

حول الرهن الرسمي: (10ن)

1ج تصرف سفيان في قطعة الأرض بالبيع يعتبر صحيحا لأن ترتيب الرهن الرسمي لا يمنع الراهن من التصرف في العقار المرهون و لا يجوز للبنك المرتهن الاعتراض على تصرف سفيان خاصة و أنه لم يخل بحق البنك على العقار المرهون لكونه مقيدا قبل البيع. (2.5ن)

2ج لا يجوز للحائز إلياس أن يطلب من البنك التنفيذ على جزء من قطعة الأرض يساوي في قيمته المبلغ المتبقي من القرض تطبيقا لمبدأ عدم تجزئة الرهن الرسمي، فكل جزء من العقار ضامن لكل الدين و كل جزء من الدين مضمون بكل العقار المرهون. (2.5ن)

3ج تتمثل خيارات الحائز إلياس في مواجهة البنك المرتهن فيما يلي: (2.5ن)

1- قضاء الدين: و ذلك عند حلول أجل الدين المضمون بالرهن، حيث يجوز للحائز قضاء الدين وملحقاته و مصاريفه، و يبقى حقه هذا قائما إلى غاية رسو المزداد، و فيما بعد له الحق في الرجوع بكل ما أوفاه على المدين سفيان، كما له الحق في الحل محل البنك الدائن فيما له من حقوق في مواجهة المدين سفيان.

2- تطهير العقار: بأن يعرض على الدائنين المقيدة حقوقهم قبل تسجيل سند الملكية دفع مبلغ يساوي القيمة الحقيقية للعقار المرهون، رغبة منه في تطهير العقار من كل الديون العالقة به، و يجوز له استعمال الحق في التطهير حتى قبل حلول أجل الديون.

3- تخلية العقار المرهون: و هو أن يتخلص الحائز إلياس من مباشرة إجراءات التنفيذ في مواجهته بأن يتخلى عن العقار المرهون لحارس أو أمين تعيينه المحكمة لتتخذ إجراءات نزع الملكية في مواجهته.

4- إذا لم يختار الحائز إحدى الخيارات السابقة تتخذ إجراءات التنفيذ على العقار المرهون في مواجهته.

4ج في حالة هلاك العقار نميز بين حالتين: (2.5ن)

1- في حالة هلاك العقار بخطأ من الراهن، فإن يكون للدائن المرتهن (البنك) الخيار بين أن يطلب تأمينا كافيا أو أن يستوفي حقه فوراً (أي حلول أجل الدين).

2- في حالة هلاك العقار لسبب لا ينسب للراهن، فإذا لم يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين، فإنه يكون للراهن الخيار بين تقديم تأمين كاف أو وفاء الدين فوراً قبل حلول أجل الدين.

تمنياتي بالتوفيق للجميع