

/2025

2026

# العقود الخاصة 02

التأمينات العينية: حق الإختصاص

د. ايمان بغدادي



## حق الاختصاص

حق الاختصاص هو حق عيني تبعية يمنح الدائن (المُختَصَّ) أولوية على عقارات مدينه لضمان استيفاء دينه، ويصدر بحكم قضائي يلزم المدين، ويمكن الدائن من التقدم على الدائنين العاديين في استيفاء حقه من قيمة العقار دون الحاجة للحيازة المادية للعقار، وهو لا يرد إلا على العقارات ويشبه الرهن الرسمي في أحكامه الأساسية مثل القيد والتجديد.

حق الاختصاص هو حق عيني تبعية يخول صاحبه سلطة مباشرة على عقار مملوك لمدينة فلا يرد حق الاختصاص إلا على العقارات ولا يمكن أن يرد على المنقول هذا ولا ينشأ حق الاختصاص عن عقد وغنما يصدر من القضاء بناء على طلب يقدمه الدائن الحالي بل على سند واجب التنفيذ. \*ينص القانون المدني المصري على سلطة القاضى فى تقرير حق اختصاص للدائن بعقار أو أكثر من عقارات مدينة بحيث يرتب هذا الحق لصاحبه نفس حقوق الدائن المرتهن رهنا رسميا وبالتالي فإن صاحب حق اختصاص يكون له حق الأفضلية وحق التتبع فور اكتسابه هذا الحق. هذا ولا يقتضى حق الاختصاص نقل حيازة العين إلى الدائن.

ولكن لكي يحصل الدائن على حق اختصاص فلا بد أن يكون بيده حكم واجب التنفيذ ضد المدين يتقدم به إلى رئيس المحكمة الابتدائية التي تقع بدائرتها العقار المطلوب الاختصاص بشأنه. فإذا ما توافرت الشروط السابقة أصدر رئيس المحكمة الابتدائية المختصة أمراً بالاختصاص يتم تدوينه فى ذيل العريضة التي يتقدم بها الدائن مراعيًا فى ذلك التناسب بين مقدار الدين وقيمة العقارات التي يتقرر عليها حق الاختصاص فإذا ما تقرر الحق على النحو السابق وجب قيده فى مكتب الشهر العقارى حتى يمكن الاحتجاج به على الغير.

## 1-تعريف حق الإختصاص

يُعد حق الإختصاص من الأنظمة القانونية الخاصة بالضمان، التي تهدف إلى تمكين الدائن من مركز قانوني مميز يفضله على غيره من الدائنين، وهو من التأمينات العينية العقارية، إذ لا يرد إلا على عقار أو عقارات مملوكة للمدين وينشأ هذا الحق بموجب أمر صادر عن المحكمة المختصة، ويترتب على صدوره اكتساب الدائن حسن النية حقًا عينيًا تبعيًا على العقار محل الإختصاص، يمكنه من استيفاء حقه بالأولوية على سائر الدائنين العاديين وأصحاب الحقوق العينية التبعية الأخرى، سواء من ثمن العقار أو من أي مال يحل محله، وفي أي يد يكون.

كما أن حق الإختصاص، شأنه شأن باقي الحقوق العينية التبعية، يعزز الثقة لدى الدائن من خلال منحه ضمانًا خاصًا يطمئنه إلى استيفاء دينه، مما يشجعه على منح الائتمان للمدين ومنحه الأجل الكافي للوفاء، وهو ما ينعكس إيجابًا على تنشيط الحركة التجارية وازدهار المعاملات المالية بوجه عام.

ومن مزايا حق الإختصاص ، أنه ضمان تنفيذ الاحكام القضائية بحماية الدائن الذي حصل على هذه الاحكام أكثر مما تحميه الدعوى البوليصرية، إذ يكون له حق التقدم والتتبع، ولا يحتاج إلى اثبات غش المدين، ويترتب عليه تفضيل بعض الدائنين على البعض الآخر، ولا يكون مصدر هذا التفضيل إرادة المتعاقدين كما في الرهن، ولا على صفة في الدين كما في حق الامتياز، بل على سرعة الحصول على حكم واجب التنفيذ، كما أنه قد يكون مجحفًا للمدين: لأن عقاراته سوف يتقرر عليها رهن قد لا يوافق ارادته، وقد يتسابق دائنوه للحصول على حق الإختصاص مما يزيد المصروفات عليه.

وقد عرف الفقه القانوني حق الإختصاص عدة تعريفات منها، " حق عيني تبعي يتقرر للدائن على عقار مملوك لمدينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن هذا العقار في أي يد يكون".

## أ-أساس حق الإختصاص

للتخصيص الضمانات العينية سبباً وهو وجود الدين وهذا الدين اما مؤجل أو حالاً ولكن لم يستوفى بسبب إخلال من أحد طرفي العلاقة (المدين) بالتزامه، وهنا وفر القانون ضمانه للدائن تحمي أمواله من الضياع.

وهذه الضمانة العينية في مجال بحثنا يستبعد أن يكون مصدرها المسؤولية التقصيرية؛ لأن المسؤولية هي التزام بعدم الإضرار بالغير أو هي إخلال بالتزام قانوني واحد لا يتغير.

في القوانين المدنية فيما يخص الضمانات العينية، نجد القانون المدني الفرنسي أشار إلى ثلاثة أنواع للرهن، الأول هو الرهن القانوني والذي يكون مصدره القانون، والثاني وهو الرهن القضائي والذي يكون مصدره القضاء ، وأما الثالث فهو الاتفاقي ومصدره الاتفاق استناداً للمادة (2116) من القانون المدني الفرنسي، والمشرع المصري أشار إلى حق الاختصاص في المادة (1085) من القانون المدني والتي جاء فيها " يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في موضوع الدعوى ملزم المدين بشيء معين أن يحصل متى كان حسن النية على حق اختصاص بعقارات مدينه ضمانا لأصل الدين والفوائد والمصروفات" ، كما نصت المادة (1087) من القانون نفسه على أنه " .. يجوز الحصول على حق اختصاص بناء على حكم يثبت صلحا أو اتفاقا تم بين الخصوم.. " ، فهو ضمان عيني يتقرر بأمر رئيس المحكمة المختصة على طلب يتقدم به الدائن يمتلك حكم واجب التنفيذ بمديونية مدينه يخوله ميزتي التقدم والتتبع العقار أو أكثر من عقارات مدينه.

اذن حق الاختصاص هو:

- **حق عيني تبعي:** يتبع الدين الأصلي، ويرد على عقار (أو عقارات) للمدين دون المنقولات، بحكم قضائي.
- **مصدره قضائي:** يثبت بأمر من رئيس المحكمة التي يقع العقار في دائرتها، بناءً على طلب الدائن، وهو مستند إلى حكم واجب التنفيذ.
- **ضمان للدائن:** يضمن للدائن حق التقدم على الدائنين العاديين (أو اللاحقين في المرتبة) في استيفاء دينه من ثمن العقار، ويخول له تتبعه في أي يد يكون .

- موضوعه: يقع فقط على عقارات مملوكة للمدين وقت قيد حق التخصيص.
- عدم قابليته للتجزئة: يشمل الدين والعقار، فلا يتجزأ.
- ما يسري عليه: تطبق عليه أحكام الرهن الرسمي (القيد، التجديد، الشطب، الانقضاء) ما لم يرد نص خاص.
- أثره: يمنح الدائن حقوقاً شبيهة بالرهن الرسمي، أهمها حق الأفضلية وحق التتبع، بمجرد قيد الأمر لدى المحافظة العقارية.

### ب- عناصر حق الإختصاص

حق الاختصاص له ثلاثة عناصر الأول وجود حكم قضائي بثبوت المديونية لمصلحة الدائن، والثاني أن يتقدم الثاني بطلب إلى رئيس المحكمة المختصة ليؤشر عليه بحق اختصاص على عقار أو أكثر للمدين لاستيفاء دينه، لذلك قيل أنه حق الاختصاص لأنه تخصيص من قبل رئيس المحكمة لعقارات المدين بما يكفي لسداد دين الدائن الذي حصل على حكم قضائي بمديونية مدينه، أما العنصر الثالث هو ميزة التقدم والتتبع فحق الاختصاص ضمان عيني للدائن بأمر القضاء للدائن الذي ليس له الحق في ضمان اتفاقي ولا قانوني على عقارات مدينه فيتحول من دائن عادي إلى دائن ممتاز.

هكذا يتفق حق الاختصاص مع حق الرهن الرسمي في اتخاذ الأداة القانونية التي تحقق هدف التأمين العيني، ولكن التباعد بينهما يبدو واضحاً في ترتيب الضمان على العقار عن طريق الاتفاق بين الدائن ومالك العقار، بينما بالنسبة إلى حق الاختصاص لا يكسب هذا الحق إلا بأمر من القاضي إذا ما توافرت شروط معينة واتخذت الإجراءات اللازمة لقريره، ويشبه حق الاختصاص الرهن القضائي في القانون المدني الفرنسي، إلا أنه يختلف عنه من حيث الاختصاص، إذ أنّ الرهن القضائي الفرنسي هو رهن عام على جميع أموال المدين لا يراعى فيه التخصيص وهو يلحق عقارات المدين المستقبلية أيضاً، ولكن يراعى فيه مبدأ التخصيص من حيث الدين فقط، وهذا ما نجده في مضمون المادة (2412) من القانون المدني الفرنسي.

## ج-إجراءات الحصول عليه

- يتقدم الدائن بعريضة لرئيس المحكمة.
- يصدر رئيس المحكمة أمراً بالتخصيص يحدد العقار أو العقارات، مع مراعاة قيمة الدين.
- يجب قيد هذا الأمر لدى المحافظة العقارية ليصبح نافذاً واحتجاجاً به ضد الغير .

## 2- إنشاء حق التخصيص

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

ولايجوز للدائن بعد موت المدين أخذ تخصيص على عقار في التركة".

نفهم من الفقرة الأولى انه إذا كان شخص (الدائن) له حكم قضائي نهائي ضد شخص آخر (المدين) يلزم المدين بدفع مبلغ مالي أو القيام بعمل معين، فإن هذا الدائن يمكنه أن يطلب من المحكمة "حق تخصيص" على عقارات المدين.

أن المحكمة تُعين (تخصص) عقاراً معيناً من عقارات المدين ليكون ضماناً للدين — أي أنه يُعتبر بمثابة رهن قانوني قضائي، فإذا لم يدفع المدين الدين، يمكن للدائن أن يطلب بيع هذا العقار لاستيفاء حقه.

فالغاية تكمن في: حماية الدائن من ضياع حقه وضمان أن الدين سيكون مغطى بعقار معين للمدين.

وتنص الفقرة الثانية أنه: إذا توفي المدين، لم يعد من حق الدائن أن يطلب تخصيص عقار معين من تركة الميت لصالحه فقط.

بعد الوفاة، تنتقل ملكية العقارات والتركة إلى الورثة، وتُصبح أموال التركة كلها ضماناً جماعياً لجميع الدائنين، كلٌّ بحسب مرتبته وحقه، ولا يجوز أن يُفضل دائن واحد نفسه بتخصيص عقار معين له وحده.

وتنص المادة 938 من القانون المدني على انه: " لا يجوز الحصول على حق تخصيص بناء على حكم صادر من محكمة أجنبية أو على قرار صادر من محكمتين الا إذا أصبح حكم القرار واجب التنفيذ".

المادة تشير إلى أن:

المقصود ب حكم صادر من محكمة أجنبية أو قرار محكمين:

- حكم صادر من محكمة أجنبية: هو حكم صدر في بلد آخر غير الجزائر (مثلاً: فرنسا أو تونس أو غيرها).
- قرار صادر من محكمين: هو قرار تحكيمي صادر عن هيئة تحكيم وليس عن محكمة عادية (مثلاً في نزاعات تجارية أو عقود دولية).

ويعني "واجب التنفيذ"

أي أن الحكم الأجنبي أو القرار التحكيمي يجب أن يعترف به القضاء الجزائري ويصدر أمراً بتنفيذه داخل الجزائر.

ويتم ذلك عن طريق ما يسمى ب إجراء "إعطاء الصيغة التنفيذية. (Exequatur) "

فالمحكمة الجزائرية تراجع الحكم الأجنبي أو القرار التحكيمي، وتتأكد من:

- أنه لا يخالف النظام العام الجزائري،
  - وأنه صدر من جهة مختصة،
  - وأنه لا يتعارض مع حكم جزائري سابق،
- ثم تصدر قراراً يجعله قابلاً للتنفيذ داخل الجزائر.

وتنص المادة 939 على انه: " يجوز الحصول على حق تخصيص بناء على حكم يثبت صلحا او اتفاقا تم بين الطرفين".

معنى هذا:

هذا يعني أنه يمكن للدائن أن يطلب من المحكمة حق تخصيص على عقار من عقارات المدين، حتى إذا لم يصدر حكم قضائي بعد نزاع طويل، بل كان الحكم مجرد تثبيت لصلح أو اتفاق تم بين الطرفين. بمعنى آخر، إذا اتفق الدائن والمدين ووفقاً اتفاق صلح يعترف فيه المدين بالدين أو بالتزام معين، وصدر

حكم من المحكمة يُثبت هذا الصلح، فإن هذا الحكم يُعتبر كأنه حكم عادي يُلزم المدين، ويُمكن للدائن بواسطته أن يطلب من المحكمة تخصيص عقار ضماناً لحقه، فالأساس هو وجود حكم قضائي واجب التنفيذ، سواء كان نتيجة نزاع أو نتيجة اتفاق ودي مثبت قضائياً.

تنص المادة 940 على انه: " لا يجوز أخذ حق التخصيص الا على عقار او عقارات معينة مملوكة للمدين وقت قيد هذا الحق وجائز بيعها بالمزاد العلني".

نفهم من المادة انه هذا يعني أنه لا يمكن للدائن أن يطلب حق تخصيص إلا على عقار محدد أو أكثر يملكها المدين فعلاً وقت تسجيل هذا الحق، أي لا يجوز تخصيص عقار لا يملكه المدين بعد، أو عقار غير موجود قانوناً عند القيد، كما يشترط أن يكون هذا العقار قابلاً للبيع بالمزاد العلني، أي يمكن بيعه قانوناً لاستيفاء الدين إذا لم يدفع المدين، بمعنى آخر، لا يجوز تخصيص عقار غير قابل للتصرف فيه (مثل عقار موقوف أو ممنوع من البيع)، فالغرض من التخصيص هو ضمان الدين بعقار يمكن بيعه لاحقاً لسداد المبلغ المستحق.

تنص المادة 941 على انه: " على الدائن الذي يريد أخذ تخصيص على عقارات مدينة، أن يقدم عريضة بذلك الى رئيس المحكمة التي تقع في دائرتها العقارات التي يريد التخصيص بها.

هذه العريضة يجب ان تكون مصحوبة بصورة رسمية من الحكم او بشهادة من قلم الكتاب مدون فيها منطوق الحكم، وأن تشمل البيانات الآتية:

- اسم الدائن ولقبه وموطنه الأصلي والموطن المختار الذي يعينه في البلدة التي يقع فيها مقر المحكمة
- اسم المدين ولقبه ومهنته وموطنه
- تاريخ الحكم وبيان المحكمة التي أصدرته
- مقدار الدين، فإن كان الدين المذكور في الحكم غير محدد المقدار، تولى رئيس المحكمة تقديره مؤقتاً وعين المبلغ الذي يؤخذ به حق التخصيص
- تعيين العقارات تعييناً دقيقاً وبيان موقعها مع تقديم الأوراق الدالة على قيمتها".

تنص المادة 942 على أنه: " يدون رئيس المحكمة في ذيل العريضة أمره بالتخصيص، وعليه عند الترخيص به، أن يراعي مقدار الدين وقيمة العقارات المبنية بالعريضة بوجه التقريب، وعند الإقتضاء يجعل الإختصاص مقصوراً على بعض هذه العقارات أو على واحد منها فقط أو على جزء من أحدها إذا رأى أن ذلك كاف لتأمين دفع أصل الدين والمصاريف المستحقة للدائنين.

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

المادة تعني أن:

هذا يعني أن رئيس المحكمة هو من يصدر الأمر بمنح حق التخصيص، وذلك بعد أن يطّلع على العريضة (الطلب المقدم من الدائن)، ويقوم رئيس المحكمة بتدوين أمره في نهاية العريضة، أي يكتب قراره بالموافقة أو الرفض.

وعندما يوافق على التخصيص، يجب عليه أن يراعي التناسب بين:

- مقدار الدين الذي يطالب به الدائن، و
- قيمة العقارات التي يريد تخصيصها.

فإذا كانت قيمة العقارات كبيرة جداً مقارنة بالدين، يمكن لرئيس المحكمة أن يقرر أن يكون التخصيص:

- على بعض العقارات فقط، أو
  - على عقار واحد، أو
  - حتى على جزء من عقار،
- وذلك إذا رأى أن هذا يكفي لتأمين سداد الدين والمصاريف.

بمعنى انه يكون الأمر الصادر بالتخصيص نافذاً فوراً، أي أنه لا يتأثر بأي طعن أو استئناف، ويُنفذ مباشرة لضمان حق الدائن.

تنص المادة 943 على انه: " يجب على قلم الكتاب اعلان المدين بالأمر الصادر بالإختصاص في نفس اليوم الذي يصدر فيه هذا الأمر".

هذا يعني أنه عندما يصدر رئيس المحكمة أمراً بمنح حق التخصيص لصالح الدائن، فإن قلم كتاب المحكمة) أي الجهة الإدارية بالمحكمة التي تتولى التبليغات والإجراءات (ملزم بإبلاغ المدين بهذا القرار في نفس اليوم الذي صدر فيه الأمر.

الهدف من ذلك هو إعلام المدين فوراً بأن المحكمة خصصت عقاراً من ممتلكاته كضمان للدين، حتى يكون على علم بالإجراء، ويتمكّن من اتخاذ ما يراه مناسباً قانونياً (مثل سداد الدين أو الاعتراض إن أمكن).

بمعنى بسيط: بمجرد صدور قرار التخصيص، يجب على المحكمة إشعار المدين في الحال، وليس بعد أيام أو أسابيع، لأن هذا القرار يمس ملكيته لعقار ويجب أن يُبلّغ به فوراً.

تنص المادة 944 على انه: "يجوز للمدين أن يتظلم من الأمر الصادر بالتخصيص أمام القاضي الذي أصدره والقائم بفصل الأمور المستعجلة.

ويجب التأشير على هامش القيد بكل أمر أو حكم قضى بإلغاء الأمر الصادر بالتخصيص".

هذا يعني أن المدين الذي صدر ضده أمر بالتخصيص، أي تخصيص عقار من أملاكه لصالح الدائن كضمان للدين، له الحق في الاعتراض على هذا القرار.

فيستطيع المدين أن يتظلم، أي يقدم طلباً إلى نفس القاضي الذي أصدر أمر التخصيص، وهو عادة القاضي المكلف بالقضايا المستعجلة، ليعيد النظر في القرار إذا رأى أن هناك سبباً وجيهاً (مثل خطأ في التقدير، أو أن الدين غير مستحق، أو أن العقار غير قابل للتخصيص....).

وإذا قبل القاضي هذا التظلم وأصدر حكماً بإلغاء أمر التخصيص، فيجب على المحكمة أن تسجل هذا الإلغاء على هامش القيد في السجلات العقارية.

تنص المادة 945 على انه: "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".

هذا يعني أنه إذا قام رئيس المحكمة برفض طلب الدائن للحصول على حق التخصيص — أي رفض أن يخصص له عقاراً من أملاك المدين كضمان للدين — فإن للدائن حق الاعتراض على هذا الرفض.

ففي حالتين تحديداً:

1. إذا رُفض الطلب مباشرة من البداية، أو
2. إذا تم قبول التظلم المقدم من المدين وألغى أمر التخصيص،

فإن الدائن يمكنه أن يتظلم من هذا الرفض أمام المجلس القضائي أي محكمة الاستئناف.

فإن الدائن يمكنه أن يتظلم من هذا الرفض أمام المجلس القضائي أي محكمة الاستئناف.

بمعنى آخر، للدائن حق الطعن في قرار الرفض أمام جهة قضائية أعلى، ليطلب منها إعادة النظر في قرار رئيس المحكمة الذي رفض منحه حق التخصيص، حتى يُعاد فحص قضيته ويُحتمل أن يُمنح هذا الحق إن كانت له أسبابه القانونية.

أي انه: إذا رفض القاضي طلب التخصيص، يستطيع الدائن أن يطعن في هذا القرار أمام المجلس القضائي ليطلب مراجعته.

### 3- آثار حق التخصيص وإنقضائه وإنقاصه

تنص المادة 946 على انه: "يجوز لكل ذي مصلحة ان يطالب انقاص التخصيص الى الحد المناسب، اذا كانت الأعيان التي رتب عليها هذا الحق تزيد قيمتها على مايكفي لضمان الدين.

ويكون إنقاص التخصيص إما بقصره على جزء من العقار أو العقارات التي رتب عليها، او بنقله الى عقار آخر تكون قيمته كافية لضمان الدين، وإما المصاريف اللازمة لإجراء الإنقاص تكون على طلب الانقاص ولو تم بموافقة الدائن".

هذا النص يوضح حالة يكون فيها حق التخصيص أكبر من اللازم مقارنة بمقدار الدين، ويشرح كيف يمكن تقليصه (إنقاصه) حتى يصبح عادلاً.

إذا كان العقار أو العقارات التي تم تخصيصها لضمان دين تتجاوز قيمتها كثيراً ما يكفي لتغطية الدين والمصاريف، فإن أي شخص له مصلحة مثل المدين، أو أحد الورثة، أو دائن آخر يمكنه أن يطلب من المحكمة إنقاص التخصيص ليقصر فقط على القدر المناسب لضمان الدين.

**كيف يتم الإنقاص:**

يمكن للمحكمة أن تُجري هذا الإنقاص بعدة طرق:

1. بقصر التخصيص على جزء فقط من العقار،
2. أو على بعض العقارات دون غيرها،

3. أو بنقل التخصيص إلى عقار آخر قيمته تكفي لضمان الدين (مثلاً إذا أراد المدين بيع العقار الأول).

أما المصاريف الناتجة عن هذا الإجراء (مثل رسوم التسجيل أو الإجراءات الإدارية) فيجب أن يتحملها الشخص الذي طلب الإنقاص، حتى لو وافق الدائن على الإنقاص طوعاً.

بمعنى آخر: إذا كانت العقارات المخصصة للدين أكثر من اللازم، يمكن تقليصها لتناسب مع قيمة الدين، ويتحمل طالب الإنقاص تكاليف العملية، لأن الهدف هو تحقيق العدل والتوازن بين حق الدائن وملكية المدين.