

انقضاء الرهن التاميني

ينقضي حق الرهن بطريق تبعيه مع قضاء الدين المضمون وينقضي ايضا بطريقه اصلية مستقلة عن الدين بصفه تبعيه الرهن حق تابع للالتزام المضمون فهو لهذا ينقض حتما بانقضاء الدين المضمون بشرط ان يكون قضاء الدين تاما لان الرهن لا يتجزء ويبقى كاملا ما بقي جزء من الدين الا اذا اتفق على خلاف ذلك الاسباب التي ينقضي فيها الدين المضمون هي اسباب انقضاء الالتزام بوجه عام ينقضى الرهن تبعد انقضاء الدين بالوفاء على ان يكون الوفاء تاما لان الرهن لا لا يتجزء وعلى ان يكون الوفاء مقرونه بحلول الموفي محل الدائن بحلول الموفي محل الدائن كما في وفاء المدين المتضامن نصيبه من الدين و نصيب المتضامين معه وفاء الحائزه الديون المضمونه برهن على العقار الذي اليه ملكيته ذلك لان الوفاء مع الحلول اتفاقيه وكان قانونيا ٩ هل التزام القائم في ذمه المدين بل ان الدين يبقى بكافه تاميناته وصفاته لمصلحه الغير الموفي و ينقضي الرهن ايضا تبعا لقضاء الدين بالتجديد ما لم يتفق على غير ذلك او بالمقاصه او بالاتحاد الذمه او باستحاله الوفاء او بالابراء او بالتقادم الوفاء المعجل الوفاء المعجل يجوز للمدين ان يجبر الدائن المرتهن على قبول الوفاء بالدين قبل حلول اجله فاذا رفض الدائن من هو هذا الوفاء يتعين على المدين ان يودع الدين مع ملحقاته ومع ما يكون اشترط من تعويض عند التعجيل بالوفاء للدائره المختصه وعندئذ يفك الرهن وهذا ينسجم مع ما تقتضيه العدالة فهو اذا يسر على المدين الوفاء بالدين قبل حلول الاجل هذا الحكوميه ينسجم مع ما تقتضيه العدالة فهو اذا يسر على المدين الوفاء بالدين قبل حلول الاجل ولا يرهق المرتهن ولا يضره ولا يرهق المرتهن ولا يضره حيث انه كما قدمنا ان المدين ملزم حيث انه كما قدمنا ان المدين ملزم من اراد الوفاء المعجل ان يعوض الدائم تعويضا شاملا فيدفع اصل الدين مع ملحقاته و ما يكون قد اشترط من تعويض عند التعجيل بالوفاء وبذلك يندفع اضرار يمكن ان يلحق بالدائن نتيجة هذا الوفاء المتيسر

انقضاء الرهن بصفه اصليه

ينقضي الرهن بصفه اصليه اي مستقلا عن الدين المضمون في الحالات الاتيه

اولا: بيع العقار بالمزاد نتيجته التنفيذ الجبري عليها:

ينقضي الرهن ببيع العقار في المزاد العلني نتيجته التنفيذ عليه وسواء في ذلك حصل التنفيذ بناء على طلب المرتهن ام بناء على طلب غيره من الدائنين وسواء نحصل التنفيذ في مواجهه الراهن ام في مواجهه الحائز و سواء رسل مزاد على الحائز او على الغير ويلاحظ ان الرهن لا ينقضي بمجرد رسول مزايده بل يجب ذلك ان يقوم الراسي عليه المزاد بايداع الثمن الذي رست به المزايده في صندوق المحكمه لكي يتولى القضاء توزيعه على مستحقيه لكي يتولى القضاء توزيعه على مستحقيه وما عاد من المبالغ الى الدائنين الذين لم يراجعوا بوضع باسم صاحبي في احد المؤسسات الماليه المعروفه وهذا يؤدي الى تحرير العقار من جميع رهون سواء كان تلفون تامينيه او حجازيه او حق امتياز خاص على العقار

ثانيا تحرير العقار :

اذا تمت اجراءات التحرير فان حق الرهن التاميني ينقض نهائيا ولو زالت لاي سبب من الاسباب ملكيه الحائز الذي حرر العقار ويزول الرهن في هذه الحاله بالنسبه الى ارباب الديون المسجله حتى الذين لم يلحقهم الدور لاستيفاء ديونهم من قيمه العقار

ثالثا اتحاد الذمه:

كما ان الدين ينقضي باتحاد الذمه اذا اجتمعت في ذات الشخص فتاه الدائن والمدين كذلك ينقضي الرهن التاميني بصفه اصلية اذا اجتمعت في ذات الشخص المرتهن والراهن او الحائز اي اذا اصبح الدائن المرتهن مالك العقار المرهون او انتقل حق الرهن الى مالك ذلك العقار غير انه اذا كان العقار مرهون للدائنين اخرين فان الرهن الذي وقع بشأن اتحاد الذمه لا ينقضي متى كان للمرتهن مصلحة في الاحتفاظ بحق الرهن على ملك لي كي يحتج به على الدائنين الاخرين اذا ما استعمل هؤلاء حقوقهم على ذات العقار

رابعا: التنازل عن حق الرهن التاميني:

يجوز للدائن المرتهن ان يتنازل عن حقه في الدين ذاته كما يجوز له ان يتنازل عن حقه في الرقم كما يجوز له ان يتنازل عن حقه في الرقم ينقضي الرهن التاميني بصفه اصلية بالتنازل عنه دون التنازل عن الدين و يصلح ان يكون التنازل و يصلح ان يكون التنازل عن الرهن صريحا او ضمنيا ومع ذلك فيجب ان يؤثر شربه على هامش تسجيل الرهن في دائره التسجيل العقاري وتنازل عمل قانوني يتم باراده واحده فيتم باراده الدائن المرتهن ولايحتاج الى قبول الراهن او الحائض ولا يجوز للدائن العدول عنه بعد صدوره ولو كان ذلك قبل ان يقبله الراهن او الحائز

خامسا هلاك العقار المرهون:

إذا هلك العقار المرهون وكان الهلاك شاملا لكل العقار انقضاء الرهن لزوال محله كما إذا كان المرهون هو البناء دون الارض المقام عليها وتهدم هذا البناء اما إذا هلك العقار المرهون جزئيا ظل الرهن على الجزء الباقي من اجل كل الدين تطبيق لقاعده عدم تجزئه الرهن اذا كان هلاك العقار المرهون او تلفه حاصلًا بخطا الراهن كان للدائن المرتهن الخيار بين ان يقتضي تامينًا جديدًا كافيًا او ان يستوفي حقه فورًا لسقوط الاجل اما اذا كان الهلاك او التلف ناشئًا عن سبب اجنبي عن الراهن ولم يقبل المرتهن بقاء الدين بلا تامين كان المدين مخيرًا بين ان يقدم تامينًا كافيًا او ان يوفي الدين فورًا قبل حلول الاجل و اذا هلك العقار المرهون او تلف انتقل حق المرتهن الى المال الذي يحل محله كل تعويض مبلغ التامين وبدل الاستملاك للمنفعة العامه كما ينقضي حق الرهن بهلاك العقار المرهون ينقضي كذلك بانقضاء الحق المرهون على انه اذا كان الحق المرهون حق منفعة وانقضى بتنازل صاحبه فان يعود الى صاحب الرقبه وثقل من حق الرهن حتى لا يضر الراهن بحق المرتهن

سادسا التقادم:

لا شك ان حق الرهن يزول اذا نقض الالتزام المضمون به بالتقادم لكن ليس التقادم المسقط للدين هو المقصود هنا لكن ليس التقادم المسقط للدين هو المقصود هنا وانما المراد بالتقادم هنا التقادم الذي ينقضي به الرهن التاميني واحده مستقلا عن الدين المضمون وهذا التقادم لا يتصور مادام العقار المرهون في ملكيه الراهن من المسلم به ان الراهن هنا لا يستطيع ان يتمسك بالتقادم المسقط وهذا التقادم لا يتصور مادام العقار المرهون في ملكيه الراهن من المسلم به ان الراهن هنا لا يستطيع ان يتمسك بالتقادم المسقط للرفع الاتب على التقادم المسقط للدين للرفع

الاتب على التقادم المسقط للدين لانه ملتزم ببقاء الرهن الى حين الوفاء بالدين بتمامه ولكن اذا انتقل العقار الى حائز فانه يمكن تصور انفصال الرهن عن الدين من حيث التقادم لان الحائز لا يقفل الدين من حيث التقادم لان الحائز لا يقفل الدين و تسقط دعوه الرقم بالتقادم مستقل عن دعوه الدين اذا سكتت الدائن المرتهن دون عذر الرافع دعوه الرقم على الحائز مده ١٥ سنه من وقت حلول الدين او من وقت تمكنه من رفع الدعوى الا اذا كان هناك سبب وقف سريان المده الانذار وبين قطع التقادم بانذار الفائز بدفع الدين وبين قطع التقادم بانذار الفائز بدفع الدين لان هذا الانذار بالنسبه للحائز له قوه الانذار بالنسبه للمدين كلاهما يقطع المده لذلك يمكن سقوط الرقم بالتقادم دون سقوط الدين وبكفي في ذلك ان ينظر الدائن المدين بالوفاء يقطع التقادم بالنسبه للدين ولا ينظر الحائز فيصل التقادم بالنسبه للراتب هذا التقادم هو تقاعد من نوع خاص فهو لا يمكن اعتباره تقادم مكسبا لان الحائز لا يرمي لك تساب حق الي التخلص من عذر وهو لا يمكن اعتباره تقادم المسقط ان اذهب هذا التقادم الخاص بالالتزامات بدون الحقوق العينية وهو لا يمكن في النهايه اعتباره محررا كل تقادم الذي يسقط به حق الارتفاق يعني عدم الاستعمال لمده خمس عشر سنه لان عدم الاستعمال الذي يستطيع به الحق الذي يسقط به الحق الذي يسقط به الحق هنا يتضمن سك وصاحبه عن مباشره حقه بينما المرتهن لم يسكت عن استعمال حقه اذا المفروض انه يقوم بقبض فوائد الدين فلا يمكن ان يعزى اليه تقصيرا ما

تأثير الموت في الرهن

تأثير الموت في الرهن لا تأثير لوفاء الراهن ولا لوفاء المرتهن في حق الرهن فاذا توفر الراهن انتقل العقار المرهون الى الورثة محملا بحق الرهن فلا يقضى الا اذا وفى الورثة الدين المضمون به بتمامه واذا مات المرتهن قام ورثته مقامه لان حق الرهن حق مالي ينتقل بالوراثة ينتقل بالوراثة الى ورثة المرتهن ينتقل بالوراثة الى ورثة المرتهن