

## الاجابة النموذجية لامتحان

### مقياس الرهن العقاري

✓ الاجابة عن السؤال الأول: التمييز بين الرهن الرسمي وحق التخصيص والرهن الحيازي وحقوق الامتياز

أولاً: من حيث المصدر: الرهن الرسمي مصدره العقد أو الحكم القضائي أو القانون (883 ق م)، بينما حق الرهن الحيازي فمصدره العقد (948 ق م)، في حين يكون مصدر حق التخصيص الحكم القضائي (942 ق م)، أما حقوق الامتياز فمصدرها القانون دائماً (982 ق م).

ثانياً: من حيث المحل: يرد الرهن الرسمي وحق التخصيص على عقار دائماً أما حق الرهن الحيازي أو حقوق الامتياز فتد على عقار كما يمكن أن ترد على منقول (949 و 984 ق م على الترتيب).

ثالثاً: من حيث تحمل الالتزامات: الرهن الرسمي وحق التخصيص وحقوق الامتياز تكون فيها أغلب الالتزامات على عاتق المدين الراهن أو الذي قُرِرَ على أمواله حق الامتياز، بينما الرهن الحيازي ملزم لجانبين، أي ملزم للمدين الراهن وملزم للدائن المرتهن بسبب حيازته للعقار أو المنقول المرهون.

رابعاً: من حيث شروط النفاذ: حتى يكون الرهن الرسمي وحق التخصيص وحقوق الامتياز الخاصة الواردة على عقار نافذة في مواجهة الغير يجب أن تقيد في مجموعة البطاقات العقارية المسوكة على مستوى المحافظة العقارية المختصة اقليمياً. أما بالنسبة لحق الرهن الحيازي إذا ورد على عقار فإنه يجب أن يقيد كذلك ولكنه لا ينفذ إلا بتسليم العقار المرهون للدائن المرتهن أو للشخص الأجنبي الذي يتفق عليه الطرفان، كما أن حقوق الامتياز العامة لا تخضع للقيد والاشهار (الفقرة الثالثة من المادة 986 ق م).

خامساً: من حيث تزامم الحقوق: تتقدم حقوق الامتياز العامة على كل الحقوق العينية التبعية الأخرى وتتراحم فيما بينها حسب درجة الأولوية التي يقرها القانون (المادة 3/986 ق م)، بينما تتقدم حقوق الامتياز الخاصة على الرهن الرسمي وحق التخصيص والرهن الحيازي وتتراحم فيما بينها حسب ترتيب قيدها، في حين يتقدم حق الرهن الرسمي وحق التخصيص وحق الرهن الحيازي على الدائنين العاديين وتتراحم فيما بينها حسب أسبقية القيد.

سادساً: من حيث الانقضاء: تنقضي كل الحقوق العينية التبعية بطريق تبعي بانقضاء الدين المضمون إذا انقضى لأي سبب كان كالوفاء، الوفاء بمقابل، الإبراء، المقاصة، التجديد، بطلان الدين...، كما تنقضي بطريق أصلي كهلاك العقار المرهون هلاكاً تاماً، اتحاد الذمة، التطهير، بيع العقار جبراً...

لكن الرهن الحيازي ينقضي برجع العين المرهونة إلى المدين الراهن إلا إذا أثبت الدائن المرتهن أن الرجوع لا يقصد به انقضاء الرهن (المادة 952 ق م).

سابعاً: من حيث سبب تقرير الأولوية: تتقرر الأولوية لصفة في الدائن أو لصفة في الدين، فنجد الرهن الرسمي وحق التخصيص والرهن الحيازي قرر لها القانون الأولوية لصفة في الدائن باعتباره حاصلًا على سند بالحق العيني التبعي (العقد أو الحكم القضائي المقيد) الذي يعطيه الأولوية في التقدم على جميع الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة.

بينما حقوق الامتياز تتقرر قانوناً لصفة في الدين يعطيه المشرع الأولوية في استيفائه قبل كل الحقوق العينية التبعية الأخرى.

ولإشارة فإن هذه الحقوق تتشابه في كونها حقا عينيا تبعيا غير قابل للتجزئة.

## ✓ الاجابة عن السؤال الثاني:

1- أولاً يعتبر قيد رهن المسمى رشيد صحيحا في الأول وبعد عودته وبالتالي يرجع إلى قترنته الأصيلة التي كان عليها قبل المحو، غير أنه تطبيقا لنص المادة 933 من القانون المدني التي تنص على أنه ينقضي حق الرهن بانقضاء الدين المضمون ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين، دون الاخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية كسبها في الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته.

2- يحتل رهن رشيد المرتبة الثانية غير أن المسمى فريد قد اكتسب حق التخصيص في فترة شطب رهن رشيد إذن يكون ترتيبه في هذه الفترة هو الثاني لأن رهن رشيد كان ملغى وقتها، ومن خلال تطبيق نص المادة المذكورة أعلاه يجب أن لا يضار فريد بعد رجوع القيد الثاني صحيحا، وذلك عند اقتسام الباقي من ثمن العقار الذي يساوي 4.500.000 دج.

- يأخذ صاحب المرتبة الأولى ( طارق ) قيمة رهنه وهي: 3.00.000 دج ..... والباقي يساوي 2.500.000 دج.
- ثم يأتي صاحب المرتبة الثالثة ( فريد ) الذي كان يحتل المرتبة الثانية في فترة المحو فيأخذ 1.000.000 دج عملا بمبدأ أن لا يضار من كسب حقا عينيا تبعا في فترة المحو وإلغاء المحو. .... والباقي يساوي 1.500.000 دج.
- ثم يأخذ صاحب المرتبة الثانية ( رشيد ) باقي الثمن الذي يساوي 1.500.000 دج وفي هذه الحالة لم يستوفي حقه كاملا.
- أما صاحبة المرتبة الرابعة (هدى) فلم يبق لها شيء من ثمن العقار. لأنها متأخرة في الترتيب والمبلغ غير كاف لتغطية كل الديون، لكنها تتمتع بحق حبس العقار عن الكافة حتى تستوفي دينها.

## ✓ الاجابة عن السؤال الثالث:

نظمت هذه الأحكام المادة 896 من القانون المدني، وعليه يكون حكم الايجار الصادر من المدين الراهن كما يلي:

- الرهن الصادر من الراهن ويكون ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية يكون نافذا في مواجهة الدائن المرتين إذا اعتبر داخلا ضمن الادارة الحسنة للعقار المرهون.
- أما إذا كان غير ثابت التاريخ أو كان بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية ولم تعجل فيه الأجرة يكون نافذا في مواجهة الدائن المرتين إذا اعتبر داخلا ضمن الادارة الحسنة للعقار المرهون.
- فإذا عجلت الأجرة وكان الايجار غير ثابت التاريخ أو كان بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية فلا يكون نافذا في مواجهة الدائن المرتين.
- الرهن الذي تزيد مدته عن 09 سنوات لا يكون ساري المفعول إلا إذا كان مسجلا ( مشهرا ) قبل عقد الرهن والمشرع في هذه الحالة حدد مدة 09 سنوات وهي المدة التي تسجل فيها الايجارات حتى تكون نافذة في مواجهة الغير، وهي المدة التي يعتمدها المشرع المصري في هذه الحالة، غير أن المشرع الجزائري أخذ بمدة 12 سنة في نص المادة 17 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في حين يعتمد مدة 09 سنوات في المادة 869 من القانون المدني.
- ولا يكون الايجار الذي تزيد مدته عن 09 سنوات نافذا في مواجهة الدائن المرتين إلا لهذه المدة بشرط أن يكون سابقا لتسجيل التنبيه بنزع الملكية.