

مصير حقوق المرتهن حال زوال صفة المالك
The Fate of the Rights of the Stakeholders
د. ديما متروك العون
D.r Dema Matruk Hunian Aloun
The Hashemite University

Received: 2, 2022

Revised: 03, 2022

Accepted: 04, 2022

الملخص: هدفت الدراسة الحالية الى التعرف على مصير حقوق المرتهن حال زوال صفة المالك وأثبتت نتائج الدراسة ان حق التتبع هو وسيلة قانونية من اجل ملاحقة المال المرهون في حال انتهاء الملكية وانه لا يمكن للدائن المرتهن استعمال حقه في التتبع إلا في وقت تحقق اجل الدين و عجز المدين عن السداد وبعد أ، يتم توجيه أذار إلى كل من الدائن والحائز. كما اثبتت نتائج الدراسة ان التطهير هو وسيلة قانونية تسهل تداول الملكية العقارية من خلال تخليصه من ثقل الرهن وانه يقتصر على أنه وسيلة لمواجهة حق الدائن في التتبع فقط في الرهن التأميني. وفي ضوء نتائج الدراسة اوصت الباحثة المشرع الأردني أن يبين المدة القانونية التي يتم منحها للحائز عندما يتقدم بعرضه من اجل تطهير العقار المرهون والسير على نهج كل من المشرع المصري والعراقي في ذلك. وان يبين إجراءات تطهير المال المرهون رهنا تأمينيا وأ، يقوم بتنظيمها من خلال قانون يصدر لذلك حتى لا يتم تجريد نظام التطهير من محتواه كون موقف المشرع الأردني من نظام التطهير هو أقرب ما يكون إلى القوانين التي لم تأخذ به. وكذلك اوصت الباحثة بأن يمنح المشرع الأردني الحائز للمال المرهون حق التطهير في مواجهة المرتهن رهنا حيازياً .

الكلمات المفتاحية: حقوق المرتهن، زوال صفة المالك.

Abstract: The current study aimed at identifying the fate of the rights of the stealth. The debtor for payment and after a, excuses are directed to both creditor and holder. The results of the study also showed that the cleansing is legal and legal makes it easier to trade real estate through their reduction of mortgage weight and is limited to the right of the right of creditor to trace only in the foreclosure. In the light of the results, the Jordanian legislator research recommended that the legal period of the holder would be granted when he submits his presentation for the clearing of the mortgaged property and walking on the neglect of Egyptian and Iraqi legislator. And that the procedures for the purification of mortgaged money are subject to insurance and are organized through a law that is issued so so as not to strip the disinfection system from the creation of the Jordanian accelerator from the cleansing system is closer to the laws that did not take. The researcher also recommended that the Jordanian-mortgage project gives the right to cleanse in the face of the mortgage.

Keywords: equity, landlord.

المقدمة: عنيت التشريعات المختلفة ومن خلال نصوصها القانونية على تنظيم مسألة التأمينات و التي لها اثر كبير في تعزيز الثقة بين الأطراف في المجتمع ، و توفير نوع من الاستقرار في التعاملات بين الأطراف حيث أن كل طرف عندما يقدم على إجراء أي معامله يقدم عليها بشكل مستقر و ذلك لأنه يضمن وجود نصوص قانونية تضمن له حقه و تجبر الطرف الآخر على تنفيذ التزامه في حال أخل به. و بصدد ذلك نجد أن التشريعات المختلفة وفرت للدائنين مسألة الضمان باختلاف نوعيه وهما الضمان العام و الضمان الخاص و يقصد بالضمان العام أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه و على الرغم من ذلك فان الضمان لا يكاد يخلو من الخطورة إذ انه و في حالة تعدد الدائنين و لم تكن أموال المدين تكفي لسداد جميع الدائنين فان هذه الأموال يتم قسمتها بين أطراف العقد قسمة غرماً و هذا الأمر قد يؤدي إلى ضعف التعامل بين الأطراف و أيضا قد يؤدي إلى تحميل المدين التزامات أخرى على كاهله .

ونتيجة لذلك وأيضاً من أجل تعزيز الثقة بين الأطراف في المجتمع عملت التشريعات المختلفة على تنظيم الضمان الخاص و ذلك تجنباً للوقوع في الخطورة التي قد تواجهه الدائن في الضمان العام و يقسم الضمان الخاص إلى قسمين و هما التأمينات الشخصية و صورتها الكفالة و التأمينات العينية و تتمثل في الرهن، و نجد أن التأمينات العينية لاقت رواجاً شائعاً بين الأطراف حيث يقصد بها قيام المدين بتقرير حق عيني على مال محدد من أمواله بهدف استيفاء حقه منه بالأولوية متقدماً على غيره من الدائنين و من ضمن هذه التأمينات الرهن الحيازي و الرهن التأميني .

و قد عمل التشريع الأردني على تنظيم مسألة الرهن بنوعيه في النصوص من (1322-1447) في القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976 لذلك نجد أن مسألة التأمينات العينية من المسائل الهامة بالنسبة للدائنين فهي تعمل على توفير الضمان لهم في الحصول على حقوقهم في الوقت و الموعد المتفق عليه مع المدين .

أهمية الدراسة : تأتي أهمية الدراسة في كونها تبين مصير حقوق المرتهن عند زوال صفة المالك عن الرهن فقد تزول صفة المالك إما اختياريا من خلال بيع المال المرهون أو هبته أو إجباريا من خلال الميراث لذا أتت هذه الدراسة لبيان مصير حقوق الدائن المرتهن في حال انتقال ملكية المال المرهون .

أسئلة الدراسة : تنور في هذه الدراسة مجموعه من الأسئلة و من ضمن هذه الأسئلة على سبيل المثال لا الحصر :

1. هل يمكن انتقال ملكية المال المرهون ؟

2. ما هو مصير حقوق الدائن المرتهن عند زوال صفة المالك ؟

3. هل يمكن للدائن المرتهن تتبع حقه عند انتقال ملكية المال المرهون ؟

4. ما هي مرتبة الدائن المرتهن بالنسبة لباقي دائني مال المرهون ؟

هذه التساؤلات و غيرها الكثير مما قد يعترض طريقنا في أثناء هذه الدراسة سنسعى جاهدين للوصول إلى إجابات كافية و وافية لها .

مشكلة الدراسة : قد تنتقل ملكية المال المرهون إلى شخص غير المدين بأي سبب من أسباب كسب الملكية و يبقى المال مثقلا بالرهن فهنا تنور إشكالية الوضع القانوني للحائز في مواجهة الدائن المرتهن و أيضا تنور إشكاليه أخرى و هي الدفع التي قد يتمسك بها المالك في مواجهة الدائن المرتهن و أيضا تنور إشكالية كيفية ممارسة الدائن المرتهن لحق التتبع في مواجهة المالك .

منهجية الدراسة : سنعمد في هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي المقارن و ذلك من خلال تحليل النصوص القانونية ذات العلاقة بموضوع الدراسة بالتحليل والتفريع للوقوف على مضامينها ومراميتها وكذا الأمر بالنسبة لأحكام المحاكم القضائية و مدى تطابقها مع النصوص القانونية و آراء شراح القانون ونقدها دون التطرق إلى الآثار الأخرى إلى إلا بالقدر العارض والضروري الذي تقتضيه هذه الدراسة لاستنتاج

الحلول منها وإسقاطها على الواقع القانوني وتأسيساً على ما تقدم سنقسم هذه الدراسة إلى مبحثين حيث سوف أتناول في **المبحث الأول** حق التتبع للدائن المرتهن و مباشرته و في **المبحث الثاني** سأتناول تطهير المال المرهون و أثره على حقوق الدائن المرتهن .

المبحث الأول: حق التتبع للدائن المرتهن ومباشرته

يمنح الرهن الدائن المرتهن في مواجهة الغير ميزتين يستطيع بموجبها الدائن المرتهن التنفيذ على المال المرهون حيث يمارسها بمواجهة غيره في التنفيذ على المال المرهون وهما حق التقدم و حق التتبع و بمقتضى هذين الحقين يستطيع الدائن أن يقتضي حقه من خلال تقدمه على جميع الدائنين العاديين و الدائنين المرتهنين التاليين في المرتبة و أيضا بإمكان الدائن المرتهن تتبع المال المرهون إلى أي شخص انتقلت إليه ملكية هذا المال محملا بالرهن (1).

و على ذلك سوف أقوم بدراسة هذا المبحث من خلال مطلبين حيث سأتناول في المطلب الأول مفهوم حق التتبع و شروطه و في المبحث الثاني مباشرة حق التتبع من قبل الدائن المرتهن.

المطلب الأول: ماهية حق التتبع و شروطه

نص المشرع الأردني على حق التتبع في القانون المدني الأردني حيث جاء في احد نصوصه الآتي "للدائن المرتهن رهنا تأمينيا حق تتبع العقار المرهون في أي يد حائز له لاستيفاء دينه عند حلول اجل الوفاء طبقا لمرتبته" (2) و يفهم من النص السابق أن حق التتبع يمكن الدائن المرتهن من متابعة العقار المرهون و لو كان مالك هذا المال المرهون هو غير المدين فحق التتبع وضع للدائن المرتهن ضمانا لحقه و أيضا كمقابل لاحتفاظ المدين بملكية المال المرهون و التصرف به كيفما يشاء إلى الغير، فقد يقوم المدين ببيع المال المرهون أو هبته أو إنشاء أي حقوق عينيه عليه لذلك جاء حق التتبع لمواجهة ذلك و حماية للدائن المرتهن

(1) علي عادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة، عمان، ص280
(2) نص المادة (1352) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 والمنشور على عدد الجريدة الرسمية (2645)، الصفحة (2).

عند زوال صفة المالك من المدين (3) وهذا ما أكدته محكمة التمييز الأردنية الموقرة في قرار لها جاء فيه (4) حيث " يستفاد من المواد 1322 و1335 و1352 و1353 من القانون المدني أنه يجوز للمدين الراهن أن يتصرف في عقاره المرهون رهناً تأمينياً وأن هذا التصرف لا يؤثر على حقوق الدائن المرتهن، بمعنى أن ينتقل العقار عند البيع مثقلاً بالرهن إلى المشتري ، وتأسيساً على ذلك ليس للدائن المرتهن حق طلب فسخ عقد البيع ويقتصر حقه على طلب تثبيت إشارة الرهن على العقار المبيع " وحقيقة إن وجهة محكمة التمييز الأردنية الموقرة كان في محله ويؤكد التوازن بين حق المالك وحق الراهن خاصة إذا علم أن من أهم مزايا الرهن التأميني هو حق التصرف بالمال المرهون لان الرهن التأميني لا يؤدي بطبيعة الحال إلى تجريد الراهن من ملكية المال المرهون ولا من حيازته ولا حتى من إدارته والانتفاع من غلته وكل ما في الأمر أن القانون يفرض بعض القيود على الراهن في ضمان سلامة المال المرهون (5)، وينتقل الرهن عند تلف المال المرهون وهلاكه الى المال الذي حل محله سواء كان مبلغ تعويض أو مبلغ تأمين وهو ما يسمى بالحلول العيني الذي ينتقل بمقتضاه حق الدائن المرتهن من المال المرهون الى الحق الذي يحل محله حلاً عينياً (6) .

الفرع الأول: مفهوم حق التتبع

عند استقراء النصوص القانونية النازمة للرهن في القانون المدني الأردني نجد أنها لم تبين المقصود بحق التتبع بشكل كامل بل اكتفت النصوص القانونية ببيان أجزاء محدده من حق التتبع من خلال شرح أحكام علاقة الدائن المرتهن مع الغير الذي تم التصرف إليه بالمرهون لذا يمكن تحديد مفهوم الغير بأنه كل

(3) ادوارد عيد ، الحقوق العينية التبعية ، ط1 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 2003، ص273
(4) قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 2010/1759 (هيئة خماسية) تاريخ 2011/2/20 ، منشورات مركز عدالة.
(5) مهلي عادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني ، الحقوق العينية، مرجع سابق ، ص267 وما بعد ، أنظر أيضاً المواد (1339، 1338، 1337، 1344، 1336، 1335) من القانون المدني الأردني والتي تحدد حقوق والالتزامات الراهن على المرهون
(6) سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني ، ط5، القاهرة ، 1992، ص174

شخص له حق يضر من وجود الرهن التأميني لذلك فهو مفهوم واسع يشمل الدائنين العاديين للراهن بالإضافة إلى كل شخص له حق عيني تبقي على المرهون ولكن يبقى الرهن التأميني متقدماً عليه (7) .

و لذلك نجد أن هنالك جانبا من شراح القانون عرفوا حق التتبع بأنه "حق الدائن المرتهن في ملاحقة المال المرهون في حال انتقال ملكيته أو أي حق عيني آخر عليه قابل للرهن إلى الغير ، من اجل استيفاء دينه من ثمنه بعد التنفيذ عليه" (8) . وتأسيساً على ما تقدم فان حق التتبع لا يظهر إلا في العلاقة فيما بين الدائن المرتهن و ذلك لأنه فرض له حق تبقي على المال المرهون و الحائز للمال المرهون و العلاقة تتضح فما بين الطرفين عندما يطالب الدائن حقه من خلال المال المرهون في حال عدم قيام المدين بسداد التزاماته .

ومن جانبي كباحث فإنني أعرف حق التتبع بأنه " حق فرض للدائن المرتهن بموجبه يضمن حقه في المال المرهون من خلال تتبع المال المرهون عند حلول اجل الوفاء" بالدين و طبقاً لمرتبة الدائن المرتهن .

و يجب أن نشير إلى أمر على غاية من الأهمية ألا و هو أن حق التتبع لا يمكن استعماله إلا على العقار المرهون و ملحقاته و سواء كان العقار بطبيعته كالمنازل أو عقار بالتخصيص (كالملحقات في داخل المنزل و التي سخرها المالك لخدمة العقار) وان لم تذكر في عقد الرهن ويشمل أيضا الغرس والثمار طالما كانت متصلة لم تفصل عن أصلها لأنها إذا تم قطفها فإنها تفقد صفتها العقارية⁽⁹⁾ وكذلك الأمر بالنسبة إلى حقوق الارتفاق المقرر لمصلحة العقار المرهون لأنها معدة لاستعماله واستغلاله، و في حال فقدان العقار بالتخصيص لصفته فلا يصبح بمقدور الدائن المرتهن أن يقوم بممارسة حق التتبع عليه (10) .

الفرع الثاني: شروط سريان حق التتبع

(7) علي عادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني ، الحقوق العينية، مرجع سابق ، ص 277
(8) عوض احمد الزعبي، المدخل الى على القانون، ط8، دار وائل للنشر، عمان، 2013، ص 360.
(9) محمد وحيد الدين سوار ، الحقوق العينية التبعية، الجزء الثالث، دار الثقافة ، ص 73
(10) انظر نص المادة 1330 من القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976.

يثبت حق التتبع لكل دائن مرتهن مهما كانت مرتبته ، و لكن لكي يقوم الدائن المرتهن بممارسة حقه لا بد أن يتوافر مجموعه من الشروط و هذه الشروط تتعلق بحائز المال المرهون و الأخرى تتعلق بحق الدائن المرتهن و يمكن أن نوجز هذه الشروط على النحو التالي :

أولاً: الشروط التي تتعلق بحائز المال المرهون

يجب أن يتوافر هنالك مجموعه من الشروط في حائز العقار المرهون و هذه الشروط يمكن أن نوجزها على النحو التالي:

1. أن ينتقل للحائز المال المرهون أو حق عيني أصلي قابل للرهن و يجب أن يكون الحق الأصلي قابلاً للتتبع و يجب أيضاً بيان الوقت الذي انتقلت فيه ملكية المال المرهون إلى الحائز حيث انه يجب أن يكون قبل تاليا للمرتهن و يجب التتويه أيضاً أن هنالك طرق لانتقال الملكية تؤدي إلى تعطيل سلطة التتبع فمثلاً نزع المال المرهون للمصلحة العامة أو بيعه بالمزاد العلني فهنا ليس بمقدور الدائن المرتهن التتبع على المال المرهون فليس بإمكانه إلا التقدم على التعويض أو الثمن (11) لذلك نجد أن القانون المدني الأردني جاء في احد نصوصه "يعتبر حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت إليه ملكيته بعد الرهن" (12) و اعتبرت محكمة التمييز الأردنية الموقرة في قرارها (13) " إن الحائز طبقاً للمادة 1354 من القانون المدني هو كل من انتقلت إليه بعد الرهن ملكية العقار المرهون أو أي حق عيني آخر دون أن يلزمه شخصياً دين الرهن " .

2. ألا يكون من انتقل إليه العقار المرهون مسؤولاً شخصياً عن الدين المضمون بالرهن كما لو كان شريكاً أو متضامناً أو غير متضامن فانه يجوز للدائن المرتهن التنفيذ على المال المرهون الذي

(11) احمد سعيد الزمر ، التأمينات العينية ، ط1، مطبعة الجامعة بالإسكندرية ،2013،ص288

(12) نص المادة 1354 القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976.

(13) قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 2003/2613 (هيئة خماسية) تاريخ 2003/11/17 ، منشورات مركز عدالة

ينتقل إلى هذا الشخص على أساس حقه في الضمان العام⁽¹⁴⁾، لذلك إذا كان مسئولاً شخصياً عن الدين المضمون بالرهن فإنه لا يعتبر حائزاً فالحائز يجب أن يكون أجنبياً و ليس ملتزماً تجاه الدائن المرتهن التزاماً شخصياً بالدين المضمون بالرهن فالشريك الرهن و الكفيل العيني لا يمكن للدائن المرتهن أن يستعمل حقه في التتبع لأنهم مسئولين مسؤولية مباشرة عن الدين المضمون بالرهن لذلك فإن صفة المديونية ترفع عن حائز المال المرهون صفة الحائز⁽¹⁵⁾ وفي هذا الصدد تثار مسألة اعتبار الوارث حائزاً أم غير حائز فقد ذهب رأي إلى أنه طبقاً إلى قاعدة لا تركة إلا بعد سد الديون فقد ذهب جانب من الفقه إلى اعتباره مسؤولاً عن الديون مسؤولية عينيه محددة ولكنه لا يسأل عن ديونها إلى في حدود حقوقها أما الجنب الأخر من الفقه فإنه اعتبر مسؤولية الوارث مسؤولية شخصية عن الدين وقد تم الإشارة إلى ذلك في مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري¹⁶ ولكني اذهب إلى الرأي الأول في اعتبار الوارث مسؤول في حدود التركة ولا مبرر إلى اعتبار مسؤوليته شخصية عن هذه الديون كونه تلقى هذا الحق عن المورث فيكون مسؤولاً في حدود التركة فقط .

3. تسجيل سند الحائز و يشترط لكي يكتسب الشخص صفة الحائز أن يقوم بتسجيل العقد الذي يترتب عليه تسجيله انتقال ملكية المال المرهون فإذا لم يسجل العقد فإن المالك الجديد للمال المرهون لا يعد حائزاً و هنا يقوم الدائن المرتهن بمواجهة المدين على أساس انه مالك المال المرهون⁽¹⁷⁾.

(14) علي عادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني ، الحقوق العينية، مرجع سابق ، ص281
(15) دريد داوود سلمان الجنابي، المختار في قضاء محكمة التمييز ، ط3، بغداد، 2009، ص143.
(16) انظر علي عادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني ، الحقوق العينية المرجع السابق ذاته ، هامش رقم (2)، ص281
(17) نعمان محمد خليل جمعه، الحقوق العينية الأصلية و التبعية ، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، 2013، ص354

4. اكتساب الحائز للحق بعد تسجيل الرهن و قبل تسجيل قرار الحجز على العقار المرهون و لذلك فان صفة الحائز يجب أن تكتسب على المال المرهون قبل تسجيل إنذار نزع الملكية و لذلك فإذا انتقلت الملكية الى شخص قبل تسجيل الرهن فانه ليس بمقدور الدائن المرتهن أن يحتج بحقه في مواجهته و أيضا إذا اكتسب شخص ملكية المال المرهون بعد وضع إشارة الحجز فانه لا يعد حائزا و بمقدور الدائن المرتهن التصرف و التنفيذ على المال المرهون (18).

ثانيا: الشروط المتعلقة بحق الدائن المرتهن

هنالك مجموعه من الشروط يجب أن تتوافر في الدائن المرتهن و ذلك لكي يستطيع التمسك بحق تتبع المال المرهون و هذه نذكرها على النحو التالي :

1. حلول اجل الدين المضمون بالرهن التأميني و ذلك لكي يتمكن المدين من تتبع المال المرهون يجب أن يحل وقت الوفاء به حيث انه لا يمكن التنفيذ بمقتضى حق مؤجل و لكن يمكن للمدين أن يتمسك في تتبع المال المرهون في حال تم إفسار المدين و لو لم يأتي وقت الوفاء بالمدين و أيضا في حال تنازل المدين عن حقه بالأجل (19)
2. يجب أن يكون الرهن التأميني ساريا في مواجهة الجائز و معنى ذلك أن يقوم الدائن المرتهن بتسجيل الرهن قبل أن يكتب الغير حقا عينيا على العقار وذلك لان حق التتبع هو سلطه للدائن المرتهن و لكي يكتسب الدائن المرتهن هذه السلطة يجب أن يكون حقه سابقا على الحائز فالتسجيل يؤدي إلى تنويه الحائز بان العقار مثقل بالرهن مما يؤدي إلى إمكانية التنفيذ على العقار واستيفاء في مواجهته (20).

(18) عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، ط1، بيروت، 1998، ص256
(19) سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 283 انظر نص المادة 1352 -للدائن المرتهن رهناً تأمينياً حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول اجل الوفاء به طبقاً لمرتبته.
(20) عوض الزعبي، المرجع السابق، 365، انظر نص المادة (1354) من القانون المدني الأردني

المطلب الثاني: آلية مباشرة حق تتبع المرهون من قبل الدائن المرتهن

ذكرنا في المطلب السابق مفهوم حق التتبع و الشروط التي يجب أن تتوافر لكي يتمكن الدائن المرتهن من مباشرة حقه في تتبع العقار المرهون و في هذا المطلب سوف نبين كيفية مباشرة الدائن لحق التتبع.

نجد أن القانون المدني الأردني كانت وجهته أنه " للدائن المرتهن رهناً تأمينياً أن يتخذ إجراءات نزع ملكية العقار المرهون و بيعه إذا لم يؤد الدين في ميعاده، و ذلك بعد إنذار المدين و حائز العقار طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات و القوانين الخاصة "(21) وهذا ما أكدته محكمة التمييز الأردنية الموقرة في حكمها (22) أنه " من المقرر في المواد (1335) و(1352) و(1353) من القانون المدني أنه يجوز للراهن أن يتصرف في عقاره المرهون رهناً تأمينياً وإن هذا التصرف لا يؤثر على حقوق الدائن المرتهن، أي أنه عند البيع ينتقل العقار مثقلاً بالرهن إلى المشتري وإنه ليس للدائن المرتهن حق طلب فسخ عقود البيع وإنما يقتصر حقه على طلب تثبيت إشارة الرهن على العقار المبيع ، وعليه يعتبر ما قضت به محكمة الاستئناف بفسخ حكم محكمة الدرجة الأولى فيما يتعلق بالبيع موضوع الدعوى ورد دعوى المميز بخصوص بطلان عقود البيع الواقعة على قطعة الأرض موضوع الدعوى وإعادة تسجيل الأرض باسم المدعى عليه المميز الأول وبوضع إشارة الرهن بموجب عقد الاقتراض على قيد قطعة الأرض السالفة موضوع الدعوى في محله مما يجعل قرارها موافقاً لأحكام القانون ، و كذلك نجد أن القانون المدني الأردني جاء به " تتم إجراءات نزع الملكية الجبري عند عدم وفاء الدين طبقاً لأحكام القوانين الخاصة " (23) و من خلال النصوص السابقة نستنتج أن القانون المدني الأردني بين انه يجب على الدائن المرتهن أن يتبع إجراءات خاصة لكي يتمكن من مباشرة حقه في التتبع و هذه الإجراءات هي :

(21) نص المادة 1353 من القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976
(22) قرار محكمة التمييز الأردنية/ حقوق رقم 2018/4170 (هيئة عامة) تاريخ 2018/7/30 ، منشورات مركز عدالة
(23) نص المادة 1357 من القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976

1. التنبيه على المدين بالدفع و ذلك لكي يتمكن الدائن المرتهن من مباشرة حقه في التتبع في مواجهة حائز المال المرهون و العلة من تنبه المدين بالدفع لأنه المسؤول الأصلي عن الوفاء بالدين المترتبة في ذمته و أيضا قد يتواجد لدى المدين دفع معينة توقف الدائن عن مباشرة حقه في التتبع فإذا نبه المدين و لم يقم بالسداد فانه يكون مقصرا بالتزامه و يكون من حق الدائن المرتهن تتبع المال المرهون (24).

2. تنبيه الحائز فرض القانون الأردني على الدائن المرتهن تنبيه الحائز للمال المرهون بدفع الدين فإذا لم يقم الحائز بدفع الدين فيقوم المدين هنا بالتنفيذ على المال المرهون و الذي يكون بحوزة الحائز و لذلك يجب على الدائن المرتهن أن ينبه الحائز إلى دفع الدين فإذا قام بتنبيه الحائز بعد إنذار المدين بالدفع أو في وقت فإذا وقع الإنذار بعد التنبيه فانه يعد باطلا و يجب أن يكون تنبيه الحائز مصحوبا بتبليغ المدين انه تم إنذار الحائز بالدفع (25) فإذا انذر الحائز و لم يكن له دفع يتمسك بها و لم يقم بسداد الدائن فان الدائن المرتهن يقوم بالتنفيذ على المال المرهون الذي يكون بحوزة الحائز .

المبحث الثاني: تطهير المال المرهون و أثره على حقوق الدائن المرتهن

إن تطهير المال المرهون هو وسيلة قانونية إعطاءه المشرع لحائز المال لكي يتخلص من اثر الرهن و ثقله على المال المرهون حيث أن حائز العقار يمكنه أن يتخلص من حق الدائن المرتهن بالتتبع من خلال تطهير العقار المرهون حيث يمكنه أن يعرض على الدائنين المقيدة ديونهم دفع قيمته فإذا قبلها الدائنون فانه يتخلص من الرهن فإذا رفض الدائنون ذلك فانه يجب عليهم طلب بيع العقار في الحال و حتى إن

(24) علاء شوكت ، رسالة ماجستير بعنوان المركز القانوني لحائز العقار ، جامعة الشرق الأوسط ، عمان ، 2015، ص75
(25) علاء شوكت ، المركز القانوني لحائز العقار ، رسالة ماجستير المرجع السابق، ص77، انظر أيضاً في نفس الاتجاه علي عادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني ، الحقوق العينية، مرجع سابق ، ص282 .

كانت ديونهم غير حاله و ينتهي الحال إما برسو المزاد على الحائز أو الغير و هنا أيضا يطهر العقار من الرهن .

و لذلك سوف أتناول هذا المبحث من خلال مطلبين حيث سأبين في هذا المطلب الأول المقصود بالتطهير و إجراءاته و في المطلب الثاني سوف نناقش اثر تطهير المال المرهون على الدائن المرتهن .

المطلب الأول: المقصود بتطهير المال المرهون و إجراءاته

نجد أن المشرع الأردني نص في احد نصوص القانون المدني على الآتي "لحائز العقار المرهون رهنا تأمينيا حق تطهير العقار الذي آلت إليه من كل حق عيني ترتب عليه توثقا لدين مسجل بأداء المدين حتى تاريخ إجراء بيعه أو في المواعيد التي حددها قانون الإجراء أو القوانين الخاصة " (26) ونجد أن المشرع الأردني قد نظم التطهير في المادة السابقة و يتبين لنا من النص السابق أن التطهير يكون من حق الحائز الى ما قبل إتمام عملية تسجيل العقار باسم من رسا عليه المزاد . و لذلك يمكن أن نعرف التطهير بأنه وسيلة قانونية من شأنها تسهيل تداول الملكية العقارية الخاصة باعتبار أن الشخص يحجم عن شراء مال مثقل بالرهن، فان وجدت وسيلة تخلص هذا المال من الرهن كالتطهير، فلن يتردد في الشراء . و بعد أن بينا المقصود بتطهير المال المرهون لابد لنا من بيان الإجراءات التي إتباعها من اجل تطهير المال المرهون و باستقراء نصوص القانون المدني الأردني لم نجد أن المشرع الأردني نص على الطرق التي يجب إتباعها من اجل تطهير المال المرهون .

و لكن باستقراء النصوص القانونية المقارنة نجد أن المشرع العراقي قد بين طريقة تطهير المال المرهون حيث نص في احد نصوصه القانونية على الآتي " إذا أراد الحائز التطهير فعليه أن يوجه الدائنين المسجلة حقوقهم في محل إقامتهم المختارة إعلانات تشمل على البيانات التالية :أ0خلاصه من سند ملكية الحائز

(26) نص المادة 1356 القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976.

تقتصر على بيان نوع التصرف و تاريخه و تحديد العقار تحديدا دقيقا و تعيين مالكة السابق و إذا كان التصرف بيعا يذكر أيضا الثمن و ملحقاته .

- بيان بالحقوق التي تم تسجيلها على العقار قبل تسجيل سند الحائز و تاريخ تسجيلها و مقدار و أسماء الدائنين.

- المبلغ الذي يقدره الحائز قيمة العقار ، و يجب أن لا يقل هذا المبلغ عما يلزم بحسب السعر الذي يتخذ أساسا لتقدير الثمن في حالة نزع الملكية ، و لا يقل في أي حاله عن الباقي في ذمة الحائز من ثمن العقار إذا كان التصرف بيعا ، و عليه أن يذكر في نفس الإعلان انه مستعد أن يوفي الديون المسجلة الى القدر الذي قيم به العقار ، و ليس عليه أن يصحب العرض بالمبلغ نقدا بل ينحصر العرض في إظهار استعداده للوفاء بمبلغ واجب الدفع بالحال ، أي أكان موعد استحقاق الديون المقيدة " (27) .

و وفقا للقانون العراقي فإن إجراءات تطهير العقار المرهون تبدأ من خلال إعلان الى الدائنين أصحاب الحقوق و لكن نجد أن المشرع العراقي قيد حرية الحائز في أمرين و هما ألا يقل المبلغ الذي يعرضه عن الباقي في ذمته من ثمن العقار إذا كان التصرف بيعا و أيضا ألا يقل المبلغ المعروض عن السعر الذي يتخذ أساسا لتقدير ثمن في حالة نزع الملكية وهو نفس نهج المشرع المصري في ذلك حيث نص في المادة (1068) على أنه (1) يكون الطلب بإعلان يوجه إلى الحائز وإلى المالك السابق ويوقعه الطالب أو من يوكله في ذلك توكيلا خاصا ، و يجب أن يودع الطالب خزانة المحكمة مبلغا كافيا لتغطية مصروفات البيع بالمزاد ، ولا يجوز أن يسترد ما أستغرق منه في المصروفات إذا لم يرس المزاد بثمن أعلى من المبلغ الذي عرضه الحائز ، ويكون الطلب باطلا إذا لم تستوف هذه الشروط .

(27) نص المادة 1308 القانون المدني العراقي ، قارن مع نص المادة (1064) (1) يجوز للحائز إذا سجل سند ملكيته أن يطهر العقار من كل رهن تم قيده تسجيل هذا السند (2) . وللحائز أن يستعمل هذا الحق حتى قبل ان يوجه الدائنون المرتهنون التنبيه إلى المدين أو الإنذار إلى هذا الحائز ، ويبقى هذا الحق قائما إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع.

المطلب الثاني: اثر تطهير المال المرهون على الدائن المرتهن

عندما يقوم الحائز للمال المرهون بتقديم عرض من اجل تحرير العقار المرهون فانه يترتب امرين على و هما:

الأثر الأول: فقد يتم قبول العرض من قبل الدائن المرتهن و يترتب على ذلك أن يقوم الحائز بدفع المبلغ الذي تعهد بدفعه و هنا يلتزم الحائز بعدم الرجوع في المبلغ الذي عرضه خلال المدة القانونية و هذه المدة لم يتم بيانها المشرع الأردني و ذلك على خلاف التشريع العراقي الذي حددها بثلاثين يوما (28).

الأثر الثاني: فقد يتم منح الدائنين المرتهنين أما أن يتم قبول القيمة المعروضة أو رفض القيمة المعروضة 1. قد تكون مصلحة الدائنين في قبول العرض إذا كان العرض الذي تقدم به الحائز يفي بجميع

ديونهم و يترتب على قبول عرض الحائز اثرين و هما:

أ- يلتزم الحائز شخصيا بدفع القيمة المعروضة حيث يلتزم الحائز بدفع القيمة المعروضة و يكون ضامنا بذلك بجميع أمواله و ليس فقط بقيمة العقار المرهون (29).

ب- تطهير المال المرهون من الرهن فعندما يقوم الحائز بدفع قيمة المال الذي قبل منه فان المال المرهون يطهر من جميع الحقوق التي تثقله سواء كانت حقوق رهن أو حقوق امتياز (30).

2. قد يتم رفض العرض المقدم من الحائز و هنا يحق لكل دائن له حق على المال أن يرفض الغرض المقدم من الحائز و يكفي أن يرفض دائن واحد مرتهن مهما كانت مرتبته و لكن يقترن الرفض بطلب بيع العقار في المزاد العلني و يكون الرفض في خلال المدة القانونية و التي ذكرنا سابقا أن المشرع الأردني لم يتطرق لها بينما بينها المشرع العراقي (31).

(28) انظر نص المادة 1309 من القانون المدني العراقي.

(29) سليمان مرقس ، مرجع سابق ، ص 368

(30) سليمان مرقس ، مرجع سابق ، ص 369

(31) علاء شوكت، مرجع سابق، ص 105

و يجب أن نبين أن التطهير هي وسيلة قانونية لمواجهة الدائن المرتهن في حق التتبع و تقتصر فقط على الرهن التأميني أما الرهن الحيازي فلم تخول له سوا وسيلة واحده لمواجهة تتبع الدائن المرتهن و هي قضاء الدين

الخاتمة: أما وقد وصلنا الى نهاية هذا البحث الذي تناولنا فيه مصير حقوق المرتهن حال زوال صفة المالك فقد توصلنا الى مجموعه من النتائج و التوصيات وهي كما يلي :

أولاً: النتائج

1. حق التتبع هو وسيلة قانونية من اجل ملاحقة المال المرهون في حال انتهاء الملكية.
2. لا يمكن للدائن المرتهن استعمال حقه في التتبع إلا في وقت تحقق اجل الدين و عجز المدين عن السداد و بعد أ، يتم توجيه أذار إلى كل من الدائن والحائز.
3. التطهير هو وسيلة قانونية تسهل تداول الملكية العقارية من خلال تخليصه من ثقل الرهن.
4. التطهير يقتصر على أنه وسيلة لمواجهة حق الدائن في التتبع فقط في الرهن التأميني .

ثانياً: التوصيات

1. نهيىب بالمشرع الأردني أن يبين المدة القانونية التي يتم منحها للحائز عندما يتقدم بعرضه من اجل تطهير العقار المرهون والسير على نهج كل من المشرع المصري والعراقي في ذلك.
2. نهيىب بالمشرع الأردني أن يبين إجراءات تطهير المال المرهون رهنا تأمينيا وأ، يقوم بتنظيمها من خلال قانون يصدر لذلك حتى لا يتم تجريد نظام التطهير من محتواه كون موقف المسرع الأردني من نظام التطهير هو أقرب ما يكون إلى القوانين التي لم تأخذ به.
3. نهيىب بالمشرع الأردني أن يمنح الحائز للمال المرهون حق التطهير في مواجهة المرتهن رهنا حيازياً

المراجع باللغة العربية

- احمد سعيد الزمر، التأمينات العينية، ط1، مطبعة الجامعة بالإسكندرية، 2013.
- علي عادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني ، الحقوق العينية، دار الثقافة، عمان ،
- ادوارد عيد ، الحقوق العينية التبعية ، ط1 ، منشورات الحلبي الحقوقية ،بيروت ،2003.
- دريد داوود سلمان الجنابي، المختار في قضاء محكمة التمييز ، ط3، بغداد، 2009.
- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني ، ط5، القاهرة ، 1992.
- محمد وحيد الدين سوار ، الحقوق العينية التبعية،الجزء الثالث، دار الثقافة لتوزيع والنشر
- عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، ط1، بيروت، 1998.
- علاء شوكت ، رسالة ماجستير بعنوان المركز القانوني لحائز العقار ، مقدمه الى جامعة الشرق الأوسط ، عمان ، 2015،
- عوض احمد الزعبي ، المدخل الى على القانون ، ط8، دار وائل للنشر ، عمان ، 2013.
- نعمان محمد خليل جمعه ،الحقوق العينية الأصلية و التبعية ، ط1،دار النهضة العربية ،القاهرة ،2013.
- القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976
- القانون المدني المصري رقم (131) لسنة1948
- القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1950
- موقع مركز عدالة موقع متخصص في نشر الأحكام القضائية

المراجع باللغة الإنجليزية

- Ahmed Saeed Al-Zomer, Insurance in kind, i 1, University Press in Alexandria, 2013.
- Ali al-Obaidi, the facade in the explanation of civil law, in-kind rights, House of Culture, Amman,
- Edward Eid, Rights In-kind Dependency, i 1, Legal Publications, Beirut, 2003.
- Dawood Salman Al-Janabi, chosen in the district of the Court of Discrimination, I 3, Baghdad, 2009.
- Suleiman Mark, Al-Wafi in the explanation of civil law, I 5, Cairo, 1992.

- Mohammed Wahid Eddin Bracelet, Rights In-kind Dependency, Third Penetration, Dar Al Cultural Distribution and Publishing
- Afif Shams al-Din, mediator in real estate law, i 1, Beirut, 1998.

- Alaa Shawkat, Maceter's message entitled Legal Center for Real Estate, Provided to Middle East University, Amman, 2015.

- Awad Ahmed Al-Zu'bi, Entrance to Law, i 8, Wael Publishing House, Amman, 2013.

- Noman Mohamed Khalil Juma, Rights Original and Dependence, i 1, Dar Al Nahda Arab, Cairo, 2013.

- Jordanian Civil Law No. 43 of 1976

- Egyptian Civil Law No. 131 of 1948

- Iraqi civil law No. 40 of 1950

- The site of the Adalah site site specializes in the deployment of judicial judgment