



المستخلص

إنَّ حقوق الامتياز الخاصة العقارية تُعد ضماناً خاصاً يرد على عقار معين من عقارات المدين، وتهدف إلى الحفاظ على حقوق الدائن من مخاطر الضمان العام، التي تتمثل بعدم كفاية هذا الضمان للوفاء بحق الدائن واحتمالية مزاحمة بقية الدائنين له، فضلا عن إمكانية تصرف المدين المنطوي على الغش والأضرار بالدائنين ، ويجعل للدائن حقوقاً ومميزات يتقدم بها على سائر الدائنين العاديين أو التاليين له في المرتبة عند تزاممهم في التنفيذ على العقار المثقل بالدين، فيكون له تتبعه في أي يد يكون .

وبعبارة أدق أنَّ حقوق الامتياز الخاصة العقارية تعني إعطاء أولوية معينة لدائن معين في إستيفاء حقه، فهو يفيد بالضرورة عدم خضوع هذا الشخص لقسمة الغرماء، فالامتياز في جوهره ليس إلا تفضيلاً على سائر الدائنين ، وهذا الأمر يثير التساؤل عن المقصود بهذه الحقوق، وهل إنَّ المشرع عرف حقوق الامتياز الخاصة العقارية، وما هي الخصائص التي تتمتع بها، وكذلك يُثار تساؤل عن أنواع حقوق الامتياز الخاصة العقارية وأحكامها .

لذا استخدمنا في دراستنا المنهج التحليلي ، والمقارن بين القوانين المدنية العراقية، والمصرية، والفرنسية مستشهدة بالقرارات القضائية في هذه الدول.

أخيراً قسمنا دراستنا على فصلين، تناولنا في الفصل الاول ماهية حقوق الامتياز الخاصة العقارية وقسمناه بدوره إلى مبحثين تناول المبحث الأول بيان المقصود بهذه الحقوق عبر تعريفها، وبيان خصائصها وتمييزها عمّا يشتهب بها ، أمّا المبحث الثاني فقد تطرق إلى تطبيقات هذه الحقوق .

أما الفصل الثاني فقد خُصص لأحكام حقوق الامتياز الخاصة العقارية وذلك ببيان نفاذها عن طريق تسجيلها في السجل العقاري في المبحث الاول ، بينما خصص المبحث الثاني لانقضاء هذه الحقوق .

وفي النهاية توصلنا إلى استنتاجات عدّة تتمثل بكون حقوق الامتياز الخاصة العقارية هي حقوق عينية تبعية غير قابلة للتجزئة نصّ عليها القانون على سبيل الحصر، وتتمثل بحق إمتياز بائع العقار ، وإمتياز المتقاسم في العقار، وإمتياز المقاول والمهندس المعماري ، فضلا عن أنها لا ترد إلا على العقار ، ويشترط فيها التسجيل في السجل العقاري ، كي تكون نافذة بحق الأطراف والغير، وتحتسب مرتبتها من تاريخ التسجيل ، وتخضع لأحكام الرهن التأميني بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعتها ، فضلا عن أنها تنقضي طرق انقضاء الرهن التأميني والحيازي نفسها ، أما بصفة تبعية أو أصلية .