

قواعد حل تنازع الحقوق (دراسة مقارنة)

أ.د. طارق كاظم عجیل الباحث. سماره صابر بدر

جامعة ذي قار / كلية القانون

TARK1980-2005@yahoo.com

Smarhsabr991@gmail.com

الملخص:

الهدف من دراسة قواعد حل تنازع الحقوق هو بيان هذه القواعد بصورة واضحة وجلية لما تتمتع به هذه المواضيع من أهمية، نظراً لما يترتب عليها من تفضيل حق على آخر، ويجب أن يكون هذا التفضيل وفق قواعد فهناك قواعد تنطبق على الحقوق الشخصية وهناك قواعد أخرى تجد مجال تطبيقها على الحقوق العينية وهناك قواعد ممكن أن تنطبق على كلا الحقوق. وبالرغم من ذلك فقد التزم المشرع الصمت في كثير من الحالات عن بيان قواعد واضحة تنطبق على حالات حيويه في الواقع العملي.
الكلمات المفتاحية: (قواعد حل تنازع الحقوق، الحقوق العينية).

Conflict of Rights Resolution Rules(Comparative study)

ASS.PR.DR. Tariq Kazem Ajeel

Samaraa Saber Bader

Dhi Qar University / College of Arts

Abstract:

The aim of studying the rules of conflict resolution of rights is to clarify these rules clearly and clearly for the importance of these topics, due to the consequent preference for one right over another, and this preference must be according to the rules, there are rules that apply to personal rights and there are other rules that find their scope of application to rights in rem and there are rules that can apply to both rights. Nevertheless, in many cases the legislator has remained silent on the statement of clear rules applicable to vital situations in practice.

Keywords: (rules for resolving conflict of rights, real rights).

المقدمة:

أولاً: التعريف بموضوع البحث

إنَّ القاعدة التي نحذوها هنا انه: لا تفضيل بين الحقوق المتنازعة الا بمرجح -معيار- فاذا انعدم المعيار الذي على أساسه نفضل الحق اذن تساوى اصحاب الحقوق المتنازعة، وبالتالي ليس بالاستطاعة تفضيل احد المتنازعين على غيرهم.

فاذا كان من المفترض أن يكون العقد المنشئ أو الناقل للحق نافذاً بمجرد أبرامه فهذا الحال قلما يتحقق، فمن أجل نفاذ الحق الشخصي فقد استلزم القانون شروطاً لضمان نفاذ الحق بمواجهه الغير، وذلك لأن العقد يعتبر حجة على الغير، فعند استيفائه الشكلية القانونية فيصبح تصرفه مسجل فيحصل على الحماية التي توفرها قاعدة الاسبقية. مثال ذلك: لوكان الحق يرد على عقار فإن القانون استلزم الشكلية من اجل صحة التصرفات الواردة على العقار فقد نصت المادة (٥٠٨) من القانون المدني العراقي على: (بيع العقار لا ينعقد إلا اذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه). ومع ذلك فقد تتعطل هذه القاعدة في حالات معينة. ومن المعايير الاخرى التي يمكن اللجوء اليها لحل تنازع الحقوق معيار حسن النية، فإذا تسلم الغير حقه بحسن نية، فإن القواعد العامة تعود للعمل من جديد، فالشخص الذي تعطلت قاعدتا التفضيل بالنسبة اليه سواء كان ذلك بسبب الغش أو الصورية، هذا الشخص لن يملك بعد التمسك بسريان حقه قبل الغير حسن النية، فيبقى هذا الشخص من الاشخاص الذين يسري التصرف في حقه.

ثانياً: مشكلة البحث

تتمثل مشكلة البحث بصورة رئيسية في غياب القواعد المحددة التي يمكن تطبيقها من قبل القاضي لحل التنازع الذي يحصل بين الحقوق المختلفة الواردة على ذات المحل، لذلك تكمن مهمة البحث في إيجاد هذه القواعد، مهتدين في ذلك بنصوص القانون وراء الفقهاء واحكام القضاء، وتتجسد مشكلة البحث بعبارة أخرى يمكن تلخيصها بما يلي: أن القاعدة الاساس عندنا لا يجوز تقديم حق على آخر عند التنازع الا بمرجح فما هو المرجح عندما تكون الحقوق غير خاضعه للتسجيل؟

ثالثاً: منهجية البحث.

نعتمد بخصوص منهجية البحث فيه على المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص التشريعية و الآراء 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 بـ (قواعد حل 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 قاعدة الأسبقية في التسجيل، من خلال فرعين: سنوضح في الفرع الأول معنى الأسبقية في التسجيل، وفي الثاني حالات تعطيل القاعدة، اما المطلب الثاني سنخصصه لقاعدة حسن النية ونعالجه من خلال فرعين، سنوضح في الفرع الأول منه معنى حسن النية، وفي الفرع الثاني التطبيقات التي اعتد فيها المشرع لحسن النية واعتمده كمعيار لتفضيل الحقوق على بعضها البعض عند التنازع، وفي نهاية البحث نصل الى الخاتمة والتي تتضمن أهم النتائج والتوصيات التي توصل اليها البحث.

المطلب الأول

الاسبقية في التسجيل

سنوضح مضمون الاسبقية في التسجيل في الفرع الأول، ثم تعطيل هذا المعيار عندما يكون هناك سوء نية لدى صاحب الحق المسجل في الفرع الثاني.

الفرع الأول

معنى الاسبقية في التسجيل

بالرجوع الى نصوص القانون المدني وبالخصوص الى المواد التالية المادة (٥٠٨) من القانون المدني العراقي والمادة (٢/١١٢٦) والمادة (١١٢٧) والمادة (١٢٠٣)، وايضا المادة (١٣٢٤) وكذلك المادة (٢/٣) من قانون التسجيل العقاري.

تحظى الحقوق العينية العقارية بأهمية قصوى في مجالات العلاقات القانونية من بين باقي الحقوق الأخرى، نظراً لحاجة الإنسان في التملك العقاري وكثرة المعاملات فيها، وهذا ما حدى بالمشرع العراقي الى إحاطتها بمجموعة من الضمانات وعدّها من النظام العام، بحيث لا يجوز الاتفاق على ما يخالف قواعدها^(١)، وأسبغ عليها ركن الشكلية، بحيث لا يتم انعقاد التصرف مالم يستوف الشكلية المتمثلة بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري، ولكن نجد أنه قد لا يتم مراعاة هذه الشكلية ابتداء في وقته لأسباب تتعلق بمدى وعي المتعاقدين ووجود الثقة بينهما وطبيعة العلاقات الاجتماعية بينهم، الأمر الذي يقتصر التصرف القانوني على مجرد التّعهد بنقل ملكية الحق العيني العقاري^(٢). فمن النصوص القانونية السابقة الذكر نفهم أن القانون العراقي اعتبر العقود الناقلة لملكية عقار أو على اي حق عيني عقاري من العقود الشكلية التي لا تتم بمجرد توافق الارادتين، وانما يجب ان تتجسد هذه الارادة وفق الطريقة التي يتطلبها القانون الا وهو تسجيلها بالدائرة المختصة^(٣)، إلا وهي دائرة التسجيل العقاري وتسجيل تلك التصرفات في سجلات خاصة^(٤) ويترتب على مخالفة ذلك عند انشاء العقود بطلان هذه العقود لفقدانها الشكلية المطلوبة^(٥)، ولهذا لا يمكن للمشتري أن يجبر الطرف الاخر على تنفيذ التزامه وانما يقتصر حقه على المطالبة بالتعويض^(٦)، استنادا الى نص المادة (١١٢٧) سالفه الذكر وقرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم (١١٩٨) لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقرار (١٤٢٦) نص على أنه "الذي اقر التعويض كأثر مباشر يترتب على نكول احد الطرفين (المتعهد أو المتعهد اليه)، أن المادة لم تبين شروط التعويض وماهي طريقة احتسابه، مما يستوجب، إما اتفاق الطرفين عليها، أو استعانة محكمة الموضوع بخبرة الخبراء في هذا الصدد، الا ان جاء قرار مجلس قيادة الثورة المنحل بين لنا ذلك، ترتب على هذا التعهد أكثرين،

أولهما تحديد التعويض الناجم عن الاخلال بالتعهد بنقل ملكية العقار بشرط أن لا يقل عن الفرق بين البديلين (بدل العقار) بتاريخ الشراء والبيع وبدله بتاريخ النكول، وثانيهما إمكانية طلب التنفيذ العيني عند توافر شروط التمليك الواردة في القرار. وان لم يكن توضيحه بصورة تامة، فضلا عن ذلك قد يكون في التعهد وجود شرط جزائي وقد يصحبه وجود عربون في حالات اخرى، وقد لا يكون هناك ضرر من نكول احد الطرفين^(٧) وفي حالات يمكن تصور نكول المشتري فكل هذه الحالات

بعد بيان موقف القانون العراقي من عقود البيع باعتبارها من العقود الشكلية التي تستلزم التسجيل في دائرة التسجيل العقاري فأن التسجيل هو احد المعايير التي على اساس يتم حل التنازع الحاصل بين التصرفات العقارية، والتسجيل وسيلة لإشهار الحقوق العينية العقارية، فبالسجل وحده يستطيع الغير الذي يقدم على التعاقد أن يطمأن على وجود هذا الحق، وهل هناك حق اخر ينازعه، فالغاية الاساسية من التسجيل هي الحجية المطلقة في مواجهه الكل، فلا يمكن ان يكون نقل الملكية بمجرد التراضي فاذا اسلمنا بهذا فكيف يمكن ان يحتج عليهم بحق لم يكن لديهم علم به، فالذي يقدم على اي تصرف عقاري يهمه ان يعرف ان الذي يتعامل معه هل هو المالك ام ان الملكية قد انتقلت الى غيره، فمن اجل التأكد من ذلك يستند على التسجيل لكي يكون بمأمن من الاعتراضات التي توجه له أو لسلفه. وهناك سبب اخر يدعوا الى ضرورة تسجيل التصرفات العقارية إلا وهو أن الملكية العقارية أساس مهم من اساس الائتمان الاقتصادي، فمن المعلوم الى ان التأمين الذي يقدمه المدين كالرهن العقاري مثلا لا ينشأ الا اذا كان العقار مملوكا للراهن، ولا يمكن التأكد من ذلك الا بالسجل^(٨).

من سبق يتضح هناك اختلاف جوهري بين موقف القانون المدني العراقي والمدني المصري فعقد البيع عقد شكلي وفقا للقانون العراقي ان عقد البيع لا ينعقد لا بتسجيله في الدائرة المختصة، وهو عقد رضائي في القانون المصري ينعقد بمجرد توافق الارادتين ينتج جميع اثاره ماعدا نقل الملكية بالفعل^(٩) على الرغم من صدور قانون الشهر العقاري المصري، وان اثر عدم التسجيل ما هو الا تأخير انتقال الملكية الى المشتري الى حين اتمامه^(١٠)، وعند امتناع البائع عن قيامه عن نقل الملكية مكن المشرع المشتري من القيام بذلك جبرا على البائع من خلال دعوى صحة ونفاذ العقد^(١١)، وانه يمكن

للمشتري ان يرفع هذه الدعوى على البائع يستطيع ان يرفعها على ورثته عند وفاه البائع^(١٢)، ان تسجيل الدعوى لا يكفي لنقل الملكية بل يشترط تسجيل الحكم الصادر فيها لنقل الملكية^(١٣)

وتجدر الاشارة الى ان الاحتجاج بالحق العيني في مواجهه الغير يكون من خلال الاسبقية في تسجيله بدائرة التسجيل العقاري، فيعد الشخص الذي يسجل عقده غيراً بالنسبة للغير في حاله تنازع الحقوق العينية فلا يسري في حقه هذا التصرف طالما ان تاريخ تسجيله سابقا على تاريخ التصرف اللاحق فلا يمكن ان ينازعه شخص اخر طالما يعد التسجيل ركنا في العقد وبدونه يعد العقد باطلاً.

أما بالنسبة لموقف القانون المصري^(١٤) فالغير في هذا القانون ليس المقصود بالغير كل شخص لم يكن طرفا في العقد ولا ممثلاً فيه، بل "هو الشخص الذي ينازعه اشخاص اخرين بمناسبة عقود متعددة واردة على حق عيني واحد، وعندما يتلقى الحق العيني بالتسجيل، يتلقاه بصفته غيراً، فيخلص اليه الحق العيني على الرغم من ان هذا الحق سبق التصرف فيه"

السؤال الذي يثار في هذا المجال من هو الغير الذي يتمتع بالحماية ولا يمكن لأي شخص اخر منازعته، الجواب هو ان هناك عدة اشخاص ينطبق عليهم وصف الغير وتعد بمثابة قيود على حجية التسجيل ونذكر منهم:

١: دائني المفلس^(١٥)

على الرغم من حجية العقود المسجلة إلا أنه في بعض المواضع لا يمكن الاحتجاج بهذه العقود ومنها دائني المفلس فقد ساوى المشرع العراقي الدائن العادي مع الغير في التسجيل، ونتيجة لذلك ان تصرفات المفلس اذا صدرت منه في فترة الريبة^(١٦) أو بعد الحكم بإفلاسه، لا تكون نافذة في مواجهه جماعة الدائنين. فالتاجر المدين خلال فترة الريبة اي تصرف يصدر منه يشوبه الشك فقد يعمد الى الاضرار بدائنيه أو تفضيل بعضهم على الآخرين^(١٧)، فالقانون التجاري ميز بين التصرفات فاذا كانت هذه التصرفات تبرعاً فعدم نفاذها يكون وجوبياً ويجوز بطلانها اذا كانت من تصرفات

المعاوضة^(١٨)، فأبي تصرف يصدر من المدين المفلس لا تكون نافذة في حق دائنيه ويعتبرون من الغير من تاريخ الحكم بإفلاس مدينهم، ويمكن لهم التمسك بعدم السريان من هذا التاريخ^(١٩).

و في المجموعة التجارية الفرنسية لسنة ١٨٠٧ كان المشرع الفرنسي يقرر اثر رجعي لحكم الافلاس اذ يتراجع على تصرفات المدين الى يوم توقفه عن دفع الديون، فجميع تصرفاته من يوم توقفه الى يوم صدور قرار الافلاس تكون باطلة بقوة القانون وبذلك يحقق مصلحة للدائنين اذ لا يواجهون اي تنازع من الغير الذي يكون قد تعاقد مع المدين في تلك الفترة، ومع تلك الفائدة الا انها قد ينطوي على اضرار بالغير حسن النية الذي لا يعلم وقت التعاقد عن وضع التاجر، ومن اجل ذلك فقد عدل المشرع الفرنسي قاعدة البطلان وعمل على الموازنة بين مصلحة الدائنين والغير حسن النية ومصلحة المدين نفسه^(٢٠).

٢: صاحب حق الشفعة:

السؤال الذي يمكن ان يثار في هذا المجال هل ان التسجيل يكون عائفا امام صاحب حق الشفعة، يمكن توضيح هذه الفرضية اذا كان هناك عقار مشترك بين شخصين وقام احدهما ببيعه الى شخص اخر وقام هذا الاخير بتسجيله بدائرة التسجيل العقاري فهل يحق لصاحب حق الشفعة المطالبة بحقه ام ان التسجيل يكون قد حسم الموضوع ولا يسمح له بعد ذلك بالرجوع على شريكه؟ بمعنى اخر هل يعد الشفيع من ضمن الغير ويتمتع بالحماية ولا يسري بحقه التصرفات التي تجرى بعد تاريخ اعلان رغبته في الاخذ بالشفعة؟

بالرجوع الى نص المادة(١١٤٤) من القانون المدني العراقي والتي تنص على انه "لا يسري في حق الشفيع اي تصرف ناقل للملكية صدر من المشتري، أو اي حق عيني رتبته على العقار المشفوع، إذا كان ذلك قد تم بعد تبليغ الرغبة في الاخذ بالشفعة، ويبقى مع ذلك للدائنين المسجلين، ما كان لهم من حق التقدم فيما آل للمشتري من ثمن العقار"^(٢١).

من خلال المادة سالفة الذكر، فإن اي تصرف ناقل للملكية أو لأي حق عيني يحصل بعد تبليغ المشتري لرغبة الشفيع لا يكون نافذا في حق الشفيع، أما بالنسبة لأصحاب لحقوق الدائنين المرتهنين المسجلة رهونهم فأنها تتحول الى الثمن الذي يدفعه الشفيع للمشتري^(٢٢).

فالشفيع بعد اعلان رغبته يعد من الغير ويتمتع بالحماية، الا ان السؤال متى يأخذ بنظر الاعتبار الاعلان عن الرغبة؟

فالمشرع العراقي في المادة (١١٣٨) اشترط وجوب الاعلان عن الرغبة للأخذ بالشفعة، إلا أنه لم يشر صراحة الى ضرورة تسجيله^(٢٣)، أن موقف القانون العراقي يختلف عن القانون المصري الذي يشترط ان يكون اعلان الرغبة بطريق رسمي^(٢٤)، وأن حق الشفيع بالعقار يبدأ من تاريخ الاعلان، فلا يمكن الاحتجاج بالتصرف الصادر من المشتري الا اذا كان ثابت التاريخ قبل اعلان الرغبة، فالشفيع يعد من الغير بالنسبة لثبوت تاريخ اضافة الى عده من الغير بالنسبة للتسجيل^(٢٥).

فقد يحصل تتابع البيوع للعقار فما حكم هذه التصرفات؟ فينبغي التفرقة بين ما اذا كان التصرف قبل أو بعد تسجيل اعلان الرغبة، فإذا حصل أي تصرف قبل اعلان الرغبة وتسجيله فانه يضل نافذاً في حق الشفيع، فالشفعة لا تؤدي الى غل يد مالك العقار عن التصرف في ملكه لمصلحة الشفيع الذي من المحتمل ان يبدي رغبته في طلب الشفيعه وقد لا يطلبها، اما اذا تم التصرف بعد تسجيل الرغبة بالشفعة فلا يسري التصرف في حق الشفيع فاذا حكم له بالشفيعه فانه ياخذ العقار خاليا من اي حق اتقله المشتري^(٢٦).

الفرع الثاني

أستبعاد تطبيق قاعدة الاسبقية في التسجيل

تعد الحجية المطلقة للتسجيل حقيقة واقعية، الا انها قد تتعطل في مواضع عدة، منها عندما يكون لدى صاحب الحق الاسبق في التسجيل سوء نية عندما يكون على علم بوجود حق منازع له وارداً على

ذات العين المسجلة، فهناك رأيان في الفقه المصري حول مسألة سوء نية صاحب الحق المسجل، فالرأي الأول^(٢٧) يذهب الى أنه يجب أن يكون معيار المفاضلة بين الحقين على اساس الاسبقية في التسجيل وينفي أي تأثير لسوء نية صاحب الحق المسجل، وحتى ولو كان متواطئاً مع المتصرف فإن حسن النية غير مشترط لصحة تسجيل البيع.

أما الرأي الثاني^(٢٨) يذهب الى رأي مغاير لما ذهب اليه اصحاب الرأي الأول فيرى اصحاب هذا الرأي الى ضرورة الأخذ بنظر الاعتبار توافر سوء نية المتعاقد الثاني الذي اقدم على تسجيل عقده مع علمه بوجود حق اخر منازع له، وبالتالي تعطيل قاعدة الاسبقية في التسجيل، ومع ذلك انقسم اصحاب هذا الرأي الى موقفين حول مدى الاعتداد بالعلم الفعلي، فهناك من يعتد بسوء النية حتى لو كانت بسيطة أي انه يعتد بمجرد العلم بوجود حق اخر وان لم يقترن بتواطؤ مع المتصرف، فاعتبر القضاء الفرنسي مجرد علم المتعاقد الثاني بالتصرف السابق يشكل خطأ فلا يمكنه الاستناد الى قواعد الشهر، وذلك لصعوبة اثبات الغش والتواطؤ فيكفي مجرد العلم، ومنهم من ذهب الى ابعاد من ذلك فاشتراط التواطؤ التديليسي^(٢٩).

فالبعض لا يكتفي بمجرد علم المتعاقد الذي سجل عقده مع علمه المسبق بوجود حق شخصي معارض لحقه، فلا بد من تواطؤه مع البائع بقصد الاضرار إلا أنه يصعب اثبات التواطؤ والغش، ومع ذلك فقد لاقى هذا الرأي صدًى واسعاً في قضايا البيع غير المسجل وتنازع الحقوق بين المشتري الأول الذي لم يسجل عقده وبين المشتري الثاني الذي بادر الى تسجيل عقده مستفيداً من الميزة التي يقدمه له القانون، وهذا ماذهب اليه القضاء الفرنسي في بادئ الامر، الا انه قد نحى منحى اخر اكتفى بمجرد العلم البسيط دون اشتراط التواطؤ، وقد كان لمحكمة النقض الفرنسية الفضل في ارساء دعائم هذا المبدأ القاضي باهدار حجية التسجيل اذا كان العقد مشوباً بتآمر بين المتصرف والتصرف اليه^(٣٠).

ونحن نؤيد الرأي الذي يشترط التواطؤ لاحباط عملية التسجيل، فمجرد العلم لا تعتبر قرينه على توفر سوء النية لدى المتعاقد الاخر، وانه كان يجب على المتعاقد الأول ان يكون اكثر حرصاً على حقوقه ويبادر الى تسجيل عقده.

مما سبق بيانه يمكن القول بان تعطيل قاعدة الاسبقية في التسجيل يكون اما عن طريق قواعد المسؤولية التقصيرية أو الدعوى البوليصية.

١- تطبيق قواعد المسؤولية التقصيرية لتعطيل الاسبقية في التسجيل:

فذهب جانب من الفقه الى انه يمكن للمشتري الأول ان يستند في دعواها الى القواعد العامة في المسؤولية التقصيرية^(٣١)، بأعتبار ان من اقدم على شراء عين قد تم التصرف بها سابقا ومع علمه بذلك يكون قد ارتكب خطأ، لاخلاله بواجب عام وهو عدم الاضرار بالغير، فمجرد اقدمه على هذا التصرف يتوقع منه قصد الاضرار بالمتعاقدين الأول، وان اقل تعويض يمكن ان يحصل عليه المتعاقد الأول هو عدم الاحتجاج عليه بالعقد المسجل^(٣٢).

وان لم يكن هناك مبدأ قانوني يؤيد أن الغش يكون عيباً يبطل عملية التسجيل الا ان هناك مبدأ قانوني مهم في القانوني المدني يمكن أن يستند اليه وهو "الغش يفسد كل شيء" فكثيرا من المبادئ القانونية قد استنبطت من خارج النص^(٣٣).

٢- قواعد المسؤولية البوليصية في أحباط الغش في التسجيل

بعد بيان دور قواعد المسؤولية التقصيرية في تعطيل التسجيل الحاصل بالغش، سنوضح دور الدعوى البوليصية، وفي هذا المجال يجب أن يكون المدين قد ارتكب غشاً فلا يكفي أثبات علم المتصرف اليه لرفع الدعوى البوليصية، وذلك أستنادا الى نص المادة (٢٤١/١) من القانون المدني العراقي

و تجدر الاشارة الى ان المشرع قد فرق بين التصرفات بعوض وبدون عوض، فقد أشتراط توافر علم المتصرف اليه بغش المدين في المعوضات، أما في التبرعات فلا يشترط ذلك، ولعل السبب في ذلك ان هذه التصرفات لاتنفذ في حق الدائن حتى ولو كان المدين حسن النية وهذا ما اشارت اليه الفقرة الثانية من المادة سالفة الذكر والتي تنص على أنه: (أما إذا كان التصرف تبرعاً فإنه لا ينفذ في حق

الدائن حتى لو كان من صدر له التبرع حسن النية وحتى لو ثبت أن المدين لم يرتكب غشاً) ومن أجل رفع دعوى البوليصية لا بد من توافر عدة شروط ليتمكن الدائن من رفعها، وأحد هذه الشروط أن يكون المدين معسراً او الزيادة في اعساره^(٣٤) فأذا كان المدين يمتلك أموالاً كافية للوفاء ديونه فلا يتمكن الدائن من رفع هذه الدعوى.

بعد بيان معيار الاسبقية في التسجيل، تبين أن التسجيل ليس معيار مطلق بل من الممكن أنه يعيقه الغش، او عندما يوجد علم مسبق لدى الغير بوجود تصرف سابق.

كما سنرى فلا أفضلية لعقد غير مسجل على عقد آخر مسجل، ما دام صاحب الحق المسجل حسن النية، بعبارة أخرى يعد حسن النية أحد معايير التفضيل بين الحقوق المتنازعة، سنبين ذلك في المطب القادم.

المطلب الثاني

حسن النية

أن مبدأ حسن النية هو أحد المعايير التي يمكن اللجوء اليها لحل مسألة تنازع الحقوق، وقبل الخوض في بيان معنى هذا المبدأ تجدر الإشارة الى أن الاصل في تعاملات الافراد هو حسن النية، أي لا يجب على أحد أن يثبت حسن نيته^(٣٥). وعليه سنوضح معنى حسن النية ومدى أثره في تفضيل الحقوق في الفرع الأول، ثم نعرض بعض تطبيقات مبدأ حسن النية في الفرع الثاني.

الفرع الاول

معنى حسن النية

يعد حسن النية من العناصر النفسية الذاتية التي ترتبط بشخص معين وواقعة معينة^(٣٦)، وهذه أحد الخصائص التي يتصف بها حسن النية بوصفه التزاماً قانونياً، حيث لا يمكن الاطلاع على النية من قبل الآخرين^(٣٧) ومع ذلك فقد يرى البعض أن حسن النية يمكن قياسه وفق معيار موضوعي^(٣٨). ونجد أن القانون المدني الفرنسي قد نص في المادة (١١٣٤/١) (الملغاة) والتي تنص على وجوب مراعاة حسن النية في تنفيذ العقد^(٣٩).

أما موقف الفقه العراقي فيرى بعض الفقهاء^(٤٠) أن القانون المدني العراقي يعتبر المعيارين متكاملان، إذ لا تعارض بينهما، فمعيار حسن النية معيار ذاتي ومعيار مادي معاً. فعند القول بأنه معيار ذاتي فقط يقتضي الوصول الى نية المدين وهذا أمر ليس باليسير، دون الاستعانة بمعايير مادية، كقواعد المهنة، والعرف، ونزاهة المعاملات^(٤١).

وكما سبق القول أن الاصل حسن النية عن جميع الناس، ولعل يكمن السبب في ذلك عدم اهتمام الكثير من القانونيون في وضع تعريف محدد لحسن النية، وعلى قول أحد الفقهاء^(٤٢)، أن وضع تعريف جامع مانع لحسن النية ليس بالأمر اليسير^(٤٣). فعند البحث عن مضمون حسن النية نجد ان الفقهاء قد عبروا عنه من خلال بحوثهم ومقالاتهم فوصفوه بمجموعة من المفاهيم ومنها: الامانة، الاخلاص، الاعتقاد الخاطئ، السلوك الصحيح، التعامل بصدق وشرف واستقامة، التصرف بمعقولية، عدم الخيانة والكذب والغش، الجهل المبرر لواقعة معينة، السلوك الطبيعي^(٤٤). وغيرها من المفاهيم التي تدور في نفس المعنى.

ومع ذلك فقد عرف بعض الفقهاء^(٤٥) حسن النية "انه الاستقامة والنزاهة وانتفاء الغش، أو الاخلاص في تنفيذ ما التزم به الشخص" وعرفه آخر^(٤٦) بأنه "قصد الالتزام بالحدود التي يفرضها القانون". ويذهب رأي في الفقه^(٤٧) الى أن حسن النية هو "النية الصادقة الخالية من الغدر والخداع أو القصد السليم"

وعند الرجوع الى نصوص القانون المدني وعلى وجه الخصوص المادة (١١٤٨) نجد المشرع قد أورد مبدأ حسن النية عند تعرضه لموضوع الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية والتي تنص على أنه : "يعد حسن النية من يحوز الشيء وهو يجهل أنه يعتدي على حق الغير، وحسن النية يفترض دائماً، ما لم يتم الدليل على خلاف ذلك"^(٤٨). وبذلك يكون المشرع قد كشف عن بعض جوانب الغموض حول معنى حسن النية.

ومن وجه نظر الباحث يرى أن قصد المشرع بحسن النية في موضوع تنازع الحقوق يعني عدم وجود علم الكافي لدى الشخص الذي فضل سنده، بوجود حق لشخص آخر متعلق بذات محل الحق.

بمعنى أنه يجهل وجود حق لشخص آخر كان قد اكتسبه. ومن خلال البحث نجد مجموعة من النصوص القانونية التي المتعلقة بذات الموضوع^(٤٩).

أن مبدأ حسن النية قد تأثر بعدة عوامل ومنها الإرادة^(٥٠)، فكلما كان دور الإرادة ضعيفاً أو موجوداً أو منعدماً كان مبدأ حسن النية تبعاً لذلك، فحسن النية يرتبط ارتباطاً قوياً بالإرادة، وتطور تبعاً لها^(٥١). ومن بين العوامل الأخرى التي أثرت بمبدأ حسن النية، هو مبدأ العدالة الذي يستوجب الاعتماد على الإرادة الباطنة، ومراعاة استقرار المعاملات التي يقتضي الاعتداد بالإرادة الظاهرة في التصرفات^(٥٢).

ومن خلال مدار البحث واطلاع الباحث على موقف القوانين المقارنة من مبدأ حسن النية، ومنها القانون الفرنسي، فعلى مر التاريخ لم يكن لهذا المبدأ أي أهمية، وكما ذكرنا سابقاً أن مبدأ حسن النية يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالإرادة، فالقانون الفرنسي لم يعتد بالإرادة في العصور السابقة الى غاية القرن الثاني عشر، فقد ظل القانون الفرنسي متمسكاً بالقاعدة الرومانية القديمة التي تقول (أن الاتفاقات لا ترتب التزامات)، الى أن غير القانون الفرنسي مساره وأعتد بمبدأ الإرادة في التصرفات القانونية، بالأخص عندما تبنى النظرية الحديثة للسبب، بعد أن هجر النظرية التقليدية للسبب، وكان لهذا أثر كبير على الإرادية التعاقدية^(٥٣).

بعد بيان معنى مبدأ حسن النية، واعطاء صورة مبسطة عنه، السؤال الذي يثار في هذا المجال ما هو تأثير حسن النية في تنازع الحقوق وتفضيل بعضها ع بعض؟

الجواب على ذلك، أن حسن النية من أثاره المباشرة هو إسباغ الحماية القانونية على الحق الذي يكون صاحبه حسن النية. أما ما هو أساس هذه الحماية؟ فأن المشرع قد وضع عدة ضوابط تختلف من حالة الى أخرى، فمنها ما هو على أساس تحقيق العدالة و استقرار المعاملات و الاعتداد

بالوضع الظاهر، وأحد تطبيقات ذلك هو "قاعدة الحيارة في المنقول سند الملكية" وهذا ما نصت عليه المادة (١١٥٨/٢) مدني عراقي.

بعد هذه الكلمة الموجزة عن مفهوم حسن النية في حيز تنازع الحقوق، ننتقل الان لبيان بعض تطبيقات مبدأ حسن النية التي أعتد بها المشرع كمعيار للتفضيل بين الحقوق المتنازعة.

الفرع الثاني

تطبيقات مبدأ حسن النية

هناك الكثير من التطبيقات التي راعى فيها المشرع مصلحة حسن النية، بحيث يصعب الاحاطة بها جميعاً، لكن ضمن سياق تنازع الحقوق سأعرض لأهم هذه التطبيقات، ونذكر أولها دعوى عدم نفاذ التصرفات، ومن ثم الالتصاق الصناعي

١- دعوى عدم نفاذ التصرفات وتطبيق حسن النية

تعد دعوى عدم نفاذ تصرفات المدين في حق دائئه، من الوسائل التي منحها القانون للدائن للمحافظة على الضمان العام التي يتمتع به على أموال مدينه^(٥٤)، فقد يتعمد المدين الى القيام ببعض التصرفات الضاره بدائئه، سواء كان ذلك بزيادة التزاماته، بل حتى لو كان معسراً ويزيد في اعساره^(٥٥)، ومن اجل حماية الدائن من هذه التصرفات الضارة فقد منحه القانون دعوى عدم نفاذ التصرفات او ماتسمى بالدعوى البوليصية^(٥٦)^(٥٧).

وبالنظر الى دعوى عدم نفاذ التصرفات قد يمتد أثرها الى طرف ثالث وهو المتصرف اليه، فعندما يقوم المدين بالتصرف الى شخص آخر قد يتضرر مصالحه وهو حسن النية، لم يكن لديه علم بأعسار المدين^(٥٨) ولا بغشه.

ومن أجل التوفيق بين المصالح المتعارضة المتمثلة بمصلحة الشخص المتصرف اليه ومصلحة الدائن، فقد عمد المشرع الى حماية الغير وهو حسن النية من أجل استقرار المعاملات.

وبالرجوع الى نصوص القانون المدني المتعلقة بدعوى عدم نفاذ التصرفات، وماتنص عليه المادة (٢٦٤)^(٥٩). ومن خلال التمعن وتحليل النص نرى أن المشرع قد ميز بين تصرفات المدين، اذا كانت بعوض أو بدون عوض (تبرعات)^(٦٠)، وحسب التفصيل التالي:

أ- تصرفات المدين بعوض

أن من الشروط المطلوبة لرفع دعوى عدم نفاذ التصرفات والمتعلقة بالتصرف أن يكون هذا التصرف يزيد من عبء المدين وينقص من حقوقه، إضافة الى ذلك أن ينطوي هذا التصرف غش، وأن يكون المتصرف اليه على علم بذلك، وعلى رأي الدكتور السنهوري يقول "لا يكفي مجرد علم المدين بأن تصرفه يسبب أعساره وأن كان ذلك قرينة على الغش، ولا يكفي غش المدين، بل يجب أن يكون من صدر اليه التصرف على علم بهذا الغش" ويعود السبب في ذلك أن المشرع أراد حماية الغير حسن النية. ومن العرض السابق يمكن القول عند تعارض الحقوق في هذه الفرضية يفضل الشخص المتصرف اليه اذا كان حسن النية فيكون التصرف نافذاً في حق الدائن على الرغم من غش المدين من أجل استقرار المعاملات.

ب- تصرفات المدين بدون عوض (التبرعات)

عاد المشرع ليضيق من نطاق مبدأ حسن النية، اذا كانت تصرفات المدين بدون عوض، فتصرف المدين لا يكون نافذاً في حق دائنه حتى لو كان المتبرع اليه حسن النية، بل حتى لو لم يصدر التصرف من المدين غشاً، وهذا ما اشارت اليه المادة (٢٤٦) من القانون المدني العراقي المعدل وفي هذه الحالة تتم المفاضلة بين مصلحة الدائن وبين مصلحة المتصرف اليه (المتبرع له)، فهناك رأيان في هذه الحالة يرى البعض^(٦١) يكون من أولى تقديم مصلحة الدائن على مصلحة المتبرع له، تطبيقاً لقواعد العدالة التي تقتضي دفع الضرر مقدم على جلب المنفعة، فأنتراع الحق من المتبرع له لا يشكل ضرراً بقدر الضرر الذي يلحق بالدائن عند تفويت حقه، في حين يرى البعض الاخر^(٦٢)، عدم نفاذ تصرف المدين اتجاه دائنه، حتى لو كان الغير حسن النية على أساس المقولة الشهيرة التي تقتضي "لايستطيع أحد أن يقدم هبةً اذا لم يكن قد تحرر من ديونه".

٢- الالتصاق الصناعي وتطبيق مبدأ حسن النية

الالتصاق الصناعي بالعقار هو الالتصاق الذي يحدث من صنع البشر وأختيارهم^(٦٣)، وقد أجمع فقهاء القانون على أنه: "واقعة مادية يقوم بمقتضاها مالك الأرض بإقامة محدثات على أرضه بمواد مملوكة لغيره، أو أجنبياً يقيم محدثات على أرض غيره بمواد مملوكة له، أو أن يقيم أجنبياً محدثات على

أرض مملوكة لغيره وبمواد مملوكة للغير أيضاً، ويتم ذلك في جميع الأحوال دون سابق اتفاق بين الأطراف، كما أنه لا يمكن فصل المحدثات عن الأرض دون تلف أحدهما أو كليهما^(٦٤).

والمقصود بحسن النية في هذه الفرضية هو أن الباني أو الغارس لا يعلم بأن الأرض التي يقيم عليها البناء أو الغارس مملوكة للغير وأنه يعتدي على حق غيره، أي انه يكون له زعم شرعي وهذا ماوردته المادة (١١٢٠)^(٦٥) من القانون المدني العراقي في باب الالتصاق بوصفه سبباً من أسباب كسب الملكية والتي تنص على أنه: "إذا أحدث شخص بناءً أو منشآت أخرى بمواد من عنده على أرض مملوكة لغيره بزعم سبب شرعي،...." ولكن الخلاف الحاصل حول مفهوم زعم شرعي في هذه الفرضية، إذ يرى جانب من الفقهاء أنه يعتقد بحسن نية أن له الحق في ذلك^(٦٦)، وهذا الاعتقاد يكون كافياً لتوفر حسن النية، حتى لو كان السبب عبارته عن عقد باطل بطلاناً مطلقاً أو كان سنداً ضنياً^(٦٧). كأن يبني الشخص على أرض بنية تملكها يعتقد بأن المدة القانونية المكسبة للحق قد انتهت^(٦٨). و يعتقد جانب آخر من الفقه لتوافر الزعم الشرعي يجب أن يكون للمحدث سبب صحيح ب أن يبني على أرض غيره^(٦٩)، وهذا مايتوافق مع موقف القانون الفرنسي الذي يشترط أن يكون الباني حائزاً على سند صحيح ينقل ملكية الارض، حتى يعتبر حسن النية^(٧٠).

بينما يذهب أصحاب الرأي الاخر في الفقه العراقي إن المقصود بالزعم الشرعي هو كل تصرف قانوني ناقل للملكية بذاته، إلا أنه لا يكون صادراً من المالك^(٧١).

وعند ملاحظة موقف القضاء العراقي حول تحديد المقصود بالزعم الشرعي نرى تارة يفسره بأنه اقتناع الباني أو الغارس أن له الحق في ذلك، وتارة اخرى يرى أن أثبات الخطأ يكون لديه زعم شرعي^(٧٢).

أما القضاء الفرنسي، فقد اختلف في مدى اعتبار سوء النية متوفراً عند البناء أو الغراس في أرض مملوكة للغير، فقد ذهب أحكامه في بادئ الأمر الى اعتبار كل تجاوز على عقار ومسجل في التسجيل العقاري حاصلًا بسوء نية، وذلك باعتبار ان كل شخص بمقدوره الاطلاع على هذا السجل ليعرف حقيقة موقفه، وفي مرحلة متقدمة، أفترضت الاحكام سوء النية لدى المعتدي وأجازت أثبات عكس ذلك لكن المسألة لا تعد أن تكون الا مسألة تخضع لتقدير قاضي الموضوع^(٧٣). وبالرجوع لنصوص القانون المدني العراقي وبالخصوص نص المادة (١١١٧) مدني^(٧٤) لمعرفة موقف المشرع العراقي يتبين لنا أنه اتى بقريئة قانونية مفادها أن كل ما يوجد على الأرض أوتحتها من بناء أو غراس

أو منشآت أخرى من عمل صاحب الأرض أقامه على نفقته تعتبر ملكاً له، ولكن يجوز أثبات عكس ذلك بأقامة الدليل على أن البناء والمحدثات ليست ملكاً لصاحب الأرض^(٧٥). ومن خلال اطلاعنا على النصوص القانونية (١١١٩) و (١١٢٠) و (١١٢١) و (١١٢٢) مدني عراقي يتضح لنا مدى اعتداد المشرع العراقي بحسن النية في ترجيح وتفضيل الحقوق من عدة جوانب، فيختلف حكم الباني إذا كان حسن النية فقد منع المشرع صاحب الأرض من طلب أزالتها، وإنما أعطى الحق للمحدث أن يملكها بثمن مثلها في حالة قيمة البناء أكثر من قيمة الأرض، أما في حالة تساوي قيمة الأرض أو أكثر، فيكون لصاحب البناء أو الغراس التملك بقيمة قائماً، وحرمان مالك الأرض-على تعبير أحد الفقهاء^(٧٦)- من طلب الأزالة.

ويختلف الحال لو كان الباني أو الغراس سيء النية، يكون لصاحب الأرض تملك البناء أو الغراس بقيمة مستحقة القلع، فيما إذا كان قلع تلك المحدثات مضرراً بالأرض، ونفس الأحكام تجري في حق الشخص الذي يقيم المنشآت أو الغراس على أرض غيره بمواد مملوكة لشخص ثالث أستناداً الى نص المادة (١١٢٢) مدني عراقي.

الخاتمة:

النتائج:

١. ليس من المنطق السليم أن يتم الاعتراف بحقين معاً عند التعارض، فيجب تفضيل أحد الحقوق على الحق الأخر، ولا يمكن تفضيل احد الحقوق الا بمعيار بحيث يجعلها مرجحة على باقي الحقوق، والا كانت الحقوق متساوية ولا يمكن تفضيل أحدهم على آخر.
٢. لعل من أهم النتائج التي توصلنا اليها من خلال دراسة موضوع البحث في تنازع الحقوق المالية، أن هناك مجموعة من القواعد التي يمكن اللجوء اليها لحل مسألة التنازع بين الحقوق المالية ومنها والأسبقية في التسجيل، ومبدأ حسن النية.
٣. ومن المعايير المتبعة في حل تنازع الحقوق معيار الاسبقية في التسجيل، وهذا المعيار يخص الحقوق التي يتطلب القانون فيها شكلية معينة ومنها الحقوق العينية العقارية التي تسجل في دائرة التسجيل العقاري، أو الحقوق التي تسجل في الكاتب العدل كالمكائن،

أو الحقوق التي تسجل في دائرة المرور كالمركبات، فالتسجيل في القانون العراقي يعد ركناً من أركان عقد البيع العقاري، وبذلك لا يمكن تصور وقوع التنازع بين هذه الحقوق كون هذه الحقوق لا يمكن أن تنشأ بصورة صحيحة دون أستيائها الشكلية المعينة التي تطلبها القانون، ومن الشروط التي يجب توفرها في الحقوق المتنازعه أن تكون جميعها حقوق صحيحة صادرة من متصرف واحد، والا تكون المفاضلة على أساس تحديد المالك الحقيقي. أما فيما يخص قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم (١١٩٨) فيمكن تصور حصول التنازع بين المتعهد له الذي يسكن العقار ويحدث فيه أبنية أو منشآت بشرط أن تكون دون معارضة تحريرية من المالك، وبين المشتري من المالك مع قيام هذا الأخير بتسجيل عقده في الدائرة المختصة (دائرة التسجيل العقاري)، وتجدر الإشارة الى أن ترجيح حق المتعهد له على أن يكون قد سكن العقار بصورة جدية أو أحدث الغراس، على حق المشتري الذي قام بتسجيل عقد، ما هو إلا أستيثناءً من القواعد العامة التي تقتضي ترجيح صاحب الحق المسجل. والمشرع هنا قد رجح كفة المتعهد له على صاحب الحق المسجل، وفقاً لقاعدة درء المفاصد مقدم على جلب المنافع.

٤. وفي ظل وجود قاعدة الأسبقية في التسجيل، إلا أنه في حالات معينة قد تتعطل هذه القاعدة، ومن هذه الحالات عندما يكون صاحب الحق المسجل سيء النية، أي عندما يتوفر العلم الكافي بوجود حق منازع لحقه ووارد على ذات العين، ويكون تعطيل أما عن طريق تطبيق قواعد المسؤولية التقصيرية، أو يكون عن طريق الدعوى البوليسية لأحباط الغش في التسجيل.

٥. مبدأ حسن النية، وهو أحد المعايير التي يمكن اللجوء اليها لحل مسألة تنازع الحقوق، أن الأصل في تعاملات الأفراد هو حسن النية، أي لا يتوجب على أحد أن يثبت حسن نيته، فعند البحث عن مضمون حسن النية نجد أن الفقهاء قد عبروا عنه من خلال بحوثهم ومقالاتهم فوصفوه بمجموعة من المفاهيم ومنها: الأمانة، الأخلص، الأعتقاد الخاطئ، السلوك الصحيح، التعامل بصدق وشرف واستقامة، التصرف بمعقولية، عدم

الخيانة والكذب والغش، الجهل المبرر لواقعة معينة، السلوك الطبيعي. وغيرها من المفاهيم التي تدور في نفس المعنى.

التوصيات

١. ندعو المشرع العراقي الى وضع نظرية تعالج وتنظم مسألة تنازع الحقوق، فما دام تنازع الحقوق أصبح أمر واقع لا يمكن نفي وجوده، وأنما يمكن وضع نظرية تعالج هذه المشكلة، شأنها في ذلك شأن أي نظرية اخرى، وهذا أفضل بكثير من الاعتماد على القواعد العامة الواردة في قوانين اخرى، مثال ذلك المادة (٢٦) من قانون الأثبات العراقي، والتي يتم الاعتماد عليها في حل مسألة التنازع بين الحقوق الشخصية، لمعرفة اسبقية نشوء هذه الحقوق في القانون المدني.
٢. نأمل من القضاء استخلاص سوء نية المتعاقد الثاني من خلال الوقائع والاخذ بنظر الاعتبار عند ترجيح الحقوق المتعارضة.

الهوامش:

- (١) د. محمد حسين منصور، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، دار الجامعة للطباعة والنشر، بيروت، ٢٠٠٠، ص ٥٦.
- (٢) عرف التعهد بنقل ملكية عقار بأنه: "التزام صاحب العقار بنقل ملكية عقار في المستقبل والتزام المتعهد له بدفع المقابل وتحميل الطرفين للآثار القانونية الناجمة عن الإخلال بالتعهد سواء كان بدفع التعويض المتمثل بالفرق بين البديلين أو بالتنفيذ العيني عند توافر شروطها" فرهاد حاتم حسين، التكييف القانوني للتعهد بنقل ملكية العقار في القانون العراقي (دراسة تحليلية تطبيقية)، بحث منشور في المجلة العلمية لجامعة جيهان- السليمانية، المجلد ٥، العدد ١، ٢٠٢١، ص ٦.
- (٣) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٠، ص ٤٣٣.
- (٤) قد عرف قانون التسجيل العقاري السجل العقاري في المادة الأولى منه "السجل الذي تثبت فيه التسجيلات العقارية وفق نصوص القانون ويستند اليه اصدار السند"، وتعرف المادة الأولى من قانون السجل العيني المصري السجل العيني بأنه "مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به"
- (٥) د. سعيد عبد الكريم مبارك، شرح القانون المدني العراقي، الحقوق العينية الاصلية، الطبعة الأولى، دار الحرية للطباعة، بغداد، ١٩٧٣، ص ١٤٦.
- (٦) استاذنا الدكتور طارق كاظم عجيل، المطول في شرح القانون المدني في عقد البيع اثار العقد، الجزء الثاني، بيروت، ٢٠١٣، ص ١٣٠.

- (٧) فاطمة فلاح سلوم، الآثار القانونية للتعهد بنقل ملكية عقار غير مسجل، رسالة ماجستير قدمت الى كلية القانون والعلوم السياسية/ الجامعة العراقية، ٢٠١٨، ص ١٤٠.
- (٨) استاذنا الدكتور طارق كاظم عجيل، المطول في شرح القانون المدني، المصدر السابق، ص ١١١-١١٣.
- (٩) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع، المصدر السابق، ص ٤٨٥.
- (١٠) د. حسن علي الذنون، شرح القانون المدني العراقي، شركة الرابطة للطبع والنشر المحدود، بغداد، ١٩٥٤، ص ١٣٠.
- (١١) د. مروة محمد عبد الغني، دراسة تأصيلية لمعيار فض التنازع بين المشتريين لذات العقار، بحث منشور في مجلة كلية الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، العدد ١، ٢٠١٤، ص ١٢٠.
- (١٢) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع، المصدر السابق، ص ٤٩٥.
- (١٣) د. مروة محمد عبد الغني، المصدر السابق، ص ١٢٧.
- (١٤) لاحظ المادة (٩٣٤/١) المدني المصري والمادة (٩) من قانون تنظيم الشهر العقاري المصري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦.
- (١٥) كما هو معروف الافلاس نظام خاص بالتجار وله خصائص وسمات يتميز بها شأنه شأن انظمة القانون التجاري الاخرى، التي تتميز بسرعة اجراءاتها وبساطة انظمتها، وذلك من اجل تحقيق السرعة والائتمان التي تتميز بها المعاملات التجارية.
- (١٦) المقصود بفتره الربية: "المدة الواقعة بين تاريخ بدأ التوقف عن الدفع وتاريخ صدور حكم شهر الافلاس" وقد نظمها المشرع في المواد (٦١٣-٦١٩) من قانون التجارة العراقي رقم (١٤٩) لسنة (١٩٧٠) الملغي.
- (١٧)
- (١٨) الفرق بين البطلان الوجوبي والجوازي هو ان البطلان الوجوبي بقوة القانون تترتب اثاره بمجرد توافر شروطه دون حاجة الى اصدار حكم بالبطلان، اما الجوازي فانه يحتاج الى صدور حكم بالبطلان فلا تترتب اثاره بمجرد توافر شروطه. انظر د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، الالتزامات، المجلد الأول، نظرية العقد والارادة المنفردة، الطبعة الاولى، ١٩٨٧، ص ٤٣٥.
- (١٩) د. عزيز العكيلي، الوجيز في شرح قانون التجارة الجديد، أحكام الافلاس، الطبعة الأولى، مطبعة السلام، بغداد، ١٩٧٣، ص ٢٠٥-٢٠٨.
- (٢٠) د. حسني المصري، القانون التجاري، الافلاس، الطبعة الأولى، القاهرة، ١٩٨٨، ص ٣٣٥.
- (٢١) تقابلها المادة (٩٤٧) من القانون المدني المصري والتي تنص على انه: "لا يسري في حق الشفيع اي رهن رسمي أو اي حق اختصاص اخذ ضد المشتري ولا اي بيع يصدر من المشتري ولا اي حق عيني رتبه أو ترتب ضده اذا كان قد تم بعد التاريخ الذي سجل فيه اعلان الرغبة في الشفعة".
- (٢٢) د. سعيد عبد الكريم مبارك، شرح القانون المدني العراقي، الحقوق العينية الاصلية، الطبعة الاولى، دار الحرية للطباعة، بغداد، ١٩٧٣، ص ١٨٩.
- (٢٣) محمد طه البشير و د. غني حسن طه، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، الجزء الأول، مطابع وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد، ١٩٧٨، ص ١٩٠.
- (٢٤) تشترط المادة (٩٤٢) من القانون المدني المصري ان يكون اعلان الرغبة رسمياً.
- (٢٥) د. عبد الكريم صالح عبد الكريم، نظرية ترجيح السند الافضل في تزامم الحقوق، دراسة تحليلية مقارنة في القانون المدني، الطبعة الاولى، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١٤، ص ٢٢٥.
- (٢٦) د. حسن كبيرة، الموجز في احكام القانون المدني، الحقوق العينية الاصلية احكامها ومصادرها، منشأة المعارف، الاسكندرية، ١٩٩٨، ص ٦١٨.
- (٢٧) د. محمد كامل مرسي الباشا، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الاصلية، شهر التصرفات القانونية، العقد كسب لكسب الملكية، الجزء السابع، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٥، ص ٣٢٨.

(٢٨) شمس الدين الوكيل، أثر الغش على الاسبقية في التسجيل، دراسة في تزامم المشتريين على عقار واحد، بحث منشور في مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الاسكندرية، العددان (١ و٢)، ١٩٥٢-١٩٥٤، ص ٦٨ وما بعدها.

(٢٩) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع، المصدر السابق، ص ٥٤٠.
(٣٠) فقد قضت محكمة النقض الفرنسية في قرار لها بتاريخ ٨ ديسمبر ١٩٥٨ حيث جاء فيه " الغش يبرر الاستثناء من كافة القواعد" اشار اليه د. شمس الدين الوكيل، المصدر السابق، ص ٦٧.
(٣١) د. شمس الدين الوكيل، أثر الغش على الاسبقية في التسجيل، دراسة في تزامم المشتريين على عقار واحد، المصدر السابق، ص ٧٤.

(٣٢) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع، المصدر السابق، ص ٥٥٤.
(٣٣) د. عبد الكريم صالح عبدالكريم، نظرية ترجيح السند الافضل في تزامم الحقوق، المصدر السابق، ص ٢٣٦.
(٣٤) لاحظ المادة (٢٦٣) من القانون المدني العراقي التي تنص على أنه: "يجوز لكل دائن أصبح حقه مستحق الاداء وصدر من مدينه تصرف ضار به أن يطلب عدم نفاذ هذا التصرف في حقه اذا كان التصرف قد أنقص من حقوق المدين أو زاد في التزاماته وترتب عليه اعسار المدين أو الزيادة في اعساره وذلك متى توفرت الشروط المنصوص عليها في المادة التالية"

(٣٥) د. فتحة قره، أحكام الوضع الظاهر، منشأة المعارف، الاسكندرية، دون سنة نشر، ص ٨٣.

(٣٦) Roland P. Louis: La Bonne foi dans La code civil du Quebec: Du general au particulier، 1996، p280-283.

(٣٧) يرى الفقهاء المسلمون أن النية مكانها القلب حيث يقول الاسيوطي: (النية محلها القلب في كل موضع لأن حقيقتها القصد مطلقا وقيل المقارن للفعل، وذلك عبارة عن فعل القلب) الاشباه والنظائر، ص ٣٠؛ ويقول البيضاوي: (النية أنبعاث القلب نحو مايراه موافقا من جلب نفع او دفع ضرر حالا او مالا ولذلك لو اختلف اللسان والقلب فالعبرة بما في القلب)؛ أما ابن تيمية فيقول: (والنية محلها القلب باتفاق العلماء، فإن نوى بقلبه(العبادة) ولم يتكلم اجزأته النية باتفاقهم) نقلا عن د. شيرزاد عزيز سليمان، حسن النية في أبرام العقود، المصدر السابق، ص ١٨٢.

(٣٨) د. نعمان محمد خليل جمعة، أركان الظاهر كمصدر للحق (التنازع بين القانون والواقع المستقر)، معهد البحوث والدراسات العربية، المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم التابعة لجامعة الدول العربية، القاهرة، ١٩٧٧، ص ١٣٥-١٣٦.

(٣٩) احمد ابراهيم الحياي، أثر التعديلات التي طرأت على القانون المدني الفرنسي المتعلقة بمرحلة قبل التعاقد "دراسة مقارنة"، بحث منشور في مجلة علوم الشريعة والقانون، مجلد ٤٦، عدد ٢، ٢٠١٩، ص ٦٤١.

(٤٠) عبد الباقي البكري، شرح القانون المدني العراقي، ج ٣، تنفيذ الالتزام، مطبعة الزهراء، بغداد، ١٩٧١، ص ١٤.

(٤١) د. شيرزاد عزيز سليمان، حسن النية في أبرام العقود، المصدر السابق، ص ١٨٩.

(٤٢) د. عبد الهادي السيد عرفة، مفهوم حسن النية في العقود في القانون المدني والشريعة، بحث منشور في مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، العدد ١، السنة الاولى، ١٩٨٦، ص ١٥٠.

(٤٣) د. عبد الحكم فودة، تفسير العقد في القانون المصري المقارن، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٢، ص ٢٦٩.

(٤٤) د. شيرزاد عزيز سلمان، حسن النية في أبرام العقود، دراسة في ضوء القوانين الداخلية والاتفاقات الدولية، الطبعة الأولى، دار دجلة، عمان، الاردن، ٢٠٠٨، ص ١٣٨.

(٤٥) عبد المنعم موسى ابراهيم، حسن النية في العقود، منشورات زين الحقوقية والادبية، بيروت، ٢٠٠٦، ص ٢-٣.

(٤٦) د. نعمان محمد خليل جمعة، أركان الظاهر كمصدر للحق (التنازع بين القانون والواقع المستقر)، المصدر السابق، ص ١٣٠.

(٤٧) د. عبد الحكم فودة، تفسير العقد في القانون المصري المقارن، المصدر السابق، ص ٣٢١.

- (٤٨) لاحظ المادة (٩٦٥) من القانون المدني المصري، إذ يورد المشرع نفس مفهوم لحسن النية، غير أنه اضاف (... مالم يكن الجهل ناشئاً عن خطأ جسيم)، والمادة (٢٢٦٨) من القانون المدني الفرنسي.
- (٤٩) على سبيل المثال المادة (١٤٧/١) من القانون المدني العراقي والتي تنص على أنه: "أذا ابرم عقد صوري فلدائني المتعاقدين وللخلف الخاص اذا كانوا حسني النية أن يتمسكوا بالعقد الصوري كما لهم أن يثبتوا صورية العقد الذي أضر بهم وأن يتمسكوا بالعقد المستتر"
- والمادة (١١٦٣) من القانون المدني العراقي والتي تنص على أنه: "من حاز وهو حسن النية منقولاً أو سنداً لحامله مستنداً في حيازته الى سبب صحيح، فلا تسمع عليه دعوى الملك من أحد"
- (٥٠) شيرزاد عزيز سليمان، حسن النية في أبرام العقود، المصدر السابق، ص ٤٣.
- (٥١) عبد الحليم عبد اللطيف القوني، حسن النية وأثره في التصرفات في الفقه الاسلامي والقانون المدني، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٤، ص ١١-١٢.
- (٥٢) عبد الحليم عبد اللطيف القوني، حسن النية وأثره في التصرفات في الفقه الاسلامي والقانون المدني، المصدر السابق، ص ١٢.
- (٥٣) د عبد الحليم عبد اللطيف القوني، حسن النية وأثره في التصرفات في الفقه الاسلامي والقانون المدني، المصدر نفسه، ص ٢٤-٢٦.
- (٥٤) عبد المجيد الحكيم و عبد الباقي البكري و محمد طه البشير، القانون المدني وأحكام الالتزام، الجزء الثاني، بغداد، ١٩٨٠، ص ٨٦.
- (٥٥) من شروط دعوى عدم نفاذ التصرفات المتعلقة بالتصرف، أن التصرف ينقص من حقوق المدين أو يزيد من التزاماته، وأن التصرف المقصود به هو التصرف القانوني دون العمل المادي، فإذا نزع العقار المرهون رهناً رسمياً بعض توابعه التي اعتبرت عقاراً بالتخصيص وشملها الرهن على هذه الاساس فإن هذا العمل المادي لا يطعن فيه بالدعوى البوليضية، ولكنه باعتبار عملاً ينقص من ضمان الدائن قد يكون سبباً في حلول أجل الدين و مطالبة الدائن المدين التأمين التكميلي. 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 ١٠٠٤ وما بعدها.
- (٥٦) د. ياسين محمد الجبوري، المبسوط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، المجلد الأول، نظرية العقد، القسم الثالث، اثار العقد وانحلاله، دراسة موازنة في القانون المدني الاردني والفقه الاسلامي مع الاشارة الى القانون المدني العراقي والمصري والفرنسي، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٢، ص ١٦٥.
- (٥٧) نحن نؤيد التسمية الي اطلقها الفقه والقضاء المصري حول تسمية هذه الدعوى بدعوى عدم نفاذ تصرفات المدين في حق دائنه، وقد اقتبس المشرع العراقي تسميتها من المشرع المصري.
- (٥٨) المقصود بالاعسار في الدعوى البوليضية، هو الاعسار الفعلي أن تزيد ديون المدين على حقوقه، لا الاعسار القانوني الذي يستلزم حكماً بشهره بشروط واجراءات معينة. د. عبد الرزاق احمد السنهوري، المصدر السابق، ص ١٠٣٠.
- (٥٩) تقابلها المادة (٢/١٣٤١) من القانون المدني الفرنسي والتي تنص على: "يحق للدائن ايضا أن يرفع دعوى بأسمه الشخصي بقصد إعلان عدم نفاذ التصرفات التي قام بها مدينه غشاً بشكل يضر حقوقه، وشرط أن يثبت، إذا كان التصرف بعوض، وأن الغير المتعاقد معه كان على علم بهذا الغش".
- (٦٠) عبد المجيد الحكيم و عبد الباقي البكري و محمد طه البشير، القانون المدني وأحكام الالتزام، المصدر السابق، ص ١٠٩.
- (٦١) عبد المجيد الحكيم و عبد الباقي البكري و محمد طه البشير، القانون المدني وأحكام الالتزام، المصدر السابق، ص ١١٤.

- (٦٢) الان بينابنت، القانون المدني، الموجبات(الالتزامات)، ترجمة منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، الطبعة الاولى، بيروت، ٢٠٠٤، ص٥٨٥.
- (٦٣) د. احمد لطفي زكي شلبي، الالتصاق واثره في الملكية، جامعة الازهر، كلية الدراسات الاسلاميه والعربيه، مصر، بلا سنة نشر، ص٢٨٨٢.
- (٦٤) ياسين جمال الحاج، الالتصاق الصناعي دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الاولى، بيروت، ٢٠١١، ص٣٠.
- (٦٥) استعار المشرع العراقي هذه المادة من نص المادة (٩٦) من مجلة الأحكام العدلية، تقابلها المادة (٩٢٥) من القانون المدني المصري والتي تنص على: "إذا كان من أقام المحدثات يعتقد بحسن النية أنه له الحق في أقامتها، فلا يكون لصاحب الارض أن يطلب الأزالة....."، والمادة (٥٥٥) من القانون الفرنسي
- (٦٦) د. سعيد عبد الكريم مبارك، الحقوق العينية الاصلية، المصدر السابق، ص١٤٢؛ محمد طه البشير و د. غني حسون طه، الحقوق العينية الاصلية، المصدر السابق، ص١٧١.
- (٦٧) د. صلاح الدين ناهي، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، الجزء الأول، شركة الطبع والنشر الاهلية، بغداد، ١٩٦١، ص٢٧٤.
- (٦٨) جمال خليل النشار، النية وأثرها في البناء في ملك الغير، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، ١٩٩٩، ص١١.
- (٦٩) د. حسن علي الذنون، شرح القانون المدني العراقي الجديد، الحقوق العينية الاصلية، ص١٣٤
- (٧٠) Edition generale ،Lasemaine juridique ،N 23 ،Edition juris-classeur ،juin 2001 ،p1109
- (٧١) د. حسن علي الذنون، شرح القانون المدني العراقي الجديد، الحقوق العينية الاصلية، ص١٣٤
- (٧٢) قرار محكمة التمييز العراقية رقم القرار: ٥٣١/حقوقية/١٩٦٨، تاريخ القرار: ١٩٦٨/١/٢٥، مجلة القضاء تصدر عن نقابة المحامين العراقيين، العدد الثاني، ١٩٦٩، ص١١٥.
- (٧٣) عبدالمنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الاصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، ١٩٨٢، ص٣٢.
- (٧٤) تنص المادة (١١١٧) على أنه: "كل ما على الأرض أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض إقامة على نفقته، ويكون ملكاً له ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك"
- (٧٥) د. سعيد عبد الكريم مبارك، شرح القانون المدني العراقي، الحقوق العينية الاصلية، المصدر السابق، ص١٤٠.
- (٧٦) د. حسام الدين كامل الأهواني، الحقوق العينية الاصلية، أسباب كسب الملكية، دون وجة نشر، ١٩٩٨-١٩٩٩، ص٦٨-٦٩.

المصادر:

أولاً: الكتب القانونية.

١. احمد لطفي زكي شلبي، الالتصاق واثره في الملكية، جامعة الازهر، كلية الدراسات الاسلاميه والعربيه، مصر، بلا سنة نشر.
٢. الان بينابنت، القانون المدني، الموجبات(الالتزامات)، ترجمة منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، الطبعة الاولى، بيروت، ٢٠٠٤.
٣. جمال خليل النشار، النية وأثرها في البناء في ملك الغير، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، ١٩٩٩.
٤. حسام الدين كامل الأهواني، الحقوق العينية الاصلية، أسباب كسب الملكية، دون وجة نشر، ١٩٩٨-١٩٩٩.

٥. حسن علي الذنون، شرح القانون المدني العراقي الجديد، الحقوق العينية الاصلية، شركة الرابطة للطبع والنشر المحدود، بغداد، ١٩٥٤.
٦. حسن كيرة، الموجز في احكام القانون المدني، الحقوق العينية الاصلية احكامها ومصادرها، منشأة المعارف الاسكندرية، ١٩٩٨.
٧. حسني المصري، القانون التجاري، الافلاس، الطبعة الأولى، القاهرة، ١٩٨٨.
٨. سعيد عبد الكريم مبارك، شرح القانون المدني العراقي، الطبعة الأولى، دار الحرية للطباعة، بغداد، ١٩٧٣.
٩. شاكر ناصر حيدر، شرح القانون المدني الجديد، الحقوق العينية العقارية، الملكية وحق التصرف، الجزء الأول، الطبعة الاولى، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٥٢.
١٠. شيرزاد عزيز سليمان، حسن النية في أبرام العقود، دراسة في ضوء القوانين الداخلية والاتفاقات الدولية، الطبعة الاولى، دار دجلة، عمان، الاردن، ٢٠٠٨.
١١. صلاح الدين الناهي، الوجيز في التأمينات الشخصية و العينية، مطبعة دار المعارف، بغداد، ١٩٥٣.
١٢. صلاح الدين ناهي، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، الجزء الأول، شركة الطبع والنشر الاهلية، بغداد، ١٩٦١.
١٣. طارق كاظم عجبل، المطول في شرح القانون المدني في عقد البيع اثار العقد، الجزء الثاني، بيروت، ٢٠١٣.
١٤. عبد الباقي البكري، شرح القانون المدني العراقي، ج٣، تنفيذ الالتزام، مطبعة الزهراء، بغداد، ١٩٧١، ص ١٤.
١٥. عبد الحكم فودة، تفسير العقد في القانون المصري المقارن، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٢.
١٦. عبد الحليم عبد اللطيف القوني، حسن النية وأثره في التصرفات في الفقه الاسلامي والقانون المدني، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ٢٠٠٤.
١٧. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٠.
١٨. عبد الكريم صالح عبد الكريم، نظرية ترجيح السند الافضل في تزام الحقوق، دراسة تحليلية مقارنة في القانون المدني، الطبعة الاولى، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١٤.
١٩. عبد المحيد الحكيم والاستاذ عبد الباقي البكري والاستاذ محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، الجزء الأول، مصادر الالتزام، بغداد، مكتبة السنهوري، ٢٠١١.
٢٠. عبد المنعم موسى ابراهيم، حسن النية في العقود، منشورات زين الحقوقية والادبية، بيروت، ٢٠٠٦.
٢١. عبدالمنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الاصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، ١٩٨٢.
٢٢. عزيز العكلي، الوجيز في شرح قانون التجارة الجديد، أحكام الافلاس، الطبعة الأولى، مطبعة السلام، بغداد، ١٩٧٣، ص ٢٠٥-٢٠٨.
٢٣. عزيز العكلي، شرح القانون التجاري، الجزء الثالث في احكام الافلاس والصلح الواقي، دراسة مقارنة، عمان، مكتبة دار الثقافة للنشر، ٢٠٠٣.
٢٤. فتيحة قرّة، أحكام الوضع الظاهر، منشأة المعارف، الاسكندرية، دون سنة نشر، ص ٨٣.
٢٥. محمد حسين منصور، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، دار الجامعة للطباعة والنشر، بيروت، ٢٠٠٠.
٢٦. محمد طه البشير و د. غني حسن طه، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، الجزء الأول، مطابع وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد، ١٩٧٨.

٢٧. محمد علي عرفه، التقنين المدني الجديد، الطبعة الثالثة، مكتبة النهضة المصرية، القاهرة، مصر، ١٩٥٥.
٢٨. محمد كامل مرسي الباشا، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الاصلية، شهر التصرفات القانونية، العقد كسب لكسب الملكية، الجزء السابع، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٥.
٢٩. محمد مدحت الحسيني، اجراءات الشهر العقاري، الاسكندرية، ١٩٩٥.
٣٠. ياسين جمال الحاج، الالتصاق الصناعي دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الاولى، بيروت، ٢٠١١.
٣١. ياسين محمد الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني الاردني، مصادر الحقوق الشخصية (مصادر الالتزامات)، دراسة مقارنة، الجزء الأول، الطبعة الاولى، دار الثقافة، عمان، الاردن، ٢٠٠٨.

الرسائل

١. فاطمة فلاح سلوم، الاثار القانونية للتعهد بنقل ملكية عقار غير مسجل، رسالة ماجستير قدمت الى كلية القانون والعلوم السياسية/ الجامعة العراقية، ٢٠١٨.

البحوث والمقالات المنشورة

١. احمد ابراهيم الحياي، أثر التعديلات التي طرأت على القانون المدني الفرنسي المتعلقة بمرحلة قبل التعاقد "دراسة مقارنة"، بحث منشور في مجلة علوم الشريعة والقانون، مجلد ٤٦، عدد ٢، ٢٠١٩.
٢. نعمان محمد خليل جمعة، أركان الظاهر كمصدر للحق (التنازع بين القانون والواقع المستقر)، معهد البحوث والدراسات العربية، المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم التابعة لجامعة الدول العربية، القاهرة، ١٩٧٧.
٣. عبد الهادي السيد عرفة، مفهوم حسن النية في العقود في القانون المدني والشريعة، بحث منشور في مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، العدد ١، السنة الاولى، ١٩٨٦.
٤. فرهاد حاتم حسين، التكييف القانوني للتعهد بنقل ملكية العقار في القانون العراقي (دراسة تحليلية تطبيقية)، بحث منشور في المجلة العلمية لجامعة جيهان- السلبيمانية، المجلد ٥، العدد ١، ٢٠٢١.

المجلات والقرارات القضائية

١. مجلة القضاء تصدر عن نقابة المحامين العراقيين، العدد الثاني، ١٩٦٩

المصادر الأجنبية

1. -Lasemaine juridique، Edition generale، N 23، Edition juris-classeur، juin 2001، p1109.
2. -Roland P. Louis: La Bonne foi dans La code civil du Quebec: Du general au particlier، 1996، p280-283.

مصادر اللغة العربية مترجمة للغة الإنكليزية:

1. Ahmed Lutfi Zaki Shalaby, Adhesion and its Impact on Ownership, Al-Azhar University, Faculty of Islamic and Arab Studies, Egypt, without a year of publication.
2. Alan Benabnett, Civil Law, Obligations (obligations), translated by Mansour Al-Qadi, University Foundation for Studies, Publishing and Distribution, first edition, Beirut, 2004.
3. Jamal Khalil Al-Nashar, Intention and its Impact on Building in the Property of Others, New University Publishing House, Egypt, 1999.
4. Hossam El-Din Kamel Al-Ahwany, Original In-kind Rights, Reasons for Acquiring Ownership, Without Publication, 1998-1999.
5. Hassan Ali Al-Dhanoun, Explanation of the New Iraqi Civil Law, the original rights in rem, Al-Rabitah Company for Printing and Publishing Limited, Baghdad, 1954.
6. Hassan Kaira, Summary of the provisions of the civil law, the original rights in rem, their provisions and sources, the Alexandria Knowledge Foundation, 1998.
7. Hosni Al-Masry, Commercial Law, Bankruptcy, first edition, Cairo, 1988.
8. Saeed Abdul Karim Mubarak, Explanation of the Iraqi Civil Law, first edition, Dar Al-Hurriya for Printing, Baghdad, 1973.
9. Shaker Nasser Haider, Explanation of the New Civil Law, Real Estate Rights, Property and Right to Dispose, Part One, First Edition, Al Maarif Press, Baghdad, 1952.
10. Sherzad Aziz Suleiman, Good Faith in Concluding Contracts, A Study in the Light of Internal Laws and International Agreements, first edition, Dar Degla, Amman, Jordan, 2008.
11. Salah Al-Din Al-Nahi, Al-Wajeez in Personal and In-kind Insurance, Dar Al-Maarif Press, Baghdad, 1953.

12. Salah El-Din Nahi, Al-Wajeez in Original In-kind Rights, Part One, Al-Ahlia Printing and Publishing Company, Baghdad, 1961.
13. Tariq Kazem Ajeel, The Lengthy Explanation of the Civil Law in the Sale Contract, Effects of the Contract, Part Two, Beirut, 2013.
14. Abdel-Baqi Al-Bakri, Explanation of the Iraqi Civil Law, Part 3, Implementation of Obligation, Al-Zahra Press, Baghdad, 1971, p. 14.
15. Abdel Hakam Fouda, Interpretation of the Contract in Comparative Egyptian Law, Manshaat al-Maarif, Alexandria, 2002.
16. Abd al-Halim Abd al-Latif al-Quni, Good Intention and its Impact on Dispositions in Islamic Jurisprudence and Civil Law, University Press, Alexandria, 2004.
17. Abd al-Razzaq Ahmad al-Sanhouri, The Mediator in Explaining the New Civil Law, Contracts Relating to Ownership, Sale and Barter, Third Edition, Al-Halabi Human Rights Publications, Beirut, 2000.
18. Abd al-Karim Salih Abd al-Karim, The Theory of Weighting the Best Sanad in the Conflict of Rights, A Comparative Analytical Study in Civil Law, First Edition, Al-Halabi Human Rights Publications, 2014.
19. Abd al-Majid al-Hakim, Professor Abd al-Baqi al-Bakri, and Professor Muhammad Taha al-Bashir, Al-Wajeez in the Theory of Commitment in Iraqi Civil Law, Part One, Sources of Commitment, Baghdad, Al-Sanhouri Library, 2011.
20. Abdel Moneim Musa Ibrahim, Good Intention in Contracts, Zain Legal and Literary Publications, Beirut, 2006.
21. Abdel Moneim Faraj Al-Sada, The Original In-kind Rights, A Study of Lebanese Law and Egyptian Law, Dar Al-Nahda Al-Arabiya for Printing and Publishing, Beirut, 1982.
22. Aziz Al-Aqili, Al-Wajeez in explaining the new commercial law, bankruptcy provisions, first edition, Al-Salam Press, Baghdad, 1973, pp. 205-208.

23. Aziz Al-Aqili, Explanation of Commercial Law, Part Three in Bankruptcy and Protective Reconciliation Provisions, a comparative study, Amman, Dar Al-Thaqafa Library for Publishing, 2003.
24. Fatiha Qurra, Provisions of the apparent situation, Manshaat al-Ma'arif, Alexandria, without a year of publication, p. 83.
25. Muhammad Hussein Mansour, Sources of Commitment, Contract and Individual Will, Dar Al-Jamaa for Printing and Publishing, Beirut, 2000.
26. Muhammad Taha Al-Bashir and Dr. Ghani Hassan Taha, Al-Wajeez in Original In-kind Rights, Part One, Press, Ministry of Higher Education and Scientific Research, Baghdad, 1978.
27. Muhammad Ali Arafa, The New Civil Code, Third Edition, The Egyptian Renaissance Bookshop, Cairo, Egypt, 1955.
28. Muhammad Kamel Morsi Al-Basha, Explanation of Civil Law, Original In-kind Rights, Month of Legal Dispositions, Contract as a Reason for Gaining Ownership, Part VII, Manshaat Al-Ma'arif, Alexandria, 2005.
29. Muhammad Medhat Al-Husseini, Real Estate Registration Procedures, Alexandria, 1995.
30. Yassin Jamal Al-Hajj, Industrial Adhesion, A Comparative Study, Al-Halabi Human Rights Publications, First Edition, Beirut, 2011.
31. Yassin Muhammad al-Jubouri, Al-Wajeez in Explanation of the Jordanian Civil Law, Sources of Personal Rights (Sources of Obligations), a comparative study, Part One, First Edition, House of Culture, Amman, Jordan, 2008.