www.daralthaqafa.com

الحقوق العينية

متضمناً تعديلات قانون الملكية العقارية
وقانون ضمان الحقوق بالأموال المنقولة

الأستاذ الدكتور
يوسف محمد عبيدات
أستاذ القانون المدني
عميد كلية القانون
جامعة اليرموك

دار الثقافة
للنشر والتوزيع
عمّان - الأردن

www.daralthaqafa.com

الحقــوق العينيــة

متضمناً تعديلات قانون الملكية العقارية
وقانـون ضمـان الحقـوق بالأمـوال المنقولـة

www.daralthaqafa.com

346, 56504
رقم الإيداع لدى دائرة المكتبة الوطنية: (2023/10/5473)
المؤلف: يوسف محمد عبيدات
الكتاب: الحقوق العينية
الواصفات: حقوق الملكية - العقارات - الأموال المنقولة - القانون المدني - الأردن
لا يعبر هذا المصنف عن رأي دائرة المكتبة الوطنية أو أي جهة حكومية أو الناشر
ISBN: 978-9923-15-242-3

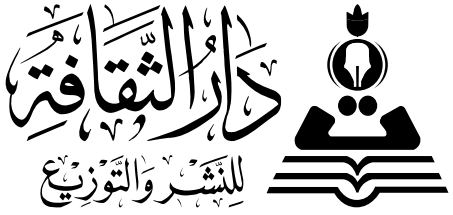
الطبعة الأولى 2024م - 1445هـ

جميع الحقوق محفوظة Copyright © All rights reserved

رتبت كافة التشريعات مسؤولية جزائية على انتهاك حقوق المؤلف وحقوق الناشر وحقوق الملكية الفكرية سواء كان هذا الانتهاك بالاستنساخ أو التصوير أو التخزين أو الترجمة أو التسجيل الصوتي أو المرئي أو تحويل المصنف (الكتاب) إلى صيغة إلكترونية و/أو بأية طريقة أخرى دون الموافقة الخطية للمؤلف والناشر مالكي حقوق الملكية، وتعتبر جميع الأفعال المذكورة أعلاه من الجرائم، وتصل عقوبتها إلى الحبس، ولم تقف التشريعات عند ذلك، بل يترتب على هذه الجرائم مسؤولية مدنية، تتمثل بمطالبة المعتدي بالتعويض عن الضرر المادي والمعنوي.

وعليه نهيب بالجميع الالتزام واحترام قانون حق المؤلف وحقوق الملكية الفكرية تجنباً للمساءلة القانونية وتحت طائلة المسؤولية الجزائية والمدنية والإدارية

الناشر:



أسسها خالد محمود جابر حيف عام 1984عمان - الأردن
Est. Khaled M. Jaber Haif 1984 Amman - Jordan

المركز الرئيسي
عمان - وسط البلد - قرب الجامع الحسيني - سوق البتراء - عمارة الحجيري - رقم 3 د
هاتف: 4646361 6 (962 +) - فاكس: 4610291 6 (962 +) ص. ب 1532 عمان 11118 الأردن

فرع الجامعة
عمان - شارع الملكة رانيا العبد الله - مقابل بوابة العلوم - مجمع عربيات التجاري - رقم 261
الطابق الأول - هاتف: 5341929 6 (962 +) - ص. ب 20412 عمان 11118 الأردن

Dar Al-Thaqafa For Publishing & Distributing
Website: www.daralthaqafa.com e-mail: info@daralthaqafa.com

الثقافة للتصميم والإخراج

www.daralthaqafa.com

الحقـــوق العينيـــة

متضمناً تعديلات قانون الملكية العقارية
وقانـون ضمـان الحقـوق بالأمـوال المنقولـة

الأستاذ الدكتور
يوسف محمد عبيدات
أستـــاذ القانـــون المدنـــي
عميـــد كليـــة القانـــون
جـامعـــة اليـرمـــوك

دار الثقافة
للنشر والتوزيع
1445هـ-2024 م

www.daralthaqafa.com

www.daralthaqafa.com

إهداء

ويستمر نجاح الكتاب ،،،

ومعه يستمر الإهداء الخاص إلى رفيقـــة دربـي "أم عبدالله"

وفـاءً

www.daralthaqafa.com

www.daralthaqafa.com

الفهرس

المقدمة 15
التمهيد 17

القسم الأول
الحقوق العينية الأصلية

الباب الأول: حق الملكية 28
الفصل الأول: أحكام حق الملكية 29
المبحث الأول: الأحكام الخاصة بالملكية المفرزة 29
المطلب الأول: تعريف حق الملكية وعناصره 29
المطلب الثاني: خصائص حق الملكية 32
المطلب الثالث: محل حق الملكية (نطاقه) 36
المطلب الرابع: القيود التي ترد على حق الملكية 38
الفرع الأول: القيود القانونية التي ترد على حرية التملك 38
الفرع الثاني: القيود التي ترد على حق الملكية ذاته 41
المبحث الثاني: الأحكام الخاصة بالملكية الشائعة 56
المطلب الأول: استعمال المال الشائع وإدارته والتصرف فيه 57
الفرع الأول: استعمال المال الشائع واستغلاله (قسمة المهايأة) 57
الفرع الثاني: إدارة المال الشائع 63
الفرع الثالث: التصرف في المال الشائع 68
المطلب الثاني: زوال حالة الشيوع 73
الفرع الأول: زوال حالة الشيوع بالتصرف في المال الشائع 73
الفرع الثاني: زوال حالة الشيوع بالقسمة 77
المطلب الثالث: صور خاصة بالملكية الشائعة 100
الفرع الأول: ملكية الأسرة 100
الفرع الثاني: الشيوع الإجباري 106
الفصل الثاني: أسباب كسب حق الملكية 118
المبحث الأول: كسب الملكية عن طريق إحراز المباحات 118

www.daralthaqafa.com

المطلب الأول: إحراز المنقولات..... 118
الفرع الأول: شروط تملك المنقولات بالإحراز 119
الفرع الثاني: تطبيقات كسب ملكية المنقول بالإحراز 120
المطلب الثاني: تملك الأراضي الموات بالإحراز 121
المبحث الثاني: كسب الملكية بالخلفية..... 124
المطلب الأول: الضمان..... 124
المطلب الثاني: الميراث..... 125
الفرع الأول: تعيين وصي التركة 127
الفرع الثاني: مراحل تصفية التركة..... 129
الفرع الثالث: قسمة أعيان التركة على الورثة بوصية من المورث قبـل وفاته..... 134
الفرع الرابع: أحكام التركات التي لم تصف وفقاً للأحكام السابقة 135
المطلب الثالث: الوصية 135
الفرع الأول: وقت انتقال ملكية الموصى به 136
الفرع الثاني: التصرفات التي تأخذ حكم الوصية..... 138
المبحث الثالث: كسب الملكية بين الأحياء..... 143
المطلب الأول: الاتصال..... 143
الفرع الأول: الاتصال بالعقار بفعل الطبيعة 144
الفرع الثاني: الاتصال بفعل الإنسان 144
الفرع الثالث: اتصال المنقول بالمنقول 151
المطلب الثاني: العقد 152
الفرع الأول: انتقال ملكية المنقول..... 152
الفرع الثاني: انتقال ملكية العقار 154
المطلب الثالث: الشفعة..... 156
الفرع الأول: خصائص حق الشفعة 158
الفرع الثاني: شروط الشفعة..... 160
الفرع الثالث: إجراءات الشفعة..... 170
الفرع الرابع: آثار الشفعة 178
الفرع الخامس: سقوط الحق في الشفعة 183
المطلب الرابع: الحيازة (التقادم المكسب) 185
الفرع الأول: الأشياء التي تصلح أن تكون محلاً للحيازة..... 185

www.daralthaqafa.com

الفرع الثاني: أركان الحيازة 187
الفرع الثالث: أنواع الحيازة 189
الفرع الرابع: شروط الحيازة الحقيقية 191
الفرع الخامس: انتقال الحيازة وزوالها 197
الفرع السادس: حماية الحيازة (دعوى استرداد الحيازة) 200
الفرع السابع: آثار الحيازة 202
الباب الثاني: الحقوق المتفرعة عن حق الملكية 227
الفصل الأول: حق الانتفاع 228
المبحث الأول: التعريف بحق الانتفاع 228
المبحث الثاني: أسباب كسب حق الانتفاع 229
المبحث الثالث: حقوق المنتفع والتزاماته 231
المطلب الأول: حقوق المنتفع 231
المطلب الثاني: التزامات المنتفع 233
المبحث الرابع: انتهاء حق الانتفاع 235
الفصل الثاني: حق الاستعمال وحق السكنى وحق المساطحة 238
المبحث الأول: حق الاستعمال وحق السكنى 238
المطلب الأول: تعريف حق الاستعمال وحق السكنى 238
المطلب الثاني: أحكام حق الاستعمال وحق السكنى 239
المبحث الثاني: حق المساطحة 240
المطلب الأول: أسباب كسب وأحكام حق المساطحة 240
المطلب الثاني: انتهاء حق المساطحة 242
الفصل الثالث: الوقف والحقوق المترتبة على العقارات الموقوفة 244
المبحث الأول: الأحكام الخاصة بالوقف 244
المبحث الثاني: الحقوق المترتبة على العقارات الموقوفة 246
المطلب الأول: الحكر 246
الفرع الأول: نشوء حق الحكر 246
الفرع الثاني: آثار حق الحكر 248
الفرع الثالث: انتهاء حق الحكر 248
المطلب الثاني: صور من الحكر 249
الفرع الأول: عقد الإجارتين 250
الفرع الثاني: خلو الانتفاع 250

www.daralthaqafa.com

الفصل الرابع: الحقوق المجردة (حقوق الارتفاق) 252
المبحث الأول: التعريف بالحقوق المجردة 252
المبحث الثاني: أسباب كسب الحقوق المجردة..... 255
المبحث الثالث: آثار الحقوق المجردة 257
المبحث الرابع: انقضاء الحقوق المجردة..... 259
المبحث الخامس: بعض الحقوق المجردة..... 260
المطلب الأول: حق الطريق..... 260
الفرع الأول: الطريق العام 260
الفرع الثاني: الطريق الخاص..... 261
المطلب الثاني: حق المرور..... 262
المطلب الثالث: حق الشرب..... 263
المطلب الرابع: حق المجرى..... 264
المطلب الخامس: حق المسيل..... 265

القسم الثاني

الحقـوق العينيـة التبعيـة

(التأمينـات العينيـة)

الباب الأول: الرهن التأميني 272
الفصل الأول: إنشاء الرهن التأميني 274
المبحث الأول: الركن الأول: التراضي 274
المبحث الثاني: الركن الثاني: المحل (المال المرهون) 279
المطلب الأول: شروط المال المرهون..... 279
المطلب الثاني: مشتملات الرهن 283
المبحث الثالث: الركن الثالث: سبب الرهن (الدين المضمون) 284
المبحث الرابع: الركن الرابع: تسجيل الرهن..... 287
الفصل الثاني: آثار الرهن التأميني..... 289
المبحث الأول: آثار الرهن التأميني فيما بين المتعاقدين..... 289
المطلب الأول: آثار الرهن التأميني بالنسبة للراهن..... 289
الفرع الأول: حقوق الراهن 289
الفرع الثاني: التزامات الراهن 292
المطلب الثاني: آثار الرهن التأميني بالنسبة للدائن المرتهن 294

www.daralthaqafa.com

المبحث الثاني: آثار الرهن التأميني بالنسبة للغير 296
المطلب الأول: حق التقدم 297
الفرع الأول: تحديد مرتبة الرهن 298
الفرع الثاني: التنازل عن مرتبة الرهن 298
المطلب الثاني: حق التتبع 299
الفرع الأول: شروط مباشرة حق التتبع 299
الفرع الثاني: كيفية مباشرة حق التتبع 301
الفرع الثالث: خيارات الحائز في مواجهة إجراءات نزع الملكية 302
الفصل الثالث: انقضاء الرهن التأميني 306
الباب الثاني: الرهن الحيازي 311
الفصل الأول: التعريف بالرهن الحيازي وإنشاؤه 312
المبحث الأول: التعريف بالرهن الحيازي 312
المبحث الثاني: إنشاء الرهن الحيازي 313
المطلب الأول: التراضي 313
المطلب الثاني: محل الرهن الحيازي 315
الفرع الأول: شروط المحل 315
الفرع الثاني: ملحقات المرهون 318
المطلب الثالث: السبب (الدين المضمون) 319
المطلب الرابع: القبض (حيازة المرهون) شرط للزوم العقد وليس ركناً فيه. 320
الفرع الأول: انتقال الحيازة شرط لزوم 321
الفرع الثاني: لمن تنتقل الحيازة 323
الفصل الثاني: آثار الرهن الحيازي 324
المبحث الأول: آثار الرهن الحيازي بالنسبة للمتعاقدين 324
المطلب الأول: آثار الرهن الحيازي بالنسبة للراهن 324
المطلب الثاني: آثار الرهن الحيازي بالنسبة للدائن المرتهن 326
الفرع الأول: حقوق المرتهن 326
الفرع الثاني: التزامات المرتهن 327
المبحث الثاني: آثار الرهن الحيازي بالنسبة للغير 330
الفصل الثالث: أحكام خاصة ببعض الرهون الحيازية 332
المبحث الأول: الرهن العقاري الحيازي 332

www.daralthaqafa.com

المبحث الثاني: رهن المنقول 333
المبحث الثالث: رهــن الديــن 335
المطلب الأول: إنشاء رهن الدين 335
المطلب الثاني: سريان رهن الدين على المدين والغير 336
المطلب الثالث: آثار رهن الدين 336
الفصل الرابع: انقضاء الرهن الحيازي 339
الباب الثالث: حق الضمان (رهن المنقول المجرد من الحيازة) 341
الفصل الأول: إنشاء رهن المنقول المجرد من الحيازة 343
الفصل الثاني: الإشهار في السجل الإلكتروني لنفاذ حق الضمان في حق الغير. 354
الفصل الثالث: آثار رهن المنقول دون حيازة 359
المبحث الأول: آثار نفاذ رهن المنقول مجرداً من حيازة بالنسبة للراهن 359
المبحث الثاني: آثار نفاذ رهن المنقول مجرداً من حيازة بالنسبة للدائن المرتهن... 361
المبحث الثالث: آثار نفاذ رهن المنقول المجرد من الحيازة في مواجهة الغير 367
الباب الرابع: حقوق الامتياز (التوثيق العيني بنص القانون) 373
الفصل الأول: أحكام عامة متعلقة بحقوق الامتياز 374
المبحث الأول: التعريف بحقوق الامتياز 374
المبحث الثاني: آثار حقوق الامتياز 375
المطلب الأول: حق التقدم 375
المطلب الثاني: حق التتبع 376
المطلب الثالث: هلاك المال محل الامتياز 377
المبحث الثالث: انقضاء حق الامتياز 378
الفصل الثاني: الحقوق الممتازة المنصوص عليها في القانون 379
المبحث الأول: حقوق الامتياز الخاصة الواردة على منقول وحقوق الامتياز العامة.. 379
المطلب الأول: المرتبة الأولى: امتياز المصروفات القضائية وأجور العمال ... 379
المطلب الثاني: المرتبة الثانيــة: امتيــاز الضــرائب والرســوم والحقــوق الأخرى المستحقة للدولة 382
المطلب الثالث: المرتبة الثالثة: امتياز نفقات حفظ المنقول وإصلاحه ... 383
المطلب الرابع: المرتبة الرابعة: حقوق الامتياز العامة 384
الفرع الأول: أنواع حقوق الامتياز العامة 385
الفرع الثاني: أحكام حقوق الامتياز العامة 387

www.daralthaqafa.com

المطلب الخامس: المرتبة الخامسة: امتياز مصروفات الزراعة وأثمان الآلات الزراعية 387
الفرع الأول: امتياز مصروفات الزراعة والحصاد 387
الفرع الثاني: امتياز أثمان الآلات الزراعية ونفقات إصلاحها 388
المطلب السادس: المرتبة السادسة: امتياز مؤجر العقار وامتياز صاحب الفندق 389
الفرع الأول: امتياز مؤجر العقار 389
الفرع الثاني: امتياز صاحب الفندق 392
المطلب السابع: المرتبة السابعة: امتياز بائع المنقول وامتياز المتقاسم في المنقول 395
الفرع الأول: امتياز بائع المنقول 396
الفرع الثاني: امتياز المتقاسم في المنقول 397
المبحث الثاني: حقوق الامتياز الخاصة على العقار 399
المطلب الأول: امتياز بائع العقار 399
المطلب الثاني: امتياز متقاسم العقار 400

المراجع 403

www.daralthaqafa.com

www.daralthaqafa.com

المقدمة

الحمد لله رب العالمين، الذي لم يتخذ ولداً ولم يكن له شريك في الملك ولم يكن له ولي من الذل، والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى سائر الأنبياء والمرسلين.

أما بعد...

فقد مَنَّ الله عليَّ بنعمه ظاهرة وباطنة، ومَدَّ بعمري لأخرج هذه الطبعة من مؤلف الحقوق العينية. فقد شهدت الطبعات السابقة من المؤلف إقبالاً وقبولاً لدى طلبة القانون في جامعة اليرموك، وبعض الجامعات الأردنية لما اشتمل عليه المؤلف من شرح واف، دونما إطناب ممل ولا اختصار مخل، لنصوص وأحكام الحقوق العينية.

الجديد في هذه الطبعة هو التعرض للنوع الرابع من التأمينات العينية وهو حق الضمان (رهن المنقول مجرداً من الحيازة)، وللتعديلات الجوهرية التي طرأت على بعض موضوعات الحقوق العينية التي أتى عليها المشرع في قانون الملكية العقارية.

وفي إطار شرح الحقوق العينية، فقد جعلنا من القانون المدني المرتكز الأساس في هذا المقام، إضافة إلى قانون الملكية العقارية رقم 13 لسنة 2019 بتعديلاته سنة 2023، الذي ألغى من تاريخ نفاذه ثلاثة عشر قانوناً[1] كانت سارية قبله، وقانون ضمان الحقوق بالأموال المنقولة رقم 20 لسنة 2018. مع الاعتناء بإيراد أحدث الأحكام القضائية الصادرة عن محكمة التمييز الموقرة، لربط الواقع النظري

(1) تنص المادة (223) من قانون الملكية العقارية على أنه: أ. عند نفاذ أحكام هذا القانون تلغى القوانين التالية: 1- قانون الأراضي العثماني. 2- قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952. 3- قانون تحويل الأراضي من نوع الميري إلى ملك رقم (41) لسنة 1953. 4- قانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها رقم (42) لسنة 1953. 5- قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (46) لسنة 1953. 6- قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة رقم (48) لسنة 1953. 7- قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953. 8- قانون تصرف الأشخاص المعنويين في الأموال غير المنقولة رقم (61) لسنة 1953. 9- قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958. 10- قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964. 11- قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (25) لسنة 1968. 12- قانون الاستملاك رقم (12) لسنة 1987. 13- قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006".

www.daralthaqafa.com

بالواقع العلمي، وهذا أمر حقيق بالاهتمام؛ فالسبيل الأمثل لفهم النص القانوني يكون من خلال النظر في التطبيق القضائي له، تحقيقاً لأغراض تعليم القانون، ونشر المعرفة القانونية، والمساهمة في حسن تطبيقه.

وقد عرضنا لمسائل هذا المؤلف من خلال:

قسم أول، يُعنى بدراسة الحقوق العينية الأصلية: حق الملكية والحقوق المتفرعة عنه وهي: الانتفاع والاستعمال والسكنى والسطحية (القرار) والحقوق المجردة والوقف والحكر.

وقسم ثان، يُعنى بدراسة الحقوق العينية التبعية وهي الرهن التأميني والرهن الحيازي، ورهن المنقول مجرداً من الحيازة، والتوثيقات الثابتة بنص القانون (حقوق الامتياز).

والله أسأل التوفيق والسداد،

المؤلف: أ.د. يوسف عبيدات
كفرسوم-إربد/ الأردن
الموافق 18/9/ 2023

www.daralthaqafa.com

التمهيد

التعريف بالحقوق العينية:

يُعرّف الحق بأنه سلطة أو مكنة يقرها القانون لشخص ما تخوله قدرة التصرف في مال أو قيمة معينة[1]. والحقوق المدنية إما أن تكون حقوقاً عامة أو حقوقاً خاصة، والحقوق الخاصة إما أن تكون حقوقاً غير مالية (حقوق الأسرة) أو حقوقاً مالية. والذي يعنينا في هذا المقام النوع الأخير، أي الحقوق المالية. ويُعرّف الحق المالي بأنه سلطة بموجبها يختص أو يستأثر شخص بمال أو بشيء اختصاصاً أو استئثاراً يقره القانون. وإما أن يكون الحق المالي شخصياً، أو عينياً، أو معنوياً.

والحق الشخصي هو رابطة قانونية بين دائن ومدين يطالب بمقتضاها الدائن مدينه بنقل حق عيني أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل[2]. وهذه الرابطة إذا نظر إليها من جانب المدين تسمى التزاماً. من هذا التعريف يتضح أن الحق الشخصي يتميز بأنه رابطة بين شخصين أو أكثر، وأنه رابطة قانونية، أي رابطة إجبارية، حيث لا ينتج أثره إلا حيث يكون مقترناً بجزاء توقعه السلطة العامة جبراً على المدين. كما يتميز بأن محله يمكن تقويمه بالنقود، أي ذو قيمة مالية، وهذه القيمة تنقص من ذمة المدين المالية بقدر ما يزيد الحق الشخصي في ذمة الدائن. وبالتالي يجب أن يكون ما يلتزم به المدين ذا قيمة مالية، ولو كانت المصلحة التي يحققها الدائن هي مصلحة أدبية فقط.

وأما الحق المعنوي فيُعرّف بأنه الحق الذي يرد على شيء غير مادي[3]، وهذا لا يدرك بالحس، إذ هو سلطة لشخص على نتاجه الفكري أو الأدبي أو الفني أو غيره من ثمرات الذهن والخاطر، كحق المؤلف في مؤلفه، والمخترع في مخترعاته الصناعية، والتاجر في اسمه التجاري، والفنان في مبتكراته الفنية. ويتبع ـ وفقاً

(1) في تفصيل تعريف الحق والنظريات التي ظهرت للوصول إلى تعريف مختار له راجع عوض الزعبي، المدخل إلى علم القانون، الطبعة الثانية، دار وائل للنشر، عمان، 2003، ص 304-316. غالب الداودي، المدخل إلى علم القانون، دار وائل، عمان، الطبعة السابعة، 2004، 227-231.

(2) المادة 68 من القانون المدني الأردني.

(3) المادة 1/71 من القانون المدني الأردني.

www.daralthaqafa.com

للمادة 2/71 من القانون المدني ـ في شأن حقوق المؤلف والمخترع والفنان والعلامات التجارية وسائر الحقوق المعنوية الأخرى أحكام القوانين الخاصة.

وقد عرّفت المادة 69 من القانون المدني الأردني الحق العيني بأنه: "سلطة مباشرة على شيء معين يعطيها القانون لشخص معين". ولعل أهم ما يميز الحقوق العينية أنها تخول صاحبها التمتع بمزايا الشيء مباشرة دون وساطة أحد، وهذا على عكس الحقوق الشخصية التي لا يستطيع الدائن ممارستها إلا عن طريق المدين.

وتنقسم الحقوق العينية إلى حقوق عينية أصلية وحقوق عينية تبعية:

1- **الحقوق العينية الأصلية** وهي تلك الحقوق التي تقوم بذاتها غير مستندة في وجودها إلى حق آخر تتبعه، وهي تشمل حق الملكية والانتفاع والاستعمال والسكنى والسطحية (القرار) والحقوق المجردة والوقف والحكر والإجارتين وخلو الانتفاع[1].

2- **الحقوق العينية التبعية** وهي تلك الحقوق التي لا تقوم بذاتها مستقلة وإنما تستند في وجودها إلى حق شخصي آخر مقررة لضمان الوفاء به، ولذلك تُسمّى بالتأمينات العينية. وهذه الحقوق تشمل ـ كما تنص المادة 2/70 من القانون المدني الأردني ـ الرهن التأميني والحيازي والتوثيقات الثابتة بنص القانون (حقوق الامتياز)، كما تشمل حق الضمان (رهن المنقول مجرداً من الحيازة) الذي أتى عليه المشرع في قانون ضمان الحقوق بالأموال المنقولة لسنة 2018.

---

(1) انظر نص المادة 1/70 من القانون المدني، مع الأخذ بعين الاعتبار نص المادة 8 من قانون الملكية العقارية الذي ألغى حق التصرف، حيث تنص هذه المادة على أنه:

"أ- اعتباراً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون، يلغى تصنيف العقارات من نوع (الميري) وتحول العقارات الأميرية إلى (الملك)، كما يلغي (حق التصرف) في العقارات الأميرية، وجميع الأحكام القانونية الناظمة له ويحل محله (حق الملكية) على العقارات المتحولة.

ب- لا تسري أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة على الوقائع والحقوق المتعلقة بالمسائل الإرثية الشرعية والانتقالية قبل نفاذ أحكام هذا القانون وتسري عليها أحكام القانون التي نشأت وفق أحكامه.

ج- يتولى مديرو التسجيل، دون طلب من المالكين تصحيح بيانات صحائف السجل العقاري للعقارات الأميرية المتحولة إلى نوع الملك بما في ذلك تصحيح نوعها من أميرية إلى ملك خارج حدود البلديات وصفة أصحابها من متصرفين إلى مالكين وتصحيح سندات التسجيل الصادرة بموجب هذه الصحائف من سندات تصرف إلى سندات ملكية.

د- لا يعتبر تحويل العقارات الواقعة خارج حدود البلديات الى ملك بموجب أحكام هذه المادة توسيعاً لحدود البلديات".

www.daralthaqafa.com

خصائص الحق العيني:

يتميَّز الحق العيني بأنه:

1- يرد على شيء مادي:

محل الحق العيني هو شيء مادي سواء أكان عقاراً أم منقولاً. والشيء هو الذي يكون له وجود مستقل عن وجود الإنسان، فكل ما لا يعد شخصاً يعد شيئاً. تنص المادة 54 من القانون المدني الأردني على أن: "كل شيء يمكن حيازته مادياً أو معنوياً والانتفاع به انتفاعاً مشروعاً ولا يخرج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون يصح أن يكون محلاً للحقوق المالية". وبما أن الحق العيني هو حق مالي فإنه يشترط في الشيء حتى يكون محلاً له ألا يخرج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون.

والأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي الأشياء المباحة وغير المحرزة، التي ليس لبعض الناس حقاً عليها أكثر من الآخرين، كمياه البحر، أو الهواء، أو أشعة الشمس. أما الأشياء الخارجة عن التعامل بحكم القانون فهي الأشياء التي لا يجيز القانون أن تكون محلاً للحقوق المالية[1] رغم أنها تقبل التعامل فيها بطبيعتها. وإذا ما قرر المشرع إخراج شيء من دائرة التعامل فإنما يقرر ذلك مراعاةً للمصلحة العامة، مثال ذلك الأموال العامة، فلا يجوز أن تكون الأموال المخصصة للمنفعة العامة محلاً للتعامل فيها بالبيع والشراء.

وبما أن الحق العيني يرد على شيء مادي فإنه من المتصور تملك هذا بمرور الزمن إذا ما سيطر عليه شخص سيطرة فعلية، وتوافرت جميع الشروط التي يتطلبها القانون في الحيازة لتكون سبباً لكسب الملكية، بينما لا يمكن حيازة الحق الشخصي لأن محله هو القيام بعمل أو امتناع عن عمل.

ومن المفيد الإشارة إلى أن الشيء لا يكون محلاً للحقوق العينية إلا إذا كان معيناً بالذات، وهذا ما ينطبق على العقارات، والمنقولات التي لا تتطلب إجراءات التسجيل، كالحيوانات، والساعات، وكل آلة وجهاز إلكتروني، والمنقولات التي تتطلب التسجيل كالسيارات[2] والسفن[3] والمركبات الهوائية[4]. وإذا ما كان المنقول معيناً

(1) لما في التعامل فيها من تعطيل للغرض الذي خصصت له.
(2) انظر المادة (4/أ-1) من قانون السير رقم 14 لسنة 1984.
(3) انظر المادة (22) من قانون التجارة البحري، رقم 12 لسنة 1972.
(4) انظر المادة 25 من قانون الطيران المدني، رقم 50 لسنة 1985.

www.daralthaqafa.com

بالنوع (أي من المثليات) فإن ملكيته لا تنتقل بمجرد العقد، وإنما تنتقل من وقت إفرازه. تنص المادة (1147) على أنه "لا تنتقل ملكية المنقول المعين بنوعه إلا بإفرازه طبقا للقانون". وإفراز الشيء إما أن يكون عن طريق عده، كالنقود أو وزنه كالسكر والذهب والفضة، أو كيله كالحليب، أو قياسه كالقماش والحبال والأسلاك. وإما أن يتم إفرازه عن طريق تسليمه، وهذا هو الوضع الغالب. على أنه يجب الاحتراز في شأن أثر التسليم، بأن الحق لا ينتقل بالتسليم، بل أن التسليم يؤدي إلى الإفراز الذي به يتم تعيين الشيء فينتقل حق الملكية[1]. وفرز الشيء يعني تمييزه عن غيره من المثليات المتحدة في النوع، وتسليمه للدائن بصورة واضحة، وغالباً ما يتحقق ذلك بتسليم الشيء المثلي إلى الدائن فيعلم تخصيصه به دون غيره من المثليات من نفس النوع. والعلة من عدم انتقال ملكية المنقول المعين بالنوع إلا بفرزه ذلك أن الحق العيني (حق الملكية) وهو عبارة سلطة مباشرة لشخص معين على شيء معين، لا ينتقل إلا إذا أصبح للشخص هذه السلطة، ولا تكون للشخص هذه السلطة إلا إذا كان الشيء معيناً بالذات، ولا يصبح معيناً بالذات إلا بإفرازه. لكن إذا ما ورد البيع على كل الشيء المثلي الموجود في مكان معين، فعندئذٍ تنتقل ملكيته إلى المشتري كما تنتقل ملكية الشيء المعين بالذات أي بمجرد انعقاد العقد لأن البيع يكون جزافاً في هذه الحالة[2].

2- يمنح صاحبه ميزتي التقدم والتتبع:

يمنح الحق العيني صاحبه **حق التقدم** على سائر الدائنين الآخرين في استيفاء حقه من ثمن الشيء محل الحق العيني. ففي حق الملكية، لو اشترى شخص عيناً من آخر ثم أعسر البائع، وأثبت المشتري بالطرق القانونية عقد الشراء، فإنه يتقدم على سائر الدائنين الآخرين، لعلة أنه مالك للعين أي صاحب حق عيني. وكذلك الحال لو ثبت لشخص أي حق عيني آخر متفرع عن حق الملكية كحق الانتفاع أو المساطحة أو

(1) جلال العدوي، أحكام الالتزام: دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني، 1986، ص 133، أنور سلطان. أحكام الالتزام، الموجز في النظرية العامة للالتزام، دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني، دار النهضة العربية للطباعة والنشر. 1980، ص50. عبدالرحمن جمعه، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني: آثار الحق الشخصي، أحكام الالتزام: دراسة متقابلة مع الفقه الإسلامي والقوانين المدنية العربية، دار وائل للنشر، عمان، 2006، ص 47.

(2) تنص المادة 486 من القانون المدني الأردني على أنه: "إذا كان البيع جزافاً انتقلت الملكية إلى المشتري على النحو الذي تنتقل به في الشيء المعين بالذات ويتم البيع جزافاً ولو كان تحديد الثمن موقوفاً على تقدير المبيع".

www.daralthaqafa.com

الاستعمال أو السكنى. كما يظهر حق التقدم في الحقوق العينية التبعية، ففي الرهن التأميني والرهن الحيازي يكون للدائن المرتهن حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون. وفي حقوق الامتياز يكون للدائن صاحب حق الامتياز حق التقدم على سائر الدائنين أصحاب حقوق الامتياز التاليين له في المرتبة، والدائنين المرتهنين، والدائنين العاديين. ويكون للدائن صاحب الامتياز حق التقدم هذا مراعاة لصفته، ولذلك هو يتقرر بنص القانون.

أما صاحب الحق الشخصي وهو الدائن العادي فلا يخوله حقه ميزة التقدم، لأنه إذا أعسر المدين وتم التنفيذ على أمواله، وبيعها بالمزاد العلني فإن أحداً من الدائنين لن يتقدَّم على الآخر بسبب نشوء دينه قبل الديون الأخرى، أو أنه أصبح مستحق الأداء قبلها، وإنما يقسم ما ينتج عن التنفيذ بينهم جميعاً قسمة غرماء، أي كل بنسبة حقه. ولا تعطي الأسبقية في الحجز صاحبها (الدائن العادي) أي امتياز في مواجهة الحاجزين الآخرين[1]. والسبب أن جميع الدائنين متساوون، ولا يعطى أحدهم امتيازاً لمجرد أنه أسبق في تاريخ إيقاع الحجز.

كما يمنح الحق العيني صاحبه **ميزة التتبع** والتي تخول صاحبه في تتبع الشيء محل الحق في أي يد تكون، حيث يخلق الحق العيني رابطة مباشرة بين الحق وصاحبه. ففيما يتعلق بحق الملكية فلا يتصور تتبع حق الملكية إلا إذا استعمله المالك لتتبع ملكه تحت يد من انتقلت إليه الحيازة، أي استعمال ميزة التتبع إذا انتقلت حيازة الشيء، وليس ملكيته، من أجل استرداده من الحائز. ولكن حق التتبع يظهر بشكل واضح بالنسبة للحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية، كحق الانتفاع حيث يستطيع المنتفع تتبع حقه والحصول عليه تحت يد مشتري الشيء المنتفع به[2]. كما تظهر ميزة التتبع بشكل أوضح في الحقوق العينية التبعية، حيث يستطيع الدائن المرتهن مثلاً التنفيذ على المال المرهون واستيفاء حقه من ثمنه في أي يد يكون[3]، حيث منح القانون "للدائن المرتهن رهناً تأمينياً حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به طبقاً لمرتبته"[4].

(1) المادة 113/أ من قانون التنفيذ.

(2) السنهوري، الوسيط ج8، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت-لبنان، الطبعة الثالثة الجديدة، 2000، ص212.

(3) انظر المادة 1322 من القانون المدني الأردني.

(4) انظر المادة 1352 من القانون المدني الأردني.

www.daralthaqafa.com

بينما لا يخول الحق الشخصي صاحبه ميزة التتبع، بل يخول الدائن مطالبة مدينه بالقيام بعمل أو امتناع عن عمل. فليس للدائن العادي حق تتبع المال الذي يخرج من الضمان العام، لعلة أن الضمان العام المقرر لحماية حقوق هذا الدائن إنما يشمل الأموال التي تكون موجودة في الضمان العام وقت التنفيذ على أموال المدين سواء أكانت:

1- الأموال التي كانت مملوكة للمدين وقت نشوء حق الدائن، وبقيت حتى وقت التنفيذ.

2- أم الأموال التي دخلت الذمة المالية للمدين بعد نشوء حق الدائن، وبقيت إلى تاريخ تنفيذ الدائن بحقه.

أما الأموال التي كان يملكها المدين وقت نشوء الالتزام، ولكنها خرجت من ذمته المالية قبل التنفيذ عليها من قبل الدائن، فإن الضمان العام لا يشملها ـ كقاعدة عامة ـ وليس للدائن تتبعها في أي يد تكون.

3- يرد على سبيل الحصر ويحتج به على الكافة:

تتميز الحقوق العينية بأنها وردت في القانون على سبيل الحصر[1]، حيث عددها المشرع الأردني في المادة 70 بقوله أن الحقوق العينية الاصلية هي الملكية والتصرف والانتفاع والاستعمال والسكنى والسطحية (القرار) والحقوق المجردة والوقف والحكر والإجارتين وخلو الانتفاع. أما الحقوق العينية التبعية فهي الرهن التأميني والرهن الحيازي وحقوق الامتياز.

ويتفرع عن ذلك أنه ليس للأفراد الحق في إنشاء حقوق عينية غير تلك التي حددها القانون، أو تخفيضها. كما ليس لهم الاتفاق على التعديل في أحكامها. ففي حق الملكية ليس للأفراد الحق في إنشاء حقوق عينية تقتطع من سلطات المالك على نحو لم ينص عليه القانون.

العلة من عدم جواز التعديل على الحقوق العينية هي أن هذه الحقوق العينية وأساسها حق الملكية "متعلقة بالنظام العام إذ يقوم عليه الاقتصاد القومي"، ولذلك فإن القانون هو الذي يحدد نطاقها، والقيود الواردة عليها لمنع تحكم أصحاب النفوذ الاجتماعي أو الاقتصادي بأمور متعلقة بمصلحة جميع أفراد المجتمع. ولذلك فإن أي

(1) المادة 1/70 من القانون المدني الأردني.

www.daralthaqafa.com

اتفاق على ترتيب حقوق عينية جديدة يُعدّ مخالفاً للنظام العام. ومن ناحيـة أخـرى، فإن الحق العيني بطبيعته يحتج به على الكافة، الأمر الذي يتطلب إلزام جميع أفـراد المجتمع باحترام ذلك، وهذا لا يتحقق إلا بنص تشريعي. فلا يجوز اتفـاق الأطـراف على إنشاء الحقوق العينية، لأن الاتفاق بطبيعته وإن كان لا ينتج أثره إلا بين طرفيـه، إلا أن المقصود منه إنشاء حقوق يُحتج بها على الكافة سواء علموا بها أم لم يعلموا[1].

وفي المقابل فإن الحقوق الشخصية لم يعددها المشـرع فـي القـانون، وإنمـا اكتفى المشرع ببيان مصادرها وتنظيم أحكامها بشكل عام. والحق الشخصي لا يحتج به إلا على المدين الذي يقع عليه التزام الوفاء بما هو في ذمته لمصلحة الدائن.

تقسيم:

تم تقسيم هذا الكتاب إلى قسمين:

القسم الأول: الحقوق العينية الأصلية.

القسم الثاني: الحقوق العينية التبعية.

(1) السنهوري، الوسيط ج8، مرجع سابق، ص 217-218.