|  |  |
| --- | --- |
|  | **Ministry of Higher Education and Scientific Research**  **Lebanese French University – Erbil**  **Division of Quality Assurance** |

**College of Law and International Relations**

**Department of law**

**Subject: Rights in rem**

**Fifth Year –**

**Lecturer’s Name:**

**Rozhan Dizayee**

**Academic Year: 2023 – 2024**

**Course Book**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **الحقوق العينية** | | | **1. اسم المادة** | |
| **ا.م.د.روزان دزه يي** | | | **2. التدريسي** | |
| **القانون/ القانون والعلاقات الدولية** | | | **3. القسم/ الكلية** | |
| **الايميل:rojandizayee@yahoo.com**  **رقم الهاتف (اختياري): 07504514943** | | | **4. معلومات الاتصال:** | |
| **4 ساعات نظري** | | | **5. الوحدات الدراسیة (بالساعة) خلال الاسبوع** | |
| **4 ساعات** | | | **6. عدد ساعات العمل** | |
|  | | | **7. رمز المادة(course code)** | |
| دكتوراه في القانون في جامعة صلاح الدين في أربيل-٢٠٠٣  عميدة كلية القانون والعلاقات الدولية في الجامعة اللبنانية-الفرنسية | | | **٨. البروفايل الاكاديمي للتدريسي** | |
| 1. **الحقوق العينية الاصلية** 2. **الحقوق العينية التبعية** | | | **٩. المفردات الرئيسية للمادة Keywords** | |
| **١٠. نبذة عامة عن المادة**  تعنى هذه المادة بدراسة الحقوق العينية الأصلية، فتتناول دراسة حق الملكية من حيث نطاقه ووسائل حمايته والقيود التي ترد عليه وأنواع الملكية وخاصة ما يتعلق بنشأتها والتفريق بينها وبين الملكية المقررة ثم استعمال المال الشائع واستغلاله ودراسة انقضاء الملكية الشائعة ثم دراسة أسباب الملكية، والحقوق المتفرعة عن حق الملكية وهي حق التصرف وحق المنفعة وحق الاستعمال والسكنى وحق المساطحة وحقوق الارتفاق.  كما تعنى بدراسة الحقوق العينية التبعية فتتناول دراسة الرهن التأميني والرهن الحيازي من حيث انشاء كل منهما واثاره وانقضاؤه، واخيرا دراسة حقوق الامتياز بما في ذلك حقوق الامتياز الخاصة على العقار. | | | | |
| **١١.أهداف المادة:**  تهدف هذه المادة أساسا إلى إحاطة الطالب بنظرية الأموال ، ونظرية ( الملكية ) من حيث كونها حقاً عينياً أصليا  وذلك امتداداً لدراسة مواد القانون المدني الأخرى مع الحرص على مقارنة أحكامها بأحكام الشريعة الإسلامية ، ودراسة بعض جوانبها التطبيقية. كما تهدف هذه المادة أيضا إلى دراسة القواعد النظامية التي تنظم وسائل ضمان الدين من تأمينات شخصية وعينيه. | | | | |
| **١٢. التزامات الطالب:**   1. الحضور 2. التحضير والمشاركة في المناقشات 3. اعداد تقارير في مواضيع محددة ضمن المادة 4. اداء الاختبارات | | | | |
| **١٣. طرق التدريس**   1. **عرض المحاور الرئيسية للمحاضرة بصيغة (PowerPoint)عبر (Date Show).** 2. **استخدام اللوح الابيض للتوضيح** 3. **اعتماد المصادر** | | | | |
| **١٤. نظام التقييم**   1. (10) درجات كنشاط يومي (مشاركة في النقاش، تقارير، quiz ) 2. (30) درجة ميدتيرم. 3. (60) درجة للامتحان النهائي.   ‌ | | | | |
| **١٥. نتائج تعلم الطالب** | | | | |
| **١٦. قائمة المراجع والكتب**  **أ. المراجع الرئيسية**  - د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الأجزاء 8 و9 و10.  2- محمد طه البشير ود. غني حسون طه، الحقوق العينية، دار الكتب للطباعة والنشر، الموصل.  3- د. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية.  4- 5- القانون المدني العراقي لسنة 1951، والقانون المدني المصري لسنة 1948  6- القوانين والتعليمات ذات الشأن الصادرة في اقليم كوردستان - العراق  ب. المراجع المفيدة  1. د. محمد كامل مرسي باشا، الحقوق العينية الأصلية، منشأة المعارف، 2005  2- د. حسين عبد اللطيف حمدان، الوسيط في التأمينات العينية، الدار الجامعية، 2001 | | | | |
|  | **١٧. المواضيع** | | | |
| **الموضوع : تعريف الملكية والقيود الواردة عليها**  **الحقوق العينية**  **فقرات الموضوع**   1. **تقسيمات الأشياء وأهميتها بالنسبة للحقوق العينية.** 2. **التعريف بحق الملكية (خصائصه ومضمونه ونطاقه).** 3. **القيود القانونية التي تقرر لمصلحة عامة.** 4. **القيود القانونية التي تقرر لمصلحة خاصة.** 5. **القيود الإرادية (الشرط المانع من التصرف)**   **ملخص الموضوع:**  حق الملكية يعد من أهم الحقوق العينية الأصلية لكونه يمتاز بانه حق دائم وجامع للسلطات الثلاثة بيد المالك. ويعرف بأنه سلطة مباشرة للشخص على شيء قابل للتعامل فيه قانوناً بموجبه يمكن للمالك ان يستعمل ويستغل ويتصرف في ذلك الشيء والعناصر الجوهرية التي يتكون منها وثماره ومنتجاته وما فوق الأرض وما تحته بالقدر الذي يفيده بسائر التصرفات الجائزة قانوناً.  لما انتقل حق الملكية من حق مطلق الى حق له وظيفة اجتماعية كان طبيعيا ان يقترن حق الملكية ببعض القيود التي تحد من اطلاق يد صاحب الحق (المالك) عند استعماله لحقه. وهذا ما فعله المشرع العراقي في عدد من التشريعات الوطنية، وبعض هذه القيود ترد قبل ثبوت حق الملكية للشخص طبيعياً أكان أم معنوياً ولهذا يسميه البعض بحق التملك لأن الملكية لم تثبت بعد، كالأجنبي واصحاب الأراضي الزراعية والشخص المعنوي. وثمة قيود ترد بعد ثبوت الحق وهذه على نوعين الأول هو القيود القانونية وهذه قد تتقرر لمصلحة عامة بشروط معينة في التشريعات الوضعية كالاستملاك والاستيلاء والتأميم وغيرها، وقد تتقرر لمصلحة خاصة بشكل عام كامتناع الجار من الإضرار بجاره ضررا فاحشاً عند استعمال حقه وإلا عُدَّ متعسفا في ذلك، ومدى تأثير اسبقية المالك والرخصة الإدارية على مسؤولية المالك.  ومن جهة أخرى قد تكون المصلحة خاصة لسبب معين كتحمل الجار بعض القيود المفروضة عليه قانوناً بسبب التلاصق بين عقارين كحق وضع الحدود وكحق المرور في ارض الجار للوصول الى الطريق العام، وبسبب المسافات كالمطلات التي يشترط فيها البعد عن حدود الجار بمسافة معينة والمناور التي يشترط فيها ان تكون على ارتفاع معين، وبسبب المياه كحق المسيل والشرب والمجرى. وكل ذلك بشروط معينة بينتها التشريعات ذات الصلة.  وأخيراً فإن ثمة قيود ترك المشرع أمرها لإرادة الأشخاص وتسمى بالقيود الإرادية ومن ابرز امثلتها الشرط المانع من التصرف والذي لم يتم معالجته من قبل المشرع العراقي إلا بعض تطبيقات أوردها في ثنايا بعض النصوص تاركاً تفصيل ذلك للقواعد العامة.  **الهدف من الموضوع**  جعل الطالب يقف على أن أي حق يمنحه القانون للشخص ينطوي على فكرة الاستئثار بالمزايا والسلطات التي يعطيها القانون لصاحب الحق، وحيث أن الملكية هي أحد أهم الحقوق العينية وأقواها بسبب خصائصها والسلطات التي يتمتع بها المالك، ولأن الملكية مرت تأريخيا في فترة أصبح المالك فيها يتمتع بصلاحيات واسعة حتى إذا أدى ذلك إلى إلحاق الضرر بالاخر، فكانت فكرة القيود رداً على ذلك الاطلاق الذي نادى به المذهب الفردي. ومن هذا المنطلق ينبغي على الطالب أن يدرس هذه القيود لكي يتسنى له معرفة حدود حق الملكية والاستفادة من ذلك لا سيما في المجال التطبيقي له كمحام حيث إن الحياة مليئة بالمشاكل التي تترتب على استعمال هذا الحق دون مراعاة لتلك القيود.  **أسئلة الموضوع**   1. ماذا تستنبط من تعريف المشرع العراقي لحق الملكية؟ 2. بم يمتاز حق الملكية عن الحقوق العينية المتفرعة عنه. 3. ما هي الشروط التي يمكن بعد توافرها أن يمتلك الأجنبي في العراق، وما هو نطاق تلك الملكية؟ 4. ما هي القيود التي ترد قبل ثبوت الملكية والخاصة بالأراضي الزراعية؟ 5. أذكر القيود التي ترد بعد ثبوت حق الملكية والمقررة لمصلحة عامة؟ 6. ما هو أساس مضار الجوار وما هو نوع الضرر الذي يسأل عنه المالك؟ 7. كيف تقيّم موقف المشرع العراقي من النص المتعلق بقيد الشرب؟ 8. ما أهمية التمييز بين تكييف المجرى والمسيل والمرور بالقيود القانونية وبين تكييفها بحقوق الارتفاق؟ 9. ما هو حكم الشرط المانع من التصرف وفقا لمدى توافر شروطه من عدمه؟ 10. هل تتصور وجود قيد إرادي في واقعة يمنع فيها الموصي الموصى له من التصرف في الموصى به مدى حياة الموصي؟ ولماذا؟   **الموضوع : الملكية الشائعة**   1. **التعريف بالشيوع وبالملكية الشائعة** 2. **التصرف من قبل المالك والشركاء** 3. **الانتفاع بالمال الشائع (المهايأة)** 4. **ازالة الشيوع (القسمة وأنواعها)** 5. **آثار قسمة المال الشائع** 6. **الشيوع الإجباري وخصائصها** 7. **الطريق الخاص والحائط المشترك** 8. **والعلو والسفل والشقق والطوابق**   **ملخص الموضوع:**  الشيوع حالة قانونية تنجم عن تعدد أصحاب الحق العيني ، فإذا إمتلك شخصان أو أكثر عقارا أو منقولا غير قابل للإنقسام مثل السيارة بلا ضرر، يكون لكل واحد منهم الحق في حصته تنسب إلى الشئ في مجموعه كالنصف أو الثلث أو الربع. وتعدد الملاك في الملكية الشائعة يثير عدة إشكالات فيما يتعلق بمزاولة كل مالك لسلطة الإستعمال والإستغلال والتصرف، لأن ممارسة هذه السلطات تقتضي إجماع الشركاء أحيانا وموافقة الأغلبية في بعض الأحيان، وهذا أمر لا يتسير دائما. والشيوع كحالة قانونية غير مؤبدة لذا فهو قابل للزوال اذا توافرت شروطه، وعموما ينتهي الشيوع بقسمة المال الشائع إما رضائيا أو قضائيا، والقسمة قد تكون عينية إذا كان الشيء قابلا للانقسام وإلا نكون إزاء حالة التصفية، ويترتب على القسمة بعض الاثار القانونية أهمها انتهاء حالة الشيوع بأثر كاشف أي اختصاص كل شريك بحصة مفرزة منذ وقت القسمة. لذلك تدخل الشرع لتنظيم الملكية الشائعة تنظيما اعتد فيه بإدارة الأغلبية حتى لا يتعطل الإنتفاع بالمال الشائع في حالة غياب الإجماع .كما نظم أيضا حالة الشيوع الإجباري في ملكية كل من الحائط المشترك والطريق الخاص والشقق والطبقات والعلو والسفل الذي هو من صميم الفقه الإسلامي.  **الهدف من الموضوع**  ينبغي على الطالب بعد دراسة الملكية في ذاتها والقيود الواردة عليها، أن يعرف على صورة خاصة من صور الملكية وهي الملكية الشائعة، ذلك لأن بعض الأحكام الخاصة بهذه الأخيرة مشابهة لأحكام الملكية المفرزة وبعضها الاخرى تختلف باختلاف الغرض الذي من اجله وجدت حالة الشيوع. إضافة إلى ضرورة معرفة كيفية انتهاء حالة الشيوع عن طريق القسمة والتعرف على كيفية اجراء القسمة والاثار المترتبة عليها. واخيرا نشير إلى بعض صور الملكية الشائعة كما ورد في القانون العراقي وأهمها الطريق الخاص والحائط المشترك وملكية الشقق والطوابق لا سيما أن هذه الأخيرة تكثر تطبيقاتها في وقتنا نتيجة للعمران الذي يشهده اقليم كوردستان العراق. لذا من الضرور معرفة الاحكام المتعلقة بهذه المواضيع لارتباطها الوثيق بالحياة العملية.  **أسئلة الموضوع**   1. ما هي أحكام تصرف المالك المشتاع في حصته الشائعة؟ 2. ما هي أحكام تصرف المالك المشتاع في المال الشائع؟ 3. كيف يتم ادارة المال الشائع في القانون العراقي؟ 4. ما هي انواع القسمة التي تنتهي بها حالة الشيوع؟ 5. ما هي اهم الاثار المترتبة على قسمة المال الشائع؟ 6. ما الفرق بين نظام الطوابق والشقق ونظام العلو والسفل؟ 7. ما حكم التعديلات التي يجريها صاحب احدى الشقق في سلّم العمارة؟ 8. هل يسقط حق الجار في الاشتراك بالجزء المعلّى من الحائط المشترك بمرور الزمان؟   **الموضوع : أسباب كسب حق الملكية**  **فقرات الموضوع**   1. **الميراث والوصية والعقد 2-الاستيلاء 3- الالتصاق.** 2. **الشفعة. 5- الحيازة. 6- اثار الحيازة.**   **ملخص الموضوع:**  حق الملكية يكتسب بعدة اسباب منها ما يكون بسبب الوفاة كالميراث والوصية، ومنها ما يكون بين الأحياء كالعقد والاستيلاء والالتصاق والشفعة والحيازة، فأما الاستيلاء فهو وضع الشخص يده حقيقة أو حكماً على شيء منقول لا مالك له بنية تملكه، وفي القانون العراقي يشمل هذا الحكمُ الصيدَ ولا يشمل كلا من الكنز والاثار القديمة. أما الالتصاق فهو اتحاد لا يمكن الفصل بدون تلف لشيئين ماديين مختلفي القيمة غير مملوكين لنفس المالك، والالتصاق يكون إما بالمنقول أو بالعقار وهذا الاخير إما طبيعي وسببه المياه كطمى النهر وانكشاف المياه عن الأرض وانقطاع المياه عن حوض النهر، أو صناعي بفعل الإنسان بالبناء والغراس وإقامة المنشآت على الأرض. أما الشفعة فهي وفق القانون العراقي حق تملك العقار المبيع جبرا على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات، وبسبب خصائصه في كونه حقا استثنائياً وضعيفا وأن محله حُدّد بالشريك المشتاع في دار أو شقة سكنية فقد اشترط المشرع العراقي لها بعض الشروط وأهمها قيام الشفيع بإجراءات الشفعة لكي ترتب أحكامها وأهمها كسب الشفيع ملكية العقار المشفوع.  أما الحيازة فهو وضع مادي به يسيطر الشخص بنفسه أو بالواسطة سيطرة فعلية على شيء جائز التعامل فيه، أو يستعمل فعلاً أحد الحقوق العينية عليه، وكأنه هو صاحب الحق العيني على ذلك الشيء. وبهذا يتبين أن للحيازة عنصران مادي ومعنوي إذا اجتمعا كنا إزاء حيازة قانونية وإن تخلف العنصر المعنوي فالحيازة عرضية ولكن هذه الصفة تتغير إما بفعل الغير أو بفعل الحائز، ومن شروط الحيازة خلوها من عيوبها المؤقتة والنسبية وهي الإكراه والخفاء واللبس (الغموض)، ويجوز انتقال الحيازة إلى الخلف العام بصفاتها وإلى الخلف الخاص بشروط معينة. والحيازة قابلة للزوال بتوفر أسبابه وأهمها فقدان عنصريه أو أحدهما، ولها دعاوى تحميها من سلبها والتعرض لصاحبها والأعمال الجديدة التي تهدده.  وللحيازة اثار عديدة أهمها كسب ملكية العقار على قدر الحيازة وبالحالة التي عليها وبأثر رجعي، بعد توافر شروط معينة ومنها مرور مدة التقادم القصير (5 سنوات) بشرط حسن نية الحائز وتوفر السبب الصحيح، وبدون هذين الشرطين في التقادم الطويل (15 سنة). أما إذا كان محل الحيازة منقولا فالحائز يكسب ملكية المنقول في الحال وبدون التكاليف والقيود العينية إذا كان يجهلها بشرط توافر حسن النية والسبب الصحيح. إضافة إلى تملك الحائز الثمار المقبوضة، واسترداد المصروفات الضرورية على كل حال والنافعة إن كان حسن النية، وفي حالة هلاك الشيء أو تلفه فلا يسأل الحائز عن ذلك ولو بتقصيره إذا ثبت حسن نيته وإلا يسأل ولو كان الهلاك بسبب مفاجىء.  **الهدف من الموضوع**  إحاطة الطالب بما تبقى من دراسته حول أسباب كسب الملكية التي أخذ بعضاً منها في المراحل السابقة كالعقد والميراث والوصية، وما تبقى هو الاستيلاء والالتصاق والشفعة والحيازة. حيث إن المشرع العراقي انفرد في هذه الأسباب ببعض الأحكام التي تختلف عن أحكام القانون المقارن والفقه الإسلامي. ولأن حق الملكية أكثر الحقوق العينية تحققا في الحياة العملية لذا يراد من هذا الموضوع أن يعرف الطالب على أسباب كسبه والتي وردت في القانون المدني العراقي ومعرفة مدى موافقة المشرع العراقي للصواب من عدمها لأن بعض هذه الأحكام غير عادلة كالاستيلاء على الكنز مثلاً، وبعضها غير دقيقة كجعل شروط قيام الشفعة من بين أسباب سقوطها، وبعضها الآخر جاءت إستقرارا للنظام والأمن في المجتمع كجعل الحيازة دليلاً على الملكية مما يجعل للحيازة دوراً في الإثبات كبيراً.  **أسئلة الموضوع**   1. ما الفرق بين (العقد وبين الميراث) وكذلك بين (الحيازة وبين الاستيلاء) باعتبار ها من اسباب كسب الملكية؟ 2. ما هي شروط الإستيلاء؟ وبم تقيم موقف المشرع العراقي من حكم الكنز الذي لا تثبت ملكيته لأحد؟. 3. ما حكم قيام صاحب الأرض بإقامة بناء على أرضه من مواد غيره؟ وما حكم قيام الأخير بإقامة البناء على أرض الغير؟ 4. لماذا لا يمكن تصور حدوث تزاحم بين الشفعاء بعد التعديل الذي أحدثه المشرع العراقي؟ 5. ما هي عيوب الحيازة؟ عزز الجواب بأمثلة، وهل يمكن أن تضم الحيازات بين السلف والخلف العام والخاص. 6. ما حكم الأشياء المسروقة لدى حائزها وما حكم هلاكها لديه؟ 7. ما هي أحكام هلاك الشيء بيد الحائز؟   **الموضوع : الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية**  **فقرات الموضوع**   1. **حق التصرف في الأراضي الأميرية** 2. **حق المنفعة وحق الاستعمال والسكنى** 3. **حق المساطحة** 4. **حقوق الارتفاق**   **ملخص الموضوع:**  يعتبر حق الملكية أهم الحقوق العينية وأوسعها نظراً لكونه جامعاً للسلطات الثلاثة الاستعمال والاستغلال والتصرف، وحيث أنه يمكن تقييد هذه السلطات أو حرمان صاحبها من بعضها مؤقتاً بموجب القانون أو الاتفاق لوجود حق لغيره على نفس الشيء، فإنه تتفرع عن حق الملكية حقوق عينية أخرى تخول صاحبها الإفادة من شيء مملوك للغير على وجه يتفاوت من حق إلى آخر.  وقد ذكر المشرع العراقي من هذه الحقوق: حق التصرف وهو ما يخول صاحبه الانتفاع بالأراضي الأميرية واستغلالها بهدف استثمارها تحقيقاً للنفع العام. وحق المنفعة وهو ما يجرد مالك الشيء من سلطة التصرف ويخول صاحبه الانتفاع به استعمالاً واستغلالاً شرط المحافظة عليه لرده إلى مالكه عند نهاية مدة الانتفاع والتي تنتهي حتماً بموت المنتفع. أما حق الاستعمال فيكون عندما يتخلى مالك الشيء عن سلطة الاستعمال دون الاستغلال، وحق السكنى يكون عندما يقيد المالك استعمال الشيء بصورة معينة وهي سكنى المنتفع وأسرته. أما حق المساطحة فهو حق يخول صاحبه إقامة بناء أو منشآت غير الغراس على أرض الغير بمقتضى اتفاق – يحدد حقوق المساطح والتزاماته - بينه وبين صاحب الأرض. وأما حق الارتفاق فهو ما يحد من منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص اخر.  ولكل حق من هذه الحقوق اسباب لكسبها وانقضائها، ولكل منها سلطات تختلف من حق إلى آخر. وأكثر ما تتميز به هذه الحقوق عن حق الملكية هو كونها لا تمنح لأصحابها سلطة التصرف على رقبة الشيء محل الحق.  **الهدف من الموضوع:**  بغية الإحاطة بكافة الأحكام القانونية اتي ترعى كموضوع التي ترعى موضوع الحقوق العينية المتفرعة عن الملكية ولتحديد نقاط الالتباس وإزالتها والتي توجد بين هذه الحقوق من حيث التقاؤها على مسألة الانتفاع الذي يكمن في حقوق المنفعة والاستعمال والسكنى إذا كان شخصياً وفي حقوق الارتفاق إذا كان عينياً. ومن جهة أخرى للتفريق بين هذه الحقوق وبين حق الملكية التام لأن هذه الحقوق تعتبر من جهة ملكاً ناقصاً لعدم ورودها على رقبة الشيءخلافاً للملكية التي ترد على الرقبة والمنفعة معاً.  **أسئلة الموضوع**  بما أن المادة مرشحة لأن تكون وزارية لذلك سيكون نموذج الأسئلة على الشكل الآتي:  1- اختر الإجابة الصحيحة ( اختيار من متعدد  مثال الحق الذي يخول صاحبه السلطات الثلاثة:  1- حق الانتفاع. 2\_ حق المساطحة. 3 حق الملكية  2- أجب بصح أم خطأ ثم صحح الخطأ  مثال لا يصح تصرف الشريك في حصته الشائعة.  املأ الفراغات الآتية:  مثال: يكون الغبن الفاحش في القسمة......  وإن كنا قد أوردنا بعض الأسئلة التقليدية أيضاً كما تمت الإشارة إليها  **الموضوع : الحقوق العينية التبعية**  **فقرات الموضوع**   1. **حق الرهن التأميني** 2. **حق الرهن الحيازي** 3. **حقوق الامتياز**   **ملخص الموضوع:**  إن قيمة أي التزام تعتمد على ما للدائن من ضمانات تسمح باستيفاء حقه وتجنب مخاطر إعسار مدينه، وبقدر ما توافرت الثقة في المدين بقدر ما زاد الائتمان الذي يحصل عليه من دائنيه بحيث يجعلهم يرتضون بأجل آخر للوفاء. ولهذا إن ما يسمى بالأجل في لغة القانون ما هو إلا الائتمان في لغة الاقتصاد. ومن هنا تأتي فكرة الحقوق العينية التبعية التي تعتبر عينية لأنها ترد على شيء معين، وتبعية لأنها تابعة لوجود التزام سابق.  والمشرع العراقي أخذ ثلاثة أنواع من الحقوق العينية التبعية وهي: الرهن التأميني والرهن الحيازي وحقوق الامتياز. في حين أن المشرع المصري إضافة لما ذكر أخذ بحق الاختصاص. فأما الرهن التأميني فإنه يعرف بأنه حق يخول صاحبه التقدم على الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن عقار خصص بموجب عقد بين المدين (الراهن) والدائن (المرتهن) لوفاء دين هذا الأخير، في أي يد كان ذلك العقار (وهذا هو التتبع). وأما الرهن الحيازي فيعرف بأنه حق يخول صاحبه التقدم على الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن مال يتم حبسه في يد المرتهن أو يد عدل بموجب عقد بين المدين (الراهن) والدائن (المرتهن) لوفاء دين هذا الأخير، في أي يد كان ذلك المال. أما حق الامتياز فهو اولوية في الاستيفاء لدين معين مراعاة لسبب ذلك الدين، ولا يكون للدين امتياز إلا بنص القانون. وبناء عليه تكون الدراسة في التعريف بالرهن التأميني وإنشاء الرهن التأميني وآثار الرهن التأميني وانقضاء الرهن التأميني. إنشاء الرهن الحيازي آثار الرهن الحيازي انقضاء الرهن الحيازي، تعريف حق الامتياز أقسام حقوق الامتياز وأثارها، حقوق الامتياز المختلفة الديون الممتازة  **الهدف من الموضوع:**  لما كانت دراسة الالتزامات تتضمن في أحكامها موضوع ضمانات الدائنين في الحصول على حقوقهم فقد وضع المشرع لذلك وسائل معينة لا تقي الدائن من خطر الإعسار لذلك وضع نظام التأمين العيني بتخصيص مال أو أكثر لضمان الدين عن طريق تقرير حق عيني على المال يخوله سلطات أفضل ولا يفقده حقه في الضمان العام والأكثر أن يؤمن على المال ضد خطر هلاكه. ولهذا يتم دراسة هذا الموضوع ليتعرف الطالب على النظام التأميني العيني بعد أن أخذ في المراحل السابقة بعض وسائل الضمان ونظام التأمين الشخصي المتمثل بالكفالة الشخصية. ولإحاطة الطالب بأحكام هذا النوع من الحقوق العينية حتى يتم لديه الالمام الكامل بنظام التأمين الخاص والعام.  **أسئلة الموضوع**   1. ما الفرق بين حق الرهن التأميني وحق الرهن الحيازي وحقوق الامتياز؟ 2. عرف حق التجريد؟ ثم بين من الذي يصح رهنه ولكنه لا يكون نافذاً؟ 3. ما حكم الرهن الذي يغلق على الراهن بسبب شرط الدائن المرتهن؟ 4. ما المقصود بالحلول العيني، عزز اجابتك بالامثلة. 5. وفقاً لأولوية الاستيفاء رتب الحقوق العينية التبعية التالية:   - المبلغ المستحق في ذمة الموظف. - امتياز المقاول المسجل في 3/3/2004  - أجرة العامل وفقا لقانون العمل العراقي - رهن حيازي مستلم ومسجل في 5/4/2003  - نفقات حفظ المال من الهلاك والتي صرفها كل من (س) في 23/5/2005 و(ص) في 7/4/2006 | | | |
|  | | ١٨.المواضيع التطبيقية | | |
| اسم المحاضر  مثال (٤-٣ ساعات)  مثال 14/10/2015 | | هنا يذكر التدريسي عناوين المواضيع التطبيقية التي سيقدمها خلال الفصل الدراسي. يجب ذكر أهداف كل موضوع وتاريخه ومدة المحاضرة. | | |
| **١٩. الاختبارات**  **اولا: الاسئلة الانشائية**  **٣.** | | | | |
| **٢٠. ملاحظات اضافية:** | | | | |
| **٢١. مراجعة الكراسة من قبل النظراء** | | | | |