

نطاق تنازع الحقوق المالية(دراسة مقارنة)

أ.د. طارق كاظم عجيل

الباحثة. سمارة صابر بدر

جامعة ذي قار / كلية القانون

TARK1980-2000@yahoo.com

الملخص:

لقد خلق الانسان ليجب نفسه ويسعى لتحقيق مصالحه الخاصة ويدافع عن حقوقه، وهذه الطبيعة ليست سيئة إلا اذا اختلطت بأنانية أو اصطبغت بالجشع والطمع ودون أن تأبه بحقوق الآخرين، فكل شخص لديه حقوق، والذي يهمننا من هذه الحقوق، هي تلك الحقوق المصنفة ضمن المراتب العليا من درجات الحقوق بمفهومها الواسع والتي تتميز بالحماية القانونية فهي اعلى من مرتبة الحرية والمكنة القانونية ويمكن وصف الحق بأنه نقيض الباطل وهذه الحقوق تدار في مجالها، ولكن هذا الدوران غير ملزم بقواعد لجاذبية المحكمة انما تتعارض الحقوق مع بعضها البعض، ولذلك يجب اعطاء الاولوية فيما بينها لتفضيل وترجيح بعضها على بعض، وهذا هو دور القانون الذي اخذه على عاتقه في تنظيم هذه العلاقات بين افراد المجتمع واعطاء كل ذي حق حقه، الا انه التزم الصمت في حالات ليست بقليلة، مما اجبر الفقه الى ابداء رأيه حولها، وحكم القضاء مجتهدا برأيه، وتناقضت الحلول وتعددت الآراء، والحقوق تتنوع الحقوق وتختلف باختلاف الزاوية التي ينظر اليها من خلالها، فمن الضروري دراسة نطاق تنازع الحقوق وتحديد بصورة دقيقة من أجل التوصل الى القواعد اللازمة لحل ذلك التنازع.

الكلمات المفتاحية: (نطاق تنازع، الحقوق المالية).

Scope of conflict of financial rights

(Comparative Study)

Dr . Tariq Kazem Ajeel

Samaraa Saber Bader

Dhi Qar University / College of Law

Abstract:

Man was created to love himself, to pursue his own interests, and to defend his rights, and this nature is not bad unless it is mixed with selfishness or dyed with greed and greed, without caring about the rights of others. The degrees of rights in their broad sense, which are characterized by legal protection, are higher than the rank of freedom

and the legal place, and the right can be described as the opposite of falsehood, and these rights are managed in its field, but this rotation is not binding on the rules of the appeal of the court, but the rights conflict with each other, and therefore priority must be given among them to prefer and weight Some of them over others, and this is the role of the law that he took upon himself in regulating these relations between the members of society and giving everyone who has a right his right, but he kept silent in not a few cases, which forced jurisprudence to express his opinion about it, and the judiciary ruled diligently with his opinion, and the solutions contradicted and multiplied. Opinions, rights Rights vary and differ according to the angle from which they are viewed. It is necessary to study the scope of the conflict of rights and define it accurately in order to reach the necessary rules for resolving that conflict.

Keywords: (scope of conflict, financial rights).

المقدمة:

أولاً: التعريف بموضوع البحث

حالات تنازع الحقوق تتعدد، كما تتعدد فرضياتها، فيتم التنازع بين الحقوق الشخصية كما يقع التنازع بين الحقوق العينية ومن الممكن أن يقع التنازع بين الحقوق العينية والشخصية، ومهما اختلفت فرضيات التنازع بين الحقوق، فإن محل الحق يظل واحداً، فالتنازع يشترط فيه تعدد الاشخاص المدعين ووحدة المحل. ومن الأمثلة البارزة لتنازع الحقوق البيوع المتتالية لذات العقار كأن يقوم شخص ببيع العقار لشخص ثم يقوم ببيعه الى شخص اخر ويبادر المشتري الثاني بتسجيل البيع في دائرة التسجيل العقاري، فهنا ما هو مصير البيع الأول؟ فهنا تعدد المشترين واتحد المحل، وهذه الفرضية هي احدى حالات التنازع الذي يقع بين الحقوق الشخصية والعينية، حيث ان المشتري الاول لا يترتب له من عقد التعهد بنقل الملكية سوى حق شخصي وهو حق المطالبة بالتعويض، أما المشتري الثاني فله حق عيني ترتب من عقد البيع الذي قام بتسجيله، وأيضا من الممكن ان يقع التنازع بين المستأجرين لذات العقار حيث يقوم صاحب العقار بالأخلال بالتزامه بتسليم المأجور وتأجيره الى مستأجر اخر، وهنا لعدم امكانية تقسيم المبيع او المأجور بين المشترين او المستأجرين يجب ترجيح احد الدائنين على الاخر وهذا يؤدي الى استبعاد احد الدائنين واستيفاء الدائن الاخر حقه.

كذلك يمكن أن يقع التنازع بين مشتري العقار من المورث ومشتري العقار من الوارث، وذلك نتيجة استقلال شخصية الوارث عن شخصية المورث، وعلى الرغم من وجود قاعدة (لا تركة الا بعد سداد الدين) فالمورث يقوم ببيع عين من اعيان التركة قبل وفاته دون حصول التسليم الى المشتري، ثم يقوم الوارث بعد الوفاة دون ان يعلم بحصول البيع من المورث، وقد يحصل ذلك حتى وان كان عالمًا بالبيع الأول، فيقوم ببيع ذات العين الى مشتري آخر حسن النية ويحصل التسليم، فهنا يظهر التنازع بين حق المشتري الاول وحق المشتري الثاني، فهنا تعدد المشترون واتحد المحل، وهذا أحد شروط حصول التنازع اضافة الى شرط ان يكون التنازع بين حقوق نشأت بصورة صحيحة اي لا يمكن ان يحصل تنازع بين حق باطل وحق صحيح.

تجدر الاشارة الى ان هناك طائفة من الحقوق العينية لا يمكن ان ينشأ بينها تنازع، وذلك لأنها لا يمكن أن تنشأ بصورة صحيحة الا بعد استيفائها شكلية معينة حددها القانون ورسم طريقها، كالحقوق العينية الواردة على عقار، حيث أنها تخضع للتسجيل بدائرة التسجيل العقاري وفق احكام قانون التسجيل العقاري، أو الحقوق التي ترد على منقولات معينة التي خصها المشرع بتنظيم خاص وذلك لأهميتها الاقتصادية كالمركبات والمكائن والطائرات والسفن، ففي هذه الحقوق لا يتصور وقوع التنازع بين أصحابها للشكلية المتبعة في تسجيل الحقوق العينية التي ترد على محل الحق.

ثانياً: مشكلة البحث

تتسجد مشكله البحث في تحديد نطاق تنازع الحقوق، فبدون تحديد نطاق تنازع الحقوق لا يمكن وضع قواعد لحل هذا التنازع، مهتدين بالنصوص القانونية والأراء الفقهية والأحكام القضائية، نحاول في هذا البحث نحدد ما هو نطاق التنازع؟ وهل يقع التنازع في جميع انواع الحقوق؟

ثالثاً: منهجية البحث

نعتمد بخصوص منهجية البحث فيه على المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص التشريعية والآراء الفقهية التي تناولت الموضوع، فضلاً عن استخدام المنهج المقارن لتعيين أوجه الشبه والأختلاف بين كل من القانون المدني العراقي والقانون المدني الفرنسي وكذلك القانون المدني المصري.

رابعة: خطة البحث

أن دراستنا لموضوع البحث الموسوم ب(نطاق تنازع الحقوق المالية غير الخاضعة للتسجيل) واستناداً الى ما اشارنا اليه من اشكاليات ومنهجية واهمية البحث والمعطيات الاخرى، ستكون عن طريقة خطه بحث مؤلفة من مطلبين: اذ نتناول في المطلب الاول الحقوق التي لا يمكن ان يقع بينها التنازع ، من خلال فرعين: الاول في الحقوق الشخصية التي يكون محلها مبلغاً من النقود، والثاني في الحقوق العينية، اما المطلب الثاني سنخصصه الحقوق التي يمكن ان يقع التنازع فيما بينها ونعالجه من خلال خمس فروع، سنوضح فيها نطاق تنازع الحقوق، وفي نهاية البحث نصل الى الخاتمة والتي تتضمن أهم النتائج والتوصيات التي توصل اليها البحث.

المطلب الأول

الحقوق التي لا يمكن ان يقع بينها التنازع

هناك بعض الحقوق لا يمكن تصور وقوع التنازع بينها، وهذه الحقوق بعضها حقوق شخصية والبعض الاخر حقوق عينية، وعليه سنقسم هذا المطلب الى فرعين نبين في الفرع الأول الحقوق الشخصية التي لا يقع فيما بينها التنازع، وفي الفرع الثاني الحقوق العينية.

الفرع الأول: الحقوق الشخصية التي يكون محلها مبلغاً من النقود

بادئ ذي بدء نستبعد الحقوق الشخصية الذي يكون محل الحق فيها التزام المدين بمبلغ من النقود، أن هذه الطائفة من الحقوق الشخصية تتعلق بعين محددة بالذات تتسم ببعض من الأحكام الخاصة بها، وهذا ما جعل للفرقة التي يضعها الفقه الاسلامي للتمييز بين الحقوق الواردة على الاعيان والحقوق المنصبة على الذمة صدى تطبيقياً في بعض الأوقات^(١). ففي هذا النوع من الحقوق عند تعدد الدائنين ووحدة الحق، هنا يتم تقسيم الحق قسمة غرماء^(٢) فيحصل كل دائن على جزء من اموال المدين يتناسب مع قيمة حقه، فالقاعدة الاساسية لحل التزاحم بين اصحاب الحقوق الشخصية هي المساواة بين الدائنين وهذا ما اكدته محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها جاء فيه: (لا يكون الدين ممتازاً ولا يترتب له حق التقدم على سائر الديون المنفذة إلا اذا وجد نص في القانون يضي عليه ذلك الامتياز أو مدونا في المحرر المنفذ ذلك الحق صراحة وفق احكام المادة (١٠٨) تنفيذ، فضلا عن

حكم المادة (١٣٦٢) مدني^(٣)، فلا نكون أمام حالة تنازع لان تحقق حالة التنازع تقتضي استئثار احد الدائنين باستيفاء حقه وحده دون غيره.

ومن هذا المنطلق في هذا النوع من الحقوق لا يقع التنازع بينها، لأنه اذا تعدد الدائنون على ذات الحق فيمكن حل التنازع بينهم عن طريق قسمة مال المدين بين الدائنين قسمة غرماء، وبذلك لا نكون قد فضلنا دائن على اخر هذا كله في حال كانت اموال المدين غير كافية لسداد الدين، فكل دائن سيحصل على جزء من مال المدين يتناسب مع مقدار دينه^(٤)، وذلك لقابلية النقود على الانقسام. ولا بد من التأكيد على أن المشرع العراقي قد وضع قواعد اصولية لاستيفاء اصحاب الحقوق حقوقهم من غرمائهم ومنح كل صاحب حق، الحق في التقدم على غيره من الدائنين أيان يكون حائزاً على سند ثابت التاريخ حسب ما اشارت اليه المادة (٢٦/أولاً) من قانون الأثبات، أي أن الحقوق الشخصية الواردة على الاعيان يكون حلها على أساس مبدأ الاسبقية في التاريخ.

إن المشرع قد أخضع الكثير من الحقوق الشخصية لمبدأ المساواة بين الدائنين في الضمان العام، مما أسفر عن ذلك اغفال الكثير من صور التنازع بين الحقوق الشخصية تماشياً مع مبدأ المساواة إلا أنه في حالات عديدة فقد اشترط لنفاد الحق الشخصي ثبوت التاريخ لحل التزام بين الحقوق الشخصية. فهنا اعطى المشرع الأولوية لصاحب الحق الشخصي عند تزاممه مع حق اخر استناداً على مبدأ ثبوت تاريخ العقد.

الفرع الثاني: الحقوق العينية

اما بالنسبة للحقوق العينية فنستبعد من مجال البحث الحقوق العينية التي استلزم المشرع لإنشائها بصورة صحيحة شكلية معينة، كالحقوق العينية التي ترد على عقار سواء كانت من حيث انشائها أو تعديلها أو ترتيب حق عيني تبعي عليها، أو الحقوق العينية التي ترد على بعض المنقولات كالسفن والطائرات والمكائن والسيارات، فأصحاب هذه الحقوق لا يمكن تصور ظهور تنازع بينهم، لان لا يمكن ان يتعدد اصحاب الحق في مثل الحقوق في نفس الوقت بسبب الشكلية المتبعة التي استلزمها القانون لنشوء مثل هذه الحقوق^(٥).

ففي مجال العقار استلزم المشرع التسجيل في دائرة التسجيل العقاري استنادا الى المادة (٢٤٧) من القانون المدني العراقي والتي تنص على: (الالتزام بنقل الملكية أو اي حق عيني اخر، ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق اذا كان محل الالتزام شيئا معيناً بالذات يملكه الملتزم. وذلك دون اخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل). وايضا المادة (٥٠٨) من القانون المدني العراقي حيث تنص على: "بيع العقار لا ينعقد الا اذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون" والمادة (١١٢٦) والتي تنص على: "١- تنتقل الملكية بالعقد في المنقول والعقار. ٢- والعقد الناقل لملكية عقار لا ينعقد الا اذا روعيت فيه الطريقة المقررة قانونا" اضافة الى المادة (٩٠) حيث تنص على "١- اذا فرض القانون شكلا معيناً للعقد فلا ينعقد إلا باستيفاء هذا الشكل مالم يوجد نص بخلاف ذلك. ٢- يجب استيفاء هذا الشكل ايضا فيما يدخل على العقد من تعديل" وقد جسدت ذلك محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها حيث جاء فيه: "بيع العقار خارج دائرة التسجيل العقاري يعد عقدا باطلا لعدم استيفاء الشكلية المطلوبة والعقد الباطل لا يفيد الحكم اصلا واذا بطل عاد المتعاقدان الى الحالة التي كان عليها قبل العقد ومن ذلك اعادة المبلغ الذي قبضه البائع عن ثمن العقار الى المشتري"^(٦). وفي قرار اخر لها حيث جاء فيه "بيع العقار لا ينعقد الا اذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون"^(٧).

ولا يقتصر استلزام الشكلية على عقود البيع بل يمتد حتى لو كان العقد هبه استنادا الى نص المادة (٦٠٢) من القانون المدني العراقي حيث تنص على انه" اذا كان الموهوب عقارا وجب لانعقاد الهبة أن تسجل في الدائرة المختصة" وفي الواقع العملي فقد جسدت محكمة التمييز ذلك في قرار لها جاء فيه: "أن عقد الهبة عقداً شكلياً يستلزم لانعقاده التسجيل في دائرة التسجيل العقاري، وإلا كان العقد باطلا والعقد الباطل لا ينعقد ولا يفيد الحكم اصلاً وإذا بطل العقد يحال المتعاقدين الى الحالة التي كانا عليها قبل العقد عملاً بأحكام المادة (١٣٨) من القانون المدني العراقي"^(٨).

وفي ظل وجود هكذا نصوص قانونية يمكن القول أن أي عقد بيع عقار واي عقود اخرى خاصة بإنشاء حق عيني عقاري اخر ولا يقتصر الامر على انشائه بل حتى تعديله أو زواله، فهي من العقود الشكلية التي لا يمكن ان تنشأ دون اتباع الشكلية التي فرضها القانون الا وهي تسجيلها بدائرة التسجيل العقاري، اذ قبل التسجيل يكون العقد باطلا ومع ذلك البطلان فقد جعل المشرع العراقي على

الطرف الذي ينكل ولم يتم بالوفاء بالتزامه تعويض الطرف الاخر، طبقا لما نصت عليه المادة (١١٢٧) من القانون المدني العراقي (التعهد بنقل ملكية عقار يقتصر على الالتزام بالتعويض، اذا اخل احد الطرفين بتعهدده سواء اشترط التعويض في التعهد أو لم يشترط)، فالتعهد بنقل ملكية العقار هو الاتفاق الذي يحصل بين ارادتين (البائع والمشتري) خارج دائرة التسجيل العقاري، ولا يترتب على هذا التعهد انتقال ملكية العقار نظرا لبطلانه كبيع، فاذا اخل احد الطرفين ورفض التسجيل فلا يستطيع الطرف الاخر اجباره على نقل الملكية، إلا أنه يحق له مطالبه الطرف المخل بالتعويض عن الاضرار التي لحقت به بسبب الاخلال^(٩).

أما بالنسبة لبيع المكائن فقد اعتبرها القانون من العقود الشكلية التي لا تنعقد إلا باستيفائها الشكلية المطلوبة إلا وهو تسجيلها لدى دائرة كاتب العدل وهو استثناء من الاصل العام الذي يقضي بأن بيع المنقولات لا تخضع للتسجيل إلا أن المشرع قد اخضع بعض المنقولات للتسجيل للأهمية التي تتمتع بها بعض المنقولات ومن ضمنها المكائن فقد نص القانون في المادة (١١/رابعا) والتي تنص على أنه: "تسجيل التصرفات القانونية الواردة على المكائن وفق الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون". وفي قرار لمحكمة التمييز الاتحادية " نظرا لان المادة من القانون المرقم ١٩٥٢/٥٦ (المعدل) لقانون تسجيل المكائن رقم ١٩٣٩/٣١ قد أوجبت تسجيل هذا البيع لدى الكاتب العدل ونصت على عدم اعتباره مشروعا مالم يسجل اي انها اعتبرت هذا البيع من العقود الشكلية التي لا تنعقد الا باستيفاء مراسيم التسجيل (م١٣٧/٣مدني) يكون بيع المورث للحصص المذكورة باطلا لا تترتب عليه الآثار القانونية للبيع الصحيح"^(١٠).

واستخلاصا لما سبق ذكره لا يمكن تصور وجود تنازع بين اصحاب هذه الحقوق وذلك لان هذا النوع من الحقوق لا يمكن ان تنشأ بصورة صحيحة بدون الشكلية المطلوبة وبذلك نفقد احد الشروط التي يجب ان تتحقق لكي نكون امام حالة تنازع إلا وهو أن تكون الحقوق المتنازعة عقود قد نشأت بصورة صحيحة، فإذا كان احد العقود باطلا والعقد الآخر صحيحة فلا يمكن أن تتنازع.

المطلب الثاني

الحقوق التي يمكن ان يقع التنازع فيما بينها

بعد ان تم استبعاد الحقوق التي لا يمكن ان تتحقق بينها حالة التنازع، سنشرع في بيان الحقوق التي يمكن حدوث حالة التنازع بينها، فقد يكون التنازع بين حقوق عينية وقد يكون كلا الحقين حقوق عينية اصلية وقد يكون احدهما حق عيني اصلي والاخر حق عيني تبعي، وقد يكون التنازع بين الحقوق الشخصية لورود الحقين على ذات العين.

الفرع الاول: التنازع بين الحقوق الشخصية التي تتضمن التزام المدين بالامتناع عن عمل^(١١)

إذا كان التزام المدين هو الامتناع عن عمل، فالمدين لكي يقوم بالتزامه يجب عليه عدم القيام بالعمل الممنوع منه^(١٢)، ومن ابرز الامثلة على تنازع الحقوق في هذه الفرضية عقد التوزيع الحصري، فقد تقوم شركة تصنيع سلع معينة بالاتفاق مع تاجر معين بتوريد هذه السلعة في منطقة معينة، ويتضمن الاتفاق شرط عدم اعطاء توكيل بيع لأي تاجر اخر في نفس المنطقة، فالشركة المصنعة في هذه الحالة يمتنع عليها بموجب هذا الشرط الاتفاق مع تاجر اخر يقوم بتسويق البضاعة في المنطقة التي يتواجد فيها التاجر الأول، إلا انه في بعض الحالات تقوم الشركة بالأخلال بالتزامها وتتعاقد مع تاجر اخر حسن النية وتمنحه حق التوزيع الحصري، ففي هذه الحالة يكون لدينا دائنين كل منهم يملك وكالة توزيع حصرية من ذات الشركة المتعاقدة، ففي هذه الحالة من هو التاجر الذي يستحق تفضيل حقه على الاخر، فهل نحمي التاجر الأول (المتعاقد الأول) على اساس قاعدة الاسبقية بالتوزيع وننقض حق المتعاقد الثاني طبقاً لأحكام المادة (٢٥٢) من القانون المدني العراقي التي تنص على: "إذا التزم المدين بالامتناع عن عمل واخل بهذا الالتزام، جاز للدائن ان يطلب ازالة ما وقع مخالفاً للالتزام، مع التعويض ان كان له محل"^(١٣). ام نقدم حق المتعاقد الثاني على اساس حسن النية، ونسمح للمتعاقد الاخر بحق المطالبة بالتعويض^(١٤).

الفرع الثاني: التنازع بين صاحب حق عيني وأصلي وصاحب حق تباعي

يمكن ان ينشأ التنازع بين حقين من نوعين مختلفين كأن يكون احدهما حقا عينيا تباعيا ينازع حقا عينيا اصليا، ومن الامثلة على ذلك، التنازع الحاصل بين الدائن المرتهن للمنقول والمالك الحقيقي لذات المنقول. بالرجوع الى المادة (١٣٢٥) من القانون المدني العراقي والتي تنص على انه "يشترط فيمن يرهن مالاً توثيقاً لدين عليه أو على غيره ان يكون مالكا للمرهون أو متصرفا فيه" وبذلك يتضح لنا انه من شروط التي يجب توافرها في الشخص الراهن ان يكون مالكا لما يرهن، وبذلك يكون رهن ملك الغير موقفا على اجازة المالك، فان اجازة صح الرهن، وان لم يجزه كان له حق استرداد المرهون من المرتهن، إلا أن السؤال الذي يثار في هذا المجال هل كل انواع الاموال ممكن ان تسترد أم أن هذه القاعدة قد تتعطل عندما يكون المرهون مالا منقولاً أو سنداً لحامله، في ظل قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية^(١٥)، ففي هذه الفرضية اذا كان الدائن المرتهن وقت انتقال الحيازة اليه لا يعلم وليس باستطاعته العلم ان الراهن ليس مالكا حقيقياً للمنقول، اي يكون حسن النية وبالتالي يستطيع التمسك بحقه بمواجهه المالك الحقيقي صاحب الحق العيني الاصلي.

ويمكن تجسيد تلك الفرضية بمثال اخر، التنازع الحاصل بين مشتري المنقول حسن النية الذي لا يعلم وقت الشراء أن بائع المنقول لم يقم بتسديد ثمنه الى بائع البائع، فهنا يكون المنقول محملا بحق امتياز لمصلحة بائع البائع^(١٦)، ان بائع المنقول يكون له حق امتياز على ثمن المبيع وملحقاته، ويبقى هذا الحق قائماً طوال احتفاظ المبيع بذاتيته، مع مراعاة الحقوق التي اكتسبها الغير حسن النية^(١٧).

الفرع الثالث: التنازع الحاصل بين أصحاب الحقوق الشخصية المتعلقة بذات العين: تنازع المستأجرين لعين واحدة:

قد يحصل التنازع بين مستأجرين يرد حقهم على ذات العين ولنفس المدد أو قد تكون متداخلة ويجب ان تكون صادرة من نفس المؤجر^(١٨)، ففي هذه الحالة يحصل التنازع بين حقوق المستأجرين فعلى اي قاعدة تتم المفاضلة بين المستأجرين.

من خلال ملاحظة موقف القضاء الفرنسي، فإنه يفضل المستأجر الذي سبق غيره في تاريخ الايجار، أي أنه يفضل صاحب الحق الاقدم^(١٩).

أما موقف المشرع المصري الذي وضع لهذه الفرضية حل بصورة دقيقة اذ نص في المادة (٥٧٣) في المدني المصري "١- اذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم وضع يده عليها دون غش، فاذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل ان يضع مستأجر اخر يده على العقار أو قبل ان يتجدد عقد ايجاره، فإنه هو الذي يفضل. ٢- فاذا لم يوجد سبب لتفضيل احد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم الا طلب التعويض" ففي هذه المادة فقد وضع المشرع فرض تعدد المستأجرين لذات العين من مؤجر واحد فقد قضت بتفضيل المستأجر الذي وضع يده عليها دون غش، أو انه يكون قد سجل عقدة وهو حسن النية، سابقا المستأجر الاخر الذي لم يضع يده على العقار المؤجر، أو قبل ان يتجدد عقد ايجاره، اما اذا سجل احد المستأجرين عقده قبل ان يضع المستأجر الاخر يده على العقار وكان حسن النية فالمستأجر الذي سجل عقده هو الذي يفضل على غيره، اما عند انعدام سبب التفضيل بين المستأجرين، اي ان يكون جميعهم لم يقوموا بتسجيل عقود ايجارهم، أو لم يضع احدهم يده على العين المؤجرة، فليس لهم الا طلب التعويض^(٢٠).

تجدر الاشارة الى ان هناك رأي يقول أن المشرع المصري عند تراحم المستأجرين لذات العين فإنه تطبيق من تطبيقات تعرض الغير المبني على سبب قانوني، ففي المادة (٥٧١) من القانون المدني المصري والتي تنص على انه "١- على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه ان يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة... ٢- ولا يقتصر ضمان المؤجر على الاعمال التي تصدر منه أو من اتباعه، بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض أو اضرار مبني على سبب قانوني يصدر من اي مستأجر اخر"

وبالرجوع الى القانون المدني العراقي لم نجد نص قانوني يعالج هذه الحالة بصورة مباشرة، وإنما اكتفى بمعالجة هذه الحالة عند تنظيمه لالتزامات المؤجر والتي من ضمنها ضمان التعرض القانوني الصادر من الغير في المادة (٢/٧٥٣) من القانون المدني العراقي والتي تنص على "ولا يقتصر ضمان المؤجر على الاعمال التي تصدر منه أو من اتباعه، بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض

مبني على سبب قانوني يصدر من اي مستأجر اخر أو من اي شخص تلقى الحق من المؤجر " فهنا
المشروع قد تعرض لمسألة تنازع المستأجرين لذات العين وصادر من نفس المؤجر، الا انه لم يرجح
بصورة صريحة سند احدهما على الاخر.

الفرع الرابع: تنازع الموعد لهم ببيع ذات العقار:

وفقاً لمبدأ سلطان الارادة، والعقد شريعة المتعاقدين، فإن للافراد ان يبرموا مايشاؤون من
العقود، دون أن يكون عليهم قيد أو شرط، مادامت أرادتهم واعية وحررة، وغير مخالفة للنظام العام
والاداب، فقد تكون تلبية لحاجتهم أن يبرموا عقود مؤجلة، معلقة على غرض معين أو قصد معين،
عقود تكون تمهيداً لعقد آخر يكون هو المقصود، فالاتفاق الابتدائي أو الوعد بالتعاقد، ماهي إلا عقود
مؤجلة لأهداف معينة، عندما تتحقق تقوم محلها العقود الاصلية^(٢١).

قد عرفه المشرع الفرنسي في الفقرة الاولى من المادة (١١٢٤) بأنه: "عقد بموجبه يمنح أحد
الاطراف (الواعد) الطرف الاخر (المستفيد) الحق بأن يختار، ابرام عقد، حدد عناصره الرئيسية، ولم
يتبقى لأنعقاده، الا موافقة المستفيد"

يمكن تعريف الوعد بالتعاقد بصورة عامة بأنه: التزام صادر عن ارادة منفردة فهو عقد غير ملزم
للجانبيين فهناك ارادة شاءت أن تلزم نفسها تجاه شخص اخر يسمى (الموعد له)، فهو عقد يجب أن
يشتمل على كافة عناصر العقد المنجز، بأستثناء موافقة الموعد له، فإذا حصلت الموافقة الاخير أنبرم
العقد نهائياً من تاريخ حصول الموافقة^(٢٢).

يمكن تعريف الوعد بالبيع بصورة خاصة بأنه: عقد ملزم لجانب واحد، أي صادر عن ارادة منفردة، فهناك شخص واحد يلتزم بأن يبيع شيء معين لشخص آخر دون أن يكون أي التزام ملقى على عاتق الموعود له^(xxiii).

ومن اجل تحديد شروط الوعد بالبيع ينبغي الرجوع الى القواعد العامة التي حددت ونظمت الوعد بالتعاقد بصورة عامة، وبالتحديد المادة ٩١ من القانون المدني العراقي والتي تنص على: ١- الاتفاق الابتدائي الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بأبرام عقد معين في المستقبل لا يكون صحيحاً إلا اذا حددت المسائل الجوهرية للعقد المراد ابرامه والمدة التي يجب أن يبرم فيها. ٢- فإذا اشترط القانون للعقد أستيفاء شكل معين فهذا الشكل تجب مراعاته أيضا في الاتفاق الابتدائي الذي يتضمن وعداً بأبرام هذا العقد".

يتضح لنا من خلال تحليل النص أن الوعد بالبيع إذا كان وارداً على عقار، لا يرتب سوى التزامات شخصية في ذمة الواعد، واحد تلك الالتزامات، التزام الواعد بابرام العقد الموعود به متى ما ابدى الموعود له رغبته في الشراء، ومن المعلوم أن العقود الواردة على العقار يجب تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري، أما الوعد بالبيع فلا يمكن تسجيله في الدائرة المذكورة، فهنا تثار المشكله ومن الممكن أن يقوم الواعد بوعد اكثر من شخص في ذات الوقت ومن الممكن ايضاً أن يقوم ببيعه الى شخص اخر في الفترة الملزمة للواعد، ولا يكون لكل واحد من الموعود لهم سوى حقوق شخصية^(xxiv) لا تصل الى مستوى الحق العيني وبالتالي لا يستطيع احد منهم تسجيل عقده في الدائرة المختصة، وبذلك يكون جميعهم دائنون عاديون. والسؤال الذي يطرح في هذا المقام كيف يتم التفضيل بينهم في حالة التنازع؟

بما أن الحقوق المترتبة على الوعد بالبيع هي حقوق شخصية للموعود لهم، ولصعوبة الاعتماد على قاعدة المساواة بينهم في الضمان العام فقط كون الحقوق متعلقة بعقار ولتحقيق العدالة فلا بد أن تكون المفاضلة بين هؤلاء على اساس ثبوت تاريخ العقود.

الفرع السادس: التنازع بين المشتري من المورث والمشتري من الوارث(صورة خاصة من صور

التنازع)

سبق القول بأن من شروط تحقق حالة التنازع بين المشتريين أن يكون البيع صادراً من بائع واحد، وأن يكون البائع مالكا للمبيع، فتكون الافضلية بين المتنازعين على أساس تسجيل العقد وبحسن نية، أما اذا حصل التنازع بين مشتريين من بائعين مختلفين كان احدهما مالكا والآخر شخصاً فضولياً، فهنا يقتضي البحث عن أيهما مالكا وتفضيل المشتري الذي اشترى من المالك فلا يمكن أن تكون المفاضلة على أساس الاسبقية في التسجيل لأن مجرد تسجيل العقد من غير المالك لا ينقل الملكية^(xxv).

إلا أنه قد تثير حالة التنازع بين مشتري من المورث ومشتري من الوارث صعوبة في تطبيق المفاضلة بين العقدين صعوبة في الواقع العملي، إذا ما باع شخص عقاراً لآخر ولم يتم بتسجيله في الدائرة المختصة، ثم مات البائع وقام الورثة ببيعه مره اخرى لشخص آخر وقام الاخير بتسجيله في دائرة التسجيل العقاري، فهنا يقع التعارض بين الحقوق فالمشتري الاول لا يكون حقه سوى حق شخصي يستمده من التعهد الصادر من المورث، وحق المشتري من الوارث الذي يعد حق عيني استناداً الى عقد البيع المبرم بينه وبين الوارث والمسجل في دائرة التسجيل العقاري^(xxvi). فهل تتم المفاضلة بين العقدين على أساس انها صادرة من شخص واحد بأعتبار شخصية الوارث امتداد لشخصية المورث فتكون المفاضلة في هذه الحالة على اساس الاسبقية في التسجيل، أم أن العقدين صادرين من شخصين مختلفين على أعتبار أن شخصية الوارث مستقلة عن شخصية المورث. فكيف يتم حل التنازع؟

بالرجوع الى نصوص القانون المدني العراقي وقانون التسجيل العقاري لا نجد أي تنظيم لهذه الحالة، لذلك يذهب الفقه العراقي الى أن المشتري من المورث إذا قام بتسجيل عقده في دائرة التسجيل العقاري انتقلت اليه الملكيه، أما إذا لم يتم بتسجيل عقده وتوفى البائع لا يكون له قبل الورثة سوى المطالبة بالتعويض كما لو كان البائع موجود وامتنع عن تنفيذ التزامه حال حياته، وأن الملكية تنتقل الى المشتري من الورثة الذي قام بتسجيل عقده، وما هذه القاعدة الا تطبيق من تطبيقات الاصلية

لنص المادة(٥٠٨) من القانون المدني العراقي^(xxvii)، إلا أن الامر يختلف إذا كان المشتري من المورث قد سكن العقار أو أحدث فيه منشآت حتى وأن لم يتم بتسجيل عقده، استنادا الى الاستثناء الذي اورده الفقرة (ب) من قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧، حيث تنص على أنه: "إذا كان المتعهد له قد سكن العقار محل التعهد أو أحدث فيه أبنية أو منشآت بدون معارضة تحريرية من المتعهد فإن ذلك يعتبر سبباً صحيحاً يبيح للمتعهد له تملك العقار بقيمته المعينة في التعهد أو المطالبة في التعويض على الوجه المذكور في الفقرة (أ) من هذا البند مضافاً اليه قيمة المحدثات قائمة وقت النكول" وفي الواقع العملي نجد هناك العديد من القرارات القضائية التي طبقت ذلك ومنها قرار محكمة التمييز أستئناف الرصافة بصفتها التمييزية حيث جاء فيه "شروط السكن لمتطلبات القرار ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧ المعدل أن يكون مستقراً ومستمرًا"^(xxviii)، وفي قرار آخر لنفس المحكمة حيث جاء فيها "أن المشيدات التي شيدها المدعي والمتمثلة بهول وحمام ومرافق صحية مشيدة من البلوك وغير مسقفة تدل على عدم جدية المدعي في سكن العقار ويمكنه رفعها بعد الحصول على قرار التملك"^(xxix)، ومن خلال أطلاعنا على المبادئ القانونية المتعلقة بالقرار تبين لنا يجب أن يكون التعهد تحريراً لأن الاصل العام البيع الذي يكون وارداً على عقار وخارج التسجيل العقاري يكون باطلاً وأن اعتمدت بعض المحاكم على اقرار المتعهد اثناء المرافعات، وهذا ما تبنته محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية في قرارها المرقم ٣١٢/م/٢٠٠٧، بتاريخ ٢٩/٧/٢٠٠٧ الصادر من محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية حيث جاء فيه: "القرار غير صحيح ومخالف للقانون ذلك لأن محكمة البداية قضت بالحكم برد الدعوى مؤسسة حكمها على أساس أن من شروط التملك ابرز تعهد تحريري يتم التثبت من صدوره من البائعين بإقرارهم بصحته وفي حالة أنكارهم أو غيابهم كما هو الحال في هذه الدعوى فالمقتضى إجراء المضاهاه والتطبيق على التواريخ أو بصمات الابهام المنسوبة إليهم وحسب الأحوال وترى محكمة البداية إن هذا الأمر غير متحقق في الدعوى المدنية كما أنها ترى من جهة أخرى إن أقرار المنسوب للمدعى عليهم كان في عام ٢٠٠١ ولم تجد المحكمة ما يبرر حصول هذا التقاعس في نقل الملكية طيلة تلك المدة على فرض صحة الادعاء، أن هذا الاتجاه من محكمة البداية غير صحيح ولا سند له من القانون لأن الدعوى تستند الى أقرار المدعى عليهم المصدق من المحكمة نفسها بعدد ١٢/ أقرار/٢٠٠١ المبرز نسخة طبق الاصل منه في الدعوى وقد تأييد من مطالعة أمينة المخزن

المؤرخة في ١٠/٦/٢٠٠٧ صحة إقامة دعوى أمام المحكمة بتاريخ ٢٠٠٣/٣/٤ و صدر القرار فيها بتاريخ ٢٠٠١/٥/٢١ حسب المعلومات المسجلة بسجل الاساس وإن أضبارة دعوى الإقرار قد تلفت جراء الأحداث بعد ٢٠٠٣/٤/٩، فكان يقتضي أن تأخذ محكمة البداية صورة الإقرار المصدقة بنظر الاعتبار وتتحقق شرط القرار ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧ بدعوى المدعية ثم أصدر حكمها على ضوء ما يتراءى لها^(xxx). وفي قرار آخر جاء فيه: "لا داعي لأجراء الكشف على العقار موضوع التعهد للتحقق من أشغاله من قبل المميز عليها مادام الطرفان قد تصادقا أثناء المرافعة على أشغال المميز عليها العقار"^(xxxi). من خلال بحثنا للقرارات القضائية يتضح لنا تباين مواقف محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية في تطبيق قرار ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧. ونظراً لأهمية أهمية الموضوع ندعو المشرع الى السماح بالظعن عن طريق تصحيح القرار التمييزي وذلك من خلال اصدار تشريع خاص بتعديل البند /ثانيا/ أ من القرار ١١٩٨ هذه من جهة ومن جهة أخرى أن يكون الظعن أمام محكمة التمييز الاتحادية وليس أمام محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية.

الخاتمة

وفي الختام ليس بوسعنا إلا نذكر أهم النتائج التي توصلنا اليها، فضلا عن التوصيات حول موضوع نطاق تنازع الحقوق المالية.

النتائج:

١- أن ظاهرة التنازع بين الحقوق لا يمكن أدراك مفهومها بصورة واضحة دون تحديد نطاقها بصورة دقيقة، فيمكن القول أن هناك بعض الحقوق التي لا يمكن تصور وقوع التنازع بينهما مثال ذلك إذا كان محل الحق مبلغاً من النقود فهذه الحقوق عند التنازع بين أصحابها يمكن ان يحل التنازع بينهما من خلال قسمة الغرماء، والحقوق العينية التي تتطلب شكلاً معيناً وذلك لأن مثل هذه الحقوق لا يمكن لاصحابها ان يكتسبوا هكذا حقوق إلا بعد استيفائها الشكلية القانونية المطلوبة.

٢- ولكن يمكن أن يقع التنازع بين الحقوق المالية الأخرى، سواء كان التنازع يقع بين الحقوق الشخصية أو بين الحقوق العينية أو بين الحقوق العينية والشخصية ومن أبرز الامثلة على ذلك التنازع الحاصل بين المشتريين لذات العقار أو المستأجرين لذات العقار ومن الفرضيات الأخرى التي تتجسد فيها حالة التنازع بين الحقوق تنازع الموعد لهم ببيع ذات العقار، وهناك صورة خاصة من صور التنازع هو التنازع الحاصل بين المشتري من المورث والمشتري من الوارث.

التوصيات:

١. ندعو المشرع العراقي الى وضع حل بصورة دقيقة لتنازع المستأجرين المتعددين لذات العين مهتدين بموقف المشرع المصري فقد وضع المشرع فرض تعدد المستأجرين لذات العين من مؤجر واحد فقد قضت بتفضيل المستأجر الذي وضع يده عليها دون غش، أو أنه يكون قد سجل عقدة وهو حسن النية، سابقاً للمستأجر الآخر الذي لم يضع يده على العقار المؤجر، أو قبل ان يتجدد عقد ايجاره، اما اذا سجل احد المستأجرين عقده قبل ان يضع المستأجر الاخر يده على العقار وكان حسن النية فالمستأجر الذي سجل عقده هو الذي يفضل على غيره، أما عند انعدام سبب التفضيل بين المستأجرين، أي أن يكون جميعهم لم يقوموا بتسجيل عقود ايجارهم، أو لم يضع احدهم يده على العين المؤجرة، فليس لهم إلا طلب التعويض
 ٢. من خلال بحثنا للقرارات القضائية يتضح لنا تباين مواقف محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية في تطبيق قرار ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧. ونظراً لاهمية الموضوع ندعو المشرع الى السماح بالطعن عن طريق تصحيح القرار التمييزي وذلك من خلال اصدار تشريع خاص بتعديل البند /ثانيا/ أ من القرار ١١٩٨ هذه من جهة ومن جهة أخرى نرى أن يكون الطعن أمام محكمة التمييز الاتحادية وليس أمام محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية، ويكمن السبب في ذلك، أن المحاكم الاستئنافية في أغلب محافظات العراق تتكون من هيئة واحدة، فليس من المعقول أن تصدر قرارات متناقضة من نفس الهيئة وتناقض نفسها بنفسها، إضافة الى ماسبق يمكن وصف القرارات القضائية الصادرة عن محكمة التمييز بأنها قرارات حيادية، ومن أجل وحدة القرار التمييزي.
- الهوامش:

١. د. عبد الرزاق احمد السنهوري، مصادر الحق في الفقه الاسلامي _دراسة مقارنة بالفقه الغربي، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ص ١٥ وما بعدها.
٢. ولتوضيح قسمة الغرماء يمكن ان نعرفها بأنها (الطريقة التي يلتجئ اليها منفذ العدل لتوزيع ما حصل عليه من اموال المدين لغرض تقسيمها على المستحقين من الدائنين والتي يفترض ان تكون اقل من اصل الدين ايان مجموع).
٣. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم القرار: ٢٠١٤/٤٧٩، تاريخ القرار: ٢٠١٤/١/١٠، قرار منشور في مجلس القضاء الاعلى/ قرارات محكمة التمييز الاتحادية تاريخ الزيارة: ١٤ / ١٠ / ٢٠٢٢، رابط الموقع: <https://www.hjc.iq/indexqanoun-ar.php>
٤. د. محمود جمال الدين زكي، عقد الايجار في القانون المدني الكويتي، مطبوعات جامعة الكويت، ١٩٧١-١٩٧٢، ص ٤١-٤٢؛ د. نبيل ابراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٤، ص ١٠.
٥. د. صلاح الدين الناهي، صلاح الدين ناهي، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، الجزء الأول، شركة الطبع والنشر الاهلية، بغداد، ١٩٦١ ص ٣٧.
٦. قرار محكمة التمييز الاتحادية، رقم القرار: ٢٧٨/ الهيئة المدنية عقار / ٢٠١١، تاريخ القرار: ٢٠١١/٢/٢٣، مجلة التشريع والقضاء مجلة فصلية، السنة الرابعة، العدد الثالث، ٢٠١٢، ص ١٩٧.
٧. قرار محكمة التمييز الاتحادية، رقم القرار: ٥٠٦١/ الهيئة الاستئنافية عقار/ ٢٠١٨، تاريخ القرار: ٢٠١٨/١١/٤، اشار اليه فلاح كريم وناس ال جحيش، الموسوعة القضائية المدنية، الجزء الثاني، بيروت، ٢٠٢١، ص ٢٣٣؛ وفي قرار اخر رقم القرار: ٤١٣ / الهيئة المدنية الموسعة/ ٢٠١٧، تاريخ القرار: ٢٠١٧/٧/١٨، اشار اليه فلاح كريم وناس ال جحيش، المصدر نفسه، ص ٢٣٥؛ وفي قرار اخر رقم القرار: ٢٧٧/ الهيئة المدنية الموسعة/ ٢٠١٩، تاريخ القرار: ٢٠١٩/١٠/٢٣، اشار اليه فلاح كريم وناس ال جحيش، المصدر نفسه، ص ٢٣٨؛ وفي قرار اخر رقم القرار: ٤٧٧/ الهيئة المدنية/ ٢٠١٧، تاريخ القرار: ٢٠١٧/١/٢٣، اشار اليه فلاح كريم وناس ال جحيش، المصدر نفسه، ص ٢٣٩، وفي قرار اخر رقم القرار: ٣٥٥٨/ الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠١٦، تاريخ القرار: ٢٠١٦/٦/٢٢، اشار اليه فلاح كريم وناس ال جحيش، المصدر نفسه، ص ٢٤١؛ وفي قرار اخر رقم القرار: ٢٣٦/ مدنية/ ٢٠١٩، تاريخ القرار: ٢٠١٩/٤/١٦، اشار اليه فلاح كريم وناس ال جحيش، المصدر نفسه، ص ٢٤٥.
٨. قرار محكمة التمييز الاتحادية، رقم القرار: ١٥٩/ الهيئة العامة/ ٢٠٠٨، تاريخ القرار: ٢٠٠٩/٦/٢٩، اشار اليه فلاح كريم وناس ال جحيش، المصدر نفسه، ص ٣٤٠.

٩. وقد انقسم الفقه العراقي الى اتجاهين في تحديد الاساس القانوني لالتزام الطرف المخل بالتعويض، فهناك اتجاه يرى انه على اساس المسؤولية العقدية الناشئة عن الاخلال بعقد غير مسمى، وهناك اتجاه اخر يرى انه على اساس المسؤولية التقصيرية لنظراً لبطلان العقد.
١٠. قرار محكمة التمييز الاتحادية، رقم القرار ٦١/استئنافية/١٩٦٩، تاريخ القرار: ٢٦/١٠/١٩٦٩، اشار اليه فلاح كريم وناس ال جحيش، الموسوعة القضائية المدنية، المصدر السابق، ص ٣١٣.
١١. الامتناع عن عمل يفرض على المدين أن يتمتع عن عمل كان من حقه أن يعمله لولا التزامه بالامتناع عنه، ومحل الامتناع.
١٢. د. عبد المجيد الحكيم عبد الباقي البكري، محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، نشر وطبع وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد، ١٩٨٠، ص ٣٠؛ د. عباس الصراف و د. جورج حزيون، المدخل الى علم القانون، نظرية الحق، دار الثقافة للنشر والتوزيع، بلا مكان نشر، ٢٠٠٨، ص ٢١٠؛
١٣. تقابلها المادة (٢١٢) من القانون المدني المصري والتي تنص على: "اذا التزم المدين بالامتناع عن عمل واخل بهذا الالتزام، جاز للدائن أن يطلب ازالة ماوقع مخالفاً للالتزام. وله أن يطلب من القضاء ترخيصاً في أن يقوم بهذه الازالة على نفقة المدين"
- من خلال ملاحظه النصين في التقنين العراقي والمصري نجد أن التقنين العراقي لم يتضمن النص على ازالة المخالفة على نفقة المدين، ولكن بالرجوع الى المبادئ العامة للتقنين العراقي، لا يوجد مايمنع من هذا الطلب.
- المزيد لاحظ د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العراقي الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، الاثبات، اثار الالتزام، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٠، ص ٧٩٦-٧٩٧.
١٤. استاذنا الدكتور طارق كاظم عجيل، تنازع الحقوق التي لا تخضع للتسجيل، مجلة العقد الاجتماعي، العدد الثاني، ٢٠٢١، ص ٨٦.
١٥. د. كاظم حسن الربيعي، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية والتبعية، مطبعة اساور، الطبعة الثانية، بغداد، ٢٠١٤، ص ٢٦٧.
١٦. استاذنا الدكتور طارق كاظم عجيل، المصدر السابق، ص ٨٧.
١٧. د. كاظم حسن الربيعي، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية والتبعية، المصدر السابق، ص ٢٦٦.

١٨. د. كمال قاسم ثروت، شرح احكام عقد الايجار، الطبعة الاولى، مطبعة الزهراء، بغداد، ١٩٧٤-١٩٧٥، ص١٧؛ د. عصام انور سليم، الوجيز في عقد الايجار، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٦، ص٢٩٢.
١٩. نقض فرنسي، تاريخ القرار: ١٩٥٤/٩/١، دالوز ١٩٥٤، ص٧٥. اثار الية د. محمود جمال الدين زكي، عقد الايجار في التقنين المدني المصري، المصدر السابق، ص١٨٣.
٢٠. د. عصام انور سليم، المصدر السابق، ص٣٠٠-٣٠١.
٢١. فوزي كاظم المياحي، القانون المدني العراقي فقهاً وقضاءً، القسم الاول، المصدر السابق، ص١٨٣.
٢٢. د. مصطفى العوجي، القانون المدني، العقد، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٧، ص٢١٨.
٢٣. د. حسن علي الذنون، شرح القانون المدني العراقي، العقود المسماة، عقد البيع، مطبعة الرابطة، بغداد، ١٩٥٣، ص٣٣.
٢٤. د. سليمان مرقس، شرح القانون المدني العراقي، العقود المسماة، عقد البيع، الجزء الثالث، المجلد الأول، عالم الكتب، القاهرة، مصر، ١٩٨٠، ص١٠٧؛ د. انور سلطان، العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، ٢٠٠٥، ص١٠٦.
٢٥. د. سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد البيع، المصدر السابق، ص٣٠٩-٣١٠.
٢٦. استاذنا الدكتور طارق كاظم عجيل، التنازع بين الحقوق التي لا تخضع للتسجيل (دراسة في القانون المدني)، المصدر السابق، ص١٠٥-١٠٦.
٢٧. تنص المادة (٥٠٨) من القانون المدني العراقي على أنه: "بيع العقار لا ينعقد الا اذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون"
٢٨. قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم القرار: ٢٠٠٧/م/٨٦، تاريخ القرار: ٢٠٠٧/٢/٢٠، أشار اليه موفق علي العبدلي، المختار من قضاء محكمة استئناف الرصافة، ص٢١٩؛ وهناك العديد من القرارات القضائية التي تؤكد على ضرورة أن يكون هناك جدية في سكن المتعهد له في العقار وأن تكون الابنية والمغروسات ترتقي الى مستوى البناء.
٢٩. قرار محكمة أستئناف الرصافة بصفتها التمييزية رقم القرار: ٢٠١٢/م/١٤٣٨، تاريخ القرار: ٢٠١٢/١١/١٢، أشار اليه طارق عزيز جبار الغزي، التعهد بنقل الملكية بين التمليك والتعويض، دراسة قانونية مقارنة معززة بالقرارات القضائية، مطبعة الكتاب، بغداد، ٢٠١٥، ص٨٦.
٣٠. القرار التمييزي المشار اليه اعلاه منشور في مجلة القضاء التي تصدرها نقابة المحامين العراقيين بالأعداد (٤،٣،٢،١)، السنة التاسعة والخمسون، ٢٠٠٧، ص٢٥٣.

٣١. قرار محكمة أستاذتاف الرصافة بصفتها التمييزية رقم القرار: ٦٧٢/حقوقية/١٩٩٤، تاريخ القرار: ١٩٩٤/٦/١١، أشار اليه طارق عزيز جبار الغزي، التعهد بنقل الملكية بين التملك والتعويض، دراسة قانونية مقارنة معززة بالقرارات القضائية، المصدر السابق، ص ٩٤.

قائمة المصادر

أولاً: الكتب القانونية

١. د. انور سلطان، العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، ٢٠٠٥.
٢. د. حسن علي الذنون، شرح القانون المدني العراقي، العقود المسماة، عقد البيع، مطبعة الرابطة، بغداد، ١٩٥٣.
٣. د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني العقود المسماة عقد الايجار، الطبعة الرابعة، توزيع مكتبة صادر، بيروت، ١٩٩٩.
٤. د. سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد البيع، الجزء الثالث، المجلد الأول، عالم الكتب، القاهرة، مصر، ١٩٨٠.
٥. طارق عزيز جبار الغزي، التعهد بنقل الملكية بين التملك والتعويض، دراسة قانونية مقارنة معززة بالقرارات القضائية، مطبعة الكتاب، بغداد، ٢٠١٥.
٦. د. عباس الصراف و د. جورج حزبون، المدخل الى علم القانون، نظرية الحق، دار الثقافة للنشر والتوزيع، بلا مكان نشر، ٢٠٠٨.
٧. د. عباس العبودي، شرح احكام قانون الاثبات، الطبعة الاولى، دار الثقافة، عمان، ٢٠٠٥.
٨. د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العراقي الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، الاثبات، اثار الالتزام.
٩. د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العراقي الجديد، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٠.
١٠. د. عبد المجيد الحكيم واخرون، عبد الباقي البكري، محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، نشر وطبع وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد، ١٩٨٠.

- ١١.د. عصام انور سليم، الوجيز في عقد الايجار، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٦.
- ١٢.د. كاظم حسن الربيعي، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية والتبعية، مطبعة اساور، الطبعة الثانية، بغداد، ٢٠١٤.
- ١٣.د. كمال قاسم ثروت، شرح احكام عقد الايجار، الطبعة الاولى، مطبعة الزهراء، بغداد، ١٩٧٤-١٩٧٥.
- ١٤.محمد طه البشير، د. غني حسون طه، الحقوق العينية الاصلية والتبعية، الجزء الثاني ، مطابع وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد، ١٩٧٨.
- ١٥.د. محمود جمال الدين زكي، عقد الايجار في القانون المدني الكويتي، مطبوعات جامعة الكويت، ١٩٧١-١٩٧٢.
- ١٦.د. مصطفى العوجي، القانون المدني، العقد، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٧، ص٢١٨.
- ١٧.د. نبيل ابراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٤.

ثانياً: المجموعات والقرارات القضائية

١. فلاح كريم وناس ال جحيش، الموسوعة القضائية المدنية، الجزء الثاني، بيروت، ٢٠٢١.
٢. فوزي كاظم المياحي، القانون المدني العراقي فقهاً وقضاءً، القسم الاول، القسم الثاني، مكتبة الصباح، بغداد، ٢٠١٩.
٣. مجلة القضاء التي تصدرها نقابة المحامين العراقيين بالأعداد (٤،٣،٢،١)، السنة التاسعة والخمسون، ٢٠٠٧.
٤. مجلة التشريع والقضاء مجلة فصلية، السنة الرابعة، العدد الثالث، ٢٠١٢.

ثالثاً: البحوث والمقالات المنشورة

١. د. طارق كاظم عجيل، تنازع الحقوق التي لا تخضع للتسجيل، مجلة العقد الاجتماعي، العدد الثاني، ٢٠٢١.

رابعاً: الروابط الالكترونية

١. مجلس القضاء الاعلى/ قرارات محكمة التمييز الاتحادية تاريخ الزيارة: ١٤ / ١٠ / ٢٠٢٢، رابط الموقع: <https://www.hjc.iq/indexqanoun-ar.php>

خامساً: القوانين

١. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة (١٩٥١) المعدل.
٢. القانون المدني الفرنسي لسنة١٨٠٤(المعدل).
٣. القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة (١٩٤٨) (المعدل) ،
٤. قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة (١٩٧١).
٥. قانون الشهر العقاري المصري رقم (١٤١) لسنة (١٩٤٦).
٦. قانون الاثبات العراقي رقم (١٠٧) لسنة (١٩٧٩) المعدل
٧. قانون الاثبات المصري رقم (٢٥) لسنة (١٩٦٨)
٨. قانون الكتاب العدول رقم (٣٣) لسنة (١٩٩٨)
٩. قانون المرور رقم (٨) لسنة (٢٠١٩) (المعدل)
١٠. قانون أيجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة (١٩٧٩).
١١. قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧ المعدل

