

(الرهن العقاري المسجل بالقانون العراقي- دراسة مقارنة -)

(Mortgage registered in Iraqi law - a comparative study -)

م.م محمد عبد الاله موسى شبر^{1*}، م.م مروان عزيذ عزت،¹وزارة النفط ، شركة توزيع المنتجات النفطية ، هيئة توزيع بغداد (العراق - بغداد).²كلية الحكمة الجامعة ، قسم القانون (العراق- بغداد).

تاريخ النشر: 2023/07/04

تاريخ القبول: 2023/05/17

تاريخ الارسال: 2023/05/16

ملخص: يعد الرهن العقاري إحدى أهم الضمانات القانونية الفعالة في حماية الائتمان والمعاملات المالية على الصعيدين المدني والتجاري، حيث تقوم فكرة هذا الضمان على تخصيص عقار معين لضمان الوفاء بالدين المضمون بالرهن، وذلك بأن يكون للدائن المرتهن في حال عدم وفاء المدين المرتهن، الحق في أن يستوفي دينه من قيمة العقار محل الرهن بعد بيع العقار جبراً بالمزاد العلني، وتقديم هذا الدائن على بقية الدائنين العاديين، وكذلك الدائنين المرتهنين التاليين له في الدرجة أو في تاريخ تسجيل الرهن. والرهن العقاري المسجل عقد يسجل وفقاً لأحكام نظام الرهن العقاري المسجل ويكسب به المرتهن "الدائن" حفا عينياً على عقار معين له سجل، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على جميع الدائنين في استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون. يكون تسجيل الرهن للعقار المسجل طبقاً لأحكام نظام التسجيل العيني للعقار وفقاً لأحكام ذلك النظام أما العقار الذي لم يطبق عليه نظام التسجيل العيني للعقار فيكون تسجيل الرهن عليه بالتأشير على سجله لدى المحكمة أو كتابة العدل المختصتين.

الكلمات المفتاحية: المال الشائع؛ التأمينات العينية؛ التأمينات الشخصية؛ العقار؛ الرهن العقاري.

Abstract:

The mortgage is one of the most important effective legal guarantees in protecting credit and financial transactions at the civil and commercial levels. From the value of the mortgaged property after selling the property forcibly by public auction, and presenting this creditor to the rest of the ordinary creditors, as well as the following mortgage creditors in degree or on the date of registration of the mortgage. A registered mortgage is a contract registered in accordance with the provisions of the Registered Mortgage Law, in which the mortgagee, the "creditor", acquires a right in kind, on a specific real estate that has a record, and according to which he has to take precedence over all creditors in collecting his debt from the price of that real estate in whatever hand he is in. The registration of the mortgage for the registered real estate is in accordance with the provisions of the real estate registration system according to the provisions of that system. As for the real estate to which the registration system was not applied The property is in kind, and the mortgage is registered on it by noting its record with the competent court or notary public.

Keywords: common money; real insurance; personal insurances; property; mortgage.

مقدمة

يقوم الضمان بكافة صورته منذ العصور القديمة بدور هام في تشجيع الائتمان ، وتنشيط عمليات التسليف ، إذ قلما نجد في التعامل من يقبل بأن يمنح الغير ما يحتاج إليه من مال أو أجل ، بغير ضمان كاف يؤمنه من خطر إفسار المدين، ويضمن له الوفاء بحقه كاملاً.

أن ما يحصل عليه المدين عادة من ائتمان يقدر دائما بالضمانات التي يقدمها، أن احترام الالتزامات أصبح الآن من الضرورات القصوى للحياة الاقتصادية، وانه لمن السهل تصور مدى ما يلحق هذه الحياة من اضطراب إذا ما تخلف المدينون فجأة عن الوفاء بالتزاماتهم .

إن عدم تنفيذ الالتزام يعد انقطاعاً للتوازن الاقتصادي المؤسس على الثقة، لأنه إذا كان الالتزام علاقة قانونية بين شخصين هما الدائن والمدين، إلا أن عدم تنفيذه قد يمس الغير، لما له من صدى اجتماعي واقتصادي ، فالحياة الاقتصادية ما هي إلا سلسلة من الالتزامات المتداخلة.

الأصل يقضي باعتماد الدائن على ذمة مدينة في الوفاء، وأن يستجيب المدين إلى عنصر المديونية في الالتزام فينفذ الأداء الملقى على عاتقه طوعاً واختياراً. وهو في ذلك يؤدي واجباً دينياً وقانونياً من شأن إنفاذه تدعيم الثقة في التعامل وتشجيع الائتمان. وفي ذلك يقول الله تعالى : { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ }.

لا يسري أثر الرهن العقاري على الغير إلا بتسجيله وفقاً لهذا النظام ويلتزم الراهن بنفقات عقد الرهن والتسجيل وتدخل النفقات - إن دفعها غير الراهن - في دين الرهن ومرتبته ما لم يتفق على غير ذلك. ملكية الراهن للعقار يشترط أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه ويجوز أن يكون الراهن المدين نفسه أو كفيلاً عينياً يقدم عقاراً يرهنه لمصلحة المدين ولو بغير إذنه وإذا كان الراهن غير مالك للعقار المرهون، كان رهنه موقوفاً على إجازة موثقة من المالك، ويبدأ الرهن من تاريخ الإجازة.

إلا أن هذا الأصل قد يعتريه من الوهن ما يستأهل العمل على تدعيم ثقة الدائن في مدينه والحفاظ على حقوقه .

ومن المعلوم أن الشريعة الإسلامية، وكذلك في النظم الوضعية قد عنيّتاً بضرورة الوفاء بالحقوق، وسنّتاً لذلك من الوسائل ما يكفل حصول الدائن على حقه ويجعله في مأمن من الجحود أو الضياع.

ومن ذلك ما يتمثل في وسيلتي الكفالة والحوالة ، إذ لا شك أن ضم ذمة أخرى إلى ذمة المدين إنما يزيد من احتمالات حصول الدائن على حقه ، كما أن استبدال ذمة المحيل بذمة المحال عليه يزيد من احتمالات حصول الدائن على حقه كذلك .

فإنه قد تأكد ومن خلال الواقع والممارسات العملية عدم كفاية الضمان العام والضمانات الشخصية الأخرى، في توفير حماية فعّالة وكاملة للدائنين.

لذا ظهرت أهمية الضمانات العينية ومن بينها الضمان العيني العقاري، لما تقدمه للائتمان العام وللدائنين من حماية فعّالة تقيهم من مخاطر احتيال المدينين وتهريب أموالهم وإفلاسهم.

وان موضوع "الرهن العقاري المسجل" موضوع بحثنا، باعتباره من الوسائل الشرعية والنظامية الفعالة في حماية الائتمان والمعاملات المالية: المدنية والتجارية، على السواء، ومما هو جدير بالذكر أن (الرهن العقاري، أو الرسمي، أو التأميني)، هي مسميات لمعنى واحد.

أهمية موضوع البحث

تأتي أهمية موضوع هذا البحث (الرهن العقاري المسجل) باعتباره الرهن العقاري المسجل كونه الأساس في الالتزام الناشئ بين المتعاقدين والذي سيكون مفتاحاً لتطوير السوق العقارية من خلال توفير الضمانات النظامية الكافية للمستثمرين العقاريين وتجعل السوق العقارية أكثر جاذبية للاستثمارات الداخلية والخارجية للاستثمار في السوق المحلية. وكذلك يعتبر الالتزام الناشئ عن "الرهن العقاري المسجل" حجر الزاوية لحل أزمة الإسكان العقاري، مما يساعد على توازن العرض والطلب، وذلك انسجاماً مع الأهداف والغايات التي تهدف لها الحكومة لأجل حل أزمة الإسكان، حيث إن عدم توفر ضمانات كافية للمستثمرين المقرضين دفع بالسيولة المالية إلى منتجات عقارية لا تحقق منفعة عامة، مثل الاراضي التي تحولت الى وسيلة لتدوير رؤوس الاموال ومع إبرام عقد الرهن العقاري بين الراهن والمرتهن (المستفيد والممول المستثمر) فإن ذلك سيوفر عملية إجرائية واضحة لتعزيز الائتمان وتوفير ضمانات للدائنين مما يشجعهم على إقراض الراغبين في التملك العقاري وزيادة الاستثمار في هذا القطاع الحيوي.

أسباب اختيار البحث

إيماناً بأهمية الدور الذي يقوم به البحث العلمي في الارتقاء بالحياة العلمية، والاجتماعية، والاقتصادية، باعتباره ثمرة العملية التعليمية، فان سبب اختيارنا لهذا الموضوع، يرجع الى انه يدخل في نطاق الحقوق العينية التبعية التي يُندر الكتابة فيها.

نطاق البحث

وللإحاطة بهذا الموضوع من خلال صفحات بحثنا (الرهن العقاري المسجل بالقانون العراقي) تتمثل حدود الدراسة الموضوعية وذلك من خلال بيان ماهية الرهن العقاري المسجل، ومن ثم بيان خصائصه وشروطه، وغيرها من المسائل التي تتصل اتصالاً وبيثقاً بموضوع البحث.

منهجية البحث

تناولنا المنهج التحليلي أساساً والمقارن أحياناً، لأننا في جوانب عدة من الدراسة سنقف ونحلل النصوص القانونية والآراء حولها.

إشكالية البحث

وإذا كانت أهمية موضوع البحث تتطرق من كون (الرهن العقاري المسجل) الوسيلة الأكثر قبولاً بل والأكثر نجاعة في حماية حق الدائن مما أشاع اللجوء إليه، فإن دقة مسائل موضوع البحث ومحدودية المراجع بالنسبة للقانون العراقي، ورغبتنا بنقضي مسائل موضوع البحث وتحليلها ما أمكن وفقاً لما متمنى أن يحقق إضافة نوعية لموضوع

الدراسة. كل هذه المسائل وغيرها مثلث صعوبات أعان الله على تجاوزها، دفعت في الوقت ذاته إلى نماء الرغبة داخلنا لمواصلة البحث والسعي لتطويره بإذن الله.

المبحث الاول

ماهية الرهن والتسجيل

الأصل في الملكية ان تكون مفرزة يختص بها فردا واحدا ، أي ان الشيء الواحد مملوك لشخص واحد وهذه الحالة المثلى في الملكية ، الا انه قد يحصل ان يكون الشيء الواحد مملوك لأكثر من شخص وعلى سبيل الشبوع ففي هذه الحالة تسمى ملكية شائعة و المال يسمى مالا شائعا ، ويسمى الأشخاص المشتركين بهذا المال شركاء وهم جميعا ملاك لهذا المال من غير ان يختص أي منهم بجزء مادي معين وإنما له حصة شائعة في جميع المال يرمز له بنسبة حسابية كالنصف او الربع مثلا.

و تنتج حالة الشبوع من أسباب عديدة منها التصرف القانوني و الواقعة الطبيعية و القانون ، الا ان أكثر هذه الأسباب وقوعا هو الإرث حيث يكون كل الورثة شركاء في تركة المورث .

ونتيجة لذلك تكون الملكية الشائعة كثيرة الوقوع في الحياة العملية مما تسبب الكثير من النزاعات حول استخدام او استغلال او التصرف في هكذا نوع من الملكية والتي يتعدد بها الشركاء في مال واحد و الذي غالبا ما تكون مصالحهم متضاربة مما يؤثر على الانتفاع بهذا المال ويحول دون استغلاله الاستغلال الأمثل و بالتالي تعطيل قيمته الاقتصادية ، ونتيجة لذلك نرى ان المشرع العراقي لا يجبر الشركاء على البقاء على البقاء في حالة الشبوع عند اتفاقهم لأكثر من خمس سنوات .

ولما كان للمالك على الشبوع جميع سلطات المالك فانه قد يتعرض في ملكه الى حالة رهن هذا المال او الحصة الممثل لها بنسبة حسابية لما قد يستفيدة من هذا الرهن .

ولابد للرهن الذي يكون صادرا من الشريك ان يكون خاضعا لإحكام القانون وان لم تكن تلك الأحكام خاصة برهن الحصة الشائعة بالتحديد حيث نجد ان الأحكام القانونية شاملة لهذا الموضوع سواء كانت هذه الأحكام خاصة برهن المال الشائع ككل او ما يرجع منها للأحكام العامة للرهن او حالة الملكية الشائعة و المال الشائع و ما يترتب عليها من اثار كونه رهن يقع على حالة خاصة من الملكية وهي الملكية الشائعة بالإضافة الى كون الرهن احد أنواع التأمينات العينية .

سننتاول في هذا المبحث مطلبين الاول تعريف الرهن في اللغة والفقه والقانون والثاني مفهوم التسجيل في اللغة والفقه والقانون وكما يلي:-

المطلب الاول

تعريف الرهن في اللغة والفقه والقانون

سننتاول في هذا المطلب ثلاثة فروع الاول الرهن في اللغة والفرع الثاني الرهن في الفقه اما الفرع الثالث الرهن في القانون وكما يلي:-

الفرع الاول

الرهن في اللغة

(رهن) الرء والهء والنون أصل يدل على ثبات شيء يمسك بحق أو غيره. من ذلك الرهن الشيء يرهن، تقول رهننت الشيء رهنا ولا يقال أرهننت⁽¹⁾.

واستعملت كلمة الرهن لعدة معاني نذكر منها :

أولاً: الحبس: كل ما احتُيسَ به شيءٌ فرهينُهُ ومُرْتَهَنُهُ ؛ كما أنَّ الإنسانَ رَهِينٌ.

ومنه قول الله تعالى : {كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ} ⁽²⁾، أي محبوسة بعملها⁽³⁾.

ثانياً: الثبوت والدوام والاستمرار: يقال: الشيء رهنا و رهونا ثبت و دام و يقال رهن بالمكان أقام، و الشيء رهنا أثبتته و أدامه⁽⁴⁾.

ثالثاً: العين المرهونة: وهي ما وُضع عند المرتهن مقابل ما أخذه الراهن منه، أو ما وضع وثيقة بالدين.

وهذا من إطلاق المصدر وإرادة اسم المفعول، ففي لسان العرب " الرهن: ما وضع عند الإنسان مما ينوب مناب ما أخذ منه، يقال: رهننت فلانا دارا رهنا وارتهنه إذا أخذه رهناً⁽⁵⁾.

الفرع الثاني

الرهن في الفقه

تباينت عبارات وتعريفات الفقهاء للرهن، ويرجع سبب ذلك التباين لاختلافهم في أحكام الرهن وموجبه، أو لزيادة شروط من بعضهم ، وإهمالها من بعضهم الآخر .

أولاً: تعريف الرهن عند الحنفية

عرّف الحنفية الرهن بأنه: حبس شيءٍ ماليٍ بحق يمكن استيفاؤه منه - كالدين - حقيقة أو حكماً⁽⁶⁾.

ومما اعترض به على هذا التعريف أنه غير مانع من دخول غير المعروف في التعريف، إذ ورد فيه أن الرهن : " حبس شيءٍ ماليٍ"، وهذا يشمل المال المفروز والشائع، مع أن الشائع لا يصح رهنه عند الحنفية⁽⁷⁾.

(1) ينظر: أبو الحسين أحمد بن فارس بن زكريا ، معجم مقاييس اللغة، تحقيق عبد السلام محمد هارون، دار الجيل، بيروت ، الطبعة الثانية 1420 هـ - 1999م ، ص452.

(2) سورة المدثر/ آية رقم 38.

(3) ينظر: محمد مرتضى الحسيني الزبيدي ،تاج العروس من جواهر القاموس، دار الهداية، الكويت، 1385هـ - 1965م ، ص124.

(4) ينظر: إبراهيم مصطفى، أحمد الزيات، حامد عبد القادر، محمد النجار، المعجم الوسيط، مطبعة مصر، مصر، 1380هـ-1960، ص378.

(5) ينظر: أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، دار ، الطبعة الأولى ، صادر، بيروت، ١٤١٤ هـ ، ص188.

(6) ينظر: محمد أمين ابن عابدين على الدر المختار ،حاشية رد المحتار، شرح تنوير الأبصار، الطبعة الثانية ، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، مصر ، 1386 هـ - 1966م، ص478.

(7) ينظر: عبد الفتاح محمود إدريس عقد الرهن، بحث فقهي مقارن، الطبعة الاولى ، النشر الذهبي للطباعة، القاهرة، 1421هـ-2000م، ص7.

كما أن التعريف غير جامع لجميع أفراد المعرف، وذلك لخروج الرهن غير التام أو غير اللازم منه، لأن قوله: " حبس شيء مالي " يدل على أن التعريف يقصد به نوع واحد من أنواع الرهن ، وهو الرهن التام أو اللازم، وهو الرهن المتصل بالقبض، أما الرهن قبل القبض فهو غير محبوس، فلا يدخل في التعريف⁽¹⁾.

ثانيا: تعريف الملكية

عرف الملكية الرهن بأنه: " بذل من له البيع ما يباع أو غررا، ولو اشترط في العقد وثيقة بحق " ⁽²⁾ .

ثالثا: تعريف الرهن عند الشافعية

عرف الشافعية الرهن بأنه: "جعل عين مال وثيقة بدين يستوفى منها عند تعذر وفائه"⁽³⁾.

وقد اعترض عليه بأن التعريف غير مانع من دخول ما ليس من أفراد الرهن، لأنه يدخل فيه الرهن غير اللازم، لأن " دين " منون منكر ، فهو مطلق والمطلق يتحقق بأي فرد من أفرادها، بينما الرهن بالدين غير اللازم لا يجوز ، كثنم المبيع زمن الخيار⁽⁴⁾.

رابعا: تعريف الرهن عند الحنابلة

عرف الحنابلة الرهن بأنه:"المال الذي يجعل وثيقة بالدين ليستوفى من ثمنه إن تعذر استيفاؤه ممن هو عليه"⁽⁵⁾. واعترض على هذا التعريف بأنه غير جامع، إذ ورد فيه " المال الذي يجعل وثيقة بالدين"، وهذا يقتضي أن يكون المرهون به ديناً، فلا يشمل التعريف الرهن في الأعيان المضمونة أو المقبوضة بعقد فاسد، مع أنه يصح الرهن عليها عندهم⁽⁶⁾.

التعريف المختار:

وما أختاره من هذه التعريفات – بعد استعراضها – هو ما عرف الملكية الرهن به، وذلك لكونه أوفى بالغرض الذي من أجله شرع الرهن، وهو الاستيثاق لأنه يتيح الفرصة للراهن أن يرهن ما لا يستطيع بيعه من أجل أن يحصل على ما يحتاج إليه من قرض أو غيره. بخلاف التعريفات الأخرى، فإنها تخصص المرهون بالعين، فهو يتيح للمرء أن يرهن ديناً له على شخص لدى شخص آخر من أجل الحصول على حاجته. كما أن تلك التعريفات الأخرى لا تتناول رهن ما فيه غرر .

(1) ينظر: مبارك بن محمد بن محمد بن حمد الدعيلاج، الرهن في الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، جامعة الامام محمد بن سعود الاسلامية، الرياض، 1420هـ - 2000م، ص49.

(2) ينظر: خليل بن إسحاق المالكي، مختصر خليل في فقه إمام دار الهجرة، دار الفكر، بيروت، 1415 هـ - 1994م، ص198.

(3) ينظر: فتح الوهاب بشرح منهج الطلاب، زكريا بن محمد الأنصاري، الطبعة الأولى ، دار الكتب العلمية، بيروت، 1994م، ص 328.

(4) ينظر: مبارك بن محمد بن حمد الدعيلاج، المصدر السابق، ص56.

(5) ينظر: أبو محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة على مختصر أبي القاسم عمر بن حسين بن عبد الله الخرقى، المغني، مكتبة الجمهورية العربية بالأزهر، ومكتبة الرياض الحديثة بالرياض، 1388 هـ - 1968 م ، ص361.

(6) ينظر: عبد الفتاح محمود إدريس، المصدر السابق، ص7.

فالرسول صلى الله عليه وسلم إنما نهى عن بيع الغرر⁽¹⁾. وفرق بين البيع الذي يقصد فيه التحري في مقابلة العوض بالعوض، وبين شيء لا يقصد منه إلا التوثقة، إن حصلت فهي كمال وإن لم تحصل فالحق باق. ولا ريب أن الاستيثاق يحصل بذلك، فهو يتسم بالمرونة والتوسعة على المحتاجين ولذا فإنني أختار هذا التعريف.

الفرع الثالث

الرهن في القانون

قبل تعريف الرهن لا بد أن نبين ان الرهن نوع من التأمينات نص عليه القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 في الكتاب الرابع المسمى بالحقوق العينية التبعية (التأمينات العينية)، والرهن نوع من الضمان الخاص للدائنين ، فللدائن المرتهن في الرهن له صفتان صفته كدائن له حق الضمان العام على الذمة المالية للمدين ، وصفته كمرتهن له حق الضمان الخاص الذي ينصب على شيء معين من أموال المدين وليس على كل ذمته المالية⁽²⁾.

والفرق الأساس بين الرهن التأميني والرهن الحيازي ، هو في مسألة قبض المرهون . ففي الرهن التأميني ، لا يقبض المرتهن العقار المرهون . بل يكتفي فقط بتسجيل الرهن ، في دائرة التسجيل العقاري ، بينما في الرهن الحيازي ، يتم قبض المرهون من قبل المرتهن . وهذا ما نصت عليه المادة (1/1286) والمادة (1/1322)⁽³⁾.

تعرف المادة (1285) من القانون المدني العراقي الرهن التأميني بقولها : " الرهن التأميني عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً ، يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون)⁽⁴⁾.

وقد عرفت المادة 701 من مجلة الأحكام العدلية الرهن بقولها : "الرهن : حبس المال وإمساكه في مقابل حق يمكن استيفاؤه منه. اذن وحسبما استقر الفقه بمجموعه ووفقاً لما اتجهت اليه التشريعات المدنية العربية، فإن الرهن بنوعيه حق عيني تبعية يتمثل بسلطة مباشرة يقرها القانون للدائن على المال المثقل بها، وعقد الرهن هو مصدر إنشاء هذا الحق بالنسبة للرهن الاتفاقي أو الرضائي مع خلاف في الفقه حول هذه المسألة حيث يرى البعض أن مصدر حق الرهن هو القيد وليس العقد⁽⁵⁾.

وتطابقها المادة (1030) من القانون المدني المصري الذي يسميه بالرهن الرسمي . وكلمة رهن تطلق على العقد المنشئ للرهن وعلى العقار المرهون وعلى الحق العيني الذي يترتب للدائن ضماناً للوفاء بدينه⁽⁶⁾.

(1) ينظر: أخرجه مسلم في البيوع، باب بطلان بيع الحصة والبيع الذي فيه غرر، حديث رقم: (1513).

(2) ينظر: محمد صاحب علي صاحب، رهن العقار الشائع رهنأ تأميناً، مجلة جامعة النهرين، كلية الحقوق، العدد 13، السنة 2011، ص5.

(3) ينظر: محمد قاسم هيال رسن، الرهن التأميني رهن حيازي، دراسة مقارنة بين القانون المدني العراقي والفقه الامامي، مجلة الكوفة، كلية القانون ، ج1، العدد 36، السنة 2018، ص435.

(4) ينظر: محمد صاحب علي صاحب، المصدر السابق، ص5.

(5) ينظر: هالة فوزي عبد الحميد اللحام، اثار الرهن التأميني بالنسبة للمال المرهون و المدين الراهن في القانون المدني الأردني و السوري و العراقي و المصري، رسالة ماجستير في القانون ، الجامعة الأردنية، كلية الدراسات العليا، الاردن، 1996، ص8. ؟

(6) ينظر: د. عبدالرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء العاشر، الحقوق العينية التبعية، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، لبنان، 2000، ص269.

الرهن في القانون المدني الفرنسي ثلاثة أنواع الرهن الاتفاقي الذي نصت عليه المادة (2116) والرهن القانوني المادة (2117) ويقرر حق الرهن لمصلحة الزوجة والمحجور أو أموال الدولة ، وهذا النوع لم يأخذ به القانون المدني العراقي والمصري ، وهناك الرهن القضائي ولم يأخذ به القانون المدني العراقي واخذ به القانون المصري مستخدماً اصطلاح حق الاختصاص⁽¹⁾.

يشترط الفقه الإسلامي للرهن القبض⁽²⁾، فهو يقابل الرهن الحيازي في القانون. ولا يجوز رهن الحصة الشائعة لأن الشيوع مانعاً من قبض النصف الشائع⁽³⁾.

المطلب الثاني

مفهوم التسجيل في اللغة والفقه والقانون

سنناول في هذا المطلب ثلاثة فروع الاول مفهوم التسجيل في اللغة والفرع الثاني مفهوم التسجيل في الفقه اما الفرع الثالث مفهوم التسجيل في القانون وكما يلي:-

الفرع الاول

مفهوم التسجيل في اللغة

التسجيل لغةً: مصدر للفعل (سجل)، والسين والجيم واللام أصل واحد يدل على انصباب شيء بعد امتلائه، من ذلك السجل وهو الدلو العظيمة، ويقال سجلت الماء فانسجل وذلك إذا صببته⁽⁴⁾.

والسجل: كتاب القاضي، والجمع (سجلات) و (أسجلات) للرجل (إسجالاً) كتبت له كتاباً، و (سجّل) القاضي بالتشديد قضي وحكم و أثبت حكمه في (السجل)، والعقد ونحوه: قيده في سجل رسمي والخطاب ونحوه في البريد قيده في سجل خاص حفظاً له من الضياع و عليه بكذا شهره⁽⁵⁾.

الفرع الثاني

مفهوم التسجيل في الفقه

عرف الفقهاء السجل بعدد من التعريفات، أذكر منها ما يلي:

فقد جاء في لغة الفقه: " السجلات جمع سجل بكسر السين والجيم وهو الذي كتب فيه المحضر ويكتب معه تنفيذ الحكم وإمضائه"⁽⁶⁾. وعُرف كذلك بأنه: ما كتب فيه البيع والرهن والإقرار وغيرها والحجة والوثيقة يتناولان

(1) ينظر: محمد صاحب علي صاحب، المصدر السابق، ص5.

(2) ينظر: أبو جعفر محمد بن الحسن بن علي الطوسي، المبسوط في فقه الامامية، ج2، المطبعة المرتضوية، النجف، 1387 هـ - 1967، ص136.

(3) ينظر: علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساتي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ج8، دار الكتب العلمية، القاهرة، 1406 هـ - 1986 م، ص163.

(4) ينظر: أبو الحسين أحمد بن فارس، المصدر السابق، ص136.

(5) ينظر: إبراهيم مصطفى وآخرون، المصدر السابق، ص417.

(6) ينظر: يحيى بن شرف بن مري النووي أبو زكريا، تحرير ألفاظ التنبيه (لغة الفقه)، الطبعة الأولى، دار القلم، دمشق، 1408 هـ، ص332.

الثلاثة⁽¹⁾. وعرفه شارح المجلة بقوله: "المقصود من السجل هنا: هو الدفتر الكبير الذي يضبط فيه وقائع الناس والحكم الذي يحكمه القاضي، والحجة التي يصدرها على أحد"⁽²⁾.

الفرع الثالث

مفهوم التسجيل في القانون

التسجيل بصفة عامة في القانون هو: إجراء شكلي يضمن إشهار أو توثيق تصرفات قانونية معينة⁽³⁾. أما التسجيل العقاري فهو: تسجيل الغرض منه تثبيت الحقوق وإحاطة الغير بتصرفات قانونية معينة تنصب على العقار⁽⁴⁾. ويسمى أيضاً الرهن الرسمي أو الرهن التأميني وكلها مترادفات لمعنى واحد⁽⁵⁾.

يعرف المشرع العراقي الرهن التأميني في المادة (1285 مدني) بقوله (الرهن التأميني عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون)⁽⁶⁾. لقد عرف نظام التسجيل العيني للعقار في المملكة العربية السعودية السجل العقاري بأنه: "مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وموقعه وحالته الشرعية، وما له من حقوق وما عليه من التزامات، والتعديلات التي تطرأ عليه تباعاً"⁽⁷⁾. وهو يعد وسيلة من وسائل شهر التصرفات، عن طريق نسخ صورة طبق الأصل من السند أو الحكم فيما يتعلق بحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية.

وبهذا لا يوجد اختلاف في مفهوم التسجيل في النظام، سواء في المملكة العربية السعودية أو في غيرها من البلدان الإسلامية والتي أقرت نظام (السجل العقاري) في أنظمتها المدنية.

ومن جهة أخرى لا نجد فرقا في مفهوم التسجيل في الفقه عن مفهوم التسجيل في النظام، فكلاهما حريص على توثيق أوصاف العقار، وموقعه، وحالته الشرعية، وماله من حقوق وما عليه من التزامات، سواء تم هذا التوثيق بمعرفة القاضي مباشرة، أو جهة أخرى مختصة تعينها الدولة لمباشرة هذا الأمر.

أما الرهن العقاري المسجل: ويسمى أيضا لدى بعض تنظيمات الدول العربية بالرهن الرسمي، أو الرهن التأميني، وكلها مترادفات لمعنى واحد⁽⁸⁾.

(1) ينظر: محمد أمين ابن عابدين على الدر المختار، حاشية رد المحتار، المصدر السابق، ص369.

(2) ينظر: علي حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، دار الكتب العلمية، لبنان، ١٤١١هـ - ١٩٩١م، ص567.

(3) ينظر: عبد الواحد كرم، معجم مصطلحات الشريعة والقانون، الطبعة الثانية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ١٤١٨هـ - 1998، ص111.

(4) ينظر: المصدر نفسه، ص111.

(5) ينظر: صالح بن حمد بن إبراهيم الزير، انعقاد عقد الرهن العقاري المسجل، دراسة مقارنة، بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، المعهد العالي للقضاء، 1430هـ، ص30.

(6) ينظر: د. محمد طه البشير، د. غني حسون، لحقوق العينية الأصلية، الحقوق التبعية، ط4، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، 2010، ص351.

(7) ينظر: صالح بن حمد بن إبراهيم الزير، المصدر السابق، ص30.

(8) ينظر: المصدر السابق، ص25.

يعرف المشرع الرهن التأميني في المادة (1285 مدني) بقوله (الرهن التأميني عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون)⁽¹⁾ ، وهو في ذات المعنى أيضاً مع المشروع السعودي ولقد ورد تعريفه في المادة الأولى من مشروع النظام بأنه : " ما يكسب به الدائن حقاً عينياً على عقار معين يقضي النظام بوجود تسجيله، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على جميع الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة في استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار بأي يد يكون".

ويعرفه القانون المدني المصري في المادة (1030) " الرهن الرسمي عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة باستيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون". ، وكذلك مع القوانين المدنية العربية الأخرى، نذكر منها القانون المدني الإماراتي مادة (1399) وكذلك القانون المدني الكويتي مادة (971)، والقانون المدني الأردني مادة (1322) وغيرها. وكلها تتفق على ذات التعريف وإن اختلفت في المسميات بالرهن الرسمي أو الرهن التأميني أو العقاري المسجل⁽²⁾.

وقد ذهب الفقه في مجموعه، وكذا التشريعات المدنية العربية إلى اعتبار الرهن من قبيل الحقوق العينية التبعية، أما المشرع العراقي فقد خصص القسم الثاني من التقنين المدني للحقوق العينية بصفة عامة، ثم أفرد في نطاق هذا القسم كتاباً للحقوق العينية الأصلية وأورد كتاباً أخيراً اتخذ له عنواناً (الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية في المواد من (1285 - 1380) وقرر صراحة - كما سنرى - أن التأمينات العينية هي عبارة عن حقوق عينية. فنجد المشرع المصري قد نظم الرهن بنوعيه (الحيازي والرسمي أو التأميني) إلى جانب حق الامتياز وحق الاختصاص، ضمن أحكام الكتاب الرابع من القانون المدني تحت عنوان (الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية) (المواد من 1030 - 1149)، و نظم المشرع السوري أحكام الرهن أيضاً في القسم الثاني من القانون المدني الخاص بالحقوق العينية حيث أفرد للحقوق العينية التبعية الكتاب الرابع والأخير منه، ونظم بموجبه أحكام الرهن الحيازي والتأميني (ويسميه الرهن العقاري) وحقوق الامتياز (من 1028 - 1127)، أما المشرع الأردني، فقد نظم الحقوق العينية التبعية وتشمل الرهن التأميني والرهن الحيازي وحقوق الامتياز في الكتاب الرابع من القانون المدني (المواد 1322 - 1447) تحت عنوان التأمينات العينية، واعتبر الرهن حقاً عينياً يكسب بموجب العقد، وقد جاء في المذكرة الأيضاحية للقانون المدني بهذا الصدد.. ويطلق الرهن عادة على العقد وعلى الحق العيني الذي ينشئه هذا العقد.. أما حق الرهن فهو سلطة للدائن على العقار المرهون يستوفي بها دينه مقدماً على أي دائن آخر أو من مالك جديد انتقلت إليه ملكية العقار المرهون⁽³⁾.

أما الرهن التأميني وفقاً لما سماه المشرع الأردني والمشرع العراقي، أو الرهن الرسمي وفقاً لما يطلق عليه القانون المدني المصري، والرهن العقاري كما يسميه القانون المدني السوري، فقد أوردت القوانين المدنية العربية تعريفاً له وفقاً لما يلي: عرفت المادة (1030) من القانون المدني المصري (الرهن التأميني) بقولها :- "الرهن الرسمي عقد

(1) ينظر: د. محمد طه البشير وآخرون، المصدر السابق، ص 351.

(2) ينظر: صالح بن حمد بن إبراهيم الزير ، المصدر السابق، ص 26.

(3) ينظر: هالة فوزي عبد الحميد اللحام ، المصدر السابق، ص 8.

به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون".
وهو ذات التعريف الذي وضعه المشرع العراقي للرهن التأميني في المادة (1) ، 1285 و كذلك يطابق تماما تعريف المشرع الأردني للرهن التأميني الذي نص عليه في المادة 1322 من القانون المدني مع مراعاة أن المشرع الأردني والعراقي يستبدلان عبارة الرهن الرسمي بالرهن التأميني، أما المادة 1071 من القانون المدني السوري فقد عرفت الرهن التأميني بأنه: " حق عيني على العقارات المخصصة لضمان وفاء التزام، وهو بطبيعته غير قابل للتجزئة ويبقى بكامله على العقارات المخصصة له وعلى كل عقار فيها، وعلى كل قسم من العقارات ويتبعها في أية يد تنتقل إليها العقارات. وتجدر الإشارة أن التعريف المتقدم للرهن التأميني في القانون المدني السوري هو تعريف الرهن التأميني الرضائي، إذ يتضمن القانون السوري تنظيمات لما سماه الرهن التأمين الجبري، وهذا التعريف يقتدي أثر المادة 3114 من القانون المدني الفرنسي التي عرفت الرهن التأمين بأنه حق عيني. كما تجدر الإشارة أن القانون المدني السوري سبق أن عرف الرهن التأميني (بنوعيه) تحت اسم الرهن العقاري في المادة 1055 بقوله: " الرهن عقد يضع بموجبه المدين عقارا في يد دائنه أو يد شخص آخر يتفق عليه الطرفان ويخول الدائن حق حبس العقار إلى أن يدفع له دينه تماماً، وإذا لم يدفع الدين فله الحق بملاحقة نزع ملكية مدينه بالطريق القانونية"⁽²⁾.

المبحث الثاني

خصائص وشروط الرهن العقاري المسجل

سنتناول في هذا المبحث مطلبين الاوّل خصائص الرهن العقاري المسجل والثاني شروط الرهن التأميني وكما يلي:-

المطلب الاوّل

خصائص الرهن العقاري المسجل

يتميز الرهن التأميني باعتباره حقاً ، وسنتناول في هذا المطلب خصائص الرهن العقاري المسجل في ستة فروع في الفرع الاوّل الرهن العقاري حق عيني والثاني الرهن العقاري حق تبعية والثالث الرهن العقاري لا يرد إلا على عقار والرابع الرهن العقاري رهن غير حيازي والخامس الرهن العقاري عقد رسمي والفرع السادس الرهن العقاري حق غير قابل للتجزئة وكما يلي:-

الفرع الأوّل

الرهن العقاري حق عيني

الحق العيني هو: سلطة معينة يعطيها القانون لشخص معين على شيء معين، يكون عادة مملوكاً للمدين، لتأمين حق الدائن⁽³⁾. حق اتفاقي بالنسبة الى مصدره فهو في القانون المدني العراقي لا ينشأ الا بمقتضى الاتفاق. ولكن الاتفاق العرفي لا يكفي لأنشائه بل تلزم فيه الرسمية فلا ينعقد الرسم التأميني الا بتسجيله في دائرة التسجيل العقاري (1286) مدني⁽⁴⁾ . فالرهن العقاري حق عيني يتميز بكل ما تتميز به الحقوق العينية، فهو يخول لصاحبه سلطة

(1) ينظر: محمد طه البشير وآخرون، المصدر السابق، ص 351.

(2) ينظر: هالة فوزي عبد الحميد اللحام ، المصدر السابق ، ص8.

(3) ينظر: السيد عيد نايل، أحكام الضمان العيني والشخصي، الرهن، الامتياز، الاختصاص ، جامعة الملك سعود، الرياض ، 1998، ص 9.

(4) ينظر: محمد طه البشير وآخرون، ص 352.

مباشرة على الشيء موضوع الحق يستعملها دون وساطة شخص آخر. وهذه السلطة على خلاف الحقوق العينية الأصلية، لا تخول للدائن حقا في استعمال الشيء أو استغلاله.

وإنما تخول له فقط استيفاء حقه من المقابل النقدي للعقار المرهون بالأفضلية على غيره من الدائنين العاديين والدائنين التاليين في المرتبة - كما له أن يباشر هذه الأفضلية حتى ولو كان هذا العقار قد انتقلت ملكيته من الراهن إلى الغير لأن هذا الحق له حجيته في مواجهة الجميع⁽¹⁾.

الفرع الثاني

الرهن العقاري حق تبعية

يرتبط مفهوم التبعية ما بين الرهن والحق الشخصي المضمون بالرهن بالتكليف الذي نأخذ به لحق الرهن. فمن يرى في الرهن مجرد وصف للالتزام يدعم الحق الشخصي ولا يعتبر حقا عينيا، يقيم رابطة قوية لا تنفصم بين الرهن والحق الشخصي أما إذا اعتبرنا الرهن حقا عينيا مستقلا عن الحق الشخصي، فإنه يمكن أن يوجد بالرغم من عدم وجود حق شخصي ولهذا وُجدت في القانون السويسري والألماني⁽²⁾، عدة صور لما يسمى بالرهن لنفسه، حيث يتقرر الرهن غير مرتبط بوجود التزام معين يكفله فقد عَرَف القانون الألماني نظام الدين العقاري حيث يقرر الشخص لنفسه رهنا على عقار يملكه ودون وجود أي التزام يضمنه وعندما يستدين في المستقبل فإنه يخصص الرهن لضمان الدين. وانقضاء الالتزام الأخير أو بطلانه لا يؤثر على بقاء الرهن.

أما القانون المدني الفرنسي فقد رفض من حيث المبدأ رهن الشخص لنفسه وأخذ بحل وسط بين الحلين السابقين. فالرهن حق عيني متميز عن الحق الشخصي، ولكنه تابع لهذا الحق الأخير، ويترتب على هذه التبعية، ارتباط الرهن بالالتزام المضمون في وجوده، وصحته، وانقضائه فالرهن لا يقوم إلا بقصد الوفاء بحق شخصي (دين)، ولا يمكن أن ينشأ لذاته مستقلاً. وتبعية الرهن للدين لا تقتصر على نشوء الرهن فقط، بل تمتد إلى صحته وانقضائه. فهو لا يقوم إلا إذا نشأ الالتزام المضمون صحيحا، وإذا تقرر بطلان الالتزام بطل الرهن، كما ينتقل مع انتقال الالتزام للخلف العام أو الخاص للدائن المرتهن.

فهو يأخذ ذات أوصاف الالتزام المضمون⁽³⁾، وأخيرا فإن الرهن ينقضي إذا انقضى الالتزام الأصلي بالوفاء أو بأية طريقة أخرى⁽⁴⁾.

الفرع الثالث

الرهن العقاري لا يرد إلا على عقار

أن الرهن العقاري المسجل حق عيني تبعية لا يرد إلا على عقار، وبالتالي فإنه لا يرد على المنقولات. ولكن قد ترد على هذا الأصل استثناءات تقتضيها الطبيعة الخاصة لبعض المنقولات. وذلك لأن هذه الطبيعة الخاصة تسمح بإمكانية شهر الحقوق العينية على هذه المنقولات وبالتالي إعلان وإعلام الغير بوجود مثل هذه

(1) ينظر: نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص38.

(2) ينظر: حسام الدين كامل الأهواني، التأمينات العينية في القانون المدني الكويتي، ط1، مؤسسة دار الكتب، الكويت، 1986، ص59.

(3) ينظر: همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2010، ص239.

(4) ينظر: محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005، ص216.

الحقوق فيتحقق بذلك العلانية المطلوبة. ومن أمثلة هذه المنقولات السفن، والمحل التجاري، والطائرات ولكن كما ذكرت آنفاً فكل ذلك على سبيل الاستثناء⁽¹⁾. ويرجع قصر الرهن العقاري على العقار إلى التطور التاريخي الذي مر به القانون الفرنسي⁽²⁾. فقد كان القانون الفرنسي القديم يقصر الرهن العقاري على العقارات وذلك نظراً لضآلة قيمة المنقولات بحيث لا تستأهل إخضاعها لإجراءات الرهن العقاري، كما أن المنقولات يمكن أن تنتقل من مكان إلى آخر وذلك يؤدي من جهة إلى سهولة تهريبها أو إخفائها مما يعرض حق الدائن والغير للخطر، كما أنه قبل إقرار قاعدة الحيابة في المنقول سند الحائز، ولعدم إشهار الرهن، كان يفاجئ الحائز بوجود رهن على المنقول الذي في حيازته مما أضر أشد الإضرار بالمعاملات المالية وعند وضع القانون المدني الفرنسي، وأمام صعوبة إشهار الرهن العقاري للمنقول، تقرر قصر الرهن العقاري على العقارات دون غيرها⁽³⁾.

الفرع الرابع

الرهن العقاري رهن غير حيازي

أهم خصائص الرهن العقاري بمقارنته بغيره من نظم التأمينات العينية أنه لا ينقل حيازة الشيء المرهون من الراهن إلى الدائن المرتهن. فيظل الراهن حائزاً للشيء مسيطراً عليه قادراً على التصرف فيه بنقل ملكيته إلى شخص آخر. ولقد تقدم⁽⁴⁾، أن الرهن العقاري ينشأ صحيحاً بين طرفيه، ويكون نافذاً في مواجهة الغير، بدون شرط نقل حيازة المرهون إلى الدائن المرتهن، حيث يقوم فيه قيد الراهن للرهن في السجلات الرسمية المخصصة لذلك مقام القبض في شهر الرهن، وإعلام الغير بوجوده والواقع أنه لا يمكن وضع نظام للرهن دون نقل حيازة إلا إذا أمكن شهر الحقوق الواردة على الشيء وتنظيم نفاذ بعضها بالنسبة للبعض الآخر على أساس قواعد الشهر. وهذا هو الوضع بالنسبة للعقار فقواعد الشهر هي التي تحكم الاعتراف بالحقوق الواردة عليه .

أما المنقول فمن الصعب شهر الحقوق التي تترتب عليه ولهذا أخضع القانون، المنقول لقاعدة أخرى غير قاعدة الشهر ، هي قاعدة الحيابة في المنقول سند الحائز ، كأساس الاعتراف بالحقوق على المنقول هو الحيابة ، وليس الشهر⁽⁵⁾. ومن هنا يصعب تصور إخضاع المنقول لنظام رهن لا يعتد أصلاً بالحيابة . فلو جاز رهن المنقول مع احتفاظ الراهن بحيابته لتعرض حتى الدائن المرتهن لخطر حقيقي ، إذ يستطيع الراهن إخفاء المنقول أو نقل حيازته والتصرف فيه إلى شخص آخر حسن النية لا يستطيع الدائن المرتهن أن يحتج بحقه في الرهن في مواجهته.

فالمنقول الذي يقوم الاعتراف بالحقوق فيه على أساس الحيابة لا يمكن رهنه رهنناً لا اعتداد فيه بالحيابة⁽⁶⁾. وعلى ذلك تستمر حيازة المرهون في يد الراهن طيلة فترة الرهن، ويكون له عليه، جميع سلطان المالك، شريطة أن لا يضر بالمرهون ولا ينتقص من قيمته.

(1) ينظر: نبيل إبراهيم سعد ، المصدر السابق، ص39-40.

(2) ينظر: حسام الدين كامل الأهواني ، المصدر السابق، ص63.

(3) ينظر: ، المصدر نفسه، ص59.

(4) ينظر: صالح بن حمد بن إبراهيم الزير ، المصدر السابق ، ص39.

(5) ينظر: سمير عبد السيد تناغو ،التأمينات العينية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1989، ص35.

(6) ينظر: سمير عبد السيد تناغو ،التأمينات العينية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1989، ص36.

الفرع الخامس

الرهن العقاري عقد رسمي

ينشأ الرهن العقاري بالاتفاق بين الدائن والمرتهن. فالرهن العقاري ضمان عيني اتقائي. غير أن التراضي وحده لا يكفي في انعقاد الرهن العقاري ونشوئه، بل لا بد من توافر الشكل الرسمي لانعقاده⁽¹⁾. هو حق اتفاقي بالنسبة إلى مصدره. فهو في القانون المدني العراقي لا ينشأ إلا بمقتضى الاتفاق. ولكن الاتفاق العرفي لا يكفي لإنشائه بل تلزم فيه الرسمية، فلا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله في دائرة التسجيل العقاري المادة (1286 مدني)⁽²⁾.

الفرع السادس

الرهن العقاري حق غير قابل للتجزئة

إن قاعدة عدم التجزئة هي من القواعد الرئيسية في كافة التأمينات العينية. وهذه القاعدة معروفة في الفقه الإسلامي، ويقصد بأن الرهن حق لا يقبل التجزئة، أن المرهون بأجزائه ومجموعه، يضمن كل الدين وكل جزء فيه. وهذا ما تقضي به المادة العاشرة من مشروع نظام الرهن العقاري المسجل بقولها: " كل جزء من العقار المرهون ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار المرهون، ما لم يتفق على غير ذلك"⁽³⁾. أن الرهن لا ينفك عن الشيء المرهون، ولا عن أي جزء منه، إلا بعد الوفاء بجميع الدين، وهذا هو معنى عدم قابلية الرهن للتجزئة⁽⁴⁾.

وقد تضمنت المادة (1294) مدني عراقي هذا الحكم بقولها (كل جزء من العقار او العقارات المرهونة ضامن لكل الدين وكل جزء من الدين مضمون بالعقار او العقارات المرهون كلها)⁽⁵⁾. ولهذا القاعدة معنيان:

أولاً: هي تعني أن أي جزء من العقار المرهون ضامن لكل الدين، فلو باع الراهن جزءاً من العقار المرهون أو أحد العقارات المرهونة كان للدائن أن يرجع بكل الدين على العقار المبيع في يد الحائز، ولا يقتصر على الجزء من الدين الذي يتناسب مع قيمة هذا العقار.

ثانياً: أن أي جزء من الدين مضمون بكل العقار المرهون، فلو وفى المدين الجزء الأكبر من الدين فإن كل العقار أو العقارات المرهونة تبقى مع ذلك ضامنة للجزء الباقي ولا يتخلص من الرهن بنسبة ما وفى من دين. ويترتب على ذلك أيضاً أنه إذا مات المدين الراهن، وتم تقسيم الدين، والعقار المرهون بين الورثة، فإن الدائن يستطيع أن ينفذ على كل العقار بكل الدين، ولا يستطيع أي وراث أن يتمسك في مواجهة الدائن بأن حصته ضامنة لنصيبه في الدين فقط. وإذا مات الدائن المرتهن، وانقسم الدين بين ورثته، فإن العقار المرهون يظل ضامناً كله لنصيب كل وارث، بحيث يستطيع أيهم أن ينفذ بحقه على كل العقار⁽⁶⁾.

(1) ينظر: صالح بن حمد بن إبراهيم الزير ، المصدر السابق ، ص39.

(2) ينظر: محمد طه البشير وآخرون، ص 352.

(3) ينظر: صالح بن حمد بن إبراهيم الزير ، المصدر السابق ، ص41.

(4) ينظر: حسين عبد اللطيف حمدان ، التأمينات العينية، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، 2007، ص65-66.

(5) ينظر: محمد طه البشير وآخرون ، ص 353.

(6) ينظر: محمد حسين منصور، المصدر السابق، ص217-218.

ومن الجدير بالذكر، أن قاعدة عدم قابلية الرهن للتجزئة، يمكن أن تنقيد بأحكام التعسف في استعمال الحق، إذا لم يقصد الدائن باستعمال حقه، بعدم التجزئة، سوى الإضرار بالراهن مالك العقار. أو تكون مصالح الدائن، التي يرمي إليها من عدم تجزئة العقار المرهون، قليلة الأهمية، بحيث لا تتناسب مع الضرر الذي يصيب الغير بسببها⁽¹⁾.

المطلب الثاني

شروط الرهن التأميني

سنتناول في هذا المطلب فرعين الاول الشروط الموضوعية للرهن التأميني والثاني الشروط الشكلية للرهن التأميني وكما يلي:

الفرع الأول

الشروط الموضوعية للرهن التأميني

سنتناول في هذا الفرع الشروط الموضوعية للرهن التأميني وكما يلي:

أولاً: الرضا :

ينشأ الرهن التأميني بعقد بين الراهن والمرتهن وهو عقد الرهن، ويتحقق الرضا بمجرد أن يبادل طرفا العقد مع مراعاة الرسمية أو التسجيل أو القيد للتعبير عن ارادتين متطابقتين، والغالب عملاً أن يكون الراهن هو المدين بالالتزام الذي يراد ضمانه بإنشاء الرهن، إلا أنه لا يوجد ما يمنع من وجود شخص ثالث يرهن ماله من أمواله ضماناً للوفاء بدين وهو ما يسمى (الكفيل العيني)، وقد نصت المادة (1287) مدني عراقي على ذلك بقولها: (ويجوز أن يكون الراهن نفس المدين أو كفيلاً عينياً يقدم رهناً لمصلحته)⁽²⁾.

أما المرتهن فكما يجوز أن يكون شخصاً طبعياً يجوز أن يكون شخصاً معنوياً كالوقف والدولة والبلديات والبنوك والشركات وذلك كله في حدود القانون ويلزم تطبيقاً للقواعد العامة أن يكون رضا كل من الراهن والمرتهن صحيحاً، ولا يكون كذلك إلا إذا كان صادراً عن ذي أهلية وغير مشوب بعيب من عيوب الرضا وهي الإكراه والغلط والتغريب والغبن الفاحش.

1. الأهلية :

تنص المادة (1287) من القانون المدني العراقي على أنه: (يجب أن يكون الراهن مالكاً للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه).

يظهر من النص المتقدم أن المشرع العراقي قد تعرضاً لأهلية الراهن (المدين) ولم يتعرضاً لأهلية المرتهن (الدائن). وقد اعتبر القانون المدني العراقي أن الأهلية اللازم توافرها في الراهن هي أهلية التصرف، "ومرد ذلك أن عقد الرهن التأميني عقد بمقابل، وهو دائر بين النفع والضرر، فهو لا يتمخض لمنفعة الراهن لأن حق الرهن يتقل المرهون، وهو لا يتمخض للأضرار به لأن الرهن قرر في مقابل حصول الراهن على القرض (مثلاً) أو على مد

(1) ينظر: أحمد سلامة، التأمينات المدنية، المطبعة العالمية، القاهرة، 1963، ص65.

(2) ينظر: علاء شوكت الدليمي، المركز القانون لحائز العقار في الرهن التأميني، دراسة مقارنة في القانونين الاردني والعراقي، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الاوسط، كلية الحقوق، القسم الخاص، 2015، ص27.

أجل الدين⁽¹⁾، وقد حدد القانون المدني العراقي سن الأهلية اللازمة للتصرف، إذ يتعين أن يكون الراهن قد بلغ ثماني عشرة سنة كاملة⁽²⁾، وهو متمتع بتمام عقله غير محجور عليه لسفه أو غفلة.

أما بالنسبة للدائن المرتهن فإن الرهن بالنسبة له نافع نفعاً محضاً وبالتالي يكفي له أن يكون أهلاً لقبول التبرعات، وينبغي على هذا أن المرتهن يكفي أن يكون متوافقاً لديه التمييز حتى يقع ارتهانه صحيحاً وناظراً⁽³⁾. وفي هذا السياق يرى جانب من الفقه⁽⁴⁾، أن الأصلح أن الرهن هو من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر بالنسبة للراهن والمرتتهن، لأن الارتهان استيفاء للدين من وجه، ولا يستوفي الدين إلا من توافرت فيه أهلية المعاوضة حسب أحكام الشريعة الإسلامية مما ينبغي معه أن المرتتهن يجب أن تتوافر فيه أهلية التصرف وذلك ببلوغه سن الرشد وعدم الحجر عليه لسفه أو غفلة شأنه في ذلك شأن المدين الراهن.

تجدر الإشارة إلى أن القانون المدني العراقي قد ساوا ما بين الصغير المأذون وبين البالغ سن الرشد ومثل هذا الحكم يعد إحقاقاً للصغير المأذون بالبالغ سن الرشد مما يجعل ما قيل بشأن من بلغ سن الرشد صحيحاً بالنسبة للصغير المأذون⁽⁵⁾.

2. الولاية:

ويقصد بها "نفاذ الأعمال القانونية على مال الغير، وهي غير الأهلية لأن الأخيرة صلاحية بالنسبة إلى مال الشخص نفسه، أما الولاية فصلاحية بالنسبة إلى مال الغير"⁽⁶⁾، والأولياء على الصغير أو من في حكمه من المحجور عليهم هم الأب أو الجد أو الوصي، وقد نظم المشرع العراقي أحكام الرهن الصادر من الأولياء على الصغير ومن هم في حكمه، ونكتفي في هذا المقام بالقول أن المشرعين المذكورين قد أجازا للأب ومن بعده الجد رهن مال الصغير بوصفهما أولياء له في حالات محددة حصراً وبإذن المحكمة ولم تجز إلا التصرف فيما يعد نافعاً من كل الوجوه للصغير أو المحجور عليه⁽⁷⁾.

"إذا وقع الرهن من قبل الكفيل العيني للوفاء بدين على الغير، فإن عمله هذا يعد من أعمال التبرع لا مجرد عمل تصرف لأنه لا يستفيد شخصياً من الرهن الذي قدمه لوفاء دين غيره، لذا يجب أن تتوافر فيه أهلية التبرع"⁽⁸⁾. ومن ثم يجب أن يكون بالغاً سن الرشد غير محجور عليه، وعند ذلك يستطيع أن يرهن عقاره ضماناً للوفاء بالتزام في ذمة غيره، فإذا كان قاصراً، مميزاً أو غير مميز، أو كان محجوراً عليه لسفه أو غفلة ورهن عقاره ككفيل عيني كان الرهن باطلاً، كما أن وليه والوصي عليه لا يحق لهما رهن عقاره ضماناً للوفاء بالتزام في ذمة

(1) ينظر: د. عبدالرزاق أحمد السنهوري، المصدر السابق، ص 344.

(2) ينظر: المادة (106، 1/46) مدني عراقي.

(3) ينظر: سليمان مرقس، التأمينات العينية التبعية، ج2، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1995، ص56.

(4) ينظر: سمير عبد السيد تناغو، المصدر السابق، ص35.

(5) ينظر: المادة (99) مدني عراقي.

(6) ينظر: هاشم معروف الحسني، الولاية والشفعة والإجارة في الفقه الإسلامي، ط1، دار القلم، بيروت، 2009، ص46.

(7) ينظر: المادة (1289) مدني عراقي.

(8) ينظر: د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، المصدر السابق، ص345.

غيره، وإن فعل ذلك الولي أو الوصي كان الرهن باطلاً ولو كان بإذن المحكمة، لأن النائب لا يستطيع التبرع بمال محجوره ولو بإذن المحكمة، ويجوز أن يتمسك بالبطان المطلق كل ذي مصلحة، كالكفيل الكفيل بعد بلوغ سن الرشد، والولي والوصي والقيم ودائنو الكفيل العيني ومن اشترى العقار المرهون⁽¹⁾.

ثانياً: المحل (المال المرهون) :

تنص المادة (1290) مدني عراقي على انه : (1. لا يجوز أن يرد الرهن التاميني الا على عقار او حق عيني على عقار ٢. ويجب ان يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه وان يكون معيناً) . وتنص المادة (1035) مدني مصري على أنه : (1. لا يجوز ان يرد الرهن الرسمي إلا على عقار مالم يوجد نص يقضي بغير ذلك ٢. ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه ، وبيعه في المزاد العلني ، وان يكون معيناً بالذات تعيناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه، حيث طبيعته وموقعه ، وأن يرد هذا التعيين اما في عقد الرهن او عقد رسمي لاحق⁽²⁾. تخصيص الرهن ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة للعقد حيث ان محل الالتزام الناشيء عن العقد يجب ان يكون معيناً تعيناً نافعياً للجهالة والغرر ، وغير ممنوع قانوناً ولا مخالف للنظام العام ولا الآداب وإلا كان العقد باطلاً⁽³⁾. كما انه من الناحية الاجرائية عند تسجيل عقد الرهن فان دائرة التسجيل العقاري لا تسجل الرهن الا بعد توفر بيانات تفصيلية عن العقار المرهون الدين المضمون⁽⁴⁾.

يشترط في المرهون ان يكون عقاراً فاذا كان منقولاً فيعتبر الرهن التاميني باطلاً ، مهما كانت طبيعة العقار سواء كان ارض زراعية أو بناء معد للسكن أو غير معد للسكن⁽⁵⁾، فيجوز رهن العقار الشائع أو حصة شائعة فيه تنص المادة (1/ 305) من قانون تسجيل العقاري على أنه : (الرهن التاميني على حق الملكية العقارية الحقوق العينية الأخرى المتعلقة في السجل العقاري سواء كان هذا الحق مستقلاً أو شائعاً مع مراعاة القيود المفروضة قانوناً على رهن بعض الحقوق) .

ويجب أن يكون العقار المرهون مما يجوز التعامل به ولا يجوز رهن ما لا يجوز التعامل فيه لمخالفة النظام العام والآداب كرهن العقار المعد للعب القمار أو الدعارة ويحب تعيين العقار المرهون تعيناً بالذات دقيقاً من حيث طبيعته كأرض زراعية او ارض بناء أو غير ذلك وحدود العقار ومساحته ومميزاته مما يجعل العقار موصوفاً وصفاً تاماً وتمييزه عن غيره من العقارات وتعيينه من حيث موقعه⁽⁶⁾ ، وتعيين العقار (الشائع أو المفرز) من حيث موقعه ومساحته، فالأرض الزراعية (ويشمل لمفرزة و الشائعة او حصة شائعة) رقم القطعة وحدودها واسم المحافظة والمدينة ، وبالنسبة للدار المحافظة التي يوجد فيها الدار المرهون والمدينة والمحلة والزقاق ورقم الدار⁽⁷⁾.

(1) ينظر: جميل الشرفاوي، دروس في التأمينات الشخصية والعينية، ط2، دار النهضة العربية، القاهرة، 1989، ص246.

(2) ينظر: محمد صاحب علي صاحب، المصدر السابق، ص13.

(3) ينظر: د. أنور سلطان ، مصادر الالتزام في القانون المدني ، دار الثقافة، عمان، الاردن ، ٢٠١٠ ، ص١٠٣.

(4) ينظر: المواد (82 و ٨٣ و ٣٠٧) من قانون التسجيل العقاري العراقي.

(5) ينظر: المادة (١٢٩١) مدني عراقي.

(6) ينظر: د. عبدالرزاق أحمد السنهوري، المصدر السابق ، ص٣٥٢ - ٣٥٣.

(7) ينظر: د. محمد طه البشير وآخرون ، المصدر السابق ، ص ٣٨٤.

ولم يتعرض القانون المدني العراقي لحكم رهن ملك الغير مما يقتضي الرجوع الى القواعد العامة في اعتبار تصرفه فضولي وموقوف على اجازة المالك وفق المادة (١٣٥) مدني عراقي . والتطبيق العملي لحالة رهن ملك الغير هي عند إبطال سند الملكية ، فلو رهن المدين الراهن عقاره رهناً تأمينياً ثم أبطل سنده ملكيته لوجود مستحق آخر للعقار ، فيصبح رهنه رهن لملك الغير ولو قام بتسجيله في دائرة التسجيل العقاري . وفي الملكية الشائعة كل واحد من الشركاء يعتبر أجنبياً في حصة الآخر وليس له ان يتصرف بها تصرفاً مضرّاً ببقية الشركاء (1) .

يتمثل المحل في عقد الرهن التأميني في المال المرهون، وسنتناولها في فقرتين ، الفقرة الاولى نعالج فيها شروط المال المرهون، وفي الفقرة الثانية في مشتقات الرهن وكما يلي:

1. شروط المال المرهون:

يشترط في المال المرهون الشروط التالية(2).

أ- أن يكون عقاراً أو حقاً عينياً عقارياً:

وهذا ما يؤكد نص المادة (1/1290) مدني عراقي والمادة (1329) مدني أردني، لذا فإن الرهن التأميني لا يرد إلا على العقار: وهو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف أو تغيير هيئته(3)، ويشمل الأراضي والمباني والغراس، وبالنسبة للمباني فهي تعد من العقارات وان كانت مملوكة لغير مالك الأرض، وبالتالي يجوز لمالكها أن يرهنا مستقلة عن الأرض، ويجوز لمالك الأشجار أن يرهنا مستقلة عن الأرض طالما لم تفصل عنها، ولكن لا يجوز رهن الثمار وحدها مستقلة عن الأشجار والأرض، لأنها في هذه الحالة تعتبر منقولات بحسب المال(4).

وفي هذا السياق قضت محكمة التمييز العراقية بأنه: (لا يجوز أن يقع الرهن التأميني إلا على عقار يصح التعامل به أو حق عيني على عقار وفقاً لأحكام المادة (1290) من القانون المدني(5)).

يجوز أن يرد الرهن التأميني على الحقوق العينية العقارية بشرط أن تكون قابلة للبيع بالمزاد العلني، وذلك لكي يتحقق غرض الرهن المتمثل في ضمان حقوق الدائن المرتهن، وعليه يمكن أن يرد الرهن التأميني على حق التصرف في الأراضي الأميرية(6)، وعلى حق المساطحة(7)، وعلى حق الانتفاع(8)، باعتباره حقاً منفصلاً عن الرقبة، أما إذا كانت الرقبة والمنفعة لشخص واحد وهو المالك، فلا يجوز له أن يرهن المنفعة مستقلة عن الرقبة ولا العكس لأن حق الملكية حق واحد لا يتجزأ، كما أوضحنا سابقاً، فمن برهن عقاراً يشمل هذا الرهن الرقبة والمنفعة

(1) ينظر: المادة (1/1061) مدني عراقي.

(2) ينظر: نصت المادة (709) من مجلة الأحكام العدلية على انها: (يشترط أن يكون المرهون صالحاً للبيع فيجب أن يكون موجوداً وقت العقد ومالاً متقوماً).

(3) ينظر: لمادة (1/62) مدني عراقي ، والمادة (58) مدني أردني.

(4) ينظر: علاء شوكت الدليمي، المصدر السابق ، ص32.

(5) ينظر: تمييز حقوق رقم 2013/155 تاريخ 2013/10/30 ،المبادئ القانونية لمحكمة التمييز العراقية (2014) ،منشورات وزارة العدل، بغداد، السنة العشرون، ص11.

(6) ينظر: المادة (1/1211) مدني عراقي، والمادة (2/1199) مدني أردني.

(7) ينظر: المادة (1/1269) مدني عراقي، والمادة (1/1227) مدني أردني.

(8) ينظر: المادة (1253) مدني عراقي، والمادة (1/1209) مدني أردني.

معاً⁽¹⁾. في حين لا يمكن أن يرد الرهن التأميني على حق الاستعمال وحق السكني، لأنهما من الحقوق المتصلة بشخص صاحبها ولا يجوز التصرف فيهما للغير، كما لا يجوز أن يرد الرهن التأميني على حقوق الارتفاق بصورة مستقلة عن العقار لأنها غير قابلة للبيع بالمزاد العلني بصورة مستقلة، كما لا يجوز أيضاً أن يرد الرهن على الحقوق العينية التبعية الأخرى، وذلك نظراً لما يؤدي إليه من تعقيد في الإجراءات وكثرة في المصروفات عند التنفيذ عليها، إلا أنه يجوز للدائن أن يرهن دينه وما يتبعه من تأمينات رهناً حيازياً⁽²⁾.

يجب أن يكون المرهون عقاراً أو حقاً عينياً على عقار وهذا ما تقتضي به الفقرة الأولى من المادة (1290 مدني) صراحة فتتص على (لا يجوز أن يرد الرهن التأميني إلا على عقار أو حق عيني على عقار)⁽³⁾.

ويلحق المشرع الأردني بالعقار والحقوق العينية العقارية المنقولات ذات الطبيعة الخاصة وجد فيها المشرع ما يتيح أن تكون محلاً للرهن التأميني وتستوي لخصوصيتها مع العقار في ذلك، وقد نص القانون المدني الأردني على ذلك في المادة (1334) التي جاء فيها: (تسري أحكام الرهن التأميني على المنقول الذي تقتضي قوانينه الخاصة تسجيله كالسيارة والسفينة)، ويشترط في العقار أو الحق العيني محل الرهن التأميني أن يكون مما يصح التعامل فيه⁽⁴⁾.

ب- أن يكون العقار موجوداً وقت الرهن :

نصت المادة (514) مدني عراقي على انه : (1) . يلزم ان يكون المبيع معيناً تعييناً نافياً للجهالة الفاحشة. 2 . ويصح بيع الاشياء والحقوق المستقبلية اذا كانت محددة تحديداً يمنع الجهالة والغرر)⁽⁵⁾. ونصت المادة (1328) مدني أردني على أنه: (يجب أن يكون العقار المرهون رهناً تأمينياً قائماً وموجوداً عند إجراء الرهن)، يتبين لنا من خلال النص المذكور أن عقد الرهن التأميني يعد استثناءً من القواعد العامة في العقد التي تجيز أن يكون محلاً للمعاوضات المالية الشيء المستقبل إذا انتفى الغرر⁽⁶⁾.

، ويبرر هذا الاستثناء على أساس أن المشرع أراد حماية الراهن من احتمالات اندفاعه وعدم تبصره بخطورة ما يقدم عليه، وحتى لا يقع ضحية لاستغلال المرايين نظراً لحاجته الملحة للنقود⁽⁷⁾.

ج- أن يكون العقار معيناً تعييناً كافياً ومما يصح التعامل فيه:

نصت المادة (2/1290) مدني عراقي بأنه: (ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه وأن يكون معيناً)، ونصت المادة (2/1329) على أنه: (ويجوز للمحكمة أن تبطل عقد الرهن التأميني إذا لم يكن العقار المرهون معيناً تعييناً كافياً)، ولا يختلف تعيين المال المرهون عن تعيين محل العقد عموماً، لذا ينبغي بيان جمع المواصفات التي تجعل المرهون معيناً تعييناً دقيقاً، أما بخصوص الجزاء المترتب على عدم التعيين،

(1) ينظر: علاء شوكت الدليمي، المصدر السابق ، ص33.

(2) ينظر: د. عبدالرزاق أحمد السنهوري، المصدر السابق ،ص351.

(3) ينظر: د. محمد طه البشير، وآخرون، المصدر السابق، ص372.

(4) ينظر: المادة (1/1329) مدني أردني.

(5) ينظر: المادة (514) مدني عراقي.

(6) ينظر: المادة (1/160) مدني أردني.

(7) ينظر: محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني ، الحقوق العينية التبعية، الرهن المجرد، الرهن الحيازي،

حقوق الامتياز ، ط1 ، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1995، ص57.

فإنه إذا كان المحل مجهولاً فإن العقد لا يكون باطلاً، وإنما يجوز للمحكمة أن تبطله أو لا تبطله، ويختلف هذا الجزاء عما هو مقرر في القواعد العامة في العقد التي تقضي ببطلان العقد إذا كان المحل غير معين (1).

د- أن يكون العقار مملوكاً للراهن:

إن من الشروط الواجب توافرها في الرهن التأميني أن يكون الراهن مالكاً للعقار الذي يقدم على رهنه ووضعه تأميناً للدين الذي سوف يترتب في ذمته سواء أكان الراهن هو المدين أم الكفيل العيني، نظراً لإمكانية خروج هذا العقار من ملكية الراهن عند عدم وفائه للدين المضمون بالرهن، ولقد نص على هذا الشرط في المادة (1324) مدني أردني جاء بها: (يجب أن يكون الراهن مالكاً للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه)، كما نصت المادة (1325) مدني أردني على أنه: (لا يجوز رهن ملك الغير إلا إذا أجازها المالك الحقيقي بسند موثق). ويقابل نص المادة (1324) مدني أردني المادة (1287) مدني عراقي التي أضافت إلى شرط ملكية الراهن للعقار جواز صدور الرهن بمن له حق التصرف فيه، فنصت على أنه: (يجوز أن يكون الراهن هو نفس المدين، ويجوز أن يكون كفيلاً عينياً يقدم رهناً تأمينياً لمصلحة المدين، وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكاً للعقار المرهون أو متصرفاً فيه(2)).

2. مشتملات الرهن:

نصت المادة (1292) مدني عراقي أنه: 1. يشمل الرهن التأميني ملحقات المرهون المعنوية عقاراً، 2. ويشمل بوجه خاص الأشجار والأبنية التي تكون قائمة وقت الرهن على العقار المرهون أو تستحدث بعده، وحقوق الارتفاق والعقار بطريق التخصيص وجميع التحسينات والإنشاءات التي أجريت في العقار المرهون). ونصت المادة (1330) مدني أردني على أنه: (يشمل الرهن التأميني ملحقات العقار المرهون من أبنية وأغراس وعقارات بالتخصيص وكل ما سيحدث عليه من إنشاءات بعد العقد(3)).

يتضح بأن المشرع العراقي و المشرع الأردني يتفقان على شمول الرهن التأميني كافة ملحقات المرهون استناداً إلى القاعدة العامة التي تقضي بأنه: (إذا ورد العقد على شيء فإن حكمه يمتد حتماً إلى كل ما يعتبر من ملحقات الشيء وتوابعه ما لم ينص العقد على غير ذلك(4)). فالرهن التأميني يمتد إلى سائر أنواع ملحقات العقار، وتحت هذا المعنى يشمل الرهن الأشجار والغراس والأبنية القائمة وقت الرهن وكذا المستحدثة بعده، والعقارات بالتخصيص وحقوق الارتفاق والتحسينات والإنشاءات سواء أكانت موجودة عند نشوء الرهن أو بعده(5).

- (1) ينظر: علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية، دراسة مقارنة، ط11، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2014، ص259.
- (2) ينظر: علاء شوكت الدليمي، المصدر السابق، ص34-35.
- (3) ينظر: علي هادي العبيدي، المصدر السابق، ص261.
- (4) ينظر: د. سليمان مرقس، التأمينات العينية التبعية، لرهن الرسمي وحق الاختصاص، ج2، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1995، ص 119.
- (5) ينظر: علاء شوكت الدليمي، المصدر السابق، ص36.

ثالثاً: السبب (الالتزام المضمون) :

قدمنا أن الراهن لا يقرر الرهن تبرعاً منه للمرتهن بل رغبة منه في الحصول على قرض أو أجل وبعبارة أعم فإن الراهن يقرر الرهن ضماناً لحق أصلي للمرتهن فيعتبر هذا الحق هو السبب في الرهن⁽¹⁾. يشترط في الحق المضمون ما يشترط في السبب بوجه عام أي أن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود ومشروعاً⁽²⁾، غير أنه يلاحظ أن الحق الشخصي أو الدين إذا كان محله إعطاء مبلغ من النقود يكون دائماً مشروعاً بمجرد وجوده . فالمشروعية والوجود فيما يتعلق به متحداً .

وقد رأينا فوق ذلك أن مبدأ تخصيص الرهن يقتضي في الشرط الثاني منه بتخصيص الدين المضمون. وبناء على ذلك يشترط في الدين المضمون وهو ركن السبب في عقد الرهن أن يكون موجوداً ومخصصاً⁽³⁾.

الفرع الأول

الشروط الشكلية للرهن التأميني

العقود تنقسم إلى ثلاثة أنواع من حيث انعقادها: أ- عقود رضائية. ب- وعقود شكلية. ج- عقود عينية وكما يلي:-

أولاً: العقد الرضائي:

هو العقد الذي يكفي لانعقاده مجرد التراضي بين طرفيه دون اية شكلية معينة فالإيجاب والقبول وحدهما كافيان التكوين العقد، والأصل في العقود ان تكون رضائية وهذا هو المبدأ العام⁽⁴⁾.

ان مبدأ سلطان الإرادة جعل الاصل العام ان تكون العقود رضائية والاستثناء ان تكون شكلية في تكوينها ، غير ان هذا المبدأ العام ليس من النظام العام فيجوز لطرفي العقد أن يتفقا على أن لا ينشأ العقد بينهما الا اذا افرغ في شكل خاص كتدوينه في ورقة خاصة (رسمية أو عرفية) فيكون العقد رضائياً أصلاً الا انه صار شكلياً بالاتفاق عليه، فيطلق عليها (شكلية اتفاقية) تمييزاً لها عن الشكلية المفروضة بحكم القانون الشكلية الرسمية والكتابية والعينية⁽⁵⁾. واذا كان الغالب في العقود ان تكون رضائية كالبيع والنقل والايجار والوديعة وغيرها فإن الكتابة التي تفرغ فيها هذه العقود ليست الا لأغراض (الاثبات)، اي ان الشكلية هنا ليست لأغراض الانعقاد وانما غايتها اثبات التصرف القانوني⁽⁶⁾.

(1) ينظر: د. سليمان مرقس، المصدر السابق، ص 93-95.

(2) ينظر: يلاحظ أن المادة (309) من قانون التسجيل العقاري العراقي أضافت شرطاً آخر هو أن يكون الدين الموثق بالرهن مقبوضاً عند الإقرار والتسجيل ما لم يكن هذا الدين معلقاً على شرط أو مستقبلاً أو احتمالياً.

(3) ينظر: د. محمد طه البشير، وآخرون، المصدر السابق، ص 401.

(4) ينظر: د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني،- نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، ج 1، دار النهضة العربية، القاهرة، 1971، ص 150.

(5) ينظر: منذر الفضل، الوسيط في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة بين الفقه والقوانين المدنية العربية والاجنبية معززة بآراء الفقه وأحكام القضاء، ط1، مطبعة اراس، اربيل، 2006، ص 50.

(6) ينظر: د. ادم وهيب النداوي، شرح قانون الاثبات، دار القادسية، بغداد، 1986، ص 192 - 194.

ثانياً: العقود الشكلية:

يكون العقد شكلياً اذا كان التراضي بين اطرافه لا يكفي لانعقاده وانما لا بد من توافر الشكلية المعينة قانوناً الى جانب الايجاب والقبول لأنشائه فتكون أركان العقد اللازمة لتكوينه (الرضا والمحل والسبب والشكلية) (1).
والغاية من الشكلية التي فرضها القانون حماية اطراف العقد نظراً لخطورة التصرف القانوني ففي وجودها تبصير بعواقب العمل القانوني، ومن المعلوم أن الشكلية أوسع من مفهوم (الرسمية)، فالعقد قد يكون عقداً شكلياً وان لم يكن كذلك فعلاً لأن ارادة الطرفين اوجبت ذلك كما تقدم، كما ان القانون قد يلزم الاشخاص مراعاة اجراءات معينة لتكوين العقد فيتولى موظف مختص تصديق التصرف القانوني (توثيقه) وتأشيريه في سجلات مختصة ويدون ذلك لا ينعقد العقد لتخلف احد اركانه (2).

ثالثاً: العقود العينية:

يراد بالعقد العيني العقد الذي لا يكفي لانعقاده مجرد التراضي بين الطرفين وانما يلزم لانشائه القبض لمحل العقد (تسليم المعقود عليه)، وهذا التسليم الواجب قد يكون مصدره نص القانون او اتفاق الطرفين وبذلك تكون اركان العقد اربعة هي: التراضي والمحل والسبب والتسليم، ولا شك ان مسألة التسليم كانت من مخلفات القانون الروماني حين استغنى عن الشكليات في بعض العقود بتسليم المحل، وتركت آثارها على كثير من القوانين المدنية الوضعية العربية والاجنبية (كالقانون المدني الفرنسي) (3).

فالقانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 جاء متأثراً إلى حد بعيد بالفقه الاسلامي في ميدان (عينية العقود). فعقد (الاعارة) الوارد في المادة (٨٤٧) نصت على ما يلي: (الاعارة عقد به يسلم شخص لآخر شيئاً غير قابل للاستهلاك يستعمله بلا عوض على أن يرده بعد الاستعمال. ولا تتم الاعارة الا بالقبض) ، وأن اصل هذا النص يعود إلى مجلة الأحكام العدلية المادة (٨١٠) التي نصت على ان: (القبض شرط في العارية فلا حكم لها قبل القبض، ذلك لان الاعارة تبرع والتبرع لا يمكن الا بالقبض، لهذا كان التسليم ركناً لتمام العقد، كما ان هبة المنقول من العقود العينية في القانون المدني العراقي حيث نصت المادة (٦٠٣) على ما يلي: (لا تتم الهبة في المنقول الا بالقبض، ويلزم في القبض ان الواهب صراحة أو دلالة) (4). وسنتاول هذه المسألة في عدة فقرات وكما يلي:

1. الشروط الشكلية في عقد الرهن العقاري:

عقد الرهن العقاري من العقود الشكلية التي لا يكفي لإبرامها أن يتوافر التراضي بين طرفيها، بل يلزم إفراغ هذا التراضي، في شكل معين، طبقاً لأوضاع ورسوم معينة (5). نصت المادة (1/1286) على أنه (لا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله في دائرة الطابو وعلى كل من المتعاقدين أن يعين محل إقامة مختار في البلد الذي تم فيه التسجيل. ويعطى لكل منهما نسخة من سند عقد الرهن موقع عليها منهما بعد أخذ تقريرها في مواجهة الشهود) (6).

(1) ينظر: منذر الفضل ، المصدر السابق، ص51.

(2) ينظر: د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني،- نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، ج1، ص ١٥٠-١٥١.

(3) د. أحمد حشمت ابو ستيتت، نظرية الالتزام في القانون المدني الجديد، ط2، مطبعة مصر، القاهرة، 1954، ص56.

(4) ينظر: منذر الفضل ، المصدر السابق ، ص54.

(5) ينظر: صالح بن حمد بن إبراهيم الزير ، المصدر السابق، ص99.

(6) ينظر: د. محمد طه البشير، وآخرون، المصدر السابق ، ص404.

يفهم من ذلك، أن الشرط الأول من الشروط الشكلية لانعقاد عقد الرهن العقاري هو: أن ينصب العقد في ورقة رسمية، أما الشرط الثاني فهو: أن يُضمَّن العقد بيانات معينة يتم بمقتضاها تعيين كل من العقار المرهون والدين المضمون تعييناً دقيقاً⁽¹⁾.

2. المقصود بالرسمية:

الورقة التي يحررها موظف مختص بتحرير العقود. وهذا الموظف هو الموثق الذي يحرر العقد وفقاً للإجراءات التي رسمها النظام، وعلى ذلك فلا يكفي أن ينعقد الرهن بورقة رسمية أخرى، كالحكم، أو محضر صلح أمام القضاء، لأن مثل هذه الأوراق، ولو أنها رسمية، يقوم بتحريرها موظفون غير مختصين بتحرير العقود⁽²⁾.

3. الحكمة من اشتراط الشكلية (الرسمية):

إن اشتراط الرسمية في عقد الرهن العقاري، يحقق المصلحة لطرفي العقد، كما يمثل المصلحة بالنسبة للرهن ذاته وللاتئمان العقاري بصفة عامة، فمن حيث تحقيقها لمصلحة الدائن المرتهن: فهي تطمئنه إلى أهلية الراهن، وملكيته للعقار المرهون، وبذلك يتجنب بطلان الرهن أو قابليته للإبطال⁽³⁾.

كما أنها تزوده منذ إبرام العقد بسند تنفيذي يغنيه عن إجراءات التقاضي إذا امتنع المدين الراهن عن الوفاء بدينه عند حلول الأجل⁽⁴⁾.

ومن حيث تحقيقها لمصلحة الراهن: فالرسمية ترمي إلى حمايته من خلال تنبيهه إلى خطورة التصرف الذي هو مقدم عليه، حيث تتطلب الرسمية إجراءات عديدة، والكثير من الوقت والنفقات، وتدخل شخص آخر هو الموظف، ويؤدي كل ذلك إلى توفير أسباب الحرية للراهن للتدبر والتروي قبل إبرام الرهن⁽⁵⁾.

أما من حيث أهميتها للرهن ذاته وللاتئمان العقاري بصفة عامة: فلأنها تضمن إلى حد كبير " أن يراعى في إبرام العقد الشروط اللازمة لصحته، من شروط الأهلية، وملكية الراهن، وتخصيص الرهن، وضرورة كتابة العقد كتابة صحيحة، ولا يتوافر ذلك إلى درجة كبيرة إلا إذا كان العقد رسمياً"⁽⁶⁾.

4. جزاء تخلف الرسمية:

يترتب على انعدام الشكلية في عقد الرهن العقاري بطلانه بطلاناً مطلقاً إذا لم يحرر في ورقة رسمية. لأن الشكل ركن في انعقاده⁽⁷⁾.

(1) ينظر: صالح بن حمد بن إبراهيم الزير ، المصدر السابق ، ص99.

(2) ينظر: نبيل إبراهيم سعد ، المصدر السابق ، ص83.

(3) ينظر: عبدالناصر توفيق العطار، التأمينات العينية، مطبعة السعادة ، القاهرة ، 1980 ، ص 53.

(4) ينظر: سمير عبد السيد تناغو، المصدر السابق، ص 23.

(5) ينظر: محمد حسين منصور، المصدر السابق، ص265.

(6) ينظر: المصدر نفسه ، ص267.

(7) ينظر: عبدالناصر توفيق العطار، المصدر السابق ، ص 55.

الخاتمة

لقد تناولنا في هذه البحث (الرهن العقاري المسجل) وقد اظهر البحث جملة من النتائج والتوصيات وكما يلي :

اولاً: النتائج:

1. ان من خصائص (الرهن العقاري المسجل) او ما يسمى الرهن التأميني او الرسمي انه يقع على عقار أو على حق عيني على عقار جائز وصفاً دقيقاً وذكر التعامل فيه وليس ممنوع من التصرف به مع ضرورة وصف العقار ملخصاته ومشمولاته ضمن سند الرهن من ضمنها اية ابنية واشجار وغيرها.
2. أن الرهن العقاري المسجل حق عيني تبقي ينشأ عن عقد شكلي ضماناً لاستيفاء حق شخصي من خلال تمتع الدائن المرتهن بميزة تتبع العقار المرهون في أي يد يكون والتنفيذ عليه متقدماً على الدائنين العاديين له في المرتبة والدائنين العاديين.
3. أن إشهار الرهن العقاري بقيدته في السجل العقاري حتى يعلم الغير به، ويكون نافذاً في مواجهته ، وهو بذلك يماثل القبض وحبس المرهون من قبل المرتهن في الرهن الحيازي.
4. أن توثيق الرهن العقاري وفقاً لإجراءات التوثيق الرسمي كي يتبته الراهن إلى خطورة التصرف الذي يقوم عليه ، ويكون لديه متسع من الوقت للتفكير والتدبر .
5. أن للرهن العقاري في الحياة العصرية أهمية بارزة في المعاملات المالية والحياة الاقتصادية المعاصرة، كما أن له أثراً إيجابياً على الائتمان بوجه عام.

ثانياً: التوصيات:

1. تقوية وتعزيز الشكلية في كتابة عقد الرهن الرسمي، باشتراط الرسمية لما تحققه من فائدة في الائتمان العقاري، لأنها تضمن الى حد كبير ان يراعى في ابرام العقد الشروط اللازمة لصحته.
2. في المادة (1/62) من القانون المدني العراقي على شمول الرهن:(العقار كل شيء اه مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله او تحويله دون تلف فيشمل الارض والبناء والغراس...) ولم يتطرق للثمار، والذي نراه، أنه في حالة وجود ثمار للعقار المرهون أن يُشمل .
3. لم يتضمن القانون المدني العراقي على نص صريح يحدد الوقت الذي تلحق فيه الثمار بالعقار المرهون وتكون من حق الدائنين المرتهنين اذا كان العقار المرهون في يد الحائز، وذلك على خلاف التشريعات المدنية الأخرى . ومنها القانون المدني الفرنسي الذي أشار في المادة (2176) منه الى إن الثمار تلحق بالعقار من يوم إنذار الحائز بالدفع أو التخلية ، وكذلك القانون المدني المصري في المادة (1079) ومن اجل ذلك ن على المشرع العراقي إضافة النص الآتي الى القانون المدني العراقي ((على الحائز أن يرد ثمار العقار المرهون من وقت إنذاره بدفع الدين)).

المصادر

القرآن الكريم:

اولاً: الكتب اللغوية والفقهية:

1. إبراهيم مصطفى، أحمد الزيات، حامد عبد القادر، محمد النجار، المعجم الوسيط، مطبعة مصر، مصر، 1380هـ-1960.

2. أبو الحسين أحمد بن فارس بن زكريا ، معجم مقاييس اللغة، تحقيق عبد السلام محمد هارون، دار الجيل، بيروت ، الطبعة الثانية 1420 هـ -1999م.
3. أبو جعفر محمد بن الحسن بن علي الطوسي، المبسوط في فقه الامامية، ج2 ، المطبعة المرتضوية، النجف، 1387 هـ -1967.
4. أبو محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة على مختصر أبي القاسم عمر بن حسين بن عبد الله الخرقى، المغني، مكتبة الجمهورية العربية بالأزهر، ومكتبة الرياض الحديثة بالرياض، 1388 هـ - 1968 م.
5. أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، دار ، الطبعة الأولى ، صادر، بيروت، ١٤١٤ هـ.
6. خليل بن إسحاق المالكي، مختصر خليل في فقه إمام دار الهجرة، دار الفكر، بيروت، 1415 هـ-1994م.
7. فتح الوهاب بشرح منهج الطلاب، زكريا بن محمد الأنصاري، الطبعة الأولى ، دار الكتب العلمية، بيروت، 1994م.
8. مبارك بن محمد بن حمد الدعيلج ،الرهن في الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، جامعة الامام محمد بن سعود الاسلامية، الرياض، 1420هـ -2000م.
9. محمد أمين ابن عابدين على الدر المختار ،حاشية رد المحتار، شرح تنوير الأبصار، الطبعة الثانية ، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، مصر ، 1386 هـ - 1966م.
10. محمد مرتضى الحسيني الزبيدي ،تاج العروس من جواهر القاموس، ، دار الهداية، الكويت، 1385 هـ - 1965 م.
11. عبد الفتاح محمود إدريس عقد الرهن، بحث فقهي مقارن، الطبعة الاولى ، النشر الذهبي للطباعة، القاهرة، 1421هـ-2000م.
12. عبد الواحد كرم، معجم مصطلحات الشريعة والقانون، الطبعة الثانية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ، 1418هـ -1998.
13. علي حيدر ،درر الحكام شرح مجلة الأحكام ، دار الكتب العلمية ، لبنان، ١٤١١ هـ - ١٩٩١م.
14. علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساتي ، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ج٨ ، دار الكتب العلمية ، القاهرة، 1406 هـ - 1986م.
15. هاشم معروف الحسني، الولاية والشفعة والإجارة في الفقه الإسلامي، ط1 ، دار القلم، بيروت، 2009.
16. يحيى بن شرف بن مري النووي أبو زكريا ،تحرير ألفاظ التنبيه (لغة الفقه)، الطبعة الأولى ، دار القلم ، دمشق ، 1408 هـ.

ثانياً: الكتب القانونية:

1. د. ادم وهيب النداوي ، شرح قانون الاثبات ، دار القادسية ، بغداد، ١٩٨٦.

2. د. أحمد حشمت ابو ستيتت، نظرية الالتزام في القانون المدني الجديد، ط2، مطبعة مصر، القاهرة، 1954.
3. أحمد سلامة، التأمينات المدنية، المطبعة العالمية، القاهرة، 1963.
4. د. أنور سلطان ، مصادر الالتزام في القانون المدني ، دار الثقافة، عمان، الاردن ، 2010.
5. السيد عيد نايل ، أحكام الضمان العيني والشخصي، الرهن، الامتياز، الاختصاص ، جامعة الملك سعود، الرياض، 1998.
6. جميل الشرفاوي، دروس في التأمينات الشخصية والعينية، ط2، دار النهضة العربية، القاهرة، 1989.
7. حسام الدين كامل الأهواني، التأمينات العينية في القانون المدني الكويتي، ط1، مؤسسة دار الكتب، الكويت، 1986.
8. حسين عبد اللطيف حمدان ، التأمينات العينية، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، 2007.
9. سمير عبد السيد تناغو ، التأمينات العينية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1989.
10. د. سليمان مرقس، التأمينات العينية التبعية، لرهن الرسمي وحق الاختصاص، ج2، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1995.
11. همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2010.
12. د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، ، مصادر الالتزام، ج1 ، دار النهضة العربية، القاهرة، 1971.
13. د. عبدالرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء العاشر، الحقوق العينية التبعية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، لبنان، 2000
14. عبدالناصر توفيق العطار، التأمينات العينية، مطبعة السعادة ، القاهرة ، 1980.
15. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية ، الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية، دراسة مقارنة، ط11 ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2014.
16. محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005.
17. د. محمد طه البشير، د. غني حسون، لحقوق العينية الأصلية ، الحقوق التبعية، ط4، العاتك لصناعة الكتاب ، القاهرة ، 2010.
18. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني ، الحقوق العينية التبعية، الرهن المجرد، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز ، ط1 ، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1995.
19. منذر الفضل، الوسيط في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة بين الفقه والقوانين المدنية العربية والاجنبية معززة بآراء الفقه واحكام القضاء، ط1، مطبعة اراس، اربيل، 2006.
20. سليمان مرقس، التأمينات العينية التبعية، ج2، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ، 1995.
21. نبيل إبراهيم سعد ، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.

ثالثاً: الرسائل والاطاريح:

1. صالح بن حمد بن إبراهيم الزير، انعقاد عقد الرهن العقاري المسجل، دراسة مقارنة، بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، المعهد العالي للقضاء، 1430هـ.
2. علاء شوكت الدليمي، المركز القانون لحائز العقار في الرهن التأميني، دراسة مقارنة في القانونين الاردني والعراقي، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الاوسط، كلية الحقوق، القسم الخاص، 2015.
3. هالة فوزي عبد الحميد اللحام، اثار الرهن التأميني بالنسبة للمال المرهون و المدين الراهن في القانون المدني الأردني و السوري و العراقي و المصري، رسالة ماجستير في القانون ، الجامعة الأردنية، كلية الدراسات العليا، الاردن، 1996.

رابعاً: المجالات

1. محمد صاحب علي صاحب، رهن العقار الشائع رهناً تأمينياً، مجلة جامعة النهريين، كلية الحقوق، العدد 13، السنة 2011.
2. محمد قاسم هيال رسن، الرهن التأميني رهن حيازي، دراسة مقارنة بين القانون المدني العراقي والفقہ الامامي، مجلة الكوفة، كلية القانون ، ج1، العدد 36، السنة 2018.

خامساً: القرارات القضائية

1. تمييز حقوق رقم 2013/155 تاريخ 2013/10/30، المبادئ القانونية لمحكمة التمييز العراقية (2014)، منشورات وزارة العدل، بغداد، السنة العشرون.

سادساً: القوانين:

1. القانون المدني الفرنسي لسنة 1804.
2. القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951.
3. القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948.
4. القانون المدني الاردني رقم (43) لسنة 1976.
5. قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (43) لسنة 1971.