

تخليية العقار المرهون في القانون الاردني

Disposal of mortgaged property in Jordanian law

إبراهيم الصرايرة، و أحمد أبو صباح*

Ibraheim Alsarairah & Ahmad Abu Sabah*

قسم القانون المقارن، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، عمان، الأردن

Department of Comparative Law, International University of Islamic
Sciences, Amman, Jordan

*الباحث المراسل: ahmad.abosabah@yahoo.com

تاريخ التسليم: (2019/11/13)، تاريخ القبول: (2020/5/17)

ملخص

تعد تخليية العقار المرهون من الوسائل القانونية التي يمكن أن يلجأ اليها الحائز تجاه الدائن المرتهن في حال باشر الدائن المرتهن حق التتبع. والجدير بالذكر ان المشرع الاردني لم يورد تعريفاً لمفهوم التخليية في نصوصه القانونية، وايضاً لم يتضمن القانون المدني الاردني نصاً يجيز من خلاله للحائز والكفيل العيني ممارسة تخليية العقار خلافاً للقوانين العربية الاخرى، التي نصت على ذلك صراحة كالمشرع المصري الذي نص صراحة في المادة (1\1060) من القانون المدني . وايضاً بالاضافة الى أنه لم يبين ماهو الميعاد المناسب للتخليية، ولم يبين ما هي الاجراءات الواجب اتباعها لتتم عملية التخليية، لكي يتجنب الحائز الآثار التي يمكن أن تنتج عن التتبع الذي يمكن ان يمارسه الدائنون، ومن اهمها نزع الملكية. وقد توصلت في النهاية الى اهم النتائج وهي أن المشرع الاردني لم ينظم التخليية للعقار المرهون كما فعلت أغلب التشريعات العربية، وبخصوص أهم توصية هي ضرورة أن يضع المشرع الاردني تنظيمياً خاصاً لتخليية العقار المرهون.

الكلمات المفتاحية: التخليية، تطهير العقار، اداء الدين، التخلي، نزع الملكية.

Abstract

Disposal of mortgaged property is one of the legal means by which the holder may approach the mortgagee creditor in the event that the mortgagee creditor proceeds to trace. It is worth mentioning that the Jordanian legislator did not define the concept of abandonment in its legal provisions, nor did the Jordanian Civil Law include a text authorizing the

holder and guarantor in kind to practice the disposition of the property contrary to other Arab laws, which explicitly stated that the Egyptian legislator explicitly stated in Article 1060 / 1) of the Civil Code. Moreover, he did not specify the appropriate time for abandonment. He did not specify the procedures to be followed for the eviction process, so that the holder avoids the effects that can result from the traceability of the creditors, including expropriation. Finally, the Jordanian legislator did not regulate the vacillation of the mortgaged property, as did most Arab legislations. The most important recommendation is that the Jordanian legislator should set up a special regulation to vacate the mortgaged property.

Keywords: Vacancy, Property Clearance, Debt Performance, Abandonment, Expropriation.

المقدمة

تعتبر التخليّة من الخيارات التي تمنح للحائز، والتي من شأنها ان تحمي الحائز في التخلص من التنفيذ على المال المرهون من قبل الدائن المرتهن، والا وجد نفسه ملزماً بتحمل اجراءات نزع الملكية، والجدير بالذكر ان المشرع الاردني لم يضع تنظيمًا قانونيا خاصاً بتخليّة العقار المرهون كما فعلت اغلب القوانين، كالمشرع المصري.

لذلك جاءت فكرة هذا البحث لتسلط الضوء على تخليّة العقار المرهون، من خلال العمل على تنظيم هذا الخيار بالنسبة للحائز، وذلك من خلال بيان مفهوم هذا الخيار، ولمن يثبت هذا الخيار، وتداخله مع بعض الانظمة القانونية الاخرى، وماهي الاجراءات الواجب اتباعها، ولا بد من بيان الآثار التي تنتج عن استعمال مثل هذا الخيار.

أهمية البحث

تتمثل أهمية البحث في تناولها جزئية معينة وهو موقف المشرع الاردني من احدى الحقوق والخيارات التي منحها للحائز لتفادي حق تتبع العقار المرهون في مواجهته من قبل الدائن المرتهن لاستيفاء قيمة الدين المضمون، فقد ذكر المشرع الاردني خيارين أساسيين وهما قضاء الدين وتطهير العقار المرهون من دون ان يأتي على ذكر خيار تخليّة العقار المرهون خلافاً للقوانين الاخرى كالمشرع المصري الذي قام بتنظيم هذا الحق بنصوص قانونية صريحة.

اشكالية البحث

تتمثل اشكالية البحث، في بيان ماهو المقصود بتخلية العقار المرهون، ولمن يثبت هذا الحق، وكيفية تنظيم مثل هذا الخيار في القانون المدني الاردني. وما هي الطرق المتاحة لتحقيق مثل هذا الخيار.

منهج البحث

سنعمل على استخدام المنهج الوصفي التحليلي المقارن، وذلك من خلال عرض لموضوع تخلية العقار، وتحليل النصوص ذات العلاقة ومقارنتها بالنصوص في القوانين المقارنة.

الدراسات السابقة

ابو الهيجاء، والدليمي (2016)، الوسائل القانونية الممنوحة لحائز العقار في مواجهة الدائن المرتهن، دراسات علوم الشريعة والقانون، الجامعة الاردنية. تناولت هذه الدراسة الوسائل القانونية التي منحها المشرع الاردني والعراقي لحائز العقار في مواجهة الدائن المرتهن، وتختلف هذه الدراسة عن بحثنا من خلال مايلي:

- لم تبين الدراسة مفهوم التخلية بشكل مفصل.
- لم تميز الدراسة بين التخلية والانظمة القانونية الاخرى، مثل: (قضاء الدين، تطهير العقار المرهون، التخلية والتخلي عن العقار).
- لم تحدد الدراسة، ميعاد اجراءات التخلية.
- لم تعالج الدراسة مزايا وعيوب التخلية.
- علماً بأن بحثنا عالج كل هذه الامور وبالتفصيل.

انوجال (2016)، خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون، رسالة ماجستير، جامعة بجاية، الجزائر. جاءت هذه الدراسة لتعالج موضوع التنفيذ على العقار المرهون ضمن القانون الجزائري، علماً أن بحثنا يتناول موضوع تخلية العقار المرهون في القانون الاردني.

خطة البحث

- المبحث الاول : ماهية تخلية العقار المرهون.
- المبحث الثاني : التمييز بين التخلية والانظمة القانونية الاخرى.
- المبحث الثالث: النتائج المترتبة على تخلية العقار المرهون.
- الخاتمة
- المراجع

المبحث الاول: ماهية تخليّة العقار المرهون

تعتبر تخليّة العقار المرهون من الطرق القانونية التي يمكن أن يلجأ اليها الحائز تجاه الدائن المرتهن في حال باشر الدائن المرتهن حق التتبع⁽¹⁾، وبالتالي يثار موضوع التخليّة وما هو تعريفها، ولمن يثبت تخليّة العقار المرهون، وما هو الوقت المناسب لتخليّة العقار المرهون، وللتخليّة مزايا وعيوب، وما هي الاجراءات الواجب القيام فيها لتخليّة هذا العقار المرهون. لذلك سنعمل على تقسيم المبحث على النحو الآتي:

المطلب الاول: مفهوم تخليّة العقار المرهون

لم يعرف المشرع الاردني تخليّة العقار المرهون في القانون المدني، بل اكتفى فقط بذكر بعض المواد القانونية التي من خلالها يمكننا استنتاج المقصود منها، وهي ان يقوم الحائز بترك العقار المرهون بحيث ينتقل هذا العقار المرهون الى حارس قضائي تعينه المحكمة ليتخذ الدائنون المرتهنون اجراءات التنفيذ تجاهه، بدلاً ان تتم مواجهة الحائز. لذلك ذهب جانب من الفقه⁽²⁾ والذي نميل اليه الى تعريف التخليّة بأنها "قيام الحائز بترك العقار المرهون على أن يتم وضعه تحت يد حارس قضائي يعينه القضاء لكي يتمكن الدائنون من إتخاذ اجراءات نزع الملكية تجاهه".

وذهب جانب من الفقه الى تعريف التخليّة بأنها "قيام حائز العقار بتحاشي اجراءات التنفيذ الجبري على العقار المرهون، ولكي لا تكون هذه الاجراءات تجاهه، بل تكون مثل هذه الاجراءات تجاه شخص آخر هو الحارس الذي تعينه المحكمة لتتخذ الاجراءات في مواجهته"⁽³⁾.

وبالرغم من اهمية هذا الحق بالنسبة لحائز العقار المرهون، الا ان المشرع الاردني لم يورد تعريفاً لمفهوم التخليّة في نصوصه القانونية و لم يتضمن نصاً يبيّن من خلاله للحائز والكفيل العيني ممارسة تخليّة العقار خلافاً للقوانين العربية الاخرى التي نصت على ذلك صراحة كالمشرع المصري الذي نص صراحة في المادة (1\1060) من القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948 على حق الحائز في التخليّة عن العقار المرهون بقولها "1- يجوز للدائن المرتهن عند حلول اجل الدين ان ينزع ملكية العقار المرهون في يد الحائز لهذا العقار، الا اذا اختار الحائز ان يقضي الدين او يطهر العقار من الرهن او يتخلى عنه"

(1) كيوان، اصالة. زابو العيال، ايمن. (2016)، المسؤولية العينية لحائز العقار في الرهن التأميني، مجلة جامعة البعث، المجلد(38)، العدد(21)، ص 18.

(2) نايل، السيد عيد. (2009)، احكام الضمان العيني والشخصي، الطبعة الاولى، دار اثراء للنشر، الاردن، ص 212، ابو الهيجاء، محمد، شوكت، علاء، (2016)، الوسائل القانونية الممنوحة لحائز العقار في مواجهة الدائن المرتهن، دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد (43)، ملحق(4) ص 1465.

(3) الاهواني، حسام الدين. (1988)، التأمينات العينية في القانون المدني المصري، دار النهضة العربية، مصر، ص 413، عبدالعزيز بداوي، (2015)، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية، رسالة دكتوراة، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، ص 131.

كما نصت المادة (2\1051) من القانون المدني المصري على امكانية الكفيل العيني في التخلي عن العقار المرهون بنصها "وإذا كان الراهن شخصاً آخر غير المدين جاز له ان يتفادى اي اجراء موجه اليه اذا هو تخلى عن العقار المرهون وفقاً للأوضاع و طبقاً للأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار" ونظراً لأهمية تخلية العقار المرهون بالنظر إلى الغرض الذي يسعى الحائز و الكفيل العيني إلى تحقيقه من خلال اللجوء إلى هذه الوسيلة، وهو من أجل ألا يظهر اسمه في إجراءات نزع الملكية للحفاظ على سمعته المالية والائتمانية اما اذا رغب في متابعة اجراءات التنفيذ بنفسه فعليه تحمل اجراءات نزع الملكية من خلال بيع العقار المرهون بالمزاد العلني.

المطلب الثاني: لمن الحق في تخلية العقار المرهون

صاحب الحق في التخلي هو، حائز العقار المرهون باعتباره مالكاً للعقار المرهون دون ان يكون مسؤولاً ومسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن كالمدين الراهن او المدين المتضامن الذي يكون ملتزماً بأداء الدين بضمان جميع امواله، فالحائز لا يكون مسؤولاً عن الدين الا بحدود قيمة المرهون الذي الت اليه ملكيته فمسؤوليته هي مسؤولية عينيه وليست شخصية حيث يلجأ الى تخلية العقار المرهون ليتفادى اجراءات البيع في مواجهته⁽¹⁾.

وقد عرف المشرع الاردني مصطلح الحائز في نص المادة (1354) من القانون المدني الاردني و التي تنص كما يلي "يعتبر حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت بعد الرهن ملكيته او حق عيني اخر عليه باي سبب دون ان يلزمه شخصياً دين الرهن" غير انه يمكن للحائز ان يكون مسؤولاً عن الدين المضمون بالرهن فلا يحق له في هذه الحالة التخلي عن العقار المرهون حيث لا يحق للحائز تخلية العقار المرهون في حال عرض الحائز على الدائنين المرتهنين تطهير العقار المرهون اي تحرير العقار المرهون من الحقوق العينية المترتبة عليه من خلال عرض مبلغ من النقود يمثل القيمة الحقيقية للعقار المرهون ووافق جميع الدائنين المسجلة حقوقهم على المرهون فيصبح بذلك مسؤولاً شخصياً بدفع المبلغ الذي عرضه⁽²⁾ وقد اشار المشرع المصري الى هذه الحالة في نص المادة (2\1\1063) من القانون المدني المصري فانه يتوجب على الحائز دفع المبلغ الذي عرضه على الدائنين ويترتب على ذلك انه اصبح مسؤولاً شخصياً بدفع المبلغ الذي عرضه، اما اذا رفض الدائنون عرض الحائز و باشروا في اجراءات نزع الملكية فان حق الحائز في ممارسة اجراءات التخلي يبقى قائماً. والى جانب الحائز للعقار المرهون يستطيع الكفيل العيني ممارسة اجراءات التخلي عن العقار المرهون للتخلص من المسؤولية المتمثلة بالدين المضمون

(1) تناغو، سمير عبد السيد. (1980)، التأمينات الشخصية والعينية، الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، ط1، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص 250، العازمي، عبدالله مدعث، (2013)، الحجز التنفيذي على العقار، دراسة في القانون الكويتي، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الاوسط، ص60.

(2) انوجال بو علام. (2016). خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون، رسالة ماجستير، جامعة بجاية، الجزائر، ص 52.

بالرهن، فاذا حل اجل الدين وباشر الدائن المرتهن اجراءات التنفيذ على العقار المرهون جاز للحائز والكفيل العيني ممارسة التخليه عن العقار المرهون كي لا تباشر إجراءات التنفيذ بمواجهتهما⁽¹⁾.

اما بالنسبة للكفيل العيني وهو شخص غير المدين يرتب حق رهن على عقاره لضمان الوفاء بالدين المترتب في ذمة المدين فان مركزه قريب من مركز الحائز في ان كليهما ليس مسؤولاً مسؤولية شخصية في كل امواله عن الدين المضمون الا ان الكفيل العيني قد ضمن الدين بإرادته اذ تتوافر فيه صفة المديونية من خلال اقراره على عقاره رهناً ضماناً لدين على الغير بحيث تتحدد مسؤوليته عن هذا الدين في حدود العقار المرهون دون غيره من امواله وبالتالي فانه يحق للكفيل العيني تخلية العقار المرهون لتجنب تنفيذ الدائنين بإجراءات نزع الملكية كالباع في المزاد العلني بمواجهته⁽²⁾.

المطلب الثالث: ميعاد تخلية العقار المرهون

لم يحدد المشرع الاردني الميعاد الذي تتم فيه التخليه او الوقت الذي يجوز فيه استعمال حق التخليه، ولكن طالما ان الهدف من التخليه هو منع إجراءات التنفيذ في مواجهة الحائز فان إجراءات التخليه تبدأ من وقت إنذار الدائنين للحائز بالدفع أو التخليه، حيث يسبق التنفيذ في مواجهة الحائز التنبيه على المدين بنزع الملكية لان المدين هو المسؤول الاصيل عن الدين فيجب التنبيه عليه قبل الشروع في بيع العقار في المزاد العلني فقد يقوم المدين بالوفاء فيعني هذا عن الاستمرار في إجراءات التنفيذ.

ويلى التنبيه على المدين انذار الحائز لان المقصود بالإنذار هو ان يحدد الحائز موقفه فيختار ما اعطاه المشرع الحق في اختياره من دفع الدين او تطهير العقار او التخلي عنه⁽³⁾، وهذا ما نص عليه المشرع المصري في نص المادة (1072) من القانون المدني المصري بقوله (اذا لم يختار الحائز ان يقضي الديون المقيدة او يطهر العقار من الرهن او يتخلى عن هذا العقار فلا يجوز للدائن المرتهن ان يتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية وفقاً لأحكام قانون المرافعات الا بعد انذاره بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية).

المطلب الرابع: مزايا وعيوب التخليه

نظام التخليه كأى نظام قانوني له العديد من المزايا والعيوب، وتتمثل المزايا من خلال قيام الحائز باعمال التخليه لغايات المحافظة على السمعة المالية للحائز، كون انه عندما يباشر الدائنون المرتهنون التنفيذ وما يتضمنه من اعلانات فسوف يؤدي الى ذكر اسم الحائز الامر الذي سوف

(1) الوكيل، شمس الدين. (1959). نظرية التأمينات في القانون المدني، ط2، منشأة المعارف، الإسكندرية. ص 359.

(2) تناعو، سمير عبد السيد. (1980)، التأمينات الشخصية والعينية، مرجع سابق، ص 290.

(3) قشاشطة، السعيد. (2015)، الحجز التنفيذي على الاملاك العقارية، رسالة ماجستير، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر، ص 16.

يضر بسمعته ويشهر اعساره وهذا ما يتجنبه الحائز خاصة اذا كان تاجراً وتهمه السمعة المالية في السوق التجاري وبين التجار، بالإضافة الى أن الحائز يرمي الى محاولة أن يتخلص من إدارة المال المرهون، وأن يتفرغ لأجراءات التنفيذ على المال المرهون، والتي تكون بحاجة الى وقت وجهد كبير⁽¹⁾.

أما في ما يتعلق بالعيوب فإن التخلية تؤدي الى الزيادة في النفقات وتعقيد إجراءات التنفيذ على العقار المرهون، وبالرغم من تلك العيوب الى أن المزايا التي تحققها التخلية للحائز اكبر مما دفع أغلب القوانين الى الاخذ بها كنظام قانوني وعملت على تنظيمها وفقاً لقوانينها⁽²⁾.

المطلب الخامس: الاجراءات الواجب اتباعها لتخلية العقار المرهون

لم ينظم المشرع الاردني اجراءات تخلية العقار المرهون خلافاً للقوانين الاخرى كالمشرع المصري الذي توفر اربعة شروط اساسية حتى تعتبر اجراءات التخلية صحيحة و يتضح ذلك من خلال نص المادة (1071) من القانون المدني المصري التي تنص على انه "تكون تخلية العقار بتقرير يقدمه الحائز الى قلم كتاب المحكمة الابتدائية المختصة، ويجب عليه أن يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية، وأن يعلن الدائن المباشر للإجراءات بهذه التخلية في خلال خمسة أيام من وقت التقرير بها، ويجوز لمن له مصلحة في التعجيل أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس تتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية، ويعين الحائز حارساً إذا طلب ذلك".

نستطيع أن نستخلص من خلال هذه المادة، بأن إجراءات تخلية العقار المرهون تكون كالتالي:

1. ان يعمل الحائز على تقديم تقريراً إلى قلم كتاب المحكمة الابتدائية، التي يكون العقار المرهون ضمن اختصاصها المكاني.
2. ان يوشر الحائز بالتخلية على هامش تنبيه نزع الملكية في مكتب التسجيل العقاري المختص.
3. ان يعمل الحائز على إعلان الدائن المرتهن الذي باشر إجراءات نزع الملكية بهذه التخلية خلال خمسة أيام من وقت التقرير بها، وذلك حتى يتقدم الدائن بطلب الى قاضي الأمور المستعجلة من اجل تعيين حارس قضائي لمباشرة إجراءات نزع الملكية في مواجهته⁽³⁾.

(1) سعد، نبيل إبراهيم. (2010)، التأمينات العينية والشخصية، منشورات الحلبي الحقوقية، ص 142، عبد الباقي، عبد الفتاح، (2006)، أحكام القانون المدني المصري، التأمينات الشخصية والعينية، مطبعة دار نشر الثقافة، مصر، ص 43.

(2) عبدالعزيز، بداوي. (2015)، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية، مرجع سابق، ص 135.

(3) السنهوري، عبد الرازق أحمد. (1999). الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 10، في التأمينات الشخصية والعينية، ص 574.

4. لا بد من إعلان المدين بخصوص التقرير، ويقوم الحائز بالتنبيه عليه مباشرة الإجراءات في الإعلان، لغايات الحضور أمام المحكمة المختصة لسماع الحكم بالتخليّة، إذا كان المدين أو المباشر للإجراءات يعارض في التخليّة، أما إذا وافق على التخليّة فلا مبرر لرفع الأمر إلى المحكمة، وتنتهي إجراءات التخليّة بقبولها أو بالحكم بها، وقد اجازت المادة (1061) مدني مصري للحائز الرجوع عن التخليّة الى قضاء الدين في حال ان يقوم الحائز بقضاء جميع الديون وملحقاتها وجميع المصروفات التي انفقت ولا يحق للدائنين الاعتراض على ذلك⁽¹⁾.

ومما تجدر الإشارة اليه الى أنه في حالة عدم السير في شروط إجراءات التخليّة سيؤدي الى بطلانها، ويحق للدائن المرتهن مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار المرهون في مواجهة الحائز، ويكون من حق كل شخص له مصلحة في التخليّة الاعتراض عليها في حالة عدم توافر شروطها وخاصة إذا كان الحائز ملتزماً شخصياً بالدين.

المبحث الثاني: التمييز بين تخليّة العقار المرهون والانظمة القانونية الاخرى

يتداخل مفهوم تخليّة العقار المرهون مع بعض الانظمة القانونية الاخرى، على اعتبار ان حق التخليّة هو حق مقرر لحائز العقار المرهون، الا انها ليست الوسيلة القانونية الوحيدة التي منحها المشرع للحائز للتخلص من الرهن المتعلق بالعقار، فقد يكون الحائز حريصاً على الاحتفاظ بملكية العقار المرهون وفي هذه الحالة قد يلجأ لوسيلتين قانونيتين، وهي اما بوفاء الدين للدائن المرتهن، او يلجأ الى تطهير العقار من الحقوق المسجلة عليه⁽²⁾، وذلك بعرض قيمة العقار المرهون على الدائن المرتهن، أو قد يتداخل مع نظام قانوني آخر يسمى التخلي، لذلك سنقسم المبحث على النحو التالي:

المطلب الاول: قضاء الدين

اداء الدين يعني قيام الحائز بوفاء الدائنين المرتهنين حقوقهم قبل المدين، وقد يقضي الحائز الديون اختياراً كما لو ان يكون الحائز قد اكتسب ملكية العقار عن طريق الشراء ولم يتم بعد بوفاء الثمن للبائع وهو (المدين الراهن) فيقوم حينئذ بوفاء حقوق الدائنين من هذا الثمن ويترتب على هذا براءة ذمته في مواجهة البائع (المدين الراهن) وفي ذات الوقت يخلص له العقار خالياً من كل رهن، وفي هذا تحقيق لمصلحة الدائن المرتهن الذي استوفى حقه، ومصلحة المدين الراهن في انقضاء دينه قبل الدائن المرتهن ومصلحة الحائز في تملك العقار خالياً من الرهن⁽³⁾، وقد اشار المشرع الاردني لخيار الحائز بأداء الدين اختياراً في نص المادة (1355) من القانون المدني الاردني بأنه: (حائز العقار المرهون رهنأ تأمينياً ان يؤدي دين الرهن والنقبات بعد انذاره على

(1) سعد، نبيل إبراهيم. التأمينات العينية والشخصية، مرجع سابق، ص 142.
 (2) قشاشطة، السعيد. (2015)، الحجز التنفيذي على الاملاك العقارية، مرجع سابق، ص 17.
 (3) تناغو، سمير عبد السيد. (1980)، التأمينات الشخصية والعينية، مرجع سابق، ص 299.

ان يرجع بما اداه على المدين وله ان يحل محل الدائن الذي استوفى دينه فيما له من حقوق⁽¹⁾، وقد يضطر الى قضائها جبراً كما في حالة الاشتراط لمصلحة الغير فاذا اشترط المالك السابق للعقار المرهون على الحائز ان يقوم بدفع الثمن الى الدائنين المرتهنين كان من حق الدائنين المرتهنين اجبار الحائز على الوفاء وفقاً لنص المادة (2\210) من القانون المدني الاردني بانه: (ويترتب على هذا الاشتراط ان يكسب الغير حقاً مباشراً قبل المتعهد بتنفيذ الاشتراط يستطيع ان يطالبه بوفائه ما لم يتفق على خلاف ذلك).

والجدير بالذكر ان المشرع الاردني لم ينص على مسالة اجبار الحائز على الوفاء بالدين المضمون بالرهن التأميني وان قيام الحائز بالوفاء بكافة الديون المضمونة بالرهن سواء بطريقة اختيارية ام اجبارية يترتب عليه ان تنقضي الديون و ينقضي الرهن معها وبالتالي فان حق التمتع الذي يتمتع به الدائنين المرتهنين يقف عند هذا الحد، ذلك ان الدائن اذا استوفى حقه كاملاً فلن تكون لديه مصلحة في تتبع المرهون اذا ان كل ما يهمه من تتبع المرهون هو التنفيذ عليه استيفاءً لحقه فعندما يقوم الحائز بدفع الدين فانه بهذه الوسيلة يحتفظ بملكية العقار المرهون بمنع التنفيذ عليه وهذا ما نصت عليه صراحة المادة (1\1364) من القانون المدني الاردني بانه: (ينقضي الرهن بانقضاء الالتزام الموثق به)، اما في حالة اقتصار وفاء الحائز على بعض الديون فان هذا لا يقف عقبة دون قيام الدائنين المرتهنين بتتبع المرهون واتخاذ اجراءات التنفيذ على العقار لاستيفاء ما تبقى من حقوقهم على هذا العقار المرهون⁽²⁾.

ويحق للحائز الرجوع على المدين بما اداه من دين بدعوى شخصية تقوم على اساس الكسب دون سبب حيث ان اثناء المدين الراهن يتحقق ان دينه قد انقضى من غير ماله واقتدار الحائز يتحقق انه اوفى بماله دين غيره ، وللحائز الرجوع على المدين الراهن بدعوى الحلول محل الدائن المرتهن القابض فيما له من حقوق وتأمينات في حالة قيامه بوفاء الدين ، فقد قضت محكمة التمييز الاردنية في قرار لها بأن: (حائز العقار المرهون ملزم بالدين عن المدين، وينبغي على وفاءه بالدين المضمون أو بجزء منه للدائن المرتهن، حلولة محل هذا الدائن في كافة حقوقه بمقدار ما اداه، ويشمل الحلول الرهن الوارد على عقار الحائز ذاته، و يترتب على الحلول انتقال حق الدائن إلى الموفي فيكون له أن يرجع على المدين بهذا الحق بمقدار ما اوفاه)⁽³⁾.

المطلب الثاني: تطهير العقار المرهون

يمكن تعريف تطهير العقار: "بأنه تخلص العقار من الرهون وحقوق الامتياز المسجلة قبل تاريخ تسجيل انتقال ملكية العقار أو فراغ حق التصرف في الأراضى الأميرية إلى الحائز، فهو

- (1) الدليمي، علاء شوكت. (2015)، المركز القانوني لحائز العقار في الرهن التأميني، دراسة مقارنة في القانونين الاردني والعراقي، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشرق الاوسط، الاردن، ص 93.
- (2) الدليمي، علاء شوكت. (2015)، المركز القانوني لحائز العقار في الرهن التأميني، مرجع سابق ص 97.
- (3) قرار تمييز حقوق اردني. رقم 1081\1994، بتاريخ 16\11\1994، منشورات عدالة www.adalleh.com

إذن رخصة قانونية منحها القانون للحائز إذا ما عرضه على الدائنين المذكورين وأدى لهم قيمة العقار⁽¹⁾.

ويقصد به أيضاً: "تخليص العقار من الرهن المقيدة التي تنقله بقيام الحائز بدفع قيمته وقبول الدائنين المرتهين لها"⁽²⁾.

إذن هي وسيلة قانونية منحها المشرع الاردني لحائز العقار المرهون⁽³⁾ ويستطيع الحائز بمقتضاها ان يعرض على الدائنين المرتهين دفع مبلغاً مساوياً للقيمة الحقيقية للعقار المرهون⁽⁴⁾، اي ان العرض الذي يقدمه الحائز ليس وفاءً لديون الدائنين ولكنه القيمة الحقيقية للعقار ولو لم تكن كافية لوفاء جميع الديون، وبالتالي على الحائز ان يكون معقولاً في عرضه اذا اراد الاستفادة فعلاً من رخصة التطهير لأنه اذا كان عرض الحائز لا يطابق القيمة الحقيقية للعقار فانه يحق لأي واحد من الدائنين ان يرفض عرض الحائز ويطلب بيع العقار بالمزاد العلني فمن مصلحة الحائز ان يكون متدبراً في عرضه فلا يعرض قيمة أقل من القيمة الحقيقية للعقار لان الهدف الاساسي من وسيلة التطهير هو تفادي التنفيذ على العقار عن طريق بيعه بالمزاد العلني. فاذا قبل هؤلاء الدائنين العرض دفع لهم الحائز هذه القيمة حسب ترتيب استحقاقهم ويترتب على ذلك تخليص العقار من جميع الرهن المتعلق به، اما في حالة رفض جميع الدائنين او بعضهم هذا العرض يحق للدائنين المرتهين التنفيذ على العقار بنزع ملكيته بطلب بيع العقار المرهون بالمزاد العلني سواء برسو المزاد على الحائز ام على غيره وفي كلتا الحالتين يظهر العقار مما عليه من حقوق.

وعليه فالتطهير يحقق مصلحة للحائز بما يترتب عليه احتفاظه بملكية العقار المرهون خالياً من الرهن دون أن يدفع مبلغاً أكبر من القيمة الحقيقية للعقار، كما أنه يحقق مصلحة الراهن أن يجد مشترياً لعقار مثقل بالرهن، من دون اتباع إجراءات طويلة ومعقدة بما يشتمل عليه من نفقات ومصروفات يتحملها، كما أنه يحقق مصلحة الدائنين المرتهين عندما يحصلون على قيمة العقار دون حاجة إلى اتخاذ إجراءات البيع الجبري⁽⁵⁾، اما بالنسبة للوقت الذي يجوز فيه تطهير العقار المرهون نجد في نص المادة (1356) من القانون المدني

(1) صلاح الدين الناهي. الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية، مطبعة بغداد، دار المعرفة، ط1، 1953، ص 68. محمد ابراهيم ابو الهيجاء، علاء شوكت الدليمي، الوسائل القانونية الممنوحة لحائز العقار في مواجهة الدائن المرتهن (دراسة مقارنة في القانونين الأردني والعراقي)، مجلة "دراسات" الشريعة والقانون، الجامعة الاردنية، 2016، ص 1461.

(2) ابراهيم الدسوقي أبو الليل. (1998)، الحقوق العينية التبعية، التأمينات العينية- الرهن الرسمي والرهن الحيازي وحقوق الامتياز، (د.ن)، ط2، ص 188.

(3) اقر المشرع الاردني حق تطهير العقار في نص المادة 1356 من القانون المدني الاردني التي تنص على ما يلي: (لحائز العقار المرهون رهناً تأمينياً حق تطهير العقار الذي آل إليه من كل حق عيني ترتب عليه توثيقاً لدين مسجل بأداء المدين حتى تاريخ إجراء بيعه أو في المواعيد التي حددها قانون الإجراء أو القوانين الخاصة).

(4) صلاح الدين الناهي. الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية، مرجع سابق، ص 68.

(5) تناغو، سمير عبد السيد. (1980)، التأمينات الشخصية والعينية، مرجع سابق ص 160.

الأردني ان حق الحائز بتطهير العقار يبقى الى ما قبل اتمام معاملة تسجيل العقار باسم من رسا عليه المزداد وهذا يعكس مدى الحماية التي منحها المشرع الأردني للحائز في ان الحائز يستطيع تطهير العقار بمجرد اكتسابه صفة الحائز و دون ان ينتظر حلول اجل الدين، فهو يحتفظ بالقدرة على تطهير العقار المرهون حتى بعد شروع الدائن بالتنفيذ وتقدمه بإجراءاتها.

اما بالنسبة الى الإجراءات التي يجب على الحائز اتباعها من اجل تطهير العقار المرهون فلم يتطرق المشرع الأردني الى تنظيمها وذلك خلافاً للمشرع المصري الذي نص صراحة في نص المادة (1065) من القانون المدني المصري بانه تبدأ إجراءات تطهير العقار بعرض يتقدم اليه الحائز الى الدائنين المرتهنين، ويتم بطريق الاعلان ويتناول هذ الاعلان عدة بيانات تتعلق بالحائز نفسه وبالداينين المرتهنين وقيمة ديونهم ومرتبة كل منها، والعقار المرهون وكيفية انتقاله الى الحائز، والتمن الذي يتقدم به الحائز للداينين مقابل تطهير العقار⁽¹⁾.

والجدير بالذكر ان حق تطهير العقار يتفق مع حق اداء الدين فكلاهما يحول دون التنفيذ على العقار المرهون و لكل حق من هذه الحقوق مزايا من وجهة نظر الحائز، وهذه المزايا هي كالاتي:

1. اداء الدين يحتفظ من خلاله الحائز بالعقار، أما التطهير فإنه يؤدي إلى بيع العقار المرهون بالمزاد العلني، وقد يرسو هذا المزداد على غير الحائز.
2. اداء الدين يثبت للمرتهن رهناً تأمينياً أو حيازياً أما التطهير فيختص به الدائن المرتهن رهناً تأمينياً.
3. اداء الدين لا يؤدي إلى تطهير المرهون إلا بتسديد جميع ديون الدائنين حيث أن التطهير يؤدي إلى تطهير المرهون مما يثقله حتى ولو لم تكن القيمة المعروضة تكفي لسداد جميع الديون، والتطهير قد يكون أكثر مصلحة للحائز من ناحية أنه لا يحمله بأكثر من قيمة العقار المرهون الذي آل إليه مهما كان مقدار الديون التي من ضمنها هذا العقار⁽²⁾.

المطلب الثالث: التخلية والتخلي

تختلف تخلية الحائز للعقار المرهون التخلي، على اعتبار أن هذا الاخير هو تصرف إنفرادي يعمل على انهاء حقاً على شيء لكي نتخلص من التزام عيني يثقل الشيء، وغالباً ما يقترن هذا الإنهاء، بانتقال الحق الى شخص آخر، ففي حقوق الارتفاق يمكن لصاحب الحق إن يتخلى عن حقه فينقضي وتنقضي معه النفقات التي يلزم بدفعها بسبب هذا الحق، ولكن يجب على الدائن المرتهن أن لا يسيء استخدام مثل هذا الحق، مع الإشارة الى أنه اذا تخلص الدائن المرتهن من

(1) الوكيل، شمس الدين. (1959)، نظرية التأمينات في القانون المدني، ص 348.
 (2) مرقس، سليمان. (1995). التأمينات العينية التبعية، ج2، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ص 249.

التزاماته اصبح دائناً عادياً، والجدير بالذكر أن القانون المدني الاردني لم يتضمن نصاً بهذا الخصوص على عكس ما فعل المشرع السوري في القانون المدني⁽¹⁾.

في المقابل إن التخليّة هي الخيار الذي منحه المشرع للحائز لكي يتفادى مباشرة إجراءات التنفيذ تجاهه وجعل مثل هذه الاجراءات تباشر تجاه شخص آخر وهو الحارس أو الأمين الذي تعينه المحكمة⁽²⁾.

المبحث الثالث: النتائج المترتبة على تخليّة العقار المرهون

يترتب على تخليّة العقار بعض النتائج تتمثل في تعيين الحارس القضائي، ونزع الملكية والتي سنتناولها كالاتي:

المطلب الاول: تعيين الحارس القضائي

إذا تمت اجراءات التخليّة صحيحة فهي توقف التنفيذ على العقار المرهون في مواجهة الحائز وتبدأ بمواجهة الحارس القضائي الذي تعينه المحكمة في دائرة اختصاصها والذي يكون مسؤولاً عن ادارة العقار، لذلك فإن التخليّة لا يترتب عليها منع أو تعطيل حق التتبع الذي يباشره الدائن المرتهن فكل ما في الأمر أن اجراءات نزع الملكية لا يباشرها الدائن المرتهن في مواجهة الحائز، إنما في مواجهة الحارس الذي تعينه المحكمة⁽³⁾.

والجدير بالذكر انه عندما يستعمل الحائز حق التخليّة، فإنه لا يتخلى عن ملكية العقار ولا عن مركزه القانوني حيث يبقى العقار مملوكاً له و يبقى محتفظاً بمركزه القانوني إلى أن تتم اجراءات التخليّة، كما يترتب على التخليّة أن الاجراءات تتوقف في مواجهة الحائز، ولصاحب المصلحة في استمرار الاجراءات أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس تتخذ في مواجهته اجراءات البيع بالمزاد، وأن اجراءات البيع بالمزاد لا تختلف سواء اتخذت في مواجهة الحارس أم في مواجهة الحائز، وعلى هذا فإن التخليّة لا تحقق نفعاً كبيراً للحائز، سوى تجنب ظهور اسمه في اجراءات البيع بالمزاد، مما يؤدي إلى الحفاظ على سمعته المالية، و تجنبه كذلك مشقة إدارة العقار المرهون⁽⁴⁾.

- (1) سوار، محمد وحيد الدين. (1998). الحقوق العينية التبعية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ص 224، وأشار لذلك القانون المدني السوري في المادة (2/1066).
- (2) ابو غنيمه، عبد العزيز عبد القادر. (1972). الالتزام العيني بين الشريعة والقانون، رسالة دكتوراة، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، ص 425.
- (3) الدليمي، علاء شوكت. (2015)، المركز القانوني لحائز العقار في الرهن التأميني دراسة مقارنة في القانونين الاردني والعراقي، مرجع سابق، ص 113.
- (4) السنهوري، عبد الرازق أحمد. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 10، في التأمينات الشخصية والعينية مرجع سابق، ص 574.

المطلب الثاني: تحمل إجراءات نزع الملكية

وفي حال عدم قدرة الحائز التخلص من تتبع الدائنين المرتهنيين بأداء الدين أو تطهير العقار إذا رفض احد الدائنين العرض المقدم من الحائز وياشر حقه في التتبع بنزع ملكية المال المرهون عن طريق بيع العقار بالمزاد العلني، فقد منح المشرع الاردني للحائز فرصة اخرى يستطيع بمقتضاها ان يحتفظ بملكية العقار المرهون عن طريق حق الحائز في الاشتراك في المزايدة مع تحمله اجراءات نزع الملكية حيث إن إجراءات المزاد العلني ليس من شأنها أن تؤثر على المركز القانوني لحائز العقار المرهون قبل تسجيل قرار رسو المزاد، إذ يبقى مالكا للعقار المرهون حتى تسجيل قرار رسو المزاد.

ولكن ملكية الحائز في هذه الفترة تكون ملكية مقيدة، وسبب هذا التقييد يعود إلى تعلق حق الدائنين المرتهنيين بالعقار المرهون المملوك للحائز، اما في مرحلة طرح العقار المرهون للبيع بالمزاد العلني ورسو المزاد على المزاولد والمزاود هنا قد يكون الحائز نفسه، وقد يكون من الغير، وقد عالج المشرع الاردني هذا الموضوع في قانون التنفيذ الاردني في المواد من (70-113) حيث توجد عدة اجراءات لا بد من اتباعها في حال التنفيذ عن طريق دائرة التنفيذ المختصة، ثم اعداد العقار للبيع، ثم بيع العقار بالمزاد العلني واستيفاء الدائن المرتهن حقه المضمون بسند رهن من حصيلة البيع، لذا لا بد من بيان الآثار المترتبة على رسو المزاد على الحائز ورسوه على الغير كالتالي:

1. رسو المزاد على الحائز

نصت المادة (1358) من القانون المدني الأردني على أنه: "يجوز لحائز العقار المرهون رهناً تأمينياً أن يدخل في إجراءات بيع العقار بالمزاد، فإذا رسا المزاد عليه وأدى الثمن اعتبر مالكا للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي ويتحرر العقار من الحق المسجل". نلاحظ ان المشرع الاردني قد اجاز للحائز ان يشترك في المزايدة مع ان المرهون الذي يتم بيعه لا يزال في ملكه فهو يبقى مالكا بموجب سند ملكيته الاصيلي فاذا رست المزايدة على الحائز يتحرر العقار من جميع الرهون التأمينية والحيازية وحقوق الامتياز التي كانت تثقله عند انتقال الملكية إليه، إذا دفع الحائز الثمن الذي رست عليه المزايدة للدائنين بحسب ترتيب حقوقهم أو أودعه صندوق المحكمة ليتولى القضاء توزيعه.

2. رسو المزاد على غير الحائز (على الغير)

وفي هذه الحالة يلتزم الشخص الذي رسا عليه المزاد بدفع الثمن الذي رسا به المزاد عليه، وكذلك المصروفات التي أنفقها الحائز في سند ملكيته وفي تسجيل هذا السند وبما قام به من إعلانات وكذا المصروفات التي اقتضتها إجراءات التطهير و يترتب على رسو المزاد على غير الحائز انتقال ملكية العقار المرهون إلى الراسي عليه المزاد وتطهيره من

كافة الحقوق المقيدة عليه⁽¹⁾، وهذا ما نصت عليه المادة رقم المادة (1359) من القانون المدني الاردني وفي جميع الاحوال تترتب اثار البيع بالمزاد العلني على اساس فكرة رئيسية واحدة وهي ان الحائز يبقى مالكا للعقار المرهون الي تاريخ رسو المزاد، وحكم المزاد ناقل للملكية من الحائز الي من رسا عليه المزاد اذا كان شخصاً اخر غير الحائز نفسه فلا يزول سند الملكية الحائز باثر رجعي بل تنتقل منه الي شخص اخر⁽²⁾.

3. حق الحائز في الرجوع على المالك السابق او المدين

في حال تعرض الحائز لخسارة بسبب مباشرة حق التتبع في مواجهته فيحق للحائز الرجوع على المالك السابق أو على المدين كما يلي :

أ. رجوع الحائز على المالك السابق: يقصد بالمالك السابق الشخص الذي تلقى منه الحائز ملكية المرهون كالبائع والواهب، والدعوى التي يرجع بموجبها الحائز على المالك السابق هي دعوى ضمان الاستحقاق، وإذا كان المالك السابق بائعاً طبقت أحكام المادة (505)⁽³⁾ مدني أردني المتعلقة بضمان استحقاق المبيع، اما اذا كان واهباً فتطبق أحكام المادة (568)⁽⁴⁾ مدني أردني المتعلقة بضمان استحقاق الموهوب والتي بموجبها لا يكون الواهب ضامناً إلا إذا تعمد إخفاء سبب الاستحقاق، ولكن إذا كانت الهبة بعوض فلا يضمن الاستحقاق إلا بقدر ما أداه الموهوب له (الحائز) من عوض.

ب. رجوع الحائز على المدين: للحائز أيضاً أن يرجع على المدين بدعوى الإثراء بلا سبب بما دفعه زيادة عما في ذمته بمقتضى سند ملكيته ويحل محل الدائنين الذين وفاهم حقوقهم وبوجه خاص يحل محلهم فيما له من تأمينات قدمها المدين دون التأمينات التي قدمها شخص آخر غير المدين اي (الكفيل) والعلة في حرمان الحائز من الرجوع على الكفيل على الرغم من حلوله محل الدائنين انه لو بقي المرهون بيد المدين ولم ينتقل الي الحائز فليس للمدين ان يرجع على الكفيل في حالة التنفيذ عليه لذا فلا يصح ان يسوء مركز الكفيل بمجرد قيام المدين بالتصرف في المرهون للحائز⁽⁵⁾.

(1) السنهوري، عبد الرزاق أحمد. (1999)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مرجع سابق ص 595.

(2) تناغو، سمير عبد السيد. (1980)، التأمينات الشخصية والعينية، ص 189.

(3) لقد نصت المادة 505- على انه: 1- اذا قضي باستحقاق المبيع كان للمستحق الرجوع على البائع بالثمن اذا أجاز البيع ويخلص المبيع للمشتري. 2- فاذا لم يجز المستحق البيع انفسخ العقد وللمشتري ان يرجع على البائع بالثمن. 3- ويضمن البائع للمشتري ما حدثه في المبيع من تحسين نافع مقدرا بقيمته يوم التسليم للمستحق. 4- ويضمن البائع ايضا للمشتري الاضرار التي نشأت باستحقاق المبيع.

(4) لقد نصت المادة 568- لا يضمن الواهب استحقاق الموهوب في يد الموهوب له اذا كانت الهبة بغير عوض ولكنه يكون مسؤولاً عن كل ضرر يلحق بالموهوب له من جراء هذا الاستحقاق اذا تعمد إخفاء سبب الاستحقاق اما اذا كانت الهبة بعوض فانه لا يضمن الاستحقاقا بقدر ما اداه الموهوب له من عوض ما لم يتفق على غير ذلك.

(5) العبيدي، علي هادي، 2017، الحقوق العينية، الحقوق العينية الاصلية، الحقوق العينية التبعية، حق الملكية، الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، ط 13، دار الثقافة، عمان، الاردن، ص 293.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن تخلية العقار المرهون تختلف في هدفها عن وفاء الدين وتطهير العقار، إذ إن الوسيطتين الأخيرتين تمنع الدائن المرتهن من مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار المرهون بصورة كاملة، أما بالنسبة إلى التخلية، فإن هدفها يكمن في منع إجراءات التنفيذ في مواجهة الحائز، وعلى ذلك فهي لا تمنع حق التتبع ولا تعطله، ولكن بمقتضاها لا يجري التنفيذ في مواجهة الحائز، وإنما يجري في مواجهة الحارس أو الأمين الذي تعينه المحكمة.

الخاتمة

وبعد أن إنتهينا من هذا البحث الموسوم بـ "نحو تنظيم قانوني لتخلية العقار المرهون" في القانون الاردني فقد توصلت الى النتائج والتوصيات التالية:

النتائج

1. تعد تخلية العقار المرهون من الوسائل القانونية التي يمكن أن يلجأ إليها الحائز في بعض القوانين، تجاه الدائن المرتهن في حال باشر الدائن المرتهن حق التتبع.
2. ان المشرع الاردني لم يورد تعريفا لمفهوم التخلية في نصوصه القانونية.
3. لم يتضمن القانون المدني الاردني نصاً يجيز من خلاله للحائز والكفيل العيني ممارسة تخلية العقار خلافا للقوانين العربية الاخرى، التي نصت على ذلك صراحة كالمشرع المصري الذي نص صراحة في المادة (1\1060) من القانون المدني.
4. من يملك الحق في التخلية هو، حائز العقار المرهون باعتباره مالكا للعقار المرهون دون ان يكون مسؤولاً مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن كالمدين الراهن او المدين المتضامن الذي يكون ملتزماً بأداء الدين بضمان جميع امواله.
5. لم يحدد المشرع الاردني الميعاد الذي تتم فيه التخلية او الوقت الذي يجوز فيه استعمال حق التخلية.
6. تتداخل تخلية العقار المرهون مع بعض الانظمة القانونية الاخرى كأداء الدين وتطهير العقار المرهون، والتخلية والتخلي.
7. لم ينظم المشرع الاردني اجراءات تخلية العقار المرهون خلافاً للقوانين الاخرى كالمشرع المصري.
8. إذا تم إعمال التخلية فهي توقف التنفيذ على العقار المرهون في مواجهة الحائز وتبدأ بمواجهة الحارس القضائي الذي تعينه المحكمة في دائرة اختصاصها.
9. اذا لم يتمكن الحائز التخلص من تتبع الدائنين المرتهنين بأداء الدين او تطهير العقار اذا رفض احد الدائنين العرض المقدم من الحائز وباشر حقه في التتبع بنزع ملكية المال المرهون عن طريق بيع العقار بالمزاد العلني، فقد منح المشرع الاردني للحائز فرصة اخرى يستطيع

بمقتضاها ان يحتفظ بملكية العقار المرهون عن طريق حق الحائز في الاشتراك في المزايدة مع تحمله اجراءات نزع الملكية.

التوصيات

1. دعوة للمشرع الاردني للسير على نهج المشرع المصري الذي كان اكثر وضوحاً وصراحةً في نصوصه القانونية، من حيث التنظيم القانوني لإجراءات تخليّة العقار المرهون من حيث حقوق الحائز والتزاماته و الاجراءات الواجب اتباعها لتخليّة العقار المرهون بشكل صحيح.
2. بالرغم من ان المشرع الاردني نص على خيارات الحائز، وهي وسائل قانونية منحها المشرع الاردني لتفادي تتبع العقار المرهون من قبل الدائن المرتهن وهي اداء الدين، وتطهير العقار المرهون، الا انه لم يمنح حائز العقار المرهون والكفيل العيني الحق في تخليّة العقار المرهون، لذلك نتمنى على مشرعنا الاردني أن يعطي مثل هذا الحق.
3. ان يضيف المشرع الاردني فقرة الى نص المادة (1354) من القانون المدني الاردني تتضمن اجبار الحائز على الوفاء بالدين المترتب في ذمته في ميعاد استحقاق الدين على غرار نص المادة (1/201) من القانون المدني المصري.
4. ان يقوم المشرع الاردني بايجاد تنظيم قانوني لإجراءات تطهير العقار المرهون حيث لم يحدد المشرع الاردني الاجراءات الواجب اتباعها من قبل حائز العقار المرهون لممارسة حق تطهير العقار بخلاف المشرع المصري الذي نص على ذلك صراحة في نص المادة (1071).
5. ان يورد المشرع الاردني نصاً خاصاً بخصوص تخلي الدائن المرتهن عن حقه بالرهن كما فعل المشرع السوري في المادة (2/1066) من القانون المدني على أن تكون الصيغة كالتالي "للدائن المرتهن التخلص من هذه الالتزامات بتخليه عن حق الرهن"

المراجع باللغة العربية

- أبو الليل، إبراهيم الدسوقي. (1998). *الحقوق العينية التبعية، التأمينات العينية- الرهن الرسمي والرهن الحيازي وحقوق الإمتياز، (د.ن)، ط2.*
- ابو الهيجاء، محمد، شوكت، علاء. (2016). *الوسائل القانونية الممنوحة لحائز العقار في مواجهة الدائن المرتهن، دراسات علوم الشريعة والقانون. الجامعة الاردنية، المجلد(43)، ملحق(4).*
- ابو غنيمه، عبد العزيز عبد القادر. (1972). *الالتزام العيني بين الشريعة والقانون، رسالة دكتوراة، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر.*

- انوجال، بو علام. (2016). *خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون*، رسالة ماجستير، جامعة بجاية، الجزائر.
- الاخواني، حسام الدين، (1988)، *التأمينات العينية في القانون المدني المصري*، دار النهضة العربية، مصر.
- تناغو، سمير عبد السيد. (1980). *التأمينات الشخصية والعينية، الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز*، ط1، منشأة المعارف، الإسكندرية.
- الدليمي، علاء شوكت. (2015). *المركز القانوني لحائز العقار في الرهن التأميني دراسة مقارنة في القانونين الاردني والعراقي*، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الاوسط. كلية الحقوق، الاردن.
- سعد، نبيل إبراهيم. (2010). *التأمينات العينية والشخصية، منشورات الحلبي الحقوقية*.
- السنهوري، عبد الرازق أحمد. (1999). *الوسيط في شرح القانون المدني الجديد*، ج10، في التأمينات الشخصية والعينية، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت.
- سوار، محمد وحيد الدين. (1998). *الحقوق العينية التبعية*، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.
- العازمي، عبدالله مدعث. (2013). *الحجز التنفيذي على العقار، دراسة في القانون الكويتي*، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الاوسط. الاردن.
- عبدالباقي، عبد الفتاح. (2006). *أحكام القانون المدني المصري، التأمينات الشخصية والعينية*، مطبعة دار نشر الثقافة، مصر.
- عبدالعزيز، بداوي. (2015). *النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية*، رسالة دكتوراة، جامعة الجزائر، كلية الحقوق.
- العبيدي، علي هادي. (2017). *الحقوق العينية، الحقوق العينية الاصلية، الحقوق العينية التبعية، حق الملكية، الحقوق المتفرعة عن حق الملكية*. ط 13، دار الثقافة، عمان، الاردن.
- قشاشطة، السعيد. (2015). *الحجز التنفيذي على الاملاك العقارية*، رسالة ماجستير، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر .
- كيوان، اصالة. وابو العيال، ايمن. (2016). *المسؤولية العينية لحائز العقار في الرهن التأميني*، مجلة جامعة البعث، المجلد(38)، العدد(21)، ص 18.

- مرقس، سليمان. (1995). *التأمينات العينية التبعية*، ج 2، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت.
- الناهي، صلاح الدين. (1953). *الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية*، مطبعة بغداد، دار المعرفة، ط1.
- نايل، السيد عيد. (2009). *احكام الضمان العيني والشخصي*، الطبعة الاولى، دار اثراء للنشر، الاردن.
- الوكيل، شمس الدين. (1959). *نظرية التأمينات في القانون المدني*، ط2، منشأة المعارف، الإسكندرية.

References (Arabic & English)

- Abdelaziz, Beddawi. (2015). *The legal system for enforcement of the mortgaged property under the Civil and Administrative Procedures Law*. Ph.D. thesis, University of Algiers, Faculty of Law.
- Abdel-Baqi, Abdel-Fattah. (2006). *Provisions of the Egyptian civil law, personal and in-kind insurances*, Dar nasher Al taqafah press, Egypt.
- Abu Al-Hija, Muhammad. Shawkat, Alaa. (2016). *The legal means granted to the property owner in the face of the mortgagee*, *Studies of Sharia and Law Sciences*, University of Jordan, Volume (43), Supplement (4).
- Abu Al-Lail, Ibrahim Al-Desouki. (1998). *Dependency in-kind rights, in-kind insurances - official mortgage, possession mortgage and franchise rights*, (D.N), 2nd edition.
- Abu Ghanima, Abdel Aziz Abdel Qader. (1972). *The specific commitment between Sharia and law*, PhD thesis, Faculty of Law, Ain Shams University, Egypt.
- Al-Ahwany, Hossam El-Din. (1988). *Insurance in Kind in the Egyptian Civil Law*, Dar Al-Nahda Al-Arabiya, Egypt.

- Al-Azmi, Abdullah Mudath. (2013). *Executive seizure of real estate, a study in Kuwaiti law*, Master's thesis, Middle East University, Jordan.
- Al-Dulaimi, Alaa Shawkat. (2015). *The Legal Center of the Property Owner in the Insurance Mortgage, A Comparative Study in Jordanian and Iraqi Laws*, Master's Thesis, Middle East University, Faculty of Law, Jordan.
- Al-Nahi, Salah Al-Din. (1953). *Al-Wajeez in personal and in-kind insurances*, Baghdad Press, Dar Al-Maarifa, 1st Edition.
- Al-Obaidi, Ali Hadi. (2017). *Rights in kind, original rights in kind, sales rights in kind, property right*, rights subordinate to the property right, 13th edition, Dar Al thaqafah, Amman, Jordan.
- Al-Sanhoury, Abdel Razek Ahmed. (1999). *The mediator in explaining the new civil law*, part 10, in personal and in-kind insurances, 3rd edition, Al-Halabi Human Rights Publications, Beirut.
- Al-Wakeel, Shams Al-Din. (1959). *Insurance Theory in Civil Law*, 2nd Edition, Manshat Al-Maaref, Alexandria.
- Anujal, Boualaam. (2016). *The holder's options in the face of enforcement on the mortgaged property*, Master's thesis, Bejaia University, Algeria.
- Kashashtah, Al-Saeed. (2015). *Executive Seizure of Real Estate*, Master's Thesis, University of Martyr Hama Lakhdar, El-Wadi, Algeria.
- Kiwan, Asala. Abu Al-Ayal, Ayman. (2016). The real responsibility of the property holder in the insurance mortgage, *Al-Baath University Journal*, Volume (38), n(21), p. 18.
- Markus, Suleiman. (1995). *Dependent In-Kind Insurance*, 2, 3rd Edition, Al-Halabi Human Rights Publications, Beirut.

- Nayel, Mr.Eid. (2009). *The provisions of the in-kind and personal guarantee*, first edition, Ithraa Publishing House, Jordan.
- Saad, Nabil Ibrahim. (2010). *In-kind and personal insurances*, Al-Halabi Human Rights Publications.
- Siwar, Muhammad Waheed Al-Din. (1998). *Dependent Rights in Kind*, Dar Al-Thaqafah Library for Publishing and Distribution, Amman.
- Tanago, Samir Abdel-Sayed. (1980). *Personal and in-kind insurances, surety, official mortgage, jurisdiction, possession mortgage, franchise rights*. 1st edition, Manshat Al-Maaref, Alexandria.