

التنظيم القانوني لحق الاختصاص وضرورة الاخذ به

في القانون المدني العراقي

(دراسة مقارنة)

د. صدقي محمد أمين عيسى د. طالب برايم سليمان م.م. فائق محمد حسين

فاكulti القانون والعلاقات الدولية فاكulti القانون والعلاقات الدولية كلية القانون والسياسة- جامعة السليمانية

جامعة سوران

جامعة سوران

المقدمة

أولاً: موضوع البحث وأهميته:

مما لا ريب فيه أن الباحثين والدارسين في القانون بشكل عام، والقانون المدني بشكل خاص لا يخفى عليهم بأن الحقوق العينية التبعية هي الحقوق التي تكون تابعة لحق آخر وهو الحق الأصلي كضمان للوفاء به، ولهذا سميت بالتأمينات العينية، وتختلف هذه الحقوق العينية التبعية باختلاف الأنظمة القانونية التي تنتمي إليها.

وبالتالي إذ لم يرق المدين بتنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً اختيارياً، استطاع الدائن إجباره على التنفيذ العيني الجبري، أي أن الدائن يحرك عنصر المسؤولية في الالتزام بعد أن كان هنالك عنصر المديونية وحده بارزاً في الالتزام، وذلك برفع دعوى لإجبار المدين على تنفيذه، وفي هذا الصدد تنص المادة (٢٤٦) القانون المدني العراقي على أنه: "يجبر المدين على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً"، وذلك بعد إعداده ما لم يكن فيه إرهاب للمدين، وإلا جازله أن يقتصر على دفع تعويض نقدي إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً، والتنفيذ على أموال المدين تحكمه قاعدة عامة، وهي أن كل أموال المدين الحاضرة والمستقبلية تكون ضامنة للوفاء بديونه، ما لم يتم الاتفاق بين كل من الدائن والمدين على تخصيص عين معين كضمان للوفاء بالدين المتفق عليه، وهذا ما يسمى بالرهن التأميني، أو الرهن الحيازي، أو يكون الدين ممّازاً مراعاة لسبب الدين، عدا ذلك يكون جميع الدائنين متساوون في الحصول على ديونهم لا يتميز أحد منهم بأي امتياز أو حق تقدم أو تتبع في عين معين سواء كان عقاراً

أو منقولاً لمدينهم، فجميع أموال مدينهم تكون ضامنة لجميع دائنيه كل حسب نسبة دينه، من هنا تبرز أهمية حق آخر من الحقوق العينية التبعية وهو حق الاختصاص، أو تخصيص أحد الدائنين بعقار أو عقارات مدينه، وذلك بناءً على حكم نهائي واجب التنفيذ صادراً بالزام المدين بالدين، ويختلف هذا الحق عن باقي الحقوق العينية التبعية في أنه لم يكن موجوداً عند إبرام العقد (أي العقد الذي يترتب عليه الدين) إنما يوجد وقت نفاذ العقد حيث يستوفي الدائن بموجب هذا الحكم القضائي كل ديونه من العقار أو العقارات التي تم تخصيصه لديونه.

ثانياً: مشكلة البحث ودوافع اختياره:

تكمن مشكلة البحث في مدى امكانية تخصيص عقار أو عقارات معينة مملوكة للمدين بأمر من القضاء بناءً على حكم واجب التنفيذ صادر بالزام المدين بالدين، واعطاء الأولوية للدائن الذي تم اصدار الحكم لمصلحته بأن يتقدم على الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة من ثمن العقار أو العقارات في أي يد يكون، مما يعني اعطائه حق التقدم وحق التبعية لإيفاء جميع ديونه الحاضرة. والذي نبغي ذكره هنا أن المشرع العراقي لم يقم بتنظيم هذا الحق في القانون المدني ضمن الحقوق العينية التبعية، كما هو شأن الكثير من التشريعات العربية عدا أربع مشرعين الذين قاموا بتنظيم هذا الحق تحت مسميات مختلفة، وفي رأينا كان يجدر بالمشرع العراقي أن يحذو حذوهم في ذلك، وهذا هو السبب الرئيسي لاختيارنا هذا الموضوع والبحث فيه.

ثالثاً: منهجية البحث:

اعتمدنا في كتابة هذا البحث على المنهج المقارن من خلال المقارنة بين النصوص التشريعية التي تناولت هذا الموضوع في التشريعات المدنية العربية والآراء الفقهية المنصبة على هذا الموضوع، ومن ثم بيان الرأي الراجح من بين الآراء المختلفة، وابداء رأينا كلما كان هنالك حاجة تتطلب ذلك.

رابعاً: هيكلية البحث:

يتطلب هذا البحث تقسيمه إلى مبحثين اثنين متضمناً كل مبحث لمطلبين اثنين أيضاً، ففي المبحث الاول تم التطرق لماهية حق الاختصاص، من خلال مطلبين حيث تم تخصيص المطلب الاول

لمفهوم حق الاختصاص، بينما يتناول المطلب الثاني ضوابط حق الاختصاص، أما المبحث الثاني فقد تم تخصيصه لآثار حق الاختصاص وانقاصه وانقضائه من خلال مطلبين اثنين أيضاً حيث تم تناول آثار حق الاختصاص من خلال المطلب الاول، بينما المطلب الثاني يتناول انقاص حق الاختصاص وانقضائه، واختتم البحث بأهم النتائج التي توصل إليها الباحثون، والتوصيات والمقترحات التي أبدوها.

المبحث الاول

ماهية حق الاختصاص

نتناول في هذا المبحث مفهوم حق الاختصاص وشروطه من خلال مطلبين : ففي المطلب الأول نلقي الضوء على تعريف حق الاختصاص في اللغة والاصطلاح ، أما المطلب الثاني فيتم تخصيصه لشروط الحصول على حق الاختصاص.

المطلب الاول

تعريف حق الاختصاص

نعالج في هذا المطلب لفظة كل من الحق والاختصاص في اللغة على انفراد لمعرفة مدلولات كل من المصطلحين بشكل منفرد، ثم المعنى الاصطلاحي للمصطلحين مجتمعاً مع بعض لإيفاء الغرض المقصود من معناه الحقيقي، وذلك من خلال الفرعين التاليين.

الفرع الاول

معنى حق الاختصاص لغة

الحق: من أسماء الله تعالى الحسنى أو من صفاته، والثابت بلا شك، والقرآن، وضد الباطل ، والأمر المقضي ، والموت ، والحزم ، وواحد الحقوق^(١).
وعرف الجوهرى الحق بأنه : خلاف الباطل، والحق واحد الحقوق، والحقة أخص منه يقال: هذه حقتي، أي حقى، والحقة أيضاً: حقيقة الأمر^(٢).

(1) مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، معجم القاموس المحيط، ط٢، دار المعرفة، بيروت- لبنان، ٢٠٠٧، ص٣٠٧؛ إبراهيم أنيس وأحمد محمد الحوفي وعلي النجدي ناصف ومحمد خلف الله أحمد، المعجم الوجيز، طبعة خاصة بوزارة التربية والتعليم، الهيئة العامة لشؤون المطابع الاميرية بمجمع اللغة العربية، جمهورية مصر العربية، ٢٠٠٣م، ص١٦٣؛ لويس معلوف، المنجد في اللغة، ط١٧، المطبعة الكاثوليكية، بيروت- لبنان، ١٩٦٠م، ص١٤٤.
(2) اسماعيل بن حماد الجوهري، معجم الصحاح، ط٢، دار المعرفة، بيروت- لبنان، ٢٠٠٧، ص٢٤٩.

أما صاحب اللسان فقد عرف الحق بأنه نقيض الباطل، والثبوت والوجوب والإحكام والتصحيح واليقين والصدق^(١).

هذا وإن الحق في اللغة يأتي بمعانٍ عدة منها:

بمعنى العدل: قال الله تعالى: ﴿بَلْ نَقْذِفُ بِالْحَقِّ عَلَى الْبَاطِلِ فَيَدْمَغُهُ فَإِذَا هُوَ زَاهِقٌ﴾^(٢).
ويأتي بمعنى الحظ والنصيب والحصة، ومنه قوله تعالى: ﴿وَالَّذِينَ فِي أَمْوَالِهِمْ حَقٌّ مَّعْلُومٌ لِلْسَّائِلِ وَالْمَحْرُومِ﴾^(٣).

كما يأتي بمعنى الثابت والواجب كقوله تعالى: ﴿لَقَدْ حَقَّ الْقَوْلُ عَلَى أَكْثَرِهِمْ فَهُمْ لَا يُؤْمِنُونَ﴾^(٤).
أما الاختصاص فعلى وزن افتعال، مصدر اختص، معناه: تفرد الشيء بما لا يشاركه فيه غيره مما يتحد معه في العنوان^(٥)، وخصه بالشيء خصاً وخصوصاً وخصوصية أي: أعطاه شيئاً كثيراً، ويفتح خصيصي ويمد بمعنى أثره به على غيره، وخصيه وتخصه: فضله، وخصه بالود كذلك، والخاص والخاصة: خلاف العامة والخصان بالكسر والضم: الخواص^(٦).

الفرع الثاني

معنى حق الاختصاص اصطلاحاً

مما يبدو أن المشرعين المدنيين لم يضعوا تعريفاً دقيقاً لحق الاختصاص وهو مسلك طبيعي لأن ذلك ليس من مهامهم، وغالباً ما يقوم به الفقهاء من وضع التعريفات الاصطلاحية على ضوء ما شرع لدى المشرعين.

ويطلق الحق على الصدق، والموت، والحزم، والملك، والبين، والواضح، وبالتالي يمكن القول بأن أصل الحق هو المطابقة والموافقة، ولم تخرج استعمالاته عن معاني الوجوب والثبات واللزوم^(٧).

(1) محمد بن مكرم بن منظور الأفريقي المصري، لسان العرب، تحقيق عامر أحمد، ج ١٠، ط ١، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ٢٠٠٥، ص ٤٩ - ٥٠.

(2) سورة الأنبياء، الآية ١٨.

(3) سورة المعارج، الآية ٢٤.

(4) سورة يس، الآية ٧.

(5) محمد بن مكرم بن منظور الأفريقي المصري، مصدر سابق، ج ٤، ص ١٠٩.

(6) مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، مصدر سابق، ص ٣٧٣-٣٧٤؛ الجوهري، مصدر سابق، ص ٢٩٨؛ لويس

معلوف، مصدر سابق، ص ١٨٠.

(7) حيدر حسن ديوان الأسدي، حق الاختصاص، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الفقه، جامعة الكوفة، ٢٠١١،

ص ٤-٥.

أما بالنسبة للاختصاص فيمكن القول بأنه قد يأتي بمعنى الثبوت مرة، وأخرى بمعنى الإثبات، أي: ثبوت الشيء مثلاً لفلان، أو إثباته له نتيجة لمسوغات تؤيد وتؤكد هذا الإثبات^(١).
بينما الاختصاص في القضاء: ما لكل محكمة من المحاكم من سلطة القضاء تبعاً لمقرها أو محلها وهو الاختصاص المكاني، أو نوع القضية، وهو الاختصاص النوعي إذا اختص بالموضوع^(٢)، كما أن هنالك الاختصاص الولائي أو الوظيفي، وهذا لا يدخل ضمن نطاق بحثنا.
وفي الاصطلاح الفقهي عرفه رأي^(٣) بأنه حق عيني تبغي يتقرر ضماناً للوفاء بحق الدائن وذلك من خلال أمصادر من القضاء على عقار أو أكثر من عقارات مدينه بمقتضى حكم يثبت الدين ووجوب نفاذه أو مشمول بالنفاذ المعجل صادر له بإلزام مدينه بشيء معين، فإذا عجز المدين عن الوفاء فإن للدائن أن يطلب من المحكمة إعطاءه أمراً بتخصيص العقار المملوك للمدين للوفاء بدينه.
بينما عند رأي آخر^(٤) أنه "حق عيني تبغي يتقرر للدائن بأمر من القضاء على عقار أو أكثر من العقارات المملوكة للمدين بناءً على حكم واجب التنفيذ صادر بالزام المدين بالدين، ويكون للدائن بمقتضى هذا الحق استيفاء دينه بالأولوية متقدماً على الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة من ثمن العقار أو العقارات في أي يد يكون.
وفي رأينا يمكن أن نعرفه بأنه حق عيني تبغي يتم تقريره للدائن على عقار أو أكثر من عقارات المدين بمقتضى حكم قضائي واجب التنفيذ صدر بالزام المدين بالدين الواجب عليه سابقاً، مما يخول الدائن حق التقدم على الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة لاستيفاء حقه من المقابل النقدي لذلك العقار في أي يد يكون.

(1) حيدر حسن ديوان الأسدي، المصدر نفسه، ص ١٣.

(2) إبراهيم أنيس وآخرون، مصدر سابق، ص ١٩٨.

(3) د. حجابي محمد، التعريف بالحق وبيان أنواعه، بحث متاح على الموقع الإلكتروني التالي-http://www.qanouni-net.com/2010/03/blog-post_7808.htm (last visited 16-2-2017) ود. محمدي فريدة زواوي، الحقوق العينية والشخصية، بحث متاح على الموقع الإلكتروني التالي، http://www.qanouni-net.com/2010/03/blog-16-2-2017_post_204.html.

(4) د. محمد علي إمام، التأمينات العينية والشخصية، مطبعة نهضة مصر، القاهرة- مصر، (بدون تاريخ نشر)، ص ٤١٤؛ عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج ١٠، ط ٣، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، ٢٠٠٠، ص ٦٦٠.

ويُستشف مما تقدم من تعريفات أن حق الاختصاص يشبه حق الرهن التأميني^(١)، ولا يختلف عنه من حيث الخصائص أو المميزات لأن كلاهما حق عيني يرد على عقار أو أكثر من عقارات وحق تابع غير قابل للتجزئة، وفوق ذلك أن حق الاختصاص يعتبر من الاجراءات التحفظية لا يمكن اللجوء إليها إلا لضمان تنفيذ الحكم الصادر للدائن، وعليه يمكن القول بأن حق الاختصاص وحق الرهن التأميني يشبهان البعض من حيث الآثار، ويختلفان تمام الاختلاف من حيث مصدر الإنشاء، فحق الرهن التأميني ينشأ باتفاق كل من الراهن المدين والمرتهن الدائن ومصدره العقد، بينما حق الاختصاص ينشأ على حكم قضائي واجب التنفيذ بناءً على إذن صادر من رئيس المحكمة^(٢).

المطلب الثاني

ضوابط حق الاختصاص

يتقرر حق الاختصاص للدائن الذي بيده حكم ضد المدين على عقار أو عقارات لهذا المدين بمقتضى أمر صادر من القاضي، كما يجب بعد ذلك عن طريق القيد كسائر الحقوق العينية التبعية العقارية، وهذا يتطلب من الدائن الذي يريد الحصول على الاختصاص أن يتبع إجراءات معينة، ومن خلال ذلك يظهر لنا أنه يلزم لإنشاء حق الاختصاص توافر الشروط الموضوعية المعينة، واتباع إجراءات خاصة^(٣)، مما يتطلب التطرق إليهما كالآتي:

الفرع الأول

الشروط الموضوعية لتقرير حق الاختصاص

من الواضح أن المشرع العراقي لم ينظم هذا الحق ضمن الحقوق العينية التبعية، وإنما اكتفى بتنظيم ثلاثة حقوق فقط، وهي الرهن التأميني، والرهن الحيازي، وحقوق الامتياز، كما هو شأن الكثير

(1) الرهن التأميني هو الرهن الرسمي لدى بعض التشريعات العربية وهما (أي التأميني والرسمي) لفظين مختلفين لمعنى واحد، إلا أن كلمة (التأميني) تستخدم في بعض التشريعات المدنية العربية مثل العراق والأردن وسوريا والكويت والبحرين... كما أن كلمة (الرسمي) تستخدم في تشريعات مدنية أخرى مثل مصر و الجزائر و قطر... وهناك تشريعات مدنية أخرى لا تستخدم كلا المصطلحين وإنما تستخدم مصطلح الرهن القانوني والرهن الاتفاقي ومنها المشرع الليبي.

(2) د. محمد علي إمام، مصدر سابق، ص ٤١٤؛ د. عبدالرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ج ١٠، ص ٦٦٠.

(3) د. عبد المنعم البدر، الرهن التأميني، مكتبة سيد عبدالله وهبة، القاهرة- مصر، (بدون تاريخ نشر)، ص ٢٥٨.

من المشرعين في البلاد العربية، عدامصر و الجزائر و قطر و ليبيا، حيث أضاف مشرعهم حقاً رابعاً للحقوق العينية التبعية، وهو حق الاختصاص^(١)، أو التخصيص^(٢)، أو الرهن القضائي^(٣).

من خلال استقراء نصوص التشريعات التي اخذت بحق الاختصاص^(٤) نجد أنها اقرت بتوافر شروط موضوعية لإنشاء هذا الحق، ويمكن القول انها الزمت توافر اربعة من طائفة هذه الشروط، منها شروط تتعلق بالدائن المحكوم له حق الاختصاص، ومنها شروط خاصة بالحكم الذي يؤخذ الاختصاص بمقتضاه، ويعود بعضها إلى الأموال التي يتقرر عليها الحق، وترجع الطائفة الأخيرة من الشروط إلى وقت معين يجوز فيه أخذ حق الاختصاص^(٥)، وفيما يلي تفصيل ذلك:

أولاً: الشروط الواجب توافرها في الدائن المحكوم له حق الاختصاص: من المعلوم أن حق الاختصاص حق عيني تبغي شأنه شأن الرهن وحق الامتياز فلا بد له من صاحب وهو الدائن، فمن الممكن لأي دائن أن يحصل على حق الاختصاص على عقارات مدينه أياً كان مصدر دينه، وأياً كان محله، سواء كان الدين ناشئاً عن عمل قانوني (العقد والارادة المنفردة) أو عن الفعل الضار أو الفعل النافع أو القانون، بحيث يمكن أن يكون المحل مبلغاً من النقود أو عمل أو الامتناع عن عمل، وفي هذه الحالة الأخيرة يضمن حق الاختصاص تعويض الدائن بسبب إخلال المدين بالتزامه، ولكن شريطة أن يكون حق الدائن ثابتاً بمقتضى حكم قضائي، وليس بمجرد عقد رسمي، علاوة على ذلك يشترط أن يكون الدائن الذي يطالب حق الاختصاص حسن النية^(٦)، وقت الطلب، ولا يشترط أن يستمر إلى وقت القيد، لأن حسن النية شرط للحصول على الاختصاص لا للاحتجاج بالقييد ضد الغير^(٧).

(1) وذلك عند المشرع المصري والقطري.

(2) وهذه التسمية عند المشرع الجزائري.

(3) وهو لدى المشرع الليبي، إلا أن الرهن القضائي يختلف عن حق الاختصاص من حيث المصدر، فالأول: يترتب بقوة القانون على كل حكم قضائي صادر من المحاكم المختصة، وعلى جميع عقارات المدين الحالية والمستقبلية، بينما الثاني: فلا ينشأ بقوة القانون، وإنما يتطلب إذن رئيس المحكمة، كما يجب أن يكون خاصاً بعقار أو عقارات معينة؛ د.عبد الرزاق السنهوري، مصدر سابق، ج ١٠، ص ٦٦٢.

(4) تنظر: المادة (١٠٨٥) من القانون المدني المصري، والتي تقابلها المادة (٩٣٧) من القانون المدني الجزائري، والمادة (١١١٦) من القانون المدني القطري، والمادة (١٠٨٩) من القانون لمندنيا لليبي.

(5) د.عبدالمعزم البدراري، مصدر سابق، ص ٢٥٩؛ د.نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، منشأة المعارف، الاسكندرية، مطبعة أطلس، القاهرة، (بدون تاريخ نشر)، ص ١٦٢.

(6) د.عبد الرزاق السنهوري، مصدر سابق، ج ١٠، ص ٦٦٨؛ البدراري، مصدر سابق، ص ٢٥٩؛ عبد الحميد الشواربي، التعليق الموضوعي على القانون المدني، ج ٩، منشأة المعارف، الاسكندرية - مصر، (بدون تاريخ نشر)، ص ٣٩٨.

(7) د.عبدالمعزم البدراري، مصدر سابق، ص ٢٥٩، نقلاً عن د.عبد الفتاح عبد الباقي، بند ٣٩١.

أيًا كان المعنى المقصود بحسن النية فإن اشتراطه للحصول على حق اختصاص نافذ في مواجهة الغير يعتبر خروجاً على اعتبار التسجيل (القيد والشهر) المعيار الوحيد للتفاضل بين الحقوق العينية الأصلية والتبعية بصرف النظر عن حسن أو سوء نية من تقرر لمصلحته هذا الحق^(١).

ولبيان مسألة حسن أو سوء النية هنالك أمثلة عديدة توضح لنا ذلك عندما يحصل الدائن على حق الاختصاص بسوء نية منها ما ذكره السنهاوري: "مدين حكم عليه بالدين وله عقار واحد، وقبل الحكم بالدين رهن العقار رهناً تأمينياً إلى دائن مرتهن حسن النية، وقبل أن يقيد هذا الدائن رهنه وبعد الحكم بالدين، تواطأ المحكوم عليه بالدين مع المحكوم له ودفع الأول الثاني إلى الحصول على حق الاختصاص وقيد هذا الحق قبل الرهن التأميني، والدائن صاحب الاختصاص يعلم بحقيقة الأمر وبأن العقار مرهون، هنا يكون الدائن صاحب حق الاختصاص سيء النية، ولا يكون حق اختصاصه نافذاً في مواجهة الدائن المرتهن رهناً تأمينياً"^(٢).

كما يمكن القول بأن الأمر يختلف تماماً إذا لم يكن هنالك توافق بين المحكوم عليه بالدين والمحكوم له بحق الاختصاص، وذلك عندما يكون صاحب الاختصاص حسن النية، ولم يكن يعلم بأن العقار مرهون رهناً تأمينياً، بناءً على ذلك قام بقيد حقه للحصول على الاختصاص، لأن الأصل هو حسن النية، وعلى من يدعي العكس أن يثبت خلاف ذلك.

ثانياً: الشروط الواجب توفرها في استيفاء حكم الاختصاص: يجب أن تتوافر في الحكم شروط ثلاثة: أن يكون حكماً قضائياً، وأن يكون واجب التنفيذ، وأن يكون صادراً في موضوع الدعوى يلزم المدين بأداء شيء معين.

١- أن يكون الحكم قضائياً: يجب أن يكون الحق الشخصي الذي يراد الحصول عليه وهو الاختصاص ثابتاً بمقتضى حكم قضائي، أي قرار صادر من جهة ذات ولاية قضائية^(٣)، كما اشترطت بعض التشريعات العربية^(٤) على أنه يجوز الحصول على حق اختصاص بناءً على حكم ثابت سواء كان ذلك الحكم صلحاً أو اتفاقاً تم بين الخصوم، ولكن لا يجوز الحصول على حق اختصاص بناءً على حكم صادر

(1) د. عبد الحميد الشواربي، مصدر سابق، ج ٩، ص ٣٩٨.

(2) د. عبد الزراق السنهاوري، مصدر سابق، ج ١٠، ص ٦٦٩.

(3) د. عبد الحميد الشواربي، مصدر سابق، ج ٩، ص ٤٠١؛ د. نبيل إبراهيم سعد، مصدر سابق، ص ١٦٢.

(4) تنظر: المادة (١٠٨٧) من القانون المدني المصري، والمادة (٩٣٩) من القانون المدني الجزائري، والمادة (١١١٨) من القانون المدني القطري، والمادة (١٠٩١) من القانون المدني الليبي.

بصحة التوقيع، كما أجازت تلك التشريعات^(١) الحصول على حق الاختصاص بناءً على حكم صادر من محكمة أجنبية إذا ما أصبح الحكم واجب التنفيذ، كذلك الحال بالنسبة لقرار المحكم.

٢- أن يكون الحكم واجب التنفيذ: ويكون الحكم متصفاً بهذا الوصف في حالتين:

أ- في حالة كون الحكم حائزاً لقوة الأمر المقضي به، بأن كان الحكم نهائياً غير قابل للطعن فيه بالاستئناف أو المعارضة، إذا كان حضورياً غير قابل للاستئناف، أو غيابياً غير جائز الطعن فيه، أو أصبح كذلك لأن الميعاد قد فات، أما الحكم القابل للطعن بطريق غير عادي بأن كان قابلاً للطعن فيه بالنقض^(٢)، أو بالتماس إعادة النظر فإنه لا يمنع من تنفيذه وأخذ حق الاختصاص بناءً عليه، ولكن يترتب على الطعن في الحكم وقبوله زوال أثر التنفيذ وبالتالي ينقضي حق الاختصاص^(٣).

ب- في حالة كون الحكم مشمولاً بالنفاذ المعجل وإن لم يتوافر له قوة الأمر المقضي به، فإنه يجوز أخذ حق الاختصاص عليه، لأن كون مصير هذا الحق مرتبط بمصير الحكم، ففي حالة إلغاء الحكم في محكمة المعارضة أو المحكمة الاستئنافية لا يمكن المضي في تنفيذه ويسقط كل الاجراءات التي تمت بناءً عليه، وبالتالي ينقضي حق الاختصاص الذي أخذه الدائن^(٤).

٣- أن يكون الحكم صادراً في موضوع الدعوى يلزم المدين بشيء معين: بما أن حق الاختصاص حق تبعية لا يقوم بذاته وإنما هو لضمان دين في ذمة المدين، لذا يجب أن يكون الحكم الصادر في موضوع الالتزام وبمقتضاه يحصل الدائن على حق الاختصاص ملزماً للمدين بشيء معين يجب عليه وفاؤه، وهذا يستبعد الاحكام التحضيرية والتمهيدية، كالحكم بتعيين حارس، أو بالإحالة على التحقيق، أو بنبذ خبير، أو بإجراء معاينة، ويستبعد أيضاً الاحكام الموضوعية غير الملزمة بشيء معين، كالحكم برفض الدعوى^(٥)، أما إذا كان مقدار الدين في الحكم غير محدد فإن تقديره يكون من اختصاص رئيس

(1) ونص المادة التي أجازت كالآتي: ((لا يجوز الحصول على حق الاختصاص بناءً على حكم صادر من محكمة أجنبية، أو على قرار صادر من محكمين، إلا إذا أصبح الحكم أو القرار واجب التنفيذ))، وهي المادة (١٠٨٦) من القانون المدني المصري، وتقابلها المادة (٩٣٨) من القانون المدني الجزائري، والمادة (١١١٧) من القانون المدني القطري، والمادة (١٠٩٠) من القانون المدني الليبي.

(2) هذه التسمية مستخدمة في مصر، أما في العراق تسمى بالتمييز وهي أعلى سلطة المحاكم العراقية.

(3) د.عبدالمعظم البدرائي، مصدر سابق، ص ٣٦٤؛ د.نبيل إبراهيم سعد، مصدر سابق، ص ١٦٣.

(4) د.عبدالمعظم البدرائي، المصدر نفسه، ص ٣٦٥؛ د.نبيل إبراهيم، المصدر نفسه، ص ١٦٤.

(5) د.محمد علي إمام، مصدر سابق، ص ٤٢٩؛ د.محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني (التأمينات الشخصية والعينية)، منشأة المعارف، الاسكندرية- مصر، ٢٠٠٥، ص ٢٧٣.

المحكمة بشكل مؤقت بموجب نصوص التشريعات العربية^(١) التي أقرت أنه إذا كان الدين المذكور في الحكم غير محدد المقدار ففي هذه الحالة يتولى رئيس المحكمة تقديره بشكل مؤقت ويتم تعيين المبلغ الذي يؤخذ به حق الاختصاص.

ثالثاً: الشروط الواجب توافرها في الأموال التي يتقرر عليها حق الاختصاص: إن حق الاختصاص كما ذكرنا لا يتقرر إلا على العقار، وهذا ما أقرته التشريعات^(٢) التي أخذت بحق الاختصاص واشترطت بعدم جواز أخذ حق الاختصاص إلا على عقار أو عقارات معينة ومملوكة للمدين وقت قيد هذا الحق، وجائز بيعها بالمزاد العلني، ومن خلال ذلك فإن هناك شروط ثلاثة^(٣) في الأموال يتقرر عليها حق الاختصاص، وذلك كما يلي:

١- أن يكون عقاراً معيناً: يجب أن يؤخذ حق الاختصاص على عقار أو عقارات معينة تعييناً دقيقاً، وذلك ببيان موقعها وقيمتها وكل ما يتعلق بها من الخصائص والمميزات.

٢- أن يكون مملوكاً للمدين: لأن حق الاختصاص لا يتقرر إلا على عقار أو عقارات مملوكة للمدين فعلاً بخلاف الأموال المستقبلية، فإنها لا تصلح أن تكون محلاً لحق الاختصاص بحال من الأحوال.

٣- أن يكون جائزاً بيعه بالمزاد العلني: يجب أن يكون العقار أو العقارات التي تقرر عليها حق الاختصاص مما يمكن بيعها بالمزاد العلني، بأن لا يكون على عقار موقوف وفقاً صحيحاً، أو على حق استعمال، أو حق سكنى.

رابعاً: شروط توقيت استيفاء حق الاختصاص: وضع المشرع المصري لأخذ الدائن حق اختصاص على عقارات مدينه شرطين اثنين يجب أن يثبت الدائن حقه على عقار مدينه قبلهما وإلا لا يحق له الاختصاص وهما:

(1) تنظر: البند (د) من الفقرة لثانية من المادة (١٠٨٩) من القانون المدني المصري، وتقابلها في التقنينات العربية المادة (٩٤١) من القانون المدني الجزائري، والمادة (١١٢٠) الفقرة الثانية البند (د) من القانون المدني القطري، والمادة (١٠٩٣) الفقرة الثانية البند (د) من القانون المدني الليبي.

(2) وذلك وفق نص المادة (١٠٨٨) من القانون المدني المصري، والمادة (٩٤٠) من القانون المدني الجزائري، والمادة (١١١٩) من القانون المدني القطري، والمادة (١٠٩٢) من القانون المدني الليبي مطابق لها تماماً.

(3) د.عبدالمعزم البدرأوي، مصدر سابق، ص ٣٦٩-٣٧٠.

١- **حالة وفاة المدين:** بالرجوع إلى نصوص التشريعات المقارنة^(١) نجد أن المشرعين منعوا أي دائن عادي بأن يتميز على غيره من الدائنين العاديين بعد وفاة المدين وذلك بأخذ حق الاختصاص على عقار أو عقارات المدين، إعمالاً لقاعدة المساواة بين دائني المتوفى العاديين الذين تتعلق حقوقهم بالتركة من تاريخ الوفاة، إلا أنه لا يوجد ما يمنع من أخذ حق الاختصاص قبل وفاة المدين، أن يتم شهره بعد وفاته، وهذا القيد صحيح يكسب به الدائن حق الأفضلية على بقية الدائنين حسب المرتبة، لأن الممنوع هو إنشاء سبب جديد للتمييز بين الدائنين العاديين بعد وفاة مدينهم، وهذا القيد هو مجرد إجراء لشهر حق سبق تقريره يجعله نافذاً في مواجهة الغير^(٢).

٢- **حالة شهر إعسار المدين:** وقد أفرد المشرع المصري^(٣) في هذا الشرط بحيث لم يتناوله التشريعات العربية المقارنة، ومن خلال ذلك يظهر لنا جلياً بأن "الاختصاص المقرر في تاريخ سابق على تسجيل صحيفة الإعسار لا يكون نافذاً في حق الدائنين أصحاب الحقوق السابقة على تسجيل الصحيفة، مع ذلك فللدائن مصلحة في الإبقاء على اختصاصه، إذ ربما تنتهي حالة الإعسار، فإذا استجد عندئذٍ دائنون آخرون للمدين كان حق الاختصاص نافذاً في مواجهتهم لأن حقوقهم لاحقة على تقريرهم^(٤). ويبدو من خلال هذين الشرطين أن للدائن الذي يريد حق الاختصاص على عقار مدينه أن يكون المدين ما زال حياً على قيد الحياة، ولم يشهر إعساره بعد وإلا أصبح هذا الدائن مساوياً مع بقية الدائنين العاديين في مطالبة دينه ولا يجد ما يميزه عنهم في تقرير حقه.

(1) تنظر: الفقرة الثانية من المادة (١٠٨٥) من القانون المدني المصري، والمادة (٩٣٧) من القانون المدني الجزائري، والمادة (١١١٦) من القانون المدني القطري.

(2) د.عبد الحميد الشواربي، مصدر سابق، ج٩، ص٤٠٧.

(3) تنظر: المادتين (٢٥٦-٢٥٧) من القانون المدني المصري، فقد نصت المادة (١٥٦) منه كالآتي: ((١- لا يحول شهر الإعسار دون اتخاذ الدائنين لإجراءات فردية ضد المدين ، ٢- على أنه لا يجوز أن يحتج على الدائنين الذين يكون لهم حقوق سابقة على تسجيل صحيفة دعوى الإعسار بأن اختصاص يقع على عقارات المدين بعد هذا التسجيل))؛ بينما المادة (٢٥٧) تقول: ((متى سجلت صحيفة دعوى الإعسار فلا يسري في حق الدائنين أي تصرف للمدين يكون من شأنه أن ينقص من حقوقه أو يزيد في التزاماته، كما لا يسري في حقهم أي وفاء يقوم به المدين)).

(4) د.عبد الحميد الشواربي، مصدر سابق، ج٩، ص٤٠٧.

الفرع الثاني

إجراءات تقرير حق الاختصاص والتظلم منه

لا يتقرر حق الاختصاص بحكم القانون بمجرد صدور حكم يلزم المدين شيئاً معيناً كما هو الحال في الرهن القضائي في فرنسا، بل يجب أن يطلب الدائن هذا الحق من رئيس المحكمة المختصة وفق إجراءات معينة قررها القانون^(١)، وستتناول هذا الموضوع من خلال نقطتين: في الأولى نلقي الضوء حول الحصول على أمر الاختصاص، وفي النقطة الثانية نركز على التظلم من أمر الاختصاص.

أولاً: إجراءات الحصول على أمر الاختصاص: وفق نصوص التشريعات المقارنة^(٢)، يجب على الدائن الذي يريد الحصول على حق الاختصاص بعقارات مدينه أن يقدم عريضة طلب الاختصاص لرئيس المحكمة المختصة، وهي المحكمة الابتدائية التي تقع العقارات في دائرتها، مصحوبة بصورة الحكم، أو شهادة من قلم الكتاب مدوناً فيها منطوق الحكم، ويمكن الحصول على هذه الشهادة في نفس اليوم الذي صدر فيه الحكم، كما يجب أن تكون العريضة مشتملة للبيانات التي تدون عادة في الرهن التأميني المقدمة للتسجيل^(٣).

كذلك أوجبت القوانين المقارنة^(٤) بأنه على الدائن تقديم كافة الأوراق المثبتة لقيمة العقار أو العقارات، وأنها مملوكة للمدين قبل أن يثقلها القاضي بحق الاختصاص، ويدون كل ذلك في ذيل العريضة بأمر من رئيس المحكمة، مراعيّاً في ذلك مقدار الدين وقيمة العقار أو العقارات، وعند

(1) د. محمد علي إمام، مصدر سابق، ص ٤٣١-٤٣٢.

(2) وقد نصت المادة (١٠٨٩) من القانون المدني المصري أنه: ((١- على الدائن الذي يريد أخذ الاختصاص على عقارات مدينه، أن يقدم بذلك عريضة إلى رئيس المحكمة الابتدائية التي تقع في دائرتها العقارات التي يريد الاختصاص بها؛ ٢- وهذه العريضة يجب أن تكون مصحوبة بصورة رسمية من الحكم، أو بشهادة من قلم الكتاب مدون فيها منطوق الحكم، وأن تشتمل على البيانات الآتية: أ- اسم الدائن ولقبه وصناعته وموطنه الأصلي والموطن المختار الذي يعينه في البلدة التي يقع فيها مقر المحكمة؛ ب- اسم المدين ولقبه وصناعته وموطنه؛ ج- تاريخ الحكم وبيان المحكمة التي أصدرته؛ د- مقدار الدين، فإذا كان الدين المذكور في الحكم غير محدد المقدار، تولى رئيس المحكمة تقديره مؤقتاً وعين المبلغ الذي يؤخذ به حق الاختصاص؛ هـ- تعيين العقارات تعييناً دقيقاً، وبيان موقعها، مع تقديم الأوراق الدالة على قيمتها))، وتقابلها في التشريعات العربية المادة (٩٤١) من القانون المدني الجزائري، والمادة (١١٢٠) من القانون المدني القطري، والمادة (١٠٩٣) من القانون المدني الليبي.

(3) د. أنور العمروسي، الوافية في شرح القانون المدني، ج ٦، ط ٣، دار العدالة، القاهرة- مصر، (بدون تاريخ نشر)، ص ٢٧١.

(4) وذلك حسب نص المادة (١٠٩٠) من القانون المدني المصري، والمادة (٩٤٢) من القانون المدني الجزائري، والمادة (١١٢١) من القانون المدني القطري، والمادة (١٠٩٤) من القانون المدني الليبي.

الاقتضاء يقتصر الاختصاص على بعض هذه العقارات أو على عقار واحد أو جزء منها فقط، إذا رأى أن ذلك كافٍ لتأمين دفع أصل الدين والفوائد والمصروفات المستحقة للدائن^(١).

بينما أوصت في نفس الوقت القوانين المقارنة^(٢)، أنه على قلم الكتاب أن يؤثر هذا الأمر على صورة الحكم أو الشهادة المرفقة بالطلب المقدم لأخذ حق الاختصاص، كما يجب أن يخطر قلم الكتاب المحكمة التي صدر منها الحكم للتأشير بذلك على كل صورة أو شهادة أخرى يسلمها قلم كتابها للدائن، وذلك إذا تعذر على الدائن الحصول على اختصاصات متعددة من محاكم مختلفة التي تقع العقارات التي تؤخذ حق الاختصاص عليها في دوائر اختصاصها دون أن تعلم كل محكمة ما تعطى من اختصاصات وقد أعطته محاكم أخرى، وبذلك يستطيع القاضي عند الأمر بالاختصاص أن يراعي قيمة العقارات التي سبق للدائن أن أخذ حق الاختصاص عليها^(٣).

ثانياً: إجراءات التظلم من أمر الاختصاص: ليس قرار رئيس المحكمة بتوقيع الاختصاص أو رفضه قراراً نهائياً، وإنما يجوز لكل من المدين أو الدائن التظلم منه، وعلى ذلك نصت التشريعات المدنية المقارنة^(٤) بأنه يجوز للمدين أن يتظلم من الأمر الصادر بالاختصاص أمام الأمر، كما يجوز له أن يرفع هذا التظلم إلى محكمة البداية، ويجب أن يؤثر على هامش القيد بكل أمر، أو حكم قضى بإلغاء الأمر الصادر بالاختصاص، ففي مثل هذه الإجراءات يبدو واضحاً في إعطاء المدين الحق في التظلم إذا كانت شروط الاختصاص غير متوافرة، أو كان الدين المحكوم به قد انقضى كله، أو بعضه، أو كانت العقارات التي تم تقرير الاختصاص عليها قيمتها أزيد بكثير من الدين، أو الباقي منه في ذمة المدين، ويكون للمدين التظلم من الأمر في هذه الحالة إلى نفس الأمر، وهو رئيس المحكمة ذاته، أو إلى المحكمة الابتدائية، وذلك طبقاً للإجراءات المقررة في قانون المرافعات المدنية، كما يجب على المدين في حالة تقرير إلغاء الأمر بالاختصاص مطالبة التأشير على هامش القيد بذلك الأمر^(٥).

(1) د.عبدالرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ج ١٠، ص ٧٠٩؛ د.عبد الحميد الشواربي، مصدر سابق، ج ٩، ص ٤٠٩؛ د.أنور العمروسي، مصدر سابق، ج ٦، ص ٣٧١-٣٧٢.

(2) تنظر: المادة (١٠٩١) من القانون المدني المصري، ومثلها المادة (٩٤٣) من القانون المدني الجزائري، والمادة (١١٢٢) من القانون المدني القطري، والمادة (١٠٩٥) من القانون المدني الليبي.

(3) د.عبد الحميد الشواربي، مصدر سابق، ج ٩، ص ٤٠٩-٤١٠؛ د.عبد المنعم البدر، مصدر سابق، ص ٢٧٦؛ د.نبيل إبراهيم سعد، مصدر سابق، ص ١٧٠.

(4) تنظر: المادة (١٠٩٢) من القانون المدني المصري، والمادة (٩٤٤) من القانون المدني الجزائري، والمادة (١١٢٣) من القانون المدني القطري، والمادة (١٠٩٦) من القانون المدني الليبي.

(5) د.محمد علي إمام، مصدر سابق، ص ٤٣٥.

هذا هو الأمر بالنسبة لتظلم المدين، وهناك تظلم آخر من قبل الدائن على حق الاختصاص وقد تقضي به التشريعات المقارنة^(١) في حالة ما إذا رفضت المحكمة طلب حق الاختصاص المقدم من قبل الدائن، سواء أكان الرفض من بداية الأمر، أو بعد تظلم المدين، يجوز للدائن أن يتظلم من أمر الرفض إلى محكمة البداية، ففي نصوص هذه التشريعات يبدو أن الأمر واضح وصريح في عدم إعطاء الحق في التظلم إلى نفس الأمر، أي المحكمة ذاتها، وإنما إلى محكمة البداية لأنه ربما قد أصدرت قرارها بالرفض بعد الاطلاع على الأوراق المقدمة إليها، أو بعد سماع أقوال المدين ومن ثم لا يحتمل عدولها عن قرارها مما يتطلب رفع التظلم إلى المحكمة كلها^(٢).

المبحث الثاني

آثار حق الاختصاص وانقضاؤه

حق الاختصاص هو حق عيني تبغي ينشأ بموجب حكم قضائي على أحد العقارات التي يملكها المدين أو على جميعها بموجبه يمنح الدائن حق التتبع، وحق التقدم على جميع الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أي يد يكون، بهذا المعنى يعتبر حق الاختصاص من قبيل الإجراءات التحفظية التي يلجأ إليها الدائن لضمان تنفيذ الحكم الصادر له من المحكمة، لذلك سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول آثار حق الاختصاص بشيء من الإيجاز، بينما نخصص المطلب الثاني موضوعي انقاص وانقضاء حق الاختصاص.

المطلب الأول

آثار حق الاختصاص

من الضروري القيام باستعراض أهم أحكام الرهن التأميني التي تنطبق على حق الاختصاص فيما يتعلق بالآثار ولو بشكل مختصر، وذلك يتطلب تقسيم المطلب إلى فروع أربعة:

(1) تنظر: المادة (١٠٩٣) من القانون المدني المصري، والمادة (٩٤٥) من القانون المدني الجزائري، والمادة (١١٢٤) من القانون المدني القطري، والمادة (١٠٩٧) من القانون المدني الليبي.
(2) د. محمد علي إمام، مصدر سابق، ص ٤٣٥.

الفرع الأول

بقاء حق المدين في ملكية وحيازة العقار

من الواضح أن المشرع المصري والتشريعات العربية التي نظمت حق الاختصاص كحق من الحقوق العينية التبعية أحالت آثار حق الاختصاص إلى آثار الرهن التأميني، فيكون للدائن الذي حصل على حق اختصاص نفس الحقوق التي حصل عليها الدائن المرتهن في رهن تأميني، ويسري على حق الاختصاص ما يجري على الرهن التأميني من أحكام، وبخاصة ما يتعلق بالقيد، وعدم التجزئة، وحق التقدم والتتبع، مع عدم الإخلال بما ورد من أحكام خاصة بحق الاختصاص، وهذا ما نصت عليه التشريعات المدنية المقارنة^(١) بحيث يكون للدائن الذي حصل على حق الاختصاص نفس الحقوق التي للدائن الذي حصل على رهن تأميني، كما أنه يسري على حق الاختصاص ما يسري على الرهن التأميني من أحكام، وبخاصة ما يتعلق بالتسجيل وتجديده ومحوه وعدم تجزئة الحق وأثره وانقضائه، وذلك كله مع عدم الإخلال بما ورد في ذلك من أحكام خاصة.

وبالنسبة لملكية وحيازة العقار يبقى الراهن مالكا للعقار المرهون وحائزا له، كذلك المدين في حق الاختصاص يبقى مالكا للعقار المرهون وحائزا له، فله حق التصرف على العقار كما له حق الاستعمال والاستغلال، ولا تتقيد سلطته في كل ذلك إلا بحق الدائن في حق الاختصاص، فإن هذا الحق يبقى قائما لضمان وفاء الدين، وربما ينتهي الأمر بالتنفيذ على العقار واستيفاء الدين من ثمنه بحسب مرتبة الدائن^(٢)، فالمدين يبقى مالكا للعقار حائزا له بكامل الصلاحية عدا ما يتعلق بأن العقار مثقل بحق الاختصاص لحين الوفاء بالدين أو انقضاء هذا الحق.

كذلك للمدين في حق الاختصاص الحق في استغلال العقار، وذلك بإدارة العقار، وقبض ثماره إلى وقت التحاقها بالعقار، لأن هذا الوقت هو وقت تسجيل تنبيه نزع الملكية، إذا نفذ الدائن على العقار ونزع ملكيته، كما له إيجار العقار المثقل بحق الاختصاص، وذلك بأن لا تزيد مدة الإيجار على تسع سنوات، فإذا زادت مدة الإيجار على هذه المدة المحددة، فإن الإيجار لا يسري إلا لمدة تسع سنوات، إلا إذا كان الإيجار مسجلا قبل الاختصاص، ففي هذه الحالة يسري لكامل مدته، وحتى إذا لم تزد مدة

(1) تنظر: في التشريعات العربية المادة (١٠٩٥) من القانون المدني المصري، والمادة (٩٤٧) من القانون المدني الجزائري، و(١١٢٧) من القانون المدني القطري، و (١٠٩٩) من القانون المدني الليبي.
(2) د. عبدالرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ج ١٠، ص ٧١٦.

الإيجار على تسع سنوات فإنه يجب لكي يسري كامل مدته في حق الدائن أن يكون الإيجار ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، وإلا لا يسري في هذه الحالة أيضاً في حق الدائن إلا في حدود الإدارة الحسنة^(١).

الفرع الثاني

التسجيل (القيد والشهر)

كما يجب على الدائن المرتهن أن يقيد حق الرهن التأميني حتى يكون الحق نافذاً في حق الغير، كذلك يجب أولاً على الدائن أن يقيد حق الاختصاص لكي يكون نافذاً في حق الغير بما يستتبعه من حق تتبع وحق تقدم، وكما يخضع حق الاختصاص للقيد كالرهن التأميني، فإذا صدر أمر رئيس المحكمة أو حكم المحكمة بحق الاختصاص، وقدمها مع قائمة القيد إلى مكتب الشهر المختص لإجراء قيدها، وبعد صدور أمر الاختصاص تنسخ منه صورة طبق الأصل متضمناً جميع البيانات الدالة على استيفائه مراحل الشهر التمهيدي، ثم يتم تقديمها للمكتب المختص لشهرها بطريق القيد وتصويرها ثم ارسال الصور إلى الجهات المختصة^(٢)، وذلك لغرض إجراء اللازم والقيام بما هو مطلوب من الجهة التنفيذية.

الفرع الثالث

عدم تجزئة حق الاختصاص

حق الاختصاص غير قابل للتجزئة ما لم يتفق على غير ذلك كالرهن التأميني^(٣)، لأن الرهن حق تابع للالتزام المضمون، فهو لهذا ينقضي حتماً بانقضاء الدين المضمون، ولكن شريطة أن يكون انقضاء الدين كاملاً لأن الرهن لا يتجزأ، فيبقى كاملاً ما بقي جزء من الدين، إلا إذا اتفق على خلاف ذلك^(٤)، وهذا ما أشارت إليه القانون المدني العراقي^(٥) بأنه ينقضي حق الرهن التأميني بانقضاء الدين الموثق، ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير فيه حسن النية، وقد كسبها قانوناً في الفترة ما بين انقضاء الديون وعودته.

(1) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، المصدر نفسه، ج ١٠، ص ٧١٧.

(2) د. عبد الحميد الشواربي، مصدر سابق، ج ٩، ص ٤٢٣-٤٢٤.

(3) د. أنور العمروسي، مصدر سابق، ج ٦، ص ٢٩٣.

(4) د. محمد طه البشير ود. غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، ج ٢، ط ٣، العاتك لصناعة الكتب- القاهرة، توزيع المكتبة القانونية- بغداد، ٢٠٠٩، ص ٤٧٥.

(5) تنظر: الفقرة الأولى من المادة (١٣١٥) من القانون المدني العراقي.

فبالنسبة إلى العقار المرهون إذا فرض أن الدين انقسم على عدة اشخاص، وأدى أحدهم الجزء من الدين الذي عليه، لا يجوز شطب الرهن عن الجزء من العقار الذي اختص به إلا بعد سداد الدين كاملاً، لأن كل جزء من العقار المرهون ضامن لكل الدين، كذلك حق الاختصاص كل جزء من العقار المثلث به يضمن كل الدين، فإذا انقضى جزء من الدين، فإن العقار المحمل بحق الاختصاص يبقى كله ضامناً للجزء الباقي من الدين الذي لم يسدد^(١).

إذاً لا يجوز تجزئة العقار المثلث بحق الاختصاص كالرهن التأميني تماماً وإن تم تجزئة الدين، فإن العقار يبقى مرهون بحق الاختصاص لحين أداء آخر جزء من الدين عندئذ يتم شطبه كاملاً دفعة واحدة، أو بيعه في المزاد العلني عند عدم إمكانية المدين سداد الدين الذي عليه.

الفرع الرابع

حق التقدم وحق التتبع

حق التقدم أو الأولوية هو الميزة أو الغاية الأساسية لحق الرهن التي ينشدها المتعاقدان من انشاء حق الرهن، أما حق التتبع فليس إلا مجرد وسيلة ليتمكن المرتهن من مباشرة حقه في التقدم في حالة ما إذا انتقل العقار المرهون إلى الحائز^(٢).

يترتب للدائن الذي حصل على حق اختصاص بعقارات مدينه نفس الحقوق المترتبة على الرهن التأميني من حق التقدم وحق التتبع^(٣)، لذا يتم تطبيق القواعد الخاصة بالرهن التأميني. والأمر كذلك بالنسبة لآثار الاختصاص في حق الغير، فهو يعطي لصاحبه مزاياي التقدم والتتبع، وذلك تأميناً لوفاء الدين والفوائد والمصروفات، فالدائن يباشر حقه في التقدم على ثمن العقار، وحقه في تتبعه في أي يد يكون بنفس الوضع المقرر للدائن المرتهن في الرهن التأميني^(٤).

وقد قررت محكمة النقض المصرية بأنه لا يجوز لصاحب الاختصاص الاحتجاج بسبق تسجيل اختصاصه إلا إذا كان حسن النية^(٥)، فإن النصوص المتعلقة باختصاص الدائن بعقارات مدينه للحصول

(1) د.عبدالرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ج ١٠، ص ٧١٤؛ د.عبد الحميد الشواربي، مصدر سابق، ج ٩، ص ٤١٩.

(2) د.محمد طه البشير ود.غني حسون طه، مصدر سابق، ج ٢، ص ٤٣٤.

(3) كما هو مبين في المادة (١٠٩٥) من القانون المدني المصري الذي أشرنا إليه سلفاً.

(4) د.محمد علي إمام، مصدر سابق، ص ٤٣٧.

(5) وهذا الأمر واضح وجلي بالرجوع إلى نص المادة (١٠٨٥) من القانون المدني المصري، والمادة (٩٣٧) من القانون

المدني الجزائري، والمادة (١١١٦) من القانون المدني القطري، والمادة (١٠٨٩) من القانون المدني الليبي.

على دينه، فيها إشارات واضحة يستوجب على طالب الاختصاص أن يكون حسن النية صادقاً فيما يجب ذكره من البيانات خاصة به هو ومدينه ودينه وعقارات مدينه وقيمتها، لكي يكون رئيس المحكمة على بينة، فيأمر بالاختصاص أو يرفضه، فالدائن الذي يخفي على رئيس المحكمة بعض العقار الذي يريد الاختصاص به قد تم بيعه من قبل مدينه سابقاً بعقد عرفي ثابت التاريخ رسمياً قبل قانون التسجيل، وقبل نشوء حقه في الدين، وذكر في عريضته أن العقار لا يزال في ملكية مدينه، بناءً عليه صدر له أمر الاختصاص، وما كان ليصدر لو صدق وذكر أوصاف العقار وما يجب عليه ذكره صدقاً، فالدائن يعتبر أنه عمل عملاً إيجابياً منطوياً على سوء النية بجعل الاختصاص الذي صدر له منطوياً على سوء النية، ففي هذه الحالة لا يمكن اعتبار السند سنداً صحيحاً، ولا اعتبار تسجيله مفيداً لحكمه قانوناً في حق المشتري من المدين^(١). فحق التقدم وحق التتبع مقرر للدائن على عقار أو عقارات المدين، ولكن هذا الحق مبني على حسن النية كغيره من الحقوق، لأن حسن النية قوام الحقوق جميعاً في القوانين عامة، وفي القانون المدني خاصة، وبشكل أخص في الحقوق العينية الأصلية والتبعية.

المطلب الثاني

انقاص حق الاختصاص وانقضائه

نستطيع القول بالنسبة لموضوعي الانقاص والانقضاء، بأن حق الاختصاص إما صادر بأمر من القاضي، أو بحكم من المحكمة، وفي كلتا الحالتين لا يبقى حق الاختصاص ثابتاً على حاله طول مدة بقاءه، فقد يطلب إنقاذه إذا كان مبالغاً فيه من أول الأمر، أو فيما بعد إن ظهر أنه مبالغ فيه، وتأتي المبالغة في أول الأمر إذا كان الحكم الذي بمقتضاه أخذ الاختصاص غير محدد القيمة^(٢)، ورئيس المحكمة قد يزيد كثيراً على القيمة التي ظهرت فيما بعد، والمبالغة تأتي بعد ذلك غالباً من ارتفاع قيمة العقارات، فترفع قيمة العقار الذي أخذ عليه حق الاختصاص، وقد تأتي من المدين عندما يدفع جزءاً من الدين، فتصبح قيمة العقار المأخوذ عليه الحق أكبر بكثير من الجزء الباقي من الدين، أما بخصوص الانقضاء فقد ينقضي حق الاختصاص كما ينقضي حق الرهن التأميني، إما بصورة تبعية أو بصورة أصلية^(٣)، وستتناول كل منهما في فرع مستقل وكما يلي:

(١) نقض ٢١/مايو/١٩٣٦، مجموعة القواعد القانونية (١)، رقم (٣٦٩)، ص ١١٢٧، ملحق القانون والاقتصاد (٦)، رقم (٧٩)، ص ٢٣١، نقلاً عن: د. محمد كامل مرسي باشا، مصدر سابق، ص ٢٨٦-٢٨٧.
(٢) وهذا ماورد في البند (د) من الفقرة الثانية من المادة (١٠٨٩) من القانون المدني المصري.
(٣) د. عبدالرزاق أحمد السنهاوري، مصدر سابق، ج ١٠، ص ٧٢٨؛ د. عبدالحميد الشواربي، مصدر سابق، ج ٩، ص ٤٣٥.

الفرع الاول

انقاص حق الاختصاص

أولاً: وجوب التناسب بين الضمان والحق المضمون: من الضروري تناسب قيمة العقار أو العقارات التي يؤخذ الاختصاص بمقتضاه مع مبلغ الدين المضمون^(١)، وهذا الأمر واضح في التشريعات التي أخذت بحق الاختصاص، وبخصوص الانقاص فقد تم تخصيص نصوص تشريعية في القانون المقارن وهو جواز طلب إنقاص الاختصاص إلى الحد المناسب لكل ذي مصلحة، وذلك إذا كانت الأعيان التي رتب عليها هذا الحق تزيد قيمتها على ما يكفي لضمان الدين، كما يكون إنقاص الاختصاص إما بقصره على جزء من العقار أو العقارات التي رتب عليها حق الاختصاص، أو بنقله إلى عقار آخر تكون قيمته كافية لضمان الدين، وفي نفس الوقت تكون المصروفات اللازمة لإجراء الإنقاص ولو تم بموافقة الدائن على عاتق من طلب الإنقاص^(٢)، وما سيأتي من الأسباب في النقطة التالية تكون توضيحاً لمضمون ما ذكرناه في هذه النقطة.

ثانياً: الأسباب التي تستوجب انقاص حق الاختصاص: هنالك أسباب متعددة تدعو إلى طلب انقاص حق الاختصاص، ولكن أكثرها شيوعاً ثلاثة^(٣) وهي:

١- مبالغة الدائن في تقدير دينه بالأكثر، أو في تقدير عقارات المدين بالأقل، للاطمئنان على صحة تقديراته، ففي هذه الحالة يجب انقاصه.

٢- في حالة ارتفاع قيمة العقارات، فبعد أن كان قيمة العقار مناسباً مع الدين أصبح أعلى من هذه القيمة بكثير، يجب انقاصه في هذه الحالة أيضاً.

٣- في حالة دفع المدين جزءاً كبيراً من الدين فيما بعد، فإذا استنزل هذا الجزء لأصبح الباقي من الدين أقل كثيراً من قيمة العقارات، يجب في الحالة هذه إنقاص قيمة العقارات المحملة بحق الاختصاص.

طلب الانقاص عبر أي سبب من الأسباب السالفة الذكر يكون بإحدى وسيلتين، فإذا كان هنالك تفاوت كبير منذ البداية بين قيمة العقار وقيمة الدين، فللمدين وسيلتان^(٤) لطلب الانقاص:

(1) د.نبيل إبراهيم سعد، مصدر سابق، ص ١٧٣.

(2) تنظر: المادة (١٠٩٤) من القانون المدني المصري، والمادة (٩٤٦) من القانون المدني الجزائري، والمادة (١١٢٦) من القانون المدني القطري ما عدا الفقرة الثالثة فهي جاءت خالية منها، والمادة (١٠٩٨) من القانون المدني الليبي.

(3) د.عبدالرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ج ١٠، ص ٧٣١؛ د.عبد الحميد الشوايبي، مصدر سابق، ج ٩، ص ٤٣٧.

- ١- تظلم المدين: ما دام طلب الاختصاص في مرحلته الأولى يستطيع المدين أن يجعل إنقاص الاختصاص سبباً أساسياً لتظلمه.
- ٢- دعوى أصلية بالانقاص: بحيث إذا فات المدين التظلم، فله أن يرجع بدعوى أصلية يرفعها للانقاص.
- كما يجوز أن يتم الانقاص بالاتفاق بين الدائن وطالب الانقاص في جميع الأحوال، ويثبت في ورقة رسمية، يؤشر بها في هامش قيد الاختصاص.
- ثالثاً: الدعوى الأصلية بالانقاص:** الانقاص في أغلب الأحيان يكون بدعوى أصلية يرفعها المدعي، وأكثر ما يكون المدعي هو المدين نفسه، وقد يكون دائناً تالياً للدائن صاحب الاختصاص، وأحياناً يكون الحائز للعقار، بأنه قد حل محل المدين الذي كان مالكاً للعقار قبله.
- أما بخصوص كيفية الانقاص فثمة طريقتان لذلك هو ما أقرته التشريعات المقارنة^(٢) وذلك إما:
 - ١- أن يقتصر حق الاختصاص على بعض العقارات، أو على عقار واحد، أو على جزء من عقار بحسب الأحوال، مع التأشير في هامش التسجيل (القيد) السابق.
 - ٢- أن ينقل حق الاختصاص إلى عقار جديد تتناسب قيمته مع قيمة الدين، بحيث تكون قيمة العقار بعد استئصال ما عليه من قيود سابقة إن كانت كافية لضمان الدين.
- ولكن بخصوص المصروفات، فإذا تم الانقاص بموجب حكم قضائي بات كانت مصروفات الدعوى على من خسرهما، وقد يقضي القاضي بالمقاصة في المصروفات بحسب الأحوال، أما إن كان بناءً على التظلم، أو بموجب الاتفاق، فتكون المصروفات على من طلب الانقاص^(٣)، وهو المدين، أو الدائن التالي، أو الدائن العادي، أو الحائز، وإذا كان طالب الانقاص غير المدين جاز له الرجوع بالمصروفات على المدين^(٤).

(1) د. عبدالرزاق أحمد السنهاوري، مصدر نفسه، ج ١٠، ص ٧٣٢؛ د. عبدالحميد الشواربي، مصدر نفسه، ج ٩، ص ٤٣٨.
(2) تنظر: الفقرة الثانية من المادة (١٠٩٤) من القانون المدني المصري، والمادة (٩٤٦) من القانون المدني الجزائري، والمادة (١١٣٦) من القانون المدني القطري، و الفقرة الثانية من المادة (١٠٩٨) من القانون المدني الليبي..
(3) تنظر: الفقرة الثالثة من المادة (١٠٩٤) من القانون المدني المصري، والمادة (٩٤٦) من القانون المدني الجزائري، والمادة (١١٣٦) من القانون المدني القطري، والفقرة الثالثة من المادة (١٠٩٨) من القانون المدني الليبي.
(4) د. عبدالرزاق أحمد السنهاوري، مصدر سابق، ج ١٠، ص ٧٣٢ وما بعدها؛ د. عبدالحميد الشواربي، مصدر سابق، ج ٩، ص ٤٣٩ وما بعدها.

الفرع الثاني انقضاء حق الاختصاص

يتم انقضاء حق الاختصاص بذات الطرق المتبعة لانقضاء الرهن التأميني، وهذا ما استقرت عليه التشريعات العربية المقارنة^(١) وذكرته صراحة بأن يسري على الاختصاص ما يسري على الرهن التأميني من أحكام، وبخاصة ما يتعلق بالتسجيل (القيد) وتجديده ومحوه وعدم تجزئة الحق وأثره وانقضائه، وذلك كله مع عدم الإخلال بما ورد من أحكام خاصة، سواء كان بصفة تبعية^(٢)، أو بصفة أصلية^(٣)، وبجانب هذا هنالك أسباب خاصة بانقضاء حق الاختصاص، يمكن أن نلخصها فيما يأتي:

أولاً: تقرير الاختصاص بناءً على حكم نهائي: فإذا تم تقرير حق الاختصاص بناءً على حكم نهائي، ثم طعن فيه بطريقة من الطرق غير العادية للطعن، كالتمييز أو التماس إعادة النظر، وبناءً عليه تم إلغاء الحكم، ففي هذه الحالة يسقط حق الاختصاص، ويكون للمدين الحق في أن يطالب محوه، كذلك الحال إذا تقرر الاختصاص بناءً على حكم مشمول بالنفاذ المعجل، ثم الغي الحكم من قبل محكمة

(1) تنظر: المادة (١٠٩٥) من القانون المدني المصري، والمادة (٩٤٧) من القانون المدني الجزائري، والمادة (١١٢٧) من القانون المدني القطري، والمادة (١٠٩٩) من القانون المدني الليبي.

(2) انقضاء حق الرهن التأميني بصفة تبعية يكون بانقضاء الدين المضمون، ويتم ذلك في حالتين: الحالة الأولى: بوفاء الدين في موعده المتفق عليه، وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة (١٣١٥) من القانون المدني العراقي إذ تقول: ((١- ينقضي حق الرهن التأميني بانقضاء الدين الموثق، ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها قانوناً في الفترة مابين انقضاء الديون وعودته))؛ الحالة الثانية: الوفاء المعجل، وعليه قضت الفقرة الثانية من المادة (١٣١٥) من القانون المدني العراقي حيث قالت: ((٢- ويجوز للمدين أن يفي بالدين قبل حلول الأجل ويطلب فك الرهن، فإذا لم يقبل الدائن جاز للمدين أن يودع الدائرة المختصة الدين مع ملحقاته، وما قد يكون اشترط من تعويض عند التعجيل بالوفاء وعندئذ يفك الرهن)).

(3) انقضاء حق الرهن التأميني بصفة أصلية في حالات عديدة منها ما أشارت إليها المادة (٣٢٤) قانون التسجيل العقاري العراقي، رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١م المعدل، بقولها: ((يعتبر الرهن مفسوخاً في الحالات التالية: ١- بيع العقار المرهون بالمزايدة العلنية بأي سبب كان، ٢- تنازل الدائن المرتهن عن حقه في الرهن دون الدين، ٣- إتحاد ذمة الدائن المرتهن والراهن في العقار المرهون، ٤- هلاك العقار المرهون حقيقة أو حكماً، ٥- عند صدور حكم قضائي حائز درجة البتات))، والقانون المدني العراقي أضاف إلى هذه الحالات الخمس حالتين أخريين وهما: ٦- تحرير العقار: وقد نصت المادة (١٣١٢) من القانون المدني العراقي أنه: ((إذا تمت إجراءات التحرير سواء باستقرار ملكية الحائز، أو برسو المزايدة على غيره، فإن الحقوق المسجلة على العقار تنقضي نهائياً حتى لو فسخت ملكية الحائز لأي سبب من = (الأسباب))، ٧- التقادم: تنص الفقرة الأولى من المادة (١٣١٩) من القانون المدني العراقي بأنه: ((١- إذا انقضت مدة التقادم على الدين الموثق بالرهن التأميني، جاز للراهن أن يطلب الحكم بفك الرهن)).

المعارضة، أو المحكمة الاستئنافية^(١)، وفي هذه الحالة أيضاً يسقط حق الاختصاص، وللمدين طلب محو حق الاختصاص.

ثانياً: تقرير الاختصاص بأمر رئيس المحكمة: فإذا تم تقرير حق الاختصاص بأمر من رئيس المحكمة، ثم تظلم المدين من الحكم إلى القاضي الأمر، أو إلى المحكمة، وقبل تظلمه فإنه يتم إلغاء الاختصاص، مع ملاحظة أن أمر القاضي المتظلم إليه بإلغاء الاختصاص يجوز أن يكون التظلم منه بواسطة الدائن إلى المحكمة^(٢)، ووفقاً للتشريعات المقارنة^(٣) يجب أن يؤشر على هامش التسجيل (القيّد) بكل أمر، أو حكم قضى بإلغاء الأمر الصادر بالاختصاص.

ثالثاً: انقضاء الاختصاص باتفاق الطرفين: حق الاختصاص كغيره من الحقوق قد ينقضي باتفاق بين كل من الدائن والمدين، فقد يتفق الدائن مع المدين على انقضاء حق الاختصاص، ومحو القيد المترتب على وجوده^(٤)، لأن حق الاختصاص ليس من النظام العام لذا يجوز الاتفاق على خلافه، وبالتالي يجوز لكل من الدائن والمدين الاتفاق على انقضاء حق الاختصاص بإرادتهما.

(1) د.نبيل إبراهيم سعد، مصدر سابق، ص ١٧٤.

(2) د.نبيل إبراهيم، المصدر نفسه، ونفس الصفحة.

(3) تنظر: الفقرة الثانية من المادة (١٠٩٢) من القانون المدني المصري، والمادة (٩٤٤) من القانون المدني الجزائري، والفقرة الثانية من المادة (١١٢٣) من القانون المدني القطري، والفقرة الثانية من المادة (١٠٩٦) من القانون المدني الليبي.

(4) د.عبدالرزاق أحمد السنهوري، مصدر سابق، ج ١٠، ص ٧٣٦؛ د.عبدالحميد الشواربي، مصدر سابق، ج ٩، ص ٤٤٢.

الختام

من خلال هذه الدراسة الوجيزة عن موضوع التنظيم القانوني لحق الاختصاص في القانون العراقي لابد من عرض مختصر لأهم النتائج التي تم التوصل إليها، ثم إبداء بعض التوصيات والمقترحات ما يمكن الاستفادة منها لتعديل جديد حول التشريع العراقي.

أهم النتائج:

- ١- من خلال التعريفات التي أوردناها تحقق لنا بأن حق الاختصاص وحق الرهن التأميني يشبهان البعض من حيث الآثار، ويختلفان تمام الاختلاف من حيث مصدر الانشاء، فحق الرهن التأميني ينشأ باتفاق كل من الراهن المدين والمرتهن الدائن ومصدره العقد، بينما حق الاختصاص ينشأ بناءً على حكم قضائي واجب التنفيذ من إذن صادر من رئيس المحكمة.
- ٢- حق الاختصاص كغيره من الحقوق بشكل عام يتطلب توافر شروط معينة لإنشاء الحق، وشروط الاختصاص أربعة كما وضعناها في ثنايا هذا البحث، منها ما هي خاصة بالدائن المحكوم له حق الاختصاص، ومنها خاصة بالحكم الذي يؤخذ الاختصاص بمقتضاه، وبعضها يعود إلى الأموال التي يتقرر عليها الحق، والطائفة الأخيرة إلى وقت أخذ حق الاختصاص.
- ٣- التشريعات التي نظمت حق الاختصاص كحق من الحقوق العينية التبعية أحالت آثار حق الاختصاص إلى آثار الرهن التأميني، فيكون للدائن الذي حصل على حق اختصاص نفس الحقوق التي حصل عليها الدائن المرتهن على رهن تأميني، ويسري على حق الاختصاص ما يجري على الرهن التأميني من أحكام، وبخاصة ما يتعلق بالقيود وعدم التجزئة، وحق التقدم والتتبع، مع عدم الاخلال بما ورد من أحكام خاصة بحق الاختصاص.
- ٤- حق الاختصاص ليس من النظام العام، وبالتالي يجوز للقاضي أن يحكم بإنقاص الحق متى تحقق لديه أنه لا يوجد توازن بين الدين المضمون وحق الاختصاص الذي قضى به إذا كان مبالغاً فيه من أول الأمر، أو فيما بعد ظهر أنه مبالغ فيه، كما يحق لكل من الدائن والمدين الاتفاق على انقضاء الحق بإرادتهما.

التوصيات والمقترحات:

- ١- بالنسبة للمشرعين الذين نظموا حق الاختصاص، يجب أن يكون أخذ هذا الحق لأحد الدائنين لسبب واضح بأن يكون بناءً على الأسبقية في التنفيذ، وليس تعنت أحد الدائنين أو الصدفة.

- ٢- كذلك يجب أن لا يؤخذ حق الاختصاص على عقارات أو عقار قيمته أكبر بكثير من الدين، بل يستوجب أن يكون موازياً لقيمة الدين أو أقل أو أكثر منه بشيء يسير.
- ٣- نقترح على المشرع العراقي بعض التعديلات الضرورية للقانون المدني، رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل، مما يجعله مواكباً للتطورات التي حصلت على بعض أنواع العقود والمعاملات الالكترونية، ومن ضمن هذه التعديلات استحداث حق الاختصاص وتنظيمها قانونياً ضمن طائفة الحقوق العينية التبعية.
- ٤- وباعتبار أن موقف المشرع العراقي واضح وهو عدم نصه على هذا الحق، فمن الممكن استحداث النصوص من خلال النصوص الواردة في القوانين المقارنة، وذلك كما يلي:
- المادة (١) يجوز لكل دائن بيده سند واجب التنفيذ صادر في موضوع الدعوى أن يلزم المدين بشيء معين أن يحصل عليه متى كان حسن النية على حق اختصاص بعقارات مدينه ضمناً لأصل الدين والمصروفات.
- المادة (٢) ولا يجوز للدائن بعد موت المدين أخذ حق اختصاص على عقار في التركة.
- المادة (٣) لا يجوز الحصول على حق الاختصاص بناء على حكم صادر من محكمة أجنبية، أو على حكم المحكمين إلا إذا أصبح الحكم واجب التنفيذ.
- المادة (٤) لا يجوز أخذ حق اختصاص إلا على عقار أو عقارات معينة ومملوكة للمدين وقت الحصول على أمر الاختصاص ووقت قيده، وجائز بيعها بالميزاد العلني.
- المادة (٥) أ- على الدائن الذي يريد أخذ حق الاختصاص على عقار أو عقارات مدينه أن يقدم بذلك عريضة طلب إلى محكمة البداية التي تقع في دائرتها العقارات التي يريد الاختصاص بها.
- ب- يجب أن تكون العريضة مصحوبة بصورة رسمية من الحكم أو بشهادة من قلم الكتاب يدون فيها منطوق الحكم، وأن تشتمل على بيانات كافية عن الدائن والمدين والحكم الذي صدر ومقدار الدين والعقار أو العقارات التي تم تخصيصه.
- المادة (٦) أ- يجب عند الأمر بالاختصاص مراعاة مقدار الدين وقيمة العقار أو العقارات المبينة بالعريضة بوجه التقريب.
- ب- للمحكمة عند اقتضاء الامر أن يجعل الاختصاص مقصوراً على بعض هذه العقارات، أو على واحد منها، أو على جزء من إحداها، إذا رأى أن ذلك كاف لتأمين دفع أصل الدين والمصروفات المستحقة للدائنين.

المادة (٧) أ- يجوز للمدين أن يتظلم من الأمر الصادر بالاختصاص أمام القاضي الأمر، كما يجوز له أن يرفع هذا التظلم إلى محكمة البداية التي تقع في دائرتها العقارات التي يريد الاختصاص بها.

ب- يجب أن يؤشر على هامش القيد بكل أمر أو حكم قضى بإلغاء الأمر الصادر بالاختصاص.

المادة (٨) إذا تم رفض طلب الاختصاص المقدم من الدائن سواء كان الرفض من بادئ الأمر أو بعد تظلم المدين، جاز للدائن أن يتظلم من أمر الرفض إلى محكمة البداية.

المادة (٩) إذا كان المدين معسراً وقت قيد حق الاختصاص، فلا يجوز للدائن الذي حصل على هذا الحق أن يتمسك به حتى لو كان حسن النية، قَبْلَ أي دائن آخر يكون حقه ثابت التاريخ وسابقاً على قيد حق الاختصاص.

المادة (١٠) أ- يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب إنقاص الاختصاص إلى الحد المناسب، عندما يكون العقار أو العقارات التي يؤخذ عليها هذا الحق تزيد قيمتها على ما يكفي لضمان الدين.

ب- ويكون إنقاص الاختصاص إما بقصره على جزء من العقار أو العقارات التي يؤخذ عليها، أو بنقله إلى عقار آخر تكون قيمته كافية لضمان الدين.

المادة (١١) يكون للدائن الذي حصل على حق الاختصاص نفس الحقوق التي للدائن الذي حصل على رهن تأميني، ويسري على حق الاختصاص ما يسري على الرهن التأميني من أحكام، وبخاصة ما يتصل بالتسجيل وتجديده ومحوه وعدم تجزئة الحق وأثره وانقضائه وذلك كله مع عدم الإخلال بما ورد في ذلك من أحكام خاصة.

قائمة المصادر

أولاً: القرآن الكريم.

ثانياً: القواميس والمعاجم اللغوية:

- ١- إبراهيم أنيس وأحمد محمد الحوفي وعلي النجدي ناصف ومحمد خلف الله أحمد، المعجم الوجيز، طبعة خاصة بوزارة التربية والتعليم، الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية بمجمع اللغة العربية، جمهورية مصر العربية، ٢٠٠٣.
- ٢- إسماعيل بن حماد الجوهري، معجم الصحاح، ط ٢، دار المعرفة، بيروت- لبنان، ٢٠٠٧.
- ٣- مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، معجم القاموس المحيط، ط ٢، دار المعرفة، بيروت- لبنان، ٢٠٠٧.
- ٤- محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، تحقيق عامر أحمد، ط ١، دار الكتب العلمية، بيروت- لبنان، ٢٠٠٥.
- ٥- لويس معلوف، المنجد في اللغة، ط ١٧، المطبعة الكاثوليكية، بيروت- لبنان، ١٩٦٠.

ثالثاً: المؤلفات القانونية:

- ١- د. أنور العمروسي، الوافية في شرح القانون المدني، ط ٣، دار العدالة، القاهرة- مصر، (بدون تاريخ نشر).
- ٢- د. عبد الحميد الشواربي، التعليق الموضوعي على القانون المدني، منشأة المعارف، الاسكندرية- مصر، (بدون تاريخ نشر).
- ٣- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ط ٣، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، ٢٠٠٠.
- ٤- د. عبد المنعم البدر، التأمينات العينية، مكتبة سيد عبد الله وهبة، القاهرة- مصر، (بدون تاريخ نشر).
- ٥- د. محمد علي إمام، التأمينات العينية والشخصية، مطبعة نهضة مصر، القاهرة- مصر، (بدون تاريخ نشر).
- ٦- د. محمد طه البشير ود. غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، ط ٣، العاتك لصناعة الكتب- القاهرة، توزيع المكتبة القانونية- بغداد، ٢٠٠٩.

- ٧- د.محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني (التأمينات الشخصية والعينية)، منشأة المعارف، الاسكندرية- مصر، ٢٠٠٥.
- ٨- د.نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، منشأة المعارف، الاسكندرية، مطبعة أطلس، القاهرة، (بدون تاريخ نشر).
- رابعاً: الرسائل الجامعية:
- ١- حيدر حسن ديوان الأسدي، حق الاختصاص، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الفقه، جامعة الكوفة، ٢٠١١.

خامساً: متون القوانين:

- ١- القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لعام ١٩٧٦.
- ٢- القانون المدني البحريني رقم (١٩) لسنة ٢٠٠١.
- ٣- القانون المدني الجزائري رقم (٥٨-٧٥) لسنة ١٩٧٥ المعدل والمتمم.
- ٤- القانون المدني السوري لسنة ١٩٤٩.
- ٥- القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل.
- ٦- القانون المدني القطري رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٤.
- ٧- القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨.
- ٨- القانون المدني الكويتي رقم (١٥) لسنة ١٩٩٦.
- ٩- القانون المدني الليبي لسنة ١٩٥٣.
- ١٠- قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل.

سادساً: المواقع الالكترونية (الانترنت):

- ١- http://www.qanouni-net.com/2010/03/blog-post_204.html
- ٢- http://www.qanouni-net.com/2010/03/blog-post_7808.html

المخلص

لا شك أن موضوع أي حق من الحقوق بشكل عام كان محل أخذ ورد وخلاف واسع لدى المشرعين والفقهاء قديماً وحديثاً، وموضوع دراستنا (حق الاختصاص) ينصب في هذا الإطار حيث أخذ به بعض المشرعين كحق من الحقوق العينية التبعية، بينما لم يأخذ به مشرعون آخرون ومن ضمنهم المشرع العراقي بالرغم من أهميته من بين الحقوق العينية التبعية بحيث يتم تخصيص أحد الدائنين بعقار أو عقارات مدينه بناءً على إصدار حكم قضائي واجب التنفيذ يلزم المدين بالدين الذي عليه، ويختلف هذا الحق عن باقي الحقوق العينية التبعية في أنه لم يكن موجوداً عند إبرام العقد الذي يترتب عليه الدين كما هو الحال بالنسبة للرهن التأميني والرهن الحيازي إنما يوجد وقت نفاذ العقد حيث يستوفي الدائن بموجب هذا الحكم القضائي الواجب النفاذ جميع ديونه من العقار أو العقارات المخصصة له.

پوخته

گومانی تیدا نیه که بابتهی هه رماڤیک له مافه کان به شیوهیه کی گشتی بابتهی پیوه رگرتن و په تکرده وه و بۆچونی جیاوازیکی فراوان بووه له لایه ن یاسا دانه ران و زانایانی بواری یاسا له سه رده می کۆن و نویدا، هه روه ها بابتهی توژیڤنه وه که مان (مافی تاییه ته ندی) له م چوارچیوهیه خۆی ده بینیتیه وه چونکه هه ندیک له یاسا دانه ران پییان وه رگرتووه وه ک مافیک له مافه کانی چاوگی ته به عی، له هه مان کات هه ندیک دیکه له یاسا دانه ران که بۆچونی یاسا دانه ری ئیراقیشه له گه ل گرنگی ئه م مافه له نیوان مافه کانی چاوگی ته به عی چونکه یه کی ک له خاوه ن قه رزه کان تاییه ته مند ده کریت به عه قاریک یا چه ند عه قاریکی قه زرده که به پیی ده رچونی فه رمانیکی دادگایی که پیویسته جییه جی بکریت و قه زدار پابه ند ده کات به وقه رزه ی که له سه ریتی، هه روه ها ئه م مافه جیاوازه له مافه کانی دیکه ی چاوگی ته به عی چونکه ئه م مافه له سه ره تای ئه و گریبه سته ی که قه رزه که ی له سه ر بنیاتراوه بونی نه بووه وه ک له بیمه ی دلیابوون و بیمه ی ژێرده ستیدا هه یه به لکو کاتی جییه جیکردن دروست ده بییت چونکه خاوه ن قه رز به پیی فه رمانیکی دادگایی که پیویسته جییه جیکریت هه موو قه رزه کانی له و عه قاره یا ئه و عه قارانه ی تاییه ته مند کراوه وه رده گریته وه.

Abstract

There is no doubt that the subject of any right in general was taken into account and a wide Agreement and disagreement between legislators and jurists in the past and in recent times. The subject of our study (the right of specialization) is in this context. Some legislators have taken it as an in-kind subordination right, Including the Iraqi legislator, despite the importance of the rights in-kind subordination so that one of the creditors is assigned to real estate or property debt based on the issuance of a judgment enforceable obliging the debtor to debt, and this right differs from the rest of the rights in-kind dependency that was not present at the conclusion of the contract . Which is the result of the debt, as in the case of insurance and possessory property, exists at the time of the entry into force of the contract. The creditor shall, pursuant to this enforceable judgment, collect all of its debts from the real estate or property allocated to it.