



قسم القانون

الحقوق العينية

دكتور

أحمد طلحا حسين

أهداف المحاضرة أن تعرف:

- ١- ماهية الفرق بين الحق العيني والحق الشخصي والحقوق الذهنية والفكرية.
- ٢- التفرقة بين الشئ والمال.
- ٣- أنواع تقسيمات الأشياء والأموال.

الحقوق المالية والأشياء والأموال

الحق العيني هو سلطة يقررها القانون لشخص علي شيء مادي معين تمكنه من استعمال هذا الشيء والانتفاع به علي نحو أو علي آخر.

الحق الشخصي رابطة قانونية بين شخصين دائن ومدين يطالب بمقتضاه الدائن مدينه أن يقوم بعمل أو يمتنع عن عمل.

أهمية التمييز بين الحق العيني والحق الشخصي

١- الحق العيني سلطة تنصب مباشرة **علي شيء معين** بالذات

٢- الحق العيني **حق أفضلية**.

٣- الحق العيني **حق مؤبد** أم الحق الشخصي حق مؤقت.

٤- الحق العيني **يكتسب بالتقادم** خلاف الحق الشخصي.

الحقوق الذهنية أو الفكرية

هي سلطات يقررها القانون لشخص على شيء **معنوي** غير محسوس هو نتاج فكره وخياله، فيكون لصاحب الحق الذهني الاستئثار بما يرد عليه حقه ، بحيث ينسب اليه وحده ويكون له احتكار استغلاله مالي.

لاحظ أن: سلطة لشخص على شيء غير مادي، سواء أكان نتاجاً ذهنياً، كحق المؤلف في المصنفات العلمية والأدبية، أم بداءة اختراع في المخترعات الصناعية أم ثمرة لنشاط تجاري يقوم به التاجر لجلب العملاء: كما في الاسم التجاري والعلامة التجارية.

التفرقة بين الشيء والمال:

أن من الشائع المخلط بين "الشيء" و "المال" وتسمية الأشياء بالأموال مع ان لكل من الاصطلاحين مدلولاً خاصاً به.

المقصود بالمال: في عرف القانون هو **الحق ذو القيمة المالية** أيا كان نوعه ومحلّه ، أي سواء أكان حقاً عينياً ام حقاً شخصياً ام حقاً ذهنياً أو فكرياً.

الشيء: فيراد به الدلالة على **محل ذلك الحق**، سواء أكان هذا الشيء مادياً أم غير مادي.

١- العقارات والمنقولات

- ١- العقار كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف فيشمل الأرض والبناء والغراس والجسور والسدود والمناجم وغير ذلك من الأشياء العقارية.
- ٢ - والمنقول كل شيء يمكن نقله تحويله دون تلف فيشمل النقود والعروض والحيوانات والمكيلات والموزونات وغير ذلك من الأشياء المنقولة"



كلية لاسراء الجامعة - قسم القانون
د. أحمد طلحا حسين



العقار بالتخصيص :

نصت المادة (٦٣) من القانون المدني العراقي على أنه "يعتبر عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكه في عقار مملوك له رسداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله. ويتبين من قراءة هذا النص أنه يشترط لثبوت صفة العقار بالتخصيص.

يلزم لتوافر صفة العقار بالتخصيص **تحقق شرطين:**

الشرط الأول : تخصيص منقول بطبيعته لخدمة عقار أو لاستغلاله.

فينبغي لاعتبار المنقول عقاراً بالتخصيص ان يخصص هذا المنقول لخدمة العقار أو لاستغلاله .

الشرط الثاني : وحدة المالك.

أن يكون هذا المنقول مملوكاً لنفس مالك العقار ويترتب على ذلك ان المنقولات التي يملكها مستأجر المصنع أو المنتفع بالأرض لا تعتبر عقارات بالتخصيص فالآلات والمواشي التي يضعها الزارع في العقار المستأجر تحتفظ بصفتها المنقولة.

► زوال صفة العقار بالتخصيص:

ترتبط مسألة زوال صفة العقار الذي رصدت على خدمته أو استغلاله

١- لو باع المالك المنقولات **دون العقار** أو العقار **دون المنقولات** أو كما لو نقلها من العقار لاستخدامها في أغراض أخرى، ففي هذه الأحوال تفقد العقارات بالتخصيص صفتها العقارية وتعود إلى حالتها المنقولة لانقطاع علاقة التخصيص بإرادة المالك.

٢- وقد تفقد العقارات بالتخصيص صفتها العقارية **بسبب خارج عن إرادة الملك** كما لو انفصلت عن العقار بسبب انهياره ولم تعد تستعمل استعمال عقار.

لاحظ أن: زوال صفة العقار بالتخصص يعتمد بالدرجة الأولى على **إرادة الملك** شأنه في ذلك **شأن التخصيص ابتداءً**، فإن ذلك مشروط بعدم الإضرار بحقوق الغير كالدائن المرتهن للعقار الذي يمتد ضمانه، إلى العقارات بالتخصيص باعتبارها من ملحقات العقد الأصلي.

المنقول بحسب المال

وفكرة المنقول بحسب المال **تقابل بالنسبة للمنقول**
فكرة العقار بالتخصيص بالنسبة للعقار، فكما أن
العقار بالتخصيص استثناء يرد على الأصل العام
بالنسبة للعقار.

يصبح العقار بطبيعته منقولاً بالنظر إلى ما سيؤول
إليه حاله في المستقبل.

مثال: كما لو بيع بناء معد للهدم او المحصولات
والثمار المعدة المجني أو خشب الاشجار المعدة للقلع.
ويترتب على ذلك اخضاعه للقواعد التي تحكم
المنقولات لا لتلك التي تحكم العقارات.

أهمية تقسيم الأشياء إلى عقارات ومنقولات :

- ١- إخضاع التصرفات القانونية التي ترد على العقار والاحكام النهائية المتعلقة بالعقار لاجراءات معينة بحيث يجب تسجيلها في السجل العقاري.
- ٢- تمييز العقار عن المنقول أيضاً ما يتصل بملكية الأجانب.
- ٣- أن العقارات تخضع لقانون موقعها خلافاً للمنقولات
- ٤- التمييز بين العقار والمنقول في مسائل اخرى اهمها الشفعة والوقف وحقوق الارتفاق.

٢- الأشياء المثلية والأشياء القيمة:

- الأشياء **المثلية**: هي التي لها نظائر متماثلة في الأسواق فلا تتفاوت أحداها، أو تتفاوت تفاوتاً يسيراً لا يعتمد به عادة لذلك أمكن ان يقوم بعضها مقام بعض في الوفاء.
- وقد جرى العرف على التعامل بهذه الأشياء بالكيل كالحنطة والرز والشعير وبعض أنواع السوائل كالحليب، أو بالعدد كالنقود والبيض أو بالوزن كالذهب والفضة والسكر والتمر.
- الأشياء **القيمة**: أو المعينة بالذات ، فهي الأشياء التي لا يوجد مثلها في الأسواق ، وان وجد فانه يتفاوت عنها تفاوتاً يعتد به فالأشياء القيمة أشياء معينة بذاتها لا يقوم بعضها مقام بعض عن الوفاء كالمنازل والأراضي والأحجار الكريمة.

لاحظ أن:

تقسيم الأشياء المثلية والأشياء القيمة أمر نسبي فلذلك ان الشيء قد يكون مثلياً بالنسبة لبعض الأشياء وقيماً بالنسبة لأشياء أخرى وان اتحدث معه في التسمية.

فسيارة (التويوتا) الجديدة مثلاً شيء مثلي بالنسبة لكل سيارة (تويوتا) جديدة مثلها تتحد معها في الموديل والطراز، وهي شيء قيمي بالنسبة لكل سيارة تويوتا تختلف عنها في الموديل والطراز وبالنسبة لكل سيارة من صنع شركة أخرى وإما أن لارادة الافراد دوراً في تعيين الصفة المثل أو النجمة أو القيمة للأشياء.

► أهمية تقسيم الأشياء إلى مثلية وقيمة

تبدو أهمية تقسيم الأشياء إلى مثلية وقيمة في نواح متعددة أهمها:

١- أنه إذا كان الشيء قيمياً فإن ملكيته لا تنتقل بمجرد انعقاد العقد، بل لابد من أجل ذلك فرز المبيع وتعيينه بذاته.

٢- إذا كان محل الالتزام شيئاً قيمياً فليس للمدين أن يدفع شيئاً غيره بدون رضا الدائن.

٣- أنه إذا كان محل العقد شيئاً مثلياً فهلك فإن العقد لا يفسخ بل يظل التزام المدين قائماً لأن هلاك الشيء المثلي لا يجعل التنفيذ مستحيلاً.

٤- ومن ذلك أيضاً أن المقاصة الجبرية (القانونية) لا تقع إلا بين دينين موضوع كل منهما أشياء مثلية متحدة في أنواع والجودة.

٣- الأشياء العامة والأشياء الخاصة:

تعتبر اموالاً عامة العقارات والمنقولات التي للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى القانون .
وهذه الاموال لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم والأشياء العامة تنقسم من حيث تخصيصها إلى نوعين كذلك :

١- فما كان منها مرصوداً للمنفعة العامة كالطرق والجسور يطلق عليه اسم الاموال العامة

٢- مملوكاً للدولة وتستعمله استعمال الافراد في ملكهم الخاص كالأراضي الاميرية التي لم تخصص للمنفعة العامة فيدعى بالأموال الخاصة.

٤- الاشياء المملوكة والاشياء غير المملوكة :

▶ الاشياء المملوكة هي التي دخلت تحت الملكية عامة أو خاصة.

▶ الاشياء غير المملوكة فهي بحسب الاصل ليست مملوكة لاحد ، ولكنها تصبح مملوكة لأول واطع يد عليها بطريق الاستيلاء وهذه الاشياء تسمى في الفقه الاسلامي وفي القانون المدني العراقي بالاشياء المباحة كالطير في الهواء والسماك في البحر والشجر في الغابات.

٥- الأشياء القابلة للاستهلاك والأشياء غير القابلة للاستهلاك:

الأشياء القابلة للاستهلاك تلك التي تستهلك باستعمالها مرة واحدة. فلا تحتل ورود استعمالات أخرى عليها وهذا الاستهلاك قد يكون **مادياً**، كاستهلاك المأكولات والسوائل والوقود . فهذه الأشياء تستعمل باستهلاك مادتها ، وقد يكون الاستهلاك **قانونياً** حيث يتم بالتصرف في الشيء، أي بانتقال هذا الشيء من ذمة إلى أخرى كإنفاق النقود واستعمال طوابع البريد أو تذاكر السفر ونحو ذلك.

الأشياء غير القابلة للاستهلاك: فهي الأشياء التي تقبل تكرار استعمالها ولذا يمكن الانتفاع بها مع بقاء أعيانها، كالأراضي والمنازل والمفروشات والحيوانات ووسائل النقل وغير ذلك.