الشرط الخامس: ويضيف البعض شرطاً آخر مفادة ألا يترتب علي سند الحائز زوال سلطة التتبع كما لو نزعت ملكية العقار للمنفعة العامة إذ تنتقل الملكية مطهرة ولا يجوز للدائن المرتهن أن يتتبع العقار في يد الجهة الحكومية وإنما ينصب حقه علي التعويض المستحق ونفس الحكم يصدق إذا بيع العقار المرهون بيعاً جبرياً إذ تنتقل ملكيته إلي الراسي عليه المزاد مطهره

للحائز في سبيل التخلص من تتبع الدائن المرتهن للعقار في يده والتنفيذ عليه أن يتمسك في مواجهته بكل أوجه الاعتراض المتعلقة بالدين أو بالرهن كالدفع ببطلان الدين أو بانقضائه أو ببطلان الرهن أو بانقضائه أو بعدم سريانه في مواجهته. وهذه الدفوع نوعان: دفوع خاصة 1- فيستطيع الحائز أن يتخلص من تتبع الدائن إذا تمسك بعدم سريان الرهن في مواجهته كالدفع بأن إجراءات شهر الرهن لم تستكمل إلا بعد تسجيل التصرف الصادر إليه أو ببطلان هذه الإجراءات أو أن الرهن قد سقطت عنه مرتبته لعدم تحديد القيد.
2- كما يستطيع الحائز أن يتمسك في مواجهة الدائن المرتهن بالدفوع الخاصة بالمدين وهي الدفوع المستندة من العلاقة الأصلية بين المدين والدائن المرتهن وهذه الدفوع قد تتعلق بالرهن إذا أخفقت الدفوع السابقة في منع الدائن المرتهن من مباشرة حق التتبع كان للحائز الحق في أن يختار احدي الوسائل القانونية لاتخاذ موقف في مواجهة الدائن المرتهن.
- فإذا كان الحائز راغباً في الاحتفاظ بملكية العقار المرهون كان له إما أن يقوم بقضاء الديون المستحقة للدائنين أصحاب الحقوق العينية علي العقار أو أن يطهر العقار من الديون المقيدة عليه.
- أما إذا لم يكن الحائز راغباً في الاحتفاظ بالعقار المرهون فإنه يترك الدائن المرتهن ليباشر إجراءات التنفيذ عليه تحت يده أو يلجأ إلي وسيلة تخلية العقار حتي لا يظهر اسمه في إجراءات التنفيذ.
ونعكف الآن علي معالجة بعض هذه الخيارات المفتوحة للحائز: قضاء الدين وتطهير العقار المرهون.

س : تكلم عن انقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية ؟

أولاً: بيع العقار المرهون بيعاً جبرياً بالمزاد العلني: وفقاً لنص المادة (1084 مدني) "إذا بيع العقار المرهون بيعاً جبرياً بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي يسلم إليه العقار عند التخلية فإن حقوق الرهن علي هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفعه إلي الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم ويترتب هذا الحكم سواء تمت إجراءات البيع بالمزاد في مواجهة المدين أو الراهن إذا كان غير المدين أو تمت في مواجهة الحائز أو الحارس عند تخلية العقار وسواء اتخذت إجراءات التنفيذ علي العقار بناء علي طلب دائن مرتهن أو بناء علي طلب دائن عادي وسواء رسا المزاد علي ثانياً: تطهير العقار المرهون: رأينا آنفاً أن لحائز العقار المرهون أن يطهر هذا العقار وذلك بأن يعرض قيمته الحقيقية علي الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة فإذا ما قبل هؤلاء العرض وقام الحائز بدفع المبلغ المعروض أو إيداعه فإن العقار يتحرر من كل ما يثقله من رهون وينتقل حق الدائنين إلي المبلغ الذي قوم به العقار ليستوفوا منه حقوقهم وفقاً لما تسمح به مراتبهم.

س : تناول بالشرح آثار الرهن الحيازي بالنسبة للراهن ؟

1- إذا كان الرهن الرسمي يختلف عن الرهن الحيازي في أن الحيازة تبقي في الأول للراهن في حين تنتقل في الثاني إلي المرتهن أو إلي شخص آخر وهو عدل يختاره الطرفان إلا أن هذا الأمر لا يحول بين الراهن وبين التصرف في المال المرهون شريطة ألا يضر ذلك بحقوق الدائن المرتهن.
بيد أن حكم تصرف الراهن في المال المرهون يختلف بحسب ما إذا تم هذا التصرف قبل انتقال أ- إذا قام الراهن بالتصرف في المال محل الرهن الحيازي قبل أن يتسلمه الدائن المرتهن أو العدل فإن هذا لا يمكن أن يعتبر عدولاً من جانب الراهن عن العقد الحيازي.
ب- أما إذا وقع تصرف الراهن في المال المرهون حيازياً بعد تسليمه للمرتهن أو العدل فإن هذا التصرف يخالف مقتضي عقد الرهن الحيازي الذي أصبح – بتسليم محله – لازماً للراهن ونافذاً لكن إذا لم يصدر مثل هذا الفعل من جانب المرتهن علي أثر تصرف الراهن في المال المرهون فإنه يكون بوسعه أن يحبسه ويمتنع عن تسليمه للمتصرف إليه حتي يستوفي دينه أو يقدم الراهن ثانياً: حكم إقرار الراهن للغير بملكية المال المرهون : إذا كان إقرار الراهن للغير بملكية المال المرهون يتشابه مع تصرفه في هذا المال من حيث النتائج والآثار علي اعتبار أنه يؤدي إلي الإضرار بحقوق الدائن المرتهن إلا أن التحليل الدقيق يظهر ما بينهما من اختلاف واضح ذلك أنه إذا كان التصرف في المال المرهون يحدث بعد نشوء الرهن الحيازي صحيحاً مستوفياً لشروطه ومنها بطبيعة الحال الشرط الخاص بملكية الراهن للمال المرهون أما الإقرار بملكية الغير للمرهون فنظراً لما له من أثر رجعي فإنه قد يرتد إلي تاريخ سابق علي قيام الرهن الأمر بيد أنه لما كانت هذه النتيجة تؤدي إلي الإضرار بحق الدائن المرتهن وتتناقض مع حكم المادة ويلقي هذا النص علي الراهن التزاماً بضمان سلامة الرهن بحيث يمتنع عليه أن يأتي عملاً ينقص من قيمة المال المرهون مثل تخريبه أو إتلافه إتلافاً كبيراً أو التنازل عن حق ارتفاق مقرر لمصلحته أو بيع شيء من ملحقاته إلي مشتر حسن النية فيتملكها خالصة من الرهن.
وبالإضافة إلي ضمان الراهن لتعرضه الشخصي في صورتيه المادية والقانونية فإنه يضمن التعرض القانوني الصادر من الغير كادعاء الغير بأن له علي العقار المرهون حقاً يتعارض مع رابعاً: الالتزام بإنشاء الرهن : "الرهن الحيازي عقد به يلتزم شخص ... أن يسلم إلي الدائن ... شيئاً يرتب عليه للدائن حقاً عينياً .. " هذا الحق العيني هو رهن الحيازة الذي يسمح للدائن بحبس الشيء حتي يستوفي دينه متمتعاً في ذلك بميزتي التتبع والتقدم.
ولا صعوبة في الأمر إذا كان الراهن مالكاً للمال المرهون إذ ينشأ حق الرهن صحيحاً ومن تلقاء نفسه بمجرد تراضي الطرفين طالما توافر في المال محل الرهن شروط رهن الحيازة.
أما إذا انصب التراضي علي رهن ملك الغير كان علي الراهن أن يسعي للحصول علي إجازة خامساً: تسليم المال المرهون : "علي الراهن تسليم الشيء المرهون إلي الدائن أو إلي الشخص الراهن" وقد أصبح التسليم التزاماً لا ركناً في العقد. وقبل التسليم يتم الرهن ويترتب الحق العيني ويبقي هذا الحق نافذاً فيما بين المتعاقدين ويستطيع الدائن عند حلول الدين أن ينفذ علي والحكمة من انتقال الحيازة هو جعل المال المرهون بمنأي عما قد يجرم فيه الراهن من تصرفات تضر بالمرتهن كإخفاء المنقول أو تصرفه فيه لشخص حسن النية يستطيع أن يحتمي وراء قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية.

الدفع بعدم سماع دعوي الرهن بمرور الزمان

أ- اعتنق القانون الفرنسي المبدأ القاضي بانتهاء الرهن لمصلحة حائز العقار بمضي المدة اللازمة لكسب ملكية هذا العقار سواء تلقي الملكية عن مالك أو من غير مالك.
ب- وكان المشروع التمهيدي للقانون المدني المصري يشتمل علي نص يقرر
1- لا ينقضي الرهن الرسمي بالتقادم مستقلاً عن الدين المضمون.
2- ومع ذلك إذا انتقل العقار المرهون إلي حائز فإن حق الرهن بالنسبة له يسقط بالتقادم إذا لم يرفع الدائن المرتهن دعوي الرهن عليه في مدة خمس عشرة سنة تبدأ من وقت تمكن الدائن مع - والحكم الوارد بالفقرة الأولي سالفة الذكر يعتبر مجرد تطبيق للقواعد العامة فإذا انقضت مدة عدم سماع الدعوي بمرور الزمان وكان بوسع الراهن (سواء كان المدين أو كفيلاً عينياً) أن - أما الفقرة الثانية من المادة المشار إليها فتعالج عدم جواز سماع الدعوي بمرور الزمان بالنسبة للرهن الرسمي فقط الأمر الذي يؤدي عملاً إلي انقضاء حق الرهن الرسمي صفة أصلية م.
ويفرق في هذا الصدد بين ما إذا كان العقار المرهون في يد الراهن نفسه وبين ما إذا كان قد انتقل إلي الحائز فإذا كان العقار في يد الراهن فلا يمكن أن يتمسك بعدم سماع الدعوي بالنسبة أما إذا انتقل العقار المرهون إلي يد حائز فإنه يمكن تصور انفصال الرهن عن الدين المضمون من حيث الدفع بعدم سماع الدعوي بمرور الزمان لأن الحائز لم يكفل الدين وليس مسئولاً عنه