

امتياز بائع العقار

م.م سفانة سمير حميد

كلية التربية للبنات / قسم الشريعة

Seller real estate franchis

Faculty

M. m Sofana Samir Hamid

Girls College of Education / Department of Law

Abstract

Through the previous study to the subject of a concession vendor the property we have the following results:

1. It is not permitted any party to agree not included by the rights contained in the law and make it an excellent rights because the law provided for limited, as it contained the text of the law.
2. The Privilege of the Seller the property based on the idea that the creditor is the thing that has plunged in the possession of the debtor may therefore be a priority to meet him.
3. There are several aspects of similarity between the franchise seller real estate and mortgage official is to store and register as well as in the case of expiration, the existence of the right to progress as well as the right to trace and procedures for action right track and how to apply the provisions contained in the mortgage official in this regard the privilege of a vendor of the property
4. There only difference between the official and mortgage real estate franchise seller is the source.
5. does not prove a concession vendor the property but the existence of certain conditions is the existence of a contract of sale is true as well that the property be sold.
6. in case of loss, the franchisor of the right for any reason of expiration, it becomes a creditor does not normally have taken precedence in the religion.
7. concession vendor the property is located within the concession rights for the given property as these rights are the three, what he deserves for the seller of the property of the price and its accessories, the amounts owed to contractors and architects on the facilities, partners who parted property insurance for authorizing the division of rights.
8. And G of any party to agree not included by the rights contained in the law and make it an excellent rights because the law provided for limited, because it contained the text of the law.
9. The Privilege of the Seller the property based on the idea that the creditor is the thing that has plunged in the possession of the debtor may therefore be a priority to meet him
10. There are several aspects of similarity between the franchise seller real estate and mortgage official is to store and register as well as in the case of expiration, the existence of the right to progress as well as the right to trace and procedures, procedures for the right to trace and how to apply the provisions contained in the mortgage official in this regard the privilege of a vendor of the property.

11. there is only difference between the official and mortgage real estate franchise seller is the source
12. Itpt concession vendor the property but the existence of certain conditions is the existence of a contract of sale is true, as well as properties to be sold.
13. in the case of the franchisor for the right reasons, for any reason of expiration, it becomes normal and not be a creditor has to take precedence in the religion.
14. concession vendor the property is located within the concession rights for the given property, as these rights are the three, what he deserves for the seller of the property of the price and its accessories, the amounts owed to contractors and engineers Alamaamarien on the industry, partners panellists parted property insurance for authorizing the division of rights.

المقدمة

اختار القانون بعض الحقوق وجعلها حقوقاً ممتازة مراعيًا صفة تلك الحقوق ونص على ذلك في متونه، والسبب في هذا الاختبار يختلف باختلاف الحق - ففي امتياز بائع العقار (وهو موضوع البحث) جاء النص عليه بالقانون لأنه مبني على فكرة أن الدائن هو الذي أدخل الشيء في ملك المدين لذا يكون له الأولوية في استيفاء حقه من خلال امتيازته على بقية الدائنين الآخرين مراعاة لسبب هذا الدين لا لصفة في الدائن^(١). إن امتياز بائع العقار يدخل ضمن حقوق الامتياز الخاصة على عقار معين إذ إن حقوق الامتياز الخاصة على عقار هي ثلاثة حقوق، ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته، والمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين على المنشآت، والشركاء الذين اقتسموا عقاراً تأمينياً لما تخوله القسمة من حقوق^(٢). ولاهمية هذا الموضوع وما يثيره من إشكالات كاشتراط المشرع التسجيل (القيد) لغرض استيفاء هذا الدين مع مراعاة تأريخ هذا التسجيل. كذلك اشتراط وجوب عقد بيع صحيح لغرض ثبوت الامتياز مع وجود تسميات أخرى يمكن أن تدخل في حكم البيع (كالوفاء بمقابل على سبيل المثال وغيرها من الإشكالات الأخرى التي يمكن أن ترد على امتياز بائع العقار فيما يخص حق التتبع والإجراءات المتبعة فيه وكيفية تطويع الأحكام الواردة في الرهن الرسمي على امتياز بائع العقار لورود نص في ذلك وغيرها من الإشكالات الأخرى التي سيتم تناولها من خلال البحث وحاولت عرض البحث بشكل متسلسل من خلال تقسيم هذا الموضوع من الناحية الشكلية إلى أربعة مباحث: **المبحث الأول** سوف اخصه لمفهوم امتياز بائع العقار وسأقسمه على ثلاثة مطالب أما المطلب الأول تعريف حق الامتياز لغة والمطلب الثاني لتعريف امتياز بائع العقار قانوناً، المطلب الثالث بيان مرتبة امتياز بائع العقار ضمن حقوق الامتياز.

المبحث الثاني سأتناول فيه اوجه الشبه والاختلاف بين امتياز بائع العقار والرهن الرسمي من خلال تقسيمه على فصلين. **المبحث الثالث** سأتناول شروط ثبوت امتياز بائع العقار والمتمثلة بتوافر شرطين الشرط الاول وجود عقد بيع صحيح وهذا ضمن المطلب الاول والشرط الثاني ان يكون المبيع عقارا وهذا ضمن المطلب الثاني. **المبحث الرابع** سأتناول فيه انقضاء امتياز بائع العقار ثم انهي بحثي بخاتمة ادون فيها اهم نتائج البحث وحسبنا في كل ما تقدم انا بذلنا قصارى الجهد واستعنا بالله تعالى قبل كل شيء والحمد لله رب العالمين.

المبحث الاول مفهوم امتياز بائع العقار

يتطلب الحديث على مفهوم امتياز بائع العقار أن نبين التعريف اللغوي لحق الامتياز بصورة عامة وذلك في المطلب الاول ثم نبين التعريف القانوني لامتياز بائع العقار وذلك في المطلب الثاني ثم نتطرق إلى مرتبة امتياز بائع العقار ضمن حقوق الامتياز بصورة عامة وذلك في المطلب الثالث.

المطلب الاول: تعريف حق الامتياز لغة.

(ميز) المميز التمييز بين الاشياء نقول مزت بعضه من بعض فأنا اميزه ميّزاً وقد امتاز بعضه من بعض ومزت الشيء أميزه ميّزاً عزلته وفرزته وكذلك ميزته تمييزاً فامتاز وقال ابن سيدة مازالشيء ميزه فصل بعضه من بعض وفي ترتيب العزيز (حتى يميز الخبيث من الطيب) وفي الترتيل العزيز ﴿وَأَمْتَرُوا أَيُّهَا الْمُجْرِمُونَ﴾ [يس: ٥٩] أي تميزوا وقيل اي انفردوا عن المؤمنين واستماز عن الشيء تباعد عنه ويقال امتاز القوم اذا تميز بعضهم من بعض وفي الحديث «لا تهلك امتي حتى يكون بينهم التمايل والتمايز»^(٣) اي يتحزبون احزابا ويتميز بعضهم من بعض ويقع التنازع ويقال مزت الشيء من الشيء اذ فرقت بينهما^(٤). كذلك مزت الشيء - أميزه ميّزاً: عزلته وفرزته وكذلك ميزته تمييزاً، فانماز وامتاز، وتميز، واستماز، كله بمعنى يقال: امتاز القوم، اذ تميز بعضهم من بعض^(٥). وكذلك يقال: «مازه يميزه ميّزاً: عزله وفرزه، كأمازه وميزه» والاسم الميزة بالكسرة «فامتاز وانماز وتميز واستماز» كذلك امتاز، والترتيل (و) ماز (الشيء) يميزه ميّزاً «فصل بعضه على بعض»^(٦). يتبين مما سبق ان الامتياز في اللغة المقصود به تمييز الشيء عن الشيء والشخص عن شخص لميزة معينة يمتاز بها تجعله ينفرد بهذه الميزة عن الباقيين.

المطلب الثاني: تعريف امتياز بائع العقار قانوناً. ذهب القوانين المدنية لاعطاء تعريف لامتياز بائع العقار وهو امر قد يؤخذ عليه باعتبار ان هذا الامر يترك لشراح الكتب القانونية ولكن من خلال المتابعة لهذا الموضوع وجدت ان اغلب القوانين المدنية العربية تطرقت لاعطاء تعريف له. اذ نصت

المادة (١١٤٧) من القانون المدني المصري بالقول «١- ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته، ويكون له امتياز على العقار المبيع. ٢- ويجب ان يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلاً وتكون مرتبته من وقت القيد». وجاء في القانون المدني السوري النافذ في المادة (١١٢٦) منه بالقول «ما يستحق لبائع العقار وملحقاته، يكون له امتياز على العقار المبيع، ويجب ان يقيد الامتياز وتكون له رتبته في وقت القيد». اما في القانون المدني العراقي فقد ذهبت المادة (١٣٧٨) منه الى القول ان امتياز بائع العقار هو «١- ما يستحق لبائع العقار او مفرغة من الثمن وملحقاته له حق امتياز على العقار المبيع او المفرغ، ويجب ذكر حق الامتياز في سجل الطابو وتكون مرتبته من وقت التسجيل». في حين ذهب بعض شراح القانون إلى القول «كان الأجدى بالمشرع العراقي أن يقول: على العقار المبيع أو حق التصرف - على الأرضي الأميرية - المفرغ لان الفراغ هو بيع حق التصرف في الأرضي الأميرية»^(٧). الملاحظ من خلال النصوص سالفه الذكر انها تكاد تكون متفقة في المفهوم من حيث ان الامتياز واقع على العقار المبيع فقط وهذا يعني ان امتياز بائع العقار يقع على العقارات الخاصة التي تكون خاضعة للبيع ولا يقع على العقارات العامة كذلك يفهم من التعاريف سالفه الذكر ان هذا الامتياز كما هو شأن الامتياز بصورة عامة هو ضمان عيني يضمن بمقتضاه البائع حقه في استيفاء ثمن العقار المبيع.

المطلب الثالث: مرتبة امتياز بائع العقار

لا بد من القول ابتداءً ان حقوق الامتياز تقسم على ثلاثة أنواع فهي إما حقوق امتياز عامة، او حقوق امتياز خاصة منقولة، او حقوق امتياز خاصة عقارية. كما بين ذلك المشرع العراقي في المادة (١٣٦٣) من القانون المدني اذ نصت على انه «١- تزد حقوق الامتياز العامة على جميع اموال المدين من منقول وعقار، اما حقوق الامتياز الخاصة فتكون مقصورة على منقول وعقار معين»^(٨). وبالرجوع الى امتياز بائع العقار فانه يقع ضمن حقوق الامتياز الخاصة العقارية، التي ترد على عقارات معينة. وهو يشبه الى حد كبير الرهن الرسمي^(٩). ومن الجدير بالملاحظة ان مرتبة هذا الامتياز - اي امتياز بائع العقار تثبت من وقت التسجيل في دائرة التسجيل العقاري كما نصت على ذلك المادة (١٣٧٨) من القانون المدني العراقي اذ نصت على انه «٢....- ويجب ذكر حق الامتياز في سجل دائرة التسجيل العقاري وتكون مرتبته من وقت التسجيل»^(١٠). ففي حال بيع العقار مرات متوالية وبقي لكل من البائعين جزء من الثمن فان البائع الاول يتقدم على من يأتي بعده بشرط ان يكون قد شهر - اي سجل امتيازاه قبلهم^(١١).

المبحث الثاني

أوجه الشبه والاختلاف بين امتياز بائع العقار والرهن الرسمي (التأميني)

نصت المادة (١٣٦٥) من القانون المدني العراقي في فقرتها الاولى بالقول «١- تسري على حقوق الامتياز الواقعة على عقار، النصوص المتعلقة بالرهن التأميني بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق»^(١٢). يفهم من النص سالف الذكر ان ثمة اوجه للشبه والاختلاف بين امتياز بائع العقار والرهن الرسمي (التأميني)، لذا يتطلب بحث هذا الموضوع تقسيمه على مطلبين، اما المطلب الاول لوجه الشبه، والمطلب الثاني لوجه الاختلاف.

المطلب الاول: وجه الشبه بين امتياز بائع العقار وبين الرهن الرسمي.

اولاً: من حيث المحل ان المحل في الرهن الرسمي هو العقار كذلك الحال في امتياز بائع العقار والمقصود بالعقار هو العقار المبيع مهما كان نوعه سواء كان مبنياً ام غير مبني حصة شائعة ام مالا، مفزاً، مادياً ام غير مادي^(١٣).

ثانياً: وجوب التسجيل (القيد) ان الرهن الرسمي لا ينعقد إلا اذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون كذلك امتياز بائع العقار كي يثبت لا بد ان يسجل في دائرة التسجيل العقاري وتكون مرتبته من وقت تسجيله^{١٤} كما نصت بذلك المادة (١٣٧٨) في الفقرة الثانية منها اذ نصت «٢- ويجب ذكر حق الامتياز في سجل دائرة التسجيل العقاري، وتكون مرتبته في وقت التسجيل»^(١٥).

ثالثاً: في حالة هلاك الشيء محل الرهن او الامتياز فان الاحكام نفسها تسري على حق الرهن الرسمي وتسري على حق الامتياز بصورة عامة وبالتالي تنطبق على امتياز بائع العقار^(١٦).

رابعاً: وجوب حق التقدم: ويقصد به تقدم الدائن المرتهن في الرهن الرسمي وكذلك تقدم صاحب حق الامتياز في امتياز بائع العقار على من يليه في التسجيل في استيفاء حقه من ثمن العقار فالتسجيل هو الذي ينشئ حق التقدم وتحسب مرتبة الامتياز في وقت القيد.

خامساً: وجود حق التتبع. ان حقوق الامتياز الخاصة العقارية كالرهن التأميني تحول صاحبها ميزة حق التتبع كاملة فلا يرد ما يحد منها كما في رهن الحيازة وبالتالي تطبق الاحكام الواردة في الرهن التأميني فيما يخص حق التتبع على امتياز بائع العقار - اي الرجوع الى النصوص الخاصة بحق التتبع في الرهن الرسمي وتطبيقها على امتياز بائع العقار^{١٧}. فقد نصت المادة (١٣٠٦) من القانون المدني العراقي النافذ بالقول «١- يجوز للمرتهن عند حلول اجل الدين ان ينزع ملكية العقار المرهون رهناً تأمينياً في يد الحائز لهذا العقار بعد انذاره بدفع الدين إلا اذا اختار الحائز ان يقوم بوفاء الدين او بتحرير العقار من الرهن». وبالرجوع لصاحب حق الامتياز في امتياز بائع العقار يحق لمن تتبع العقار في اي يد انتقلت اليها الملكية - لذا يشترط توافر الشروط الخاصة بحق التتبع^(١٨) وهي: اولاً: حلول اجل الدين المضمون.

ان الغرض من حق التتبع هو التنفيذ على العقار المرهون كما نصت على ذلك المادة (١٣٠٦) مدني عراقي ومن خلال تطبيق احكام الرهن الرسمي فيما يخص حق التتبع على امتياز بائع العقار فان صاحب حق الامتياز له الحق في تتبع العقار الممتاز ولا يكون كذلك اذا كان اجل الدين المضمون بامتياز قد حل وبالامكان الحائز الاستفادة من الاجل الممنوح للمدين ولو كان اجل ميسرة منح من القاضي.

ثانيا: لابد ان يكون الامتياز ساريا في مواجهة من يتتبع العقار بين يديه ولا يكون كذلك الا اذا كان مسجلا قبل تسجيل سند من انتقلت اليه ملكية العقار لان بغير هذا لا يعتبر للامتياز وجود قبل هذا الشخص.

ثالثا: يجب ان يكون العقار الممتاز في يد الحائز^(١٩). إن حق التتبع لا يكون إلا في مواجهة حائز العقار ولا يقصد بالحائز من تكون له الحيازة العرضية كمستاجرة ولا من تكون له الحيازة القانونية لهذا العقار كواضع اليد سواء كان حسن النية ام سيء النية بل يجب توافر شروط معينة نصت عليها المادة (٢/١٣٠٦) اذ نصت على انه «٢- ويعتبر حائزا للعقار المرهون كل من انتقلت اليه بعد الرهن باي سبب من الاسباب ملكية هذا العقار او اي حق عيني اخر عليه قابل للرهن دون ان يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين الموثوق بالرهن». هذا فيما يخص الشروط الواجب توافرها في حق التتبع وهي مأخوذة من احكام الرهن الرسمي وتم تطبيقها على امتياز بائع العقار كما نصت على ذلك المادة (١٣٦٥) من القانون المدني العراقي (سابقة الذكر).

اجراءات التتبع. بالرجوع الى المادة (١/١٣٠٦) سابقة الذكر فان الاجراءات المنبئة لاستعمال حق التتبع هي اجراءات التنفيذ على العقار وهي:

١. تنبيه المدين أو إنذاره^(٢٠) أو من يقوم مقامه بالوفاء ثم يقوم صاحب حق الامتياز ببيع العقار في المواعيد واتباع الاجراءات التي يفرضها قانون التسجيل العقاري.
٢. انذار الحائز اذا ما كان العقار الممتاز في يد الحائز وتوجب على صاحب حق الامتياز قبل البدء بنزع ملكية العقار الممتاز انذار الحائز بدفع الدين المادة (١/١٣٠٦).
- ولم يبين القانون البيانات التي يجب ان يشملها الانذار، بيد انه كي يفي الانذار بالغرض المطلوب لابد ان يبين فيه الدين المطلوب والعقار المزمع التنفيذ عليه^(٢١).

الدفع الممنوحة للحائز لوقف اجراءات التتبع.

١. يحق للحائز ان يعارض في الانذار في اي وقت اثناء اجراءات نزع الملكية
٢. له التمسك بجميع الدفع الخاصة به او بالمدين
٣. له ان يدفع ببطالان حق الامتياز او انقضائه او عدم سريانه في مواجهته
٤. ان يدفع ببطالان الدين المضمون او بانقضائه او عدم حلول اجله وغيرها من الدفع الأخرى^(٢٢).

الخيارات الممنوحة للحائز لوقف اجراءات التتبع.

١. قضاء الديون^(٢٣): نصت المادة (١/١٣٠٦) على ان للحائز الخيار في قضاء الدين وهنا يخلص العقار من الامتياز، اما عن وقت قضاء الدين فلا بد من القول ان القضاء يكون وقت حلول اجل الدين ويبقى حقه قائما لمدة طويلة تدوم الى يوم رسو المزايدة، إلا ان من مصلحة الحائز التعجيل في الدفع لتفادي دفع المصروفات^(٢٤).

٢. تحرير العقار الممتاز (التطهير): وهو اجراء يعرض بموجبه الحائز على صاحب حق الامتياز (في امتياز بائع العقار وعلى الدائنين في الرهن التأميني) المسجل صفة قبل التسجيل سند ملكية العقار كما جاء في المادة (١/١٣٠٨) اذا جاءت القول «يبقى للحائز حق تحرير العقار المرهون رهنا تأمينيا الى يوم توقيع الحجز عليه من المرتهن».

اما اجراءات تحرير العقار الممتاز: بينت المادة (٢/١٣٠٨) أن أول إجراء في التحرير ان يوجه الحائز للدائنين في الرهن التأميني (وتطبق احكام المادة على امتياز بائع العقار) فان التحرير يوجه من الحائز لاصحاب حق الامتياز المسجلة حقوقهم في محال اقامتهم الممتازة المذكورة في العقد إعلانا يشتمل على البيانات الواردة في المادة (٢/١٣٠٨) وهي:

أ- خلاصة عن سند ملكية الحائز تقتصر على بيانات نوع التصرف وتاريخه وتحديد العقار تحديدا دقيقا تعين مالكه واذا كان التصرف بيعا يذكر ايضا الثمن وملحقاته
ب- بيان بالحقوق التي تم تسجيلها على العقار قبل تسجيل سند الحائز وتاريخ تسجيلها واسماء الدائنين.

ج- المبلغ الذي يقدره الحائز قيمة للعقار ويجب ان لا يقل هذا المبلغ عما يلزم بحسب السعر الذي يتخذ اساسا لتقدير الثمن في حالة نزع الملكية وان لا يقل في اي حال عن الباقي في ذمة الحائز من ثمن العقار اذا كان التصرف بيعاً.

١- بيع العقار بالمزاد العلني: ويتم البيع بناء على طلب صاحب المصلحة في التعجيل من الطالب أو حائز وتتبع في البيع الاجراءات المقررة في البيوع الجبرية وفقا لقانون التنفيذ وهي اجراءات بيع العقار بالمزاد العلني (١/١٣١٠) مدني عراقي اذ نصت على انه «١- اذا طلب بيع العقار وجب اتباع الاجراءات المقررة في البيوع الجبرية وفقا لقانون التنفيذ...»^(٢٥).

سادسا: كذلك في اوجه الشبه بين الرهن الرسمي وامتياز بائع العقار ان الاولوية في ترتيب الدائنين تكون للاسبق في التسجيل وليس بحسب صفة الديون^(٢٦).

المطلب الثاني: اوجه الاختلاف بين الرهن الرسمي وامتياز بائع العقار.

من حيث المصدر ان الرهن الرسمي (التأميني) مصدره الاتفاق وبذلك هو حق اتفاقي لا ينشأ إلا بمقتضى الاتفاق بيد ان هذا الاتفاق لا يكفي لوحده بل لابد ان يعزز بالرسمية (التسجيل)،

بينما امتياز بائع العقار مصدره القانون فهو لا يقرر إلا بمقتضى نص في القانون كما نصت على ذلك المادة (١٣٦١) من القانون المدني العراقي اذ نصت على انه «ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص في القانون»^(٢٧).

المبحث الثالث شروط ثبوت امتياز بائع العقار

كي يثبت الامتياز لابد من توافر شرطين هما وجود عقد بيع صحيح وهذا ما سيتم بحثه في المطلب الاول، وان يكون المبيع عقارا وهذا ما سيتم بحثه في المطلب الثاني.

المطلب الاول: وجود عقد بيع صحيح^(٢٨).

ولا اهمية للاسم الذي يطلق على العقد المهم توافر اركان البيع وهي الرضا والمحل والسبب اضافة الى اشتراط الشكلية وهي التسجيل في دائرة التسجيل العقاري كما ولا بد ان يكون بيع العين بالنقد. اما افراغ الاراضي الاميرية ببذل هو من النقود والمقايضة بمعدل كبير^(٢٩). وكذلك الوفاء بمقابل^(٣٠) فان كل ذلك يعد في حكم البيع اذ يجب على الدائن ان يدفع للمدين فرقا. اما فيما يخص الهبة بعوض نقدي فقد اختلف شراح القانون فيها إلى عدة آراء: فذهب الراي الاول الى القول بعدم وجود امتياز فيها لان الامتياز لا يوجد إلا بنص صريح وان النص على امتياز البائع قاصر على البيع لا على الهبة. اما الراي الثاني فقد ذهب الى القول ان العوض اذا كان يساوي قيمة العقار الموهوب او كان اكثر منه فيعتبر العقد بيعا ويأخذ حكم البيع. في حين ذهب الراي الثالث الى الاقرار بوجود الامتياز ولو كان العوض اقل من قيمة الشيء الموهوب^(٣١). وهناك راي لفريق اخر ذهب الى ان معيار التمييز بكون الهبة بعوض بحكم البيع ام لا يرجع الى وجود نية التبرع من عدمها، لذا فان المسألة مسألة وقائع يكشف عنها القاضي ولا رقابة لمحكمة التمييز عليه. ومن القرائن التي تدل على وجود نية التبرع، اشتراط الواهب دفع العوض الى شخص ثالث^(٣٢). أما الشفعة وهل تعتبر بحكم البيع ام لا، فقد ذهب الراي الراجح الى عدم اعتبارها بيع او بحكم البيع وبالتالي لا يثبت بها الامتياز لان الشفيع لا يعد مشتريا من المشفوع منه بل من البائع الاصلي ومن ثم لا يثبت امتياز البائع للمشفوع منه^(٣٣).

المطلب الثاني: ان يكون المبيع عقارا.

هذا شرط ثان يضاف إلى الشرط الأول كي يثبت الامتياز ويتمثل بان يكون المبيع عقارا سواء كان ماديا او معنويا^(٣٤). وقبل الخوض في تفاصيل العقار لابد ذكر حالات خاصة وهي: في حالة بيع حق الارتفاق ففي هذه الحالة لا يثبت الامتياز إلا مع بيع العقار المخدم كذلك الامر بالنسبة لبيع العقار بالتخصيص فلا يثبت فيه الامتياز اذا ما بيع على افراد وانما يثبت امتياز بائع المنقول

لأنه من خلال فصله عن العقار المخدم يفقد صفته العقارية وبالتالي لا يثبت به امتياز بائع العقار^(٣٥) وبالرجوع الى العقار نفسه فلا فرق بين ان يكون العقار مبني ام غير مبني او ان يكون جزء شائعا في عقار ففي هذه الحالة لا يكون إلا على هذا الجزء الشائع واذا ما حصلت القسمة بعد ذلك وقع كل العقار في نصيب المشتري فان البائع لا يستعمل امتيازاه إلا على الجزء الذي ادخله في ملك المشتري. اما في حالة بيع عقد عقارات مستقلة بعقد واحد الى مشترين مختلفين فان للبائع حقوق امتياز بقدر عدد المشترين وكل امتياز يقع مستقلا بالنسبة لكل عقار على حدته. اما اذا قام شخص بشراء جملة عقارات بعقد واحد وبأثمان منفصلة فيكون للبائع لضمان كل ثمن حق امتياز بالنسبة لكل عقار على حدته^(٣٦).

المبحث الرابع انقضاء امتياز بائع العقار

ينطبق على امتياز بائع العقار النصوص العامة بانقضاء حق الامتياز اذ نصت المادة (١٣٦٧) من القانون المدني العراقي بالقول «ينقضي حق الامتياز بنفس الطرق التي ينقضي بها حق الرهن التأميني والحيازي وفقا لاحكام انقضاء هذين الحقين ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك»^(٣٧). يفهم من النص المتقدم ان حق الامتياز ينقضي بما ينقضي به الرهن الرسمي في العقار وبما ينقضي به الرهن الحيازي المنقول. فحق الامتياز في العقار والمنقول ينقضي بطريقة تبعية إذا انقضى الالتزام الاصيلي لأي سبب من الاسباب التي تنقضي بها الالتزامات^(٣٨). وفيما يخص العقار على وجه التحديد فان حق الامتياز ينقضي بطريقة اصلية بالتظهير او بالبيع الجبري او بنزول الدائن عن حق امتيازاه او بهلاك الشيء محل الامتياز او باتحاد الذمة. فاذا ما هلك الشيء محل الامتياز والمقصود به - العقار هنا فان كان الهلاك بخطأ المدين كان الدائن بالخيار بين استيفاء الدين او طلب تأمين اخر، اما اذا كان الهلاك لسبب اجنبي فان للمدين الخيار بين استيفاء الدين او طلب تأمين اخر. أما إذا كان الهلاك قضاء وقدر كان الخيار للمدين بان يوفي الدين قبل ميعاده او ان يقدم تأمينا اخر ينقل بموجبه حق الامتياز وهذا هو نفس حكم الرهن الرسمي^(٣٩).

الذاتمة

من خلال الدراسة السابقة لموضوع امتياز بائع العقار توصلنا إلى النتائج الآتية:

١. لا يجوز لأي طرف أن يتفق بإيراد حقوق غير واردة في القانون وجعلها حقوقا ممتازة لان القانون نص عليها على سبيل الحصر إذ أنها واردة بنص القانون.
٢. إن امتياز بائع العقار مبني على فكرة أن الدائن هو الذي ادخل الشيء في ملك المدين لذا يكون له الأولوية في استيفاء حقه.

٣. ثمة أوجه عديدة للشبه بين امتياز بائع العقار والرهن الرسمي تتمثل بالمحل والتسجيل وكذلك في حالة الانقضاء ووجود حق التقدم وكذلك حق التتبع والإجراءات المتبعة بإجراءات حق التتبع وكيفية تطبيق الأحكام الواردة في الرهن الرسمي بهذا الخصوص على امتياز بائع العقار.
٤. وجود اختلاف وحيد بين الرهن الرسمي وامتياز بائع العقار يتمثل بالمصدر.
٥. لا يثبت امتياز بائع العقار إلا بوجود شروط معينة تتمثل بوجود عقد بيع صحيح وكذلك إن يكون المبيع عقارا.
٦. في حالة فقد صاحب حق الامتياز لحقه لأي سبب من أسباب الانقضاء فإنه يتحول كدائن عادي ولا تكون له الأسبقية في اخذ الدين.
٧. امتياز بائع العقار يقع ضمن حقوق الامتياز الخاصة على عقار معين إذ أن هذه الحقوق هي ثلاثة، ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته، المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين على المنشآت، الشركاء الذين اقتسموا عقارا تأمينيا لما تخوله القسمة من حقوق.
٨. لا يجوز لأي طرف أن يتفق بإيراد حقوق غير واردة في القانون وجعلها حقوقا ممتازة لان القانون نص عليها على سبيل الحصر اذ انها واردة بنص القانون.
٩. ان امتياز بائع العقار مبني على فكرة ان الدائن هو الذي ادخل الشيء في ملك المدين لذا يكون له الاولوية في استيفاء حقه.
١٠. ثمة أوجه عديدة للشبه بين امتياز بائع العقار والرهن الرسمي تتمثل بالمحل والتسجيل وكذلك في حالة الانقضاء ووجود حق التقدم وكذلك حق التتبع والإجراءات المتبعة بإجراءات حق التتبع وكيفية تطبيق الأحكام الواردة في الرهن الرسمي بهذا الخصوص على امتياز بائع العقار.
١١. وجود اختلاف وحيد بين الرهن الرسمي وامتياز بائع العقار يتمثل بالمصدر.
١٢. لا يثبت امتياز بائع العقار إلا بوجود شروط معينة تتمثل بوجود عقد بيع صحيح وكذلك ان يكون المبيع عقارا.
١٣. في حالة فقد صاحب حق الامتياز لحقه لأي سبب من أسباب الانقضاء فإنه يتحول كدائن عادي ولا تكون له الأسبقية في اخذ الدين.
١٤. امتياز بائع العقار يقع ضمن حقوق الامتياز الخاصة على عقار معين اذ ان هذه الحقوق هي ثلاثة، ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته، المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين على المنشآت، الشركاء الذين اقتسموا عقارا تأمينيا لما تخوله القسمة من حقوق.

- (١) كما جاء في المادة (١٣٦١) من القانون المدني العراقي النافذ اذ نصت على انه الامتياز (اولوية في استيفاء لدين معين مراعاة لسبب هذا الدين).
- (٢) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني- في التأمينات الشخصية والعينية، ج ١٠، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، القاهرة: ١٩٦٩، ص ٩١٩.
- (٣) المستدرك على الصحيحين، محمد بن عبد الله الحاكم، كتاب الفتن والملاحم، دار الكتب العلمية، بيروت، ط٤، ١٩٩٠، ٤٢٥/١.
- (٤) ينظر: ابن منظور، لسان العرب، المجلد السادس، دار المعارف، مصر، (ميز)، ص ٤٣٠٧.
- (٥) ينظر: اسماعيل بن حماد الجوهري، الصحاح- تاج اللغة وصحاح العربية، ج ٣، ط٤، دار العلم للملايين، بيروت- لبنان: ١٩٩٠، ص ٨٩٧.
- (٦) ينظر: محمد مرتضى الزبيدي، تاج العروس في جواهر القاموس، ج ١٥، سلسلة التراث العربي، الكويت: ١٩٧٥، ص ٣٤٠، ٣٤١.
- (٧) د علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دراسة مقارنة، مطبعة دار الثقافة، ط١، سنة ١٩٩٩، ص٤٤٧.
- (٨) كذلك نصت المادة (١١٣٢) من القانون المدني المصري على الحكم نفسه.
- (٩) وهذا ما سناقشه في المبحث الثاني.
- (١٠) ينظر: محمد طه البشير د. غني حسون طه، الحقوق العينية، ج ٢، ط٣، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة: ٢٠٠٩، ص ٦١٧، ٦٢١.
- (١١) ينظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ١٠، المصدر السابق، ص ١٠٠١. وينظر: جميل الشرفاوي، التأمينات الشخصية والعينية، دار النهضة العربية، القاهرة، دت، ص٤٣٧. وينظر: محمود جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، مطابع دار الشعب، القاهرة، ط٣، ص٤٧٠.
- (١٢) كما نصت المادة (١١٣٤) من القانون المدني المصري على نفس الحكم اذ نصت على انه «تسري على حقوق الامتياز الواقعة على عقار احكام الرهن الرسمي بالقدر الذي لا تتعارض فيه طبيعة هذه الحقوق وتسري بنوع خاص احكام التطهير والقيد وما يترتب على القيد من اثار وما يتصل به من تجديد ومحو».
- (١٣) ينظر: محمد طه البشير وغني حسون طه، الحقوق العينية، ج٢، المصدر السابق، ص ٥٦٨.
- (١٤) ينظر: محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني السوري، منشورات جامعة دمشق، ط٥، ١٩٩٢، ص٤٢٢.

(١٥) في حين اذا كان الامتياز وارد على منقول او على مجموع اموال المدين من منقول وعقار لا يلزم شهره اما في امتياز بائع العقار فان التسجيل امر ضروري كما في الرهن الرسمي. ينظر: محمد طه البشير، وغني حسون طه، الحقوق العينية، المصدر السابق، ص ٥٦٨.

(١٦) وهذا ما سيتم تفصيله في المبحث الرابع.

(١٧) ينظر: محمد وحيد سوار، شرح القانون المدني الأردني - عمان، ط ١، ١٩٩٣، ص ٣٣٥.

(١٨) ينظر: د. بيان يوسف رجب، شرح القانون المدني - حقوق الامتياز، دار الثقافة، عمان، ص ٥٦.

(١٩) ينظر: احمد سلامة، التأمينات المدنية - الرهن الرسمي، دار التعاون، ص ٢٥٥.

(٢٠) قد يبدو غريباً أن يجري التنبية للمدين في حين أن العقار بيد الحائز إلا أن مرد ذلك أن المدين هو المسؤول الأصيل عن الدين وربما أوفى به متى نبه عليه فتقف الإجراءات عند هذا الحد إضافة إلى أن الحائز حين يقضي الدين أو ينزع العقار من يده سوف يرجع على المدين. ينظر: احمد سلامة، التأمينات المدنية، ص ٢٦٢.

(٢١) المصدر نفسه: ص ٢٦٣.

(٢٢) المصدر نفسه: ص ٢٦٥.

(٢٣) قضاء الدين هو الوسيلة الأكيدة التي تضمن للحائز بقاء العقار في يده. ينظر: احمد سلامة التأمينات المدنية مصدر سابق، ص ٢٦٨.

(٢٤) المادة (٢/١٣٠٧) مدني عراقي كذلك ينظر محمد طه البشير وعلي حسون طه، الحقوق العينية، المصدر السابق، ص ٤٥٣ وما بعدها.

(٢٥) قانون المدني العراقي المادة (١٣٠١٠) كذلك ينظر د. همام محمد محمود، التأمينات العينية والشخصية، ** المعارف، الاسكندرية: ٢٠٠١.

(٢٦) كما جاء في المادة (١٣٧٨) سالفه الذكر.

(٢٧) ينظر: محمد طه البشير وغني حسون طه، الحقوق العينية، ج ٢ مصدر سابق، ص ٣٥٢، ٥٦٨. وينظر: د صلاح الدين الناهي، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية، ج ٢ دار المعرفة بغداد ١٩٥٤، ص ١٩٨.

(٢٨) عرف القانون المدني العراقي في المادة (٥٠٦) عقد البيع بانه (مبادلة مال بمال) وهو تعريف مأخوذ من مجلة الاحكام العدلية (م ١٠٥) في حين عرفه القانون المدني المصري «البيع عقد يلتزم به البائع ان ينقل للمشتري شيء او حقا ماليا اخر في مقابل ثمن نقدي» نقلا عن د. سعيد مبارك وطه الملا حويش د. صحب عبد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، الطبعة الرابعة، ٢٠٠٩، ص ٩.

(٢٩) لان المقايضة لا تتضمن مقابلا نقديا إلا في حالة كون المقايضة بمعدل ذا اهمية في هذه الحالة تعد بيعا لا مقايضة كما جاء في المادة (١٣٧٨) من القانون المدني العراقي ينظر، المصدر السابق، ص ١٧٣. وان كان بعض الشراح قد ذهبوا الى القول اذا وجد فرق بين الشئيين فان هذا الفرق يكون مضمونا بحق الامتياز ولا يهم اذا ما كان الفرق كبيرا او يسيرا لان المقايضة مع دفع الفرق عملية مختلطة جزء منها بيع ينظر: محمد كامل مرسي، التأمينات الشخصية والعينية، مطبعة الرغائب، الطبعة الثانية: ١٩٣٠، ص ٥٤١.

(٣٠) يقصد بالوفاء بمقابل هو اتفاق بين الدائن والمدين على ان يوفى المدين للدائن شيء اخر غير محل الالتزام ويقوم المدين بوفاء هذا الشيء فعلا فالدائن يستعيب في الوفاء بمقابل بشيء اخر غير الشيء بمحل الالتزام نقلا عن الاستاذ عبد الباقي البكري الاستاذ المساعد محمد طه البشير، احكام الالتزام، ج ٢، حقوق الطبع محفوظة لدى وزارة التعليم العالي والبحث العلمي: ١٩٨٠، ص ٢٧٧، ٢٨٠.

(٣١) ينظر: محمد كامل مرسي، التأمينات الشخصية والعينية، مصدر سابق، ص ٥٤٢.

(٣٢) ينظر محمد طه البشير، الحقوق العينية، مصدر سابق، ص ٦١٩ كذلك سعيد مبارك د ز طه الملا حويش د. صاحب عبيد الفتلاوي، الوجيز في العقود المسماة، المصدر السابق، ص ١٣.

(٣٣) ينظر: محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني الجديد - الحقوق العينية التبعية او التأمينات، المطبعة العالمية: ١٩٤٨، ص ٥٢٢ كذلك محمد كامل مرسي، التأمينات الشخصية والعينية، المصدر السابق، ص ٥٤٢ كذلك ينظر محمد طه البشير، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، مطبعة العاني، ط ٢: ١٩٧١، ص ٣١٤.

(٣٤) يقصد بالمادي كالمنزل او قطعة الارض، اما المعنوي كحق المنفعة وحق التصرف ينظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ١٠، مصدر سابق، ص ٩٩٩ كذلك ينظر: محمد طه البشير د ز غني حسون طه، الحقوق العينية، مصدر السابق، ص ٦١٩.

(٣٥) ينظر: شاكر ناصر حيدر، شرح القانون المدني الجديد - الحقوق العينية العقارية، ج ٢، مكتبة وزارة العدل، ص ٣١٤ - كذلك ينظر: احمد سلامة، دروس في التأمينات المدنية، دار النهضة العربية، بيروت: ١٩٦٨، ص ٤٥٥.

(٣٦) ينظر: محمد كامل مرسي، التأمينات الشخصية والعينية، مصدر سابق، ص ٥٤٦.

(٣٧) يقابل هذه المادة في التقنين المدني المصري المادة (١١٣٦) وفي التقنين المدني السوري (١١١٥).

(٣٨) ينظر: د. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني - الحقوق العينية، دار الثقافة: ٢٠٠٩، ص ٣٣٣، ٣٣٤.

(٣٩) ينظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ١٠، المصدر السابق، ص ٩٣٦ وما بعدها. كذلك ينظر محمد طه البشير د. غني حسون طه، الحقوق العينية، مصدر سابق، ص ٥٧٤.

المصادر

١. ابن منظور، لسان العرب، المجلد السادس، دار المعارف، مصر، (ميز).
٢. احمد سلامة، دروس في التأمينات المدنية، دار النهضة العربية، بيروت- لبنان، ١٩٦٨. وينظر: احمد سلامة، دار التعاون، ١٩٦٦.
٣. إسماعيل بن حماد الجوهري - الصحاح - تاج اللغة وصحاح العربية، الجزء الثالث، ط٤، دار العلم للملايين، بيروت- لبنان، ١٩٩٠.
٤. د. بيان يوسف رجب، شرح القانون المدني - حقوق الامتياز - دراسة مقارنة بين قوانين الدول العربية مع فقه الشريعة الإسلامية، دار الثقافة، عمان، ط٢٠٠٩.
٥. جميل الشرقاوي، التأمينات الشخصية والعينية، دار النهضة العربية، القاهرة.
٦. د. سعيد مبارك وطه الملا حويش وصاحب عبد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، الطبعة الرابعة، ٢٠٠٩.
٧. شاكر ناصر حيدر، شرح القانون المدني الجيد - الحقوق العينية العقارية، الجزء الثاني، مكتبة وزارة العدل.
٨. د. صلاح الدين الناهي، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية، الجزء الثاني، دار المعرفة، بغداد، ١٩٥٤.
٩. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني- في التأمينات الشخصية والعينية، الجزء العاشر، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، القاهرة، ١٩٦٩.
١٠. عبد المجيد الحكيم د. عبد الباقي البكري الاستاذ المساعد محمد طه البشير، احكام الالتزام، ج ٢، حقوق الطبع محفوظة لدى وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، ١٩٨٠.
١١. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني- الحقوق العينية، دار الثقافة، ٢٠٠٩. وينظر: طبعة دار الثقافة، ط١٩٩٩، ١.
١٢. محمد طه البشير وغني حسون طه، الحقوق العينية، ج ٢، ط٣، العاتك لصناعة الكتب، القاهرة: ٢٠٠٩.
١٣. محمد طه البشير، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، مطبعة العاني، ط٢، ١٩٧١.

١٤. محمد بن عبد الله الحاكم، المستدرک علی الصحیحین، دار الکتب العلمیة، بیروت، ط١٩٩٠، ١.
١٥. محمد کامل مرسي، التأمینات الشخصية والعينية، مطبعة الرغائب، الطبعة الثانية، ١٩٣٠.
١٦. محمد کامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد- الحقوق العينية التبعية او التأمینات، المطبعة العالمية، ١٩٤٨.
١٧. محمد مرتضى الزبيدي، تارح العروس في جواهر القاموس، ج ١٥، سلسلة التراث العربي، الكويت، ١٩٧٥.
١٨. د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني السوري_ الحقوق العينية التبعية، منشورات جامعة دمشق، ط١٩٩٣، ٥.
١٩. د. محمد وحيد سوار، شرح القانون المدني الأردني _الحقوق العينية التبعية، دار الثقافة، عمان، ط١٩٩٣، ١.
٢٠. د.محمود جمال الدين زكي، التأمینات الشخصية والعينية، مطابع دار الشعب، القاهرة، ط٣.
٢١. د. همام محمد محمود، التأمینات العينية والشخصية، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠١.

القوانين.

١. القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.
٢. القانون المدني السوري رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٩.
٣. القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.
٤. القانون المدني الاردني النافذ.