

حق التخصيص

نظمه المشرع الجزائري في الباب الثاني من الكتاب الرابع في المواد من 937 إلى 947 من التقنين المدني، ويعرّف بأنه حق عيني تبعي مصدره القضاء يتحقّق لمصلحة الدائن بأمر من رئيس المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار أو العقارات المُراد تخصيصها للمملوكة للمدين تبعاً لحكم واجب التنفيذ، والغاية منه تنفيذ حكم القضاء الأوّل لتجنب خطر تصرّف المدين في عقاراته بحيث يخوّل للدائن عليها حق التقدّم والتتبع على هذه العقارات.

شروط نشأة حق التخصيص

حتى يصدر أمر رئيس المحكمة بحق التخصيص لصالح الدائن لا بد من أن تتوافر شروط موضوعية وشروط أخرى شكلية.

1- الشروط الموضوعية: ويمكن تلخيصها فيما يلي

أ- أن يكون طالب هذا الحق له صفة الدائن: يمكن للدائن أن يطلب من القضاء حق التخصيص بغض النظر عن مصدر الدين أو محله شرط أن يخوّل على حكم قضائي واجب التنفيذ¹، ولم يشترط المشرع الجزائري حسن نيّة الدائن مثل بعض التشريعات إلا أنّه مفترض، كما لو باع المدين عقاراً للغير ومع ذلك سارع الدائن رغم علمه بهذا البيع لقيّد حق التخصيص قبل إستكمال إجراءات البيع.

ب- أن يكون الدائن حائزاً لحكم قضائي مُسبق: بمعنى أن علاقة الدائنية موجودة بالفعل مسبقاً ومُثبتة بحكم قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه شرط أن يكون المدين غير متوفي، تنص المادة رقم 937 قانون مدني: "يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادرٌ في أصل الدعوى يُلزم المدين بشيء معيّن أن يحصل على حق تخصيص بعقارات مدينه ضماناً لأصل الدين والمصاريف.

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

ويمكن أن يكون مضمون الحكم صلح أو إتفاق بمُوجبه نشأت علاقة الدائنية وهو ما عبّرت عنه المادة رقم: "يجوز الحصول على حق تخصيص بناءً على حكم يثبت صلحاً أو إتفاقاً تمّ بين الطرفين".

أمّا عن الأحكام المعنوية التي يمكن أن يستند لها أمر رئيس المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار محل حق التخصيص في تسبب الأمر فهي الأحكام النهائية الصادرة من المحاكم والمجالس القضائية الوطنية كأصل عام، ويخرج عن هذا الإطار الأحكام الأجنبية أو تلك التي لم تصبح واجبة التنفيذ بعد، تنص المادة 938 قانون مدني: "لا يجوز الحصول على حق تخصيص بناءً على حكم صادر من محكمة أجنبية أو على قرار صادر من محكمتين إلا إذا أصبح حكم القرار واجب التنفيذ".

ج- أن يكون الحكم القضائي واجب التنفيذ: وهو الحكم الفاصل في موضوع الدعوى الذي إستوفى جميع طرق الطعن العادية وغير العادية واجب التنفيذ أو إذا كان الحكم مشمولاً بالنفاد المعجل في بعض القضايا (الإستعجالية والإدارية).

¹ توفيق حسن فرج، التأمينات الشخصية والعينية (الكفالة، الرهن، الإختصاص والإمتياز)، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية، ب.ت.ن، ص 201.

د- أن يكون موضوع حق التخصيص ذو طبيعة عقارية: لا يمكن أن يتم تقرير حق التخصيص إلا على شيء من طبيعة عقارية تكون مملوكة للمدين وقت طلب هذا الحق وكذا عند قيده، تنص المادة رقم 940 قانون مدني: " لا يجوز أخذ حق التخصيص إلا على عقار أو عقارات معينة مملوكة للمدين وقت قيد هذا الحق وجائز بيعها بالمزاد العلني ".

ه- أن يكون حال حياة المدين: إذ لا يمكن أن يحصل الدائن على حق التخصيص إذا توفي مدينه وهو الحكم الذي جاءت به نص المادة 937 فقرة 2 قانون مدني: " ولا يجوز للدائن بعد موت المدين أخذ تخصيص على عقار في التركة "، أمّا عن مآل الحالة التي يتوفى فيها المدين بعد حصول الدائن على أمر حق التخصيص وقبل قيده في المحافظة العقارية فيعتبر القيد صحيحاً منتجاً لآثاره لأن الحق ثابت قبل وفاة المدين ولم يتخلف سوى القيد حتى يكون سارياً في مواجهة الغير².

2- الشروط الشكلية: لا بد للدائن الراغب في إكتساب حق التخصيص على عقار أو أكثر من عقارات المدين أن يستوفي بعض الإجراءات التي إعتبرها القانون لازمة حتى تكون مقبولة للنظر فيها وصدور أمر قضائي في شأنها.

يجب على الدائن أن يطلب حق التخصيص من رئيس المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرة إختصاصها موطن العقار بموجب عريضة حدّد القانون محتواها مرفقة بنسخة من الحكم، تنص المادة رقم 941 قانون مدني: " على الدائن الذي يريد أخذ تخصيص على عقارات مدينه أن يقدم عريضة بذلك إلى رئيس المحكمة التي تقع في دائرتها العقارات التي يريد التخصيص بها.

وهذه العريضة يجب أن تكون مصحوبة بصورة رسمية من الحكم أو بشهادة من قلم الكتاب مدوّن فيها منطوق الحكم، وأن تشمل البيانات الآتية:

- إسم الدائن ولقبه ومهنته وموطنه الأصلي والموطن المختار الذي يعينه في البلدة التي يقع فيها مقر المحكمة،
- إسم 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 وعيّن المبلغ الذي يؤخذ به حق التخصيص،
- تعيين العقارات تعييناً دقيقاً وبيان موقعها مع تقديم الأوراق الدالة على قيمتها ".

يعالج القاضي المختص العريضة المقدّمة من طرف الدائن ويقوم إما برفض العريضة أو قبولها بناء على سلطته التقديرية وفي هذه الحالة يدوّن أمره بالتخصيص مع تعيين العقارات أو العقار أو جزءاً منه بالتناسب مع قيمة الدين، تنص المادة رقم 942 قانون مدني: " يدوّن رئيس المحكمة في ذيل العريضة أمره بالتخصيص.

وعليه عند الترخيص به أن يراعي مقدار الدين وقيمة العقارات المبينة بالعريضة بوجه التقريب، وعند الإقتضاء يجعل الإختصاص مقصّوراً على بعض هذه العقارات أو على واحد منها فقط أو على جزء

² نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010، ص 189.

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".

وحسب نص المادة رقم 943 قانون مدني فإنه يجب على قلم كتّاب المحكمة التي أصدرت الأمر أن تقوم بتبليغ المدين المعني بالأمر في نفس اليوم، والغاية واضحة وهي إعلام المدين حتى يكون مستعدا وكذلك لإعطائه الفرصة من أجل تقديم تظلم أمام نفس القاضي الذي يبدي رأيه فيه بالقبول أو الرفض (المادة 944 قانون مدني).

كما يمكن للدائن أيضاً حسب نص المادة 945 من نفس القانون أن يمارس نفس الحق في التظلم لدى رئيس المحكمة المختصة في حال تم رفض طلبه، أو بعد أن تم رفضه إستنادا لتظلم المدين على أن يقدم هذا التظلم لدى رئيس المجلس القضائي، وفي جميع الأحوال يجب على القاضي تسبب القبول أو الرفض.

آثار حق التخصيص

ينجم عن إصدار أمر من المحكمة المختصة بتخصيص عقار أو أكثر من عقارات المدين بعض الآثار القانونية لصالح الدائن في مواجهة المدين حيث بعد أن يتم قيد الأمر لدى المحافظة العقارية يصبح الدائن صاحب الأمر بالتخصيص له حق التقدّم وتتبع العقار في أي يد يكون تماما مثل ما ورد من أحكام على عقد الرهن الرسمي، تنص المادة رقم 947 قانون مدني: "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 بالقيد وتجديده وشطبه وعدم تجزئة الحق وأثره وإنقضائه، وذلك كله مع عدم الإخلال بما ورد من أحكام خاصة".

هذا، ويمكن لكل ذي مصلحة أن يطلب بإنقاص حق التخصيص إلى الحد الذي يتساوى فيه مع مبلغ الدين أو يقاربه، تنص المادة رقم 946 قانون مدني جزائري: "يجوز لكل ذي مصلحة أن يطالب بإنقاص التخصيص إلى الحد المناسب، إذا كانت الأعيان التي رتب عليها هذا الحق تزيد قيمتها على ما يكفي لضمان الدين.

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

إنقضاء حق التخصيص

ينقضي حق التخصيص بجميع الأسباب التي من شأنها أن تؤدي إلى إنقضاء الرهن الرسمي، زيادة على ذلك ينقضي حق التخصيص عند قبول تظلم المدين طبقاً لنص الفقرة الأولى من نص المادة رقم 944 قانون مدني جزائري، كذلك الأمر عند الطعن في أصل الحكم الفاصل في موضوع الدين بمعنى عدم وجود دين أصلاً كونه شرط وجودي من أجل الإستفادة من حق التخصيص، مع الإشارة لوجوب التأشير في هامش القيد بكل تغيير يطرأ على هذا الحق بما فيها في حال إنقضائه.