

عز الدين عبدالله

# حماية خاصة بالدائنين المرهقين في القانون المدني المصري

( دراسة للقانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٣٣ )

رسالة دكتوراه مقدمة لكلية الحقوق بجامعة فؤاد الاول

الاستاذ وديع فرج  
الاستاذ عبد المعطى خيال  
الاستاذ حشمت ابوسنتيت

مطبعة بول باريه

١٩٤٢



الى ذكرى ابي وشقيقى



## تمهيد

لا ينكر أحد قيمة الرهن الرسمي كاداة للائتمان العقارى فى البلاد الزراعية حيث يحتاج المالكون الى المال لأصلاح أراضيهم واستغلالها . وقد تجلت أهميته فى مصر بشكل خاص فى خلال الربع الأخير من القرن الماضى وما انصرم من القرن العشرين .

ولما كانت الأرقام أدق بياناً فإنه يكفى أن نذكر لأيضاح الدور الذى خص الرهن الرسمي فى حياة مصر الاقتصادية فى هذه الفترة أن قد بلغت جملة القروض المضمونة برهن رسمي والتي باشرها بيت واحد من بيوت الائتمان العقارى فى ٦٠ عاماً أكثر من اثنين ومائة مليون من الجنيهات ، وظفت فى ٢٤,١٣٣ قرصاً<sup>(١)</sup> . وبلغ ما أقرضه هذا البيت فى سنة واحدة<sup>(٢)</sup> ٤,٧٦٢,٤٨٦ جنيهاً ، وظفت فى ١,٠٠٧ قروض . وبلغ عدد القروض الجارية حتى ٣١ أكتوبر من تلك السنة ٧,٥٧٨ قرصاً ، قيمتها ٣٣,٤٥٨,١٧٥ جنيهاً ورصيدا ٢٧,٠٢٣,٠٦١

---

(١) نقصد البنك العقارى المصرى ، وهو شركة مساهمة مصرية رأس مالها فرنسى أنشئت سنة ١٨٨٠ . وقد بلغت جملة القروض التى باشرها منذ هذا التاريخ لغاية ٣١ أكتوبر سنة ١٩٣٩ — ١٠٢,٦٩٤,٥٤٣ جنيهاً — من تقرير مجلس إدارة البنك لجمعية العمومية التى انعقدت فى ١٦ يناير سنة ١٩٤٠ عن أعمال البنك سنة ١٩٣٩

(٢) وهى سنة ١٩١٢ وبها بلغت أعمال البنك أوسع مداها ( راجع تقرير مجلس إدارة البنك عن أعماله سنة ١٩١٢ المقدم لجمعية العمومية التى انعقدت فى ١٧ فبراير سنة ١٩١٣ ) .

( ب )

جنيهاً ، ومساحة ضمانها ٧٨٠,٤٢٤ فداناً أى نحو خمس الأراضى<sup>(١)</sup> المزروعة في ذلك التاريخ . ولا يزال لهذه المؤسسة ٤,٢٤٨ قرصاً ، يبلغ رصيدها ١٣,١٥٥,٨٨٥ جنيهاً ، ومساحة ضمانها ٤٠٥,٥١٦ فداناً<sup>(٢)</sup>

وإذا أضفنا الى هذا عشرات الملايين التى اقرضتها ثلاثة بيوت أخرى تخصصت للائتمان العقارى ،<sup>(٣)</sup> أدركنا أن المشرع لم يكن مسرفاً في تقدير حاجة مصر للنقود في أواخر القرن الماضى لانعاش اقتصادها القومى ، وقد أصابه الاضطراب والوهن ، وهما اضطراب ووهن يرجعان الى الفقر الى النقود ، وموردها الأجانب ، وطريقها الاقتراض ، وضمانها الرهن . فكان على المشرع اذاً أن يشجع الأجانب على استثمار رؤوس أموالهم في القروض العقارية ، وأن يطمئنه على حقوقهم . ولكن أىكفى تطميناً لهم أن يشتمل القانون المدنى على تلك الضمانات العامة للدائنين ، وهذه الضمانات الخاصة بالدائنين المرتهنين التى تتضمنها التشريعات الحديثة . أىكفى أن يكون للدائن المرتهن ضمان عام

---

(١) منها ٧٣١,٢٨٣ فداناً أرضاً زراعية و ٤٩١٤٠ أرضاً وأبنية معا .

(٢) وذلك لغاية ٣١ أكتوبر سنة ١٩٣٩ ( راجع تقرير مجلس ادارة البنك عن اعماله سنة ١٩٣٩ ) .

(٣) وهى (١) بنك الاراضى المصرى ، شركة مساهمة مصرية رأس مالها فرنسى تأسست سنة ١٨٨٦ (٢) شركة الرهن العقارى وهى شركة مصرية رأس مالها انجليزى تأسست سنة ١٩٠٢ (٣) البنك الزراعى المصرى شركة مساهمة مصرية رأس مالها انجليزى تأسست ١٩٠٢ . وقد صفى هذا البنك اعماله سنة ١٩٣٢ وباع ما لديه من قروض الى البنك العقارى الزراعى المصرى كذلك اشترى هذا البنك الأخير قروض شركة الرهن العقارى سنة ١٩٣٥ — هذا غير ما قام به الافراد وبعض الهيئات الأخرى من الاقتراض برهن رسمى .

على كافة أموال مدينه باعتباره دائئاً ، وضمان خاص على عقاره باعتباره مرتهاً ، وأن يكون مؤدى هذا الضمان الخاص حمايته عما يباشره الراهن من أعمال التصرف بتمكينه من تتبع العين فى يد من توول اليه بحق التتبع ، وحمايته من مزاحمة غيره من الدائنين بتفضيله عليهم بحق الأولويه ؟

الواقع أن أوجه حماية الدائن المرتهن تتعدد بحسب تعدد المخاطر التى تعرض له . فهناك أضرار من ناحية الراهن وهى التصرف فى العقار المرهون ، أو مباشرة عمل من أعمال الإدارة عليه ، أو اجراء فعل ماذى يعدم العقار أو ينقص قيمته . وثانياً . خطر من ناحية سائر الدائنين وهو مزاحمتهم اياه . ولكن هناك قبل كل هذا أمراً أكثر أهمية وحساسية ، هو ملكية العقار المرهون . ذلك لان الرهن الرسمى انما يرتكز على حق الملكية<sup>(١)</sup> ، فكل ما يؤثر فى هذا الحق يؤثر فى الرهن . فلو تبين ان الراهن غير مالك للعقار المرهون اصلاً ، أو أنه كان مالكا اياه بعقد قابل للانحلال بالبطلان أو بالفسخ ، أو قابل للرجوع فيه لكان لكل هذا اثره فى الرهن .

شغل هذا الامر المشرع عند وضع المجموعة المدنية المختلطة فضمنها جملة نصوص لحماية الدائنين المرتهنين مما يؤثر فى ملكية العقار المرهون . ولكنه اغفلها عند وضع المجموعة المدنية الاهلية ، ثم اضافها اليها بالقانون رقم ٧٩

---

(١) الواقع ان كل حق عيى يجوز بيعه بالمزاد يجوز رهنه رهنأ رسميا فليس هذا قاصراً على الملكية ، وإنما قلنا الملكية أخذاً بالغالب وتوخياً للايجاز فى العبارة — كما أننا نطلق تعبير « الرهن الرسمى » على الرهن العقارى الذى لا تنتقل فيه الحيازة للدائن ، وذلك لأن الرسمية هى المميز الأول لذلك النوع من الرهن ، ولا نقنع بتعبير المشرع عنه « بالرهن العقارى » إذ تلتبس هذه التسمية مع الرهن الحيازى العقارى . وقد استعمل التعبير الذى اخترناه فى مشروع تنقيح القانون المدنى

لسنة ١٩٣٣ « ليسد النقص في القانون المدنى الاهلى — هذا النقص الذى كان سبباً على الدوام فى اضطراب المعاملات وتضارب احكام المحاكم (١) » .  
 هذه النصوص هى موضوع دراستنا . ونحن نمهد لهذه الدراسة بمقدمة نبسط فيها عيوب النظام العقارى وما يستطيع الدائن المرتهن الكشف عنه وما يخفى عليه من أسباب زوال الملكية . ثم نبحت بعد ذلك عن الطبيعة القانونية والأساس القانونى لهذه النصوص ، ويكون هذا هو موضوع القسم الأول من الرسالة .

وتتكلم فى مدى الحماية التى توفرها احكام هذه النصوص للدائن المرتهن . ويكون هذا هو موضوع القسم الثانى .  
 واخيراً نبحت فى الآثار التى تترتب على تطبيق هذه النصوص ، ويكون هذا هو موضوع القسم الثالث .

ونختتم الدراسة باجمال ما رسمه القضاء من حدود لاحكام هذه النصوص وبيان كيف أنه راعى فى تطبيقها منتهى الدقة والتحرز ، ثم بيان قيمة هذه النصوص كوسيلة لحماية الدائنين المرتهنين وانها وإن بدت فى أول الأمر ، غداة وضع المجموعة المدنية المختلطة ، كصورة من صور محاباة الأجانب ؛ الا أنها انقلبت فى النهاية جزءاً من صميم نظامنا القانونى يحس الكل لزومه . ونشير أخيراً إلى وجوب تلبس العلاج فى نقطة البدء ، الا وهى النظام العقارى .

هذا ولم يفتنا وقد خرج مشروع تنقيح القانون المدنى إلى حيز الوجود — قانون المستقبل — ان ندرس من احكامه ما تعلق بحماية الدائنين المرتهنين ، فيكون فى عملنا وصل الحاضر بالمستقبل .

---

(١) من تقرير لجنة الحفائية بمجلس النواب عن مشروع القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٣٣ .



## مقدمة

- ١- تمهيد .
- ٢- عيوب النظام العقارى .
- ٣- العيب فى أساسه .
- ٤- أثر العادات المحلية .
- ٥- النقص بقانون التسجيل .
- ٦- حكم القواعد العامة .
- ٧- حماية الدائنين المرتبهين كما صاغها المشرع المصرى .

١- من خصائص الرهن الرسمى أنه حق عيني عقارى ، فهو ينصب على عقار ، ومن شروط انعقاده أن يكون العقار مملوكا للراهن ، فقد رتبوا على تخلف هذا الشرط بطلان الرهن بطلاناً مطلقاً <sup>(١)</sup> .

(١) بلانيول وريير وبكيه فقرة ٤٢١ جزء ١٢ - كامل مرسى بك فى التأمينات فقرة ٢٦٥ - وقد فضت محكمة الاستئناف المختلطة مرة بأن رهن ملك الغير باطل بطلاناً نسبياً قياساً على بيع ملك الغير ( ١٢ مايو سنة ١٨٨٧ تعليقات بريللى بك على المادة ٣٣٣ مدني مختلط . نبذة ١ ) . ولكن القائلين بالبطلان المطلق يتمسكون بنص المادة ٦٨٧/٥٦٣ مدني التي تقضى ببطلان رهن العقارات التي تؤول للراهن فى المستقبل ( كامل مرسى بك المرجع السابق ) . والواقع ان قياس رهن ملك الغير على بيع ملك الغير غير سليم . أولاً - لأن بطلان بيع ملك الغير هو بطلان نسبى من نوع خاص أى على خلاف القواعد العامة ، ومصدره النص الصريح ( م ٢٦٤/٣٣٣ مدني ) فلا يصح القياس عليه . وثانياً - لأن صفة المالك لدى البائع تقرب من أن تكون شرطاً فى اهليته ، ولذلك يدرس الشراح هذا الشرط عند ما يتكلمون فى أهلية البائع ( نجيب الهلالى بك فى البيع فقرة ١٩٤ ودى هيلتس جزء ٤ بند ٥ تحت كلمة بيع ) . وأما صفة المالك لدى الراهن فهى ليست بمجرد شرط فى اهليته بل شرط لا مكان تحقق الرهن ( بلانيول وريير وبكيه المرجع السابق فقرة ٤٢٠ ) - وقد نص فى المادة ١٤٤ من مشروع تنقيح القانون المدني على أن رهن ملك الغير يصبح صحيحاً اذا اقره المالك الحقيقى . وعليه فالبطلان فيه نسبى .

ولما كان الرهن يستند على حق الملكية ، كان استقراره مقرونا باستقرار هذا الحق ، بحيث أن كل ما يزعزعه يكون له أثره في الرهن . وحين ينهض مالك العقار يطلب عقاره خاليا من الرهن يبدو تعارض المصالح وتناقض الموازنة بينها ، ويبدو تعارض المبادئ القانونية ويصعب التوفيق بينها . فأمامنا من جانب مصلحة المالك الحقيقي للعقار ، وهي تندمج في فكرة اسمى من المصلحة الفردية ، وهي فكرة احترام حق الملكية باعتبارها من الاصول التي يقوم عليها القانون المدني . وأمامنا من الجانب الآخر مصلحة الدائن المرتهن ، وهي بدورها تندمج في فكرة اسمى من المصلحة الفردية ، وهي فكرة توطيد الائتمان العقاري بتركيز الثقة في نفوس الدائنين ، وهذا لازم لتيسير تبادل الأموال ومرونة المعاملات ، وهو من الاصول التي يقوم عليها نظام اقتصادى متين .

كذلك المبادئ القانونية ، منها ما يبسط الأمر في وضع منطقي واضح وهو : لا يجوز للشخص أن يرتب لغيره من الحقوق أكثر مما له إذ فقد الشيء لا يعطيه ، وإذا زال حق الناقل زال حق المتلقى ، فغير المالك لا يملك . وهذه نتائج يسلم بها التقدير المجرد والمنطق الاولى . وهي أكثر من أن تكون نتائج منطقية فحسب ، بل هي أيضاً نتائج قانونية .

من المبادئ القانونية ما يسلم بكل هذا ، ومنها ما يرمى الوجه الآخر من الموضوع فيقضى بضرورة حماية حسن النية . ذلك لأن حسن النية يتخذ من العدالة أساساً ، ومقتضاه الاعتقاد خطأ بمطابقة القانون ، ومقتضى حمايته أن ترتب على هذا الاعتقاد أثراً قانونياً لحماية صاحبه من التطبيق الاصم لاحكام القانون (١) ، فهو يوصف بحق بأنه مبدأ قانوني وبأنه من العوامل الجوهرية في ميدان الحياة الاقتصادية .

---

(١) من مقدمة كاييتان لكتاب « مبدأ حسن النية » ، لمؤلفه جورف

## فهرس

ص

تمهيد

مقدمه :

١

١

١

٤

٤

٨

١٠

١٥

١٦

١ — تمهيد .

٢ — عيوب النظام العقارى .

٣ — العيب فى اساسه .

٤ — اثر العادات المحلية .

٥ — النقص بقانون التسجيل .

٦ — حكم القواعد العامة .

٧ — حماية الدائنين المرتهنين كما صاغها المشرع المصرى .

القسم الاول :

٢٠ . الطبيعة القانونية والاساس القانونى لحماية الدائنين المرتهنين .

الباب الاول :

٢٢ . الطبيعة القانونية لاحكام النصوص الخاصة بحماية الدائنين المرتهنين .

٢٢

٨ — تمهيد

٩ — قاعدة لا يجوز للشخص أن ينقل لغيره من الحقوق اكثر مما

٢٣

له . منشأ القاعدة فى القانون الرومانى .

١٠ — قاعدة زوال حق الناقل يترتب عليه زوال حق المتلقى .

٢٤

منشأ القاعدة فى القانون الفرنسى القديم .

٢٥

١١ — تطبيق القاعدتين فى القانون المدنى الفرنسى .

٢٦

١٢ — تطبيق القاعدتين فى القانون المدنى المصرى .

ص

- ١٣ — حكم هاتين القاعدتين يكون القاعدة العامة والخروج عليه هو الاستثناء .  
٢٨  
١٤ — حماية الدائنين المرتهنين كما صاغها المشرع المصري تقتضى الخروج على القواعد العامة .  
٣٣

#### الباب الثانى :

- ٣٧ — الاساس القانوني لاحكام النصوص الخاصة بحماية الدائنين المرتهنين .  
٣٩ — قاعدة الخطأ الشائع يولد الحق لا تصلح أساساً لهذه النصوص .  
٤٨ — مبدأ حسن النية هو الاساس القانوني لهذه النصوص .

#### القسم الثانى :

- ٥٣ — مدى حماية الدائنين المرتهنين .

#### الباب الاول :

- عدم تأثر الرهن بانحلال عقد ملكية الراهن ، او الخروج على قاعدة زوال حق الناقل يترتب عليه زوال حق المتلقى .  
٥٥

#### الفصل الاول :

- ٥٧ — عدم تأثر الرهن ببطان عقد ملكية الراهن .  
٥٧ — ١٩ — النصوص القانونية .  
٥٨ — ٢٠ — موضوع الفصل .  
٦٠ — ٢١ — تقسيم الموضوع .

#### المبحث الاول : تأثر الرهن ببطان عقد ملكية الراهن بطلانا

- ٦١ — مطلقا .  
٦١ — ٢٢ — تمهيد .  
٦٢ — ٢٣ — عقد ملكية الراهن باطل لانعدام الاهلية .

ص

- ٢٤ — عقد ملكية الرهن باطل لعدم توفر الشكل  
اللازم قانوناً . ٦٤
- ٢٥ — عقد ملكية الرهن مزور . ٦٦
- ٢٦ — صياغة القاعدة في أنصراف اثر البطلان المطلق  
الى الرهن . ٧٠
- ٢٧ — رأى الفقيه : البطلان المطلق لعدم مشروعية  
السبب لا يؤثر في الرهن — نقده . ٧٣
- المبحث الثانى : عدم تأثر الرهن ببطلان عقد ملكية الرهن  
بطلانا نسبياً . ٧٦

#### الفرع الاول :

- ٢٨ — صياغة القاعدة . ٧٧
- ٢٩ — رأى الفقيه : بقاء الرهن رغم بطلان عقد  
ملكية الرهن بطلاناً نسبياً ، وذلك  
بتطبيق القواعد العامة . نقده . ٨١

#### الفرع الثانى :

- ٣٠ — شروط تطبيق القاعدة . ٩١
- ٣١ — الشرط الاول . يجب أن يكون سند ملكية  
الرهن عقداً ناقلاً للملكية ٩١
- ٣٢ — الشرط الثانى . يجب أن يكون الدائن  
المرتبه حسن النية . ٩٥
- ٣٢ — ١ — حسن النية في نظر القضاء . ٩٥
- ٣٢ — ب — وضع معيار لحسن النية . ٩٧
- ٣٣ — اثبات حسن النية . ٩٩

ص

المبحث الثالث : حكم الرهن اذا كان عقد ملكية الراهن

١٠٠ باطلا بنص القانون .

١٠٠ — ٣٤ — موضوع المبحث .

٣٥ — بطلان شراء عمال القضاء الحقوق المتنازع فيها ،

وبطلان بيع الحق في تركه انسان على قيد الحياة ،

١٠١ وبطلان بيع الوفاء المخفى للرهن .

٣٦ — بطلان شراء النائب عن البائع الشيء المنوط

١٠٣ ببيعته لنفسه ، وبطلان بيع ملك الغير .

المبحث الرابع : حكم الرهن اذا كان عقد ملكية الراهن سوريا

١١١ أو اذا ابطال بدعوى ابطال التصرف .

الفرع الاول : عقد ملكية الراهن صوري . عدم جواز

١١٢ تطبيق المادة ١٣٦ مكررة / ١٩٧ مدني .

١١٢ — ٣٧ — عموميات . الصورية . تعريفها . طبيعتها .

٣٨ — حكم الصورية . اثر تقريرها في حق

١١٥ الغير .

٣٩ — الصورية وتطبيق المادة ١٣٦ مكررة /

١١٩ ١٩٧ مدني .

٤٠ — الرأي الاول للقضاء المختلط . النص

١٢٠ لا ينطبق .

٤١ — الرأي الثاني للقضاء المختلط . النص

١٢٦ ينطبق . نقد هذا الرأي .

٤٢ — عدم تأثر الرهن بتطبيق قواعد الصورية

لا بتطبيق نص . المادة ١٣٦ مكررة /

١٣١ ١٩٧ مدني .

ص

الفرع الثاني : عقد ملكية الرهن ابطال بدعوى ابطال

التصرف . عدم جواز تطبيق المادة ١٣٦

١٣٥ مكررة / ١٩٧ مدني .

١٣٥ — ٤٣ — عرض المسألة .

١٣٦ — ٤٤ — رأى القضاء .

١٣٨ — ٤٥ — رأى الفقه .

### الفصل الثاني :

١٤٠ عدم تأثير الرهن بفسخ عقد ملكية الرهن أو بتحقيق الشرط

١٤١ المبحث الاول : عدم تأثير الرهن بفسخ عقد ملكية الرهن

١٤١ — ٤٦ — النصوص القانونية . نقد صياغتها

١٤٣ — ٤٧ — تمهيد . اثر الفسخ .

١٤٧ — ٤٨ — موضوع المبحث . تقسيمه

١٤٨ الفرع الاول : صياغة القاعدة .

المطلب الأول — ٤٩ — بقاء الرهن لامتناع

١٤٩ طلب فسخ عقد ملكية الرهن .

المطلب الثاني — ٥٠ — عدم تأثير الرهن

١٥٦ بفسخ عقد ملكية الرهن .

٥١ — عدم تأثير الرهن بفسخ

١٥٨ عقد الملكية لعدم الوفاء .

٥٢ — عدم تأثير الرهن بفسخ

١٦٨ عقد الملكية لاستحالة الوفاء .

١٧٥ الفرع الثاني : شروط تطبيق القاعدة .

ص

- المطلب الأول — ٥٣ — العقد صادر من مالك وناقل للملكية . ١٧٦
- المطلب الثاني — ٥٤ — حسن نية الدائن المرتهن . ١٧٨
- ٥٥ — ضرورة توفر حسن النية . ١٧٩
- ٥٦ — حسن النية المقصود . ١٨٠
- ٥٧ — إثبات حسن النية . ١٨٢
- المبحث الثاني : تأثير الرهن بالرجوع في عقد ملكية الراهن . ١٨٢
- المبحث الثالث : عدم تأثير الرهن بالاثار الرجعى لتحقيق الشرط . ١٨٧
- الفرع الاول : عدم تأثير الرهن بالاثار الرجعى لتحقيق الشرط . ١٨٨
- ٦١ — صياغة القاعدة . ١٨٨
- ٦٢ — مشروع تنقيح القانون المدنى . ١٩٦
- الفرع الثانى : تأثير الرهن الذى يقرره المشتري بتحقيق الشرط الوقائى . ١٩٧

### الفصل الثالث :

- عدم تأثير الرهن بابطال الوصية او بابطال التصرف لحصوله فى مرض الموت . ٢٠٣
- المبحث الاول : عدم تأثير الرهن بابطال الوصية . ٢٠٤
- ٦٤ — تمهيد . ٢٠٤
- ٦٥ — صياغة القاعدة وشروط تطبيقها . ٢٠٥



ص

المبحث الثاني : عدم تأثر الرهن بإبطال التصرف لصدوره

٢٢٠ — في مرض الموت .

٢٢٠ — ٧١ — صياغة القاعدة .

٢٢٥ — ٧٢ — شروط تطبيقها .

### الفصل الرابع :

٢٢٦ — بقاء الرهن رغم انقضاء حق الانتفاع المرهون .

٢٢٦ — ٧٣ — القاعدة .

٢٣٠ — ٧٥ — شرطها . حسن النية .

### الباب الثاني :

تصحیح الرهن الصادر من غير مالك ، أو الخروج على قاعدة لا يجوز

٢٣٣ — للشخص أن ينقل لغيره من الحقوق أكثر مما له .

٢٣٤ — ٧٧ — تمهيد .

٢٣٦ — ٧٨ — النصوص القانونية

٢٣٦ — ٧٩ — تقسيم الموضوع .

### الفصل الاول :

٢٣٧ — وضع يد الراهن على العقار المرهون

#### المبحث الأول :

٢٣٨ — ٨٠ — وضع اليد المنصوص عنه .

#### المبحث الثاني :

٢٤٦ — ٨١ — مدة وضع يد الراهن .

#### المبحث الثالث :

٢٥٤ — ٨٢ — اثبات وضع يد الراهن .

- ص  
٢٥٤ — ٨٢ — ا — توزيع عبء الاثبات .  
٢٥٦ — ٨٢ — ب — طرق الاثبات .  
— ٨٢ — ح — جواز تمسك الدائن بوضع  
٢٦١ يد الراهن في أية حال الدعوى .

### الفصل الثاني :

- حسن نية الدائن المرتهن ، ووجود أسباب قوية لاعتقاده  
٢٦٥ ملكية الراهن .  
٢٦٥ — ٨٣ — النصوص القانونية .  
— ٨٤ — التفرقة بين حسن النية ووجود أسباب قوية لاعتقاد  
٢٦٥ الدائن ملكية الراهن .  
٢٦٩ — ٨٥ — تقسيم الموضوع .  
المبحث الأول :

- ٢٦٩ — ٨٦ — حسن نية الدائن المرتهن .  
المبحث الثاني :

- وجود أسباب قوية لدى الدائن المرتهن أوجبت اعتقاده  
٢٧١ ملكية الراهن .  
٢٧٢ — ٨٨ — تفسير القضاء لهذا الشرط .  
٢٧٤ — ٨٩ — وضع معيار له .  
٢٧٥ — ٩٠ — شرح هذا المعيار .  
٢٧٩ — ٩١ — اثبات هذا الشرط .  
٢٨١ — ٩٢ — حسن نية الراهن — رأى للقضاء — تبريره .  
٢٨٣ — ٩٣ — حكم الرهن الذى يرتبه المالك المشتاع .  
٢٩٦ — ٩٤ — حكم الرهن الذى يرتبه الوارث الظاهر .  
٣٠٩ — ٩٥ — رهن البناء المشيد بمواد الغير أو المقام فى ملك الغير .

ص

### الباب الثالث :

تحديد الغير الذين يستفيدون من احكام القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٣٣ وما يقابل نصوصه من القانون المدني المختلط .

٣١٥

٣١٦

٣١٧

٣١٩

٣٢١

٣٢٩

٩٦ — النصوص القانونية .

٩٧ — رأى الفقه فى تحديد الغير .

٩٨ — رأى القضاء فى تحديد الغير .

٩٩ — وضع قاعدة .

١٠٠ — مشروع تنقيح القانون المدنى .

### القسم الثالث :

آثار حماية الدائنين المرتهنين .

٣٢٣

### الباب الاول :

معنى عدم تأثر حق الدائن المرتهن وعلاقته بحق المالك الحقيقى .

٣٣٥

٣٣٦

٣٤٢

١٠١ — عودة العقار الى مالكة محملا بالرهن

١٠٤ — من تتخذ ضده اجراءات التنفيذ .

### الباب الثانى :

تمسك الدائن المرتهن بقاعدة حجية الحكم وبقواعد اشهار الدعاوى

٣٤٩

### الفصل الاول :

تمسك الدائن المرتهن بقاعدة حجية الحكم .

٣٥٢

١٠٦ — متى يكون الحكم يطلان أو بفسخ عقد ملكية الراذن

حجة على الدائن المرتهن بفرض صدوره من الجهة القضائية التى

يخضع لها الدائن .

٣٥٢

١٠٧ — الحكم بالبطلان أو بالفسخ صدر من جهة قضائية

لا يخضع لها الدائن .

٣٦٣

ض

### الفصل الثاني :

- ٣٦٨ تمسك الدائن المرتهن بقواعد اشهار الدعاوى .  
٣٦٨ — ١٠٨ — حكم الرهن المترتب بعد تسجيل الدعوى .  
٣٧٣ — ١٠٩ — حكم الرهن المترتب قبل تسجيل الدعوى .  
٣٨٠ — ١١٠ — مشروع تنقيح القانون المدنى .

### الخاتمة :

- ٣٨٣ — ١١١ — حدود حماية الدائنين المرتهنين كما وضعها المشرع .  
٣٨٤ — ١١٢ — حدود هذه الحماية كما رسمها القضاء .  
٣٨٥ — ١١٣ — بيوت الاثتان العقارى لم تسرف فى الاعتماد على هذه الحماية  
٣٨٥ — ١١٤ — قيمة هذه الحماية كما تحققت فى العمل .  
٣٨٦ — ١١٥ — حماية الغير فى مشروع تنقيح القانون المدنى .  
٣٨٧ — ١١٦ — ضرورة اصلاح النظام العقارى - طريقا هذا اصلاح .  
٣٨٨ — ١١٧ — الطريق الاول - الاحتفاظ بالنظام الحالى للتسجيل وعلاج عيوبه .  
٣٩٢ — ١١٨ — الطريق الثانى - استبدال نظام الشهر العيى بالنظام الحالى للتسجيل .

### ملحقات :

- ٤٠٠ ١ — قانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٣٣ .  
٤٠٤ ٢ — مذكرة ايضاحية عن مشروع القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٣٣  
٣ — تقرير لجنة الحقانية بمجلس النواب عن مشروع القانون  
٤٠٥ رقم ٧٩ لسنة ١٩٣٣  
٤٠٧ ٤ — نصوص القانون المدنى المختلط الخاصة بحماية الدائنين المرتهنين  
٤٠٨ ٥ — النص الفرنسى للقانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٣٣ .

### المراجع :

٤١١