

الإجابة النموذجية لامتحان مقياس العقود الخاصة 2

حول الرهن الرسمي: (10ن)

- ج1) عقد الإيجار الذي أبرم بين المدين الراهن "بلال" و المستأجر "ثامر" نافذ في مواجهة الدائن "محمد" ولكن في حدود 9 سنوات فقط و ذلك لأنه أبرم بعد قيد الرهن الرسمي في المحافظة العقارية و قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية. (2ن)
- ج2) عقد البيع الذي أبرم بين المدين الراهن "بلال" والمشتري "أحمد" غير نافذ في مواجهة البنك و ذلك لأنه قد تم بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية. (2ن)
- ج3) يتخذ البنك إجراءات التنفيذ ضد المدن الراهن "بلال" و ذلك لأن المستأجر "ثامر" لا يعتبر حائزا، كما أن عقد بيع "أحمد" غير نافذ في مواجهة البنك. (2ن)
- ج4) إذا تبين أن الشقة المرهونة لم تكن ملكا للمدين الراهن "بلال" وقت إبرام عقد الرهن الرسمي، فهذا يعتبر رهنا لملك الغير و حكمه هو البطلان النسبي بحيث يمكن إجازته من طرف المالك الأصلي، وهذا حسب أغلبية الفقه قياسا على بيع ملك الغير لأن المشرع لم يتطرق إلى رهن ملك الغير. (4ن)

حول الكفالة: (10ن)

- ج1) الحالات التي لا ينقسم فيها الضمان بين الكفيلين هي: (2ن)
- إذا كان الكفيلين ملتزمين بعقدين متتاليين مع عدم احتفاظ أي منهما بحق التقسيم.
 - إذا كان الكفيلين ملتزمين بعقد واحد و لكنهما متضامنين.
- ج2) يجوز للكفيلين التمسك بالدفع بالتجريد رغم تضامنها فيما بينهما، لأنهما غير متضامنين مع المدين. (2ن)
- ج3) لا يمكن للكفيل "إلياس" التمسك بأي دفع لأنه قد سقط حقه في التمسك بالدفع بعدم اتخاذ الإجراءات عندما قام المدين "زيا" بتقديم ضمان كاف. (2ن)
- ج4) الدعاوى التي يمكن أن يتمسك بها الكفيل "سامي" في مواجهة المدين "زياد" و الكفيل "إلياس" هي: (4ن)
- في مواجهة المدين يمكنه أن يرجع عليه سواء بدعوى الإثراء بلا سبب تطبيقا للقواعد العامة، أو دعوى الحلول أو دعوى الكفالة (الدعوى الشخصية).
 - في مواجهة الكفيل و لكونهما متضامنين يمكنه التمسك إما بدعوى الإثراء بلا سبب أو دعوى الحلول.