

## الحجز الرهنى لمنقولات المستأجر الموضوعة في المأجور – دراسة مقارنة

أ.م.د. ايناس مكى عبد

جامعة بابل – كلية القانون

law.enas.maki@uobabylon.edu.iq

أ.م.د. حبيب عبيد مرزة

جامعة بابل كلية القانون

law.habeeb.a@uobabylon.edu.iq

تاريخ استلام البحث 2024/8/14 تاريخ ارجاع البحث 2024/8/28 تاريخ قبول البحث 2024/9/7

يعد الحجز الرهنى من الحجوزات التحفظية ويكون كالضمان للمؤجر في استيفاء حقوقه من دين الأجرة وباقي التعويضات من أموال المستأجر ويكون حقه كدين ممتاز يستوفيه قبل غيره من الدائنين العاديين والآخرين الممتازين المتأخرين عنه في مرتبة الامتياز وهذا هو صلب موضوع بحثنا، وقد اوضحت غالبية التشريعات ومنها تشريعنا العراقي حقوق الامتياز وأوجدتها بمواد قانونية مصنفة ومرتببة وفق سلم مرتب، ترتيبا تنازليا، من أعلى السلم إلى الأسفل مراعية دواعي منح هذا الحق امتيازاً على غيره، ومن هذه الحقوق امتياز مؤجر العقار لأنه لا يخفى على أحد أن عقد الايجار يتضمن العديد من المعوقات العقدية منها أن المؤجر لا يحصل على الأجرة والتعويضات الأخرى المستحقة له في ذمة المستأجر في المدة المحددة في العقد أو في القانون، فأعطاه المشرع هذا الامتياز في استيفاء حقه متقدماً على غيره من أصحاب الحقوق الأخرى، لذلك بات من الضرورة أن نبين هذا الضمان للمؤجر عن طريق الحجز الرهنى لمنقولات المستأجر التي وضعها في المأجور بغية التنفيذ عليها واستيفاء ديونه المستحقة من ثمنها .

الكلمات المفتاحية: الحجز , الرهن , الأجرة , الامتياز , عقد الايجار

The mortgage is one of the precautionary seizures and is like a guarantee for the landlord to collect his rights from the rent debt and the rest of the compensation from the tenant's money and his right is like a privileged debt that he collects before other ordinary creditors and other privileged creditors who are behind him in the rank of privilege. This is the core of the subject of our research. Most legislations, including our Iraqi legislation, have clarified the privilege rights and created them in legal articles classified and arranged according to an arranged ladder, in descending order, from the top of the ladder to the bottom, taking into account the reasons for granting this right a privilege over others. Among these rights is the privilege of the property lessor because it is no secret to anyone that the lease contract includes many contractual obstacles, including that the lessor does not obtain the rent and other compensations due to him from the tenant within the period specified in the contract or in the law, so the legislator gave him this privilege in collecting his right before other owners of other rights. Therefore, it has become necessary to clarify this guarantee for the landlord through the mortgage seizure of the tenant's movables that he placed in the leased property in order to execute on them and collect his debts due from Its price.

**Keywords: seizure , mortgage , rent, privilege, contract lease.**

## المقدمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الخلق أجمعين محمد وآله الطيبين الطاهرين سنتناول مقدمة بحث الحجز الرهني لمنقولات المستأجر الموضوعة في المأجور - دراسة مقارنة وفق الفقرات الآتية :-

### أولاً/ موضوع البحث:

يعد عقد الايجار من العقود الشائعة والمتداولة كثيراً في حياتنا العملية نظراً للحاجة إليه ومنذ القدم دأبت غالبية التشريعات بتحديد مفهومه وتنظيم أحكامه، فالعلاقة الإيجارية علاقة تبادلية بين المؤجر والمستأجر تفرض على عاتق طرفيها التزامات تمثل حقوق الطرف الآخر لتحصل الفائدة المرجوة من هذا العقد كُي يحصل المستأجر على المنفعة المتوخاة من المأجور و يقبض المؤجر الأجرة والتعويضات الأخرى المترتبة على عاتق المستأجر، ومن ذلك فالمشروع العراقي في القانون المدني المرقم 40 لسنة 1951 وتحديداً في المادة (1374) منه نظم هذا النوع من الامتياز وهو ضمان لحقوق المؤجر في استيفاء الأجرة فقد أعطى للمؤجر الحق في حجز المنقولات الموضوعة في المأجور والعائدة للمستأجر بغية ضمان دين الأجرة .

وإنّ القانون المصري في قانونه المدني رقم 131 لسنة 1948 منه قد نص في المادة (1143) على هذا الامتياز بوصفه ضماناً لحق المؤجر فضلاً عن قيام هذا المشروع بإصدار قانون رقم 115 لسنة 2015 الخاص بالضمانات الواردة على المنقولات .

وحسناً فعلَ المشروع المصريّ في إصداره للقانون المذكور إذ إنّ قواعد الرهن الحيازي أو الامتياز لا تكفي في برجة حقوق المؤجر جميعها الواردة عليها، وكذلك التشريع الفرنسي في قانونه المدني الصادر 1804 المعدل حينما بيّن هذا الامتياز لمؤجر العقار في نص المادة 2332 منه، ومن هذا وقع الاهتمام من قبلنا في بحث هذا الموضوع الموسوم بـ" الحجز الرهني لمنقولات المستأجر الموضوعة في المأجور بوصفه دراسة مقارنة بين التشريع العراقي والمصري والفرنسي .

### ثانياً / أهمية البحث:

لغرض تنظيم التوازن بين المؤجر والمستأجر من حيث الحقوق والالتزامات فالمؤجر أعطاه القانون امتياز مؤجر العقار وأجاز له الحجز لمنقولات المستأجر لغرض استيفاء دين الأجرة وباقي التعويضات الأخرى المستحقة للمؤجر ولغرض ذلك وجدنا أنه من الضروري التوغل في مفهوم الحجز الرهني للمنقولات وتبسيط الضوء عليه عن طريق بيان مفهومه وشروطه ومن ثم بيان آثاره .

### ثالثاً / إشكالية البحث:

تتجلى إشكالية البحث أن حيازة المنقولات الموجودة في المأجور من قبل المؤجر تمهيداً لحجزها واستيفاء دين الأجرة منها وغيرها من الديون في ذمة المستأجر المستحقة الأداء المترتبة عن عقد

الإيجار تعدّ بحدّ ذاتها ضماناً حقيقياً وعنصر أمان للمؤجر في ظلّ عقود الإيجار التي أصبحت ذات أهمية اقتصادية واجتماعية كبيرة للمجتمعات جميعها لاستثمار الأموال من جهة والحصول على سكن لائق من جهة أخرى ومن هذا فإن هذا الموضوع يثير إشكالية قانونية في ظلّ غياب التنظيم التشريعي للحيازة وطبيعتها لمنقولات المستأجر وبعض المسائل المتعلقة بها وعليه فتثير إشكالية البحث العديد من الاسئلة التي منها :-

- 1-المقصود بالحجز الرهني ؟
- 2-ماهو نطاق الحجز الرهني ؟
- 3- ماهي العلاقة بين الحجز الرهني والحيازة ؟
- 4-ماهي الشروط اللازم توافرها حتى يتحقق الحجز الرهني ؟
- 5-ماهي الآثار المترتبة على الحجز الرهني ؟

### رابعاً/ منهجية البحث :

لغرض دراسة الموضوع وبيان جوانبه في التشريعات سنتبع المنهج المقارن والتحليلي لنصوص المواد وسنعقد المقارنة بين القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي مع الاستناد الى القوانين الساندة الأخرى معززين البحث بأحكام القضاء في العراق ومصر وفرنسا، ونطاق البحث يتعلق بالحجز الذي منحه إياه المشرع وهو الحجز على منقولات المستأجر الموضوعة في المأجور لغرض استيفاء حقه من هذه المنقولات والمتمثل بما هو مستحق له من الأجرة أو أي حقوق أخرى ناشئة عن عقد الإيجار كالتعويضات عن الأضرار التي يلحقها المستأجر بالمأجور .

### خامساً/ هيكلية البحث:

لغرض تحقيق مرامي البحث فقد قسمناه على ثلاثة مباحث سنتناول في المبحث الأول مفهوم الحجز الرهني، وسنقسمه على ثلاثة مطالب سنتناول في المطلب الأول التعريف بالحجز الرهني وفي المطلب الثاني سنتناول نطاق الحجز الرهني وسنخصص المطلب الثالث للعلاقة بين الحجز الرهني والحيازة، وسنخصص المبحث الثاني لشروط الحجز الرهني ونقسمه على ثلاث مطالب سنتناول في المطلب الأول العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر وفي المطلب الثاني قيام المستأجر بإدخال أموال في المأجور، وسنخصص المطلب الثالث لاستحقاق مبالغ للمؤجر في ذمة المستأجر، وفي المبحث الثالث سنتناول آثار الحجز الرهني وسنقسمه على ثلاثة مطالب سنتناول في المطلب الأول عدم جواز نقل الأموال المثقلة بحق الامتياز وستتناول في المطلب الثاني ثبوت سلطة تتبع الأموال المثقلة بحق الامتياز من قبل المؤجر وسنخصص المطلب الثالث لبيع منقولات المستأجر واستيفاء المؤجر للمبالغ الممتازة .

## المبحث الأول: مفهوم الحجز الرهنبي

القاعدة العامة أنه لا تنفيذ بدون سند تنفيذي يقع الحجز بمقتضاه لأن الدائن يجد نفسه أمام خطر عاجل يهدد حقه أمام مدينه بحيث إذا انتظر يؤدي إلى ضياع حقه وكما الحال في علاقة المؤجر كدائن والمستأجر كمدين في حال عدم قيام الأخير بالإيفاء بالالتزامات المترتبة عليه بموجب عقد الإيجار لهذا أجاز القانون للمؤجر توقيع الحجز التحفظي على منقولات المستأجر حفاظاً على حقه ومن هذا فإن الإحاطة بذلك يتطلب منا البحث في مفهوم الحجز الرهنبي بالتطرق إلى التعريف بالحجز والرهن ومن ثم الجمع بينهما من جهة والتطرق إلى نطاق الحجز الرهنبي فنبين المحل الذي يرد عليه هذا الحجز ومن ثم التحدث عن العلاقة والترابط بين الحجز الرهنبي والحيازة من جهة أخرى وذلك عن طريق ثلاثة مطالب سنخصص المطلب الأول للتعريف بالحجز الرهنبي، في حين سنخصص المطلب الثاني لنطاق الحجز الرهنبي وأما المطلب الثالث سنتناول فيه العلاقة بين الحجز الرهنبي والحيازة .

### المطلب الأول: التعريف بالحجز الرهنبي

يستلزم معرفة مضمون الشيء، بيان التعريف الخاص به، وماذا يدل معناه لغرض الوصول إلى غايته وعليه في هذا المطلب سوف نبحث معنى الحجز الرهنبي لغة واصطلاحاً. يعرف الحجز لغة بأنه "حجز بينهما حجراً: وصل بينهما، وحجز الشيء: حازه ومنعه من غيره، وحجز فلاناً عن الأمر كفه ومنعه. وحجز القاضي على المال: منع صاحبه من التصرف فيه حتى يؤدي ما عليه" (1) أما في الاصطلاح فيعرف الحجز بصورة عامة بأنه "وسيلة من وسائل التضييق المالي على المدين (المستأجر) ويلجأ إليه الدائن من أجل المحافظة على حقه عن طريق تحصيله من ائمان المحجوز عليه في حال عدم قيام المدين بالتنفيذ الرضائي، وكذلك ضمانته من عدم تمكن المدين من تهريب أمواله، أو إخفاءها أو التصرف فيها تصرفاً يضر بالحاجز" (2).

لذا فيعد الحجز التحفظي صورة من صور الحماية الوقائية لصاحب الحق الظاهر وهي حماية مقرررة لدرء الخطر الذي يتوقعه الدائن في فقدان الضمان العام لحقه، ولذا فهو يكتسب أهمية واضحة لما يرتبه من آثار، وهو أداة يستخدمها طالب الحجز لوضع أموال مدينه تحت يد القضاء مع منعه في التصرف فيها إضرار به (3).

وبقي أن نعرف نوع الحجز الذي يكون للمؤجر على منقولات المستأجر فهو حجز احتياطي، أو حجز تحفظي كما تسميه بعض التشريعات (4) وبينت هذه التشريعات كالتشريع المصري بعض من شروطه التي يشترط الحيطة والحذر من إخفاء المستأجر لمنقولاته (5)، وحقبة يعد هذا الشرط من الشروط ذات الأهمية لتوقيع الحجز التحفظي؛ ذلك لأن الأخير يتطلب إيقاعه الحصول على

حكم يتوافر به طابع الاستعجال حماية للمؤجر من التصرف بالمنقولات كما إنّ هذا الشرط مطلوب دائماً عند طلب توقيع الحجز على منقولات المستأجر التي توجد تحت يده. (6)

ولم يعرف المشرع العراقي شأنه شأن التشريعات المقارنة الحجز التحفظي وإنما وردت الإشارة إليه في المادة (231) من قانون المرافعات العراقي رقم 83 لسنة 1969 مانصه " لكل دائن بيده سند رسمي، أو عادي بدين معلوم مستحق الأداء وغير معلق على شرط أن يستصدر أمر بتوقيع الحجز الاحتياطي على أموال مدينه المنقولة.... "

لكن قانون المرافعات المصري، والفرنسي قد نصا وبصريح العبارة على حق المؤجر في توقيع الحجز التحفظي وذلك في المادة (317) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري (7) والمادة (2332) من القانون المدني الفرنسي فهذه القوانين بينت هذا النوع من الحجز إلا إنه لم يتم معالجة الإجراءات الواجب أتباعها في هذا الحجز ومن ثم لا بد من الإحالة في ذلك إلى القواعد العامة المتعلقة بالحجز الاحتياطي .

وعلى هذا فإن الحجز على أموال المستأجر هو كالضمان الذي يمكن المؤجر استيفاء حقه من الأموال المحجوزة وحسنا فعلت التشريعات المقارنة إذ شرعت قوانين خاصة للضمان على المنقول فإن المشرع المصري في القانون رقم 115 لسنة 2015 بشأن قانون تنظيم الضمانات المنقولة المصري وقد نص في المادة الأولى / ف8 أن يكون هناك عقد ضمان بين المؤجر والمستأجر وعرفه بالقول "عقد الضمان: العقد المبرم بين الدائن والمدين ومقدم الضمان والمثبت لحقوق الدائن على المنقول بالاسترشاد بالنموذج الذي تضعه الجهة الإدارية المختصة"

كذلك الحال بالنسبة للقانون الفرنسي وفقا لقانون رقم ٢٣/٣/٢٠٠٦ المعدل بمرسوم رقم 1192 لسنة 2021 وهو قانون الضمانات العينية الذي بين أن الضمان الذي يرد على المنقول هو رهن منقول من دون نقل حيازة (8).

وهذا يعني أن التشريعات المشار إليها أعلاه، قد أعطت الضمان الوارد على المنقول تسمية الرهن الوارد على المنقولات سواء أكانت المادية، أم المعنوية من دون التجرد من حيازتها من قبل المدين وذلك للعديد من المسوغات منها ما يمكن المدين من الائتمان وذلك عن طريق الاتفاق مع الدائن على تخصيص منقول يملكه لضمان حقه، ومن ثم توفير الحماية للدائن والمدين وتحقيق الموازنة بين المصالح. (9)

وعليه فلا بد أن يتصدر، أيضاً، التشريع العراقي بنصوص صريحة بتشريع قانون خاص يتضمن الضمانات على المنقولات لأهميتها في الحياة العملية كما إنه أصبح بعضاً منها يساوي قيمة العقارات كالسيارات والمضخات الكبيرة فهي تحتاج إلى تشريع ينظمها كونها ضمان متين يلجأ

إليها الدائن كالمؤجر مثلاً علاوة على ذلك يشترط لإيقاع الحجز التحفظي فضلاً عن الشروط العامة التي سبق ذكرها وهي أن يكون طالب الحجز مؤجراً وأن يكون المدين المحجوز عليه مستأجراً وأن يكون محل الايجار عقاراً وأن يكون المال من الأموال التي يجوز الحجز عليها، فضلاً عن عدد من الشروط الخاصة، من أهمها الحصول على إذن من القضاء بتوقيع الحجز و شرط الاستعجال الذي يقصد به الخطر الذي يقع بالمؤجر في احتمال فقدان حقه من الضمان المقرر له على المنقولات، إذ يحق للمؤجر أن يوقع الحجز التحفظي على منقولات مدينه المستأجر في كل حالة يخشى فيها فقدان حقه، وأخيراً حتى نسمح للمؤجر في ايقاع الحجز الرهني يجب أن تكون الأجرة مستحقة الأداء وغير معلقة على شرط وهذا الشرط من الشروط الجوهرية للسماح له وقد قضت به محكمة تمييز العراق بقولها " لا يصح وضع الحجز لقاء مبلغ الشرط الجزائي لأنه موضوع منازعة بين طرفي الادعاء ولا يمكن اعتباره مستحق الأداء " (10) .

ومن الشروط الأخرى أن يكون حق المؤجر محققاً الوجود وحتى يأذن القاضي للمؤجر بتوقيع الحجز التحفظي يجب أن يكون حق طالب الحجز محققاً الوجود بمعنى أن يكون غير معلق على شرط (11) فإذا تبين أنّ الحق محل شك كبير أو كان به نزاع جدي أو إنه كان موجوداً لكن انقضى قبل الأذن بالحجز عُدد غير محقق الوجود (12)، وأن يكون حق المؤجر معين مقداره كما هو الأجرة حينما عدّها المشرع لها حق ممتاز عن ثلاث سنوات وعلى طالب الحجز المؤجر عند استجابة المحكمة لطلبه بتوقيع الحجز التحفظي على منقولات المستأجر أن يقدم كفالة رسمية أو تأمينات وهذا ما نص عليه قانون المرافعات العراقي في نص المادة (234/ ف2) منه (13) .

أما بالنسبة للتشريعات المقارنة المصريّ، والفرنسيّ فلم تتحدث عن هذا الشرط بيد أن مشرعنا العراقي قد خرج باستثناء طالب الحجز من تقديم الكفالة إذا كان مستنداً في طلبه إلى سند رسمي تم تنظيمه من الكاتب العدل (14)، أو كان بيده حكم سواء حاز درجة البتات أم لم يجوزها وفقاً لما أوضحتها المادة (235) من قانون المرافعات المدنية العراقي (15) ولعل السبب في ذلك يرجع إلى ثبوت مسؤولية المستأجر قبل الحاجز وعدم إلحاق أي ضرر به ذلك لأن الحجز في هذه الحالة قد وضع بناءً على حكم موثق وصادر من محكمة مختصة فإذا الحق بالمحجوز عليه أي ضرر نتيجة وضع الحجز التحفظي على منقولاته بصورة كيدية وأثبت المستأجر هذا الضرر فإنه يستطيع رفع دعوى التعويض إذا كانت شروطه متوافرة وقد أكدت على ذلك المادة (244) من القانون المذكور .

## المطلب الثاني: نطاق الحجز الرهنبي

يتحدد نطاق الحجز الرهنبي بأنه يقع على المنقولات الموجودة في المأجور ويقصد بالمنقول الذي يرد عليه الحجز الرهنبي "هو كل شيء يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر من دون تلف فيشمل النقود، والعروض، والحيوانات والمكيات وغير ذلك من الأشياء المنقولة " وهذا ما أكدته المادة (62/2) من القانون المدني العراقي<sup>(16)</sup> ومع ذلك نجد أن المشرع حدد المنقولات التي يقع عليها هذا الحجز وذلك بوساطة نص المادة (1/1374) ينص القانون المدني العراقي على أنّ "أجرة المباني والأراضي الزراعية لثلاث سنوات، أو لمدة الأيجار إن قلت عن ذلك، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار، لها جميعاً حق امتياز على ما يكون موجوداً في العين المؤجرة مملوفاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي" العقارات المؤجرة تختلف فقد يكون العقار عبارة عن مبنى أو أرض زراعية. إذا انتقلت المنقولات من المؤجر بالرغم من اعتراض المؤجر أو تم نقلها من دون علم المؤجر، تبقى المنقولات مثقلة بحق الامتياز، بشرط ألا يكون لدى المؤجر أموال متبقية كافية لتأمين دين الإيجار والسؤال الذي يثار ماذا يعني بالأثاث التي تضع عند تأجير العقارات؟ المنقولات الموجودة هي أثاث المنزل من أثاث، وأدوات المطبخ، والطاولات، والسيارات، وأجهزة التلفاز، والراديو والآلات الحاسبة، لذلك نستبعد العناصر جميعها التي ليست من الأثاث مثل النقود والأوراق المالية والمجوهرات الشخصية.<sup>(17)</sup> وهناك من الفقه من قال أن العبرة أن يكون محل الإيجار عقاراً أيّاً كانت محتويات العقار كالمكان المفروش، أو غير المفروش<sup>(18)</sup>.

و قضت به محكمة النقض المصرية بالقول "بأن امتياز المؤجر يتناول البضائع الموجودة في المحل التجاري"<sup>(19)</sup>.

و أن الامتياز يقع على المحصول الناتج من العين إذا كانت أرض زراعية، أما فيما عدا ذلك من المنقولات من المستأجر فيكون للمؤجر حقوق الدائن العادي.

واستناداً إلى ما تقدم يتضح أن المشرع وضع هذا الالتزام على مستأجر المباني ولكنه لم يحدد نوعها، وعليه فإنها تكون أيّ مباني كأن تكون منازل، أو مخازن، أو حوانيت والأمكنة الأخرى المماثلة، وكذلك الأراضي الزراعية، أما من يستأجر شيء آخر غير ما ذكر كسيارة مثلاً فلا يلتزم بوضع منقولات ضمناً للمؤجر .

وعلى هذا فإن الحجز الرهنبي المقرر لمؤجر العقار يقع على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة وبشرط أن تكون هذه المنقولات قابلة للحجز<sup>(20)</sup> ويسعى المشرع من إقرار هذا الحق هو للتيسير في إبرام عقود الأيجار والحث على ذلك دونما حاجة إلى اشتراط دفع الأجرة مقدماً<sup>(21)</sup>.

ومن الملاحظ أن المشرع العراقي أشرط أن يكون هناك تناسب بين مبلغ الدين وقيمة المنقولات المحجوزة وهذا مانصت عليه المادة (231) من قانون المرافعات العراقي<sup>(22)</sup> وعن طريق ذلك أراد المشرع أن يخلق حالة من التوازن بين مصلحة المؤجر ومصلحة المستأجر في أن يكون الحجز غير ضار بمصلحه ولهذا برزت قاعدة التناسب المشار إليها وهذا ما أخذت به محكمة التمييز في العراق إذ قضت بأنه: - "لا يجوز حجز ما يزيد عن مبلغ الدين"<sup>(23)</sup>

وقد تكون هذه المنقولات موجودة في المأجور ولكنها غير مملوكة للمستأجر فهي مملوكة أما لزوجة المستأجر أو مملوكة للغير ونصت على هذا الحكم نص المادة 1143 /2 من القانون المدني المصري مانصه " يثبت الامتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجة المستأجر أو كانت مملوكة للغير ولم يثبت أن المؤجر كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها، وذلك من دون إخلال بالأحكام المتعلقة بالمنقولات المسروقة أو الضائعة".

وإذا كانت المنقولات مملوكة لزوجة المستأجر، فإن هناك قرينة أنه عندما توافق الزوجة على وضع تلك المنقولات في العين المؤجرة من قبل الزوج، فإن ذلك يعدّ قبولاً ضمنياً بأن تصبح منقولاتها ضمناً للأجرة لذا فيكون للمؤجر حق امتياز عليها، أما إذا كانت الزوجة لا تريد أن يشملها الامتياز فيجب عليها أن تنفي هذه القرينة وذلك بإعلانها للمؤجر بأن المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة ملكها<sup>(24)</sup>.

أما عند غير المسلمين فلا توجد قرينة على أنّ الأثاث هو ملك للزوجة وذلك لأن المتعارف عليه لدى الطوائف المسيحية هو أن منقولات المنزل ملكاً للزوج لا للزوجة ومن يدعي شيئاً خلاف ذلك فعليه أن يثبته، وهذا ما قضت به محكمة مصر الوطنية "بأن المتعارف عادة لدى الطوائف المسيحية هو ان تكون منقولات المنزل ملكاً للزوج لا لزوجته وعلى من يدعي شيئاً خلاف ذلك ان يثبته"<sup>(25)</sup>.

أما موقف القضاء العراقي من منقولات الزوجة وأثاثها، فقد ذهب القضاء بان كل ما موجود في العين المؤجرة هي ملك الزوجة، إذ ذهبت محكمته التمييز إلى أن "المعروف إن لكل زوجة جهاز سواء كانت قد جلبته معها الى بيت الزوجية او كان الزوج هو الذي هياها لها، والاصل عائديه الأثاث للزوجة حتى يثبت الزوج خلاف ذلك"<sup>(26)</sup>.

أما اذا كانت المنقولات مملوكة للغير فهنا يجب التمييز بين حالتين: الأولى: - اذا كان المؤجر يعتقد بحسن نية وقت وضع المنقولات في المأجور انها مملوكة للمستأجر ففي هذه الحالة يثبت عليها حق الامتياز<sup>(27)</sup>، والحالة الثانية: - اذا ثبت الغير ان المؤجر كان يعلم وقت وضعها بالمأجور انها غير مملوكة للمستأجر ففي هذه الحالة لا يكون المؤجر عليها حق الامتياز، وهذا يعني

لايسوغ لمن يدعي ملكية المنقولات استردادها الا اذا ثبت علم المؤجر بعدم ملكيتها للمستأجر  
وعب الاثبات يقع على عاتق مالك المال<sup>(28)</sup> .

وعلى أية حال فإذا هلكت هذه المنقولات التي هي محل الامتياز وبمنابة أموال مرهونة لصالح  
المؤجر لاستيفاء الأجرة يرى بعض الفقه بإمكانية تطبيق القاعدة في الرهن التأميني طبقاً لما جاء في  
القانون المدني العراقي والمصري وذلك بإمكانية الأخذ بها في رهن المنقولات المادية، إذ أجاز  
للمرتهن أن يطلب من الراهن استبدال المرهون بشيء آخر يحل محله ويصبح محملاً بالرهن<sup>(29)</sup>  
وهذا مناصت عليه المادة (1297 / 2ف) من القانون المدني العراقي بقولها " وإذا تسبب الراهن  
بخطئه في هلاك المرهون أو تعييبه كان المرتهن مخيراً بين أن يطلب تأميناً كافياً أو أن يستوفي حقه  
فوراً"<sup>(30)</sup> .

ويرى بعض الفقه<sup>(31)</sup> وهو ما يتفق الباحث معه بعدم وجود نص ينظم أحكام استبدال المال  
المرهون بغيره في حالة هلاكه أو فقده في القانون المدني العراقي والتشريعات المقارنة فيمكن اعطاء  
الراهن حق استبدال المرهون المنقول سواء كان مالياً مثلياً أم قيمياً، ولكن باتفاق طرفي الرهن يتم  
إستبداله، وهذا يتفق مع القواعد العامة في إنشاء الرهن، فالرهن ينشأ بالاتفاق لذا يمكن إجراء  
أي تغيير أو تعديل في عناصره بالاتفاق .

ومن الجدير بالذكر أن قانون التجارة العراقي أجاز استبدال المال المثلي المرهون رهنًا تجاريًا من دون  
حاجة للاتفاق بين طرفي الرهن بوصف الأشياء المثلية يوجد ما يماثلها ولا يتضرر المرتهن عند  
استبدال الراهن لها، أما المنقول القيمي لا يمكن استبداله إلا بالاتفاق بين طرفي الرهن  
التجاري<sup>(32)</sup> .

يتضح مما تقدم أن النطاق للحجز الرهني لامتياز مؤجر العقار لغرض استيفاء الأجرة يرد على  
المنقولات المادية التي هي عائدة للمستأجر أو لغيره كاستثناء وكذلك قد يرد الحجز على المال  
الذي يحل محل هذه المنقولات في حالة هلاكها وتلفها، فالنطاق والحجز ينتقل من المنقول إلى  
المال الذي يحل محله وهذا ما يسمى بالحلول العيني ويقصد به التبديل القانوني للمال بمال آخر  
دون أن يكون لذلك من أثر على المال المكتسب وبالنسبة للتشريع العراقي والمصري لم يتضمن  
قاعدة عامة للحلول وإنما سرد لفكرة الحلول تطبيقات متناثرة في الرهن التأميني والحيازي وبحسب  
ما ورد في القانون المدني العراقي في المادتين (1298) الخاصة بالرهن التأميني والمادة (1336)  
والخاصة بالرهن الحيازي .

أما الفقه والقضاء الفرنسي فإنهما يميلان إلى عدم تطبيق النص نظراً لعدم وجود القاعدة العامة إلا بوجود نص صريح أو بحسب الاتفاق بين أصحاب الشأن ومع ذلك فقد أقر المشرع الفرنسي انتقال الحق إلى التعويض في حالتين :-

أولهما : حالة التعويض المستحق عن الحريق الناتج عن خطأ المستأجر .

ثانيهما : حالة التعويض المستحق عن الحريق الناتج عن فعل النار، وفي الأحوال كلها فإن المال إذا هلك يمل مبلغ التعويض محله إذا هلك بالخطأ أو كان مؤمناً عليه أو التعويض الذي يكون بدلاً عنه (33).

### المطلب الثالث: علاقة حجز الرهن بالحيازة

تعرف المادة (1/1145) من القانون المدني العراقي الحيازة بأنها " وضع مادي يسيطر به الشخص بنفسه أو بالواسطة سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه أو يستعمل بالفعل حقاً من الحقوق " ، وتعرف المادة (1321) من القانون المدني العراقي الرهن الحيازي بأنه "عقد به يجعل الراهن مالاً محبوساً في يد المرتهن أو في يد عدل بدين يمكن للمرتهن استيفاءه منه كلاً أو بعضاً مقدماً على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أي يد كان هذا المال ."

وهناك نوعان من الحيازة بشكل عام: الحيازة القانونية هي نوع من الحيازة التي تشتمل على عنصرين مادي ومعنوي، إذ يقوم الحائز هنا بإجراء تصرفات بدنية على الشيء المملوك بقصد حيازة الشيء المملوك. (34). أما الحيازة العرضية فهي حيازة الشيء لحساب الغير دون أن تكون لدى الحائز نية تملكه أو اكتساب حق عيني عليه، كالمستعير و المستأجر (35).

ولا يوجد مانع من أن تقترن الحيازة العرضية بالحيازة القانونية في حالة ماذا استند الحائز في وضع يده على الشيء إلى حق عيني غير حق الملكية كصاحب حق الانتفاع وحق السكنى والدائن المرتهن رهن حيازة يعد حائز قانوني بالنسبة للحق العيني وحائز عرضي بالنسبة لحق الملكية إذ الحائز الحقيقي هو مالك الرقبة (36) كما هو الحال المستأجر في الفرض الذي نحن بصددده وما المؤجر يكون حائز قانوني لحقه في حبس المنقولات وحائز عرضي بالنسبة لحق الملكية عليها .

والحيازة ينبغي أن تكون خالية من عيوبها وهي 1 - عيب الإكراه، 2 - عيب الخفاء، 3 - عيب الغموض فقد نصت المادة (1146) من القانون المدني العراقي على أنه " إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها لبس، فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها، إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب ."

لذا فإذا اقترنت الحيازة بعيب الإكراه، أو حصلت خفية، أو فيها لبس فلا يكون لها أثراً (37).

من الملاحظ أن عيب الإكراه و عيب الخفاء يشوبان الركن المادي للحيازة، أما عيب اللبس أو الغموض فإنه يشوب الركن المعنوي وتطبيقاً لموضوع بحثنا لهذه العيوب على حيازة المؤجر لهذه المنقولات حينما أوقع الحجز عليها فإنه لا نجد من هذه العيوب في حيازته لا عيب الوضوح ولا عيب الإكراه ولا عيب الغموض كون المستأجر تبقى يده على منقولاته وبإمكانه أن ينقلها من المأجور إذا كانت الأموال المتبقية كافية للوفاء بدين الأجرة<sup>(38)</sup>.

والحيازة تقوم على مجرد رخصة يأتيتها الغير على سبيل التسامح فلا يكون لها أثر إلا من الوقت الذي تزول فيها هذه العيوب<sup>(39)</sup>.

يتبين أن هناك علاقة بين الرهن الحيازي والحيازة فتعد الحيازة من أهم ما يميز الرهن الحيازي من غيره من التأمينات ويكون بانتقال الحيازة من المدين الراهن إلى الدائن المرتهن .

فيما يتعلق بموضوع نوع حيازة المؤجر لهذه المنقولات فإن الأمر يتطلب معرفة تكييف هذه الحيازة، فالمشرع العراقي عدّها حيازة افتراضية وهذا ما يتضح من نص المادة (1364 / 2) منه التي نصت على أنه " ويُعدّ حائزاً في حكم هذه المادة مؤجر العقار بالنسبة للمنقولات الموجودة في العين المؤجرة، وصاحب الفندق بالنسبة للأمتعة التي يودعها النزلاء في فندقه" وعليه فإن الحيازة تعد حيازة قانونية ذات طبيعة خاصة فهي ليست حيازة بالمعنى الدقيق فالحيازة القانونية الجامعة لشروط الحيازة تكون للمستأجر ولا يستطيع المؤجر أن يزاوجه في هذه الحيازة، إلا إذا لم تكن في المأجور أموال كافية لوفاء المستأجر التزاماته منها بموجب عقد الإيجار .

مع ذلك تفسيراً للمادة المذكورة آنفاً فإن حيازة المؤجر تكون حكومية افتراضية فالمشرع يقول في نص المادة أعلاه " ويُعدّ" المقصود بذلك يكون حائزاً حكماً لهذه الأموال .

إنّ المشرع في المادة المذكورة آنفاً قد أقام هذا الامتياز على أساس رهن حيازي ضمني إذ عدّ مؤجر العقار حائزاً للمنقولات التي يضعها المستأجر في العين المؤجرة، وتقرير هذا الحق له عدت مسوغات بعضها قائمة على اعتبارات قانونية وبعضها الآخر يؤسس على اعتبارات اجتماعية، واقتصادية .

مع ذلك تترتب على حيازة المؤجر للمنقولات العائدة للمستأجر آثار الحيازة القانونية وتطبيقاً لذلك لا يجوز للأخير أن يتصرف بالمنقولات ويقوم بإخراجها من المأجور إذا لم تكن هناك منقولات كافية لتضمن دين الأجرة والتعويضات الأخرى التي بذمة المستأجر<sup>(40)</sup>. ويرى الباحث أن المؤجر يجوز هذه المنقولات حيازة مفترضة لأنه يجوز هذه الأشياء بواسطة المستأجر لذا فإن هناك حيازتين :-

أولهما : حيازة حقيقية وهي حيازة المستأجر لمنقولاته .

ثانيهما :حياسة مفترضة حكمية لحياسة المؤجر للمنقولات العائدة للمستأجر .

مع ذلك نجد أن المشرع أعترف للحائز الممتاز بسلطات الحياسة إذ تكون له السلطة الفعلية على الشيء فالحياسة بمثابة حجز رهني لصالح المؤجر لأنه ليس للمستأجر أن يتصرف بهذه المنقولات المحجوزة ويقوم بإخراجها من المأجور إذا كان المأجور لم يحتوي أموال كافية تفي بدين الأجرة وباقي التعويضات التي بذمة المستأجر نحو ما ذكرنا .

فإذا خرجت من المأجور فإن للمؤجر الحق في استرجاعها إذا كان المستأجر قد أخرجها من دون إرادة وعلم المؤجر (41) وهذا مانصت عليه المادة (1374 / 3) من القانون المدني العراقي (42) فالأخير له الحق في الحبس هذه المنقولات للحصول على الضمان ما دامت مثقلة بهذا الامتياز حتى يتمكن من استيفاء حقوقه من ثمنها بالأولوية على غيره من الدائنين وهذا ما تضمنته صراحة المادة (589/1) من القانون المدني المصري (43) . وعند الخلاف بين المستأجر والمؤجر على مدى كفاية هذه المنقولات الموضوعة في المأجور في الحدود التي بينها القانون فإن قاضي الموضوع هو الذي يقرر مدى كفايتها وله الاستعانة بخبير .

الذي يهمنا من هذا الجانب من علاقة الحجز الرهني بالحياسة أن حياسة المؤجر للمنقولات ليست حياسة قانونية ولا حياسة عرضية فحياسة هذه الأموال تكون بيد المستأجر (44) لذا فإن هذه الحياسة أفردها المشرع بنصوص خاصة والمشرع منح المؤجر بعض السلطات القانونية التي تكفلها الحياسة لتمكنه من الإفادة بامتياز وييسر إجراءات الحياسة جميعها على مركزه بالنسبة لمنقولات المستأجر . (45)

من الواضح إذن أن المؤجر الحائز لهذه المنقولات يعدّ حائزاً وتنتقل هذه الحياسة بالميراث. تنتقل حياسة السلف إلى الوريث العام بطبيعتها وبمن ثم تكون حياسة الوريث مشروعة. وإذا كانت حياسة السلف عرضية، فإن حياسة الخلف تكون عرضية أيضاً ما لم تتحول إلى حياسة قانونية. يملك. وبالنسبة لوارث معين مثل المشتري فإن ملكية السلف لا تنتقل إليه إلا إذا كان هناك اتفاق بينه وبين سلفه وكان الخلف قادراً على السيطرة على الشيء. القدرة على أداء العمل البدني على الممتلكات من دون عائق (46).

### المبحث الثاني: شروط الحجز الرهني

إنّ الحجز الرهني يتحدد بكون هناك عقد ايجار صحيح مستوفٍ لأركانه جميعها بين المؤجر والمستأجر، وقيام المستأجر بوضع منقولاته في المأجور واستحقاق مبالغ للمؤجر في ذمة المستأجر وللوقوف على شروط هذا الحجز سنتناول هذا المبحث في ثلاثة مطالب نتناول فيها هذه الشروط في كل مطلب تباعاً :-

## المطلب الأول: العلاقة الايجارية بين المؤجر والمستأجر

لغرض أن نسمح للمؤجر بالحجز على منقولات المستأجر لابدء من وجود عقد الإيجار مبرم بين المؤجر والمستأجر<sup>(47)</sup> مستوفيا لشروطه وأركانه المنصوص عليها جميعها قانونا وبقى المستأجر مسؤولاً تجاه المؤجر عن الالتزامات التي ترتبت بدمته بمقتضى عقد الإيجار المبرم بينهما، فعقد الإيجار الإطار القانوني الذي يجمع طائفتين من الأشخاص وهم المؤجرون والمستأجرون ويقوم بالتأكيد على تعارض مصالحهما وكيفية تنظيم هذا التعارض عن طريق منح أطرافه ضمانات حتى يتمكن من استيفاء حقوقه وهذه المصالح المتعارضة هي ما جعلت المشرعين وهم بصدد تنظيمه يحاولون وضع توازن يحفظ لكل ذي حق حقه، فضلاً عن ذلك أن المستأجر قد يقوم بإيجار المأجور إلى شخص آخر وهو ما يسمى بالإيجار من الباطن فتزداد مسؤوليته إذ يصبح مسؤولاً لا عن أعماله الصادرة منه أثناء العقد بل يكون، أيضاً، مسؤولاً عن التصرفات الصادرة من المستأجر من الباطن فإذا تلفت العين المؤجرة بخطأ منه أو بخطأ من المستأجر من الباطن فإن مسؤوليته تتحقق تجاه المؤجر وهذا ما أوضحته المادة (776) من القانون المدني العراقي<sup>(48)</sup> باستثناء الحالتين المنصوص عليهما في المادة 778 منه :-

الحالة الأولى - إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالإيجار الثاني من دون أن يبدي أي تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الأول، الحالة الثانية - إذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المستأجر الثاني من دون أن يبدي أي تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الأول .

والمشرع العراقي أجاز الإيجار من الباطن أي يؤجر المستأجر انتفاعه بهذا المأجور إلى مستأجر آخر سواء أكان بمقابل، أم بدون مقابل لكن يبقى ملتزم بدفع الأجرة إلى المؤجر سواء زادت أو قلت الأجرة في الإيجار من الباطن، وتطبيقاً لذلك فقد نصت المادة (775/ف1) من القانون المدني العراقي على أنه "1 - للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه بعد قبضه أو قبله في العقار وفي المنقول، وله كذلك أن يتنازل لغير المؤجر عن الاجارة كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره".<sup>(49)</sup> فالأصل في القانون المدني العراقي وفي القوانين المقارنة هي أنه يجوز للمستأجر أن يؤجر حقه ويثبت له هذا الحق في عقد الإيجار ذاته وذلك من دون حاجة إلى اتفاق خاص يقضي بمنحه هذا الحق و بما أن حق الانتفاع بالمأجور من الحقوق الشخصية فإنه يجوز للمستأجر التصرف فيها، و غالباً ما يكون هذا التصرف عن طريق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن<sup>(50)</sup>، إلا إن ثبوته للمستأجر وإن كان من طبيعة عقد الإيجار، إلا إنه ليس من مستلزماته، فمن الجائز حرمان المستأجر من هذا الحق وذلك بإيراد الشرط المانع<sup>(51)</sup> .

يبد أن المستأجر قد يقوم بالتنازل عن الايجار فتنقل العلاقة الإيجارية من المستأجر المتنازل إلى المتنازل إليه وبشكل مع المؤجر طرفيه لعقد الايجار فالتنازل عن الإيجار هو قيام المستأجر بنقل حقوقه الناشئة جميعها عن عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله يسمى المتنازل إليه و يكون ذلك عن طريق حوالة الحق، فيعدّ المستأجر المتنازل والشخص الآخر المتنازل إليه إذ إنّ المستأجر يحيل إلى المتنازل إليه حقوق قبل المؤجر في الانتفاع بالمأجور و يحيل إليه أيضا التزاماته المترتبة عن عقد الإيجار، و يجوز أنّ يتم التنازل عن مدة الإيجار كلها أو بعضها كما يجوز أن يكون بمقابل أو بدون مقابل (52).

ومن الجدير بالذكر أن عقد الايجار ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها من دون حاجة إلى التنبيه بالرغم من فائدة هذا التنبيه عملياً كونه تعبير عن إرادة المؤجر بعدم الرغبة في تجديد عقد الايجار، ولذلك فلا بد للمستأجر أن يخلي المأجور عند حلول الأجل المتفق عليه وألا يعد غاصباً ويستطيع المؤجر أن يطالبه بأجر المثل فضلاً عن التعويضات الأخرى كافة (53).

وإذا بقي المستأجر ينتفع بالمأجور بعد انتهاء عقد الايجار وبعلم المؤجر ومن دون اعتراض منه نكون أمام عقد ايجار جديد ينعقد بشروط العقد نفسها الذي انتهى (54). وقد قضت محكمة استئناف كربلاء بصفتها التمييزية بأنه: "... إذ ثبت بأن دفع الأجرة سنويًا حسبما هو ثابت في العقد المبرز الذي يبدأ وينتهي في شهر (نيسان) من كل عام بل وثبت ذلك أيضًا عن طريق الانذار المرقم (29769) في 2019/8/5 المبلغ بواسطة كاتب عدل كربلاء من المميزين إلى المميز عليه وأن الانذار يجب أن يوجه قبل مدة شهرين من انتهاء العقد طبقًا لحكم المادة 741/ب من القانون المدني وهو عين ما التزم به المدعي من خلال الانذار المرقم (1355) في 2012/1/11 الذي تبلغ به المدعي عليه بواسطة كاتب عدل كربلاء " (55)

### المطلب الثاني: قيام المستأجر بإدخال أموال في المأجور

لقد اختلفت التشريعات المدنية في موضوع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة هل هي كافية لاستيفاء المؤجر لحقوقه، إذ ذهب بعض هذه التشريعات إلى إلزام المستأجر بأن يضع منقولات تكفي في حال إخلال الأخير بالتزامه بالوفاء بالأجرة، فعَدّت هذا الإلزام من أهم الالتزامات (56)، في حين ذهب تشريعات أخرى إلى عدم إلزام المستأجر بذلك (57)، فقصرت هذا الضمان على المنقولات الموجودة فعلاً في العين المؤجرة، لذا فهناك الكثير من التشريعات منحت مؤجر العقار حق امتياز على المنقولات التي وضعها المستأجر في العين المؤجرة وذلك من أجل ضمان الوفاء بالأجرة، كما إنّ هناك بعض التشريعات ألزمت مستأجر العقار أن يضع منقولات كافية في العين المؤجرة لتضمن الوفاء بالأجرة ومن هذه القوانين القانون المدني المصري والقانون المدني

الفرنسي<sup>(58)</sup>، وإنّ هناك قوانين لم تلزم المستأجر بوضع منقولات كافية في العين المؤجرة، إنّما قصرت الضمان على ما يوجد فعلاً في المأجور من منقولات وإنّما جعلت للمؤجر الحق في حبس هذه المنقولات إلا أنّها لم تقرر له حق امتياز عليه، فإذا لم يكن في المأجور منقولات أو أثاث بالفعل فلا يكون للمؤجر ضمان ولا يجوز له أن يجبر المستأجر في أن يضع بالمأجور المنقولات لضمان الوفاء بالأجرة<sup>(59)</sup>، وأنّ هناك قوانين لم تلزم المستأجر بأن يضع في المأجور منقولات إنّما جعلت المنقولات الموجودة فعلاً في المأجور مثقلة بحق الامتياز ومن هذه القوانين هو القانون العراقي .

وعلى ذلك فإذا اتجهنا إلى القانون المدني المصري نرى أنه أوجب على كل من استأجر منزلاً أو أرضاً زراعية أن يضع في العين المؤجرة منقولات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة لمدة سنتين بحسب ما أشارت إليه صراحة المادة (588) من القانون المدني المذكورة آنفاً، وهذا هو أيضاً موقف المشرع الفرنسي إذ فرض على المستأجر زيادة الأماكن المؤجرة بالمنقولات الضرورية للانتفاع بالمأجور وتكون هذه المنقولات بحسب الاستعمال المخصص له وإبقائها بشكل دائم مؤثثة بالمعدات والمنقولات والبضائع الكافية في كميتها وقيمتها لضمان دفع الأيجارات .

فالمنقولات ينبغي أن تكون تجهيزية للمأجور أن يرضى المستأجر برهنها رهناً ضمناً وبناءً على ذلك لا يرد الامتياز على المنقولات الآتية :-

- 1- المنقولات المعنوية : فهذه المنقولات لا تكون مشمولة بامتياز المؤجر، ويعلّل بعض الشراح سبب خروج هذه المنقولات من نطاق الامتياز كونها غير قابلة للحجز عليها كما أنّها لاتعد من المنقولات التي يجهز بها المأجور<sup>(60)</sup> وبعضهم الآخر يرى أن الامتياز يرد عليها استثناءً<sup>(61)</sup> .
- 2- النقود: إن الامتياز لا يشمل النقود ومبالغ القروض التي تكون بذمة المستأجر للمؤجر أي كان نوعها والسبب في ذلك لأن النقود تكون معدة للتداول وليس للبقاء في العين المؤجرة<sup>(62)</sup> .
- 3- المجوهرات: ويقصد بالمجوهرات ما يكون معداً لزينه الإنسان سواء كانت من الألماس، أو الذهب، أو كانت أحجار كريمة والسبب في اخراجها من وعاء الامتياز لأنها تعد أصلاً لزينه الإنسان وليس لاستعمال المأجور أو لاستغلاله<sup>(63)</sup> .

وعلى ذلك نوهنا إنّ هذا الالتزام مقصور أذن على حالة تأجير العقارات لأن نص المادة (588) من القانون المدني المصري يتكلم عن المنازل والمخازن والحوانيت والعقارات الأخرى فهو لا ينطبق إذا كان الايجار متعلقاً بمنقول كسيارة، لذا فزيادة في تمكين المؤجر من الاستفادة من الامتياز الذي يقرر لمصلحته نجد المشرع لم يترك الحرية للمستأجر في أن يدخل أو لا يدخل في العين المؤجرة المنقولات المحملة بالامتياز بل ألزمه بأن يضع في المأجور منقولات كافية لضمان الوفاء بالأجرة عن

سنتين أو عن مدة الإيجار إن قلت عن سنتين هذا كله ما لم تكن الأجرة قد عجلت أو تم الاتفاق صراحة أو ضمناً على إعفائه من وضع المنقولات أو قام بتقديم تأمين عيني، أو شخصي يكون كافٍ للوفاء بالأجرة، كما إن المؤجر يستطيع أن يعترض على إخراج هذه المنقولات طالما إنه لم يبقى في العين المؤجرة ما يكفي للضمان، وفي الشأن المتقدم يرى بعض الفقه أن المؤجر لا يستطيع الحصول على حكم يلزم به المستأجر بوضع منقولات في المأجور ذلك لأن مثل هذا الحكم لا يمكن تنفيذه بالقوة بحجة بأن اختيار المنقولات هو عمل شخصي، وإذا أستلزم المستأجر بعمل شخصي فلا يمكن أن يكون محله الإكراه<sup>(64)</sup> ومن الملاحظ أن القضاء المصري قضى بالقول إنه يشترط حتى يتحقق الغرض من الزام المستأجر بوضع منقولات في المأجور أن تكون كافية لضمان الأجرة عن مدة سنتين وهذا ما قضت به محكمة النقض المصرية في أحد قراراتها الذي جاء فيه "أن امتياز دين الأجرة على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة، قاصرة على أجرة سنتين"<sup>(65)</sup>.

### المطلب الثالث: استحقاق مبالغ للمؤجر في ذمة المستأجر

عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين للمؤجر والمستأجر، فمثلاً يلتزم المؤجر بتسليم المأجور للمستأجر يلتزم الأخير بدفع الأجرة المستحقة وبحسب الاتفاق بين المتعاقدين، وهذا ما نص عليه القانون المدني العراقي<sup>(66)</sup> أنه تؤدي الأجرة بحسب ما تم الاتفاق عليه بين المتعاقدين وكذلك وقت تأديتها لأن الأجرة هي المال الذي يستوجب على المستأجر أدائه للمؤجر مقابل انتفاعه بالشيء المؤجر<sup>(67)</sup> أما في قانون أيجار العقار المعدل رقم 56 لسنة 2000 فنص على أن يكون الوفاء بالأجرة بموجب أقساط شهرية، وحكم ببطالان الاتفاق بخلاف ذلك، خشية استغلال المؤجر للمستأجر باستيفاء الأجرة مقدماً عن مدة طويلة قد يعجز المستأجر عن الوفاء بها حين أبرام العقد<sup>(68)</sup>، وهذا ما جاء في الفقرة الأولى من المادة العاشرة من قانون أيجار العقار المعدل بقولها "تدفع سلفاً أجرة العقارات المشمولة بأحكام هذا القانون بأقساط شهرية بصرف النظر عن مدة سريان عقد الإيجار، ويقع باطلاً كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك، وإذا كان المؤجر هو الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة فللمستأجر أن يدفع الأجرة شهرياً أو بقسط واحد أو أكثر".

وبالرجوع إلى القانون المدني العراقي، فإن المستأجر غير ملزم بوضع المنقولات التي تكفي قيمتها لضمان دفع الإيجار، بل يجب عليه وضع المنقولات الموجودة فعلاً في العين المؤجرة على امتياز المؤجر. وتخضع هذه الأحكام للمادة (1374) من القانون المدني العراقي<sup>(69)</sup>.

يتضح من هذه المادة أن القانون المدني العراقي يمنح المؤجر حقوقاً امتيازية على المنقولات المملوكة للمستأجر التي يمكن حجزها عليها والمزروعات الموجودة في العين المؤجرة. وبموجب هذا الامتياز

يستطيع المؤجر إنفاذ حقوقه الناشئة عن عقد الإيجار أمام الدائنين العاديين والدائنين ذوي الأولوية الذين يليه في المرتبة، علماً أن هذا الامتياز يحتل المرتبة السادسة بين الامتيازات الأخرى.<sup>(70)</sup> ولا يمنح هذا الامتياز لكل مؤجر، بل يقتصر على مؤجري الممتلكات وليس المنقولات. وإذا كان المستأجر مديناً بالإيجار للمؤجر، فإن الامتياز يعتمد أيضاً على مبلغ الإيجار المستحق أثناء ثلاث سنوات. تتجاوز هذه المدة. أما إذا كانت مدة الإيجار أقل من هذا المقدار، ثبتت حقوق المؤجر بالأجرة الكاملة<sup>(71)</sup>. علاوة على ذلك، فإن الامتياز لا يضمن فقط دين الإيجار المنصوص عليه بالطريقة المذكورة، بل يضمن حقوق المؤجر جميعها تجاه المستأجر بموجب عقد الإيجار، مثل التعويض المستحق للمؤجر بسبب تصرفات المستأجر. إساءة استخدام العين المؤجرة أو إجراء تغييرات على العين المؤجرة من دون إذن المؤجر.<sup>(72)</sup>

### المبحث الثالث: آثار الحجز الرهنبي

يترتب على امتياز المؤجر للعقار مجموعة من الآثار المتعلقة بالمؤجر، وهذه تكون متعلقة بكيفية وضع الامتياز موضع التنفيذ الذي يكون عبر إيقاع الحجز الرهنبي على المنقولات الموجودة داخل العين المؤجرة وبحسب أحكام هذا الحجز، ثم التنفيذ على المنقولات المحتملة بهذا الحق عن طريق عدم جواز نقل الأموال المثقلة بحق الامتياز وثبوت حق التتبع للمؤجر عليها وكذلك استيفاء المؤجر للمبالغ الممتازة منها خلالها المؤجر من بيع هذه المنقولات لاستيفاء الدين الذي له بذمة المستأجر في حال عدم قيام الأخير بوفائه بالتزامه بدفع الأجرة وعليه سوف نقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب متوالية كالآتي :-

### المطلب الأول: عدم جواز نقل الأموال المثقلة بحق الامتياز

بيننا سابقاً أن المنقولات الموجودة في العين المؤجرة هي الضمان الرئيس لحصول المؤجر على الأجرة فأصبحت مثقلة بحكم القانون بحق الامتياز، فإن تصرف المستأجر بها تصرفاً أيّاً كان نوعه يكون مرتباً لآثار حدتها القوانين محل المقارنة وإن كان تصرفاً صادراً ممن يملكها قانوناً، ويختلف هذا الأثر بحسب نوع التصرف إن كان ناقلاً للملكية أم لا .

من هنا فقد حرص المشرع على أن يهيئ للمؤجر وسائل يحافظ بها على ضمانه إلا إن ذلك لا يعني قيام المؤجر بمنع المستأجر بالقوة من نقل المنقولات، أو أن يستعمل القوة في استردادها، وذلك لأن نقل المنقولات من المأجور لا يعدّ جريمة جنائية إذ لا ينطبق عليها نص المادة (323) من قانون العقوبات العراقي النافذ<sup>(73)</sup>، وذلك لأن هذا النص يقصد به الرهن الصريح فلا يجوز التوسع فيه وتطبيقه على امتياز المؤجر المبني على فكرة الرهن الضمني<sup>(74)</sup>، بل يتعين عليه للمحافظة على حقه لضمان أجرته أن يلجأ في ذلك إلى الطرائق القانونية التي أعدها المشرع للحفاظ على حقه في بقاء المنقولات التي عليها امتيازها في العين المؤجرة لذا نجد أنّ المشرع قد

اعطى المؤجر ضمانات خاصة به يفرد بها عن بقية الدائنين وذلك من أجل ضمان تسديد ديونه الناشئة عن عقد الإيجار، وعليه فقد يقوم المستأجر بالتصرف بالمنقولات المثقلة بالامتياز وذلك بإخراجها من العين المؤجرة ببيعها أو هبتها، على غير علم من المؤجر أو بالرغم من معارضته وقد لا يبقى في العين المؤجرة ما يكفي لضمان حقوقه الممتازة، ففي هذه الحالة يبقى امتياز المؤجر قائماً على ما خرج من العين المؤجرة من دون علمه وهذا ما تضمنته صراحة نص المادة (1374) ف/3 من القانون المدني العراقي .

### المطلب الثاني: ثبوت سلطة تتبع الأموال المثقلة بحق الامتياز من قبل المؤجر

الحجز على الرهن كما ذكرنا ينشئ حقوقاً كالرهن لمصلحة دائن المؤجر، والرهن هو أحد الحقوق العينية التي يحق للدائن بمقتضاها متابعة المال المرهون بأي شكل من الأشكال وتعريف حق التتبع هو "حق الدائن الرهن العقاري في متابعة حق الرجوع عند نقل الملكية أو حقوق الملكية الأخرى للممتلكات المرهونة". ويستوفي الدين من ثمنه بعد التنفيذ<sup>(75)</sup>، وأن المشرع العراقي قد أشار إلى التتبع عندما عرف الرهن التأميني في المادة (1285) مانصه "الرهن التأميني عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في إستيفاء حقه من ثمن ذلك العقار، في أي يد يكون"<sup>(76)</sup>، وأشار إليه أيضاً في الرهن الحيازي في المادة (1321) مانصه "الرهن الحيازي هو عقد يقوم فيه المرتهن بحبس الأموال في يد المرتهن أو المدين، ويمكن للمرتهن استرداد كل أو جزء من الأموال في وقت أبكر من الدائنين العاديين والدائنين ذوي الرتبة الأعلى. أين المال؟<sup>(77)</sup> وما يؤيد ذلك ما توجهت إليه محكمة النقض الفرنسية في إحدى قراراتها "بأن حق التتبع شرط ممارسة حق الأفضلية، ولا يجوز للدائن عندئذ ممارسة هذا الحق إلا بعد أن يكون ألقى الحجز على هذا المال"<sup>(78)</sup> ويتضح من هذه النصوص أن المشرع العراقي أشار إلى التتبع عندما تحدث عن حقوق الدائن المرتهن في تنفيذ الرهن عندما تنتقل ملكيته إلى شخص آخر.

على سبيل المثال، يمكن للراهن التصرف في ملكية العقار المرهون أو إنشاء رهن عقاري، ثم إذا انقضت مدة الدين وعجز المدين أو الحائر عن سداد الدين، وجب على الدائن المرتهن أن يتتبع العقار المرهون إلى مالكه الجديد لاستيفائه عن طريق حق الاسترداد. إن العلاقة التي تنشأ بين الدائن المرتهن بصفته صاحب حق تابع وبين حائر العقار المرهون بصفته صاحب الحق الأصلي في الرهن لا يمكن عدها صاحب حق تابع. من الناحية العينية، كما في حالة الدائن المرتهن، عندما ينطبق هذا السؤال على حالة امتياز الرهن العقاري الذي أنشأه المؤجر بغرض تحصيل الإيجار من المستأجر، فإن له امتياز رهن عقاري وهو مشابه لامتياز الرهن العقاري يستعمل المنقول كرهناً

ضماناً لأداء الدين، والمستأجر هو الراهن إذا كانت المنقولات المتبقية في العين المؤجرة غير كافية للوفاء بالتزام الإيجار، يحق للمؤجر (دائن الرهن العقاري) متابعة المنقولات في العين المؤجرة. وهذا يعني أن حق التتبع يعني حق الرجوع. يقوم الدائن المرتهن للمؤجر بإنفاذ الشيء المرهون على الحائز ويستوفي دينه من الثمن مقدماً. وينطبق هذا على الدائنين العامين الآخرين ودائني الرهن العقاري من الدرجة الثانية.

### المطلب الثالث: استيفاء المؤجر للمبالغ الممتازة من ثمن الأموال المحجوزة

غاية الحجز الاحتياطي الذي قام به المؤجر للمنقولات في المأجور هو استيفاء دين الأجرة وباقي التعويضات المستحقة له واثناء عقد الإيجار من تلك الأموال المحجوزة العائدة للمستأجر للمبالغ الممتازة وهي دين الأجرة عن مدة ثلاث سنوات تكون دين ممتاز وهذا يعني تطبيق القواعد الخاصة بالحجز التنفيذي بعد انتهت المدة اللازمة ولم يتم المستأجر بالوفاء لدين المؤجر لذا يقصد بالحجز التنفيذي "ذلك الحجز الذي يوقعه الدائن، الذي يحوز سنداً تنفيذياً، على المنقولات المادية المملوكة للمدين التي تكون في حيازته بغرض وضع هذه المنقولات تحت يد القضاء تمهيداً لبيعها واستيفاء لحقه من ثمنها"<sup>(79)</sup>.

عليه فإن من الأسباب التي تدفع الدائن للتنفيذ على المال هو عدم قيام المدين بالوفاء بدينه في موعد استحقاقه.

فهنا يثار الحجز التنفيذي الذي يقصد به " بأنه إجراء من إجراءات التنفيذ الجبري يقوم بموجبه الدائن الذي بيده سند تنفيذي بوضع الأموال المنقولة المملوكة لمدينه تحت يد القضاء من أجل حجزها واستيفاء حقه من ثمن بيعه"<sup>(80)</sup>

ويعرف، أيضاً، بأنه "ذلك الحجز الذي يوقعه الدائن، الذي يحوز سنداً تنفيذياً على المنقولات المادية المملوكة للمدين التي تكون في حيازته بغرض وضع هذه المنقولات تحت يد القضاء تمهيداً لبيعها واستيفاء لحقه من ثمنها"<sup>(81)</sup>.

والحجز على المنقولات هو أحد أنواع الحجز التنفيذي، الذي يعرف بأنه طريقة من طرائق التنفيذ الجبري تخص أموال منقولة مملوكة للمدين، يباشرها دائنه بموجب سند يخول له ذلك إذ يتولى القائم بالتنفيذ توقيع أمر الحجز على الأموال المنقولة بمقتضى أمر الحجز"<sup>(82)</sup>.

من الجدير بالتنويه أن المؤجر يستوفي المبالغ من ثمن الأموال المحجوزة بعد استيفاء المصروفات القضائية التي صرفت في حفظ أموال المدين وبيعها والمبالغ المستحقة لخزينة الدولة من ضرائب ورسوم والمبالغ التي صرفت لحفظ المنقول وما يلزم من إصلاح وغيرها من الديون فهذه الأموال

قانونا تستوفي أولاً، ثم ما بقي من ذلك الثمن من المال المحجوز يستوفي المؤجر حقه منها الا الديون التي لا تنفذ بحق المؤجر لكونه حائزاً بحسن نية التي ليس له علم بهذه الديون (83).

ومن الواضح أن تنشأ هناك عند التنفيذ رابطة بين طرفين أولهما الدائن الحاجز (المؤجر) وثانيهما المدين (المستأجر) المحجوز عليه ومع ذلك يرى بعض الفقه بأنه من الممكن أن يلجأ طالب التنفيذ إلى السلطة العامة إذ تجعل الدولة طرفاً ثالثاً في هذه الرابطة (84) فمثلاً مديرية التنفيذ قد تكون هي المختصة في ايقاع الحجز والبيع (85) فضلاً عن ذلك قد تكون جهة رسمية هي التي تقوم بهذه الإجراءات كما هو الحال عند تحصيل الديون الحكومية وهذا ما نص عليه هذا القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧ فحولت المادة الثانية من هذا القانون الوزراء ووكلاء الوزارات وأمين العاصمة أي موظف لا تقل درجته عن الدرجة الرابعة بتحويل من الوزير المختص لصلاحيات التنفيذ (86).

وقبل القيام بإجراءات الحجز وبيع المنقولات لابد من التأكد من عائدة المال للمدين المستأجر فوجود الأموال المطلوب حجزها في محل إقامة المدين وتحت يده يعدّ قرينه على تملكه لها وصحة الحجز (87). أما إذا تبين أن المكان ليس محل إقامة المدين أو تبين وجود أشخاص مقيمين معه فإن المباشرة بإجراءات الحجز تتوقف لحين انتهاء التحقيق من مدى عائدة الأموال المطلوب حجزها للمستأجر (88).

وعلى أية حال يرى بعض الفقه أنّ الحجز التنفيذي أما أن يكون حجزاً تنفيذياً منذ البداية، وقد يكون حجزاً تحفظياً يتحول إلى حجز تنفيذي بعد الحكم بصحته وفي هذا الصدد (89) نجد أنّ التشريعات محل المقارنة لم تنص على ضرورة تثبيت الحجز الذي يوقعه المؤجر على منقولات المستأجر ولكن بما أنه تطبيق من تطبيقاته وصوره من صورته فإنه يخضع لنفس إجراءاته بما فيها ضرورة رفع دعوى تثبته وذلك طبقاً لنص المادة (237/ف1) من قانون المرافعات المدنية العراقي (90). إذ وضحت هذه المادة الإجراءات الواجب على المؤجر اتباعها للحصول على هذا السند التنفيذي وهو أن يقوم برفع الدعوى وان يحصل على حكم بصحة إجراءات الحجز لأن الحجز التحفظي هو إجراء مؤقت كما ذكرنا إلا إن طبيعته الوقفية لا تستمر كذلك لأنه لابد لهذا الحجز أما أن ينتهي بزواله لقيام المستأجر بوفائه بالأجرة، أو لبطان إجراءاته لعدم إمكان المؤجر من إثبات حقه وتأييد الحجز الذي طلب وضعه على منقولات المستأجر، لذا فالسؤال الذي يمكن أن يثار بهذا الصدد ما هو الغرض من هذه الدعوى وما هو ميعادها وما هو أثر الحكم الصادر فيها؟

فالمقصود بهذه الدعوى "هي الدعوى التي يطلب فيها الحاجز من المحكمة المختصة الحكم بأجرته المحجوز من أجلها وبصحة إجراءات الحجز في حال توقيع الحجز من دون سند تنفيذي

أي عندما يتم إيقاعه بقرار من قاضي التنفيذ"، لذا فإن هذه الدعوى يتم رفعها من قبل المؤجر فهو المدعي فيها على المستأجر وأن تحرر الدعوى وفقاً للأوضاع القانونية التي تستلزمها المحررات الرسمية<sup>(91)</sup> وتوجه إلى المستأجر أو من يحل محله وذلك على اعتباره الشخص الذي يريد المؤجر إثبات حقه في مواجهته ويجب أن تقام هذه الدعوى في ثمانية أيام من تاريخ تبليغ المحجوز عليه بأمر الحجز وإذ لم يتم رفعها خلال تلك المدة عُدد الحجز كأن لم يكن .

وقد أُنجم بعض الفقه إلى القول بصدد حجز منقولات المدين أنه لا حاجة إلى رفع هذه الدعوى إذا كان بيد المؤجر سند تنفيذي<sup>(92)</sup> .

ومن ذلك فإن القاضي المختص أما أن يحكم بصحة إجراءات الحجز ومن ثم إثبات الدين في ذمة المدين المستأجر ثم يتحول هذا الحكم بعد أن يصبح نهائياً إلى سند تنفيذي ومن خلاله يتحول الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي ليتم بعد ذلك بيع المنقولات المحجوزة العائدة للمستأجر واسترداد المؤجر الأجرة من ثمنها، وأما أن يقوم برفض الدعوى لسبب عدم ثبوت الدين في ذمة المستأجر ومن ثم رفع الحجز التحفظي على منقولات المستأجر، وبعد أن يحصل الحاجز على سند تنفيذي فإن هذا السند ليس كافياً لتحويل الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي بل لابد من اتخاذ مقدمات للتنفيذ حتى يتم التحول وتمثل هذه المقدمات بإعلان السند التنفيذي للمستأجر وتكليفه بالوفاء بالدين<sup>(93)</sup> .

## الخاتمة

في نهاية بحثنا الموسوم "الحجز الرهني على منقولات المستأجر الموضوعة في المأجور - دراسة مقارنة" توصلنا إلى بعض الاستنتاجات والمقترحات ندرجها تباعاً:-

## أولاً/ الاستنتاجات

1- تبين لنا أن الحجز الرهني عبارة عن حجز احتياطي للمنقولات التي يضعها المستأجر في المأجور وهذا الحجز قد يتحول إلى حجز تنفيذي يبيع هذه المنقولات لاستيفاء المؤجر الأجرة وباقي التعويضات .

2- تبين أن القوانين المدنية التي كانت على موضع عناية هذه الدراسة جاءت متفقة بأن المنقولات تعد ضامنة لدين المؤجر وهناك امتياز عليها لهذا الأخير إلا أنها اختلفت في إلزام المستأجر في وضعها منذ بداية عقد الإيجار فالقانون الفرنسي والمصري ألزم المستأجر بوضع منقولات كافية في المأجور لغرض تكون ضماناً كافي للمؤجر أما القانون المدني العراقي فلم يلزم المستأجر ابتداءً بوضع هذه المنقولات وإنما جعل المنقولات الموجودة فعلاً ضامنة للوفاء .

3- عرفنا أن حيابة المؤجر لهذه المنقولات الموجودة بالمأجور تعد حيابة قانونية ذات طبيعة خاصة لكنها ليست حيابة بالمعنى الدقيق فالحيابة القانونية الجامعة لشروط الحيابة تكون للمستأجر ولكن حيابة المؤجر

تكون حكمية افتراضية فالمشرع يقول في نص المادة (1364/2 ف) من القانون المدني العراقي ويعدّ المقصود بذلك يكون حائزاً حكماً لهذه الأموال".

4- إتضح لنا من البحث أن المنقولات التي هي محل الضمان للمؤجر إذا اتلفت أو هلكت يتحول الرهن وحق المؤجر على المال الذي يحل محلها المتمثل بمبلغ التعويض أو التأمين .

5- تبين لنا أن الآثار المترتبة على هذا الحجز لا تقتصر فقط على استيفاء المؤجر لحقه من ثمن هذه الأموال بل له الحق في الاعتراض على خروج هذه المنقولات إذا لم تكن تلك المتبقية كافية للوفاء بالدين أو لا توجد أصلاً كما له سلطة تتبع هذه الأموال .

### ثانياً: المقترحات

1- نقترح على المشرع العراقي بتشريع قانون خاص يكرس للضمانات الواردة على المنقولات كونها أصبحت كضمان متين تضاهي العقارات لأهميتها في الحياة العملية .

2- نقترح على المشرع العراقي بتنظيم الحجز الرهني وبيان أحكامه ومدته لأنه من الحجوزات ذات الأهمية كونه يمنح للمؤجر في حال عدم استيفاء الأجرة والتعويضات الأخرى الحجز على مال المستأجر .

3- نقترح المشرع العراقي أن ينص على إلزام المستأجر وضع منقولات كافية لسداد دين الأجرة والتعويضات الأخرى كما الحال في التشريع المصري والفرنسي ونقترح إضافة فقرة خامسة لنص المادة 1374 لتكون كالآتي " يلزم كل من يؤجر عقاراً أن يضع منقولات تكون قيمتها كافية لسداد دين الأجرة للمدة المذكورة في الفقرة من المادة والتعويضات الأخرى نفسها ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك.

### المصادر والمراجع

- 1 المعجم الوسيط - ج1 - ط3 مجمع اللغة العربية- دار الدعوة - القاهرة، دون سنة نشر-ص 164.
- 2.د.سعيد مبارك - أحكام قانون التنفيذ رقم 45 لسنة 1980- دار السنهوري -بغداد -ص 55.
- 3راضية مشري-الحجز التحفظي على عقار في التشريع الجزائري -بحث منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة -المجلد 10 - العدد 2-2022-ص 96.
- 4كالتشريع المصري في القانون المدني رقم 131 لسنة 1948 المعدل والفرنسي في القانون المدني الصادر عام 1804 المعدل .
- 5إذ اشترط المشرع المصري توافر الخشية والخطر إذ نصت المادة (316) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم 13 لسنة 1968 المعدل على أنه " للدائن أن يوقع الحجز التحفظي على منقولات مدينه في الأحوال الآتية: (١) إذا كان حاملاً لكمبالة أو سند تحت الإذن وكان المدين تاجراً له توقيع على الكمبالة أو السند يلزمه بالوفاء بحسب قانون التجارة.(٢) في كل حالة يخشى فيها فقد الدائن لضمان حقه".
- 6.د. محمد عبد الخالق- مبادئ التنفيذ- دار النهضة العربية - القاهرة- 1987-ص 455.
- 7نصت المادة (317) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري على أنه "المؤجر العقار ان يوقع في مواجهة المستأجر او المستأجر من الباطن الحجز التحفظي على المنقولات والثمرات والمحصولات الموجودة بالعين المؤجرة وذلك ضماناً لحق الامتياز المقرر له قانوناً "

- 8<sup>D</sup>.logeais,ie gage de meubles croporeis, J.C.PE.2006, No.8
- 9<sup>د</sup>. عبد الرزاق السنهوري – الوسيط في شرح القانون المدني – التأمينات الشخصية والعينية – ج10- نهضة مصر – 2011- ص256، زينب حسين يوسف – تسجيل الضمانات الواردة على المنقول – دراسة مقارنة – اطروحة دكتوراه – كلية القانون – جامعة بابل- 2024 – ص26 .
- 10<sup>قرار محكمة التمييز العراقية المرقم بالعدد 456 مدنية أولى 1991 الصادر في 1991/11/2 رقم التسلسل 917 ، غير منشور نقلا من هاجر عبد العظيم عنبر - امتياز مؤجر العقار - رسالة ماجستير – مقدمة الى كلية القانون - جامعة بابل- 2021- ص97 .</sup>
- 11<sup>وقد قضت محكمة التمييز العراقية بأنه "لا يجوز توقيع الحجز التحفظي اذا كان مبلغ المدعى به معلق على شرط او كانت الوقائع التي لازمت الدعوى تجعله غير مستحق الأداء " ( قرار محكمة التمييز رقم 691 -مدنية أولى 1972 الصادر في 1972/11/26 النشرة القضائية ، العدد الرابع-السنة الثالثة-1974م-ص172.</sup>
- 12<sup>د. سعيد مبارك المرجع السابق- ص137</sup>
- 13<sup>إذ نصت هذه المادة بأنه "2-يجب ان يقدم طالب الحجز كفالة رسمية او تأمينات نقدية ..ضمانا لما يترتب على الحجز من ضرر اذا ظهر ان طالب الحجز غير محق ...."</sup>
- 14<sup>وهذا ما نصت عليه المادة (11) من قانون الكتاب العدول رقم (33) لسنة 1998 العراقي بقولها " يمارس الكاتب العدل ما يأتي: أولاً – تنظيم وتوثيق التصرفات القانونية كافة إلا ما استثنى بنص خاص ويقصد بالتنظيم والتوثيق: أ – التنظيم – تدوين السند مباشرة من الكاتب العدل حسب طلب ذوي العلاقة على أوراق معدة لهذا الغرض، مع مراعاة ما تنص عليه القوانين الخاصة بهذا الشأن ... " .</sup>
- 15<sup>نصت المادة 235 من قانون المرافعات العراقي على انه " يجوز وضع الحجز الاحتياطي بناء على سند رسمي منظم من كاتب العدل أو بناء على حكم سواء حاز درجة البتات أو لم يحزها . وفي هذه الحالة يعفى طالب الحجز من تقديم الكفالة أو التأمينات " .</sup>
- 16<sup>بالنسبة للمشرع المصري فلم يعرف المنقول تعريفاً مباشراً في القانون المدني كما فعل بالنسبة للعقار بل نجده قد عرفه بطريق غير مباشر وترك مضمونه للمفهوم المخالف للنص إذ قرر بعد تعريفه للعقار في نص المادة 82 كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.</sup>
- 17<sup>د. سمير عبد السيد تناوغ -التأمينات الشخصية والعينية -منشأة المعارف -الإسكندرية، 1996- ص332.</sup>
- 18<sup>د. حسام الدين كامل الاهواني- الوجيز في التأمينات العينية-بهجيات للطباعة – بدون سنة ومكان نش -ص378.</sup>
- 19<sup>وهذا ما قضت به محكمة النقض المصرية في قرارها المرقم 790 وبتاريخ 1981/2/21/النشرة القضائية ،لسنة 1980 نقلا من محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء، عقد الايجار ،دار المحمود للنشر والتوزيع ،الاسكندرية، ط5، 2001، ص442.</sup>
- 20<sup>د. يوسف محمد عيدات – الحقوق العينية الاصلية والتبعية- ط1- دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة – عمان- 2011- ص349.</sup>
- 21<sup>د.عبد القادر محمد شهاب ود. محمد عبد القادر محمد – الوجيز في الحقوق العينية – ط2-دار ومكتبة الفضيل للنشر والتوزيع- بنغازي- ص478.</sup>
- 22<sup>إذ نصت المادة 231 / ف1 من قانون المرافعات المدنية العراقي على انه " لكل دائن بيده سند رسمي أو عادي بدين معلوم مستحق الاداء وغير مقيد بشرط ان يستصدر أمرا من المحكمة بتوقيع الحجز الاحتياطي على أموال مدينه المنقولة والعقارية الموجودة لديه أو لدى شخص ثالث يقدر ما يكفي لوفاء الدين وملحقاته "</sup>
- 23<sup>قرار محكمة التمييز في العراق المرقم 389 /مدنية أولى / 76 الصادر بتاريخ 14 / 6 / 1976 . منشور في مجموعة الأحكام العدلية ،السنة الحادية عشر - العدد الثاني -ص41.</sup>
- 24<sup>د. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء - الاجار والعارية -ج6-المجلد 1 - نهضة مصر – 2011- ص504</sup>
- 25<sup>أشار اليه د.عبد الرزاق السنهوري -العقود الواردة على الانتفاع - المرجع السابق-ص504 هامش رقم 2</sup>

- <sup>26</sup> قرار محكمة التمييز العراقية المرقم 400-بتاريخ 1980/4/20 - مجموعة الأحكام العدلية، العدد- لسنة 1980-ص11 .
- <sup>27</sup> د. سمير عبد السيد تناغو-المرجع السابق-ص333 .
- <sup>28</sup> د.محمد عمار تركمانية غزال ،الحقوق العينية التبعية بدون مكان وسنة نشر - ص204.
- <sup>29</sup> د. منصور حاتم محسن -رهن المنقول دون حيازة -بحث منشور في مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية -العدد الأول ،السنة التاسعة -2017- ص66.
- <sup>30</sup> تقابلها نص المادة (1048) من القانون المدني المصري والمادة 1137 من القانون المدني الفرنسي .
- <sup>31</sup> د. منصور حاتم محسن -المرجع السابق-ص67 .
- <sup>32</sup> فقد نصت المادة 192 من قانون التجارة العراقي النافذ رقم 30 لسنة 1984 " أولاً : اذا ترتب الرهن على مال مثلي بقي الرهن قائماً ولو استبدل بالرهون مالاً آخر " .
- <sup>33</sup> سه ركول مصطفى احمد - الحلول العيني وتطبيقاته في التشريعات العراقية - دراسة تحليلية - بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للحقوق - السنة 6- المجلد - 8- العدد 20 - 2016 - ص424 .
- <sup>34</sup> د.حسن كيره - الحقوق العينية الاصلية - (أحكامها ومصادرها ) منشأة المعارف -الاسكندرية - 1975 -ص448 .
- <sup>35</sup> د.عبد الرزاق السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني - اسباب كسب الملكية ج9-مطبعة نهضة مصر -2011- ص827 وما بعدها .
- <sup>36</sup> علي وجدان حسين المعموري- أحكام الملكية الشائعة في العراق بين الفقه والقضاء - ط1- مطبعة الكتاب -2023-ص96
- <sup>37</sup> د.محمد كامل مرسي- شرح القانون المدني الجديد- ج4- اسباب كسب الملكية - ط2- المطبعة العالمية - مصر 1952- ص19 .
- <sup>38</sup> د.شمس الدين الوكيل - نظرية التأمينات في القانون المدني الجديد -ج1-ط1-منشأة المعارف - الاسكندرية -1956 -ص533 وما بعدها .
- <sup>39</sup> عيساوي نبيلة - الحجز الاستحقاقى كآلية لتنفيذ سلطة تتبع المال- بحث منشور في مجلة العلوم الإنسانية - تصدرها جامعة محمد الخيضر بسكرة -العدد 23-2011-ص82.
- <sup>40</sup> د.سمير عبد السيد تناغو -التأمينات- المرجع السابق-ص326
- <sup>41</sup> د. منصور حاتم -رهن المنقول دون حيازة -بحث منشور ،مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية -العدد الأول ،السنة التاسعة -2017- ص22
- <sup>42</sup> نصت المادة ( 1374 / ف3) من القانون المدني العراقي على انه " واذا نقلت الأموال المثقلة بحق الامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر وعلى غير علم منه، ولم يبق في العين أموال كافية لضمان المبالغ الممتازة، بقي حق الامتياز قائماً على الأموال التي نقلت دون ان يضر ذلك بالحق الذي يكسبه الغير حسن النية على هذه الأموال "
- <sup>43</sup> نصت المادة 589 / 1 من القانون المدني المصري على انه " يكون للمؤجر ضماناً لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الاجار ان يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر...." .
- <sup>44</sup> محمد جميل فرحان - حق الامتياز المبني على فكرة الرهن - رسالة ماجستير - الجامعة العراقية - كلية القانون- بغداد - 2019 - ص83.
- <sup>45</sup> د.شمس الدين الوكيل-المرجع السابق-ص534 .
- <sup>46</sup> د.عبد المنعم فرج الصده- الحقوق العينية الاصلية -دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري- دار النهضة العربية للطباعة والنشر - بيروت-1982-ص587 وما بعدها .
- <sup>47</sup> عرف المشرع العراقي عقد الاجار في المادة (722) من القانون المدني العراقي على انه " الاجار تملكك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر ان يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور " .

<sup>48</sup> نصت المادة (776) من القانون المدني العراقي على انه "1 - في حالة ايجار المستأجر المأجور تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأول خاضعة لأحكام عقد الايجار الأول، اما العلاقة ما بين المستأجر الأول والمستأجر الثاني فتسري عليها أحكام عقد الايجار الثاني، فيكون المستأجر الأول ملزماً بالأجرة للمؤجر، وليس لهذا قبضها من المستأجر الثاني الا اذا احاله المستأجر الأول عليه او كله بقبضها منه. 2 - ومع ذلك يكون المستأجر الثاني ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأول وقت ان ينذره المؤجر، ولا يجوز له ان يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأول، ما لم يكن تعجيل الأجرة متماثلاً مع العرف ومدوناً بسند ثابت التاريخ"

<sup>49</sup> تقابلها المادة (593) من القانون المدني المصري "للمستأجر حق التنازل عن الايجار او الايجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره او بعضه مالم يقض الاتفاق بغير ذلك" والمادة (1717) من القانون المدني الفرنسي التي نصت "يجوز للمستأجر ان يؤجر من الباطن او يتنازل عن ايجاره لأخر اذا لم يكن ممنوعاً عليه هذا الخيار".

<sup>50</sup> حسينه خوجه - تصرف المستأجر في حق الإيجار - بحث منشور في مجلة الدراسات القانونية المقارنة- المجلد 8- العدد 1- 2022- ص 420.

<sup>51</sup> شروق عباس فاضل وهدي سمير داود - المركز القانوني للمستأجر في عقد الايجار التمويلي - ط1- المركز العربي للنشر والتوزيع - 2021- ص 97

<sup>52</sup> د. عبد الرزاق السنهوري- المرجع السابق- عقد الايجار - ص 334

<sup>53</sup> انظر د. صاحب عبيد الفتاوي - الموجز في العقود المسماة - عقد الايجار - الناشر العاتك لصناعة الكتاب - القاهرة - 2001 - ص 335.

<sup>54</sup> انظر نص المادة 780 / ف1 من القانون المدني العراقي تقابلها نص المادة 599 / ف1 من القانون المدني المصري.

<sup>55</sup> قرار محكمة استئناف كربلاء بصفتها التمييزية المرقم 123 / 122/ حقوقية / تخطيطية في 2022/9/20 ( القرار غير منشور )

<sup>56</sup> كالقانون المدني المصري في نص المادة (588) منه التي نصت على أنه " إذ نصت المادة (588) من القانون المدني المصري على انه "يجب على كل من استأجر منزلاً أو مخزناً، أو حانوتاً، أو مكاناً مماثلاً لذلك او ارض زراعية ان يضع في العين المؤجرة اثاثاً أو بضائع، أو محصولات أو مواشي أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين أو عن كل مدة الايجار ان قلت عن سنتين مالم تكن الأجرة قد عجلت ويعفى المستأجر من هذا الالتزام اذا تم الاتفاق على هذا الاعفاء او اذا قدم المستأجر تاميناً آخر " هذه المادة تقابل المادة (1752) من القانون المدني الفرنسي

<sup>57</sup> كما هو الحال في القانون المدني العراقي .

<sup>58</sup> إذ نصت المادة (588) من القانون المدني المصري على انه "يجب على كل من استأجر منزلاً او مخزناً او حانوتاً او مكاناً مماثلاً لذلك او ارض زراعية ان يضع في العين المؤجرة اثاثاً او بضائع او محصولات او مواشي او أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين أو عن كل مدة الايجار أن قلت عن سنتين ما لم تكن الأجرة قد عجلت ويعفى المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء أو إذا قدم المستأجر تاميناً آخر " هذه المادة تقابل المادة (1752) من القانون المدني الفرنسي و لا يوجد لها مادة مقابلة في القانون المدني العراقي.

<sup>59</sup> شروق عباس فاضل وهدي سمير داود - المرجع السابق - ص 111 .

<sup>60</sup> د. سمير تباغو - عقد الايجار - منشأة المعارف - الإسكندرية - 2008 - ص 432

<sup>61</sup> جاك مستر أمانيول بوتمان مارك بينو - المطول في القانون المدني - قانون التأمينات العينية الخاص - ترجمة منصور القاضي - ط1- مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع - بيروت - 2009 - ص 160 .

<sup>62</sup> د. سمير عبد السيد تباغو - التأمينات الشخصية والعينية - المرجع السابق - ص 330 .

<sup>63</sup> د. محمد كامل مرسي - التأمينات العينية والشخصية - دار الكتب المصرية - القاهرة - 1927 -

<sup>64</sup>د. محمد كامل مرسي- الوجيز في عقد الايجار -ج5-، المطبعة العالمية، دون ذكر مكان الطبع، 1953- ص 344.

<sup>65</sup>فقد قضت محكمة النقض المصرية في 1979/10/30 العدد 20 رقم 243، ص 322 أشار إلى ذلك د.نبيل إبراهيم سعد التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007ص342.

<sup>66</sup>نصت المادة ( 738 ) من القانون المدني العراقي على أنه " و إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات الأجرة المدعى بها، وجب أجر المثل " .

<sup>67</sup>د. أحمد شرف الدين- عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية - الهيئة المصرية العامة للكتاب- القاهرة، 2006- ص 55.

<sup>68</sup>محمد عبد الرزاق محمد الشوك-التوازن القانوني للأجرة في العلاقة الإيجارية (دراسة مقارنة بين القانون المدني وقانون إيجار العقار)- مجلة أهل البيت عليهم السلام العدد 19-2016 ص 333

<sup>69</sup>نصت المادة (1374) من القانون المدني العراقي ما نصه " 1- أجرة المباني والأراضي الزراعية لثلاث سنوات، أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار، لها جميعها حق امتياز على ما يكون موجوداً في العين المؤجرة مملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول الزراعي. 2- ويقع حق الامتياز على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر من المستأجر الأصلي، إذا كان المؤجر قد اشترط صراحة على المستأجر عدم الإيجار. فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت حق الامتياز إلا على المبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر منه في الوقت الذي ينذره فيه المؤجر بعدم دفع هذه المبالغ للمستأجر الأصلي. 3- وإذا نقلت الأموال المثقلة بحق الامتياز من العين المؤجرة بالرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه، ولم يبق في العين أموال كافية لضمان المبالغ الممتازة، بقي حق الامتياز قائماً على الأموال ايت نقلت دون أن يضر ذلك بالحق الذي يكسبه الغير حسن النية على هذه الأموال. 4- وتستوفي هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال المثقلة بحق الامتياز بعد الديون الواردة في المواد السابقة، إلا ما كان من هذه الديون غير نافذة في حق المؤجر باعتباره حائزاً حسن النية".

<sup>70</sup>على أن بعض القوانين كالقانون اللبناني فضلاً عن أنه لم يفرض على المؤجر وضع منقولات تكون قيمتها كافية لضمان الوفاء بالأجرة فإنه قصر الضمان الذي يخول للمؤجر على ما يوجد فعلاً في العين من منقولات وجعل له حق حبسها، ولم يقرر له حق امتياز عليها. راجع المواد (571، 574) من قانون الموجبات والعقود اللبناني .

<sup>71</sup>ومن الملاحظ بأن المادة 588 من القانون المدني المصري قد ألزمت المستأجر بأن يضع منقولات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين، أو عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين.

<sup>72</sup>وفي هذا يختلف القانون العراقي والمصري عن القانون اللبناني إذ يتقرر بمقتضاه هذا الحق لضمان مبالغ الأجرة فقط، ولا يضمن هذا الحق ما قد يستحق للمؤجر من مبالغ أخرى من قبل المستأجر ك مبلغ تعويض عن أضرار وقعت منه مثلاً. ومعنى ذلك أنه لا يجوز استعمال الحق في الحبس على الأثاث وسائر المنقولات الموجودة في المأجور ضمناً لحق المؤجر في التعويض قبل المستأجر.

<sup>73</sup>نصت المادة (323) من قانون العقوبات العراقي على انه "يعتبر في حكم السرقة اختلاس الأشياء المنقولة التي يقع رهنها ضماناً لدين عليه او على آخر " .

<sup>74</sup>د. سليمان مرقس -حقوق الامتياز والحق في الحبس- دار الكتب المصرية -القاهرة -1952-ص 525. وفي هذا المعنى قضت محكمة كفر شيخ في حكمها الصادر بتاريخ 1 مارس الثالث،

انساني، 1"من المقرر قانوناً أن اساس امتياز المؤجر وجود رهن ضمني بين المؤجر وبين المستأجر وهذا يفرض ان حيابة المؤجر تكون مستمرة على منقولات المستأجر رغم الإيجار، فاذا باع المالك أو انتهت يده لأي سبب ضاعت حيازته ومن ثم يضيع حقه في الامتياز اشارة اليه د. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء -الإيجار والعارية -ج 1 - نهضة مصر - 2011-ص500 .

<sup>75</sup>Pierre erocq-propriete garadtic-M. Bobert-L.J.D.Gc,1995 ,no 265

- د.محمد طه البشير ود.غني حسون طه -الحقوق العينية التبعية -ج2-ط3- العاتك لصناعة الكتب - القاهرة - 2010 - ص 445. د.علي هادي العبيدي -الوجيز في شرح الحقوق العينية التبعية - دون سنة نشر - ،ص 358 .
- <sup>76</sup> يقابلها نص المادة 1030 من القانون المدني المصري .
- <sup>77</sup> يقابلها نص المادة (1096) من القانون المدني المصري ولم يشر المشرع الفرنسي لسلطة التتبع في تعريفه للرهن الحيازي.
- <sup>78</sup> قرار محكمة النقض الفرنسية بتاريخ 27 -1- 1999مجموعة دالوز للاجتهاد - 2009 باللغة العربية تعليقا على المادة 2461 منه .
- <sup>79</sup> د. نزيه نعيم شلالا -الحجز التنفيذي دراسة مقارنة- طرابلس لبنان -دون سنة نشر -ص26
- <sup>80</sup> أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية- الدار الجامعية للطباعة والنشر - ط3- لبنان-1984- ص-407.
- <sup>81</sup> د. نزيه نعيم شلالا -الحجز التنفيذي دراسة مقارنة- طرابلس لبنان -دون سنة نشر -ص26
- <sup>82</sup> فليب فاطمة الزهراء، الحجز على المنقول في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع تنفيذ الأحكام القضائية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2015-2016، ص،08.
- <sup>83</sup> د.جعفر الفضلي - الوجيز في العقود المدنية -البيع -الايجار -المقاوله دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية - مؤسسة العاتك- بغداد-دون سنة نشر- ص 261 .
- <sup>84</sup> د.سعيد مبارك- المرجع السابق- ص 8
- <sup>85</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 63 "يقوم المنفذ العدل، او من ينييه من موظفي مديريته، بتنفيذ قرار حجز أموال المدين المنقولة " .
- <sup>86</sup> عمار محسن كزار الزرقي -الحجز على أموال المدين- بحث منشور في مجلة الكوفة -العدد السابع - 2010-ص117.
- <sup>87</sup> وهذا ما نصت عليه المادة( 67 ) من قانون التنفيذ العراقي المرقم 45 لسنة 1980 المعدل بقولها " اذا نفذ الحجز في محل إقامة المدين، وتبين أنه واضع اليد على الأموال المطلوب حجزها، فيكون وضع يده هذا قرينة على تملكه لها وصحة حجزها، ولا يلتفت إلى الاعتراضات التي يبيدها المدين أو الغير في استثناء بعض الأموال الجائز حجزها أو كلها من الحجز، ولا يؤدي هذا الاعتراض إلى تأخير التنفيذ، ما لم يقدم المعارض محررا ثابت التاريخ، او قرارا صادرا محكمة مختصة بتأخير التنفيذ " .
- <sup>88</sup> وهذا ما نصت عليه المادة ( 68 ) من قانون التنفيذ العراقي بقولها " إذا وجد الموظف الذي يقوم بتنفيذ الحجز في موطن المدين، أن ذلك المحل ليس محل إقامته، أو وجد أشخاصا آخرين مقيمين معه من غير أفراد عائلته، وتبين له من التحقيق أن المطلوب حجزه عائد للمدين، فيباشر بإجراءات الحجز . أما إذا تحقق أنه يعود إلى شخص غير المدين، فلا ينفذ قرار الحجز، ويحرر محضرا بذلك يرفعه إلى المنفذ العدل الذي له أن يقرر الغاء قرار الحجز أو الاستمرار في تنفيذه، وفي هذه الحالة، يجوز للغير مراجعة المحكمة المختصة " .
- <sup>89</sup> Leoty(D).lanatare dela dation en paiement.RtD.CIV-1975.No 24
- <sup>90</sup> نصت المادة( 237 )من قانون المرافعات المدنية العراقي على أنه " إذا وقع طلب الحجز قبل إقامة الدعوى وجب على طالبه أن يقيم الدعوى لتأييد حقه بالحجز خلال ثمانية أيام من تاريخ تبليغ المدين بأمر الحجز الاحتياطي والا يبطل بناء على طلب المحجوز على أمواله او المحجوز تحت يده ... " .
- <sup>91</sup> لفته هامل العجيلي - إجراءات التقاضي في الدعوى المدنية -دراسة مقارنة في ضوء آراء الفقه وتطبيقات القضاء - ط1-منشورات زين الحقوقية - لبنان - 2017- ص12 .
- <sup>92</sup> د. احمد محمد حشيش، مبادئ التنفيذ الجبري في قانون المرافعات -دار النهضة العربية- القاهرة - 2016-ص219.

<sup>93</sup> منير فرحات - أحكام الحجز التحفظي - بحث منشور في مجلة البحوث القانونية والاقتصادية - كلية الحقوق - جامعة المنوفية- مصر ، مجلد 26، العدد 44، 2016- ص22 ومابعدها. وايضا انظر ماقضت به محكمة النقض المصرية بانه لما كان من الثابت ان الطاعن بصفته قد اوقع الحجز الاداري في 18-3-1968 على منقولات المطعون ضده ضمنا لسداد المبلغ الذي يمثل مقابل الانتفاع بالكازينو المتفق عليه بالترخيص ومقابل انتفاعه بالمساحة المرخص بها بالانتفاع بها " - طعن رقم 1708 لسنة 62 جلسة 27-2-2000 س 51 ع 1 ص 354 ق 65 " منشور على موقع <https://sadanykhalifa.com> - المبادئ القانونية التي قررتها الدوائر المدنية في جلساتها اعتبارا من سنة 2000 ولغاية 2004 - تاريخ الزيارة 9-6-2024.