

الإجابة النموذجية وسلم الشق في مادته:
العقود الخاصة في السنة لسائر الموجه - أ

- السؤال الأول: (10 ن)

تنص المادة 903 ق م لى أنه لا يكون باطلا كل اتفاق يجعل الدين
الحق عند عدم استثناء الدين وقت حلول أجله في أن يتصلب العقار
المرفوع في نظير ثمن معلوم أيا كان، أو في بيعه دون مرابحة
بإجراءات التي فرضها القانون لو كان هذا الاتفاق قد تم أيام بعد
الدين.

غير أنه يجوز بعد حلول الدين أو وسط منه، باتفاق على أن يتنازل
الدين لرأسه عن العقار المرفوع وجاء لرأسه.

يشي من هذا المنص أن حكم اتفاق الدين مع الدين على تلك
الدين العقار المرفوع عند عدم الشئ باء الدين - وهو ما يسمى عادة بشرط
تصلب العقار المرفوع عند عدم الرضاء - يختلف تبعاً للوقت الذي يتم فيه،
فقد يشهد الاتفاق قبل حلول أجل الدين أو بعده.

- فإذا تم الاتفاق وقت إبرام الدين أو بعده ولكن قبل حلول أجل الدين
فإن هذا الاتفاق يكون باطلاً في المحلة من ذلك في غاية المراهنة من
إمكانة استقلال الدين بلوقفه الذي يكون عادة منفيها ما كان الدين
من فرضه بشرط عليه، وأن الرأى ينص على الشرط كأنه يأخذ بسبق
بالدين عند حلول أجله ولكن قد يجب عليه وقد يتنازل بعد أخذ منه.

- أما إذا تم الاتفاق بعد حلول الدين أو وسط منه، إجائه يكون
صحيحاً، لأنه يشبه استقلال الدين للحاجة المراهنة تكون قد
أعدمت حلول أجل الدين كله أو بعضها، وأصبح المراهنة على بيده
من الأصر، فيجوز الاتفاق على أن يتنازل المراهنة
عن العقار المرفوع وجاء للدين أو على أن يشترى المراهنة
العقار بثمن معين أكبر أو أقل من الدين وقد يكون
في هذا الاتفاق مصلحة للمراهنة نفسه.

- السؤال الثاني (10 ن)

إن الرهن الصادر من جميع الشركاء الملاك العقار متابع هو من صحيح
كونه صادر عن مالك وليس في ذلك خروج عما يقو به العامة (م 884 ر) التي
التي تقضي لهذة الرهن أن يتكون المراهنة مالك العقار المرفوع، فإذا حل
أجل الرضاء بالدين والعقار لا يزال ملوكه على الشيوع ملكه محمد نوي
لاستكمال حيث ينقد الدين للمؤمن على العقار المرفوع من المرفوع
ليعه بالمراد العلي ومن يرسو عليه المراد يتملكه بموجب حكم مرفوع
المراد خالياً من الرهن.

لكن المشكل يقوم لو تم خصية العقار المرفوع قبل حلول أجل الرضاء
بالدين، في هذه الحالة ليس الرهن مختلف تبعاً لما تسفر عنه نتيجة

القضية، لهذا يجب بالذات تدخل المشرع مما يراه للدائن المرتهن ونظم
حكم هذا الرهن بنص المقترة، لا يخرج من المادة 890 ق م بقوله
دو يبقى نافذا الرهن الصادر من جميع الملاكين لعقار متاع، أي كانت
الشيخة التي تترتب على خسارة العقار، فيما بعد أو على ما يعمله لعدم إمكان
خسسته. (يجب شرح مفروق المقترة، لا يخرج من المادة 890)

السؤال الثالث: (10)

صايد بشرط عام ينطبق على العقار والمنقول على سواء، بشرط خاص لكل منهما
الشرط الخاص، نصت عليه م 961 بقوله «يجب لنفاذ الرهن في حق الغير
أن يكون الشيء المرهون في يد الدائن أو في قبضته الذي أرى نصه المتعلقان
في محور أن يكون الشيء المرهون فيما هنا العدة ديون»

يشترط من هذا النص أنه متى ينفذ الرهن الجازي في حق الغير، يجب
تسليم الشيء المرهون إلى الدائن المرتهن أو إلى من يملكه عدلا في
القبضه. ونجما أن يرضى الدائن والراهن كعدلا لا يرضى

والغير من هذا الشرط هو ما يملك الغير بوجوده من خيار الرهن
منه يملكه في جهة التعامل في هذا الشيء مع الراهن، لما هنا أن الشيء قد خرج
من خياره وأن الدائن المرتهن حذر من عليه

ويجوز أن يكون الشيء المرهون فيما هنا العدة ديون، وفي مورد الحالة
الطأن تسليم الشيء المرهون لأجنبي يكون من جميع الدائنين المرتهنين
في خياره أو للشيء المرهون، أي تسليم الشيء في جهة أهم الدائنين المرتهنين
حوزة نصه أهلا عن نصه، عرنا عدلا بالنسبة بالشيء ليا في
الدائنين المرتهنين

الشرط الخامس بالرهن العقاري، نصت على هذا الشرط م 966 ق م
بقوله «يشترط لنفاذ الرهن العقاري في حق الغير، أن يملك
تسليم المالك للدائن، أن يقيه عقد الرهن العقاري، وتسمى هذا
الضد الذي يحكم الجماعة بقيد الرهن الرسمي»

الشرط الخامس برهن المنقول، نصت على هذا الشرط م 969 ق م بقوله
«يشترط لنفاذ رهن المنقول في حق الغير، أن يملك الدائن أن
يدون العقد في ورقة ثابتة التاريخ بين فيما المبلغ المرهون بالرهن والعين المرهونة
بإنا كاتبا، ويحدد هذا التاريخ التا من تاريخ الدائن المرتهن»
لقد أوجب القانون لنفاذ رهن المنقول في حق الغير تدوين
عقد الرهن في ورقة ثابتة التاريخ، أي أن يكون عقد
الرهن مكتوبا في ورقة عريضة ثابتة التاريخ، ولا يشترط
أن تكون رهنية، والغرض من ذلك هو حماية الغير من
الغش، الذي قد يرتكب إضرارا به بتفويض تاريخ الرهن
أو زيادة قيمة الدين مثالا.