

# امتياز المؤجر

م.م. سفانة سمير حميد العيثاوي

كلية البنات - قسم الفقه وأصوله

## المقدمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد خاتم الأنبياء والمرسلين  
أما بعد...

ثمة اعتبارات جعلت المشرع ينصّ على اعتبار بعض الحقوق لها حق الامتياز نظراً لما تمثله من أهمية، فمنها ما هو مبني على اعتبارات إنسانية كالحقوق المقررة للخدم والعمال والكتابة لأن معيشة هؤلاء متوقفة على هذه الأجر ومنها ما هو مبني على فكرة الرهن الضمني كما هو في امتياز المؤجر (موضوع البحث) وغيرها من الاعتبارات الأخرى. إلا انه مما تجدر الملاحظة له إن هذه الحقوق مرتبة بشكل قرره القانون ضمن مراتب امتياز معينة- يعني ذلك انه لا يمكن للطرفين (أي أطراف العلاقة) أن يتفقوا على ترتيب حقوق الامتياز بإرادتهم أو بغير ما تم تحديده بموجب القانون كذلك الأمر بالنسبة للقاضي إذ لا يستطيع ترتيب دين معين بأن يجعله ممتازاً دون أن ينصّ القانون على ذلك. ولا بد من القول إن القانون رتب هذه الحقوق باعتبارها حقوق امتياز لا لصفة في الدائن وإنما مراعاة منه لهذا الحق وبذلك فإن الدين يبقى ممتازاً وإن تغير الدائن.

عرفت الفقرة الأولى من المادة (١٣٦١) من القانون المدني العراقي حق الامتياز بقولها: (١- الامتياز أولوية في الاستيفاء لدين معين مراعاة لسبب هذا الدين).

وما نعنيه في هذا البحث هو امتياز المؤجر ويقع ضمن حقوق امتياز الخاصة على منقول معين، ويأتي امتياز المؤجر بالمرتبة السادسة بعد حقوق الامتياز الأخرى كما نص على ذلك القانون المدني العراقي ويرد حق الامتياز على الحق الممتاز والذي يقصد به (الأجرة) وسيأتي بيان كل ذلك ضمن مواضيع البحث.

ونظراً لما يمثله هذا الموضوع وما يثيره من إشكالات من حيث العلاقة بين المؤجر الذي له حق الامتياز والمستأجر الذي عليه وضع منقولات تضمن الأجرة وعلاقة المؤجر بالغير وغيرها من الأمور فقد تناولت هذا الموضوع بالبحث ضمن خطة معينة من ثلاثة مباحث:

**المبحث الأول:** فقد تناولت فيه مفهوم حق الامتياز وقسمته إلى مطلبين، أما **المطلب الأول:** فكان لتعريف حق الامتياز لغةً واصطلاحاً، **والمطلب الثاني:** يتناول موضوع مرتبة امتياز المؤجر.

**المبحث الثاني:** حول شروط حق المؤجر في الامتياز وقد تم تقسيمه إلى ثلاثة مطالب، أما **المطلب الأول:** أن يكون حق المؤجر ناشئاً عن عقد إيجار صحيح، و**المطلب الثاني:** أن يكون محل الامتياز عقاراً، أما **المطلب الثالث:** أن لا تزيد الأجرة أو مبلغ الامتياز عن أجرة سنتين.

**المبحث الثالث:** فقد عقدته للحديث عن الحقوق والضمانات التي كفلها القانون لمؤجر العقار بموجب حق الامتياز وقد قسمته إلى ثلاثة مطالب، أما **المطلب الأول:** يتناول موضوع وضع منقولات تضمن الأجرة، و**المطلب الثاني:** أن تكون هذه المنقولات مملوكة للمستأجر وقد تم تقسيمه إلى ثلاثة فروع، و**المطلب الثالث والأخير:** فقد كان حول حق المؤجر في الحبس (حبس المنقولات) وإيقاع الحجز التحفظي. وحسبنا إننا في كل ما تقدم قد بذلنا قصارى الجهد وتوكلنا على الله أولاً و آخراً.

## المبحث الأول مفهوم حق الامتياز

يتطلب الحديث عن مفهوم حق الامتياز سبيان تعريف حق الامتياز لغة واصطلاحاً ثم التطرق إلى موضوع مرتبة امتياز المؤجر، وهذا يتطلب تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين أما **المطلب الأول** لتعريف حق الامتياز لغةً واصطلاحاً و**المطلب الثاني** لمرتبة امتياز المؤجر.

### المطلب الأول - تعريف حق الامتياز لغة واصطلاحاً:

تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين:

**الفرع الأول:** تعريف حق الامتياز لغةً.

(ميز) الميز التمييز بين الأشياء نقول مزت بعضه من بعض فأنا أميزه ميلاً وقد أمار بعضه من بعض ومزت الشيء أميزه ميلاً عزلته وفرزته وكذلك ميزته تميزاً فامتاز ابن سيدة ماز الشيء ميلاً وميزه فصل بعضه من بعض وفي الترتيل العزيز: ﴿حَتَّى يَمِيزَ الْخَيْبَةَ مِنْ الطَّيِّبِ﴾<sup>(١)</sup> وفي الترتيل العزيز: ﴿وَأَمَّنُّوْا أَلْيَوْمَ أَيُّهَا الْمَجْرُمُونَ﴾<sup>(٢)</sup> أي تميزوا وقيل أي انفردوا عن المؤمنين واستماز عن الشيء تباعد منه، ويقال امتاز القوم إذا تميز بعضهم من بعض

وفي الحديث «لا تهلك أمتي حتى يكون بينهم التمايل والتمايز» أي يتحزبون أحزاباً ويتميز بعضهم من بعض ويقع التنازع يقال مزت الشيء من الشيء إذا فرقت بينهما<sup>(٣)</sup>. كذلك مزت الشيء - أميزه ميلاً: عزلته وفرزته وكذلك ميزته تميزاً، فأمتاز، وامتاز، وتميز، واستماز، كله بمعنى يقال: امتاز القوم، إذا تميز بعضهم من بعض<sup>(٤)</sup>. كذلك يقال: (مازه يميزه ميلاً: عزله وفرزه، كأمازه وميزه) والاسم الميزة بالكسرة (فامتاز وانماز وتميز واستماز) كذلك أماز، والترتيل (و) ماز (الشيء) يميزه ميلاً: «فضل بعضه على بعض»<sup>(٥)</sup>.

يفهم من هذه المعاجم ان الامتياز المقصود بها باللغة تمييز الشيء عن الشيء والشخص عن شخص لميزه معينه يمتاز بها تجعله ينفرد بهذه الميزة عن الباقين.

#### الفرع الثاني: تعريف حق الامتياز اصطلاحاً (قانوناً).

عرفت الفقرة الأولى من المادة (١٣٦١) من القانون المدني العراقي النافذ حق الامتياز بقولها: «الامتياز، أولوية في الاستيفاء لدين معين مراعاة لسبب هذا الدين»<sup>(٦)</sup>. يلاحظ من هذا التعريف أن القانون المدني العراقي قد جعل الأولوية في استيفاء هذا الدين مراعاة لسبب هذا الدين - وهو بذلك يختلف عما ذهب إليه الفقه والقضاء المصري إذ جعل القانون المدني المصري الأولوية في استيفاء الدين مراعاة لصفته وليس لسببه. وقد أيد الدكتور محمد طه البشير ما ذهب إليه الفقه والقضاء المصري مبيناً أنه من الأفضل لو تم استبدال عبارة (لسبب الدين) عبارة (لصفة هذا الدين) لأنه يتفق والتحليل القانوني الصحيح.

كذلك من الملاحظات التي يمكن إيرادها على هذا التعريف انه لم يشير إلى حق التتبع خصوصاً وان الأولوية في استيفاء الدين تمنح صاحب هذا الدين حق تتبع المال المتقل بالامتياز بين يدي من تنتقل ملكيته إليه ما عدا بعض الاستثناءات يحرم القانون صاحبها من التتبع فيها<sup>(٧)</sup>.

هذا وقد عرف جانب من الفقه حق الامتياز بأنه «حق عيني يقرره القانون ضماناً لوفاء دين معين مراعاة لصفته وهذا الحق يمنح الدائن سلطة مباشرة على الشيء المحمل به تمكنه من استيفاء دينه بالأولوية في أي يد يكون»<sup>(٨)</sup>.

لقد ثار خلاف في فرنسا حول حق الامتياز من ناحية كونه حق عيني أم انه ليس حقاً أصلاً.

إذ ذهب بعض الشراح الفرنسيون إلى القول ان حق الامتياز ليس حقاً وأنه مجرد صفة يتصف بها الدين الممتاز<sup>(٩)</sup>.

ولا يوجد مثل هذا الخلاف في القانون المدني العراقي إذ نص في الباب الثالث من الكتاب الرابع ان الامتياز هو حق عيني صراحة.

وبالرجوع إلى التعريف الذي أورده المشرع العراقي نجد ان هذا الحق القانون وحده هو الذي يتولى تعينه وذلك بمقتضى الفقرة الثانية من المادة (١٣٦١) إذ نصت «ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص في القانون»<sup>(١٠)</sup>.

بمعنى لا يكون لحق الامتياز سوى مصدر واحد وهو نص القانون، وبالتالي لا يجوز لأي من الطرفين ان ينشأ امتياز بإرادتهما وكذلك الحكم للقاضي إذ لا يستطيع ان يجعل ديناً ممتازاً بدون الرجوع إلى القانون<sup>(١١)</sup>.

### المطلب الثاني- مرتبة امتياز المؤجر:

نصت الفقرة الرابعة من المادة (١٣٧٤) من القانون المدني العراقي على انه «تستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال المثقلة بحق الامتياز بعد الديون الواردة في المواد السابقة إلا ما كان من هذه الديون غير نافذ في المؤجر باعتباره حائزاً حسن النية»<sup>(١٢)</sup>.

لقد جعل المشرع العراقي مرتبة امتياز المؤجر هي السادسة إذ تأتي بعد امتياز المصروفات القضائية امتياز الخزينة وامتياز نفقات الحفظ والإصلاح وحقوق الامتياز العامة وامتياز نفقات الزراعة ومقابل الآلات الزراعية.

إلا انه مما تجب ملاحظته من خلال نص المادة السابقة ان هذه الديون لا تنفذ في حق المؤجر إذا ما كان حسن النية بمعنى انه لا يعلم ان هذه الديون ممتازة أي وقع عليها حق الامتياز<sup>(١٣)</sup>.

وقد أورد الفقه العديد من الأمثلة على حسن نية المؤجر، ففي حالة قيام المستأجر باستئجار آلة زراعية ولم يدفع ثمنها وقام بإدخالها في الأرض المؤجرة من دون علم صاحب

الأرض (المؤجر) فأن كان ثمنها غير مدفوع ففي هذه الحالة يكون الدين لمالك الآلة الزراعية لا ينفذ بحق مؤجر الأرض وذلك بسبب حسن نيته.

مثال آخر: إذا ما قام المستأجر بإصلاح سيارته لدى ميكانيكي دون أن يدفع له أجره التصليح ثم قام بوضع السيارة في العين المؤجرة من دون ان يعلم المؤجر بتحملها امتياز مصروفات الحفظ<sup>(١٤)</sup>.

لذا يمكن القول أن هذه الحقوق لا تنفذ بحق المؤجر حسن النية وما ذلك إلا تطبيق نص المادة (١٣٦٤) من القانون المدني العراقي إذ نصت على انه: (١- لا يحتج بحق الامتياز على من حاز المنقول بحسن نية. ٢- ويعتبر حائزاً في حكم هذه المادة مؤجر العقار بالنسبة للمنقولات الموجودة في العين المؤجرة، وصاحب الفندق بالنسبة للأمتعة التي يودعها النزلاء في فندقه).

وفي حالة تزامن مؤجر العقار مع مؤجر لعقار آخر يتقدم صاحب الامتياز السابق في تاريخ نشوئه كما في حالة إذا وضع المستأجر في المنزل الذي استأجره لسكنه محصول ارض زراعية استأجرها.

ومن الجدير بالملاحظة إذا كان المؤجر عند دخول المحصول في العين يجهل سبق تحملها بامتياز لمؤجر آخر يستطيع التمسك بعدم سريان الامتياز هذا في مواجهته استناداً إلى قاعدة «الحيازة في المنقول سند الملكية»<sup>(١٥)</sup>.

## المبحث الثاني شروط حق المؤجر في الامتياز

لابد من توافر شروط معينة كي يثبت حق المؤجر في الامتياز وهذه الشروط تتمثل بأن يكون حق المؤجر ناشئاً عن عقد إيجار صحيح وان يكون محل الامتياز عقاراً وكذلك أن لا تزيد الأجرة أو مبلغ الامتياز عن الأجرة وقد بحثت هذه الشروط ضمن ثلاثة مطالب هي:

### المطلب الأول - أن يكون حق المؤجر ناشئاً عن عقد إيجار صحيح:

لابد من القول ابتداءً أن الحق الممتاز الذي يرد عليه الامتياز يقصد به «هو كل ما يستحق للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار من أجرة لا تزيد على سنتين»<sup>(١٦)</sup> هذا في القانون المصري.

لذا لابد من وجود عقد إيجار<sup>(١٧)</sup> صحيح أي مستوفياً للشروط القانونية لعقد الإيجار لا أن يكون العقد باطلاً<sup>(١٨)</sup> أو قابلاً للإبطال أو صورياً<sup>(١٩)</sup>.

ففي مثل هذه الحالات لا يكون الإيجار صحيحاً ولا يترتب عليه اثر، لذا هناك حالات لا يثبت فيها امتياز للمؤجر كما في حالة قيام الدولة مع شخص أو شركة امتياز التنقيب عن المناجم مقابل مبلغ معين ففي مثل هذه الحالة لا يوجد عقد إيجار يمكن ان يترتب من خلاله امتياز لمؤجر وإنما هو عقد التزام بمرفق عام، ولا يثبت الامتياز أيضا في حالة الغصب لمن اغتصب عقاره لا يثبت له من الامتياز على المنقولات التي يضعها المغتصب فيه ضماناً للتعويض الذي يلتزم المغتصب بدفعه له.

ولا يشترط في عقد الإيجار مدة الإيجار سواء كانت طويلة أم قصيرة ولا كيفية دفع الأجرة سواء كانت نقداً أم عيناً أو نوع الإيجار سواء كان عادياً أم إيجار مزارعه أو وقف<sup>(٢٠)</sup>.

### المطلب الثاني - أن يكون محل الامتياز عقاراً:

لا بد من أن يكون محل الامتياز عقاراً كما نص على ذلك القانون<sup>(٢١)</sup>. فإذا كان المأجور عبارة عن آلات ومبنى فأن مالك المأجور لا يكون له امتياز إذا ما اجر المبنى والآلات إلا على المبنى لأن القانون نص على أن محل الامتياز لا بد ان

يكون عقاراً فلا امتياز على الآلات كذلك نفس الحكم إذا ما قام المؤجر بتأجير الدور المفروشة فلا يكون له امتياز إلا لضمان الجزء من الأجرة الذي يقابل إيجار الدور خالية غير مفروشة<sup>(٢٢)</sup>.

كما ويلاحظ من جانب آخر أن القانون لم يذكر إلا أجرة المباني والأراضي الزراعية، إلا انه ذهب جانب من الفقه إلى القول أن امتياز الأجرة يضمن كل العقارات أياً كانت، سواء كانت من المباني أو الأراضي الزراعية أو كانت ارض فضاء<sup>(٢٣)</sup>.

### المطلب الثالث- أن لا تزيد الأجرة أو مبلغ الامتياز عن الأجرة:

وفيما يخص هذا الشرط فلا بد من القول أن الأجرة تعتبر من أهم الحقوق التي تترتب للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار وتكون مضمونة بالامتياز.

أما عن مدة الإيجار فقد كان بمقتضى قانون الأجراء المدني الملغي ان الامتياز يضمن الأجرة لجميع مدة الإيجار مهما طالته هذه المدة، إلا ان المشرع وعند وضع القانون المدني الحالي لاحظ أن هذا الحكم فيه مبالغة في حماية المؤجر على حساب دائني المستأجر الآخرين لذلك ذهب إلى تضييق مدة الإيجار المضمونة بالامتياز واعتبارها لا تزيد عن ثلاث سنوات أو عن مدة الإيجار جميعها إذ قلت عن هذا الحد كما في المادة (١/١٣٧٤) من القانون المدني العراقي<sup>(٢٤)</sup>.

ومما ينبغي ملاحظته أن القانون لم يبين أي من السنوات تكون أجزتها مضمونة بالامتياز فإذا ما رجعنا إلى القانون المدني العراقي نجد إن النص جاء مطلقاً إذ يضمن أجرة أي ثلاث سنوات من مدة الإيجار ولو كانت غير سابقة مباشرة لأجراء التوزيع كذلك الحال في القانون المصري إذ ثار خلاف فقهي أي السنيتين تضمن بالامتياز هل هما السننتان السابقتان مباشرة على توزيع ثمن المنقولات التي يرد عليها الامتياز؟

الرأي الراجح في ذلك أنهما السننتان الأخيرتان من الأجرة الباقية في ذمة المستأجر سواء كانتا هما السننتان السابقتان مباشرة على التوزيع أم كانت غيرهما<sup>(٢٥)</sup>.

ان الامتياز يضمن الأجرة المحددة سواء كانت قد حلت أو لم تحل بعد على ان لا يكون للمؤجر ان ينفذ بمقتضى الأجرة إلا بعد حلولها. ولكن المشرع العراقي قد خرج على هذه القاعدة العامة في حالتي إعسار المستأجر أو إفلاسه مقررراً في المادة (١/٧٨٥) لذلك

جاءت بالقول (١- لا يترتب على إفسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق) وبالتالي لا يستطيع المستأجر أن يضمن الوفاء بالأجرة التي تستحق عند مدة مستقبلية في هاتين الحالتين<sup>(٢٦)</sup>.

ولا بد من القول في هذا المجال إن الامتياز لا يقتصر على ضمان الأجرة بل يضمن كل الحقوق التي تترتب للمؤجر في نمة المستأجر بموجب عقد الإيجار كما في التعويضات المستحقة للمؤجر الناجمة عن تلف العين المؤجرة أو استعمالها في غير ما عدت له أو أي إخلال تم بموجب عقد الإيجار<sup>(٢٧)</sup>.

أما الحالات الأخرى التي لا يكون مصدرها العقد كالديون التي تكون للمؤجر بذمة المستأجر وناجمة عن قروض قدمها المؤجر للأخير فلا يكون له امتياز عليها لأن أساسها الكسب دون سبب وليس عقد الإيجار<sup>(٢٨)</sup>.

### المبحث الثالث

#### الحقوق والضمانات التي كفلها القانون لمؤجر العقار بموجب حق الامتياز:

لقد كفل القانون لمؤجر العقار جملة من الحقوق والضمانات أسبغها ضمن إطار قانوني يستطيع بموجبه ممارسة حقه القانوني وهذه الضمانات تتمثل بحق المؤجر في المنقولات التي تجهز بها العين المؤجرة وتتضمن ثلاث حالات دُرست ضمن ثلاث مطالب هي وضع منقولات في المكان المؤجر أو الأرض الزراعية المؤجرة تضمن الأجرة وكذلك ان تكون هذه المنقولات مملوكة للمستأجر أما المطلب الثالث يتناول حق الحبس وتوقيع الحجز التحفظي على هذه المنقولات.

#### المطلب الأول - وضع منقولات تضمن الأجرة:

نص القانون المدني العراقي النافذ في المادة (١/١٣٧٤) منه بالقول (ما يكون موجوداً في العين المؤجرة مملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي). ولا بد من القول في هذا المجال ان القانون العراقي لم يلزم المستأجر بوضع منقولات في العين المؤجرة على خلاف القانون المصري الذي ألزم المستأجر بذلك فقد نص في المادة (٥٨٨) منه بالقول «يجب على كل من استأجر منزلاً أو مخزناً أو حانوتاً أو مكاناً مماثلاً لذلك أو أرضاً زراعية ان يضع في العين المؤجرة أثاثاً أو بضائع أو محصولاً أو

مواشي أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين أو عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت ويعفى المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء أو إذا قدم المستأجر تأميناً آخر»<sup>(٢٩)</sup>.

لذا لا يلتزم المستأجر في القانون العراقي بوضع منقولات ولكن المنقولات الموجودة فعلاً في العين المؤجرة تكون مثقلة بحق امتياز للمؤجر .

إلا ان المقصود بهذه المنقولات هي المنقولات التي تجهز أو تستعمل أو تزخرف بها العين المؤجرة مثال ذلك: المباني إذ يشمل الامتياز كل ما يضعه فيها المستأجر من أثاث وتماثيل وتحف.

وفي الأراضي الزراعية يرد الامتياز على ما فيها كالمحصولات الزراعية والمواشي والآلات والسماد وغيرها .

لذا لا يشمل الامتياز على ما موجود في العين المؤجرة من منقولات ولكنها لا يقصد منها تجهيز العين أو الانتفاع بها كما في الديون والسندات وحقوق الملكية الأدبية والفنية<sup>(٣٠)</sup>.

في حين نجد في القانون المدني المصري ان المستأجر يلتزم بوضع منقولات تغطي مبلغ الامتياز لمدة سنتين، كما في حالة دفع الأجرة مقدماً فلا يلتزم المستأجر بوضع المنقولات إلا عند انقضاء المدة المدفوعة من الأجرة.

وفي حالة وقوع خلاف بين المؤجر والمستأجر حول المنقولات الموضوعة في العين المؤجرة إذا ما كانت غير كافية لضمان الأجرة فإنه يمكن تقدير قيمة هذه المنقولات بواسطة أهل الخبرة من خلال المحكمة<sup>(٣١)</sup>.

### المطلب الثاني- أن تكون هذه المنقولات مملوكة للمستأجر:

نصت المادة (١/١٣٧٤) مدني عراقي بالقول: (١- أجرة المباني والأراضي الزراعية لثلاث سنوات أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك فكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار لها جميعاً حق امتياز على ما يكون موجوداً في العين المؤجرة مملوكةً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي...).

يفهم من هذا النص ان المستأجر باعتباره هو المدين لابد ان تكون المنقولات الموجودة في العين المؤجرة مملوكة له، إلا انه يرد على هذه القاعدة استثناءات هامة يقع فيها الامتياز على منقولات غير مملوكة للمستأجر هي:

أولاً: المنقولات المملوكة للمستأجر من الباطن.

ثانياً: المنقولات المملوكة للغير.

ثالثاً: المنقولات المملوكة لزوج المستأجر.

أولاً: المنقولات المملوكة للمستأجر من الباطن.

نصت المادة (٢/١٣٧٤) مدني عراقي على حالة قيام المستأجر بتأجير المأجور

في حالتين:

الحالة الأولى: قيام المستأجر بتأجير المأجور واشتراط المؤجر عدم التأجير ففي هذه الحالة المنقولات المملوكة للمستأجر من الباطن تخضع لامتياز مؤجر العقار حتى وان كان يعلم أنها ليست مملوكة للمستأجر الأصلي.

الحالة الثانية: إذا كان المؤجر قد سمح للمستأجر الأصلي بالإيجار من الباطن أي لم يشترط عدم التأجير فإن امتياز المؤجر لا يقع على منقولات أو محصولات المستأجر من الباطن إلا في حدود المبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر منه «المستأجر من الباطن»<sup>(٣٢)</sup>.

ولا يفهم في ذلك أن الامتياز الذي يقع للمؤجر على المنقولات المملوكة للمستأجر من الباطن معناه تطبيق لقاعدة الحيابة في المنقول سند الملكية بل يقع ذلك بحكم القانون<sup>(٣٣)</sup>.

ولا خلاف في القانون المدني المصري فيما يخص المنقولات المملوكة للمستأجر من الباطن إذ نصت الفقرة الثالثة من المادة (١١٤٣) منه بالقول «ويقع الامتياز أيضا على المنقولات والمنتجات المملوكة للمستأجر من الباطن إذ كان المؤجر قد اشترط صراحة عدم الإيجار من الباطن فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الامتياز إلا للمبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر»<sup>(٣٤)</sup>.

ثانياً: المنقولات المملوكة للغير:

أما الاستثناء الثاني يخص المنقولات المملوكة للغير أي غير المستأجر باعتباره المدين فإذا ما وضع المستأجر منقولاته مملوكة للغير في العين المؤجرة سواء سلمت على سبيل العادية أو الوديعة أو الوكالة يدفع له الثمن ففي مثل هكذا حالات واستناداً إلى المادة (٢/١٣٦٤) يعتبر مؤجر العقارات حائزاً بالنسبة للمنقولات الموجودة في العين المؤجرة فإذا حازها بحسن نية<sup>(٣٥)</sup> وبسند صحيح ثبت له حق الامتياز عليها استناداً إلى قاعدة (الحياسة في المنقول سند الملكية) لذلك لم يجد المشرع حاجة إلى تأييد ذلك في المادة (١٣٧٤) مدني عراقي.

لذا لا بد من توافر شرط حسن النية لدى المؤجر كي يباشر التمسك بقاعدة الحياسة في المنقول سند الملكية أي ان يكون حسن النية وقت وضع المنقولات في العين المؤجرة لا يعلم إنها تعود للغير وبطبيعة الحال ان حسن النية مفروض وبالتالي على من يدعي ان المؤجر كان يعلم بوجود حق الغير على المنقولات ان يثبت ما يدعيه ويجوز إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات<sup>(٣٦)</sup>.

كما ولا خلاف في ذلك بين القانون المدني العراقي والقانون المصري إذ نصت المادة (١١٣٣) من القانون المدني المصري على ما يأتي: (١- لا يحتج بحق الامتياز على من حاز المنقول بحسن نية. ٢- ويعتبر حائزاً في حكم هذه المادة مؤجر العقار بالنسبة إلى المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، وصاحب الفندق بالنسبة إلى الأمتعة التي يودعها النزلاء في فندقه....).

فمثلاً إذا اشترى المستأجر منقولاً لم يدفع ثمنه، وادخله في العين المؤجرة وكان المؤجر حسن النية أي لا يعلم بامتياز البائع، فإن هذا الامتياز الأخير لا يحتج به على المؤجر<sup>(٣٧)</sup>.

أما فيما يخص المنقولات المسروقة والضائعة فان الحكم في هذه الحالة مختلف إذ يستطيع المالك الحقيقي استردادها في غضون ثلاث سنوات من وقت السرقة أو الضياع وان كان المؤجر حسن النية<sup>(٣٨)</sup>.

ثالثاً: المنقولات المملوكة لزوج المستأجر.

بالرجوع إلى نص المادة (١٣٧٤) من القانون المدني العراقي نجد ان المشرع لم يتعرض إلى حالة المنقولات المملوكة لزوجبة المستأجر وما هو الحكم الذي يطبق عليها على خلاف القانون المدني المصري الذي تطرق إلى هذه الحالة ورتب عليها الحكم من خلال المادة (١١٤٣) بالقول: (ويثبت الامتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجبة المستأجر...).

إذ يعد وجود هذه المنقولات في العين المؤجرة قرينة على أن الزوجة قد قبلت ضمناً ان تكون هذه المنقولات ضامنة للأجرة عندما رضت بوضعها في عين استأجرها زوجها، وبالتالي يكون للمؤجر حق امتياز عليها إلا انه بإمكان الزوجة أن تنفي هذه القرينة بإعلانها للمؤجر أن المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ملكها وإنها لا تريد بوضعها في العين أن تكون ضامنة للأجرة كي لا يعول المؤجر عليها وحتى يطالب المستأجر أي- الزوج- بوضع منقولات أخرى ضماناً للأجرة<sup>(٣٩)</sup>.

وبالرجوع إلى القانون العراقي نرى ان جانب من الفقه قد ذهب إلى اعتبار ان امتياز المؤجر يقع على المنقولات المملوكة للزوجة والتي توجد في العين المؤجرة إذا توافرت في المأجور شروط قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية وعليه إذا ثبت علم المؤجر من أي طريق بملكية الزوجة للمنقولات عند دخولها في العين المؤجرة فأن امتيازها لا يقع عليها<sup>(٤٠)</sup>.

إلا ان البعض ذهب إلى القول أن ملكية الزوجة للمفروشات وأثاث المنزل هي عادة متعارف عليها لاسيما إلى الزوجة المسلمة لذا لا يمكن افتراض جهل المؤجر بملكية الزوجة لهذه المنقولات.

إلا أن بعض من الفقهاء ذهبوا إلى القول أن على الزوجة أن تخطر المؤجر بملكيته لها لأنه لا يمكن افتراض علم المؤجر بها<sup>(٤١)</sup>.

### المطلب الثالث- حق الحبس وتوقيع الحجز التحفظي على المنقولات:

يتطلب الحديث عن هذا الموضوع تقسيمه إلى فرعين، أما الفرع الأول فيكون حول حق الحبس على المنقولات والفرع الثاني حول الحق في توقيع الحجز التحفظي على المنقولات.

#### الفرع الأول: حق الحبس على المنقولات

نصت المادة (٥٨٩) من القانون المدني المصري بالقول (١) - يكون للمؤجر ضماناً لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار، ان يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر. وللمؤجر الحق في أن يمانع في نقلها فإذا نقلت رغم معارضة أو دون علمه، كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق.....).

ولا مقابل لهذا النص في القانون العراقي، إلا أن المادة (١٣٧٤) في الفقرة الثالثة منها تتضمن نفس المعنى إذا جاءت بالقول (٣) - وإذا نقلت الأموال المثقلة بحق الامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر وعلى غير علم منه لم يبق في العين أموال كافية لضمان المبالغ الممتازة، بقي حق الامتياز قائماً على الأموال التي نقلت دون ان يضر ذلك بالحق الذي يكسبه الغير حسن النية على هذه الأموال...).

وبذلك فإن هذا النص قد جعل للمؤجر في ان يمانع في نقل المنقولات المثقلة يحق امتيازها وجعل الامتياز يبقى على الأموال المنقولة بالشروط التي بينها الفقرة الثانية من المادة (١٣٧٤) وهي: (أن يكون نقلها بالرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه. ٢- أن لا يبقى في العين أموال أخرى كافية لضمان المبالغ الممتازة على منقولات المستأجر في المأجور).

وإذا ما اجتمع الشرطان (بقي حق الامتياز قائماً على الأموال التي نقلت) المادة (٢/١٧٧٤).

ويترتب على توافر هذه الشروط الحق للمؤجر في حبس مقدار من المنقولات الموجودة في المأجور تكفي لسد الأجرة، إلا انه لا يحق له استرداد ما يتم نقله ولو دون علمه أو بالرغم من معارضته<sup>(٤٢)</sup>.

إلا انه مما تجب ملاحظته إن القانون المدني العراقي لم يلزم المستأجر بوضع منقولات في العين المؤجرة على خلاف القانون المصري (وقد بينا ذلك سلفاً). وقد ذهب بعض الفقهاء إلى القول أن المستأجر ملزم في العراق بأن يضع في المأجور من المنقولات والمحصول الزراعي ما يكفي لسد أجرة ثلاث سنوات إن كانت مدة الإيجار ثلاث سنوات أو أكثر أو أجرة المدة المتفق عليها أن كانت تلك المدة اقل من ذلك استناداً إلى الاستثناء الوارد في الفقرة الثالثة من المادة (١٣٧٤) فأن قصرت في ذلك حلت الأجرة جميعها<sup>(٤٣)</sup>.

أما من حيث المنقولات المثقلة بامتياز المؤجر هي نفسها المنقولات التي يجوز للمؤجر حبسها كما بينت المادة (١/٥٨٩) من القانون المدني المصري (يكون للمؤجر ان يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر)، وباستطاعة المستأجر إخراج ما زاد منها مادام الباقي كافي لسداد قيمة الإيجار، وللمستأجر إخراج ما تقتضيه حرفته كالبضائع التي يبيعها لحسابه أو ما يقتضيه المألوف من شؤون الحياة كالحقائب التي تشتمل على الملابس التي يحتاج إليها في السفر وكالسيارة التي يستعملها للركوب<sup>(٤٤)</sup>.

### الفرع الثاني: حق توقيع الحجز التحفظي على المنقولات.

لقد أعطى المشرع للمؤجر إضافة إلى حق الامتياز على منقولات المستأجر الحق في حبس هذه المنقولات وتوقيع الحجز التحفظي، إذ من خلال هذا الحجز يستطيع المؤجر أن يجعل حقه في الحبس منتجاً إذ يمنع به المستأجر من إخراج منقولاته من العين المؤجرة أو يستردها إذا أخرجت كما أن لولا هذا الحجز لاستطاع المستأجر أن يتصرف في المنقولات لحائز حسن النية فيتملكها إلا انه لا يستطيع أن يحتج بحقه على المؤجر<sup>(٤٥)</sup>.

تبرز أهمية الحجز التحفظي بأن المؤجر يستطيع توقيعه دون أن يكون لديه سند تنفيذي - بمعنى يستطيع أن يقدم عقد الإيجار للقاضي المختص ويحصل منه على أمر بالحجز ومن ثم يتم تعيين حارس قضائي على المنقولات ومن ثم لا يمكن أن تنتقل هذه المنقولات للغير وإلا تعرض الحارس القضائي أو المستأجر للمسؤولية الجنائية حسب الأحوال.

هذا بالإضافة إلى إن حق الامتياز لا يضيع متى وقع الحجز التحفظي في مياعده وان انتقلت حيازة المنقولات إلى مشتر حسن النية. ولا بد من الإشارة في هذا المجال أن الحجز التحفظي يقع وان انتقلت منقولات من العين المؤجرة وهذا ما يطلق عليه بحجز منقولات المستأجر إذ يحجز الرهن بشرط أن يقع الحجز خلال ثلاثين يوماً ويطلق عليه (حجز الاستحقاق) أو (الحجز الاستردادي) كما نص على ذلك قانون المرافعات المصري في المادة (٦٠٢) بالقول «لمؤجر العقار أن يوقع في مواجهة المستأجر أو المستأجر من الباطن الحجز التحفظي على المنقولات والثمرات والمحصولات الموجودة في العين المؤجرة وذلك ضماناً لحق الامتياز المقرر في القانون المدني ويجوز له ذلك أيضاً إذا كانت تلك المنقولات والثمرات والمحصولات قد نقلت بدون رضائه من العين المؤجرة، ما لم يكن قد مضى على نقلها ثلاثون يوماً»<sup>(٤٦)</sup>.

## الذاتة

توصلت في خاتمة بحثي إلى جملة من النتائج والمقترحات.

### أما النتائج:

١. ان امتياز المؤجر يقع ضمن طائفة حقوق الامتياز الخاصة على منقول المتأخرة عن حقوق الامتياز العامة.
٢. ان الحق الممتاز يتمثل بكل ما يستحق للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار من الأجرة والتعويض.
٣. ان محل الامتياز يتمثل ب(المنقولات) الموجودة في العين المؤجرة إذا اعتقد المؤجر بحسن نية أنها مملوكة للمستأجر.
٤. تدخل ضمن منقولات المستأجر المنقولات المملوكة لزوجة المستأجر والمستأجر من الباطن والمملوكة للغير.
٥. لا بد من توافر جملة من الشروط في الحق الممتاز وهي ان يكون هذا الحق ناشئاً عن عقد إيجار صحيح، يجب ان يكون محل الإيجار عقاراً، الأجرة لا تزيد على ثلاث سنوات في القانون العراقي وستين في القانون المصري.

٦. وجود حقوق و ضمانات كفلها المشرع لصاحب حق الامتياز تتمثل بوضع منقولات تضمن الأجرة وهذا الشرط غير ملزم في القانون العراقي على خلاف القانون المصري، كذلك حق توقيع الحبس على منقولات المستأجر وتوقيع الحجز التحفظي.
٧. ان مرتبة امتياز المؤجر هي المرتبة السادسة بعد المصروفات القضائية وامتياز الخزينة وامتياز نفقات الحفظ والإصلاح وحقوق الامتياز العامة وامتياز نفقات الزراعة ومقابل آلات الزراعة إلا ما كان منها لا ينفذ في حق المؤجر لحسن نيته.

### أما المقترحات فهي:

١. لا بد للمشرع العراقي من ان يلزم المستأجر بوضع منقولات تكفي لضمان الأجرة ويكون ذلك بنص صريح.
٢. لا بد من تفعيل عمل المحاكم فيما يخص موضوع امتياز المؤجر من حيث الحقوق والضمانات.
٣. لا يوجد مبرر شرعي أو قانوني لإلحاق ممتلكات الزوجة وإخضاعها ضمن حقوق امتياز المؤجر سيما وان الشريعة الإسلامية قد نصت على ان الزوجة لها ذمة مالية مستقلة عن زوجها وبالتالي لا يمكن ان تتحمل نفقات أجرة العقار إلا إذا كان هناك اتفاق بينهما (الزوج والزوجة) بعلم المؤجر.

## الهوامش

- (١) سورة آل عمران: الآية (١٧٩).
- (٢) سورة يس: الآية (٥٩).
- (٣) ابن منظور، لسان العرب، المجلد السادس، دار المعارف، مصر، (ميز)، ص ٤٣٠٧.
- (٤) ينظر: إسماعيل بن حماد الجوهري، الصحاح- تاج اللغة وصحاح العربية، ج ٣، الطبعة الرابعة، دار العلم للملايين، بيروت- لبنان: ١٩٩٠، ص ٨٩٧.
- (٥) ينظر: محمد مرتضى الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، ج ١٥، سلسلة التراث العربي، الكويت: ١٩٧٥، ص ٣٤٠، ٣٤١.

- (٦) ينظر: القانون المدني العراقي النافذ رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١، ويقابل هذا النص في القانون المدني المصري المادة (١١٣٠) وفي القانون المدني السوري المادة (١١٠٩) وفي القانون المدني الليبي المادة (١١٣٤).
- (٧) ينظر: محمد طه البشير، الحقوق العينية التبعية، ج٢، مطبعة العاني، بغداد، ص١٩٣.
- (٨) ينظر: نفس المصدر، ص١٩٣.
- (٩) ينظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج١٠، القاهرة: ١٩٦٩، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، ص٩٢٢ وما بعدها- كذلك ينظر: محمد طه البشير، الحقوق العينية التبعية، المصدر السابق، ص١٩٣.
- (١٠) القانون المدني العراقي النافذ.
- (١١) ينظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، ج١٠، المصدر السابق، ص٩٢٠، كذلك محمد طه البشير، نفس المصدر، ص١٩٤ وما بعدها.
- (١٢) يقابل هذه المادة في القانون المدني المصري المادة (٤/١١٤٣) يقولها (وتستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال المثقلة بالامتياز بعد الحقوق المتقدمة الذكر، إلا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ في حق المؤجر باعتباره حائز حسن النية).
- (١٣) ينظر: محمد طه البشير، غني حسون طه، الحقوق العينية، ج٢، ص٦٠٥ كذلك محمد طه البشير، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، الطبعة الثانية، مطبعة العاني، بغداد: ١٩٧١، ص٢٩٩.
- (١٤) ينظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، ج١٠، المصدر السابق، ص٩٧٤ كذلك د. صلاح الدين الناهي، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية، ج٢، مطبعة دار المعرفة، بغداد: ١٩٥٤، ص٢٢٨ كذلك د. سمير عبد السيد تتاعو، التأمينات العينية، الطبعة الأولى، مطبعة المعارف، الإسكندرية، ص٢٣٦.
- (١٥) ينظر: محمد طه البشير، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، المصدر السابق، ص٢٩٩-٣٠٠.
- (١٦) ينظر: عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط، ج١٠، المصدر السابق، ص٩٧٣.

(١٧) عرفت المادة (٥٥٨) من القانون المدني العراقي عقد الإيجار (الإيجار عقد يلزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء اجر معلوم)، كذلك ينظر: د.محمد عبد الرحمن محمد، الوسيط في شرح أحكام عقد الإيجار، ج ١، دار النهضة العربية، ١٩٩٨، ص ٨.

(١٨) نصت المادة (١٣٧) مدني عراقي بالقول (١- العقد الباطل هو ما لا يصح أصلاً باعتبار ذاته أو وصفاً باعتبار بعض أوصافه الخارجية) كذلك ينظر: د.عبد المجيد الحكيم، عبد الباقي البكري، محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام، ج ١، حقوق الطبع محفوظة لدى وزارة التعليم العلي والبحث العلمي: ١٩٨٠، ص ١٢٠ وما بعدها.

(١٩) وتقع الصورية عادة في إطار العقد إذا ما أراد الطرفان لسبب ما إخفاء حقيقة ما تعاقدوا عليه، ينظر: د.عبد المجيد الحكيم عبد الباقي البكري، محمد طه البشير، القانون المدني وأحكام الالتزام، ج ٢، طبع على نفقة جامعة بغداد: ١٩٨٦، ص ١٢١.

(٢٠) ينظر: محمد طه البشير، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، المصدر السابق، ص ٢٩٠. كذلك ينظر: محمد طه البشير، وغني حسون طه، الحقوق العينية، مصدر سابق، ص ٥٩٧.

(٢١) كما جاء في القانون المدني العراقي في المادة (١٣٧٤) وفي القانون المدني المصري في المادة (١١٤٣) وفي القانون المدني البحريني رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٤ في المادة (١٠٧٦) إذ نصت (١- أجرة المبني والأراضي لسنتين أو لمدة الإيجار ان قلت عن ذلك وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار، يكون لها جميعاً امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي...).

(٢٢) ينظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، ج ١٠، المصدر السابق، ص ٩٧٥.

(٢٣) ينظر: محمد طه البشير، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، المصدر السابق، ص ٢٩٠- إلا انه ظهر خلاف فقهي حول اعتبار الأرض الفضاء ضمت المباني فقد ترجمت كلمة (loyers) باجرة المباني والصحيح إنها أجرة كل عقار غير الأراضي الزراعية بما في ذلك أجرة الأراضي الفضاء فالأفضل الرجوع إلى الأصل واعتبار الأرض الفضاء كالمباني ولمؤجر الأرض الفضاء امتياز مؤجر المباني وهذا هو الرأي الراجح ينظر: عبد الرزاق السنهوري، نفس المصدر، ص ٩٧٦.

(٢٤) ينظر: محمد طه البشير، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، المصدر السابق، ص ٢٩٠، إلا ان القانون المدني المصري قد نص على ان مدة الإيجار هي سنتين كما جاء في المادة (١/١١٤٣) منه.

(٢٥) ينظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، ج ١٠، المصدر السابق، ص ٩٧٦.

(٢٦) ينظر: محمد طه البشير، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، المصدر السابق، ص ٢٩٢.

(٢٧) ينظر: د.سمير عبد السيد تناعو، التأمينات العينية، المصدر السابق، ص ٣٣٠، كذلك محمد طه البشير، د.غني حسون طه، الحقوق العينية، المصدر السابق، ص ٥٩٩.

(٢٨) ينظر: محمد طه البشير، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، المصدر السابق، ص ٢٩٢.

(٢٩) القانون المدني المصري النافذ لسنة ١٩٤٨.

(٣٠) ينظر: محمد طه البشير، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، المصدر السابق، ص ٢٩٣ كذلك ينظر: د. صلاح الدين الناصي، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية، المصدر السابق، ص ٢٢٥.

(٣١) ينظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، ج ٦، الطبعة الثالثة، بيروت- لبنان: ٢٠٠، ص ٤٩٢، ٤٩٣.

(٣٢) ينظر: محمد طه البشير وغني حسون طه، الحقوق العينية، ج ٢، المصدر السابق، ص ٦٠١ كذلك ينظر: د. صلاح الدين الناهي، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية، ج ٢، المصدر السابق، ص ٢٢٥.

(٣٣) ينظر: صلاح الدين الناهي، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية، المصدر السابق، ص ٢٢٥.

(٣٤) القانون المدني المصري النافذ لسنة ١٩٤٨.

(٣٥) لقد عرفت المادة (١١٤٨) مدني العراقي حسن النية بالقول (يعد حسن النية من يحوز الشيء وهو يجهل انه يعتدي على حق الغير...) في حين عرف المادة (١/٩٦٥) حسن النية بالقول (بعد حسن النية من يحوز الحق وهو يجهل انه يعتدي على حق الغير) ويبدو ان المشرع العراقي اعتمد المعيار الشخصي الذي ينظر فيه إلى اعتقاد الحائز الشخصي، أما المشرع المصري فأعتمد المعيار الموضوعي إذ اشترط ان لا يكون حسن النية ناشئاً عن

خطأ جسيم إذ انه يفسد النية، ينظر: د. عبد العزيز عامر، دروس في حق الملكية، دار النهضة العربية - مصر: ١٩٦٧، ص ٢٩٢، ٢٩٣.

(٣٦) ينظر: محمد طه البشير، الحقوق العينية، ج ٢، المصدر السابق، ص ٦٠١، ٦٠٢ كذلك، ينظر: محمد طه البشير و غني حسون طه، الوجيز في الحقوق العينية، مصدر سابق، ص ٢٩٥.

(٣٧) ينظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، ج ١٠، المصدر السابق، ص ٩٣٢.

(٣٨) ينظر: المادة (١١٦٤) من القانون المدني العراقي النافذ ولا خلاف في ذلك مع القانون المدني المصري المادة (٢/١١٤٣).

(٣٩) ينظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، ج ١٠، المصدر السابق، ص ٥٠٤.

(٤٠) ينظر: محمد طه البشير، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، المصدر السابق، ص ٢٩٦.

(٤١) ينظر: محمد طه البشير و غني حسون طه، الحقوق العينية، ج ٢، المصدر السابق، ص ٦٠٣.

(٤٢) ينظر: د. صلاح الدين الناهي، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية، ج ٢، المصدر السابق، ص ٢٢٩.

(٤٣) المصدر نفسه، ص ٢٢٨.

(٤٤) ينظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، ج ٦، المصدر السابق، ص ٥٠٨، ٥٠٩.

(٤٥) ينظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، ج ٦، المصدر السابق، ص ٥١١.

(٤٦) ينظر: نفس المصدر، ص ٥١٢.

## المصادر

١. ابن منظور، لسان العرب، المجلد السادس، دار المعارف- مصر.
٢. إسماعيل بن حماد الجوهري، الصحاح- تاج اللغة وصحاح العربية، ج ٣، الطبعة الرابعة، دار العلم للملايين، بيروت- لبنان، ١٩٩٠.
٣. سمير عبد السيد تتاعو، التأمينات العينية، الطبعة الأولى، مطبعة المعارف- الإسكندرية.
٤. صلاح الدين الناهي، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية، ج ٢، مطبعة دار المعرفة- بغداد، ١٩٥٤.

٥. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط- شرح القانون المدني، ج ١٠، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر - القاهرة.
٦. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، ج ٦، الطبعة الثالثة، بيروت- لبنان، ٢٠٠٠.
٧. عبد العزيز عامر، دروس في حق الملكية، دار النهضة العربية- مصر، ١٩٦٧.
٨. عبد المجيد الحكيم عبد الباقي البكري محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام، ج ١ حقوق الطبع محفوظة لدى وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، ١٩٨٠.
٩. عبد المجيد الحكيم عبد الباقي البكري محمد طه البشير، القانون المدني - أحكام التزام، ج ٢، طبع على نفقة جامعة بغداد، ١٩٨٦.
١٠. محمد طه البشير، الحقوق العينية التبعية، ج ٢، مطبعة العاني، بغداد.
١١. محمد طه البشير، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، الطبعة الثانية، مطبعة العاني- بغداد، ١٩٧١.
١٢. محمد عبد الرحمن محمد، الوسيط في شرح أحكام عقد الإيجار، ج ١، دار النهضة العربية- الإسكندرية.
١٣. محمد مرتضى الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، ج ١٥، سلسلة التراث العربي- الكويت، ١٩٧٥.

## القوانين

١. القانون المدني المصري رقم: ١٣١ لسنة ١٩٤٨.
٢. القانون المدني العراقي النافذ رقم: ٤٠ لسنة ١٩٥١.
٣. القانون المدني السوري رقم: ٨٤ لسنة ١٩٤٩.
٤. القانون المدني الليبي النافذ.
٥. القانون المدني البحريني النافذ رقم: ٢٢ لسنة ٢٠٠٤.