

## المحاضرة الثامنة: حق التخصيص

يتشابه حق التخصيص في كثير من أحكامه مع حق الرهن الرسمي، غير أنه يتقرر بموجب أم على ذيل العريضة من رئيس المحكمة بناء على توفر بعض الشروط الموضوعية واتباع اجراءات معينة نص عليها القانون، ويترتب عليه نفس آثار الرهن الرسمي وينقضي بنفس طرق انقضائه.

### المبحث الأول: مفهوم حق التخصيص.

#### المطلب الأول: تعريف حق التخصيص.

حق التخصيص هو: " حق عيني تبعي يتقرر بأمر من رئيس المحكمة لصالح الدائن على عقار أو أكثر من عقارات مدينه، بناء على حكم واجب التنفيذ صادر له بالتزام مدينه بالدين، ويحول له ميزتي التقدم والتتبع بالنسبة لتلك العقارات "

#### المطلب الثاني: خصائص حق التخصيص.

لحقّ التخصيص عدة خصائص من بينها أنه:

1. حق عيني تبعي: وبالتالي يحول للدائن الحق في التقدم على جميع الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، كما يحول له حق التتبع، حيث يستطيع التنفيذ على العقار محل التخصيص تحت أي يد يكون.
2. حقّ عقاري: لا يرد إلا على العقارات المملوكة للمدين.
3. حق غير قابل للتجزئة: فكلّ جزء من الدين مضمون بكل العقارات المخصصة وكل جزء من العقار ضامن لكل الدين.

#### المبحث الثاني: إنشاء حق التخصيص.

حتى يتقرر حق التخصيص للدائن على عقار مملوك للمدين يجب توافر شروط موضوعية، واتباع إجراءات خاصة.

#### المطلب الأول: الشروط الموضوعية لتقرير حق التخصيص.

تنص المادة 937 من القانون المدني على أنه: "يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في أصل الدعوى يلزم المدين بشيء معين، أن يحصل على حق تخصيص بعقارات مدينه ضمانا لأصل الدين والمصاريف.

- ولا يجوز للدائن بعد موت المدين أخذ تخصيص على عقار في الشركة."
- أما المادة 940 من القانون المدني فتص على أنه: "لا يجوز أخذ حق التخصيص إلا على عقار أو عقارات معينة مملوكة للمدين وقت قيد هذا الحق وجائز بيعها بالمزاد العلني".
- يتضح من المادتين أعلاه أنه يجب توافر مجموعة من الشروط لإنشاء حق التخصيص:
1. يستطيع أي دائن الحصول على حق تخصيص على عقارات مدينه: بصرف النظر عن مصدر دينه ( بشرط أن يكون مشروعاً) وأيا كان محلّ هذا الدين.
  2. أن يكون الحكم قضائياً؛ فالدائن لا يستطيع الحصول على حق التخصيص إلا بمقتضى حكم قضائي يقرر حقه الثابت.
  3. أن يكون الحكم واجب التنفيذ حائزاً قوة الشيء المقضي به: والحكم واجب التنفيذ هو الحكم الذي يكون غير قابل للطعن فيه بالطرق العادية (المعارضة والاستئناف)، أو يكون قابلاً للطعن فيه بالطرق العادية لكنه مشمول بالنفاذ المعجل.
  4. أن يكون الحكم قطعياً صادراً في موضوع الدعوى وملزماً للمدين بأداء شيء معين: بمعنى أن يكون الحكم قطعياً صادراً في موضوع الدعوى، وملزماً للمدين بأداء شيء معين ك مبلغ من النقود؛ وهو الغالب أو أداء عمل أو امتناع عن عمل، وفي الحالتين الأخيرتين حق التخصيص يضمن التعويض عن الإخلال بالالتزام، وفي هذه الحالة يتولى رئيس المحكمة الذي يصدر أمر تقرير حق التخصيص تحديد المبلغ الذي يؤخذ به.
  5. أن يتقرر التخصيص على عقار أو عقارات معينة تعييناً دقيقاً: وهذا ما أورده الفقرة الأخيرة من المادة 941 من القانون المدني بقولها: "تعيين العقارات تعييناً دقيقاً وبيان موقعها مع تقديم الأوراق الدالة على قيمتها"؛ حيث يجب أن تكون العقارات معينة تعييناً دقيقاً وذلك بذكر البيانات المعينة لها في طلب التخصيص وفي قائمة قيد هذا الحق، ومنه يجب تعيين العقار في العريضة المقدمة من الدائن مع تقديم الأوراق الدالة على قيمته حتى يراعي رئيس المحكمة تناسب الدين مع قيمة العقار.
- وتعيين العقار الذي يؤخذ عليه حق التخصيص يكون عادة بيان نوعه وموقعه وتعيين الحدود والمساحة وعدد الطوابق، ويكون هذا التعيين في قائمة القيد مما يسمح للغير أن يتبين مركز المدين، ومركز العقار محل حق التخصيص.

6. أن يكون العقار مملوكا للمدين وقت تقرير حق التخصيص ووقت قيده: حيث تنص المادة 940 من القانون المدني على أنه: " يجب أن يكون العقار مملوكا للمدين وقت القيد وإلا كان باطلا".

فملكية العقار للمدين وقت التخصيص لا تغني عن الشرط عند القيد، و بهذا يمتنع القيد إذا تصرف المدين في العقار وتم تسجيله قبل قيد حق التخصيص.

7. أن يكون العقار المخصص مما يجوز التعامل فيه ويجوز بيعه بالمزاد العلني: وفقا لنص المادة 940 من القانون المدني، وذلك حتى يتمكن الدائن من تنفيذ حق التخصيص لاستيفاء حقه، فلا يجوز أخذ حق التخصيص على عقار موقوف، أو على حقوق عينية تبعية، أو على حق استعمال، أو حق حبس، أو حق الارتفاق مستقلا على العقار المخدوم، أو عقارات مملوكة للدولة أو الهيئات العامة المخصصة للمنفعة العامة.

المطلب الثاني إجراءات الحصول على حق التخصيص .

يجب اتباع جملة من الإجراءات للحصول على حق التخصيص وهي:

1. تقديم عريضة طلب التخصيص وإيداعها لدى رئيس المحكمة التي يقع في دائرتها موقع العقار: حتى يصدر الأمر فيها، تتضمن مجموعة من البيانات نصت عليها المادة 940 من القانون المدني، يوضح فيها الدائن مقدار الدين، فإن كان الدين المذكور في الحكم غير محدد المقدار تولى رئيس المحكمة تقديره مؤقتا وعين المبلغ الذي يؤخذ به حق التخصيص، كما تتضمن تعيين العقارات تعيينا دقيقا وبيان موقعها.
2. إرفاق العريضة بصورة رسمية من الحكم أو بشهادة من قلم الكتاب مدون فيها منطوق الحكم، وبالأوراق الدالة على قيمة العقار المطلوب تخصيصه.
3. إذا صدر الأمر بالتخصيص وجب تدوينه في ذيل العريضة المقدمة لطلب التخصيص مع ضرورة إعلانه للمدين في يوم صدوره.
4. ينظر رئيس المحكمة طلب الاختصاص بمقتضى سلطته الولائية دون حاجة إحضار المدين، وله أن يأمر بالتخصيص أو يرفضه وفق ما يرى من توافر جميع الشروط التي سبق ذكرها أو عدم توافرها.

5. لرئيس المحكمة إذا ما رأى أن شروط تقرير الاختصاص متوافرة سلطة تقديرية بالنسبة لتحديد العقارات التي يوقع عليه الاختصاص وبالنسبة لتحديد مقدار الدين إن لم يكن محددًا في الحكم.

6. يدوّن رئيس المحكمة في ذيل العريضة أمره بالتخصيص، ويراعي مقدار الدين وقيمة العقارات المبيّنة بالعريضة بوجه التقريب، وعند الاقتضاء يجعل الاختصاص مقصورًا على بعض هذه العقارات أو على واحد منها فقط أو على جزء من أحدها إذا رأى أن ذلك كافٍ لتأمين دفع أصل الدين والمصاريف المستحقة للدائنين.

7. الأمر الصادر بالتخصيص واجب التنفيذ بقطع النظر عن جميع طرق الطعن.

8. يمكن التظلم من الأمر الصادر بالتخصيص؛ حيث أنّ العريضة التي يقدمها الدائن تنتهي بإصدار رئيس المحكمة لأمر، إما بتوقيع التخصيص وإما برفض توقيعه، ولذا يجوز لكل من المدين والدائن التظلم منه؛ فإذا وقع التخصيص جاز للمدين أن يتظلم منه، وإذا رفض توقيع التخصيص كان للدائن أن يتظلم من الرفض.

أ. **تظلم المدين من الأمر بالتخصيص:** وفقا لنص المادة 944 من القانون المدني يجوز للمدين أن يتظلم من الأمر الصادر بالتخصيص أمام القاضي الذي أصدره، والقائم بفصل الأمور المستعجلة.

قد يرى الرئيس أنّ الأمر مناسبٌ لقيمة الدين، وليس هناك تفاوت بين قيمة الدين وقيمة العقارات المشمولة بأمر التخصيص، فيثبته ويجوز حينئذٍ للمدين استئناف هذا الحكم أمام المجلس القضائي.

وقد يرى الرئيس بعد سماع المدين المتظلم ما يستوجب العدول عن أمر التخصيص فيقضي بإلغائه، وعند ذلك يبطل الأمر بالتخصيص.

ب. **تظلم الدائن من رفض الأمر بالتخصيص:**

وفقا لنص المادة 945 من القانون المدني فإنّه إذا رفض رئيس المحكمة طلب التخصيص المقدم من الدائن، سواء كان الرفض في بادئ الأمر أو بعد تظلم المدين جاز للدائن أن يتظلم من أمر الرفض إلى المجلس القضائي.

ويكون التظلم وفقا للإجراءات المعتادة لرفع الدعوى أمام المجلس القضائي.

إذا صدر قرار المجلس بتوقيع التخصيص فإن هذا الأخير يقيد إذا لم يكن سبق قيده من قبل، أما إذا كان قد سبق قيده ثم محي القيد لإلغاء التخصيص بناء على تظلم المدين فإن المحو يشطب، وتعود للتخصيص مرتبته القديمة بما لا يضر بحقوق الدائن المكتسبة ما بين محو الاختصاص وإلغاء هذا المحو.

### المبحث الثالث: آثار حق التخصيص وانقضاؤه.

**المطلب الأول: آثار حق التخصيص.** وفقا لنص المادة 947 من القانون المدني فإنه تكون للدائن الذي حصل على حق التخصيص نفس الحقوق التي للدائن الذي حصل على رهن رسمي، ويسري على التخصيص ما يسري على الرهن الرسمي من أحكام وخاصة ما يتعلق بالقيود وتجديده وشطبه وعدم تجزئة الحق وأثره وانقضائه.

بناء على ذلك فإن مرتبة التخصيص تتحدد بالنسبة لسائر الحقوق المسجلة على العقار وفقا لترتيب قيده، و يسري على التخصيص ما يسري على الرهن الرسمي من حيث آثاره في علاقة المدين والدائن؛ فمالك العقار المثقل بحق التخصيص يكون له نفس حقوق مالك العقار المرهون رهنا رسميا، وفي حالة انتقال العقار المقرر عليه حق التخصيص إلى حائز، فإن لهذا الحائز نفس حقوق حائز العقار المرهون رهنا رسميا، وتتقيد سلطاته بنفس قيود سلطات حائز العقار المرهون.

### المطلب الثاني: انقضاء حق التخصيص.

وفقا لنص المادة 947 من القانون المدني فإن الأسباب التي ينقضي بها حق الرهن الرسمي هي نفسها التي تسري على حق التخصيص، فينقضي التخصيص إذا إما:

1. بصورة أصلية: استقلالاً عن الدين المضمون؛ وذلك كما في الرهن الرسمي؛ إما بالقيام بإجراءات التطهير، أو ببيع العقار بيعا جبريا بالمزاد العلني، أو وبعدم سماح مرتبة الدائن صاحب التخصيص باستيفاء حقه من العقار، أو بالتنازل عن التخصيص، أو باتحاد الذمة في العقار، أو بهلاك العقار هلاكاً مادياً أو قانونياً.
  2. بصورة تبعية: بانقضاء الدين المضمون بأي وجه من أوجه انقضاء الديون مثل الوفاء، التجديد، المقاصة، استحالة التنفيذ، الإبراء من الدين، اتحاد الذمة، والوفاء بمقابل...
- كما ينقضي حق التخصيص بإلغاء الحكم الذي تقرر بموجبه، كما لو كان مشمولاً بالنفذ المعجل وألغى بالمعارضة أو الاستئناف، أو بقبول الطعن بطريقة من طرق الطعن غير العادية.