
**أثر اشتراط "تسجيل التصرف" على سريان حق الاحتباس
في مواجهة الخلف الخاص للمدين: دراسة مقارنة**
الباحثان

دكتور يوسف محمد عبيدات	دكتور على أحمد المهداوي
أستاذ القانون المدني المشارك	أستاذ القانون المدني المشارك
كلية القانون - جامعة الشارقة	كلية القانون - جامعة الشارقة
الإمارات العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة

المقدمة

لا مجال للشك في أن حق الاحتباس كوسيلة ضمان لحفظ حقوق الحابس يسري في مواجهة الخلف العام عند وفاة السلف (المدين)، لأنه لا يتصور أن يكون للخلف العام من حقوق أكثر مما لسلفه، أي يعدّ كالمدين ذاته ويلتزم تجاه الحابس بما يلتزم به المدين نفسه. وحيث أن المدين المحبوس عنه ليس باستطاعته تسليم الشيء المحتبس إلى المتصرف إليه إلا بعد الوفاء بالتزامه تجاه الحابس، فإنه من باب أولى ليس باستطاعة الخلف العام إجراء عملية التسليم. ولا جدال بأن مفعول حق الاحتباس لا يكون له من الأهمية والفاعلية إلا إذا كان بالإمكان التمسك به في مواجهة الغير وعدم اقتصره على العلاقة بين الأطراف ذوي الشأن. والغير هنا هم الدائنون العاديون للمحبوس عنه والخلف الخاص له. أما بالنسبة للدائنين العاديين فقد كان القانون المدني الأردني¹

1- الهدف من هذا البحث هو دراسة المسألة محل البحث في كل من القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي. وباعتبار أن القانون المدني الأردني هو المصدر التاريخي لقانون المعاملات المدنية الإماراتي، ونظراً لتطبيق مواقف ونصوص القانونين في معظم نقاط هذا البحث. فإننا سنكتفي بالإشارة إلى نصوص القانون الأردني في المتن ثم الإشارة إلى النصوص الإماراتية في الهامش وحيثما وجد اختلاف بين القانونين سيتم الإشارة إليه في موضعه إن شاء الله تعالى.

واضحاً وصریحاً في الحكم بسريان حق الحابس في مواجهتهم سندا لنص المادة ٣٩١ منه^١: "من احتبس الشيء استعمالاً لحقه في احتباسه كان أحق من باقي الغرماء في استيفاء حقه منه".

أما مسألة سريان حق الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص^٢ فلم يتعرض لها كل من القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي في معرض معالجتهما لموضوع الحق في الاحتباس. فلم يرد فيهما نص يقضي بسريان حق الاحتباس في حق الخلف الخاص ومداه، ولا نص يقضي بعدم السريان. إلا أن قانون الموجبات والعقود اللبناني تعرض لهذه المسألة بنص صريح قضى بسريان حق الاحتباس مطلقاً، ولذلك سيكون القانون اللبناني نموذجاً للقوانين التي تعرضت للمسألة محل البحث وبالتالي سيتم تقييم النص الوارد فيه ومدى ملاءمته للواقع. هذا الأمر أثار فينا الدافع إلى دراسة الموضوع في القانون اللبناني أولاً ثم التعرض لموقف القانونين الأردني والإماراتي.

من هنا تبرز إشكالية البحث في توضيح مسألة لم يتعرض لها القانونون الأردني والإماراتي، ومن خلال هذه الدراسة نحب على تساؤل على قدر من الأهمية: هل المركز القانوني الذي يمنحه القانون للدائن الحابس يعلو على مركز أصحاب الحقوق العينية على الشيء المحبوس؟ وهل لاشتراط القانون تسجيل التصرف في الدائرة المختصة كركن في العقد أو كشرط لنقل الملكية أثر على حق الاحتباس خاصة في ظل القانونين الأردني والإماراتي اللذين لم يتعرضا لمدى الاحتجاج بحق الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص للمدين؟

إن أهمية هذه المسألة تظهر بوجه خاص في تنفيذ عقد البيع عندما يلجأ المشتري إلى بيع العقار أو المنقول الخاضع للتسجيل والمحبوس تحت يد البائع

- 1- يطابقها نص المادة ٤٩٨. من قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم ٥ لسنة ١٩٨٥.
- 2- يقصد بالخلف الخاص في هذا المقام كل من تلقى من سلفه ملكية الشيء محل الاحتباس أو أي حق عيني آخر عليه كحق الزهن. وبذلك يتبين أن حق الاحتباس لا يحرم المالك من التصرف في الشيء المحتبس عنه.

لعدم تنفيذه التزامه بدفع الثمن. فهل بيع العقار أو المنقول يحرم البائع من ممارسة حق الاحتباس في مواجهة المشتري الثاني؟ كما تظهر أهمية المسألة أيضاً عندما يقوم شخص برهن عقاره رهناً تأمينياً لمصلحة دائن، ثم يرهنه رهناً حيازياً لمصلحة دائن ثانٍ، فهل يجوز للدائن المرتهن حيازياً، الذي ثبت له حق الاحتباس بتاريخ لاحق للدائن المرتهن رهناً تأمينياً، الاحتجاج برهنه في مواجهة الأخير؟

وسيتعرض البحث في سبيل الوصول إلى هدفه لتحليل نص المادة ٤٩٧ من القانون الأردني والتي يطابقها نص المادة ٥٢٨ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي، حيث يذهب كل من النصين إلى أن تسجيل المبيع باسم المشتري في الدائرة المختصة يعتبر تسليماً حكماً له، سواء اشترط القانون التسجيل لانعقاد العقد أو لانتقال الملكية. فلا يخفى على أحد في أن وجود مثل هذا النص يؤثر - كما سنرى - بشكل مباشر على مدى ممارسة حق الاحتباس و سريانه تجاه الخلف الخاص. فما مدى هذا التأثير؟

وفي سبيل دراسة مدى أثر تسجيل التصرف في سريان حق الاحتباس تجاه الخلف الخاص تم تقسيم هذا البحث إلى مبحثين، بحسب الآتي:

المبحث الأول: لا أثر للتسجيل على سريان حق الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص

المبحث الثاني: للتسجيل أثر على سريان حق الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص

المبحث الأول

لا أثر للتسجيل على سريان حق الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص

نتناول في هذا المبحث أولاً نبذة بسيطة عن تسجيل التصرفات في القانون الأردني والقانون الإماراتي تمهيداً لدراسة مدى تأثيره على استعمال حق الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص للمدين لاحقاً، ثم نتناول موقف

المشرع اللبناني من هذه المسألة كنموذج على القوانين التي تمنح حق الاحتباس مرتبة أعلى من الحقوق العينية، ونوازن مدى صحة هذا الموقف واتفاه مع القواعد القانونية في القانون الأردني والقانون الإماراتي. وفي ضوء ذلك قسّمنا المبحث إلى مطلبين، نتناول في الأول تسجيل التصرفات في القانونين الأردني والإماراتي، وفي الثاني موقف المشرع اللبناني من مسألة سريان حق الاحتباس على أصحاب الحقوق العينية التي نشأت بعد نشوء حق الاحتباس.

المطلب الأول

اشتراط تسجيل التصرفات في القانونين الأردني والإماراتي

نقسم هذه المطلب إلى فرعين نخصص الأول منهما لبيان الطبيعة القانونية لتسجيل التصرفات الواردة على عقار أو منقول في القانون الأردني، والثاني لبيان الطبيعة القانونية لتسجيل هذه التصرفات في القانون الإماراتي.

الفرع الأول

الطبيعة القانونية لتسجيل التصرفات القانونية في القانون الأردني

تنص المادة ٣/١٦ من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٢: "في الأماكن التي تمت التسوية فيها لا يعتبر البيع والمبادلة في الأرض والمياه صحيحاً إلا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل". وفقاً لهذه المادة يتطلب القانون المدني الأردني لقيام التصرفات التي ترد على عقارات أو على أي حق عيني متعلق بها سواء أكان هذا التصرف بيعاً أو مقايضة أو هبة أو قسمة أو رهناً تسجيلها في دائرة التسجيل^١. لكن نص المادة ١١٤٨ من القانون المدني جاء ليميل إلى الاتجاه الذي يذهب إلى اعتبار التسجيل ضرورياً لنقل

١- إن مللول عبارة بالتسجيل في السجل الرسمي هو إفراغ مضمون عقد البيع في صحيفة السجل الرسمي وليس إصدار سند تسجيل بالقطعة الواقع عليها البيع، والقول بعكس ذلك فيه تحميل للنص لما لم يحمله من مضمون ومعنى المفردات النص. أنظر تمييز حقوق أردني رقم ٢٠٠١/٢٢٢٠ (هيئة عامة) تاريخ ٢٠٠١/١٠/٢١. منشورات مركز عدالة.

الملكية لا لانعقاد العقد^١. تنص المادة ١١٤٨ على أنه: "لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة به". ومن الظاهر قيام التعارض بين نص المادة ١١٤٨ من القانون المدني والمادة ٣/١٦ من قانون تسوية الأراضي، إلا أن محكمة التمييز وهي صاحبة السلطة في تفسير النصوص اتجهت إلى رفع هذا التعارض بالاعتداد بالتسجيل ركن في العقد، وذلك في كثير من أحكامها^٢.

وبناء على ذلك فإنه إذا ما تخلف ركن التسجيل، تخلف العقد وأصبح باطلاً، وبذلك قضت محكمة التمييز في حكم لها بالقول أنه: "إذا كان عقد البيع الذي يستند إليه الميزان في وضع يدهما على قطعة الأرض موضوع الدعوى هو عقد جارٍ خارج دائرة التسجيل، فقد نصت الفقرة (٣) من المادة (١٦) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٢ على بطلان مثل هذا العقد واعتبرته جريمة يعاقب كل من كان طرفاً فيها بالغرامة. وحيث انتهت محكمة الاستئناف إلى هذه النتيجة ورتبت عليها ما يوجب القانون من أن ما بني على باطل فهو باطل^٣".

لكننا أمام تعارض ظاهر بين نصوص القانون المدني الأردني وخاصة المادة ١١٤٨ مع المادة ٣/١٦ من قانون تسوية الأراضي والمياه، لا يسعف معه القول بأن القانون المدني الأردني قد اعتمد الاتجاه الذي يذهب إلى اعتبار

- ١ - أنظر في تأكيد ذلك المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني، ج ٢، ط ٢، ص ٦٩١.
- ٢ - فقد قضت محكمة التمييز الأردنية بأن "ديوان تفسير القوانين رقم (١) تاريخ ٣/٣/١٩٧١ اعتبر عقود التصرف بالأموال غير المنقولة من العقود الشكلية التي لا يتم العمل القانوني فيها إلا باستيفاء ركنها الشكلي، وهو إجراء المعاملة في السجل الرسمي بعد دفع الرسم القانوني. إن الاجتهاد القضائي يذهب إلى أن العبرة في ملكية الأموال غير المنقولة التي نشأت عن البيع يكون بثبوت واقعة التسجيل في صحيفة بيع الأموال غير المنقولة، على اعتبار أن التسجيل هو ركن انعقاد وليس مجرد تقرير عقد البيع من الطرفين". تمييز حقوق رقم ١١٧٨/٢٠٠٠. تاريخ ١٩/٢٥/٢٠٠٠. المجلة القضائية رقم ٩ لسنة ٢٠٠٠، ص ٢٠٢.
- ٣ - تمييز حقوق رقم ٢٠١٨/٢٠٠٥. صادر بتاريخ ٢١/١١/٢٠٠٥. منشورات مركز عدالة. تمييز حقوق رقم ٣٧٥١/٢٠٠٤. صادر بتاريخ ٢٧/٢/٢٠٠٥. منشورات مركز عدالة.

تسجيل العقد في دائرة التسجيل ركنا في العقد. فعلى الأقل نستطيع القول بأن محكمة التمييز وحدها هي التي تؤكد أن هذا هو الوضع في القانون الأردني. إلا أنه يؤخذ على محكمة التمييز أنها تفسر في بعض أحكامها - وهو تفسير يعوزه الدقة مع كل الاحترام والتقدير - أن نص المادة ١١٤٨ يؤيد هذا الاتجاه حيث قضت أن "العقد المقصود بنص المادة (١٠٧) من القانون المدني هو العقد الصحيح الذي توافرت أركان انعقاده، وليس عقد البيع الذي يقع خارج دائرة التسجيل ويكون باطلا ولا يرتب أثراً عملاً بالمادة ٣/١٦ من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة والمادة ١١٤٨ من القانون المدني".^٢

وبالتالي يمكن القول أن الإجماع القانوني سواء في نصوص القانون أو أحكام محكمة التمييز ليس له طريق واحد على العقد الناقل للملكية ذاته، ولذلك فإن الحال في نصوص القانون المدني والقوانين ذات العلاقة يكتنفه شيء من الغموض. فقانون تسوية الأراضي والمياه لعام ١٩٥٢ جاء ينص على أنه "لا يعتبر البيع صحيحاً"^٣ ويمكن الاستناد على أنه يعتبر التسجيل ركنا لبرام العقد، لكن بعد هذا القانون بـ ٢٤ عام جاء نص المادة ١١٤٨ من القانون المدني ليعلن الولاء للاتجاه المعارض تماماً بأن التسجيل هو سبب لنقل

- 1 - أنظر تمييز حقوق رقم ٥٦١/١٩٨٦: (هيئة خماسية) تاريخ ١٥/٧/١٩٨٦. المنشور على الصفحة ٢١٠٤. من عدد مجلة نقابة المحامين بتاريخ ١/١/١٩٨٨
- 2- تمييز حقوق رقم ١٩١/٢٠٠٠ (هيئة خماسية) تاريخ ٢٥/٦/٢٠٠٠. المنشور على الصفحة ٢٠٥. من عدد المجلة القضائية رقم ٦ بتاريخ ١/١/٢٠٠٠.
- 3 - على الرغم من وجود من يرى أن هذه العبارة لا تغني عن القول، لا ينقذ العقد، لأن مفهوم العقد غير الصحيح لا يطبق بالضرورة العقد الباطل، ولا تنفق مع هذا الرأي على الإطلاق من حيث أن لا يُلزم سلب الصحة عن العقد بطلانه، أما الفاسد فسلب الصحة عن وصف أو أكثر من أوصافه لا عن ذات العقد أو مطلق العقد الشامل لأصله ووصفه. أنظر صاحب الفتاوى. التنفيذ العيني الجبري لعقود بيع العقارات غير المسجلة: دراسة تحليلية مقارنة. مودة للبحوث والدراسات. المجلد السابع عشر، العدد الثامن، ٢٠٠٢، ص ٣٤٧.

الملكية^١. فلو أراد المشرع الأردني أن يحسم الأمر لوضع نصاً في القانون المدني يؤكد ما جاء في قانون التسوية، لكن المسألة جاءت على خلاف ذلك في المادة ١١٤٨.

المخرج من هذا الوضع هو أنه بما أن قانون تسوية الأراضي والمياه قانون خاص ويعمل به عند التعارض مع نص عام^٢، فوقع تخصيص النص العام بالنص الخاص وإن كان الخاص سابق في تاريخه إلا أنّ حكمه ثابت، والقول بخلاف ذلك يوجب نسخ شرط الشكلية الوارد بقانون تسوية الأراضي والمياه بالنص العام في القانون المدني، وهذا ما لم يقل به أحد، ولم يجر القضاء عليه، فتعيّن التخصيص سبيلاً لرفع التعارض. وعلى هذا نخرج ما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز من اعتبار عقود التصرف بالأموال غير المنقولة من العقود الشكلية التي لا يتم العمل القانوني فيها إلا باستيفاء ركنها الشكلي الذي عينه القانون وهو إجراء المعاملات في دوائر تسجيل الأراضي.

وقد توجت محكمة التمييز موقفها هذا عام ٢٠٠٥ عندما اعتبرت في أحد أحكامها التعهد بنقل ملكية عقار تصرفاً شكلياً يتطلب التسجيل على الرغم من عدم النص صراحة على هذا الشرط^٣ بنص المادة ١١٤٩ من القانون المدني

١ - مع أن هنالك من يرى أن نص المادة ١١٤٨ من القانون المدني تشير إلى أن التسجيل يعتبر ركناً في التصرفات العقارية إذا كان العقار المتصرف فيه واقعاً في منطقة تمت تسويتها. وهو رأي منتقد. أنظر سعيد مبارك. موجز أحكام القانون المدني الأردني: الحقوق العينية، إريد، بدون دار نشر، ١٩٩٥.

٢ - قضت محكمة التمييز بأنه: "يستفاد من المادة ١١٤٨/٢ من القانون المدني أنها نصت صراحة على أنه عند تطبيق أحكام هذا القانون تراعى أحكام القوانين الخاصة". واعتبرت المادة ١٦ من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٢، معاملات البيع خارج دائرة التسجيل جريمة يعاقب عليها القانون". قرار محكمة تمييز حقوق رقم ٨٧٧/٢٠٠٤ (هيئة خماسية) تاريخ ٦/١/٢٠٠٥ منشورات مركز عدالة.

٣ - راجع في هذا الموضوع يوسف عبيدات وبكر السرحان، التعهد بنقل ملكية عقار في القانون المدني الأردني: نصوص القانون تقرأ معاً كوحدة واحدة وليس بمعزل عن بعضها، بحث منشور في مجلة المنارة للبحوث والدراسات (جامعة آل البيت، الأردن)، المجلد ١٣، العدد ٨، آب ٢٠٠٧.

الأردني والتي تنص على أنه: "التعهد بنقل ملكية عقار يقتصر على الالتزام بالضمان إذا أخل أحد الطرفين بتعهدده سواء أكان التعويض قد اشترط في التعهد أم لم يشترط". وقد جاء هذا الحسم والتصريح من قبل محكمة التمييز بتقرير مبدأ نصوص القانون تقرأ معاً كوحدة واحدة وبالتالي وجوب اعتبار التعهد بنقل ملكية عقار من التصرفات الشكلية التي لا تتم إلا بالتسجيل. وقد جاء في حكم لها في ٢٠٠٥م بشأن التعهد بنقل ملكية عقار ما نصّه: "يعتبر بيع العقار خارج دائرة التسجيل باطلاً وعليه فإن الوعد بالبيع والتعهد بالفراغ يعتبر باطلاً بصراحة نص الفقرة الثانية من المادة ١٠٥ من القانون المدني والقوانين الخاصة الواجبة التطبيق، وبالتالي فقد أخطأت محكمة الاستئناف بتطبيق أحكام المادة ١١٤٩ من القانون المدني على وقائع هذه الدعوى ذلك أن أحكام هذه المادة تطبق في حال تسجيل التعهد بالفراغ لدى دوائر التسجيل المختصة لأنه يعتبر في هذه الحالة عقداً صحيحاً والضمان لا يترتب إلا على العقد الصحيح، أما العقد الباطل فلا يترتب أثراً إعمالاً لأحكام المادة ١٦٨ من القانون المدني. ♦ إن المطالبة بالضمان الذي يترتب نتيجة إخلال أحد العاقدين بالتزامه بنقل ملكية عقار خلافاً لأحكام المادة ١١٤٩ يستلزم بدهة توفر شرط الشكلية المنصوص عليها في المادة ١٠٥ / ٢ من القانون المدني لأن نصوص القانون تقرأ معاً كوحدة واحدة وليس بمعزل عن بعضها".

فمحكمة التمييز تؤكد الآن أن شرط التسجيل الضروري لصحة التصرفات الواقعة على عقار، يجب أن يطبق على التعهد لأنه من هذه التصرفات ولا بد أن يخضع لذات الشرط حتى ولو لم يصرح بذلك في المادة ١١٤٩. ويترب على اعتبار التسجيل ركناً لقيام العقود التي ترد على الأموال غير المنقولة أنه لا يكفي توافق الطرفين حتى ينتج العقد آثاره، وإنما ينبغي تسجيله في دائرة التسجيل وإلا كان العقد باطلاً. ويتبع ذلك أنه لا يمكن أن تتعدد

١ - تمييز حقوق رقم ٨٧٧/٢٠٠٤. تاريخ ١/٦/٢٠٠٥. منشورات مركز عدالة.

اليوع على عقار واحد. فإذا ما باع (أ) عقارا مملوكا له إلى (ب)، وهم في طريقهم إلى دائرة التسجيل عرض (ج) على (أ) ثمنا أعلى فقام بإبرام عقد جديد تم بموجبه بيع العقار مرة ثانية إلى (ج) وتسجيل هذا العقد في دائرة التسجيل، فما هو حكم القانون في هذه الحالة؟ لا شك أننا وفقا لحكم القانون الأردني أمام عقدين عقد أول غير مسجل وبالتالي باطل لتخلف ركن التسجيل، وعقد ثان صحيح لأنه مسجل في الدائرة المختصة ويرتب آثاره القانونية، ويتبع ذلك صحة بيع (ج) لهذا العقار إلى شخص من الغير (د) لأنه يكون قد تصرف في ملكه وفقا لعقد البيع المسجل بينه وبين (أ).

أما انتقال ملكية المنقولات المعينة بالذات فتم بمجرد انعقاد العقد¹. إلا أن القانون قد يشترط التسجيل لانتقال ملكية بعض المنقولات كالسيارات على سبيل المثال وذلك لنفس الأسباب التي تبرر التسجيل في انتقال ملكية العقارات². لا جدال بأن عقود بيع السيارات هي عقود شكلية يشترط القانون لانعقادها أن تتم وتسجل في دوائر السير عملا بأحكام المادة ٧ من قانون السير رقم ٤٧ لسنة ٢٠٠١. وترتب البطلان على بيع السيارة خارج دائرة السير سندا لأحكام المادة ١٦٨/١ مدني لاختلال ركن الانعقاد الشكلي الذي اشترطه قانون السير. أما عن سبب الحكم ببطلان التصرف الوارد على سيارة خارج دائرة التسجيل فقد ثبت بأن علة البطلان هنا هي نفس علة البطلان في عقد بيع العقار خارج دائرة التسجيل وإن الأحكام التي تترتب على البطلان في كل منهما واحدة تطبيقا لقاعدة اتحاد العلة مما يوجب اتحاد الحكم وهو

1- المادة ١١٤٦ من القانون المدني الأردني.

2- المادة ٧٠ من قانون السير رقم ٤٧ لسنة ٢٠٠١ : أ. تعتبر معاملات نقل ملكية المركبات ووهنها وسائل التصرفات القانونية المتعلقة بها باطلة ما لم يتم تسجيلها وتوثيقها في إدارة الترخيص.

البطلان^١. وتطبيقا لذلك قضت محكمة التمييز بأنه "ولما كانت المادة ١/١٦٨

١- قضت محكمة التمييز بأنه "من المتفق عليه أن عقود بيع السيارات هي عقود شكلية يشترط القانون لانعقادها ان تتم وتسجل في دوائر السير عملا بأحكام المادة ١٠٤/٢ من قانون النقل على الطرق رقم ٤٩ لسنة ١٩٥٨ والمادة ١/٤ من قانون السير ١٣ لسنة ١٩٨٣. ويرتب البطلان على بيع السيارة خارج دائرة السير سنداً لأحكام المادة ١٦٨/١ مدني لاختلال ركن الانعقاد الشكلي الذي اشترطه قانون السير. ٢- ان علة البطلان في بيع السيارة خارج دائرة السير هي نفس علة البطلان في عقد بيع مال غير منقول خارج دائرة التسجيل وان الاحكام التي تترتب على البطلان في كل منهما واحدة تطبيقاً لقاعدة اتحاد العلة يوجب اتحاد الحكم. ٣- استقر الاجتهاد على أن بطلان عقد بيع مال غير منقول بسبب اجرائه خارج دائرة التسجيل لا يجعل يد المشتري على المبيع يد غصب الا من تاريخ المطالبة القضائية، وان حق البائع في اجر مثل المبيع الذي بقي تحت يد المشتري واستحقاق المشتري للفوائد المترتبة على الثمن المدفوع للبائع لا ينشأ الا من هذا التاريخ وليس من تاريخ العقد الباطل، وان ما ينبتني على ذلك ان ذات الحكم يسري على بطلان بيع السيارة تطبيقاً لقاعدة اتحاد العلة يوجب اتحاد الحكم، وعليه فلا يحكم لبائع السيارة التي لم يتم فراغها في دائرة التسجيل بأجر المثل عن المدة السابقة لتاريخ المطالبة القضائية". تمييز حقوق رقم ٤٦٠ / ١٩٩٠. مجلة نقابة المحامين. سنة ١٩٩١ عدد ٦. ص ١٦٩٣. وقضت أيضاً بأن "العقد الباطل هو ما ليس مشروعاً بأصله ووصفه بأن اختل ركنه أو الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده. وإذا اشترط القانون لتتمام العقد شكل معين فهذا يجب مراعاته وذلك عملاً بالمادتين (١٠٥ و ١٦٨) من القانون المدني. كما نصت المادة ١/٣ من نظام تسجيل الأراضي على أن معاملة البيع تجري بدائرة التسجيل بموجب عقد بيع وتشطب أسماء البائعين من صحيفة سجل الأموال غير المنقولة ويدون فيها اسم المشتري مع رقم وتاريخ عقد البيع، ولا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة به وذلك عملاً بالمادة (١١٤٨) من القانون المدني. وعليه، فإن احتفاظ المشتري بأوراق البيع لديه وعدم تسجيل عقد البيع فإن هذا البيع لم يكن تاماً ولا ينتج أثراً". وقضت محكمة التمييز أيضاً بأنه "تشترط عقود بيع المركبات لصحة انعقادها أن يتم تسجيلها لدى دائرة الترخيص المختصة وحيث أن أي بيع يجري خارج دائرة التسجيل يعتبر باطلاً وحيث أن في العقد الباطل يتوجب إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد عملاً بالمادة ٢٤٨ من القانون المدني" تمييز حقوق ٣٦٧٠ / ٢٠٠٤. تاريخ ١/١٨/٢٠٠٥. منشورات مركز عدالة. تمييز حقوق رقم ٩٩/١٦٨٠. مجلة نقابة المحامين. سنة ٢٠٠١ رقم العدد ١٠. ص ٢١٦٤. أنظر أيضاً تمييز حقوق رقم ٩٥/٧٤٦. مجلة نقابة المحامين. سنة ١٩٩٧. ص ٢٠٧. تمييز حقوق رقم ٢٠٠٠/١٩١ تاريخ ٦/٢٥/٢٠٠٠ المنشور على الصفحة ٦/٢٠٥ من المجلة القضائية لسنة ٢٠٠٠ وانظر أيضاً تمييز حقوق رقم ٨٠/٣١٩ مجلة نقابة المحامين ١٩٨١ ص ٧٣٦.

من القانون المدني الناظمة لأحكام العقد الباطل نصت (العقد الباطل ما ليس مشروعاً بأصله ووصفه بأن اختل ركنه أو الغرض منه أو الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده ولا يترتب عليه أثر ولا ترد عليه الإجازة) وحيث أن القانون يشترط تسجيل عقد بيع السيارة في دائرة الترخيص، وحيث أن هذا العقد تم خارج دائرة الترخيص فيكون الشكل الذي يتطلبه القانون في العقد قد انتفى مما يعني أن هذا العقد قد فقد أحد أركانه وبالتالي فإنه لا يترتب أي أثر قانوني ملزم ولا ترد عليه الإجازة ويتوجب إعادة المتعاقدين للحالة التي كان عليها قبل التعاقد¹.

يخلص لنا ما تقدم أنّ التسجيل في العقارات وما في حكمها من المنقولات شرط في انعقاد العقد، فلا ينعقد العقد من غير التسجيل، وهو أيضاً شرط لانتقال الملكية، لأنّ بإيراد التسجيل يكتمل بناء العقد، فيرتب أثره من تاريخ انعقاده، وهو يفيد حكماً قانونياً آخر وهو اعتبار التسجيل تسليماً حكماً للمحل.

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية لتسجيل التصرفات القانونية في القانون الإماراتي

أولاً: بيع العقارات

اشترط المشرع الإماراتي لنقل ملكية العقارات أو الحقوق العينية عليه تسجيل التصرف وفقاً لأحكام القوانين الخاصة بذلك. فقد نصت المادة ١٢٧٧ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أنه: "لا تنتقل ملكية العقار ولا الحقوق العينية العقارية الأخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة به".

مؤدى هذا النص أن تسجيل العقد لا يعد شرطاً شكلياً لانعقاد التصرفات التي ترد على عقار ولا يؤدي تخلفه إلى بطلان العقد، وإنما هو شرط لانتقال

1 - تمييز حقوق رقم ١٧٣٠/٢٠٠٥. تاريخ ٢٣/١١/٢٠٠٥. منشورات مركز عدالة.

الملكية. فاشتراط التسجيل لم يغير من طبيعة عقد البيع من حيث هو عقد رضائي يكفي لانعقاده تطابق الإيجاب والقبول بأي تعبير وقع غير السكوت في القبول، نظرا لما جرى عليه الفقه الإسلامي والعرف على الاعتداد بالسكوت في القبول في المحقرات من الأموال دون غيرها. فتحصل من ذلك أن ما أضافه نص المادة ١٢٧٧ هو أن نقل الملكية لا يكفي فيها توافق الإيجاب والقبول وإنما يشترط له التسجيل. فحق ملكية العقار لا ينتقل فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير إلا بالتسجيل، وما لم يحصل التسجيل في الدائرة المختصة تبقى ملكية العقار على ذمة المتصرف، لأن حق الملكية لا ينتقل سوى من وقت التسجيل. فعقد البيع الوارد على عقار مثلا وغير المسجل في دائرة التسجيل يعتبر عقدا قائما وصحيحا ينشئ جميع الالتزامات المترتبة على عقد البيع إلا الالتزام بنقل الملكية فإنه يتراخى إلى ما بعد إجراء عملية التسجيل. أما الأحكام الأخرى المتعلقة بعقد البيع فتبقى سارية، فعقد البيع قبل التسجيل يولد التزامات شخصية في ذمة البائع والمشتري، فيكون المشتري دائنا للبائع بالالتزام باتخاذ الإجراءات اللازمة لإتمام عملية التسجيل الضرورية لنقل الملكية، والالتزام بتسليم المبيع، والالتزام بضمان العيوب الخفية والتعرض والاستحقاق. كما يكون المشتري مجرد مدين للبائع بالالتزام بدفع الثمن وتسلم المبيع. أما إذا امتنع البائع عن تنفيذ التزامه الرئيسي وهو تسجيل ملكية المبيع باسم المشتري كان للأخير الحق في المطالبة بتنفيذ هذا الالتزام بلجوئه إلى القضاء مطالباً بالتنفيذ العيني. ووسيلة المشتري للحصول على ذلك هي رفع دعوى تسمى بدعوى صحة التعاقد، وهي: "هي دعوى استحقاق مآلا

١: قضت المحكمة الاتحادية العليا بأن: "دعوى صحة التعاقد - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هي دعوى موضوعية تصب على حقيقة التعاقد فتناول محله ومداه ونفاذه والحكم الذي يصدره فيها هو الذي يكون مقرا لكافة ما انعقد عليه الرضا بين المتعاقدين". اتحادية عليا - مطعن رقم ١٢٠ و ١٣٢ لسنة ٢٠٠٠ القضائية - صادر بتاريخ ٢٧/٢٩/ ٢٠٠٠ (مدني). إنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن دعوى صحة التعاقد دعوى =

للقدر المبيع يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التي من شأنها نقل ملكية المبيع إلى المشتري تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية، وهذا يقتضي عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع، ولا يجاب المشتري إلى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية إليه وتسجيل الحكم الذي يصدر له في الدعوى ممكنين¹.

إلا أن دعوى صحة التعاقد لا تقبل عندما يكون العقار من العقارات التي منع منعا باتاً بيعها وشراؤها كالعقارات التجارية والمساكن والأراضي السكنية الزراعية والصناعية في إمارة أبو ظبي التي منع بيعها وشراؤها سواء بين المواطنين أو غير المواطنين باستثناء حالات الأحكام الشرعية المتعلقة بالإرث والهباء. وتطبيقاً لذلك قضت المحكمة الاتحادية العليا بأن: "من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن أحكام القوانين لا تسري إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا تتعطف آثارها على ما وقع قبلها ما لم ينص القانون على غير ذلك، والأصل أن للقانون أثراً مباشراً تخضع لسلطاته الآثار المستقبلية للمراكز القانونية إلا في العقود فتخضع لأحكام القانون القديم الذي أبرمت في ظله وذلك تحقيقاً للاستقرار في المعاملات التعاقدية وتأكيداً لمبدأ سلطان الإرادة في نطاق المشروعية ولعدم المساس بالأوضاع والمراكز القانونية التي تحققت في ظل قانون ما فيعمل بالقانون الذي أبرمت في ظله وما يتولد عنه من آثار مستقبلية ولو أدركها قانون جديد، إلا أن ذلك مقيد بعدم تعلق القانون الجديد بالنظام العام فيسترد سلطانه بأثر مباشر على الآثار المترتبة على هذه العقود والتي لم تستقر بعد طالما بقيت سارية عند العمل بالقانون الجديد أي على ما يقع بعد

¹ = استحقاق ما لم تمتد سلطة المحكمة فيها إلى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه، ويجوز التمسك فيها بفسخ العقد أو إنساعه ويتمين علي المحكمة أن تفصل في ذلك فإذا هي انتهت إلى فسخ العقد أو إنساعه اقتضى ذلك رفض دعوى صحته ونفاذه". اتحادية عليا طعن رقم ٣٤٩ لسنة ٢٣ القضائية صادر بتاريخ ٣/٢٤ / ٢٠٠٤ (مدني).
1 - اتحادية عليا - طعن رقم ١٣٦ لسنة ٢٢ القضائية صادر بتاريخ ٢/٥ / ٢٠٠٢ (مدني).

العمل به من تصرفات أو ينشأ من أوضاع بغض النظر عن تاريخ العقد الذي تستند إليه دون أن يكون ثمة تعارض بين هذا المبدأ ومبدأ عدم رجعية القوانين، وكان الأمر الصادر من صاحب السمو رئيس الدولة في ١٤ / ٣ / ٩٧ - السابق على رفع الدعوى - قد نص على أن "١ - يمنع منعاً باتاً بيع وشراء جميع أنواع العقارات التجارية والمساكن والأراضي السكنية الزراعية والصناعية في إمارة أبو ظبي بين المواطنين أو غير المواطنين باستثناء حالات الأحكام الشرعية المتعلقة بالإرث والهباء ٢ - يتعرض كل من يخالف هذا الأمر المشتري والبائع على حد سواء لعقوبة تتمثل بدفع غرامة مالية تعادل قيمة العقار ٣ - ينفذ هذا الأمر من تاريخه". وهذا الأمر تتصل أحكامه بالنظام العام فيسري بأثر مباشر على عقود بيع وشراء العقارات المنصوص عليها فيه والتي لم تنتقل ملكيتها بالتسجيل قبل نفاذه، ومن ثم يكون طلب صحتها ونفاذها... وصولاً إلى حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل ملكيتها غير جائز قانوناً لتعارضه مع حظر بيعها باعتبار أن دعوى صحة التعاقد هي دعوى استحقاق مآلاً للقدر المبيع وفق ما سلف بيانه. وكان الطاعن لا يماري في عدم انتقال ملكية أرض النزاع إليه قبل صدور الأمر السامي بمنع بيعها وشراؤها، فإن طلبه في دعواه الفرعية الحكم له بصحة عقد بيعها يكون غير جائز^١.

وبالتالي فإن الملكية العقارية لا تنتقل فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا من تاريخ التسجيل، ويقصد بالتسجيل تسجيل العقد في الدائرة المختصة أو تسجيل الحكم الصادر بصحة العقد كنتيجة لدعوى صحة التعاقد.

وهناك من ذهب إلى أنه لا يجوز أن يكون التسجيل إلا ركناً في العقد، فقد ذهب، منتقداً اعتبار الشكلية إجراءً قانونياً لنقل الملكية، إلى القول بأن: "هذا الرأي يصدق فقط على نظام الشهر الشخصي، أما في نظام السجل العيني

١ - اتحادية عليا - طعن رقم ١٣٦ لسنة ٢٢ القضائية، صادر بتاريخ ٢٧٥ / ٢٠٠٢ (مدني).

الذي يحدد لانتقال الحقوق صيغة واحدة، ويجعلها ركناً في العقد، فلا تغني عنها وسيلة أخرى، وهي التسجيل. فإن الالتزام وحده بنقل الحق غير كاف وحده ما يتم تسجيله. فالعقد قبل التسجيل لا ينعقد ولا ينتج آثاره، ولذا يجب أن يعود طرفا العقد إلى الحالة التي كانا عليها قبله، فإن كان هذا مستحيلاً جاز الحكم بالتعويض. وهذا يعد جزاء قانونياً على عدم استجماع العقد لجميع أركانه. ويترتب على هذا ألا يكون للعقود غير المسجلة من الأثر، سوى أمل بمراجعة القضاء والمطالبة بالتنفيذ العيني إذا كان ممكناً¹.

إلا أننا نرى بأن هذا الرأي قد خلط - مع التقدير - كثيراً ولم يصب، وتنتقد له لأنه لا ينضم إلى الرأي القائل بأن التسجيل لا يجوز أن يكون شرطاً لنقل الملكية وإنما لما يلي:

ينهب هذا الرأي إلى أن العقد قبل التسجيل لا ينعقد وهذا ما يعني انحيازه إلى الرأي القائل بأن التسجيل يجب أن يكون ركناً في العقد. يعني أنه قد تخلف ركن من أركان قيام العقد وهو التسجيل مما يؤدي إلى جعل العقد باطلاً.

والعقد الباطل عدم لا وجود له إلا في الصورة الخارجية ولا تترتب عليه أية آثار (لا حكم العقد ولا حقوقه)، لأنه ليس له وجود قانوني، ولذلك لا يستطيع أي من المتعاقدين أن يطالب بتنفيذه. ففي عقد بيع سيارة باطل لا يملك المشتري السيارة ولو تسلمها وليس للبائع الحق في مطالبته بالثمن، بل إن كلاً منهما عليه التزام بإعادة ما أخذه من الآخر، وفقاً لمنطق البطلان الذي يقضي بإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد، كل ذلك إعتباراً للواقعة المادية الناشئة عن التنفيذ وليس استناداً للعقد.

1 - عبد الحميد الحاج صالح، الحجية المطلقة للتسجيل في نظام التسجيل العيني للعقارات: دراسة للنظام في المملكة العربية السعودية، دورية الإدارة العامة، المجلد ٤٥، العدد الأول، فبراير ٢٠٠٥، ص ١٣.

كما لا ترد الإجازة على العقد الباطل. ويقصد بالإجازة تنازل المتعاقد الذي تقرر البطلان لمصلحته عن حقه في التمسك به. فالإجازة بهذا المعنى تؤدي إلى تأكيد الوجود القانوني لعقد قائم، ولذلك فإنها لا يمكن أن ترد على العقد الباطل، لأنه عقد معدوم ليس له وجود من الناحية القانونية. وهذا ما تقضي به (٢١٠ / ١) من قانون المعاملات المدنية، فقد جاء فيها أن: (العقد الباطل ... لا يترتب عليه أي أثر ولا ترد عليه الإجازة). فتنازل أحد المتعاقدين عن حقه في التمسك ببطلان العقد لا يعتد به قانوناً، ولذلك يعطى القانون للقاضي السلطة في أن يقضي بالبطلان من تلقاء نفسه، ولو لم يطلبه أي من المتعاقدين.

ويعد أن يذهب إلى أن العقد قبل التسجيل لا ينعقد، يعود صاحب الرأي ويذهب إلى أنه يكون للمتصرف إليه في عقد غير مسجل أمل بمراجعة القضاء والمطالبة بالتنفيذ العيني. وهذا ما لا يمكن مع اعتبار التسجيل ركناً في العقد، فكيف يُطالب بتنفيذ عقد هو غير قائم أساساً لتخلف أحد أركانه؟ فالمطالبة بتنفيذ العقد برفع دعوى صحة التعاقد كما أقرها القانون الإماراتي لا يمكن إلا باعتبار التسجيل شرطاً لنقل الملكية. بينما في القانون الأردني كما رأينا لا يمكن رفع هذه الدعوى مع تخلف التسجيل لأن التسجيل فيه ركن في العقد وبالتالي تخلفه يعني بطلان هذا العقد وعدم جواز المطالبة بتنفيذه.

وبذلك يكون هذا الرأي قد خلط بين الرأي الذي يذهب إلى اعتبار العقد ركناً في العقد، والآخر الذي يعتبره شرطاً لنقل الملكية.

ويترتب على اعتبار التسجيل في القانون الإماراتي شرطاً لنقل ملكية العقار أنه يكفي توافق الطرفين حتى ينتج العقد آثاره، ولا ينبغي تسجيله في دائرة التسجيل، فلا يكون العقد باطلاً قبل التسجيل. ويتبع ذلك أنه يمكن أن تتعدد البيوع التي تزود على عقار واحد بحسب الآتي:

الصورة الأولى: قيام المالك ببيع العقار نفسه إلى أكثر من شخص:

فإذا ما باع (أ) عقارا مملوكا له إلى (ب) بتاريخ ٢٠١١/١/١، وأثناء ذهابهما إلى دائرة التسجيل بتاريخ ٢٠١١/٢/١ عرض (ج) على (أ) ثمنا أعلى فقام بإبرام عقد جديد تم بموجبه بيع العقار مرة ثانية إلى (ج) وتسجيل هذا العقد في دائرة التسجيل، فما هو حكم القانون في هذه الحالة؟ وفقا للقانون الإماراتي الذي يعتبر التسجيل شرطا لنقل الملكية فإننا نكون في هذه الحالة بصدد عقدين صحيحين حتى ولو لم يتم التسجيل. الخطوة اللاحقة هي لمن تنتقل الملكية للمشتري الأول أم الثاني؟ القانون ينص على أن الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل وبالتالي يكون القانون قد حدد معيار المفاضلة في هذه الحالة وهو الأسبق بالتسجيل، ويصرف النظر عن تاريخ إبرام العقد، ويصرف النظر عن حسن أو سوء نية أحد المشتريين. فقد يكون للمشتري الثاني متواطئا مع البائع للإضرار بالمشتري الأول، ف رغم ذلك تكون الملكية للمشتري الثاني لأنه الأسبق في التسجيل¹. فلو كان المشتري الأول قد تسلم العقار فعلا، فهل له حبس العقار عن المشتري الثاني حتى يسترد ما دفعه للبائع؟

الصورة الثانية: قيام كل من المالك ثم وارثه ببيع عقار إلى أكثر من مشتري:

هذه الصورة تفترض بأن المالك قام ببيع العقار إلى مشتري ثم مات قبل ان يسجل العقد في دائرة التسجيل، ثم قام الوارث باعتباره المالك الجديد ببيع العقار ذاته إلى مشتري آخر. في هذه الصورة أيضا نطبق قاعدة الأسبق بالتسجيل لأن القانون الإماراتي، وإن كان يعتبر كلا العقدين صحيحين إلا أنه لا يعترف

1 - ويرجع ذلك إلى الرغبة في تأمين واستقرار المعاملات والثقة فيها ولحث المتعاملين إلى تسجيل تصوياتهم بأسرع وقت ممكن، واعتبار مامهم مقيدا في سجل الدائرة المختصة مطبقا للواقع.

بانتقال الملكية إلا بتسجيل العقار باسم المشتري في الدائرة المختصة. ماذا لو كان المورث قد سلم العقار للمشتري فهل للأخير الحبس؟
الصورة الثالثة: قيام المالك ببيع عقاره، ثم يقوم المشتري قبل تسجيل العقار باسمه ببيعه إلى الغير

هذه الصورة تفترض أن المالك باع عقاره إلى مشتري، وقبل تسجيل ملكية العقار باسم هذا المشتري، قام المشتري ببيعه إلى شخص آخر (مشتري ثان). أيضا يبقى المعيار هو التسجيل. فما دام أن المالك لم يسجل العقد في الدائرة المختصة فإن المشتري منه لا يستطيع نقل ملكية العقار إلى المشتري الثاني لأن الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل. فيجب أن يسجل العقد الأول أولاً، ثم يقوم المشتري بتسجيل العقد الثاني وبالتالي انتقال الملكية إلى من اشترى منه. فهل للمشتري الثاني حبس المبيع عن المالك الأول؟

ثانياً: بيع المنقولات في القانون الإماراتي:

يقصد بالمنقولات كل ما يمكن نقله من مكان لآخر دون تغيير في هيئته كالآلات الكهربائية والخضار والفواكه والملابس والمركبات وغيرها. لذلك يلاحظ أنّ القوانين عموماً لا تتطلب الشكلية في التصرفات الواردة على هذه الأشياء إلا نادراً، ويستثنى كثير منها السيارات والمركبات فيتطلب التسجيل لدى سلطات التسجيل أو التراخيص. وعلة هذا الاستثناء هي خطورة التصرفات التي ترد عليها تماماً كما هو الحال في العقارات.

لم يكن للمشرع الإماراتي موقف ثابت بالنسبة لسائر المنقولات التي تخضع لهذا الاستثناء، فتارة يقرر أن الشكلية هي ركن في العقد كما هو الحال بالنسبة لبيع السفينة، وتارة أخرى لا يجعلها ركناً في العقد ولا شرطاً لنقل الملكية. وإنما لإخلاء البائع للسيارة من مسؤوليته أمام القانون.

أما من حيث إنَّ الشكلية ركن في العقد فتتصَّ المادة ٦٦ من قانون التجارة البحرية الإماراتي^١ على أن: "جميع التصرفات التي يكون موضوعها إنشاء أو نقل أو انقضاء حق الملكية على السفينة أو غيره من الحقوق العينية يجب أن يتم بورقة رسمية وإلا كانت باطلة". ووفقاً لهذه المادة يعدّ عقد بيع السفينة عقداً شكلياً حيث لا يكفي فيه التراضي وإنما يجب أن يتم تحرير العقد في سند من قبل موظف عام أو موثق يختص في تحريرها من حيث المضمون والمكان وفق الأوضاع القانونية. وعليه فإن إغفال الشكلية المطلوبة في القانون يؤدي إلى بطلان العقد. وتضيف المادة ٦٦ في فقرتها الثالثة أنه: "ولا تكون التصرفات المذكورة نافذة بين المتعاقدين أو بالنسبة إلى غيرهم ما لم تشهر في سجل السفن طبقاً للأوضاع المقررة في القانون". وبالتالي تتميز الرسمية عن التسجيل كون التسجيل شرط لنفاذ العقد بين المتعاقدين وبالنسبة للغير ولا أثر له في انعقاد العقد. وبالتالي فإن الرسمية لا تغني عن التسجيل، ولا يغني التسجيل عن الرسمية فكل منهما يكمل الآخر حيث أن الرسمية شرط لقيام العقد والتسجيل لنفاذ هذا العقد.

أما بالنسبة للسيارات فالقانون يعتبر التسجيل ضرورياً ليتخلص البائع من المسؤولية الناشئة عن السيارة، حيث تنص المادة ٣٢ من القانون الاتحادي رقم ٢١ لسنة ١٩٩٥ في شأن السير والمرور على أنه: "يجب إخطار سلطة الترخيص بكل تصرف ناقل للملكية يرد على المركبة الميكانيكية خلال أربعة عشر يوماً من قبل طرفي التصرف، ويظل صاحب الرخصة الأولى محملاً بالالتزامات الناشئة عن استعمال المركبة إلى أن يتم نقل الترخيص إلى الطرف الآخر". وبالتالي فإن تسجيل السيارات لدى إدارة السير والمرور لا يعتبر ركناً في عقد بيعها، ولا شرطاً لنقل ملكيتها من البائع إلى المشتري، فالبيع ينعقد بتوافر

١ - القانون التجاري البحري الإماراتي رقم ٢٦ لسنة ١٩٨١ المعدل بالقانون الاتحادي رقم ١١ لسنة ١٩٨٨.

أركانه القانونية التراضي والمحل والسبب، والتسجيل إنما هو إجراء إداري يتصل بأغراض قانون حركة السير والمرور وتحديد المسئول الذي يمكن الرجوع عليه في حالة ارتكاب المخالفات المرورية المنصوص عليها في قانون السير والمرور^١. بمعنى آخر، يكون مالك السيارة القديم مسؤولاً أمام القانون في كل ما يتعلق بهذه السيارة ما دامت مسجلة باسمه، ويبقى محملاً بالالتزامات الناشئة عن استعمال المركبة كرسوم التسجيل والمخالفات إلى أن يتم نقل الترخيص إلى الطرف الآخر، ولا يستطيع الدفع بعدم مسؤوليته عن هذه السيارة بحجة أنه باعها لشخص آخر. ومن هنا يتبين أنه يمكن أن تتوالى البيوع على السيارة، فهل من أثر لذلك على حق الاحتباس؟

نخلص إلى القول أن بيع المنقولات التي ينص القانون على تسجيلها كالسفن والسيارات، يترتب عليه حكمه - وهو نقل الملكية - وقت التعاقد ولا يتراخى إلى ما بعد التعاقد وفقاً للنصوص المشار إليها. وهذا على خلاف بيع العقارات الذي نص القانون الإماراتي على ضرورة تسجيله في الدائرة المعنية كشرط لنقل ملكية العقارات.

المطلب الثاني

لا أثر للتسجيل: موقف قانون الموجبات والعقود اللبناني

أورد المشرع اللبناني نصاً خاصاً في قانون الموجبات والعقود اللبناني، هو نص المادة ٣٤٧ منه بأن حق الاحتباس: "يمكن الاحتجاج به على الجميع، بمعنى أن الحابس يحق له أن يرفض التخلي عن الشيء أياً كانت شخصية المعارض". وقد ظهر رأيان في تفسير هذه المادة: أحدهما اعتد بما توجهه صيغ العموم "الجميع"، وأياً الواردة في نص المادة، ولم يثبت عندهم تخصيص لها، فجرى حكمها على عموم مفهومها، والثاني خرج في تفسيره عن عموم النص. وذهب إلى أن كلمة "الجميع" تعني الاحتجاج بحق الاحتباس على

١ - اتحادية عليا - طعن رقم ٣٨ لسنة ١٨ القضائية صادر بتاريخ ١٦/١١/١٩٩٦.

(٤٥٦) مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية بكلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، العدد الأول ٢٠١٢

أصحاب التأمينات بعد ظهور حق الاحتباس^١. إلا أن هذا الرأي الثاني لا يتفق مع صريح نص المادة ٢٤٧ التي تميز ويشكل واضح ومطلق التمسك بحق الاحتباس لكل من توافرت فيه شروط استعمال الحق في الاحتباس ويصرف النظر عن نشوء حق الاحتباس قبل أو بعد نشوء حق الخلف الخاص. ولذلك نتناول الرأي الأول مع بيان امكانية تطبيق ما ورد في المادة ٢٤٧ في القانون الأردني والقانون الإماراتي.

يفهم من المادة ٢٤٧ أن للدائن الحابس أن يرفض التخلي عن الشيء محل الاحتباس سواء أكان المعارض هو المدين نفسه الذي يطالب بتسليم الشيء المحبوس أو الخلف العام للمدين أو دائني المدين، أو الخلف الخاص له أيا كان تاريخ نشأة حق أي من هؤلاء، أي سواء أكان قبل نشوء الحق في الاحتباس أو في تاريخ لاحق لنشوئه. وهذا واضح من نص المادة ٢٤٧ الذي لم يميز بين من نشأ حقه قبل أو بعد الحق في الاحتباس. ويعدّ القانون اللبناني القانون الوحيد الذي انفرد بهذا الحكم، حيث لم يترك موضوع سريان حق الاحتباس تجاه الغير للاختلافات الفقهية. وتكون هذه المادة بالتالي قد أجازت التمسك بحق الاحتباس بشكل مطلق لكل من توغرت فيه شروط استعمال حق الاحتباس. ويلاحظ أن النص الوارد فيها جاء عاما مطلقا، وكما هو معلوم فإن النص العام لا يقيد إلا نص خاص، إذ لا تقييد دون مقيد من نص خاص وبالتالي لا يمكن التفريق لتقييد الاحتجاج بحق الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص للمدين وفقا لتاريخ نشوء الحق العيني التابع للخلف الخاص. فالتقييد وفقا لذلك - نوكد - بأنه غير ممكن وفقا للقانون اللبناني إلا إذا ما وجد نص خاص يقيد ما ورد بنص المادة ٢٤٧. وبناء على ذلك لا يكون لتسجيل

١ - أنظر في هذا الاتجاه عن تعرضوا لنص المادة ٢٤٧ من قانون الموجبات اللبناني جورج سيوتي، النظرية العامة للموجبات والعقود، ١٩٩٤، ص ١٦٨. موريس نخلة، الكامل في شرح القانون المدني دراسة مقارنة، الجزء الرابع، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠١، ص ١٠٩.

التصرف في الدائرة المختصة أي أثر فيما يتعلق بممارسة حق الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص للمدين. وهذا ما سار عليه اجتهاد القضاء اللبناني أيضاً¹.

وهناك جانب من الفقه² أيد اتجاه المشرع اللبناني بأن الحق في الاحتباس يسري في مواجهة الخلف الخاص سواء كسب هذا الخلف الخاص حقه بعد ثبوت حق الاحتباس أو قبله. بمعنى أنه يسري حق الاحتباس وفقاً لهذا الاتجاه في مواجهة الخلف الخاص كالدائن المرتهن حتى ولو كان الرهن سابقاً على نشوء حق الاحتباس، وسواء في ذلك كان الشيء محل الاحتباس من المنقولات أم من العقارات. وهذا ما يجعل حجية الحق في الاحتباس وفقاً لهذا الاتجاه أقوى من حجية الحقوق العينية التي تتحدد حجيتها بتاريخ تسجيلها في الدائرة المختصة حيث يتقدم مثلاً صاحب الرهن التأميني المسجل على صاحب الرهن الحيازي إذا ما كان الرهن الأول أسبق بتاريخ التسجيل.

لكننا نرى بأن الأمر وفقاً لهذا الاتجاه يُعطل مفعول النصوص القانونية التي تجعل من الحقوق العينية ذي حجية أقوى من حق الاحتباس، لأنه - وفقاً لهذا الاتجاه - عند التعارض بين صاحب الرهن التأميني و صاحب الرهن الحيازي في المثال أعلاه يقدم صاحب الرهن الحيازي لأنه يحمل ميزة حق الاحتباس.

ويسوق أصحاب الاتجاه المطلق الذي اعتنقه المشرع اللبناني العديد من المبررات منها أن الحق في الاحتباس هو ضمان قانوني يوجد متى ما توافرت

- 1 - راجع وجدي حاطوم، حق الحبس في القانون المدني كوسيلة ضمان غير مباشرة دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، ٢٠٠٧، ص ٢٤٦.
- 2 - راجع عبد المنعم البدرابي، أحكام الالتزام، ١٩٦٨، بند ١٧٦. رمضان أبو السعود، أحكام الالتزام دراسة مقارنة في القانون المصري و اللبناني، الجزء الأول، ١٩٩٤، ص ٢٥٣. عبد الفتاح عبد الباقي، دروس في أحكام الالتزام: آثار الالتزام، أوصاف الالتزام، انتقال الالتزام، انقضاء الالتزام، ١٩٩٢، ص ٢٢٥.

الشروط التي يحددها القانون^١. ولذلك "لا يمكن القول بأن من سلم الشيء إلى الحاسب لم يكن ليسلمه إليه إلا وهو يحمل بحق الخلف الخاص، لا يستقيم هذا القول لأن الحق في الحيس لم ينشأ بعقد أو لم يتقرر بإرادة المالك، فهو ليس تأمينا أو ضمانا اتفاقيا، وإنما هو تأمين أو ضمان قانوني. فالقانون هو الذي يخول بعض الأشخاص - إذا توافرت شروط معينة - الحق في الحيس، ومتى توافرت هذه الشروط ومتى وجد الارتباط القانوني أو المادي، وجد الحق في الحيس، وأمکن الاحتجاج به على الكافة سواء من كان لهم حق على الشيء قبل نشوئه ومن ثبت لهم حق بعد ذلك"^٢.

ويضيف أصحاب هذا الاتجاه أن الاتجاه المطلق هو الأكثر اتفاقا مع طبيعة الحق في الاحتباس. فهو بمثابة ضمان خاص يمنحه القانون لكل دائن يكون في الوقت ذاته مدينا لدائته، فيحبس الدين الذي عليه حتى يستوفي حقه^٣. وهذا ما يؤدي، على عكس الحال في وسائل الضمان الأخرى التي

١ - إذ يشترط لنشوء الحق في الاحتباس وجود التزام على الحاسب بأداء الشيء، ووجود حق للحاسب مستحق الأداء في ذمة المدين، وقيام الارتباط بين حق الحاسب والتزامه بأداء الشيء. ففي عقد البيع مثلا يلتزم البائع بتسليم العين المبيعة، ويلتزم المشتري بدفع الثمن، ولذلك يعطي القانون لكل منها أن يحبس ما يلزم بأدائه حتى يوفي المتعاقد الآخر بالتزامه. تنص على هذه الشروط المادة ٢٨٧ من القانون المدني الأردني بقولها: "كل من التزم بأداء شيء أن يتمتع عن الوفاء به ما دام الدائن لم يوف بالتزام في ذمته نشأ بسبب التزام المدين وكان مرتبطا به". و المادة ٣٨٨ بقولها: "لكل واحد من المتعاقدين في المعاضات المالية بوجه عام أن يحتبس المعقود عليه وهو في يده حتى يقبض البذل المستحق". يطابقهما المادتان ٤١٤ و ٤١٥ على التوالي من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

٢ - عبد المنعم البلراوي، أحكام الالتزام، ١٩٦٨، بند ١٧٦.

٣ - على الرغم من اختلاف الفقه في تحديد طبيعة حق الاحتباس فمنهم من ذهب إلى أن حق الاحتباس هو حق شخصي، و رأي آخر إلى أنه حق عيني. إلا أنه لا يمكن التسليم بالرأي الذي يذهب إلى أنه حق شخصي لأنه لا يعد رابطة بين شخصين يكون بمقتضاها أحد الأشخاص دائنا للآخر، فحق الاحتباس لا يرد على عمل التزم به المدين وإنما يرد على الشيء الذي يتمتع الدائن (الذي هو مدين لمديته في نفس الوقت) عن تسليمه حتى يصل إلى حقه. وهو لا يمكن أن يكون حقا عينيا لأنه لا يخول صاحبه ميزتي التقدم والتبعية، و

ينص عليها القانون المدني كالدعوى غير المباشرة ودعوى عدم النفاذ ودعوى الصورية، إلى إفلات الدائن الحابس من الخضوع لمبدأ المساواة الفعلية بين الدائنين في الضمان العام¹ بل يحقق الحق في الاحتباس للحابس مركزاً قانونياً ممتازاً بالنسبة لسائر دائني المدين². وبذلك يعتبر الحق في الاحتباس (إلى جانب الحجر على المدين المفلس) أجدى الوسائل التي تكفل حق الدائن، فمتى وجد الارتباط القانوني أو المادي كان الحق في الاحتباس أفضل الوسائل لدى الدائن للوصول إلى حقه. السبب هو أن أول ما يدور في ذهن الدائن عند تحقق مديونيته لآخر في ذات الوقت هو أن يحتبس ما هو مدين بأدائه لمدينه حتى يستوفي حقه، كما أن مقتضيات حسن النية في التعامل تقتضي أن يوفي المدين ما في ذمته قبل أن يطالب دائنه بالددين الذي في ذمته.

حالاته ليست محددة على سبيل الحصر. أنظر في شرح الآراء السابقة أنور سلطان، = أحكام الالتزام: الموجز في النظرية العامة للالتزام دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني، ١٩٨٠، ص ١٩٢. رمضان أبو السعود، أحكام الالتزام دراسة مقارنة في القانون المصري واللبناني، الجزء الأول، ١٩٩٤، ص ٣٣٣. إلا أن القانون المدني الأردني في المادة ٣٨٧ وقانون المعاملات المدنية الإماراتي في المادة ٤١٤ وإن لم يحسم كل منهما الخلاف حول تحديد طبيعة حق الاحتباس إلا أنهما صوراً حق الاحتباس على أنه دفع يستعمله الحابس ليدفع به مطالبة مالك الشيء المحبوس أو من له الحق في استرداده، وبالتالي فهو لا يحتاج إلى دعوى مستقلة. أنظر المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني، ج ١، ص ٤٣٥. وأنظر قرار محكمة تمييز حقوق رقم ٩٢١/١٩٨٦ (هيئة خماسية) تاريخ ١٩٨٧/٤/٥ المنشور على الصفحة ٨٣ من عدد مجلة نقابة المحامين بتاريخ ١/١/١٩٩٠. وإذا كان القانون قد أجاز للدائن الحابس رفع دعوى بنص المادة ٣٩٢ من القانون الأردني والمادة ٤١٩/٢ من القانون الإماراتي، فذلك لا يعني رفع الحابس دعوى لاستعمال حق الاحتباس. وإنما هو أجاز لمن احتبس الشيء إذا خرج الشيء من يده خفية أو بالرغم من معارضته أن يطلب استرداده خلال ثلاثين يوماً من الوقت الذي علم فيه بخروجه من يده وقبل انقضاء سنة من وقت خروجه.

- 1- أنظر في هذا المبدأ نص المادة ٣٦٥ من القانون المدني الأردني، و المادة ٣٩١ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.
- 2- رمضان أبو السعود، أحكام الالتزام، مرجع سابق، ص ٢٥٤.

♦ إمكانية تطبيق هذا التوجه في القانون الأردني والإماراتي:

لا نؤيد ما ذهب إليه المشرع اللبناني في المادة ٢٤٧ والفقهاء الذين أيدوه في ذلك. فتوجههم لا يميز بين ما إذا ما نشأ حق الخلف الخاص قبل أو بعد الحق في الاحتباس. فلا خلاف مع هذا الاتجاه عندما يقرر سريان حق الاحتباس تجاه الخلف الخاص الذي نشأ حقه بعد حق الاحتباس، وهذا أمر منطقي و طبيعي لأن مالك الشيء وإن كان لا يزال له حق التصرف في الشيء الذي يملكه إلا أن ذلك يكون مقيدا ببعض القيود التي تقتضيها حقوق الغير. وتطبيقا لذلك نقول أن مالك الشيء يتصرف بالشيء بشرط نقل كل ما على هذا الشيء من حقوق، فإذا ما كان الشيء مثقلا بحق الاحتباس فإن هذا الحق يظل ساريا في مواجهة الغير الذي اكتسب حقا على هذا الشيء في تاريخ لاحق كالمشتري والدائنين المرتهنين التاليين في المرتبة إذا كان الحابس هو دائن مرتتهن حيازياً. تنص المادة ١٤٠٠ من القانون المدني الأردني على أنه: "للمرتتهن حبس المال المرهون تحت يده حتى يستوفي دينه كاملاً فإذا زالت يده عنه دون إرادته كان له حق استرداده". هذا الأمر يبدو طبيعياً إذا ما كان محل حق الاحتباس منقولاً لا يتطلب إجراءات التسجيل.

ولكن إذا ما تعلق الأمر بعقار أو منقول يتطلب إجراءات التسجيل فإن الأمر يكون مختلفاً تماماً، حيث ليس للحابس عندها أن يستمر في حبس الشيء الذي انتقلت ملكيته إلى شخص من الغير كما سنوضحه لاحقاً. إذن يؤخذ على هذا الرأي أنه ينطوي على إخلال بما للحقوق العينية التي يكسبها الخلف الخاص من حجية إذا ما تم تسجيلها، لأن مجرد التسجيل يعني التسليم

- 1- يقابلها المادة رقم ١٤٨٢ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والتي تنص على أن: "للمرتتهن حبس المال المرهون تحت يده حتى يستوفي دينه كاملاً وما يتصل به من ملحقات أو نفقات. فإذا زالت يده عنه دون إرادته كان له حق استرداده".
- 2- سنعود إلى تفصيل ذلك عند بحث الأمر في ظل القانون المدني الأردني.

الحكمي للشيء محل التصرف^١. بموجب الحق العيني الذي يكسبه يتقدم الدائن المرتهن على سبيل المثال في استيفاء حقه على جميع الدائنين العاديين أيا كان مصدر ديونهم أو تاريخ نشأتها، كما ويتقدم على الدائنين المرتهنين رهنا تأمينيا لنفس المال إذا كان أسبق منهم في تاريخ تسجيل رهنه في دائرة التسجيل. تنص المادة ١٣٢٢ من القانون المدني على أن: "الرهن التأميني عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا عينيا يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون"^٢. وتنص المادة ١٣٧٢ على أن: "الرهن الحيازي هو احتباس مال في يد الدائن أو يد عدل ضماناً لحق يمكن استيفاؤه منه كله أو بعضه بالتقدم على سائر الدائنين"^٣. وبالتالي فإن القول بسريان حق الاحتباس تجاه الخلف الخاص الذي كسب حقا قبل نشأت حق الاحتباس فيه تعطيل لنصوص القانون التي تمنح صاحب الحق العيني في التقدم إذا ما تم تسجيل حقه قبل حقوق الدائنين الآخرين التاليين له في المرتبة. كما أن القول بصحة هذا الاتجاه يعني صحة ما ذهب إليه جانب من الفقه^٤ من أن الحق في الاحتباس هو حق عيني وبالتالي وجوب سريانه في مواجهة الخلف الخاص سواء كسب هذا الخلف الخاص حقه بعد ثبوت حق الاحتباس أو قبله، لأن الحق العيني كالرهن على سبيل المثال يخول الدائن أسبقية استيفاء حقه من المال محل الحق العيني قبل جميع الدائنين العاديين أيا كان مصدر ديونهم أو تاريخ نشوئها. ويستند أصحاب هذا الاتجاه إلى أن خصائص الحق العيني هي التقدم والتبعية، وحق الاحتباس وإن كان لا يتمتع بحق تقدم منصوص عليه في القانون إلا أنه من الناحية الواقعية يصل إلى نفس المركز بتقدمه على سائر

- ١ - أنظر نص المادة ١٣٤٨ و ١٣٥٠ من القانون المدني الأردني.
- ٢ - يطابقها المادة رقم ١٣٩٩ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.
- ٣ - يقابلها المادة ١٤٤٨ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.
- ٤ - مشار لذلك في كتاب وجدي حاطوم، مرجع سابق، ص ١٢٣.

الدائنين العاديين والممتازين ، أما بالنسبة لحق التبعية فيذهب أصحاب هذا الرأي إلى أن للحباس هذه الميزة إذا نظر إليه من حيث أن الحق في الاحتباس يمكن الاحتجاج به على مالك الشيء المحبوس وذلك بالامتناع عن تسليم الشيء إلى أي يد انتقل إليها. كما يرون أن "خصيصة التبعية ليست ذات أهمية وخاصة أن أصحاب الحقوق على المنقول وعلى الأخص حقوق الامتيازات المنقولة الخاصة ، ليس في وسعهم تتبع العين ومع ذلك لا يحتج بأن المنقولات لا تخضع بطبيعتها لحق التبعية ، بالإضافة إلى أن بعض هذه الحقوق العينية يترتب عليها هذا الحق فمؤجر العقار مثلا له الحق في اقتفاء منقولات المستأجر خلال مدة معينة". ثم استند أصحاب هذا الرأي إلى أن حق الاحتباس وإن كان لا يخضع

1 - لحماية امتياز المؤجر قرر المشرع ضمانا ضروريا بنص المادة ١٤٤٠ من القانون المدني والتي تقول أنه: "للمؤجر حق تتبع الأموال المثقلة بالامتياز إذا نقلت من العين المؤجرة بغير رغبته أو بغير علمه ولم يبق في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة وذلك دون إخلال بحقوق حسني النية من الغير على هذه الأموال ويبقى الامتياز قائما على الأموال التي نقلت ولو أضر بحق الغير لمدة ثلاث سنوات من يوم نقلها إذا وقع المؤجر عليها حجرا في خلال ثلاثين يوما من تاريخ النقل. ومع ذلك إذا بيعت هذه الأموال إلى مشتر حسن النية في سوق علم أو في مزاد علني أو بمن يتجر في مثلها وجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى المشتري". وفقا لهذه المادة يتبين أنه ليس للمؤجر ممارسة سلطة التبعية لاقتضاء امتياز في الحالات التالية:

- أ- إذا كانت المنقولات الباقية في العقار المؤجر كافية للوفاء بحقوق المؤجر.
- ب- إذا كانت المنقولات قد نقلت من العقار المؤجر بغير رغبته أو بغير علمه ، فهو يعتبر في هذه الحالة أنه قد تنازل عن الامتياز المقرر بنص القانون على هذه المنقولات.
- ج- إذا لم يوقع المؤجر الحجز التحفظي خلال الثلاثين يوما من يوم خروج هذه المنقولات. على أن هذا الحجز يفقد قيمته إذا ما كان المستأجر قد نقل هذه المنقولات من العقار المؤجر دون علمه في الوقت المناسب حيث يكون امتياز المؤجر قد انقضى بمرور المدة المحددة وهي الثلاثين يوما. راجع في هذا الموضوع كتاب د. يوسف عبيدات ، الحقوق العينية الأصلية والتبعية ، دار المسيرة للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن ، الطبعة الأولى ، ٢٠١١ ، ص ٣٥٠ - ٣٥١.

لإجراءات الشهر المنصوص عليها في القانون بالنسبة للحقوق العينية إلا أن الحياة المادية تقوم مقام الشهر في هذا الصدد.

إلا أننا نرى أن ذلك لا ينسجم مع طبيعة حق الاحتباس الذي لا يتسق مع مفهوم الحق العيني على الإطلاق للأسباب التالية:

١- أن الحقوق العينية محددة في القانون على سبيل الحصر ولم يكن من بينها حق الاحتباس. فالقانون يورد بعضاً من الشروط متى ما توافرت والارتباط القانوني أو المادي كان للدائن في كافة الحالات حق الاحتباس. كما أن حق الاحتباس يختلف عن الحقوق العينية التبعية على اعتبار أن هذه الحقوق تخول صاحبها ميزتي التقدم والتبعية. إن نص المادة (٣٨٧) من القانون المدني الأردني والتي تنص على أنه: "لكل من التزم بأداء شيء أن يتمتع عن الوفاء به ما دام الدائن لم يوف بالتزام في ذمته نشأ بسبب التزام المدين وكان مرتبطاً به"، واضح وصريح بعدم منح الحابس حق التقدم أو حق التبعية وهما خصائص الحق العيني. وإذا كان قد قيل بأن حق الاحتباس يعطي الحابس حق التقدم، فإن هذا الحق ليس مقصوداً بذاته لأنه ليس من خصائص حق الاحتباس بل يتحقق بصورة عرضية، حيث تنص المادة ٣٩١ من القانون المدني الأردني على أنه: "من احتبس الشيء استعمالاً لحقه في احتباسه كان أحق من باقي الغرماء في استيفاء حقه منه".^١ أما بالنسبة لحق التبعية فقد احتج أعلاه أنه ليس بذى أهمية على أساس أن صاحب حق الامتياز على منقول لا يستطيع تتبع العين محل الامتياز. إلا أن هذا القول غير دقيق حيث قرر المشرع حقاً للمؤجر في تتبع المنقولات المثقلة بالامتياز إذا ما خرجت من العقار المأجور بغير رغبته أو بغير علمه. بل إن النص يمنح المؤجر حق ممارسة سلطة التبعية حتى في مواجهة الحائز حسن النية ولكن بشرط أن تكون المنقولات قد خرجت من العقار المأجور بغير رغبة المؤجر أو دون علمه. ولم يبق في العقار منقولات

١- يطابقها المادة رقم ٤١٨ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

كافية لضمان الوفاء بالحقوق محل الامتياز. ويبقى الامتياز قائما على المنقولات التي نقلت من المأجور دون علمه ولو أضر بحق الغير لمدة ٣ سنوات من يوم نقلها بشرط أن يوقع المؤجر حجزا خلال ثلاثين يوما من تاريخ النقل. وهذا ما يعطل مفعول قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية. إلا انه إذا ما كان حائز المنقولات بحسن نية قد اشتراها في سوق أو في مزاد علني أو ممن يتجر في مثلها وجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى المشتري الحائز حتى يبقى الامتياز. وهذا ما يقلل من فائدة سلطة التبعية في هذه الحالة بالذات. أي لا يحول دون ممارسة حق التبعية إلا تحقق هذه الحالة، فكيف يقال أنه حق التبعية ليس بذي أهمية. هل بناء على هذه الحالة والتي تعتبر استثناء على الأصل.

كما احتج أعلاه أن خصيصة التبعية موجودة من ناحية أن للحابس حق الامتناع عن تسليم الشيء المحبوس إلى أي شخص انتقلت إليه ملكيته^١. إلا أن هذا القول غير دقيق أيضا. فحق التبعية يعطي صاحبه الحق في تبعية الشيء في أي يد انتقلت حيازة الشيء إليه، ويسترده بعد خروج حيازته من يده، وبين الامتناع عن تسليمها لشخص انتقلت ملكية الشيء إليه. فكيف نقرر بأن الحابس يتبع الشيء المحبوس وهو في الحقيقة بين يديه لم يتجرد من حيازته، فالتصور لخصيصة التبعية على هذا الحق محض مجاز وليس بينه وبين تبعية صاحب الحق العيني التبعية للشيء محل الحق أي نسب^٢.

- 1 - للدائن الحابس الإبقاء على الشيء في يده حتى يستوفي كامل حقه من أصل و مصروفات انفقها و تمويض ، لأن حق الاحتباس هو حق غير قابل للتجزئة فكل جزء من الشيء يكون ضمانا للشيء المحبوس ، الذي يعتبر أيضا مضمونا بكل جزء من الشيء. راجع المادة ٣٨٧ من القانون المدني الأردني.
- 2 - راجع رأفت حماد، الحق في الحبس كوسيلة ضمان: دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار النهضة العربية، ١٩٩٠، ص ٣٤.

٢ - إن حق الاحتباس غير خاضع لإجراءات التسجيل كما هو الحال في الحقوق العينية التبعية إذا ما وردت على عقار^١ أو منقول خاضع لإجراءات التسجيل^٢، ولا يفني عن الشهر الحيازة المادية اطلاقاً، لأن الحق في الاحتباس ما هو إلا دفع يستعمله الحابس ليدفع به مطالبة مالك الشيء المحبوس أو من له الحق في استرداده. بكلمات أخرى الدفع بالاحتباس ما هو إلا دفعا بالمعنى المقصود في قانون أصول المحاكمات المدنية يستعين فيه الدائن الحابس للرد على مطالبة خصمه. وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز: "إن الحكم ببطلان عقد بيع السيارة الذي تم خارج دائرة ترخيص السواقين والمركبات يستدعي إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد وإن تعذر الرد فيحكم بالتعويض عملاً بالمادة ٢٤٨ من القانون المدني. وخول القانون كلا من الطرفين حبس ما أخذه ما دام العاقد الآخر لم يرد إليه ما تسلمه منه أو لم يقدم ضماناً لهذا الرد عملاً بالمادة ٢٤٩ منه. ♦ إن ادعاء البائع بحق حبس ثمن السيارة المباعة خارج دائرة الترخيص لامتناع المشتري عن إعادة ما أخذ عينا أو تعويضاً بسبب هلاك السيارة لا يمنع المحكمة من أن تقضي بالزام البائع رد الثمن ويقرن هذا الحكم بشرط أن يقوم المدعى عليه بتنفيذ التزامه في الوقت ذاته لان حق الحبس مقرر بالمادة ٢٤٩ من القانون المدني ويكفي أن يبدي صاحب هذا الحق إرادته في ممارسته ولا يحتاج إلى دعوى مستقلة"^٣.

- ١- المادة ١٣٢٣ من القانون المدني الأردني المتعلقة بالرهن التأميني و المادة ١٤٠٢ و ١٤٠٥ من القانون المدني الأردني المتعلقة بالرهن الحيازي.
- ٢- تنص المادة ١٣٣٤ من القانون المدني الأردني على أنه: "تسري أحكام الرهن التأميني على المنقول الذي تقتضي قوانينه الخاصة تسجيله كالسيارة والسفينة".
- ٣- قرار محكمة تمييز حقوق رقم ٩٢١/١٩٨٦ (هيئة خماسية) تاريخ ٥/٤/١٩٨٧ المنشور على الصفحة ٨٣ من عدد مجلة نقابة المحامين بتاريخ ١/١/١٩٩٠.

٣- في حق الاحتباس يفقد الدائن الحابس حقه في احتباس الشيء إذا تخلى عن حيازته^١، بينما ذلك أمر لا يمكن تصوره في الحقوق العينية التبعية لأن مجرد التخلي عن حيازة الشيء محل الرهن لا يؤدي إلى فقدان الدائن المرتهن حقه. بل إن الرهن التأميني لا يستلزم حتى حيازة الشيء على الإطلاق، فمجرد تسجيل الرهن في الدائرة المختصة يكفي لحفظ حق الدائن المرتهن^٢.

لكل ما سبق فإننا نرى بأن الأخذ بسريان حق الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص بشكل مطلق لا ينسجم مع نصوص القانونين الأردني والإماراتي، كما أنه ليس بالتوجه الذي يحقق العدل بالنسبة لأصحاب الحقوق العينية الذين سجلوا حقوقهم قبل ثبوت حق الاحتباس.

ولا مخرج لتفعيل نص المادة ٢٤٧ من القانون اللبناني واعتماده من القوانين الأخرى إلا بالنص على أن حق الاحتباس هو خلق تشريعي جديد يعلو على الحقوق العينية المنصوص عليها في القانون. ولهذا الأمر خطورته من حيث أنه يفتح المجال أمام المدين المحبوس عنه للتواطؤ دائما مع الغير لإضرار بالدائنين من أصحاب الحقوق العينية الذي اكتسبوا حقوقهم قبل نشوء حق الاحتباس، وهذا ما يجب تكريس القواعد القانونية لمماريته لتحقيق العدالة التي وجد القانون لتحقيقها.

المبحث الثاني

لتسجيل أثر: موقف القانونين الأردني والإماراتي

لم يتعرض القانون المدني الأردني أو قانون المعاملات المدنية الإماراتي لمسألة الحالات التي يعتبر فيها حق الاحتباس ساريا في مواجهة الخلف الخاص

- ١- تنص المادة ٣٩٢ من القانون المدني الأردني على أنه: "١- ينقضي الحق في الاحتباس بخروج الشيء من يد حائزه أو محرزه ما لم ينص القانون على غير ذلك". يطابقها المادة ١/٤١٩ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.
- ٢- ياسين الجبوري، الوجيز: في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الثاني آثار الحقوق الشخصية، أحكام الالتزامات: دراسة مقارنة، ٢٠٠٣، ص ٣٨١.

للمدين. فهل هذا يعني أن حق الاحتباس لا يمكن الاحتجاج به في حق الخلف الخاص للمدين؟ نعتقد بأن الإجابة على هذا التساؤل هي لا، لأن حق الاحتباس لا يمكن أن يكون وسيلة فعالة إلا إذا أمكن الاحتجاج به في مواجهة الخلف الخاص للمدين، فما فائدة حق الاحتباس إذا لم يكن يمنح صاحبه أفضلية في استيفاء حقه؟ فالاحتجاج بحق الاحتباس في حق الغير يسد الذرائع¹ على الطرف الآخر حتى لا يكون في وسعه التهرب من آثار هذا الحق بالتستر وراء الغير باستعمال وسائل قانونية وغير قانونية للإفلات من الالتزامات كالبيع الصوري أو اللجوء إلى الحوالة². فاللجوء إلى الحوالة في القانون مشروع ومنظم في القانون الأردني والإماراتي. على أنه إذا ما كان اللجوء إلى الحوالة (أي تحويل ما على الطرف الآخر من دين) هدفاً لإيقاف مفعول حق الاحتباس فإن هذا الإجراء يكون غير مشروع تماماً كاللجوء إلى البيع الصوري للتهرب من مفعول حق الاحتباس.

وبناء على ما تقدم فإن من المنطق اللجوء إلى نصوص القانون ذات الصلة لبيان مدى إمكانية الاحتجاج بحق الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص، حيث إن نصوص القانون يجب أن تقرأ معا وليس بمعزل عن بعضها البعض عندما لا يتعرض القانون بالنص على حكم حالة معينة ويكون بالإمكان تخريج هذا الحكم من نصوص القانون الأخرى. ولكن قبل التعرض للوضع في القانون المدني الأردني وفقاً لاستجماع النصوص، نتعرض للرأي الفقهي الذي يرى أنصاره أن المشرع الأردني ومن خلال نص المادة ٣٩١ تجهت نيته إلى اعتناق مذهب الاتجاه المطلق. ولذلك نقسم هذا المبحث إلى مطلبين.

- 1- يقصد بسد الذرائع منع الوسائل المباحة التي يتوصل بها إلى محرم، أي سد الذرائع إذا كانت مفضية إلى حرام، فسد الذرائع هو منع الطرق والوسائل التي يكون ظاهرها الإباحة، لكنها تقضي إلى المنوع أو الحرام.
- 2- وجدي حاطوم، حق الحبس في القانون المدني كوسيلة ضمان غير مباشرة "دراسة مقارنة"، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، ٢٠٠٧، ص: ٢٣٨.

المطلب الأول

هل المادة ٣٩١ تشير إلى أن المشرع أراد الاتجاه المطلق؟

ذهب أحد الباحثين^١ في القانون الأردني إلى أن نية واضعي القانون المدني الأردني قد اتجهت إلى منح الحابس احتجاجا مطلقا سندا لنص المادة ٣٩١ من هذا القانون، فهل هذا الرأي دقيق؟

تنص المادة ٣٩١ من القانون المدني الأردني على أنه: "من احتبس الشيء استعمالاً لحقه في احتباسه كان أحق من باقي الغرماء في استيفاء حقه منه"^٢. فهل ما ورد في هذه المادة يفيد بأن الخلف الخاص يدخل ضمن هؤلاء الغرماء؟ وبالتالي يكون القانون المدني الأردني قد اعتمد الاتجاه المطلق الذي يقضي بحق الحابس في حبس العين محل الحبس في مواجهة الخلف الخاص للمدين ويصرف النظر عن كون حق الأخير كان سابقاً أو لاحقاً على حق الحابس.

قد يعتقد من يقرأ هذا النص أن كلمة الغرماء وردت مطلقة، وحيث إن المطلق يجري على إطلاقه فالمفروض أن يسري حق الحابس مطلقاً بمواجهة الكافة بمن فيهم الدائنين المرتهنين والعاديين والخلف الخاص. ويقول أحد الفقهاء في تعليقه على هذا النص "يبدو واضحاً أن نية واضعي القانون قد اتجهت إلى منح الحابس احتجاجاً مطلقاً وفي مواجهة الكافة وسواء أكان المحبوس منقولاً أم عقاراً"، ثم يعلق بالقول "إلا أنني أرى أنه لا يمكن إنفاذ هذا الحكم ذلك أن الحق في الحبس في القانون المدني الأردني ورغم إعطاء الحابس حق امتياز صريح وواضح فإن الامتياز لا يجعل منه حقاً عينياً"^٣.

- ١ - خلف الزقاد، الحق في الحبس في القانون المدني الأردني، رسالة دكتوراة، جامعة عين شمس / كلية الحقوق، القاهرة، ٢٠٠١، ص ٤٦٤.
- ٢ - يطابقها المادة ٤١٨ من قانون المعاملات المدنية الإماراتية.
- ٣ - خلف الزقاد، مرجع سابق، ص ٤٦٤.

إلا أننا نرى بأن هذا الرأي غير دقيق لأن هذا النص أولاً لا يمكن أن يشير من قريب أو بعيد إلى أن المقصود بالغرماء غير الدائنين العاديين أصحاب الحقوق الشخصية¹.

كما أنه قد ورد في المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني أنه: "ففي الدر" اشترى شيئاً وقبضه ومات مفلساً قبل نقد الثمن فالبايع أسوة للغرماء، وعند الشافعي رضي الله عنه هو أحق به كما لو لم يقبضه المشتري فإن البائع أحق به اتفاقاً، ولنا قوله عليه الصلاة والسلام إذا مات المشتري مفلساً فوجد البائع متاعه بعينه فهو أسوة للغرماء. شرح مجمع العيني". وقال ابن عابدين شرحاً لذلك:

- قوله ومات مفلساً- أي ليس له مال يفى بما عليه من الديون سواء فلسه القاضي أو لا.

- قوله فالبايع أسوة للغرماء- أي يقتسمونه ولا يكون البائع أحق به. درر.
- قوله فإن البائع أحق به- الظاهر أن المراد أنه أحق بحبسه عنده حتى يستوفي الثمن من مال الميت أو يبيعه القاضي ويدفع له الثمن، فإن وفى بجميع دين البائع فيها، وإن زاد دفع الزائد لباقي الغرماء وإن نقص فهو أسوة للغرماء فيما بقي له. وإنما كان أحق به من باقي الغرماء لأنه كان له حق حبس المبيع إلى قبض الثمن في حياة المشتري فكذا بعد موته وهذا نظير ما سيذكره المصنف في الإجازات من أنه لو مات المؤجر وعليه ديون فالمستأجر أحق بالدار من غرمائه أي إذا كانت الدار بيده. وكان قد دفع الأجرة وانفسخ عقد الإجارة بموت المؤجر فله حبس الدار. وهو أحق بئمنها، بخلاف ما إذا عجل الأجرة ولم يقبض الدار حتى مات المؤجر فإنه يكون أسوة لسائر الغرماء ولا يكون له

1- راجع عبدالسميع أبو الخير، أحكام الالتزام في قانون المعاملات المدنية الإماراتي الإتحادي: دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، جامعة الإمارات العربية المتحدة، مطبوعات الجامعة، ٢٠٠٢، ص ٤٣٣.

حبس الدار، كما في جامع الفصولين^١ انتهى الاقتباس^١. وبالتالي نجد أن لا نص المادة ٣٩١ ولا المذكرة الإيضاحية الواردة عنه يشير إلى أن قصد واضعي التشريع قد أرادوا منح الحابس احتجاجاً مطلقاً.

ونضيف على ذلك بأنه لو تم تفسير النص على النحو الذي أبداه الرأي السابق لأصبح القانون وواضعه سبياً في إثارة النزاعات فيما بين الأفراد. فواضعو القانون الذين صاغوا القواعد القانونية الأخرى في القانون المدني راعوا أن قواعد القانون يجب أن تقرأ معا كوحدة واحدة مراعين - إلى حد كبير - منع التعارض الصريح بين النصوص. حيث تكون النتيجة أن المشرع يقرر منزلة تفضيلية أعلى للحقوق العينية ثم يعود ويقرر بطريقة غير مباشرة أن لحق الاحتباس منزلة أعلى منها وهذا ما لا يتفق مع الواقع القانوني. فالقواعد القانونية يجب أن تصاغ بطريقة تدفع عدم العدالة والدمار أو الفساد الاجتماعي والاقتصادي. فلو تقرر جواز حق الاحتباس للحابس على من كان حقه العيني سابقاً في نشأته على حق الاحتباس، أي اعتناق الاتجاه المطلق لحق الاحتباس، لكان معنى ذلك أن يتيح القانون الفرصة للتواطؤ من أجل الإضرار بالدائنين من أصحاب الحقوق العينية الذين اكتسبوا حقوقهم قبل ثبوت الحق في الاحتباس، وهذا ما لا يمكن أن يكون المشرع قد أراده. فلو افترضنا أن مالك عقار قام برهنه رهناً تأمينياً ثم بتاريخ لاحق وبنية الإضرار بالمرتهن تأمينياً رهن العقار نفسه رهناً حيازياً فهل من العدالة أن تمنح المرتهن حيازياً حق احتباس العقار ليتقدم على صاحب الرهن التأميني الأسبق له في التسجيل؟ فلو أجاز القانون ذلك لكانت نية واضعي التشريع هي إثارة الفتن والمشاكل بين الأفراد، إضافة إلى تكميد الأفراد نفقات اللجوء إلى المحاكم لحل

١ - المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني، الجزء الأول، إعداد المكتب الفني، نقابة المحامين، عمان/الأردن، الطبعة الثالثة، ١٩٩٢، ص ٤٤٢ - ٤٤٣.

النزاع، وهذا ما يجب على أي مشرع في أي رقعة جغرافية أن يعمل على محاربه.

ويضاف إلى ذلك أن القول بصحة الاتجاه المطلق يؤدي إلى أن يكون للدائن الحابس من الحقوق ما يتجاوز ما كان للمدين نفسه. فالمدين لا يستطيع نقل حيازة الشيء محل الاحتباس إلى الدائن الحابس إلا بالحالة التي كان عليها وهو في حيازته، وبالتالي ينتقل الشيء إلى الحابس وهو مثقلاً بالأعباء التي كانت عليه وهو في يد المدين. فليس من العدالة أن يكون باستطاعة الحابس (كالمرتهن حيازياً مثلاً) الاحتجاج بحقه في الاحتباس في مواجهة حتى صاحب الحق العيني الذي سجل حقه قبل نشوء حق الاحتباس، بينما لم يكن هذا الحق متاحاً للمدين نفسه. كما أن في ذلك إخلالاً بالثقة التي من المفروض وجودها في نظام الائتمان العقاري، لأن من شأنه أن يؤدي إلى تراجع الدائن المرتهن عن قبوله رهن عقار ضماناً لحقه طالما هو يعلم بأنه إذا ما نشأ حق احتباس (بشكل طبيعي أو حتى بالتواطؤ مع المدين) فلن يكون له الأولوية في استيفاء حقه¹.

وتأسيساً على ذلك فإن الرأي القائل بأن نية واضعي التشريع أرادت اعتناق الاتجاه المطلق غير دقيق ولا يؤيده لا نص المادة ٣٩١ ولا ما ورد في المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني. وبالتالي فما هو الوضع في القانون المدني الأردني؟

المطلب الثاني

الوضع في القانونين الأردني والإماراتي

تأسيساً على ما تقدم فإننا نرى بأنه تطبيقاً للقواعد الواردة في القانون المدني الأردني المتعلقة بعقدي البيع والرهن الحيازي، وانسجاماً مع ما يطلق

1- راجع وجدي حاطوم، حق الحبس في القانون المدني كوسيلة ضمان غير مباشرة دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، ٢٠٠٧، ص ١٢٣.

عليه مبدأ نصوص القانون تقرأ معاً كوحدة واحدة وليس بمعزل عن بعضها^١، فإننا نرى بأن الأمر في القانون في حالة عقد البيع يوجب التمييز بين ما إذا كانت العين المبيعة تتطلب التسجيل لصحة العقد أو لنقل الملكية أم لا، وفي حالة الرهن بين ما إذا ثبت حق الاحتباس قبل أو بعد حق الخلف الخاص. وليبيان موقف القانونين الأردني والإماراتي نتناول الموضوعات التالية:

- ١- أثر حق الاحتباس إذا ما كان المحبوس من العقارات أو المنقولات التي تتطلب التسجيل وكان الأمر يتعلق بعقد بيع.
- ٢- أثر حق الاحتباس إذا ما كان سببه إنفاق مصروفات على العين المحبوسة.
- ٣- سريان حق الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص عندما يكون المحبوس منقولاً لا يتطلب التسجيل. سواء أكسب حقه قبل أو بعد حق الاحتباس إعمالاً لقاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز. لذلك نقسم هذا البحث إلى ثلاثة فروع بحسب الآتي.

الفرع الأول

أثر المادة ٤٩٧ مدني أردني والمادة ٥٢٨ معاملات مدنية على مباشرة حق الاحتباس (إذا كان المحبوس من العقارات والمنقولات التي تتطلب التسجيل)

إذا ما تعلق الأمر ببيع عقار أو منقول يتطلب إجراءات التسجيل^٢ فإن إعطاء حق الاحتباس من عدمه في القانون المدني الأردني يبدو مختلفاً، السبب

١ - يشير إلى هذا المبدأ حكم حديث لمحكمة التمييز الأردنية التي تقول بأنه: "يعتبر بيع العقار خارج دائرة التسجيل باطلاً... إن المطالبة بالضمان الذي يترتب نتيجة إخلال أحد العاقدين بالتزامه بنقل ملكية عقار خلافاً لأحكام المادة ١١٤٩ يستلزم بدهاء توفّر شرط الشكليّة المنصوص عليها في المادة: ١٠٥/٣ من القانون المدني. لأن نصوص القانون تقرأ معاً كوحدة واحدة وليس بمعزل عن بعضها". تمييز حقوق رقم ٢٠٠٤/٨٧٧ تاريخ ٣٠٠٥/١/٦ منشورات مركز عدالة.

٢ - قضت محكمة التمييز الأردنية: "إن مدلول عبارة التسجيل في السجل الرسمي هو إفراغ مضمون عقد البيع في صحيفة السجل الرسمي. وليس إصدار سند تسجيل بالقطعة الواقع عليها البيع، والقول بعكس ذلك فيه تحميل للنص لما لم يحمله من مضمون ومعنى لمفردات النص". أنظر تمييز حقوق رقم ٢٠٠١/٢٢٢٠ (هيئة عامة) تاريخ ٢٠٠١/١٠/٣١ منشورات مركز عدالة.

يعود إلى ما تذهب إليه المادة ٤٩٧ في القانون الأردني من اعتبار التسجيل بحد ذاته سببا كافيا للتسليم ولو لم يتبعه تسليم فعلي. فما هو مضمون نص المادة ٤٩٧ وأثره على ممارسة حق الاحتباس؟^١

تنص المادة ٤٩٧ من القانون المدني الأردني على أنه "يتم التسليم حكما بتسجيل المبيع باسم المشتري عندما تعلق النصوص التشريعية نقل الملكية على التسجيل الرسمي". وعلى ذلك أيضا تنص المادة ٥٢٨ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي بقولها: "يتم التسليم حكما بتسجيل المبيع باسم المشتري إذا تطلب القانون التسجيل لنقل الملكية". يذهب النص في كل من القانونين إلى أنه متى ما تطلب القانون التسجيل الرسمي لصحة العقد كما في القانون الأردني أو لانتقال ملكية المبيع كما في القانون الإماراتي بالنسبة للعقارات وسجل عقد البيع في الدائرة المختصة، فعندئذ يكون التسجيل سببا في نقل ملكية المبيع من البائع إلى المشتري و سببا في اعتبار المشتري متسلما للمبيع حكما. وتطبيقا لذلك قضت محكمة التمييز الأردنية بأن: "القاعدة القانونية المقررة في اعتبار المشتري متسلما للمبيع إذا تم التسليم بتسجيل المبيع باسم المشتري عندما تعلق النصوص التشريعية نقل الملكية على التسجيل الرسمي".^٢ فهل هذا الحكم في القانون عادلا؟ اختلف الفقه.

الرأي الأول: يذهب رأي في الفقه^٣ إلى أن نص المادة ٤٩٧ من القانون المدني الأردني، الذي يكتفي بالتسجيل لاعتبار المشتري متسلما للمبيع، ناقص على أساس أن التسليم الحكمي في هذه الحالة يحتاج إلى تسليم حقيقي أيضا، بأن يقوم البائع بإخلاء العقار إذا كان منزلا مثلا من الأثاث وجميع

1- وما يطبق على القانون المدني الأردني في هذا التحليل يسري أيضا على القانون الإماراتي لوجود نص المادة ٥٢٨ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي كما أشرنا.
2- تمييز حقوق وقم: ٣١٢٤/٢٠١١، صادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٧/٢٠٠٦، منشورات مركز عدالة.
3- محمد الزعبي، العقود المسماة - شرح عقد البيع في القانون الأردني، ٢٠٠٤، ص ٣١١.

المنقولات الموجودة فيه ثم مغادرته وتسليم مفاتيح المنزل إلى المشتري ليتسنى له ممارسة سلطاته كمالكٍ على هذا المنزل. يُنتقد هذا الرأي على أساس أن مواد القانون المدني الأردني من ٤٩٤ إلى ٤٩٨ التي تعالج طريقة تسليم المبيع إنما تتحدث عن أن التسليم نوعان هما: تسليم حقيقي وتسليم حكمي، وهذا ما يعني أن لكلا النوعين نفس الأثر القانوني بحيث يؤدي كلاهما إلى إخراج البائع من دائرة المسؤولية في تحمل تبعه الهلاك وانتقالها لتصبح على عاتق المشتري وبغض النظر عن طريقة التسليم. وبالتالي فإن القول بأن التسليم الحكمي في هذه الحالة يحتاج إلى تسليم فعلي يعني بأن الأمر يدعو إلى إلغاء نص المادة ٤٩٧. فالأمر إما أن يعتبر التسجيل تسليماً كافياً أو أن لا يكون، أما أن يكون الأمر على ما يذهب إليه هذا الرأي فإنه يجعل التسليم الحكمي بغير أثر وهو ما يشكل مخالفة صريحة لنص القانون.

الرأي الثاني: يذهب رأي آخر في الفقه إلى نص المادة ٤٩٧ غير عادل في حق المشتري وأن التسجيل يجب أن لا يكون إحدى وسائل التسليم الحكمي، على أساس أن هذا النص يعني بأن البائع يكون قد نفذ التزامه بالتسليم بمجرد التسجيل وبالتالي لا يمكن مطالبته بالتسليم، وعلى أساس أنه يؤدي إلى نتائج غير مقبولة بحق المشتري من حيث تحمله لتبعه الهلاك طبقاً لنص المادة ١/٥٠٠ من القانون المدني الأردني^٢ فيما لو هلك المبيع بعد تسجيله باسم المشتري وهو ما يزال في حيازة البائع^٣. إلا أننا نرى أن مثل هذا الانتقاد يمكن تفاديه عملياً من خلال قيام المشتري لعقار كمنزل مثلاً أو منقول

- 1- يقابلها المواد ٥٢٥- ٥٢٩ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.
- 2- التي تنص على أنه "المادة ٥٠٠: 1- إذا هلك المبيع قبل التسليم بسبب لا يد لأحد المتابعين فيه أفسخ البيع، واسترد المشتري ما أداه من الثمن. 2- فإذا تلف بعض المبيع بخير المشتري إن شاء فسخ البيع أو أخذ المقدار الباقي بحصته من الثمن". يقابلها المادة ٥٣١ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.
- 3- على العبيدي، العقود المسماة: البيع والإيجار، ٢٠٠٥، ص ١٠٣- ١٠٤.

يتطلب التسجيل كسيارة قبل أن يتم إجراءات التسجيل في الدائرة المختصة أن يتسلم مفاتيح المنزل أو السيارة، أو أن يأخذ إقراراً من البائع يتعهد فيه للمشتري بتسليمه المبيع فعلياً بتاريخ محدد وبالرغم من تسجيل المبيع باسم المشتري خشية أن يدعي البائع مثلاً أنه استأجر المنزل ويثبت ذلك من خلال شهادة الشهود الذين قد يكونون قد باعوا ضمائرهم من أجل مبلغ من المال أو بقصد إلحاق الضرر بالمشتري¹.

بالإضافة إلى ذلك نرى أن الغرض من الالتزام بتسليم المبيع إنما هو ليصبح المبيع تحت تصرف المشتري فلا يتمكن البائع من التصرف فيه مرة ثانية وتسليمه إلى غيره، وعملية تسجيل المبيع في الدائرة المختصة تفي بهذا الغرض ولا يكون من تاريخ إتمامها إلا للمشتري الحق في التصرف فيه، ألا يعتبر من له هذا الحق أنه قد تسلم المبيع من باب أولى؟ فيمكن قانوناً مثلاً بيع المالك المؤجر للعقار المأجور دون أن يؤثر ذلك على حق المستأجر، حيث تكون عملية التسجيل كافية للقول بأن المشتري (المالك الجديد للعقار المؤجر) قد تسلم العقار حكماً بمجرد التسجيل. كما أنه من الممكن أن يتم بيع العقار نفسه لأكثر من مشتري دون أن يتسلمه أي منهم فعلياً، فهل يعني ذلك أن عقود البيع التي تمت غير صحيحة؟² فليس من المعهود ولا من المقبول قضاء عند استحقاق التخلية على المستأجر أن يلاحق المشتري البائع³ بطلب تخليته وتسليمه إليه، بحجة أنه لم يستلم العقار فعلاً بعد التسجيل⁴، بل لو أراد

1- راجع عبد الرحمن جمعة. الوجيز في شرح القانون المدني الأردني: عقد البيع دراسة

مقابلة مع الفقه الإسلامي و القوانين المدنية العربية، ٢٠٠٥، ص ٣٥٠ - ٣٥١.

2- مصطفى الزرقا، العقود المسماة في الفقه الإسلامي: عقد البيع، ١٩٩٩، ص ١١٨ - ١٢٠.

3- لأنه بمجرد إبرام عقد البيع يشطب اسم البائع من صحيفة سجل الأموال غير المنقولة و يدون فيها اسم المشتري مع رقم و تاريخ عقد البيع، و بالتالي يحل المشتري محل البائع في عقد الإيجار. منذ هذا التاريخ.

4- راجع ما ذكرنا سابقاً حول اعتبار التسجيل تسليمًا حكماً للمبيع.

البائع أن يطلب هو تخلية المستأجر لما قبلت منه قضاء لأنه غير خصم بعد الفراغ عن ملكية العقار وتسجيله على اسم المشتري^١. فلو درسنا القرارات القضائية الصادرة عن محكمة التمييز^٢ التي تتعرض فيها لبيع العقارات لوجدنا أنها تدل بشكل واضح على أن التسجيل يعني أن العقار أصبح في حوزة المشتري حتى ولو لم يكن هنالك قبض فعلي، وأن البائع لم يعد له أي علاقة بالمبيع حيث يشطب اسمه من صحيفة سجل الأموال غير المنقولة ويدون فيها اسم المشتري. أي أن المشتري يعتبر متسلماً للعقار بمجرد التسجيل الأمر الذي يدخله دائرة المسؤولية في تحمل تبعه الهلاك ونفقات الحفظ والصيانة ويخرج البائع من هذه الدائرة^٣.

ومثال ذلك أيضاً ركن القبض في عقد الهبة حيث يعتبر تسجيل الحصة الموهوبة من عقار باسم الموهوب له تسليمًا كافيًا تتم به الهبة دون حاجة إلى

1 - مصطفى الزرقا، مرجع سابق، ص ١٢٠.

2 - قضت محكمة التمييز الأردنية بأن "العقد الباطل هو ما ليس مشروعاً بأصله ووصفه بأن اختل ركنه أو الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده وإذا اشترط القانون لتمام العقد شكل معين فهذا يجب مراعاته وذلك عملاً بالمادتين (١٠٥ و ١٦٨) من القانون المدني. كما نصت المادة ٣/أ من نظام تسجيل الأراضي على أن معاملة البيع تجزئ بدائرة التسجيل بموجب عقد بيع وتشطب أسماء البائعين من صحيفة سجل الأموال غير المنقولة ويدون فيها اسم المشتري مع رقم وتاريخ عقد البيع، ولا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة به وذلك عملاً بالمادة (١١٤٨) من القانون المدني وعليه فإن احتفاظ المشتري بأوراق البيع لديه وعدم تسجيل عقد البيع فإن هذا البيع لم يكن تاماً ولا ينتج أثراً. تمييز حقوق ٢٠٠٤/٣٦٧٠. تاريخ ٢٠٠٥/١/١٨. منشورات مركز عدالة. تمييز حقوق رقم ٩٩/١٦٨٠. مجلة نقابة المحامين. سنة ٢٠٠١ رقم العدد ١٠. ص: ٣١٦٤. أنظر أيضاً تمييز حقوق رقم ٩٥/٧٤٦. مجلة نقابة المحامين. سنة ١٩٩٧. ص: ٣٠٧. تمييز حقوق رقم ٢٠٠٠/١٩١ تاريخ ٢٠٠٠/٦/٢٥ المنشور على الصفحة ٦/٢٥٥ من المجلة القضائية لسنة ٢٠٠٠. وأنظر أيضاً تمييز حقوق رقم ٨٠/٣١٩. مجلة نقابة المحامين ١٩٨٩. ص ٧٣٦.

3 - راجع محمد الزعبي، مرجع سابق، ص ٣١٤.

حصول تسليم فعلي لهذه الحصة، لاعتبار التسجيل تسليماً حكيمياً في القانون¹.

بناء على ما تقدم فإنه برغم الانتقاد الموجه لمضمون المادة ٤٩٧ مدني أردني والمادة ٥٢٨ معاملات مدنية إماراتي إلا أننا نميل إلى صواب ما ورد في مضمونها. وهذا ينعكس بطبيعة الحال بأثره على مسألة بيان مدى سريان حق الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص للمدين، حيث يختلف مدى ممارسة هذا الحق عندما يشترط القانون لصحة العقد تسجيله في الدائرة المختصة. فالتسجيل كما رأينا يعدّ تسليماً حكيمياً وهذا يؤدي - كنتيجة منطقية - إلى تجريد الدائن الذي ثبت له حق الاحتباس من هذا الحق² عند تطبيق مضمون نص المادة ٤٩٧ و ٥٢٨ على عقد البيع³.

1 - راجع بهذا المعنى قرار صادر عن محكمة التمييز السورية وفيه اعتبرت المحكمة أن ركن القبض في عقد الهبة متحقق بمجرد إجراء عملية التسجيل في الدائرة المختصة. أنظر قرار صادر عن محكمة التمييز السورية رقم ٧٨ الصادر في ١٩ مارس سنة ١٩٤٦، مشار له في كتاب مصطفى الزرقا، مرجع سابق، ص ١٢١.

2 - أما لو لم يكن نص المادة ٤٩٧ مدني أردني موجوداً، أي في حالة عدم وجود نص يعتبر التسجيل تسليماً حكيمياً للمبيع فإن الحق في الاحتباس لا يحظر. وهذا يعني أن المتعاقدين قد يكونان قد سجلا عقد البيع في دائرة التسجيل (أي تم شطب اسم البائع من صحيفة الأموال غير المنقولة وتسجيل اسم المشتري باعتباره المالك الجديد للعقار)، ولكن لا يكون البائع الأول (أ) بالضرورة قد سلم العقار المبيع إلى المشتري. و يترتب على ذلك ثبوت حق (أ) في احتباس العقار (أي عدم تسليمه فعلياً إلى المشتري) في مواجهة (ب) المدين بالثمن، وفي مواجهة (ج) الخلف الخاص ل (ب) حتى يستوفي الثمن. أما إذا كان البائع قد سلم المشتري العقار فعلاً (بأن تخلى عن حيازته للمشتري وامتنع عن مباشرة أي تصرف يمنحه حق الملكية للمالك) بعد إجراء عملية التسجيل عندها يفقد البائع حقه في احتباس المبيع حتى يحصل على الثمن. باختصار وفقاً لهذا الاتجاه القانوني فإن مجرد التسجيل العقاري لا يعتبر تسليماً كافياً للعقار وإنما يجب أن يكون هنالك تسليماً فعلياً، وعليه يثبت حق الاحتباس للخلف الخاص.

3 - إلا هنالك بعض الفقه ممن كتبوا في هذا الموضوع عن القانون الأردني لم يأخذوا بعين الاعتبار، بل لم يشيروا إلى ذلك عند بحثهم في موضوع سريان حق الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص، و ذهبوا إلى اعتناق منهج الاتجاه النسبي على الرغم من عدم اتفاقه بشكل كامل مع موقف القانون الأردني والقانون الإماراتي. أنظر على سبيل المثال حسن =

وعليه فإنه إذا ما تعلق الأمر ببيع عقار أو منقول يتطلب إجراءات التسجيل في الدائرة المختصة لانعقاده فإن حق الاحتباس الناشئ عن عقد بيع العقار أو المنقول لا يسري ولا يحتج به في مواجهة الغير الذين سجلوا حقوقهم على العين المبيعة. و السبب أن نص المادة ٤٩٧ يجعل من المشتري للعقار متسلماً للمبيع حكماً وبالتالي يمنحه حق التصرف فيه وتسجيله باسم المتصرف إليه. وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الأردنية: "أن القانون لا يميز للبائع حبس المبيع بعد أن كان قد سلمه للمشتري (وفي هذه الحالة التسجيل هو الذي يقوم مقام التسليم)، وإنما حقه في الحبس ينحصر في الحالة التي يكون فيها الثمن غير مؤجل ويمتنع المشتري عن تأدية الثمن قبل تسليم المبيع إليه... تلزم الشركة المدعى عليها بضمان العطل والضرر الذي لحق بالمدعى من جراء حبس المبيع دونما مبرر على اعتبار أن يدها على المبيع هي يد غصب".^١

ولبيان موقف القانونيين من حق الاحتباس يجب التمييز بين حالة ثبوت حق الاحتباس قبل حق الخلف الخاص أو بعده.

أولاً: ثبوت حق الاحتباس قبل حق الخلف الخاص

يجب هنا التمييز بين صورتين لتوضيح مسألة حق الاحتباس في هذه الحالة: **الصورة الأولى: قيام المالك ببيع عقاره إلى آخر، ثم يقوم المشتري ببيعه إلى الغير** هذه الحالة متصورة في القانونين الأردني والإماراتي. ففي القانون الأردني الذي يعتبر التسجيل ركناً في العقد فالأمر متصور بقيام (أ) ببيع وتسجيل العقد في الدائرة المختصة باسم (ب)، ثم يقوم هذا الأخير ببيعه وتسجيله باسم (ج).

=الذنون و محمد الرحو، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، الجزء الثاني، أحكام الالتزام: دراسة مقارنة، ٢٠٠٤، ص ١٦٦. وياسين الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الثاني آثار الحقوق الشخصية، أحكام الالتزامات: دراسة مقارنة، ٢٠٠٣، ص ٣٩٦. وعبد القادر الفار، أحكام الالتزام، دار الثقافة للنشر، عمان، الطبعة الأولى / الإصدار الثامن، ٢٠٠٥، ص ١٢٦.

١- قرار محكمة تمييز حقوق رقم ٢٤٨/١٩٧٩ (هيئة خماسية) تاريخ ٢٦/٦/١٩٧٩ المنشور على الصفحة ١٨٠٣ من عدد مجلة نقابة المحامين بتاريخ ١/١/١٩٧٩

وهي متصورة في القانون الإماراتي لأنه بالتسجيل أو صدور حكم من المحكمة بصحة العقد وتسجيله في الدائرة المختصة تكون الملكية قد انتقلت إلى المشتري الذي يكون له بعد ذلك بيعها لشخص آخر.

ويرتب على ذلك أن البائع (أ) على سبيل المثال، وإن كان قد ثبت له حق الاحتباس في مواجهة المشتري (ب) حتى يستوفي الثمن، فإنه إذا ما قام (ب) ببيع العقار إلى آخر (ج)، فإن البائع (أ) لا يستطيع أن يمارس حق الاحتباس في مواجهة (ج) المشتري الثاني (الخلف الخاص للمشتري الأول ب) إذا ما سجل العقد الثاني (بين المشتري الأول ب وهو ذاته البائع في العقد الثاني والمشتري الثاني ج) في الدائرة المختصة. فعندها نعتقد أن الدائن الحابس (أ) ليس له الاستمرار في احتباس العقار أو المنقول محل البيع في مواجهة المشتري الجديد، لأن قيام (أ) بتسجيل المبيع باسم (ب) يعني استنادا لنص المادة ٤٩٧ أردني و ٥٢٨ معاملات مدنية اماراتي أن (ب) قد تسلم المبيع حكما وأن البائع (أ) قد تسلم حقوقه في الثمن. وقيام المشتري (ب) ببيع العقار أو المنقول ثانية إلى (ج) "يفيد أن (ج) حسن النية، فهو اطمأن إلى قيود الترخيص والتي تفيد بعدم وجود أية حقوق للغير على (المبيع)". ونتيجة ذلك يكون للمشتري الثاني (ج) الحق في المطالبة بتسليم المبيع باعتباره مالكا له، ولا يكون أمام البائع الأول (أ) إلا أن يطالب (ب) المشتري الأول بثمان العين المبيعة.

وقد يتعاقب البيع والشراء على ذات العقار أو المنقول الذي يتطلب التسجيل فعندها يعتبر كل مشتر جديد قد حل محل بائعه، ويكون للمشتري الأخير الحق في أن يطالب بتسليم المبيع في أي يد يكون، لنصل بالنتيجة أن حق الاحتباس لا يمكن أن يثبت لأي بائع طالما وجد نص يفيد بأن التسجيل يعد بمثابة التسليم الحكمي للمبيع.

١- عبد الرحمن جمعة، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني - آثار الحق الشخصي، أحكام الالتزام، دراسة متقابلة مع الفقه الإسلامي والقوانين المدنية العربية، ص ٢٣١ (٢٠٠٦).

على أن هذا الحكم ينطبق على القانونين الأردني والإماراتي بالنسبة للعقارات، بينما ينطبق في حالة المنقولات في القانون الأردني دون القانون الإماراتي الذي لم يعتبر التسجيل لا ركنا في العقد ولا سببا لنقل الملكية في التصرفات الناقلة التي ترد على المركبة الميكانيكية¹. وهذا ما تنص عليه المادة ٣٢ من القانون الاتحادي رقم ٢١ لسنة ١٩٩٥ في شأن السير والمرور حيث تقول: "يجب إخطار سلطة الترخيص بكل تصرف ناقل للملكية يرد على المركبة الميكانيكية خلال أربعة عشر يوما من قبل طرفي التصرف، ويظل صاحب الرخصة الأولى محملا بالالتزامات الناشئة عن استعمال المركبة إلى أن يتم نقل الترخيص إلى الطرف الآخر". بينما اعتبر القانون المدني الأردني التسجيل ركنا في العقود التي ترد على السيارات وفقا لقانون السير الأردني كما بينا ذلك سابقا. وتطبيقا لذلك قضت محكمة التمييز الأردنية بأن "من المتفق عليه أن عقود بيع السيارات هي عقود شكلية يشترط القانون لانعقادها ان تتم وتسجل في دوائر السير عملا بأحكام المادة ١٠٤/٢ من قانون النقل على

1 - إلا أن ذلك لا يعني انطباق قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية على السيارات، حيث أن الملكية ببساطة تثبت للشخص الذي يرد اسمه في سجل دائرة التسجيل الخاص بالسيارات. فمن يجوز السيارة وهو ليس بمالكها لا يستطيع أن يتمسك بأنه المالك وفقا لهذه القاعدة لأن ذلك يتعارض بشكل يقيني مع المادة ٢٤ من القانون الاتحادي رقم ٢١ لسنة ١٩٩٥ في شأن السير والمرور التي تقول بأنه: "لا يجوز قيادة أية مركبة ميكانيكية أو السماح للغير بقيادتها على الطريق، ما لم تكن مسجلة ومرخصة وفقا لأحكام هذا القانون واللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا له". وفقا لهذا النص لا يجوز قيادة سيارة على الطريق إلا إذا ما كانت مسجلة في الدائرة المختصة، لكن التصرف فيها ونقل ملكيتها بعد ذلك يمكن أن يتم بدون تسجيل سندا للمادة ٣٢ من قانون السير والمرور. بكلمات أخرى، إن حيازة سيارة ليست كحيازة أي منقول عادي، ويقصد بالمنقولات كل ما يمكن نقله من مكان لآخر دون تغيير في هيئته كالآلات الكهربائية والخضار والفواكه والملابس وغيرها. فهذه المنقولات جميعا ينطبق عليها قاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية وسبب صحيح سند الملكية، أما السيارات فإن القانون وإن كان لا يعتبر التسجيل ركنا في التصرف الناقل لملكيتها أو شرطا لنقل ملكيتها إلا أنه اشترط لاستعمالها على الطريق أن تكون منذ البداية مرخصة ومسجلة باسم من يملكها.

الطرق رقم ٤٩ لسنة ١٩٥٨ والمادة ١/٤/١ من قانون السير ١٣ لسنة ١٩٨٣. ويرتب البطلان على بيع السيارة خارج دائرة السير سندا لأحكام المادة ١٦٨/١ مدني لاختلال ركن الانعقاد الشكلي الذي اشترطه قانون السير. ٢- إن علة البطلان في بيع السيارة خارج دائرة السير هي نفس علة البطلان في عقد بيع مال غير منقول خارج دائرة التسجيل وان الأحكام التي تترتب على البطلان في كل منهما واحدة تطبيقا لقاعدة اتحاد العلة يوجب اتحاد الحكم^١.

الصورة الثانية: قيام المالك ببيع العقار نفسه إلى أكثر من شخص:

هذه الحالة متصورة فقط في القانون الإماراتي دون الأردني والسبب كما ذكرنا أن القانون الأردني يعتبر التسجيل ركنا في العقد وبالتالي لا يكون صحيحا إلا إذا سجل في الدائرة المختصة. وينبغي على ذلك عدم تصور بيع العقار لأكثر من شخص في القانون الأردني، وبالتالي عدم تصور نشوء حق احتباس بالنسبة لخلف خاص. بينما هو متصور في القانون الإماراتي نظرا لاعتبار التسجيل شرطا لنقل الملكية وهو ما يعطي امكانية بيع العقار ييعا صحيحا لأكثر من شخص. فإذا ما باع (أ) عقارا مملوكا له إلى (ب) بتاريخ ٢٠١١/١/١، ثم باعه لمصلحة (ج) بتاريخ ٢٠١١/٢/١ وتم تسجيل هذا العقد في دائرة التسجيل. كما بينا سابقا فإن الملكية تنتقل للمشتري (ج) لأن معيار المفاضلة هو الأسبقية بالتسجيل، بصرف النظر عن تاريخ إبرام العقد، وبصرف النظر عن حسن أو سوء نية أحد المشتريين. فلو كان المشتري الأول قد تسلم العقار فعلا، فهل له حبس العقار عن المشتري الثاني؟ الإجابة بالتأكيد ليس له هذا الحق لأن الملكية تكون قد انتقلت إلى المشتري الثاني الذي يعتبر أيضا متسلما حكما للمبيع بمجرد التسجيل.

١- راجع تمييز حقوق ٣٦٧٠/٢٠٠٤. تاريخ ١٨/١/٢٠٠٥. منشورات مركز عدالة. تمييز حقوق رقم ٩٩/١٦٨٠. مجلة نقابة المحامين. سنة ٢٠٠١ رقم العدد ١٠. ص ٢١٦٤.

وكذلك هو الحكم في حالة قيام كل من المالك ثم وارثه ببيع عقار إلى أكثر من مشتر حيث نطبق قاعدة الأسبقية بالتسجيل أيضاً. ويترتب على ذلك انه إذا ما كان المورث قد سلم العقار للمشتري منه، لكن المشتري من الوارث هو من كان الأسبق بالتسجيل فإنه ليس للمشتري من المورث أن يتمسك باحتباس العقار في مواجهة المشتري من الوارث الذي يعتبر متسلماً حكماً للعقار المبيع بمجرد التسجيل.

لكن إذا ما قام (أ) برهن عقاره رهناً حيازياً لمصلحة (ب) بتاريخ ٢٠٠٧/٢/١، ثم رهنه رهناً تأمينياً لمصلحة (ج) بتاريخ ٢٠٠٧/٣/١، فهل يجوز ل (ب) الذي ثبت له حق الاحتباس بتاريخ سابق لحق الدائن المرتهن رهناً تأمينياً الاحتجاج برهنه في مواجهة الأخير؟ من الطبيعي وفقاً لهذا الاتجاه أن حق الاحتباس الذي يثبت للدائن المرتهن رهناً حيازياً يسري تجاه الدائن المرتهن تأمينياً الذي سجل حقه بعد تسجيل الدائن المرتهن حيازياً لحقه في الدائرة المختصة. والسبب أن الحقوق العينية العقارية يجب تسجيلها لجواز الاحتجاج بها على الكافة. تنص المادة ١٣٥٠ من القانون المدني الأردني على أنه: " ١ - تعتبر مرتبة الرهن التأميني من تاريخ تسجيله في دائرة التسجيل. ٢ - ويحتفظ بمرتبته حتى يقيد بدائرة التسجيل ما يدل على انقضائه". وهو الحكم ذاته الذي ينطبق على تحديد مرتبة الرهن الحيازي، أي من تاريخ التسجيل. ويترتب على ذلك أن نص المادة ١٤٠٠ عندما يقضي بأنه: " للمرتهن حبس المال المرهون تحت يده حتى يستوفي دينه كاملاً فإذا زالت يده

١ - يقابلها المادة رقم ١٤٢٧ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي التي تقول " ١ - تعتبر مرتبة الرهن التأميني من تاريخ تسجيله. ٢ - ويحتفظ بمرتبته حتى يقيد بدائرة التسجيل ما يدل على انقضائه.

عنه دون إرادته كان له حق استرداده¹، فإن المقصود بذلك حق الدائن المرتهن في حبس العقار في مواجهة من اشترى العقار في وقت لاحق للرهن أو في مواجهة الدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة. بكلمات أخرى أن الرهن الحيازي وإن كان يخول المرتهن حق حبس العقار المرهون في مواجهة الكافة إلا أن ذلك مشروط بعدم الإضرار بحقوق الغير الذين ثبت حقهم قبل ثبوت حق الاحتباس وتم حفظها بتسجيلها في الدائرة المختصة² لأن الحابس الذي ثبت له حق الاحتباس بعد تسجيل الحق العيني يستطيع أن يعلم الحقوق السابقة التي تم تسجيلها على العقار، وبالتالي ضرورة احترام هذه الحقوق عن طريق عدم احتجاجه بحق الاحتباس في مواجهة من ثبت له حق عيني في تاريخ سابق.

ولكن هل يجوز للدائن المرتهن التمسك بحق احتباس المرهون في مواجهة الراسي عليه المزداد نتيجة للتنفيذ الجبري عليه؟ هنا يجب التمييز بين حالتين:

أولاً: حالة إذا ما كان الدائن المرتهن هو الذي طلب التنفيذ على المرهون، ففي هذه الحالة يفقد الحابس حقه في احتباس المرهون حتى ولو كان الثمن الذي يبيع فيه لا يفي للوفاء بكامل حق الدائن. والسبب في فقدانه حق الاحتباس هنا على الرغم من ثبوته قبل ثبوت حق الاحتباس هو أن طلب الحابس نفسه بيع المرهون محل الاحتباس يعتبر تنازلاً ضمناً منه عن حق الاحتباس³.

- 1 - يقابلها المادة رقم ١٤٨٢ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والتي تنص على أن: "للمرتهن حبس المال المرهون تحت يده حتى يستوفي دينه كاملاً وما يتصل به من ملحقات أو نفقات فإذا زالت يده عنه دون إرادته كان له حق استرداده".
- 2 - أنظر أيضاً نص المادة ١١١ من القانون المدني المصري التي تقضي بأنه: "يخول الرهن الدائن المرتهن الحق في حبس الشيء المرهون عن الناس كافة دون إخلال بما للغير من حقوق تم حفظها وفقاً للقانون".
- 3 - راجع محمد البشير و غني حسون طه، الحقوق العينية، ص ٥٤٣ (١٩٨٢).

ثانياً: حالة إذا ما كان من طلب التنفيذ على المرهون هو دائن آخر غير الدائن الحابس. في هذه الحالة يذهب رأي¹ إلى أن حق الاحتباس في هذه الحالة لا ينقضي إلا إذا ما تم الوفاء بكامل الدين مع النفقات. في حين يذهب رأي آخر في الفقه إلى أنه إذا ما كان حق الاحتباس متفرعاً عن رهن حيازي مثبت على عقار وتم التنفيذ عليه وبيعه بالمزاد العلني فيعندئذ لا يسري حق الاحتباس على من رسا عليه المزاد². صاحب هذا الرأي في الأصل يذهب إلى أن للحابس أن يحتج بحق الاحتباس في مواجهة الكافة وبصورة مطلقة، ثم يعود ويستثني هذه الحالة من مبدأ الاحتجاج المطلق الأمر الذي كان لنا رد على حججه أعلاه.

القانون المدني الأردني لم يرد فيه نص يعالج هذه المسألة إلا أنه يمكن القول أن هذا القانون لم يعتبر بيع المرهون إيفاءً لدين آخر سبباً من أسباب انقضاء الرهن الحيازي كما فعل في الرهن التأميني بنص المادة ١٣٦٦ منه^٣. هذا الحكم ينطبق في القانون المدني الأردني على المنقولات والعقارات، بينما ينطبق في القانون الإماراتي على المنقولات دون العقارات والسبب هو نص المادة ٢/٣٠٨ من قانون الإجراءات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة (رقم ١١ / ١٩٩٢) والتي تنص على أنه: "١- على قاضي التنفيذ بناء على طلب ذي الشأن، أن يطلب من الإدارة المختصة بتسجيل العقارات، تسجيل حكم مرسي المزاد، بعد قيام من حكم برسو المزاد عليه، بإيداع كامل الثمن، ما لم يكن قد أعفى من الإيداع، وتتبع في تسجيل الحكم القواعد المقررة في التسجيل العقاري. ٢- وترتب على هذا التسجيل، تطهير العقار المبيع من حقوق الامتياز. والرهن التأمينية والحيازية التي أعلن أصحابها وفقاً

1 - سعيد مبارك، موجز أحكام القانون المدني الأردني: الحقوق العينية، الطبعة الأولى، ١٩٩٥-١٩٩٦، ص ٢٨٨-٢٨٩.

2 - سليمان مرقس، التأمينات العينية، فقرة ٤١٨.

3 - والمادة ١٤٤٢ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

للمادة (٢٩٣) ولا يبقى إلا حقهم في الثمن". يتبين من هذه المادة أن بيع العقار المرهون حيازياً بالمزاد العلني يؤدي إلى تطهير العقار من التأمينات العينية المثقل بها أي يترتب عليه انقضاء الرهن الحيازي كما يؤدي إلى انقضاء الرهن التأميني وحقوق الامتياز. وبالتالي فإن التمييز بين الحالتين المذكورتين أعلاه ينطبق فقط على المنقولات أي لا يؤدي بيع المنقول بالمزاد إلى انقضاء الرهن الحيازي، وبالتالي منح الدائن المرتهن احتباس المرهون حيازياً عن الراسي عليه المزاد إلا إذا ما كان هو طالب التنفيذ.

إلا أننا نرى بأنه تطبيقاً للحالة التي نحن بصدددها (وهي ثبوت حق الخلف الخاص بعد ثبوت حق الاحتباس) فإن حق الاحتباس يظل سارياً في مواجهة الراسي عليه المزاد إذا ما كان من طلب التنفيذ هو دائن مرتهن آخر لاحق له في المرتبة، أي تم تسجيل حقه بعد ثبوت حق الحابس في الاحتباس. أما إذا ما كان من طلب التنفيذ هو دائن حابس متقدم عليه في المرتبة فليس للدائن المرتهن حيازياً حق التمسك بالاحتباس في مواجهة الراسي عليه المزاد، والقول بخلاف ذلك يجعل حق الاحتباس أقوى حجية من الحق العيني الذي ثبت تسجيله قبل حق الدائن الحابس، وهذا ما لا يقبله لا القانون ولا المنطق لكون الحق في الاحتباس لا يختلط بالحق العيني ولا يشاركه في مزاياه. بكلمات أخرى لا يملك الدائن المرتهن حيازياً الاحتجاج برهنه في مواجهة طالب التنفيذ الذي يتقدم عليه في المرتبة، ولا في مواجهة الراسي عليه المزاد الذي يعتبر خلفاً خاصاً للدائن المرتهن طالب التنفيذ وليس لمالك المال محل التنفيذ فقط^١.

ثانياً: ثبوت حق الاحتباس بعد ثبوت حق الخلف الخاص:

إذا ما كان الخلف الخاص قد سجل حقه الواقع على عقار قبل ثبوت حق الاحتباس، أي كان حق الاحتباس (وجود الشيء في يد الحابس) قد ثبت

١ - أنظر محمد وجيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني الأردني، ١٩٩٣، ص ٢٣٤. محمد المرسي زهرة، ضمانات الإئتمان العينية في قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة (دراسة مقارنة)، المجلد الثاني الوهن الحيازي وحقوق الامتياز، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، ١٩٩٧، ص ٨٩٢.

للحائز بعد ثبوت حق الخلف الخاص كالمشتري من المالك والدائن المرتهن وصاحب حق الانتفاع أو الارتفاق، فليس للحابس الاستمرار في حبس العين محل الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص. السبب في هذا الحكم أن القانون قد اشترط لصحة العقد أو لنقل الملكية وفقا لحكم القانون المعني تسجيل كافة التصرفات التي ترد على عقار في دائرة التسجيل وبالتالي تمكن كل من ينوي إجراء أي تصرف على العقار من معرفة كافة الحقوق التي للغير على هذا العقار الأمر الذي يوجب عليه احترام هذه الحقوق. بالإضافة إلى أن حق الاحتباس لا يختلط بالحقوق العينية ولا يشاركها في مقوماتها لأن الدائن الحابس لا يُمنح حق التقدم و التبع اللذين يمنحان لصاحب الحق العيني الأسبق بالتسجيل، والقول بخلاف ذلك يعني منح حق الاحتباس حجية أقوى من حجية الحقوق العينية الأمر الذي لا يعتبر مقبولا لا قانونيا ولا منطقيًا. كما أنه لو سُمح لصاحب حق الاحتباس بالاحتجاج بهذا الحق في مواجهة الخلف الخاص الثابت حقه قبل ثبوت حق الاحتباس لكان ذلك دافعا لتواطؤ المدين مع الغير إضرارا بالدائنين من أصحاب الحقوق العينية الذين ثبتت حقوقهم قبل ثبوت حق الاحتباس.

فلو افترضنا أن المالك (أ) قام برهن عقار يعود له رهنا تأمينيا لمصلحة (ب) بتاريخ ٢٠٠٦/١/١، ثم قام ببيعه وتسليمه إلى (ج) بتاريخ ٢٠٠٦/٥/١، ففي هذه الحالة لا يكون ل (ج) إذا ما فسخ عقد البيع^١ بينه وبين (أ) أن

١ - فقد توجد العلاقة التبادلية التي ينشأ عنها حق الاحتباس بسبب زوال الرابطة العقدية بالفسخ أو البطلان لأن من شأن الفسخ أو البطلان إعادة الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد. لذلك ينشأ حق الاحتباس لكل من الطرفين حتى يستوفي كل منهما ما له من حقوق في ذمة الطرف الآخر. فزوال عقد البيع بالفسخ يُعطي للبائع حق حبس الثمن حتى يسلمه المشتري المبيع، وللمشتري حق حبس المبيع حتى يستوفي الثمن الذي أداه للبائع. تنص المادة ٢٤٩ من القانون المدني الأردني على أنه "إذا انحلت العقد بسبب البطلان أو الفسخ أو بأي سبب آخر، وتعين على كل من المتعاقدين أن يرد ما استولى عليه جاز لكل منهما أن يحبس ما أخذه ما دام المتعاقد الآخر لم يرد إليه ما تسلمه منه أو يقدم ضمانا لهذا الرد". يطابقها المادة: ٢٧٥ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

يتمسك بحق الاحتباس حتى يستوفي الثمن الذي دفعه في مواجهة الدائن المرتهن الذي ثبت حقه قبل ثبوت حق الاحتباس ل (ج)، لأن (ج) عندما اشترى العقار كان يعلم بأنه مرهون وأن بإمكان الدائن المرتهن التنفيذ عليه وهو في يده لاستيفاء حقه، وعلمه بحق الرهن يفرض عليه احترام حق الدائن المرتهن.

وكذلك هو الحال بالنسبة لحق الاحتباس الناتج عن عقد الرهن الحيازي حيث لا يسري في مواجهة الغير الذين ثبتت حقوقهم قبل سريان الرهن الحيازي. فلو قام (أ) برهن عقاره رهناً تأمينياً لمصلحة (ب) بتاريخ ٢٠٠٧/٢/١، ثم رهنه رهناً حيازياً لمصلحة (ج) بتاريخ ٢٠٠٧/٣/١، فلا يجوز ل (ج) الذي ثبت له حقه الاحتباس^١ بتاريخ لاحق للدائن المرتهن رهناً تأمينياً الاحتجاج برهنه في مواجهة الأخير الذي سجل حقه على العقار بتاريخ سابق على الرهن الحيازي.

الفرع الثاني

سبب الاحتباس هو إنفاق مصروفات على العين المعبوسة

قد يمثل الارتباط المادي بين حق الحابس وبين التزامه بالرد^٢ في صورة مصروفات أنفقها الحائز على الشيء. وفي هذه الصورة يستطيع الدائن الحابس أن يحتج بحق الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص حتى ولو كان حق الخلف

1 - تنص المادة ١٤٠٠ من القانون المدني الأردني بأنه: "للمرتهن حبس المال المرهون تحت يده حتى يستوفي دينه كاملاً فإذا زالت يده عنه دون إرادته كان له حق استرداده". يقابلها المادة رقم ١٤٨٢ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والتي تنص على أن: "للمرتهن حبس المال المرهون تحت يده حتى يستوفي دينه كاملاً وما يتصل به من ملحقات أو نفقات فإذا زالت يده عنه دون إرادته كان له حق استرداده".

2 - تنص على هذا الارتباط المادة ٣٨٧ من القانون المدني الأردني بقولها: "... ما دام الدائن لم يوف بالتزام في ذمته نشأ بسبب التزام المدين وكان مرتبطاً به". والمادة ٣٨٨ بقولها: "لكل واحد من المتعاقدين في المعاملات المالية بوجه عام أن يحتسب المعقود عليه وهو في يده حتى يقبض البديل المستحق". يطابقهما المادة ٤١٤ و ٤١٥ على التوالي من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

الخاص ثابتاً قبل إنفاق هذه المصروفات ، وبصرف النظر عما إذا ما كان الشيء المحبوس من العقارات أو المنقولات. في هذه الصورة يرجع الارتباط المادي إلى الشيء ذاته الذي يجب رده دون حاجة إلى قيام رابطة أخرى بين حائز الشيء ومن له الحق في الاسترداد. ومن الأمثلة على الارتباط المادي هنا حالة التقاط شخص شيئاً ضائعاً ثم يقوم بإنفاق بعض المصروفات عليه حيث يُعطى هذا الحائز حق الاحتباس حتى يستوفي ما أنفقه. ويتعرض القانون المدني الأردني إلى حالة الارتباط المادي في المادة (٣٨٩) بقولها "لمن أنفق على ملك غيره وهو في يده مصروفات ضرورية أو نافعة أن يتمتع عن رده حتى يستوفي ما هو مستحق له قانوناً ما لم يتفق أو يقضي القانون بغير ذلك".^١ وبالتالي فإنه بموجب القاعدة الواردة في المادة (٣٨٩) للحائز حسب العين حتى يستوفي ما أنفقه من نفقات ضرورية أو نافعة على الشيء. والسبب في تقرير هذا الاستثناء هو أن هذه النفقات أفضت إلى بقاء الشيء محل الاحتباس في الحالة التي يمكن الانتفاع به على أكمل وجه، متى كانت ضرورية، وإلى المحافظة على قيمته أو زيادتها متى كانت نافعة. إذ لولا إنفاقها لهلك الشيء أو تعيب، الأمر الذي يؤدي إلى الإضرار بحقوق الغير، أي لما تمكن أي شخص لا المتصرف ولا المتصرف إليه من الوصول إلى هذا الانتفاع، ولذلك يكون من العدل أن يمنح صاحب حق الاحتباس هذا الحق لاستيفاء النفقات التي صرفت للمحافظة عليه.

وهذه الحالة تجسد بوضوح فائدة حق الاحتباس. فوصول الحابس إلى حق احتباس الشيء المحبوس لا يكون نتيجة إتباع إجراءات محددة في القانون يجب المرور عليها قبل استعمال حق الاحتباس وإنما هو إجراء فردي يقوم به في

١ - يطابقها المادة رقم ٤١٦ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي. وتقول المادة (١١٩٣) من القانون المدني الأردني أيضاً أنه "على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يؤدي إلى الحائز جميع ما أنفقه من النفقات الضرورية اللازمة لحفظ العين من الهلاك".

مواجهة المحبوس عنه الشيء. أي أن الحابس لا يسعى للوصول إلى مركزه كحابس وإنما يوجد فيه للمناسبة، ونتيجة لذلك فهو يتعد عن إجراءات التقاضي فلا يكون بحاجة إلى أن يرفع دعوى أمام المحكمة لاستعمال حق الاحتباس ولا إلى وسائل الإثبات. ولا يؤثر على هذه الحقيقة أن القانون منح الحابس حق رفع دعوى لاسترداد حيازة الشيء محل الاحتباس ليتمكن من ممارسة حق الاحتباس، لأن الدعوى لا يكون موضوعها حق الاحتباس وإنما استرداد الشيء المحبوس حتى يمارس هذا الحق الذي آل إليه بمجرد الأمور العادية بمحض المصادقة. تنص المادة (٣٩٢) من القانون المدني الأردني على أنه "١- ينقضي الحق في الاحتباس بمجرد خروج الشيء من يد حائزه أو محرزه ما لم ينص القانون على غير ذلك. ٢- ومع ذلك يجوز لمن احتبس الشيء إذا خرج الشيء من يده خفية أو بالرغم من معارضته أن يطلب استرداده خلال ثلاثين يوماً من الوقت الذي علم فيه بمخرجه من يده وقبل انقضاء سنة من وقت خروجه". كما أن الحابس نتيجة للحقيقة السابقة وهي الابتعاد عن إجراءات المحكمة لا يضيع الجهد والوقت الذي يبذل أثناء إتباعها كما لا يتكبد أي مصاريف ليصل إلى مركزه كحابس.

وحالة إنفاق مصروفات على العين المحبوسة تنسجم مع امتياز نفقات حفظ المنقول وإصلاحه المنصوص عليه في القانون المدني الأردني^١، حيث يحتل هذا الامتياز المرتبة الثالثة بعد المصروفات القضائية والمبالغ المستحقة للدولة، وسبب منحه هذه المرتبة هو أنه لولا هذه المصروفات لهلك أو تعيب المنقول ولما تمكن الدائنون من استيفاء حقوقهم. بل يمكن القول أنه إذا ما كان الشيء المحبوس منقولاً لاستطاع الدائن الحابس أن يدعم مطالبته بهذه المصروفات

١ - أنظر نص المادة ١٤٣٤ من القانون المدني الأردني. يقابلها المادة ١٥١٤ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والتي تنص على أنه: " للنفقات التي صرفت في حفظ المنقول أو إصلاحه امتياز عليه وتستوفي من ثمنه بعد المصروفات القضائية والمبالغ المستحقة للخزانة العامة".

بنص المادة ١٤٣٤ من القانون المدني الأردني^١ والتي تنص على هذا الامتياز. إلا أن حق الاحتباس أعم من هذا الامتياز من حيث أن حق الاحتباس يسري بصرف النظر عن الشيء المحبوس منقولاً كان أم عقاراً. و نعتقد بهذه المناسبة أنه لا يوجد ما يبرر اقتصار الامتياز المنصوص عليه في المادة ١٤٣٤ على نفقات حفظ المنقول وإصلاحه، لأن سبب هذا الامتياز يتوافر في العقار كما هو في المنقول تماماً.

الفرع الثالث

المحبوس منقول غير خاضع لإجراءات التسجيل

إذا ما كان الأمر يتعلق بمنقول غير خاضع لإجراءات التسجيل فإن الأصل مراعاة فيما إذا كان حق الاحتباس قد ثبت قبل إبرام العقد الذي أثبت للخلف الخاص حقاً على المنقول أم بعد ذلك. يؤكد ذلك مثلاً نص المادة ٤٨٥ من القانون المدني الأردني: "١- تنتقل ملكية المبيع بمجرد تمام البيع إلى المشتري ما لم يقض القانون أو الاتفاق بغير ذلك. ٢- ويجب على كل من المتبايعين أن يبادر إلى تنفيذ التزاماته إلا ما كان منها مؤجلاً". يتبين من هذا النص أن الملكية في المنقول المعين بالذات تنتقل فور تمام العقد دون حاجة إلى أية إجراءات أخرى وذلك حتى لو كان تسليم المبيع مؤجلاً^٢. و يترتب على هذا المبدأ أن الأصل في مدى نفاذ حق الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص أم لا هو بالأسبقية بالتاريخ. فلو كان حق الدائن الحابس أسبق في التاريخ من حق الخلف الخاص فإن للحابس الاحتجاج بحق الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص الذي اكتسب حقه بعد نشوء حق الاحتباس، كأن كان البائع (أ) قد

١ - يقابلها المادة ١٥١٤ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

٢ - يطابقها المادة ٥١١ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

٣ - "على أنه يجوز للبائع إذا كان الثمن مؤجلاً أو مقسطاً أن يشترط تعليق نقل الملكية إلى المشتري حتى يؤدي جميع الثمن و لو تم تسليم المبيع، وإذا تم استيفاء الثمن تعتبر ملكية المشتري مستندة إلى وقت البيع". المادة ٤٨٧ من القانون المدني الأردني، والمادة ٥١٣ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

أبرم عقد بيع المنقول ولكن دون أن يسلمه، ثم قام (ب) المشتري ويرغم من عدم دفع ثمن المبيع ببيعه إلى (ج)، فحبس (أ) المبيع حتى يحصل على الثمن من (ب)، عندئذ يستطيع (أ) الاستمرار في حبس المنقول المبيع حتى في مواجهة (ج) الخلف الخاص ل (ب). أما إذا ما كان التصرف الذي أنشأ حقا للخلف الخاص قد تم قبل تاريخ ثبوت حق الحابس فإنه طبقاً للقاعدة المشار إليها أعلاه فإن حق الاحتباس لا يسري في مواجهة الخلف الخاص. إلا أن قاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الملكية^١ تُغيّر بشروطها الحال بحيث تجعل حق الاحتباس سارياً أيضاً في مواجهة الخلف الخاص حتى ولو كان حقه قد ثبت قبل ثبوت حق الدائن الحابس^٢. تنص على هذه القاعدة المادة ١١٨٩ من القانون المدني الأردني بقولها: "١- لا تسمع دعوى الملك على من حاز منقولاً أو حقاً عينياً على منقول أو سنداً لحامله وكانت حيازته تستند إلى سبب صحيح وحسن نية. ٢- وتقوم الحيازة بذاتها قرينة على الملكية ما لم يثبت غير ذلك"^٣.

فإذا ما كان الدائن الحابس حسن النية^٤ لا يعلم بمحقوق الخلف الخاص على المنقول محل الاحتباس والتي ترتبت قبل حق الاحتباس فإن هذا الحق يسري

١ - اختلف الفقه في الأساس القانوني لهذه القاعدة. ذهب رأي إلى أنها تمثل تقادماً فورياً، و آخر إلى أنها قرينة قانونية قاطعة على الملكية أو الحق العيني لصالح الحائز. وثالث إلى أنها تمثل طريقاً من طرق كسب الملكية أو الحق العيني في الحال وبمحكم القانون. راجع علي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني: الحقوق العينية دراسة مقارنة، ٢٠٠٥، ص ٢٢٣.

٢ - السنهوري، الوسيط الجزء الثاني بند ٦٧٤. أنور سلطان، أحكام الالتزام، مرجع سابق، ص ١٨١.

٣ - يقابلها المادة رقم ١٣٢٥ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والتي تنص على أنه: "١- لا تسمع دعوى الملك على من حاز منقولاً أو حقاً عينياً على منقول أو سند لحامله وكانت حيازته تستند إلى سبب صحيح وحسن نية. ٢- وتقوم الحيازة بذاتها قرينة على الملكية ما لم يثبت غير ذلك".

٤ - حُسن النية مفترض، أي تعتبر الحيازة قرينة على وجود حسن النية والسبب الصحيح المتطلب قانوناً لتطبيق القاعدة، فلا يكلف الحائز إلا بإثبات حيازته. ويقع عبء إثبات سوء النية على من يدعي ذلك.

في مواجهتهم لأن الاحتباس يتضمن الحيازة، و الحيازة بحسن نية في المنقول تحقق هذا الأثر، وذلك قياسا على ما نصت عليه المادة ١/١٤٢٧ من القانون المدني الأردني من أنه: " لا يؤثر الامتياز على حقوق حائز المنقول إذا كان حسن النية".^١

أما إذا ما ثبت أن الدائن الحابس يعلم بوجود حق للمتصرف إليه سابق على قيام حق الاحتباس، فإنه ليس له عندئذ الاحتجاج بحق الاحتباس في مواجهة المتصرف إليه.

فالغرض من هذه القاعدة (قاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الملكية) هو تحقيق الائتمان والثقة والاستقرار في المعاملات المتعلقة بالمنقول، إذ

١ - فقد يتصرف المدين في المال محل الامتياز بنقل ملكيته مثلا بما يؤدي إلى خروج المال من دمة المدين المالية. في هذه الحالة يقرر القانون لصاحب الامتياز حق يسمى بحق التبع. ويقصد بحق التبع سلطة مخولة لصاحب الامتياز بأن يتبع المال محل الامتياز في أي يد يكون والتنفيذ عليه لاقتضاء حقه من ثمنه وفقا لمرتبته المحددة في القانون. وتبرز أهمية حق التبع بالنسبة لحقوق الامتياز الخاصة سواء أكانت واردة على عقار أم على منقول. ولكنها إذا ما وردت على منقول فإنها قد تصطدم عمليا بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، حيث جاء بنص المادة ١/١٤٢٧ من القانون المدني أنه: " لا يؤثر الامتياز على حقوق حائز المنقول إذا كان حسن النية". فتطبيقا لهذه القاعدة يُمنع صاحب الامتياز من تتبع المال محل الامتياز إذا ما كان بيد حائز حسن النية أي مجهول وجود الامتياز. ويمكن أن يتحقق ذلك من خلال تصرف المدين بالمنقول محل الامتياز بنقل ملكيته أو رهنه حيازا، حيث في هذه الحالة لا يكون لصاحب الامتياز الحق في الاحتجاج بحق الامتياز في مواجهة الحائز حسن النية. أما إذا ما كان الحائز يعلم بوجود حق الامتياز عند تلقي الحق فإن هذا الحق يسري في مواجهته وبالتالي يمنح صاحب الامتياز حق تتبع المنقول والتنفيذ عليه، ويعتبر حائزا حسن النية. وفقا للمادة ٣/١٤٢٧ موجر العقار بالنسبة إلى المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة وصاحب الفندق بالنسبة لأمتعة النزلاء. فإذا ما كان المؤجر أو صاحب الفندق لا يعلم بأن المنقولات الموجودة داخل العين المؤجرة أو داخل الفندق متقلة بحق امتياز فإن هذا الحق لا يسري في مواجهته، ولذلك يتقدم في استيفاء حقه. راجع في ذلك يوسف عبيدات، الحقوق العينية الأصلية، والتبعية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، ٢٠١١، ص ٣٣٦. راجع أيضا هليلي المهديوي، ويوسف عبيدات، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية الإماراتي، الحقوق العينية التبعية، الأفاق المشروقة ناشرون، الشارقة، الطبعة الأولى، ٢٠١١، ١٤٣ - ١٤٤.

يصعب على من يريد التعامل بالمنقول التأكد من مالكة الحقيقي أو صاحب الحق فيه، وذلك لأنها لا تتطلب إجراءات التسجيل في الدائرة المختصة، ولسرعة تداولها وانتقالها من شخص إلى آخر. ولذلك تم إقرار هذه القاعدة في كل القوانين لحماية المتصرف إليه حسن النية. ويفضل هذه القاعدة أصبح بإمكان أي شخص التعامل مع حائز المنقول دون الخشية من نزع الملكية منه ما دام حسن النية¹.

وبناء على ذلك، نعتقد بأنه لا يقدح في وجهة نظرنا (أن حق الاحتباس يسري في مواجهة الخلف الخاص حتى ولو كان حقه ثابتا قبل ثبوت حق الدائن الحابس) أن ملكية المبيع إذا كان منقولاً معينا بالذات تنتقل بمجرد إبرام العقد وفقاً للقانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي.

ومن الضروري الإشارة هنا إلى أمر هام ألا وهو أنه وإن كان القانون الإماراتي لا يعتبر تسجيل السيارات في الدائرة المختصة ركناً في العقد ولا شرطاً لنقل الملكية، إلا أن ذلك لا يعني انطباق قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية على السيارات، لأن القانون لا يزال يوجب تسجيل السيارة لإمكان استعمالها على الطريق العام. فالملكية ببساطة تثبت للشخص الذي يرد اسمه في سجل دائرة التسجيل الخاص بالسيارات. فمن يحوز السيارة وهو ليس بمالكها لا يستطيع أن يتمسك بأنه المالك وفقاً لهذه القاعدة لأن ذلك يتعارض بشكل يقيني مع المادة ٣٤ من القانون الاتحادي رقم ٢١ لسنة ١٩٩٥ في شأن السير والمرور التي تقول بأنه: "لا يجوز قيادة أية مركبة ميكانيكية أو السماح للغير بقيادتها على الطريق، ما لم تكن مسجلة ومرخصة وفقاً لأحكام هذا القانون واللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً له". وفقاً لهذا النص لا يجوز قيادة

1 - راجع علي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني: الحقوق العينية دراسة مقارنة، ٢٠٠٥، ص ٢٢٣. علي المهدي، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية الحقوق العينية الأصلية، مكتبة الجامعة الشارقة وإثراء للنشر الأردن، الطبعة الأولى ٢٠١٠، ص ١٨٦.

سيارة على الطريق إلا إذا ما كانت مسجلة في الدائرة المختصة، لكن التصرف فيها ونقل ملكيتها بعد ذلك يمكن أن يتم بدون تسجيل سندا للمادة ٣٢ من قانون السير والمرور. بكلمات أخرى، إن حيازة سيارة ليست كحيازة أي منقول عادي، ويقصد بالمنقولات كل ما يمكن نقله من مكان لآخر دون تغيير في هيئته كالألات الكهربائية والخضار والفواكه والملابس وغيرها. فهذه المنقولات جميعها ينطبق عليها قاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية وسبب صحيح سند الملكية، أما السيارات فإن القانون وإن كان لا يعتبر التسجيل ركناً في التصرف الناقل للملكيتها أو شرطاً لنقل ملكيتها إلا أنه اشترط لاستعمالها على الطريق أن تكون منذ البداية مرخصة ومسجلة باسم من يملكها.

ونود أن نشير في نهاية هذا الموضوع إلى نص المادة ٥٢٣ من القانون المدني الأردني الذي يشير بأن "١- للبائع أن يحتبس المبيع حتى يستوفي ما هو مستحق له من الثمن ولو قدم المشتري رهناً أو كفالة. ٢- فإذا قبل البائع تأجيل الثمن سقط حقه في احتباس المبيع والتزم بتسليمه للمشتري". واضح أن هذا النص ينطبق على الحالات التي يكون فيها المبيع لا يتطلب إجراءات التسجيل. وتحقق حالة عدم جواز الاحتجاج على الغير بحق الاحتباس عند إحالة المشتري وقت إبرام عقد البيع وقبل استحقاق الثمن أحداً من الغير للمطالبة بالمبيع. فهذا الغير الذي ثبت له حق المطالبة بالمبيع لا يمكن الاحتجاج عليه بحق الاحتباس من البائع الذي أصبح حقه مستحق الأداء بعد ثبوت حق الغير^٢، كان يكون قد أبرم العقد في ٢٠٠٦/١/١ ووافق البائع في ذلك الوقت

- ١- يطابقها المادة رقم ٥٥٧ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.
- ٢- لأن حق الاحتباس يتطلب أن يكون حق الحابس مستحق الأداء. لم ينص القانون المدني الأردني وقانون المعاملات المدنية الإماراتي على هذا الشرط إلا أنه يفهم من نص المادة ٥٢٣ أردني والمادة ٥٥٧ إماراتي. وهو شرط بديهي لأن المدين لا يستطيع أن يحبس مال دائته ما دام حقه غير واجب الأداء.

على تأجيل الثمن، وقبل استحقاق الثمن رتب المشتري حقا للغير للمطالبة بالمبيع (كأن يكون قد قام ببيعه له)، في هذه الحالة ليس للبائع التمسك بحق الاحتباس لأن موافقته على تأجيل الثمن يسقط حقه في الاحتباس. لذلك نقول أن نص المادة ٥٢٣ لا يقدر في وجهة نظرنا المشار إليها أعلاه لكون البائع قد تنازل بموجب النص عن حقه في الاحتباس وبالتالي لا يكون لهذا الحق أي وجود في هذه الحالة، بل عليه تسليم المبيع للمشتري الجديد ثم المطالبة بالثمن.

الخاتمة

تناول هذا البحث موضوع أثر تسجيل التصرف على مدى سرية حق الاحتباس في حق الخلف الخاص للمدين وفقا لنصوص القوانين محل الدراسة، وتوصلنا فيه إلى النتائج التالية:

١ - أن عدم تناول القانون مسألة سرية حق الاحتباس تجاه الخلف الخاص لا يعني بأي حال اتجاه نية المشرع إلى عدم منح الدائن الحابس هذا الحق في مواجهة الخلف الخاص، حيث أن فعالية هذا الحق تتضاءل بشكل كبير إذا ما اقتصر سرية على أطراف العلاقة، فهو حق دفاعي يجب أن يُمنح الحابس الحق في استعماله في مواجهة الطرف الآخر والدائنين والخلف الخاص. فهو من الضمانات الهامة التي توفر للدائن أفضلية في استيفاء حقه بفعالية عالية وتكلفة قليلة ودون إتباع أي إجراءات عند استعماله.

٢ - أن نص المادة ٢٤٧ من قانون العقود والموجبات اللبناني لا يحقق العدالة ولا يتفق مع المنطق القانوني، وأنه لا مخرج لتفعيل هذا النص واعتماد مفهومه من القوانين الأخرى إلا بالنص على أن حق الاحتباس هو خلق تشريعي جديد يعلو على الحقوق العينية المنصوص عليها في القانون. ولهذا الأمر خطورته من حيث أنه يفتح المجال أمام

المدين المحبوس عنه للتواطؤ دائما مع شخص الحابس إضرارا بالدائنين من أصحاب الحقوق العينية الذي اكتسبوا حقوقهم قبل نشوء حق الاحتباس ، وهذا ما يجب تكريس القواعد القانونية لمحاربه لتحقيق العدالة التي وجد القانون لتحقيقها.

٣- أن حق الاحتباس لا يمنح الحابس حق الأفضلية على أصحاب الحقوق العينية على الشيء المحبوس بشكل مطلق. بكلمات أخرى أن الاتجاه المطلق الذي تبناه المشرع اللبناني لا ينسجم ونصوص القانون الأردني والقانون الإماراتي. فحق الاحتباس يعد سببا تفضيليا يمنح الحابس أفضلية في الحصول على حقه قبل باقي الغرماء. وتبين في هذه الدراسة أن المقصود بالغرماء الدائنين العاديين دون شمول الخلف الخاص به ، والقول بخلاف ذلك يجعل الاحتباس في موقع أعلى من الحقوق العينية التي تمنح صاحبها حق التقدم على كل الدائنين بمن فيهم الذين سجلت حقوقهم العينية في وقت لاحق والدائنين العاديين. ولو قصد المشرع منح الحابس حقا أعلى من الحقوق العينية لنص على ذلك صراحة. وبالتالي فإنه لا يمكن - كما يذهب الاتجاه المطلق - التسليم بأن حق الاحتباس يمنح صاحبه أفضلية حتى على أصحاب الحقوق العينية على الشيء المحبوس سواء أكان الشيء من العقارات أو المنقولات ، وسواء أكان حق الخلف الخاص قد ثبت قبل ثبوت حق الاحتباس أم بعده.

٤- إن من شأن القول بسريان حق الاحتباس مطلقا تجاه الخلف الخاص سواء أكسب حقه قبل أو بعد حق الاحتباس أن يقضي على الحكمة التي كان القانون ضروريا لتحقيقها عن طريق ترك الأفراد يسوون علاقاتهم وفقا لمشيئتهم وأهوائهم. فالفرد في سعيه لإشباع حاجاته قد تتصادم مصالحه مع مصالح غيره. من أبناء المجتمع فتدفعه الفطرة الإنسانية بطبيعة الحال إلى تغليب مصالحه الخاصة على حساب مصالح

الآخرين. والقانون إذا ما منح هذا الفرد فرصة الحصول على حقه وفقا لرغباته فكأنه يقضي على ركن ضروري وجد القانون لتجنبه. وبالتالي فإن منح الحابس حق احتباس الشيء عن أصحاب الحقوق العينية الذين ثبتت لهم حقوق قبل حق الاحتباس من شأنه ليس فقط أن يعلو بحق الاحتباس على هذه الحقوق، وإنما يكون علاوة على ذلك سببا في أن تعم الفوضى ويسود الاضطراب ويختل الأمن والسلام الاجتماعيين في المجتمع فتسود شريعة الغاب وتصبح القوة هي الفيصل في تنظيم العلاقات بين أفراد المجتمع الواحد. وهذا ما يكون مخالفا لوظيفة القانون من حفظ لكيان المجتمع من التهدم والاختلال عن طريق حفظ الأمن والاستقرار بالتوفيق بين المصالح المتعارضة وتغليب إحداها على الأخر وفقا لنصوص القانون ودون خروج على المبادئ الأساسية التي يقوم عليها. فهناك من الوسائل الكثير ليضمن الدائن حصوله على حقه إذا ما كان هناك حق عيني ثبت قبل ثبوت حق الاحتباس، فحق الاحتباس بطبيعته يشكل خرقا لقاعدة عدم جواز أن يحصل الشخص على حقه بيده ولكن القانون أجازة ضمن ضوابط معينة، إلا أننا لا نرغب في أن نطبقه تطبيقا قد يؤدي إلى خرق قواعد قانونية بمنح الحابس حق احتباس الشيء عن صاحب الحق العيني الذي ثبت حقه قبل ثبوت حق الاحتباس. فيجب أن لا يسمح لحق الاحتباس في التوغل في التطبيق على حساب الخرق المستمر لقواعد قانونية ضرورية. - 5

أن وجود قاعدة قانونية تجعل من مجرد تسجيل العقار باسم المشتري تسليما حكما للمبيع، تكون سببا في حرمان البائع حق الاحتباس في مواجهة المشتري الثاني لنفس المبيع. وهذا ما تحقق عند دراسة النص الوارد في كل من القانونين محل الدراسة. بينما لا تظهر هذه النتيجة في القوانين التي لا يتضمن قانونها مثل هذا النص، لأنها توجب التسليم

الفعلي بعد التسجيل وبالتالي إعطاء البائع إذا لم يكن قد سلم المبيع حق حبسه في مواجهة المشتري الثاني حتى يحصل على الثمن. وبالتالي فإنه إذا ما كان المحبوس عقاراً أو منقولاً خاضعاً لإجراءات التسجيل، كان من الواجب التفرقة في هذه الحالة بين ما إذا كان التصرف بيعاً أو رهناً:

أولاً: توصلنا عند تحليل موقف القانون الأردني أنه إذا ما تعلق الأمر ببيع عقار أو منقول يتطلب إجراءات التسجيل (بالنسبة للقانون الإماراتي لا ينطبق - كما ذكرنا في البحث - هذا الموقف إلا في حالة بيع عقار) فإن حق الاحتباس الناشئ عن عقد بيع العقار أو المنقول لا يسري ولا يحتاج به في مواجهة الغير الذين سجلوا حقوقهم على العين المبيعة بعد ثبوت حق الاحتباس، أي حتى ولو كان حق الاحتباس قد ثبت قبل ثبوت حق الخلف الخاص. بل يكون على البائع التزام بتسليم المبيع ثم مطالبة المشتري بالثمن بالطرق المحددة في القانون. والسبب أن نص المادة ٤٩٧ يجعل من المشتري للعقار متسلماً للمبيع حكماً وبالتالي يمنحه حق التصرف فيه وتسجيله باسم المتصرف إليه. فليس للبائع أن يحتاج بالاحتباس في مواجهة المشتري الثاني للمبيع لأن المشتري الأول يكون قد تصرف فيما يملك، لنصل بالنتيجة إلى أن حق الاحتباس لا يمكن أن يثبت لأي بائع طالما وجد نص المادة ٤٩٧ من القانون المدني الأردني و ٥٢٨ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي. هذه الحالة تجسد مذهب عدم الاحتجاج المطلق لحق الاحتباس في هذه الحالة، على عكس الحال في القوانين التي لا تتضمن نصاً يفيد اعتبار التسجيل بمثابة التسليم الحكمي للمبيع.

ثانياً: توصلنا أيضاً أنه إذا ما تعلق الأمر بعقد رهن وكان الخلف الخاص كالدائن المرتهن رهناً تأمينياً قد سجل حقه الواقع على عقار قبل ثبوت حق الاحتباس للدائن الحابس كالدائن المرتهن رهناً حيازياً، فإنه ليس للدائن

الاحتجاج بحق الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص. والقول بخلاف ذلك يعني منح حق الاحتباس حجية أقوى من حجية الحقوق العينية الأمر الذي لا يعتبر مقبولاً لا قانونياً ولا منطقياً.

أما إذا ما تعلق الأمر بمنقول معين بالذات لا يخضع لإجراءات التسجيل، فإن العدل والمنطق يقضيان بأن قاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الحائز تجعل حق الاحتباس سارياً في مواجهة الخلف الخاص سواء أكان حقه ثابتاً قبل أو بعد ثبوت حق الدائن الحابس. وكذلك الحال في حالة الارتباط المادي، حيث أنه إذا ما كان سبب الاحتباس هو إنفاق مصروفات على العين المحبوسة فإن للدائن الحابس أن يحتج بحقه في الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص حتى ولو كان هذا الحق ثابتاً قبل إنفاق هذه المصروفات، ويصرف النظر عما إذا ما كان الشيء المحبوس من العقارات أو المنقولات. آملين أخذ هذه النتائج بعين الاعتبار من قبل المشرعين الأردني والإماراتي، وكذلك اللبناني في الجزء المتعلق به.

قائمة المراجع

- إسماعيل غانم، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الثاني، أحكام الالتزام و الإثبات، ١٩٦٧.
- أنور سلطان: أحكام الالتزام: الموجز في النظرية العامة للالتزام دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني، دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٨٠.
- جورج سيوفي، النظرية العامة للموجبات والعقود، ١٩٩٤.
- حسن الذنون و محمد الرحو: الوجيز في النظرية العامة للالتزام، الجزء الثاني، أحكام الالتزام: دراسة مقارنة، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى، ٣٠٠٤.
- رأفت حماد، الحق في الحبس كوسيلة ضمان: دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار النهضة العربية، ١٩٩٠.

- رمضان أبو السعود: أحكام الالتزام دراسة مقارنة في القانون المصري و اللبناني، الجزء الأول، الدار الجامعية، بيروت، ١٩٩٤.
- سعيد مبارك: موجز أحكام القانون المدني الأردني: الحقوق العينية، الطبعة الأولى، ١٩٩٥ - ١٩٩٦.
- سليمان مرقس: التأمينات العينية.
- السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط، الجزء الثاني.
- عبد الحميد الحاج صالح، الحجية المطلقة للقيود في نظام التسجيل العيني للعقارات: دراسة للنظام في المملكة العربية السعودية، دورية الإدارة العامة، المجلد ٤٥، العدد الول، فبراير ٢٠٠٥.
- عبد الرحمن جمعة: الوجيز في شرح القانون المدني الأردني: عقد البيع دراسة متقابلة مع الفقه الإسلامي والقوانين المدنية العربية، دار وائل للنشر الطبعة الأولى ٢٠٠٥.
- عبد الرحمن جمعة: الوجيز في شرح القانون المدني الأردني - آثار الحق الشخصي، أحكام الالتزام، دراسة متقابلة مع الفقه الإسلامي والقوانين المدنية العربية، دار وائل للنشر، الطبعة الأولى ٢٠٠٦.
- عبد القادر الفار: أحكام الالتزام، دار الثقافة للنشر، عمان، الطبعة الأولى/ الإصدار الثامن، ٢٠٠٥.
- عبد المنعم البدر اوي: أحكام الالتزام، ١٩٦٨.
- عبد الفتاح عبد الباقي، دروس في أحكام الالتزام: آثار الالتزام، أوصاف الالتزام، انتقال الالتزام، انقضاء الالتزام. القاهرة، جامعة القاهرة، ١٩٩٢.
- علي المهداوي ويوسف عبيدات، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية الإماراتي، الحقوق العينية التبعية، الآفاق المشرقة ناشرون، الشارقة، الطبعة الأولى، ٢٠١١.

- علي المهداوي ، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية الحقوق العينية الأصلية ، مكتبة الجامعة الشارقة وإثراء للنشر الاردن ، الطبعة الأولى ٢٠١٠.
- علي العبيدي : العقود المسماة : البيع و الإيجار ، الطبعة الأولى الإصدار الأول ، دار الثقافة للنشر ، عمان ، ٢٠٠٥.
- علي العبيدي : الوجيز في شرح القانون المدني : الحقوق العينية دراسة مقارنة ، دار الثقافة للنشر ، عمان ، الطبعة الأولى / الإصدار الرابع.
- قدرى الشهاوى : نظرية الحق في الحبس و دعوى الإعسار المدني كوسيلة من وسائل الضمان للدائنين في التشريع المصري و المقارن ، منشأة المعارف الإسكندرية ، ٢٠٠٢.
- محمد البشير و غني حسون طه : الحقوق العينية ، مطابع مديرية دار الكتب ، جامعة الموصل ، ١٩٨٢.
- محمد الزعبي : العقود المسماة - شرح عقد البيع في القانون الأردني . الطبعة الثانية . دار الثقافة ، عمان . ٢٠٠٤ .
- محمد المرسي زهرة ، ضمانات الإئتمان العينية في قانون المعاملات المدنية للدولة الإمارات العربية المتحدة (دراسة مقارنة) ، المجلد الثاني الرهن الحيازي و حقوق الامتياز ، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة ، ١٩٩٧
- محمد وحيد الدين سوار : حق الملكية في ذاته في القانون المدني الأردني ، دار الثقافة للنشر ، عمان ، الطبعة الأولى ، ١٩٩٣ ، ص ٢٣٤ .
- مصطفى الزرقا : العقود المسماة في الفقه الإسلامي : عقد البيع ، الطبعة الأولى ، دار القلم ، دمشق ، ١٩٩٩ .
- موريس نخلة ، الكامل في شرح القانون المدني دراسة مقارنة ، الجزء الرابع ، منشورات الحلبي الحقوقية ، ٢٠٠١ .

- وجدي حاطوم، حق الحبس في القانون المدني كوسيلة ضمان غير مباشرة "دراسة مقارنة"، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، ٢٠٠٧، ص ١٢٣.
 - ياسين الجبوري: الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الثاني آثار الحقوق الشخصية، أحكام الالتزامات: دراسة مقارنة، الدار العلمية الدولية للنشر و دار الثقافة للنشر، عمان، الطبعة الأولى / الإصدار الأول، ٢٠٠٣.
 - يوسف عبيدات، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، ٢٠١١.
- ♦ القوانين:

- ١- القانون المدني الأردني.
- ٢- قانون تسوية الأراضي والمياه الأردني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٢.
- ٣- قانون المعاملات المدنية الإماراتي.
- ٤- قانون العقود والموجبات اللبناني.

الملخص

أثر اشتراط "تسجيل التصرف" على سريان حق الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص للمدين : دراسة تحليلية مقارنة

يتناول هذا البحث مسألة مدى تأثير اشتراط القانون تسجيل التصرف القانوني على سريان حق الاحتباس في مواجهة الخلف الخاص للمدين في كل من القانون الأردني والقانون الإماراتي. حيث لم يرد في أي من القانونين نص يبين هذه المسألة، فكانت هذه الدراسة لتوضيحها وذلك باستخراج موقفهما من مجمل النصوص القانونية الخاصة بالعقارات والمنقولات التي يتطلب القانون تسجيلها في الدائرة المختصة. ولزيادة الفائدة فقد تم اختيار قانون الموجبات والعقود اللبناني كعنصر في المقارنة لتضمنه نصا عاما بهذه المسألة في

المادة ٢٤٧ منه يقول بأنه: "يمكن الاحتجاج به (حق الاحتباس) على الجميع، بمعنى أن الحابس يحق له أن يرفض التخلي عن الشيء أيا كانت شخصية المعارض". وبالتالي لم يبق هذا النص لاشتراط القانون تسجيل التصرف القانوني أثر على سريان حق الاحتباس في مواجهة أصحاب الحقوق العينية. وفي سبيل تحقيق الهدف المنشود من هذا البحث - وهو توضيح المسألة المشار إليها - فقد تم تقسيم هذا البحث إلى مبحثين. يتناول المبحث الأول موقف القانون الأردني والإماراتي من مسألة تسجيل التصرف، وموقف القانون اللبناني من خلال دراسة نقدية لنص المادة ٢٤٧ المشار إليها. أما المبحث الثاني تم بيان موقف كل من القانونين الأردني والإماراتي في ضوء نص المادة ٤٩٧ من القانون المدني الأردني والتي يطابقها نص المادة ٥٢٨ من القانون الإماراتي حيث تذهب إلى أن مجرد التسجيل يعتبر بمثابة تسليم حكمي للمبيع. وقد توصل البحث إلى مجموعة من النتائج نأمل أخذها بعين الاعتبار من قبل المشرعين في القوانين محل الدراسة.

abstract

The impact of requiring "registration of legal disposition" on validity of Right of Retention on special successor of debtor: A analytical and comparative study

This study is mainly concerned with discussing the following issue: "The impact of requiring "registration of legal disposition" on validity of Right of Retention on special successor of debtor". It will be dealt with in an analytical and comparative study between Jordanian, Emirate, and Lebanon laws. This issue has not been

directly tackled by Jordanian and Emirate laws and has not been examined sufficiently by writers. While the Lebanon legislator provided expressly that the right of retention has effect over the special successor of debtor.

To clarify this subject this research has been divided into two sections. The first section examined the requirement of registration of legal disposition under Jordanian and emirate laws and the position of Lebanon law from the subject under consideration. While the second section aimed at determining the position under the Jordanian and emirate law in light of its provisions. The study ended with some results that will hopefully taken into consideration by the legislators.

