرة واحدة فقط، إذا اقتنع بأن لدى المدين مجالاً واسعاً لتسديد الدين المستحق عليه، إذا أعطي مهلة، أو بأن بيع مال المدين قد يسبب له ضائقة لا مبرر لها مراعيًا في ذلك جميع ظروف الحال واحتياجات الدائن الخاصة.

وقد قضت محكمة التمييز بأنه " إذا طلب المدين راهن العقار، من رئيس المحكمة إرجاء بيع العقار تنفيذاً للرهن، فللرئيس أن يجيب طلبه بإرجاء البيع لمدة لا تزيد على شهرين إذا اقتنع بأن لدى المدين مجالاً لتسديد الدين، وان بيع مال المدين قد يسبب ضائقة له لا داعي لها، عملاً بالمادة ٢/١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين، ولا يقبل قرار رئيس المحكمة هذا الطعن استثناءً أو تمييزاً"^٢.

وقد جاء التشريع الأردني خالياً من أي نص يمنح الحائز حق طلب إرجاء بيع العقار المرهون، وبما أن المشرع قد منح المدين الراهن هذا الحق، فمن باب أولى أن ينص على حق الحائز - الذي دخل هذا العقار بملكه - في طلب إرجاء البيع، ووفق أحكام القانون الأردني أيضاً لا يحق للكفيل العيني أن يطلب إرجاء بيع العقار المرهون حيث اقتصر هذا الحق على المدين الراهن دون غيره، وأخيراً لم ينص قانون وضع الاموال غير المنقولة تأميناً للدين، وكذلك معاملات تنفيذ الدين على مدى أثر الاخطار الذي يوجه للمدين على حق التصرف بالعقار المرهون من قبل الحائز، وبرايي ان الاخطار الذي يوجه للمدين لا يؤثر على حق الحائز في التصرف بالعقار المرهون، حيث ان المادة ١٥١ من قانون اصول المحاكمات المدنية نصت على ان المنع من التصرف بالاموال غير المنقولة يكون بعد وضع اشارة الحجز على قيدها^٣، ووضع اشارة الحجز على العقار المرهون لا يكون الا بعد اخطار المدين بوجود الوفاء بالدين المضمون و، بذلك يحق للحائز خلال مدة الإخطار أن يتصرف بالعقار المرهون دون أي قيد أو شرط، إلى حين وضع إشارة الحجز عليه.

^١ . حيث نصت هذه الفقرة على انه " اذا طلب المدين خلال المدة المبينة في الفقرة السابقة ، من رئيس المحكمة البدائية الواقع المال الموضوع تأميناً للدين ضمن منطقتها ، ارجاء البيع ، فإنه يجيب المدين على طلبه ، لمدة لا تزيد على شهرين ولمرة واحدة فقط ، اذا اقتنع .

^٢ . تمييز حقوق ، ٩٧/٦٤١ ، مجلة نقابة المحامين الأردنيين ، ١٩٩٧ ، ع ١٢٤ ، ص ٤٧٥٤ .

^٣ . انظر المادة ١٥١ من قانون اصول المحاكمات المدنية .

الفرع الثاني

بيع العقار المرهون

نصت المادة ١٣٥٢ مدني أردني على انه " للدائن المرتهن رهناً تأمينياً حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له، لاستيفاء دينه عند حلول اجل الوفاء به طبقاً لمرتبته".^١

وقد نصت المادة ١٢ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين على انه " إذا انقضت مدة الادائه ولم يؤد الدين، أو استحق لتحقق شرط في عقد الادائه يقضي بحلول الأجل قبل انقضاء تلك المدة إذا تخلف المدين عن الوفاء بما تعهد به، تتولى دائرة التسجيل بيع المحل الذي وضع تأميناً للدين على الوجه المبين في المادة الاتيه، بناءً على طلب الدائن أو ورثته، (إذا كان قد توفى)، أو طلب احد الدائنين الذين بعده في الدرجات (إذا كان هنالك دائنون في الدرجة الثانية أو الثالثة الخ) بقطع النظر عما إذا كان المدين قد توفى، أو أعلن إفلاسه، أو لم يخلف وراءه احد من أصحاب الانتقال، ومن دون أن يكون الدائن مكلفاً، أو أي قرار من المحاكم، أو أن يكون ملزماً بالحصول على حكم بالرجوع إلى تركه المدين المتوفى، أو إلى مأمور طابق الإفلاس".

وبهذا تتولى دائرة تسجيل الأراضي بيع العقار المرهون بناء على طلب الدائن أو احد ورثته إذا كان متوفى، إذا لم يقيم المدين بوفاء الدين الذي حل اجله، ولا يكون الدائن أو ورثته إذا كان قد توفى بحاجة إلى الحصول على حكم قضائي لان سندات الإدانة تعتبر من السندات التنفيذية من دون حاجة لاقترانها بحكم قضائي وتتولى دائرة تسجيل الأراضي التي نظمتها تنفيذها، إذا تخلف المدين عن الوفاء بما تعهد به بموجبها، فالسلطة المختصة بتنفيذ سندات الادائه المنظمة حسب قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين في دائرة تسجيل الأراضي.^٢

فاذا لم يقيم المدين بالوفاء بالدين المضمون بالرهن خلال مهلة الإخطار، ولم يصدر قرار من المحكمة بتأجيل البيع، أو صدر مثل هذا القرار ولكن المدين لم يسدد الدين خلال المهلة الاضافيه الممنوحة له، والتي يجب إلا تزيد عن شهرين بكل الأحوال، فان دائرة تسجيل الأراضي المختصة تعلن عن بيع العقار المرهون بالمزاد العلني، وهذا ما نصب عليه المادة ٣/١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين بقولها " إذا لم يؤد الدين خلال المهلة المذكورة، ولم يصدر قرار من رئيس المحكمة بإرجاع البيع، على ما مر في الفقرة السابقة، يوضع المحل المذكور في المزايده لمدة خمسة وأربعين يوماً، ثم لمدة خمسة عشر يوماً، على أن لا يقل خلال المدة الثانية ضم اقل من ثلاثة في المائة من بدل المزايده الأخير".

^١ . وكذلك نصت المادة ١٣٥٨ مدني أردني على انه " تتم إجراءات نزع الملكية الجبري عند عدم وفاء الدين طبقاً لأحكام قانون الإجراءات والقوانين الخاصة".

^٢ . مبارك، المرجع السابق، ص ٢٧.

وطلب الدائن من دائرة تسجيل الأراضي المختصة بالتنفيذ على العقار المرهون لا يحرمه من حقه في اللجوء للقضاء للمطالبة بالدين المضمون، وقد قضت محكمة التمييز بأنه " لا يوجد ما يمنع من المطالبة لدى القضاء بالدين الموثق بسند لدى دائرة الأراضي، وان كان الدائن قد تقدم بطلب تنفيذ السند لدى دائرة الأراضي طالما لم يسدّد الدين".^١

وقبل أن يصار إلى بيع العقار المرهون يتم وضع اليد عليه، ثم يعلن عن بيعه بالمزاد العلني، وتتم بعد ذلك الإحالة على المزاد الذي تقدم بئمن أكثر من غيره من المزايديين الآخرين، وبعد صدور قرار الإحالة القطعية يتم إنذار المدين ليقوم بوفاء الدين، حيث يشكل هذا الإنذار الفرصة الأخيرة التي تمنح للمدين لتلافي بيع العقار المرهون إذا ما قام بوفاء الدين المضمون.

الفرع الثالث

توزيع ثمن العقار المبيع وحق المدين باسترداد عقاره

بعد أن يتم بيع العقار المرهون وفقاً للإجراءات التي أشرنا إليها سابقاً، يصار إلى توزيع ثمن العقار المبيع بين الدائن، ومثل هذا البيع لا يحرم المدين الراهن من استرداد عقاره المبيع حتى بعد رسو المزاد، وذلك إذا تحققت شروط معينة تطلبها المشرع، وهذا ما سوف نبينه من خلال هذا الفرع على النحو الآتي:

أولاً - توزيع ثمن العقار المبيع

إن الهدف الذي يسعى له الدائن المرتهن هو استيفاء دينه المضمون، عند حلول أجل هذا الدين، وذلك بالتقدم على غيره من الدائنين وقد كفل المشرع الأردني هذا المسعى الذي يهدف إليه الدائن المرتهن، وسوف نتناول حق التقدم كما يلي:

١. مناط التقدم: نصت المادة ١٣٤٨ مدني أردني على أنه:

١. "تؤدي ديون الدائنين المرتهنين رهناً تأمينياً من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محله طبقاً لمرتبه كل منهم، ولو كانوا قد اجروا القيد في يوم واحد، وذلك بعد حسم ما انفق في هذا الشأن في الدوائر المختصة.

٢. وتحدد هذه المرتبة بالرقم التتابعي للقيود فإذا، تقدم أشخاص متعددون في وقت واحد لقيد رهونهم ضد مدين واحد، وعلى عقار واحد، فيكون قيد هذه الرهون تحت رقم واحد، ويعتبر هؤلاء الدائنين عند التزاحم في مرتبة واحدة".^٢

^١ تمييز حقوق ، ، ٩٧/٧٨٤ مجلة نقابة المحامين الأردنيين، ١٩٩٧، ع ١٢٤، ص ٤٧٥١.

^٢ يقابلها نص المادة ١٣٤٨ مدني مصري التي تنص على انه يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم ، قيل الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون ، أو من المال الذي حل محل هذا العقار ، بحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا قد اجروا القيد في يوم واحد

فعند التزام بين دائن مرتهن ودائن عادي يفضل الدائن المرتهن^١، وعند التزام بين دائنين مرتهين رهنا تأمينياً، فالعبرة بالأسبقية بالقيّد^٢، والموظف المختص يذكر يوم وساعة تقديم الطلب، فمن كان اسبق ولو بساعة يتقدم على الطالب المتأخر، فإذا قدم الاثنان طلبهما في يوم واحد، وفي ساعة واحدة تعادلا ولا يقدم احدهم على الآخر، بل يكونا الاثنان في مرتبة واحدة.^٣

وعند التزام بين دائن مرتهن رهنا تأمينياً ودائن مرتهن رهناً حيازياً، يفضل الدائن المرتهن حيازياً على الدائن المرتهن تأمينياً حتى ولو كان الأخير اسبق في تاريخ تسجيل حقه وقد نصت المادة ١٤٠٠ مدني أردني على انه " للمرتهن حبس المال المرهون تحت يده حتى يستوفي دينه كاملاً، فإذا زالت يده عنه دون إرادته كان له حق استرداده " فإذا قام الدائن المرتهن حيازياً بحبس العقار المرهون لحين استيفاء حقه فانه قد يحقق بذلك أولوية على الدائنين المرتهين، حتى لو كان رهنه تالي على تلك الرهون.^٤

وعند التزام بين دائن مرتهن تأمينياً وصاحب حق امتياز على العقار المرهون فان الأمر يقتضي اخذ الأحكام الخاصة بهذا الامتياز بنظر الاعتبار، عند حل مثل هذا التزام، فقد يقدم حق الامتياز إذا وجد نص يقضي بذلك^٥، كالمادة ١٤٣٢ من القانون المدني الأردني التي تقضي بأنه " ١- للضرائب والرسوم والحقوق الأخرى من أي نوع كانت المستحقة للحكومة امتياز بالشروط المقررة في القوانين الصادرة بهذا الشأن، ٢- وتستوفي هذه المستحقات من ثمن الأموال المتعلقة بالامتياز في أية يد كانت قبل أي حق آخر عدا المصروفات القضائية ".

وبعد توزيع ثمن العقار المبيع على الدائنين المرتهين، إذا لم يطال بعض هؤلاء الدائنين شيء من ذلك الثمن، فان ذلك لا يحول دون حقهم بالمطالبة بقيمة ديونهم كدائنين عاديين^٦، وقد قضت محكمة التمييز بأنه " إذا بيع العقار المرهون ولم يكف ثمنه بالوفاء بالدين المضمون، كان للدائن التنفيذ على أموال المدين الأخرى ولكن كدائن عادي."^٧

٢. النزول عن حق التقدم:

للدائن المرتهن أن يتنازل عن حقه الشخصي المضمون بالرهن، وبذلك ينتقل إلى المحال

^١ انظر المادة ١٣٢٢ من القانون المدني الأردني

^٢ وهذا ما نصت عليه المادة ١٣٥٠ مدني أردني بقولها " نعتبر مرتبة الرهن التأميني من تاريخ تسجيله في دائرة التسجيل".

^٣ السنهوري، المرجع السابق، ص ٥٠١.

^٤ مبارك، المرجع السابق، ص ٢٥٥

^٥ مبارك، المرجع السابق، ص ٢٥٥

^٦ انظر المادة ١/١٣٤٢ من القانون المدني الأردني

^٧ تمييز حقوق، ٩٠/١٢٠٤، مجله نقابة المحامين الأردنيين، ١٩٩٢، ع ١٠-١١، ص ١٧٠٣.

له الحق مع التامين العيني الضامن له فيحل هذا الأخير محله في الرهن بمرتبه^١، وقد يتنازل الدائن لا عن الرهن ذاته ولكن فقط عن مرتبه لدائن آخر له رهن على نفس العقار، ولكنه متأخر عنه في المرتبة، وهذا ما نصت عليه المادة ١٣٤٩ مدني أردني بقولها " يجوز للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبة رهنه بمقدار دينه لدائن مرتهن آخر على ذات العقار المرهون"^٢.

فقد يتنازل الدائن المرتهن صاحب المرتبة الأولى عن مرتبه، للدائن صاحب المرتبة الخامسة، وفي الغالب يتم تنازل الدائن عن مرتبه لقاء ثمن أو مقابل يتفاه من المتنازل إليه، وقد يحمله ذلك اطمئنانه إلى أن ثمن العقار سيوفي كل الدائنين خصوصا إذا كانت قيمة العقار كبيرة، أو اعتماده على وجود تامين آخر مخصص لوفاء حقه المضمون.^٣

ويشترط في التنازل حتى يكون صحيحا، أن يكون للشخص الذي تم له التنازل عن مرتبه الرهن، رهنا تأمينيا على ذات العقار الوارد عليه رهن الدائن المتنازل، وكذلك يجب أن يكون التنازل في حدود الدين المضمون بالرهن، فإذا كان الدين الأول اكبر من الدين الثاني ارتفع الدائن المتنازل له بكل دينه، وذلك لأن دينه اقل من دين المتنازل، إلى مرتبة الدائن المتنازل، أما إذا كان دين المتنازل هو اصغر من دين المتنازل له، فحينئذ لا يرتفع المتنازل له إلى مرتبه المتنازل إلا في حدود دين المتنازل^٤، ونحن نرى في هذا الإجراء تحقيقاً لمصلحة بقيه الدائنين لأنه لو ترك المشرع حق التنازل مطلقاً ولم يقيد بحدود دين المتنازل لأدى ذلك إلى الأضرار ببقية الدائنين لان الدائن المتنازل له قد يكون دينه أضعاف دين الدائن المتنازل، فإذا ما حل مكانه بجميع هذا الدين، فان ذلك قد يحرم بقيه الدائنين خصوصا أصحاب المراتب المتأخرة من استيفاء دينهم عند توزيع ثمن العقار أو المال الذي حل محله.^٥

^١ . وقد نصت على ذلك المادة ١/١٠ من قانون وضع الأموال غب المنقولة تأمينيا للدين بقولها " للدائن أن يحيل إلى آخر بموافقة مدنية م، ا له بذمته من دين مع ماله من امتياز على الأموال غير المنقولة التي قبلها تأمينا له ، وله أن يجري ذلك دون أن يكون كلفاً بالحصول على موافقة مدنية ، إذا كان سند الدين محررا للأمر، وفي كلتا الحالتين يشترط لصحة المعاملة أن يتم ما ذكر في دوائر التسجيل.

^٢ . يقابلها نص المادة ١٠٥٩ مدني مصري التي تنص على انه " للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبه رهنه في حدود الدين المضمون بهذا الرهن ، لمصلحه دائن آخر له رهن على نفس العقار الخ"

^٣ . امام، المرجع السابق، ص ٣٤٠

^٤ . السنهوري ، المرجع السابق، ص ٥١٨

^٥ . وكذلك اشترط المشرع المصري لصحة التنازل ، أن لا يضر بالدائنين الذين لهم مرتبه متوسطة ، حيث جاء في المادة ١٠٥٩ مدني مصري " ... ويجوز التمسك قبل هذا الدائن الآخر (أي المتنازل له) بجميع أوجه الدفع التي يجوز التمسك بها قبل الدائن الأول (أي المتنازل) عدا ما كان منها متعلقا بانقضاء حق الدائن الأول إذا كان هذا الانقضاء لاحقا ، ولم يمنح المشرع الأردني بقيه الدائنين التمسك بأوجه الدفع التي كانت لهم بمواجهة المتنازل ، للتمسك بها للتنازل عن المرتبة بمواجهة المتنازل له

ثانياً - حق المدين باسترداد عقاره المبيع

يحق للمدين الراهن أن يسترد عقاره المبيع الذي وضع لضمان الوفاء بالدين المضمون^١ ، وذلك إذا كان الشخص الذي اشترى العقار المرهون عن طريق المزاد العلني هو الدائن المرتهن ، ويكون للمدين الحق باسترداد عقاره المبيع خلال سنة كاملة من تاريخ الإحالة القطعية على الدائن المرتهن ، وقد نصت المادة ١٥ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين على ذلك بقولها "لا يجوز للدائن الذي أحيل العقار على اسمه ، أن يتصرف بذلك العقار بالبيع أو الرهن خلال سنة كاملة من تاريخ الإحالة القطعية عليه ، إذ يحق للمدين خلال هذه المدة استرداد هذا المال غير المنقول إذا قام بدفع الدين وفوائده والرسوم والنفقات التي دفعها الدائن"^٢.

وبذلك يمنع الدائن المرتهن إذا ما رسا عليه المزاد من التصرف بالعقار خلال سنة من تاريخ الإحالة القطعية عليه ، ولكن هذا لا يمنع الدائن من استغلال عقاره واستعماله وهذا النص فيه رعاية لجانب المدين الراهن الذي قد يطرأ تحسن على وضعه المادي فيصبح ميسور الحال ، وبنفس الوقت تصبح لديه الرغبة بعودة عقاره الذي تم بيعه بسبب الدين إليه"^٣.

ومع أن المشرع اشترط على المدين الراغب باسترداد عقاره المبيع دفع الدين وفوائده وجميع الرسوم والنفقات التي دفعها الدائن ، إلا أن هذا النص - وان كان يحقق مصلحة المدين الراهن - إلا أنه يهدم مصلحة الدائن المرتهن الذي آل العقار المرهون إليه، حيث إن هذا العقار أصبح ملكاً له فلا يوجد هناك ما يبرر منع هذا المالك من التصرف في ملكه بشكل مطلق ، كما أن استرداد العقار المرهون قد يؤدي إلى إثارة العديد من النزاعات ، خصوصاً إذا ما قام المالك في عمل تحسينات وإنشاءات على هذا العقار^٤ ، كما أن المشرع قد حرم المدين الراهن من استرداد عقاره المبيع إذا وقع بعد البيع في نصيب شخص آخر غير الدائن المرتهن ، فطالما إن المشرع الأردني قد كفل مصلحة هذا الشخص فمن باب أولى أن يحافظ أيضاً على مصلحة الدائن المرتهن^٥.

ويعتبر البيع للدائن المرتهن في هذه الحالة عقداً مقترناً بشرط فاسخ وإذا تحقق هذا الشرط - وهو قيام المدين الراهن خلال مدة السنة في سداد الدين وفوائده والرسوم والنفقات التي تكبدها الدائن المرتهن- تقوم دائرة تسجيل الأراضي بإعادة تسجيل العقار باسم المدين بغير حاجة لصدور حكم بذلك ، ولا يتم الرجوع إلى القضاء إلا إذا حصل نزاع بشأن تحقق الشرط الفاسخ ، فهنا يتم اللجوء للقضاء للحكم بتحقيق الشرط من عدم تحققه.

^١ سوار ، المرجع السابق، ص ١٢٦

^٢ لم ينص المشرع الأردني على حق الكفيل العيني باسترداد عقاره المبيع في حالة كونه هو الراهن و،

أيضاً لم يمنح الحائز هذا الحق

^٣ لم يرد لهذا النص ، نصاً مماثلاً في التشريع المصري

^٤ ولعل هذه الانتقادات هي التي كانت وراء عدم النص على هذا الحق من قبل المشرع المصري

^٥ مبارك، المرجع السابق، ص ٢٥٩

المبحث الثاني

القيود الواردة على حق تتبع العقار المرهون

بعد أن تناولنا في السابق شروط ممارسة حق تتبع العقار المرهون وإجراءات ممارسه هذا الحق سيتم التطرق في هذا المبحث إلى حقوق وخيارات الحائز المقررة لمصلحته وذلك من أجل تفادي ما قد يلحق به أضرار، حيث إن مباشرة حق التتبع والغاية من هذا الحق هي حصول الدائن على حقه بالوفاء بالدين المضمون بالرهن الأمر الذي قد يؤدي بدوره إلى آثار خطيرة تتعلق بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز، لذلك فإن المشرع قد عمل على توفير موازنة فيما بين مصلحة الأطراف في هذه العلاقة وذلك من خلال ضمان حق الدائن بالحصول على دينه المضمون بالرهن وحق الحائز بالاحتفاظ بالعقار المرهون الذي قد أكتسب ملكيته أو حق عيني عليه، وبالتالي قام المشرع ومن أجل تحقيق هذه الموازنات بتوفير خيارات وحقوق لهذا الحائز تمكنه من ضمان حقه .

فيما يتعلق بالحقوق فقد جعل المشرع للحائز الحق بالاعتراض على كل ما قد يتعلق بالإجراءات القانونية التي اتبعتها المرتهن في نزع ملكية العقار المرهون وبيعه^١ ، هذه الدفوع منها ما قد يتعلق بالراهن ومنها ما يتعلق بالمدين (الدين المضمون بالرهن)، أما الدفوع التي تتعلق بالرهن فللحائز أن يتمسك ببطلان هذا الرهن بمواجهته، أما النوع الآخر من الدفوع والتي يستطيع الحائز أن يتمسك بها فهي الدفوع المتعلقة بالمدين حيث أن للحائز الدفع ببطلان الدين المضمون بالرهن أو انقضاء هذا الدين لأي سبب من أسباب الانقضاء أو بعدم حلول أجل هذا الدين، حيث يجدر الإشارة إلى أن للحائز أن يتمسك بهذا الدفوع والتي من شأنها تعطيل مباشرة حق التتبع والآثار الخطيرة التي قد تنتج في مواجهته وذلك من خلال الدعوى المبتدأ أو في أثناء إجراءات نزع الملكية^٢.

وهذا ما أكدته النصوص القانونية الواردة في نصوص القانون المدني الأردني والمتمثل بنص المادة ١٣٦٢ إذ نصت على أنه "لحائز العقار المرهون رهناً تأمينياً أن يعترض على الدين الذي بيع العقار بسببه بكل ما يجوز للمدين أن يعترض به"، وبالتالي فإن تمسك الحائز بهذه الدفوع فإن من شأنها - كما سبق وذكر - تعطيل حق التتبع في مواجهته، أما إن لم يكن له التمسك بأي منها فإنه يصبح أمام الخيارات التي منحها المشرع له والتي هي محور حديث هذا المبحث والمتمثلة إما بقضاء الدين المترتب على العقار المرهون وذلك بحاله عدم استخدامه لكل من الخيار الأول والثاني وسيتم تناول هذه الخيارات وفقاً للآتي حيث سيتم تناول خيار قضاء الدين وخيار الحائز بتطهير العقار في هذا المبحث.

^١ . العبيدي، علي هادي، لوجيز في شرح القانون المدني الأردني - الحقوق العينية، ط١، ص ٣٦٤

^٢ . سوار، المرجع السابق، ص ١١٤

المطلب الأول

حق تطهير العقار المرهون

يعد تطهير العقار المرهون من إحدى الخيارات التي قام المشرع بمنحها لحائز العقار المرهون ليتمكن هذا الحائز من الحيلولة دون تحقيق حق التتبع الأثر القانوني له بمواجهته، لذلك سيتم التناول في هذا المطلب المقصود في هذا الخيار وإجراءاته ومباشره هذا الخيار بالإضافة إلى مزايا وعيوب هذا الخيار.

الفرع الأول : مفهوم التطهير والجهة التي تباشره

الفقرة الأولى: مفهوم التطهير

يقصد بتطهير العقار المرهون بالخيار الذي يمنحه المشرع للحائز في تحري المرهون من الحقوق العينية المترتبة عليه، وذلك من خلال عرض مبلغ من النقود يمثل القيمة الحقيقية للمرهون على جميع الدائنين المسجلة حقوقهم على المرهون قبل تسجيل الحائز عليه.^١

أما أن لم يقبل الدائنون المرتهنون ورفض عرض الحائز بتطهير العقار المرهون وجب عليهم طلب بيع العقار المرهون بالحال ولو كان هذه الديون مؤجلة وغير حالة.^٢

وهذا ما أكدته نصوص القانون المدني سواء الأردني منها أو نصوص القانون المصري، حيث نص القانون المدني الأردني على هذا الخيار في المادة ١٣٥٦ بقولها " لحائز العقار رهناً تأمينياً حق تطهير العقار الذي آل إليه من كل حق عيني ترتب عليه توثيقاً لدين مسجل بأداء الدين حتى تاريخ إجراء بيعه أو في المواعيد التي حددها قانون الإجراء أو القوانين الخاصة".

الفقرة الثانية: الجهة التي تباشر هذا الخيار

إن التطهير لا يمنح إلا لحائز العقار المرهون، والحائز هو كل من أكتسب ملكية العقار المرهون أو حق عيني على هذا العقار قابل للرهن ولم يكن مسئولاً مسئولية شخصية عن الدين المضمون .

وهو ما أكدته نص المادة ١٠٦٤ من القانون المدني المصري إذ نصت على أنه " لا يجوز للحائز إذا سجل سند ملكيته أن يطهر العقار من كل رهن تم قيده قبل تسجيل السند

^١ فرج، توفيق حسن، التأمينات العينية، المكتب العربي للطباعة والنشر، ص ١٧٩
^٢ سعد، نبيل إبراهيم، التأمينات العينية والشخصية، الإسكندرية، منشأة المعارف، ص ١٢٨

"، أن الا هناك جزئية معينة متعلقة بأنه قد يكتسب الشخص ملكية العقار المرهون تحت شرط واقف أو شرط فاسخ فهل يحق له هنا أن يقوم بإجراءات تطهير العقار المرهون؟

هنا وبمثل هذه الحالة لا بد من التمييز فيما بين:

١- إن كانت الملكية مبنية على شرط واقف فإن هذا الشخص لا يعد حائزاً لأنه لم يمتلك بعد العقار، فطالما أن الشرط لم يتحقق بعد فهو لا يعد حائزاً وبالتالي لا يملك التطهير.^١

٢- إن كان الحائز يملك العقار المرهون تحت شروط فاسخ فهذا يعد حائزاً قانوناً لكونه يملك فعلياً العقار وبالتالي يحق له القيام بإجراءات تطهير العقار المرهون.^٢

إلا انه وبما يتعلق بالشرط الفاسخ فان تحقق هذا الشرط فما حكم التطهير الذي قام به؟

أجاب المشرع المصري عن هكذا إشكاليه حيث نصت المادة ١٠٨٣ من القانون المدني المصري على أنه "إذا تمت إجراءات التطهير انقضى حق الرهن الرسمي نهائياً ولو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار المرهون ، " وبالتالي فإنه يجوز إجراءات التطهير التي تصدر عن كلا من مشتري العقار كله أو بعضه والمقايض والموهوب له والموصى له والشفيع، ولا يجوز لمن ترتب له حق ارتفاق أو حق استعمال أو حق سكن أن يلجأ للقيام بإجراءات التطهير فهي حقوق غير قابلة للرهن.^٣

أما فيما يتعلق بالوارث فطالما أن أعيان التركة لا تنتقل إليه إلا بعد سداد جميع الديون وانقضاء الرهن فإنه لا يجوز له إجراء التطهير وذلك لكونه لا يرث الدين ولا ينتقل إليه العقار إلا بعد تحريره من الرهن.^٤

الفرع الثاني: إجراءات التطهير ومزاياه

أولاً: إجراءات التطهير

حتى يتمكن الحائز من استعمال هذا الحق الذي إتاحة المشرع له بهدف تحقيق مصلحته المتمثلة بالاحتفاظ بملكية العقار المرهون، فلقد نصت المادة ١٠٦٤/٢ من القانون المدني المصري على أنه "٢- للحائز أن يستعمل هذا الحق حتى قبل أن يوجه الدائنون التنبيه إلى المدين أو الإنذار إلى الحائز، ويبقى هذا الحق قائم إلى يوم إيداع شروط البيع".

^١ فرج، المرجع السابق، ص ١٨٣

^٢ أبو السعود، رمضان وزهران، التأمينات الشخصية والعينية، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، ص ٤١٥

^٣ سعد، المرجع السابق، ص ١٣٠

^٤ أبو السعود، المرجع السابق، ص ٤١٥

ومن خلال هذا النص القانوني نجد أن المشرع قد اثبت للحائز ومنذ اكتسابه لهذا الوصف الالتجاء إلى تطهير العقار دون الحاجة لانتظار حلول اجل الدين المضمون بالعقار المرهون ، أو قيام الدائن بالتنبيه على المدين أو إنذار الحائز، فيكون للحائز مصلحة في إن يعرض القيمة بمجرد حيازته قبل أن يدفع الثمن.^١

تجدر الإشارة إلى أن القانون المدني الأردني قد ابقى الحق للحائز الحق بالتطهير حتى تاريخ بيعه في المزاد العلني وفقا لنص المادة ١٣٥٦ من القانون المدني الأردني.

ويحتفظ الحائز في التشريع المصري بحق التطهير حتى بعد شروع الدائن في إجراءات التنفيذ والى يوم إيداع قائمة شروط البيع فان لم يعرض رغبته في التطهير قبل إيداع قائمة شروط البيع امتنع عليه إيداعها بعد ذلك.^٢

ونصت المادة ١٠٦٥ من القانون المدني المصري على الآتي "إذا أراد الحائز تطهير العقار المرهون وجب عليه أن يوجهه إلى الدائنين المقيدة حقوقهم في مواطنهم المختارة المذكورة في القيد إعلانات تشتمل على البيانات الآتية:

١- خلاصة من سند ملكية الحائز تقتصر على بيان نوع التصرف وتاريخه واسم المالك السابق للعقار مع تعيين هذا المالك تعييناً دقيقاً ومحل العقار مع تعيينه وتحديده بدقة وإذا كان التصرف بيعاً يذكر أيضاً الثمن وما عسى أن يوجد من تكاليف تعتبر جزءاً من هذا الثمن.

٢- تاريخ تسجيل ملكية الحائز ورقم هذا التسجيل.

٥- المبلغ الذي يقدره الحائز قيمة للعقار ولو كان التصرف بيعاً ويجب ألا يقل هذا المبلغ عن السعر الذي يتخذ أساساً لتقدير الثمن في حال نزع الملكية ، ولا أن يقل في حال عن الباقي في ذمه الحائز من ثمن العقار غداً كان التصرف بيعاً، وإذا كانت أجزاء العقار مثقله برهون مختلفة وجب تقدير قيمة كل جزء على حدة.

٨- قائمة بالحقوق التي تم قيدها على العقار قبل تسجيل سند الحائز تشتمل على بيان تاريخ هذه القيود ومقدار هذه الحقوق وأسماء الدائنين".

ثانياً: مزايا تطهير العقار المرهون

إن تطهير العقار المرهون من الحقوق المقيدة عليه يؤدي إلى الكثير من المزايا حيث ان بعض هذه المزايا ما يتعلق بحائز العقار المرهون والبعض الآخر سيتعلق بالدائنين المرتهنين بالإضافة إلى ما يمكن تحقيقه هذا الخيار للمصلحة العامة.

^١ . السنهوري، المرجع السابق، ص ٤٢٧

^٢ . تناغو، المرجع السابق، ص ١٧٣

١- مزايا التطهير بالنسبة لحائز العقار المرهون

يمكن الحائز وعند استعماله لهذا الخيار من تحرير العقار المرهون وتخليصه من كافة الرهون المقيدة على هذا العقار إضافة إلى كافة الحقوق العينية التبعية وذلك دون أن يلتزم هذا الحائز بدفع أكثر من قيمة العقار المرهون وان زادت هذه الديون عن تلك القيمة وحيث تبدو هذه الميزة أكثر وضوحاً إن تجاوزت الديون المضمونة قيمة العقار.^١

كما أن تطهير العقار المرهون من قبل الحائز يمثل له وسيلة سريعة فلا يبقى في حيرة من أمره لحسم موقف العقار المرهون وذلك لكون حائز العقار يحق له مباشرة إجراءات تحرير العقار بمجرد انتقال ملكية العقار إليه واكتسابه لصفة الحائز فهو ليس بحاجة لانتظار حلول آجال الدين، وبالتالي فهو يؤدي إلى تحقيق نوعاً من الاستقرار بالنسبة لملكية العقار المرهون، حيث إن الدائنون أمام خيارين أما قبول العرض وبالتالي تبقى ملكيته هذا العقار بيد الحائز وإما رفضه وطلب بيعه بالمزاد العلني وهنا إما أن يرسي المزداد على الحائز فتبقى له حق الملكية وإما أن يرسي على غيره فتزول عنه صفة الملكية.^٢

٢- مزايا التطهير بالنسبة إلى الدائنين

بالرغم من أن خيار التطهير شرع لمصلحة حائز العقار إلى انه بالوقت ذاته يحقق بعض المزايا لأصحاب الحقوق المقيدة على هذا العقار المرهون وذلك من خلال حصولهم على المقابل الحقيقي لقيمة العقار المرهون ، وبدون الحاجة إلى اتباع الإجراءات المتعلقة ببيعه بالمزاد العلني وما قد يصاحب هذه الإجراءات من جهود و وقت طويلين بالإضافة إلى انه قد يترتب عليها نفقات مالية.^٣

٣- مزايا التطهير بالنسبة للمدين الراهن

كما يوفر تطهير العقار المرهون بعض المزايا بالنسبة للدائنين أصحاب الحقوق المقيدة وحائز العقار المرهون فانه هنالك بعض المزايا التي يحققها لمصلحة المدين الراهن، حيث انه يسهل عليه الحصول على مشتري للعقار المرهون ، طالما إن هذا المشتري يتمتع بالملاءة المالية التي تمكنه من تطهير هذا العقار وبتحقيق القيمة المالية له.^٤

١. العبيدي، المرجع السابق، ص ٢٧٨

٢. البشير، محمد طه ، الوجيز في الحقوق العينية التبعية ٢، ط، دار العاني للطباعة، بغداد، ص ١٤٢

٣. ابو الليل ١، لمرجع السابق، ص ١٨٨

٤. ابو سعود ١، لمرجع السابق، ص ٤١٣

٤- مزايا تطهير العقار بالنسبة للمصلحة العامة

طالما أن تطهير العقار المرهون يؤدي إلى تحقيق العديد من المزايا بما يتعلق بأطراف عقد الرهن ، فإن هذه المزايا وبشكل تلقائي تنعكس على الصالح العام وذلك من خلال ما يحققه استخدام هذا الخيار من تسهيل التعامل بالعقارات المرهونة مهما بلغت الديون الموثقة على العقار فإن تمكن المشتري من تطهير العقار لا يتردد بشراء هذا العقار المرهون وذلك من خلال عرض ثمن العقار على هؤلاء الدائنين^١.

المطلب الثاني

قضاء الدين

إن الهدف الأساسي للدائن المرتهن من مباشرة حق التتبع يتمثل في الحصول على المقابل النقدي (الدين المضمون بالرهن) واستيفائه وذلك بعد بيع العقار بالمزاد العلني والحصول على مقابل هذا البيع إلا أن المشرع قد منح الحائز خيار يحول دون خروج ملكية هذا العقار من يده وخاصة بعد بيع هذا العقار بالمزاد العلني ورسوا هذا المزاد على غير هذا الحائز حيث يتمثل هذا الخيار بحق الحائز في أداء الدين لأصحاب الحقوق المقيدة على العقار ، الأمر الذي سيؤدي بدوره في تحقيق الغاية التي قصدها الدائنون المرتهنون من خلال بيع العقار في المزاد العلني ، وبالتالي استيفاء هذه الديون . وبالرغم من أن الأصل له حرية الاختيار في وفاء هذه الديون ، إلا أن هنالك بعض الحالات التي يجبره فيها المشرع على الوفاء بهذه الديون ، إلا أن المشرع وفي هذه الحالة يضمن لهذا الحائز استيفاء حقه وذلك من خلال الرجوع على المدين أو المالك السابق للعقار أو من خلال الحل محل الدائن المرتهن، وبالتالي سيتم التطرق إلى هذا الخيار كأحدى الخيارات الممنوحة للحائز.

الفرع الأول : مفهوم هذا الخيار ومزاياه

الفقرة الأولى: معنى قضاء الدين

لقد نص المشرع الأردني في المادة ١٣٥٥ من القانون الأردني على أنه " لحائز العقار المرهون تأمينياً أن يؤدي دين الرهن والنفقات.....".

وكما نصت المادة ١٠٦١ من القانون المدني المصري على أنه " يجوز للحائز عند حلول أجل الدين المضمون بالرهن ، إن يقيه هو وملحقاته بما في ذلك ما صرف في الإجراءات.....".

^١ .سوار ١، لمرجع السابق، ص ١١٩

وعليه ومن خلال النصوص السابقة فان المقصود من قضاء الدين هو قيام الحائز بوفاء الدائنين المرتهنين لحقوقهم المقيدة على العقار المرهون والمترتبة على هذا المدين ، وذلك للحيلولة دون خروج ملكية هذا العقار من يده ، وانعدام سلطة الدائن في حقه ببيع العقار المرهون بعد استيفاءه للدين المضمون.^١

أما فيما يجب دفعه من الحائز فلقد نصت المادة ١٣٥٥ من القانون المدني الأردني على انه " حائز العقار المرهون رهنا تأمينيا أن يؤدي دين الرهن والنفقات.....".

كما نصت المادة ١٠٦١ من القانون المدني المصري على انه " يجوز للحائز عند حلول الدين المضمون بالرهن أن يقضيه هو وملحقاته بما في ذلك ما صرف في الإجراءات".

وعليه ومن خلال مقارنه النصوص السابقة يتضح بان ما يتعين على الحائز إذا اختار خيار - قضاء الدين - سداد كل ما يجب بموجب عقد الرهن أي أصل هذا الدين وملحقاته والمصروفات التي أنفقت في الرهن ، وبالإضافة إلى كل ما تم اتفاه في إجراءات التنفيذ المتعلقة بإنذار الحائز بالدفع.^٢

وعليه فان الحائز يلتزم بدفع كافة هذه النفقات والمصروفات والفوائد مضافا إليها أصل الدين ، أما إذا ما قام بدفع جزء من هذه المبالغ ولم يؤديها كامله ، كان للمرتهن الاستمرار في التنفيذ على العقار مهما قل الجزء المتبقي وذلك عملاً بقاعدة عدم تجزئه الرهن.^٣

أما فيما يتعلق بالديون التي يجب قضاؤها على الحائز في تلك الديون التي قد حلت أجالها للدائنين المرتهنين ، أما فيما يتعلق بالديون التي لم تحل بعد فان الحائز يستفيد منها في هذا الأجل وينتظر لأداء هذه الديون حلول اجلها ، وهذا إن كان ثمن العقار يستوعب هذه الديون المؤجلة.^٤

وبما يتعلق بميعاد الدفع فقد جاء نص المادة ١٣٥٥ من قانون المدني الأردني صريحا حيث منحت الحائز الحق بقضاء الديون المضمونة بالعقار المرهون من وقت إنذاره حيث جاء فيها "لحائز العقار المرهون رهنا تأمينيا أن يؤدي دين الرهن والنفقات بعد إنذاره".

١ . سعد، المرجع السابق، ص ١٢٢

٢ . أبو الليل، المرجع السابق، ص ١٨٤

٣ . سوار، لمرجع السابق، ص ١١٥

٤ . احمد ، عبد الخالق حسن ، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية

المتحدة، ج٧، ص ٢٠١

الفقرة الثانية : مزايا هذا الخيار

أما فيما يتعلق بمزايا هذا الخيار لحائز العقار المرهون فهي تتمثل في إن كان الحائز مشتريا للعقار المرهون ، إلا انه لم يقد بعد بوفاء ثمن هذا العقار للبائع - المدين - فإذا ما قام بوفاء هذا الثمن للدائنين وسواء كان هذا المثل اكبر من مبلغ الرهن أو مساويا له، مما هو مترتب في ذمته من ثمن العقار فانه وبهذه الحالة يقضي على دين البائع المترتب عليه للدائنين المرتهين ، بالإضافة إلى قضاءه الدين المترتب عليه للبائع نفسه والمتمثل بثمن العقار، الأمر الذي يؤدي بدوره إلى توفير الكثير من الوقت والجهد مقارنة مع إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني من قبل الدائنين.^١

كما أن الحائز قد يرغب في الاحتفاظ بالعقار حتى وان قام بوفاء هذه الديون وكانت تلك الديون اكبر من ثمن العقار المرهون - تفرض هذه الحالة سواء أدى ثمن العقار أم لم يؤديه بعد - حيث تكون هذه الرغبة لخشية الحائز من خروج العقار من يده إذا ما بيع بالمزاد العلني، فانه يمثل هكذا حالة قد وفر المشرع له حماية اللازمة في الحصول عما قد أداه زيادة على ثمن العقار من خلال الرجوع على المتصرف بما دفعه أو من خلال دعوى الحل محل الدائن.^٢

وكما قد تتحقق مصلحته أيضا إن كان مشتريا للعقار وقد أدى جزء معين من ثمن هذا العقار للبائع - المدين - وبقي الجزء الآخر من ثمن العقار المرهون بحوزته، وكان هذا العقار منقول بعدة رهون، وكان مقداره ما يبقى من ثمن هذا العقار مساويا للدين بالرهن الأول، فان قيام الحائز هنا بسداد هذا الدين يؤدي لأن يحل الحائز محل الدائن المرتهين في المرتبة الأولى وبالتالي فانه يتخلص من بقية الدائنين الآخرين وعندما يحتفظ بملكية العقار المرهون، وهذا ما يسمى بالتطهير الواقعي (العملي).^٣

الفرع الثاني : حالات الوفاء الجبري للدين

الأصل بان استعمال الحائز خيار وفاء الديون التي تضمنها العقار المرهون هو أمر اختياري عائد له حيث يستطيع الحائز استعمال هكذا خيار متى ما رأى بان مصلحته قد تتحقق ، وهذا ما أكده المشرع الأردني حيث ترك مطلق الحرية لحائز العقار المرهون في استخدامه لهذا الخيار من عدمه حيث لم ينص في القواعد القانونية سواء العامة أو الخاصة على وجوب قيام الحائز بوفاء الديون المضمونة بالعقار المرهون.

أما المشرع المصري فقد ذهب على خلاف حيث انه و ببعض الحالات قد ذهب إلى إجبار حائز العقار المرهون بوفاء الديون حيث نصت المادة ١٠٦٣ من القانون المدني المصري على انه " ١ - إذا كانت في ذمه الحائز بسبب امتلاكه العقار المرهون مبلغ

^١ . ابو الليل ا، لمرجع السابق، ص ١٨٣-١٨٤

^٢ . سوار ا، لمرجع السابق، ص ١١٥

^٣ . العبيدي، المرجع السابق، ص ٣٦٤

مستحق الأداء حالاً يكفي لوفاء جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار فلكل من هؤلاء الدائنين أن يجبره على الوفاء بحقه بشرط أن يكون سند ملكيته قد سجل".

حيث انه بموجب هذه الحالة فقد ألزم المشرع الحائز بوفاء الدين المضمون بالعقار المرهون إذا ما كان هذا الحائز مدينا بسبب انتقال ملكية العقار المرهون إليه وكان هذا الدين الباقي في ذمته كافياً لوفاء الديون المقيدة على هذا العقار ومستحقة الأداء ، حيث انه لا مصلحة للحائز في أن يدفع ما بقي في ذمته للراهن دون الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة المستحقة ، إلا انه يشترط للإلزام الحائز بوفاء هذه الديون إجباره على الوفاء بها من قبل الدائنين ، وكما يشترط أيضاً أن يكون سند ملكية الحائز قد سجل ، حتى لا يستجد بعد هذا الوفاء دائنون آخرون.¹

أما الحالة الثانية التي ألزم بها المشرع المصري الحائز بوفاء الديون فهي ما تضمنها الفقرة الثانية من نفس المادة إذ نصت على انه "٢- فإذا كان الدين الذي في ذمة الحائز غير مستحق الأداء حالاً ، أو كان اقل من الديون المستحقة للدائنين ، أو مغايراً لها ، جاز للدائنين إذا اتفقوا جميعاً أن يطالبوا الحائز بدفع ما في ذمته بقدر ما هو مستحق لهم ، ويكون الدفع طبقاً للشروط التي التزم الحائز في أصل تعهده أن يدفع مقتضاها وفي الأجل المتفق على الدفع فيه.

من خلال هذا النص ، فانه يفترض في هذه الحالة أن بما في ذمه الحائز من نقود اقل من ديون الدائنين المقيدتين (غير كافي)، أو كان هذا المبلغ مغايراً لجنس هذه الديون، أو أن هذه الديون غير مستحقة الأداء حالاً ، إلا إن الدائنون (أصحاب الحقوق المقيدة) قد اتفقوا فيما بينهم على مطالبة الحائز بالدفع إلا أن هذا الاتفاق لا بد وانه سيتم وفقاً للشروط المتفق عليها في سنده الأصلي مع الراهن ووفقاً لترتيبهم واستحقاقاتهم ، عندها فان الحائز يجبر على الوفاء لهؤلاء الدائنين.²

وفي كلا الحالتين فان وفاء الحائز للدائنين المقيدتين يؤدي إلى تطهير العقار من كل رهن ويكون للحائز الحق في طلب محو ما على العقار من قيود ، وليس له الرجوع على احد لأنه قد وفى ما هو مستحق الأداء في ذمته من امتلاكه العقار المرهون.

١. حمدان ، حسين عبد اللطيف ، التأمينات العينية - دراسة تحليلية مقارنة لأحكام الرهن والتأمين والامتياز، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، ص١٧٨

٢. السنهوري ، المرجع السابق، ص٤٢١

وبعد ذكر حالات الوفاء الجبري التي عمل المشرع المصري على النص عليها صراحة فان الباحث يتمنى على المشرع الأردني الأخذ بحكم المادة ١٠٦٣ من القانون المدني المصري ، وخاصة بما يتعلق بالفقرة الأولى منها ، كون هذه الفقرة تحقق المصالح المرجوة ولكافة أطراف عقد الرهن، وبالتالي تخليص العقار من الحقوق المقيدة عليه بطريقة سهلة وسلسة ، الأمر الذي يؤدي بدوره إلى توفير الكثير من الوقت والجهد والمال - تكاليف بيع العقار بالمزاد العلني - خاصة إذا تم تقدير قيمة العقار بشكل واقعي.

أما نص الفقرة الثانية فان الباحث يرى نوعا من الصعوبة العملية في تحقيقها إذ لا يتصور إجماع كافة الدائنين على القبول بما بقي في ذمة الحائز من أموال ، حيث سيبقى أمل كل منهم متعلق بإمكانية بيع العقار بالمزاد العلني بمبلغ أكثر مما هو في ذمة الحائز.

الخاتمة والتوصيات

أولاً: الخاتمة

تبين لنا من خلال هذه الدراسة بان المشرع الأردني قد كفل حق الدائن المرتهن بمواجهة المدين، حيث لم يكتف بالضمان العام المقرر للدائنين على أموال المدين ، بل نص على حق الدائن المرتهن بتتبع العقار المرهون – إذا ما خرج من يد الراهن – والتنفيذ عليه واستيفاء دينه المضمون بالرهن بالتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له بالمرتبة.

وحتى يمارس الدائن المرتهن هذا الحق يشترط وجود عقد رهن صحيح مستوفياً لشروطه الموضوعية والشكلية التي نص عليها المشرع ، كما انه لا بد من توافر الشروط التي تتطلب المشرع توافرها بالدائن المرتهن والحائز للعقار المرهون ، وقبل بيع العقار المرهون يشترط إخطار المدين والحائز بهذا البيع ، حيث قد تقوم الرغبة لدى احدهم بقضاء الدين وبالتالي المحافظة على ملكية العقار.

وقد رأينا أن المشرع قد منح المدين الحق باسترداد عقاره المبيع خلال مدة سنة ، إذا وقع هذا العقار بنصيب الدائن المرتهن بعد البيع بالمزاد العلني، وأيضا بين المشرع القواعد الواجب إتباعها عند توزيع ثمن العقار المبيع على الدائنين ، حيث يفضل الدائن المرتهن على الدائن العادي ، ويفضل الدائن المرتهن صاحب التاريخ الأسبق على الدائن المرتهن صاحب التاريخ اللاحق.

إلا إن المشرع الأردني عندما منح الدائن المرتهن حق تتبع العقار المرهون وهو بيد الحائز ، لم يتجاوز حقوق هذا الحائز حيث منحه سلطة إبطال حق التتبع ، إذا ما قام بقضاء الدين المضمون بالرهن، أو تطهير العقار المرهون ، كما أجاز له الاشتراك بمزاد بيع العقار المرهون لعله يقع بنصيبه بعد البيع.

كما توصل الباحث بالنهاية إلى أن هناك العديد من الوسائل التي وفرها المشرع للحائز ليرجع بما وفاه ، سواء على المالك السابق للعقار المرهون أو على المدينين و ذلك من خلال دعوى الإثراء بلا سبب أو دعوى الضمان أو دعوى الحلول.

ثانياً : التوصيات

بعد دراسة هذا الموضوع تبين بعض المقترحات التي يتمنى الباحث على المشرع الأخذ بها وهي كالآتي:

١. ضرورة التوافق فيما بين أحكام القانون المدني وأحكام القوانين الخاصة ، وذلك من خلال اعتراف هذه القوانين الخاصة بحائز العقار المرهون على اعتراف القانون المدني به.

٢. ضرورة نص القوانين الخاصة المنظمة لحق التتبع على توجيه الإنذار لحائز العقار المرهون بوجوب أداء الدين ، وعدم اختصار ذلك على المدين والكفيل العيني فقط ، وذلك وفقاً لما بينه المشرع في أحكام القانون المدني ووفقاً للمادة ١٣٥٣ .

٣. ضرورة قيام المشرع بحذف نص المادة (١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينياً لدين ، والتي بموجبها يمنع من إحيل إلية العقار التصرف به خلال سنة من تاريخ الإحالة القطعية.

٤. قيام المشرع الأردني ببيان إجراءات حق تطهير العقار المرهون والآثار المترتبة على استعمال هذا الخيار ، حيث انه اكتفى بالنص على هذا الحق دون بيان إجراءاته وآثاره.

٥. اخذ المشرع الأردني بحكم المادة ١٠٦٣/١ من أحكام القانون المدني المصري والمتعلقة بإجبار الحائز على وفاء الدين ، وعدم ترك مطلق الحرية له بذلك لما في هذا من تحقيق للمصالح المرجوة والمتمثلة بتوفير الوقت والجهد.

٦. ضرورة نص المشرع الأردني على عودة ما كان للحائز من حقوق ارتفاق أو غيرها من الحقوق وهذا بحال انتقال العقار للغير عند طرحه للبيع بالمزاد العلني ، على غرار ما فعله المشرع المصري وذلك وفقاً لنص المادة ١٠٧٨ .

قائمة المراجع

- أبو السعود، رمضان وزهران، التأمينات الشخصية والعينية، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٧م
- أبو الليل ، إبراهيم الدسوقي، الحقوق العينية التبعية، ط١، ١٩٩٣م
- احمد ، عبد الخالق حسن ، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، ج٧
- البدر اوي ، عبد المنعم، التأمينات العينية، مكتبة سيد عبد الله وهبة، ط١، ١٩٦٩م
- البشير، محمد طه، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، ط٢، دار العاني للطباعة، بغداد، ١٩٧١م
- تناغو، سمير عبد السيد، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٨٥م
- حمدان ، حسين عبدا للطيف ، التأمينات العينية - دراسة تحليلية مقارنة لأحكام الرهن والتأمين والامتياز، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، ١٩٨٠م
- سعد، نبيل إبراهيم، التأمينات العينية والشخصية، الإسكندرية، منشأة المعارف
- السنهوري ، عبد الرزاق أحمد، البسيط في شرح القانون المدني في التأمينات الشخصية والعينية، ج١٠، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ١٩٧٠م
- سوار ، محمد وحيد الدين، الحقوق العينية التبعية، مطبعة دار الحياة، دمشق، ١٩٧٨م
- عبد السلام ، سعيد سعد، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية، ١٩٩٧م
- العبيدي، علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني الحقوق العينية، ط١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٨م
- علم الدين، محيي الدين إسماعيل، التأمينات العينية، دار النهضة العربية، ط٤، بدون سنة نشر

- فرج، توفيق حسن، التأمينات العينية، المكتب العربي للطباعة والنشر، ١٩٨٠م
- القانون المدني الأردني رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦م
- القضاة ، مفلح عواد، أصول التنفيذ وفقاً لقانون الإجراء، مكتبة دار الثقافة، عمان، ط١٩٩٧، ٢م
- مبارك ، سعيد عبد الكريم، شرح أحكام قانون الإجراء الأردني، الروزنا للطباعة، ط١، ١٩٩٦م
- مجلة نقابة المحامين الأردنيين.
- مرسي بك، باشا، التأمينات العينية، المطبعة العالمية، القاهرة، ط٢، ١٩٥١م