الرقم الدولي: ISSN2075-7220

الرقم الدولي الالكتروني: ISSN2313-0377

# مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية

مجلة علمية فصلية محكمة تصدر عن

كلية القانون بجامعة بابل

بعض البحوث التي وردت ضمن هذا العدد:

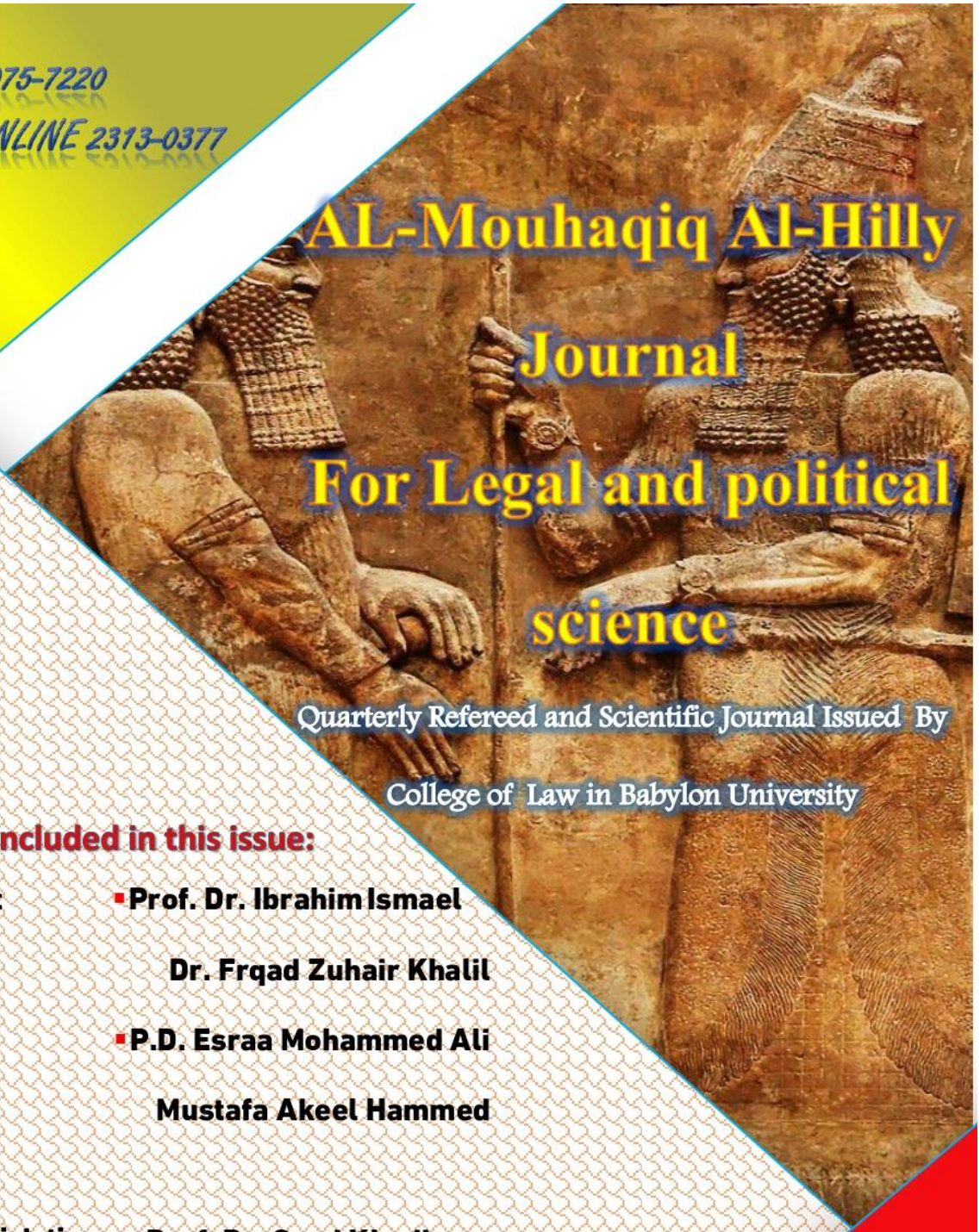

- ادارة مخاطر منح الائتمان المصرفي — أ. متمرس د. ابراهيم اسماعيل
م. د. فرقد زهير خليل
- الأحكام الموضوعية لجريمة لعب القمار -دراسة مقارنة- — ا.د اسراء محمد علي
مصطفى عقيل حميد
- دور التشريعات المالية في ظهور الشركات القابضة في العراق بعد ٢٠٠٣ — ا.د. سعد خضير عباس
- حقوق الجهة الادارية في عقود الشراكة خدمة الكهرباء بين القطاعين العام والخاص (دراسة مقارنة) — أ.د. اسماعيل صعصاع غيدان
م. اقبال عبد العباس يوسف


السنة الثالثة عشر العدد الثالث

٢٠٢١

رقم الايداع في دار الكتب والوثائق ببغداد ١٢٩١ لسنة ٢٠٠٩

ISSN 2075-7220
ISSN ONLINE 2313-0377



# AL-Mouhaqiq Al-Hilly Journal For Legal and political science

Quarterly Refereed and Scientific Journal Issued By
College of Law in Babylon University

**Some of the research included in this issue:**


- **Credit Risk Management** — **Prof. Dr. Ibrahim Ismael Dr. Frqad Zuhair Khalil**
- **Objective Judgments To Crime Of Play Gambling -A comparative Study-** — **P.D. Esraa Mohammed Ali Mustafa Akeel Hammed**
- **The Role of Financial legislation in the emergence of holding companies in Iraq after 2003.** — **Prof. Dr. Saad Khudir Abbas Al rahamee**
- **Authority in the electricity service partnership contracts between the public and private sectors (Comparative study)** — **Prof. Ismail Sasa' Al-Budair Iqbal Abdel Abbas**


THIRTEEN YEAR
2021
THIRD ISSUE

No. Deposit in the Archives office – office 1291
for the national Baghdad in 2009

| ت | البحث | اسم الباحث | رقم الصفحة |
|---|---|---|---|
| ١. | ادارة مخاطر منح الائتمان المصرفي | أ.د.المتمرس.ابراهيم اسماعيل ابراهيم<br>م.د. فرقد زهير خليل | ٩-٧١ |
| ٢. | الأحكام الموضوعية لجريمة لعب القمار -دراسة مقارنة- | ا.د اسراء محمد علي مصطفى عقيل | ٧٢-١٠٢ |
| ٣. | دور التشريعات المالية في ظهور الشركات القابضة في العراق بعد٢٠٠٣ | ا.د. سعد خضير عباس | ١٠٣-١٢٣ |
| ٤. | حقوق الجهة الادارية في عقود الشراكة خدمة الكهرباء بين القطاعين العام والخاص ( دراسة مقارنة) | أ.د.اسماعيل صعصاع غيدان<br>م.اقبال عبد العباس يوسف | ١٢٤-١٤٦ |
| ٥. | احكام التزام المرفوض بادارة المال المرهون (دراسة مقارنة) | ا.د. منصور حاتم محسن<br>حازم محمد جواد | ١٤٧-١٨٥ |
| ٦. | مفهوم عقد الكفالة المؤقتة (دراسة مقارنة) | ا.د.ايمان طارق مكي<br>علي عايد فالح | ١٨٦-٢١٧ |
| ٧. | المفهوم القانوني لعقد التجميد( دراسة مقارنة) | أ.د. سلام عبدالزهرة عبدالله<br>مشتاق عبدالحي عبدالحسين | ٢١٨-٢٥١ |
| ٨. | الاساس القانوني للالتزام بضمان سلامة السائح | أ.د. هادي حسين عبدعلي<br>بلسم محمد طالب | ٢٥٢-٢٨٢ |
| ٩. | اثر قواعد الاسناد لحماية المستهلك الالكتروني في العلاقات الدولية | أ.د. عبدالرسول عبدالرضا حسين<br>عمران جرمط | ٢٨٣-٣٢٤ |
| ١٠. | جريمة الاعتداء على محطات القوة الكهربائية (دراسة مقارنة) | ا.دحسون عبيد هجيج<br>شهد حيدر | ٣٢٥-٣٦٠ |
| ١١. | السياسية العقابية لجريمة اخفاء العمل الارهابي (دراسة مقارنة) | أ.د. عمار عباس الحسيني<br>علي منديل عبدالله | ٣٦١-٣٨٧ |
| ١٢. | الجريمة دولية (جريمة الاستيلاء انموذجاً) | ا.د.صدام حسين وادي<br>حازم سكران خضير | ٣٨٨-٤٢٣ |
| ١٣. | ماهية الاعتداء على البيانات الشخصية لمستخدمي مواقع التواصل الاجتماعي وتطبيقاتها العملية | أ.د. ميري كاظم عبيد<br>فلاح ساهي خلف | ٤٢٤-٤٦١ |
| ١٤. | انتقاص الاجراء القضائي (دراسة تحليلية مقارنة) | أ.د. وسن قاسم غني<br>م. م احمد خضير عباس أحمد | ٤٦٢-٤٨٣ |
| ١٥. | نطاق امتياز مؤجر العقار | أ.د. وسن قاسم غني<br>هاجر عبد العظيم عنبر | ٤٨٤-٥١٩ |
| ١٦. | ظهور المصلحة الفضلى للطفل كضابط إسناد في العلاقات الخاصة الدولية | أ.د. فراس كريم شيعان<br>خضير مخيف فارس | ٥٢٠-٥٥٤ |
| ١٧. | المحل في عقد الرعاية الرياضية | أ.د. ذكرى محمد حسين<br>ايناس هاشم رشيد | ٥٥٥-٥٨٨ |
| ١٨. | الدور الذاتي لمبادئ القانون الدولي الخاص في معالجة الفراغ التشريعي ( دراسة مقارنة) | أ.د. خير الدين كاظم الامين<br>نور حسين جواد | ٥٨٩-٦٣٧ |
| ١٩. | حالات النكول في المناقصات الحكومية | أ.د. صادق محمد علي<br>عماد محمد شاطي | ٦٣٨-٦٦٦ |
| ٢٠. | جريمة اعطاء وصفة طبية بمواد مخدرة أو مؤثرات عقلية لغير اغراض العلاج الطبي "في القانون العراقي" | ا.د محمد اسماعيل ابراهيم<br>أ.م. احمد هادي عبد الواحد | ٦٦٧-٧٠٦ |
| ٢١. | جريمة التحريض على تبني افكار او توجهات تتعارض مع التداول السكن | ا.د اسماعيل نعمه عبود<br>ثامر ماهر حسون | ٧٠٧-٧٣٠ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ٢٢. | جريمة تنظيم عصابة مسلحة ارهابية (دراسة مقارنة) | ا.د.لمى عامر محمود<br>احمد حسن حسون | ٧٣١-٧٧٠ |
| ٢٣. | الضمانات القضائية لحماية الحق في حرية البحث العلمي | أ.د. حسين جبار عبد<br>لقاء عباس مهدي | ٧٧١-٧٩٩ |
| ٢٤. | التأمين من المخاطر التجارية في سوق الاوراق المالية (دراسة مقارنة ) | أ.د. سماح حسين علي<br>مازن عبدالله عبد | ٨٠٠-٨٣٥ |
| ٢٥. | تقييد حدود المسؤولية المدنية الناشئة عن الحوادث الرياضية (دراسة مقارنة) | أ.د. حيدر حسين الشمري<br>م. محمد عبدالرزاق محمد | ٨٣٦-٨٨٣ |
| ٢٦. | الرقابة على التمويل العام للاحزاب السياسية | أ.د رافع خضر صالح<br>رشا محمد امين | ٨٨٤-٩١٤ |
| ٢٧. | التعويض من القلق من الموت الوشيك | ا.م.د. محمد جعفر هادي | ٩١٥-٩٥٦ |
| ٢٨. | تنفيذ المصادرة الإدارية " دراسة مقارنة " | ا.م.د.رفاه كريم كربل<br>غيث حميد كاظم عباس | ٩٥٧-٩٨٢ |
| ٢٩. | الحماية الدولية لحق السجين في الصحة (دراسة في قواعد القانون الدولي لحقوق الانسان) | ا.م.د. سرمد عامر عباس<br>عدي كاظم حمزة | ٩٨٣-١٠٢٢ |
| ٣٠. | مبدأ قرينة البراءة امام المحكمة الجنائية الدولية | ا.م.د حيدر عبد محسن شهد<br>نورس هادي وحيد | ١٠٢٣-١٠٤٣ |
| ٣١. | تعارض المصالح في سوق الاوراق المالية (دراسة مقارنة) | ا.م.د ميثاق طالب عبد<br>جلال حسن حنتوش | ١٠٤٤-١٠٨٧ |
| ٣٢. | شروط الحماية القانونية للمؤشرات الجغرافية التجارية والاجار المترتبة عليها(دراسة مقارنة) | ا.م.د ميثاق طالب عبد<br>ياسين خضير داخل | ١٠٨٨-١١١٧ |
| ٣٣. | الاحكام الموضوعية لجريمة نقل الحدود (دراسة مقارنة) | ا.م.د منى عبد العالي موسى<br>كوثر عهد محمد | ١١١٨-١١٦٢ |
| ٣٤. | جريمة اخذ الصغير | ا.م.د منى عبد العالي موسى | ١١٦٣-١١٨٣ |
| ٣٥. | الاحكام الموضوعية لجريمة الرشوة التي من شأنها الاضرار بالمصلحة الوطنية (دراسة مقارنة) | ا.م.د. نافع تكليف مجيد<br>ريام سلام عبيد | ١١٨٤-١٢١٨ |
| ٣٦. | اختصاص البرلمان في صحة العضوية البرلمانية | ا.م.د. ليلى حنتوش ناجي<br>بشار محمد كريم | ١٢١٩-١٢٥٦ |
| ٣٧. | حالات الظرف الطارئ في عقد الايجار (دراسة مقارنة) | ا.م.د. حبيب عبيد مرزه<br>زينب ثامر شهيد | ١٢٥٧-١٢٩٤ |
| ٣٨. | نقل الدعوى واثره على الاختصاص في القضاء المدني (دراسة مقارنة ) | أ.م.د.عبدالله عبدالامير<br>كمال رحيم عزيز | ١٢٩٥-١٣٣٩ |
| ٣٩. | اشكاليات تكوين المحكمة الاتحادية العليا في العراق واثرها في جودة احكامها | ا.م.د. غانم عبد دهش | ١٣٤٠-١٣٧٩ |
| ٤٠. | حق المراة العراقية في الكرامة الانسانية (دراسةفياطارالدستوروالقانون العراقي) | ا.م.د. ميسون طه حسين | ١٣٨٠-١٤٠٣ |
| ٤١. | فعالية المحكمة التجارية العراقية في تسوية المنازعات التجارية (دراسة قانونية في ضوء البيان الصادر من مجلس القضاء الاعلى رقم (٧٤) لسنة ٢٠٢٠. | م.د.ماهر محسن عبود | ١٤٠٤-١٤٢٥ |
| ٤٢. | التنظيم القانوني لعقوبة قطع الراتب (دراسة مقارنة) | م.د. امين رحيم | ١٤٢٦-١٤٦٢ |
| ٤٣. | الخطأ المشترك في الاصابة بفيروس كورونا المستجد (كوفيد١٩) (دراسة مقارنة مع الفقه الاسلامي ) | م.د. احمد عبدالحسين الياسري | ١٤٦٣-١٤٨٣ |
| ٤٤. | عقد الاختيار بين الوحدة والتعدد | م.د. هند فائز الحسون<br>م.م. ارم عصام خضير | ١٤٨٤-١٥٠٨ |
| ٤٥. | دور الاجهزة الرقابية في عملية الاصلاح الاداري والمالي في العراق | م.د قتاده صالح<br>م.م حيدر جاسم محمد | ١٥٠٩-١٥٤٥ |
| ٤٦. | جرائم جلسات المحاكم (دراسة مقارنة) | م.د منتظر فيصل كاظم | ١٥٤٦-١٥٨٤ |
| ٤٧. | دور منظمة الامم المتحدة في تنظيم عمل الطائرات المسلحة المسيرة | م.قاسم ماضي حمزة<br>م.د.هاني عبد الله عمران | ١٥٨٥-١٦١١ |
| ٤٨. | دور التنظيمات النقابية في حماية حقوق العامل في العراق | م.رشا ظافر محي الدين رضا | ١٦١٢-١٦٤١ |
| ٤٩. | استنباط الاحكام القانونية بدلالة الظهور اللفظي | م.م حسن ضعيف حمود | ١٦٤٢-١٦٦٧ |
| ٥٠. | التأثير القانوني لفيروس كورونا المستجد على الالتزامات التعاقدية | م.م. عمر محمد صالح | ١٦٦٨-١٦٩٥ |

# نطاق امتياز مؤجر العقار


**أ.د. وسن قاسم الخفاجي**

**جامعة بابل / كلية القانون**

**هاجر عبد العظيم عنبر**

**جامعة بابل / كلية القانون**

**ملخص البحث**

يعد امتياز مؤجر العقار من المواضيع المهمة وذلك لأنه 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 او توفير مصدر رزق له ، هذا من جانب ومن جانب اخر ، يعمل على توفير الائتمان للمدين بتسهيل حصوله على مسكن يأويه ويرجع حق الامتياز في نشأته للقانون الروماني وقد عرف المشرع العراقي حق الامتياز في الفقرة الأولى من المادة ١٣٦١ مدني "الامتياز أولوية في الاستيفاء لدين معين مراعاة لسبب هذا الدين "فالامتياز حق يمنح صاحبه مزايا الحق العيني التي هي التتبع والاولوية فجميع حقوق الامتياز تمنح الأولوية والاصل انها تمنح حق التتبع كذلك لكن القانون يحرم بعض الامتيازات من حق التتبع كالامتيازات العامة، وان نطاق امتياز مؤجر العقار يتحدد بالمحل الذي ينصب عليه حيث نجد ان قيام هذا الامتياز يحتاج الى محل ينصب عليه يستطيع المؤجر من خلاله ان يستعمل هذا الحق في الحصول على الثمن وملحقاته التي في ذمة المستأجر في حال عدم قيام الاخير بسداد اجرته ، وقد اوضحنا في بحثنا نطاق الامتياز من حيث المحل الذي ينصب عليه والذي يتجسد في كونه منقولا وان يكون هذا المنقول مملوك للمستأجر وكذلك من حيث طبيعته والتي تتمثل في ان يكون موجودا داخل المأجور وقابلا للحجز.

## المقدمة

**أولا:- جوهر فكرة البحث :-**

الأصل ان أموال المدين هي التي تضمن الوفاء بديونه ويعرف بالضمان العام المقرر على أموال المدين لمصلحة الدائنين اذ يمكنهم من استيفاء حقوقهم من خلال التنفيذ على أي جزء من أجزاء الضمان العام ومن جانب اخر فأن جميع الدائنون متساوون في المرتبة فلا افضلية لدائن على اخر ،ولما كان هناك إمكانية عدم حصول الدائنين على أموالهم ومن ثم تقسيمها فيما بينهم قسمة غرماء ،لذا دعت الحاجة الى وجود ضمان لهم يمكنهم من الحصول على كامل حقوقهم ويتمثل هذا الضمان بالتأمينات العينية والتي يقصد بها تعيين مال معين مملوك للمدين لتأمين الوفاء بحق الدائن وبموجبه يتقدم الدائن على بقية الدائنين العاديين والتاليين في المرتبة وهذه التأمينات العينية تنقسم بدورها الى ثلاث أنواع ،الرهن التأميني والنوع الثاني الرهن الحيازي اما النوع الثالث

فهو حق الامتياز ،ويقصد بالأخير الأولوية في الاستيفاء لدين معين مراعاة لسبب هذا الدين لذا فهو حق عيني يقرره القانون ضمانا لوفاء دين معين مراعاة لصفته ،ولقد حدد القانون بدوره الديون الممتازة فمنها ما يتعلق بالحقوق العامة وحقوق الامتياز الخاصة بالمنقول ومنها ما يكون خاصا بالامتياز على العقار ،ويعد موضوع دراستنا وهو امتياز مؤجر العقار من الديون الممتازة التي حددها القانون المدني ضمن الحقوق الممتازة على المنقول حيث تمثل موضوع البحث في إعطاء المشرع العراقي للمؤجر امتياز خاص على المنقولات التي يضعها المستأجر في العين المؤجرة ،ولعل الغرض من تقرير هذا الامتياز يرجع الى أهمية عقد الايجار لطبقة المؤجرين والمستأجرين لأنه لما كان الوفاء بالأجرة هو الالتزام الرئيسي الذي يرتبه عقد الايجار على المستأجر وهو في نفس الوقت سبب التزام المؤجر في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لذلك كان من الأفضل إيجاد وسائل تضمن للأفراد استيفاء حقوقهم بشكل يجعل لهم المشرع الأولوية في تحصيل تلك الديون من غير مزاحمة من قبل اشخاص اخرين ،كما ان المشرع سعى الى حماية المؤجر اذا لم يوف المستأجر التزاماته بموجب عقد الايجار فجعل من المنقولات التي يضعها المستأجر ضامنة لما يترتب في ذمته بموجب عقد الايجار ذلك ان الحاجة الى مثل هذا الضمان لا تكون الا في حالة اخلال المستأجر في وفائه بالأجرة الذي اعتبره المشرع اهم التزاماته ،ولم يكتف المشرع العراقي بإعطاء المؤجر حق امتياز وحسب بل جعل من المؤجر حائز للمنقولات التي يضعها المستأجر في عقاره ولكون المؤجر صاحب حق عيني على المنقولات فيكون في مركز قريب الشبه من الدائن المرتهن رهناً حيازياً .

**ثانيا :- أهمية الموضوع :-**

تظهر أهمية امتياز مؤجر العقار باعتباره ضمانة من جانبين ،احدهما قانوني والأخر اقتصادي، فمن الناحية القانونية يعتبر امتياز مؤجر العقار ضمانة تمنح صاحب الحق (المؤجر) الثقة في استيفاء حقه من خلال السلطة المباشرة الممنوحة له على منقولات العين المؤجرة في حال امتناع المستأجر عن الوفاء بالأجرة كذلك تبرز أهميته في انه يبنى على قواعد واحكام تخالف حقوق الامتياز وتعطي لصاحب الدين الممتاز مركز خاص يختلف عن الدائنين الممتازين الاخرين اذ ان هذا النوع من الامتياز يعطي للدائن الممتاز حيازة ذات طابع خاص على منقولات المدين مما يجعل مركزه قريب الشبه من الدائن المرتهن رهن حيازة.

اما من الناحية الاقتصادية فتبرز أهميته في انه الأداة القانونية التي تمكن أصحاب الأملاك من استثمار أموالهم عن طريق التنازل عن منفعتها للغير ،كما انه السبيل الذي يهيء لذوي الدخل

المحدود من غير الملاك في الحصول على مسكن لائق فهو يؤدي الى توفير الثقة اللازمة لدى المؤجر حتى يقبل تأجير ملكه للغير دون ان يشترط دفع الأجرة مقدما وهو الامر الذي سيبهظ عاتق المستأجر ويتحقق ذلك عن طريق تقرير امتياز له على منقولات المستأجر تكفل استيفاء حقوقه قبل بقية الدائنين وكذلك يسهم في تيسير التعامل بين المؤجر والمستأجر حيث يبعث هذا الامتياز الثقة بين الأشخاص وكذلك الثقة في نفس المؤجر اذ لولا هذا الامتياز لأمتنع الكثير من ملاك العقارات عن تأجيرها اذ لم يقم المستأجر بدفع الأجرة مقدما او لم يقم بتقديم كفيل شخصي او تأمين اخر لضمان الوفاء بالأجرة .

**ثالثا :- مشكلة البحث :-**

نظم المشرع العراقي امتياز مؤجر العقار في باب الحقوق العينية في القانون المدني كضمانة تكفل حصول الدائن (مؤجر العقار) على حقه في استيفاء الأجرة وقد جاءت المعالجة متفرقة يتخللها ثغرات تضعف من حق الامتياز الممنوح رغم قوته باعتباره مقرر بقوة القانون ، مما يقودنا الى طرح تساؤل رئيسي لهذه الدراسة ، وهو ما مدى كفاية القواعد المنظمة لحق امتياز مؤجر العقار في حصوله على حقه في استيفاء الأجرة من المنقولات الموجودة في العين المؤجرة المحملة بالحق ، ومن هذا التساؤل تتفرع عدة تساؤلات في الدراسة :-

١-ما هو نطاق امتياز مؤجر العقار ، وهل ينصب على منقولات المستأجر حصرا ؟

٢-ما الحكم لو خرجت المنقولات من العين المؤجرة بالتصرف الى الغير حسن النية وتعارض حق المؤجر مع الحائز حسن النية بموجب قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية ؟.

**رابعا :- منهجية البحث :-**

تم اعتماد منهجية تحليل النصوص القانونية لمعرفة الجزيئيات الداخلة في مفهوم امتياز مؤجر العقار فضلا عن اعتماد المنهج المقارن بين القوانين ، وقد اعتمد القانون العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل أساسا للبحث ومقارنته مع القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ المعدل والقانون المدني الفرنسي لسنة ١٨٠٤ المعدل فضلا عن موقف القضاء ، والمنهج المقارن الذي تم اعتماده لا يقف عند القانون المدني فحسب بل يمتد الى قوانين خاصة أخرى تناولت امتياز مؤجر العقار لمحاولة الالمام بالفكرة وجمع متعلقاتها ، كما سنتطرق الى موقف القضاء كذلك حيث تتضمن الدراسة بعض القرارات القضائية المتعلقة بالموضوع .

**خامسا :- هيكلية البحث :-**

من اجل تغطية مفردات الموضوع ودراسته بصورة وافية ومناقشة موضوعاته وادلته بصيغة علمية ، لذلك ارتأينا تقسيم موضوعنا **نطاق امتياز مؤجر العقار** الى مبحثين وعلى النحو التالي:-

**المبحث الأول** : نطاق الامتياز من حيث المحل الذي ينصب عليه، ويتضمن مطلبين، نتناول في المطلب الأول ان يكون المحل منقولا ، فيما نكرس المطلب الثاني ان يكون مملوك للمستأجر.

**المبحث الثاني** : نطاق الامتياز من حيث طبيعة المحل الي يرد ، ويشمل مطلبين ، المطلب الاول نعرض فيه ان يكون المنقول موجود في العين المؤجرة فيما نفرد المطلب الثاني ان تكون المنقولات قابلة للحجز .

وعند الانتهاء من دراستنا هذه نضع خاتمة تتضمن عدد من النتائج والتوصيات التي نراها ضرورية لمعالجة مشاكل بحثنا وتساؤلاته وفقا لوجهة نظرنا التي اعتمدت تحليل النصوص القانونية ، للوصول الى مقاصد البحث النبيلة .

## المبحث الاول

## نطاق الامتياز من حيث المحل الذي ينصب عليه

يتحدد نطاق امتياز مؤجر العقار من حيث المحل بكل ما تحويه العين المؤجرة من منقولات لتكون هذه الأخيرة محملة بحق امتياز يخول المؤجر التنفيذ عليها لاستيفاء ما بذمة المستأجر من ديون، واذا كانت المنقولات محل الامتياز المملوكة للمستأجر لا يثير التنفيذ عليها مشكلة فأن ما يحوزه هذا الأخير من منقولات لا تكون مملوكة له هو من شأنه ان يثير المشكلة عند التنفيذ عليها ولأجل ذلك سنقسم الدراسة في هذا المبحث على مطلبين سنبحث في المطلب الأول ان يكون المحل منقولا والثاني ان يكون مملوك للمستأجر وكما يلي:-

### المطلب الاول

### أن يكون المحل منقولاً

إن حق الامتياز الذي يمنحه القانون لمؤجر العقار لابد ان يكون هناك محل يرد عليه هذا الحق حيث نلاحظ ان القانون كما حدد هذا الحق فقد حدد المحل الذي يرد عليه وذلك من خلال

نص المادة (١/١٣٧٤) بقوله (يقع الامتياز على ما يكون موجودا في العين المؤجرة من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي) لذا يتضح لنا من خلال نص المادة السالف الذكر ان محل امتياز مؤجر العقار هو المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة وهي تختلف باختلاف تلك العين سواء كانت هذه العين من المباني او الاراضي الزراعية ويقصد بالمنقول الذي يرد عليه امتياز مؤجر العقار(هو كل شيء يمكن نقله وتحويله من مكان الى اخر دون تلف فيشمل النقود والعروض والحيوانات والمكيلات وغير ذلك من الاشياء المنقولة ) [١] وهذا ما اكدته المادة (٢/٦٢) من القانون المدني العراقي ،ونلاحظ ان قابلية الاشياء على الانتقال من مكان الى اخر من غير تلف قد تكون راجعه اما الى القدرة الطبيعية الذاتية للأشياء ،كما هو الحال في الحيوانات ،او تكون راجعة الى قدرة خارجيه عن الشيء مثل السفن والطائرات ،ومن المفيد ان نؤكد على ان المنقولات تنقسم بدورها الى نوعين فهي اما تكون منقولات بطبيعتها وهي التي تم الاشارة اليها في نص المادة (٦٢) السالفة الذكر وهذه المنقولات تنقسم بدورها الى قسمين فهي اما تكون منقولات ماديه ملموسه او قد تكون منقولات معنويه وهي تلك التي لا تقع تحت الحواس ولا يدركها الانسان الا بالتصور وذلك مثل افكار المؤلفين والديون بكافة انواعها وحقوق الملكية الفكرية الادبية والفنية والاسم التجاري والعلامة التجارية .

اما النوع الثاني من المنقولات فهو المنقول بحسب المآل الذي يعد استثناء يرد على الاصل العام من المنقول حيث نجد ان عقارا بطبيعته يصبح منقولا وذلك بالنظر الى ما سيؤول اليه مستقبلا ،لذا فالمنقول بحسب المآل (هو عقارا بطبيعته يكون معدا ليصبح منقولا بإرادة الطرفين المتعاقدين حيث لابد من اتفاق المتعاقدين بشأنها كالمباني التي يراد هدمها والاشجار التي يراد قطعها ) وذلك لان العقار لا يصبح منقولا بحسب المآل بحكم القانون ،ويترتب على اعتبار العقار كذلك اخضاعه للقواعد العامة التي تحكم المنقولات لا التي تحكم العقارات [٢] .

لذا فمن خلال ما تقدم فالسؤال الذي يمكن ان يثار بهذا الصدد هو اي نوع من انواع المنقولات يشملها امتياز مؤجر العقار؟ هل يشمل الامتياز كافة المنقولات سواء كانت ماديه ام معنويه؟ وكذلك هل نستطيع ان نمد النص القانوني ليشمل النوع الثاني من المنقولات وهو (المنقولات بحسب المال)؟

للاجابة على هذا التساؤل لابد من العودة الى نص المادة (١/١٣٧٤) حيث نجد ان النص لم يحدد طبيعة المنقول الذي يكون محل امتياز مؤجر العقار وذلك ان صياغة النص جاءت مطلقة

بذكره كلمه منقول فقط ،لكننا نجد ان الفقهاء قد اجمعوا [٣] على قصر هذا الامتياز على المنقولات المادية التي توضع في العين المؤجرة حيث انه على الرغم من عمومية النص الا ان الامتياز لا يرد الا على المنقولات التي تجهز بها العين المؤجرة اما المنقولات المعنوية فهي ليست من الأشياء المادية الملموسة فهي خفية لا يعتمد عليها المؤجر، كما ان امتياز مؤجر العقار مبني على اساس فكرة الرهن الحيازي الضمني كما بينا ذلك اي ان المؤجر لم يرضى بتأجير العين الا بعد تقرير رهن له على المنقولات المادية الموجودة بالعين المؤجرة فالمؤجر يفترض انه حائز قانونيا لتلك المنقولات لذا فان المنقولات المعنوية لا يشملها الامتياز حيث لا يمكن حيازتها اما السندات الي تتضمنها فهي ليست الا مجرد رموز لها ،كما نجد ان المنقولات المعنوية تدخل ضمن الضمان العام للدائنين وبالتالي نجد ان المؤجر لا يختص بها لوحده لأنها ليست الا رموزا لحقوق المستأجر قبل الغير .

اما المنقولات بحسب المآل نجد ان النص لم يرد على ذكرها أيضا كما نجد ان الفقهاء لم يتطرقوا فيما اذا كان المنقول بحسب المآل يشمله امتياز مؤجر العقار ام لا ،الا ان التدبر العميق في نص العبارة السالفة الذكر نجد ان هذه العبارة قد جاءت وهي تفيد العموم وهو المنقول ،وكلمة المنقول هي كلمة عامة تشمل برأينا جميع المنقولات سواء كانت موجودة او قد توجد لذا فأنها تدخل من ضمنها المنقولات بحسب المآل كما هو الحال في الثمار المتصلة والمزروعات القائمة ذلك ان الثمار هي عقارات بطبيعتها لأنها تكون متصلة بالأشجار والأشجار تكون متصلة اتصال قرار في الأرض ومن ثم تعد هذه الثمار عقارات بطبيعتها لكنها قد عوملت معاملة المنقول لان المشرع لم ينظر اليها نظرة عقارات دائمة وانما نظر اليها بكونها منقولات لما ستؤول اليه ،حيث ان هذه الثمار ستنفصل عن الأشجار لان مصيرها هو الجنى والحصاد عندها ستنضج وبالتالي ستصبح منقولا وليس عقارا كما انه لابد من الإشارة ذهب الفقه [٤]،الا انه بالإمكان الحجز على هذه الثمار الذي هو احد الشروط التي يجب توفرها لإيقاع الامتياز على المنقولات حيث ذهب الفقه الى القول الى ان هذه الثمار والمزروعات تحجز باجراءات الحجز على المنقول ،الا انه لابد من الإشارة الى انه لا يجوز حجز هذه الثمار والمزروعات قبل نضجها بأكثر من ٤٥ يوم وهذا ما اشارت اليه صراحة المادة ٣٥٤ من قانون المرافعات المصري [٥] في حين ان المشرع الفرنسي منع الحجز على الثمار المتصلة والمزروعات قبل نضجها بأكثر من ستة أسابيع فاذا تم الحجز عليها قبل هذا الميعاد اعتبر الحجز باطلا [٦]ولا يوجد مقابل لهذا النص في التشريع العراقي حيث يشترط لإمكان الحجز عليها ان تكون قد

نضجت فعلا فاذا لم تظهر بعد فانه لا يجوز الحجز على ما سيظهر منها ،لذا فخلاصة القول ان محل حق الامتياز يرد برأينا على المنقول بحسب المآل وبالتالي يشمله امتياز المؤجر.

ومن الجدير بالذكر ان هناك نوع اخر من المنقولات وهي المنقولات التي اصبحت عقارا بالتخصيص حيث نجد ان العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته لكن خصصه مالكه لخدمه العقار المملوك له ايضا حيث ورد ذكره في المادة (٦٣) من القانون المدني العراقي (يعتبر عقارا بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكه في عقار مملوك له رصدا على خدمه هذا العقار واستغلاله)[٧] ومثال على ذلك كوسائط النقل التي يخصصها صاحبه لخدمه مزرعته حيث يسمى هذا النوع من المنقولات عقارا لأنها تأخذ ذات الاحكام التي للعقار ،لذا فهل يشمل الامتياز هذا النوع من المنقولات ؟

ان التدبر في نص المادة السالفة الذكر نجد انه ذكر ان الامتياز يقع على ما يكون موجود في العين المؤجرة من منقول قابل للحجز اما هذا النوع من المنقولات فنجدها قد اصبحت عقارا بعد ان خصصت لخدمه العقار لذا فان الامتياز لا يشملها لأنه لا يجوز الحجز عليها لأنها مخصصه لخدمه العقار نفسه وبالتالي فان الحجز عليها يؤدي الى فوات المنفعة التي وضعت من اجل تحقيقها حيث نجد انه يشترط في المنقول الذي يرد عليه الامتياز ان يكون قابلا للحجز حتى يقوم المؤجر ببيعه بالمزاد اذا لم يقم المستأجر بدفع الاجرة وذلك لان المنقولات اذا لم تكن قابله للحجز لم يعد هناك مبرر لوجود الامتياز وذلك لان الغاية من الامتياز هي ان يستوفي المؤجر حقه من ثمن هذه المنقولات وبالتالي فانه تخرج هذه المنقولات من امتياز موجر العقار فلا يشملها[٨]، الا انه من الجدير بالملاحظة انه اذا زالت صفه العقار عن هذه المنقولات وذلك بانقطاع علاقه التخصيص التي تربط بينه وبين العقار الذي رصدت هذه المنقولات لخدمته كما لو نقلت المنقولات من العقار لاستخدامه في اغراض اخرى ،ففي هذه الحالة ستفقد العقارات بالتخصيص صفتها العقارية وتعود الى حالتها المنقولة وهنا يكون بالامكان الحجز عليها وبالتالي يشملها امتياز مؤجر العقار[٩] .

كما نلاحظ ان هناك نوع من المنقولات احاطها المشرع بعناية خاصه لما لها من قيمه اقتصاديه كبيرة وذلك كالسيارات والدراجات والسفن فهي تخضع لأحكام خاصه بها تختلف عن القواعد العامة التي تخضع لها سائر المنقولات من حيث تسجيلها في سجل خاص حيث تعامل معامله

العقارات الا انها مع ذلك تبقى لها صفه المنقول فاشتراط التسجيل لنقل ملكية السيارات لا يكسبها صفة العقار فهل يشمل الامتياز هذا النوع من المنقولات؟

نلاحظ ان المشرع اشترط في المنقولات التي يرد عليها الامتياز ان تكون قابلة للحجز حتى يتمكن المؤجر من بيعها واستيفاء الثمن منها عند عدم الوفاء الا انه من الجدير بالملاحظة نجد ان المشرع العراقي قد اشترط في نفس الوقت ان يكون هناك تناسب بين قيمة المال المحجوز وقيمة الدين الذي حجز من اجله وذلك في نص المادة (٢٣١) من قانون المرافعات [١٠] وذلك من اجل التوازن بين مصلحة المؤجر ومصلحة المستأجر في ان يكون الحجز غير ضار بمصالحه ولهذا برزت قاعدة التناسب المشار اليها انفا ،وبما ان مبلغ الاجرة مهما كان لا يرقى الى قيمة هذه المنقولات لذا نرى انه لا يشملها الامتياز وذلك تحقيقا لمبدا التوازن بين مصلحة الطرفين ،وهذا ما اخذت به محكمة تمييز العراق اذ قضت بأنه "لا يجوز حجز ما يزيد عن مبلغ الدين " [١١] .

## المطلب الثاني

## أن تكون المنقولات مملوكه للمستأجر

يشترط في المنقولات الموجودة في العين المؤجرة والتي يرد عليها امتياز المؤجر ان تكون مملوكه للمستأجر وذلك لان الأخير هو المتعاقد وهو المدين بالأجرة فمن الطبيعي ان تكون امواله هي الضمان العام لديونه ،وذلك امر منطقي حيث نجد ان امتياز الدائن لا يقع الاعلى مال يملكه المدين حيث ان المؤجر وهو الدائن بالأجرة والمستحقات الاخرى الايجارية فلا يكون له امتياز يمكن ان يستحصل به على حقه الا من منقولات المستأجر دون غيره ذلك لان طبيعة الأشياء هي التي تقتضي هذا الشرط فالذمة المالية للمدين بكافه عناصرها ومنها المنقولات التي يجوز الحجز عليها والتنفيذ عليها هي التي تمثل الضمان العام للدائنين [١٢] وهذا ما أشار اليه المشرع العراقي في نص المادة (١/١٣٧٤) بقوله(يقع امتياز المؤجر على ما يكون موجودا في العين المؤجرة ومملوكا للمستأجر من منقولات قابله للحجز ومن محصول زراعي) [١٣] لكن بما ان امتياز مؤجر العقار يتأسس على فكرة الرهن الحيازي الضمني فهذه الفكرة ادت الى الخروج في بعض الحالات عن هذه القاعدة حيث نجد ان بعض التشريعات قد وسعت من نطاق الامتياز وجعلته يشمل في بعض الأحيان منقولات غير مملوكه للمستأجر وذلك مادامت في العين المؤجرة ونجد ان هذا الاستثناء هو خروج عن الاصل العام الذي يقضي بان ذمة الكفيل في حال

ضمان وفاء التزام المدين عن طريق الكفالة هي وحدها التي تضمن وفاء التزامه وهذه الاستثناءات لا تتعدى ان تتعلق اما بمنقولات زوجة المستأجر ، او منقولات المستأجر من الباطن، او بمنقولات الغير الموجودة بالعين المؤجرة وجدير بالتنويه ،بأن المشرع العراقي لم يتولى النص على هذه الاستثناءات ،لذا لا ضير من ان نستعرض احكامها في التشريعات المقارنة للتعرف على هذه الاحكام عن قرب ،لذا سنتناول الكلام عن هذه الاستثناءات الثلاثة على التوالي وكيف يمتد اليها الحق الممتاز [١٤] :

**اولا–المنقولات المملوكة لزوجة المستأجر :**

لم يتعرض المشرع العراقي وكذلك الفرنسي فيما اذا كانت المنقولات المملوكة لزوجة المستأجر والموجودة في العين المؤجرة يمتد اليها الامتياز ام لا ،وذلك على خلاف القانون المدني المصري الذي نص صراحة في الفقرة الثانية من المادة ١١٣٤بقوله (يثبت ولو كانت المنقولات مملوكه لزوجة المستأجر...) اذ يلاحظ من خلال النص المتقدم ان امتياز المؤجر يثقل منقولات زوجة المستأجر ،وبما ان الأخيرة ليست هي المدينة بالأجرة وما يترتب على عقد الايجار من التزامات للمستأجر لذلك فقد ثار خلاف في الفقه حول الاساس القاضي بتحمل المنقولات المملوكة لها بالامتياز لضمان حق المؤجر .

حيث ذهب جانب من الفقه الى تأسيس شمول امتياز المؤجر لمنقولات الزوجة على الرضا الضمني للزوجة وذلك على اعتبار انها عندما رضيت بوضع هذه المنقولات المملوكة لها في عين قام باستئجارها زوجها دليل على انها قد قبلت ضمنا ان تكون هذه المنقولات ضامنه للأجرة لذا فيكون للمؤجر حق امتياز عليها [١٥] اما اذا كانت الزوجة لا تريد ان يشملها الامتياز فيجب عليها ان تنفي هذه القرينة وذلك بإعلانها للمؤجر بأن المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة ملكها وانها لا تريد ان تكون ضامنه للأجرة ولا يستطيع المؤجر ان يعترض على ذلك وكل ما يجب عليه ان يطالب المستأجر بوضع منقولات أخرى مملوكة له ضمانا للأجرة وهذا كله على افتراض ان الاثاث هو ملك الزوجة ، فاذا استطاعت بفضل هذه القرينة ان تسترد اثاث المنزل سوف تجد نفسها امام قرينه اخرى هي رضاءها الضمني بأن يكون الأثاث ضامنا للأجرة فتبقى المنقولات محمله بامتياز المؤجر ،اما عند غير المسلمين فلا توجد قرينة على ان الأثاث هو ملك للزوجة وذلك لان المتعارف عليه لدى الطوائف المسيحية هو ان منقولات المنزل ملكا للزوج لا لزوجة ومن يدعي شيئا خلاف ذلك فعليه ان يثبته ،وهذا ما قضت به محكمة مصر الوطنية "بأن

المتعارف عادة لدى الطوائف المسيحية هو ان تكون منقولات المنزل ملكا للزوج لا لزوجته وعلى من يدعي شيئا خلاف ذلك ان يثبته "[١٦] كما قضت محكمة الاستئناف المختلط في قرار لها "بأن المرأة المسلمة المتزوجة لا تستطيع ان تمنع المؤجر من استعمال حق امتيازه على مفروشات العين المؤجرة حتى لو اثبتت ان هذه المفروشات ملكها لان المؤجر يعتقد بحسن نية مادامت الزوجة لم تحتفظ بالنسبة الى هذه المفروشات قبل دخولها العين ان الزوجين قد ارادا بإحضارهما هذه المفروشات للمنزل ان يجعلاها خاضعة لامتياز المؤجر "[١٧]وعلى ذلك يستطيع المؤجر ان يستعمل حقه في الامتياز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة مالم تثبت الزوجة ان تلك المنقولات هي ملكها وانها لا ترضى ان تكون ضامنة لامتياز المؤجر وهذا ما أكدته المادة (١١٣٤) فقرة ثانية من القانون المدني المصري [١٨] .

ويرى جانب من الفقه[١٩] ان هذا الرأي فيه نوع من المبالغة في تقرير حق الامتياز حيث ان الأخير يفرضه القانون دون مراعاة لإرادة الأشخاص، وفضلا عن ذلك يؤدي تطبيق هذا الرأي الذي نحن بصدده انه اذا كانت الزوجة تجهل ان زوجها يستأجر العين التي ستسكنها معه ،وذلك بان كانت تعتقد انها ستسكن منزلا مملوكا له ،فامتياز المؤجر لا يقع في هذه الحالة على منقولاتها ،اذ لا يمكن القول ان الزوجة تقبل ضمنا بتحمل منقولاتها بامتياز المؤجر .

بينما ذهب جانب اخر[٢٠] منهم الى ان تحمل منقولات الزوجة بامتياز المؤجر يرجع في اساسه الى القانون نفسه ، فالقانون هو الذي يقرر تحمل هذه المنقولات بالامتياز دون توقف في امتداده الى منقولات الزوجة على علم المؤجر وكذلك دون توقف على الرضا الضمني منها بذلك والسبب في ذلك يكمن في تقدير المشرع بأن الزوجة وان لم تكن مدينه بالأجرة الا انها تستفيد من العين المؤجرة لإيوائها وايواء اولادها ولان عدم امتداد الامتياز الى منقولات الزوجة الموجودة في العين المؤجرة سيؤدي الى جعل وعاء الامتياز قليل القيمة وذلك اذ ما فترضنا ان الاثاث هي ملك الزوجة وبناء على ذلك فان امتياز المؤجر سوف يثقل منقولات زوجة المستأجر في كل الحالات حتى لو كانت تجهل ان زوجها ينتفع بالعين على سبيل الايجار الا انه اذا اخطرت الزوجة المؤجر قبل دخول منقولاتها في العين المؤجرة بعدم رغبتها بتحميل هذه المنقولات بالامتياز ،وسمح المؤجر بدخول هذه المنقولات دون اعتراض منه فلا يكون له حق امتياز عليها في هذه الحالة ،وذلك لا على اساس ان الزوجة لا تقبل تحمل منقولاتها بالامتياز اذ لا تأثير لارادة الزوجة حسب هذا الرأي ،بل على اساس ان المؤجر يعتبر متنازلا ضمنيا عن حق امتيازه على هذه المنقولات وقد اخذ اغلب الفقهاء بهذا الرأي الأخير.

وبالرجوع الى احكام القانون المدني العراقي ففي ظل خلوه من نص مماثل لما اورده المشرع المصري ،فقد ذهب جانب من الفقهاء الى ان امتياز المؤجر يقع على المنقولات المملوكة للزوجة التي وضعت في العين المؤجرة اذا توافرت في المؤجر شروط قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية كما هو الحال بالنسبة للمنقولات المملوكة للغير، التي سياتي ذكرها ،ويجب في هذه الحالة ان يكون المؤجر حسن النية أي انه يجهل بان هذه المنقولات مملوكه لزوجة المستأجر عند وضعها في العين المؤجرة ،وبموجب هذه القاعدة اذا علم المؤجر بملكيه الزوجة للمنقولات عن اي طريق اخر فأن امتيازه لا يقع عليها [٢١] .

بينما ذهب جانب اخر من الفقه الى ان ملكية الزوجة لأثاث المنزل هو عرف سائد في العراق اذ لا يمكن افتراض جهل المؤجر بملكية الزوجة لهذه الأثاث، فلا يثبت امتياز المؤجر على اثاث الزوجة الا ان القرينة هنا هي قرينة بسيطة يجوز اثبات عكسها، فإذا اثبت المؤجر عائديه هذه المنقولات للزوج ثبت امتيازه عليها [٢٢] .

اما موقف القضاء العراقي من اثاث الزوجة، نجد ان محاكم التمييز كانت تقرر ان كل ما موجود في العين المؤجرة هي ملك الزوجة، حيث ذهبت محكمه التمييز الى القول (المعروف ان لكل زوجة جهاز سواء كانت قد جلبته معها الى بيت الزوجية او كان الزوج هو الذي هيأه لها ،والاصل عائديه الاثاث للزوجة حتى يثبت الزوج خلاف ذلك [٢٣] .

الا انها في مرحله لاحقه قيدت هذا الاطلاق وتم قصر مفهوم اثاث الزوجية على ما يقدم الى الزوجة في عقد الزواج او ما يقدم اليها من هدايا بمناسبه الزواج، حيث جاء في قرار لها "على المحكمة تكليف المدعية بتقديم البينة القانونية المعتبرة على ان الاثاث تعود اليها وآتية من مهرها او تقدم اليها من الهدايا بمناسبة الزواج او ما احضرته من اهلها وما قدمه الزوج لها خلال حياتها الزوجية على سبيل الهبة وليس على سبيل الاستعمال او الاباحة " [٢٤] .

حيث نلاحظ ان المفهوم الاول لأثاث الزوجية الذي ذهبت اليه محكمه التمييز يخرج امتياز المؤجر من محتواه حيث مادام كل ما موجود من اثاث هو ملك الزوجة فان المؤجر لا يجد منقولات يمارس حقه في الامتياز عليها ،اذا اعلمته صراحة بأنها لا تريد لأثاثها ان تدخل ضمن الامتياز .

اما المفهوم الثاني حيث ذهبت محكمه التمييز الى انه ليس كل ما موجود في دار الزوجية هو ملك للزوجة وعلى ذلك يكون للمؤجر ان يمارس حقه بالامتياز على المنقولات الموجودة فيها والمملوكة للمستأجر والتي لا تدخل من ضمنها منقولات الزوجة .

و برأينا ان المشرع العراقي اقتصر في المنقولات التي يستطيع المؤجر ان يمارس امتيازه عليها على تلك المملوكة للمستأجر فقط ،اما المنقولات المملوكة لزوجة المستأجر فقد اخرجها من نطاق الامتياز ،حيث انها لاتعد ضامنه للأجرة الا في حدود قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية ،ولا يكون ذلك الا بشرطين الاول ان يضع يده على المنقولات ،والثاني ان يكون حسن النية ،اي يجهل وقت وضع يده انها مملوكه لزوجة المستأجر وذلك لان المؤجر يعتبر في حكم الحائز بالنسبة للمنقولات الموجودة في العين المؤجرة ،وعلى ذلك فان امتياز المؤجر يقع على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة اذا اعتقد بحسن نيه انها مملوكه للمستأجر ،اما اذا كان يعلم انها ليست ملكا للمستأجر بل ملك لزوجته فان امتيازه لا يقع عليها .

ومن الجدير بالملاحظة ان المشرع ذكر ان تكون المنقولات مملوكة للمستأجر وهذا يعني ان زوج المستأجرة اذا كانت هي المستأجرة لعلة ما كأن يكون زوجها غير ذي أهلية لأجراء عقد الايجار لا تدخل منقولاته ضامنة للحق الممتاز للمؤجر لان النص ورد هكذا" ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجة المستأجر" والزوجة غير الزوج [٢٥]، ولأن النص الذي جعل امتداد الحق الممتاز للمؤجر ليشمل منقولات غير مملوكة للمدين جاء نصا استثنائيا ، فلا يجوز التوسع فيه ،ولا يقاس عليه لأن ما ثبت على خلاف القياس فغيره لا يقاس عليه .

**ثانيا –المنقولات المملوكة للغير:**

ان البحث في هذا الموضوع يتطلب منا ان نبين من هو الغير الذي يمتد اليه امتياز المؤجر؟

فالمقصود بالغير هو" الاجنبي تماما عن العقد وهو الذي لم يكن طرفا فيه ولا خلفا عاما ولا دائنا لاحد طرفي العقد ،فلا يسري في حقه فهو لا يستفيد منه ولا يضار به" ،وقد يكون الغير هو احد الاشخاص الذي يدخل في معنى المتعاقدين اي (الخلف العام والخلف الخاص والدائنين العاديين )الا ان العقد لا يسري في حقهم استثناء وذلك حمايه لهم من التصرفات الضارة التي ينوي السلف اضرارهم بها [٢٦]،اما المستأجر من الباطن وزوجة المستأجر فهؤلاء لا يعدون من الغير ولكن المشرع افرد لكل منهما وضعا خاصا معالجا علاقة المؤجر بمنقولات كل منهما [٢٧].

ومن امثلة الغير كل من المودع الذي اودع منقولاته لدى المستأجر ليحفظه لها ،وقد يكون هو المعير الذي اعار المستأجر منقولات عائدة اليه ليستخدمها في العين المؤجرة على ان يعيده اليه عند نهاية مدة الانتفاع او قد يكون هو الراهن رهنا حيازيا ،وذلك عندما يكون المستأجر دائنا مرتهنا ،وقد تكون المنقولات قد سلمت اليه على سبيل الوكالة ،او قد يكون البائع الذي لم يستوفي كامل ثمن المبيع فاشترط الاحتفاظ بملكية المبيع حتى يدفع له الثمن كاملا وغير هؤلاء (٢٨) .

فالسؤال الذي يمكن ان يثار بهذا الصدد هل تكون هذه المنقولات مشمولة بامتياز المؤجر؟

إن تطبيق القواعد العامة تؤدي الى الاجابة بالنفي ،لكن القانون اعتبر مؤجر العقار في مركز الحائز بالنسبة الى المنقولات الموجودة في العين المؤجرة وذلك على اعتبار انه يحوز العين ومن ثم يحوز بطريق غير مباشر المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة وهذا ما قضت به المادة ( ١٣٦٤//٢) من القانون المدني العراقي[٢٩] لذلك فهو كحائز للعين يستطيع ان يتمسك بامتيازه حتى على المنقولات المملوكة للغير والموجودة في المأجور استنادا على قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية وهذا الحكم مجمع على الاخذ به في العراق ومصر وفرنسا وقد اشارت الفقرة الثانية من المادة (١٣٧٦) التي تضمنت بدورها احكام امتياز صاحب الفندق الى هذه القاعدة بنص صريح ،بقولها (ويقع حق الامتياز على امتعة الغير المملوكة للنزيل اذا لم يثبت ان صاحب الفندق كان يعلم وقت ادخالها عنده بحق للغير علها ،بشرط ان لا تكون الامتعة متحصله عن جريمة او ضائعة) كما اشار اليها صراحة القانون المدني المصري في الفقرة الثانية المادة ١١٤٣ بقوله (ويثبت الامتياز ولو كانت المنقولات مملوكه للغير ولم يثبت ان المؤجر كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها وذلك دون اخلال بالأحكام المتعلقة بالمنقولات المسروقة او الضائعة ) [٣٠] .

ومن خلال النظر الى هذه النصوص نجد انها لا تخرج عن تطبيق القواعد العامة فيما يتعلق بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية ولذلك لا مانع من الاخذ بها على الرغم من خلو القانون العراقي من النص صراحة عليها في المادة ١٣٧٤ التي تضمنت احكام امتياز المؤجر، لذا ولبيان حقوق المؤجر الممتازة ومدى امتدادها لتشمل المنقولات المملوكة للغير والموجودة في العين المؤجرة ،ينبغي علينا التمييز بين فرضين ،على اعتبار ان الاساس الذي بني عليه امتياز

المؤجر ليشمل كل المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة هو فكرة الرهن الضمني والحيازة الحكمية لصالح المؤجر وهما :

**الفرض الاول :اذا كان المؤجر حسن النية :**

ويكون المؤجر حسن النية اذا كان يجهل بحق الغير على هذه المنقولات ويقصد بحسن النية (جهل المؤجر بملكيه الشخص الثالث للأشياء وقت ادخالها الى العين المؤجرة ) [٣١] وان حسن النية مفترض من قبل القانون ولا يحتاج الى اثبات وعلى من يدعي خلافه أي بسوء نيه المؤجر ان يقيم الدليل على صحة ادعائه وله اثبات ذلك بكافه طرق الاثبات، لذلك لا يمكن على من يدعي ملكية هذه المنقولات ان يستردها الا اذا اثبت ان المؤجر يعلم بعدم ملكيه المستأجر لها عند وضعها في العين المؤجرة ،حيث ان عبء الاثبات في هذه الحالة يقع على مالك الاشياء وليس على المؤجر، ومادام المالك لم يثبت علم المؤجر بملكية المنقولات فيثبت للأخير حق الامتياز عليها [٣٢] ، وبناء على ذلك اذا قام المستأجر بوضع منقولات مسلمة اليه على سبيل العارية او الوديعة او الوكالة ،وقام المؤجر بحيازة هذه المنقولات بحسن نية وسبب صحيح ثبت امتيازه على هذه المنقولات ،وتكون العبرة بحسن النية وقت دخول المنقولات الى العين المؤجرة فاذا علم بعد ذلك بملكيه الغير لهذه المنقولات فان ذلك لا يؤثر ولا يمنع من تحمل هذه المنقولات بامتياز المؤجر ويكون ذلك حتى بالنسبة الى ضمان الحقوق التي تثبت له في المستقبل[٣٣] .

ومن الجدير بالاشاره انه لا يشترط في اعتبار حسن نية المؤجر ان يكون المنقول مملوك للغير وكان المؤجر يجهل بذلك فحسب ،بل يتوافر حتى لو كان المنقول مملوك للمستأجر ولكنه مثقل بحق للغير اذا كان المؤجر يجهل بهذا الحق ،كما لو اشترى شخص منقولا لم يدفع ثمنه فان المنقول في هذه الحالة يبقى مثقلا بامتياز الثمن وتسري عليه احكام المادة (١٣٧٦) [٣٤] فاذا قام المشتري بعد ذلك بنقل هذا المنقول الى منزل استأجره وكان المؤجر حسن النية اي يجهل بان هذا المنقول محمل بحق الامتياز ففي هذه الحالة يكون المؤجر حائزا لهذا المنقول وبالتالي يتقدم على امتياز البائع فيكون امتياز مؤجر العقار متفضلا في هذه الحالة على امتياز بائع المنقول وفقا لقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية.

**الفرض الثاني :اذا كان المؤجر سيء النية :**

ويكون المؤجر سيء النية اذا كان يعلم وقت دخول هذه المنقولات الى العين المؤجرة انها غير مملوكه للمستأجر، ففي هذه الحالة لا يشملها امتياز المؤجر، ولما كان الاصل هو افتراض حسن نيه المؤجر وعلى من يدعي سوء نيته اثبات ذلك، حيث كما لاحظنا ان حسن نيه المؤجر هي قرينه قانونيه قابله لإثبات عكسها بكافة الطرق القانونية، فبالتالي يمكن اثبات عكسها وجعل المؤجر في مركز الحائز سيء النية بأحد الامريين الاتيين :

**اولا:** اذا بادر الغير فور وضع المنقولات في العين المؤجرة بإخطار المؤجر بما له من حقوق عليه او بإخطاره بملكيته لهذه المنقولات، وبالتالي تنتفي حسن نيه المؤجر ولا يستطيع بعد ذلك الاحتجاج بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، ومن الجدير بالملاحظة انه لا يشترط شكل معين لأعلان المؤجر بحق الغير فقد يحصل ذلك بخطاب او قد يكون شفاهه، او قد يكون ذلك عن طريق مبّلغ قضائي، فالأمر لا يعدو ان يكون مسألة اثبات، وقد يكفي ان يكون العلم بعائديه هذه المنقولات لغير المستأجر حكميا، وذلك بافتراض علم المؤجر به[٣٥]

**ثانيا**– اذا كانت الظروف تفرض علم المؤجر بان المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة هي ليست ملك للمستأجر ،حيث تكون هذه الظروف قرينه قانونيه هادمة لقرينه حسن نيه المؤجر، وذلك كما لو اجر المؤجر عقاره الى شخص يعلم بان مهنته تقضي وضع منقولات مملوكه للغير مما يجعل جهل المؤجر بها وتذرعه بذلك خطأ جسيما تنتفي معه قرينه حسن النية، وهذه الظروف كثيره في الحياة العملية كما لو كان المستأجر بائعا في المزاد العلني ،حيث ان البضائع الموجودة في المحل ليست مملوكه له ،وكذلك مصلحي الاجهزة والمكائن والآلات وصاحب المرآب بخصوص السيارات التي في مرآبه ،وغيرهم فاذا وجدت مثل هذه الظروف فليس للمؤجر في هذه الاحوال ان يتمسك بقاعدة الحيازة حيث تنتفي حسن نيته في هذه الحالة ولا يثبت له حق امتياز على المنقولات المملوكة للغير والموجودة في العين المؤجرة وان تقدير هذه الظروف يكون خاضعا لسلطه القاضي التقديرية [٣٦]

لكن من الجدير بالملاحظة انه اذا كانت المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة هي منقولات مسروقه او ضائعة والتي ثبت ملكيتها لغير المستأجر فليس للمؤجر في هذه الحالة حتى لو كان حسن النية ان يتمسك بامتيازه على هذه المنقولات حيث يكون للمالك استرداد هذه المنقولات خلال ثلاث سنوات من تاريخ فقدانها او الضياع او السرقة وهذا ما اشارت اليه المادة ١١٦٤ من

القانون العراقي بقوله (يجوز لمالك المنقول او السند لحامله اذا كان قد اضاعه او خرج من يده بسرقه او غصب او خيانة ان يسترده ممن يكون حائز له بحسن نيه وسبب صحيح خلال ثلاث سنوات من تاريخ الضياع او السرقة او الغصب او خيانة الامانة) [٣٧] والسبب في ذلك لان المنقول الذي يخرج من تحت يد مالكه لسبب من هذه الأسباب انما يخرج من تحت يده كرها وبدون ارادته ولا يمكن نسبة أي خطأ او تقصير اليه [٣٨] ، ومن الجدير بالملاحظة ان هذه الثلاث سنوات هي مدة سقوط وليست مدة تقادم لا تخضع الى الوقف ولا الانقطاع فإذا انقضت ولم يقم مالك المنقولات باستردادها يستطيع المؤجر في هذه الحالة ان يتمسك بامتيازه على هذه المنقولات ويصبح هو الحائز لهذا المنقول[٣٩]،حيث قضت محكمة النقض المصرية "بأن الأصل ان المشرع جعل من الحيازة في ذاتها سندا لملكية المنقولات وقرينه على وجود السبب الصحيح وحسن النية مالم يقم الدليل على عكس ذلك وهذا ما صرح به في الفقرة الأخيرة من المادة ٩٧٦ من القانون المدني اما بالنسبة الى حالة الشيء المسروق او الضائع فأن الحكم يختلف اذ وازن المشرع بين مصلحة المالك الذي جرد من الحيازة على الرغم من ارادته وبين مصلحة الحائز الذي تلقى هذه الحيازة من السارق ورأى ان مصلحة المالك أولى بالرعاية " [٤٠]فيتضح من ذلك ان هذا الاستثناء المتقدم يعطل تطبيق قاعدة الحيازة في المنقول تعطيلا مؤقتا أي خلال السنوات الثلاث التي يحول المالك الأصلي خلالها استراد المنقول من الحائز .

**ثالثا :منقولات المستأجر من الباطن :**

نصت المادة (٢/١٣٧٤) من القانون المدني العراقي (ويقع حق الامتياز على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر من المستأجر الاصلي اذا كان المؤجر قد اشترط صراحة عدم الايجار فاذا لم يشترط ذلك فلا يثبت حق الامتياز الا على المبالغ التي تكون مستحقه للمستأجر الاصلي في ذمة المستأجر منه في الوقت الذي ينذره فيه المؤجر بعدم دفع هذه المبالغ للمستأجر الاصلي ) [٤١] .

ان الايجار من الباطن يعني قيام المستأجر الاصلي بتأجير حقه كاملا او بعضه في الانتفاع بالعين المؤجرة الى آخر مقابل اجرة يتفق عليها فيما بينهما ،حيث نصت المادة ٧٧٥ من القانون العراقي الفقرة الاولى منه على انه (يجوز للمستأجر ان يؤجر الماجور كله او بعضه بعد قبضه او قبله في العقار والمنقول ،وله كذلك ان يتنازل لغير المؤجر عن الاجارة ....كل هذا مالم يقض الاتفاق او العرف بغير ذلك ) يتضح من النص المتقدم ان القاعدة العامة في القانون

المدني العراقي وفي القوانين المقارنة هي انه يجوز للمستأجر ان يؤجر حقه ويثبت له هذا الحق في عقد الايجار ذاته وذلك دون حاجة الى اتفاق خاص يقضي بمنحه هذا الحق ،الا ان ثبوت هذا الحق للمستأجر وان كان من طبيعة عقد الايجار الا انه ليس من مستلزماته فمن الجائز حرمان المستأجر من هذا الحق وذلك بإيراد الشرط المانع [٤٢].

وبالعودة الى امتياز مؤجر العقار فالسؤال الذي يمكن ان يثار هل ان للمؤجر الأصلي حق امتياز على المنقولات المملوكة للمستأجر من الباطن ؟

نجد ان نص المادة (١٣٧٤فقرة الثانية ) من القانون العراقي المدني تمنح المؤجر الاصلي حق الامتياز على منقولات المستأجر من الباطن ،الا ان نطاق هذا الامتياز يختلف باختلاف في ما اذا كان الايجار من الباطن مسموحا به ام لا ،لذا يجب التمييز بين امرين :

**اولا: اذا كان الايجار من الباطن غير مسموح به** : فاذا اتفق على منع المستأجر من الايجار من الباطن ففي هذه الحالة يجب على المستأجر ان يمتنع عن الايجار، فاذا خالف الاخير الشرط المانع وقام المستأجر بإيجار العين المؤجرة للغير ثبت امتياز المؤجر في هذه الحالة على منقولات المستأجر الثاني وبذلك تكون الأخيرة ضامنه لكل المبالغ المستحقة له في ذمة المستأجر الأول حتى لو كانت هذه المبالغ تزيد على ما للمستأجر الاول في ذمه المستأجر الثاني ،الا انه يحق للمستأجر الثاني في هذه الحالة الرجوع على المستأجر الاول بما دفعه من زيادة [٤٣]،الا انه يجب ان نلاحظ ان ثبوت امتياز المؤجر على منقولات المستأجر من الباطن يكون اساسه القانون وهذا ما اشارت اليه المادة ١٣٧٤صراحة (ويقع حق الامتياز على منقولات المملوكة للمستأجر من المستأجر الاصلي ....)لذا فهو لا يستند الى تطبيق قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية شان منقولات المملوكة لزوجة المستأجر ويترتب على هذا ان امتياز المؤجر الاصلي يقع على منقولات المستأجر من الباطن سواء كان المؤجر يعلم بان هذه المنقولات مملوكة للمستأجر من الباطن ام لا، فاذا كان الايجار من الباطن ممنوعا وعلم المؤجر بان المنقولات الموجودة في العين المؤجرة هي ملك للمستأجر من الباطن فله ان يباشر امتيازه عليها لضمان ماله في ذمه المستأجر الاصلي ،مالم يتبين له من ظروف الحال على قبول المؤجر للإيجار من الباطن كما لو اجاز الايجار من الباطن اجازة ضمنيه ،وان كان هناك حظر بالعقد ،او اذا قام المستأجر بالإيجار من الباطن وعلم المؤجر بذلك ولم يعترض عليه [٤٤].

**ثانيا :اذا كان الايجار من الباطن مسموحا به** :وذلك كما لو لم يشترط المؤجر على منع المستأجر الاصلي من التأجير من الباطن ، ففي هذه الحالة لا يقع الامتياز على منقولات المستأجر من الباطن الافي حدود المبالغ التي تكون مستحقه للمستأجر الاصلي في ذمة المستأجر من الباطن ،وذلك في الوقت الذي ينذره المؤجر بعدم دفع هذه المبالغ للمستأجر الاصلي وهذا ما اشارت اليه المادة (٢/١٣٧٤) من القانون المدني العراقي السابقة الذكر ، ومن الجدير بالملاحظة انه لا حاجه الى اشتراط عدم ايجار العقار من الباطن على المستأجر الاصلي في العقارات المشمولة بقانون ايجار العقارات المعدة للسكنى لثبوت هذا الامتياز ،لكون حظر التعاقد من الباطن كان مقررا بنص القانون ،وهذا ما نصت عليه المادة (١/١١)من قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنه ١٩٧٩(يحظر الايجار من الباطن او التنازل عنه كلا او جزءا ويقع باطلا كل اتفاق يقع خلاف ذلك ) ،الا ان هذا النص قد تم تعديله بصدور قانون التعديل ،قانون الايجار، رقم ٥٦ لسنه ٢٠٠٠ حيث قضت المادة ٦ (يلغى نص المادة الحاديه عشر من القانون ويحل محله ما يأتي "يحظر الايجار من الباطن او التنازل عنه كلا او جزءا الا اذا اتفق الطرفان تحريريا على خلاف ذلك ) حيث نلاحظ انه بموجب هذا التعديل جعل الاصل هو منع التأجير من الباطن اما الاستثناء فهو جوازه لكن بموافقه المؤجر التحريرية [٤٥]،ومن الجدير بالملاحظة حماية للمؤجر الذي يعتبر الأصل في العلاقة التعاقدية ،نجد ان المشرع قد اعطاه وبنص القانون حق الرجوع مباشرة على المستأجر الثاني بدين الاجرة وهذا ما اشارت اليه المادة ٧٧٦ من القانون المدني العراقي بقوله (ومع ذلك يكون للمستأجر الثاني ملزما بان يؤدي الى المؤجر مباشرة ما يكون ثابتا في ذمته للمستأجر الأول وقت ان ينذره المؤجر ولا يجوز له ان يتمسك قبل المؤجر بما قد عجله من الأجرة للمستأجر الأول مالم يكن تعجيل الاجرة متمشيا مع العرف ومدونا بسند ثابت التاريخ ).

لذا فان المشرع قد اعطى للمؤجر دعوى مباشرة قبل المستأجر من الباطن للمطالبة بما يكون ثابتا في ذمته للمستأجر الاول ، ولربما ان هذه الدعوى التي قررها المشرع للمؤجر قد تكون له اجدى من التمسك بالامتياز، اذ قد تعطيه ميزة واقعيه حتى لو لم يكن دينه ممتازا .

## المبحث الثاني

## من حيث طبيعة المحل الذي يرد عليه

ان تقرير حق الامتياز لمؤجر العقار على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة لا يسري على اطلاقه وانما يحدد بحسب حال المنقول من حيث وجوده ومن حيث قابليته للحجز، حيث تشترط القوانين محل المقارنة في المنقول المحمل بهذا الحق ان يكون موجودا فعلا في العين المؤجرة بمعنى ان لا يكون وجوده على نحو عرضي وان يكون داخل في تجهيز العين المؤجرة هذا من جهة ،ومن جهة أخرى ليست كل المنقولات قابلة للحجز اذ تخرج من نطاق حق الامتياز المنقولات التي لا يتصور بحكم القانون او بحكم طبيعتها ان تخضع لامتياز مؤجر العقار ،الامر الذي دفعنا الى تقسيم هذا المبحث الى مطلبين سنبحث في المطلب الأول ان تكون المنقولات موجودة في العين المؤجرة، وفي الثاني ان تكون قابلة للحجز وكالاتي:

### المطلب الاول

### أن يكون المنقول موجوداً في العين المؤجرة

نصت المادة (١/١٣٧٤) بقولها "يقع امتياز مؤجر العقار على ما يكون موجودا في العين المؤجرة ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول ومن محصول زراعي" حيث نلاحظ ان المؤجر لا يمكنه الانتفاع بالعين المؤجرة مالم يتم تجهيزها بالأثاث اللازمة لغرض السكن والمعيشة في الماجور كالأجهزة المنزلية والافرش وغيرها من المواد سواء كانت من الكماليات او من الضروريات ،وقد تكون هذه عبارة عن منقولات اخرى كالأشياء الخاصة مثل الهدايا او ممتلكاته الخاصة التي يحتفظ بها المستأجر فهل تدخل جميعها بالامتياز ؟.

يقصد بالمنقولات الموجودة بالعين المؤجرة هي تلك التي توضع في العين المؤجرة بقصد استعمالها او تجهيزها، اي الانتفاع بها وحيث ان هذه المنقولات تختلف باختلاف العين المؤجرة فاذا كانت منزلا كانت المنقولات من المفروشات والتماثيل والتحف والاواني والسيارات والعربات وغيرها مما يكون موجودا في ملحقات المبنى ،اما اذا كانت العين المؤجرة مصنعا فتشمل الآلات والأجهزة والعدد واذا كان مخزنا فتكون المنقولات هي البضائع الموجودة في هذا المخزن باختلاف الرأي حول شمولها بالامتياز ام لا كما سنبين ذلك ،واذا كان مكتبا كانت المنقولات هي الأثاث الموجودة في هذا المكتب[٤٦] ،اما في حالة العقار المؤجر كأرض فضاء على الرغم من

الخلاف الفقهي حول شمولها بالامتياز ،وعلى فرض شمولها فيشمل الامتياز كل ما يوضع فيها من كراسي، واجهزة وغيرها .فالسؤال الذي يمكن ان يثار بهذا الصدد هل ان الامتياز يمتد ليشمل كافه المنقولات التي بالعين المؤجرة ام ان هناك منقولات تخرج من هذا الامتياز ؟

وبالرجوع الى نص المادة (١/١٣٧٤) نجد ان النص قد ورد عاما حيث يقع الامتياز على كافة المنقولات المجودة في العين المؤجرة التي يضعها المستأجر بلا اهميه فيما اذا كانت هذه المنقولات موضوعه بشكل ظاهر ام مخبأ ولا اهمية فيما اذا كان المؤجر قد وضع هذه المنقولات في العين المؤجرة مدة طويله كانت ام قصيرة على انه يجب ان تبقى هذه المنقولات فيها فترة معقوله وكذلك يتطلب الفقه [٤٧]ان يكون وجود هذه المنقولات التي تمثل محل الامتياز وجودا معتادا وليس عرضيا اي ان تكون هذه المنقولات قد وجدت في العين المؤجرة منذ تنفيذ عقد الايجار او ان تكون قد ادخلت العين المؤجرة اثناء تنفيذه وبقيت فيه حتى التنفيذ وذلك لوفاء حقوق المؤجر الناشئة عن عقد الايجار ،وذلك لان امتياز المؤجر كما ذكرنا مبني على فكرة الرهن الحيازي الضمني الذي يتطلب بقاء المؤجر حائز لهذه المنقولات وذلك لأن المؤجر ما آجر الا بعد تقرير رهن على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة ضمانا للأجرة وانه وان كان الرهن ضمنيا وغير مصحوب بتخلي المستأجر عن منقولاته بترك حيازتها المادية فأن المؤجر مفروض انه حائز قانونا للعقار الموجودة فيه المنقولات وذلك بواسطة المستأجر، اما اذا ادخل المستأجر الى العين المؤجرة منقولات بصورة عرضيه كما لو كانت هذه المنقولات مسلمة اليه على سبيل العارية او الايجار او الوديعة فلا يشملها امتياز المؤجر باعتبارها انها غير مملوكة للمستأجر، الا اذا كان حسن النية كما بينا ذلك ،حيث يمتنع القول في هذه الحالة ان هذه المنقولات موجودة حقا في العين المؤجرة وبحيازة المؤجر لها حيازة ضمنيه [٤٨].

الا انه من الجدير بالملاحظة انه لا يشترط في هذه المنقولات ان يكون وجودها دائمي بل يمكن ان يكون وجودها للتصرف فيها كمأكولات المنزل والبذور والأسمدة حيث انها رغم وجودها بالعين المؤجرة بصفة مؤقته الا انها تكون مشمولة بالأمتياز علما انه اذا وضع المنقول بصفة دائمه في العقار ثم اخرجه بصفه مؤقته فان المؤجر يبقى في هذه الحالة محتفظا بحيازته ويستمر امتيازه عليه، اما بالنسبة للبضائع الموجودة في المحل التجاري فقد ثار خلاف في الفقه بشأن شمولها بالامتياز حيث ذهب جانب من الفقه الى عدم شمولها بالامتياز وذلك لأنها معرضه للبيع وبانتقال ملكيتها الى المشتري الحسن النية الذي يجهل تحمل هذه المنقولات بالامتياز [٤٩] .

بينما ذهب جانب اخر وهو الرأي الراجح الذي استقر عليه اغلب الفقهاء [٥٠]، هو انه اذا اراد المستأجر بيع البضاعة التي في المحل التجاري فليس للمؤجر ان يعترض على ذلك لكنه يشترط على المستأجر ان يستبدل بها غير التي باعها هذا اذا كانت البضاعة الباقية غير كافية لضمان الأجرة ذلك لأنه من الغير معقول ان يمكن المؤجر من استردادها ليمارس عليها حق الامتياز لأن منح مثل هذا الحق سيؤدي الى تعطيل النشاط التجاري واصابته بالكساد لكن ينتقل حق المؤجر الى ثمن ما بيع وذلك بحكم الحلول العيني ،وهذا ما قضت به محكمة النقض حيث ذهبت الى القول بأن امتياز المؤجر يتناول البضائع الموجودة في المحل التجاري [٥١]،وهو ما ذهب اليه الفقه الفرنسي حيث ذهب الى القول انه يجوز للمؤجر ان يطلب ممارسة امتيازه على عائدات تحقيق البضائع المملوكة للطرف الثالث ، وكذلك من حق المؤجر اذا تحقق فرض الأخلال بالضمان ان يطلب من المستأجر كفيلا لضمان الأجرة وان يطلب تعيين حارس لقبض الثمن المتحصل من البيع او ان يعجل له الأجرة [٥٢] .

الا انه من الجدير بالملاحظة للمستأجر الحق في اخراج المنقولات الموجودة في العين المؤجرة واستبدالها بغيرها طالما انه يحتفظ بقدر من المنقولات يكفي لضمان الأجرة ذلك لان حق الدائن لا يرد على منقول معين بالذات لكن يرد على ما قد يوجد في العين المؤجرة من المنقولات ،كذلك يشترط في المنقولات الموجودة ان تكون تجهيزية ذلك لأن حق الامتياز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة مبني على أساس فكرة الرهن الحيازي الضمني الذي يستلزم على الاقل ان تكون المنقولات تجهيزية أي للانتفاع بها فهي وحدها التي يفترض ان يرضى المستأجر برهنها رهنا ضمنيا وبناء على ذلك لا يرد الامتياز على المنقولات التالية :

**اولا –المنقولات المعنوية** : فلا تكون مشموله بامتياز المؤجر ويعلل بعض الشراح ذلك ان سبب خروج هذه المنقولات من نطاق الامتياز لأنها من المنقولات غير قابلة للحجز عليها كما انها لاتعد من المنقولات التي تجهز بها العين المؤجرة كما انها من المنقولات الخفية التي لا يعتمد عليها المؤجر بخلاف المنقولات المادية ومثال ذلك حقوق الملكية التجارية (كالعلامة التجارية ،الاسم التجاري) وكذلك الاعمال الابداعية ،والديون اي كان نوع السندات المثبتة بها [٥٣]

**ثانيا– النقود:** من الجدير بالملاحظة انه لا يشمل امتياز المؤجر النقود اي كان نوعها سواء كانت معدنية ام ورقيه والعلة في ذلك لان هذه النقود تكون معدة للتداول وليس للبقاء في العين المؤجرة الامر الذي يؤدي الى استبعاد قصد المتعاقدين من شمولها بالرهن الضمني الا انه من

الجدير بالملاحظة الى انه في حالة ما اذا دخلت هذه النقود محل المنقولات المادية التي يشملها حق الامتياز عن طريق البيع او تعويضا استحقه المستأجر نتيجة هلاك او تلف او تعيب المنقولات محل الامتياز ،فأنها تكون مشمولة في وعاء الامتياز، لأنها تعد في هذه الحالة محل المنقولات ذاتها [٥٤]

**ثالثا- المجوهرات** :ويقصد بالمجوهرات ما يكون معدا لزينه الانسان سواء كانت من الالماس او الذهب او كانت احجار كريمة والسبب في اخراجها من وعاء الامتياز لأنها تعد اصلا لزينة الانسان وليس لاستعمال الماجور او لاستغلاله لذا فهي لاتعد من المنقولات التي يجهز بها العين المؤجرة فلا توجد علاقة مباشرة بين هذه المجوهرات وبين العين المؤجرة الا اذا كانت داخلة ضمن نشاط المستأجر كما لو كان المستأجر للمحل التجاري صائغا عندها ستكون هذه المجوهرات الموجودة في المحل التجاري مشمولة بالامتياز باعتبارها من البضاعة مادامت موجودة فيه عند ممارسة المؤجر حقه في التنفيذ على موجودات المحل التجاري [٥٥] ،كما ذهب القضاء في فرنسا الى عدم شمول النقود والمجوهرات والأوراق لحاملها بامتياز المؤجر[٥٦].

## المطلب الثاني

## ان تكون المنقولات قابله للحجز

يقصد بالحجز انه وسيلة من وسائل التضييق المالي على المدين (المستأجر) ويلجأ اليه الدائن من اجل المحافظة على حقه عن طريق تحصيله من اثمان المحجوز عليه في حال عدم قيام المدين بالتنفيذ الرضائي، وكذلك ضمانة من عدم تمكن المدين من تهريب امواله او اخفاءها او التصرف فيها تصرفا يضر بالحاجز ،وعلى ذلك يجب ان تكون المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة قابلة للحجز لان الغاية من الامتياز هو ان يحصل المؤجر على حقه من بيع هذه المنقولات بالمزاد العلني، وذلك لان امتياز المؤجر ما قرر على هذه المنقولات الا من اجل حصول المؤجر على حقه في الاجرة المتأخرة وباقي المستحقات الايجارية ومن ثمن تلك المنقولات بعد بيعها هذا في حالة عجز المستأجر عن الوفاء بالأجرة وعلى ذلك فاذا كانت قانونا مما لا يجوز الحجز عليها وبيعها فلا يكون بالتالي هناك مبرر لوجود الامتياز عليها ،ومن الجدير بالملاحظة انه وفق القواعد العامة في القانون العراقي والقوانين المقارنة ان اموال المدين جمعيها ضامنة للوفاء بديونه لذلك فيجوز للدائن (المؤجر) ان يحجز على ما يشاء من اموال مدينه الا اذا وجد نص يقضي بخلاف ذلك[٥٧]،ولا يكفي لإمكانية الحجز ان يكون المال المراد

الحجز عليه مملوكا للمستأجر وان يكون هذا المال قابلا للتصرف فيه بل يجب بالاضافة الى ذلك ان يكون مما يجوز الحجز عليه حيث نجد ان المشرع قد يمنع الحجز على بعض الأموال ويكون ذلك بدافع اما مراعاة لمصلحة عامة او خاصة [٥٨]، ومن الجدير بالملاحظة انه لا يقع اثبات النص الذي يمنع الحجز على عاتق المؤجر لان ذلك مسألة قانونية يكون العلم بها من شأن القاضي الا انه يقع على عاتق المستأجر اثبات كون المطلوب حجزه هو من الاموال التي منع المشرع الحجز عليها فاذا وقع الحجز على مال لا يجوز حجزه فانه يكون في هذه الحالة باطلا وللمستأجر ان يعترض على ذلك لدى دائرة التنفيذ [٥٩]، كما ان حالات عدم الحجز واردة في القانون على سبيل الحصر وعليه فلا يعتد بإرادة المستأجر وحده لمنع الحجز على بعض امواله الا اذا اقر القانون هذه الارادة وذلك لان القانون هو اصل المنع وان ارادة المستأجر وحدها لا تكفي لتقريره ان لم يسلم به المشرع ،وذلك لان الاصل هو جواز الحجز على كل اموال المدين، كما ان رفع الحجز عن بعض اموال المستأجر كونها من الاموال التي لا يجوز الحجز عليها لا يمنع المؤجر من طلب الحجز على باقي منقولات المستأجر الاخرى القابلة للحجز [٦٠].

وعليه لا يرد الامتياز على ما هو ضروري لمعيشة المستأجر، وهذا ما نصت عليه المادة٦٢ من قانون التنفيذ العراقي رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ حيث اشارت الى الاموال التي لا يجوز الحجز عليها وعليه فانه لا يجوز الحجز على الأموال التالية:

**اولا–ما يكفي لمعيشه المدين ومن يعيلهم من وارداته :**

ان هذا المبدأ قد تقرر لاعتبارات انسانية تهدف الى الرفق بالمحجوز عليه وحمايته والمحافظة عليه وعلى اسرته من العوز والحاجة وعدم تعريضه لضرر بسبب الحاجة وذلك لان حجز جميع واردات المحجوز عليه يخل بالحق بالحياة كما يخل بالصالح العام ويدخل ضمن ذلك المرتب مدى الحياة سواء كان على سبيل التبرع ام لا[٦١] ،ولابد من التأكيد على انه ليس هناك اساس ثابت لتعيين المقدار الكافي لمعيشه المدين من وارداته ،وان تقدير ذلك يعود الى المحكمة المختصة على انه يلزم ملاحظة حاجات المحجوز عليه وضروریاته وذلك على حسب مركزه الاجتماعي عند تقرير ذلك لذا نص القانون على عدم جواز الحجز ما يكفي من وارادات المدين لمعيشته ومعيشة من يعيلهم واجاز حجز ما زاد عن ذلك وواردته قد تكون اجرا يتقاضاه وقد تكون نتيجة شرائه بعض المواد وبيعها لقاء ربح معين لذا لا يجوز حجزها لأنها تشكل مصدر وارداته فقد قضت محكمة التمييز "لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن مقدم ضمن

المدة القانونية فقرر قبوله شكلا ،ولدى عطف النظر على القرار المميز المتضمن حجز وبيع موجودات محل المستأجر وتسديد الأجرة من ثمنها وجد انه مخالف للقانون لأن موجودات هذا المحل المثبتة مفرداتها في محضر الحجز هي التي يتعامل بها المستأجر بيعا وشراء وهذه الموجودات بالمعنى المتقدم هي التي يستعين بها المستأجر لمعيشته المنصوص عليها في الفقرة الثالثة من المادة ٦٢ فكان على مديرية التنفيذ ان تقدر ربح المستأجر الشهري وتطرح منه مصروفاته وماّ تبقى من ربحه وموارده الأخرى تصبح محلا للحجز تسديدا للدين ،فقرر نقض القرار الميز وإعادة الاضبارة الى المديرية لأتباع ما تقدم " [٦٢] ،الا انه من الجدير بالملاحظة يجوز حجز هذه الواردات اذا كانت محل نزاع حيث ان البيع والحجز الممنوعان هما اللذان يقعان من اجل الدين فقط [٦٣].

**ثانيا–الاثاث المنزلية الضرورية للمدين مع افراد عائلته الا اذا كان الدين ناشئا عن ثمنها:**

ويقصد بها هي تلك الاثاث التي لا يستطيع المحجوز عليه واسرته ان يستغنوا عنها سواء كان ذلك في ملبسهم ام مأكلهم وغير ذلك والعلة من ذلك المنع هو لاعتبارات انسانيه ومراعاة للحالة الاجتماعية والصحية لأفراد اسرته بحيث لا يواجهون مصاعب الحياة، الا ان المشرع استثنى من ذلك اذا كان الدين الذي طلب الحجز عليه ناشئا عن عدم الوفاء بقيمتها حيث يجوز الحجز عليه في هذه الحالة ، على انه لا يجوز الحجز اذا كانت هذه الاثاث المراد الحجز عليه عائدة لأحد افراد العائلة للمحجوز عليه نفسه وذلك لان المشرع العراقي اعتبر كل من الزوجة وافراد العائلة من الغير وعلى من يدعي عائدتيها لها ان يثبت ذلك ،ولابد من التأكيد على انه ان تقدير ما هو ضروري من تلك الاموال يعود الى المحكمة المختصة ومستندة في ذلك الى الظروف الاجتماعية و الانسانية للمحجوز عليه ففي قرار لمحكمة التمييز "قررت مديرية التنفيذ رفع الحجز عن الثلاجة والتلفزيون والطباخ وابقت الحجز على بقية الأثاث البيتية تمهيدا لبيعها واستيفاء الأجرة من ثمنها فطعن المستأجر بهذا القرار طالبا رفع الحجز عن الأثاث الباقية لأنها ضرورية له ولأفراد عائلته فقررت محكمة استئناف بغداد نقض القرار المميز لأنه اتخذ قبل اجراء الكشف على دار المستأجر للتعرف على حالته الاجتماعية لتقدير ما يعتبر ضروريا من الأثاث وما لا يعتبر ضروريا " [٦٤] .

**ثالثا –الآلات والادوات اللازمة للمدين لممارسة مهنته او صنعته مالم يكن الدين ناشئا عنها :**

يعد المشرع العراقي ما يلزم المدين لممارسة مهنته او صنعته من الآلات والادوات وذلك اذا كان يمارس حرفة او مهنة معينة كالمقاول او الحرفي خارجة من نطاق الحجز، وذلك لان الحجز على هذه الآلات والادوات يجعله عاطلا عن العمل وبالتالي يفقده رزقه ويجعله عالة على المجتمع ،ومن الجدير بالملاحظة ان الآلات والادوات المستثناة من الحجز هي التي لا يستطيع صاحب الصنعة ممارسة صنعته بدونها ويشترط في هذه الاداة او الآلات ان يستعملها صاحب الصنعة شخصيا ،اما اذا كانت هذه الآلات مملوكة له ولكن يستخدمها غيره اي لا يستعملها شخصيا بنفسه في ممارسة مهنته فيجوز الحجز عليها في هذه الحالة وعلى اي حال فان تقدير ما يلزمه اوما لا يلزمه هي مسالة موضوعيه يعود تقديرها للمحكمة المختصة [٦٥] ،وانطلاقا ما سلف فانه يشترط حتى لا يحجز على الآلات والادوات ان يستمر صاحب الصنعة في صنعته فبالتالي اذا ترك مهنته او صنعته جاز حينئذ ايقاع الحجز وكذلك يجب ان لا يكون الدين ناشئا عن ثمن الاله او الاداة فاذا كان الدين ناشئا عنها جاز الحجز عليها في هذه الحالة [٦٦] ،وقد قضت محكمة التمييز في هذا الشأن بأنه" لا يجوز حجز أدوات المهنة اذا لم يكن الدين ناشئا عن ثمنها ولو وافق المستأجر على حجزها تعلق المنع بنص آمر لا يجوز الاتفاق على مخالفته"[٦٧]

**رابعا–المؤونة اللازمة لإعاشة المدين وعياله لمدة شهر واحد :**

ويقصد بالمؤونة هي القوت الكافي الذي يحتاجه المستأجر وافراد عائلته لفترة معينه من الزمن وذلك كغذاء لمعيشتهم ،والعله من تحديد المشرع بفترة شهر واحد وذلك مراعاة منه لظروف المستأجر ولان هذه المدة تعتبر كافية لكي يتدبر امره والخروج من عسرته ،وفي حالة عدم وجود مؤونة لذخرها تكفيه هذه المدة فيترك له من النقود ما يكفي لشراع ما يعيش به لمدة شهر ،وان تقدير ذلك يعود الى المحكمة المختصة وذلك في حالة الاختلاف على تحديد ما يكفي للمحجوز عليه واسرته من مؤونة خلال المدة المدة المحددة قانونا [٦٨] .

**خامسا –الكتب الخاصة بمهنه المدين :**

نجد ان المشرع العراقي قد اعتنى بأصحاب المهن الفكرية وذلك كالمؤلفين والباحثين فمنع الحجز على ما يستخدمونه من اعمالهم الفكرية وذلك بحكم طبيعة هذه الاعمال التي تحتاج الى المتابعة والدراسة فهذه الكتب هي العماد الاساسي لعملهم سواء كانت هذه الكتب خاصة بالطب او المحامي او المعلم وعلى ذلك فالغرض من منع الحجز على هذه الكتب هو من اجل تمكين

صاحبها من الاستمرار في مزاولة مهنته اما الكتب التي لا علاقة لها بمزاولة مهنته فيجوز حجزها وكذلك يجوز الحجز على هذه الكتب اذا توقف الشخص عن مزاولة مهنته كما لوترك المحامي مهنته اما لو كانت الكتب الخاصة بالمهنة محل نزاع فيجوز في هذه الحالة الحجز عليها وبيعها [٦٩]، اما القانون الفرنسي فيقرر حد اقصى لقيمة ما لا يجوز الحجز عليه من الكتب اللازمة لمهنة المدين ويترك للمدين ان يختار ما يراه لازما من الكتب في حدود ذلك الحد الأقصى [٧٠].

**سادسا – عدد وادوات المزارع والفلاح الخاصة بالزراعة والضرورية لممارسة عمله والبذور التي يدخرها لزرعها والسماد المعد لإصلاح الارض والحيوانات والحيوانات المستخدمة في الزراعة وما لمعيشته مع عائلته من حاصلاته الارضية والمواد اللازمة لمدة شهر واحد [٧١].**

نلاحظ ان الحكمة التي دفعت المشرع من ايراد هذا الاستثناء هو مراعاة للمصلحة العامة للمجتمع حيث الانتاج الزراعي يمد المجتمع بمتطلباته اليومية من المحصولات اليومية الناتجة من الارض ،ولذلك فان حجزها سوف يعرقل الانتاج كما يؤثر عليه ،وتأسيسا على ذلك فاذا كان الحجز ناشئا عن قيمة هذه الاشياء فيمكن الحجز عليها ،كما انه يجوز الحجز اذا تعددت الآلات والحيوانات المستخدمة في الزراعة او زادت الاسمدة والبذور عن الحاجة بعد تقدير ما يكفي لحاجة المزارع او الفلاح بواسطه الخبراء كما انه يجوز حجز وبيع ادوات المزارع اذا كان لصاحبها مهنه اخرى بنفس الوقت كما يجوز الحجز على ادوات الزراعة اذا كان بالامكان الاستفادة من الارض بدونها وكذلك اذا كان المدين يزاول مهنته وحرفته بواسطة غيره فانه يجوز الحجز على الأدوات والمهمات ولو كانت لازمة لممارسة المهنة او الحرفة ،ومن الجدير بالإشارة نجد انه لو كان من الافضل ان يورد المشرع او يحدد معيار عام يتضمن تحديد تلك الاموال دون الاسترسال في تحديدها لان النص العام قد يتعرض الى التفسير الضيق او الواسع عند تقدير تلك الاموال مما يؤدي الى الحاق الضرر بالحاجز او المحجوز عليه على حد سواء[٧٢]

**سابعا –الاثمار والخضروات والمحصولات الارضية قبل ان تكون لها قيمة مادية [٧٣]:**

ويقصد بها هي تلك الخضروات والثمار غير الناضجة لأنها في هذه الحالة لا تكون لها قيمة مالية كما ان الحجز عليها سيؤدي الى تلفها ،كذلك ان الفلاح لن يستمر في رعايتها والعناية بها حتى تنضج وذلك بسبب وضع الحجز عليها ،ونظرا لمراعاة المشرع لمصلحة كل من الحاجز والمحجوز عليه فقد اشترط الحجز عليها بعد نضوجها او تصبح لها قيمة مالية يستطيع الحاجز

استيفاء دينه منها ،ونظرا لان الغرض من الحجز هو تفويت فرصة على المحجوز عليه لتهريب امواله او اخفاءها فان حجزها وهي على تلك الحالة لا يفي بذلك الغرض ولان عدم نضجها لا يعطيها القيمة المالية المطلوبة فان ذلك يسبب اضرارا بمصلحة الحاجز اذا تم الحجز عليها.

**ثامنا –العقار بالتخصيص:**

ويرجع سبب منع الحجز في هذه الحالة كما سبق اذا ذكرنا الى ان العقار بالتخصيص هو تابع للعقار الاصلي المخصص لخدمته وان القاعدة تقضي بانه (التابع نابع ولا ينفرد في الحكم ) وعلى ذلك لا يباع العقار بالتخصيص ولا يجوز الحجز الا تبعا للعقار الذي خصص لخدمته ولان المنقول الذي خصص لخدمة العقار قد اصبح تابع للعقار ومن ثم لا يجوز الحجز عليه منفردا وذلك من اجل تمكين صاحب العقار الانتفاع التام بعقاره وعدم تعطيل استغلاله وذلك لان الحجز على العقار بالتخصيص منفردا سيؤدي الى نقص انتاجيته [٧٤].

## الخاتمة

في نهاية دراستنا الموسومة ب **(نطاق امتياز مؤجر العقار دراسة مقارنة)** فأننا نعرض هنا لاهم النتائج التي توصلنا اليها، ثم نعقب ذلك ببعض التوصيات التي نراها من الأهمية الاخذ بها في هذا المجال وعلى النحو التالي :-

**أولا: الاستنتاجات:**

١-توصلنا من خلال دراستنا الى ان امتياز مؤجر العقار يحتاج الى محل ينصب عليه يستطيع المؤجر من خلاله ان يستعمل هذا الحق للحصول على الأجرة التي في ذمة المستأجر، ويتمثل هذا المحل بالمنقولات الموجودة بالمأجور، كما تبين لنا انه ليس كل المنقولات يشملها امتياز المؤجر اذ هناك منقولات تخرج من نطاق امتياز المؤجر ولا يشملها امتيازه كالمنقولات المعنوية وكذلك المنقولات التي أصبحت عقار بالتخصيص لأنها مخصصة لخدمة العقار نفسه.

٢-أوضحت الدراسة من ان المشرع العراقي لم يعالج حق امتياز المؤجر على المنقولات المملوكة للغير كزوجة المستأجر ومنقولات الغير فهو لم يتعرض فيما اذا كانت منقولات زوجة المستأجر والمملوكة للغير والموجودة في العين المؤجرة يمتد اليها الامتياز ام لا حيث اقتصر في المنقولات التي يستطيع المؤجر ان يمارس حق امتيازه على تلك المملوكة

للمستأجر فقط اما المملوكة لزوجة المستأجر والمملوكة للغير فقد اخرجها من نطاق الامتياز ولا تعد هذه الأخيرة ضامنة للأجرة الا في حدود قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية.

٣-أوضحت دراستنا ان تقرير حق الامتياز لمؤجر العقار على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة لا يسري على اطلاقه انما يحدد بحسب حال المنقول من حيث وجوده ومن حيث قابليته للحجز حيث اشترطت القوانين محل المقارنة في المنقول المحمل بهذا الحق ان يكون موجود فعلا في العين المؤجرة وان يكون داخل في تجهيز العين المؤجرة .

٤- كما أوضحت دراستنا انه ليس كل المنقولات قابلة للحجز اذ تخرج من نطاق حق الامتياز المنقولات التي لا يتصور بحكم القانون او بحكم طبيعتها ان تخضع لامتياز مؤجر العقار لذا فلا يرد الامتياز على ما هو ضروري لمعيشة المستأجر.

**ثانيا: التوصيات:**

١-لم ينص المشرع العراقي صراحة على الحاق منقولات الزوجة او الغير ضمن حق امتياز المؤجر ذلك لأن الزوجة في التشريع العراقي تتمتع بذمة مالية مستقلة عن زوجها، لذا نقترح وجود نص تشريعي ينظم ذلك.

٢- ندعو المشرع العراقي الى تعديل نص المادة (١/١٣٧٤) وذلك بإضافة اجرة الأرض الفضاء الى امتياز المؤجر اسوة بالمشرع الفرنسي لأن المقصود بالامتياز هو حماية مؤجر العقار بصفة عامة وليس فقط مؤجر الأرض الزراعية او البناء ونقترح ان يكون نص المادة كالاتي (اجرة المباني والأراضي الزراعية والأرض الفضاء لثلاث سنوات او لمدة الايجار ان قلت عن ذلك وكل حق اخر للمؤجر بمقتضى عقد الايجار يكون له امتياز على ما يكون موجود في العين المؤجرة ...).

**الهوامش:-**

[١]) يقابلها نص المادة ٥٢٨ من القانون الفرنسي ،اما المشرع المصري فلم يعرف المنقول تعريفا مباشرا كما فعل بالنسبة للعقار بل نجده قد عرفه بطريق غير مباشر وترك مضمونه للمفهوم المخالف للنص حيث قرر بعد تعريفه للعقار في نص المادة ٨٢،كل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول

[٢]) انظر محمد طه البشير ،الحقوق العينية الاصلية، منشأة المعارف ، الاسكندرية، ص١٨، انظر كذلك حسن علي الذنون ،الحقوق العينية الاصلية، دار الجامعة،القاهرة،١٩٥٤،ص٢٧

[٣])ذهب الى هذا الرأي كل من محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني التأمينات العينية والشخصية ،دار النهضة العربية ، القاهرة،ص٤٢٦ صلاح الدين الناهي، الوجيز في التأمينات العينية والشخصية ، دار الجامعة الجديدة ، الاسكندرية،١٩٥٤،ص٩٥٠،انظر كذلك رمضان محمد أبو السعود ،شرح احكام القانون المدني ،العقود المسماة(البيع ،المقايضة ،الايجار) ،منشأة المعارف ، الإسكندرية ،ص٤٣.

[٤])ذهب الى هذا الرأي كل من احمد سمير محمد ،الرقابة القضائية على إجراءات الحجز ،منشأة المعارف، الإسكندرية ٢٠٢٠،ص٦٩،انظر كذلك انس محمد سلامة ،التنفيذ الجبري طبقا لأحكام قانون الإجراءات ،دار النهضة العربية،القاهرة٢٠١٧،ص١٧١ .

[٥])حيث نصت هذه المادة (لا يجوز حجز الثمار المتصلة ولا المزروعات القائمة قبل نضجها بأكثر من خمسة وأربعين يوم)

[6])La saisie conservatoire de biens meubles corporels ،Aurélien Bamdé،https://aurelienbamde.com/2019/01/19/la-saisie-conservatoire-de-biens-meubles-corporels/

[٧])انظر المادة ٥٢٤ من القانون المدني الفرنسي ،والفقرة الثانية من المادة ٨٢ من القانون المدني المصري .

[٨])عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة ،دار النهضة العربية ، القاهرة، ٢٠٠٠ ،ص٢٠ ،انظر كذلك عبد المنعم فرج الصدة ،الحقوق العينية الاصلية ،دار النهضة العربية ،القاهرة،١٩٨٢ص ٢٥

[٩]) انظر د. نبيل إسماعيل ،إجراءات التنفيذ ،مؤسسة الثقافة الجامعية ،دون سنة نشر ،ص٢٧٧،انظر كذلك انظر محمد محمود إبراهيم ،أصول التنفيذ الجبري ،دار الفكر العربي، القاهرة ،دون سنة نشر ،ص٢٧٣

[١٠]) حيث تنص الفقرة الاولى من هذه المادة (لكل دائن بيده سند رسمي او عادي...ان يستصدر امر من المحكمة بتوقيع الحجز الاحتياطي على اموال مدينه...بقدر ما يكفي لوفاء الدين وملحقاته )

[١١]) قرار محكمة تمييز العراق المرقم ٣٨٩/مدنية أولى /٧٦الصادر بتاريخ ٧٦/٦/١٤

[١٢]) انظر بيان يوسف رجيب، منشورات زين الحقوقية ،دمشق،٢٦٧،انظر د. احمد السعيد، لتأمينات الشخصية والعينية ،دار الفكر العربي ،القاهرة ،دون سنة نشر ،ص٢٣٨.

[١٣]) انظر المادة ١١٤٣فقرة اولى من القانون المدني المصري ،والمادة ٢٣٣٢ من القانون المدني الفرنسي

[١٤])انظر في بيان هذه الاستثناءات التي اوردها المشرع ،السنهوري ،ج١٠،التامينات العينية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ،ص٩٧٩-٩٨٢.

[١٥])سمير تناغو، االتأمينات العينية ،منشأة المعارف ، الاسكندرية ،٣٢٧ ،محمود جمال الدين الزكي ، التأمينات العينية ،منشورات زين الحقوقية ، بيروت،ص٣٣٢.

[١٦])محكمة مصر الوطنية ،٣مايو ،سنة ١٩٠٥،ص٤٧٣ نقلا عن السنهوري ،التأمينات العينية والشخصية ،الجزء العاشر مصدر سابق ،ص٨٩٠

[١٧]) استئناف مختلط ،١٢٤اكتوبر سنة ١٩١٦،م٢٩،ص١٥نقلا عن السنهوري ، التأمينات العينية ،مصدر سابق،٥٦٦ .

[١٨])حيث نصت الفقرة الثانية من هذه المادة "ويثبت الامتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجة المستأجر "

[١٩]) ذهب الى هذا الرأي كل من سمير تناغو ،عقد الايجار ،جامعة الإسكندرية،٢٠٠٨،ص٤٠٩ ،انظر كذلك د. رمضان جمال كامل ،الموسوعة الحديثة في قوانين الايجارات ،ط١ ،ج١،شرح عقد الايجار في القانون المدني ،المركز القومي للأصدارات القانونية ،بدون مكان طبع ،بدون سنة طبع ،ص٣٣٣.

[٢٠]) ذهب الى هذا الرأي الدكتور محمد طه البشير ، الحقوق العينية التبعية ،دار الجامعة الجديدة ، القاهرة ،ص٩٣،د.عبدالفتاح عبد الباقي ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، دون ذكر سنة النشر ،ص٧٢٠.

[٢١])انظر د. عبد المنعم البدراوي ،التأمينات العينية ،دون ذكر مكان الطبع ، دون ذكر سنة النشر ،٤٣٣،حسام كامل الدين الاهواني ،التأمينات العينية والشخصية ،دار النهضة العربية ، القاهرة،ص٣٨٠.

[٢٢])محمد لبيب شيت ،التأمينات العينية والشخصية ، دار الجامعة الجديدة ، دون ذكر سنة النش،ص٣٩٢،ادريس الفاخوري ،الحقوق العينية التبعية ،دار النشر والمعرفة، الإسكندرية ،٢٠١٣ مطبعه المعارف الجديدة،١٩٧،د.عصمت عبد المجيد ،شرح عقد الايجار ،دار السنهوري ، بغداد ،ص١٣٩

[٢٣])قرار محكمة التمييز العراقية المرقم ٤٠٠،،والمؤرخ في ١٩٨٠/٤/٢٠،المنشور في مجموعة الاحكام العدلية ،العدد٢،لسنه ١٩٨٠ ص٢٥.

[٢٤]) قرار محكمة التمييز العراقية المرقم ١٩٥٩،،والمؤرخ في ١٩٩٧/٤/٣٠،المنشور في مجموعة الاحكام العدلية ،العدد٢،لسنه ١٩٩٧،ص٤٤.

[٢٥] ) انظر في ذلك ، بيان يوسف رجيب ،المصدر السابق ،ص٢٦٣

[٢٦])د. عبد المجيد الحكيم ،د.عبد الباقي البكري ،د. محمد طه البشير ،الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي ،الجزء الأول ، العاتك لصناعة الكتاب ،بغداد، دون سنه نشر ،ص١٥٩،الدكتور اسماعيل غانم ،النظرية العامة للأتزام ،مطبعة المعارف الجديدة ،الإسكندرية،١٩٦٦،ص١٧١.

[٢٧])انظر المادة١٣٧٤فقرة الثالثة

[٢٨])انظر في ذلك د.اسعد دياب ،أبحاث في التأمينات العينية ،منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، دون ذكر سنة النشر ،ص٤٢٣،انظر كذلك ميثاق طالب غركان ،بحث بعنوان امتياز مؤجر العقار ،مجلة جامعة كربلاء، العدد الثالث،٢٠١٦،المجلد الرابع عشر،ص٢٤

[٢٩]) تنص هذه المادة (لا يحتج بحق الامتياز على من حاز المنقول بحسن نيه ،ويعتبر حائزا في حكم هذه المادة مؤجر العقار بالنسبة الى المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ،وصاحب الفندق بالنسبة الى الامتعة التي يودعها النزلاء في فندقه ...) تقابلها المادة ١١٣٣فقرة ثانيه من القانون المدني المصري .

[٣٠])انظر المادة ٢٣٣٢ من القانون المدني الفرنسي الفقرة الخامسة (يتناول امتياز مؤجر العقار جميع المنقولات التي تدخل في تأثيث المنزل حتى لو كانت ملكا للغير ولا يحق لهذا الغير المطالبة باستبعاد اثار الامتياز المذكور مالم يبرهن ان المؤجر كان يعلم بمصدر الاموال المنقولة عند إدخالها الى العقار )

[٣١]) انظر عبد العزيز عامر، دروس في حق الملكية ،دار النهضة العربية ، القاهرة ، دون ذكر سنة النشر،ص٩٢

[٣٢])انظر كذلك يمينة شودار ،احكام الامتياز في الفقه الإسلامي والقانون المدني ،اطروحة دكتوراه مقدمة الى مجلس كلية العلوم الإسلامية ،جامعة الجزائر،٢٠١١،ص٦٥

[٣٣])انظر سليمان مرقس ،مصدر سابق،٥٢٨،انظر اسعد دياب ،ابحاث في التأمينات ،مصدر السابق ،٣٥٥.

[٣٤])تقضي المادة١/١٣٧٦(ما يستحق لبائع المنقول من الثمن وملحقاته يكون له حق امتياز على المبيع ويبقى حق الامتياز قائما مادام المبيع محتفظا بذاتيته وهذا دون اخلال بالحقوق التي كسبها الغير حسن النية ومع مراعاة الاحكام الخاصة بالقضايا التجارية)

[٣٥]) حسام الدين كامل الاهواني ،الوجيز في التأمينات العينية ،مصدر سابق ،٣٨٠،د.سمير عبد السيد تناغو ،التأمينات العينية ،الرهن الرسمي ،حق الاختصاص ،الرهن الحيازي ،حقوق الامتياز، مصدر سابق ،ص٣٢٥

[٣٦])محمد وحيد الدين سوار ،شرح القانون المدني ،الحقوق العينية التبعية ،الرهن المجرد ،الرهن الحيازي ،حقوق الامتياز ،منشورات الحلبي الحقوقية ، دون ذكر سنة النشر ،ص٣٦٠،عصام أنور سليم ،الوجيز في عقد الايجار ،منشأة المعارف ، الإسكندرية،٢٠٠٦،ص٣٥٥

[٣٧]) انظر المادة ٢٢٩٧ من القانون المدني الفرنسي ،والمادة ٩٧٧من القانون المدني المصري (يجوز لمالك المنقول او السند لحامله اذا فقده او سرق منه ان يسترده متى يكون حائزا له بحسن نية وذلك خلال ثلاث سنوات من الضياع او السرقة..).

[٣٨])انظر في ذلك فرج ابراهيم عبد الله ،الحيازة في المنقول كسبب من اسباب كسب الملكية ،رساله ماجستير ،كليه الحقوق ،جامعة الازهر ،٢٠١١،ص٣٣ .

[٣٩])اذا كان الحائز سيء النية ويعلم بأن المنقول خرج من يد مالكه بالحالات السابقة فيخضع للتقادم العادي وهو ١٥ سنة انظر في ذلك د. محمد عبد الجوار محمد ،الحيازة والتقادم في الفقه الإسلامي ،مطبعة الاطلس ،القاهرة ،١٩٧٧،ص١٧٥

[٤٠])محكمة النقض الجنائي المصري ،١٩٦١/٤/١٨/أشار اليه د. محمد كامل المرسي ،شرح القانون المدني ،أسباب كسب الملكية ،منشأة المعارف ، الأسكندرية ،٢٠٠٥،ص٢٣٣

[٤١])انظر في المادة ١١٤٣فقرة ثالثة من القانون المدني المصري ،والمادة ٢٣٣٢من القانون المدني الفرنسي بقوله (اذا عقد الايجار من الباطن خلاف لبند وارد في عقد الايجار ،يحق للمؤجر الاصلي المطالبة بترتيب على ثمن منقولات المستأجر من الباطن وليس على بدل التأجير من الباطن فحسب بل أيضا على كافة بدلات الايجار المتوجبة او التي قد تتوجب على المستأجر الاصلي )

[٤٢]) ويعرف الشرط المانع بانه (منع الرخصة التي منحها القانون للمستأجر بان يؤجر العين الى المستأجر او يتنازل عن ايجارها للغير ،وذلك بان يتم وضع بند في العقد ،يمنع بموجبه المستأجر من استعمال هذه الرخصة )،انظر في ذلك كمال قاسم ثروت ،شرح احكام عقد الايجار في القانون المدني العراقي، دار السنهوري ،بغداد ، ص١٦٢.

[٤٣])احمد شرف الدين ،شرح عقد الايجار ،دون ذكر مكان الطبع ، دون ذكر سنة النشر ،ص٢٢٠ .

[٤٤])نظر محمد طه البشير ،الوجيز في الحقوق العينية التبعية ،المصدر السابق ،ص٧٣٥،د.محمد لبيب شنب ،دروس في التأمينات العينية الشخصية ،مصدر سابق ،ص٢٠٨ .

[٤٥]) المستشار فهمي الدوري ،عقد الايجار في القانون المدني ،دون ذكر سنة النشر، دون ذكر مكان الطبع ٢٤٣ص،احمدابوالوفا ،التعليق على النصوص الاجرائية في قانون ايجار الاماكن ،منشاة المعارف ، الأسكندرية ، ١٩٨٢،ص٣٣٣

[٤٦])انظر ،توفيق حسن فرج ،التأمينات العينية ،مصدرسابق،ص٢٤٤،السنهوري ،التأمينات العينية والشخصية ،مصدر سابق ،ص٩٥١

[٤٧]) انظر ،عادل امام ،التأمينات العينية ،مصدرسابق،ص٢٤٤،منصور مصطفى منصور ،التأمينات العينية والشخصية ،مصدر سابق ،ص٩٥١

[٤٨]) مقال منشور بعنوان امتياز المؤجر حسب القانون المدني والحقوق العينية ،منشور على الموقع https://elawpedia.com/view/211/0 تاريخ الزيارة ٢٠٢١/٣/٢٣

[٤٩]) ذهب الى هذا الرأي كل من سمير عبد السيد تناغو ،التأمينات العينية والشخصية ، ،مصدر سابق ،ص ٥١٤،وكذلك شمس الدين الوكيل ،نظرية التأمينات في القانون المدني الجديد ،ج١،ط١،دار المعارف، الأسكندرية ١٩٥٦،ص٦٢٢.

[٥٠])نبيل ابراهيم سعد ،التأمينات العينية والشخصية ،مصدر سابق ،٢٥٦،د.عبد المنعم البدوراي ،التأمينات العينية ،الرهن الرسمي ،حق الاختصاص ،حقوق الامتياز، مصدر سابق ،٤٣٧.

[٥١]) قرار محكمة النقض رقم ٧٩٠ والصادر في ١٩٨١/٢/٢١/النشرة القضائية ،لسنة ٥٠ أشار اليه المستشار محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء، عقد الايجار ،دار المحمود للنشر والتوزيع ،الاسكندرية،ط٥، ٢٠٠١،ص٤٤٢

[52]) Bidan, assurance en nature et personnelle, C1, p. 375

[٥٣])د. سمير السيد تناغو ،عقد الايجار ،مصدر سابق ،ص٤٣٢،وكذلك د. عباس العبودي ،شرح احكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والايجار ،ط١،دار الثقافة عمّان -الأردن،٢٠٠٩،ص٢٤٣،عبد الفتاح عبد الباقي ،مصدر سابق ،٥٠٢

[٥٤]) محمد كامل مرسي ،التأمينات العينية ،مصدر سابق ،٣٠٢ ،سمير تناغو ،التأمينات العينية والشخصية ،ص٣٣٠

[٥٥]) د. السيد محمد السيد عمران ،التأمينات الشخصية والعينية ،(الكفالة ،الرهن الرسمي والحيازي ،حق الاختصاص ،حق الامتياز ،مصدر سابق ،ص٣١٧

[56]) Comm. Verviers, 11 juin 1981, J.L., 1982, p. 298 ; Bruxelles, 26 novembre 2001, DAOR, 2001, p.365.

[٥٧]) د.سعيد مبارك ،احكام قانون التنفيذ رقم ٤٥،دار السنهوري ،بغداد ، لسنه ١٩٨٠ ،ص٥٥،السيد عبد الوهاب عرفة ،التنفيذ الجبري ،الطبعة الأولى، دون ذكر مكان الطبع،٢٠٠٩،ص٤٩

[٥٨])علي مظفر حافظ، شرح قانون التنفيذ ،ط٢ ،دار السنهوري، بغداد، ١٩٥٨،ص١٣٥

[٥٩]) محمد رضوان حميدات ،الحجز التحفظي بين النظرية والتطبيق ،عمّان ،دار الحامد ،٢٠١٤،ص١٢٢

[٦٠])عبد الرحمن القادري ،التنفيذ الجبري على المنقول ،رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الحقوق ،جامعة الجزائر ،٢٠١٨،ص٥٠

[٦١])انظر في ذلك عبد العزيز الخليل ،الوجيز في قواعد إجراءات التنفيذ الجبري ،موسوعة الفقه والقضاء، دون سنة نشر،ص٥٨

[٦٢]) انظر في ذلك القرار التميزي المرقم ٥٧٦/تنفيذ/١٩٨٩ الصادر في ١٩٨٩/١٠/١٤

[٦٣]) د.احمد ابو الوفا ،اجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ،منشأة المعارف ، الاسكندرية ،الطبعة الرابعة ،١٩٦٤،ص٣٠٥،انظر كذلك عبد الجليل برنو ،شرح قانون اصول المرافعات المدنية والتجارية ، الشركة الاسلامية للطباعة والنشر ،بغداد ،١٩٥٧ ،ص١٦٢

[٦٤]) القرار التمييزي المرقم ٥٧٦/تنفيذ/١٩٨٩/الصادر في ١٩٨٩/١٠/١٤

[٦٥]) محمود السيد عمر التحيوي ،إجراءات الحجز واثاره العامة ،دار النهضة العربية ، القاهرة،٢٠٠٠،ص٥١

[٦٦]) انس محمد سلامه ،محمد احمد حسانين ،التنفيذ الجبري طبقا لأحكام قانون الاجراءات المدنية ،مصدر سابق ،ص ١٢٥

[٦٧]) قرار محكمة تمييز العراق رقم ٣٧٠/هيئة عامه أولى/٧٧الصادر بتاريخ ١٩٧٨/٣/٤(غير منشور)

[٦٨]) د. عثمان محمد عبد القادر، د. هبة بدر،. شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، منشأة المعارف ، الاسكندرية، دون سنة نشر ،ص٢٩٤

[٦٩]) قد نص القانون المحاماة العراقي المعدل رقم ٧٣ لسنة ١٩٦٥ على عدم جواز الحجز او بيع الكتب المحامي وموجودات المكتبة ،وهذا يأتي حماية لمصلحة المحامين في مزاولة مهنتهم.

[٧١]) يميل ادم وهيب الندواي الى تقليص النص والاكتفاء بايجاد معيار عام يحدد الاشياء غير القابلة للحجز في هذا الخصوص(د.ادم وهيب النداوي المرجع السابق ،ص١٥٢)ونحن نؤيد هذا الرأي بوصف المعيار العام كافي لتحديد تلك الأشياء ودون الأسترسال في سردها

[٧٢]) انظر ادم وهيب النداوي ،مرجع سابق ،ص١٥٣

[٧٣]) كان من الافضل على المشرع ان يجعل النص قبل ان تكون له قيمة ماليه بدلا من قيمة مادية وذلك لا المال هو كل شيء له قيمة مالية ،انظر د. عبود صالح مهدي ،شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة١٩٨٠،دار السنهوري ، بغداد ،الطبعة الاولى ،٢٠٠٠،ص١٤

[٧٤]) انظر في ذلك احمد هندي ،قانون المرافعات المدنية والتجارية ،دار النهضة العربية ، الإسكندرية ،٢٠٠٦،ص ٣٠٤

## قائمة المراجع:-

### أولا-الكتب القانونية


١. احمد أبو الوفا ،التعليق على النصوص الاجرائية في قانون ايجار الاماكن ،منشاة المعارف ، الأسكندرية
٢. احمد السعيد، لتأمينات الشخصية والعينية ،دار الفكر العربي ،القاهرة ،دون سنة نشر ،دون ذكر سنة الطبع .
٣. احمد سمير محمد ،الرقابة القضائية على إجراءات الحجز ،منشأة المعارف، الإسكندرية ٢٠٢٠ .
٤. احمد هندي ،قانون المرافعات المدنية والتجارية ،دار النهضة العربية ، الإسكندرية ،٢٠٠٦.
٥. ادريس الفاخوري ،الحقوق العينية التبعية ،دار النشر والمعرفة، الإسكندرية ،٢٠١٣مطبعه المعارف الجديدة.
٦. ادم وهيب النداوي ،احكام قانون التنفيذ ،كلية القانون ،دار السنهوري ، بغداد ،الطبعة الأولى ،١٩٨٢،ص١٥٣
٧. اسعد دياب ،أبحاث في التأمينات العينية ،منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، دون ذكر سنة النشر.
٨. انس محمد سلامة ،التنفيذ الجبري طبقا لأحكام قانون الإجراءات ،دار النهضة العربية،القاهرة٢٠١٧.
٩. بيان يوسف رجيب، حق الامتياز دارسة مقارنة ، منشورات زين الحقوقية ،دمشق ، دون ذكر سنة النشر .
١٠. توفيق حسن فرج ،التأمينات العينية والشخصية ،الكفالة ،الرهن ،دار المحمود للنشر والتوزيع ،الإسكندرية ،٢٠٠٥.
١١. جميل الشرقاوي ،دروس في التأمينات العينية والشخصية ،دار النهضة العربية ، القاهرة ،دون ذكر سنة النشر .
١٢. حسام كامل الدين الاهواني ، التأمينات العينية والشخصية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، دون ذكر سنة النشر .
١٣. حسن علي الذنون ،الحقوق العينية الاصلية، دار الجامعة،القاهرة،١٩٥٤
١٤. د. عبود صالح مهدي ،شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة١٩٨٠،دار السنهوري ، بغداد ،الطبعة الاولى ،٢٠٠٠،
١٥. د. عثمان محمد عبد القادر، د. هبة بدر،. شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، منشأة المعارف ، الاسكندرية، دون سنة نشر.

١٦. د.احمد ابو الوفا ،اجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ،منشأة المعارف ، الاسكندرية ،الطبعة الرابعة ،١٩٦٤،
١٧. د.سعيد مبارك ،احكام قانون التنفيذ رقم ٤٥،دار السنهوري ،بغداد ، لسنه ١٩٨٠
١٨. الدكتور اسماعيل غانم ،النظرية العامة للأتزام ،مطبعة المعارف الجديدة ،الإسكندرية،١٩٦٦،ص١٧١،د
١٩. رمضان جمال كامل ،الموسوعة الحديثة في قوانين الايجارات ،ط١ ،ج١،شرح عقد الايجار في القانون المدني ،المركز القومي للأصدارات القانونية ،بدون مكان طبع ،بدون سنة طبع .
٢٠. رمضان محمد أبو السعود ،شرح احكام القانون المدني ،العقود المسماة(البيع ،المقايضة ،الايجار) دار المهد للنشر والتوزيع ، دون ذكر سنة النشر .
٢١. سالم عبد المنعم ،النصوص الكاملة لقانون إيجار وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر دار النهضة العربية ،القاهرة ،١٩٨٢.
٢٢. سميرتناغو،التأمينات العينية والشخصية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٣.
٢٣. السنهوري ،التأمينات العينية ، الجزء العاشر ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، دون ذكر سنة النشر .
٢٤. شمس الدين الوكيل ،نظرية التأمينات في القانون المدني الجديد ،ج١،ط١،دار المعارف، الأسكندرية ١٩٥٦.
٢٥. صلاح الدين الناهي، الوجيز في التأمينات العينية والشخصية ، دار الجامعة الجديدة ،الاسكندرية،١٩٥٤.
٢٦. عباس العبودي ،شرح احكام قانون المرافعات المدنية ،دار الثقافة ،عمان ،الاردن ، دون ذكر سنة النشر .
٢٧. عبد الجليل برنو ،شرح قانون اصول المرافعات المدنية والتجارية ، الشركة الاسلامية للطباعة والنشر ،بغداد ،١٩٥٧ ،
٢٨. عبد العزيز عامر ،دروس في حق الملكية ،دار النهضة العربية ،مصر،١٩٦٧.
٢٩. عبد العزيز عامر، دروس في حق الملكية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٧٨.
٣٠. عبد المجيد الحكيم ،د.عبد الباقي البكري ،د. محمد طه البشير ،الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي ،الجزء الأول ، العاتك لصناعة الكتاب ،بغداد، دون سنه نشر .
٣١. عبد المنعم البدراوي ،التأمينات العينية والشخصية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، دون ذكر سنة النشر .
٣٢. عبد المنعم فرج الصدة ،الحقوق العينية الاصلية ،دار النهضة العربية ،القاهرة،١٩٨٢.
٣٣. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية، الجزء الثامن الطبعة الثالثة ،دار النهضة العربية ، القاهرة،٢٠٠٠ .
٣٤. عبدالفتاح عبد الباقي ، الحقوق العينية التبعية ،دار النهضة العربية ، القاهرة ، دون ذكر سنة النشر
٣٥. علي مظفر حافظ، شرح قانون التنفيذ ،ط٢ ،دار السنهوري، بغداد، ١٩٥٨.
٣٦. في ذلك عبد العزيز الخليل ،الوجيز في قواعد إجراءات التنفيذ الجبري ،موسوعة الفقه والقضاء، دون سنة نشر
٣٧. كمال قاسم ثروت ،شرح احكام عقد الايجار في القانون المدني العراقي، دار السنهوري ،بغداد
٣٨. لسيد عبد الوهاب عرفة ،التنفيذ الجبري ،الطبعة الأولى، دون ذكر مكان الطبع،٢٠٠٩.
٣٩. محمد رضوان حميدات ،الحجز التحفظي بين النظرية والتطبيق ،عمّان ،دار الحامد ،٢٠١٤.
٤٠. محمد سليمان الاحمد الفرق بين الحيازة والضمان في كسب الملكية ،الطبعة الأولى ،الدار العلمية والدولية ،دار الثقافة للنشر والتوزيع .
٤١. محمد شريف عبد الرحمن ،أسباب كسب الملكية الحيازة ،ط١،دار النهضة العربية ،القاهرة،١٩٧٧.
٤٢. محمد طه البشير ،الحقوق العينية الاصلية، منشأة المعارف ، الإسكندرية.
٤٣. محمد عبد الجوار محمد ،الحيازة والتقادم في الفقه الإسلامي ،مطبعة الاطلس ،القاهرة ،١٩٧٧،٥
٤٤. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني التأمينات العينية والشخصية ،منشأة المعارف ،الإسكندرية، دون ذكر سنة النشر.
٤٥. محمد محمود إبراهيم ،أصول التنفيذ الجبري ،دار الفكر العربي، القاهرة ،دون سنة نشر.
٤٦. محمود السيد عمر التحيوي ،إجراءات الحجز واثاره العامة ،دار النهضة العربية ، القاهرة،٢٠٠٠.

٤٧. محمود جمال الدين الزكي ، التأمينات العينية والشخصية ، دار الجامعة الجديدة ، القاهرة ، دون ذكر سنة النشر .
٤٨. المستشار فهمي الدوري ،عقد الايجار في القانون المدني ،دون ذكر سنة النشر، دون ذكر مكان الطبع .
٤٩. نبيل إسماعيل ،إجراءات التنفيذ ،مؤسسة الثقافة الجامعية ،دون سنة نشر ،دون ذكر مكان الطبع .

**ثانيا: الرسائل والاطاريح:-**

١- الرحيم بسمة ،حماية الحيازة في القانون الجزائري ،رسالة ماجستير مقدمة الى مجلس كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر ٢٠١٧ .
٢- عبد الرحمن القادري ،التنفيذ الجبري على المنقول ،رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الحقوق ،جامعة الجزائر ،٢٠١٨.
٣- فرج ابراهيم عبد الله ،الحيازة في المنقول كسبب من اسباب كسب الملكية ،رساله ماجستير ،كليه الحقوق ،جامعة الازهر ،٢٠١١.
٤- محمد مقبل سيف ، الحجز الاحتياطي ، أطروحة دكتوراه مقدمة الى مجلس كلية القانون جامعة بابل ،١٩٩٧.
٥- يمينة شودار ،احكام الامتياز في الفقه الإسلامي والقانون المدني ،اطروحة دكتوراه مقدمة الى مجلس كلية العلوم الإسلامية ،جامعة الجزائر،٢٠١١.

**ثالثا: البحوث والمقالات :-**

١- ميثاق طالب غركان ،بحث بعنوان امتياز مؤجر العقار ،مجلة جامعة كربلاء، العدد الثالث،٢٠١٦،المجلد الرابع عشر.
**٢-** مقال منشور بعنوان امتياز المؤجر حسب القانون المدني والحقوق العينية ،منشور على الموقع https://elawpedia.com/view/211/0 تاريخ الزيارة ٢٠٢١/٣/٢٣

**رابعا: المصادر الأجنبية.**

1- Bidan, assurance en nature et personnelle, C1,
2- Comm. Verviers, 11 juin 1981, J.L., 1982, p. 298 ; Bruxelles, 26 novembre 2001, DAOR, 2001,.
3- La saisie conservatoire de biens meubles corporels ،Aurélien Bamdé،https://aurelienbamde.com/2019/01/19/la-saisie-conservatoire-

Abstract

The privilege of the lessor of the property is an important topic because it is related to the human need and the extent of scientific progress and that is due to the distinct nature of the leased creditor's right due to his generation of supplying a basic need for the debtor, whether it is to provide him with shelter or provide him with a source of livelihood, on one side and on the other side. It works to provide credit to the debtor by facilitating his obtaining a residence and the privilege right in its inception is due to the Roman law. The Iraqi legislator defined the right of concession in the first paragraph of Article 1361 civil. Which is tracking and priority. All franchising rights give priority and the principle is that they grant the right of tracking as well, but the law denies some privileges from the right of tracking, such as public privileges. During this period, he should use this right to obtain the price and its attachments that the tenant is responsible for in the event that the latter does not pay his wages. Yeh, which is embodied in the fact that it is movable and that this movable property is owned by the lessee, as well as in terms of its nature, which is that it is located within the leased property and is subject to seiz.

# The Scope of the Property Lessor Franchise

P.D. Wasan Qasim Alkhfajyi

College of Law – Babylon university

Hajar Abdul Azim Anbar

College of Law – Babylon university