

# فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
	البسمة
	الشكر والعرفان
	الإهداء
2	المقدمة
الفصل الأول: آثار الرهن الرسمي الناشئة عن العقد	
8	المبحث الأول: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمدين الراهن
8	المطلب الأول: حقوق المدين الراهن على العقار المرهون
8	الفرع الأول: حق الراهن التصرف في العقار المرهون رهنا رسميا
10	أولا: التصرفات المادية
11	ثانيا: التصرفات القانونية
13	الفرع الثاني: حق المدين الراهن في إدارة العقار المرهون
13	أولا: حق الراهن في استغلال العقار المرهون
13	1/ حق الراهن في تأجير العقار المرهون
14	2/ قبض الأجرة وحوالتها مقدما
15	3/ بيع الثمار قبل جنيها
16	ثانيا : حق الراهن في استعمال العقار المرهون
17	الفرع الثالث: حق المدين في الوفاء المسبق للدين المضمون
18	أولا /أن يكون تسديد قيمة القرض كليا
18	ثانيا/التعويض الذي يدفعه المدين على التسديد المسبق
19	الفرع الرابع: الحق في تطهير العقار من الرهن بعد الوفاء
20	المطلب الثاني: التزامات المدين الراهن

20	الفرع الأول: الإلتزام بترتيب عقد الرهن الرسمي
22	الفرع الثاني: الإلتزام بضمان سلامة الرهن
23	الفرع الثالث: التزام المدين بضمان هلاك العقار وتلفه
24	الفرع الرابع: التزام الراهن بتحمل مصاريف العقد وقيده الرهن
25	المبحث الثاني: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للبنك (للدائن المرتهن)
25	المطلب الأول: حق البنك في حوالة حق الرهن
26	الفرع الأول: علاقة البنك (الدائن الأصلي) بالدائن الجديد
27	الفرع الثاني: علاقة الدائن الجديد بالمدين الراهن
27	المطلب الثاني: حق البنك في التنفيذ على العقار المرهون
27	الفرع الأول: حق البنك في التنفيذ ضد المدين الراهن
28	أولاً: حق البنك في التنفيذ على عقار المدين الراهن
30	1/ اتفاق تملك العقار المرهون للبنك عند عدم الوفاء
31	2/ اتفاق البنك مع المدين على شرط الطريق الممهد
33	ثانياً: حق البنك في الضمان العام.
35	الفرع الثاني: حق البنك في التنفيذ ضد الكفيل العيني.
35	أولاً/ عدم دفع الكفيل العيني البنك بتجريد المدين
36	ثانياً/ وفاء الدين من الكفيل العيني
37	الفرع الثالث: أجال التنفيذ الجبري.
37	أولاً/ أسباب حلول أجل الوفاء
38	1/ حلول الأجل بانقضائه
38	2/ حلول الأجل بسقوطه
38	ثانياً /أنواع أجل الوفاء
39	1/الأجال الكاملة
39	2/ الأجال الدورية

40	أ/ التنفيذ الجبري
40	ب/ الفسخ
<b>الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي الناشئة بعد القيد</b>	
44	المبحث الأول: قيد الرهن الرسمي
44	المطلب الأول: ماهية القيد
44	الفرع الأول: مفهوم القيد
44	أولاً: تعريف القيد
44	1/ تعريف القيد لغة
44	2/ تعريف القيد اصطلاحاً
45	ثانياً: أهداف قيد الرهن الرسمي
46	ثالثاً : تمييز القيد عن التسجيل
46	الفرع الثاني: موانع القيد وعدم نفاذه
47	أولاً: شهر إفلاس الراهن
47	ثانياً: شهر إعسار الراهن
47	ثالثاً: موت الراهن
48	رابعاً: تسجيل تنبيه بنزع الملكية
48	خامساً: شهر الرغبة في الشفعة
49	الفرع الثالث: الجهة المختصة بالقيد
49	أولاً: تعريف المحافظة العقارية
50	ثانياً: تعريف المحافظ العقاري
51	المطلب الثاني: شروط وإجراءات قيد الرهن الرسمي
51	الفرع الأول: شروط قيد الرهن الرسمي
51	أولاً: قاعدة الرسمية
52	ثانياً: قاعدة الشهر المسبق

53	الفرع الثاني: إجراءات قيد الرهن الرسمي
53	أولاً: الإيداع
54	1/ قبول الإيداع
55	2/ رفض الإيداع
56	ثانياً: إجراء القيد
56	1/ تنفيذ إجراء القيد
57	2/ رفض الإجراء
58	الفرع الثالث : إجراءات تجديد ومحو وإلغاء محو القيد
58	أولاً: تجديد قيد الرهن الرسمي
60	1/ تعريف الرهن القانوني
60	2/ قيد الرهن القانوني
61	3/ الطبيعة القانونية للرهن القانوني
61	ثانياً/ محو القيد
61	1/ المحو الرضائي
62	2/ المحو القضائي
62	3/ آثار محو القيد
62	ثالثاً: إلغاء محو القيد
64	المبحث الثاني: آثار القيد في مواجهة الغير
64	المطلب الأول: مفهوم الغير في نظام الشهر العقاري
64	الفرع الأول: تعريف الغير
64	أولاً: تعريف الغير في نظام الشهر العقاري
64	ثانياً: تعريف الغير بالنسبة لعقد الرهن الرسمي
65	الفرع الثاني: تصنيف الغير
66	أولاً : الغير بالمعنى العام

66	ثانيا: الغير بالمعنى الخاص
66	المطلب الثاني: الأثر المنشئ للقيد
67	الفرع الأول: فوائد الأثر المنشئ للقيد
68	الفرع الثاني: جزاء تخلف قيد الرهن الرسمي
68	أولا : عدم إنشاء الرهن الرسمي
68	ثانيا : عدم حجية الرهن الرسمي
69	المطلب الثالث: حق البنك في الأفضلية والتتبع
69	الفرع الأول:أفضلية البنك على الغير
69	أولا: مفهوم حق الأفضلية
69	1/ تعريف حق الأفضلية
70	2/ نطاق الأفضلية :
70	3/ وعاء الأفضلية :
71	ثانيا: شروط ممارسة البنك لحق الأفضلية
71	الشرط الأول: ترتب حق الأفضلية بوجود القيد
72	الشرط الثاني: أن يكون الدائن ممتازا
72	ثالثا :تطبيقات التزام في الرهن الرسمي و أثر تعطيل القيد
72	1/تطبيقات التزام في الرهن الرسمي
73	أ/ التزام بين الدائن المرتهن رهنا رسميا والدائنين العاديين
73	ب/ التزام بين دائن مرتهن رهنا رسميا مع دائن آخر مرتهن رهنا رسميا
74	ت/ التزام بين دائن مرتهن رهنا رسميا و دائن آخر له حق امتياز عام
74	ث/التزام بين دائن مرتهن رهنا رسميا ودائن له حق امتياز خاص
75	ج/ التزام بين حق مرتهن رهنا رسميا وحق امتياز لبائع منقول الملحق بالعقار باعتباره عقارا بالتخصيص
75	ثانيا: تعطيل قيد الرهن الرسمي

75	أ/ التعطيل الإداري
76	ب/ التعطيل الإتفاقي ( النزول في مرتبة الرهن)
77	الفرع الثاني: حق التتبع
77	أولا : مفهوم حق التتبع
77	1/المقصود بحق التتبع
78	2/شروط حق التتبع
78	أ/الشروط الخاصة بالدائن المرتهن
79	ب/الشروط الخاصة بالحائز
80	ثانيا: مباشرة البنك لحق التتبع
80	1/ دفع الحائز في مواجهة البنك ( الدائن المرتهن)
80	أ/الدفع المتعلقة بالدين المضمون
81	ب/ الدفع المتعلقة بصحة الرهن ونفاذه
81	ج/ عدم نفاذ الرهن
81	د/ بطلان الرهن
84	2/ الخيارات الممنوحة للحائز
84	أ/ قضاء الدين
86	ب/ تطهير العقار المرهون
87	3/ تخلية العقار
87	أ/ المقصود بالتخلية
87	ب/ إجراءات التخلية
88	ت/ الرجوع عن التخلية
88	ث/أجال التخلية
89	ج/أثار التخلية
89	4/ إجراءات التنفيذ في مواجهة الحائز

90	أ/ حضور المزاد
90	ب/ رسو المزاد
91	ت/ استيفاء الدائنين لديونهم
92	ث/ الثمن الذي رسا عليه المزاد
93	ج/ مسؤولية الحائز
94	الخاتمة
100	قائمة الملاحق
121	قائمة المصادر والمراجع
الفهرس	