الرهن   لا   يترتب   على   العقار   الا   من   الوقت   الذي   يصبح   في هذا   العقار   مملوكا   للراهن   (   ويقع   باطلا   ومن   المال   المستقبل )

 يجوز   ان   يترتب   الرهن    ضمانا   الدين   معلق   على    شرط   او دين مستقبل  او دين احتمالي  كما   يجوز   ان   يترتب   ضمانا  لاعتماد   مفتوح   او   فتح   حساب   جاز   على   ان   يتمدد   في   عقد   الرهن   مبلغ   الدين   المضمون او الحد   الأقصى   الذي   ينتهي   إليه   ، المادة   891   من ق م ج

 كل جزء   من العقارات   المرهونة   ضامن   لكل الدين   وكل   جزء   من   الدين   مضمون  بالعقار   او العقارات   المرهونة   كلها   ما لم    بنص القانون   او يقضي   بغير ذلك .

 لا   يفصل   الرهن    عن الدين   المضمون   بل يكون   تابعا    له   في   صحته   وفي   انقضائه   ما لم   بنص   القانون   على   غير   ذلك   893 من ق م ج .

 واذا كان   الراهن   غير   المدين   (   كان الراهن   غير   المدين )   كان الى جانب   تمسكه   بأوجه   الدفع   الخاصة   به   ان   يتمسك   بما   للمدين   التمسك   به   من أوجه   الدفع   المتعلقة   بالدين   ويبقى   له   هذا   الحق   واو   نزل   عنه   المدين

 رأينا أنه يجوز للشخص أن يرهن عقاراً يملكه ضماناً لدين عليه للغير كما يجوز له أن يرهن عقاراً مملوكاً لشخص آخر بمقتضي ماله من سلطة الولاية أو الوصاية عليه وفقاً لأحكام القانون. فإذا لم يكن الراهن مالكاً للعقار ولم تكن له ولاية أو وصاية علي مالكه رهنه وارداً فرهن ملك الغير هو الرهن الصادر من شخص لا يملك العقار المرهون وليست له ولاية التصرف فيه.
ب- ويختلف رهن ملك الغير عن رهن المال المستقبل إذ أن رهن ملك الغير هو رهن لعقار لا يملكه الراهن وإنما يرهنه عادة لاعتقاده أن المالك سيقر الرهن بسند موثق أو أن سيسعي حتي يصبح مملوكاً له وعند ذلك يستقر رهنه أما رهن المال المستقبل فهو رهن لعقار لا يملكه الراهن أيضاً ولكنه يرهنه مع ذلك لاعتقاده أنه سيملكه بطريق ما كطريق الميراث أو طريق الوصية وهو لا يرهن عقاراً معيناً بالذات كما يفعل في رهن ملك الغير وإنما يرهن ما عسي أن يملكه في المستقبل من عقار فيكون الرهن باطلاً بطلاناً مطلقاً لأنه يتعارض مع مبدأ تخصيص الرهن.
ج- أما عن حكم رهن ملك الغير فقد نصت المادة (1033/1مدني) علي أنه " إذا كان الراهن غير مالك للعقار المرهون فإن عقد الرهن يصبح صحيحاً إذا أقره المالك الحقيقي بورقة رسمية وإذا لم يصدر هذا الإقرار فإن حق الرهن لا يترتب علي العقار إلا من الوقت الذي يصبح فيه وإذا كان اعتبار رهن ملك الغير باطلاً بطلاناً نسبياً أو قابلاً للإبطال لمصلحة الدائن المرتهن قد لاقي قبولاً لدي جانب من الفقه إلا أنه كان عرضة للنقد من جانب فقهاء آخرين علي اعتبار أن العقد الباطل بطلاناً نسبياً ينتج كافة آثاره إلي أن يقضي بإبطاله كما يترتب علي إجازته ممن شرع الإبطال لمصلحته أن يزول حق التمسك به فيستمر في إنتاج هذه الآثار في حين أن عقد الرهن الذي يرد علي ملك الغير لا يترتب عليه قبل القضاء بإبطاله آثاره القانونية.

المقصود بمبدأ تخصيص الراهن وكيف يتم تعين العقار المرهون رهنا رسميا .
1- ورد النص علي هذا الشرط بالفقرة الثانية من المادة (1035) مدني والتي تقضي بأنه "يجب أن يكون العقار المرهون .. معيناً بالذات تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق وإلا وقع الرهن باطلاً".
ويقصد بمبدأ تخصيص الرهن أن يقع علي عقار أو عقارات معينة من حيث نوعها وموقعها من ناحية وأن يترتب لضمان دين محدد مقداره وسببه من ناحية أخري.
2- وحتي يتم تعيين العقار المرهون تعييناً كافياً يجب تحديده من ناحيتين:
الناحية الأولي: من حيث طبيعته فيذكر ما إذا كان مصنعاً أو منزلاً أو أرضاً وإذا كانت أرضاً فيذكر ما إذا كانت أرضاً زراعية أو أرض بناء أو غير ذلك كما تذكر حدود هذا العقار ومساحته وما يحمله من مميزات ويوضح ما إذا كان ملكاً تاماً أو حق رقبة أو حق انتفاع.
الناحية الثانية: من حيث موقعة فتذكر الجهة التي يقع بها العقار المرهون وما يحيط به من جيران وعقارات أخري.
3- وإذا لم يكن العقار المرهون معيناً في عقد الرهن أو في ورقة رسمية لاحقة تعييناً كافياً فإن للمحكمة أن تقضي ببطلان عقد الرهن لمخالفة ذلك لمبدأ تخصيص الرهن وهو مبدأ جوهري لا يقوم الرهن بدونه وتقرير البطلان أمر وجوبي للمحكمة ولا يخضع لسلطتها التقديرية وبديهي أنها لن تحكم ببطلان الرهن إلا إذا كان من غير الممكن تحديد العقار المرهون علي وجه الدقة

يشترط أيضاً أن يتم التأشير بالسند الذي تنازل بمقتضاه الدائن المرتهن عن حقه لشخص آخر في مكتب التوثيق علي هامش القيد الأصلي بعد قيد التنازل علي سند الدين الأصلي وهذا الإجراء لازم لنفاذ التنازل في حق الغير.
2- الأثر المترتب علي تنازل الدائن المرتهن عن حقه لشخص آخر:
إذا تم التنازل صحيحاً وفقاً للشروط السابقة فإنه يترتب عليه انتقال حق الدائن المرتهن المضمون بالرهن إلي المتنازل إليه ويتم انتقال الحق بمرتبته ذلك أن التنازل عن الحق المشمول بالرهن يتضمن في ذات الوقت التنازل عن مرتبة الرهن.

تكلم عن المقصود بحائز العقار المرهون الشروط اللازمة لاعتبار الشخص حائزاً للعقار المرهون ؟
للحائز في هذا الصدد معني خاص يختلف عن المعني المألوف لهذا الاصطلاح إذ يستعمل اصطلاح الحائز هنا للدلالة علي أن من بيده العقار المرهون أجنبي عن الدين وبذلك يمكن القول بأنه يعتبر حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر عليه قابل للرهن دون أن يكون مسئولاً مسئولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن. فكل من اكتسب ملكية العقار المثقل بحق عيني تبعي أو حقاً عينياً عليه بموجب سند تال في تسجيله علي قيد الرهن وسابق علي تسجل تنبيه نزع الملكية دون أن يكون مسئولاً مسئولية شخصية عن الدين المضمون يعتبر حائزاً ويجوز للدائن المرتهن أن ينفذ علي العقار المرهون تحت يده. ونتناول فيما يلي الشروط الواجب توافرها لاعتبار الشخص حائزاً الشرط الأول: انتقال ملكية العقار المرهون أو حق عيني عليه إلي الحائز:
فالحائز هو من تنتقل إليه ملكية العقار المرهون أو أي حق عيني آخر وارد علي هذا العقار شريطة أن يكون قابلاً للبيع بالمزاد العلني كحق انتفاع أو حق حكر (القرار) ولا عبرة بالسبب الذي تم بمقتضاه اكتساب الحائز لملكية العقار المرهون أو أي حق عيني آخر عليه فقد يتم ذلك أما إذا لم تنتقل إلي الشخص ملكية العقار المرهون أو حق عيني آخر عليه فلا يمكن اعتباره كما لا يعتبر حائزاً من يكسب علي العقار المرهون حقاً عينياً أصلياً لا يجوز بيعه بالمزاد العلني وإذا ما تعلق التصرف بعقارات بالتخصيص لم يكن بوسع الدائن المرتهن أن يتتبعها لأنها بهذا الشرط الثاني: انتقال الملكية أو الحق العيني إلي الحائز بعد شهر الرهن وقبل اتخاذ إجراءات لكي يعتبر الشخص حائزاً للعقار المرهون يلزم أن يكون انتقال الملكية أو أي حق من الحقوق العينية القابلة للبيع بالمزاد قد تم بعد شهر حق الرهن وقبل اتخاذ إجراءات نزع الملكية بمعني أن يسجل الحائز سنده بعد شهر الرهن أي قيده وقبل بدء إجراءات نزع الملكية ذلك أنه إذا سجل الحائز السند الناقل للملكية أو المنشئ للحق العيني قبل شهر حق الرهن بقيده لم يكن الرهن سارياً في مواجهته ولا يستطيع الدائن المرتهن أن يتتبع العقار المرهون تحت يد الحائز.
ويكون اشتراط هذا الأمر بداهة إذا كان انتقال ملكية العقار المرهون أو إنشاء حق عيني آخر لمصلحته قد تم علي أثر تصرف قانوني-كالبيع-حيث يلتزم التسجيل لنقل الملكية أما إذا انتقلت ملكية العقار إلي الحائز بالتقادم فلا يلزم التسجيل لاعتباره حائزاً.
الشرط الرابع: ألا يكون الحائز مسئولاً مسئولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن:
إذ يشترط عدم توافر صفة المديونية في الحائز ذلك أن للحائز من الحقوق ما يتنافي مع اعتباره مسئولاً مسئولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن في كافة أمواله إذ يخوله القانون الحق في تطهير العقار المرهون مما يحول دون التنفيذ عليه ولو بغير استيفاء الدائن المرتهن لكل حقه.
وإذا توافرت في الشخص صفة المديونية انتقلت عنه تلقائياً صفة الحائز رغم اكتسابه ملكية العقار المرهون أو حق عيني آخر قابل للبيع بالمزاد العلني وعلي ذلك لا يعتبر حائزاً للعقار المرهون المدين الأصلي إذا اكتسب ملكيته من الراهن كما لا يعتبر حائزاً للعقار المرهون المدين المتضامن أو الكفيل الشخصي أو الكفيل العيني لأن كل واحد من هؤلاء مسئول عن وفاء الاسبوع7

الشرط الخامس: ويضيف البعض شرطاً آخر مفادة ألا يترتب علي سند الحائز زوال سلطة التتبع كما لو نزعت ملكية العقار للمنفعة العامة إذ تنتقل الملكية مطهرة ولا يجوز للدائن المرتهن أن يتتبع العقار في يد الجهة الحكومية وإنما ينصب حقه علي التعويض المستحق ونفس الحكم يصدق إذا بيع العقار المرهون بيعاً جبرياً إذ تنتقل ملكيته إلي الراسي عليه المزاد مطهره

للحائز في سبيل التخلص من تتبع الدائن المرتهن للعقار في يده والتنفيذ عليه أن يتمسك في مواجهته بكل أوجه الاعتراض المتعلقة بالدين أو بالرهن كالدفع ببطلان الدين أو بانقضائه أو ببطلان الرهن أو بانقضائه أو بعدم سريانه في مواجهته. وهذه الدفوع نوعان: دفوع خاصة 1- فيستطيع الحائز أن يتخلص من تتبع الدائن إذا تمسك بعدم سريان الرهن في مواجهته كالدفع بأن إجراءات شهر الرهن لم تستكمل إلا بعد تسجيل التصرف الصادر إليه أو ببطلان هذه الإجراءات أو أن الرهن قد سقطت عنه مرتبته لعدم تحديد القيد.
2- كما يستطيع الحائز أن يتمسك في مواجهة الدائن المرتهن بالدفوع الخاصة بالمدين وهي الدفوع المستندة من العلاقة الأصلية بين المدين والدائن المرتهن وهذه الدفوع قد تتعلق بالرهن إذا أخفقت الدفوع السابقة في منع الدائن المرتهن من مباشرة حق التتبع كان للحائز الحق في أن يختار احدي الوسائل القانونية لاتخاذ موقف في مواجهة الدائن المرتهن.
- فإذا كان الحائز راغباً في الاحتفاظ بملكية العقار المرهون كان له إما أن يقوم بقضاء الديون المستحقة للدائنين أصحاب الحقوق العينية علي العقار أو أن يطهر العقار من الديون المقيدة عليه.