



جمهورية العراق

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

معهد العلمين للدراسات العليا

قسم القانون الخاص

النظام القانوني للإمّيازات الخاصة العقارية

(دراسة مقارنة)

رسالة قدمتها الطالبة

أنوار جبار بوهان

إلى مجلس معهد العلمين للدراسات العليا وهي جزء من متطلبات نيل

درجة الماجستير في القانون/ قسم القانون الخاص

بإشراف

الدكتور منصور حاتم محسن

استاذ القانون المدني

2020م

1441هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ
فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ
وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ
وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

سورة البقرة

الآية 283

الأهداء

إلى من هو أعز عليّ من نفسي وطني الحبيب

إلى من سهرت لأنام أمي أطال الله عمرها

إلى من أفنى عمره شامخاً أبي أطال الله عمره

إلى أساتذتي الأعزاء على قلبي وفقهم الله

إلى عيون الساهرين بين ضفتي كتاب بحثاً عن تحقيق العدالة

إلى كل من ساندني وشدّ على يدي

أهدي جهدي المتواضع

شكر وامتنان

أول ما أبدأ به الحمد والشكر لله عز وجل، الذي أنار دربي، ويسر لي السبيل لإنجاز هذا العمل، ومنحني الإرادة والعزيمة والصبر، لإتمام مشواري الدراسي بخير وعلى خير.

فأشكرك يا ربنا بما مننت علينا بفضلك، واسبغت علينا من نعمك الظاهرة والباطنة، وخلقنا في أحسن تقويم وكرمتنا احسن تكريم ورضيت لنا الاسلام دينا وهديتنا بأفضل الخلق سيدنا محمد فبعثته لنا نبيا ورسولا وجعلت لنا القرآن الكريم شريعة ومنهاجا حيث هديتنا للعلم وبلغتنا مناهله.

ثم أتوجه بالشكر والتقدير والإجلال عرفاناً بالجميل وإقراراً بالمنة والفضل إلى استاذي ومشرفي الدكتور منصور حاتم محسن، الذي أرشدني إلى البحث في موضوع الرسالة، وأخذ بيدي في طريق إعداد هذا البحث واتممه، وعلى المجهودات التي بذلها من أجلي والنصائح والتوجيهات العظيمة التي كان يضعها نصب أعيني، وهو يتتبع هذا البحث بكل اهتمام، وعلى ما قدّمه لي من وقت وجهد، فأسأل الله تعالى أن يجزيه به عني خير الجزاء، وأن يجعله في ميزان حسناته يوم الدين.

ويسعدني أن أتقدم بعظيم الشكر ووافر الامتنان إلى عمادة معهد العلمين ورئاسة قسم القانون وإلى اساتذتي الاعزاء في المرحلة التحضيرية، وأتقدم بالشكر والعرفان إلى السادة رئيس وأعضاء لجنة المناقشة المحترمون، واتقدم بالشكر إلى الموظفين في مكتبة كلية القانون جامعة بغداد وكلية القانون الجامعة المستنصرية وكلية القانون الجامعة العراقية، وكلية القانون جامعة كربلاء والمعهد القضائي والمحكمة الاتحادية العليا، لما أبدوه من تعاون وتسهيل الحصول على المصادر، وأتقدم بالشكر الجزيل إلى أفراد عائلتي لما قدموه لي من عون وإيثار ومحبة، ولا يفوتني أن اقدر كل مجهول بذل، وكل يد ساعدت وكل كلمة طيبة قيلت في سبيل إنجاز هذا العمل فجزاهم الله عني خير الجزاء .

الباحثة



المستخلص

إنَّ حقوق الامتياز الخاصة العقارية تُعد ضماناً خاصاً يرد على عقار معين من عقارات المدين، وتهدف إلى الحفاظ على حقوق الدائن من مخاطر الضمان العام، التي تتمثل بعدم كفاية هذا الضمان للوفاء بحق الدائن واحتمالية مزاحمة بقية الدائنين له، فضلاً عن إمكانية تصرف المدين المنطوي على الغش والأضرار بالدائنين ، ويجعل للدائن حقوقاً ومميزات يتقدم بها على سائر الدائنين العاديين أو التالين له في المرتبة عند تزامهم في التنفيذ على العقار المثقل بالدين، فيكون له تتبعه في أي يد يكون .

وبعبارة أدق أنَّ حقوق الامتياز الخاصة العقارية تعني إعطاء أولوية معينة لدائن معين في إستيفاء حقه، فهو يفيد بالضرورة عدم خضوع هذا الشخص لقسمة الغرماء، فالامتياز في جوهره ليس إلا تفضيلاً على سائر الدائنين ، وهذا الأمر يثير التساؤل عن المقصود بهذه الحقوق، وهل إنَّ المشرع عرف حقوق الامتياز الخاصة العقارية، وما هي الخصائص التي تتمتع بها، وكذلك يُثار تساؤل عن أنواع حقوق الامتياز الخاصة العقارية وأحكامها .

لذا استخدمنا في دراستنا المنهج التحليلي ، والمقارن بين القوانين المدنية العراقية، والمصرية، والفرنسية مستشهدة بالقرارات القضائية في هذه الدول.

أخيراً قسمنا دراستنا على فصلين، تناولنا في الفصل الاول ماهية حقوق الامتياز الخاصة العقارية وقسمناه بدوره إلى مبحثين تناول المبحث الأول بيان المقصود بهذه الحقوق عبر تعريفها، وبيان خصائصها وتمييزها عما يشتهر بها ، أمَّا المبحث الثاني فقد تطرق إلى تطبيقات هذه الحقوق .

أما الفصل الثاني فقد خُصص لأحكام حقوق الامتياز الخاصة العقارية وذلك ببيان نفاذها عن طريق تسجيلها في السجل العقاري في المبحث الاول ، بينما خصص المبحث الثاني لانقضاء هذه الحقوق .

وفي النهاية توصلنا إلى استنتاجات عدّة تتمثل بكون حقوق الامتياز الخاصة العقارية هي حقوق عينية تبعية غير قابلة للتجزئة نصّ عليها القانون على سبيل الحصر، وتتمثل بحق إمتياز بائع العقار ، وإمتياز المتقاسم في العقار، وإمتياز المقاول والمهندس المعماري ، فضلا عن أنها لا ترد إلا على العقار ، ويشترط فيها التسجيل في السجل العقاري ، كي تكون نافذة بحق الأطراف والغير، وتحتسب مرتبتها من تاريخ التسجيل ، وتخضع لأحكام الرهن التأميني بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعتها ، فضلا عن أنها تنقضي طرق انقضاء الرهن التأميني والحيازي نفسها ، أما بصفة تبعية أو أصلية .

المحتويات

الموضوع	الصفحة
المقدمة	أ - د
الفصل الأول	1 - 73
ماهية حقوق الإمتياز الخاصة العقارية	
المبحث الأول : مفهوم حقوق الإمتياز الخاصة العقارية	2 - 38
المطلب الأول : التعريف بحقوق الإمتياز الخاصة العقارية	3 - 10
الفرع الأول : تعريف حقوق الإمتياز	3 - 7
الفرع الثاني : طبيعة حقوق الإمتياز الخاصة العقارية	8 - 10
المطلب الثاني : خصائص حقوق الإمتياز الخاصة العقارية	11 - 24
الفرع الأول : الخصائص العامة لحقوق الإمتياز الخاصة العقارية	11 - 19
الفرع الثاني : الخصائص الخاصة لحقوق الإمتياز الخاصة العقارية	19 - 24

38 - 24	المطلب الثالث : محل حقوق الإمتياز الخاصة العقارية وتمييزها عما يشته به
31 - 24	الفرع الأول : محل حقوق الإمتياز الخاصة العقارية
29 - 25	أولا : عقارات بطبيعتها
31 - 29	ثانيا : الحقوق العينية العقارية
38 - 31	الفرع الثاني :- تمييز حقوق الإمتياز عما يشته به
35 - 32	أولا :- تمييزها عن حقوق الإمتياز العامة
38 - 35	ثانيا : تمييزها عن الحقوق العينية التبعية
73 - 38	المبحث الثاني : تطبيقات حقوق الإمتياز الخاصة العقارية
56 – 39	المطلب الأول : إمتياز بائع العقار
52 - 41	الفرع الأول : شروط ثبوت حق الإمتياز
56 - 52	الفرع الثاني : المبالغ المضمونة بحق الإمتياز
64 - 56	المطلب الثاني : إمتياز المتقاسم في العقار
59 – 58	الفرع الأول : محل حق الإمتياز

64 - 59	الفرع الثاني : المبالغ المضمونة بحق الإمتياز
73 - 64	المطلب الثالث : إمتياز المقاول والمهندس المعماري
71 - 67	الفرع الأول : شروط ثبوت حق الإمتياز
73 – 72	الفرع الثاني : المبالغ المضمونة بحق الإمتياز
165 - 74	الفصل الثاني أحكام حقوق الإمتياز العقارية
120 - 75	المبحث الأول : نفاذ حقوق الإمتياز العقارية
90 - 76	المطلب الأول : تسجيل حقوق الإمتياز العقارية
81 - 76	الفرع الأول : مدلول التسجيل
90 - 82	الفرع الثاني : إجراءات التسجيل
108 – 90	المطلب الثاني : آثار حقوق الإمتياز الخاصة العقارية
99 - 91	الفرع الأول : حق التقدم
97 - 95	أولاً:- التزاحم بين حقوق الإمتياز الخاصة والعامة
99 - 97	ثانياً :- التزاحم بين حقوق الإمتياز الخاصة العقارية والرهن

	التأميني والحيازي
108 - 99	الفرع الثاني : حق التتبع
105 - 101	أولا: شروط مباشرة حق التتبع
108 - 106	ثانيا : خيارات الحائز للعقار المثلل بحق الإمتياز
120 - 109	المطلب الثالث : الحلول العيني
112 - 109	الفرع الأول : أساس نظرية الحلول العيني
120 - 113	الفرع الثاني : تطبيقات نظرية الحلول العيني
165 - 120	المبحث الثاني : إنقضاء حقوق الإمتياز الخاصة العقارية
140 - 122	المطلب الأول : الإنقضاء بصفة تبعية
131 - 122	الفرع الأول : الوفاء والوفاء بمقابل والتجديد والمقاصة
140 - 131	الفرع الثاني : الإبراء وإستحالة الوفاء والتقادم
153 - 141	المطلب الثاني : الإنقضاء بصفة أصلية
147 - 141	الفرع الأول : التنازل والتطهير
153 - 148	الفرع الثاني : هلاك العقار وإتحاد الذمة

165 - 153	المطلب الثالث : البيع الجبري
161 - 154	الفرع الأول : الإجراءات التي تسبق البيع والمزايدة
165 - 161	الفرع الثاني : الإجراءات المتعلقة بالمزايدة والاحالة
170 – 166	الخاتمة
187 -171	المصادر
A - B	ملخص الرسالة باللغة الإنكليزية