

The privilege of a leased property

بحث بعنوان امتياز مؤجر العقار

م.ميثاق طالب غركان

جامعة كربلاء – كلية الإدارة والاقتصاد / قسم العلوم المالية والمصرفية

الملخص باللغة العربية

يعد امتياز مؤجر العقار من المواضيع المهمة، وذلك لانه يرتبط بحاجة الانسان وبمدى التقدم العلمي، وذلك لما يتسم به حق الدائن المؤجر من طبيعة متميزة، بالنظر لتولده عن توريد حاجة أساسية للمدين، سواء تمثلت في توفير المأوى له أو توفير مصدر رزق له، هذا من جانب ومن جانب آخر، يعمل على توفير الائتمان للمدين بتسهيل حصوله على مسكن بائنه، ويرجع حق الامتياز في نشأته للقانون الروماني، بيد انه لم يكن لحق الامتياز في القانون الروماني الطبيعة التي له في التشريعات الحديثة العصرية، فالامتياز عند الرومان لم يكن حقا عينيا بل مجرد اولوية يمنحها القانون لبعض الدائنين العاديين على بعضهم الآخر مراعاة منه لصفة الدين، ولقد عرف المشرع العراقي حق الامتياز في الفقرة الاولى من المادة 1361 مدني بانه "الامتياز اولوية في الاستيفاء لدين معين مراعاة لسبب هذا الدين" فالامتياز حق يمنح صاحبه مزايا الحق العيني التي هي التتبع والاولوية فجميع حقوق الامتياز تمنح الاولوية والاصل انها تمنح التتبع كذلك ولكن القانون يحرم بعض الامتيازات من حق التتبع كالامتيازات العامة فالامتياز حق عيني تبقي، شأنه في ذلك شأن الرهن بنوعيه ويترتب على ذلك انه يلحق الدين المضمون به وجودا وعدما فيقوم اذا قام الدين المضمون وينقضي بانقضائه فحق الامتياز يرد على جميع الاموال المنقولة وغير المنقولة مادية كانت ام معنوية، ولا يستثنى من ذلك الا الاشياء التي تخرج دائرة التعامل التي لا يمكن بيعها بالمزاد بصورة مستقلة وحق الامتياز كالرهن بطبيعته حق لا يتجزأ فهو يبقى كاملا على الشئ الثقيل به حتى يقضي الدين المضمون به بتمامه ما لم يتفق على خلاف ذلك، وقد اعتبر المشرع السوري حقوق الامتياز جميعها من قبيل الحقوق العينية التبعية وكذلك المشرع العراقي، ويشترط لثبوت امتياز مؤجر العقار توافر ثلاثة شروط هي ان يكون للدائن صاحب حق الامتياز بالاجرة صفة المؤجر للعين العقارية، وان يكون الدين المضمون بالامتياز ناشئ عن عقد ايجار بالمعنى القانوني، وان يكون المأجور عقارا، وان توجد بالعين المؤجرة منقولات مادية قابلة للحجز عليها، وان تكون المنقولات مملوكة للمستاجر او من في حكمه، وينقضي امتياز مؤجر العقار بالاسباب العامة التي ينقضي بها غيره من الامتيازات الاخرى وهو ينقضي فضلا عن ذلك بسببين خاصين، هما نقل الاموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة، وحالة فقدان المؤجر حيازته للعين المؤجرة.

Abstract

The concession leased the property from the important issues, and because it is linked to need rights and the extent of scientific progress, and that what characterizes the creditor's right lessor of the distinct nature, given to generate for the supply of a basic need for the debtor, whether represented in the shelter him or provide a source of livelihood for him, this Besides the other hand, it works on the provision of credit to the debtor of the debtor facilitate obtaining housing harboring him, due franchise in the upbringing of the Roman law, but he was not the right franchise in Roman law of nature, which has in the trendy modern legislation, Valamtaaz when the Romans did not really kind but just a priority, the law gives some ordinary creditors at each other in mind than the recipe religion, and I've known Iraqi legislator franchise in the first paragraph of Article 1361 civil as "franchise a priority in the interpolation particular regard for religion for some reason this religion" Valamtaaz right gives its owner the benefits of the right kind, which are tracking and priority All the franchises granted priority and originally it was giving tracking well but the law forbids some of the privileges of the droit de suite General Kalamtyazat Valamtaaz right in rem collateral, like the mortgage quality and consequent he caused the debt secured by the presence and LACK who shall, if the secured debt and expires Bannagdhaih the right of franchise to respond to all the movable and immovable material was or moral, no exception, but the things that come out to deal Halta circle can not be sold Palmzadbesorhmstqlh right franchise Kalrhn inherently right and parcel it remains fully on one thing burdened him until he secured debt by Pettmamh unless otherwise agreed otherwise, it has been considered the Syrian legislator all franchise rights, such as rights in rem Altbaahokzlk

legislator Iraq, and to establish the concession leased property availability of three conditions to be a creditor franchisor Pay recipe Almajrellaan real estate, and to have secured debt to excellence arising from holding Aizharpalmany legal and be Almagor, a drug, and that there are leased movables material subject to booking it, and that portables are owned by the Tenant or the like, and expire concession leased property general reasons that expire by other privileges other which expires Moreover Bsbouapn special, two transfer of funds heavily excellence of the leased property, and if you lose possession of the lessor leased to the eye.

المقدمة

الحمد لله رب العالمين ، والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين نبينا محمد وعلى آله وصحبه ومن تبع هداة إلى يوم الدين، أما بعد ،فقد اتسم عصرنا الحاضر بالتقدم في كل الجوانب الصناعية والاقتصادية والعسكرية والتجارية والثقافية، وكذلك بالتقدم والتطور في الحقوق والملكية والمعاملات بشكل كبير، فظهرت بفضل الله تعالى ، ثم بفضل التقدم التقني أنواع كثيرة من الحقوق لم تكن موجودة في السابق ، وذلك مثل حقوق الابتكار ، والاسم التجاري والصناعي ، والعلامة التجارية، والسمعة التجارية ونحو ذلك) ،فتمتة أمورا مهمة جعلت المشرع يقرر لبعض الحقوق امتيازاً، وذلك لما تمثله من أهمية كبيرة، فمنها ما هو مبني على اعتبارات إنسانية ،كحقوق العمال والخدم، لأن معيشة هؤلاء متوقفة على الأجور، ومنها ما هو مبني على فكرة الرهن الضمني ،كما هو الحال في امتياز مؤجر العقار، موضوع البحث فهذه الحقوق مرتبة بمراتب معينة حددها القانون لا يمكن للأفراد ان يرتبوا امتيازاً بإرادتهم المنفردة مالم يحدد بموجب نص في القانون فالقانون هو من رتب هذه الحقوق باعتبارها امتيازاً لا لصفة الدائن مراعاة للحق فالدين يبقى ممتازاً وان تغير الدائن

أهمية الموضوع

يعد امتياز مؤجر العقار من المواضيع المهمة، وذلك لانه يرتبط بحاجة الانسان وبمدى التقدم العلمي، وذلك لما يتسم به حق الدائن المؤجر من طبيعة متميزة، بالنظر لتولده عن توريد حاجة أساسية للمدين، سواء تمثلت في توفير المأوى له (ايجار العقارات المبنية)، او توفير مصدر رزق له (ايجار الأراضي الزراعية) ،هذا من جانب ومن جانب اخر، يعمل على توفير الائتمان للمدين للمدين بتسهيل حصوله على مسكن يابويه او ارضا زراعية يتكسب من ورائها ،كما تتبين أهمية هذا الموضوع في معرفة الحقوق والحدود لكل من كان له تعلق بهذا الموضوع وبيان ما يكون خاضعا للامتياز من عدمه وبيان مدى المنفعة التي يعود بها الامتياز على صاحبه

أسباب اختيار الموضوع:

لقد دعتني أسباب عدة لطرق هذا الموضوع، أهمها ما يأتي:-
الإسهام في تجلية أحكام هذا الموضوع ؛ إذ إن أحكامه متفرقة في عدة أبواب ، فجمع هذه الأحكام ، ولم شتاتها ، في بحث مستقل ييسر على الباحث والقارئ الرجوع إليها في وقت يسير، ويجعلها دانية القطوف ، مذلة مع مسيس الحاجة لبحث هذا الموضوع ، فلم أجد - في حد علمي وإطلاعي القاصرين - بحثاً مستقلاً متكاملاً طرق جميع جزئيات هذا البحث من وجهة نظر القانون، بل وجدت مباحثه مبثوثة ومنتشرة في بطون الكتب وفي الواقع العملي عند كثير من الناس، مما يحتاج الأمر فيه الى جمع صور ما هو منشتر منها

أهداف الموضوع

تهدف هذه الدراسة الوصول إلى الأمور الآتية: -

- 1- الاطلاع الواسع والإثراء العلمي في الدراسات المعاصرة المستجدة
- 2-معرفة مسائل امتياز مؤجر العقار وجزئياته وما هو موقف التشريعات منها
- 4- تزويد المكتبات العامة والخاصة والدوائر الحكومية والشركات التجارية ، بمؤلف خاص يكون في متناول أيدي المعنيين بالدراسات والبحوث، ويفيد في مناقشة المستجدات في الساحة وعلاجها لذا سناحول في هذا البحث توضيح الاحكام الخاصة بامتياز مؤجر العقار وذلك من خلال خطة البحث المقسمة الى مبحثين، مخصصين المبحث الاول لبيان حق الامتياز وبيان طبيعته و احكامه وخصائصه وشروط ثبوته من خلال ثلاثة مطالب ،ثم نخصص المبحث الثاني الى امتياز مؤجر العقار موضحين فيه شروط ثبوته ومحله ومرتبته وانقضائه من خلال ثلاثة مطالب أيضا .

المبحث الأول

حق الامتياز

بين المشرع الاحكام الخاصة بحقوق الامتياز في الفصل الاول من الباب الثالث في الكتاب الرابع المخصص للحقوق العينية التبعية حيث خصص له المواد من 1360 – 1380 من القانون المدني العراقي، حيث اورد المشرع تعريفا لحق الامتياز وقسمها الى حقوق عامة وخاصة وميز في الخاصة منها بين حق يرد على المنقول وآخر يرد على عقار، وهو موضوع البحث ثم بين كيفية انقضاء هذا الحق ثم بين المشرع الحقوق الممتازة فيدا بحقوق الامتياز العامة وحقوق الامتياز الخاصة على منقول واوردها جميعا مرتبة بحسب درجة امتيازها فبدا بامتياز المصروفات القضائية ثم بعد ذلك امتياز المبالغ المستحقة للخرينة العامة ثم امتياز الحفظ والترميم ثم يأتي بعدها حقوق الامتياز العامة ثم امتياز مصروفات الزراعة ثم امتياز المبالغ المستحقة في مقابل الات الزراعة ثم امتياز المؤجر موضوع البحث ثم امتياز صاحب الفندق ثم بائع المنقول وامتياز المتقاسم في المنقول، اما حقوق الامتياز الخاصة على عقار فقد اوردتها المشرع بعد ذلك في ثلاثة نصوص تناول النص الاول امتياز بائع العقار والثاني امتياز المقاولين والمهندسين وامتياز المتقاسم في العقار (1)

المطلب الأول

التعريف بحق الامتياز وبيان ماهيته

يرجع حق الامتياز في نشأته للقانون الروماني، بيد انه لم يكن لحق الامتياز في القانون الروماني الطبيعة التي له في التشريعات الحديثة العصرية، فالامتياز عند الرومان لم يكن حقا عينيا بل مجرد اولوية يمنحها القانون لبعض الدائنين العاديين على بعضهم الآخر مراعاة منه لصفة الدين وبمقتضى هذه الاولوية كان الدائن الذي له حق امتياز يتقدم في استيفاء دينه على غيره من الدائنين العاديين دون الدائنين المرتهنين وانتقل نظام حق الامتياز من القانون الروماني الى القانون الفرنسي القديم وفي بداية القانون الفرنسي القديم لم يكن للامتياز الا المعنى الذي كان له عند الرومان ثم تغيرت طبيعة الامتياز تدريجيا من مجرد اولوية على الديون العادية الى اولوية على ديون المرتهنين وبعد مجئ القرن التاسع عشر ارتقى الامتياز الى مرتبة الحق العيني وصار الدائن الذي له حق امتياز متقدما على جميع دائي مدينه حتى المرتهنين منهم (2) ويعرف الامتياز لغة بأنه (ميز) أي بمعنى التمييز بين الاشياء ونقول مزت بعضه من بعض ومزت الشيء اميزه ميزا، وكذلك ميزت الشيء اميزه ميزا، عزلته وفرزته يفهم من ذلك ان الامتياز باللغة هو تميز الشيء

عن الشيء والشخص عن الشخص لميزه معينة يمتاز بها تجعله ينفرد عن الآخرين (3)، وفي الكتاب العزيز قوله تعالى "وامتازوا اليوم أيها المجرمون" (4) اما بصدد تعريفه قانونا فقد عرفه المشرع العراقي في الفقرة الاولى من المادة 1361 مدني بأنه "الامتياز اولوية في الاستيفاء لدين معين مراعاة لسبب هذا الدين " ويمكن ان نورد على هذا التعريف الملاحظات التالية:-
1- انه جاء خاليا من الإشارة الى حق التتبع فهو في نظرنا تعريف ناقص، فالامتياز ليس مجرد اولوية اذ هو يمنح صاحبه اضافة الى الاولوية في استيفاء الدين الحق في ان يتتبع المال المثقل بالامتياز بين يد من انتقلت اليه الملكية باستثناء الامتيازات التي يحرم القانون تتبعها

2- ان القانون لا يقرر الاولوية مراعاة منه لسبب الدين او مصدره بل مراعاة لصفته وهذا ما اوضحته الفقرة الاولى من المادة 1130 مدني مصري التي عرفت الامتياز بأنه "اولوية يقررها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته " لذا نرى ان تستبدل عبارة لسبب هذا الدين بعبارة لصفة هذا الدين وهذا ما يتفق مع التحليل القانوني الصحيح لحق الامتياز لذا يكون تعريف حق الامتياز بأنه حق عيني يقرره القانون ضمنا لوفاء دين معين مراعاة منه لصفته وهذا الحق يمنح الدائن سلطة مباشرة على الشيء المحمل به تمكنه من استيفاء دينه بالاولوية في اي يد يكون (5)، كما عرفه المشرع السوري بأنه "الامتياز اولوية يقررها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته " وقد خرج المشرع السوري على أحكام الامتياز الواردة في القانون المدني المصري في موضعين:-

الأول: أعفى المشرع المصري حقوق الامتياز العامة وحقوق امتياز الخزانة من التسجيل، كما أنه قرر عدم إيلاء المستفيد من حقوق الامتياز العامة مزية التتبع في حين أن المشرع السوري قد تحاشى وضع قواعد عامة في هذا الصدد، و أثر الاقتصار على إعفاء بعض الامتيازات العامة من التسجيل.

ثانياً: أعطى المشرع المصري للشركاء الذين اقتسموا عقاراً حق امتياز عليه، تأمينا لما تخوله القسمة من حق في رجوع كل منهم على الآخرين بما ذلك حق المطالبة بمعدل القسمة في حين المشرع السوري قد أغفل الأخذ بالامتياز هذا، مكتفياً بإعطاء متقاسم العقار رهناً تأمينياً جبرياً على العقارات المتفرغ عنها

المطلب الثاني

خصائص حق الامتياز

يتميز حق الامتياز بالخصائص الآتية:-

- 1- الامتياز حق عيني، فهو حق بمنح صاحبه مزايا الحق العيني التي هي التمتع والاولوية فجميع حقوق الامتياز تمنح الاولوية والاصل انها تمنح التمتع كذلك ولكن القانون يحرم بعض الامتيازات من حق التمتع كالامتيازات العامة
- 2- الامتياز حق عيني تبعية، شأنه في ذلك شأن الرهن بنوعيه ويترتب على ذلك انه يلحق الدين المضمون به وجودا وعدما فيقوم اذا قام الدين المضمون وينقضي بانقضائه(6)
- 3- الامتياز حق يرد على جميع الاموال المنقولة وغير المنقولة مادية كانت ام معنوية، ولا يستثنى من ذلك الا الاشياء التي تخرج دائرة التعامل التي لا يمكن بيعها بالمزاد بصورة مستقلة
- 4- الامتياز كالرهن بطبيعته حق لا يتجزأ فهو يبقى كاملا على الشئ المثقل به حتى يقضي الدين المضمون به بتمامه ما لم يتفق على خلاف ذلك.(7)
- 5- الامتياز حق لا يتقرر الانبص في القانون، وهذا ما اشارت اليه الفقرة الثانية من المادة 1361 بقولها "ولا يكون للدين امتياز الا بمقتضى نص في القانون" وبناء على ذلك لا يكون لحق الامتياز سوى مصدر واحد هو نص القانون، فلا يجوز للطرفين ان ينشأ امتيازاً بارادتهما في غير الحالات التي يقرره فيها القانون، والقانون المعني هنا هو ليس كل قاعدة قانونية كالقاعدة العرفية فهي قاعدة غير مكتوبة بل القانون بالمعنى الضيق، وهو التشريع ونص القاعدة القانونية المكتوبة فارادة المشرع الممثلة في نصه المقنن هو الذي يحتكر وحده تعيين الحق الممتاز والذي يكون للدائن صاحبه سلطة الاولوية والتقدم في استيفاء هذا الحق من احوال المدين او مال معين منه، بالاسبقية على باقي الدائنين الاخرين وهذا ما أكدته نص المادة 1130 من من القانون المدني المصري في فقرتها الثانية حيث نصت صراحة على القاعدة السابقة بقولها "لا يكون للحق امتياز الا بنص في القانون" ولا يجوز للقاضي ان يقرر امتيازاً لدين لا يعتبره القانون ممتازاً، فالقانون حينما يقرر الامتياز لدين من الديون لا يراعي الا صفة هذا الدين دون اعتبار لشخص الدائن وهذه الصفة هي التي تجعل الدين في نظره جديراً بالرعاية فيحيطه برعايته ويوفر له ضمان الوفاء به بتقرير امتياز ذلك لاعتبارات مختلفة، فامتياز المصروفات القضائية مبني مثلاً على اعتبار الخدمة التي يقوم بها الدائن الذي عجل هذه المصروفات لمصلحة الدائنين الاخرين وامتياز اجور الخدم والعمال والكتابة مبني على اعتبارات انسانية لان هذه الاجور لازمة لمعيشة اولئك الدائنين وامتياز المؤجر مبني على فكرة الرهن الضمني من المستاجر للمؤجر وامتياز البائع مبني على اعتبار ان البائع هو الذي ادخل المبيع في ذمة المشتري فيكون له على المبيع امتياز في استيفاء باقي الثمن وهكذا اذا قلنا ان الامتياز يقرر لصفة في الدين دون اعتبار لشخص الدائن.
- 6- حق الامتياز استثناء من الاصل الذي يقضي بانه لا تفضيل بين ديون الدائنين ومن ثم لا امتياز بلا نص ووجب الا يقاس على هذا الاستثناء والا يحصل التوسع في تفسيره لان ما ثبت على خلاف القياس فغيره لا يقاس عليه في حين ينبغي عدم المبالغة في الصفة الاستثنائية لحق الامتياز لدرجة ان نقصره على ذات الدين المضمون به دون توابعه بل يتعين القول بان الامتياز يضمن هذه التوابع كمصروفات المطالبة بالدين وفوائده(8)

المطلب الثالث

طبيعة حق الامتياز

يعترف بعض الفقهاء لحق الامتياز بالصفة العينية بصورة مطلقة ومن الفقهاء من ينكر عليه هذه الصفة، بحجة أن حقوق الامتياز العامة ليست سوى أوصاف تلحق ببعض الديون وهناك اتجاه ثالث معتدل بين الطرفين يرمي إلى التفصيل، حيث يقول أصحابه بأن طبيعة حقوق الامتياز تتنوع وفقاً لتنوع وعاء هذه الحقوق. وحسب رأيهم فإن حقوق الامتياز العامة تعتبر أوصافاً تلحق ببعض الديون، فتكفل لها أفضلية في الاستيفاء على غيرها من الديون، بينما حقوق الامتياز الخاصة هي حقوق عينية كونها ترد على شيء معين بالذات(9) أما في التشريع السوري فقد أوضح القرار رقم 3339 لعام 1930 طبيعة حقوق الامتياز الواقعة على عقار فوصفها بأنها من قبيل الحقوق العينية، بينما لم يوضح طبيعة حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول، ولا حقوق الامتياز العامة وفي ظل القانون المدني الجديد فقد اعتبر المشرع السوري حقوق الامتياز جميعها من قبيل الحقوق العينية وأدرجها في الباب الرابع من القانون المدني المتعلق بالحقوق العينية التبعية، وإن كان بالأساس قد تجاهل تعريف حق الامتياز وصفه بالحق العيني، وهو ذات التجاهل في تعريف كل من حق الارتفاق والرهن الحيازي(10) اما بالنسبة للتشريع العراقي فقد أشار الى حق الامتياز ضمن طائفة الحقوق العينية التبعية في الباب الثالث وقد اخضع المشرع العراقي امتياز مؤجر العقار الى احكام الرهن التاميني بالقدر الذي لا يتعارض مع فيه مع طبيعة هذه الحقوق وحسب ما ورد في نص المادة 1365 من القانون المدني العراقي، وقد يختلط حق الامتياز مع حق التامين العقاري في عدة وجوه ويختلف عنه في أوجه أخرى وحسب التوضيح التالي:-

أولاً -أوجه الشبه:

هناك عدة وجوه تشابه بين كل من حق الامتياز والتأمين العقاري وهي
أ- حق الامتياز كما التأمين العقاري عبارة عن حق عيني يولي صاحبه مزيته والتتبع والتقدم
ب- حق الامتياز كما التأمين العقاري عبارة عن حق تابع لالتزام أصلي يدور معه وجوداً وعدمه
ج- حق الامتياز كما التأمين العقاري عبارة عن حق لا يقبل التجزئة ، حيث يبقى بكامله طالماً بقي جزء من الدين لم يتم إيفاءه . لكن
نذكر بأن مبدأ عدم تجزئة حق الامتياز كما في التأمين العقاري أيضاً ليس من النظام العام ، وبالتالي يمكن الاتفاق على مخالفته ،
ويمكن للدائن الممتاز أيضاً أن يتنازل عن الاستفادة منه صراحة أو ضمناً.
د- تسري على حق الامتياز كما التأمين العقاري ذات الأحكام المتعلقة بهلاك الشيء أو تلفه .

ثانياً - أوجه الاختلاف

هناك العديد من الاختلافات بين حق الامتياز والتأمين العقاري وهي
أ- من حيث نشوء الحق
لا ينشأ حق الامتياز إلا بنص قانوني ، سواء في القانون المدني أو غيره بينما التأمين العقاري قد ينشأ بالاتفاق ، إضافة إلى إمكانية
نشوئه بنص القانون كما في التأمين الجبري

ب- من حيث أساس الحق
حق الامتياز قرره القانون مراعاة منه لصفة الدين الممتاز وليس مراعاة لشخص الدائن بينما في التأمين العقاري الجبري فالقانون
يراعي من خلال إقراره صفة الدائن ، كالزوجة والناصر

ج- من حيث وعاء الحق
حق الامتياز قد يرد على عقار معين أو على منقول معين أو على كامل أموال المدين المنقولة والعقارية
بينما التأمين العقاري فلا يرد سوى على العقارات، وإن كانت بعض المنقولات تعامل بشكل استثنائي كالعقارات ويمكن أن تكون
محلاً للتأمين العقاري، كما هي الحال بالنسبة للطائرات والسفن والسيارات

د- من حيث ضرورة قيد الحق
هناك حقوق امتياز معفاة من القيد في السجل العقاري، كما هي الحال بالنسبة للامتيازات التي تقع على المنقولات بينما التأمين
العقاري يخضع للتسجيل بشكل دائم ولا تكون له أية قيمة بدون تسجيله

هـ - من حيث ترتيب الدائنين
تراعى في حساب وترتيب الأولوية في حقوق الامتياز صفة الديون الممتازة، وليس تاريخ نشوئها، باستثناء الحقوق الممتازة
الخاضعة للتسجيل فالأولوية عندئذ للحقوق الأسبق في التسجيل بينما الأولوية بين الدائنين المسجلين أصحاب التأمينات العقارية
فتكون للأسبق في التسجيل دائماً

و - من حيث أثر الحق
في حقوق الامتياز الواقعة على منقول يقتصر أثر الامتياز على منح الدائن مزية الأولوية أو التقدم، ولا يمكن منحه مزية التتبع على
اعتبار أن ذلك يصطدم بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية بينما التأمين العقاري يمنح صاحبه مزيته والتتبع،

المبحث الثاني

امتياز مؤجر العقار

يرجع امتياز المؤجر في نشأته الى القانون الروماني وهو مقرر في الكثير من التشريعات القديمة منها والحديثة (11) وقد
أشارت الى هذا الامتياز المادة (1374) مدني عراقي بقولها "اجرة المباني والاراضي الزراعية لثلاث سنوات او لمدة الايجار ان
قلت عن ذلك وكل حق اخر للمؤجر بمقتضى عقد الايجار لها جميعاً حق امتياز على ما يكون في العين المؤجرة مملوكاً للمستأجر
من منقول قابل للحجز زمن محصول زراعي" الغرض من تقرير امتياز مؤجر العقار يعود الى رغبة المشرع في تسهيل عقد
الايجار لما لهذا العقد من اهمية بالغة في حياتنا الاقتصادية والاجتماعية على حد سواء اذ لولا هذا الامتياز لتردد الكثير من
اصحاب العقارات في تاجير عقاراتهم الا اذا كان المستأجر مستعداً لدفع الاجرة مقدماً او تقديم كفيل او اي تامين ضماناً للوفاء بها
،ويؤسس الفقه التقليدي امتياز مؤجر العقار على فكرة الرهن الضمني على اعتبار ان المؤجر والمستأجر قد قصدا ضمناً ان تكون
المنقولات التي يضعها المستأجر في العين ضماناً للوفاء بالتزاماته بمقتضى عقد الايجار المبرم بينهما ،ولما كان المؤجر حائزاً
قانونياً للعين المؤجرة فهو يعتبر حائزاً بطريق غير مباشر للمنقولات الموجودة فيها ،واذا كانت فكرة وجود رهن حيازي ضمني بين
المؤجر والمستأجر وهي ترجع في اصولها للقانون الروماني لاتستند الا الى افتراض وجود اتفاق بينهما وهو افتراض قد لايسنده
الواقع الا انه يمكن القول بان المشرع نفسه هو الذي اقام هذا الامتياز على اساس رهن حيازي من نوع خاص فهو قد اعتبر مؤجر
العقار حائزاً للمنقولات التي يضعها المستأجر في العين المؤجرة فنص في المادة 2/1363 مدني على انه "ويعتبر حائزاً في حكم
هذه المادة مؤجر العقار بالنسبة للمنقولات الموجودة بالعين المؤجرة" (12)

فالمشرع العراقي هو الذي اقام امتياز مؤجر العقار على اساس فكرة الرهن الحيازي لمنقولات العين المؤجرة لانه في الواقع لا يكون المؤجر حائزا لمثل هذه المنقولات ولكن المستاجر هو الذي يكون حائزا لها، يضاف الى ذلك وقوع امتياز مؤجر العقار على المحصول في الارض فضلا عن قيامه على اساس فكرة الرهن، يقوم ايضا على اساس فكرة اخرى هي ان نتاج هذا المحصول كان بفضل تمكين المؤجر للمستاجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ويمكن ان نوجز اهم الاعتبارات التي يستند اليها تقرير حق امتياز مؤجر العقار وهي مايلي:-

اولا- الاعتبارات القانونية :-

فمن الناحية القانونية يسهل امتياز مؤجر العقار لراغبى الانتفاع بالعين المؤجرة امكن استئجارها، فمثل هذا الامتياز باجرة العين العقارية سيثجع المؤجر على ايجار العين و ابرام عقد ايجارها لمن يرغب حين يكون ما بالعين من منقولات مملوكة للمستاجر ضامنه للوفاء بالاجرة بمعنى اخر ان امتياز المؤجر سيوفر الائتمان الايجاري

ثانيا- الاعتبارات الاقتصادية :-

يسهل تاجير الاعيان العقارية مما يكون له انعكاساته الاقتصادية في سهولة انتقال رؤوس الاموال، فالتاجر يسهل عليه استئجار عين تجارية او صناعية لممارسة نشاطه التجاري او الصناعي، والمزارع سيبهل عليه استئجار عين زراعية للممارسة نشاطه بالاستغلال الزراعي

ثالثا- الاعتبارات الاجتماعية :-

يكون لهذا الامتياز انعكاساته الاجتماعية المتمثلة بحصول راغبى الزواج والاسر على اعيان سكنية بالتاجير مما يساهم بالاستقرار الاسري والنفسى لدى افراد المجتمع (13)

المطلب الاول

شروط ثبوت امتياز مؤجر العقار

لا بد من توافر شروط معينة حتى يثبت امتياز مؤجر العقار وهذه الشروط هي كالتالي :-

الشرط الاول :- ان يكون للدائن صاحب حق الامتياز بالاجرة صفة المؤجر للعين العقارية ولهذا الشرط شقين..

الشق الاول - ان يكون الدائن بالاجرة صفة المؤجرة له صفة المؤجر للعين المؤجرة فالدائن بحق امتياز الاجرة غير قاصر على ان يجمع بين صفتي المالك للعين المؤجرة والمؤجر لها فيكفي ان يكون الدائن بالاجرة هو مؤجر ولو لم يكن مالكا للعين المؤجرة مثال ذلك ان يكون المؤجر هو صاحب حق الانتفاع بالاستغلال على العين المؤجرة او ان يكون المؤجر هو الحائز الذي يظهر على العين بمظهر المالك ولو كان سئ النية او كان المؤجر هو دائن مرتته رهنًا حيازيا للعين المؤجرة او مستاجرا اصليا اجر لمستاجر من الباطن... الخ، فالعبرة اذن بان يثبت للدائن بالاجرة صفة المؤجر ولو لم يكن مالكا للعين المؤجرة، حتى يكون له حق امتياز بالاجرة فالمشرع اشار الى امتياز المؤجر وليس امتياز مالك المؤجر، اضافة لذلك يجب ان يكون عقد الايجار الذي ابرمه المؤجر عقدا صحيحا، فاذا لم ينعقد العقد اصلا او كان صوري صورية مطلقة او كان باطلا لتخلف ركن من اركانه، او كان قابلا للبطلان فلا يثبت للمؤجر حق الامتياز كذلك اذا كان عقد الايجار للعين معلقا على شرط فاسخ تحقق فيلزم حتى يكون للدائن بالاجرة حق امتياز ان يكون له على الاقل صفة المؤجر بمقتضى ايجار صحيح.

الشق الثاني - ان يكون المؤجر هو مؤجر لعين عقارية بمعنى ان تكون العين المؤجرة عقارا وليس منقولا ويقصد بالعقار هنا العقارات المبنية والعقارات الزراعية على السواء

الشرط الثاني:- ان يكون الدين المضمون بالامتياز ناشئ عن عقد ايجار بالمعنى القانوني

مؤدى ذلك ان يكون الدين الممتاز هو دين عقدي في مصدره ممثلا في عقد الايجار صحيحا لا باطلا او صوريا ومن ثم فالدولة التي تمنح لشخص او لشركة امتياز التنقيب عن المناجم في مقابل مبلغ يدفع لها لا يثبت لها امتياز المؤجر، لان ما تم في هذه الحالة ليس بعقد ايجار وانما عقد التزام يرفق عام كما انه لا يثبت الامتياز لمن يغتصب عقاره على المنقولات التي يضعها المغتصب فيه ضمانا للتعويض الذي يلتزم المغتصب بدفعه له (14) فاذا كان عقد الايجار صحيحا فلا اهمية بعد ذلك لمدة الايجار ولا لكيفية دفع الاجرة فسواء دفعت نقدا ام عينا ولا اهمية لنوع الايجار فسواء كان الايجار عاديا ام مزارعة ام ايجار وقف، كما لا اهمية لما اذا كان الايجار ثابت التاريخ ام لا.

الشرط الثالث :- ان يكون المأجور عقار

فاذا كان منقولا فلا يثبت لاجرته امتياز، فيلاحظ من خلال نص المادة 1374 مدني انها لم تذكر الا اجرة المباني والاراضي الزراعية، الا اننا مع ذلك نرجح ان يضمن الامتياز اجرة كل العقارات ايا كانت، سواء كانت من المباني او الاراضي الزراعية ام كانت ارضا فضاءا كما يشمل الامتياز اجرة المنازل او الشقق او الغرف المفروشة بالقدر الذي يقابل من الاجرة ايجار المبنى نفسه دون الاثاث التي تعتبر من المنقولات، يخلص مما تقدم ان الامتياز يثبت لكل من يؤجر عقارا بناء او ارضا زراعية او ارضا فضاءا ويستوي ان يكون المؤجر هو المالك او هو صاحب حق المنفعة او دائنا مرتته رهن حيازة او مستاجرا اصليا

الشرط الرابع – ان توجد بالعين المؤجرة منقولات مادية قابلة للحجز عليها

لها الشرط شقين : الشق الاول – وجود منقولات مادية بالعين المؤجرة ، فالمستاجر يلتزم بوضع منقولات بالعين المؤجرة تكون ضمانا للوفاء بالاجرة ، وهذا ما اوضحه القانون المدني المصري في المادة 1143 الذي شمل كل منقول اخر طالما كان للاستعمال المنزلي والسكنى ، ففي العين المخصصة للتجارة والصناعة تشمل المنقولات التي توضع بالعين للاستعمال المهني او تادية حرفة المستاجر كالبضائع والالات والعدد والمواد الخام ... الخ ، اما العين المخصصة للزراعة تشمل الات الزراعة من المحاريث او مكينة الري وادوات الزراعة الخفيفة كالاس والمنجل .. الخ ، ويترتب على ذلك ان الامتياز لايرد على المنقولات التي لم توضع بالعين اصلا من اجل استعمال العين والانتفاع بها بحسب طبيعة العين وقصد المتعاقدين كالممنقولات المعنوية المتمثلة بالحقوق الادبيه والفنية والصناعية فهي ليست من الاشياء لمادية الملموسة فلا يرد عليها امتياز المؤجر (15)

الشق الثاني – ان تكون المنقولات الموضوعه بالعين المؤجرة قابلة للحجز عليها ، فبطبيعة الحال يلزم ان تكون النقولات الموضوعه بالعين المؤجرة حتى تكون مثقلة بحق الامتياز قابلة للحجز عليها ، فاذا كانت المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة مما لايجوز الحجز عليها قانونا ابتداء تمهيدا لبيعها بيعا جبريا فيتعذر بالتالي هذا البيع ولكن يكون ممكنا استيفاء حق الدائن المؤجر صاحب حق الامتياز في ثمنها فلا يكون هناك لزوما لامتداد حق الامتياز السالف على هذه المنقولات .

الشرط الخامس :- ان تكون المنقولات مملوكة للمستاجر او من في حكمه

لايكفي ان توضع منقولات مادية بالعين المؤجرة وقابلة للحجز عليها ، بل يجب ان تكون منقولات مملوكة للمستاجر وهو امر طبيعي ومنطقي فامتياز الدائن لن يقع الا على مال يملكه المدين فلا يكون للمؤجر الدائن بالاجرة والمستحقات الاجارية الأخرى امتياز يمكن ان يحصل به على حقه الا من خلال منقولات المدين المستاجر دون غيره ، فالامتياز برد على كل منقول مادي قابل للحجز عليه وضع بالعين بصفة دائمة ولو لم يكن حقيقة مملوكة للمدين المستاجر حماية لحسن نية المؤجر والذي يفترض قانونا انه حائزا لهذا المنقول بسند الرهن الحيازي بحسن نية فيكون له التمسك دائما بالسند الاخير والذي يفترض معه انه كان لايعلم بان المنقول بالعين المؤجرة هي مملوكة لغير مستاجر العين ، وحسن النية هذا مفترض لحين اثبات المستاجر العكس فيتضح لنا من خلال هذا الشرط انه لا تكفي ان توضع منقولات مادية في العين المؤجرة وقابلة للحجز عليها بل ينبغي ان تكون هذه المنقولات مملوكة للمستاجر (16)

المطلب الثاني

محل الامتياز ومرتبته

يقع امتياز مؤجر العقار على كل مايكون موجود بالعين المؤجرة ومملوكة للمستاجر وهذا ما اوضحته المادة 1374 مدني عراقي بقولها "ما يكون موجودا بالعين المؤجرة مملوكة للمستاجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي" فيتضح من خلال هذه المادة انه يشترط في المنقولات التي يرد عليها الامتياز ثلاثة شروط ، ان تكون موجودة ، وان تكون قابلة للحجز ، وان تكون مملوكة للمستاجر

الفرع الاول :- ان تكون المنقولات موجودة بالعين المؤجرة

والمقصود بذلك هو المنقولات التي توضع بالعين المؤجرة بقصد تجهيزها او استعمالها او زخرفتها او الانتفاع بها على وجه العموم فبالنسبة للمباني يشمل الامتياز كل ما يضعه فيها المستاجر من اثاث وتماثيل وتحف واوان وكتب ومون وبضائع و سيارات وعربات وخيول وغير ذلك من المنقولات المادية ، وبالنسبة للاراضي الزراعية يرد الامتياز على كل ما في الارض كالمحصولات الزراعية والمواشي والالات والسماذ ونحو ذلك ، ولا يشمل الامتياز ما يوجد في العين المؤجرة من منقولات لايقصد بها تجهيز العين او الانتفاع بها ولذلك لايرد الامتياز على ما فيها من منقولات غير مادية كالديون والسندات وحقوق الملكية الادبية والفنية ، وهذا ما ذهب اليه التقنين المدني الفرنسي في المادة 212، (17) وكما لايرد على النقود والحلى والمجوهرات كما لايرج على ما يوجد في العين بصفة عرضية ، ولا يهم ما اذا كانت المنقولات وضعت في العين المؤجرة وقت بدء الاجارة او وضعت خلالها وسواء كان ذلك لوقت محدود كالبضائع ام لزم من غير محدود وسواء كانت ظاهرة ام مخبأة ، ويشترط لبقاء الامتياز استمرار بقاء المنقولات في العين المؤجرة ، فاذا خرجت من العين بعلم المؤجر ودون معارضة انقضى حق الامتياز لا اعتبار المؤجر متنازلا عنه اما اذا نقلت تلك المنقولات المحملة بالامتياز خارج العين المؤجرة بدون علم المؤجر او رغم معارضته فان الامتياز يظل باقيا اذا لم يكن في العين المؤجرة منقولات كافية لضمان حقوق المؤجر ويكون للمؤجر الحق في تتبعها

الفرع الثاني :- ان تكون المنقولات قابلة للحجز

ان الامتياز تقرر بقصد تمكين المؤجر من الحصول على حقه من ثمن تلك المنقولات بالافضلية على غيره فاذا لم تكن المنقولات قابلة للحجز عليها لم يرد عليها الامتياز ، وبناء على ذلك لايرد الامتياز على المواد الضرورية لمعيشة المستاجر وعياله وكسوتهم والكتب اللازمة لمهنته وادوات الصناعة التي ذلك يستعملها بنفسه والادوات اللازمة لزراعته من الات ودواب قنذور واسمدة وغير ذلك ، وتبرز أهمية الحجز التحفظي بان المؤجر يستطيع توقيعه دون ان يكون بيده سند تنفيذي بمعنى يستطيع تقديم عقد الايجار للقاضي المختص ويحصل منه على امر بالحجز ومن ثم يعين حارس قضائي على المنقولات ومن ثم لايمكن ان تنتقل المنقولات للغير والا تعرض الحارس القضائي او المستاجر للمسؤولية إضافة الى ان حق الامتياز لا يضع متى وضع الحجز التحفظي في موعده وان انتقلت حيازة المنقولات الى مشتر حسن النية (18)

الفرع الثالث :- ان تكون النقولات مملوكة للمستاجر

وهذا ما اشارت اليه تامادة 1374 مدني عراقي وذلك لان المستاجر وحده هو المدين غير انه يرد على هذه القاعدة استثناءات هامة يقع فيها الامتياز على نقولات غير مملوكة للمستاجر وسنتناول الحديث عن هذه الاستثناءات على التوالي :-

1- المنقولات المملوكة للمستاجر من الباطن

نصت الفقرة الثانية من المادة 1374 مدني عراقي على انه "يقع حق الامتياز على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستاجر من المستاجر الاصلي، اذا كان المؤجر قد اشترط صراحة على المستاجر عدم الايجار فاذا لم يشترط ذلك فلا يثبت حق الامتياز الا على المبالغ التي تكون مستحقة للمستاجر الاصلي في ذمة المستاجر منه في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر بعدم دفع هذه المبالغ للمستاجر الاصلي" ويتضح من هذا النص ان التاجر من الباطن اذا كان ممنوعا بنص العقد، ويقاس عليه ان يكون ممنوعا بنص القانون فان المنقولات المملوكة للمستاجر من الباطن تخضع لامتياز مؤجر العقار حتى ولو لم يعلم انها ليست مملوكة للمستاجر الاصلي، ويستطيع المؤجر عندئذ ان ينفذ عليها بكل ما هو مستحق له، اما اذا كان الايجار من الباطن مسموحا به بان لم يشترط المؤجر صراحة منع المستاجر الاصلي منه او اشترط منعه منه ولكن عاد فاجازه صراحة او ضمنا فان امتياز المؤجر الاصلي لا يقع على نقولات او محصولات المستاجر من الباطن الا في حدود المبالغ التي تكون مستحقة للمستاجر الاصلي في ذمة المستاجر من الباطن في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر الاصلي بعدم دفع هذه المبالغ للمستاجر الاصلي، ويلاحظ ان وقوع امتياز المؤجر على المنقولات المملوكة للمستاجر من الباطن في الحدود التي بينها ليس مبناه تطبيق قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية بل هو يقع عليها بحكم القانون ولذلك لاتاثير لعلم المؤجر او عدم علمه عند وضع هذه المنقولات في العين المؤجرة بانها مملوكة او غير مملوكة للمستاجر من الباطن(19)

2- المنقولات المملوكة للغير

اذا وضع المستاجر في العين المؤجرة نقولات مملوكة للغير كما اذا كانت هذه المنقولات قد سلمت اليه على سبيل العارية او الوديعة او الوكالة او كان قد اشتراها ولم يدفع ثمنها واشترط البائع الاحتفاظ بالملكية حتى يدفع له الثمن ، فهل تتحمل هذه المنقولات بالامتياز؟

يؤدي تطبيق القواعد العامة الى الاجابة بالنفي ، لان الاصل في الامتياز يقع على المنقولات المملوكة للمستاجر باعتباره هو وحده المدين ولكن المادة 1364 /2 مدني تعتبر مؤجر العقار حائزا بالنسبة للمنقولات الموجودة في العين المؤجرة فاذا حازها بحسن نية ثبت له عليها حق الامتياز ولو كانت مملوكة للغير او كان للغير عليها حق ما وذلك تطبيقا لقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية وهذا الحكم ليس الا تاصيل سلبي للقواعد العامة لم يكن المشرع بحاجة الى تاكيد بنص صريح في المادة 1374 مدني ، ولكي يستطيع المؤجر التمسك بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية ومن ثم يباشر امتيازه على المنقولات المملوكة للغير يجب ان يكون حسن النية اي جهل وقت وضع المنقولات في العين المؤجرة انها مملوكة للغير ، وحسن النية مفروض وعلى من يدعي العكس ان يثبت ما يدعيه بكل الطرق القانونية ، وانه في بعض الاحوال يفترض ان المؤجر يعلم بان المنقولات مملوكة للغير وذلك كما لو كانت حرفة المستاجر تستلزم وضع نقولات الغير تحت يده كما لو اجرت العين لتجعل كراجا عاما او صالة لبيع نقولات الغير بالمزاد ، وفي حالة المنقولات المستحصلة عن جريمة او الضائعة ليس للمؤجر ان يمنع مالكها من استردادها اذا استعمل حقه في الاسترداد خلال ثلاث سنوات من وقت الضياع او السرقة او الغصب او خيانة الامانة حتى لو كان المؤجر حسن النية (20)

3- المنقولات المملوكة لزوج المستاجر

لم يتعرض قانونا المدني لما اذا كانت المنقولات المملوكة لزوج المستاجر والموجودة في العين المؤجرة تتحمل بالامتياز ام لا ، وذلك بخلاف القانون المصري الذي نص صراحة في الفقرة الثانية من المادة 143 مدني والتي نصت على "ويثبت الامتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوج المستاجر او كانت مملوكة للغير ولم يثبت ان المؤجر كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها ، وذلك دون اخلال بالاحكام المتعلقة بالمنقولات المسروقة او الضائعة" ، وبالرغم من خلو القانون المدني العراقي من نص مماثل فنرى ان يقع امتياز مؤجر العقار على المنقولات المملوكة لزوج المستاجر والتي توجد في العين المؤجرة ، اذا توافرت في المؤجر شروط قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، كما هو الحال بالنسبة للمنقولات المملوكة للغير ، وعليه اذا ثبت علم المؤجر من اي طريق بملكية الزوجة للمنقولات عند دخولها في العين المؤجرة فان امتيازه لا يقع عليها ، ويرى البعض ان ملكية الزوجة لاثاث المنزل ومفروشاتة هي عادة متعارف عليها وعرف جار لاسيما بالنسبة الى الزوجة المسلمة لذلك لا يمكن افتراض جهل المؤجر بملكية الزوجة لهذه المنقولات (21)

ويرى البعض الاخر ان امتياز المؤجر يثقل نقولات الزوجة ما دامت الزوجة لم تخطر المؤجر بملكيته لها لانه لا يمكن افتراض علم المؤجر بهذه الملكية ، اما بخصوص مرتبة امتياز مؤجر العقار فاشارت اليها المادة 1374/4 مدني عراقي بقولها "وتستوفي هذه المبالغ الممتازة من ثمن الاموال المثقلة بحق الامتياز بعد الديون الواردة في المواد السابقة الا ما كان من هذه الديون غير نافذ في حق المؤجر باعتباره حسن النية" فامتياز المؤجر يحتل المرتبة السادسة فياتي بعد حقوق الامتياز السالفة الذكر اي بعد امتياز المصرفات القضائية وامتياز الخزينة وامتياز نفقات الحفظ والاصلاح وحقوق الامتياز العامة وامتياز نفقات الزراعة وقابل الات الزراعة الا ما كان منها لاينفذ في حق المؤجر لحسن نيته ، كما لو اشترى المؤجر آلة زراعية ولم يدفع ثمنها وادخلها في الارض المؤجرة دون ان يعلم المؤجر ان ثمنها لم يدفع ، وذلك تطبيقا للمادة 1364 مدني وكما اذا اصلح المستاجر سيارة لدى

ميكانيكي دون ان يدفع له نفقة الاصلاح ثم وضع السيارة في العين المؤجرة دون ان يعلم المؤجر عند دخولها في العين بتحملها بامتياز مصروفات الحفظ، وفي هذه الحالة يستطيع المؤجر التمسك بعدم سريان امتياز مصروفات الحفظ عليه ومن ثم يتقدم على الميكانيكي في استيفاء حقه واذا تزامن مؤجر العقار مع مؤجر لعقار اخر كما اذا وضع المستاجر في المنزا الذي استاجره لسكنه محصول ارض زراعية استاجرها وكما اذا هرب المستاجر المنقولات من العين التي استاجرها ففي هذه الحالة يتقدم صاحب الامتياز السابق في تاريخ نشوئه كقاعدة عامة فالاصل في المثاليين السابقين ان مؤجر الارض الزراعية يتقدم بالنسبة الى المحصول على مؤجر المنزل ويتقدم مؤجر العين التي هربت منها المنقولات على مؤجر العين التي وضعت فيها غير انه اذا كان المؤجر عند دخول المصوّل او المنقولات في العين يجهل سبق تحملها بامتياز لمؤجر اخر كان له ان يتمسك بعدم سريان الامتياز في مواجهته على اساس الحيازة في المنقول سند الملكية (22)

المطلب الثالث

انقضاء امتياز مؤجر العقار

ينقضي امتياز مؤجر العقار بالاسباب العامة التي ينقضي بها غيره من الامتيازات الاخرى وهو ينقضي فضلا عن ذلك بسببين خاصين به يرجعان الى ان القانون يقرر هذا الامتياز استنادا الى ما للمؤجر من حيازة من نوع خاص على المنقولات والمحصولات الموجودة في العين المؤجرة ، فاذا زالت هذه الحيازة فان الامتياز يفقد اساسه ومن ثم ينقضي كقاعدة عامة وسنوضح هذين السببين الخاصين لانقضاء امتياز المؤجر :-

1- اذا نقلت الاموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة فان المؤجر يفقد سلطته غير المباشرة عليها ولذلك فالقاعدة ان الامتياز ينقضي، ولكن يرد على هذه القاعدة استثناء هام في حالة ما اذا حصل نقل الاموال المثقلة بالامتياز على الرغم من معارضة المؤجر او على غير علم منه وكان ما بقي في العين بعد نقل هذه الاموال غير كاف لضمان الحقوق المستحقة للمؤجر والتي يضمنها الامتياز وهادما قضت به الفقرة الثالثة من المادة 1374 من القانون المدني العراقي بقولها "واذا نقلت الاموال المثقلة بحق الامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر او على غير علم منه ولم يبق في العين اموال كافية لضمان المبالغ الممتازة يبقى حق الامتياز قائما على الاموال التي نقلت دون ان يضر ذلك بالحق الذي يكسبه الغير حسن النية على هذه الاموال" فاذا نقلت الاموال من العين المؤجرة رغم معارضة المؤجر او بدون علمه وكانت الاموال الباقية في العين غير كافية للضمان فان الامتياز يبقى قائما على الاموال التي نقلت دون ان يخل ذلك بالحقوق التي كسبها الغير حسن النية على هذه الاموال، اما اذا نقلت الاموال او المحصولات من العين برضا المؤجر دون ان يعارض في نقلها فان الامتياز ينقضي، وهناك حالات يعتبر المؤجر فيها يقبل ضمنا نقل المنقولات من العين وهذه هي الحالات التي يكون نقل المنقولات فيها اقتضته حرفة المستاجر كما اذا كانت العين المؤجرة حانوتا اعد للتجارة وباع لمستاجر بعض البضائع الموجودة فيها وفي هذه الحالة لا يكون للمؤجر ان يمانع في نقل هذه البضائع وينقضي امتيازها عليها بنقلها، وكذلك الحال ينقضي امتياز المؤجر على المنقولات التي تنقل من العين ولو حصل هذا النقل رغم معارضة المؤجر او بدون علمه اذا ظلت في العين المؤجرة منقولات كافية لضمان الوفاء بحقوقه ومبنى هذا الحكم هو عدم جواز اساءة استعمال الحق فضمان حقوق المؤجر لا يزال مكفولا بالمنقولات الباقية في العين فلا يصح له ان يباشر امتيازها على المنقولات التي نقلت منها لما في ذلك من اضرار بالمستاجر بدون مسوغ.

2- قد يفقد المؤجر خيازته على المنقولات والمحصولات بطريق اخر غير طريق خروجها من العين وهذه هي حالة ما اذا فقد حيازته على العين المؤجرة نفسها فالقانون يعتبر المؤجر حائزا للاشياء الموجودة في العين المؤجرة استنادا لما له من يد على العين نفسها اذا فقد يده على العين فقد بالتبعية يده على الاشياء الموجودة فيها وبالتالي يزول امتيازها عليها، ولذلك فالقضاء والقضاء متفقان على انه اذا باع المؤجر للعين المؤجرة وسلمها للمشتري ما كان للمؤجر ان يباشر امتيازها ضمنا للوفاء بالمبالغ المستحقة له قبل البيع ويتبع نفس الحكم بالنسبة الى امتياز المؤجر من الباطن على منقولات المستاجر منه في حالة انقضاء الايجار من الباطن وتسليم العين للمؤجر الاصلي (23)

الخاتمة

بعد ان انتهينا وبتسهيل من الله تعالى بحث موضوع امتياز مؤجر العقار توصلنا الى جملة من النتائج والتوصيات يمكن ايجازها بما يلي:-

اولا -النتائج

- 1- ان امتياز المؤجر يقع ضمن طائفة حقوق الامتياز الخاصة على منقول المتاخرة عن حقوق الامتياز العامة
- 2- يتمثل الحق الممتاز بكل ما هو مستحق للمؤجر بمقتضى عقد الايجار
- 3- يشمل حق الامتياز ما موجود في العين المؤجرة منقولات اذا اعتقد المؤجر بحسن نية انها مملوكة للمستاجر
- 4- المنقولات المملوكة لزوج المستاجر والمستاجر من الباطن والمملوكة للغير تدخل ضمن منقولات المستاجر
- 5- ينقضي امتياز مؤجر العقار بزوال حيازة المؤجر على المنقولات والمحصولات الموجودة في العين المؤجرة وكذلك- اذا نقلت الاموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة

- 6- لا بد من توافر جملة من الشروط في الحق الممتاز وهي ان يكون هذا الحق ناشئا عن عقد ايجار صحيح وان يكون محل الايجار عقارا وان لا تزيد الاجرة عن ثلاث سنوات
- 7- وجود حقوق وضمانات كفها المشرع لصاحب حق الامتياز تتمثل بوضع منقولات تضمن الاجرة وان مرتبة امتياز المؤجر هي المرتبة السادسة بعد المصرفات القضائية وامتياز الخزينة وامتياز الحفظ والاصلاح وحقوق الامتياز العامة وامتياز نفقات الزراعة ومقابل الات الزراعة

ثانيا -التوصيات

- 1- ضرورة وجود نص صريح في التشريع العراقي يلزم المستاجر بوضع منقولات تكفي لضمان الأجرة
- 2- ضرورة تفعيل عمل المحاكم فيما يتعلق بامتياز المؤجر من حيث الضمانات والحقوق
- 3- لا يوجد في التشريع العراقي نص يقضي بالحاق ممتلكات الزوجة واخضاعها ضمن حقوق امتياز المؤجر اضافة الى ان للزوجة ذمة مالية مستقلة عن زوجها ولا يمكن ان تتحمل نفقات الأجرة لذا نقترح وجود نص في القانون ينظم ذلك

هوامش البحث

- 1- محمد طه البشير، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، الرهن التاميني، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، دراسة تحليلية مقارنة ط3، دار الحرية للطباعة بغداد، 1974، ص257
- 2- د احمد عبد التواب محمد بهجت دروس في الحقوق العينية التبعية، الجزء الثاني، حق الامتياز، حق الاختصاص، دار النهضة العربية، 2007، ص208
- 3- ابن منظور، لسان العرب، المجلد السادس، دار المعارف، مصر، ص307
- 4- سورة يس الاية 58
- 5- محمد طه البشير، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، الرهن التاميني، الرهن الحيازي، مصدر سابق، ص259
- 6- احمد حسن البراعي، الوسيط في القانون الاجتماعي، دار النهضة العربية، القاهرة 2003، ص32-33
- 7- صلاح الدين الناهي، الوجيز في التامينات الشخصية والعينية، ج1، طبعة دار المعرفة بغداد، ص943 ود. سمير عبد السيد تناغو، التامينات العينية، الطبعة الاولى، مطبعة المعارف الاسكندرية، ص236
- 8- عبد الفتاح عبد الباقي، الوسيط في التامينات الشخصية والعينية، 1954، ص666
- 9- منصور مصطفى منصور، التامينات العينية، مطبعة القاهرة، 1963، ص163
- 10- محمد طه البشير، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، الرهن التاميني، الرهن الحيازي، مصدر سابق، ص288
- 11- محمود جمال الدين زكي، التامينات الشخصية والعينية، ط3، القاهرة، ص433
- 12- يقابلها نص المادة 2/1133 من القانون المدني المصري
- 13- احمد عبد التواب محمد، احكام العلاقات الايجارية في القانون المدني، بند75، دار النهضة العربية، القاهرة، ص93
- 14- د احمد عبد التواب محمد بهجت دروس في الحقوق العينية التبعية، مصدر سابق، ص208-209
- 15- عبد الفتاح عبد الباقي، الوسيط في التامينات العينية، ط1، 1956، ص245
- 16- منصور مصطفى منصور، التامينات العينية، بند142، مطبعة القاهرة، 1963، ص263
- 17- ALEX WEILL-PERIS-DALLOZ LES SURETWS –ED 97- --15 P.148
- 18- محمد طه البشير، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، مطبعة العاني، بغداد، ص93
- 19- د. سمير عبد السيد تناغو، التامينات العينية، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، الاسكندرية، 2000، ص325
- 20- د. همام محمد محمود زهران، التامينات العينية والشخصية، الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، الاسكندرية، ص681
- 21- د. عبد الرزاق احمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء العاشر والاخير، التامينات الشخصية والعينية، تحديث وتنقيح المستشار احمد مدحت المراغي، 2006، ص752
- 22- فايز احمد عبد الرحمن، التامينات العينية والشخصية، دار النهضة العربية القاهرة ط2007، ص184

مصادر البحث

أولا :- القرآن الكريم

ثانيا :- المصادر باللغة العربية

- 1- ابن منظور، لسان العرب، المجلد السادس، دار المعارف، مصر، ص307
- 2- د احمد عبد التواب محمد بهجت دروس في الحقوق العينية التبعية، الجزء الثاني، حق الامتياز، حق الاختصاص، دار النهضة العربية، 2007، ص208
- 3- احمد حسن المراغي، الوسيط في القانون الاجتماعي، دار النهضة العربية، القاهرة 2003، ص32-33
- 4- د احمد عبد التواب محمد بهجت دروس في الحقوق العينية التبعية، مصدر سابق، ص208-209
- 5- احمد عبد التواب محمد، احكام العلاقات الايجارية في القانون المدني، بند75، دار النهضة العربية، القاهرة، ص93
- 6- القانون المدني المصري رقم 131 لسنة

- 7- د.سمير عبد السيد تناعو، التأمينات العينية، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، الاسكندرية، 2000، ص 325
- 8- د.سمير عبد السيد تناعو، التأمينات العينية، الطبعة الاولى، مطبعة المعارف الاسكندرية، ص 236
- 9- صلاح الدين الناهي، الوجيز في التأمينات الشخصية و العينية، ج1، طبعة دار المعرفة بغداد، ص 943 ود.سمير عبد السيد تناعو، التأمينات العينية، الطبعة الاولى، مطبعة المعارف الاسكندرية، ص 235
- 10- عبد الفتاح عبد الباقي، الوسيط في التأمين اتالشخصية والعينية، 1954، ص 666
- 11- عبد الفتاح عبد الباقي، الوسيط في التأمينات العينية، ط1، 1956، ص 245
- 12- د.عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء العاشر والاخير، التأمينات الشخصية والعينية، تحديث وتنقيح المستشار احمد مدحت المراغي، 2006، ص 752
- 13- فايز احمد عبد الرحمن، التأمينات العينية والشخصية، دار النهضة العربية القاهرة ط 2007، 1، ص 184
- 14- محمد طه البشير، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، الرهن التاميني، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، دراسة تحليلية مقارنة، ط3، دار الحرية للطباعة بغداد، 1974، ص 257
- 15- محمد طه البشير، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، الرهن التاميني، الرهن الحيازي، مصدر سابق، ص 259
- 16- منصور مصطفى منصور، التأمينات العينية، مطبعة القاهرة، 1963، ص 163
- 17- محمد طه البشير، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، مطبعة العاني، بغداد، ص 93
- 18- محمود جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، ط3، القاهرة، ص 433
- 19- منصور مصطفى منصور، التأمينات العينية، مطبعة القاهرة، 1963، ص 163
- 20- محمد طه البشير، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، الرهن التاميني، الرهن الحيازي، مصدر سابق، ص 93
- 21- د.همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، الاسكندرية ص 681

ثانيا :- القوانين المدنية:-

- 1- القانون المدني العراقي ذي الرقم 40 لسنة 1951 وتعديلاته
- 2- القانون المدني المصري ذي الرقم 131 لسنة 1948 طبقا لاحدث التعديلات لسنة 2004
- 3- القانون المدني السوري ذي الرقم 84 لسنة 1949

ثانيا :- المصادر باللغة الفرنسية

ALEX WEILL-PERCIS-DALLOZ LES SURETWWS –ED 97 P.148