التنظيم القانوني لملحقات الشيء في القانون المدني دراسة تحليلية مقارنة

م.م محمد شاكر محمود
قسم القانون - كلية القانون و العلوم السياسية
جامعة كركوك

أ.د عامر عاشور عبدالله
قسم القانون - كلية القانون و العلوم السياسية
جامعة كركوك

رقم وتأريخ الموافقة: ٨١/٩/٢٧ له ٢١ /٢٠١٩/٤

الملخص

لم ينظر المشرع العراقي موضوع ملحقات الشيء في القانون المدني بقاعدة عامة وبمصطلح قانوني موحد وإنما استخدم عدة مصطلحات بهذا الخصوص سواء في مجال الحقوق الشخصية أو الحقوق العينية، فتارة استخدم مصطلح ملحقات الشيء وتارة أخرى استخدام مصطلح التوابع وثالثة المشتملات ورابعة الزوائد، وقد اورد صور على هذه الملحقات وعلى سبيل المثال لا الحصر، وتبين لنا بأن معيار تحديد ملحقات الشيء الأصل فيه هو الاتفاق فإذا وجد اتفاق على اعتبار الشيء من الملحقات وجب اعتباره كذلك، فإذا لم يوجد اتفاق بهذا الشأن وجب الرجوع الى العرف، فإذا لم يوجد عرف وجب تحديد هذه الملحقات بحسب طبيعة المبيع وجنسه، واتضح لنا بأن ملحقات الشيء تتميز عن أجزاء الشيء أو عناصره الجوهرية فهذه الأخيرة لا يمكن فصلها عنه دون ان يهلك الشيء أو يتلف أو تغير، وكذلك التمييز بين منتجات الشيء وثمار الشيء عن ملحقات الشيء، وتطرقنا في هذه الدراسة الى ملحقات الشيء الواردة في نطاق الحقوق الشخصية مثل عقد البيع والايجار وان القاعدة القانونية التي يتم بموجبها تحديد ملحقات الشيء هي من القواعد المكملة المفسرة لذا يجوز الاتفاق على مخالفتها .

Abstract

The attachments of sold items are not yet organized by the Iraqi Civil Code in a general rule nor in a specific concept. Rather, many concepts were used in this regard whether regarding personal rights or rights in rem. Firstly, the term “attachment” was used, but also the term “minions” was secondly used. Similarly, the term “inclusions” was included, however, the term “appendages” was simultaneously adopted. Furthermore, the above kinds were exemplified in this code not exclusively but as examples. As a result, it was deduced that the criterion of determining the attachments of sold things is, in principle, the parties’ mutual consent if such an agreement was agreed about, if not, then custom must be brought to application. However, if there was no applicable customs, then the determination of such attachments must be counted on the basis of the nature and kind of the sold item. Moreover, it was concluded that the attachments of the sold item are distinguishable from both simple or essential parts of it, especially the latter, in terms of being incapable to detach from the item unless of course being prone to damage, change or spoilage. A similar approach can be reached with regard to the distinction between products and fruits of the sold item on the one hand, and the attachments of the same item on the other hand. In this study, we have also addressed the attachments of the sold item in the field of personal rights such as sale and lease contracts. It is finally deduced that the rule applied to determine the attachments of the sold item is to be considered as a complementary rule. Accordingly, this rule is definitely optional and then the parties have the right to agree otherwise.

المقدمة

عالج المشرع العراقي ملحقات الشيء في القانون المدني في نصوص متناثرة ومبعثرة واورد لها تطبيقات كثيرة سواء في مجال الحقوق الشخصية أو الحقوق العينية، واستخدام اكثر من مصطلح بهذا الخصوص، فتارة استخدام مصطلح ملحقات الشيء وتارة أخرى التوابع وثالثة المشتملات ورابعة الزوائد، ولم يورد القانون المدني العراقي قاعدة عامة لتحديد الملحقات وإنما اورد صور على هذه الملحقات على سبيل المثال لا الحصر، وهناك ملحقات في العقار والمنقول، وملحقات الشيء تختلف عن ثمار الشيء ومنتجاته وعناصره الجوهرية، ولاعتبار الشيء من الملحقات لابد من توافر جملة من الشروط .

أسباب اختيار موضوع البحث :

١- المشرع العراقي لم ينظم الموضوع بنص واحد وإنما في نصوص متناثرة وفي مواضيع عدة في القانون المدني .

٢- استخدام المشرع العراقي عدة مصطلحات بهذا الخصوص .

٣- عدم ايراد قاعدة عامة لتحديد الملحقات والاقتصاد على ايراد صور وامثلة عليها .

٤- الرغبة في تنظيم هذا الموضوع من حيث المفهوم والشروط وتمييزها عن غيرها من النظم القانونية الأخرى والتطبيقات .

تساؤلات البحث :

سنحاول الاجابة في هذا البحث على التساؤلات الآتية :

١- ما المقصود بملحقات الشيء ؟

٢- ما هو معيار تحديد ملحقات الشيء ؟

٣- ماهي الشروط الواجب توافرها في الشيء لاعتبارها من الملحقات ؟

٤- ما نوع القاعدة القانونية التي يتم تحديد الملحقات بموجبها ؟

٥- بماذا تختلف ملحقات الشيء عن منتجات الشيء وثماره وعناصره الجوهرية ؟

٦- ما هي التطبيقات التي اوردها القانون المدني العراقي بخصوص الملحقات ؟

منهجية البحث :

سنتبع في كتابة بحثنا المنهج التحليلي والمقارن حيث سنقوم بتحليل النصوص القانونية الواردة بخصوص موضوع بحثنا ونبين مواطن الخلل ونقترح معالجتها كما اننا سنتبع المنهج المقارن، إذ نقارن القانون المدني العراقي مع القانون المدني المصري والسوري واللبناني والأردني للوقوف على نقاط القوة والقصور والنقص في التشريع العراقي مقارنة بالتشريعات المقارنة .

هيكلية البحث :

سنتناول موضوع بحثنا في مقدمة ومبحثين، حيث سنتناول في المبحث الأول ماهية ملحقات الشيء وفي مطلبين، حيث سنبين في المطلب الأول تعريف ملحقات الشيء بينما نخصص المطلب الثاني للكلام عن تمييز الملحقات عن غيرها، اما في المبحث الثاني سنتناول تطبيقات ملحقات الشيء في القانون المدني وفي مطلبين ايضاً، سنورد في المطلب الأول ملحقات الشيء في نطاق الحقوق الشخصية، بينما في المطلب الثاني سنوضح ملحقات الشيء في نطاق الحقوق العينية، وخاتمة سنبين فيها أهم النتائج والتوصيات .

المبحث الأول

ماهية ملحقات الشيء

البحث في ملحقات الشيء يتطلب منا تعريفها وتمييزها عن غيرها من النظم القانونية المشابهة وهذا يتطلب تقسيم هذا المبحث الى مطلبين وعلى النحو الآتي :

المطلب الأول

تعريف ملحقات الشيء

يعد مصطلح ملحقات الشيء من المصطلحات المركبة، وللوقوف على هذا المصطلح المركب، لابد ان نقف على معرفة المصطلح لغة اولاً، ثم نتناول المعنى المركب، اصطلاحاً .

فالملحقات : جمعُ مُلحَقْ ومُلحَقْ الشيء : الزائد، والملحق ما دل على أكثر من اثنين والتحق التحاقاً فهو ملتحق والمفعول ملتحق به إي أدركه لحقه ولصق به وانظم أليه[١] .

اما الشيء لغة : فهو اسم والجمع أشياء، والشيء : ما يتصور ويخبر عنه والشيء : اسم لأي موجود ثابت متحقق يصح ان يتصور ويخبر عنه سواء أكان حسياً ام معنوياً (يطلق على المذكر والمؤنث)[٢].

اما المدلول الاصطلاحي لملحقات الشيء : فلم يعرف المشرع العراقي ملحقات الشيء في القانون المدني، شأنه في ذلك شأن بقية المشرعين، وحسناً فعل وذلك لان ايراد التعاريف ليس من مهمة المشرع بل من مهم الفقه والقضاء .

لذلك هناك من[٣] يعرف الملحقات بانها كل ما اعدَّ بصفة دائمة لاستعمال الشيء، ويعرفها أخر[٤] الأشياء المتصلة المستقرة التي لا تقبل الانفكاك عن الشيء دون ضرر يصيبه ونجد ان المشرع العراقي قد استخدم أكثر من مصطلح بهذا الخصوص، فتارة استخدم مصطلح الملحقات[٥] وأخرى التوابع[٦] وثالثة الزوائد[٧] ورابعة بالمشتملات[٨] وهذا ما يؤخذ على المشرع العراقي لذا نقترح توحيد المصطلحات والاقتصار على مصطلح الملحقات دون غيرها، لذلك جاءت مصطلح الملحقات في نصوص متناثرة في القانون المدني ومما يؤخذ على القانون المدني العراقي ايضاً انه لم يورد قاعدة عامة لتحديد الملحقات وإنما اورد امثلة على الملحقات وكان الأجدر به ايراد قاعدة عامة بهذا الخصوص دون ذكر امثلة وتفصيلات لا ضرورة لها فعلى سبيل المثال نصت المادة (٥٣٧) من القانون المدني على انه: « يدخل في البيع من غير ذكر : أ- ما كان في حكم جزء من المبيع لا يقبل الانفكاك عنه نظراً الى الغرض من الشراء، فإذا بيعت بقرة حلوب لأجل اللبن دخل تبيعها الرضيع .

---

(١) أبي الفضل جمال الدين ابن منظور الإفريقي، لسان العرب، ج١٣، دار صادر بيروت، ط٤، ٢٠٠٥، ص١٨٠.

(٢) المصدر السابق نفسه، ص١٧٠ .

(٣) د. عبدالرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج٤، العقود التي تقع على الملكية، البيع، ط٣، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٠، ص ٥٨٠ .

(٤) د. سعيد عبدالكريم مبارك وآخرون، الموجز في العقود المسماة، البيع – الايجار – المقاولة، العاتك لصناعة الكتاب، بيروت، ص١٠٤ .

(٥) المواد : (٧٤٨) و(١٢٩٢) و(١٣٣٠) من القانون المدني .

(٦) المادة : (٥٣٦) و(١٢٥٢) من القانون المدني .

(٧) المادة : (١٩٦) من القانون المدني .

(٨) المادة : (٥٣٧ / ج) و(١١٧٠) من القانون المدني العراقي .

ب- توابع المبيع المتصلة المستقرة، فإذا بيعت دار دخل البستان الواقع في حدودها والطرق الخاصة الموصلة الى الطريق العام وحقوق الارتفاق التي للدار، وإذا بيعت عرصة دخلت الأشجار على سبيل الاستقرار » .

عليه نقترح على المشرع العراقي تعديل المادة (٥٣٧) لأنه ليس هناك مبرر لا يراد هذه الامثلة والتفصيلات بإيراد قاعدة عامة بهذا الخصوص، شأنه في ذلك شأن القانون المدني المصري، حيث نصت المادة (٤٣٢) منه على انه : « يشمل تسليم ملحقات الشيء وكل ما اعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشيء، وذلك طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين » حيث ان هذا النص كان قد جاء في المادة (٥٧٢) من المشروع التمهيدي وعلى الوجه الآتي :

« ١- يشمل التسليم ملحقات الشيء المبيع وكل ما اعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشيء، وذلك طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين .

٢- فإذا لم يوجد اتفاق وجب إتباع الإحكام الآتية، ما لم يقضي العرف بغير ذلك :

أ- بيع المنزل يشمل المثبتة فيه الملحقة به، ولا يشمل منقولاً يمكن فصله دون تلف .

ب- بيع الأراضي الزراعية لا يشمل ما نضج من المحصول .

ج- بيع البستان يشمل ما فيه من أشجار مغروسة، ولا يشمل الثمار الناضجة، ولا الشجيرات المزروعة في اوعية أو التي أعدت للنقل .

د- بيع الحيوان يشمل صغاره التي يرضعها كما يشمل الصوف والشعر المهيأ للجز » وفي لجنة المراجعة حذفت الفقرة الثانية وبقيت الفقرة الأولى وحدها مطابقة لما استقر عليه النص في القانون المدني الجديد .

يتضح لنا مما سبق بان معيار تحديد ملحقات الشيء، الأصل فيه هو الاتفاق، فإذا وجد اتفاق على اعتبار الشيء من الملحقات، وجب اعتباره كذلك ايا كانت اهميته، اما إذا لم يوجد اتفاق بهذا الشأن وجب الرجوع الى العرف، فإذا لم يوجد عرف ايضاً وجب تحديد هذه الملحقات بحسب طبيعة المبيع وجنسه[1] ولابد من الإشارة الى ان اعتبار الشيء من الملحقات يتطلب توافر جملة من الشروط وهي :

١- ان تكون معدة بصفة دائمة لاستعمال الشيء وخدمته، فإذا كانت معدة بصفة وقتية لا بصفة دائمة فإنها لا تعتبر من الملحقات، كما إذا استأجر مالك الأرض الات زراعية لزراعة أرضه، فهذه الآلات الزراعية لا تعتبر من الملحقات لان عقد الايجار من عقود المدة .

٢- ان تكون الملحقات ليست من أصل الشيء، فهي شيء غير الأصل لأنها ملحقة بالأصل وليست الأصل ذاته .

٣- ان تكون الملحقات مستقلة عن أصل الشيء مادياً أو غير متولدة منه بصفة عارضة أو بصفة دورية بعد ان عرضنا مفهوم الملحقات ومعيار تحديدها وشروطها وان من شروط التعريف يجب يكون مانعاً جامعاً لذا نعرف الملحقات بانها « كل ما اعد بصفة مستقلة ودائمة لاستعمال الشيء دون ان يكون جزءاً من الشيء ولا متولد منه بحسب الاتفاق أو العرف الجاري أو طبيعة الأشياء » .

(١) د. محمد قاسم حسن، القانون المدني، العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٥، ص٢٨٤ .

المطلب الثاني

تمييز ملحقات الشيء عن غيرها

يجب التمييز بين ملحقات الشيء وبين ما يقرب منها وقد يختلط بها، فيجب التمييز بينها وبين أجزاء الشيء أو عناصره الجوهرية، فالأخيرة هي الأشياء التي لا يمكن فصلها عنه دون ان يهلك الشيء أو يتلف أو يتغير[١] فهي تنصب على أصل الشيء، ويدخل في هذا الأصل جميع أجزاء الشيء المكونة له، فالشيء يشتمل على اجزائه، وهذه ليست من الملحقات بل هي الأصل، فالدار مثلاً تشمل على الأرض التي تقوم عليها والأجزاء التي تدخل في تكوينهما كالجدران والسقف والاعمدة والشبابيك[٢] وعلى العكس بان أجهزة الاضاءة المثبتة في المنزل تعد من قبيل ملحقاته .

يتضح لنا مما ورد أعلاه بان ملحقات الشيء تلحق بالشيء وتضاف أليه اما أجزاء الشيء فتعد من مكوناته الأصلية وليست مضافة أليه وكذلك يجب التمييز بين ملحقات الشيء ومنتجات الشيء، فمنتجات الشيء هي ما ينتجه الشيء في مواعيد غير دورية ولا متجددة بل تخرج من الشيء في أوقات متقطعة غير منتظمة واستقطاعها يؤدي الى انقاص أصل الشيء[٣] فالمعادن التي تخرج من المناجم، والاحجار التي تخرج من المحاجر والأشجار التي تقطع من الغابات كلها تعتبر من منتجات الشيء، وتعتبر اقساط الايراد المرتب مدى الحياة من المنتجات لأنها تنتقص من الأصل الى ان ينفذ بموت صاحب الايراد .

يتضح لنا بأن معيار التمييز بين منتجات الشيء وملحقات الشيء، هو بان ملحقات الشيء تستقل عن الشيء مادياً ولكنها تلحق بالشيء وتتبعه بحكم القانون لارتباطها باستعماله، وهي ليست متولدة من الأصل عكس المنتجات فهي متولدة من الأصل، فنتاج الحيوان يعد من المنتجات لا من الملحقات[٤] .

وكذلك يجب التمييز بين ثمار الشيء وملحقات الشيء فثمار الشيء هي كل ما ينتجه الشيء في مواعيد دورية متجددة دون ان يؤدي استقطاعها الى انتقاص أصل الشيء، وهكذا يتضح بان الذي يميز الثمار امرأن :

١- أنها غلة دورية متجددة، إي أنها تتجدد عادة في أوقات متعاقبة منتظمة دون انقطاع .

٢- أنها مع تفرعها عن الشيء لا تمس أصل الشيء ولا تنتقص منه، بل يبقى الأصل على حاله دون نقصان[٥].

والثمار تكون على ثلاثة أنواع[٦]: الثمار الطبيعية، وهي التي تتولد عن الشيء بفعل الطبيعة دون تدخل الإنسان فيها كالكلأ والاعشاب التي تنبت في الأرض دون عمل الإنسان، الثمار الصناعية أو (المستحدثة) وهي التي ينتجها عمل

---

(١) المادة (١٠٤٩ / ١) من القانون المدني العراقي .

(٢) محمد طه البشير ود. غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية، ج١، شركة العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، ص٥٠.

(٣) د. عبدالرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج٤ / العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، تنقيح المستشار احمد مدحت المراغي، منشأة المعارف بالإسكندرية، ٢٠٠٤، ص٥٠٥ .

(٤) د. سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، ط١، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، ٢٠٠٩، ص٢١٥ وبعدها .

(٥) ولا تظهر أهمية التمييز بين الثمار والمنتجات الا بالنسبة لغير المالك، فإذا كان الشيء في يد حائز حسن النية فان هذا الحائز يكسب ما يقبضه من ثمار الشيء وليس له شيء من المنتجات، اما بالنسبة للمالك نفسه، فلا أهمية للتمييز بين الثمار والمنتجات إذ يكون له الحصول على الثمار والمنتجات جميعاً، المادة (١٠٤٨) و(١١٦٥) من القانون المدني .

(٦) ولا تترتب على التميز بين الثمار الطبيعية والصناعية نتائج قانونية تذكر في حين ان التمييز بين هذين النوعين من الثمار من جهة والثمار المدنية من جهة أخرى اهميته في تعيين الوقت الذي تعتبر فيه الثمار مقبوضة د. غني حسون طه ومحمد طه البشير، مصدر سابق، ص ٤٧ .

الإنسان كالمحصولات الزراعية وعسل النحل، الثمار المدنية : هي ما يخله الشيء من دخل نقدي يلتزم به الغير في مقابل استفادته من الشيء كأجرة المنازل وفوائد النقود التي يلتزم بها المقترض وارباح الاسهم والسندات[1].

وهكذا يتضح لنا بأن معيار التمييز بين ثمار الشيء وملحقات الشيء هو نفس معيار التمييز بين منتجات الشيء وملحقاته، حيث ان ثمار الشيء تتولد عن الشيء بصفة دورية اما الملحقات هي ليست متولدة من الأصل، بل هي شيء مستقل عن الأصل، كما اننا بهذا الخصوص نقترح تعديل المادة (١٠٤٨) من القانون المدني العراقي بإضافة الملحقات الى الثمار والمنتجات وايرادها بالصيغة الآتية «الملك التام .... وثمارها ونتاجها وملحقاتها .... » .

المبحث الثاني

التطبيقات الواردة في القانون المدني بخصوص ملحقات الشيء

اورد القانون المدني العراقي تطبيقات على ملحقات الشيء، فبعضها جاءت في مجال الحقوق الشخصية والبعض الأخر جاءت في نطاق الحقوق العينية، وهذا ما يتطلب تقسيم هذا المبحث الى مطلبين وعلى النحو الآتي :

المطلب الأول

ملحقات الشيء في نطاق الحقوق الشخصية

سنشير في هذا المطلب الى ملحقات الشيء الواردة في عقد البيع والايجار، فبخصوص عقد البيع، نصت المادة (٥٣٦) من القانون المدني العراقي على انه « على البائع ان يسلم المبيع وتوابعه الى المشتري .... »[2].

وتنص المادة (٥٣٧) منه على انه « يدخل في البيع من غير ذكر :

أ- ما كان في حكم جزء من المبيع لا يقبل الانفكاك عنه نظراً الى الغرض من الشراء، فإذا بيعت بقرة حلوب لأجل اللبن دخل تبيعها الرضيع .

ب- توابع المبيع المتصلة المستقرة، فإذا بيعت دار دخل البستان الواقع في حدودها والطرق الخاصة الموصلة الى الطريق العام وحقوق الاتفاق التي للدار، وإذا بيعت عرصة دخلت الأشجار المغروسة على سبيل الاستقرار .

ج- كل ما يجري العرف على انه من مشتملات المبيع .»

نعتقد بان المسرع العراقي لم يكن موفقاً في ايراده لهذه المادة بهذه الصيغة للملاحظات الآتية :

١- النص اورد مجموعة من الامثلة على الملحقات ولم يورد قاعدة عامة .

٢- النص تضمن مصطلحين « التوابع والمشتملات » كان الأجدر بالمشرع العراقي توحيد المصطلحات.

٣- المشرع لم يحدد المعيار الذي بموجبه يتم تحديد الملحقات لكل ما ذكرناه في أعلاه نقترح على المشرع العراقي الآتي :

١- تعديل المادة (٥٣٧) من القانون المدني وايرادها بالصيغة الآتية : « يدخل في البيع ملحقات المبيع وهي كل ما اعد بصفة دائمة لاستعماله وذلك طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء أو العرف أو اتفاق المتعاقدين »، فإذا كان المبيع عقاراً فملحقات العقار تشمل جميع الحقوق والدعاوى المكملة له أو المرتبط به، فسندات التمليك وعقود التأمين وحقوق الارتفاق المقررة له ودعوى الضمان المقامة على المقاول والمهندس، وإذا كان المبيع منزلاً فيعتبر من الملحقات المادية مفاتيحه والأشياء المثبتة فيه ولا يمكن فصلها عنه، ويدخل في ذلك الافران المثبتة في المطابخ، واحواض

---

(١) د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج٩، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتنوعة عن الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، تنقيح المستشار احمد مدحت المراغي، منشأة المعارف بالإسكندرية، ٢٠٠٤، ص١١٧٣ وما بعدها .

(٢) تقابلها المواد : (٤٣٢) مدني مصري، (٤٠٠) مدني سوري، (٤١٨) موجبات وعقود لبناني، (٤٩٠) مدني اردني .

الغسيل في الحمامات، والمرايا المثبتة في الجدار، وتوصيلات التبريد والتسخين والتحف المثبتة على قواعد ثابتة، وإذا كان المبيع ارضاً زراعية دخل في الملحقات المساقي والمصارف المعدة لاستغلال الأرض وكذلك مساكن العمال والفلاحين وحظائر المواشي وإذا المبيع مصنعاً دخل في الملحقات مساكن العمال والمخازن التي توضع فيها منتجات المصنع وسيارات تصريف منتجات المصنع[١] .

وفيما يتعلق بملحقات المنقول، يلاحظ ان بيع الحيوان يشمل صغاره التي يرضعها والشعر والصوف المهيأ للجز، وبيع السيارة يشمل ملكيتها وسنويتها وادواتها الاحتياطية ووثيقة التأمين عليها، وبيع المحل التجاري يشمل كافة عناصره المادية كالبضائع والدواليب والرفوف[٢] .

اما بخصوص الملحقات في عقد الايجار، فقد نصت المادة (٧٤٨) من القانون المدني العراقي على انه :

« يسري على الالتزام بتسليم المأجور ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من إحكام، وعلى الاخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد ملحقات المأجور، كل هذا ما لم يوجد نص يخالفه »[٣].

هناك جملة من الملاحظات على هذا النص وهي :

١- لم يحدد النص معيار تحديد الملحقات .

٢- النص احال تحديد الملحقات الى المادة (٥٣٧) من القانون المدني بخصوص معيار تحديد الملحقات، الا ان المادة (٥٣٧) لم تحدد لنا معيار تحديد الملحقات كما وضحنا سابقاً .

٣- النص استخدم مصطلح الملحقات بينما المادة (٥٣٧) استخدام مصطلح التوابع والمشتملات عليه نقترح على المشرع العراقي الآتي :

١- توحيد المصطلحات .

٢- إحالة النص (٧٤٨) من القانون المدني الى المادة (٥٣٧) بعد تعديل المادة الأخيرة بحسب الصيغة المقترحة سابقاً.

يتضح لنا من هذا النص بأن المشرع فيما يتعلق بملحقات المأجور قد احال ذلك الى الإحكام الواردة بخصوص ملحقات المبيع، وبعبارة أخرى، فان تحديد ملحقات المأجور يكون بالرجوع الى تحديد ملحقات المبيع[٤]، ولتحديد ما إذا كان الشيء من ملحقات المأجور ام لا، لابد من الرجوع اولاً الى اتفاق الطرفين حيث لا يوجد ما يمنعهما من اعتبار بعض الأشياء كملحقات للمأجور حتى وان كانت طبيعة المأجور أو عرف الجهة يقضيان بعدم اعتبارها من الملحقات اما إذا لم يكن عندها اتفاق بين المتعاقدين بهذا الشأن فيلزم الرجوع عندها الى العرف لتحديد ما يعتبر من الملحقات وفي حالة عدم وجود عرف يتم الرجوع الى طبيعة المأجور للفصل فيما إذا كان الشيء يعتبر من الملحقات ام لا[٥] .

فملحقات المأجور الأشياء المستقلة عن الأصل، فهي ليست من أصل المأجور ولا من نمائه ولا من منتجاته ولا من ثمراته وغير متولدة منه، وأنها أعدت بصورة دائمية لخدمة المأجور بحيث ينقص الانتفاع بدون الملحق، فالمسكن المأجور تلحقه حديقته ومفاتيحه والأبنية الملحقة به، كغرفة الحارس أو الخادم والكراج وأجهزة الماء والكهرباء والغاز

(١) د. حسن حسين البراوي، العقود المسماة، الكتاب الأول، عقد البيع، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٤، ص٣١١ وبعدها .

(٢) د. سعيد مبارك وآخرون، المصدر السابق، ص١٠٤ .

(٣) يقابلها المواد : (٥٦٦) مدني مصري، (٥٣٥) مدني سوري، (٥٤٥) موجبات وعقود لبناني .

(٤) المادة (٥٣٧) من القانون المدني .

(٥) د. حسن حسين البراوي، العقود المسماة، الكتاب الثاني، عقد الايجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٤، ص١٥٤.

والتكييف الموجودة ضمن تأسيسات المأجور[١]، وإذا كان العين المؤجرة ارضاً زراعية فان المحلات المخصصة لمخزن الحبوب أو المحاصيل تعتبر من ملحقات الأرض، وكذلك الأمر بخصوص الدور المعدة لسكن الفلاحين والمحلات المعدة لبقاء المواشي فيها، اما الادوات والآلات الزراعية وكذلك المواشي فلا تعتبر من ملحقات الأرض وبالتالي فان الايجار لا يشملها، الا إذا كان الطرفان قد اتفقا على شمولها بالإيجار أو وجد عرف يقضي بجعلها من الملحقات ويدخل في ايجار المحلات، المحلات المعدة للسكن كالدور والشقق والأشياء المثبتة فيها كالدواليب المثبتة في الجدار والمغاسل والأبنية المخصصة للخدم وحديقة الدار والكراج وحقوق الارتفاق، وإذا كان المأجور منقولاً كالسيارة مثلاً، فان ايجارها يشمل الحق في استعمال اطاراتها الاضافية وادواتها الاحتياطية[٢].

المطلب الثاني

ملحقات الشيء في نطاق الحقوق العينية

سنشير في هذا المطلب الى ملحقات الشيء في نطاق الحقوق العينية[٣] بخصوص ملحقات الرهن التأميني[٤] والرهن الحيازي[٥]، فبخصوص ملحقات الرهن التأميني فقد نصت المادة (١٢٩٢) من القانون المدني على انه :

١- يشمل الرهن التأميني ملحقات المرهون المعتبرة عقاراً .

٢- يشمل بوجه خاص، الأشجار والأبنية التي تكون قائمة وقت الرهن على العقار المرهون، أو تستحدث بعده، وحقوق الارتفاق والعقار بطريق التخصيص، وجميع التحسينات والانشاءات التي اجريت في العقار المرهون [٦].

مما يؤخذ على النص أعلاه الملاحظات الآتية :

١- لم يورد النص قاعدة عامة لتحديد ملحقات المرهون .

٢- الفقرة الثانية من المادة اوردت لنا مجموعة من صور ملحقات المرهون وعلى سبيل المثال عليه نقترح على المشرع العراقي بخصوص النص أعلاه الآتي :

١- إحالة النص أعلاه الى المادة (٥٣٧) من القانون المدني بعد تعديل المادة الأخيرة بحسب الصيغة المقترحة سابقاً .

٢- الغاء وحذف الفقرة الثانية وذلك لعدم ضرورة ذكر التفاصيل والامثلة والاكتفاء بالقاعدة العامة الواردة في الفقرة الأولى من النص .

ولابد من الإشارة الى ان النص يجعل الرهن يمتد ليشمل ملحقات العقار المرهون، لان هذه الملحقات تابعة للعقار المرهون فتكون مرهونة مثله، وبعبارة أخرى ان المشرع قد فسر إرادة المتعاقدين تفسيراً واسعاً، فجعل الرهن يمتد الى سائر أنواع الملحقات المعتبرة قانوناً بلا حاجة الى النص عليها في العقد، ويستوي بعد ذلك ان تكون الملحقات التي

---

(١) د. عصمت عبدالمجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة، البيع والايجار، ط١، طباعة ونشر مكتبة زين الحقوقية والادبية، بيروت، ٢٠١٥، ص٤١٣-٤١٤ .

(٢) د. عبدالرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج٦، المجلد الأول، الايجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٠، ص٢١٥ وبعدها .

(٣) الحق العيني هو سلطة مباشرة على شيء معين يعطيها القانون لشخص معين، المادة (٦٧) من القانون المدني العراقي .

(٤) الرهن التأميني هو (عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في إي يد يكون) المادة (١٢٨٥) مدني عراقي .

(٥) الرهن الحيازي هو (عقد به يجعل المدين الراهن مالاً محبوساً في يد المرتهن أو في يد عدل بدين يمكن للمرتهن استيفاؤه منه كلا أو بعضاً مقدماً على الدائنين العاديين والدائنين التالين له في المرتبة في إي يد كان هذا المال) المادة (١٤٢١) .

(٦) تقابلها المواد : (١٠٣٦) مدني مصري، (١٠٧٢) مدني سوري، (١٣٣٠) مدني اردني، (١٠٣٩) مدني ليبي .

اتصلت بالعقار تعود الى فعل فاعل أو الى فعل الطبيعة أو الى فعل المالك أو فعل غيره، كما يستوي ان تكون هذه الملحقات قائمة عند إبرام العقد أو استحدثت بعد ذلك[١] .

الا ان القاعدة التي تقرر امتداد الرهن الى ملحقات العقار ايا كانت هذه الملحقات هي قاعدة مفسرة لإرادة المتعاقدين ولذلك فلا يوجد ثمة ما يمنع من الاتفاق على عدم امتداد الرهن الى ملحقات العقار المرهون .

ولابد من الإشارة الى صور ملحقات العقار المرهون التي اوردتها المادة (١٢٩٢ / ٢) من القانون المدني على سبيل المثال وهي :

اولاً : الغراس والثمار

يشمل الرهن الأشجار طالما كانت متصلة بالأرض ويشمل الرهن كذلك ثمار هذه الأشجار والنباتات طالما لم تفصل عن أصلها[٢] ولا يهم ما إذا كانت الثمار والغراس موجودة وقت الرهن أو إذا وجدت بعد ذلك، وما إذا وجدت بفعل الغير كالمستأجر والحائز أو بفعل الطبيعة، على ان امتداد الرهن الى الثمار لا يحرم الراهن من حق استغلال العقار، فللراهن ان يأخذ الثمار لنفسه وبفصلها تفقد صفتها العقارية وتصير منقولة ولا يمتد إليها حق الرهن وكذلك إذا باعها الراهن فهي تعتبر في هذه الصورة منقولاً بحسب المال وتخرج من نطاق الرهن التأميني الوارد على الأرض ولكن لا يجوز للراهن التصرف في الثمار من وقت التحاقها بالعقار[٣] .

ثانياً : العقارات بالتخصيص

يشمل الرهن التأميني المنقولات التي توضع في العقار المرهون رصداً على خدمته أو استغلاله، إذ بذلك تفقد هذه المنقولات صفتها المنقولة وتصبح عقارات بالتخصيص[٤] فهو إذن يلازم العقار ويتبعه في مصيره بيعاً أو رهناً أو إي تصرف أخر من التصرفات، ولا يجوز فصله عن العقار والا أصبح منقولاً لا يجوز رهنه رهناً تأمينياً، ومن امثلتها، الماشية والآلات الزراعية وادوات النقل والسماد والبذور والمفروشات المخصصة لفندق والآلات المخصصة لخدمة مصنع ونحو ذلك فهذه العقارات بالتخصيص تتبع العقار الأصلي، فتصبح مرهونة مثله، ولكن يلزم لكي تصير المنقولات عقارات بالتخصيص ومن ثم يشملها الرهن ان تكون مملوكة لصاحب الأرض وتخصص لخدمة واستغلال الأرض، فالرهن إذن لا يشمل المنقولات التي يخصصها مستأجر العقار لخدمته وينوي ان يكون العقار بالتخصيص موجوداً وقت الرهن أو وجد بعد ذلك، فكل عقار بالتخصيص يلحق العقار الأصلي في الرهن اياً كان تاريخ وجوده[٥] .

ثالثاً : حقوق الارتفاق

ويقصد بها حقوق الارتفاق الايجابية التي تكون تابعة للعقار المرهون، فيكون هذا العقار عقاراً مرتفقاً، له ارتفاق على عقارات أخرى مجاورة، ذلك ان حق الارتفاق يتبع العقار الذي يخدمه فلا ينفصل عنه، فإذا بيع العقار بيعت معه حقوق ارتفاقه، وكذلك إذا رهن فان حقوق الارتفاق تصبح مرهونة مثله بعبارة أخرى، فهذه الحقوق لا يجوز رهنها مستقلة عن

---

(١) د. عبدالودود يحيى، التأمينات العينية والشخصية، ١٩٨٥، ص١٤٩ وبعدها .

(٢) المادة (١٠٥ / ثالثاً) من قانون التنفيذ العراقي .

(٣) الاستاذ محمد طه البشير ود. غني حسون طه، الحقوق العينية، ج٢، ط٤، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، ٢٠١٠، ص٣٩٧ .

(٤) المادة (٦٣) من القانون المدني العراقي .

(٥) د. عبدالرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج١٠، التأمينات الشخصية والعينية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٠، ص٣٥٧ .

العقار وإنما إذا رهن العقار امتد الرهن إليها تبعاً لأنها معدة لاستعمال واستغلال العقار المرهون، والرهن يمتد الى حقوق الارتفاق ما وجد منها عند إنشاء الرهن، وما يستجد منها لصالح العقار المرهون بعد ذلك[1].

رابعاً : التحسينات والانشاءات

ان التحسينات والانشاءات تعتبر من ملحقات العقار المرهون، فالدائن المرتهن يستفيد من كل زيادة تحدث في قيمة العقار المرهون، فهي تدخل ضمناً دون حاجة الى اتفاق خاص على ذلك، في الرهن باعتبارها تابعة للعقار المرهون، ولا يقصد بالتحسينات والمنشأت ما نشأ نتيجة للتقلبات الاقتصادية، كارتفاع سعر العقار المرهون، أو نتيجة لتنفيذ مشروعات عامة بسبب زيادة العمران في الجهة الكائن بها العقار المرهون وما انتجته الطبيعة من تحسينات في الأرض كتراكم الطمى الذي يزيد من مساحة الأرض، ولكنها لا تعتبر هي التحسينات والمنشأت المقصودة في المادة (١٢٩٢ / ٢) من القانون المدني، بل المقصود بها عناصر مادية أو قانونية تضاف الى العقار المرهون فتزيد من قيمته، وتعتبر من التحسينات في هذا المعنى زيادة القيمة التي تعود على العقار المرهون من انقضاء حق ارتفاق أو حق استعمال أو حق سكن مرتب عليه، وكذلك الانشاءات التي يزيدها صاحب العقار المرهون كأن يبني طابقاً جديداً أو يستحدث بناء على الأرض المرهونة أو يضيف الى البناء الموجود ملاحق له تزيد من قيمته، كل هذه تعتبر انشاءات تتبع العقار المرهون وتدخل معه في الرهن، ويستوي ان تكون التحسينات والانشاءات قد حدثت قبل عقد الرهن أو بعد ذلك، فإنها تدخل معه في الرهن، فما دامت قد أصبحت عقاراً ملحقاً بالعقار الاصيل المرهون، فإنها تدخل معه في الرهن[2] وليس ما ذكرناها هي وحدها تعتبر ملحقات الرهن، بل كل ما يلحق بالعقار المرهون يدخل في الرهن إذا اعتبر عقاراً مثله، فيعتبر حق المنفعة وحق الحكر والحائط المشترك الذي يحد العقار المرهون كلها من ملحقات العقار المرهون، ومن اجل ذلك اقترحنا حذف الفقرة الثانية من المادة (١٢٩٢) من القانون المدني العراقي، لان هذه الصور الواردة في هذه الفقرة على سبيل المثال لا الحصر ولا ضرورة لها والاكتفاء بالقاعدة العامة الواردة في الفقرة الأولى من المادة نفسها كما بينا سابقاً.

اما بخصوص ملحقات الرهن الحيازي فقد نصت المادة (١٣٣٠) من القانون المدني العراقي على انه :

(يشمل الرهن الحيازي ثمار المرهون وملحقاته وفقاً لإحكام الرهن التأميني الواردة في المادة (١٢٩١)[3].

يتضح لنا من هذا النص بأن الرهن الحيازي كالرهن التأميني لا يقتصر على المال المرهون، بل يمتد الى كل ما يعتبر من ملحقاته وتوابعه ما لم يتفق على خلاف ذلك، وان المشرع العراقي قد احال ملحقات الرهن الحيازي الى إحكام المادة (١٢٩١) بخصوص الملحقات ولدينا ملاحظات على ذلك :

١- ان المادة (١٢٩١) لم يحد لنا قاعدة عامة بخصوص ملحقات الرهن وإنما اوردت لنا صور على سبيل المثال على ملحقات الرهن التأميني .

٢- ان ملحقات الرهن التأميني تقتصر على ملحقات العقار فقط لان محل الرهن التأميني هو عقار بينما ملحقات الرهن الحيازي هي ملحقات المنقول والعقار لان الرهن الحيازي يمكن ان يرد على عقار ويمكن ان يرد على منقول، لذلك

---

(١) الأستاذ محمد طه البشير ود. غني حسون طه، مصدر سابق، ص٣٩٨ .

(٢) د. عبدالرزاق احمد السنهوري، ج١٠، مصدر سابق، ص ٣٥٨-٣٥٩ .

(٣) اما بخصوص موقف القانون المدني المصري من ملحقات الرهن الحيازي، كان المشروع التمهيدي يتضمن نصاً هو المادة (١٥٣٣) من هذا المشروع على الوجه الآتي :

(ويشمل الرهن الحيازي ملحقات الشيء المرهون وثماره، مالم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك)، الا انه تم حذف هذه المادة من قبل لجنة المراجعة اكتفاءً بالقواعد العامة .

نعتقد بان المشرع العراقي لم يكن موفقاً في إحالة ملحقات الرهن الحيازي الى إحكام المادة (١٢٩١) الخاصة بملحقات الرهن التأميني لذلك نقترح على المشرع العراقي بتعديل المادة (١٣٣٠) واحالة ملحقات الرهن الحيازي الى المادة (٥٣٧) من القانون المدني العراقي، كما فعل القانون المدني الأردني حيث نصت المادة (١٣٨٣) منه على انه : (يشمل الرهن الحيازي كل ما يشمله البيع من ملحقات متصلة بالمرهون) .

فإذا رهن شخص سيارته رهناً حيازياً فان الرهن يشمل كل معداتها وادواتها الاحتياطية التي لا غنى عنها في تسييرها، وإذا رهن شخص عقاراً رهناً حيازياً فان الرهن يشمل مع العقار المرهون العقارات بالتخصيص الملحقة به وحقوق الارتفاق التي تخدمه وكل ما يطرأ على العقار من تحسينات وانشاءات وما يوجد في العقار من ثمار وغراس أو أشجار .

الخاتمة

بعد الانتهاء من كتابة بحثنا المتواضع هذا لابد من الإشارة الى أهم النتائج والتوصيات التي توصلنا إليها :

اولاً : النتائج

١- ملحقات الشيء هي كل ما اعد بصفة مستقلة ودائمة لاستعمال الشيء دون ان يكون جزءاً من الشيء ولا متولد منه بحسب الاتفاق أو العرف أو طبيعة الأشياء .

٢- استخدم المشرع العراقي عدة مصطلحات بهذا الخصوص فتارة استخدام الملحقات وأخرى التوابع وثالثة المشتملات .

٣- لم يورد المشرع العراقي قاعدة عامة لتحديد الملحقات وإنما اورد صور على هذه الملحقات وعلى سبيل المثال .

٤- تبين لنا بأن هناك من الشروط لابد من توافرها لاعتبار الشيء من الملحقات .

٥- اتضح لنا بأن المشرع العراقي نص على الملحقات في نصوص متناثرة وفي مواضيع عدة .

٦- تبين لنا بأن معيار تحديد ملحقات الشيء هو اتفاق الطرفين، اما إذا لم يوجد اتفاق بهذا الشأن وجب الرجوع الى العرف، فإذا لم يوجد عرف ايضاً وجب تحديد هذه الملحقات بحسب طبيعة المبيع وجنسه .

٧- القاعدة القانونية التي يتم بموجبها تحديد الملحقات هي من القواعد القانونية المكملة المفسرة لذا يجوز الاتفاق على مخالفتها .

٨- اتضح لنا بأن ملحقات الشيء تختلف عن منتجات الشيء وثماره وعناصره الجوهرية .

ثانياً : التوصيات

١- نقترح على المشرع العراقي توحيد المصطلحات، حيث تبين لنا بأنه يستخدم أكثر من مصطلح (الملحقات، التوابع، المشتملات، الزوائد) بهذا الخصوص .

٢- نقترح تعديل المادة (٥٣٧) من القانون المدني بإيراد قاعدة عامة لتحديد الملحقات اسوة بغيره من التشريعات المدنية بالإضافة الى انه ليس هناك من مبرر لإيراد امثلة على الملحقات، ونقترح ايراد التعديل بهذه الصيغة :

(يدخل في البيع ملحقات المبيع وهي كل ما أعد بصفة دائمة لاستعماله وذلك طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء أو العرف أو اتفاق المتعاقدين) .

٣- نقترح على المشرع العراقي الغاء وحذف الفقرة الثانية من المادة (١٢٩٢) من القانون المدني وذلك لعدم ضرورة ذكر التفاصيل والامثلة والاكتفاء بما ورد في الفقرة الأولى من المادة .

٤- نقترح على المشرع العراقي تعديل المادة (١٠٤٨) من القانون المدني بإضافة الملحقات إليها لأنها اقتصرت فقط على الثمار والمنتجات .

٥- نقترح على المشرع العراقي تعديل المادة (١٣٣٠) من القانون المدني ؛ لأن هذه المادة احالت تحديد ملحقات الرهن الحيازي الى المادة (١٢٩٢) الخاصة بملحقات الرهن التأميني وهذا لا يجوز، لان ملحقات الرهن الحيازي تكون منقولات وعقارات في حين ملحقات الرهن التأميني تقتصر على العقارات فقط .

قائمة المراجع

اولاً : معاجم اللغة

١- ابن الفضل جمال الدين ابن منظور الإفريقي، لسان العرب، ج ٨، دار صادر بيروت، ط٤، ٢٠٠٥ م .

٢- ابن الفضل جمال الدين ابن منظور الإفريقي، لسان العرب، ج ١٣، دار صادر بيروت، ط٤، ٢٠٠٥ م .

ثانياً : المصادر القانونية

١- الأستاذ محمد طه البشير ود. غني حسون طه، الحقوق العينية، ج٢، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، ٢٠١٠م .

٢- د. حسن حسين البراوي، العقود المسماة، الكتاب الأول، عقد البيع، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٤م .

٣- د. سعد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٥ .

٤- د. سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، ط١، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، ٢٠٠٩ .

٥- د. عبد الودود يحيى، التأمينات العينية والشخصية، ١٩٨٥ .

٦- د. عبدالرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج٤، العقود التي تقع على الملكية، البيع، ط٣، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٠ م .

٧- د. عبدالرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج٤، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، طبعة منقحة تنقيح المستشار احمد مدحت المراغي، منشأة المعارف، بالإسكندرية، ٢٠٠٤ .

٨- د. عبدالرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج٦، المجلد الأول، الايجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٠ .

٩- د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج٩، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتنوعة عن الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، تنقيح المستشار احمد مدحت المراغي، منشأة المعارف بالإسكندرية، ٢٠٠٤ .

١٠- د. عبدالرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج١٠، التأمينات الشخصية والعينية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٠ .

١١- د. عصمت عبدالمجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة، البيع والايجار، ط١، طباعة ونشر مكتبة زين الحقوقية والادبية، بيروت، ٢٠١٥ .

١٢- د. محمد قاسم حسن، القانون المدني، العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٥ .

١٣- محمد طه البشير ود. غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية، ج١، شركة العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة.