

العقارات الرقمية: إطار قانوني لتنظيم الأصول غير
المادية في العالم الافتراضي (دراسة تحليلية)

**Digital Real Estate: A Legal Framework for
Regulating Intangible Assets in the Virtual World -
Comparative Study**

الكلمات الافتتاحية:

الاقتصاد الرقمي، البلوك تشين، المعاملات الرقمية، الأصول غير الملموسة.

Keywords:

Digital Economy, Blockchain, Digital Transactions, Intangible Assets

Abstract

The world has witnessed rapid advancements in digital technology, leading to the emergence of the concept of digital real estate, which has become an integral part of the global digital economy. Digital real estate includes intangible assets such as websites, digital advertising spaces, and digital data that contribute to transforming information into economic value. Due to the significant increase in transactions related to these assets, it has become necessary to establish a legal framework that regulates these transactions and ensures the protection of the parties' rights. This research, in addition to outlining the idea behind digital real estate, aims to establish a specific law to address the legal challenges arising from the development of this new field. This law serves as a tool to ensure the protection of individuals' and

م. م. حيدر صلاح كاطع



كلية القانون / جامعة
القادسية

Haider.gatea@qu.edu.iq

Haider Salah Gatea

companies' rights from manipulation or exploitation in digital transactions. It also helps provide a secure legal environment that guarantees transparency and credibility in transactions related to the transfer of ownership, whether through sale, donation, or lease. Enacting this law contributes to the development of the digital market and strengthens the trust among parties involved in digital real estate transactions. Furthermore, this law provides an opportunity to regulate digital ownership and online data using modern technologies such as "blockchain," which allows for secure and transparent documentation of digital transactions. By establishing a strong legal framework, investment in digital real estate can be enhanced, and commercial activity in this field can be increased. It also strengthens Iraq's position internationally by aligning with global legal standards related to the digital economy.

الملخص

شهد العالم تطوراً سريعاً في مجالات التكنولوجيا الرقمية، مما أدى إلى ظهور مفهوم العقارات الرقمية التي أصبحت جزءاً لا يتجزأ من الاقتصاد الرقمي العالمي. والعقارات الرقمية تشمل الأصول غير الملموسة مثل المواقع الإلكترونية، المساحات الإعلانية الرقمية، والبيانات الرقمية التي تساهم في تحويل المعلومات إلى قيمة اقتصادية. ونظراً للزيادة الكبيرة في المعاملات المرتبطة بهذه الأصول، أصبح من الضروري وضع إطار قانوني ينظم التعاملات ويضمن حماية حقوق الأطراف المتعاملة. يهدف هذا البحث- فضلاً عن بيان حيثيات فكرة تلك العقارات- إلى تشريع قانون خاص بالعقارات الرقمية إلى مواجهة التحديات القانونية الناتجة عن تطور هذا المجال الجديد. ويعتبر هذا القانون أداة لضمان حماية حقوق الأفراد والشركات من التلاعب أو الاستغلال في المعاملات الرقمية، كما أنه يساهم في توفير بيئة قانونية آمنة تضمن الشفافية والمصادقية في المعاملات المتعلقة بنقل الملكية، سواء بالبيع أو الهبة أو الإيجار. يساهم تشريع هذا القانون في تطوير السوق الرقمي وتعزيز الثقة بين الأطراف المتعاملة في مجال العقارات الرقمية. علاوة على ذلك، يوفر هذا القانون فرصة لتنظيم الملكية الرقمية والبيانات المتاحة عبر الإنترنت باستخدام

تقنيات حديثة مثل "البلوك تشين"، التي تتيح توثيق المعاملات الرقمية بشكل آمن وشفاف. ومن خلال توفير إطار قانوني قوي، يمكن تعزيز الاستثمار في العقارات الرقمية وزيادة النشاط التجاري في هذا المجال، كما يعزز العراق من موقعه على الساحة الدولية من خلال التوافق مع المعايير القانونية العالمية الخاصة بالاقتصاد الرقمي.

المقدمة

أولاً: جوهر فكرة البحث: يتركز هذا البحث على دراسة العقارات الرقمية، التي تُمثل مفهوماً حديثاً في عالم الاقتصاد الرقمي. يُعرف العقار الرقمي بأنه أي نوع من الأصول الرقمية التي يمكن امتلاكها وتداولها، مثل المواقع الإلكترونية، التطبيقات، والرموز غير القابلة للاستبدال (NFTs). هذا البحث يهدف إلى تسليط الضوء على الطبيعة القانونية للعقارات الرقمية، بما في ذلك كيفية تصرف الأفراد والشركات في هذه الأصول، وخصوصياتها مقارنة بالعقارات التقليدية.

ثانياً: أهمية البحث: تكتسب أهمية هذا البحث من الحاجة المتزايدة لفهم الجوانب القانونية للعقارات الرقمية في ظل التطور السريع للتكنولوجيا. مع زيادة الاستثمارات في الأصول الرقمية، يتطلب الأمر وجود إطار قانوني يحمي حقوق المالكين ويعزز من ثقة المستثمرين. هذا البحث سيقدم رؤى قانونية ستساهم في توضيح كيفية تنظيم العقارات الرقمية، مما يساعد في تقليل النزاعات القانونية وتعزيز الفهم العام لهذه الأصول.

ثالثاً: أسباب اختيار البحث وأهدافه: تم اختيار موضوع العقارات الرقمية بسبب النمو السريع الذي يشهده هذا المجال في السنوات الأخيرة. أهداف هذا البحث تتضمن دراسة الإطار القانوني المتعلق بتصرفات الأفراد والشركات في العقارات الرقمية، وتحليل كيفية تعامل الأنظمة القانونية مع هذه الأصول. يسعى البحث إلى تقديم توصيات لتحسين التنظيم القانوني للعقارات الرقمية في العالم العربي، مما يساهم في تعزيز الابتكار والاستثمار في هذا المجال.

رابعاً: نطاق البحث: يستهدف البحث العقارات الرقمية في سياقات مختلفة، بما في ذلك الأسواق العالمية والمحلية. سيتم التركيز على التحديات القانونية التي تواجه العقارات الرقمية، بما في ذلك قضايا الملكية، حقوق المستهلك، وحماية البيانات. سيكون البحث موجهاً أيضاً نحو استكشاف التجارب الناجحة لبعض الدول في تنظيم العقارات الرقمية، مثل الولايات المتحدة وبعض الدول الأوروبية.

خامساً: فرضية البحث: يفترض البحث أن وجود إطار قانوني واضح وشامل للعقارات الرقمية سيعزز من ثقة المستثمرين ويساعد في تقليل النزاعات القانونية. من المتوقع أن يؤثر تنظيم هذه الأصول بشكل إيجابي على السوق الرقمي، ويعزز من الابتكار في هذا المجال.

سادساً: إشكالية البحث: تتمثل إشكالية البحث في عدم وضوح التنظيم القانوني للعقارات الرقمية في العديد من الدول، بما في ذلك الدول العربية. هذا الغموض يمكن أن يؤدي إلى نزاعات قانونية وتحديات في تطبيق الحقوق. يتساءل البحث عن كيفية معالجة هذه الإشكالية، وما هي الخطوات اللازمة لإنشاء إطار قانوني متماسك يعالج التحديات المرتبطة بالعقارات الرقمية.

سابعاً: الأسئلة البحثية: يطرح البحث مجموعة من الأسئلة الرئيسية، منها:

١. ما هي الطبيعة القانونية للعقارات الرقمية؟

٢. كيف يتم تنظيم العقارات الرقمية في الأنظمة القانونية الحالية؟

٣. ما هي التحديات القانونية التي تواجه الأفراد والشركات في التصرف بالعقارات الرقمية؟

٤. كيف يمكن تحسين الإطار القانوني للعقارات الرقمية في العالم العربي؟

ثامناً: الدراسات السابقة: لم نعثر على أية دراسة عربية مستقلة ومكاملة بهذا الصدد.

تاسعاً: منهجية البحث: سيتبع البحث منهجية تحليلية تجمع بين الدراسات القانونية المقارنة والدراسات التطبيقية. سيتم استخدام أساليب تحليلية لتقييم الأنظمة القانونية المختلفة، بالإضافة إلى إجراء مقابلات مع خبراء في المجال لجمع معلومات

ثرية تدعم النتائج. من خلال هذه المنهجية، يسعى البحث إلى تقديم توصيات عملية قابلة للتطبيق لتحسين تنظيم العقارات الرقمية.

المبحث الأوّل : مفهوم العقارات الرقمية : تعد العقارات الرقمية مفهوماً حديثاً يعكس التطورات التكنولوجية السريعة التي شهدها العالم في السنوات الأخيرة. تشير العقارات الرقمية إلى الأصول التي تُخزن وتُدار بشكل رقمي، مثل المواقع الإلكترونية، التطبيقات، والرموز غير القابلة للاستبدال (NFTs). على عكس العقارات التقليدية، لا تتمتع العقارات الرقمية بوجود مادي، مما يجعلها تتطلب فهماً قانونياً وتقنياً مختلفاً. وتتميز العقارات الرقمية بخصائص فريدة، مثل القابلية للنقل بسهولة، وسرعة التحويل، وقابلية التفاعل مع المستخدمين عبر الشبكات الرقمية. كما تطرح تحديات جديدة على المستويات القانونية والاقتصادية، تتعلق بالملكية، حقوق الاستخدام، وحماية البيانات. مع تزايد الاستثمارات في هذا القطاع، أصبح من الضروري تطوير أطر قانونية فعّالة تعزز من حماية حقوق المالكين وتساهم في تنظيم السوق الرقمي. إن فهم مفهوم العقارات الرقمية وتحدياتها القانونية يعد أمراً حيوياً لتحقيق النجاح في البيئة الرقمية المتطورة. الأمر الذي يستدعي تقسيم هذا المبحث على مطلبين، نُخصّص الأوّل لبيان التعريف بالعقارات الرقمية ونتوقف في الثاني مع تأصيل فكرة العقارات الرقمية.

المطلب الأوّل : التعريف بالعقارات الرقمية : يمكن بيان التعريف بالعقارات الرقمية من خلال تقسيم هذا المطلب على فروع ثلاثة، نُخصّص الأوّل لبيان تعريفها والثاني لبيان أنواعها والثالث لبيان طبيعتها القانونية.

الفرع الأوّل : تعريف العقارات الرقمية : يُمكن تعريف العقارات الرقمية من زوايا عديدة منها مثلاً:

أولاً: التعريف التشريعي: حتى الآن، لا يوجد تعريف تشريعي عالمي موحد للعقارات الرقمية، حيث تختلف التشريعات المتعلقة بها من دولة إلى أخرى، وما زال القانون في هذا المجال في طور التطور، ومع ذلك، بدأت بعض الأنظمة القانونية والجهات التنظيمية في دول مختلفة بالاعتراف بالعقارات الرقمية وتنظيمها بشكل جزئي،

خصوصاً في إطار الأصول الرقمية المتعلقة بتقنيات البلوكتشين والرموز غير القابلة للاستبدال (NFTs)^١، وعادة ما يتم تناول العقارات الرقمية ضمن الإطار القانوني للأصول الرقمية (Digital Assets)^٢ أو الملكية الفكرية (Intellectual Property). ثانياً: التعريفات الفقهية: التعريفات الفقهية للعقارات الرقمية ليست متبلورة تماماً في الأدبيات القانونية التقليدية حتى الآن، وذلك بسبب الطبيعة الحديثة لهذا المفهوم، مع ذلك، تُعتبر العقارات الرقمية جزءاً من الأصول غير المادية أو الحقوق المعنوية، فكما أن الملكية التقليدية تمنح صاحبها حق التصرف في العقار المادي، فإن العقارات الرقمية تمنح صاحبها الحق في التصرف في الفضاء الإلكتروني، سواءً كان ذلك من خلال بيع النطاقات، أو تأجير المساحات الافتراضية في بيئات الميتافيرس، أو إدارة المواقع الإلكترونية^٣. ووفقاً للفقه الإسلامي، يمكن اعتبار العقارات الرقمية من قبيل "الحقوق المالية" التي يمكن التصرف فيها، بيعها، أو توريثها، إذا كانت ذات قيمة مادية أو تجارية مشروعة^٤.

إنّ العقارات الرقمية تشبه الأصول المادية من حيث إمكانية صيرورتها محلاً لعقد مدني، أو تجاري إذ يعتبر الأصل في العقود والمعاملات هو الإباحة ما لم يكن هناك نص يحرّمها، وبما أن العقارات الرقمية يمكن أن تكون مشروعة في استخدامها، فإن التعامل فيها (بيعاً وشراءً) جائز بشرط عدم وجود مخالفات قانونية.

إنّ حقوق الملكية الفكرية أصبحت معترفاً بها كحقوق معنوية معتبرة، وهذا يشمل العقارات الرقمية التي تعتمد على الملكية الفكرية مثل المواقع الإلكترونية، المحتوى الرقمي، أو أسماء النطاقات، وإنّ الفقهاء يعتبرون أن هذه الأصول يمكن حمايتها ويجوز التعامل بها ضمن إطار الحماية القانونية والشرعية، كما أنّ مبدأ الحيازة (الاستيلاء أو السيطرة الفعلية على شيء) يمكن أن يُطبق على العقارات الرقمية من خلال السيطرة على حسابات أو مواقع أو مساحات افتراضية، كما يُطبق على الممتلكات المادية^٥. من منظور الفقه القانوني، العقارات الرقمية يمكن النظر إليها كأصول اقتصادية تُستثمر لتحقيق عوائد مالية، تماماً كما يتم استثمار العقارات المادية، يمكن استثمار العقارات الرقمية من خلال الإعلانات، الاشتراكات، أو تأجير

المساحات الرقمية، وفي هذا السياق، يمكن تطبيق قواعد البيع والتأجير التقليدية على هذه العقارات الرقمية مع مراعاة الفروق التكنولوجية. في الفقه الإسلامي، يمكن التعامل مع العقارات الرقمية من حيث وقفها أو توريثها، إذا كانت هذه العقارات الرقمية ذات قيمة اقتصادية كبيرة، يمكن أن تصبح وقفاً خيراً أو تُورث مثل الأصول المادية الأخرى، يجوز أيضاً اعتبارها جزءاً من التركة في حال وفاة مالكها، ويتم تقسيمها وفق أحكام الإرث الشرعية وفقاً لقوانين الأحوال الشخصية المرعية^٧.

الفرع الثاني : أنواع العقارات الرقمية : إنَّ العقارات الرقمية تتنوع وفقاً لطبيعتها واستخداماتها في البيئات الافتراضية والرقمية. يمكن تصنيفها إلى عدة أنواع بناءً على خصائصها والغرض منها. فيما يلي أهم أنواع العقارات الرقمية:

١. المواقع الإلكترونية (Websites): المواقع الإلكترونية تُعتبر من أهم الأصول الرقمية التي يمكن تصنيفها كعقارات رقمية، وتشمل هذه المواقع مواقع التجارة الإلكترونية، المدونات، المنتديات، والمواقع الإخبارية، وتعتمد قيمة هذه المواقع على عدد الزوار، الشهرة، والمحتوى الذي تقدمه، وتُستخدم لتوليد إيرادات من خلال الإعلانات أو البيع المباشر^٨.

٢. أسماء النطاقات (Domain Names): أسماء النطاقات هي العناوين الفريدة التي تُستخدم للوصول إلى المواقع الإلكترونية على الإنترنت، وبعض أسماء النطاقات تُعتبر ذات قيمة عالية نظراً لندرته أو شهرتها، ويمكن بيع أو تأجير أسماء النطاقات المميزة بأسعار عالية، بناءً على الطلب^٩.

٣. الأراضي والممتلكات الافتراضية في الميتافيرس (Virtual Real Estate in Metaverse): الأراضي الافتراضية هي مساحات رقمية داخل بيئات الميتافيرس مثل Decentraland أو The Sandbox. يمكن شراء هذه الأراضي من خلال تقنيات البلوكتشين وتمثيلها عبر رموز غير قابلة للاستبدال (NFTs). وتستخدم هذه الأراضي الرقمية لبناء مشاريع افتراضية، مثل المتاجر أو المعارض، ويمكن أن ترتفع قيمتها بناءً على الموقع الرقمي والطلب^{١٠}.

٤. الحسابات على منصات التواصل الاجتماعي (Social Media Accounts): الحسابات الكبيرة والمؤثرة على منصات مثل Instagram أو YouTube تُعتبر عقارات رقمية لأنها تمتلك قيمة تجارية من خلال عدد المتابعين والتفاعل. ويمكن بيع الحسابات أو تأجيرها لاستخدامها في الترويج أو التسويق^{١١}.

٥. الرموز غير القابلة للاستبدال (Non-Fungible Tokens - NFTs): هي أصول رقمية فريدة تمثل ملكية أو حقوقاً حصرياً على محتوى رقمي أو عقار رقمي، يتم تداولها عبر شبكات البلوكتشين وتُستخدم كعقارات رقمية لتمثيل الممتلكات الافتراضية، وتستخدم NFTs في الفن الرقمي، العقارات الافتراضية، الأصول داخل الألعاب، ويمكن بيعها وتداولها بأسعار متفاوتة بناءً على الندرة والطلب^{١٢}.

٦. متاجر التجارة الإلكترونية (E-Commerce Stores): المتاجر الرقمية التي تُستخدم لبيع المنتجات أو الخدمات عبر الإنترنت تعتبر من العقارات الرقمية المهمة. منصات مثل Shopify أو Amazon تُمكن المستخدمين من إنشاء متاجر افتراضية، وتعتمد قيمة هذه المتاجر على المبيعات، قاعدة العملاء، والسمعة^{١٣}.

٧. المحتوى الرقمي المدفوع (Paid Digital Content): يشمل ذلك المدونات المدفوعة، النشرات الإخبارية، والمحتوى الذي يتطلب اشتراكات للوصول إليه، ويمكن اعتبار هذا النوع من الأصول عقاراً رقمياً لأنه يولد إيرادات عبر الاشتراكات أو الدفع مقابل الوصول^{١٤}.

٨. الأصول داخل الألعاب الرقمية (In-Game Assets): الأصول داخل الألعاب مثل العقارات الافتراضية أو الأدوات والموارد داخل الألعاب الإلكترونية مثل Fortnite أو Roblox. تُعتبر هذه الأصول عقارات رقمية لأنها ذات قيمة وقابلة للبيع أو التداول، وتعتمد قيمتها على ندرتها وأهميتها داخل اللعبة، ويمكن تداولها بين اللاعبين مقابل المال أو العملات الرقمية^{١٥}.

٩. المساحات الإعلانية الرقمية (Digital Advertising Space): تشمل المساحات الإعلانية على المواقع الإلكترونية أو التطبيقات أو في الألعاب. هذه العقارات الرقمية تُستخدم لتوليد إيرادات عبر عرض إعلانات للشركات أو الأفراد، وتعتمد قيمة

المساحة الإعلانية على عدد الزيارات، الجمهور المستهدف، والموقع الإلكتروني أو التطبيق^{١٦}.

١٠. المخازن السحابية والبنية التحتية الرقمية (Cloud Storage and Digital Infrastructure): المساحات السحابية التي تقدمها شركات مثل Google Drive أو AWS تُعتبر عقارات رقمية لأنها توفر بنية تحتية رقمية تُستخدم لتخزين البيانات أو تشغيل التطبيقات، تعتمد قيمة هذه العقارات على حجم السعة التخزينية والطلب على الخدمات السحابية^{١٧}.

١١. الأنظمة والتطبيقات الرقمية (Digital Platforms and Applications): التطبيقات والمنصات الرقمية مثل Uber أو Airbnb تُعتبر عقارات رقمية لأنها توفر خدمات رقمية تُدر إيرادات. وتعتمد القيمة على عدد المستخدمين والوظائف التي تقدمها المنصة أو التطبيق^{١٨}.

الفرع الثالث : الطبيعة القانونية للعقارات الرقمية : إن تحديد الطبيعة القانونية للعقارات الرقمية تعدُّ من أعقد المسائل التي قد تواجه الفقه القانوني؛ وذلك نظراً لكثرة المسائل التي يمكن أن تندرج تحتها هذه العقارات؛ في القانون، يُعرّف العقار كل ما له مستقر ثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون إحداث ضرر أو تلف^{١٩}. هذا التعريف يعتمد على خصائص مادية وجغرافية، مما يعكس طبيعة فهمنا التقليدي لمفهوم العقار، ولكن عند مواجهة مصطلح "العقارات الرقمية"، ينبغي النظر في الطبيعة القانونية لهذا المفهوم من منظور فلسفي أشمل، ويمكننا تحليل المسألة من زاويتين فلسفتين: الأولى هي زاوية الجوهر، والثانية هي زاوية القابلية للتخصيص القانوني.

أولاً: من زاوية الجوهر: يتطلب فهم العقارات الرقمية إعادة النظر في مفهوم "الاستقرار" الذي يشكل أساس التعريف التقليدي للعقار، فالعقارات الرقمية ليست "مستقرة" بالمعنى الفيزيائي المألوف، لكنها مستقرة رقمياً؛ حيث تتمركز وتوجد داخل بنية شبكية معلوماتية افتراضية، بالتالي، هذه العقارات تكتسب صفة الاستقرار

ليس من طبيعتها المادية، بل من خلال الوجود الدائم في قاعدة بيانات مركزية، على خوادم رقمية، أو من خلال ترميز يضمن استمراريتها عبر الزمن^٢.
ثانياً: من زاوية القابلية للتخصيص القانوني: يجب أن نتساءل ما إذا كانت العقارات الرقمية قابلة للتملك بنفس الشروط التي تميز العقارات التقليدية؛ بالنظر إلى التعريف القانوني للعقار كشيء لا يمكن نقله دون تلف، فإن العقارات الرقمية قد تبدو مختلفة نظرياً، لكن إذا فهمنا "التلف" بمعناه الأوسع، الذي يشمل فقدان القيمة أو تغييرها عند النقل، فقد نجد أنّ نقل هذه الأصول الرقمية قد يؤدي إلى "تلف" بالمعنى القانوني، خاصةً إذا ما كان النقل بدون الإجراءات الرقمية الصحيحة يهدد بأمن هذه الأصول أو حقوق مالكيها، كما لو تمّ نقلها باستخدام طرق غير معتمدة كما لو تمّ تحديث جهاز iPhone بغير الطريقة الرسمية للتحديث عن طريق الجلبريك IOS Jailbreaking وغيرها. عند دمج هذين الجانبين، يتضح أن العقارات الرقمية تعيد صياغة فكرة العقار كشيء له استقرار وقيمة قائمة في ذاته، ليس فيزيائياً فقط، بل حتى في أبعاد الوجود الرقمي، وهذا يلقي الضوء على إمكانية تعديل التعريف القانوني للعقار ليشمل المفاهيم غير المادية، بحيث تصبح الخاصة الأساسية للعقار ليست في ثباته الفيزيائي، بل في ثباته القانوني ككيان له هوية وقيمة مستقلة، حتى لو كانت هذه الهوية افتراضية.

المطلب الثاني : تأصيل العقارات الرقمية : تُعدّ العقارات الرقمية من المفاهيم الحديثة التي ظهرت مع تقدم التكنولوجيا الرقمية والإنترنت، وقد أصبح لها دور متزايد في الاقتصاد الرقمي، تاريخياً، يمكن اعتبار العقارات الرقمية امتداداً للأصول التقليدية، حيث تتضمن مجموعة من الحقوق القانونية المرتبطة بالأصول التي يمكن أن تُدار أو تُستخدم عبر الفضاء الرقمي؛ ففي البداية، كانت الأصول الرقمية محصورة في ملفات إلكترونية بسيطة، لكن مع تطور الإنترنت، بدأت هذه الأصول تشمل مجموعة متنوعة من العناصر مثل أسماء النطاقات، الحسابات على وسائل التواصل الاجتماعي، والأصول الافتراضية في الألعاب الإلكترونية، وقد شهد العقد الأخير من القرن الحادي والعشرين انطلاقة قوية لظهور مفهوم العقارات الرقمية، حيث تم

إطلاق منصات الميتافيرس وNFTs، مما أضاف بعدًا جديدًا لمفهوم الملكية في الفضاء الرقمي. تشريعياً، بدأ التعامل مع العقارات الرقمية يأخذ طابعاً رسمياً في العديد من الدول، حيث طُرحت قوانين جديدة تتعلق بحماية حقوق الملكية الرقمية، بعض الدول أصدرت تشريعات خاصة تنظم حقوق النطاقات، بينما قامت دول أخرى بتطبيق أنظمة الملكية الفكرية الحالية لتشمل الأصول الرقمية مثل NFTs والمحتوى المدفوع، وتشير هذه التطورات التشريعية إلى الحاجة المتزايدة لتأطير القوانين التي تعالج تحديات جديدة مرتبطة بالملكية الرقمية، مما يعكس أهمية الاعتراف بالعقارات الرقمية كأصول ذات قيمة قانونية واقتصادية. مع تزايد استخدام التكنولوجيا الرقمية وتطور الفضاء الإلكتروني، سيظل التأصيل التاريخي والتشريعي للعقارات الرقمية موضوعاً مهماً يتطلب المزيد من البحث والدراسة. وهو ما سنتناوله على فرعين طبقاً لما هو آتٍ.

الفرع الأول : التأصيل التاريخي : التطور التاريخي لمفهوم "العقارات الرقمية" يعكس التحولات الكبيرة التي شهدتها العالم بفعل الثورة الرقمية، ويظهر كيف استطاع القانون مواكبة تلك التحولات وإيجاد أطر قانونية تحمي هذه الأصول، يمكن تتبع هذا التطور من خلال ثلاث مراحل رئيسية: نشوء المفهوم الرقمي، الاعتراف القانوني بالأصول الرقمية، والتطور التنظيمي لها كعقارات.

١. نشوء المفهوم الرقمي للأصول الرقمية (١٩٨٠ - ١٩٩٠): خلال هذه الفترة، بدأ مفهوم الأصول الرقمية بالظهور مع انتشار الحواسيب الشخصية وشبكات الاتصال، كانت الأصول الرقمية في تلك الفترة تقتصر على البيانات والملفات الإلكترونية، مثل برامج الحاسوب وقواعد البيانات، وقد تم التعامل مع هذه الأصول في البداية كملكية فكرية محمية بقوانين حقوق التأليف والنشر وبراءات الاختراع، وفي هذا السياق، كان القانون يواجه تحدياً في فهم طبيعة هذه الأصول الرقمية، حيث كانت الأسئلة الأساسية تدور حول ما إذا كانت هذه الأصول يجب أن تُعامل كأشياء ملموسة أو غير ملموسة، وما إذا كانت تستحق حماية مشابهة لتلك التي تُمنح للعقارات أو الأصول المادية^{٢١}.

٢. الاعتراف القانوني بالأصول الرقمية كملكية (٢٠٠٠ - ٢٠١٠): مع توسع الإنترنت ونشوء الاقتصادات الرقمية، أصبحت الأصول الرقمية أكثر تعقيداً وتنوعاً، وظهرت منصات وتطبيقات جديدة تعتمد على الأصول الرقمية مثل المواقع الإلكترونية، البرمجيات السحابية، قواعد البيانات، والمنتجات الرقمية المباعة عبر الإنترنت. في هذه المرحلة، بدأت بعض الأنظمة القضائية بالاعتراف القانوني بحقوق الملكية على هذه الأصول، وظهر مفهوم "الأصول غير الملموسة" (Intangible Assets) بوضوح في التشريعات والقوانين التجارية، مثلاً، في الولايات المتحدة، تم إصدار قوانين لحماية البيانات والبرمجيات والمواقع الإلكترونية باعتبارها أصولاً تجارية^{٢٢}، وفي الاتحاد الأوروبي، ساهمت اللائحة العامة لحماية البيانات (GDPR) في تعزيز حقوق الأفراد والشركات على الأصول الرقمية وتثبيت مكانتها كملكية محمية قانونياً^{٢٣}. هذا التحول أدى إلى فهم جديد للأصول الرقمية، إذ بدأت تعتبر بشكل متزايد جزءاً من الممتلكات القانونية القابلة للحماية، وإن لم تكن مادية بالمعنى التقليدي.

٣. التطور التنظيمي للعقارات الرقمية (٢٠١٠ - حتى الآن): مع بروز التكنولوجيا الرقمية المتقدمة، مثل تقنية "البلوكشين" والعملات الرقمية، ظهر نوع جديد من الأصول الرقمية التي تتمتع بخصائص أكثر تعقيداً، مثل "العقود الذكية" و"الرموز غير القابلة للاستبدال" (NFTs)، إذ ساهمت هذه التطورات في إعادة تشكيل مفهوم الملكية الرقمية بحيث أصبحت أقرب إلى العقارات بالمعنى القانوني.

ظهور الرموز غير القابلة للاستبدال، على سبيل المثال، قدّم مفهوماً جديداً للأصول الرقمية الفريدة والتي تُعتبر الآن جزءاً من الممتلكات الشخصية والقابلة للتداول على منصات محددة، مما يعكس صفة الاستقرار والقيمة، وبدأت التشريعات تعترف بالأصول الرقمية كنوع جديد من الممتلكات، مثل قوانين الملكية الرقمية في الصين^{٢٤} والهند^{٢٥}، في الدول العربية^{٢٦}، بما في ذلك العراق، لم يتم حتى الآن الاعتراف بشكل صريح وشامل بمفهوم "العقارات الرقمية" في القوانين الوطنية بشكل يتطابق مع التطورات القانونية في الدول الغربية. ومع ذلك، بدأت بعض الدول العربية تشهد خطوات متزايدة نحو الاعتراف بالأصول الرقمية وحمايتها من خلال

قوانين الملكية الفكرية وحماية البيانات، وهو ما يُعد تمهيداً للاعتراف بالأصول الرقمية كعقارات أو كأصول ثابتة قانونياً. وأمّا الوضع في العراق، القوانين المتعلقة بالأصول الرقمية لا تزال تقتصر بشكل أساسي على حقوق الملكية الفكرية، مثل قوانين الملكية الفكرية وحق المؤلف العراقي، والتي تعترف بحماية البرمجيات والمصنفات الرقمية^{٢٧}.

١. الإمارات العربية المتحدة: الإمارات هي الدولة الأكثر تقدماً في هذا المجال في العالم العربي، حيث تبنت مفهوم الحكومة الرقمية والبلوكشين، وأصدرت عدة قوانين تنظم الأصول الرقمية، بما في ذلك القانون الاتحادي بشأن حماية البيانات الشخصية^{٢٨}، بالإضافة إلى ذلك، أطلقت دبي استراتيجيات تقنية لتنظيم استخدام البلوكشين في الإدارة الحكومية والعقارات، مما يعزز الاعتراف القانوني بالأصول الرقمية، كما أن مركز دبي المالي العالمي (DIFC) قد بدأ بتطبيق أنظمة قانونية تتعلق بالبيانات وحمايتها، وقد اعتمد على قوانين شبيهة باللائحة العامة لحماية البيانات (GDPR) الأوروبية، مع تركيز على تنظيم العقود الذكية^{٢٩}.

٢. المملكة العربية السعودية: تم إطلاق العديد من المبادرات لتنظيم البيئة الرقمية، خاصة في إطار رؤية ٢٠٣٠ التي تهدف إلى تعزيز الاقتصاد الرقمي، تم إصدار نظام البيانات والذكاء الاصطناعي (SDAIA)، الذي يهدف إلى تنظيم حقوق الأصول الرقمية وحمايتها^{٣٠}.

٣. مصر: مصر بدورها قطعت خطوات نحو تنظيم الأصول الرقمية من خلال قانون حماية البيانات الشخصية لعام ٢٠٢٠، والذي يهدف إلى توفير إطار قانوني لتنظيم الأصول الرقمية وحمايتها، رغم عدم وجود تنظيم واضح للعقارات الرقمية^{٣١}.

الفرع الثاني : التأصيل التشريعي : إذا ما أُريد الحديث عن الأصول التشريعية التي تضمنت شذرات لتقنين هذه العقارات أو الأصول الرقمية، فإنّ هنالك الكثير من القوانين التي أشارت إلى هذه الأصول بصورة مقتضبة، ومن هذه التشريعات على سبيل المثال:

١. قوانين الأصول الرقمية والبلوكتشين (Blockchain and Digital Assets Laws):
ففي الولايات المتحدة: مثلًا "قانون تصنيف الأصول الرقمية" (Digital Asset Classification Act) في بعض الولايات مثل وايومنغ، يُعرّف ويمنح وضعًا قانونيًا للأصول الرقمية بما في ذلك الرموز المميزة والعملات الرقمية^{٣٢}، وقانون SEC (Securities and Exchange Commission) بشأن الأوراق المالية الرقمية قد ينطبق على الأصول الرقمية التي تُعتبر عقارات رقمية، بناءً على طبيعتها وكيفية تداولها^{٣٣}.

٢. التشريعات الخاصة بالأصول الرقمية (NFTs): منها الاتحاد الأوروبي: مثلًا لوائح MiCA (Markets in Crypto-Assets Regulation) المقترحة، والتي تهدف إلى تنظيم الأسواق المالية للأصول المشفرة، بما في ذلك الرموز غير القابلة للاستبدال (NFTs)، والتي يمكن اعتبارها عقارات رقمية إذا كانت تمثل أراضي أو أصولاً في بيئات افتراضية. وفي اليابان: تنظيم الأصول الرقمية وفقاً لقانون الخدمات المالية (Financial Instruments and Exchange Act)، حيث يتم النظر إلى الرموز غير القابلة للاستبدال كممتلكات رقمية.

٣. القوانين المتعلقة بالملكية الفكرية والحقوق الرقمية: ففي القانون الأوروبي لحماية البيانات (GDPR): رغم أنه يركز على حماية البيانات الشخصية، إلا أنه يؤثر بشكل غير مباشر على العقارات الرقمية مثل حسابات المستخدمين والمنصات الإلكترونية، وفي الولايات المتحدة - قانون الألفية الجديدة لحقوق طبع ونشر المواد الرقمية (DMCA): يتعلق بحماية الملكية الفكرية في المجال الرقمي، ويمكن أن يشمل العقارات الرقمية من حيث المحتوى الرقمي والمواقع الإلكترونية^{٣٤}.

المبحث الثاني : التصرف القانوني الوارد على العقارات الرقمية : تُعتبر العقارات الرقمية، مثل النطاقات والمواقع الإلكترونية والتوكنات، من الأصول القيمة في العصر الحديث، تتضمن التصرفات الواردة على هذه الأصول عمليات البيع والشراء، الإيجار، وتتطلب إجراءات قانونية معينة، مثل إعداد عقود مكتوبة، تقييم الأصول، وتحويل الملكية. يتوجب على الأطراف الالتزام بالشروط القانونية اللازمة، بما في

ذلك التأكد من الملكية الشرعية والامتثال للقوانين المحلية والدولية. وطبقاً لذلك سنقسّم هذا المبحث على مطلبين وكما هو آتٍ.

المطلب الأول : التصرف بالبيع أو بما يعادله : يتعلق نقل ملكية الرقبة والمنفعة في العقارات الرقمية، مثل النطاقات والمواقع الإلكترونية، بعمليات البيع والهبة والإيجار. في البيع، يتم نقل الملكية الكاملة للأصل الرقمي مقابل ثمن محدد، بينما تتضمن الهبة نقل الملكية بدون مقابل، حيث يتبرع المالك بالأصل لشخص آخر. أما الإيجار، فيمنح المستأجر حق الانتفاع بالعقار الرقمي لفترة محددة مقابل دفع إيجار، مع بقاء الملكية الأصلية للمالك. تتطلب هذه التصرفات إجراءات قانونية لضمان صحة النقل وحماية حقوق الأطراف المعنية. وحسب الفروع الآتية.

الفرع الأول : نقل الملكية بالبيع : إنّ نقل ملكية العقارات الرقمية بالبيع^{٣٥} عملية معقدة تتطلب فهماً دقيقاً للإجراءات المتبعة، تبدأ العملية بتعريف العقار الرقمي، حيث يُعتبر أي أصل غير مادي يُستخدم عبر الإنترنت، مثل المواقع الإلكترونية أو الرموز غير القابلة للاستبدال (NFTs). وعند بدء عملية البيع، يجب إعداد عقد رسمي يتضمن جميع الشروط الأساسية، يُعد العقد جزءاً أساسياً من عملية البيع، حيث يجب أن يحتوي على وصف دقيق للعقار، الثمن المتفق عليه، وشروط الدفع، بالإضافة إلى التزامات كل من البائع والمشتري^{٣٦}. وبعد إعداد العقد، تأتي مرحلة توقيعه، يتطلب التوقيع عادةً أن يكون الطرفان قادرين على التعبير عن إرادتهما، ويمكن أن يتضمن ذلك استخدام التوقيع الرقمي^{٣٧}. وعندما يتم توقيع العقد، ينتقل التركيز إلى عملية نقل الملكية، يتطلب ذلك توثيق نقل الملكية، وفي حالة العقارات الرقمية، يُفضل استخدام أنظمة البلوكشين، وفيما يتعلق بعملية الدفع، يجب تحديد طريقة الدفع المتفق عليها بين الطرفين، يمكن أن يتم الدفع بوسائل مختلفة، بما في ذلك العملات الرقمية أو الدفع التقليدي، وبعد إتمام عملية الدفع، يجب على المشتري التحقق من أن الملكية قد تم نقلها بشكل صحيح، هذا يتطلب إثبات النقل، مما يتطلب من البائع تقديم دليل على نقل الملكية للمشتري^{٣٨}. وعموماً، فإن إسقاط التزامات البائع نظراً لأهميتها مقارنةً بالتزامات المشتري، حسب القانون العراقي

على عقد بيع العقارات الرقمية يتطلب فهمًا عميقًا للتشابه بين الأصول المادية والأصول الرقمية، حيث يتمتع الطرفان في العقود الرقمية بحقوق والتزامات مماثلة للعقود التقليدية. فيما يلي توضيح لكيفية تطبيق التزامات البائع على بيع العقارات الرقمية:

١- الالتزام بنقل الملكية: في العقود التقليدية، يلتزم البائع بنقل ملكية العقار إلى المشتري بشكل قانوني^{٣٩}. أما في العقارات الرقمية، فإن الالتزام بنقل الملكية يتضمن نقل ملكية الأصول الرقمية (مثل اسم النطاق، أو ملكية NFT، أو الحسابات الرقمية) بشكل تام إلى المشتري، ويتطلب ذلك التأكد من تحويل جميع حقوق الوصول والسيطرة على العقار الرقمي للمشتري، مثل تزويده بالإيميل والباسوورد. وفي أي حساب إلكتروني ينوي البائع نقل ملكيته إلى المشتري فإنه يأخذ الإذن من الشركة المزودة للخدمة سواء كان العقار face book او حساب Instagram أو أي حساب آخر وتوضيح آليه نقل أو أخذ إذن شركة meta لنقل الملكية إلى المشتري، فهناك طريقة واحدة لذلك، وهي طريقة إضافة وإلغاء المدراء وتكون هذه الطريقة بأن يقوم بائع العقار الرقمي بأن يضيف إسم المشتري إلى الصفحة كمدير جديد لها ثم يقوم المشتري بعد الدخول إلى العقار بحذف المدير السابق وهو البائع بعد أن يسلمه العقار ورمز الدخول إلى العقار تنتقل ملكته إلى المشتري^(٤٠).

وبعد أخذ الإذن فأن العقار الرقمي ينتقل للمشتري وبقوه القانون لأن الشيء المعين بذاته ينتقل بمجرد انعقاد العقد^(٤١) هذا بالنسبة للعقار الرقمي، أما المحتوى فهو أيضا ينتقل عند إبرام العقد، ويشترط أن يكون مكتوب كون محتوى العقار ملكية فكرية واي تصرف ناقل للملكية الفكرية اشترط المشرع العراقي في قانون حماية حق المؤلف أن يكون مكتوباً^(٤٢). وهذا موقف التشريع العراقي من نقل منقول معين بالذات.

٢- تسليم العقار الرقمي: أمّا بالنسبة لالتزام البائع بالتسليم، فلتسليم أهمية في عقد البيع، ويجب أن يكون تسليم المبيع في نفس الوقت المتفق عليه في العقد، وأن يكون المبيع مطابقا لما تم الاتفاق عليه أي أن يبقى في نفس حالته التي تم

التعاقد عليها^(٤٣) . وأن التسليم في القانون العراقي هو أما تسليم حقيقي، أو حكمي، أي تسليم معنوي^(٤٤) . ويثار تساؤل هل أن تسليم العقار الرقمي ومحتواه ونقل حيازته يكون حقيقي أو معنوي؟ وللإجابة على هذا التساؤل لابد من معرفة التسليم وأنواعه فالتسليم هو نقل حيازة العقار من البائع الى المشتري ويكون على نوعين: أما تسليم مادي أي بمعن حقيقي أو معنوي فالتسليم الحقيقي "وهو يكون بالمناولة اليدوية من البائع إلى المشتري لأن المبيع يكون وقتها مملوك أو تحت حيازة البائع" ، أما التسليم المعنوي فهو مجرد تغيير النية الى البيع كأن يكون المبيع تحت حيازة المشتري أصلاً كمستأجر أو غاصب ، فيتحول إلى بيع من خلال الاتفاق بين البائع والمشتري .

ونرى أن التسليم المعنوي هو أقرب إلى طبيعة العقار الرقمي لأنه وان لم يكن تحت حيازة المشتري وهو في حيازة البائع إلا أن طبيعته كشيء معنوي ليس له قيمة مادية عادة ما يكون انتقاله من خلال مجلس العقد الالكتروني وان كان البائع في مكان والمشتري في مكان اخر دون الحاجة لتحديد مكان لتسليم العقار الرقمي^(٤٥) .

٣- الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق: ينص هذا الالتزام على ضمان عدم تعرض المشتري لمطالبات من الغير على العقار، وحماية حقه في الاستحواذ الكامل. في العقارات الرقمية، يلتزم البائع بأن تكون الملكية خالية من أي نزاعات قانونية أو مطالبات محتملة من أطراف ثالثة، مثلما في حالات النزاعات حول العلامات التجارية المرتبطة بالنطاقات أو حقوق الملكية الفكرية على المحتوى الرقمي. يتطلب ذلك من البائع ضمان عدم وجود قيود أو مطالبات قد تؤثر على استخدام العقار الرقمي من قبل المشتري. فيجب أن يضمن التعرض والاستحقاق الذي يلحق بالمبيع بعد تسليمه إلى المشتري وأيضاً يضمن العيوب الخفية التي يجدها المشتري في المبيع والتي تنقص من قيمة المبيع^(٤٦) . وقد يكون التعرض الشخصي من البائع أو من الغير فأن البائع يكون ضامن للتعارض القانوني سوى كان من الغير أو من نفسه^(٤٧) ، ويراد بالتعرض المادي هو قيام البائع بفعل مادي يعكس حيازة المشتري للمبيع دون أن يستند في القيام به إلى حق قانون يذيعه على المبيع^(٤٨) .

ومن أمثله أن يبيع شخص عقار رقمي لا يملكه من ثم يؤول إليه عن طريق الهيئة أو الوصية بمحتوى العقار بإعتباره ملكية فكرية للمستخدم ويستطيع التصرف فيه فعلى البائع ضمان التعرض للمشتري في العقار الرقمي وكذلك يضمن التعرض القانوني من الغير أن أصبح مالك له بأي طريقة، وأن البائع في التعرض المادي لا يضمن سوى تعرضه الشخصي، لأنه لا يضمن التعرض المادي للغير^(٤٩)، وقد يكون التعرض المادي الذي يتعرض له العقار الرقمي كأن يكون يتصرف بالمحتوى الذي يملكه صاحب العقار إذا كان بالسرقة أو نشر بدون حقوق يكون على العقار نفسه من خلال الاختراق والتهكير^(٥٠). أمّا ضمان الاستحقاق فقد يفلح الغير في التعرض للمشتري في المبيع، مما يترتب عليه استحقاق المبيع للغير بشكل جزئي أو كلي، فهذا يتحقق التزام البائع بضمان الاستحقاق، فينبغي على البائع أن يتدخل في دعوى الاستحقاق التي أقامها الغير على المشتري، ويدفع ذلك التعرض عن المشتري بما يملكه من أدلة ومستندات، فإذا نجح بدفع تلك الدعوى عن المشتري، يكون قد نفذ التزامه تنفيذا عينياً، وذلك لأن طبيعة التزام البائع هنا القيام بعمل، أما إذا لم يفلح البائع بدفع دعوى الاستحقاق المقامة على المشتري، وثبت استحقاق المبيع للغير، فإن البائع يلتزم بتعويض المشتري عما لحقه من ضرر، نتج عن استحقاق المبيع للغير^(٥١) وقد يكون الأستحقاق كلي أو جزئي في المبيع فإذا استحق المبيع في يد المشتري وجب على البائع ان يدفع تعويض إلى المشتري عما إصابه من ضرر جزاء حرمانه من المبيع^(٥٢).

٤- الالتزام بضمان العيوب الخفية: يلزم البائع في العقود التقليدية بإبلاغ المشتري بأي عيوب خفية تؤثر على قيمة أو استخدام العقار. في العقارات الرقمية، يتوجب على البائع الإفصاح عن أي مشاكل تقنية أو ثغرات قد تؤثر على قيمة أو أداء العقار الرقمي، مثل ضعف أمان النطاقات أو الحسابات، أو وجود برامج خبيثة قد تؤثر على البيانات أو وظائف الأصول الرقمية. يجب على البائع التأكيد على سلامة العقار الرقمي من أي عيوب تقنية غير مرئية قبل بيعه، ومن شروط ضمان العيب الخفي:

أ. قدم العيب الخفي الإلكتروني - يقصد بالقدم في مجال العيوب الإلكترونية هو أن يكون العيب في إحدى مراحل تكوين النظام الإلكتروني أي مرحلة التصميم أو التصنيع وإن لم يظهر العيب إلا بعد الاستخدام ، وهنا يكون المورد مسؤولاً عن العيب الذي يحصل قبل التسليم وضامناً له، أما إذا تم العقد وانتهى منه ولم تحصل عملية التسليم بسبب وجود آفة أدت إلى حصول عيب مؤثر في محل العقد الإلكتروني اقصد النظام الإلكتروني محل العقد وهي من الحالات التي يتوقع أن تحدث في مرحلة قبل التسليم في الاحوال التي يكون فيها التسليم متاخراً عن وقت إبرام العقد^{٥٣}، فهنا هل بعد العيب قديماً بحيث تقوم مسؤولية المورد بالضمان ام لا؟ تختلف القوانين فيما بينها حول الاجابة عن هذا التساؤل ، وللإجابة ذهب نص المادة (٥٥٨) إلى أنه " اذا ظهر بالمبيع عيب قديم كان المشتري مخير ان شاء رده وان شاء قبله بثمنه المسمى".

ب. أن يكون العيب مؤثراً وخفياً: فالأصل أن البائع لا يضمن إلا إذا كان خفياً ومؤثراً، بحيث لا يمكنه كشفه عن طريق الفحص المعتاد، أما إذا كان العيب ظاهراً فهذا لا تقوم المسؤولية، وفي الغالب يكون البائع غير عالم بالعيب أو لا يمكن التسليم بذلك لان النظام الإلكتروني عادة ما يكون على درجة عالية من الدقة وفي مقابل ذلك العلم البسيط بأصول المعلوماتية والبرمجة من قبل بائع حق المنفعة لذلك فالعيب هنا لا يمكن كشفه بسهولة من قبل الشخص الطبيعي لكونه غير ظاهر ، فاذا تم تحديد العيب الخفي بالنظام الإلكتروني من قبل المشتري وكان ذلك قبل التسليم فهنا البائع يكون غير مسؤول عن هذا العيب لان استلام العميل للنظام المعلوماتي يعد بمثابة التنازل عن ضمان العيب والسؤال الذي يطرح هنا ما الحكم اذا ما تم اكتشاف العيب في النظام المعلوماتي بعد الاستلام^{٥٤} . فإن كان كذلك أي كان السبب قائماً في العقار الرقمي قبل التسليم فهنا تقوم مسؤولية البائع بالضمان حتى وان تم كشف العيب المعلوماتي بعد التسليم ، اما اذا لم يكن كذلك اي ان العيب قد حصل بعد التسليم دون أن يمتد سببه الى ما قبل التسليم فهنا

دلالة على أن العيب قد حصل نتيجة الاستخدام أو التعامل مع النظام المعلوماتي بطريقة غير صحيحة فلا تنهض مسؤولية البائع.

الفرع الثاني : نقل ملكية العقارات الرقمية بالهبة^٥ : إنّ نقل ملكية العقارات الرقمية بالهبة عملية تحتاج إلى التزام بإجراءات قانونية معينة لضمان صحة الصفقة وحماية حقوق الأطراف المعنية. تبدأ عملية نقل ملكية العقارات الرقمية بالهبة بتحديد العقار الرقمي الذي يرغب المانح في هبته، قد يكون هذا العقار موقعًا إلكترونيًا، تطبيقًا، أو رمزًا غير قابل للاستبدال (NFT). ومن المهم التأكد من أن المانح يمتلك الحقوق القانونية لهذه الأصول الرقمية وأنه يحق له التبرع بها، وبعد تحديد العقار، يجب إعداد عقد هبة، يجب أن يتضمن هذا العقد تفاصيل دقيقة، مثل وصف العقار، هوية الواهب والموهوب له، وأي شروط مرتبطة بالهبة، على سبيل المثال، قد يرغب الواهب في تحديد كيفية استخدام المستفيد للعقار الرقمي، أو قد يشترط شروطًا معينة يجب الالتزام بها، توثيق هذه الشروط يساعد في تجنب أي لبس أو نزاعات مستقبلية، وهي شروط مشروعة يجب اعتبارها^٦. عند الانتهاء من إعداد العقد، يأتي دور توقيع العقد، وهذا يمكن أن يتم بشكل تقليدي أو باستخدام توقيع إلكتروني، يعد توقيع العقد خطوة حاسمة لأنها تؤكد موافقة الطرفين على الشروط والالتزامات المتفق عليها، وبعد توقيع العقد، ينتقل التركيز إلى عملية نقل الملكية، يتطلب ذلك توثيق عملية النقل بطريقة تضمن حقوق الموهوب له. وفي حالة العقارات الرقمية، يمكن استخدام تقنيات مثل البلوكشين لتسهيل عملية نقل الملكية، على سبيل المثال، في حالة الرموز غير القابلة للاستبدال (NFTs)، يتم نقل الرمز من محفظة الواهب إلى محفظة الموهوب له، مما يضمن أن المستفيد يمتلك حقًا حقيقيًا في هذا العقار^٧، بمجرد إتمام عملية النقل، يجب على الموهوب له تأكيد استلام العقار الرقمي، يُفضل أن يتلقى إثباتًا رسميًا بعملية النقل، سواء كان ذلك عبر مستند مكتوب أو شهادة إلكترونية، مما يعزز من وضوح العملية القانونية. وللمزيد من التفصيل سنقسّم هذه الفقرة على غصنين وكما يلي:

الغصن الأول: التزامات الواهب: أن في الاصل كل تصرف ناقل للملكية يترتب التزامات على ناقل الملكية ولذا فإن في عقد هبة استخدام العقار الإلكتروني ومحتواه يترتب التزامات على واهب العقار الإلكتروني، كالتزامات البائع إلا إنها تختلف في بعض الأحكام لأن عقد الهبة دون عوض وإذا سوف نتناول في هذا المطلب التزامات واهب العقار الى الموهوب له في فرعين، ففي الفرع الأول سوف نتناول نقل ملكية استخدام العقار الرقمي ومحتواه وتسليمه الى الموهوب له وفي الفرع الثاني سوف نتناول ضمان التعرض والإستحقاق وضمن العيوب الخفية في الموهوب وكما يأتي:-

١ - نقل ملكية العقار وتسليمه إلى الموهوب له: إن عقد الهبة ينشأ التزام في ذمة الواهب بنقل الموهوب إلى الموهوب له وهذا الإلتزام ينفذ فوراً بحكم القانون في الشيء المعين بالذات الذي يملكه الواهب، وأيضاً يلتزم الواهب بأن يقوم بالأعمال الضرورية لنقل ملكية العقار وأيضاً الكف أي عمل يعوق نقل العقار الموهوب، فلا يجوز للواهب التصرف بالموهوب إلا إذا جاز الرجوع في الهبة فهو ضامن الشيء الموهوب إلى حين تسليمه إلى الموهوب له^(٥٨). كما نصت المادة ٦٠٢ من القانون المدني العراقي على أن " إذا كان الموهوب عقاراً وجب لإنعقاد الهبة أن تسجل في الدائرة المختصة"، ونرى عدم إمكانية تسجيل هذا العقار في الدائرة المختصة لأنه عقار افتراضي لا وجود مادي له. وعموماً فقد نصّت المادة ٦١٣ من القانون المدني العراقي على أن " تنتقل بالهبة ملكية الموهوب إلى الموهوب له" .

٢- أما الإلتزام الثاني للواهب في التشريع العراقي فهو الإلتزام بالتسليم والذي له أهمية كبيرة في عقد الهبة وقد نص القانون المدني العراقي نص على التسليم في المادة ٦٠٣ منه^{٥٩}،

٣ - ضمان التعرض والاستحقاق وضمن العيوب الخفية: لضرورة منهجية ندرج النصوص أدناه في المتن، فقد نصت المادة (٦١٤) من القانون المدني العراقي أن (١- لا يضمن الواهب استحقاق الموهوب إلا إذا تعمد إخفاء سبب الاستحقاق أو ألا إذا كانت الهبة بعوض وفي الحالة الأخيرة لا يضمن الواهب الاستحقاق إلا بقدر ما أداه له من عوض

كل هذا ما لم يتفق على غيره ٢- وإذا إستحق الموهوب حل الموهوب له محل الواهب في ماله من حقوق ودعاوى) , وكذلك نص المادة (٦١٦) من القانون المدني على أن لا يكون الواهب مسؤول إلا عن فعله العمد أو خطئه الجسيم أما ضمان الاستحقاق فأن المشرع العراقي نص على الإستحقاق في نص المادة (٦١٤) والتي تم ذكرها سابقا وما يفهم من نص المادة المذكور أن المشرع العراقي نص على الأستحقاق الذي يكون بسبب الغير فإذا تعرض شخص أجنبي بحق على الشيء الموهوب يضمنه الواهب إلا أن هذا لا يعني الإستحقاق من الغير فقط يضمنه الواهب فسكوت المشرع عن الواهب لا يضمن اعفاء الواهب من كل مسؤولياته إذا كان هو المتسبب في التعرض للعقار فإذا تمت الهبة قامت مسؤولية الواهب عن كل ما من شأن هو يعتبر مشاغبة للموهوب له في استحقاقه^(١٠) . أما إذا كانت التعرض صادرا من الغير ومن خلال النص المادة (٦١٤) من القانون المدني العراقي يتضح أن الواهب لا يضمن إستحقاق الموهوب إلا في حالتين إذا كان الواهب قد تعمد إخفاء سبب الإستحقاق فيلتزم للموهوب له بتعويض عما أصابه من ضرر والحالة الثانية إذا كانت الهبة بعوض فإذا كانت الهبة بعوض أو مقابل فان الواهب يضمن فقط ما أداه الموهوب له من عوض للشيء الموهوب إلا أننا نرى أنه يجب أن يضمن له التشريع عوض مع ما أداه استنادا الى القاعدة العامة في التشريع العراقي والتي تنص على ان (١- ان لم يكن التعويض مقدرًا في العقد او بنص القانون فالمحكمة هي التي تقدره ٢- ويكون التعويض عن كل التزام ينشأ عن العقد سواء كان التزاما بنقل ملكية او منفعة او اي حق عيني اخر او التزاما بعمل او بامتناع عن عمل ويشمل ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب بسبب ضياع الحق عليه او بسبب التأخر في استيفائه بشرط ان يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم وفاء المدين بالالتزام او لتأخره عن الوفاء به.

٣- فإذا كان المدين لم يرتكب غشا او خطأ جسيما فلا يجاوز في التعويض ما يكون متوقعا عادة وقت التعاقد من خسارة تحل او كسب يفوت.)^(١١) . ونرى ومن خلال نص المادة المذكور أنه يجب أن يكون هنالك تعويض مع العوض الذي يضمنه الواحد الى الموهوب له إذا إستحق الشيء الموهوب في الحالتين المذكورتين. إما الضمان الثالث

من الواهب للموهوب له وهو ضمان العيوب الخفية فعلى مستوى التشريع العراقي فأننا نرى أنه لا يوجد نص في النصوص المتضمنة لأحكام الهبة في القانون المدني العراقي قد تطرق إلى ضمان العيوب الخفية في عقد الهبة وإيضا لا يمكن الرجوع الى احكام عقد البيع لاختلاف احكام عقد الهبة على عقد البيع في بعض الاحكام ومنها ضمان العيوب الخفية وهذا ما أشاره اليه الاستاذ الفقيه الدكتور السنهوري^(١٢)

الغصن الثاني: التزامات الموهوب له: ونراها كما يلي:

١ - دفع العوض أو المقابل: أن الالتزام بدفع المقابل أو العوض التزام من التزامات لموهوب له والتي نص عليها القانون وإذا سوف نتطرق لها في ظل التشريع العراقي ومن ثم نرى موقف التشريع الأمريكي المقارن منها ففي ظل موقف التشريع العراقي نجد أن الموهوب له ملزماً بدفع العوض أو المقابل متى ما كانت الهبة بعوض لها واشترط في العقد وهذا ما نص عليه التشريع العراقي في نص المادة ٦١٨ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ والتي نصت على أن ((على الموهوب له أداء ما إشتراط عليه من عوض سواء كان هذا العوض مشترطاً لمصلحه الواهب أو لمصلحه أجنبي أو المصلحة العامة)) فيستطيع الواهب أن يشترط عوضاً ويمكن أن يكون العوض له أو للغير أو للمصلحة العامة وهذا ما يفهم من النص المذكور فيجوز تعليق الهبة على شرط واقف أو فاسخ يلتزم به الموهوب له فلا تكون الهبة نافذة إلا بتنفيذ الموهوب له هذا الشرط^(١٣) . وعلى أن يكون العوض اقل من قيمة الشيء الموهوب لتكون هبة محضة فأذا اشترط الواهب العوض يجوز له أن يطالب الموهوب له بالتنفيذ العيني وأيضاً فأن حق المطالبين ينتقل إلى الورثة أما إذا إشتراط لمصلحة الغير فأن الواهب لا يطالبه بل الأجنبي هو الذي يطالب الموهوب له بالتنفيذ وفقاً لأحكام الأشتراط لمصلحة الغير أما المصلحة العامة فالواهب هو الذي يبقى يمثلها فأذا مات الواهب تولت السلطة المختصة المطالبة بها^(١٤) . أما إذا اشترط الواهب على الموهوب له سداد ديونه لقاء الهبة أي عوض للهبة فأن الموهوب له يكون ملزماً بوفاء الديون التي كانت موجوده وقت الهبة وغير ملزم بوفاء الديون التي تنشأ بعد إبرام عقد الهبة ما لم يتم الإتفاق خلاف ذلك وهذا ما ورد في التشريع العراقي في نص المادة (٩١٦) والتي نصت على أن "١- إذا اشترط الواهب عوضاً عن الهبة وفاء ديونه فلا يكون الموهوب له ملزماً إلا بوفاء الديون التي كانت موجوده وقت الهبة وهذا ما لم يتفق على خلاف ذلك.....". وعلى مستوى هبة العقارات الرقمية نرى أن لا توجد ثم مشكله في التطبيق القواعد الموجودة في الهبة على إنتقال العقار الرقمي فيه فأذا إشتراط واهب العقار الرقمي أو محتوي العقار الرقمي الذي قام مستخدم العقار بصناعته كمحتوى لحسابه

عوضا للقاء هبته للحساب من الموهوب له فيكون الموهوب له ملزما بأداء العوض لقاء حصوله على العقار وسواء كان هذا العوض للواهب أو للغير أو للمصلحة العامة وسواء كان المقابل نقدا للواهب أو سداد لديونه فإن لم يقم الموهوب له بواجبه بدفع العوض لقاء الحصول على العقار الرقمي فإنه ترتب عليه جزاء نص عليه التشريع العراقي وهو نوع خاص من الجزاءات دون سبب مقبولا للرجوع في الهبة فإذا خلا الموهوب له في القيام بما اشترط عليه في العقد من التزامات بدون عذر مقبول^(٦٥) . ويعتبر الرجوع وفق النص المذكور جزاء على الموهوب له لقاء تقصيره في أداء واجبه بدفع العوض لقاء الحصول على العقار الرقمي أو محتواه إلا إذا كان هنالك عذر للموهوب له فإذا تبين أن قيمة العقار الرقمي أقل من العوض فإن الموهوب له لا يدفع إلا ما يتناسب مع قيمة العقار أو أقل من ذلك فإن الدفع يكون وفقا لقيمة العقار التي لا تكون أكثر من قيمة الشيء الموهوب^(٦٦) .

٢ - الالتزام بنفقات الهبة: ومع الالتزام بأداء المقابل أو العوض للحصول على الشيء الموهوب فإن هنالك التزاما آخر للموهوب له إلا وهو التزامه بنفقات الهبة ومن الطبيعي نرى أن التزام الموهوب له بالنفقات وهو الشخص المستفيد الأكبر من عقد الهبة وتحمله النفقات يعتبر التزاما ممكنا وسهلا لقاء حصوله على شيء هبة ولذا سوف نتطرق لهذا الالتزام وتفصيلاته في هذا الفرع وسوف يكون على مستوى التشريع العراقي والتشريع الامريكى المقارن فعلى مستوى التشريع العراقي جاءت المادة (٦١٧) على ان نفقات الهبة على الموهوب له ويدخل في مصروفات العقد والرسوم وما يصرف في تسليم الموهوب وتسلمه ونقله وذلك ما لم يوجد إتفاق مخالف . ومن خلال النص المذكور نرى أن في التشريع العراقي كل مصروفات الموهوب من رسوم ونفقات نقل وتسليم وتسلم هي على الموهوب له وهو على عكس عقد البيع فأن في عقد البيع مصروفات التسليم تكون على البائع والتسلم تكون على المشتري على عكس عقد الهبة فتكون جميع المصاريف على الموهوب له ولعل السبب في ذلك ليس من العدل انك تهب شيئا ثم تتكفل في مصاريف نقله وإيصاله إلى الموهوب له ولكن هذا ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق على ما يخالف ذلك حسب النص في التشريع العراقي فان الواهب والموهوب له يجوز ان يتفقا على أن الواهب هو الذي يتحمل كافة الرسوم والمصاريف ويمكن أن يتحملها الأثنين معا^(٧). ويمكن أن يكون الاتفاق صريحا في تحمل نفقات الهبة ومصاريفها ويكون الالتزام مذكور في عقد الهبة أو يتم الاتفاق عليه بصورة مباشرة وأيضا يمكن أن يكون الاتفاق ضمنيا مستخلص من ظروف الهبة^(٨). فعلى مستوى هبة العقار الرقمي فأن الموهوب له الحاصل على العقار الرقمي هو الذي يتحمل نفقات نقل وتسليم وتسلم العقار الرقمي من الواهب سواء كان هذا الشيء الموهوب العقار نفسه أي الإنتفاع بإستخدام العقار الرقمي أو محتوى العقار الرقمي أي ما يتكون من يوات وموسيقى وافلام قصيره تم بنائها على العقار على إلكتروني نقلها إلى الموهوب له فان الموهوب له يتحمل كافة مصاريف نقلها إلى حين وصولها له كان يقوم الموهوب له بدفع مصاريف نقل محتوى العقار الموجود

على ذاكرة القرص أو الفلاش أو ذاكرة الرام الموجودة داخلها العقار الرقمي ومحتواه أو دفع كلفه الجهاز الموجود عليه العقار أو محتواه إلا إذا وجده إتفاق يخالف ذلك فأذا إتفق الواهب والموهوب له على خلاف ذلك كان يتفقا على أن يتحمل الواهب المصاريف أو يتحمل المصاريف معا ونرى نحن أن عمليه نقل الاشياء المحسوسة غير الملموسة أو الإلكترونيات بصورة عامة من حسابات وبرامج إلكترونية وحاسوبية ومحتويات إلكترونية لا يتطلب مصاريف نقل كثيرة لأن في الغالب يتم نقل هذه الأشياء عبر الانترنت فهي لا تحتاج إلى مكان معين فيه الواهب والموهوب له ولا تحتاج إلى نفقات كثيرة لأن في الغالب التسليم والأستلام تابع لمجلس العقد الإلكتروني أو عبر البريد الإلكتروني^(٦٩) وهذا بالنسبة لموقف التشريع العراقي من دفع نفقات الهبة .

المطلب الثاني : التصرف بالعقار الرقمي بالإيجار : تأجير العقارات الرقمية هو عملية تتطلب اتباع خطوات منظمة لضمان حقوق جميع الأطراف المعنية. تبدأ هذه العملية بتحديد العقار الرقمي الذي سيتم تأجيره، والذي يمكن أن يكون موقعًا إلكترونيًا، تطبيقًا، أو رمزًا غير قابل للاستبدال (NFT). ومن الضروري أن يكون لدى المؤجر الحقوق القانونية لتأجير هذا العقار، مما يضمن أنه يمتلك كل الصلاحيات اللازمة لذلك. بعد تحديد العقار، تأتي مرحلة إعداد عقد الإيجار، يجب أن يتضمن هذا العقد تفاصيل دقيقة، مثل وصف العقار ومدة الإيجار، كما ينبغي تحديد الإيجار المالي، أي المبلغ المطلوب كإيجار وطريقة الدفع المتفق عليها، من المهم أيضًا توضيح التزامات كل من المؤجر والمستأجر، مثل الالتزامات المتعلقة بالصيانة أو تحديث المحتوى، وبمجرد إعداد العقد، يتم توقيعه من قبل الطرفين، سواء كان ذلك بشكل تقليدي أو من خلال التوقيع الإلكتروني، مما يسهل عملية التوثيق في البيئات الرقمية، ويعد توقيع العقد خطوة حيوية، حيث يضمن اعتراف الطرفين بالشروط والالتزامات المتفق عليها، وبعد توقيع العقد، تنتقل العملية إلى إدارة الحقوق، من المهم توضيح كيف سيتم التعامل مع الحقوق المتعلقة بالعقار المستأجر؛ هل يمكن للمستأجر تعديل المحتوى؟ أم أن المؤجر يحتفظ بجميع الحقوق؟ توضيح هذه النقاط يمنع أي لبس قد يحدث في

المستقبل، ومن الضروري توثيق عملية الدفع، سواء تم باستخدام العملات الرقمية أو الطرق التقليدية، لضمان سلامة العملية، ومع تأكيد الدفع، يأتي دور تسليم العقار الرقمي، إذ يجب على المؤجر تسليم العقار المستأجر، وفي حالة الرموز غير القابلة للاستبدال (NFTs)، يتطلب الأمر نقل الرمز من محفظة المؤجر إلى محفظة المستأجر، مما يؤكد أن المستأجر يمتلك الحق في استخدام العقار. ومن الأمثلة العملية على ذلك عقود تأجير المساحات الاعلانية الالكترونية التجارية عبر شبكة الإنترنت^{٧٠}؛ إذ تُعتبر العلاقة بين العقارات الرقمية وعقود تأجير المساحات الاعلانية انعكاسًا طبيعيًا للتطور الكبير الذي تشهده الأصول الرقمية في عصرنا الحالي، ففي الأساس، العقارات الرقمية هي أصول رقمية تُشبه في قيمتها واستخدامها العقارات المادية، لكنها تختلف عنها في طبيعتها غير المادية التي تُدار بالكامل عبر الشبكات الإلكترونية، ومن أبرز الاستخدامات الاقتصادية لهذه العقارات، تأجير مساحات إعلانية على المنصات الرقمية مثل المواقع الإلكترونية، التطبيقات، أو حتى العوالم الافتراضية، حيث يُعد هذا النوع من الإيجار أحد أكثر الطرق شيوعًا لتحقيق أرباح من هذه الأصول الرقمية. عندما نتحدث عن تأجير المساحات الاعلانية في العقارات الرقمية، نجد أن هناك الكثير من التشابه مع تأجير العقارات المادية، مثل تحديد المنفعة، الاتفاق على مدة معينة للإيجار، وتحديد المقابل المالي، ولكن في الوقت نفسه، هناك اختلافات تتعلق بالطبيعة الرقمية للعقار ووسائل استغلاله، فمالك العقار الرقمي يُشبه المؤجر التقليدي، لكنه يُؤجر مساحة افتراضية تُستخدم كمنصة للإعلانات الرقمية، وفي قبالة هذا، المعلن هو المستأجر الذي يدفع أجرًا معينًا لقاء حقه في استخدام هذه المساحة الاعلانية للوصول إلى جمهوره المستهدف. ويعتمد تنظيم هذه العلاقة على قواعد العقود العامة وقواعد الإيجار الموجودة في القوانين المدنية، على سبيل المثال، وفقًا للمادة ٧٢٢ من القانون المدني العراقي، يُعرف الإيجار بأنه تملك منفعة عقار أو منقول لمدة معينة مقابل أجر معلوم، وبما أن العقارات الرقمية تُعتبر من الأصول التي تُولد منفعة، فإن هذه المادة يمكن أن تُطبق على تأجير المساحات الاعلانية الرقمية، مع مراعاة بعض التعديلات لتناسب مع

الطبيعة الافتراضية للعقار- كما تبيّن في الصفحات السابقة- . لكن مع الطبيعة الرقمية للعقارات، تظهر تحديات جديدة لا يمكن إغفالها، على سبيل المثال، قضية حماية البيانات الشخصية للمعلنين والجمهور الذي يصل إليه الإعلان أصبحت موضوعاً قانونياً حساساً، خاصة في ظل التشريعات الدولية مثل اللائحة العامة لحماية البيانات (GDPR) التي تنظم كيفية التعامل مع بيانات الأفراد، وبالنسبة للمشرّع العراقي، فإنّ هذا الموضوع لم يحظ بتنظيم كافٍ من قبله. إنّ المحاكم الدولية بدأت في تناول بعض النزاعات المتعلقة بالعقارات الرقمية وتأجير المساحات الإعلانية. ففي إحدى القضايا الأوروبية^{٧١}، أصدرت المحكمة حكماً يؤكد أن العقارات الرقمية يمكن أن تُعتبر أصولاً قابلة للإيجار، بشرط أن يتم الالتزام التام بشروط العقد وضمن حقوق المعلن، مثل استمرار عرض الإعلان طوال مدة العقد وعدم انقطاع الخدمة دون سبب مبرر، كما أوضحت محكمة أخرى أن أي إخلال في حماية البيانات الخاصة بالمعلنين أو زوار الموقع قد يُعد انتهاكاً للعقد يستوجب التعويض. هذا النوع من العقود يبرز أيضاً تحديات خاصة مثل مسؤولية المؤجر عن البنية التحتية التقنية اللازمة لضمان استمرارية عرض الإعلان، وضرورة تحديد القانون الواجب التطبيق في حال كان العقار الرقمي يُخدم جمهوراً دولياً، وهو أمر شائع في الأصول الرقمية^{٧٢}. وفي النهاية، يُظهر هذا النوع من العلاقات القانونية أهمية تطوير أطر تشريعية أكثر دقة لتواكب التطورات في مجال العقارات الرقمية، وبينما يمكن للقوانين الحالية أن توفر أساساً لتنظيم هذه العقود، إلا أن الحاجة إلى تشريعات خاصة تُنظم الحقوق والالتزامات المرتبطة بالعقارات الرقمية، سواء في العراق أو الدول العربية، أصبحت ضرورة ملحة لضمان حماية الأطراف وتعزيز الثقة في هذا السوق الرقمي المتنامي.

الخاتمة

بعد أن أفرطنا في بيان جوانب بحثنا الموسوم بـ (العقارات الرقمية: إطار قانوني لتنظيم الأصول غير المادية في العالم الافتراضي (دراسة تحليلية))، لا يسعنا المقام إلّا أن نُدرج أهم ما تمّ التوصل إليه من نتائج ومقترحات، وبفقرتين، وكما يلي:
أولاً: المقترحات: ويمكن إجمالها كما يلي:

١. العقارات الرقمية تكتسب أهمية متزايدة في الاقتصاد الرقمي فمع تقدم التكنولوجيا وزيادة استخدام الإنترنت، أصبح للعقارات الرقمية دور كبير في العديد من القطاعات مثل الإعلانات، التجارة الإلكترونية، والألعاب الإلكترونية.
٢. غياب إطار قانوني شامل لتنظيم العقارات الرقمية، إذ لا يزال التشريع العراقي (والعديد من التشريعات العربية) يفتقر إلى قوانين محددة تنظم العقارات الرقمية بشكل دقيق، مما يخلق تحديات قانونية لأطراف المعاملات.
٣. قوانين المعاملات الإلكترونية لا تكفي لتنظيم العقارات الرقمية رغم أن القوانين الإلكترونية تغطي بعض جوانب المعاملات الرقمية، إلا أنها لا تشمل تفاصيل دقيقة تتعلق بالعقارات الرقمية كأصول غير مادية.
٤. أهمية تطوير قوانين لحماية حقوق الأطراف المتعاملة بالعقارات الرقمية إذ تشهد العقارات الرقمية العديد من المخاطر مثل الاحتيال الرقمي والسرقة الإلكترونية، مما يستدعي سن قوانين أكثر صرامة لحماية الحقوق الرقمية.
٥. ضرورة وجود تنظيم قانوني لنقل الملكية في العقارات الرقمية فمع عدم وجود نصوص قانونية واضحة حول كيفية نقل الملكية للعقارات الرقمية، يعتمد الكثير على الاتفاقيات الخاصة بين الأطراف مما يزيد من احتمالات النزاع.
٦. العقارات الرقمية تتطلب تحديثاً في مفاهيم الملكية القانونية فعلى الرغم من أن العقارات الرقمية تعتبر أصولاً غير مادية، فإن تعريف الملكية وحقوق التصرف فيها يحتاج إلى إعادة نظر في ظل تطور هذه الأصول.
٧. العلاقة بين العقارات الرقمية وحماية البيانات الشخصية ومع تزايد استخدام العقارات الرقمية في الإعلانات والتجارة الإلكترونية، يصبح من الضروري تضمين قوانين لحماية البيانات الشخصية للأطراف المتعاملة.
٨. إمكانية استخدام العقارات الرقمية كأساس لتطوير سوق العقارات الافتراضية فالعقارات الرقمية قد تساهم في تشكيل سوق جديد للعقارات الافتراضية أو الفضاءات الرقمية التي يمكن تأجيرها أو بيعها، مما يفتح آفاقاً جديدة للاقتصاد الرقمي.

٩. تفاوت التشريعات القانونية في الدول العربية حول العقارات الرقمية إذ يختلف الموقف القانوني للعقارات الرقمية من دولة إلى أخرى، مع غياب التنسيق العربي حول تنظيم هذه الأصول مما يعوق التوسع في الاستثمار الرقمي.

ثانياً: التوصيات: ويمكن بيانها كما يلي:

١. إعادة صياغة مفهوم المال المعنوي في القانون المدني من خلال تعديل المواد المتعلقة بالمال المعنوي لتشمل العقارات الرقمية بشكل صريح.

٢. تنظيم العلاقة بين العقارات الرقمية والإعلانات من خلال وضع إطار قانوني ينظم تأجير المساحات الإعلانية على العقارات الرقمية وضمان استمرار الخدمة طوال مدة العقد.

٣. تطبيق ضوابط واضحة لنقل الملكية الرقمية على أساس تحديد إجراءات قانونية دقيقة وآمنة لنقل ملكية العقارات الرقمية عبر العقود الرقمية الموثقة.

٤. إلزام الأطراف باستخدام التوقيع الإلكتروني وتعزيز استخدام التوقيع الإلكتروني في العقود المتعلقة بالعقارات الرقمية لضمان التوثيق والمصادقية.

٦. توفير منصة إلكترونية لإدارة النزاعات من خلال إنشاء منصة إلكترونية حكومية لتسجيل الشكاوى المتعلقة بالعقارات الرقمية وتسوية النزاعات بشكل سريع.

٧. التشجيع على الاستثمار في السوق الرقمية عن طريق وضع قوانين تحفز المستثمرين على الاستثمار في العقارات الرقمية مع توفير حماية قانونية قوية.

٨. إنشاء إطار ضريبي خاص بالعقارات الرقمية وتحديد كيفية فرض الضرائب على المعاملات المرتبطة بالعقارات الرقمية لضمان العدالة الضريبية.

٩. إعداد برامج تدريبية للقضاة والمحامين من خلال توفير دورات تدريبية متخصصة لتأهيل القضاة والمحامين في التعامل مع النزاعات الرقمية والعقارات الرقمية.

١٠. التعاون مع القطاع الخاص لتطوير التقنيات القانونية وتشجيع التعاون بين الحكومة والشركات التقنية لتطوير أدوات قانونية تُسهل توثيق وإدارة المعاملات الرقمية.

ملحق

مشروع قانون حماية العقارات الرقمية رقم () لسنة ٢٠٢٤

الفصل الأول: التعريفات:

المادة الأولى: لأغراض هذا القانون، يقصد بالكلمات والعبارات الآتية المعاني المبينة

أمام كل منها:

١. الأصول الرقمية: هي الأصول التي تمثل قيمة مادية أو معنوية في البيئة الرقمية، سواء كانت بيانات أو ملفات إلكترونية أو مساحات في الفضاء الرقمي أو أي نوع آخر من الأصول التي توجد وتُدار عبر الإنترنت.

٢. العقارات الرقمية: هي الأصول الرقمية التي يمكن أن تكون مملوكة أو مؤجرة أو متداولة ضمن بيئة افتراضية، مثل المواقع الإلكترونية، المساحات الإعلانية الرقمية، النظم الرقمية ذات الحقوق المتعددة، والبيانات غير الملموسة التي لها قيمة مادية أو اقتصادية.

٣. البيع العقاري الرقمي: هو التصرف القانوني الذي يتم بموجبه نقل ملكية العقار الرقمي من البائع إلى المشتري مقابل ثمن متفق عليه، ويشمل البيع جميع الحقوق الرقمية المتعلقة بالعقار الرقمي.

٤. الهبة العقارية الرقمية: هي التصرف القانوني الذي يتم بموجبه نقل ملكية العقار الرقمي من الواهب إلى الموهوب له دون مقابل مادي، ويشمل جميع الحقوق المرتبطة بالعقار الرقمي.

٥. الإيجار العقاري الرقمي: هو اتفاق بين طرفين (المؤجر والمستأجر) يتم بموجبه منح المستأجر حق استخدام العقار الرقمي لفترة زمنية معينة نظير مقابل مادي متفق عليه، ويشمل جميع الحقوق الرقمية المتعلقة بالعقار الرقمي.

الفصل الثاني: الأهداف ونطاق السريان:

المادة الثانية: يهدف هذا القانون إلى:

١. تنظيم المعاملات المتعلقة بالعقارات الرقمية، وتحديد الحقوق والواجبات المترتبة على الأطراف المتعاملة بها.

٢. ضمان حماية حقوق ملكية العقارات الرقمية وضمان المصادقية والشفافية في المعاملات الرقمية.

٣. توفير إطار قانوني ملائم للتعامل مع العقارات الرقمية من خلال استخدام تقنيات حديثة مثل البلوك تشين.

٤. تعزيز الأمن القانوني في التعاملات الرقمية وحمايتها من التلاعب أو الجرائم الإلكترونية.

٥. تسهيل عملية نقل الملكية بالعقارات الرقمية عبر وسائل التوثيق الإلكتروني المتطورة.

المادة الثالثة: يسري هذا القانون على جميع المعاملات المتعلقة بالعقارات الرقمية التي تتم داخل الأراضي العراقية أو من خلالها، ويشمل ذلك الأفراد، الشركات، والمنصات الإلكترونية التي تزاوّل الأنشطة المرتبطة بالعقارات الرقمية.

الفصل الثالث: الأحكام العامة:

المادة الرابعة: تنقل ملكية العقار الرقمي وفقاً للإجراءات الآتية:

١. يتم نقل ملكية العقار الرقمي بالبيع بموجب عقد كتابي مُوثق إلكترونياً يتضمن جميع تفاصيل العقار الرقمي، وحقوق الأطراف، وثمان البيع.

٢. يجب أن يتم تنفيذ النقل عن طريق سجل رقمي رسمي يتم بموجبه تحديث ملكية العقار الرقمي في السجل الخاص بالعقارات الرقمية.

٣. يجوز للمشتري تصرفه في العقار الرقمي بعد استلامه الملكية بموجب العقد ووفقاً للأحكام القانونية السارية.

المادة الخامسة: يتم نقل الملكية بالهبة وفقاً للإجراءات الآتية:

١. يتم نقل ملكية العقار الرقمي بالهبة من الواهب إلى الموهوب له بموجب عقد هبة إلكتروني مُوثق يتضمن موافقة الطرفين على الهبة.

٢. يتعين أن يكون العقد خالياً من أي شرط يقيد حقوق الموهوب له.

٣. يجب تسجيل العقار الرقمي في السجل الرقمي المعتمد لضمان نقل الملكية بفعالية.

المادة السادسة: يشترط لغرض الإيجار العقاري الرقمي:

١. يجب أن يتم عقد الإيجار العقاري الرقمي بين المؤجر والمستأجر بموجب عقد إلكتروني يحدد المدة، القيمة الإيجارية، وشروط الاستخدام.
٢. يجب أن يحدد العقد الحقوق والواجبات المتبادلة بين الأطراف، ويشمل حق المستأجر في استخدام العقار الرقمي ضمن حدود العقد.
٣. يتعين على المؤجر تحديث حالة العقار الرقمي في السجل الرقمي في حال تم تأجير العقار لفترة معينة.
٤. يجوز للمستأجر نقل أو تعديل الاستخدامات المشروعة للعقار الرقمي إذا سمح العقد بذلك.

المادة السابعة: الحقوق والواجبات في عقد إيجار العقار الرقمي هي ما يلي:

١. يلزم المؤجر بتوفير الوصول الكامل إلى العقار الرقمي خلال فترة الإيجار، وضمان صلاحيته للاستخدام المتفق عليه.
٢. يلتزم المستأجر بعدم المساس أو التعديل غير المصرح به على العقار الرقمي إلا في نطاق ما يسمح به العقد.
٣. يجب على الأطراف تحديد آلية الدفع إلكترونياً وفقاً للمدة المتفق عليها وشروط العقد.

المادة الثامنة: السجل الرقمي العقاري:

١. يُنشأ سجل رقمي موحد لتنظيم العقارات الرقمية وتوثيق المعاملات المتعلقة بها مثل البيع، الهبة، والإيجار.
٢. يجب أن يكون السجل متاحاً لجميع الأطراف المعنية بشكل رسمي وآمن لضمان الشفافية في التعاملات.
٣. يعين جهة مختصة لإدارة السجل الرقمي، ويجب على جميع الأطراف المتعاملة بالعقارات الرقمية تسجيل المعاملات عليه لضمان قانونيتها.

الفصل الرابع: أحكام متفرقة

المادة التاسعة: التوثيق الإلكتروني:

١. يجب أن يتم توثيق جميع المعاملات العقارية الرقمية (بيع، هبة، إيجار) إلكترونياً عبر منصات معتمدة من السلطات المختصة.

٢. يشمل التوثيق تحديد هوية الأطراف المتعاقدة، وصف العقار الرقمي، شروط المعاملة، وتاريخ تنفيذ العقد.
المادة العاشرة: الرقابة والتنظيم:

١. يُنشأ جهاز مختص لتنظيم ومراقبة المعاملات العقارية الرقمية، وتوفير المعلومات اللازمة بشأن العقارات الرقمية للمواطنين والجهات المعنية.
٢. يتولى الجهاز أيضاً ضمان تحديث السجل الرقمي وموثوقيته، ويجب أن تتعاون الشركات والمستخدمين مع هذا الجهاز في كل ما يتعلق بالتنظيم.
المادة الحادية عشرة: الحماية القانونية للعقارات الرقمية:

١. يعترف القانون بحقوق الملكية الرقمية للعقارات الرقمية ويشمل الحماية من التعدي والسرقة أو التغيير غير المشروع.

٢. تكون الحقوق المترتبة على العقارات الرقمية محمية بموجب القوانين المعمول بها في مكافحة الجرائم الإلكترونية وحماية الملكية الفكرية.
المادة الثانية عشرة: التقنيات الحديثة والبلوك تشين:

١. يتم استخدام تقنيات البلوك تشين لضمان الشفافية والموثوقية في معاملات العقارات الرقمية.

٢. يجب أن تكون جميع المعاملات التي تشمل العقارات الرقمية مُسجلة ضمن سجلات موثوقة لتوثيق الملكية وتحقيق المصادقية في التعاملات.
الفصل الخامس: العقوبات والجزاءات:

المادة الثالثة عشر:

١. يعاقب كل من يثبت تورطه في تقديم بيانات مزورة أو التلاعب بالعقارات الرقمية بالحبس أو غرامة مالية تُفرض من قبل الجهات القضائية المختصة.

٢. يجب أن يتم التعامل مع أي انتهاك للقوانين الخاصة بالعقارات الرقمية بصرامة وفقاً للتشريعات ذات الصلة.

المادة الرابعة عشر: ينفذ هذا القانون من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.
المادة الخامسة عشر: لا يعمل بأي نص في هذا القانون يتعارض مع الثوابت العامة في القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدّل والقوانين ذات الصلة.

الأسباب الموجبة

شهدت السنوات الأخيرة تطورًا هائلًا في التكنولوجيا الرقمية، وهو ما أدى إلى ظهور نوع جديد من الأصول يسمى "العقارات الرقمية"، التي تتراوح بين المواقع الإلكترونية، المساحات الإعلانية الرقمية، وأصول أخرى يتم تداولها في الفضاء الرقمي، ومع هذه الثورة التكنولوجية، أصبح من الضروري أن يتواءم النظام القانوني مع هذه التغيرات السريعة من أجل تنظيم المعاملات المتعلقة بهذه الأصول الجديدة. لذا، كان من البديهي أن يتم تشريع قانون يحدد الأطر القانونية التي تحكم العقارات الرقمية. وهذا التطور التكنولوجي، وإن كان يحمل فوائد اقتصادية كبيرة، يطرح أيضًا تحديات قانونية عديدة، أبرزها الحاجة إلى حماية حقوق الأفراد والشركات المتعاملة في هذا المجال من الانتهاك أو التلاعب، إنَّ العقارات الرقمية، كونها تتعلق بالبيئة الرقمية غير الملموسة، يمكن أن تكون عرضة للاختراقات الإلكترونية، ومن هنا تنبع الحاجة إلى تشريع قانون يحمي هذه الحقوق الرقمية ويضمن سلامة المعاملات المتعلقة بها.

كذلك، تزايدت المعاملات المتعلقة بالعقارات الرقمية في الآونة الأخيرة، مما استدعى ضرورة وجود إطار قانوني يضمن الشفافية والمصادقية في هذه المعاملات. دون تشريع واضح، تظل المعاملات محفوفة بالمخاطر القانونية، سواء من حيث نقل الملكية أو حتى من حيث تحديد الحقوق والواجبات بين الأطراف المتعاملة. وبالتالي، فإن وضع قانون ينظم هذه المعاملات سيعزز الثقة بين الأطراف ويضمن وضوح الحقوق والالتزامات، إضافة إلى ذلك، فإن العقارات الرقمية باتت تشكل فرصة استثمارية كبيرة، سواء للأفراد أو الشركات. ولكن في غياب الإطار القانوني المناسب، يواجه المستثمرون تحديات كبيرة في ضمان حقوقهم، ما يعوق النمو الاقتصادي في هذا المجال.

من هنا، فإن تشريع هذا القانون يهدف إلى توفير بيئة قانونية آمنة تشجع على الاستثمار في العقارات الرقمية، وتقلل من المخاطر المحتملة في التعاملات. وأخيراً، ومع توجه العديد من الدول نحو تشريعات متطورة للتعامل مع الاقتصاد الرقمي، أصبح من الضروري أن تتبنى العراق قانوناً مماثلاً ليواكب هذه المعايير الدولية. فالقانون ليس فقط ضرورياً لحماية المعاملات الداخلية، بل أيضاً لتسهيل المشاركة في السوق العالمية للعقارات الرقمية وضمان التوافق مع المعايير العالمية، ما يعزز من قدرة العراق على جذب الاستثمارات والمشاركة في الاقتصاد الرقمي العالمي. ولهذه الأسباب سُرِّع هذا القانون.

المصادر

أولاً: الكتب القانونية والعامّة:

- ١ . حمود محمد غازي الحمادة، العلاقات التعاقدية الناشئة عن بطاقات الدفع الإلكتروني، ط ١، المركز العربي للنشر والتوزيع، مصر، ٢٠١٨.
- ٢ . خليفة الخروبي، العقود المسماة – الوكالة والبيع والمعاوضة والكرء والهبه، الطبعة الثانية، تونس، سنة ٢٠١٣.
- ٣ . د. أحمد عرفة أحمد يوسف، الأحكام الفقهية المتعلقة بالرهون المستجدة، ط ١، دار التعليم الجامعي، مصر، ٢٠٢٠.
- ٤ . د. زُهدي يكن، عقد الايجار، المكتبة العصرية، لبنان، ١٩٦٥.
- ٥ . د. سعيد عبد القادر ماهر، الظل الرقمي، ط ١، نشر خاص للمؤلف، ٢٠٢٢.
- ٦ . د. سليمان مرقس، العقود المسماة عقد البيع، الطبعة الرابعة، القاهرة، سنة ١٩٨٠.
- ٧ . د. سيد عواد علي، أحكام الضمان، أحكام الضمان (دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي)، ط ١، دار الطباعة المحمدية، من دون مكان نشر، ١٩٩٢.
- ٨ . د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)، المجلد الثامن، الطبعة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٩.

- ٩ . د. محمد سعد الدين، مرجع القاضي في المنازعات المدنية والتجارية، ط ١، مطبعة جمعية الرعاية الإسلامية، مصر، ١٩٧٠.
- ١٠ . د. محمد علي رسلان عمران، شرح أحكام عقد الايجار في القانون الليبي، ط ١، المكتبة الوطنية، ليبيا، ١٩٧٥.
- ١١ . د. محمد منجى، مدى أحقية مشتري لعقار بعقد ابتدائي في مطالبة الغير بالثمار (الأجرة أو الربيع)، مصر، ١٩٨٠.
- ١٢ . د. نبيل ابراهيم سعد ، العقود المسماة ، الجزء الاول ، الطبعة الاولى، طبعة دار النهضة العربية، ١٩٩٧.
- ١٣ . سليمان مرقس ، العقود المسماة الجلد الاول ، عقد البيع ، سنة ١٩٨٠ .
- ١٤ . فوزية محمد يوسف بوبشيت، الجوانب القانونية لمحفظه النقود الالكترونية، ktab INC، مصر، ٢٠٢٢.
- ١٥ . محمد فواز المطالقة ، النظام القانوني لعقود اعداد برامج الحاسب الآلي ، ط ١ ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان ، ٢٠٠٤ .
- ١٦ . محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني الجديد، العقود المسماة، الجزء الخامس.
- ١٧ . محمود جمال الدين زكي، العقود المسماة، الصلح، القرض والدخل الدائم، العارية ، مطبعة دار الكتاب العربي، مصر.
- ١٨ . ياتشيا بنكلر، ثروة الشبكات: كيف يغير الإنتاج الاجتماعي الأسواق والحرية، ط ١، ترجمة: فريج سعيد العويضي، العبيكان للنشر، السعودية، ٢٠١٢.
- ثانياً: الرسائل والأطاريح:
- ١- حسين كريم عبيد، التنظيم القانوني للتصرف بالحساب الالكتروني (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة القادسية، ٢٠٢٤.

- ٢- حنين عبد علي حسن، التنظيم القانوني للمساحة الاعلانية التجارية الالكترونية، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة كربلاء، ٢٠٢٣.
 - ٣- سندات مقران، الهبة بين الشريعة والقانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعه زيان عاشور، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون، ٢٠١٧.
 - ٤- لما عبد صادق سلهب، مجلس العقد الالكتروني، رساله ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، كليه الدراسات العليا، ٢٠٠٨.
 - ٥- ربحي محمد احمد هزيم، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع - دراسة مقارنة - اطروحة دكتوراه - جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا، فلسطين، سنة ٢٠٠٧.
 - ٦- هدى سعدون، التزام المورد بضمان العيوب الخفية في عقود المعلوماتية، اطروحة دكتوراه مقدمة الى مجلس كلية القانون / جامعة بابل، سنة ٢٠٢٠.
- ثالثاً: البحوث:
١. أحمد محمد حسن محمد حسن، الجوانب القانونية للأصول الرقمية (دراسة مقارنة)، بحث منشور في مجلة بحوث الشرق الأوسط، العدد (١٠٤)، ٢٠٢٤.
 ٢. حيدر حسين هادي، تقييد حرية التعاقد في نطاق التصرفات الواردة على حقوق الملكية الفكرية في ظل التطورات التشريعية الحديثة -دراسة مقارنة، بحث منشور، كلية القانون، جامعة المستنصرية، ٢٠١٢.
 ٣. د. حسن محمد عمر الحمراوي، انتقال ملكية الأصول الرقمية بالوفاة (بين الإشكالات الشرعية والتحديات القانونية)، مجلة قطاع الشريعة والقانون، العدد (١٥)، ٢٠٢٤.
 ٤. د. حيدر الشمري، صفاء الخزاعي، الإرث الرقمي، دراسة قانونية مقارنة بالفقه الإسلامي، مجلة العلوم القانونية، جامعة بغداد/ كلية القانون، مجلد (٣٤)، العدد (٤)، ٢٠١٩.

- ٥ . نور فطين، الاستثمار في الرموز غير قابلة للاستبدال (دراسة فقهية تحليلية)، بحث منشور في مجلة الفقه، العدد (٢١)، المجلد (١)، ٢٠٢٤، ص٢٦.
- رابعاً: القوانين:
- ١ . الأمر الملكي السعودي رقم أ/ ٤٧١ في ١٢/٢٩/ ١٤٤٠ هجرية والذي أنشئت بموجبه الهيئة السعودية للبيانات والذكاء الاصطناعي سدايا.
- ٢ . الامر رقم ٥/٣ لحقوق المؤلف لسنة ١٩٩٧ المعدل لسنة ٢٠٠٣.
- ٣ . قانون الأوراق المالية لعام ١٩٣٤ والذي نشأت بموجبه لجنة الأوراق المالية والبورصات الامريكية.
- ٤ . قانون التوقيع الالكتروني والمعاملات الالكترونية رقم ٧٨ لسنة ٢٠١٢ .
- ٥ . قانون العلامات والبيانات التجارية رقم (٢١) لسنة ١٩٥٧.
- ٦ . القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ المعدل.
- ٧ . القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل.
- ٨ . القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ المعدل.
- ٩ . قانون حق المؤلف الهندي لعام ١٩٥٧ المعدل لسنة ٢٠١٢.
- ١٠ . قانون حقوق الطبع والنشر لسنة ١٩٩٠ المعدل لسنة ٢٠١٠.
- ١١ . قانون حقوق الملكية الفكرية في جمهورية مصر العربية رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢.
- ١٢ . قانون حقوق طبع ونشر المواد الرقمية الامريكي لسنة ١٩٩٨.
- ١٣ . قانون حماية البيانات الشخصية المصري رقم ١٥١ لسنة ٢٠٢٠.
- ١٤ . قانون حماية حق المؤلف العراقي رقم (٣) لسنة ١٩٧١ المعدل.
- ١٥ . قانون رقم (٤٥) لسنة ٢٠٢١ بشأن حماية البيانات الشخصية الاماراتي.
- ١٦ . القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٢ لحقوق المؤلف والحقوق المجاورة له في دولة الامارات العربية المتحدة.

١٧ . قانون قانون تصنيف الأصول الرقمية لولاية وايومنغ الامريكية لسنة ٢٠٢٠.
خامسا: المصادر الأجنبية:

1. C. T., E-Commerce and Digital Property Rights: Navigating Legal Challenges, 1st ed., University of Chicago Press, Chicago, 2020.
2. D. P., Paid Digital Content: Copyright and Ownership Issues, 1st ed., Copyright Office, Washington, 2019.
3. F. T., Digital Advertising and Property Rights: Legal Considerations, 1st ed., Advertising Law Institute, Los Angeles, 2020.
4. G. M., NFTs and the Future of Digital Assets, 1st ed., Yale University Press, New Haven, 2021.
5. H. K., Cloud Storage and Digital Property: A Legal Framework, 1st ed., Journal of Information Technology Law, London, 2022.
6. J. R., Virtual Real Estate: The New Frontier in Digital Property, 1st ed., Harvard University Press, Cambridge, 2022.
7. L. A., In-Game Assets and Digital Ownership: Legal Implications, 1st ed., Digital Gaming Law Association, New York, 2021.
8. N. L. P. B., Digital Property Law: An Overview, 1st ed., American Bar Association, Chicago, 2021.
9. S. M., Social Media Accounts as Property: A Legal Perspective, 1st ed., Stanford Law School, Stanford, 2020.
10. Section 2 (10) Definition of Digital Asset of Revised Uniform Fiduciary Access to Digital Assets Act (2015).
11. St. Amant, K., Domain Name Disputes and Cyber Law: The Evolving Landscape, 2nd ed., West Academic Publishing, St. Paul, 2019.

12. Tobias Blanke, digital asset ecosystems, 1st, chandos publishing, uk. 2014.
13. Unified Commercial Law. PUBLIC LAW 88-243-DEC. 30, 1963, the link: <https://www.govinfo.gov/content/pkg/STATUTE-77/pdf/STATUTE-77-Pg630.pdf> , Accessed at 02/01/2022.
14. W. R., Digital Applications and Property Rights: Emerging Legal Issues, 1st ed., International Journal of Digital Law, Toronto, 2021.

الهوامش

١ إنّ المشرع العراقي عرف العقار في المادة (٦٢) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل، حيث نصّ على: "١- العقار كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف فيشمل الأرض والبناء والغراس والجسور والسود والمانجم وغير ذلك من الأشياء العقارية". وتقابلها المادة (٥٨) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ المعدل، والمادة (٨٢) من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ المعدل.

٢ الرموز غير القابلة للاستبدال: "هي أصول رقمية مشفرة قابلة للتحقق من خلال تكنولوجيا البلوك تشين وهي منتج مباشر للبلوك تشين الذي يمثل ملكية في أصول غير قابلة للاستبدال، والبلوك تشين وتعرف بالبريئة سلسلة الكتل في تكنولوجيا رقمية تقوم على قاعدة بيانات سحابية ضخمة، يستطيع الأشخاص من خلالها نقل الأموال باستخدام شبكات الحواسيب المنتشرة حول العالم، وتشبه دفتر الأستاذ في القانون التجاري لأنها قاعدة بيانات عامة تخزن فيها المعلومات الرقمية لعمليات التبادل. لاحظ: نور فطين، الاستثمار في الرموز غير قابلة للاستبدال (دراسة فقهية تحليلية)، بحث منشور في مجلة الفقه، العدد (٢١)، المجلد (١)، ٢٠٢٤، ص ٢٦.

٣ عرفت الأصول الرقمية من قبل لجنة القانون الموحد uniform law commission بأنها: "السجل الالكتروني الذي يكون للفرد فيه حق أو مصلحة ولا يشمل المصطلح أصلاً أو التزاماً أساسياً مالم يكن الأصل أو الالتزام هو نفسه سجلاً إلكترونياً". لاحظ:

Fiduciary Access to Digital See Section 2 (10) Definition of Digital Asset of Revised Uniform Assets Act (2015).

٤ أحمد محمد حسن محمد حسن، الجوانب القانونية لأصول الرقمية (دراسة مقارنة)، بحث منشور في مجلة بحوث الشرق الأوسط، العدد (١٠٤)، ٢٠٢٤، ص ٩ وما يليها.

٥ لاحظ وبنفس المعنى: د. أحمد عرفة أحمد يوسف، الأحكام الفقهية المتعلقة بالرهون المستجدة، ط ١، دار التعليم الجامعي، مصر، ٢٠٢٠، ص ٢٧٢.

٦ د. سعيد عبد القادر ماهر، الظل الرقمي، ط ١، نشر خاص للمؤلف، ٢٠٢٢، ص ١٩٦. وراجع في تعريف الجائزة المادة (١٠٤٥) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل، والمادة (١١٧١) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ المعدل.

٧ ويقصد بتوريث العقارات الرقمية: "تحديد الطرق أو الوسائل القانونية التي توضح مصير أو مال الحسابات والصفحات والصور والنصوص التي يتركها الشخص بعد وفاته، والنظام القانوني الذي يحكمها إن وجد". لاحظ: د. حيدر الشعري، صفاء الخزاغي، الإرث الرقمي، دراسة قانونية مقارنة بالفقه الإسلامي، مجلة العلوم القانونية، جامعة بغداد/ كلية القانون، مجلد (٣٤)، العدد

- (٤)، ٢٠١٩، ص ٦٧. ولاحظ للمزيد من التفاصيل: د. حسن محمد عمر الحمراوي، **التقال ملكية الأصول الرقمية بالوفاة (بين الإشكالات الشرعية والتحديات القانونية)**، مجلة قطاع الشريعة والقانون، العدد (١٥)، ٢٠٢٤، ص ٢١٤٣ وما يليها.
- N. L. P. B., *Digital Property Law: An Overview*, 1st ed., American Bar Association, Chicago, 2021, ^٨ p. 3-10.
- St. Amant, K., *Domain Name Disputes and Cyber Law: The Evolving Landscape*, 2nd ed., West ^٩ Academic Publishing, St. Paul, 2019, p. 45-62.
- J. R., *Virtual Real Estate: The New Frontier in Digital Property*, 1st ed., Harvard University Press, ^{١٠} Cambridge, 2022, p. 1897-1920.
- S. M., *Social Media Accounts as Property: A Legal Perspective*, 1st ed., Stanford Law School, ^{١١} Stanford, 2020, p. 65-84.
- G. M., *NFTs and the Future of Digital Assets*, 1st ed., Yale University Press, New Haven, 2021, p. ^{١٢} 123-145.
- C. T., *E-Commerce and Digital Property Rights: Navigating Legal Challenges*, 1st ed., University ^{١٣} of Chicago Press, Chicago, 2020, p. 789-810.
- D. P., *Paid Digital Content: Copyright and Ownership Issues*, 1st ed., Copyright Office, ^{١٤} Washington, 2019, p. 55-72.
- W. R., *Digital Applications and Property Rights: Emerging Legal Issues*, 1st ed., International ^{١٥} Journal of Digital Law, Toronto, 2021, p. 87-105.
- L. A., *In-Game Assets and Digital Ownership: Legal Implications*, 1st ed., Digital Gaming Law ^{١٦} Association, New York, 2021, p. 233-250.
- F. T., *Digital Advertising and Property Rights: Legal Considerations*, 1st ed., Advertising Law ^{١٧} Institute, Los Angeles, 2020, p. 112-130.
- H. K., *Cloud Storage and Digital Property: A Legal Framework*, 1st ed., Journal of Information ^{١٨} Technology Law, London, 2022, p. 178-200.
- ^{١٩} لاحظ العادة (٦٢) من القانون المدني العراقي، والعادة (٨٢) من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ المعدل.
- ^{٢٠} لاحظ وقياساً على العملات الرقمية: تقرير صندوق النقد الدولي، التمويل والتنمية، ثورة النقود، international monetary fund، ٢٠٢٢، ص ٥١.
- ^{٢١} ياتشيا بنكر، **ثروة الشبكات: كيف يغير الإنتاج الاجتماعي الأسواق والحرية**، ط ١، ترجمة: فريخ سعيد العويضي، العبيكان للنشر، السعودية، ٢٠١٢، ص ١٥٧ وما بعدها.
- ^{٢٢} من ذلك قانون حماية خصوصية المستهلك في كاليفورنيا CCPA. يعد CCPA أحد أكثر قوانين خصوصية البيانات شمولاً في الولايات المتحدة. يركز CCPA بشكل أساسي على حقوق المستهلك فيما يتعلق بجمع واستخدام البيانات الشخصية أو الخاصة. بموجب CCPA، يمكن لجميع سكان كاليفورنيا الآن ممارسة الحق في طلب جميع البيانات الخاصة التي قامت الشركة بتخزينها. بالإضافة إلى ذلك، يمكن للمستهلكين أيضاً المطالبة بالقائمة الكاملة لجميع الأطراف الثالثة التي تشارك الشركة بياناتها الشخصية معها. التغيير الأكثر تلاحقاً هو سلطة مقاطعة المنظمة إذا وجد المستهلكون أن المنظمة تنتهك إرشادات الخصوصية التي وضعتها حكومة كاليفورنيا، على الرغم من عدم وجود خرق للبيانات. لاحظ: www.questionpro.com، شوهد في ١٠/١/٢٠٢٤.

٢٣ وتسمى اللائحة العامة لحماية البيانات التي أصدرها البرلمان الأوروبي والمفوضية الأوروبية واختصارها General Data Protection Regulation، وتهدف إلى تقنين عملية استخدام بيانات الأفراد من قبل الشركات الكبرى أو التي تقوم على حيازة ومعالجة بيانات الأفراد من خلال وضع الإطار القانوني الذي يؤسس لتلك العلاقة ويحميها من الخلل، كما يشجع لوجود سلطة مستقلة تراقب تنفيذ الآليات بشكل سليم وتوسع إلى تطوير حماية بيانات الأفراد وكذلك الحق في الخصوصية بالتوازي مع حرية البيانات.

٢٤ مثل قانون حقوق الطبع والنشر لسنة ١٩٩٠ المعدل لسنة ٢٠١٠.

٢٥ مثل قانون حق المؤلف الهندي لعام ١٩٥٧ المعدل لسنة ٢٠١٢.

٢٦ على الرغم من هذا فقد أصدرت الدول العربية طائفة من القوانين التي تحمي المصنفات على شبكة الانترنت منها: الامر رقم ٥/٣ لحقوق المؤلف لسنة ١٩٩٧ المعدل لسنة ٢٠٠٣، وقانون حقوق الملكية الفكرية في جمهورية مصر العربية رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢، والقانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٢ لحقوق المؤلف والحقوق المجاورة له في دولة الامارات العربية المتحدة.

٢٧ لاحظ بهذا الصدد: قانون العلامات والبيانات التجارية رقم (٢١) لسنة ١٩٥٧، وقانون حماية حق المؤلف العراقي رقم (٣) لسنة ١٩٧١ المعدل، وتوجد بوادر لإقرار مشروع قانون الملكية الفكرية.

٢٨ لاحظ قانون رقم (٤٥) لسنة ٢٠٢١ بشأن حماية البيانات الشخصية الاماراتي.

٢٩ لاحظ الموقع الالكتروني التالي والذي نشر بياناً بعنوان (محاكم مركز دبي المالي العالمي تفتح أفقاً جديدة: إدارة ميراث الأصول الرقمية)، جاء فيه: "تدرج مبادرة محاكم مركز دبي المالي العالمي في تقديم خدمة وصية الأصول الرقمية ضمن جهودها المستمرة لتعزيز الابتكار في الخدمات القانونية الحكومية والاعتماد على أحدث التقنيات. وتأتي هذه الخدمة استكمالاً لجهود المحاكم في مجال التحول الرقمي، حيث تساهم في تلبية الحاجة المتزايدة لإدارة وتوزيع الأصول الرقمية بشكل فعال وامن. تعاضياً مع مبادئ القانون العام، سعت محاكم مركز دبي المالي العالمي باستمرار لتقديم حلول مبتكرة تلبى احتياجات مجتمع الأعمال المتطورة. وقد كانت المحاكم من أوائل المؤسسات في المنطقة التي تبنت التحول الرقمي، حيث أطلقت أول نظام إلكتروني متكامل لإدارة القضايا والسجلات. وقد ساهم هذا النظام في تسهيل الوصول إلى الخدمات القانونية وتبسيط الإجراءات القضائية. وبفضل هذا الرؤية الاستشرافية، تمكنت المحاكم من ترسيخ مكانتها كواحدة من أبرز المحاكم التجارية على مستوى العالم. هذا وساهم إطلاق خدمة "تجوري"، الخزنة الرقمية الآمنة، في تعزيز مكانة محاكم مركز دبي المالي العالمي كرائد في مجال الابتكار. توفر خدمة "تجوري" للمستخدمين حلاً آمناً وفعالاً لحفظ وحماية مستنداتهم وملفاتهم الرقمية المهمة في عالم رقمي متسارع. تعتبر خدمة وصية الأصول الرقمية تنويعاً لجهود المحاكم المتواصلة في تبني أحدث التقنيات وتقديم حلول مبتكرة. وفي حين أنها تمثل ابتكاراً مهماً في إدارة الأصول الرقمية، فهي الخدمة الرئيسية الثانية التي تقدمها محاكم مركز دبي المالي العالمي والتي تستفيد من تقنية البيانات الموزعة (DLT). وبعد البحث والمناقشات بين الأطراف، حرصت المحاكم على اختيار التقنيات الأكثر أمالاً وشفافية لتقديم هذه الخدمة الحساسة، ووقع الاختيار على منصة "هيديرا هاشغراف" لتوفير البنية التحتية التكنولوجية اللازمة". لاحظ: www.binance.com، شوهد في ٢٠٢٤/١٠/١.

٣٠ لاحظ الأمر الملكي السعودي رقم أ/٤٧١ في ١٤٤٠/١٢/٢٩ هجرية والذي أنشئت بموجبه الهيئة السعودية للبيانات والذكاء الاصطناعي سدايا.

٣١ لاحظ قانون حماية البيانات الشخصية المصري رقم ١٥١ لسنة ٢٠٢٠.

٣٢ لاحظ قانون تصنيف الأصول الرقمية لولاية وايومنغ الامريكية لسنة ٢٠٢٠.

٣٣ لاحظ قانون الأوراق المالية لعام ١٩٣٤ والذي نشأت بموجبه لجنة الأوراق المالية والبورصات الامريكية.

٣٤ لاحظ قانون حقوق طبع ونشر المواد الرقمية الامريكية لسنة ١٩٩٨.

٣٥ لاحظ المادة (٥٠٦) من القانون المدني العراقي التي عرفت البيع بأنه: "مبادلة مال بمال".

٣٦ لاحظ وبنفس المعنى: د. محمد منجي، مدى أحقية مشتري لعقار بعقد ابتدائي في مطالبة الغير بالثمن (الأجرة أو الربح)، مصر، ١٩٨٠، الفقرة (٤) وما يليها.

٣٧ يقصد بالتوقيع الالكتروني حسب المادة ١ / رابعاً من قانون التوقيع الالكتروني والمعاملات الالكترونية رقم ٧٨ لسنة ٢٠١٢: "علامة شخصية تتخذ شكل حروف او ارقام او رموز او اشارات او اصوات او غيرها وله طابع منفرد يدل على نسبته الى الموقع ويكون معتمدا من جهة التصديق".

٣٨ حمود محمد غازي الحمادة، العلاقات التعاقدية الناشئة عن بطاقات الدفع الالكتروني، ط ١، المركز العربي للنشر والتوزيع، مصر، ٢٠١٨، ص ٢٦٥.

٣٩ لاحظ المواد (٢٤٧) و (٢٨٤) و (٥٣٥) من القانون المدني العراقي.

(٤٠) رابط اعدادات facebook <https://sites.google.com/site/romany131andro/ahm-ma-fy-almwq/nql-mlkyte-sfhte-fysbwk-alytmstkhdm-akhr> تمت الزيارة في ٢٥/١/٢٠٢٣، الساعة ٤:٥٥ م.

(٤١) د. نبيل ابراهيم سعد، العقود المسماة، الجزء الاول، الطبعة الاولى، طبعة دار النهضة العربية، ١٩٩٧، ص ٢٤٥.

(٤٢) حيدر حسين هادي، تقييد حرية التعاقد في نطاق التصرفات الواردة على حقوق الملكية الفكرية في ظل التطورات التشريعية الحديثة -دراسة مقارنة، بحث منشور، كلية القانون، جامعة المستنصرية، ٢٠١٢، ص ١٦.

(٤٣) د. سليمان مرقس، العقود المسماة عقد البيع، الطبعة الرابعة، القاهرة، سنة ١٩٨٠، ص ٣٤٧.

(٤٤) لاحظ المادة (٥٣٨) مدني عراقي: "١- تسليم المبيع يحصل بالتخية بين المبيع والمشتري على وجه يتمكن به المشتري من قبضه دون حائل ٢- واذا قبض المشتري المبيع وراه الباع وهو يقبضه وسكته يعتبر ذلك اذن من البائع له بالقبض" تقابلها المادة (٤٣٣) من القانون المدني المصري.

(٤٥) وفي موقف التشريع الامريكي وعلى كل حال من الأحوال يحكم واجب التسليم في الولايات المتحدة الأمريكية بصورة عامة القانون التجاري الموحد U.C.C. المادة رقم ٣٠٩ والتي نصت على ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك، يكون وقت التسليم هو خلال مدة زمنية معقولة. لاحظ: Unified Commercial Law. PUBLIC LAW 88-243-DEC. 30, 1963, the link: <https://www.govinfo.gov/content/pkg/STATUTE-77/pdf/STATUTE-77-Pg630.pdf>, Accessed at 02/01/2022.

(٤٦) ربي محمد احمد هزيم، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع - دراسة مقارنة - اطروحة دكتوراه - جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا، فلسطين، سنة ٢٠٠٧، ص ٢٤.

(٤٧) د. زهدي يكن، عقد الايجار، المكتبة العصرية، لبنان، ١٩٦٥، ص ٤٣ وما يليها.

(٤٨) سليمان مرقس، العقود المسماة الجلد الاول، عقد البيع، سنة ١٩٨٠، ص ٣٧١.

(٤٩) وكان المشرع العراقي واضحا في ضمان التعرض في نص المادة (٥٤٩) من القانون المدني العراقي على ان "١- يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الإنتفاع للمبيع كله أو بعض سواء كان التعرض من فعله أو من فعل أجنبي يدعي أنه له حقا على المبيع وقت البيع يحتج به على المشتري ٢- ويثبت ضمان التعرض ولو لم ينص عليه العقد" تقابلها المادة (٤٤٨) من القانون المدني المصري

(٥٠) الاختراق وفقاً لقانون مكافحة جرائم تقنية المعلومات رقم ١٧٥ لسنة ٢٠١٨ المصري في المادة الاولى على أنه: "الدخول غير المرخص به او المخالف لاحكام الترخيص او الدخول بأي طريقة غير مشروعة لنظام معلوماتي او حاسب الي او شبكة معلوماتية وما في حكمها".

(٥١) خليفة الخروبي، العقود المسماة - الوكالة والبيع والمعاوضة والكرء والعبء، الطبعة الثانية، تونس، سنة ٢٠١٣، ص ٢٠٣.

(٥٢) وقد نصت المادة (٥٥٢) من القانون المدني العراقي على " اذا ثبت المستحق الإستحقاق وحكم له ثم أتفق مع المشتري على ترك المبيع بعوض يعتبر هذا الشراء للمبيع من المستحق وللمشتري أن يرجع على بائعه بالضمان"،

وفي كلا الحالتين يستطيع المشتري الرجوع على البائع، فإذا كان الإستحقاق الجزئي كان للمشتري فسخ العقد أو رجوع على البائع بالضمان على الجزء الذي يستحقه، ففي حالة إستحقاق العقار الرقمي جاز المشتري فسخ العقد أو المطالبة بضمان الجزء الذي إستحق. وهنا نرى أن التشريع الأمريكي لا يميز بين ضمان التعرض وضمان الإستحقاق إذ يكون كلاهما في معنى واحد وهو حيازة الملكية بشكل هادئ، بخلاف القانون العراقي الذي يميز بين ضمان التعرض وضمان الإستحقاق حيث يشير القانون الأمريكي الى حق الإنتفاع من الملكية بشكل مسالم، بعيدا عن التدخلات والمعوقات، وكل هذا يضمنه البائع فمثلا قانون ولاية كاليفورنيا نص على يضمن البائع حيازة المشتري حيازة هادئة. لاحظ: حسين كريم عبيد، التنظيم القانوني للتصرف بالحساب الالكتروني (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة القادسية، ٢٠٢٤، ص ٧٧ وما يليها.

٥٣) محمد فواز المطالفة، النظام القانوني لعقود اعداد برامج الحاسب الالى، ط ١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٤، ص ١٧٥.

٥٤) هدى سعدون، التزام المورد بضمان العيوب الخفية في عقود المعلوماتية، اطروحة دكتوراه مقدمة الى مجلس كلية القانون / جامعة بابل، سنة ٢٠٢٠، ص ٣٩.

٥٥) لاحظ المادة (٦٠١) من القانون المدني العراقي التي عرفت الهبة بأنها: "تملك مال لآخر بلا عوض".

٥٦) لاحظ المادة (١٣١) من القانون المدني العراقي.

٥٧) لاحظ بهذا المعنى: فوزية محمد يوسف بوشيت، الجوانب القانونية لحفظ النقود الالكترونية، ktab INC، مصر، ٢٠٢٢.

٥٨) د. عبد الرزاق السنهوري، مصدر سابق، ص ١٤١.

٥٩) والتي نعت على أن "١- لا تتم الهبة في المنقول إلا بالقبض ويلزم في القبض إذن الواهب صراحة او دلالة ٢- وإذا إذن الواهب بصراحة صح القبض في مجلس الهبة أو بعده وأما إذنه بالقبض دلالة، فمقيد بمجلس الهبة و عقد الهبة إذن بالقبض دلالة".

٦٠) د. سيد عواد علي، أحكام الضمان، أحكام الضمان (دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي)، ط ١، دار الطباعة المحمدية، من دون مكان نشر، ١٩٩٢، ص ٢١٢ وما يليها.

٦١) المادة (١٦٩) من القانون المدني العراقي.

٦٢) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)، المجلد الثامن، الطبعة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٩، ص ١٦٤.

٦٣) محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني الجديد، العقود المسماة، الجزء الخامس، ص ١٥٥.

٦٤) سندات مقران، الهبة بين الشريعة والقانون الجزائري، رساله ماجستير، جامعه زيان عاشور، كليه الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون، سنة ٢٠١٧، ص ٦٢.

٦٥) المادة (٦٢١/د) من القانون المدني العراقي: "د- ان يقصر الموهوب له في القيام بما اشترط عليه في العقد من التزامات بدون عذر مقبول".

٦٦) د. عبد الرزاق السنهوري، مصدر سابق، ص ١٦٨.

٦٧) د. محمد سعد الدين، مرجع القاضي في المنازعات المدنية والتجارية، ط ١، مطبعة جمعية الرعاية الإسلامية، مصر، ١٩٧٠، ص ٣٤٨ وما يليها.

٦٨) محمود جمال الدين زكي، العقود المسماة، الطح، القرض والدخل الدائم، العارية، دار الكتاب العربي، مصر، ص ١٥٢.

٦٩) لما عبد صادق سلهب، مجلس العقد الالكتروني، رساله ماجستير، جامعه النجاح الوطني، كليه الدراسات العليا، سنة ٢٠٠٨، ص ١٢٠.

٧٠) لاحظ: حنين عبد علي حسن، التنظيم القانوني للمساحة الاعلانية التجارية الالكترونية، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة كربلاء، ٢٠٢٣.

Tobias Blanke, digital asset ecosystems, 1st, chandos publishing, uk. 2014, P. 50.^{٧١}
^{٧٢} لاحظ في هذا الموضوع: د. محمد علي رسلان عمران، شرح أحكام عقد الايجار في القانون الليبي، ط ١، المكتبة الوطنية،
ليبيا، ١٩٧٥، ص ١٠٤ وما يليها.