جامعة مؤتة

كلية الدراسات العليا

# أحكام حقوق الامتياز في القانون الأردني

إعداد الطالب

مسلم محمد سالم المطارنة

إشراف

الاستاذ الدكتور جمال مكناس

رسالة مقدمة إلى كلية الدراسات العليـــــــــــــا

إستكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير

فـــــي كليـــة الحقوق /قســـم القانون الخاص

جامعة مؤتة، 2024

MUTAH UNIVERSITY
College of Graduate Studies

جامعة مؤتة
كلية الدراسات العليا

قرار اجازة رسالة جامعية

تقرر اجازة الرسالة المقدمة من الطالب معلم محمد سالم المطارنه

والموسومة بـ: أحكام حقوق الامتياز في القانون الأردني

استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الحقوق

التخصص: الحقوق في تاريخ 2024/01/16

من الساعة 12 إلى الساعة 14 قرار رقم 25/2023

أعضاء اللجنة: التوقيع

| | |
|---|---|
| أ.د جمال الدين عبدالله عبدالقادر مكاوي | مشرفا ومقررا |
| أ.د عبدالعزيز سلمان عبدالعزيز القصاص | عضوا |
| أ.د أسيد حسن احمد النهيات | عضوا |
| أ.د محمد ناصر عبد الكريم الخوالده | عضو خارجي |

جامعة مؤتة
كلية الدراسات العليا

عميد كلية الدراسات العليا
أ.د. عمر [illegible] جوابات

**الآراء الواردة في الرسالة الجامعية لا تُعبر**
**بالضرورة عن وجهة نظر جامعة مؤتة**

**الإهداء**

إلى من كلّت أنامله ليمهدَ لنا طريقَ العلم إلى من كلّله الله بالهيبة والوقار والدي العزيز أطال الله في عمره .

إلى من أبصرتُ بها طريق حياتي إلى الشامخة التي علمتني معنى الإصرار وأن لا مستحيل مع قوة الإيمان إلى والدتي الغالية أمد الله في عمرها.

إلى العقد المتين أخواني وأخواتي من كان لهم بالغ الأثر في كثير من العقبات والصعاب

إلى جميع أساتذتي الكرام ممن لم يتوانوا في مد يد العون لي.

## الشكر والتقدير

قال تعالى (وَمَنْ يَشْكُرْ فَإِنَّمَا يَشْكُرُ نَفْسِهِ) { لقمان :12}

وقال رسوله الكريم: من لم يشكر الناس، لم يشكر الله عز وجل

احمد الله تعالى حمداً كثيراً طيباً مباركاً ملئ السموات والأرض على ما أكرمني به من إتمام هذه الدراسة التي أرجو أن تنال رضاه.

ثم أتوجه بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى كل من:

عطوفة الأستاذ الدكتور/ جمال الدين مكناس ، حفظه الله وأطال في عمره، لتفضله الكريم بالإشراف على هذه الدراسة، وتكرمه بنصحي وتوجيهي حتى إتمام هذه الدراسة.

وأتقدم لأعضاء لجنة المناقشة الكرام

عطوفة الأستاذ الدكتور الفاضل/ أسيد الذنيبات عميد الكلية مناقشاً داخلياً

على جهودة المستمرة في توجيهنا وتعليمنا. حيث لطالما كان مصدر إلهام لي.

وعطوفة الأستاذ الدكتور الفاضل/ عبدالعزيز اللصاصمة مناقشاً داخلياً، حفظه الله ورعاه شاكراً له التأثير الإيجابي الذي خلفه في حياتي الدراسية.

عطوفة الأستاذ الدكتور الفاضل/ محمد الخوالدة لتفضله بقبول بمناقشة هذه الدراسة.

**الباحث**

**مُسلم محمد المطارنه**

## فهرس المحتويات


| الموضوع | رقم الصفحة |
|---|---|
| الاهداء | أ |
| الشكر والتقدير | ب |
| فهرس المحتويات | ج |
| ملخص العربي | هـ |
| ملخص الانجليزي | و |
| **الفصل الاول** | |
| **الاطار العام للدراسة** | |
| 1.1 مقدمة | 1 |
| 2.1 أهداف الدراسة | 1 |
| 3.1 مشكلة الدراسة | 2 |
| 4.1 أسئلة الدراسة | 3 |
| 5.1 منهجية الدراسة | 3 |
| 6.1 الدراسات السابقة | 4 |
| 7.1 تقسيم الدراسة | 5 |
| **الفصل الثاني** | |
| **ماهية حقوق الامتياز** | |
| 1.2 مفهوم حقوق الامتياز | 6 |
| 1.1.2 تعريف الامتياز | 6 |
| 2.1.2 خصائص حق الامتياز | 7 |
| 2.2 الدين الممتاز والدين العادي | 11 |
| 1.2.2 التفرقة فيما بين الدين الممتاز والدين العادي | 11 |

2.2.2 توثيق حقوق الامتياز والتطبيقات القضائية 17

**الفصل الثالث**

**شروط وأنواع حقوق الامتياز**

1.3 شروط حقوق الامتياز 26
1.1.3 أن يكون العقد صحيحا 26
2.1.3 أن يكون العقد ناقلا للملكية 27
2.3 حقوق الامتياز 29
1.2.3 حقوق الامتياز العامة 29
2.2.3 حقوق الامتياز الخاصة 30
3.3 الخاتمة 40
1.3.3 النتائج 40
2.3.3 التوصيات 41
المراجع 42

## الملخص

## أحكام حقوق الامتياز في القانون الأردني



**مُسلم محمد المطارنة**

**جامعة مؤتة 2024**


تناولت هذه الرسالة أحكام حقوق الامتياز في القانون الأردني، وماهية حقوق الامتياز بشيء من التفصيل والتحليل، حيث كانت هذه الدراسة تهدف إلى إيجاد دراسة تفصيلية شاملة حول كيفية توزيع الديون، وما هو الأثر المترتب على وجود حقوق ممتازة في تقسيم تلك الديون, كما وتهدف هذه الرسالة لدراسة حقوق الامتياز العامة و الخاصة الواردة في القانون المدني الأردني والبحث واستجماع لحقوق الامتياز ضمن التشريعات المدنية والتجارية والخاصة ومحاولة إجراء مقارنة حقوق الامتياز مع حقوق مشابهه لحقوق الامتياز والبحث في حقوق الامتياز و الحقوق المشابهه لها. حيث تم في هذه الدراسة استخدام المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليل نصوص القوانين التي تناولت موضوع حقوق الامتياز كون أن هذه الحقوق لم ترد في قانون معين بذاته، وإنما ذكرت في مجموعة قوانين وإستظهار حقوق الامتياز الدفينة ضمن النصوص القانونية و تحليل أثر ذلك على الجانب العملي القائم.

وحيث توصل الباحث الى عدة نتائج وتوصيات منها أن نص المادة(221) من القانون المدني الأردني: ما ثبت على خلاف القياس فغيره لا يقاس عليه لا تكفي وحدها لإجراء عملية القياس على الحقوق إذ يتطلب الأمر وضع نصوص قانونية واضحة تمنح المحكمة السلطة بإستخدام القياس كوسيلة من وسائل سند النقص التشريعي أسوة بنص المادة (30) من قانون المرافعات العراقي وبالنتيجة أجد أنه من الضروري أن يبين المشرع الأردني موقع القياس وذلك من خلال تعديل نص المادة 2 من القانون المدني الأردني واضافة فقرة جديدة مضمونها بأن القياس يأتي ضمن قواعد العدالة.

## Abstract

**Franchise Rights Provisions in Jordanian Law**

**Muslim Mohammad Al-Matarneh**

**Mutah University 2024**

This thesis delves into the provisions of franchise rights in Jordanian law, providing a detailed analysis of the nature of these rights. The study aims to conduct a comprehensive and detailed examination of how debts are distributed and the impact of having exclusive rights on the division of those debts. Furthermore, the thesis aims to explore both general and specific franchise rights outlined in Jordanian civil law, conducting research and compiling franchise rights within civil, commercial, and private legislations. It attempts to compare franchise rights with analogous rights, addressing the clear deficiency in the measurement of rights within Jordanian law. The study utilizes a descriptive analytical approach by analyzing legal texts that address franchise rights, given that these rights are not explicitly covered in a specific law but are mentioned in a collection of laws. The research evaluates the feasibility of applying measurement processes, highlighting concealed franchise rights within legal texts and analyzing the practical implications of these findings. The researcher concludes with several results and recommendations. One notable recommendation is related to Article 221 of the Jordanian Civil Law, emphasizing that it alone is insufficient for conducting measurements on rights, and it suggests the necessity of clear legal texts granting the court the authority to use measurement as a means to address legislative deficiencies, similar to Article 30 of the Iraqi Code of Civil Procedure. As a result, the researcher recommends that the Jordanian legislator clarify the scope of measurement through amending Article 2 of the Jordanian Civil Law and adding a new paragraph emphasizing that measurement is part of the principles of justice.


.

# الفصل الاول
# الاطار العام للدراسة

## 1.1 المقدمة

إن للحقوق جميعها أهمية بالغة لدى الإنسان الأمر الذي يستلزم حمايتها وجعلها محفوظة ومصانة بموجب القوانين والأنظمة حتى يشعر الفرد بالأمان والإطمئنان لذلك كان من الضروري وضع الضمانات القانونية التي تجعل للدائنون الذين ضمنت حقوقهم أولوية في استيفاء الدين لذلك فإن لحقوق الامتياز والتأمينات العينية الأخرى أهمية كبيرة كونها تمنح الثقة والضمان للدائن والمدين إلا أن حقوق الامتياز تتفرّد عن باقي التأمينات العينية بأنّها تعتبر من قبيل التأمينات القانونية المقررة بموجب نصوص القانون، فالقانون هو المصدر غير المباشر لكل التأمينات إلّا أنّه بالنسبة لحقوق الامتياز يعتبر مصدرها المباشر، وقد عرفته المادة 1424 من القانون المدني الأردني انه (حق عيني تبعي يخول الدائن أسبقية اقتضاء حقه مراعاة لصفته ويتقرر بنص القانون).

حيث ومن خلال ممارستي لأعمال مهنة المحاماة راودتني مجموعة من التساؤلات نتيجة التضارب الحاصل في أوجه الدفاع المطروحة على الساحة القضائية وكذلك التضارب الوارد بالأحكام القضائية فيما يخص المسائل المرتبطة بحقوق الامتياز والبحث في مدى إمكانية البحث واستجماع حقوق الامتياز ضمن التشريعات المدنية والتجارية والبحث في إمكانية اكساء طابع الامتياز على بعض الحقوق والبحث في مدى إمكانية إجراء المقارنة بين حقوق الامتياز و الحقوق المشابهه لحقوق الامتياز. اذ ورد النص على العديد من حقوق الامتياز الإضافية ضمن أحكام القانون المدني بالفصول الاخرى وضمن التشريعات التجارية أيضا , مما ينشأ عنه ازدياد حقوق إمتياز إضافية غير ظاهرة بالشكل الصريح .

## 2.1 أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة وفقاً لما تم بيانه ضمن المقدمة الى تخصيص دراسة شمولية لحقوق الامتياز.

كما تهدف الى:

1. التمييز ما بين حقوق الامتياز التوثيقية وغير التوثيقية وبيان أنواع وأحكام وشروط حقوق الامتياز التي تخضع لعمليات التوثيق.
2. كما وتهدف لدراسة حقوق الامتياز الخاصة الوارد النص عليها بالفصل الثاني من الباب الثالث من القانون المدني.
3. تهدف الى البحث واستجماع لحقوق الامتياز ضمن التشريعات المدنية والتجارية .
4. السعي لمحاولة اكساء طابع الامتياز على بعض الحقوق.
5. محاولة إجراء مقارنة حقوق الامتياز مع حقوق مشابهه لحقوق الامتياز سواء أكانت خاصة أو مستجمعة.

## 3.1 مشكلة الدراسة

حيث تبرز مشكلة الدراسة ومن خلال ممارستي لأعمال مهنة المحاماة راودتني مجموعة من التساؤلات نتيجة التضارب الحاصل في أوجه الدفاع المطروحة على الساحة القضائية الأمر الذي أدى لظهور مجموعة تساؤلات منها:

1. هل تتوقف حقوق الامتياز على ما هو وارد النص عليه صراحة ضمن أحكام القانون ؟
2. هل تكفي عملية إستظهار حقوق الامتياز الدفينة ضمن النصوص القانونية الغامضة والمبعثرة لتضاف لحقوق الامتياز الظاهرة أم يحتاج الأمر الى اجتهادات قضائية تؤيد وجودها واستحداثها؟

حيث دفعني الجانب العملي ضمن إطار ممارسة مهنة المحاماة لتناول عدة تساؤلات نتيجة التضارب الحاصل في أوجه الدفاع المطروحة على الساحة القضائية وكذلك التضارب الوارد بالأحكام القضائية فيما يخص المسائل المرتبطة بحقوق الامتياز وما يلتصق بها من حقوق أفضلية وتقدم وتتبع ولم أجد رداً صريحاً عليها الأمر الذي دفعني لإجراء دراسة موسعة حول هذه المواضيع ولم أجد دراسات كاملة وشمولية تغطي كافة الجوانب أو تتضمن رداً على الإستفسارات المطروحة سواء من قبلي أو المطروحة أمام المحاكم مما تشكل عنه دافع أساسي في إختيار الكتابة ضمن هذه الموضوع.

حيث لا تتوقف هذه الدراسة على مجرد تناول أنواع حقوق الامتياز بل تتعدى ذلك لتشمل على دراسة تفصيلية لها وللحقوق الناشئة عنها ولأحكامها وشروطها ومحاولة توسيع عملية البحث ضمن إطار التشريعات المدنية والتجارية والخاصة النافذة.

### 4.1 أسئلة الدراسة

يحاول الباحث من خلال هذه الدراسة الاجابة على العديد من التساؤلات ومنها:

1. هل تكفي عملية إستظهار حقوق الامتياز الدفينة ضمن النصوص القانونية الغامضة والمبعثرة لتضاف لحقوق الامتياز الظاهرة أم يحتاج الأمر الى اجتهادات قضائية تؤيد وجودها وإستحداثها ؟
2. هل يعتبر نص المادة 221 من القانون المدني: ما ثبت على خلاف القياس فغيره لا يقاس عليه كافياً لإجازة عملية القياس سعياً وراء إستحداث حقوق امتياز إضافية وهل يحتاج الأمر لموافقة قضائية تكون سابقة يعتمد عليها .
3. هل للفقه القانوني الموسع دور في تعميق وزيادة هذه الدراسة وتأكيد مضمونها تمهيداً للحصول على الإجازة القضائية ووصولاً لإستحداث نظرية قانونية على غرار النظريات التي صاغها الفقه وأيدها القضاء؟ على سبيل المثال نظرية الوكالة الظاهرة

### 5.1 منهجية الدراسة:

سوف يتم الإعتماد بهذه الدراسة على المنهج التحليلي حيث سيقوم الباحث باستعراض نصوص القوانين وتحليلها وتفسير ما جاء فيها من نصوص متعلقة بحقوق الامتياز وإستظهار حقوق الامتياز الدفينة ضمن النصوص القانونية و تحليل أثر ذلك على الجانب العملي القائم .

### 6.1 الدراسات السابقة:

**الهام العلمي, مراتب حقوق الامتياز وانقضاؤها, رسالة ماجستير, جامعة القاضي عياض المغرب 2015.**

حيث تناولت الباحثة ضمن هذه الرسالة دراسة شاملة لحقوق الامتياز ضمن التشريعات المغربية الناظمة بإعتبار أن المملكة المغربية تملك مدونة خاصة بالحقوق العينية وتم من خلال هذه الدراسة البحث في حق الامتياز وخصائصة وأنواعه ومراتبه وانقضاءه وإن دراستي جاءت مختلفة عنها بأنها لا تتوقف على مجرد تناول أنواع حقوق الامتياز ودراستها فقط بل ومحاولة توسيع عملية البحث ضمن إطار التشريعات المدنية والتجارية والخاصة النافذة.

**زكارنة، ماجدة ، الديون الممتازة في التشريعات الفلسطينية ، 2016 ، رسالة ماجستير منشورة، جامعة النجاح الوطنية, فلسطين .**

تناولت الباحثة ضمن هذه الرسالة ماهية حقوق الامتياز وخصائصها وأنواع حقوق الامتياز وتقسيماته كما وعملت الباحثة على المقارنة فيما بين نصوص القوانين ضمن التشريعات الأردنية والفلسطينية والمصرية كما وقامت الباحثة بإجراء دراسة فقهية حول حقوق الامتياز حيث تختلف دراستي عنها من خلال دراسة مدى قابلية حقوق الامتياز لإستظهار حقوق الامتياز الدفينة ضمن النصوص القانونية .

**عبدالرحمن بخيري , ترتيب حقوق الامتياز في القانون المدني الجزائري , رسالة ماجستير , المركز الجامعي أحمد زبانه 2015 .**

تناول الباحث ضمن هذه الرسالة دراسة شاملة وتفصيلية لحقوق الامتياز ضمن التشريع الجزائري وماهية حق الامتياز وخصائصه وأنواعه وتقسيماته وترتيباته الإ أن دراستي جاءت مختلفة من خلال إجراء دراسة فقهية حول حقوق الامتياز.

## 7.1 تقسيم الدراسة

حيث ضمن هذه الدراسة سنتناول المواضيع التالية:

**الفصل الأول: ماهية حقوق الامتياز**

المبحث الأول: مفهوم حقوق الامتياز

المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لحقوق الامتياز.

**الفصل الثاني: أنواع حقوق الامتياز.**

المبحث الأول: حقوق الامتياز العامة.

المبحث الثاني: حقوق الامتياز الخاصة.

## الفصل الثاني

## ماهية حقوق الامتياز

سيتم البحث في هذا الفصل بتعريف الامتياز و إطاره القانوني ليصار الى الإنتقال بعد ذلك لدراسة خصائص حقوق الامتياز وتناول الدوافع الكامنة وراء ضرورة توثيق حقوق الامتياز وبيان الطبيعة القانونية لهذه الحقوق كما وسيتم البحث في مجموعة من التطبيقات القضائية على حقوق الامتياز والبحث في التضارب الوارد في الأحكام القضائية فيما يخص المسائل المرتبطة بحقوق الامتياز .

### 1.2 مفهوم الامتياز

سيتم من خلال هذا المبحث دراسة مفهوم الامتياز عن طريق التعريف بالامتياز ودراسة خصائصه وأنواعه وسيتم تقسيم هذا المبحث الى مطلبين:

#### 1.1.2 تعريف الامتياز

حيث نصت المادة 1424 من القانون المدني الأردني على أن: الامتياز حق عيني تابع يخول الدائن أسبقية اقتضاء حقه مراعاة لصفته وبتقرير بنص القانون. وعند البحث في هذا التعريف نجد أن هذا التعريف قد وضح وبين أهم صفة يتضمنها حق الامتياز وهي صفة التقدم لصاحب الحق[1] كما ويعرف الامتياز القضائي بأنه الإنفراد بالأسبقية على شيء معين وهو تمييز الشيء عن غيره من الأشياء أو تمييز الشخص عن غيره من الأشخاص في المعاملات، و الحق الممتاز هو حق يقرره نص القانون وقد نص القانون المدني عليه وعلى الأحكام العامة التي تنظمه، وعلى أنواعه ولكن قد يوضع تعريف آخر للامتياز وهذا التعريف فقهي وهو أن حق الامتياز : حق عيني تبعي مقرر بنص القانون

---

(1) سوار، محمد وحيد الدين: شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية الرهن المجرد الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان ط1، 2006 ، ص 283

ضمانا لوفاء بعض الديون، ومن شأنه أن يخول الدائن سلطة مباشرة على شيء تمكنه من استيفاء دينه بالأولوية، وفي أي يد يكون[1].

ويرى الباحث بأن هذا التعريف هو التعريف الأشمل لكل ما تتضمنه حقوق الامتياز وذلك بإعتبار أن التعريفات من أعمال الفقه وليست من اختصاص المشرع , حيث تكمن مهمة المشرع بأن يضع نصاً واضحاً وصريحاً ومحدداً ومانعاً وجامعاً وليست مهمته التفصيل في الأمور ، وإنما تترك هذه المسالة للإجتهادات الفقهية.

### 2.1.2 خصائص حق الامتياز

سيتم من خلال هذا المطلب دراسة الخصائص التي تتمتع بها حقوق الامتياز ودراسة أنواع حق حيث نجد من خلال ما تقدم من تعريف لحقوق الامتياز نجد بأن حقوق الامتياز تتمتع بخصائص عدة نذكرها على التوالي:

**أولاً:** حق الامتياز ليس حق مطلق ولا يطبق على جميع القواعد القانونية وإنما يطبق على القاعدة القانونية التي جاء نصها بتقرير حق الامتياز فعندما لا يوجد نص لا يوجد امتياز، بالتالي فالامتياز لا يتقرر بناء على إتفاق الأطراف، أو قرار القاضي، فالأطراف لا يحق لهم انشاء امتياز لم يقرره القانون، وكذلك لا يحق للقاضي أن يعتبر ما لم يقرره القانون أنه امتياز من وجهة نظره، لأن القانون هو صاحب الصلاحية في تقرير وتحديد حقوق الامتياز[2]، ومثال ذلك حق الامتياز لمصفى التركة لاستيفاء نفقات تصفيتها من أعيان التركة . وحيث أن القانون هو صاحب الصلاحية في تحديد الامتياز ورتبته، وذلك مراعاة لصفة الدين وليس لصفة صاحبة، بالتالي لا يجوز الخروج هن هذا الأمر بإقرار حقوق امتياز غير الحقوق المنصوص عليها والمحدد رتبتها في القانون، وذلك أن كل امتياز تم تقريره مراعاة

---

(1) العبيدي, علي, ص257

(2) حمدان ,حسين عبداللطيف– التأمينات العينية , الدار الجامعية ,بيروت 2001 ص590

لإعتبار معين تخص صفة الدين المضمون بهذا الامتياز ، لذلك فإنه لا يمكن أن يتم الاتفاق على امتيازات غير المنصوص عليها بموجب النص القانوني.

**ثانياً:** الحق الممتاز لا يمنح صاحبه سوى الأولوية على غيره مثل حق الامتياز الذي يمنح للدائن في استيفاء ديونه ، وهنا تتحدد درجة الأولوية عندما يتزاحم الدين الممتاز مع دين عادي، أو مع دين مضمون برهن، فإذا كان التزاحم بين دين عادي ودين ممتاز فالأولوية للدين الممتاز، وإذا كان التزاحم بين دين ممتاز مع دين مضمون برهن فالأولوية تكون للدين المضمون بالرهن إلا إذا كان المرتهن سيئ النية، بإستثناء جزء من الديون الممتازة أعطاها المشرع أولوية على الديون المضمونة برهن مثالها المبالغ المستحقة للخزينة العامة من ضرائب ورسوم[1] أما إذا حصل التزاحم بين دين ممتاز ودين مضمون بتأمين أو رهن عقاري فالأولوية في هذه الحالة لا تكون للدين الممتاز إلا إذا كان تسجيله فى السجل العقاري سابقا لتسجيل الدين المضمون بالتأمين أو الرهن العقاري، أما إذا كانت الامتيازات معفاة من التسجيل فيكون لها حق الأولوية على الديون المضمون بالتامين أو الرهن مهما كان تاريخ قيدهما.

**ثالثاً:** الحق الممتاز لا يمنح لأي شخص بغض النظر عن صفته القانونية إنما يُمنح لمن قرر له القانون هذا الحق . حيث عندما قرر المشرع النص على حقوق الامتياز كان ذلك مراعاة لصفة واعتبار في الدين ذاته، ولطبيعة هذا الدين وليس لطبيعة خاصة أو صفة مميزة في الدائن، فالصحيح أن نقول (الدين الممتاز) أو (الحق الممتاز)، وليس كما هو دارج على لسان البعض حيث يقال الدائن الممتاز و ذلك لأن حقوق الامتياز كان الهدف منها مراعاة صفات في الديون وليس صفات

---

(1) دياب اسعد أبحاث في التأمينات العينية المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع بيروت، ط1، 1988، ص172

الدائنين[1] حيث تفترق حقوق الامتياز عن باقي الحقوق العينية التبعية الأخرى في هذه المسالة، ومثال ذلك أن الرهن المجرد الجبري قد راعى فيه القانون صفة الدائن، وليس صفة الدين المضمون بهذا الرهن، ويترتب على أن القانون في حقوق الامتياز راعى صفة الدين وصفة الدائن أن الامتياز فى ولو حل دائن آخر محل الدائن الأصلي، فلو حول الدائن الأصلي حقه الممتاز لآخر كان للدائن الجديد أن يستفيد من هذا الامتياز[2].

**رابعاً:** الحق الممتاز يحمي مصلحة خاصة وليس مصلحة عامة وهي مصلحة الدائن صاحب الامتياز بألا يتقدم عليه دائن آخر لم يقرر له القانون نفس الحق الممتاز أو ميزة الأولوية .

حيث رأى بعض الفقهاء أن حقوق الامتياز ليست حقوقاً عينية، وإنما هي عبارة عن صفة خاصة تلحق ببعض الديون تؤدي إلى الإخلال بمبدأ المساواة بين الدائنين في استيفاء ديونهم، بالتالي فالمدين بدين ممتاز امتيازاً عاماً له حرية التصرف في أمواله، ولا يظهر أثر الامتياز إلا عند التنفيذ على أموال المدين[3] بينما رأى البعض الآخر من الفقهاء أن حقوق الامتياز هي عبارة عن حقوق عينية تمنح الدائن سلطة مباشرة على المال محل الامتياز، والتقدم في استيفاء الدين بغض النظر في أي يد يكون هذا المال، وحيث أن الحق العيني يعطي صاحبه ميزتي التتبع والتقدم، وحيث أن الامتياز يولى صاحبه حق التتبع ولكن القانون هو الذي تولى حرمان بعض أنواع الامتياز من هذا الحق، كما هو الحال في حقوق الامتيازات العامة[4] والراجح في هذه المسالة أن حقوق الامتياز هي عبارة من حقوق عينية تبعية سواء كانت حقوق امتياز خاصة أو حتى حقوق

---

(1) حمدان, حسين عبداللطيف, ص594.

(2) دياب ,اسعد, ص172.

(3) دياب ,اسعد, ص172.

(4) السنهوري، عبد الرزاق , ,ص922.

امتياز عامة، فحقوق الامتياز الخاصة بطبيعتها تولى صاحبها حق التقدم والتتبع في استيفاء دينه .

**خامساً:** الحق الممتاز يجوز أن يتنازل عنه من يملكه بنص القانون ولا يجوز منحه إلا بنص أي فلا يوجد ما يمنع أن يتنازل الدائن صاحب حق الامتياز عن امتيازه وأولوية استيفائه لحقه على دائن أو الدائنين الآخرين إنما لا يجوز أن يتفق المدين مع دائن عادي أو ممتاز على أن يتقدم على دائن آخر صاحب حق امتياز.

وعليه فإن الحق الممتاز هو حق يخول لصاحبه الدائن الممتاز ميزة استيفائه لديونه بالأولوية على جميع الدائنين الآخرين من ثمن المنقولات أو عقارات معينة يملكها المدين سبب صفة في الدين فهو حق عيني تابع يخول الدائن أسبقية اقتضاء حقه مراعاة لصفته وبتقرير بنص القانون ، سنداً لنص المادة 1424 من القانون المدني الأردني.

## 2.2 الدين الممتاز والدين العادي في القانون

حيث سيتم من خلال هذا المبحث دراسة كل من الدين الممتاز والدين العادي والتفرقة بينهما وتوضيح أهمية الدين الممتاز و تحليل أثر ذلك على الجانب العملي القائم.

### 1.2.2 التفرقة فيما بين الدين الممتاز والدين العادي

بعيداً عن التأمينات العامة أو الضمان العام والتي تكون فيها أموال المدين جميعها ضامنه للوفاء بديونه ويكون فيها جميع الدائنين متساويين في هذا الضمان المستسقى من الحكم القانوني للمادة 365 من القانون المدني الأردني التي نصت على (مع مراعاة أحكام القانون أموال المدين جميعها ضامنه للوفاء بديونه وجميع الدائنين متساويين في هذا الضمان).

وهذا الحق الذي يكسب الدائن صفة الخلف العام للمديون ، لا يمنحه حق التتبع ولا حق الأفضلية. فالدائنون العاديون، هم في الأساس متساوون لاتمييز بينهم بسبب التواريخ التي نشأت فيها حقوقهم الا إذا كان هناك أسباب أفضلية مشروعة ناشئة عن القانون أو عن الإتفاق وهذا الحق لا يمنح الدائن حق التتبع ولا حق الأفضلية فالدائنون العاديون هم في الأساس متساوون لا تمييز بينهم بسبب التواريخ التي نشأت فيها حقوقهم ( جميع أموال المدين ضامنه للوفاء بديونه ) إلا أنهما يحوزان على ذات الحكم القانوني الواحد بمعنى أن للدائن إذا امتنع مدينه عن الوفاء بالدين عند حلول الإستحقاق يتاح له أن ينفذ على أي مال يكون في ذمته وقت التنفيذ ويستوفي دينه من ثمنه بعد بيعه أي أن التنفيذ لا يقتصر على الأموال التي كانت للمدين بوقت نشوء الدين بل يتناول أيضاً الأموال التي دخلت في ملكيته بعد ذلك ولا يمنع الدائن من التنفيذ على مال معين من أموال مدينه إلا إذا كان المشرع قد منع الحجز على هذا المال لأن المال الذي يمنع القانون حجزه يخرج من دائرة الضمان العام فيمتنع على الدائنين اقتضاء حقوقهم منه عملاً بأحكام المادة ( 29) من قانون التنفيذ الأردني[1] كما قد توسع المشرع الأردني أكثر وأخضع بنص المادة 27 من قانون التنفيذ عدة أموال وأعيان أيضا للمجموعة المستثناه من التنفيذ عليا ومنها :

أ. الأموال العامة واموال الوقف.

ب. أموال السفارات الاجنبية والهيئات الدبلوماسية.

ج. الأموال التي تتمتع بالحصانة من إجراءات التنفيذ وفق أحكام الإتفاقيات الدولية.

د. الامتيازات والرخص الممنوحة من الدولة .

كما أورد بنص المادة 28 من ذات القانون بأن بيت المدين الخاص بمسكنه مالم يكن مرهونا لدين أو كان الدين ناشئاً عن ثمنه بمعنى أنه أجاز حجزه ولم يجز بيعه إذ جاء بنص المادة 28 من القانون أعلاه:

---

(1) أنظر المادة 29 من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007 .

أ. لا يجوز بيع البيت الذي يسكنه المدين ولا حصته الشائعة فيه إلا إذا كان البيت أو الحصة الشائعة مرهونة او موضع تأمين او كان الدين ناشئا عن ثمنه فيجوز حجز أي جزء منه وبيعه لوفاء بدل الرهن أو التأمين أو الدين .

ب. لا يجوز حجز ما يتصرف فيه المزارع او ما يملكه من الاراضي والادوات الزراعية اللازمة لها بالقدر الذي يكفي لمعيشته مع عائلته .

ج. تطبق احكام الفقرتين (أ) و (ب) من هذه المادة على ورثة المدين).

وإنني كباحث قانوني أجد بأن هذا الإستثناء يستلزم تناوله من قبل الجهات القضائية بمرونه واسعة سعياً وراء تحقيق التوازن والعدالة بين الأطراف المتنازعة (الدائن, والمدين), وأجد وبصورة شخصية بأن بيت المدين المغلق منذ سنوات على أثر خروج المدين خارج البلاد بلا عودة بغية تعطيل الدائنيين في إقتضاء حقوقهم لم يعد يحوز على الصفة الإستثنائية التي قصدها المشرع ذلك أن المشرع وبهذا الإستثناء تحديداً قصد حماية الأسرة الواحدة وتأمين مسكنها إذ بظل مغادرة أفرادها خارج البلاد لم يعد من مقصد الاستثناء أي مبرر والنزاعات الدائرة بين الدائن والمدين حول واقعة التمسك بهذا الإستثناء وقد استعان الفقه في تفسير القاعدة القانونية (سيطرة الدائنين على جميع أموال المدين بفكرة الذمة المالية)[1] فالذمة المالية كما يراها الفقه السائد، تتألف من عنصرين:

عنصر إيجابي يتكون من مجموع الحقوق على هذا الشخص وعنصر سلبي يتكون من مجموع الديون التي على هذا الشخص وهذان العنصران مرتبطان في وحدة متماسكة، تعطى للذمة المالية كيانا ذاتيا تتميز به عما تتضمنه من حقوق والتزامات. وهذا الكيان الذاتي للذمة، يجعل الجانب الايجابي فيها، مسؤولاً عن الجانب السلبي، بصرف النظر عن التغيير الذي قد يطرأ على العناصر المكونة لكل منهما. بمعنى أن ضمان الدائنين لايقع على حق أو مال معين بذاته من حقوق المدين وأمواله، بل يقع على الجانب الإيجابي من ذمة المدين برمته، بإعتباره ذا كيان ذاتي مستقل، عما تضمنه من حقوق.

---

(1) حسن كيره , المدخل الى القانون,منشأة المعارف للنشر ,الاسكندرية 1969,ص233 .

وهذا معنى الضمان العام كما ورد النص عليه بالمادة 365 من القانون المدني الأردني ويترتب على هذا الربط بين العنصرين الإيجابي والسلبي للذمة المالية، أن المدين يستطيع أن يتصرف بأمواله، بعوض أو بغير عوض، دون أن يستطيع الدائن منعه من ذلك، لأن الذي يضمن الوفاء بدين الدائن، يستطيع الدائن منعه ليس هو مال معين من محتويات الجانب الإيجابي لذمة مدينه، بل هو الجانب الايجابي بكامله, كمجموعة مجردة عن محتوياتها إلا أننا نجد بأن واقعة حرية المدين بالتصرف سواء كانت بعوض أو بدون عوض يمكن قيدها ضمن أحوال معينة إذ ورد بنص المادة 370 من القانون المدني الأردني (إذا احاط الدين حالاً أو مؤجلاً بمال المدين بأن زاد عليه أو ساواه فإنه يمنع من التبرع تبرعا لا يلزمه ولم تجر العادة به وللدائن أن يطلب الحكم بعدم نفاذ هذا التصرف في حقه).

كما ورد بنص المادة 371 من ذات القانون (إذا طلب الدائنون المدين الذي أحاط الدين بماله بديونهم فلا يجوز له التبرع بماله ولا التصرف فيه معاوضة لو بغير محاباة، وللدائنين أن يطلبوا الحكم بعدم نفاذ تصرفه في حقهم ولهم أن يطلبوا بيع ماله والمحاصة في ثمنه وفقا لأحكام القانون) وعليه وسنداً لنص المادة373 من ذات القانون (متى تقرر عدم نفاذ التصرف استفاد من ذلك جميع الدائنين الذين يضارون به), كما أن أي حق يكسبه المدين في أي لحظة ينصهر في الجانب الإيجابي، ويصبح من حق الدائن أن ينفذ عليه ولكن هذا التصور اصطدم بمعارضة جانب من الفقه الذي فسر الضمان العام بتحليل الإلتزام الإيجابي الى عنصرين: المديونية والمسؤولية.

أما المديونية فتعني ما يجب على المدين الوفاء به . وأما المسؤولية فتعني سلطة الدائن في إجبار المدين على تنفيذ ما التزم به أو تقديم مقابل لضمان هذا التنفيذ . فإن هو أوفى، انقضت المديونية كما وجاء بنص المادة 316 من القانون المدني (1- يكون التنفيذ اختياريا إذا تم بالوفاء او ما يعادله. 2 - ويكون جبريا إذا تم عينياً أو بطريق التعويض)، وإن امتنع تحرك عنصر المسؤولية الذي بواسطته يستطيع الدائن إجبار

المدين على الوفاء كما جاء بنص المادة 315 من القانون المدني: (يجب الوفاء بالحق متى استوفى شرائط استحقاقه قانونا فإن تخلف المدين فقد وجب تنفيذه جبرا عليه تنفيذاً عينياً أو تعويضياً طبقا لنصوص القانون).

وجاء بنص المادة 313 من القانون المدني:

1- ينفذ الحق جبرا على المدين به عند استحقاقه متى استوفى الشرائط القانونية.

2- فإذا افتقد الحق حماية القانون لأي سبب فلا جبر في تنفيذه ويصبح حقاً طبيعياً يجب في ذمة المدين).

ومسؤولية المدين هنا مسؤولية شخصية غير محددة، ومن ثم فهي تقتصر على ما يمتلكه هذا الأخير من أموال وقت التنفيذ عليه، ولا تمتد الى أي مال تصرف فيه الى الغير ويؤخذ في هذا الإتجاه الفقهي[1]، إن الضمان العام يعبر عن مسؤولية المدين عن الوفاء بديونه، مسؤولية شخصية غير محددة بمال معين بالذات، بل تنصب على كل الأموال التي يمتلكها المدين وقت التنفيذ عليه ذلك أنه وفي حالة امتناع المدين عن الوفاء بالدين، يستطيع الدائن أن ينفذ على أي مال يكون لهذا الأخير وقت التنفيذ، ويستوفي دينه منه إن كان نقداً، أو من ثمنه بعد بيعه، إن كان من الأموال الأخرى ومن سلبيات هذه القاعدة فيما يخص جانب المدين أنه لا يملك الخيار في تحديد المال الذي يستوجب التنفيذ عليه أولاً إذ قد يكون للمدين مال ومرهون لجهة أخرى من غير الدائن الذي يباشر بإجراءات التنفيذ ولا مصلحة مرجوة من إستمرار الدائن بمتابعة إجراءات التنفيذ كون حصيلة البيع والتنفيذ ستكون من صالح الدائن المرتهن إلا أن مصلحة المدين تقتضي أن لا ينفذ على هذا المال كونه مثلاً من ضمن مركبات العمل المخصصة لتوزيع بضائع الشركة المدينة وإن في عملية ضبطها وبيعها ينشأ عنه وقف سير أعمالها وقد يتعنت الدائن ويركز على التنفيذ على هذه الأموال رغم أن الجهة الراهنة لا تطالب المدين قضائياً كونه ملتزم معها بالسداد دون غيرها قاصداً إحداث الضرر بالمدين لدفعه لسداد

---

(1) حمدان, حسين عبداللطيف , ص100 وما بعده .

إلتزامه. وفي التطبيقات العملية نجد بأن قاضي التنفيذ لا يمنح المدين الخيار في تحديد أمواله التي ستكون محلاً للتنفيذ عليها رغم ما ورد بنص المادة (24/ج) من قانون التنفيذ ينقضي الحبس في الحالات التالية:

أ. إذا انقضى التزام المدين لاي سبب.

ب. إذا رضي الدائن بأن يخلى سبيل المدين ويفقد طلبه بالحبس مرة ثانية خلال السنة نفسها.

ج. إذا صرح المدين بأموال تعود له تكفي لوفاء الدين .

وعلى الرغم أيضاً من وجود نص قياسي ورد بنص المادة (332) من القانون المدني الأردني يتيح للمدين صلاحية الإختيار بتحديد الدين المقصود بالوفاء إذا تعددت ديونه وكان المتوفر لا يكفي لسدادها جميعاً حيث ورد بنص المادة 332 المدني: (إذا تعددت الديون في ذمة المدين وكانت لدائن واحد ومن جنس واحد وكان ما اداه المدين لا يفي بهذه الديون جميعا جاز للمدين عند الوفاء أن يعين الدين الذي يريد الوفاء به ما لم يوجد مانع قانوني او اتفاقي يحول دون هذا التعيين).

### 2.2.2 توثيق حقوق الامتياز والتطبيقات القضائية

الوثيقة أو التوثيق: هو ما يحكم به ويستند إليه لضمان الحق، و التوثيق يراد به متانة الحق: مثل الإقرار والكتابة والبينة، وكل هذه الوسائل تؤكد ثبوت الحق لصاحبه تفادياً لجحد ونحوه.

والتوثيق يراد به حماية الحق في الذمة: مثل الرهن والضمان والكفالة، بحيث يتمكن استيفاء الحق عن طريق هذه الوسائل عند العجز و التوثيق يراد به إحقاق الحق لصاحبه: مثل الحجر والحبس ونحوهما، ومثل هذا النوع يرجع إليه في آخر المطاف لاستيفاء

الحق[1] ويرى الباحث بأنه لا يستوجب توثيق جميع حقوق الامتياز إلا بحدود ماورد بخصوصه نص خاص ضمن مفهوم إستكمال الشكلية القانونية إلا أننا نجد وبإستعراض التطبيقات القضائية مخالفة صريحة لهذه الثوابت حيث إحتج المستأنف البنك الإسلامي الأردني في إحدى الدعاوى التي تقرر فيها وبمرحلة الدرجة الأولى بطلان إجراءات البيع التي تمت عن طريق المزاد العلني على عقار مرهون لمصلحته بإعتباره دائن مرتهن بسند رهن غير موثق ومع ذلك تجاوزت محكمة الإستئناف بقرارها عن تطبيق الأحكام القانونية والنصوص الجبرية للمواد (1322,1323,1324,1368) من القانون المدني والمواد (160,163) من قانون الملكية العقارية بقرارها رقم :- (2019/402) والذي جاء بخلاصته (ولما كان الثابت للمحكمة من خلال سندات الإقرار الصادرة عن (المدعي) مورث المستأنف عليهم والمقدمة للمحكمة في ضوء قرار محكمة التمييز المقرر اتباع النقض الوارد فيه أن المدعي المذكور وضع قطعة الأرض الموصوفة أعلاه (578) موضوع سندات الدين 869 و 278 و 1108 تأميناً لقاء التسهيلات المصرفية الممنوحة لـ(شركة) لقاء اي التزامات مترتبة بذمته او بذمة الشركة أو ستترتب مستقبلاً ,بمعنى أنه كفيلاً لدين الشركة ولما كان المقرر بالإستفاد من حكم المادتين 950 و 1/967 من القانون المدني أن الكفالة ضم ذمة الى ذمة في تنفيذ التزام أن للدائن مطالبة الأصيل او الكفيل او مطالبتهما معا فأن تنفيذ التزام سندات الدين بمواجهة المدعي مورث المدعين المستأنف عليهم واجراءات البيع صحيحة لتعلق مبلغ المديونية موضوع سندات تأمين الدين به و عليه نقرر رد هذا السبب[2].

والذي حاز على تأييد قرار محكمة التمييز رقم (2020/1951) والذي جاء في خلاصته: (اتبعت محكمة الاستئناف حكم النقض وأصدرت بتاريخ 22/1/2020 الحكم

---

(1) الموسوعة الفقهية الكويتية رقم 14/137 , وزارة الأوقاف الكويتية , الكويت الطبعة الثانية، دار السلاسل – الكويت 2006.

(2) قرار محكمة استئناف عمان – حقوق رقم 2019/402 , تاريخ 2020/1/22 , موقع قرارك.

رقم (402/2019) وجاهياً قضت فيه بفسخ الحكم المستأنف ورد الدعوى وتضمين المدعين الرسوم والمصاريف ومبلغ (750) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي توزع بالتساوي على المستأنفين و لم يقبل المستأنف عليهم بقضاء محكمة الاستئناف فطعنوا فيه تمييزاً بتاريخ 18/2/2020 تحت الرقم2020/1951 وقدم المميز ضدهم لوائح جوابية على لائحة التمييز وعن أسباب التمييز جميعها والتي يخطئ فيها الطاعنون تمييزاً محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها وقد كان عليها رد الاستئناف وتأييد قرار محكمة الدرجة الأولى . وفي ذلك نجد أن محكمة الإستئناف وبعد اتباعها لحكم النقض كلفت وكيل البنك الإسلامي بتقديم أية أوراق أو عقود تسهيلات تثبت كفالة مورث المدعين لمديونية شركة عبد المعطي الناصر وشركاه وأن الوكيل المذكور قدم لها صور طبق الأصل عن سند إقرار من المدعي بتحويل كافة الالتزامات المترتبة بذمته إلى ذمة شركة عبد المعطي الناصر وشركاه بضمان سندات الرهن موضوع الدعوى وسندات الرهن وستة قرارات)[1].

بالرغم من دفاع وكيل الخصم الجهة المستأنف ضدها الذي جاء في خلاصته:

الجهة المستأنف ضدها تعترض على قبول او ابراز المستندات المقدمة من الإسلامي الأردني لعدم قانونيها بالإثبات وكونها غير صادرة عن المستأنف ضدهم أو مورثهم ومجرد بينة من صنع الخصم أما وبخصوص سندات الإقرار المراد الإحتجاج بها من قبل المستأنف البنك الإسلامي الأردني فأن المستأنف ضدهم يقروا وعملاً باحكام المادة 11/2 من قانون البينات بأنه لا علم لهم أن الخط أو التوقيع الوارد عليها يعود لمن تلقوا عنه الحق وبالتناوب فإنه لا يخفى على عدالتكم أن هذه المستندات لا تصلح حجة في الإثبات ذلك أنه من أبسط مستلزمات الإحتجاج بوجود الرهن العقاري / التأميني هو إثبات عملية توثيقه رسمياً بإعتباره حق عيني سواء كان الرهن لمصلحة الراهن نفسه أو لمصلحة الغير ضمن إطار الكفالة العقارية ذلك أنه وسندا لأحكام المادة 1322 من

---

(1) قرار محكمة التمييز الأردنية –حقوق رقم 2020/1951, تاريخ 2020/7/8, موقع قسطاس.

القانون المدني يعتبر الرهن التأميني حق عيني. وحسب أحكام المادة 1323 مدني لا ينعقد الرهن التأميني الا بتسجيله بالسجل العقاري ويلتزم الراهن بنفقات العقد والتسجيل. وحسب أحكام المادة 1324 من القانون المدني يجوز أن يكون الراهن نفس المدين أو كفيلا عينياً يقدم رهنا لمصلحته أو لمصلحة الغير.

وحسب أحكام المادة 1368 من ذات القانون أعلاه يجوز التنازل عن حق الرهن ولكن يجب أن يكون هذا التنازل بشكل رسمي . وعليه فإنه يمكن الإستفادة من المستندات المقدمة من جانب المستأنف / البنك الاسلامي الأردني لتعزيز طرح ودفاع الجهة المستأنف ضدها بأن الدين الأصلي الذي بموجبه جرى تنظيم سندات تأمين الدين انقضى من السابق مما لا يجوز الاستمرار بالعمل بذات سندات تأمين الدين كون الدين الأصلي انقضى. وعليه فإن وجود أية تعاملات جديدة قائمة فيما بين البنك وجهة أخرى من قبل مورث الجهة المستأنف ضدها تستلتزم اجراء معاملة رهن جديدة توثق بالسجلات العقارية حتى تكون لها حجية قانونية بالإثبات وبخلاف ذلك لا يمكن إكساء الصفة القانونية على أي كفالة عقارية لم تحظى بمصادقة وتوثيق الجهات الرسمية . أحكام قانون الملكية العقارية الذي أصبح نافذاً بعد مرور 120 يوما على تاريخ نشره بالجريدة الرسمية فإنه وحسب أحكام المادة 160 منه يجوز رهن العقار رهنا تأميني ضمانا لدين على مالكه أو كفالة لدين على غير مالكه، الا أنه لا ينعقد رهن العقار الا بتسجيله لدى مديرية التسجيل. وحسب أحكام المادة 163 من ذات القانون أعلاه لا تبدأ عملية التسجيل الا بعد تقديم الراهن طلبا خطيا الى مدير التسجيل لرهن عقاره رهنا تأمينياً حيث يتبع بعد ذلك إجراء كشف على العقار ومن ثم دعوة الراهن والدائن المرتهن للتوقيع على التقرير بحضور مدير التسجيل والتصديق على صحة التواقيع، ومن ثم ينظم سند الرهن ويسجل لدى مديرية التسجيل ثم يصدق على سند الرهن وتدرج إشارة الرهن في السجل العقاري مع بيان مرتبة الرهن وإعطاء كل من الراهن والدائن المرتهن نسخة من سند الرهن والقيد بعد توقيعهم بتسلمها. وبالإستناد الى كل ما تقدم فإن المحكمة على يقين تام بأن الأوراق

المقدمة من جانب المستأنف البنك الاسلامي الأردني تتعارض عملية قبولها كبينة بالدعوى لإثبات صحة إنعقاد الرهن لمصلحة البنك بموجب الكفالة العقارية كونها غير موثقة رسمية ومنظمة بصورة تخالف الشكلية القانونية هذا مع تقرير المستأنف ضدهم بأنه لا علم لهم بأن الخط أو التوقيع المنسوب لمورثهم عليها يعود اليه ام لا.

ثانياً: (الاختلاف فيما بين الرهن والحجز والإقرار) ثابت للمحكمة الموقرة بأن الرهن التأميني هو أحد الحقوق العينية التي لا يجوز الإحتجاج بها إلا بالتسجيل بصحيفة العقار وبعد الإحتصال على سند تأمين للدين موثق وبحيث قد يكون المدين هو ذاته الراهن أن قد يكون الراهن من غير المدين ويدعي بالكفيل العقاري بينما الحجز لا يتم اعلان وجوده إلا بموجب قرار قضائي سواء كان الحجز تحفظي أو تنفيذي أو بموجب قرار إداري سنداً لأحكام القوانين مثل حجوزات الضريبة والمؤسسة العامة للضمان الاجتماعي بينما الإقرار نوعان / قضائي وغير قضائي فالإقرار خارج مجلس القضاء لا يعتد به وأن كان خطيا يمكن الإستناد إليه كدليل لإقامة الدعوى بموجبه إذا كان صادراً عن المدين أما الإقرار الصادر عن الكفيل المستقبلي المحتمل لا قيمة له ولا محل لمطالبة الكفيل بالإستناد إليه إذا رجع عنه . وعلى العموم فإن الإقرار الخطي الصادر خارج المجلس القضائي لا يمكن وضع إشارة الرهن بموجبه أو الحجز بالإستناد إليه دون صدور قرار حكم قضائي ذلك أن سندات تأمين الدين المتوجب العمل بها وفقا لأحكام المادة 7 من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعمل به دوائر التنفيذ هي سندات تأمين الدين الصادرة عن مديريات تسجيل الأراضي المختصة وبعد تثبيت الرهن على صحيفة العقار أما السندات المختلة هذه الصفة فلا تحوز على هذه الخاصية ولا يجوز للمحاكم منحها اي امتيازات خاصة لا تحوزها اصلاً .

ثالثا: (المفارقات والاختلافات في الأحكام القانونية والمراكز القانونية الناشئة عن الحجز أو الرهن أو الإقرار) ثابت للمحكمة الموقرة بأن التطبيق القانوني السليم ينشأ مراكز قانونية وأحكام قانونية للرهن تختلف اختلافا بينا عن الأحكام والمراكز المخصصة للحجز،

بحيث في كل حالة يختلف الحكم القانوني بالنسبة للدائن والمدين والكفيل وكتلة الدائنين والجهة المختصة قضائيا . وهو الأمر مدار البحث في هذه المرافعة وصولا إلى النتيجة الأساسية التي لا يمكن إغفالها وهي: (أن الاحتجاج بالرهن يجب أن يكون موثقاً بالسجل العقاري).

وهو شرط شكلي قانوني أساسي بدونه لا يمكن للدائن مباشرة الإجراءات الممنوحة للدائن المرتهن ولا يمكن له التمسك بالامتيازات المنصوص عليها للدائن المرتهن. ذلك أن الرهن هو حق عيني وليس مجرد أمر يقبل النقاش أو إعادة التصنيف. بحيث بإختلال هذه الصفة لا يكون مالك العقار كفيلا عينياً بالمعنى القانوني، وبالتالي تبرأ ذمته بخصوص أي التزام مربوط بالكفالة التي لم يجر توثيقها وإذا كان مدين بالسابق بكفالة وأسقط الدائن أي مطالبة تتناول الدين السابق وحصر مطالباته بأي دين جديد فإن واقعة إحتجاج الدائن بتغيير المسار والمركز القانوني بمواجهة المدين السابق من مدين إلى كفيل عقاري فإن ذلك يعكس بكل وضوح مفهوم براءة ذمة المدين من أي التزامات سابقة. وعليه فإن ادعاء الدائن وجود دين جديد وانقضاء الدين السابق لا يخوله حق الاستمرار بالتمسك بذات ضمانات الدين السابق والمتعلقة بشخص طبيعي ومدها لتكون ضمانة لدين جديد يخص شخصية اعتبارية مستقلة. ذلك أن تقصيره بعدم توثيق السندات ودفع الرسوم القانونية عنها مع عدم التسليم بصحة الكفالة وعدم العلم بها لا ينشيء حق له. ويتعارض أمر محاولة تطبيق توجهات المستأنف / البنك الإسلامي الأردني مع العديد من الأحكام القانونية. ومن أوجه هذه التعارضات والاختلافات مع عدم التسليم بصحة الكفالة فإن المستندات المزعومة المحتج بها من جانب المستأنف البنك الإسلامي الأردني قد يخوله حق إقامة دعوى قضائية بمواجهة الجهة المدينة والكفيل إن صحت الكفالة وحينها يتاح للجهة المدينة والكفيل حق الدفاع وإبداء الدفوع والاعتراضات وتقديم البينات. بينما ينشأ عن واقعة اعتبار تلك الكفالات المزعومة بمثابة سندات تأمين دين فإنه ينشأ عنه حرمان

الجهة المدينة والكفيل من تقديم أي دفاع يتعلق ببراءة النمة كون دوائر التنفيذ تباشر التنفيذ على المال المرهون دون أن تتدخل بمسائل براءة الذمة.

ومن أهم الاختلافات والتعارضات أنه يجوز قانونا بيع العقار المرهون وحتى لو كان مخصصا لسكن المدين وعياله بينما لا يجوز بيع العقار المخصص لسكن المدين وعياله في حال ثبوت أنه غير مرهون وهو حق تبدي الجهة المستأنف ضدها التمسك به حيث أن المستأنفين وعائلاتهم تم تشريدهم من منزل السكن الذي كان يأويهم وأصبح أغلبهم بدون مكان لائق. ومن أهم الاختلافات والتعارضات أن الدائن المرتهن يتمتع بحق التقدم والأولوية على باقي الدائنين العاديين وذوي الامتياز العام والدائنين المرتهنين التاليين له بالدرجة. وحيث أن الكفالة غير موثقة رسمية لذا فإنه لا يجوز إعلان صحة الإجراءات التي تمت بصورة باطلة حيث منح الدائن حق الأولوية والتقدم دون أن يستحقها إذ كان العقار مثقلاً بالوقوعات الخاصة بالضريبة والضمان الإجتماعي التي تتقدم على دين البنك الإسلامي غير الموثق ذلك أن دينه المزعوم يخص الشركة وليس الكفيل بصفة شخصية وأن إمكانية الحجز لا تقوم إلا بموجب قرار حكم قضائي مما يجعل من كافة الإجراءات التي تمت باطلة ولا يمكن أن تلحقها الإجازة لذا لا يجوز التغاضي عن المستلزم القانوني لإعلان صحة الكفالة العقارية أن تكون موثقة ولا يجوز قبول وجود الكفالة العينية بمجرد الإعتماد على أي مستندات عادية لا تحمل أية تصديقات أو توثيقات رسمية من مديرية تسجيل الأراضي المختصة وهي محل إنكار من الجهة المستأنف ضدها أو حتى مجرد العلم بها وتفاديا للتكرار فإن الجهة المستأنف ضدها تكرر كافة مرافعاتها ودفوعها وأقوالها السابق تقديمها بمراحل الدعوى السابقة وتبدي تمسكها بالمكتسبات المحققه ضمن قرار محكمة الدرجة الأولى الذي أؤيده أنا بدوري وأتعارض بذات الوقت مع قراري محكمة الإستئناف والتمييز ونخلص من ذلك كله وبالرغم مما جاء بقراري محكمتي الإستئناف والتمييز وكون المرجعية وحسب أولويات التطبيق تكون للقانون

وليس للمبدأ القضائي بأن واقعة الإحتجاج بالرهن التأميني والحيازي تستوجب ضرورة التوثيق وحسب الشكلية القانونية المحددة.

## الفصل الثالث

## شروط وأنواع حقوق الامتياز

حيث سيقوم الباحث من خلال هذا الفصل دراسة شروط وأنواع حقوق الامتياز وذلك بتقسيم الفصل الى مبحثين سيتم دراسة شروط حقوق الامتياز في المبحث الأول وسيتم دراسة أنواع حقوق الامتياز في المبحث الثاني.

### 1.3 شروط حقوق الامتياز

محل حق الامتياز هو المنقول المبيع الذي كان محلا لعقد البيع؛ إذ إن محل حق الامتياز هو المنقول[1] الذي يجب أن يكون مستوفيا للشروط، حيث تم تقسيم هذا المبحث الى مطلبين المطلب الأول أن يكون العقد صحيحا، والمطلب الثاني أن يكون العقد ناقلا للملكية.

#### 1.1.3 أن يكون العقد صحيحا

وذلك بأن تتوفر فيه جميع شروط الصحة، من حيث الأهلية، والرضا بين طرفيه، وأن يكون هذا التراضي سليما خاليا من عيوب الرضا، وهي الإكراه، والغلط، والغبن مع التغرير والاستغلال، كما يجب أن يكون متوفرا فيه السبب، والذي يجب أن يكون مشروعًا، ولا بد أيضا، من أن ينصب هذا العقد على محل، والذي يجب أن تتوفر فيه شروط المحل، من أن يكون معينا وقابلا للتعيين، وأن يكون ممكنا، وليس مستحيلا، وأن يكون

---

1 . الزعبي، محمد يوسف، (1993) العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون الأردني، ط 1، دون دار نشر، عمان، ص42

مشروعا[1]؛ لأن العقد الباطل عدم، والعدم لا ينتج أثرًا، أو إذا كان العقد صوريا، فإنه لا ينتج أثرًا بين أطرافه[2].

### 2.1.3 أن يكون العقد ناقلا للملكية

حتى يسوغ لناقل الملكية إلى الغير، والذي لم يستوف ثمن المنقول أن يتمتع بهذا الامتياز، والعقود الناقلة للملكية تتمثل: بعقد البيع، وعقد المقايضة، والهبة بعوض.

وسنبحث كل منها:

**أ – عقد البيع:**

عرف المشرع الأردني عقد البيع في المادة (465) من القانون المدني على أنه (البيع تمليك مال أو حق مالي لقاء عوض، ومن خلال نص المادة (1444) مدني أردني نلاحظ أن هناك تلازما وجوديًا ما بين عقد البيع وحق الامتياز، كما يتضح لنا من خلال التعريف أهم أثر من آثار عقد البيع، وهو التزام البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري مقابل التزام المشتري بدفع عوض (الثمن) للبائع. فالذي يهمنا أن نكون أمام عقد بيع لم يستوف فيه البائع الثمن للمبيع وملحقاته، فيتمتع بحق الامتياز، ولا عبرة للمسمى الذي يطلق على العقد من أطرافه، وإنما العبرة بتوفر الخصائص الجوهرية لهذا العقد المتمثلة

---

1 . يقصد بالمنقول وفقا لما عرفته المادة (58) من القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976: هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف او تغيير هيئته فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

2 . وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة (368) مدني أردني رقم 43 لسنة 1976 بقولها "اذا ابرم عقد صوري فلدائني المتعاقدين وللخلف الخاص متى كانوا حسني النية ان يتمسكوا بالعقد الصوري، كما ان لهم ان يتمسكوا بالعقد المستتر ويثبتوا بجميع الوسائل صورية العقد الذي اضر بهم"، سلطان، أنور، (1987)، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، ط 1، منشورات الجامعة الأردنية، عمان، ص140.

بنقل ملكية شيء أو حق مالي، من أحد الطرفين، إلى الطرف الآخر، حتى و لو سمياه باسم آخر؛ لأن التكيف من مهمة القاضي[1].

**ب – عقد المقايضة:**

عرفت المادة (552) من القانون المدنى المقايضة بأنها (مبادلة مال أو حق مالي بعوض من غير النقود، ويعد كل من المتبايعين في المقايضة بائعا و مشتريا في الوقت نفسه[2]، وتسري على المقايضة أحكام البيع، فيما لا يتعارض مع طبيعتها[3]، ومن خلال تعريف المقايضة، يتبين أن الفرق بينها وبين البيع؛ فالبيع تمليك للمال أو الحق المالي، بينما المقايضة هي مبادلة للمال أو الحق المالي؛ لأن المبادلة بقصد التمليك، تعد تمليكا أيضا، لكن التمليك في البيع يكون لقاء عوض، بينما التمليك في المقايضة يكون بعوض من غير النقود، والفارق بينهما، أن لفظة العوض الواردة في تعريف البيع تشمل العوض النقدي، وغير النقدي، بينما العوض الوارد في تعريف المقايضة ينبغي أن يكون من غير النقود. ولكن قد تتفاوت قيمة السلع موضوع التبادل في المقايضة، كما لو تبادل اثنان سلعتين، بأن قدم أحدهم أرضا مقابل سيارة يقدمها الآخر، على أن يقوم من قدم السيارة بدفع مبلغ من النقود لمن قدم الأرض، ففي هذه الحالة، والمادة (554) مدنى أردني على ذلك بقولها: (لا يخرج المقايضة عن طبيعتها إضافة بعض النقود إلى إحدى السلعتين للتبادل)، وعليه ففي المثال السابق، فإن المقايض الذي لم يستوف المعدل من المقايض

---

1 . سلطان، أنور، (1987)، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، ط 1، منشورات الجامعة الأردنية، عمان، ص196.

2 . المادة (553) من القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976، والتي تنص "يعتبر كل من المتبايعين في بيع المقايضة بائعا ومشتريا في وقت واحد".

3 . المادة (556) من القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976، والتي تنص "تسري احكام البيع المطلق على المقايضة فيما لا يتعارض مع طبيعتها".

الآخر، فإنه يتمتع بحق امتياز لاقتضاء حقه من ثمن السلعة التي سلمها للمقايض الآخر[1].

## 2.3 حقوق الامتياز العامة

حيث ومن خلال ما تقدم من البحث في حقوق الامتياز نجد أن حقوق الامتياز تقسم الى نوعان هما: امتياز عام وامتياز خاص وسيتم تقسيم هذا المبحث الى مطلبين الأول لدراسة حقوق الامتياز العامة والمطلب الثاني لدراسة حقوق الامتياز الخاصة.

### 1.2.3 حقوق الامتياز العامة

وهى تلك الحقوق التي ترد على كافة أموال المدين سواء كانت منقولة كانت أو عقارية، فإذا كانت هذه الحقوق واردة على عقار ويستوجب فيها التسجيل فإنها تولي صاحبها ميزة التتبع؛ وذلك كونها تعتبر في حكم الرهن سواء أكان رهنا تأمينيا الذي يرد على العقار وفي حالات الاستثناء يرد على بعض المنقولات التي لها سجلات خاصة، أو كان رهنا حيازيًا والذي يرد على العقار والمنقول، أما في حال كانت هذه الحقوق الواردة على عقار معفاة من التسجيل بحيث يكون المُشرع قد أعفاها من التسجيل، فهنا ينبغي التمييز بين ما إذا كانت هذه الحقوق المعفاة من التسجيل ضامنة للوفاء بما هو مستحق للخزينة العامة، إلا حينها لا تكون كذلك، فإذا كانت هذه الحقوق ضامنه للمبالغ المستحقة للخزينة العامة هنا نجد أن المُشرع الأردني ومن خلال نص المادة (1433/2) منح الخزينة العامة مزية تتبع العقار الوارد عليه الامتياز لمصلحتها[2].

---

1 . الزعبي، محمد يوسف، (1993) العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون الأردني، ط 1، دون دار نشر، عمان، ص39-42.

(2) انظر المادة 2/1433 من القانون المدني الأردني.

ولو لم يشهر حقها أما إذا جاءت هذه الحقوق ضماناً لمبالغ كرسوم البيوع القضائية وما يتبعها من نفقات فهذه الرسوم جميعها معفاة من التسجيل إذا ما كانت هذه الامتيازات واقعة على عقار؛ لأنّ منقولات المدين – وثمن العقار يعد – أحد هذه المنقولات غالبا ما يكفي جانب منه لوفاء الدين الممتاز، ولهذا لا توجد أهمية عملية لمنح الدائن مزية التتبع على عقارات المدين.

### 2.2.3 حقوق الامتياز الخاصة

وهي تلك الامتيازات التي ترد على منقول أو عقار معين، ويتعين معها التمييز بين حقوق الامتياز الخاصة الواردة على منقول وحقوق الامتياز الخاصة الواردة على عقار.

**حقوق الامتياز الخاصة الواردة على منقول:**

في هذه الحالة هناك نوعين من المنقولات، فإما أن تكون هذه المنقولات قد تم إلحاقها بالعقار[1] من حيث صحة التصرف الوارد عليها واشتراط التسجيل كركن لصحة التصرف، وفي هذه الحالة يسري عليها ما يسري على العقار[2]، أما في حال أن هذه المنقولات لم يُشترط فيها التسجيل فنجد أن هناك عوائق وعقبات تنهض في مواجهة إيلاء صاحبها مزية التتبع، ويظهر ذلك في أن الدائن صاحب حق الامتياز لا يحوز الشيء الذي يقع عليه تأمينه العيني من ناحية، ومن ناحية أخرى يصطدم حق الامتياز وحق التتبع بقاعدة الحيازة في المنقول وعليه لا بد من التفرقة بين حالتين وهما حالة انتقال الحيازة إلى حائز حسن النية والحالة الثانية المتمثلة في انتقال الحيازة إلى حائز سيء النية، وهذا التمييز مبناه عدم حيازة –الدائن صاحب حق الامتياز – للشيء الذي يقع

---

(1) أنظر المادة 59 من القانون المدني الأردني.

(2) بيان يوسف رجيب , حقوق الامتياز دراسة مقارنة في قوانين الدول العربية مع فقه الشريعة الاسلامية , ص78.

عليه تأمينه[1] ، فعندما يكون الحائز قد حاز المال بحسن نية أي أنه يجهل ترتيب حق الامتياز على المال الذي انتقلت له ملكيتة أو أي حق أخر على المنقول، فهنا تنتقل الملكية إليه مجردة من كل قيد أو أية تكاليف أخرى تثقله سواء حصل الحائز على المنقول من المالك أم من غير المالك، وفي هذه الحالة نجد أن المُشرع قد عمل على رعاية وصيانة حق الحائز حسن النية فقضى بعدم سريان حق الامتياز في مواجهته، وهذا الحكم نستمده مباشرة من النص الصريح للمادة (1427/1) من القانون المدني والتي نصت على: (لا يؤثر الامتياز على حقوق حائز المنقول إذا كان حسن النية)، ويتبين من هذه المادة أن المُشرع لم يشترط استناد الحيازة إلى سبب صحيح، ومقتضى ذلك أن للدائن صاحب حق الامتياز أن يتتبع المنقول الذي يرد عليه امتيازه لدى اليد التي لا تتوافر عند أصحابها شروط قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز، وعند ذلك تتعطل فعالية ومُكنة ميزة التتبع ويغدو الامتياز وكأنه لا يمنح صاحبه سوى ميزة التقدم[2]، ويكون لصاحب الحق الممتاز في هذه الحالة إذا ما خشي أن يتم تبديد المال المثقل بالامتياز وحفاظاً على الوضع الراهن لذمة مدينه، وكانت لديه أسباب حقيقية ومعقولة أن يطلب من المحكمة وبما لها من سلطة تقديرية أن تضع هذا المال المنقول تحت الحراسة سنداً لأحكام المادة (1427/3) من القانون المدني الاردني[3].

وحيث إن الغاية من ميزة التتبع إحاطة الغير علماً بما يثقل المنقول من حق امتياز لذلك إذا كان بالامكان شهر هذا الحق بالنسبه للمنقول الذي تستجيب طبيعته لنظام الشهر والتسجيل أو المنقولات التي تم إلحاقها بالعقار[4]، فهنا يتعين التقيد بمسألة التسجيل، وإلا

---

(1) سوار، محمد وحيد الدين: شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية الرهن المجرد الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان ط1، 2006 ، ص297.

(2) سوار، محمد وحيد الدين, ص297.

(3) أنظر المادة 1427 من القانون المدني الأردني.

(4) أنظر المادة 1334 من القانون المدني الأردني.

وقعت هذه التصرفات باطلة؛ لأن حق التتبع يقع فيها أُسوةً بالعقار وقد اعتبر المُشرع الأردنيّ كلًّا مِن مؤجر العقار وصاحب الفندق حائزين حكما يستفيدان من قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز بالنسبة لممتلكات المستأجر أو أمتعة النزيل ، وكل ما سبق بيانه يتعلق بحق التتبع في مواجهة الحائز حسن النية، أما حق التتبع في مواجهة الحائز سيء النية وهو الحائز الذي ليس له الاحتجاج بقاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز وذلك لعلمه عندما قام بإجراء التصرف على المنقول بأنه مثقل بحق الامتياز، أو لم يتوافر لديه سبب صحيح للحيازة، حيث يواجه هذا الحائز بحق التتبع فيكون لصاحب حق الامتياز إذا ما كان حق امتيازه وارداً على منقول خرج من يد مدينه إلى حائز سيء النية يتتبع هذا المنقول في مواجهته ، وينفذ عليه استيفاء لحقه .

**حقوق الامتياز الواردة على عقار**

عندما يطبق امتياز خاص على العقار، يمنح الامتياز في هذه الحالة صاحبه ميزة أو حق تتبع، بشرط أن يكون امتيازه مقيداً في السجل العقاري، كما جاء في المادة (1352) من القانون المدني الأردني ونصت المادة: (للدائن المرتهن رهناً تأمينياً حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به طبقاً لمرتبته).

وسبب ذلك أن الامتياز العقاري هو في الحقيقة (رهن تأميني)[1] ويأخذ حكمه, فبائع العقار أو مفرغه أو متقاسمه مثلاً إذا قام بتسجيل امتيازه في السجل العقاري، يكون لكل منهم تتبع العقار المبيع في أي يد يكون، لاستيفاء حقوقهم منه، سواء كان هذا الحق الممتاز هو ثمن العقار، أو الباقي من ثمنه، أو حتى ما يترتب بسبب فراغ الحق فيه، أو أي حق يترتب للبائع أو المتقاسم فيه[2] كما ويكون للحقوق المتعلقة بالمصروفات القضائية التي أنفقت لمصلحة الدائنين المشتركة في حفظ أموال المدين وبيعها لها حق

---

(1) سوار، محمد وحيد الدين , ص296.

(2) زكارنة، ماجدة ، الديون الممتازة في التشريعات الفلسطينية ، 2016 ، رسالة ماجستير منشورة، جامعة النجاح الوطنية, فلسطين ,ص21

امتياز على ثمن هذه الأموال ومصدر هذا الحق هو نص المادة 1432 من القانوني المدني الأردني:

(يكون للمصروفات القضائية التي أنفقت لمصلحة الدائنين المشتركة في حفظ اموال المدين وبيعها حق امتياز على ثمن هذه الاموال وتستوفى قبل اي حق آخر).

كذلك الضرائب والرسوم المستحقة للحكومة وللنفقات التي صرفت في حفظ المنقول او إصلاحه وكذلك المبالغ المستحقة من أجور ومرتبات وتعويضات ومكافآت والنفقة المستحقة في ذمة المدين لمن يعيلهم فإن مصدر هذه الحقوق هي المواد (1433,1434,1435) من القانون المدني الأردني ويأتي ترتيبها ضمن إطار حقوق الامتياز مباشرة بعد المصروفات القضائية والمبالغ المستحقة للخزينة إلا في حالة حدوث متغيرات.

وكذلك يوجد حق امتياز ثمن البذار والسماد وغيره من مواد التخصيب والمواد الحشرية ونفقات الزراعة والحصاد وأثمان الالآت الزراعية ونفقات إصلاحها ومصدر هذه الحقوق هو نص المادة 1436 من القانون المدني (يكون لأثمان البذار والسماد وغيره من مواد التخصيب والمبيدات الحشرية ونفقات الزراعة والحصاد امتياز على المحصول الذي صرفت في إنتاجه وتستوفى من ثمه بعد الحقوق السابقة أن وجدت كما يكون لأثمان الالات الزراعية ونفقات اصلاحها امتياز عليها في نفس المرتبة) وكذلك لأجرة العقارات والأراضي الزراعية وبحد أقصى لمدة سنتين ومصدر هذا الحق المادة 1437 من القانون المدني الأردني: (لأجرة العقارات والأراضي الزراعية لسنتين او لمدة الإيجار أن قلت عن ذلك، ولكل حق اخر للمؤجر بمقتضى عقد الايجار امتياز على ما يكون موجودا بالعين المؤجرة ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز او محصول زراعي ) وكذلك المبالغ المستحقة لصاحب الفندق في ذمة النزيل ومصدر هذا الحق المادة 1442 من القانون المدني ومرتبة هذا الامتياز تعادل مرتبة المؤجر: (المبالغ المستحقة لصاحب الفندق في ذمة النزيل عن أجرة الاقامة والمؤونة وما صرف لحسابه، لها امتياز على الامتعة التي

أحضرها النزيل في الفندق أو ملحقات ويقع الامتياز على الأمتعة ولو كانت غير مملوكة للنزيل. إذا لم يثبت أن صاحب الفندق كان يعلم وقت إدخالها عنده بحق الغير عليها بشرط أن لا تكون تلك الأمتعة مسروقة أو ضائعة ، ولصاحب الفندق أن يعارض في نقل الامتعة من فندقه ما دام لم يستوف حقه كاملاً ، فإذا نقلت الامتعة رغم معارضته او دون علمه ، فإن حق الامتياز يبقى قائما عليها دون إخلال بالحقوق التي كسبها الغير بحسن نية على هذه الاموال) وكذلك أوجد المشرع حق امتياز لبائع المنقول وفقاً لما ورد بالمادة 1444 من القانون المدني.

وكما ورد العديد من حقوق الامتياز المنصوص عليها في قانون التجارة وقانون التنفيذ وقانون الاعسار وقانون الشركات وقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وقانون نقابة المحامين الأردنيين وهذه الحقوق مصدرها النص القانوني في التشريع الخاص حيث وبالعودة الى مسألة أن القاعدة العامة التي تجعل من حقوق الامتياز العينية الموثقة تحتل المركز الأولي.

بحيث تتقدم على غيرها من حقوق الامتياز الاخرى إلا أننا وبالتطبيق القانوني لحالات التداخل بالنصوص واختلاف الوضعيات سنجد بأن هذه القاعدة قابلة لإحتمالية حدوث متغيرات عليها كما هو الشأن في حالات التصفية, إذ وسنداً للحكم القانوني للمادة 256 من قانون الشركات نجدها نصت على:

يسدد المصفي ديون الشركة وفق الترتيب التالي بعد حسم نفقات التصفية بما في ذلك أتعاب المصفي وتحت طائلة البطلان في حالة المخالفة لهذا الترتيب:

أ. المبالغ المستحقة للعاملين في الشركة

ب. المبالغ المستحقة للخزينة العامة والبلديات

ج. بدلات الإيجار المستحقة لمالك أي عقار مؤجر للشركة

د. المبالغ الأخرى المستحقة حسب ترتيب امتيازاتها وفق القوانين المعمول بها).

حيث وفي الأصل ذمة الشركة المالية خاصة للوفاء بدائنيها وأن جميع دائني الشركة متساوون بإستثناء أصحاب الامتيازات، والتأمينات العينية هنا يتوجب على المصفي أن يوفي أولاً نفقات التصفية ثم أتعابه قبل أي دين آخر، وبعدها يوفي المبالغ المستحقة للخزينة العامة والبلديات حسب ترتيب أولويتها وفق الامتياز الخاص بكل منها ثم يوفي بدل الإيجار إن كانت الشركة تشغل عقاراً بالإيجار، وبعدها يأتي دائني الشركة حسب ترتيب امتيازاتهم قانوناً. وهذا ما أكدته محكمة التمييز الأردنية بقولها ... عملاً بأحكام المادة 254 من قانون الشركات ويقوم المصفي بإجراءات التصفية حسب الأصول المبنية في الباب الثالث عشر من قانون الشركات بحيث يقوم المصفي ووفقا لأحكام المادة (256) من ذات القانون بتسديد ديون الشركة حسب الاولويات المحددة في تلك المادة.

فالأولوية لأصحاب السندات المضمونة برهن عيني، أو شخصي وفي حال لم يكفي المال المرهون بالوفاء أصبح باقي الدين عادياً دون امتياز في ذمة الشركة كباقي الديون العادية. وإذا لم تكفي أموال الشركة للوفاء بالتزاماتها لا يجوز للمصفي الرجوع على المساهمين لأنهم غير ضامنين لديون الشركة, وكذلك سنداً لما ورد النص عليه بالمادة 38 من قانون الإعسار

أ. لا تخضع ديون الدائنين في مواجهة إجراءات الاعسار للاجراءات المنصوص عليها في هذا القانون وتعطى الأولوية المطلقة لسداد ديونهم من ذمه الإعسار عند استحقاقًها ولا يقدم عليها إلا الديون المضمونة في حدود حصيلة بيع الضمانة.

ب.تعتبر المطالبات التالية ديونا في مواجهة إجراءات الإعسار.

نفقات إجراءات الإعسار، بما في ذلك الرسوم والمصاريف القضائية وأتعاب وكيل الإعسار والنفقات التي وافقت عليها لجنة الدائنين وأتعاب محامي ذمة الاعسار والنفقات الناجمة عن تنفيذ واجبات وكيل الإعسار وفقا لأحكام هذا القانون و نفقة الزوجه والأولاد والوالدين والأقارب المستحقة على المدين من الأشخاص الطبيعيين بعد إشهار الاعسار والتسهيلات المالية والتجارية الممنوحة للمدين بعد إشهار الإعسار بموافقة وكيل الإعسار

بموجب أحكام هذا القانون و المبالغ المستحقة على المدين بموجب العقود الجاري تنفيذها والتي أبرمها أو وافق عليها وكيل الإعسار بعد تاريخ إشهار الإعسار والالتزامات الأخرى التي تنشأ بعد إشهار الإعسار في سياق استمرار النشاط الاقتصادي والمنصوص عليها في الفقرتين (و) و(ز) من المادة (17) والمادة (19) من هذا القانون وما ورد النص عليه بالمادة 106 من قانون الإعسار: ( مع مراعاة الفقرة (أ) من المادة (38) من هذا القانون تسدد الديون وفقا للأولويات التالية الديون المضمونة وتسدد من حصيلة بيع الضمانة بعد تنزيل مصاريف بيعها.

الديون الممتازة وفقا لأحكام هذا القانون.

الديون غير المضمونة.

الديون الأدنى في مرتبة الأولوية وفقا لأحكام هذا القانون.

ج. لا يجوز سداد أي مبلغ لأي فئة من الدائنين إلا بعد سداد كامل ديون الفئة ذات الاولوية الأعلى وتسدد الديون حسب الاولوية في الفئة ذاتها.

د. إذا تعذر سداد كامل ديون فئة من الدائنين أو أحد الديون داخل الفئة ذاتها يقسم المبلغ بين دائني تلك الفئة أو الدين داخل الفئة قسمة غرماء).

وبإستعراض هذه النصوص نجد بأن المشرع قد عطل فاعلية أي نص موجود في أي تشريع أخر لغايات تطبيق أحكام قانون الإعسار وحدد الدائنين أصحاب الحقوق الممتازة حصراً ورتب منزلة كل منهم في حال وقوعه على مال من الأموال التي تدخل في ذمة الإعسار, إذ بالتطبيق القانوني لنص المواد 256 شركات و38 و106 من قانون الإعسار نجد بأن القاعدة السابق وصفها والتي تحدد مراكز أصحاب حقوق الامتياز العينية التوثيقية بالمرتبات الأولية بأنها قابلة للهدم والتغيير. وقد صدر حول هذا الخصوص العديد من القرارات المتضاربة الأمر الذي إستدعى طرح الأمر على الديوان الخاص بتفسير القوانين وعليه صدر القرار التفسيري رقم 1 /2007:

والذي يمكن تلخيص ابرز ما جاء فيه: أنه وبتاريخ 19 محرم سنة 1428 هجرية الموافق 7/ 2/2007 ميلادية، قد اجتمع الديوان الخاص بتفسير القوانين في مكتب رئيس محكمة التمييز بناءً على طلب دولة رئيس الوزراء بكتابه رقم (ش 1//17924) بتاريخ 1 ذو الحجة سنة 1427 هجرية الموافق 2006/12/21 ميلادية وذلك لتفسير: المادة (256) من قانون الشركات رقم (22) لسنة 1997على ضوء والمواد (1426،1425،1424،1322،1352) من القانون المدني رقم (43) لسنة 1976 والمادة (14) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (46) لسنة 1953.

والمادة (108) من قانون التنفيذ رقم (36) لسنة 2002 وبيان ما يلي:

أ. هل يعطى نص المادة (256) من قانون الشركات رقم (22) لسنة 1997 للديون التي على الشركة تحت التصفية امتيازاً عاماً على كافة أموالها وحسب الترتيب الوارد فيها؟

ب. هل يقدم الامتياز الخاص للدائن المرتهن عند تصفية الشركة على الامتياز المنصوص عليه في المادة (256) ذاتها؟

ج. لمن تكون الأولوية عند سداد الدَيْن المضمون بامتياز خاص مع الديْن المضمون بامتياز عام؟

وبعد الإحاطة بما جاء بكتاب دولة رئيس الوزراء ومرفقه كتاب معالي وزير الصناعة والتجارة رقم (1127/1/1/11) تاريخ 2006/1/22 الموجه إلى دولة رئيس الوزراء والرجوع إلى النص القانوني المطلوب تفسيره والنصوص ذات العلاقة تقرر ما يلي:

أ. إن نص المادة (256) يعطي للديون والمبالغ المنصوص عليها فيها امتيازاً خاصاً يتقدم بموجبه أصحاب الإستحقاق لهذه المبالغ أو الديون على غيرهم من الدائنين أصحاب الامتياز والدائنين العاديين.

ب. إن ترتيب حق الامتياز الذي يتمتع به الدائن المرتهن عند تصفية الشركة وبيع موجوداتها وأموالها بما فيها المال المرهون يأتي بالأسبقية بعد تسديد نفقات

التصفية بما فيها أتعاب المصفي وبعد أصحاب الحقوق الممتازة التي نصت عليها الفقرات من (أ–ج) من المادة (256) المطلوب تفسيرها ما لم يتقدم عليه أي حق ممتاز بموجب أي نص تشريعي ساري المفعول.

ج. عند التنازع في الأسبقية بين الدين المضمون بامتياز خاص على مال معين للمدين وبين دين يتمتع بامتياز عام على أموال المدين، تكون الأولوية في الإستيفاء للدائن صاحب حق الامتياز الخاص[1] .

## 3.3 الخاتمة

وبعد أن انتهينا من دراسة أحكام حقوق الامتياز في القانون الأردني والتي تم من خلالها دراسة ماهية حقوق الامتياز ودراسة مفهوم حقوق الامتياز والطبيعة القانونية لحقوق الامتياز حيث توصل الباحث الى النتائج والتوصيات الآتية:

### 1.3.3 النتائج

حيث توصل الباحث الى النتائج التالية:

1. لا يجوز التغاضي عن المستلزم القانوني لإعلان صحة الكفالة العقارية بأن تكون موثقة ولا يجوز قبول وجود الكفالة العينية بمجرد الاعتماد على أي مستندات عادية لا تحمل أية تصديقات أو توثيقات رسمية كون المرجعية وحسب أولويات التطبيق تكون للقانون وليس للمبدأ القضائي فإن واقعة الإحتجاج بالرهن التأميني والحيازي تستوجب ضرورة التوثيق وحسب الشكلية القانونية المحددة.
2. تبين للباحث بأن عملية إستظهار حقوق الامتياز الدفينة ضمن النصوص القانونية الغامضة والمبعثرة تحتاج الى اجتهادات قضائية تؤيد وجودها وإستحداثها وهذا غير ممكن لقصور التشريع بهذا الخصوص.

---

(1) سوار، محمد وحيد الدين , ص296.

3. إن نص المادة(221) من القانون المدني الأردني: ما ثبت على خلاف القياس فغيره لا يقاس عليه) لا تكفي وحدها لإجراء عملية القياس على الحقوق إذ يتطلب الأمر وضع نصوص قانونية واضحة تمنح المحكمة السلطة بإستخدام القياس كوسيلة من وسائل سند النقص التشريعي أسوة بنص المادة (30) من قانون المرافعات العراقي.
4. تبين للباحث بأن للفقه القانوني الموسع الدور الكبير في تعميق وزيادة العمل على تطبيق مبدأ استظهار حقوق الامتياز وتأكيد مضمونها تمهيداً للحصول على الإجازة القضائية.

### 2.3.3 التوصيات

حيث يوصي الباحث:

1. يوصي الباحث بأنه لا يستوجب توثيق جميع حقوق الامتياز إلا بحدود ما ورد بخصوصه نص خاص ضمن مفهوم إستكمال الشكلية القانونية.
2. إنني كباحث أميل إلى الأخذ بالقياس مع الاحتياط القائم على توخي فهم مقاصد المشرع واهدافه الحقيقية من النصوص التي وضعها وفي النظر إلى المصالح المعتبرة بغية تحقيق العدالة بين الناس، ولوضع حد لهذا الخلاف الفقهي أجد أنه من الضروري أن يبين المشرع الأردني موقع القياس وذلك من خلال تعديل نص المادة 2 من القانون المدني الأردني واضافة فقرة جديدة مضمونها بأن القياس يأتي ضمن قواعد العدالة.

**قائمة المصادر و المراجع:**

**المعاجم:**

الموسوعة الفقهية الكويتية رقم 14/137

**المراجع العربية:**

**أولاً: المؤلفات**


اسعد، دياب، (1988)، **أبحاث في التأمينات العينية**، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع ط1، بيروت، لبنان.

امال، علال، (2019-2020)، **-محاضرات في قياس نظرية الحق-**، جامعة ابو بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر.

البشير, زهير، (2022)، **المدخل لدراسة القانون**، دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، العراق.

البشير، طه, (1976)، **الوجيز في الحقوق العينية التبعية**، ط4، دار الحرية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان.

كيره، حسن، (1969)، **المدخل الى القانون**, منشأة المعارف للنشر والتوزيع, الاسكندرية، مصر.

حمدان، حسين عبداللطيف، (2000)، **التأمينات**, الدار الجامعية للنشر والتوزيع, بيروت، لبنان.

رجيب, بيان يوسف, (2012)، **شرح القانون المدني حقوق الامتياز دراسة مقارنة في قوانين الدول العربية مع فقه الشريعة الإسلامية**، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط2.

السنهوري، عبد الرزاق، (1970)، **الوسيط في شرح القانون المدني**، ج10، دار إحياء التراث، بيروت، لبنان.

سوار، محمد وحيد الدين، (2006)، **شرح القانون المدني (الحقوق العينية التبعية)**، الكتاب الثالث، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الاردن.

سوار، محمد وحيد الدين، (2006)، **شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية الرهن المجرد الرهن الحيازي، حقوق الامتياز**، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، عمان، الاردن.

العبيدي، علي، (2005)، **الحقوق العينية (الحقوق العينية الأصلية – الحقوق العينية التبعية)**، دار النهضة للنشر والتوزيع، ط1، بغداد، العراق.

**ثانياً: الرسائل الجامعية والأبحاث:**

الدليمي، علاء، (2015)، المركز القانوني لحائز العقار في الرهن التأميني، **رسالة ماجستير منشورة، مجلة جامعة الشرق الأوسط**، الأردن.

زكارنة، ماجدة، (2016)، الديون الممتازة في التشريعات الفلسطينية، **رسالة ماجستير منشورة، مجلة جامعة النجاح الوطنية,** فلسطين.

كاناريز، س.ف، (1973)، سد الفراغ في القانون وموقف النظام القانون الالماني منه، ترجمة د. عبد الرسول الجصاني، **مجلة القضاء العراقية**، العدد الأول.

محمد احمد رمضان، (1985)، دور القاضي في انشاء القاعدة القانونية المدنية، **رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة الى كلية القانون**، جامعة بغداد.

**ثالثاً: القوانين:**

قانون الاعسار الأردني رقم (21) لسنة 2018 وتعديلاته

قانون التجارة الأردني رقم (12) لسنة 1966 وتعديلاته .

قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007 وتعديلاته .

قانون الشركات رقم 22 لسنة 1997 وتعديلاته .

القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 وتعديلاته .

القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة1951 وتعديلاته.

قانون نقابة المحامين الأردنيين رقم 11 لسنة 1966 وتعديلاته .

**خامساً: المواقع الالكترونية:**

موقع قرارك .

موقع قسطاس .

موقع وزارة العدل / البوابة الإلكترونية.

## المعلومات الشخصية

**الاسم:** مسلم محمد سالم المطارنة

**الكلية:** الحقوق

**التخصص:** القانون الخاص

**رقم الهاتف:** 00962798033331