

## الإجابة النموذجية لمادة عقود خاصة 2سنة ثالثة قانون خاص

1/-: خطأ، فإذا كان الراهن غير المدين – كفيلا عينيا لا يستطيع الدائن استيفاء حقه إلا من العقار المرهون لتأمين هذا الحق (م 901 م ج)، أي أن الدائن المرتهن ليس له حق الضمان العام على أموال الراهن ، فالدائن المرتهن ينفذ على المال المرهون من الكفيل العيني.

1.5

2- خطأ، حقوق الامتياز العامة لا تخول لصاحبها حق التتبع ، فإذا تصرف المدين في مال من أمواله فلا يجوز للدائن التنفيذ على هذا المال، فهي تخوله فقط حق التقدم في استيفاء الدين عند التنفيذ.

1.5

3- خطأ، إذ تسري على الصادر من جميع الشركاء أحكام المادة 1/890 م جفيقي نافذا الرهن الصادر من جميع الشركاء على الشيوخ، أي كانت النتيجة المترتبة على قسمة العقار فيما بعد أو على بيعه لعدم امكان قسمته فهو نافذ في حقهم جميعا، بينما تختلف عن ذلك أحكام رهن الشريك حصته الشائعة، وتخضع لأحكام المادة 2/890 م ج، فإذا رهن احد الشركاء حصته الشائعة في العقار ثم وقع في نصيبه عند القسمة أعيانا غير التي رهنها، انتقل الرهن بمرتبته إلى الأعيان المخصصة له بقدر يعادل قيمة العقار الذي كان مرهونا في الأصل ليتم بذلك إجراء قيد جديد..(نص المادة).

3

4/- خطأ، فبتعدد الدائنين المرتهين فإن ترتيبهم في استيفاء حقوقهم من ثمن العقار المرهون يكون طبقا لتاريخ قيد رهن كل منهم وليس فقط لتاريخ ابرام العقد حسب المادة 908 م ج.

2

5/ خطأ، يختلف تماما قضاء الديون عن عملية تطهيرها، فعرض الحائز على الدائنين المرتهين دفع مبلغ مساو لقيمة العقار من الرهون هو تطهير الديون، وليس قضاءها، أما قضاء الديون فهو يختلف عن طريق التطهير بمايلي: \* طريق قضاء الديون يضمن للحائز الاحتفاظ بملكية العقار، اما التطهير يعرضه إلى بيع العقار بالمزاد وخروجه عن ملكيته.

\* التطهير لا يقتضي من الحائز إلا قيمة العقار كما يسمح للحائز بالتخلص من الديون المضمونة قبل حلول أجلها، عكس قضاء الديون.

3

6/صحيح، حسب نص المادة 898 م ج، وذلك بالالتزام بالامتناع عن كل عمل قانوني أو مادي يتعارض مع حقوق الدائن المرتهن، فلا يرتب حق عيني على العقار المرهون لغير المرتهن، ويسرع باتمام اجراءات نفاذه في حق الدائن المرتهن قبل قيد الرهن ليصبح حق الغير سابقا على حق المرتهن، ويمتنع عليه بيع العقار بعد الرهن ويسجل البيع قبل قيد الرهن حتى لا ينفذ حق المرتهن على المشتري ، ليعتبر هنا عمل الراهن تعرضا قانونيا للمرتهن وإخلالا بنص المادة 898 م ج، أما الأعمال المادية التي يجب أن يمتنع عنها مثالها تخريب العقار المرهون. **2ن**

7/ صحيح، مادة 910 م ج، وهذا يكون في حدود الدين المضمون بالرهن لمصلحة دائن آخر له رهن مقيد على نفس العقار، وذلك وفقا لما يلي:

-لايجوز النزول عن المرتبة إلا في حدود دين المتنازل .

-يجوز التمسك تجاه هذا الدائن الاخر بجميع أوجه الدفع التي يجوز التمسك بها تجاه الدائن الأول.

-للدائن المتوسط الحق في طلب عدم نفاذ النزول إذا أضربه ضررا غير مشروع . **3ن**

8/خطأ، إذ يجوز قيد الرهن الذي انعقد صحيحا في حياة الراهن، حتى بعد وفاته، ذلك أنه نشأ برضاء الراهن قبل وفاته، فحق المرتهن في الرهن سابقا لوفاته. **2ن**

9/صحيح، المادة 901 م ج، فالدائن المرتهن له صفتان ، صفة الدائن وصفة المرتهن، كدائن له حق شخصي وكمرتهن له حق عيني على مال معين مخصصا لضمان الوفاء بحقه الأصلي ، وهو كدائن له حق الضمان العام على أموال المدين، فيعتبر كحق عام وهو كمرتهن له حق التنفيذ على المال المرهون مع التقدم على غيره من الدائنين في استيفاء حقه. **2ن**