

المحاضرة الثالثة

الفرع الثاني: القيود القانونية المقررة للمصلحة الخاصة

هدفها تنظيم الحقوق المتنافرة للملاك المتجاورين كعدم الإضرار بالمالك المجاور، وعدم التعسف في استعمال حق الملكية، وكل هذه الحقوق ينظمها القانون المدني من المادة 691 وما بعدها. وأغلب هذه القيود سلبية تمنع المالك من القيام بعمل ما أو أداء شيء ما دون مراعاة لحقوق الملاك المتجاورين. وفي المقابل يجب أن تتفق هذه القيود مع الضمان الدستوري، فلا تكون وسيلة اعتداء على هذا الحق مما تهدر جوهره .

البند الأول : مضار الجوار غير المألوفة

يعتبر الجوار واقعة طبيعية واجتماعية حتمية مربوطة بالمكان والزمان، فالإنسان لا يستطيع العيش بمعزل عن بقية أفراد مجتمعه، فهو مجبر على التعامل وتبادل المصالح والمنافع معهم، والهدف من ذلك هو تحقيق مصلحته دون تعديه على حق غيره سواء بقصد أو بغير قصد.

فالجوار يرتب مضارا لا يستطيع الجار لا سيما في ظل التطور الحاصل ردها، فمضار الجوار غير المألوفة، نصت عليها المادة 691 من القانون المدني.

ويمكن تعريفها على أنها: "الأذى الذي يلحق الجار بسبب استعمال جاره لحقه على نحو يتجافى مع وظيفته الاجتماعية".

كما تعتبر الأذى الذي لا يمكن قبوله أو تحمله من الجيران، كأن يسبب البناء انهيار لحائط الجار، أو حرمانه من ضوء الشمس، أو حرمانه من دخول الهواء والنور وغيرها. فهو كل ما يخرج عن الانتفاع العادي بالملكية ويمنع الحوائج الأصلية كسد الضوء.

كما يمكن تعريف مضار الجوار غير المألوفة على أنها الأذى الذي يلحق الجار بسبب غلو جاره في استعمال حقه على نحو تجاوز الحد المألوف في العلاقات الجوارية.

البند الثاني : حق الارتفاق

تعرفه المادة 867 من القانون المدني على أنه: "حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر" ويكتسب حق الارتفاق بمقتضى القانون، وقد سبق أن تعرضنا له عند الكلام عن القيود القانونية الواردة على حق الملكية، كما يكتسب بالعقد وبالوصية وبالميراث وبالتقادم إلا أنه لا تكتسب بالتقادم الارتفاقات الظاهرة والمستمرة حسب ما جاءت به المادة 868 من القانون المدني. وقد يكون حق الارتفاق عملا إيجابيا أو سلبيا، فإنه يعتبر تكليفا يحد من منفعة العقار المرتفق به لمصلحة عقار آخر.

المبحث الثالث : الحقوق العينية التبعية:

الحق العيني هو الحق الذي يرد على شيء مادي ويحول صاحبه سلطة مباشرة على هذا الشيء، فيكون لصاحب الحق استعماله مباشرة دون حاجة إلى تدخل شخص آخر ليتمكن من استعمال حقه، فلا يوجد وسيط بين صاحب الحق والشيء موضوع الحق، وتطلق على هذه الحقوق بتسمية (العينية) لأنها متعلقة بالعين أو الشيء المادي، وتنقسم إلى نوعين الحقوق العينية الأصلية وهي حقوق عينية تقوم بذاتها دون حاجة إلى وجود حق آخر تتبعه.

أما الحقوق العينية التبعية فهي حقوق لا تقوم مستقلة بذاتها، وإنما تستند في وجودها إلى حق شخصي آخر لضمانه و تأمين الوفاء به (فهي ضمانات أي تأمينات عينية).

المطلب الأول: حق الرهن الرسمي

عرفته المادة 882 من القانون المدني الجزائري بأنه: "عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استقاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".

ومن هذا التعريف يمكن القول بأن الرهن الرسمي، هو عقد شكلي يتم عن طريق اكتساب الدائن عقار مملوك للمدين كحق عيني تخوله ميزتي التقدم والتتبع على هذا العقار ضمانا للوفاء بحقه. فهو يقوم مستندا إلى حق دائنية يضمن الوفاء به فلا وجود للرهن الرسمي مستقلا بذاته، بل يدور مع الحق الشخصي وجودا وعدما. فهو عبارة عن عقد يتم بين الدائن المرتهن والمدين الراهن، فمثلا إذا أقرض شخص شخصا آخر مبلغ من المال مدة معينة وطلب المقرض ضمانا عينيا لهذا الوفاء واستجاب له المقرض برهن عقار مملوك له رسميا لمصلحة المقرض، فإن حق المقرض في الرهن الرسمي تابع لحقه في الدائنية، فإذا وفى المقرض بالتزامه وأدى ما عليه من قرض إلى المقرض في الأجل المتفق عليه انقضى التزامه الشخصي وانقضى تبعا له الرهن الرسمي. أما إذا تأخر المقرض عن دفع المبلغ إلى المقرض في ميعاده المحدد، يحق لهذا الأخير أن ينفذ على العقار المملوك للمقرض ويستوفي من ثمنه مبلغ القرض.

فلا يكفي لانعقاده مجرد تراضي الراهن والمرتهن بل يجب أن يتم هذا العقد على يد موظف مختص "الموثق"، وبذلك يكون مكتوبا في ورقة رسمية، فالرهن الرسمي لا ينعقد شفاهة ولا حتى في محرر عرفي، لأن الشكلية في الرهن الرسمي ركن انعقاد وليس لمجرد الإثبات. ويتم قيد هذا الرهن من تاريخ انعقاده في مصلحة الشهر العقاري ويعين القيد مرتبة المرتهن. فله التقدم على جميع الدائنين العاديين أو التاليين له في المرتبة عند التنفيذ على المال، كما يحق له تتبع هذا المال عند التنفيذ عليه في أي يد كان.

المطلب الثاني: الرهن الحيازي

عرفته المادة 948 من القانون المدني الجزائري بقولها: "الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص، ضمانا لدين أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئا يرتب عليه الدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون".

وأضافت المادة 949 ق م ج أنه: "لا يكون محلا للرهن الحيازي إلا ما يمكن بيعه استقلالا بالمزاد العلني من منقول وعقار".

الفرع الأول: خصائص الرهن الحيازي

1- الرهن الحيازي حق عيني تبعي: فهو يقوم مستندا على حق دائنية يضمن الوفاء به ويدور معه وجودا وعدما.

2- الرهن الحيازي يخول المرتهن ميزات التتبع والأفضلية وحبس الشيء المرهون: فيخول بذلك للمرتهن الأفضلية على جميع الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة عند التنفيذ على المال المرهون رهنا حيازيا. كما يحق له تتبع هذا المال عند التنفيذ عليه في أي يد يكون. وله كذلك الحق في حبس الشيء المرهون إذا كان هو من اتفق على حيازته للمال المرهون، وبذلك يستطيع الامتناع عن تسليمه للمتصرف إليه من قبل الراهن حتى يستوفي منه حقه وهذه الميزة الأخيرة لا توجد في الرهن الرسمي.

فهو ينشأ بمقتضى اتفاق بين الراهن الذي يقدم عقاره لضمان دين عليه أو على غيره والمرتهن الذي له حق دائنية، حيث يقوم الرهن الحيازي بضمان الوفاء به. وينعقد باتفاق الطرفين فلا يحتاج لانعقاده أي شكلية فقد يكون اتفاقا شفهيًا، وقد يفرغ هذا الاتفاق في عقد عرفي.

وهو الأمر المبرر لتسمية الرهن الحيازي، وهو الوسيلة الفعالة للدائن لكي يطمئن على حقه، ولإعلام الغير والاحتجاج في مواجهته كدائن مرتهن، لما له من حقوق على المدين وممارسة حق التقدم وحق التتبع، ولكن نقل حيازة المرتهن ليس ركنا في انعقاد العقد الحيازي، هذا الانتقال للحيازة يفرض التزامات على عاتق المرتهن من حفظ المال واستثماره، والمسؤولية عن الهلاك للمرهون في يده، ورد المرهون بعد انقضاء الرهن وغيرها من الالتزامات.

المطلب الثالث: حق التخصيص

هو حق عيني تبعي يتقرر بموجب حكم صادر من المحكمة الكائن في دائرتها العقار الذي يريد الدائن الاختصاص به، وهذا الحكم يصدر بناء على حكم بالدين واجب التنفيذ لمصلحة الدائن أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استقاء دينه من المقابل النقدي لذلك العقار في أي يد يكون. وهذا ما أكدته المادة 937 ق م ج بقولها: "يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر

في أصل الدعوى يلزم المدين بشيء معين، أن يحصل على حق تخصيص بعقارات مدينه ضمانا لأصل الدين والمصاريف".

المطلب الرابع : حق الامتياز الوارد على عقار

هو حق عيني تبعي يقرره القانون لدائن على مال معين يملكه مدينه مراعاة منه لصفة الدين، وذلك ضمانا للوفاء به، وهذا ما أكدته المادة 982 من القانون المدني الجزائري بقولها: "الامتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني".

الفرع الأول: أنواع حقوق الامتياز.

تنقسم حقوق الامتياز إلى حقوق امتياز عامة وحقوق امتياز خاصة. وقد عرفتهما المادة 984 من ق م ج بقولها: " ترد حقوق الامتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول وعقار، أما حقوق الامتياز الخاصة فتكون مقصورة على منقول أو على عقار معين".

أولاً: حقوق الامتياز العامة:

هي التي تقرر للدائن على جميع أموال المدين المنقولة والعقارية، وعادة ما يكون الدين على درجة كبيرة من الأهمية يستحق هذا العموم في الضمان. وتتمثل هذه الحقوق في المصاريف القضائية التي انفقت لمصلحة جميع الدائنين لحفظ مال المدين وبيعته، المبالغ المستحقة للخرينة العمومية من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى، المبالغ المستحقة للخدم والكتبه والعمال وكل أجير آخر من أجركم ورواتبهم من أي نوع كان عن الاثني عشر شهرا الأخيرة، والمبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين ولمن يعوله من مأكّل وملبس في الستة الأشهر الأخيرة، وأيضا النفقة المستحقة في ذمة المدين لأقاربه عن الأشهر الستة الأخيرة. .

وبتأملنا في حق الامتياز المقرر للوفاء بدين النفقة، وحق الامتياز المقرر للدولة بالنسبة للمبالغ المستحقة للخرينة العمومية، نلاحظ أن هذه الديون على درجة كبيرة من الأهمية تستحق مثل هذا الشمول في الضمان. فالنفقة دين إن لم يوف قد يعرض الدائن وأسرته لخطر جسيم قد يمس حياته وقد يؤدي إلى تقويض أسرة بأكملها. والضرائب ديون تقع على عاتق فئة معينة من المجتمع ويؤدي دفعها إلى إعادة توزيع الدخل في المجتمع، والذي يقوم بهذا التوزيع الدولة، وبالتالي فإن عدم الوفاء بها يؤدي إلى إحداث خلل في المجتمع بين طبقاته المختلفة.

ثانياً: حقوق الامتياز الخاصة

وهي التي تقرر بمقتضى القانون للدائن على مال معين (منقول أو عقار) مملوك لمدينه، وهي نوعان:

(1) حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول: والمتمثلة في امتياز المصروفات الزراعية والمبالغ المستحقة للآلات الزراعية، امتياز المؤجر ويقع على المنقولات المملوكة للمستأجر في حدود مبلغ الإيجار، امتياز صاحب الفندق في ذمة النزول عن أجرة الإقامة والمئونة وما صرف لحسابه على الأمتعة التي أحضرها النزول إلى الفندق، امتياز بائع المنقول ويقع على المنقول المعين بذاته.

(2) حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار ، ومنها مايلي:

- امتياز بائع العقار على العقار المبيع في ما يستحق من الثمن.
- امتياز المهندسين والمقاولين: حيث تكون المبالغ المستحقة لهم امتياز على المنشآت المعهودة إليهم ويرد هذا الحق لا على المال كله بل على ما زاد في قيمة العقار بسبب الأعمال التي قام بها المهندس أو المقاول وبقيت قائمة إلى وقت البيع.