المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية

اسم المقال: حق الاختصاص في القانون المدني القطري دراسة مقارنة
اسم الكاتب: د. عبد الرحمن جمعة الحلالشة
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/8024
تاريخ الاسترداد: 2026/11/02 10:21 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية جامعة مؤتة ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

حق الاختصاص في القانون المدني القطري دراسة مقارنة

د. عبد الرحمن جمعة الحلالشة *

تاريخ تقديم البحث: ٦/٢/ ٢٠١٧م. تاريخ القبول:٢٤/٩/ ٢٠١٧م.

ملخص

الحقوق العينية التبعية "التأمينات العينية"، هي الحقوق التي لا تقوم بذاتها وإنما تعتمد في وجودها على غيرها وجوداً وانقضاء، أو هي الحقوق التي ترد على مال معين مملوك للمدين أو للغير، والتي تقررت لمصلحة لدائن، وبموجبها يمنح المرتهن تتبع المرهون في أي يد يكون لينفذ عليه بيعا، بقصد استيفاء حقه من ثمنه مفضلاً على غيره من الدائنين.

حصر القانون المدني القطري هذه الحقوق في الرهن الرسمي " المواد ١٠٥٨ – ١١١٥"، وحق الاختصاص "المواد " ١١١٦ – ١١٢٧"، والرهن الحيازي "المواد ١١٢٨ – ١١٦٤"، وحقوق الامتياز " المواد " ١١٦٥ – ١١٨٦".

ويمتاز حق الاختصاص، بأنه يحقق الفائدة للمدين والدائن: فأما المدين فيستفيد منه، بأن الدائن قد يقتنع بإرجاء التنفيذ من دام أنه حصل على ضمان يضمن حقه في مواجهة مدينه. وأما الدائن فانه يؤمنه من خطر تصرفات

المدين بعد الحصول على الحكم بالوفاء، أي أن الدائن لن يتعجل في تنفيذ الوفاء ما دام إنه ضمن حقه من تصرفات مدينة الضارة في أمواله. ويؤخذ عليه عدة مآخذ، أهمها أن هذا الحق بأنه يؤدي إلى تفضيل دائن

على غيره من الدائنين، وهذه الأفضلية ليس لها أساس عادل، لأنها لا تترتب على إرادة المتعاقدين كما هو الحال في الرهن الاتفاقي، ولا على صفة الدين كما هو الحال في حق الامتياز، وإنما على سرعة الحصول على

حكم، وهو ما دفع بمشرع بعض الدول إلى استبعاده من نصوصه القانونية على خلاف القانون المدني القطري الذي أخذ بهذا الحق كأحد أنواع الحقوق العينية التبعية.

ويأخذ الباحث على المشرع القطري عند تنظيمه لهذا الحق العديد من الملاحظات، وأهمها الاتي:

منح الدائن هذا الحق على أن يكون بيد الدائن حكما واجب النفاذ في موضوع الدعوى يلزم المدين بشيء معين، على أن يكون حسن النية، الا أن المشرع لم يحددالحكم الذي يقرر هذا الحق، هل ينحصر بالمدني؟؟ ومتى يكون الدائن حسن النية ليمنح هذا الحق على عقارات مدينه؟

يتضح مما تقدم أن الانتقادات التي وجهت لهذ الحق، علاوة على الملاحظات التي أبدينها على الصياغة الفنية لإحكام هذا الحق في نطاق القانون المدني القطري هي التي دفعتنا الى تسليط الأضواء على هذا الحق من خلال هذا البحث.

* كلية الحقوق، الجامعة الأردنية.

حقوق النشر محفوظة لجامعة مؤتة، الكرك، الأردن.

Jurisdiction in Qatari Civil Law: A Comparative Study

Dr. Abd Elrahmaan Jumaa Al-Halalsheh

Abstract

In-kind rights: "In-kind insurance" means the rights that are not self-sustaining but depend on the existence and expiry of their existence, or are the rights that are given to a particular property owned by the debtor or others and which have been determined in favor of a creditor. For the purpose of fulfilling its right of its price, preferring to other creditors.

The Qatari Civil Code enumerates these rights in the official foreclosure "Articles 1058 - 1115", the right of jurisdiction "Articles 1116-1127", the "possessory pledge" Articles 1128 - 1164 ", the" Articles 1165 - 1186The right of jurisdiction has the benefit of the debtor and the creditor: either the debtor benefits from it, the creditor may be persuaded to defer execution since it has secured a right to a debtor. As for the creditor, he believes in the risk of actions. The debtor shall not be in a hurry to carry out the performance as long as he is entitled to the detrimental actions of the debtor in his property and is taken by several sockets, the most important of which is that this right leads to a creditor preference

On the other creditors, this preference has no fair basis, because it does not entail the will of the contractors as in the case of the contractual pledge, nor on the status of religion as in the case of concession, but on the speed of access to ruling, which prompted the legislator of some countries to exclude from the legal texts contrary to the Qatari civil law, which took this right as one of the types of rights in-kind dependency. The researcher takes the Qatari legislator when organizing this right many observations, the most important of which are: The creditor has granted this right, provided that the creditor has an enforceable judgment on the subject of the case, which obliges the debtor to do something, provided that the intention is good, but the legislator did not specify the ruling that determines this right. When does a creditor have good faith to grant this right to the property of a city?

It is clear from the foregoing that the criticisms of this right, as well as the observations that I made on the technical wording of this right under the Qatari Civil Code, led us to shed light on this right through this research.

المقدمة:

أهمية البحث وأسباب اختياره:

الحقوق العينية التبعية "التأمينات العينية"، هي الحقوق التي لا تقوم بذاتها وإنما تعتمد في وجودها على غيرها وجوداً وانقضاء، وتردعلى مال معين مملوك للمدين أو للغير، ويخصص لضمان تنفيذ التزام أصلي، يكون للدائن الافضلية في استيفاء دينه من ثمن هذا العين.

يتضح ممـــا تقدم أن للدائـــن على أمـــوال مدينه ضمان عام وخاص، فأمـــا الضمان العام فيتحقق من مال المدين الذي يضمن وفاء جميع ديونه، باعتبار أن جميع الدائنين متساوون في هذا الضمان، وأما الضمان الخاص فيتحقق عندما يرد على مال معين مملوك للمدين أو للغير، والذي خصص لضمان تنفيذ التزام أصلي، بحيث يكون للدائـــن حق تتبعه في يـــد أي شخص كان، لينفذ عليه بيعاً. ويكون لـــه الأفضلية على غيره من الدائنين في استيفاء حقه من ثمن هذا العـــين. ويلاحظ أن القانون المدني القطري قد حصر هذه الحقوق في الرهـــن الرســـمي "المواد ١٠٥٨–١١١٥"، وحق الاختصاص "المـــواد ١١١٦–١١٢٧"، والرهـــن الحيازي "المواد ١١٢٨ – ١١٦٤"، وحقوق الامتياز "المـــواد ١١٦٥ – ١١٨٦".

يتضح مدى تأثـــر القانـــون المدنـــي القطري في تحديده للحقوق العينية بالقانون المدني المصـــري الذي خصـص القســـم الثانـــي للحقوق العينـــية، فأفـــرد الكتاب الثالث للحقوق العينية الأصلـــية "المـــواد ٨٠٢ – ١٠٢٩ "، وأمـــا الحقوق العينية التبعية، فحصرها في الرهن الرســـمي "المواد ١٠٣٠ – ١٠٨٤"، وحق الاختصاص " المواد ١٠٨٥ – ١٠٩٥ "، والرهن الحيازي " المواد ١٠٩٦ – ١١٢٩"، وحقوق الامتياز" المواد"١١٣٠ – ١١٤٩".

والجدير بالذكر أن المشرع للقانون المدني الأردني والكويتي والعراقي وقانون المعاملات لدولة الامارات العربية المتحدة وقانون المعاملات العماني والقانون المدني البحريني وقانون الالتزامات والعقود المغربي لم يتعرض لهذا الحق.

نظم القانون المدنـــي القطري حـــق الاختصاص كأحـــد الحقوق العينية التبعية في المـــواد ١١١٦–١١٢٧. ويسري على هذا الحق ما يسري على الرهن الرسمي من أحكام. وسندنا في هذا القول ما تضمنته المادة ١١٢٧ من القانون المدني القطري.

سمحت المادة ١١١٦ من القانون المدني القطري لأي دائن أن يستصدر حق اختصاص على عقارات مدينه أيا كان مصدر الدين، فقد ينشأ عن تصرف قانوني أو لفعل غير مشروع أو لإثراء بدون سبب أو لنص في القانون، وأيا كان محله عملاً، أو امتناع عن عمل، أو تأدية مبلغ من النقود، على ان

منح الدائن هذا الحق معلق على أن يكون قد حصل على حكم واجب النفاذ في موضوع الدعوى يلزم المدين بموجبه بموضوع الدعوى.

إشكاليات البحث:

يثير البحث الذي نحن بصدده إشكاليات عديدة، وأهمها الآتي:

١ –علق القانون المدني القطري منح الدائن هذا الحق على شرط أن يكون حسن النية، إلا أنه لم يحدد المقصود بحسن النية، ومتى يتم تقدير حسن النية من عدمها وفقاً للمادة ١١١٦ من القانون المدني القطري.

٢ – وسمح المشرع لكل ذي مصلحة ان يطلب إنقاص الاختصاص إلى الحد المناسب، إذا كانت العقارات التي رتب عليها هذا الحق تزيد قيمتها على ما يكفي لضمان الدين، إلا إنه لم يحدد الطرف الذي يتحمل مصروفات إنقاص حق الاختصاص.

٣ – وسمح المشرع للدائن أن يتظلم متى رفض رئيس المحكمة إجابة طلبه بمنحه حق الاختصاص على عقار أو أكثر من عقارات مدينه، أو بعد تظلم المدين، الا أن المشرع لم يحدد مدة تقديم التظلم وللمدين.

٤ – وسمح المشرع للمدين أن يتظلم من الأمر الصادر بالاختصاص أمام القاضي الآمر أو أمام المحكمة الابتدائية، الا أن المشرع لم يحدد مدة تقديم التظلم.

أمام هذه الإشكالات القانونية التي فرضت نفسها في هذا البحث، وجب البحث عن الحلول القانونية لها سواء من خلال نصوص القانون المدني أو غيره من القوانين. علاوة على اتفاقنا في الرأي الفقهي العربي الذي نادى بعدم الاخذ بهذا الحق العيني، والتي كان لها الأثر بعدم تنظيمه لدى بعض القوانين المدنية العربية، علاوة على انعدام أي مؤلف فقهي قطري تناول الحقوق العينية التبعية عامة والموضوع الذي نحن بصدده خاصة، بالرغم من أهميتهما من الناحية العلمية والعملية.

منهجية البحث:

سنعمد عند دراسة هذا البحث على تناوله من خلال منهج تحليلي مقارن: فأما أنه تحليلي، فهذا يعود إلى محاولتنا الشخصية في تحليل مقتضيات القانون المدني القطري الذي نظم هذا الحق، مستعينين بالفقه المصري الذي تناول تحليل أحكام هذا الحق، وأما أنه مقارنا فيعود الى أن بعض القوانين المدنية العربية عرضت عن التعرض لهذا الحق.

خطة البحث: تتوزع أبحاثنا في هذا البحث على أربعة مباحث وخاتمة:

المبحث الأول: ماهية حق الاختصاص ومزاياه وعيوبه.

المبحث الثاني: إنشاء حق الاختصاص.

المبحث الثالث: آثار وإنقاص حق الاختصاص.

المبحث الرابع: انقضاء حق الاختصاص.

الخاتمة: ونبرز من خلالها ما أفرزه هذا البحث من نتائج وتوصيات.

المبحث الأول: ماهية حق الاختصاص ومزاياه وعيوبه

يقتضي بحث هذا الحق، تسليط الأضواء على تحديد المقصود بهذا الحق وخصائصه وبيان مزاياه وعيوبه:

أولا تعريف حق الاختصاص وخصائصه:

سكت القانون المدني القطري والقانون المدني المصري عن تعريف هذا الحق، وهذا لا يشكل في نظرنا نقصاً تشريعياً وانما ميزة للمشرع يجدر الاشارة له فيها، ذلك أن التعريف يدخل في مهمة الفقه والقضاء، ويجب ان يبتعد المشرع عنها، حتى يتلافى سهام النقد الذي يوجه له بسبب قصور أو عدم وضوح التعريف.

حق الاختصاص في نظر اتجاه فقهي هو"حق عيني تبعي يتقرر للدائن على عقار أو أكثر من عقارات مدينه، بمقتضى حكم واجب التنفيذ صادر بإلزام المدين بالدين، ويخول الدائن التقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من المقابل النقدي لذلك العقار في اي يد يكون[١]، وعرفه اتجاه آخر بأنه " حق عيني يتقرر بأمر على عريضة من رئيس المحكمة الابتدائية لصالح الدائن الذي بيده حكم واجب التنفيذ بحقه، على عقار أو أكثر من عقارات مدينه. ويخوله ميزتي التقدم والتتبع ضماناً لاستيفاء حقه"[٢]، أو حق عيني تبعي على عقار أو أكثر من عقارات المدين، يأمر به رئيس المحكمة المختصة بناء على طلب دائن محكوم له بدينه[٣]، أو "حق عيني تبعي يمنحه رئيس

(١) راجع نبيل إبراهيم سعيد، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، مصر، ط ٢٠٠٧ م، فقرة ١٢٧ ص١٨١.

(٢) راجع همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، دار المطبوعات الجامعية، ط١٩٩٧ م،ص ٣١٩.

(٣) راجع عبد الناصر توفيق العطار،التأمينات العينية، فقرة ٨٢ ص١٦٤، حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، دراسة تحليلية مقارنة، الدار الجامعية، بيروت، ط١٩٨٠م. فقرة ٣١٢، ص٤٦٠.د. عبد السلام دهني بك، في التأمينات، مطبعة الاعتماد، ١٣٤٤هـ-١٩٢٦م، فقرة ١٩٥، ص ٢٢١-٢٢٢.

المحكمة للدائن بناء على حكم واجب التنفيذ بإلزام المدين بالدين، على عقار أو أكثر من عقارات المدين. ويستطيع الدائن بموجب هذا الحق أن يستوفي حقه في الدين، متقدما على الدائنين العاديين والدائنين التالين له في المرتبة، من هذا العقار أو العقارات في أي يد تكون" [١].

ويتضح من تعريفات حق الاختصاص المشار لها سابقا أنها جمعت أهم ما يمتاز به هذا الحق، فهو حق عيني تبعي يتقرر على عقار أو أكثر من عقارات مدين تنفيذا لحكم صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية الذي يملك سلطة تقريره، وذلك بناء على طلب الدائن الذي له أن يستوفي حقه من ثمن العقار متقدما على غيره من الدائنين المقيدين التالين له في المرتبة وعلى الدائنين العاديين للمدين.

ويتفق هذا الحق مع الرهن الرسمي في العديد من الأحكام وسندنا في هذا القول ما تضمنته المادة ١١٢٧ من القانون المدني القطري التي نصت على أنه " يكون للدائن الذي حصل على حق الاختصاص نفس الحقوق التي للدائن الذي حصل على رهن رسمي، ويسري على الاختصاص ما يسري على الرهن الرسمي من أحكام، وبخاصة ما يتصل بالقيد وتجديده ومحوه وعدم تجزئة الحق وأثره وانقضائه وذلك كله مع عدم الاخلال بما ورد من أحكام خاصة[٢]. مع مراعاة أن مصدر الرهن الرسمي هو العقد على خلاف هذا الحق فمصدره أمر رئيس المحكمة الابتدائية.

ثانيا: مزايا حق الاختصاص:

يمتاز حق الاختصاص، بأنه يحقق الفائدة للمدين والدائن: فأما المدين فيستفيد منه، بأن الدائن قد يقتنع بإرجاءالتنفيذ من دام أنه حصل على ضمان يضمن حقه في مواجهة مدينه. وأما الدائن فإنه يؤمنه من خطر تصرفات المدين بعد الحصول على الحكم بالوفاء، أي أن الدائن لن يتعجل في تنفيذ الوفاء ما دام أنه ضمن حقه من تصرفات مدينة الضارة في أمواله، وهو يجنب الدائن اقامة الدعاوي والطعن في الأحكام القضائية في الدعوى المتكونة بينه وبين مدينه، ومن ثم يتجنب المصاريف واتعاب المحاماة التي قد تشغل جانبه.[٣]

(١) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد في التأمينات الشخصية والعينية، المجلد العاشر، دار النهضة العربية، القاهرة، فقرة ٣٩٩، ص٦٦٠، أو هو "حق يتقرر بإذن من رئيس المحكمة للدائن، على عقار أو أكثر من عقارات مدينة، بناء على حكم صادر بإلزام المدين بالدين، ويكون للدائن بموجب هذا الحق ان يستوفي دينه من ثمن العقار بالأولوية على عداه من الدائنين "محمد مرسي، التأمينات الشخصية والعينية، فقرة ٤٢٧ص٤١٨.

(٢) وهذا ما نصت عليه المادة ١٠٩٥ من القانون المدني المصري المطابقة في صياغتها للقانون المدني القطري.

(٣) راجع مرسي، مرجع سابق، فقرة ٤٢٩ص٤٢٠، نبيل سعد، مرجع سابق، فقرة ١٢٨ ص١٨١، همام زهران، مرجع سابق، ص٣١٩، عبدالناصر العطار، مرجع سابق، فقرة ٨٢ ص ١٦٤، السنهوري، ج١٠، فقرة ٤٠٣، ص٦٦٢، تناغو، ص٢١٣.

ثالثا: عيوب حق الاختصاص:

يؤخذ على هذا الحق في نظرنا أنه يفضل دائن على غيره من الدائنين في الحصول على حكم أسرع من الدائنين الآخرين بالرغم أن الدين قد يكون وهميا أو نتيجة تواطأ تم بين المدين مع الدائن الذي تقرر له هذا الحق، أو أن المدين أراد أن يفضل دائن على آخر في سرعة الحصول على حكم، كأن ينكل عن اليمين التي وجهت له من الدائن، أو أن يحصر بينته باليمين الحاسمة التي وجهها لمن تقرر له هذا الحق، فيحلفها، وقد يكتفي في الحكم الصادر عن محكمة الدرجة الأولى، مفوتا عن نفسه الطعن في القرار الابتدائي أمام محكمة الاستئناف والتمييز وطرق الطعن الأخرى الي رسمها القانون تحقيقا لمصلحة الخصوم، كطلب إعادة المحاكمة، في حين نجد أن هذا المدين يسلك مع غيره من الدائنين طرقا أخرى تختلف كليا عن طرق تعامله مع من تقرر له هذا الحق، علاوة أن هذا ثبوت هذا الحق لأحد الدائنين يؤدي الى زيادة وتراكم القضايا أمام المحاكم. ويؤخذ على هذ الحق في نظر الفقه – وبحق – انهيؤدي الى تفضيل دائن على غيره من الدائنين، وهذا التفضيل يعود أن أحد الدائنين سبق الباقين في الحصول على حكم، على خلاف الباقين الذين تأخروا في الحصول على حكم لسبب لم تتدخل إرادتهم فيه وهذه الأفضلية ليس لها أساس عادل، باعتبار أنها لم تنشأ عن إرادة المتعاقدين كما يحصل في الرهن الاتفاقي، ولا على صفة الدين الذي تقرر في حق الامتياز، وإنما على سرعة الحصول على حكم، علاوة على أن الحصول على حق الاختصاص يجعل الدائنين يتسابقون في رفع الدعاوى على المدين مما يؤدي إلى تراكم القضايا في المحاكم لسبب ليس له مبرر، مما يؤدي إلى إرهاق القضاء وزيادة المصروفات[١]، وهو مجحف بالمدين لأنه يصدر بغيبته، وقد تقرر على عقار تزيد قيمته على الدين دون موافقته، ومن ثم سيشغل المدين بمصروفات لا علاقة له بها. [٢]

المبحث الثاني: انشاء حق الاختصاص

بينا أن حق الاختصاص ينشأ عن حكم قضائي صادراً لصالح الدائن، ويرد على عقار أو أكثر مملوك للمدين، على ان يتقيد الدائن بإجراءات حتى يتقرر له هذا الحق، وعليه يتوزع بحثنا في هذا المبحث على مطلبين اثنين:

(١) راجع نبيل سعد، فقرة ١٢٨ ص١٨١-١٨٢، مرسي، مرجع سابق، فقرة ٤٣٠ ص٤٢١، العطار، مرجع سابق، فقرة ٨٢ص١٦٤، السنهوري، ج١٠، ص٦٦٢، زهران، مرجع سابق ص٣١٩، حمدان، مرجع سابق، فقرة ٣١٤، ص٤٦٢-٤٦٤

(٢) راجع العطار، مرجع سابق، فقرة ٨٢ص١٦٤، مرسي، مرجع سابق، فقرة ٤٣٠ص٤٢١، نبيل سعد، مرجع سابق، فقرة ١٢٨، ص١٨٢. سمير تناغو، التأمينات العينية والشخصية، ط ٢٠٠٨، توزيع منشأة المعارف، فقرة ٧٠، ص٢١٢-٢١٥. ذهني، مرجع سابق، فقرة ١٩٥، ص٢٢٣.

المطلب الأول: الشروط الموضوعية للحصول على حق الاختصاص.

المطلب الثاني: إجراءات تقرير حق الاختصاص.

المطلب الأول: الشروط الموضوعية للحصول على حق الاختصاص

حدد القانون المدني القطري في المواد ١١١٦-١١١٩ الشروط الواجب توافرها للحصول على حق الاختصاص، فهذه الشروط يرجع بعضها للدائن، وأخرى تتعلق بالحكم الذي يؤخذ الاختصاص بمقتضاه، وبعضها يتعلق بالأموال التي يتقرر عليها الاختصاص، وبعضها يتعلق بوقت صدور الاختصاص، وهو ما سنتولى بحثه تباعاً من خلال تخصيص فرع لكل واحد من هذه المواضيع.

الفرع الأول: شروط طالب الاختصاص

نصت المادة ١/١١١٦ من القانون المدني القطري" يجوز لكل دائن بيده حكم واجب النفاذ صادر في موضوع الدعوى يلزم المدين بشيء معين ان يحصل، متى كان حسن النية، على حق اختصاص بعقارات مدينه، ضماناًلأصل الدين والمصروفات"(١).

اجازت هذه المادة لأيدائن أن يستصدر حق اختصاص على عقارات مدينه أيا كان مصدر الدين، فقد ينشأ عن تصرف قانوني أو لفعل غير مشروع أو لإثراء بدون سبب أو لنص في القانون، وأيا كان محله عملاً، أو امتناع عن عمل، أو تأدية مبلغ من النقود، على أن منح الدائن هذا الحق معلق على أن يكون قد حصل على حكم واجب النفاذ في موضوع الدعوى يلزم المدين بموجبه بموضوع الدعوى.

ويعلق القانون المدني القطري منح الدائن هذا الحق على شرط أن يكون حسن النية، ومن ثم نسأل متى يكون الدائن حسن النية حتى يمنح حق الاختصاص على عقارات مدينة؟

ذهب اتجاه فقهي أن المقصود بحسن النية، أن يكون الدائن جاهلاً تعلق حق الغير بعقارات المدين التي يريد أن يأخذ عليها اختصاصاً حتى لو كان حق الغير لم يصبح نافذا في مواجهة الغير لعدم شهره، كأن يبيع المدين عقاراً، والدائن يعلم بهذا البيع، وبالرغم من ذلك أخذ عليه حق الاختصاص فقيده قبل تسجيل عقد البيع؛ فعندئذ لا ينفذ هذا الحق في حق المشتري. (٢)

---

(١) ويقابل النص في القانون المدني المصري المادة ١/١٠٨٥ " يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في موضوع الدعوى يلزم المدين بشيء معين ان يحصل، متى كان حسن النية على حق اختصاص بعقارات مدينة ضماناً لأصل الدين والفوائد والمصروفات".

(٢) راجع مجموعة الأعمال التحضيرية المصرية ج٧ ص١٦٤، نبيل سعد، مرجع سابق فقرة ١٣٢ص١٨٨، السنهوري، ج١٠، فقرة ٤٠٨، ٦٦٨-٦٧٠، العطار، مرجع سابق، هامش ١، ص١٦٥.

وذهب اتجاه أخر أن المقصود بحسن النية انتفاء التواطؤ بين الدائن وبين المدين في تقرير حق الاختصاص على عقار من عقاراته قاصداً الأضرار بالغير الذي تعلق له الحق بالعقار المراد تقرير حق الاختصاص عليه، ولم تستكمل اجراءات الشهر لهذا الحق المقرر للغير، أي بعبارة أخرى لا يكفي لاعتبار الدائن سيء النية أن يكون عالماً بحق الغير على عقار المدين، وإنما يجب ان يقع التواطؤ بين الدائن وبين المدين في تقرير حق اختصاص على عقار المدين قاصداً الاضرار بمن تعلق له حق بهذا العقار(١).

وتطبيقاً للقواعد العامة في القانون، الأصل في الانسان حسن النية(٢)، ومن يدعي سوء النية فعليه إثبات قوله، أي بعبارة أخرى أن من يدعي سوء نية الدائن في حق الاختصاص الذي تقرر له على عقار المدين فعليه عبء الاثبات(٣)، مع مراعاة أن إثبات هذه الواقعة متاح بكافة طرق الإثبات ذلك أننا بصدد واقعة مادية وفقا لمفهوم المادة ٢٦٠ من قانون المرافعات المدنية والتجارية القطري.

ونحن نعتقد أن تقدير حسن النية من عدمها وفقاً للمادة ١١١٦ من القانون المدني القطري يتم وقت تقرير حق الاختصاص وليس وقت قيده، ذلك أن حسن النية شرط للحصول على حق الاختصاص وليس شرط للنفاذ في حق الغير.

ويلاحظ أن المشرع عندما قرر حق الاختصاص على عقار المدين، اشترط في الدائن أن يكون حسن النية، وذلك على خلاف الحقوق العينية التبعية الأخرى، حيث يتم التفاضل بين الدائنين المرتهنين في استيفاء حقوقهم من ثمن عقار الراهن المباع بالمزاد العلني على أساس أقدمية القيد(٤)، بصرف النظر عن حسن أو سوء نية المرتهن.

الفرع الثاني: شروط الحكم الذي يؤخذ الاختصاص بمقتضاه

نصت المادة ١/١١١٦ من القانون المدني القطريعلى أنه "يجوز لكل دائن بيده حكم واجب النفاذ صادر في موضوع الدعوى يلزم المدين بشيء معين أن يحصل، متى كان حسن النية، على حق

(١) راجع، همام زهران – مرجع سابق ص٣٢١-٣٢٢، سمير تناغو، مرجع سابق، ص٢١٩، السنهوري، ج١٠، فقرة ٤٠٨ ص٦٦٩ -٦٧٠

(٢) استنادا للمادة ١٧٠ / ١ من القانون المدني القطري التي نصت "يفسر الشك لمصلحة المدين"، وهو ما أخذت به المادة ٢٠٢ من القانون المدني الأردني.

(٣) استنادا للمادة ٢١١ من قانون المرافعات القطري التي نصت "على الدائن اثبات الالتزام، وعلى المدين اثبات التخلص منه". ونصت المادة ٧٣ من القانون المدني الأردني "الأصل براءة الذمة وعلى الدائن أن يثبت حقه وللمدين نفيه".

(٤) استنادا للمادة ١٠٨٩ من القانون المدني القطري. راجع السنهوري، ج١٠، فقرة٤٠٨، ص٦٦٩-٦٧٠، نبيل سعد، ص١٨٨.

اختصاص بعقارات مدينه، ضماناً لأصل الدين والمصروفات"[١].

يشترط بموجب هذه المادة في الحكم الذي قرر حق اختصاص الآتي:

الشرط الأول: أن يكون الحكم قضائياً:

حق الاختصاص حق عيني تبعي نشأ ليضمن حق شخصي، لهذا اشترط المشرع أن يكون الحق الشخصي المراد الحصول على حق الاختصاص ليضمن الوفاء به، أن يكون ثابتاً بمقتضى حكم قضائي واجب النفاذ [٢]، ومن ثم لا يتقرر هذا الحق من خلال القرارات القضائية الصادرة عن القاضي بصفته صاحب سلطة ولائية.

وحق الاختصاص لا يتقرر للدائن وفقا للمادة ١١١٦ من القانون المدني القطري الا إذا كان بيده حكم صادر في موضوع الدعوى يلزم المدين بشيء معين أن يحصل.

ويجب أن يكون الحكم الذي حصل عليه الدائن واجب النفاذ. والثابت أنه "لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي اقتضاء لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء. والسندات التنفيذية هي الاحكام والأوامر الصادرة من المحاكم العدلية واتفاقات الصلح التي أثبتت بمحضر الجلسة أو الحقت به والأوراق الرسمية التي يعطيها القانون قوة التنفيذ"[٣]، وعليه فإن هذا الحق لا يتقرر في نظرنا حتى لو تم تضمينه في سند رسمي واجب النفاذ، ذلك أن إطلاق يد الدائن في الحصول على حق الاختصاص يجعله حاصلا على هذا الحق متى أقر المدين بانشغال الذمة أمام الموظف الرسمي، علاوة على أن هذا الإجراء فيه مخالفة للمادة ١١١٦ من القانون المدني التي تشترط أن يكون بيد الدائن حكما واجب النفاذ صادرا في موضوع الدعوى، ومن ثم نعتقد أن إقرار المدين بانشغال الذمة أمام الموظف الرسمي لا يمنحه هذا الحق. ويتأكد هذا الرأي من خلال الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون المدني القطري التي نصت "تسري النصوص التشريعية على المسائل التي تناولتها هذه النصوص بمنطوقها أو

(١) تطابق صياغة المادة ١/١٠٨٥ من القانون المدني المصري.

(٢) استنادا للمادة ٣٠٠ من قانون المرافعات المدنية والتجارية القطري التي نصت "الأحكام التي حازت قوة الأمر المقضي تكون حجة فيما فصلت فيه من الحقوق. ولا يجوز قبول دليل ينقض هذه الجية. ولكن لا تكون لتلك الاحكام هذه الحجية الا في نزاع قام بين الخصوم أنفسهم دون أن تتغير صفاتهم وتعلق بذات الحق محلا وسببا".
ونصت المادة ٤١ / ١ من قانون البينات الأردني "الأحكام التي حازت الدرجة القطعية تكون حجة بما فصلت فيه من الحقوق ولا يجوز قبول دليل ينقض هذه القرينة ولكن لا تكون لتلك الاحكام هذه القوة إلا في نزاع قام بين الخصوم أنفسهم دون أن تتغير صفاتهم وتعلق النزاع بالحق ذاته محلا وسببا".

(٣) وهذا ما نصت عليه المادة ٣٦٢ من قانون المرافعات القطري. وهو ما نصت عليه المادة ٦ /أ من قانون التنفيذ الأردني.

بمفهومها"[١].

ويستوي في نظرنا بالحكم القضائي الآمر بحق الاختصاص، أن يكون صادرا عن محكمة مدنية أو جنائية ألزمت المشتكى عليه بالحق الشخصي. ونستند في هذا القول على المادة ١١١٦ من القانون المدني القطري التي لم تحديد نوع المحكمة التي تآمربهذا الحق. ويتأكد هذا الرأي أيضا من المادة ٣٦٢ من قانون المرافعات المدنية والتجارية القطري التي نصت "والسندات التنفيذية هي الاحكام ....".

ويجوز الآمر في حق الاختصاص بناء على حكم قضائي صادر عن مصالحة أو اتفاق بين الخصوم، أي بعبارة اخرى إذا صادق القاضي على مصالحة الخصوم أو اتفاقهم، فأصدر حكمه في الدعوى، فعندئذ يجوز منح الدائن حق اختصاص على عقار من عقارات المدعى عليه، وهذا ما نصت عليه المادة ١١١٨ من القانون المدني القطري" يجوز الحصول على حق اختصاص بناء على حكم يثبت صلحاً أو اتفاقاً بين الخصوم"[٢].

ونحن نعتقد أن عقد الصلح أو الاتفاق الذي يجري بين الخصوم يجب أن يتضمن أصل الحق، ذلك أن القاضي عندما يقتصر دوره على المصادقة على اتفاق الخصوم فقط دون أن يتضمن الاتفاق أصل الحق فهو يقوم بعمل من أعمال السلطة الولائية، وهذا العمل لا يمنح الدائن هذا الحق كما سبق وأشرنا، علاوة على أنه لا يجوز الحصول على هذا الحق بناء على حكم صادر بصحة التوقيع، وسندنا في هذا القول ما تضمنته المادة ١١١٨ من القانون المدني القطري.

ويجوز أخذ حق الاختصاص بناء على حكم صادر عن محكمة أجنبية أو على حكم صادر عن محكم، على أن يكون الحكم الصادر عن هاتين الجهتين واجب التنفيذ، أي أن الحكم الصادر عن محكمة أجنبية أو عن هيئة التحكيم لا يكفي للحصول على حق الاختصاص، وإنما يجب أن يكون واجب التنفيذ، وهذا ما نصت عليه المادة ١١١٧ من القانون المدني القطري "لا يجوز الحصول على حق الاختصاص بناء على حكم صادر من محكمة أجنبية، أو على حكم صادر من محكمين إلا إذا أصبح الحكم واجب التنفيذ.[٣]

(١) وهذا ما نصت عليه المادة ٢ / ١ من القانون المدني الأردني التي نصت "تسري نصوص هذا القانون على المسائل التي تتناولها هذه النصوص بألفاظها ومعانيها ولا مساغ للاجتهاد في مورد النص".

(٢) وهذا ما نصت عليه المادة ١٠٨٧ من القانون المدني المصري التي تطابق في صياغتها القانون المدني القطري. راجع في ذات الاتجاه السنهوري، ج١٠، فقرة٤١٠، ص٦٧٥، العطار، فقرة٨٣، ص١٦٥-١٦٦، تناغو، فقرة ٧١، ص٢١٦-٢١٧

(٣) وهذا ما نصت عليه المادة ١٠٨٦ من القانون المدني المصري "لا يجوز الحصول على حق اختصاص بناء على حكم صادر عن محكمة اجنبية، أو على قرار صادر من محكمين الا إذا أصبح الحكم أو القرار واجب التنفيذ". راجع في ذات الاتجاه السنهوري، ج١٠، فقرة ٤١٣-٤١٦، ص٦٧٦-٦٧٨، العطار، فقرة ٨٣، ص ١٦٦-١٦٨، تناغو، فقرة٧١، ص٢١٧.

وتجدر الإشارة أن الأحكام والأوامر الصادرة في بلد أجنبي يجوز الأمر بتنفيذها في قطر بنفس الشروط المقررة في قانون ذلك البلد لتنفيذ الا حكام والأوامر القطرية فيه. ويطلب الأمر بالتنفيذ بتكليف الخصم الحضور أمام قاضي التنفيذ بالمحكمة الكلية، وذلك بالأوضاع المعتادة لرفع الدعوى[١]، مع مراعاة أنه "لا يجوز الأمر بالتنفيذ الا بعد التحقق مما يأتي:

١- أن محاكم دولة قطر غير مختصة وحدها بالفصل في المنازعة التي صدر فيها الحكم أو الأمر، وأن المحاكم الأجنبية التي أصدرته مختصة بها طبقا لقواعد الاختصاص القضائي الدولي المقررة في قانونها.
٢- أن الخصوم في الدعوى التي صدر فيها الحكم قد كلفوا الحضور ومثلوا تمثيلا صحيحا.
٣- أن الحكم أو الأمر حاز قوة الأمر المقضي طبقا لقانون المحكمة التي أصدرته.
٤- أن الحكم أو الأمر لا يتعارض مع حكم أو أمر سبق صدوره من محكمة بقطر، وأنه لا يتضمن ما يخالف النظام العام أو الآداب فيها".[٢]

وتجدر الاشارة أيضاً أن الأحكام والأوامر الصادرة في بلد أجنبي يجوز الأمر بتنفيذها في قطر بنفس الشروط المقررة في قانون ذلك البلد لتنفيذ الأحكام والأوامر القطرية فيه. ويطلب الأمر بالتنفيذ بتكليف الخصم الحضور أمام قاضي التنفيذ بالمحكمة الكلية، وذلك بالأوضاع المعتادة لرفع الدعوى[٣]، مع مراعاة، أنه لا يجوز الأمر بالتنفيذ الا بعد التحقق مما يأتي:

١- أن محاكم دولة قطر غير مختصة وحدها بالفصل في المنازعة التي صدر فيها الحكم أو الأمر، وأن المحاكم الأجنبية التي أصدرته مختصة بها طبقا لقواعد الاختصاص القضائي الدولي المقررة في قانونها.

٢- إن الخصوم في الدعوى التي صدر فيها الحكم قد كلفوا بالحضور ومثلوا تمثيلا صحيحاً.

٣- إن الحكم أو الأمر حاز قوة الأمر المقضي طبقاً لقانون المحكمة التي أصدرته.

٤- أن الحكم أو الأمر لا يتعارض مع حكم أوأمر سبق صدوره من محكمة بقطر، وأنه لا يتضمن ما يخالف النظام العام أو الآداب فيها [٤].

(١) استنادا للمادة ٣٧٩من قانون المرافعات المدنية والتجارية القطري.
(٢) استنادا للمادة ٣٨٠ من قانون المرافعات المدنية والتجارية القطري.
(٣) استناداً للمادة ٣٧٩ من قانون المرافعات المدنية والتجارية القطري.
(٤) استناداً لمادة ٣٨٠ من قانون المرافعات المدنية والتجارية القطري.

والثابت أن حكم المحكمين غير قابل للتنفيذ إلا بأمر يجب أن يصدر عن قاضي المحكمة التي أودع أصل الحكم قلم كتابها، ويكون ذلك بناء على طلب أي من ذوي الشأن. ويصدر القاضي الآمر بالتنفيذ بعد الاطلاع على الحكم ووثيقة التحكيم. وبعد التثبت من أنه لا يوجد ما يمنع من تنفيذه. ويوضع أمر التنفيذ بذيل أصل الحكم، ويختص القاضي الآمر بالتنفيذ بكل ما تعلق بتنفيذ الحكم. (١)

وتجدر الملاحظة أن المادتين ٣٧٩ – ٣٨٠ تسريان على أحكام المحكمين الصادرة في بلد أجنبي. ويجب أن يكون الحكم الصادر في مسألة يجوز التحكيم فيها طبقا لقوانين دولة قطر.(٢)

الشرط الثاني: أن يكون الحكم واجب التنفيذ

اشترط القانون المدني القطري في المادة ١١١٦ في الحكم المطلوب اخذ حق الاختصاص على أساسه أن يكون واجب النفاذ. ويكون الحكم واجب النفاذ في حالتين:

الحالة الأولى: أن يكون الحكم حائزا لقوة الأمر المقضي به، (٣)، ذلك أن الأحكام التي حازت هذه القوة هي التي يجوز تنفيذها وفقاً للمادة ٣٦٢ من قانون المرافعات المدنية والتجارية القطرية.

الحالة الثانية: أجاز قانون المرافعات المدنية والتجارية القطري في المادة ٣٧٤ تنفيذ الأحكام والأوامر المشمولة بالنفاذ المعجل، ومن ثم يجوز أخذ حق الاختصاص بناء على الحكم المشمول بالنفاذ المعجل. ويكون مصير الحق مرتبطا بمصير الحكم، فإذا الغي هذا الحكم امتنع المضي في تنفيذه. ويسقط ما يكون قد تم من إجراءات بناء عليه، وينقضي حق الاختصاص الذي اخذه الدائن(٤).

الشرط الثالث: وأن يكون الحكم صادراً في موضوع الدعوى وملزماً للمدين بأداء شيء معين:

تشترط المادة ١١١٦ من القانون المدني القطري هذا الشرط صراحة، ومن ثم تستبعد القرارات الإعدادية المتخذة أثناء سير الدعوى من أخذ حق الاختصاص عليها، كانتخاب خبير أو توجيه اليمين الحاسمة.

ويجب أن يكون الحكم ملزماً للمدين بأداء شيء معين، ويستوي أن يكون الحكم بإلزام المدين بتأدية

(١) استناداً للمادة ٢٠٤ من قانون المرافعات المدنية والتجارية القطري.

(٢) استناداً لمادة ٣٨١ من قانون المرافعات المدنية والتجارية القطري.

(٣) والثابت أن الأحكام التي تحوز قوة الأمر المقضي به تكون حجة فيما فصلت فيه من الحقوق، ولا يجوز قبول دليل ينقض هذه الحجة، استناداً للمادة ٣٠٠ من قانون المرافعات المدنية والتجارية القطري. راجع في ذات الاتجاه العطار، فقرة ٨٣، ص ١٦٦، السنهوري، ج١٠، فقرة٤٢٧، ص ٦٨٦، ذهني، فقرة٢٠٤، ص ٢٢٩.

(٤) راجع نبيل سعد، مرجع سابق، فقرة ١٣١ ص١٨٥، همام زهران، ص ٣٢٤–٣٢٥، مرسي، فقرة، ٤٣٣–٤٣٥، ص٤٢٣–٤٢٤، تناغو، فقرة ٧١ مرجع سابق، ص ٢٢٠ –٢٢١

مبلغ من النقود للمدعي، أو القيام بعمل معين أو الامتناع عن عمل معين، ففي هاتين الحالتين يتولى رئيس المحكمة تقرير حق الاختصاص. استناداً للمادة ١١٢٠/٢/د من القانون المدني القطري.

ويمتنع تقرير حق الاختصاص على حكم لم يلزم المدين بأداء شيء معين، كالحكم الصادر بصحة التوقيع، وهذا ما نصت عليه المادة ١١١٨ من القانون المدني القطري"... ولكن لا يجوز الحصول على حق الاختصاص بناء على حكم صادر بصحة التوقيع" [١]، ذلك أن هذا الحكم لا يلزم المحكوم عليه بأداء شيء معين، وهو لا يمس موضوع العقد ولا يتعرض لصحته أو لنفاذ، على خلاف الحكم الذي ثبت صلحاً أو اتفاقا بين الخصوم، فيجوز الحصول على حق اختصاص بناء على هذا الحكم، استناداً للمادة ١١١٨ من القانون المدني القطري.[٢]

الفرع الثالث: الأموال التي يتقرر عليها حق الاختصاص

نصت المادة ١١١٩ من القانون المدني القطريعلى أنه "لا يجوز أخذ حق اختصاص إلا على عقار أو عقارات معينة، مملوكة للمدين وقت الحصول على أمر الاختصاص ووقت قيده وجائز بيعها بالمزاد العلني[٣].

تبين هذه المادة أن حق الاختصاص لا يرد إلا على عقار أو عقارات معينة مملوكة للمدين وقت الحصول على أمر الاختصاص ووقت قيده، وان يكون العقار مما يجوز بيعه بالمزاد العلني، وسأتولى تسليط الأضواء على جميع هذه الجوانب القانونية على النحو الآتي:

١-أن يكون عقاراً:

حق الاختصاص لا يرد إلا على عقار أو عقارات مملوكة للمدين، استنادا للمادة ١١١٩ من القانون المدني القطري، أي بعبارة أخرى يتقرر حق الاختصاص في نطاق القانون المدني القطري على الأرض الخالية من البناء، سواء كانت تجارية أو سكنية أو صناعية، وقد يرد هذا الحق على الأرض وما عليها من بناء.

(١) وهو ما نصت عليه المادة ١٠٨٧ من القانون المدني المصري، راجع في ذات الاتجاه ذهني، فقرة ٣٠٣، ص٢٢٨، السنهوري، ج١٠، فقرة ٤٢٠-٤٢٢، ص٦٨٠ -٦٨١، العطار، فقرة ٨٣، ص ١٦٩، مرسي، فقرة ٤٤٣، ص٤٢٧-٤٢٨.

(٢) التي نصت "يجوز الحصول على حق اختصاص بناء على حكم يثبت صلحا أو اتفاقا بين الخصوم، ولكن لا يجوز الحصول على حق اختصاص بناء على حكم صادر بصحة التوقيع".

(٣) وهو ما نصت عليه المادة ١٠٨٨ من القانون المدني المصري " لا يجوز أخذ حق الاختصاص إلا على عقار أو عقارات معينة مملوكة للمدين وقت قيد هذا الحق وجائز بيعهـــا بالمـزاد العلني". راجع مرسـي، فقرة ٤٤٦، ص٤٢٩-٤٣٠، حمدان، فقرة٣٢١، ص٤٧٦-٤٧٧، زهـــران، ص٣٢٧-٣٣٣، نبيل ســـعد، فقرة١٣٢، ص١٨٦-١٨٨، السنهوري، ج١٠، فقرة٤٣٧-٤٥٥، ص ص٦٩٢-٧٠٣، تناغو، فقرة٧٢، ص٢٢٦-٢٢٨.

ويمنع ان يرد هذا الحق على الأموال المنقولة، على أن المنقولالذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يجعله مشمولا بهذا الحق.[١]

٤- وأن يكون العقار معيناً:

نصت المادة ١١١٩/ ١ /٢ / هـ من القانون المدني القطري "١ -يجب على الدائن الذي يريد أن يأخذ اختصاص على عقارات مدينه أن يقدم بذلك عريضة الى رئيس المحكمة الابتدائية التي تقع العقارات في دائرتها التي يريد الاختصاص بها. ٢ – ويجب أن تكون العريضة مصحوبة بصورة رسمية من الحكم أو بشهادة من قلم الكتاب يدون فيها منطوق الحكم، وأن تشتمل على البيانات التالية: هـ "تعيين العقارات تعييناً دقيقاً وبيان موقعها مع تقديم الأوراق الدالة على قيمتها.[٢]

ويهدف المشرع من هذا التحديد حماية المدين والغير على حد سواء.

ويترتب على عدم تحديد العقار الذي يرد عليه حق الاختصاص تحديدا كافياً ودقيقاً بطلانه وقيده، وذلك قياساً على الحكم الوارد في المادة ١٠٦٣ من القانون المدني القطري. [٣]

٥- وأن يكون العقار مملوكاً للمدين:

نصت المادة ١١١٩ من القانون المدني القطري على أنه "لا يجوز أخذ حق الاختصاص الا على عقار أو عقارات معينة، مملوكة للمدين وقت الحصول على أمر الاختصاص ووقت قيده، ....."[٤]

يشترط في حق الاختصاص وفقا للقانون المدني القطري صراحة أن يرد على عقار أو عقارات معينة مملوكة للمدين وقت الحصول على أمر الاختصاص ووقت قيده، وعليه لا يصح أن يرد الاختصاص على عقار اشتراه المدين ولم يسجل في دائرة الشهر العقاري.

ويجب أن يبقى المدين مالكاً للعقار الوارد عليه حق الاختصاص منذ صدور الحكم القضائي بتقرير هذا الحق عليه وحتى وقت قيده، وعليه إذا كان العقار مملوكاً للمدين وقت الحكم القضائي ثم خرج من ذمته للغير قبل قيد هذا الحق، فعندئذ نرى أن على الموظف المختص في دائرة الشهر العقاري الامتناع عن قيد هذا الحق، لعدم ملكية العقار للشخص المطلوب قيد هذا الحق عليه.

---

(١) استنادا للمادة ٥٩/ ٢ من القانون المدني القطري التي نصت " ومع ذلك يعتبر عقارا بالتخصيص، المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله".

(٢) وهوما تشترطه المادة ١٠٨٨، والمادة ٢/١/١٠٨٩/هـ من القانون المدني المصري. راجع تناغو، فقرة ٧٢، ص٢٢٤-٢٢٥.

(٣) وهو ما يأخذ به القانون المدني المصري في المادة ١٠٣٥.

(٤) وهذا ما أخذت به المادة ١٠٨٨ من القانون المدني المصري. راجع تناغو، مرجع سابق، ص٢٢٦ -٢٢٨.

٦- ويشترط في العقار الوارد عليه حق الاختصاص مما يجوز بيعه بالمزاد العلني:

نصت المادة ١١١٩ من القانون المدني القطري على أنه "لا يجوز أخذ حق الاختصاص إلا على عقار أو عقارات معينة مملوكة للمدين ... وجائز بيعها بالمزاد العلني"(١).

يملك الدائن قانونا عند امتناع المدين عن الوفاء، التنفيذ على العقار وبيعه بالمزاد العلني ليستوفي حقه من ثمنه، ومن ثم يخرج العقار الذي لا يجوز بيعه بالمزاد العلني عن دائرة العقارات التي يمكن أن يرد عليها هذا الحق، وعليه لا يصح تقرير هذا الحق على عقارات الوقوف، وذات القول بالنسبة لحق الاستعمال والسكنى، فلا يجوز أن يرد عليها حق الاختصاص.

ويجوز أن يرد هذا الحق على العقار الذي منع المشتري من التصرف فيه حتى يقوم بوفاء الثمن، لأن هذا العمل لم يأت من المشتري وإنما من الغير. (٢)

الفرع الرابع: وقت أخذ الاختصاص

قيد المشرع حق الدائن في أخذ اختصاص بعقارات مدينه في حالتين:

الحالة الأولى: وفاة المدين:

نصت المادة ٢/١١١٦ على أنه "ولا يجوز للدائن بعد موت المدين أخذ اختصاص على عقار في التركة"(٣).

أجاز المشرع كقاعدة عامة لكل دائن بيده حكم واجب النفاذ صادر في موضوع الدعوى يلزم بموجبه المدين بشيء معين أن يحصل متى كان حسن النية على حق اختصاص بعقارات مدينه ضامنة أصل الدين والمصروفات، على أن هذا الأصل ليس مطلقا وانما قيده بموجب المادة ٢/١١١٦ من القانون المدني القطري.

هدف المشرع من هذا المنع تحقيق المساواة بين دائني المتوفي العاديين الذين تتعلق حقوقهم بتركة المتوفي من تاريخ الوفاة، أي بعبارة أخرى أن المشرع القطري منع أي دائن بأن يتميز بعد وفاة المدين على غيره بسبب لاحق على الوفاة إعمالا لقاعدة المساواة بين دائني المتوفي العاديين، ذلك أن تركة المتوفي توزع على الدائنين العاديين وفقا لقاعدة قسمة الغرماء، مع مراعاة أن هذا التفضيل لا يقع في

(١) وهذا ما نصت عليه المادة ١٠٨٨ من القانون المدني القطري". راجع السنهوري، ج١٠، فقرة٤٤٥، ص٧٠٢-٧٠٣.

(٢) راجع همام زهران، مرجع سابق ص٣٣١.

(٣) وتطابق المادة ٢/١٠٨٥ من القانون المدني المصري ما اخذت المادة ٢/١١١٦ من القانون المدني القطري. راجع السنهوري، ج١٠، فقرة ٤٣١، ص ٦٨٨ – ٦٩٠،

حق الاختصاص الذي حصل عليه الدائن قبل وفاة المدين، وأراد قيده بعد وفاته لينفذ في حق الغير.[١]

الحالة الثانية: المدين غير معسرا:

نصت المادة ١١٢٥ من القانون المدني القطري على أنه "إذا كان المدين معسراً وقت قيد الاختصاص، فلا يجوز للدائن الذي حصل على هذا الحق ان يتمسك به، حتى لو كان حسن النية، قبل أي دائن آخر يكون حقه ثابت التاريخ وسابقاً على قيد الاختصاص".[٢]

فرقت هذه المادة القانونية في حالة المدين المعسر وقت قيد الاختصاص، فجعلته غير نافذ في حق أي دائن يكون حقه ثابت التاريخ وسابقا على قيد الاختصاص حتى لو كان الدائن حسن النية، أما هذا القيد فإنه يجعل هذا الحق نافذا في حق الدائنين العاديين أو الذين لهم حق اختصاص يتلونه في المرتبة. ويلاحظ من خلال هذه المادة القانونية أنها أجازت أخذ الاختصاص في حالة إعسار المدين على خلاف حالة وفاة المدين، فقد منعت المادة ٢/١١١٦ الدائن أخذ أي اختصاص بعد موت المدين على أي عقار من عقارات التركة.

وتجدر الإشارة أنه "لا يكون المحرر العرفي حجة على الغير في تاريخه الا منذ أن يكون له تاريخ ثابت. ويكون للمحرر تاريخ ثابت: أ– من يوم أن يقيد بالسجل المعد لذلك. ب – من يوم أن يثبت مضمونه في ورقة أخرى ثابتة التاريخ. ج – من يوم أن يؤشر عليه موظف عام مختص. د–من يوم وفاة أحد ممن لهم على المحرر أثر معترف به من خط أو إمضاء أو بصمة، أو من يوم أن يصبح مستحيلا على أحد هؤلاء أن يكتب أو يبصم لعلة في جسمه. هـ – من يوم وقوع حادث اخر يكون قاطعا في أن الورقة قد صدرت قبل وقوعه.

ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف ألا يطبق حكم هذه المادة على المخالصات"[٣]

---

(١) نبيل سعد، مرجع سابق، فقرة ١٣٢، ص١٨٩، زهران، مرجع سابق ص٣٣٢، العطار، مرجع سابق، فقرة ٨٥، ص١٧٣. السنهوري، ج١٠، فقرة ٤٣٤، ص٦٩٠، تناغو، فقرة ٧١، ص٢٢٣–٢٣٤.

(٢) ونصت المادة ٢٥٦ من القانون المدني المصري على أنه "١–لا يجوز شهر الاعسار دون اتخاذ الدائنين لإجراءات فردية ضد المدين.٢–على أنه لا يجوز ان يحتج على الدائنين الذين لهم حقوق سابقة على تسجيل صحيفة دعوى الاعسار بأي اختصاص يقع على عقارات المدين بعد هذا التسجيل". ونصت المادة ٢٥٧ من ذات القانون "متى سجلت صحيفة دعوى الاعسار فلا يسري في حق الدائنين أي تصرف للمدين، يكون من شأنه ان ينقص من حقوقه أو يزيد في التزاماته، كما لا يسري في حقهم أي وفاء يقوم به المدين". راجع تناغو، فقرة ٧١، ص ص٢٢١–٢٢٣، السنهوري، ج١٠، فقرة ٤٣٥ –٤٣٦، ص٦٩١–٦٩٢، زهران، ص ٣٣٢–٣٣٣، نبيل سعد، فقرة ١٣٢، ص ١٨٩.

(٣) ونصت المادة ١٢ من قانون البينات الأردني "١–لا يكون السند العادي حجة على الغير في تاريخه الا منذ أن يكون له تاريخ ثابت. ٢ – ويكون له تاريخ ثابت: أ – من يوم أن يصادق عليه الكاتب العدل. ب – من يوم أن يثبت مضمونه في ورقة أخرى ثابتة التاريخ رسميا. ج – من يوم أن يؤشر عليه قاض أو موظف مختص. د – من يوم وفاة أحد ممن لهم على السند أثر ثابت أو معترف فيه من خط أو توقيع أو ختم أو بصمة، أو من يوم أن يصبح مستحيلا على أحد هؤلاء أن يكتب أو يبصم لعلة في جسمه".

المطلب الثاني: إجراءات تقرير حق الاختصاص

حدد القانون المدني القطري في المواد ١١٢٠-١١٢٢ الإجراءات الواجب اتباعها في استصدار الأمر بالاختصاص، ورسمت المادتان ١١٢٣-١١٢٤ التظلم من الأمر الصادر بالاختصاص، وهو ما سنتولى بحثه تباعاً بهذا من خلال تخصيص فرع لكل موضوع منها:

الفرع الأول: استصدار الأمر بالاختصاص

نصت المادة ١١٢٠ من القانون المدني القطري: "١-على الدائن الذي يريد أخذ اختصاص على عقارات مدينه، أن يقدم بذلك عريضة إلى رئيس المحكمة الابتدائية التي تقع في دائرتها العقارات التي يريد الاختصاص بها.٢-ويجب أن تكون العريضة مصحوبة بصورة رسمية من الحكم أو بشهادة من قلم الكتاب يدون فيها منطوق الحكم، وأن تشتمل على البيانات التالية: أ-اسم الدائن ولقبه وصناعته وموطنه الأصلي أو الموطن المختار الذي يعينه في دائرة المحكمة المذكورة إذا لم يكن موطنه الأصلي بها. ب-اسم المدين ولقبه وصناعته وموطنه. ج-تاريخ الحكم وبيان المحكمة التي أصدرته. د-مقدار الدين، فإذا كان الدين المذكور في الحكم غير محدد المقدار، تولى رئيس المحكمة تقديره، وعين المبلغ الذي يؤخذ به حق الاختصاص. هـ -تعيين العقارات تعييناً دقيقاً وبيان موقعها مع تقديم الأوراق الدالة على قيمتها".[1]

ألزمت هذه المادة الدائن أن يقدم طلب الحصول على اختصاص بعقار أو أكثر لمدينه، على أن يتضمن مجموعة من البيانات، ويعرض على القاضي المختص للفصل فيه. ويجب إعلام المدين بالأمر والتأشير عليه.

فبالنسبة لتقديم طلب الاختصاص وبياناته:

ألزمت المادة ١١٢٠ من القانون المدني القطري الدائن الذي يريد أخذ اختصاص على عقارات مدينه، أن يتقدم بطلب إلى رئيس المحكمة الابتدائية التي تقع تلك العقارات في دائرة اختصاصه، ملزمة إياه أن يرفق طي طلبه صورة رسمية من الحكم أو بشهادة من قلم كتاب المحكمة مدون عليها منطوق الحكم، وعلى أن تتضمن العريضة البيانات التي حددتها المادة ١١٢٠ /٢ من القانون المدني القطري.

وينظر رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرة محكمته العقار المطلوب أخذ الاختصاص به، وأما إذا تعددت العقارات التي يطلب الدائن أخذ حق الاختصاص بها، وكانت تخضع لاختصاص محاكم ابتدائية متعددة، فعندئذ تولى كل رئيس محكمة ابتدائية الفصل في الطلب المقدم لديه الذي يقع العقار

(١) تقترب المادة ١٠٨٩ من القانون المدني المصري في الصياغة مع المادة ١١٢٠ من القانون المدني القطري وتتفق بالنتيجة معها.

المطلوب حق التخصيص في دائرته.

ويأمر القاضي في الطلب المقدم له بصفته صاحب سلطة ولائية وليس بصفته صاحب سلطة قضائية، ولرئيس المحكمة أن يأمر بالتخصيص أو رفضه ودون حضور المدين، أي بعبارة أخرى أن رئيس المحكمة الابتدائية المعروض عليه طلب التخصيص يتولى الفصل بالطلب المقدم لديه دون حضور المدين، فله أن يقرر الاختصاص على العقارات التي طلبها الدائن أو على بعضها دون البعض الآخـــر متى وجد أن العقار الذي خصصه للدائن كاف لتأمين أصـل الدين ومصروفاته، استناداً للمـــادة ١١٢١ من القانون المدني القطري"[١].

ويثور السؤال عن المبلغ الذي يؤخذ به حق الاختصاص في حالة عدم تحديد مقدار الدين في الحكم؟

تعرضت الى حكم هذه الحالة المادة ١١٢٠/٢/د من القانون المدني القطري التي نصت على أنه "مقدار الدين، فإذا لم يكن الدين المذكور في الحكم غير محدد المقدار، تولى رئيس المحكمة تقديره، وعين المبلغ الذي يؤخذ به حق الاختصاص".

ويجب على رئيس المحكمة الابتدائية الذي ينظر طلب الاختصاص أن يأخذ بعين الاعتبار مقدار الدين ومقدار العقارات المبينة بالعريضة على وجه التقريب، ليجعل الاختصاص مقصوراً على بعض هذه العقارات أو على واحد منها فقط متى رأى أنها كافية لتأمين دفع أصل الدين والمصروفات المستحقة للدائنين.

ويهدف المشرع من منح رئيس المحكمة أن يجعل الاختصاص مقصور على أحد عقارات المدين ليتناسب مع دين الدائن، وعدم إضعاف قدرة المدين المالية والائتمانية، وعليه متى وافق الرئيس على إجابة طلب الدائن بمنحه حق اختصاص أشر على صورة الحكم أو على الشهادة المرفقة بالطلب المقدم لأخذ الاختصاص، وعليه أن يخطر قلم كتاب المحكمة الصادر منها الحكم للتأشير بذلك على صورة أو شهادة أخرى يسلمها للدائن، استناداً للمادة ١١٢٢ من القانون المدني القطري، التي أوجبت بدورها على

(١) التي نصت "١-يدون رئيس المحكمة في ذيل العريضة أمره بالاختصاص .٢- ويجب عند الأمر بالاختصاص، مراعاة مقدار الدين وقيمة العقارات المبينة بالعريضة بوجه التقريب. ولرئيس المحكمة عند الاقتضاء أن يجعل الاختصاص مقصوراً على بعض هذه العقارات أو على واحد منها فقط أو على جزء من أحداها، إذا رأى أن ذلك كاف لتأمين دفع أصل الدين والمصروفات المستحقة للدائنين". ونصت المادة ١٠٩٠ من القانون للمدني المصري: "١-يدون رئيس المحكمة في ذيل العريضة أمره بالاختصاص.٢- وإنما يجب عليه عند الترخيص بهأن يراعي مقدار الدين وقيمه العقارات المبينة في العريضة بوجه التقريب وعند الاقتضاء يجعل الاختصاص مقصوراًعلى بعض هذه العقارات أو على واحد منها فقط أو على جزء من أحدها إذا رأى ذلك كاف لتأمين دفع أصل الدين والفوائد والمصروفات المستحقة للدائنين".

قلم الكتاب إعلان المدين الصادر بالاختصاص في نفس اليوم الذي صدر فيه الأمر[١].

الفرع الثاني: التظلم من القرار الصادر بالاختصاص

يأمر رئيس المحكمة بتقرير الاختصاص في بعض الأحيان، ويرفضه في أحيان أخرى، وفي الحالتين لمن له مصلحة أن يتظلم من القرار.

الحالة الأولى: التظلم من قرار الاختصاص

نصت المادة: ١/١١٢٣ من القانون المدني القطري على أنه" يجوز للمدين أن يتظلم من الأمر الصادر بالاختصاص أمام القاضي الآمر، كما يجوز له أن يرفع هذا التظلم إلى المحكمة الابتدائية[٢].

يفهم من المادة ١/١١٢٣ أن القرار الصادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بقبول طلب الدائن بحق الاختصاص على عقارات مدينه الذي أعلم به المدين وفقاً للمادة ١١٢٢ من القانون المدني، أن من حقه التظلم من هذا القرار، كأن يدعي أن شروط الأخذ بالاختصاص غير متوافرة، أو أن الحكم الذي اعتمده الدائن في طلبه غير واجب النفاذ، أو أن العقارات التي تقرر عليها الاختصاص تجاوز ما يغطي قيمة الضمان الذي طلبه الدائن.

ويتم التظلم أمام القاضي الآمر، أو أن يرفعه أمام المحكمة الابتدائية، فعندئذ إذا قرر الرئيس أو أمرت المحكمة بقبول التظلم والغاء الأمر، فيعد الاختصاص لاغ. ويجب التأشير على هامش القيد الآمر بإلغاء بالاختصاص، استناداً للمادة ٢/١١٢٣ من القانون المدني القطري التي نصت على أنه "ويجب أن يؤشر على هامش القيد بكل أمر أو حكم قضى بإلغاء الأمر الصادر بالاختصاص"[٣]

يتضح من المادة ١١٢٣ من القانون المدني القطري انها لم تحدد المدة التي يقع فيها على المدين التظلم من القرار، ومن ثم نعتقد بوجوب الرجوع الى المادة ١٤٤من قانون المرافعات المدنية والتجارية القطرية في هذه المسالة التي حددتها بسبعة أيام من تاريخ إعلانه به".

(١) نصت المادة ١١٢٢ "على قلم الكتاب إعلان المدين بالأمر الصادر بالاختصاص في نفس اليوم الذي يصدر فيه هذا الأمر وعليه أيضاً أن يؤشر بهذا الأمر على صورة الحكم أو على الشهادة المرفقة بالطلب المقدم لأخذ الاختصاص، وأن يخطر قلم كتاب المحكمة الصادر منها الحكم للتأشير بذلك على كل صورة أو شهادة أخرى يسلمها الدائن".

(٢) ونصت المادة ١٠٩٢ من القانون المدني المصري: ١-يجوز للمدين أن يتظلم من الأمر الصادر بالاختصاص أمام الآمر، كما يجوز له أن يرفع هذا التظلم الى المحكمة الابتدائية".

(٣) ونصت المادة ٢/١٠٩٢ من القانون المدني المصري"ويجب أن يؤشر على هامش القيد بكل أمر احكم قضى بإلغاء الأمر الصادر بالاختصاص".

الحالة الثانية: التظلم من رفض الاختصاص

نصت المادة ١١٢٤ من القانون المدني القطري" إذا رفض رئيس المحكمة طلب الاختصاص المقدم من الدائن، سواء كان الرفض من بادئ الأمر أو بعد تظلم المدين، جاز للدائن أن يتظلم من أمر الرفض إلى المحكمة الابتدائية[١].

يقدم التظلم من الدائن الذي رفض رئيس المحكمة طلب تقريره حق الاختصاص أمام المحكمة الابتدائية، وأما اذا تظلم المدين من الاختصاص الذي تقرر على عقار من عقارته، فانه يتظلم أمام القا ضي الآمر، أو أن يرفعه الى المحكمة الابتدائية، استنادا للمادة ١١٢٣ من ذات القانون، وعلة ذلك أن التظلم المقدم من المدين في منح الدائن حق الاختصاص على عقار من عقارته قدصدر بغيابه، ومن ثم له أن يرجع للرئيس الآمر بالاختصاص عن قراره بعد البينات المقدمة من المدين أو أنه قد يعدل في قراره، وذلك على خلاف رفض طلب الدائن، فإمكانية الرجوع عنه يكون ضعيف جداً، ومن ثم منح القانون للدائن التظلم من هذا القرار أمام المحكمة الابتدائية، استنادا للمادة ٢٤ من قانون المرافعات المدنية والتجارية القطري.

ويجوزللمحكمة الابتدائية التي تنظر في التظلم رفض التظلم وتأييد القرار الصادر عن رئيس المحكمة الابتدائية، ولها الغاء القرار المتظلم منه، ومن ثم إجابة طلب الدائن بحقه في الاختصاص، على أن يكون القرار معلاً ومسبباً في الحالتين.

ويتضح أن القانون المدني القطري في المادة ١١٢٤لم يحدد الفترة التي يقع فيها التظلم[٢]، لهذا نربوجوب التقيد في الإجراءات التي تضمنها المادة ١٤٤ من قانون المرافعات المدنية والتجارية القطري التي حددتها بسبعة أيام من تاريخ إعلانه القرار.

المبحث الثالث: آثار وإنقاص حق الاختصاص

نتولى تباعاً الحديث عن آثار هذا الحق فانقاصه، وعليه تتوزع مباحثنا في هذا المبحث على مطلبين:

المطلب الأول: اثار حق الاختصاص

المطلب الثاني: إنقاص حق الاختصاص

المطلب الأول: آثار حق الاختصاص

(١) وتطابق المادة ١٠٩٣ من القانون المدني القطري في صياغتها القانون المدني القطري".

(٢) ويسايره في هذا الاتجاه القانون المدني المصري.

نصت المادة ١١٢٧ من القانون المدني القطري على أنه "يكون للدائن الذي حصل على حق الاختصاص نفس الحقوق التي للدائن الذي حصل على رهن رسمي، ويسري على الاختصاص ما يسري على الرهن الرسمي من أحكام، وبخاصة ما يتصل بالقيد وتجديده ومحوه وعدم تجزئة الحق وأثره وانقضائه، وذلك كله مع عدم الاخلال بما ورد من احكام خاصة". (١)

طبق القانون المدني القطري الأحكام القانونية التي تعرض لها في باب الرهن الرسمي والمتعلقة بالقيد والتجديد والمحو، وعدم تجزئه الحق، والآثار والانقضاء على حق الاختصاص، مع مراعاة وجوب الأخذ بالأحكام الخاصة للرهنين، فقد تبين من المادة ١١١٦ ان لكل دائن بيده حكم واجب النفاذ صادر في موضوع الدعوى يلزم المدين بشيء معين أن يحصل متى كان حسن النية، على حق اختصاص بعقارات مدينه، ضماناً لأصل الدين والمصروفات، وذلك على خلاف الرهن الرسمي حيث أن مرتبة المرتهن في تحسب من وقت قيده، ولو كان الدين المضمون بالرهن معلقاً على شرط ان كان ديناً مستقبلاً أو احتمالياً(٢)، وذلك على خلاف الدائن في حق الاختصاص، فقد بينا، أنه لا يستطيع التمسك بسبق حق قيده متى كان سيء النية، أي بعبارة أخرى أن المرتهن في الرهن الرسمي تحسب مرتبته وفقاً لترتيب قيده في السجل الذي أعد لذلك بصرف النظر عن حسن أو سوء النية، وأما في حق الاختصاص، فإذا علم الدائن أن صاحب العقار قد باعه إلى الغير، وأنه سبقه في قيد حق الاختصاص، فإن هذا الحق لا ينفذ في حق المشتري، وهذا الاتجاه يخالف المفاضلة في أصحاب الحقوق العينية، حيث تتم المفاضلة بينهم بمن سبق في إجراءات الشهر والقيد، علاوة على أن المدين المعسر إن كان وقت قيد حق الاختصاص معسراً، فلا يجوز للدائن الذي حصل على هذا الحق، أن يتمسك به حتى لو كان حسن النية في مواجهة دائن آخر حقه ثابت التاريخ وسابقاً على قيد الاختصاص. (٣)

(١) وهذا ما نصت عليه المادة ١٠٩٥ من القانون المدني المصري التي تطابق في صياغتها للقانون المدني القطري. وتطبيقا لذلك يخضع حق الاختصاص لإحكام المواد"١٠٨١ – ١٠٨٧"والمواد"١١١٣ –١١١٥" من القانون المدني القطري. راجع أحمد سلامة، التأمينات العينية والشخصية، ج١، الرهن الرسمي، دار النهضة، مصر، فقرة ١٢٢، ص ٤٤٢٠–٤٢٣ فقرة ١٢٣، ص٤٣٠–٤٣٣، فقرة ١٣٨، ص ٤٨٢، محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية التبعية، دار الثقافة، ط١٩٩٥، عمان الأردن، فقرة ١٧٧، ص١٣٣، فقرة ١٤٩، ص١١١–١١٢، فقرة ١٦٢، ص١١٩ –١٢٠، فقرة ٢١٢، ص١٦١.

(٢) استناداً للمادة ١٠٨٩ من القانون المدني القطري.

(٣) استناداً للمادة ١١٢٥ من القانون المدني القطري.

المطلب الثاني: إنقاص حق الاختصاص

نصت المادة ١١٢٦ من القانون المدني القطري على أن: "١-يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب إنقاص الاختصاص إلى الحد المناسب، إذا كانت العقارات التي رتب عليها هذا الحق تزيد قيمتها على ما يكفي لضمان الدين. ٢- ويكون إنقاص الاختصاص إما بقصره على جزء من العقار أو العقارات التي رتب عليها، أو بنقله إلى عقار آخر تكون قيمته كافية لضمان الدين". (١)

بينا أن لكل دائن بيده حكم واجب النفاذ صادر في موضوع الدعوى ملزما المدين بشيء معين، أن يحصل متى كان حسن النية، على حق اختصاص بعقارات مدينه ضماناً لأصل الدين والمصروفات (٢). وبينا أن المادة ٢/١١٢٠/د أعطت لرئيس المحكمة الصلاحية في تحديد مقدار الدين غير المحدد المقدار والذي على أساسه يؤخذ به حق الاختصاص، وبينا أن على رئيس المحكمة عند الأمر بالاختصاص أن يأخذ بعين الاعتبار مقدار الدين وقيمة العقارات المبينة بالعريضة بوجه التقريب، وأن للرئيس عند الاقتضاء أن يجعل الاختصاص مقصوراً على بعض هذه العقارات، أو على واحد منها فقط أو على جزء منها متى رأى أن ذلك كاف لتامين دفع أصل الدين والمصروفات المستحقة للدائنين(٣)، أي بعبارة أخرى أن حق الاختصاص المقرر للدائن على عقارات مدينه يجب أن يتناسب مع مقدار الدين والمصروفات، أما إذا كانت العقارات التي رتب عليها حق الاختصاص تزيد قيمتها على ما يكفي سداد الدين، فعندئذ جاز لكل ذي مصلحة أن يطلب انقاص الاختصاص إلى الحد المناسب(٤).

ويتم طلب الإنقاص من المدين، أو الدائنين المرتهنين اللاحقين للاختصاص في القيد، والدائنين العاديين والحائز للعقار المثقل بالاختصاص.

ويتفق هذا الطلب مع المادة ١/١١٢٦ التي اعطت الحق في طلب إنقاص الاختصاص إلى الحد المناسب لكل ذي مصلحة، ومما لا شك فيه ان المذكورين هم جميعا أصحاب مصلحة في إنقاص الاختصاص إلى الحد المناسب، خصوصاً متى كانت قيمة العقارات تزيد قيمتها عن ضمان الدين الأصلي والمصروفات.

---

(١) ونصت المادة ١٠٩٤ من القانون المدني المصري"١-يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب إنقاص الاختصاص إلى الحد المناسب، إذا كانت الأعيان التي رتب عليها هذا الحق تزيد قيمتها على ما يكفي لضمان الدين. ٢-ويكون انقاص الاختصاص إما بقصره على جزء من العقار أو العقارات التي رتبت عليها، أو بنقله إلى عقار آخر تكون قيمته كافية لضمان الدين.٣-والمصروفات اللازمة لإجراء الإنقاص ولو تم بموافقة الدائن تكون على من طلب الإنقاص".

(٢) استناداً للمادة ١/١١١٦ من القانون المدني القطري.

(٣) استناداً للمادة ١١٢١ من القانون المدني القطري.

(٤) استناداً للمادة ١١٢٦ /١ من القانون المدني القطري. راجع أسباب إنقاص هذا الحق السنهوري، ج١٠، فقرة٤٨٥، ص٧٣١

ويقدم طلب إنقاض حق الاختصاص إلى الحد المناسب من خلال دعوى يقدمها صاحب المصلحة في هذا الإجراء.

ويخير المدين في نظرنا بين إقامة هذه الدعوى أو أن يتظلم من الأمر الصادر بالاختصاص أمام القاضي الآمر أو أن يرفع هذا التظلم الى المحكمة الابتدائية وفقاً لحكم المادة ١١٢٣ من القانون المدني القطري.

ويتم إنقاص الاختصاص إما بقصره على جزء من العقار أو العقارات التي رتب عليها هذا الحق، أو بنقله إلى عقار آخر تكون قيمته كافية لضمان الدين [١]

والسؤال الذي يطرح نفسه من هو الذي يتحمل مصروفات إنقاص حق الاختصاص؟

سكت القانون المدني القطري عن التعرض لهذا الحكم، وذلك على خلاف القانون المدني المصري الذي حملها لطالب الإنقاص حتى لوتم بموافقة الدائن[٢].

نحن نعتقد إمكانية أعمال هذا النص في قطر لأنه يتفق مع القواعد العامة، باعتبار أن طالب الإنقاص قد استفاد من طلبه، ومن ثم لا ضير بتحميله تلك المصروفات.[٣]

ويجب التأشير على هامش قيد الاختصاص بما يفيد إنقاصه، وذلك في حالة قصره على جزء من العقار الذي ترتب عليه هذا الحق أو قصرة على بعض العقارات دون الأخرى، أما إذا تم نقله من عقار الى عقار، فعندئذ وجب اجراء القيد لهذا الحق على العقار الذي نقل له حق الاختصاص حتى يحتج به في مواجهة الغير، على أن يأخذ القاضي بعين الاعتبار عندما يقرر نقل هذا الحق إلى عقار آخر أن تكون مرتبة الاختصاص الذي نقل له تسمح بوفاء الدين، وعلى المدين أن يطلب من المحكمة محو القيد من العقار الذي نقل منه.

المبحث الرابع: انقضاء حق الاختصاص

نصت المادة ١١٢٧ من القانون المدني القطري على أنه "يكون للدائن الذي حصل على حق الاختصاص نفس الحقوق التي للدائن الذي حصل على رهن رسمي، ويسري على الاختصاص ما يسري على الرهن الرسمي من أحكام وبخاصة ما يتصل بالقيد وتجديده ومحوه وعدم تجزئة الحق وأثره

(١) استناداً للمادة ٢/١١٢٦ من القانون المدني القطري. راجع السنهوري، ج١٠، فقرة ٤٨٨، ص٧٣٣، تناغو، ص٢٣٢

(٢) استناداً للمادة ٣/١٠٩٤. راجع السنهوري، ج١٠، فقرة ٤٨٩، ص٧٣٣-٧٣٤، نبيل سعد، ص١٩٦، تناغو، فقرة٧٦، ص٢٣٣.

(٣) ونعتمد في هذا الاتجاه على القاعدة الفقهية "الغرم بالغنم" التي أخذت بها مجموعة من القوانين المدنية العربية، ومنها القانون المدني الأردني في المادة ٢٣٥.

وانقضائه، وذلك كله مع عدم الإخلال بما ورد من احكام خاصة". [١]

ينقضي حق الاختصاص وفقا لحكم هذه المادة بذات أسباب انقضاء حق الرهن الرسمي[٢]، علاوة على أن هذا الحق ينقضي للأسباب الآتية:

١- إذا تقرر الاختصاص بناء على حكم قضائي نهائي، ثم طعن فيه بطريق من طرق الطعن القانونية، وقبل الطعن، فعندئذ يسقط الاختصاص وللمدين طلب محوه.

٢- ويسقط الاختصاص بناء على تظلم المدين من الأمر الصادر بالاختصاص وإجابة القاضي الآمر أو المحكمة التي رفع لها التظلم.

ويجب أن يؤشر على هامش القيد بكل أمر أو حكم قضى بإلغاء الأمر الصادر بالاختصاص. [٣]

ويتضح مما تقدم أن حق الاختصاص يتقرر عن طريق القضاء للدائن العادي الذي حصل على حكم واجب النفاذ صادر في موضوع الدعوى، يلزم بموجبه المدين بأداء التزام لدائنه، متى كان حسن النية، وبموجبه يمنح حق الاختصاص على عقارات مدينه تضمن له أصل الدين ومصروفاته.

ويخل هذا الحق بقاعدة المساواة بين الدائنين العاديين لمجرد أن أحدهم سارع في الحصول على حكم قضائي ليفاجئ الباقين تقدمه عليهم في ضمان حقوقه، وذلك على خلاف الرهن الرسمي الذي منح القانون المرتهن الأولوية في استيفاء حقوقه مفضلاً عن المرتهنين الأخرين متى كان قيده أسبق منهم، وذات القول بالنسبة لحق الامتياز الذي يتقرر بنفس القانون، والجميع يعلم به ولا يسمح لأحد أن يعتذر بجهل القانون.

---

(١) وهذا ما نصت عليه المادة ١٠٩٥ من القانون المدني المصري التي تطابق في صياغتها القانون المدني القطري. ومن ثم يخضع لإحكام الرهن الرسمي وخاصة منها المواد ١٠٨١ – ١٠٨٧والمواد ١١١٣ – ١١١٥. راجع السنهوري ج١٠، فقرة٤٩٢-٤٩٥، ص٧٣٦-٧٣٧، العطار، فقرة ٨٩، ص١٧٩-١٨٠.

(٢) وتجدر الإشارة أن القانون المدني القطري قد عالج انقضاء الرهن الرسمي في:

*المادة ١١١٣ التي نصت " ينقضي الرهن الرسمي بانقضاء الدين المضمون، ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين، دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها في الفترة ما بين انقضاء الدين وعودته".

* والمادة ١١١٤ التي نصت "إذا تمت إجراءات التطهير انقضى حق الرهن الرسمي نهائيا، ولو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار".

* والمادة ١١١٥ التي نصت "إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني، سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم اليه العقار عند التخلية، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد، أو بدفعه الى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن".

(٣) سنداً للمادة ٢/١١٢٣ من القانون المدني القطري.

نحن نعتقد أن حق الاختصاص يهدم المساواة بين الدائنين العاديين التي أكد القانون المدني القطري عليها في المادة ١/٢٦٩ التي نصت " ١-أموال المدين جميعاً ضامنة للوفاء بديونه. ٢-وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمان إلا من كان له منهم حق التقدم طبقا للقانون".

ويصبح الدائن العادي الذي حصل على حق الاختصاص، متقدما على الدائنين العاديين في استيفاء حقوقه من أموال المدين طبقا للقانون، في ضوء أحكام المواد ١١١٦-١١٢٧ من القانون المدني القطري. والسؤال الذي يطرح نفسه، في غياب نصوص القانون، هل يتقدم صاحب هذا الحق على باقي الدائنين العاديين في استيفاء حقوقه من العقارات التي خصصها الحكم القضائي دون مبرر شرعي سوى أنه سبقهم في الحصول على حكم واجب النفاذ؟،وهل نستبعد وجود اتفاق خفي بين هذا الدائن والمدين في تسريع الحصول على حكم واجب النفاذ ليحصل هذا الدائن على حكم واجب النفاذ، ومن ثم استصدار هذا الحق عن طريق القضاء مفضلاً على الدائنين العاديين؟ هل نستبعد أن إجراءات الدعوى أمام إحدى الهيئات الحاكمة قد تتسارع بما يزيد عنها لدى هيئة أخرى؟، وهل تتحقق المساواة بين الدائنين في ظل هذا الحق؟ وهل نستبعد الدين الذي يطالب به أحد الدائنين العاديين أن يكون دينا وهميا نظم بموجبه سند ظاهر على خلاف الواقع؟ وهل نستبعد ان يقوم الدائن الذي تقرر له هذا الحق بتوجيه يمين حاسمة للمدين فينكل عنها؟، على خلاف دائن آخر استمر مع المدين في إجراءات الدعوى حتى آخر درجة من درجات التقاضي؟

وسنجد ممن يدافع عن شرعية هذا الحق ان المادة ١١١٦ قيدت القاضي في منحه، بأن يكون الدائن حسن النية، وعندئذ نسأل هل النية الخفية يسهل إثباتها أم يصعب ذلك؟ هل نكول المدين عن حلف اليمين، سبب جدي في صدور حكم يقضي بإلزامه في الدعوى المقامة ضده؟ وهل العدالة تقتضي تفضيل صاحب هذا الحق في استيفاء حقه مفضلاً على الدائنين العاديين من عقارات المدين التي أصبحت ضامنة لأصل هذا الدائن بالرغم من كونه ظاهرياً في بعض الأحيان؟

يتضح مما تقدم حق الاختصاص في نظرنا يعد محل نظر، لن نطمئن لوجوده ضمن في القانون المدني القطري وغيره من القوانين المدنية العربية التي أخذت به.

الخاتمة:

يبرز البحث الذي نحن بصدده مجموعة من النتائج والتوصيات:

أولا: النتائج

١- حق الاختصاص هو "حق عيني تبعي يتقرر للدائن على عقار أو أكثر من عقارات مدينه، بمقتضى حكم واجب التنفيذ صادر بإلزام المدين بالدين، ويخول الدائن التقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من المقابل النقدي لذلك العقار في اي يد يكون".

٢- يتفق هذا الحق مع الرهن الرسمي في العديد من الأحكام وسندنا في هذا القول ما تضمنته المادة ١١٢٧ من القانون المدني القطري، مع مراعاة أن مصدر الرهن الرسمي هو العقد على خلاف هذا الحق فمصدره الآمر الصادر عن رئيس المحكمة الابتدائية.

٣- سمح القانون لأي دائن أن يستصدر هذا الحق على عقارات مدينه أيا كان مصدر التزامه، الذي ينشأ في نطاق القانون المدني القطري عن العقد أو الإرادة المنفردة أو لفعل غير مشروع أو لإثراء بدون سبب أو لنص في القانون، وأيا كان محله عملاً، أو امتناع عن عمل، أو تأدية مبلغ من النقود، على ان منح الدائن هذا الحق معلق على أنيحصل الدائن على حكم واجب النفاذ في موضوع الدعوى.

٤- ويمتاز حق الاختصاص، بأنه يحقق الفائدة للمدين والدائن: فأما المدين فيستفيد منه، بأن الدائن قد يقتنع بإرجاء التنفيذ من دام أنه حصل على ضمان يضمن حقه في مواجهة مدينه. وأما الدائن فإنه يؤمنه من خطر تصرفات المدين بعد الحصول على الحكم بالوفاء، أي أن الدائن لن يتعجل في تنفيذ الوفاء ما دام أنه ضمن حقه من تصرفات مدينة الضارة في أمواله، وهو يجنب الدائن إقامة الدعاوي والطعن في الأحكام القضائية في الدعوى المتكونة بينه وبين مدينه، ومن ثم يتجنب المصاريف وأتعاب المحاماة التي قد تشغل جانبه.

ثانيا: التوصيات

نتمنى على المشرع القطري التدخل بالنص صراحة في الأمور الآتية:

١ – الحق الذي نحن بصدده لم يسلم من توجيه النقد الفقهي بوصفه حقا عينيا تبعيا، ومن ثم نتمنى على المشرع القطري إعادة النظر في ضمه الى نصوص القانون المدني اقتداء بغيره من القوانين المدنية العربية التي خلت نصوصها منه.

٢ – علق القانون المدني القطري في منح الدائن هذا الحق على أن يكون حسن النية، دون أن يوضح المقصود بحسن النية، ووقت وجودها؟ هل يتم وقت تقرير هذا الحق؟ أم وقت قيد هذا الحق؟

ونحن نتمنى على المشرع القطري التدخل بالنص على الحالة التي نحن بصددها تلافيالأي خلاف فقهي أو قضائي.

٣ – تحديد الطرف الذي يتحمل مصروفات طلب إنقاص حق الاختصاص، دفعا لأي خلاف فقهي أو قضائي.

٤ – تحديد مدة تظلم المدين من الأمر الصادر بالاختصاص أمام القاضي الآمر، ومدة تقديم تظلمه أمام المحكمة الابتدائية.

٥ – تحديد مدة تظلم الدائن أمام المحكمة الابتدائية من أمر رفض رئيس المحكمة طلب الاختصاص، سواء كان الرفض من بادئ الأمر أو بعد تظلم المدين.

المراجع

المراجع الفقهية:

د. أحمد سلامة، التأمينـــات العينية والشخصـــية، ج١، الرهن الرسمي، دار النهضةالعربية، مصر، ط ١٩٧٠.

حسين عبد اللطيفحمدان، التأمينات العينية، دراسة تحليلية مقارنة، الدار الجامعية، بيروت، ط١٩٨٠م.

د. سمير تناغو، التأمينات العينية والشخصية، توزيع منشأة المعارف. الإسكندرية. ط٢٠٠٨.

د عبد الرحمن أحمد جمعة الحلالشة، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، أحكام الالتزام "– أثار الحق الشخصي" دراسة متقابلة مع القوانين المدنية العربية "دار وائل للنشر والتوزيع، عمان الأردن، ط٢٠٠٥.

د. عبد الرحمن أحمد جمعة الحلالشة، المختصر في شرح القانون المدني الأردني، أحكام الالتزام "آثار الحق الشخصي" دراسة متقابلة مع القوانين المدنية العربية "دار وائل للنشر والتوزيع، عمان الأردن، ط٢٠١١.

د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد في التأمينات الشخصية والعينية، المجلد العاشر، دار النهضة العربية، القاهرة.

د. عبد السلام دهني بك، في التأمينات، مطبعة الاعتماد، ١٣٤٤هـ-١٩٢٦م.

د. عبد الناصر توفيق العطار، التأمينات العينية، ط١٩٨٠.

د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية التبعية، دار الثقافة، عمان الأردن. ط ١٩٩٥ م.

د محمد كامل مرسي بك، التأمينات الشخصية والعينية، مطبعة الرغائب ١٣٤٩ هـ-١٩٣٠ م.

د. محمود محمد زهران، التأمينات العينية والشخصية، دار المطبوعات الجامعية، دار المطبوعات الجامعية، ط١٩٧٧.

د. نبيلإبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، مصر، ط ٢٠٠٧ م.

د. همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، دار المطبوعات الجامعية، ط١٩٩٧ م.

د. همام محمد محمود، التأمينات العينية والشخصية، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، ط ١٩٨٩.

القوانين:

- القانون المدني الأردني المؤقت رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦، والذي أقر دائما سنة ١٩٩٦، الذي نشرفي الجريدة الرسمية على الصفحة ٨٢٩، العدد رقم ٤١٠٦، تاريخ ١٦ / ٣ / ١٩٩٦.
- القانون المدني القطري رقم ٢٢لسنة ٢٠٠٤.
- القانون المدني المصري. رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.
- القانون المدني اليمني رقم ١٩ لسنة ١٩٩٢.
- القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ وتعديلاته.
- القانون المدني الكويتي رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠.
- قانون الالتزامات والعقود المغربي ١٩١٣.
- القانون المدني البحريني.
- قانون المعاملات العماني رقم ٢٩ لسنة ٢٠١٣.
- قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة رقم ٥ سنة ١٩٨٥.
- قانون المرافعات المدنية والتجارية القطري رقم ١٣ لسنة ١٩٩٠م وتعديلاته رقم ٧ سنة ١٩٩٥ – وقانون رقم ١٣لسنة ٢٠٠٥م.
- قانون البينات الأردني رقم ٣٠ لسنة ١٩٥٢ والمعدل بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠٥.
- قانون التنفيذ الأردني رقم ٢٥ لسنة ٢٠٠٧.