

إسم المادة: قانون المعاملات

إسم الدكتور: آمال خالي

الأكاديمية العربية الدولية – منصة أعد

# مقدمة

## مفاهيم

المعاملات: هي اجراء او مجموعة من الاجراءات ، يتم بين طرفين او اكثر لإنشاء التزامات على طرف واحد او التزامات تبادلية بين اكثر من طرف ويتعلق بعمل تجاري او التزام مدني او بعلاقة مع أي دائرة حكومية.

القانون المدني: هو مجموعة القواعد التي تنظم وضعية الانسان باعتباره فردا من أفراد المجتمع لينظم الأحوال العينية أو الروابط المالية أو المعاملات.

نتطرق في هذا العرض الى النقاط التالية:

➤ نظرية الالتزامات

➤ الحق الشخصي

➤ الحق العيني

## من حيث الحق المالي (الروابط أو المعاملات المالية)

ينقسم الحق المالي إلى: حق شخصي وحق عيني.

### 1. الحق الشخصي:

هو رابط قانوني بين شخصين أحدهما دائن وهو صاحب الحق والآخر مدين وهو من عليه عبء الإلتزام بحيث للدائن الحق في مطالبة المدين بإعطاء شيء أو القيام بعمل أو الإمتناع عن القيام بعمل، وهو ما يسمى بمحل الحق أو موضوعه أو مضمونه.

### 1. الحق العيني:

هو سلطة يخولها القانون لشخص علي شيء كحق الملكية ويتكون من عنصرين: صاحب الحق وموضوع الإلتزام.

الحديث عن الإلتزام هو حديث عن علاقة دائنية

# نظرية الإلتزام

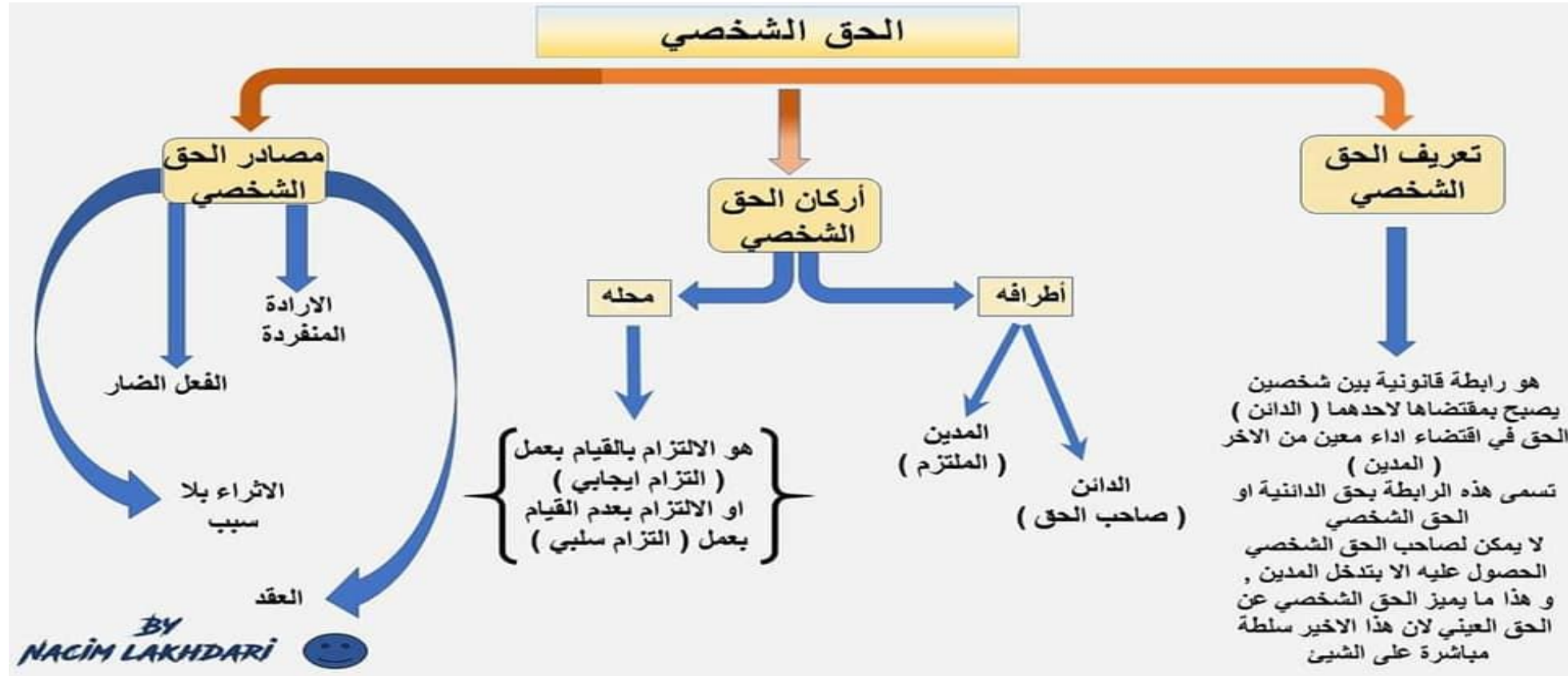
الالتزام هو عقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص بمنح أو فعل أو الامتناع عن فعل شيء ما.  
أركان الإلتزام:

الرابطة القانونية: وهي القيد الذي يرد على إرادة المدين

محل الإلتزام: الغرض القانوني من إلتزام المدين

السبب وهو العلاقة القانونية التي يعترف بها القانون وينظمها ويحميها

# مخطط للحق الشخصي



# مصادر الإلتزام

1. مصادر إرادية: وهي الناشئة من إرادة الشخص بحيث يتدخل في إنشاء الإلتزام وهنا نتحدث بشكل أساسي عن العقد
  - ✓ الإرادة المنفردة: كالوعد بجعالة أو جائزة
  - ✓ المسؤولية المدنية الناتجة عن خطأ الشخص العمدى أو غير العمدى
2. مصادر غير إرادية: وهي التي تلزم الشخص دون توفر إرادته بالضرورة ومصادرها القانون أو الإثراء بلا سبب بصفة عامة:
  - ✓ العقد
  - ✓ التصرف الانفرادى.
  - ✓ الفعل الضار.
  - ✓ الفعل النافع.
  - ✓ القانون

# مصادر الإلتزام

## أولاً: العقد

**1. تعريفه:** هو توافق ارادتين على إحداث أثر قانوني مُعين (وهذا يعني تلاقي الإيجاب والقبول من قبل الأشخاص على أمر

أو فعل لجعله قانونياً). ويقصد بالإيجاب: هو اللفظ أو الفعل الصادر عن الموجب والذي يعبر عن ارادته. أما القبول: هو

اللفظ أو الفعل الصادر عن القابل والذي يعبر عن ارادته وهي الموافقة على الإيجاب.

يعتبر العقد من أكبر مصادر الإلتزام، يمكن أن يبرم العقد بين أكثر من شخص، ولا يشترط أيضاً أن ينعقد العقد بشكل صريح

وإنما يمكن ان ينعقد بشكل ضمني.

# مصادر الإلتزام

## 2. أركان العقد:

يعتبر توفر الأركان لازمة لיתرتب على العقد آثاره والتزاماته على الاشخاص، فإذا كانت الأركان باطلة يغدو العقد باطلاً لا يترتب أثره القانوني، وأركان العقد هي:

### ✓ ركن التراضي:

وهو توافق الايجاب والقبول، حيث يشترط أن يقترن الايجاب بالقبول على الشيء المراد أحداث أثر قانوني له، ويمكن أن يكون الايجاب والقبول شفاهة إذا وردا على منقول، أو كتابة إذا وردا على عقار أو منقول يأخذ حكم العقار كالسيارة.

### ✓ ركن الأهلية:

لابد من توفر أهلية الأداء وأهلية الوجوب للمتعاقدين لإبرام عقد صحيح.

a. أهلية الأداء: قدرة الشخص على المباشرة بالقيام بالتصرفات القانونية،

b. أهلية الوجوب: صلاحية الشخص لأن يكتسب حقوق ويتحمل التزامات. إذا كانت أهلية الوجوب والأداء ناقصة فإنها تؤثر على العقد فتجعله موقوفاً، في حالة انعدام الأهليتين فإنها تجعل العقد باطلاً.



# مصادر الإلتزام

## ✓ ركن المحل:

وهو الشيء الذي تلاقى فيه الإيجاب والقبول وهناك شروط تجعل من المحل صحيحاً فإذا اختلفت تلك الشروط تجعل من العقد باطلاً: أن يكون العقد مُعين أو قابل لتعيين بطريقة تنفي الجهالة الفاحشة، يتم من خلالها تحديد جميع الصفات والمواصفات.

المحل موجوداً أو قابل للوجود، لا يجوز أن ينعقد العقد على محل معدوم وغير موجود.

يجب أن يكون مشروع (يجيزه القانون).

أن يكون الثمن مشروع لا يخالف القانون والنظام العام، لا يمكن أن يكون ثمن المحل أمر لم يوافق عليه القانون.

## ✓ ركن السبب:

هو الباعث على التعاقد وهو الإجابة على سؤال لماذا أبرم العقد؟ يجب أن يكون السبب مشروع (قانوني) تحت طائلة بطلان العقد.

هناك مسؤولية عقدية تحدث عادةً نتيجة الاخلال بأحد أركان العقد مما يؤدي إلى إحداث ضرر وأن يكون بين الاخلال والضرر علاقة سببية تجمع بينهما.

# مصادر الإلتزام

## ثانياً: التصرف الانفرادي

هو تصرف يقوم به شخص يكون ملزم له فقط دون الطرف الآخر ودون الحاجة لموافقته، وحالاته :

1. الابراء من الدين: حيث يقوم الدائن بإعفاء المدين من سداد الدين، لا يستطيع الدائن أن يتنازل عن الإلتزام الذي قام به (الابراء من الدين ملزم لشخص البارئ ألا وهو الدائن).

2. الوعد بجعالة أو جائزة: قيام شخص سليم الارادة تخصيص جعالة أو جائزة لقاء عمل معين **قَالُوا نَفَقْدُ صُوعَ الْمَلِكِ وَلِمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ (72) سورة يوسف**

إذا تم تحديد مدة الوعد بالجائزة يكون تنفيذ الوعد ملزم للواعد، بينما إذا لم يتم تحديد مدة يكون تنفيذ الوعد اختياري وليس ملزم.

# مصادر الإلتزام

## ثالثاً: الفعل الضار

### ملاحظة:

نستخدم مصطلح الفعل الضار في دول بلاد الشام والعراق، أما في التشريعات الأخرى نستخدم مصطلح المسؤولية التقصيرية والذي تبنته فرنسا ومصر والجزائر.

تعني المسؤولية التقصيرية تسبب الشخص المدرك والمميز بضرر للغير يوجب قيامه بالتعويض عن الضرر، بينما الشخص غير المدرك والمميز إذا سبب ضرر للغير فإنه لا يُسأل مدنياً ولا يقوم بالتعويض عن الضرر.

وهناك فرق بين الفعل الضار والمسؤولية العقدية، في الفعل الضار لا يوجد عقد، وهو ناتج عن فعل قام به شخص سبب ضرر للغير، في الفعل الضار يتم التعويض عن جميع الأضرار بأنواعها. أما المسؤولية العقدية قائمة على أساس وجود خلل في أحد أركان العقد الصحيح مما أدى إلى حدوث ضرر وهناك علاقة سببية تجمع بينهما، يتم التعويض عن الضرر المادي فقط.

# مصادر الإلتزام

## رابعاً: الفعل النافع

يتمثل الفعل النافع بالقيام بأفعال تجلب منفعة للغير دون مقابل أو بمقابل بسيط. وحالاته هي:

1. القبض غير المستحق: يتم عند وجود علاقة مديونية (دائن ومدين) وقد مضت مدة تقادم ذلك الدين (ألا وهي 15 سنة) ففي هذه الحالة يكون المدين غير ملزم بسداد الدين قانوناً، فيقوم المدين من تلقاء نفسه بعد انقضاء تلك المدة بسداد الدين، ففي هذه الحالة الدائن قد قام بقبض دين غير مستحق.
2. الهبة: هو إدخال مال إلى الذمة المالية لشخص آخر، قد تكون الهبة بعوض حيث أنها لا تنقص من القيمة المالية للشخص أو تنقصها ولكن بشكل قليل جداً لا يؤثر على نسبة المنفعة للشخص الموهوب له.
3. الفضالة أو الإثراء بلا سبب: قيام شخص غريب بدفع الضرر عن املاك الآخرين في حالة وجود ضرر يهدد ويتلف تلك الاموال وحفاظاً على مصلحة الآخرين.

# مصادر الإلتزام

## رابعاً: القانون

وهو مصدر التزام غير إرادي يفرض الإلتزام ويحتوي عبر نصوص ومواد تفرض على الشخص ما هي التزاماته تجاه نفسه وتجاه الآخرين، وتوقع عليه العقوبة عند مخالفته.

من أمثلته:

- الضرائب
- الخدمة الوطنية
- قانون المرور

# الحق العيني

تعتبر الحقوق العينية من الحقوق المالية التي يتمتع بها الفرد، ولكنها تنقسم إلى حقوق عينية أصلية وأخرى تبعية.

1. الحقوق العينية الأصلية: أهمها حق الملكية الذي يعتبر حق عيني أصلي يتميز بكونه سلطة قانونية مباشرة يمارسها صاحب الحق على الشيء محل الحق، وينفرد هذا الحق بمجموعة من السلطات المتمثلة في كل من الاستعمال والاستغلال والتصرف التي إن اجتمعت في يد صاحب الحق سمي بـ "مالك الرقبة"، وتنبتق عن هذا الحق العديد من الحقوق الفرعية الأخرى وهي كل من حق الارتفاق، وحق الاستعمال والسكن، وحق الانتفاع، وحق الحكر.

2. الحقوق العينية التبعية: وتسمى كذلك كونها ضامنة للوفاء بدين معين ومن ثمة فهي تتبعه، وبالتالي فالحق العيني التبعي هو سلطة قانونية غير مباشرة يمارسها صاحب الحق على الشيء إذ لا يقوم هذا الحق بذاته كما هو الحال بالنسبة للحقوق العينية الأصلية، وإنما بوجود حق آخر، من بينها حق الرهن، وحق التخصيص، وحق الامتياز.

# الحقوق العينية الأصلية: الملكية

حق الملكية هو الذي يخول صاحبه الاستئثار بكل منافع شيء مادي معين " عين " فيحق له استعماله واستغلاله والتصرف فيه، أو هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة. وعليه، حق الملكية هو ما يخولنا:

■ الاستعمال

■ الاستغلال

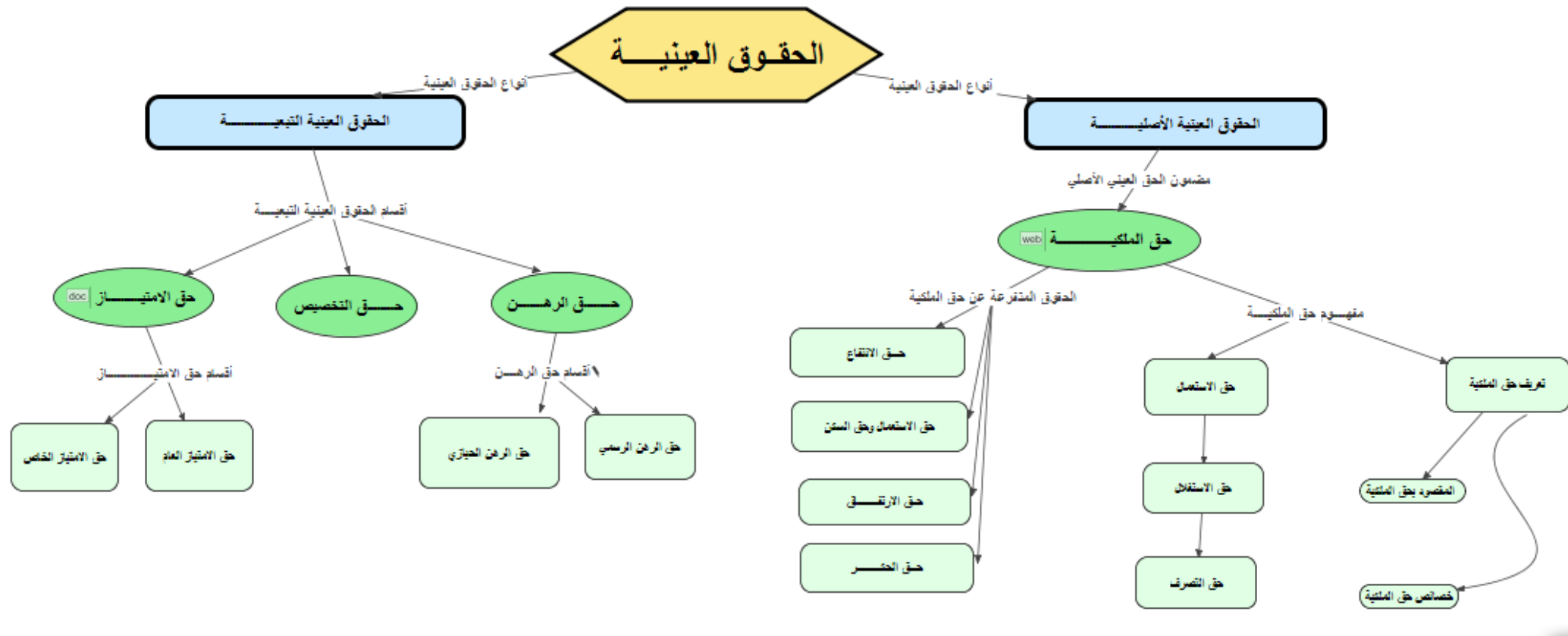
■ التصرف

لحق الملكية خصائص، هي:

■ الديمومة

■ حق مانع: يحتج به على الجميع/ يتمتع بموجبه بكل السلطات

# مخطط للحق العيني





# الحقوق المتفرعة عن حق الملكية

## 1. حق الانتفاع:

هو حق عيني أصلي يخول صاحبه سلطتين مباشرتين على شيء مادي معين، وهي سلطة الاستعمال والاستغلال. وهذا يعني أن المال المحمل بحق انتفاع تتجزأ السلطات عليه بين شخصين يكون لأحدهما وهو المالك الأصلي سلطة التصرف في المال بكافة أنواع التصرف ويطلق عليه اصطلاح (( مالك الرقبة)) ويكون للآخر وهو صاحب حق المنفعة (المنتفع) سلطتنا الاستغلال والاستعمال.

## 2. حق الاستعمال وحق السكن:

a. حق الاستعمال: هو حق عيني أصلي يخول صاحبه سلطة استخدام شيء مملوك لشخص آخر وفقا لما اعد له وبما يتفق مع طبيعته وحق الاستعمال أضيق من حق الانتفاع.

b. حق السكنى: هو حق عيني أصلي يخول صاحبه سلطة استعمال عقار مملوك لشخص آخر، ولكن بصورة محدودة، وعليه حق السكنى أضيق نطاقا من حق الاستعمال لأنه يقصر صور استخدام المال على السكن وهذا الأخير لا يكون الا عقار معد للسكن دون المنقول.

# الحقوق المتفرعة عن حق الملكية

- حق الاستعمال وحق السكن حقان مرتبطان بشخص من يملكهما فنطاقهما يتحدد بمقدار ما يحتاج إليه صاحب الحق هو وأسرته
  - كل من حق الاستعمال والسكنى حقان محددان بمدة معينة وينتهيان بوفاة صاحبهما حتى ولو جاءت هذه الوفاة قبل انقضاء الأجل المعين لانقضاء هذين الحقين. كما ينقضيان مثل حق الانتفاع بترك صاحبيهما لهما مدة 15 سنة، أو بهلاك محليهما.
  - لا يمكن التنازل عنهما للغير إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي.
3. حق الحكر: حق الحكر هو حق عيني مستمد من الشريعة الإسلامية، وهو يخول صاحبه الانتفاع بأرض موقوفة وذلك بالبناء أو الغرس عليها أو غيره، في مقابل أجره سنوية تحدد في العقد وذلك بعد أن يدفع في الأول مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة. ويكون المحتكر بذلك مالكا لما يحدثه من بناء أو غراس أو غيره.

# الحقوق المتفرعة عن حق الملكية

بمقتضى حق الحكر يحق للمحتكر إقامة منشآت على الأرض محل الحكر وأن يزرعها بنفسه أو بواسطة غيره ويمتلك وفقا لنص القانون هذه المنشآت وهذه الزروع ويجوز له التصرف فيها، ولكنه لا يستطيع التصرف في الأرض محل الحكر. كما يمكنه أن يتنازل عن هذا الحق بالبيع أو الهبة أو غير ذلك. وينتقل حق الحكر على خلاف حقوق الانتفاع والاستعمال والسكن إلى الورثة ولا ينقضي بوفاة المحتكر وإنما يحل محله فيه ورثته خلال مدة العقد. وحق الحكر وفق قانون الأوقاف لا يكون إلا على أرض موقوفة، ويجب أن توجد ضرورة أو مصلحة تبرره مثل خراب هذه الأرض أو مواتها فيكون في تحكيرها إصلاح لها. وينتهي حق الحكر بانقضاء مدته المحددة في عقد الحكر.

4. حق الارتفاق: حق الارتفاق هو حق عيني بمقتضاه يتم استقطاع جزء من منفعة عقار مملوك لشخص ما لمصلحة عقار مملوك لشخص آخر، أو بمعنى آخر هو حق يجعل عقارا مملوكا لشخص ما في خدمة عقار مملوك لشخص آخر ويسمى العقار الخادم ( أي العقار المرتفق به) والعقار المخدم ( وهو العقار المرتفق ). ولصاحب العقار المخدم حق الارتفاق.

# الحقوق المتفرعة عن حق الملكية

ويكتسب حق الارتفاق عن طريق العقد أو الوصية أو بمقتضى نص في القانون وينتقل عن طريق الميراث. ويرتبط حق الارتفاق بالعقار وليس بصاحب العقار وبالتالي فهو لا ينتهي بوفاة صاحب العقار المرتفق ولا صاحب العقار المرتفق به، فهو يبقى ما بقي العقار المرتفق والعقار المرتفق به، إلا إذا كان هناك اتفاق بتوقيته لأجل معين فينتهي بانتهاء هذا الأجل، وينقضي أيضا بهلاك العقار المرتفق به هلاكاً كلياً. وباجتماع العقارين في يد مالك واحد، وبعدم استعمال العقار المرتفق لمدة عشر سنوات، كما ينتهي بعدم استعماله لمدة ثلاثة وثلاثين ( 33 ) سنة إذا كان الارتفاق مقرر لمصلحة مال موروثة تابع لعائلة .

# الحقوق العينية التبعية

الحق العيني التبعي هو سلطة مباشرة تمنح للدائن على شيء مادي معين مملوك لمدينة ضمانا لاستيفائه حقه. فالحقوق العينية هي الحقوق التي لا توجد مستقلة بذاتها وإنما تنشأ وتستمر وتنتهي تابعة لحق دائنية، لأنها تضمن الوفاء به، فهي تدور معه وجودا وعدما، ولذلك تسمى أيضا (بالتأمينات العينية).

## أنواع الحقوق العينية التبعية:

يمكن تعداد مجموعة من الحقوق التبعية وهي : الرهن الرسمي، والرهن الحيازي وحق التخصيص وحق الامتياز.

# الحقوق العينية التبعية: الرهن الرسمي

## 1. حق الرهن الرسمي.

a. **تعريف حق الرهن الرسمي:** وهو عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان.

ومن هذا التعريف يمكن القول بأن الرهن الرسمي، هو عقد شكلي يتم بين دائن ومدينه يكتسب بمقتضاه الدائن على عقار مملوك لمدينه حق عيني يخوله ميزتي التقدم والتتبع على هذا العقار ضمانا للوفاء بحقه.

## b. خصائصه:

➤ حق عيني تبعي لا يرد إلا على عقار

➤ مصدره الاتفاق

➤ حق رسمي شكلي

➤ ينتج ميزتي التقدم والتتبع على المال محل الرهن

# الحقوق العينية التبعية: الرهن الرسمي

## c. انقضاء الرهن الرسمي.

ينقضي حق الرهن الرسمي بانقضاء الدين المضمون .

إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدین الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن.

# الحقوق العينية التبعية: الرهن الحيازي

a. تعريفه:

هو عقد يلتزم به شخص، ضمانا لدين أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون

لا يكون محلا للرهن الحيازي إلا ما يمكن بيعه استقلالا بالمزاد العلني من منقول وعقار



# الحقوق العينية التبعية: الرهن الحيازي

b. خصائصه:

➤ حق عيني تبعي

➤ يخول المرتهن ميزات التقدم والتتبع وحبس الشيء المرهون

➤ عقد رضائي مصدره الاتفاق

➤ يلتزم الراهن بمقتضى الرهن الحيازي أن ينقل حيازة المال المرهون إلى الدائن المرتهن أو إلى أي شخص آخريعيه المتعاقدان

# الحقوق العينية التبعية: الرهن الحيازي

## c. انقضاء الرهن الحيازي:

ينقضي الرهن الحيازي في عدة حالات وهي:

- ينقضي بانقضاء الدين المضمون
- بتنازل الدائن المرتهن حقه في الرهن الحيازي، بالتخلي عن الرهن.
- باجتماع حق الملكية والرهن الحيازي في يد شخص واحد.
- هلاك الشيء المرهون هلاكا كلياً أو انقضاء الحق المرهون.

# الحقوق العينية التبعية: حق التخصيص

## a. تعريفه:

حق الاختصاص حق عيني تبعي يتقرر بموجب حكم صادر من المحكمة الكائن في دائرتها العقار الذي يريد الدائن الاختصاص به، وهذا الحكم يصدر بناء على حكم بالدين واجب التنفيذ لمصلحة الدائن أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استفاء دينه من المقابل النقدي لذلك العقار في أي يد يكون.

## b. خصائصه:

- حق عيني تبعي
- مصدره قضائي
- محله عقار

# الحقوق العينية التبعية: حقوق الامتياز

a. **تعريف حق الامتياز:** هو حق عيني تبعي يقرره القانون لدائن على مال معين يملكه مدينه مراعاة منه لصفة الدين، وذلك ضمانا للوفاء به،

الامتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني  
تنقسم حقوق الامتياز إلى حقوق امتياز عامة وحقوق امتياز خاصة: حيث ترد حقوق الامتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول وعقار، أما حقوق الامتياز الخاصة فتكون مقصورة على منقول أو على عقار معين.

b. **خصائص حقوق الامتياز:**

- مصدرها القانون
- حقوق عينية تبعية
- ترد حقوق الامتياز على العقارات والمنقولات

# الحقوق العينية التبعية: حقوق الامتياز

c. أنواع حقوق الامتياز:

حقوق الامتياز العامة:

هي التي تقرر للدائن على جميع أموال المدين المنقولة والعقارية ، وعادة ما يكون الدين على درجة كبيرة من الأهمية يستحق هذا العموم في الضمان. وتتمثل هذه الحقوق في ما يلي:

- ❖ المصاريف القضائية التي انفقت لمصلحة جميع الدائنين لحفظ مال المدين وبيعه.
- ❖ المبالغ المستحقة للخزينة العمومية من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى.
- ❖ المبالغ المستحقة للخدم والكتبة والعمال وكل أجير آخر من أجرهم ورواتبهم من أي نوع كان . عن الاثني عشر شهرا الأخيرة
- ❖ المبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين ولمن يعوله من مآكل وملبس في الستة أشهر الأخيرة.
- ❖ النفقة المستحقة في ذمة المدين لأقاربه عن الأشهر الستة الأخيرة.

# الحقوق العينية التبعية: حقوق الامتياز

**حقوق الامتياز الخاصة:** وهي التي تقرر بمقتضى القانون للدائن على مال معين ( منقول أو عقار ) مملوك لمدينه.

حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على **منقول**: وتتمثل في ما يلي:

❖ امتياز المصروفات الزراعية والمبالغ المستحقة للآلات الزراعية.

❖ امتياز المؤجر ويقع على المنقولات المملوكة للمستأجر في حدود مبلغ الايجار.

❖ امتياز صاحب الفندق في ذمة النزيل عن أجرة الاقامة و المؤونة وما صرف لحسابه على الامتعة التي أحضرها النزيل إلى الفندق.

❖ امتياز بائع المنقول ويقع على المنقول المعين بذاته.

حقوق الامتياز الخاصة **الواقعة على عقار** ومنها ما يلي:

❖ امتياز بائع العقار على العقار المبيع في ما يستحق من الثمن. .

❖ امتياز المهندسين والمقاولين : حيث تكون المبالغ المستحقة لهم امتياز على المنشآت المعهودة إليهم ويرد هذا الحق لا على المال كله بل على ما زاد في قيمة العقار بسبب الأعمال التي قام بها المهندس أو المقاول وبقيت قائمة إلى وقت البيع .

شكرا للاستماع