

الوصية على العقار المرهون واحكامه دراسة مقارنة بين القانون العراقي والایراني The Will of the Mortgaged Real Estate and its Provisions A Comparative Study between Iraqi and Iranian Law

بحث مقدم من قبل

الباحث: منتظر حسين طارش الجوذري Muntadher.hussein.taresh@uomus.edu.iq
القسم العلمي: قسم التصميم/كلية الفنون الجميلة / جامعة المستقبل / البلد: العراق

الخلاصة:

في هذا البحث المعنون بـ«الوصية على العقار المرهون وأحكامه: دراسة مقارنة بين القانون العراقي والإيراني»، يتناول الباحث دراسة معمقة لموضوع الوصية بالأموال غير المنقولة التي تخضع للرهن وكيفية التعامل القانوني مع هذه الحالات في كل من التشريع العراقي والإيراني. المسألة المحورية تتمثل في التحقق من مدى صلاحية تصرف الموصي في ممتلكاته المرهونة من خلال الوصية ومدى تأثير هذا التصرف على حقوق الورثة والدائنين، لا سيما مع وجود التزامات مالية قائمة تجاه الدائنين. تتزايد أهمية هذه الدراسة بالنظر إلى تعقيد المسائل القانونية المتعلقة بالتصرف في الأموال المرهونة بعد الوفاة، حيث تبرز الحاجة إلى توازن بين حقوق الموصي، وحقوق الورثة، وحقوق الدائنين. الهدف الأساسي من البحث هو تقديم دراسة مقارنة وشاملة بين التشريعات العراقية والإيرانية في مجال الوصية على العقارات المرهونة، مع تسليط الضوء على أوجه التشابه والاختلاف بين البلدين. إضافة إلى ذلك، يسعى البحث إلى فهم الإطار الفقهي والقانوني الذي يحكم هذه المسألة، وتحليل مدى توافق هذه القوانين مع التطورات القانونية الحديثة التي تهدف إلى تأمين حقوق جميع الأطراف المعنية. يسعى البحث أيضاً إلى تسليط الضوء على مدى تلبية القوانين الحالية للحاجات العملية وتسهيل التصرف في الممتلكات المرهونة، خصوصاً في ظل ظروف متغيرة ومتطلبات اجتماعية واقتصادية متزايدة. السؤال الرئيسي الذي يسعى هذا البحث للإجابة عليه هو: كيف تتعامل القوانين العراقية والإيرانية مع مسألة الوصية على العقار المرهون، وهل يمكن تنفيذ الوصية في ظل وجود رهون؟ وما هي الشروط والضوابط التي تفرضها التشريعات في كل من البلدين لضمان حقوق جميع الأطراف المتأثرة بهذه الوصية، سواء كانوا ورثة أو دائنين؟ يعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي لمراجعة وتحليل النصوص القانونية المختلفة والأحكام القضائية، بالإضافة إلى التفسير الفقهي المتعلق بالوصية في الإسلام وكيفية تطبيق هذه المبادئ في القوانين المدنية. أهم النتائج التي توصل إليها البحث تشير إلى وجود تباين في التعامل مع موضوع الوصية على العقار المرهون بين القانونين العراقي والإيراني، حيث يُظهر القانون العراقي ميلاً أكبر نحو حماية حقوق الدائنين بشكل حازم، ويمنع تنفيذ الوصية على العقار المرهون إلا بعد تسديد الدين بشكل كامل أو الحصول على موافقة الدائن. في المقابل، يمنح القانون الإيراني بعض الاستثناءات، إذ يتيح للموصي تنفيذ الوصية على العقار المرهون ضمن شروط وضوابط محددة، مما يسمح ببعض المرونة في ظل ظروف معينة.

الكلمات المفتاحية: الوصية، الوصية العقار المرهون، الرهن، الوصية على المرهون.

Abstract

In this study titled "Bequeathing Mortgaged Real Estate and Its Legal Provisions: A Comparative Study between Iraqi and Iranian Law," the researcher delves into an in-depth examination of the topic of bequeathing mortgaged immovable properties and the legal handling of such cases within Iraqi and Iranian legislation. The central issue lies in assessing the legitimacy of the testator's disposition over mortgaged property through a will and the impact of this act on the rights of heirs and creditors, especially given the financial obligations that exist towards creditors. The importance of this study is heightened due to the legal complexities surrounding the disposal of mortgaged assets posthumously, highlighting the need for a balance between the rights of the testator, heirs, and creditors. The primary goal of this research is to provide a comprehensive comparative analysis of Iraqi and Iranian laws concerning bequests of mortgaged properties, emphasizing the similarities and differences between the two legal systems. Additionally, the study aims to understand the jurisprudential and legal frameworks governing this matter, examining how well these laws align with modern legal developments that strive to safeguard the rights of all involved parties. The main research question addressed in this study is: How do Iraqi and Iranian laws approach the issue of bequeathing mortgaged real estate, and is it possible to execute a will in the presence of existing mortgages? Furthermore, what conditions and restrictions do the laws in each country impose to ensure the protection of all parties affected by the will, whether they be heirs or creditors? This study adopts a descriptive-analytical methodology to review and analyze various legal texts and judicial rulings, as well as the jurisprudential interpretations related to wills in Islam and how these principles are applied within civil laws.

Keywords: Will, Will of mortgaged property, mortgage, will on the mortgaged property

المقدمة

أولاً : موضوع البحث

يُعتبر موضوع الوصية على العقار المرهون من الموضوعات الهامة والمعقدة في القانون المدني، حيث يتداخل فيه العديد من الجوانب القانونية المتعلقة بحقوق الراهن، المرتهن، والموصي له. فالوصية تُعد من التصرفات الإرادية التي يقوم بها الشخص لتحديد مصير أملاكه بعد وفاته، إلا أن وجود رهن على العقار يُثير تساؤلات قانونية عديدة تتعلق بإمكانية تنفيذ الوصية وضمنان حقوق المرتهن والدائن. يتطلب هذا الأمر دراسة متأنية للأحكام والتشريعات المعنية في كل من العراق وإيران، حيث تُبرز القوانين المدنية في كلا البلدين تفاصيل مختلفة تتعلق بحقوق الأطراف وآليات التعامل مع العقار المرهون بعد وفاة الراهن فعلى سبيل المثال، نصت المادة 1109 من القانون المدني العراقي على إلزام الورثة بسداد ديون الموصي قبل توزيع التركة أو تنفيذ أي وصية، مما يُظهر حرص المشرع العراقي على ضمان استيفاء الدائنين لحقوقهم قبل أي تصرف في التركة. وبالمقابل، تتناول القوانين الإيرانية أحكام الوصية على العقارات المرهونة من منظور يجمع بين حق المرتهن في استيفاء دينه وضمنان وصايا الراهن. تهدف هذه الدراسة إلى تحليل الجوانب القانونية للوصية على العقار المرهون في القانونين العراقي والإيراني، مع إجراء مقارنة تفصيلية بين الأحكام المعمول بها في البلدين. كما تسلط الضوء على حقوق الأطراف المختلفة وآليات إدارة الممتلكات المرهونة في حالة وفاة الراهن، مما يُسهم في توفير فهم أشمل لهذه القضية القانونية البالغة الأهمية.

ثانياً : إشكالية البحث: إحدى المشاكل الأساسية في هذا الموضوع تكمن في تحديد الوضع القانوني للعقار المرهون إذا تم تخصيصه أو إيصاؤه من قبل المالك في إطار الوصية. السؤال المحوري هنا يتمثل في كيف يتم التعامل مع العقار المرهون إذا ما تم الإيصاء به؟ وهل للموصي له الحق في الانتفاع بالعقار قبل تسديد الديون المترتبة عليه؟ هذه المسألة تفتح مجالاً واسعاً من النقاش حول حق الدائن المرتهن مقارنة بحقوق الموصي له، ومدى إمكانية انتقال حق الانتفاع أو الملكية في ظل وجود الرهن. في القانون العراقي، يتم التعامل مع العقار المرهون بوصفه ضماناً للديون، ولا يمكن بيعه أو التصرف فيه إلا بموافقة الدائن. هذه القاعدة تطرح إشكالية عند إصدار الوصية على هذا العقار، حيث يُسأل عما إذا كان بالإمكان إتمام الوصية دون المساس بحقوق الدائن. أما في القانون الإيراني، فالوضع قد يكون مشابهاً إلى حد كبير، لكن هناك اختلافات فيما يتعلق بإجراءات التسجيل والإجراءات القانونية اللازمة لتنفيذ الوصية. التحدي الأكبر هو كيف يمكن توفيق نصوص القانون المدني مع متطلبات الوصية دون الإضرار بمصالح الدائنين. باختصار، تكمن مشكلة البحث في ضرورة تحليل مدى توافق أحكام الوصية على العقار المرهون مع قواعد الرهن وضمنان حقوق الدائنين في كلا النظامين القانونيين العراقي والإيراني، مع الأخذ بعين الاعتبار الإجراءات والتشريعات الخاصة بتنفيذ مثل هذه الوصية. أما في القانون المدني العراقي فقد جاء في المادة 23 في قضايا الوصايا نصت على "يسري عليها الموصي وقت موته. وتطبق القوانين العراقية في صحة الوصية بالأموال غير المنقولة الكائنة في العراق والعائدة إلى متوفي وفي كيفية انتقالها وكذلك المادة 24 في المسائل الخاصة بالملكية والحيازة والحقوق العينية الأخرى، وبنوع خاص طرق انتقال هذه الحقوق بالعقد والميراث والوصية وغيرها، يسري عليها قانون الموقع فيما يختص بالعقار، ويسري بالنسبة للمنقول لقانون الدولة التي يوجد فيها هذا المنقول وقت وقوع الأمور الذي ترتب عليه كسب الحق أو فقده". والوصية على العقار المرهون لا تغاير حق المرتهن لأن سبب عقد الرهن يوجد للمرتهن حق عيني على المال المرهون وإذا انتقل المال إلى الغير لا ينتقي حق المرتهن لأن حق المرتهن حق مسبق وعلى هذا الوصية على العقار المرهون صحيحة، والفرق الرئيسي بين العقار المرهون وغير المرهون هو أن العقار المرهون يتم استخدامه كضمان للحصول على قرض مالي، في حين أن العقار غير المرهون لا يتم استخدامه كضمان لأي قرض. وبالتالي، تكون للجهة المالية حقوق إضافية في العقار المرهون وتكون لها الحق في بيع العقار في حالة عدم سداد المبلغ، بينما يحتفظ المالك للعقار غير المرهون بجميع حقوق الملكية والاستخدام والتصرف في العقار بشكل كامل.

ثالثاً : فرضيات البحث: الفرضية الفرعية الأولى : تحتاج الوصية على العقار المرهون إلى تصرف قانوني ناقل للملكية العقارية هو تسجيل العقار لتكون الوصية نافذة بين أطراف الوصية في مواجهة الغير فالوصية الواردة على العقار المرهون لا تكون نافذة في مواجهة الموصي إلا بتحقيق واقعة الوفاة باعتبارها مضافة إلى ما بعد الموت . الفرضية الفرعية الثانية: الشروط والإطار القانوني للوصية على العقار المرهون تختلف بين القانون العراقي والقانون الإيراني. في القانون العراقي، يجب أن يكون المرهون مملوكاً للمورث وأن يكون مرهوناً بصورة قانونية ومسجلاً في السجل العقاري. كما يجب أن تتضمن الوصية تفاصيل واضحة ومحددة بشأن المرهون والمستفيد من الوصية أما في القانون الإيراني، فإن الوصية على العقار المرهون يجب أن تكون مكتوبة بشكل صحيح وأن يتم توقيعها من قبل المورث وشاهدين. يجب أن يتم تحديد المرهون والمستفيد من الوصية وتحديد المبلغ المرهون وشروط استرداده. الفرضية الفرعية الثالثة: تختلف الأحكام والآثار والإجراءات المتعلقة بتنفيذ الوصية على العقار المرهون بين القانون العراقي والقانون الإيراني. في العراق، تنفذ الوصية بعد وفاة الموصي، ويُنقل حق الملكية إلى المستفيد من الوصية، مع اشتراط التزام الجهة الرهانة (الدائن) بشروط الوصية. بعد تنفيذ الشروط، يجب على الدائن استرداد المبلغ المرهون من المستفيد وفقاً للاتفاقات المعتمدة. أما في إيران، فإن تنفيذ الوصية يتم أيضاً بعد وفاة الموصي وتحويل الملكية إلى المستفيد، حيث يتعين على المستفيد الالتزام بشروط الوصية وسداد المبلغ المرهون. قد يتطلب تنفيذ الوصية في إيران إجراءات

قانونية إضافية مثل تسجيل الوصية في السجلات العقارية أو الحصول على موافقات من الجهات المختصة لضمان الالتزام بالشروط القانونية كاملة.

رابعاً خطة البحث: تتناول دراسة الوصية على العقار المرهون باعتبارها موضوعاً قانونياً معقداً يتداخل فيه حقوق الموصي، المرتهن، والموصى له، مما يثير تحديات حول كيفية التوفيق بين هذه الحقوق وتنفيذ الوصية دون الإضرار بمصالح الأطراف. يهدف البحث إلى دراسة الأسس القانونية والتنظيمية لهذه الوصية في القانونين العراقي والإيراني، مع تحليل الشروط والقيود التي تحكمها وتوضيح آثارها على حقوق الأطراف.

في المطلب الأول حيث تناولنا مفهوم الوصية من الجانب اللغوي والشرعي والقانوني، المطلب الثاني يركز على مفهوم العقار من حيث اللغة والقانون بكلا القانونين العراقي والإيراني، أما المطلب الثالث تناولنا مفهوم الرهن من الناحية اللغوية بصيغتين الأولى الثبوت والدوام والثانية الحبس وال لزوم وأيضاً من الناحية القانونية، حيث تناولنا في المطلب الرابع الأساس القانوني للوصية على العقار المرهون والذي يتناول جانبين، الجانب الأول وراثته العقار المرهون في القانون العراقي، والجانب الثاني وراثته العقار المرهون في القانون الإيراني، وخصصنا المطلب الخامس للشروط الخاصة بصحة الوصية على العقار المرهون، كان هذا الفرع الأول أما الفرع الثاني يتضمن الشروط الخاصة بصحة الوصية على العقار المرهون، وكان يتضمن المطلب السادس فرعين الأول نفاذ وامتنياز الرهن على العقار في مواجهة الموصى له، أما الثاني امتياز الرهن على العقار في مواجهة الوصية، تحصلت من هذا البحث عدة نتائج تبرز الفروق التشريعية بين القانونين وتأثيرها على حقوق الأطراف، بينما تقدم التوصيات مقترحات لتطوير التشريعات لتعزيز حماية الحقوق وتنظيم الوصايا على العقارات المرهونة بشكل أكثر فعالية وعادلة.

خامساً السؤال الرئيسي للبحث: كيف يتم تنظيم أحكام الوصية على العقار المرهون في القانونين العراقي والإيراني، وما هي الجوانب القانونية المشتركة والتميزة بين التشريعات المعنية في البلدين؟ يركز هذا البحث على معالجة تساؤل أساسي حول كيفية تعامل القانونين العراقي والإيراني مع الوصية المتعلقة بعقار مرهون، مع الأخذ في الاعتبار الحقوق القانونية للأطراف الثلاثة المعنية: الراهن، المرتهن، والموصى له. تتمحور الإشكالية حول ما إذا كان بالإمكان تنفيذ الوصية على العقار المرهون دون الإخلال بحقوق المرتهن، كما تبحث في الآليات القانونية التي يتبعها كل نظام قانوني لضمان توازن المصالح بين الأطراف المختلفة.

المطلب الأول: مفهوم الوصية

الوصية في اللغة: اسم مفعول بمعنى الشيء الموصى به كقوله تعالى: "من بعد وصية يوصي بها أو دين وتكون مصدراً بمعنى الإيصاء ومنه قوله تعالى: "شهادة بينكم إذا حضر أحدكم الموت حين الوصية ولا فرق في اللغة بين الوصية والإيصاء فكلاهما يطلق على إقامة الإنسان لغيره مقامه في حال حياته أو بعد وفاته وعلى تملك المال تملكاً مضافاً إلى ما بعد الموت.⁽¹⁾

والوصية في الاصطلاح الشرعي تعريفات متعددة ولكن أقربها واشملها ينص على أن الوصية تملك خاص مضاف إلى ما بعد الموت عن طريق التبرع فهذا التعريف جامع مانع يشمل كل شيء يوصي به الشخص بعد وفاته كما يشمل إقامة الوصي على أولاده الصغار ورعايتهم.⁽²⁾

عرفت الوصية اصطلاحاً بأنها تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع وقد عرفها الفقه الإسلامي الجعفري بأنها "تمليك عيناً أو منفعة أو تسليط على تصرف بعد الوفاة"⁽³⁾ وعرفها أيضاً بأنها تملك عين أو منفعة بعد الموت تبرعاً.⁽⁴⁾ وعرفها أيضاً بأنها تصرف يستوجب في التركة ابتداءً حقاً بعد الوفاة.⁽⁵⁾

يلاحظ هنا أن علماء المذهب الجعفري قد أولوا اهتماماً خاصاً عند تعريفهم للوصية بتسليط الضوء على بعض عناصرها بدرجة أكبر من الأخرى. ركزوا بشكل خاص على إبراز بعض صفات الموصي به، سواء كان ذلك بصفته عيناً من أعيان التركة أو كانت منفعة تتعلق بتلك الأعيان. كما ركزوا على جانب التملك، متجاهلين بذلك جوانب الوصية التي لا يسمح بتمليكها، كما قد تم التطرق إليه سابقاً. كما يلاحظ أيضاً أن علماء المذهب الجعفري يميلون إلى دمج مفهومي الوصية التملكية والإيصاء العهدي، مما قد يؤدي إلى تداخل في الفهم والتطبيق بينهما. فالوصية التملكية تهدف إلى نقل الملكية بشكل مباشر من الموصي إلى المستفيد بعد الوفاة، فيما يكون الإيصاء العهدي متعلقاً بتكليف المستفيد بأداء عمل معين أو تحمل مسؤولية محددة دون انتقال للملكية. هذا الخلط قد يكون ناتجاً عن التشابه في الأهداف العامة للوصية والإيصاء في الإسلام، لكنه يثير تساؤلات حول كيفية تطبيقهما في سياقات قانونية معاصرة حيث يتطلب التمييز الواضح بين حقوق الموصي والتزامات المستفيد بما ينسجم مع طبيعة كل من الوصية التملكية والإيصاء العهدي.⁽⁶⁾

أما الوصية قانوناً: عرف المشرع العراقي في المادة 64 من قانون الأحوال الشخصية [الوصية تصرف في التركة مضافة إلى ما بعد الموت مقتضاه التملك بلا عوض].² ويرى الباحث أن الوصية من أعمال البر التي يتقرب بها العبد لربه، والوصية بالأعيان تعتبر أهم صورها وهي الأصل في التصرف المتمثل بالوصية ويقصد من ورائها تملك رقاب الأعيان الموصى بها ومن هذه الأعيان العقارات ومنها ما يكون مرهون.

المطلب الثاني: مفهوم العقار

العقار لغةً بمعنى "الأرض".⁽⁷⁾ والعقار هو "المنزل والأرض والضيعة، وفي لغة أهل الحجاز يقال - عقر الدار. أما عند أهل نجد فيقال - عقر - ومنها قيل العقار، ويقال في البيت عقرًا حسن أي متاع وأداة وعقر كل شيء أصل وخصص

بعضهم العقار بالنخل والضيعة ونحو ذلك. والمعقر الرجل الكثير العقار". (8)

و ورد أيضاً بأن "العقار: جمعه عقارات: متاع البيت، وهو كل ماله من أصل وقرار كالأرض والدار". (9) وقال الخليل: "العقار: ضيعة الرجل، والجمع عقارات، يقال ليس له دار ولا عقار؛ قال ابن الأعرابي: العقار هو المتاع المصون، ورجل مُعقر: كثير المتاع". (10)

لغرض تحديد معنى العقار من الناحية الإصطلاحية يمكننا الرجوع إلى نصوص تشريعية لتعريف العقار، أي نصوص قانونية ومن ثم بيان آراء الفقهاء في تحديد معنى العقار.

وعند الرجوع إلى القانون المدني العراقي نجد أنه قد عرّف العقار بأنه: "كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف، فيشمل الأرض والبناء والغراس والجسور والسدود والمناجم وغير ذلك من الأشياء العقارية". (11) نجد من خلال هذا التعريف بأن العقار هو شيء ثابت، والشيء هو محل الحق الذي يختلف عن المال أيضاً. والمال هو كل حق له قيمة مادية أي كان ذلك الحق سواء أكان عينياً أم شخصياً. (12) ومن هذا يتبين لنا أن العقار في طبيعته هو الأرض، فهي التي لا يمكن نقلها من مكان إلى آخر مع الإحتفاظ بذاتيتها. أما بالنسبة للأشجار المغروسة التي اندمجت في الأرض وأصبحت جزءاً منها فتعد عقاراً ما دامت ثابتة في الأرض أما إذا اقتلعت فإنها تصبح منقولة. (13)

في القانون المدني الإيراني، يتم تعريف العقار في المادة 12 كالتالي: "الملكية العقارية هي كل شيء له موقع ثابت ولا يمكن نقله دون تلف، مثل الأرض، والمباني، والغراس، والجسور، والسدود، وما يتبعها من ملحقات غير قابلة للنقل". يشمل هذا التعريف كل ما له طبيعة ثابتة وغير قابلة للنقل دون الإضرار به، مع ذكر أمثلة مثل الأراضي والمباني والغراس، مما يجعل التعريف واضحاً ومحددًا للعقار بوصفه ممتلكات غير منقولة.

هذا التعريف في القانون الإيراني يظهر تقارباً ملحوظاً مع التعريف الوارد في القانون المدني العراقي، الذي أشار إلى أن العقار يشمل كل شيء له مستقر ثابت ولا يمكن نقله أو تحويله دون تلف، كالارض والبناء والغراس والجسور والسدود والمناجم وغيرها من الأشياء العقارية.

كلا النظامين القانونيين يتفقان في تعريف العقار بوصفه ممتلكات ثابتة وغير منقولة بطبيعتها، مع إدراج أمثلة مشابهة تشمل المباني والأراضي والغراس، ما يعكس تقارباً في الأسس التشريعية للنظر في طبيعة العقار وخصائصه ضمن النظامين. وعدّ القانون المدني العراقي المنقول الذي يرصده صاحبه لخدمة العقار (14) بحكم العقار و يطلق عليه "العقار بالتخصيص". في القانون المدني الإيراني، تم توضيح مفهوم وطبيعة الأموال غير المنقولة (العقارات) في المادة ١٢، حيث تنص على ما يلي: "المال غير المنقول هو الذي لا يمكن نقله من مكان إلى آخر، سواء كان ثباته ذاتياً أو نتيجة فعل الإنسان، بحيث يستلزم نقله إحداث تلف أو نقصان في المال نفسه أو في مكانه".

توضح هذه المادة بشكل صريح تعريف العقار كمال لا يمكن نقله دون تعرضه للتلف أو تغيير جوهري في طبيعته، وتشمل هذا التعريف الأراضي والمباني والبساتين والمرافق المرتبطة بها.

المطلب الثالث: مفهوم الرهن

للرهن في اللغة عدة معاني، أهمها:

١. **الثبوت والدوام:** رَهْنُ الشيء رَهْنًا دام وثبت، يقال ماء رهن أي راكد، ونعمة راهنة أي ثابتة ودائمة، والشيء الراهن هو الثابت الدائم. (15)

٢. **الحبس واللزوم:** قال ابن عرفة الرهن في كلام العرب هو الشيء الملزم، يقال هذا رهن لك أي محبوس عليك، (16) ويقال رهنه لسانه، أي حبسته عنده وذلك إذا عاهدته على أمر أو وعدته به. (17) جاء في تذكرة الفقهاء للعلامة الحلي بخصوص تعريف الرهن "الرهن عقد شرع للاستيثاق على الدين"، (18) وفي شرائع الإسلام عرّف بأنه "وثيقة لدين المرتهن". (19)

ويلاحظ على التعريف الأول، بأنه عرف الرهن بوصفه عقداً ولم يتم تعريفه بوصفه حقاً، فحق الرهن هو الغاية وما العقد إلا وسيلة لتحقيق تلك الغاية، فضلاً على ذلك فإن ذكر كلمة "الدين" يدل على أن المرهون به يجب أن يكون ديناً، وبذلك أخرج العين فلا يصح الرهن عليها ولو كانت مضمونة، أما التعريف الثاني فإنه أشار إلى أن الغرض الأساسي من الرهن هو "التوثيق" في استيفاء الدين من المدين، وبذلك أخرج ما يجعل لغير التوثيق ولتحقيق غرض آخر كالتملك كما في البيع أو للانتفاع كما في العارية أو للحفظ كما في الوديعة.

المطلب الرابع: الأساس القانوني للوصية على العقار المرهون

يستعرض هذا المطلب الأسس القانونية التي تُنظم الوصية على العقار المرهون في كلا النظامين، بما في ذلك النصوص التشريعية والفقه القانوني. يُركز على القواعد التي تُحدد كيفية التعامل مع الوصية على العقار المرهون، مع تحليل الأحكام القانونية ذات الصلة في العراق وإيران. يوضح المطلب كيفية حماية حقوق المرتهن من جهة والموصي له من جهة أخرى.

الفرع الأول: وراثه العقار المرهون في القانون العراقي

ان التصرفات الناقلة للملكية وهي تلك المتممة بالأموال محل الوصية الموصي به. وهذه تخضع للقانون المدني العراقي (20) حيث اكدت المادة 24 مدني العراقي بقولها المسائل الخاصة بالملكية والحيازة والحقوق العينية الأخرى، وبنوع خاص طرق انتقال هذه الحقوق بالعقد والميراث والوصية وغيرها، يسري عليها قانون الموقع فيما يختص بالعقار. ويسري بالنسبة للمنقول قانون الدولة التي يوجد فيها هذا المنقول وقت وقوع الأمر الذي ترتب عليه كسب الحق أو فقده حسب القانون

الایراني، تعتبر الوصية على العقار اجراء بتحديد مصير ممتلكاته العقارية بعد وفاته.⁽²¹⁾

لا تعتبر الوصية تصرفاً اختيارياً في كامل المال، بل هي تصرف يسمح للموصي بالتصرف في ثلث أمواله فقط بعد وفاته، ولا تُعد ميراثاً، لأن الميراث يشمل كامل التركة بينما الوصية تقتصر على الثلث ولا تتجاوزها. هذا النوع من الوصية يشبه الميراث من حيث انتقال المال بعد الوفاة، ولكنها تعتمد على إرادة الموصي، وبالتالي تتطلب تمييزاً واضحاً للموصي أو سبباً محدداً للقربى في بعض الحالات، كما قد يشترط القانون بلوغ السن القانوني الذي يتيح رضا الموصي. كما لا تقبل الوصية من شخص فاقد للأهلية مثل المجنون أو المصاب بفقدان الإرادة بسبب مرض أو نحو ذلك. أما الوصية الواجبة، فهي وصية يفرضها القانون على الموصي لصالح أشخاص معينين، بغض النظر عن إرادته، وهي تُنفذ حتى في حال لم يرغب الموصي في تقديم وصية أو كان قد أنجب له ولد.⁽²²⁾ إذا كان هناك خلاف حول قبول الوصية، وما إذا كان القبول شرطاً أساسياً لعقد الوصية بحيث لا يمكن تنفيذها إلا بإيجاب من الموصي وقبول من الموصى له، أو إن كان القبول مجرد إجراء اختياري، فإن هذا الخلاف لا ينطبق على الوصية الواجبة. فالوصية الواجبة تشبه الميراث من حيث أنها تدخل ضمن مسؤولية الموصي بشكل تلقائي، دون الحاجة لقبول أو رفض من المستفيد. ولهذا السبب، يعتبر بعض الفقهاء الوصية الواجبة امتداداً للميراث، حيث أطلقوا عليها اسم "الميراث الشرعي"؛ فالمستفيد من الوصية الواجبة لا يملك إلا حقاً ثابتاً، لا يمكن رفضه أو تغييره في حال الوصية الاختيارية، قد يكون هناك أمل للمستفيد بالحصول عليها، ولكن يمكن أن يتبدد هذا الأمل في حال وفاة الموصي قبل الوصية، أو إذا قام الموصي بتعديل وصيته. إلا أن الوصية الواجبة تختلف من هذا الجانب، حيث أنها لا تُرد حتى في حال رفض المستفيد، تماماً كما هو الحال في الميراث. وفقاً للفقه الإسلامي، الوصية الواجبة تكون لأبناء المتوفي بمقدار ما كان لأبيهم من الحقوق، بشرط ألا تتجاوز ثلث التركة، ويتم تقسيمها بينهم وفق نظام الميراث، حيث يأخذ الذكر ضعف ما تأخذه الأنثى. وإذا كان هناك فروع متعددة، فإن كل أصل يحجب فرعه الأقرب، ويُطبق هذا التقسيم حتى لو كانت وصية الجد تخالف هذا التوزيع.⁽²³⁾

الفرع الثاني: وراثه العقار المرهون في القانون الإيراني

لا يوجد نص صريح في هذا الصدد في القوانين الإيرانية. وعلى الرغم من وجود سجل مفصل لهذا الجدل في كتب الفقه والمصنفات العملية المتعلقة بهذا النقاش، إلا أن المشرع لم يلتفت إلى هذه المسألة المهمة ولم يخصص لها حتى مادة شرعية. وعلى الرغم من ذلك، فقد أثار كتاب الحقوق المدنية هذه القضية وفقاً للفقه. ويشير فحص الكتب القانونية إلى أن علماء الحقوق المدنية لم يكن لهم نفس الرأي في هذا الشأن ولم يسلكوا بالطريقة نفسها في تحليل إرادة المشرع.⁽²⁴⁾ يعتبر أحد المؤلفين بشكل مطلق أن الورثة يمثلون الموصى له في تنفيذ الوصية، حيث يرى أنه في حال قبولهم للعقار المرهون، يصبح العقار ملكاً لهم، بشرط أن لا يسحب الموصي الوصية قبل وفاته. وبموجب هذا، تنشأ للورثة حقوق بموجب الوصية تنتقل إليهم بعد وفاة الموصي، مثل حق الشفعة وحق الفسخ إذا كان الموصي هو المستفيد أو المتصرف. في حال توفي الموصى له قبل الموصي، تُعتبر الوصية لاغية، ولا يمنح للورثة حقاً إضافياً لقبول العقار المرهون، حيث يُلغى الأثر القانوني للوصية ولا يمتد لورثة الموصى له في هذه الحالة.⁽²⁵⁾

وقد ذكر مؤلف آخر في شرح هذه المسألة أن إذا مات الموصى له قبل أن يقبل الوصية على العقار المرهون أو يرفضها، فلا ينتقل حق القبول إلى ورثته، في حال توفي الموصى له قبل الموصي، تصبح الوصية باطلة ولا يمكن تنفيذها. وفقاً للأصول الفقهية والقوانين المدنية، فإن أحد شروط تحقق الوصية هو أن يكون الموصى له على قيد الحياة عند وفاة الموصي ليستفيد من الوصية. وفي القانون المدني الإيراني، تم التنويه إلى هذا الشرط؛ فعلى سبيل المثال، تنص المادة ٨٣٧ من القانون المدني الإيراني على أنه إذا توفي الموصى له قبل وفاة الموصي، تُلغى الوصية، وتُوزع أموال الموصي وفقاً لأحكام الإرث بين الورثة. لأنه ليس حقاً مادياً أن ينتقل إلى الورثة مثل الملكية. وعليه فإن الوصية باطلة كما في جميع العقود، بالإضافة إلى حقيقة أنه في العقود الأخرى إذا مات الموصي قبل قبول الطرف للعقد يبطل العقد أيضاً. من ناحية أخرى فإن رأي الموصي له في الوصية هو ترك الأملاك للموصي ولا يهتم بورثته.⁽²⁶⁾

على الرغم من أن القانون المدني الإيراني يتجاهل هذه المسألة ولم ينص على حكم صريح، ولكن بالإشارة إلى الآراء الواردة في الفقه، يمكن تحديد حكم القضية. وبحسب الرأي المشهور للفقهاء الأوائل والمتأخرين، والذي صدر أساساً على أساس التقاليد، فإن حق القبول في العقار المرهون ينتقل بشكل مطلق إلى الورثة؛ سواء مات الموصي له قبل الموصي أو بعده. وعلى هذا الأساس يرى معظم الفقهاء الإيرانيين نقل حق القبول في العقار المرهون إلى الورثة.

المطلب الخامس: الشروط الخاصة بصحة و تنفيذ الوصية على العقار المرهون

يتناول هذا المطلب الشروط الشكلية والموضوعية التي يجب توافرها لتحقيق صحة و تنفيذ الوصية، مثل كيفية إعداد الوصية، شروط العقد بين الراهن والمرتهن، وضمان عدم تعارض الوصية مع حقوق المرتهن. يتم تحليل القواعد القانونية المتعلقة بهذه الشروط في كلا النظامين لتحديد معايير الصحة و التنفيذ في إطار قانوني مقارن.

الفرع الأول: الشروط الخاصة بصحة الوصية على العقار المرهون

تعرف الوصية بأنها هي العهد بالنظر في شيء أو التبرع بالمال بعد الوفاة وهي بهذا التعريف نوعان. أولاً: وصية الى من يقوم بتسديد دين. او اعطاء حق او النظر في شأن اولاد صغار الى بلوغهم. والثاني وصية بما يصرف الى الجهة الموصي لها به. والوصية حكماً مشروعة لقوله تعالى: (يا أيها الذين امنوا امنوا شهادة بينكم إذا حضر أحدكم الموت حين الوصية اثنان ذوا عدل منكم)⁽²⁷⁾ وقوله تعالى: (من بعد وصية يوصى بها أو دين)⁽²⁸⁾ حيث أن المشرع عليم بأن الإنسان قصير النظر تقوته

فرص كثيرة بدوافع متعددة⁽²⁹⁾ منها الحرص على المال أو الخوف من الإصابة بالعجز ويمسك عن الإنفاق في سبيل البر والإحسان فجعل من حقه ان يتصرف بثلث ماله بطريق الوصية تعويضاً عما فاتته من الفرص.⁽³⁰⁾ وقد عرف قانون الأحوال الشخصية العراقي المرقم 188 لسنة 1959 في المادة 64 منه الوصية بأنها (تصرف مضاف إلى ما بعد الموت مقتضاه التملك بلا عوض) ومعنى ذلك ان التصرف ينتج اثره بعد وفاة الموصي. الوصية في الفقه الإسلامي والقانون المدني تُعتبر إيقاعاً وليست عقداً، لأن تنفيذها يعتمد على إرادة الموصي فقط دون الحاجة إلى قبول من الموصى له عند إنشاء الوصية. فالوصية تصدر بإرادة منفردة من الموصي، وتبقى نافذة ما لم تُلغ أو يُعدلها الموصي قبل وفاته، ويكون قبول الموصى له ضرورياً فقط بعد وفاة الموصي لتفعيل الوصية بشكل كامل. تبين من خلال ما سبق أن الوصية هي تصرف بإرادة منفردة مضاف إلى ما بعد الموت تنشأ بإرادة الموصي وحده دون غيره، وتبطل برجوعه عنها كما تبطل بردها من قبل الموصي له بعد وفاة الموصي، أو موت الموصي له قبل الموصي أو قتله له عمداً أو اكتسابه صفة الوريث، وتبطل أيضاً بهلاك العقار الموصى به أو استحقاله، ويشترط في الموصي ان يكون كامل الأهلية وهي صلاحية الشخص لوجوب الحقوق المشروعة له وعليه وان يكون الموصي مالك للمال الموصى به ملكية تامة يستطيع ان يتصرف وينقل ملكيته الى الغير. كما يشترط ان يكون الموصي له حقيقة بان يكون موجود حين الوصية وحين موت الموصي فاذا لم يكن موجوداً فمثل هذه الوصية تكون باطلة وغير منعقدة اصلاً⁽³¹⁾ ومع ذلك تجوز الوصية للحمل الذي يشترط ان يكون موجوداً في بطن امه حين الوصية فاذا ولد حياً صحت الوصية واذا ولد ميتاً بطلت الوصية. تنص المادة 843 من القانون المدني الإيراني على أن الوصية لا تصح بأكثر من ثلث التركة إلا بموافقة الورثة. وإذا وافق بعض الورثة فقط، فإن الوصية تنفذ ضمن حدود حصة الوريث الذي وافق. كما توضح المادة 844 من القانون المدني الإيراني أنه إذا عين الموصي مالاً معيناً للوصية وأصبح ذلك المال مملوكاً للمستفيد، وكان هذا المال تزيد قيمته عن ثلث التركة، فإن الجزء الزائد عن الثلث يعود ملكيته إلى الورثة، إلا إذا وافقوا على تنفيذ الوصية بالكامل. أما المادة 845 فتحدد أن حساب ثلث التركة يجب أن يتم بناءً على قيمة أموال الموصي عند وفاته، وليس بناءً على قيمة أمواله في وقت كتابة الوصية. وفي قانون الأحوال الشخصية العراقي اعلاه في المادة 70 اعتبرت الدولة وارثاً لمن لا وارث له ومعنى ذلك ان الوصية لا تنفذ بما يزيد على الثلث الا اذا اجازتها الادارة المحلية التي كان يقيم فيها الموصي واشارت المادة 1108 من القانون المدني العراقي النافذ يجوز الوصية للوارث وغير الوارث في ثلث التركة ولا تنفذ الا بإجازة الورثة وتبطل الوصية برجع الموصي عما اوصى به او فقدان اهليته الى حين الموت او تصرف الموصي بالشئ الموصى به او هلاك الموصي به⁽³²⁾ وقد اشار قانون المرافعات العراقي رقم 83 لسنة 1969 في المادة 300 فقرة 3 منه الى ان محكمة الاحوال الشخصية تختص من جملة ما تختص به في النظر في امور الولاية والوصاية والقيومة والوصية ونصب القيم او الوصي وعزله في السياق القانوني العراقي، تشير "الإدارة المحلية" إلى السلطة المحلية المسؤولة عن شؤون الأفراد والمقيمين في منطقة معينة، مثل المحافظات أو البلديات. في حالة عدم وجود ورثة للمتوفى، تصبح الدولة ممثلة بالإدارة المحلية في المنطقة التي كان يقيم فيها المتوفى، الوريث الشرعي لأملاكه وفقاً للمادة 70 من قانون الأحوال الشخصية العراقي. هذا يعني أن أي وصية تتجاوز حدود الثلث من التركة تتطلب موافقة من الإدارة المحلية لضمان تنفيذها وحديثنا عن الشروط الخاصة بصحة الوصية في العقار المرهون تتطلب منا ان نسلط الضوء أولاً على الشروط العامة لصحة الوصية ثم الانتقال للعقار المرهون وصحة الوصية عليه.

اولاً- الشروط الخاصة بصحة الوصية حيث ان للوصية شروط صحة يتوقف عليها وجودها وهي:

- 1- الشروط التي تتعلق بالموصي يشترط في الموصي وهي أن يكون أهلاً للتبرع و هو البالغ العاقل فلا تصح المجنون و المعتوه⁽³³⁾ كما لا تصح وصية الصبي المميز و غير المميز حتى يبلغ⁽³⁴⁾
- 2- شروط الموصي له حيث يشترط في الموصي له أن يكون موجوداً وان يكون معلوماً و أن يكون أهلاً للتملك والاستحقاق، غير قاتل للموصي، غير محارب للموصي.⁽³⁵⁾
- 3- شروط الموصي به حيث يشترط للموصي به أن مالاً قابلاً للتوارث وأن يكون الموصي به متقوماً في عرف الشرع الحنيف وان يكون قابلاً للتملك و ألا يكون الموصي به معصية أو محرماً شرعاً، لأن القصد من الوصية تدارك ما فات في حال الحياة من الإحسان.⁽³⁶⁾

ثانياً- الشروط المتعلقة بالعقار المرهون: ألقى الفقه في العراق الضوء على مبدأ تخصيص الرهن وقدم تعريفات متعددة له، منها التعريف بأن مبدأ تخصيص الرهن يعتبر توضيحاً للمعلومات التي تحدد العقار أو العقارات المرهونة وتحدد الديون المضمونة،⁽³⁷⁾ ويتناول هذا المبدأ طبيعة العقار أو نوعه، وموقعه، ومساحته، وحدوده، ومصدر الدين المضمون، وتاريخ الدين، وسببه، وكميته، ويشدد على أهمية أن تكون هذه المعلومات كافية لتمييز العقار المرهون عن غيره، ولتحديد الدين المرهون وكميته، وفي حال عدم توفر هذه البيانات بشكل كامل ووافٍ، يعتبر عقد الرهن باطلاً ويعرف أيضاً مبدأ تخصيص الرهن بأنه المبدأ الذي يقتضي أن يربط الرهن بمال محدد بشكل فردي من وقت العقد، ويكون محصوراً في ضمان دين معين بشكل فردي، مع تحديد مقدار الدين وجزاء مخالفة هذا المبدأ يؤدي إلى بطلان الرهن.⁽³⁸⁾

ولا يلزم، وفقاً للقواعد العامة المتبعة في مكان العقد، أن يكون محدداً بشكل فعلي في وقت إبرام العقد. بل يكفي أن يكون قابلاً للتحديد، مثل برهن شخص على أنه سيحصل على عقار معين⁽³⁹⁾. في هذه الحالة، يصعب أن ينشأ الحق العيني من وقت إبرام العقد، ولكن يمكن تصور نشوءه بموجب ذلك العقد في الوقت الذي يتم فيه الحصول على العقار. يتم ذلك لأن

المانع الذي يمنع نشوء الحق العيني قد يزول عند تحديد محل هذا الحق وتخصيصه بشكل فعلي. ويركز المشرع، ليس فقط على تطبيق القواعد العامة في عقد الرهن، ولكنه يعزز في شرط تعيين محل الرهن بشكل خاص يجعل الرهن مخصصاً بشكل محدد من وقت تحديده. (40) تشير المادة (2/1290) (41) من القانون المدني العراقي إلى أن "العقار المرهون يجب أن يكون مما يصح التعامل فيه وبيعه، ويجب أن يكون معيناً"، وهذا يعني أن المحل الذي يتم رهنه يجب أن يكون محدداً بشكل دقيق ويستبعد الجهل بتحديد المحل. يعبر هذا الشرط عن مبدأ تخصيص الرهن الذي يصبح واضحاً من خلاله أن المحل المرهون يجب أن يتم تحديده في وقت إبرام العقد نفسه. (42)

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بنفاذ الوصية على العقار المرهون

وكما اسلفنا فإن للوصية شروط صحة وشروط نفاذ وهذا ما سنتطرق اليه في القانون العراقي والايراني، حيث ان شروط نفاذ الوصية في القانون العراقي تنقسم ايضا الى:

اولاً: شرط نفاذ الوصية في الموصي: حيث يشترط في الموصي لنفاذ وصيته: ألا يكون مديناً بدين مستغرقاً لجميع تركته، لأن إيفاء الدين مقدم على تنفيذ الوصية بالإجماع. (43)

ثانياً: شروط نفاذ الوصية في الموصى له: يشترط لنفاذ الوصية ألا يكون الموصى له وارثاً للموصي عند الموصي إذا كان هناك وارث آخر لم يجز الوصية فإن أجاز بقية الورثة الوصية لوارث، نفذت الوصية (44)، لقوله صلى الله عليه واله وسلم: (إن الله أعطى كل ذي حق حقه، فلا وصية لوارث). 3.

وان يكون موجوداً ومملوكاً للموصي حين الوصية إن كان معيناً بالذات: وهو شرط خاص بأعيان الأموال دون المنافع، كأن يوصي بدار يشير إليها فإنه يشترط وجودها في ملكه حين إنشاء الوصية، لأنه لا يتصور الوصية بشيء معين غير موجود، فلو أوصى حتى لو ملكه بعد الوصية، بل بشيء غير موجود أو أوصى بشيء مملوك لغيره كان باطلاً، عليه إنشاء وصية جديدة بعد الملك إذا أرادها، وأما إذا كان غير معين بالذات فلا يشترط وجود الموصي به عند إنشاء الوصية سواء كان شائعاً في بعض المال أو كله (45)

أما شروط الخاصة بنفاذ الوصية على العقار المرهون في إيران فتشمل:

1- **تسجيل الوصية:** يجب أن يتم تسجيل الوصية في مكتب التسجيل العقاري لإعطائها الأثر القانوني المختص، وذلك لضمان نفاذها على العقار المرهون وإعطائها الأثر القانوني (46)

2- **إشعار الدائن:** يجب أن يتم إشعار دائن العقار المرهون بالوصية، وذلك لتأكيد أنه قد تم اتخاذ إجراءات لحماية حقوقهم وتوفير الحماية القانونية المناسبة

3- **قبول الوصية:** يجب أن يكون هناك قبول صريح من قبل المستفيدين من الوصية، وذلك لضمان قدرتهم على تنفيذها والاستفادة منها.

4- **عدم الاعتراض:** يجب أن لا يكون هناك أي اعتراض قانوني على صحة الوصية أو صحة إصدارها، وذلك لتجنب أي خلافات أو نزاعات في المستقبل.

5- **الامتثال للقوانين المحلية:** يجب أن تتوافق الوصية مع القوانين والأنظمة المحلية المعمول بها في إيران، وذلك لضمان صحة ونفاذ الوصية. تلك الشروط الخاصة بنفاذ الوصية على العقار المرهون تهدف إلى حماية حقوق المورثين والجهات المستفيدة من العقار، وضمان تنفيذ الوصية بشكل صحيح وملزم.

المطلب السادس: نفاذ و امتياز الرهن على العقار في مواجهة الموصى له

يبحث هذا المطلب في كيفية تأثير الرهن على حقوق الموصى له، ومدى نفاذ الرهن أمام الوصية. يُناقش الصلاحيات القانونية للمرتهن في استيفاء حقه من العقار المرهون وكيف يمكن للوصية التأثير على هذه الحقوق. يتم استعراض حالات التعارض بين حقوق المرتهن والموصى له وتحليل الأحكام القانونية لتقديم حلول تُحقق التوازن بين الأطراف.

الفرع الأول: نفاذ الرهن على العقار في مواجهة الموصى له

يوصف الرهن بأنه حق عيني عقاري كونه لا ينشأ ولا ينفذ إلا على عقار وان ارتبط الدين الأصلي بمنقول. ويمنح صاحبه مزايا الحق العيني وهو حق التقدم وحق التتبع وهذا الأخير يمكن المرتهن ان ينفذ على العقار المرهون في يد اي شخص نقل ملكيته إليه (47) اذا هو يعطي حقا عينيا عقاريا للدائن المرتهن بجميع ما ينتج عن هذا الحق من مزايا وضمانات عينية، وحيث ان الرهن حق اتفاقي لا يتقرر بنص قانوني ولا يحكم قضائي بل بالاتفاق بين الراهن والمرتهن

وجاءت المادة 772 من القانون المدني الإيراني يجب أن يكون المال المرهون لحساب الراهن أو لحيازة شخص يتم تحديده بين الطرفين، ولكن استمرار الحساب شرط. المعاملة غير صحيحة، المادة 773 لا يمكن تحويل أي أموال لا يمكن تحويلها قانوناً تكون مرهونة، المادة 776 من القانون المدني الإيراني تنص على إمكانية أن يكون الرهن لمصلحة شخصين أو أكثر على مال معين. فإذا قام شخص بتقديم رهن لشخصين أو أكثر، يجب على المرتهنيين الاتفاق فيما بينهم على تحديد من سيكون له حق حيازة المال المرهون. وفي المقابل، قد يقوم شخصان أو أكثر بتقديم نفس العقار كضمان لشخص واحد، مما يتيح للدائن طلب الرهن العقاري من جميع الأطراف لضمان حقوقه. هذه المادة توضح ضرورة التنسيق بين المرتهنيين في حالة تعددهم لتجنب النزاعات حول حيازة المال المرهون، كما تعطي الدائن حقاً قوياً في حال تعدد الأطراف المقدمة للعقار كضمان، حيث يمكنه المطالبة بالضمان من جميع الأطراف المسؤولة. (48)

وإذا كان الرهن هذا حقا عينيا تابعا لدين فان تلك التبعية تظهر في امور معينة، منها ان ينتقل الدين ومعه الرهن التأميني

للموصي له من الدائن المرتهن وايضا ان ينتقل الدين ومعه الرهن التأميني كذلك الى المحال له. ورغم ما تقدم الا ان الرهن التأميني يبقى حقا عقاريا ويشترط ان يكون لهذا الدائن الاهلية اللازمة لنقل العقار في حال أراد الدائن المرتهن ان يتخلي عنه او يحيله لشخص آخر⁽⁴⁹⁾ ويوصف ايضا بأنه تبعية للدين الذي يضمه هذا الرهن، فلا يقوم هذا الحق إلا بقيام الدين المضمون به ويسير مع الدين وجوبا وعدا وبذلك يكون تابع للالتزام كونه مرتبط بالدين الأصلي ولا يقوم على استقلال فهو يقوم مع قيام الدين ويزول مع زواله بالانقضاء او البطلان او الإبطال. إذا كل رهن تأميني يفترض وجود التزام صحيح يضمه هذا الرهن، أما الحالات التي ينتقل بها الرهن التأميني فهي كالتالي:

١- ينتقل مع الالتزام للموصي له بالمنقول.
٢- ينتقل مع الالتزام للخلف العام او الخاص للدائن المرتهن⁽⁵⁰⁾ اما عن طريقة انتهاء الالتزام فانه ينتهي بالوفاء او اي طريقة اخرى من طرق الانقضاء ومما يجب ذكره فان الرهن التأميني بإمكانه ضمان التزام مؤجل او التزام شرطي فيصبح مؤجلا او شرطيا كالالتزام بالمضمون وبناء على ذلك فان العقار اذا ما انتقل بالوصية ماله وأصبح كل موصي له مسئولا عن جزء من الدين، ففي تلك الحالة يبقى الجزء الذي يملكه الموصي له مرهونا في كل الدين، وإذا ما أوفى الموصي له الجزء من الدين الذي هو مسئول عنه بقي الجزء من العقار الذي دخل في ملكه مسئولا عن باقي الدين ولا يجوز شطب الرهن عن هذا الجزء من العقار الا بعد سداد الدين كله. وفي حال كانت هناك عقارات متعددة مرهونة في الدين فان كل عقار منها يبقى مرهونا الى ان يسدد الدين كله ولا يكفي وفاء ما يقابل هذا العقار من الدين حتى يتخلص العقار من الرهن⁽⁵¹⁾

الفرع الثاني: امتياز الرهن على العقار في مواجهة الوصية

من المعلوم ان عقد الرهن التأميني او الرسمي يكسب الدائن المرتهن حقا على العقار المرهون هو حق الرهن وبموجبه يتمكن الدائن المرتهن ان يستعمل دعوى الرهن على العقار المرهون إذا حل اجل دينه، ويكون له حق التقدم والتبعية⁽⁵²⁾ على باقي الدائنين. وان عقد الرهن التأميني يلزم الراهن دون ان يلزم الدائن المرتهن، وحق الرهن هذا لا يحرم الراهن من ملكيته للعقار المرهون إلا إذا نزع ملكيته تنفيذا عليه يتضح الأثر الأول في بقاء ملكية العقار المرهون وحيازته بيد الراهن في الرهن التأميني. فان الراهن لا يتجرد من الملكية او الحيازة ويبقى كل شي على حاله وهذا ما يميز الرهن التأميني عن الحيازي، وبالتالي فان الراهن يبقى محتفظا بسلطته على العقار المرهون ويبقى له حق التصرف به وبالتالي فان حق استغلاله واستعماله تبقى قائمة وهنا لا يرد اي قيد على سلطته باستثناء ما يرد⁽⁵³⁾ باعتبار حق الدائن المرتهن فان هذا الحق يبقى قائما لضمان الوفاء بالدين. كذلك للراهن حق التصرف في العقار المرهون. حيث اجاز القانون للراهن الحق بالتصرف في العقار المرهون كما كان قبل الرهن⁽⁵⁴⁾، على انه لا يجوز المساس بحق الدائن المرتهن بعد الرهن. ففي حال قيد الدائن المرتهن حق رهنه قبل ان يشهر المتصرف اليه التصرف الذي صدر من الراهن فهنا لا يجوز المساس بحق الدائن المرتهن ولا يؤثر فيه. اما في حالات أخرى فيحق للدائن المرتهن إذا قيد حق رهنه قبل قيد الرهن الثاني او حق الاختصاص او حق الرهن الحيازي او حق الامتياز لا تسري في مواجهته هذه الحقوق ويستوفي الدين الذي من ثمن العقار المرهون مقدما على جميع هؤلاء الدائنين. وتلك الحالات هي إذا رهن العقار مرة أخرى من قبل الراهن اذا اخذ عليه فيه حق اختصاص رهنه رهنًا حيازيًا ثبت على العقار المرهون حق امتياز المتقاسم لو كان العقار المرهون شائعاً⁽⁵⁵⁾. كما وان حق الراهن في استغلال العقار المرهون. تناول القانون المدني حق الراهن في ان يدير العقار المرهون وان يقبض⁽⁵⁶⁾ ثماره وقت التحاقه بالعقار فالراهن له حق ادارة العقار ليستغله ويقبض ثماره المتنوعة لان الثمار له الراهن سواء كانت طبيعية او مستحدثة، اي ان الراهن يستغل المرهون بحسب طبيعته وما ينتج من ثمار فاذا كان العقار المرهون ارض زراعية جاز لها استغلالها بالزراعة وهكذا، ولايجوز للراهن ان يحول العقار المرهون الى اغراض اخرى وينقص من تامين الدائن المرتهن، فان فعل جاز للدائن المرتهن ان⁽⁵⁷⁾ يعارض في ذلك وان يطلب وقف الأعمال الضارة بحقه⁽⁵⁸⁾ اما اهم ما يعرض للراهن في إدارة العقار المرهون واستغلاله فهي ايجار العقار المرهون و قبض الأجرة مقدما او الحوالة بها بيع الثمار المستحدثة من قبل الراهن قبل جنيها.

عرفنا سابقا بان الوصية هي مفهوم قانوني يشير إلى إرادة الشخص التي يقرها خلال حياته بشأن توزيع أصوله بعد وفاته. كما و يجب أن تتم هذه الإرادة بطريقة كتابية وبمراعاة الشروط القانونية المنصوص عليها. يمكن أن تتضمن الوصية تحديد الوراثة، وتخصيص الأصول، وتعيين ممثل وغير ذلك. هذا على الرغم من حقيقة أن الناس عادة ما يرغبون في تحديد مصير ممتلكاتهم بعد وفاتهم، حيث يسعون إلى ضمان توزيع إرثهم وفقاً لرغباتهم الشخصية عبر الوصية أو التخطيط المسبق. لقد وفر القانون طريقة لذلك من خلال الوصية. بالطبع، حيث أكد دين الإسلامي أي على إعداد الوصية. إذا أراد شخص ما تحديد شؤونه المالية و غير المالية بعد وفاته، فمن الضروري إعداد وصية. طبعاً هناك قواعد وشروط إعداد الوصية، ومن يريد أن يكتب وصية يجب أن يحصل على معلومات عنها. لتكون على دراية بها.

اما فيما يتعلق بالرهن، فإنه يشير إلى التزام يقره الشخص لضمان دينه أو سداد مستحقاته. بعبارة أخرى، في عقد الرهن، يحول الشخص (الراهن) ملكية أصل إلى شخص آخر (المرهون) ليتمكن من سداد دينه في حال عدم سداد الدين لدى المرهون الحق في بيع الأصل واستلام مستحقاته من عائدات البيع⁽⁵⁹⁾ وتعد مسالة انتقال التركة العقارية بالوصية من الأمور التي تناولها المشرع العراقي بالتنظيم من العناية والحذر ومع أن الصفة المالية تطغى عليها إلا أنها تعتبر من مسائل الأحوال الشخصية⁽⁶⁰⁾.

حيث نظم المشرع العراقي الوصية في المواد من 64 الى المادة 74 في الباب الثامن من قانون الأحوال الشخصية العراقي رقم 188 سنة 1959، و اعتبرها تصرف في التركة مضاف إلى ما بعد الموت مقتضاه التملك بلا عوض⁽⁶¹⁾ تبطل إذا ردها الموصي له بعد وفاة الموصي، لكن المشرع، لم يتعرض إلى إجراءات نقل الملكية العقارية بطريق الوصية وترك تنظيمها للقانون المدني رقم (40) لسنة 1951 .

الخاتمة

النتائج :

- 1- تنفرد الوصية في التصرفات العقارية الناقلة للملكية بقواعد نفاذها، وهذا ما تتميز به الوصية عن غيرها من التصرفات.
- 2- يمكن الاستنتاج أن الوصية كتصرف قانوني تصبح نافذة وقابلة لنقل الملكية فقط بعد وفاة الموصي، وقبل ذلك تعتبر مجرد التزام احتمالي يحق للموصي تغييره أو إلغاؤه دون أي قيود. وبما أن الوصية لا تُعد نقلاً فورياً للملكية، بل هي مشروطة بحدوث واقعة الوفاة، فإنها لا تخضع للقواعد القانونية الخاصة بالانتقالات أثناء حياة الموصي، ولا يمكن إضفاء آثار قانونية ملزمة عليها إلا بعد تحقق الوفاة. ويؤكد هذا الأمر على أهمية احتفاظ الموصي بحق التصرف الكامل بأملكه حتى لحظة الوفاة، مما يضمن له المرونة والقدرة على إدارة ممتلكاته بحرية حتى نهاية حياته.
- 3- وفقاً للمادة ٧٠ من قانون الأحوال الشخصية العراقي والمادة ١١٠٨ من القانون المدني العراقي، تكون الوصية على العقار المرهون نافذة بحق الورثة بعد تحقق واقعة الوفاة، كاستثناء على قواعد انتقال الملكية العقارية. فوفاة الموصي هي التي تنقل الملكية إلى الموصي لهم، ويقتصر دور الدوائر العقارية على اتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيل الملكية باسم الموصي لهم، مما يتيح لهم التصرف في العقار الموصى به وفقاً لأحكام القانون العراقي.
- 4- ان المشرع قد منح المدين الحق باسترداد عقاره المبيع خلال مدة سنة، إذا وقع هذا العقار بنصيب الدائن المرتهن بعد البيع بالمزاد العلني، وأيضا بين المشرع القواعد الواجب إتباعها عند توزيع ثمن العقار المبيع على الدائنين، حيث يفضل الدائن المرتهن على الدائن العادي، ويفضل الدائن المرتهن صاحب التاريخ الأسبق على الدائن المرتهن صاحب التاريخ اللاحق.

- 5- إن المشرع عندما منح الدائن المرتهن حق تتبع العقار المرهون وهو بيد الحائز، لم يتجاوز حقوق هذا الحائز حيث منحه سلطة إبطال حق التتبع، إذا ما قام بقضاء الدين المضمون بالرهن أو تطهير العقار المرهون، كما أجاز له الاشتراك بمزاد بيع العقار المرهون لعله يقع بنصيبه بعد البيع.

التوصيات

من خلال الدراسة التي قمت بها أوصي بما يلي:

- 1- تعزيز التشريعات المتعلقة بالعقارات المرهونة وتحديثها لتلبية احتياجات الأفراد وتسهيل الإجراءات المتعلقة بالتعامل مع العقارات المرهونة. مادة (جديدة): "فيما يتعلق بالعقارات المرهونة، تلتزم الجهات المختصة بتحديث التشريعات والإجراءات لضمان تلبية احتياجات الأفراد وتسهيل عمليات التعامل مع هذه العقارات. تشمل هذه التحديثات تبسيط عمليات الرهن وفك الرهن، وتسهيل إجراءات نقل الملكية وإدارة العقار المرهون، بما يحقق التوازن بين حقوق الدائنين والمدينين، ويضمن حماية الملكية وتسهيل الاستثمار في العقارات."
- 2- تبسيط إجراءات تسجيل العقارات المرهونة وتحسين النظام القانوني للتسجيل العقاري لتسهيل عملية تحديد الملكية وتسجيل الرهونات. مادة (جديدة): "تلتزم الجهات المعنية بتبسيط إجراءات تسجيل العقارات المرهونة وتحسين النظام القانوني للتسجيل العقاري، بحيث يتم تسهيل عملية تحديد الملكية وتسجيل الرهونات. يتم ذلك عبر اعتماد نظم إلكترونية متطورة وتحديث البيانات بشكل دوري، مع تقليل الإجراءات الورقية وتقديم خدمات التسجيل عن بُعد، بما يساهم في تعزيز الشفافية وضمان حقوق جميع الأطراف."
- 3- اوصي المشرع على ان يحظى المقترضون والمقرضون بحماية قانونية كافية في حالة العقارات المرهونة وينبغي على الحكومتين وضع تشريعات تحدد حقوق وواجبات الطرفين وتوفر آليات لحل النزاعات المحتملة. المادة المقترحة المرتبطة بهذا الاقتراح: "تلتزم السلطات التشريعية بإصدار قوانين تنظم العلاقة بين المقرضين والمقرضين فيما يتعلق بالعقارات المرهونة، مع تحديد حقوق وواجبات كل طرف بوضوح، وتوفير آليات فعالة لحل النزاعات بما يشمل التحكيم والتسوية الودية أو القضائية عند الضرورة."
- 4- تعزيز التعاون القانوني وتبادل الخبرات فيما يتعلق بالعقارات المرهونة. يمكن تنظيم ورش عمل ومؤتمرات مشتركة لمناقشة التحديات والتجارب الناجحة في هذا المجال. المادة المقترحة المرتبطة بهذا الاقتراح: "يتوجب على الجهات التشريعية والتنفيذية تنظيم ورش عمل ومؤتمرات دولية وإقليمية بمشاركة المؤسسات القانونية والبنكية لمناقشة قضايا العقارات المرهونة وتبادل التجارب الناجحة والحلول المقترحة، بما يساهم في تطوير الإطار القانوني والتنظيمي في هذا المجال."
- 5- تعزيز الوعي القانوني للجمهور بشأن حقوقهم وواجباتهم فيما يتعلق بالعقارات المرهونة. يمكن تنظيم حملات توعية ونشر مواد تثقيفية لتوضيح الإجراءات والمسؤوليات المتعلقة بهذا النوع من العقود. المادة المقترحة المرتبطة بهذا الاقتراح: "تلتزم الحكومات بتنفيذ حملات توعية قانونية مستمرة لتعريف المواطنين بحقوقهم وواجباتهم فيما يخص العقارات المرهونة، من خلال نشر مواد إعلامية وتثقيفية واستخدام وسائل الإعلام ومنصات التواصل الاجتماعي لتوضيح

الجوانب الإجرائية والمسؤوليات المتعلقة بعقود الرهن العقاري."

6- تقديم الدعم المالي للمقترضين الذين يعانون من صعوبات مالية في سداد الرهن العقاري: يمثل هذا الاقتراح خطوة هامة لتخفيف الأعباء المالية على المقترضين الذين يواجهون تحديات مالية غير متوقعة تؤثر على قدرتهم على السداد. من خلال برامج قروض بفائدة منخفضة أو إعادة جدولة الديون، يمكن تحقيق توازن بين حماية حقوق الدائنين وضمان استقرار الوضع المالي للمقترضين. المادة المقترحة تُحدد دور المصرف المركزي بوضوح في تطوير برامج تمويلية خاصة تلبي احتياجات المقترضين الذين يواجهون صعوبات مادية وتوفر حلولاً عملية لإعادة جدولة الديون أو المساعدات المالية المباشرة عند الضرورة.

7- التعاون الإقليمي في مجال العقارات المرهونة: تعد مسألة التعاون بين العراق وإيران مع دول المنطقة في مجال العقارات المرهونة فرصة لتعزيز الفهم القانوني المشترك وتبادل الخبرات لمواجهة التحديات المشتركة. المؤتمرات الإقليمية المقترحة تمثل منصة حيوية لمناقشة الإشكاليات والعمل على استحداث حلول مبتكرة تعتمد على أفضل الممارسات العالمية. المادة المقترحة تُبرز التزام الحكومات بتنظيم فعاليات دورية لتبادل الأفكار والخبرات، مما يمكن أن يساهم في بناء إطار قانوني إقليمي متكامل يدعم مصالح جميع الأطراف.

الهوامش

- (1) ابن منظور، محمد بن مكرم، ١٩٩٨، لسان العرب، دار الکت العلمية، بيروت، ط3، ص997.
- (2) مبارك، سعيد عبد الكريم، ١٩٩٦، الحقوق العينية. دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، ص289.
- (3) مكي العاملي، محمد بن جمال الدين، ١٤١١، اللعة الدمشقية، دار الفكر، قم، إيران، ص١٥٣.
- (4) الحلبي، حسن بن يوسف، ١٤١٤، تذكرة الفقهاء، مؤسسه آل البيت عليهم السلام، قم، إيران، ج٢، ص٧.
- (5) ابن منظور، مصدر سابق، ص٤٧.
- (6) يكن، زاهدي، ١٩٩٠، شرح مفصل لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة. دار الثقافة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، ج1، ص18.
2. قانون الأحوال الشخصية العراقي رقم 188 لسنة 1959 المعدل
3. الرازي، زين الدين، ٢٠٠٨، معجم مختار الصحاح، دار صادر، بيروت، ص445.
4. ابن منظور، مصدر سابق، صص 839-840.
5. معلوف، لويس، ١٩٩٤، المنجد، دار المشرق، بيروت-لبنان، ص519.
6. ابن فارس، احمد، 1404، معجم مقاييس اللغة، مكتب الإعلام الإسلامي، مركز النشر - قم، مادة عقر.
- (11) الفقرة (1) من المادة (62) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 المعدل. ويلاحظ ان المشرع العراقي في تعريفه للعقار قد جاء مماثلاً لتعريف المشرع المصري اذ نصت الفقرة (الأولى) من المادة (82) من القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948 على ان " كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف، فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول " وكذلك يقسم الأموال إلى عقارية ومنقولة وذلك من خلال نص الفقرة (1) من المادة (83) من القانون نفسه على ان " كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوي تتعلق بحق عيني على عقار، ويعتبر مالاً منقولاً ما عدا ذلك من الحقوق المالية " فالحق العيني عقارياً إذا ورد على عقار ويكون منقولاً إذا ورد على منقول لمزيد من التفصيل راجع: حيدر، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- الحقوق العينية الأصلية، في حق الملكية، ج1، ص16 وما بعدها
- (12) في حين ان الشيء هو كل شيء لا يخرج عن التعامل بطبيعته او بحكم القانون يصح ان يكون محلاً للحقوق المالية. راجع الفقرة (1) من المادة (61) والمادة (65) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 المعدل. لمزيد من التفصيل راجع: البشير و طه، الحقوق العينية، ج1، ص10
- (13) لمزيد من التفصيل راجع في ذلك: السنهوري، ٢٠٠٩، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، ج8، صص 22-24.
- (14) لمادة (63) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 المعدل. ومن أمثلة على العقارات بالتخصيص أدوات النجارة وتنصيب المضخات في المعامل والآلات المستخدمة للأراضي الزراعية. راجع في ذلك: البكري. المدخل لدراسة القانون المدني. ص27 ومن الجدير بالذكر أن التعريف الذي ذكره المشرع العراقي مأخوذ من رأي فقهاء الشريعة الإسلامية، فالمالكية يعرفون العقار " بأنه كل ما كان له أصل ثابت ولا يمكن نقله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته وشكله كالعقارات والأراضي والمباني والمنشآت، لأن هذه المباني متصلة بالأرض اتصال قرار "، أما الفقه الحنفي فعندهم العقار هو " الثابت الذي لا يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر فأصدق مثال عندهم على العقار هو الأرض ولا يعتبرون البناء الموجود على الأرض عقاراً وإنما عقاراً تبعاً للأرض " راجع في ذلك: المغربي، الوجيز في المعاملات الشرعية، صص 67-68
- (15) ابن منظور، مصدر سابق، ص780.
- (16) مصطفى وآخرون، المعجم الوسيط. دار الدعوة للطبع والنشر والتوزيع، ج1-2، ص248، ابن منظور، مصدر سابق، ص٧٧٩.
- (17) الشرتوني، ١٩٩٢، اقرب الموارد في فصيح العربية والشوارد، مكتبة لبنان ناشرون، ج2، ص447.
- (18) حلبي، مصدر سابق، ج13، ص87 انظر كذلك: البيهقي. أصباح الشيعة بمصباح الشريعة، ١٣٧٤، مؤسسة الامام صادق، قم، ص287 وجاء فيه ((الرهن جعل العين وثيقة في دين وغيره....)). الحلبي، ١٤١٧، قسم الفروع غنية النزوع الى علمي الاصول والفروع، انتشارات مؤسسه امام صادق، ص242 وجاء فيه ((الرهن في الشريعة عبارة عن جعل العين وثيقة في دين، اذا تعذر استيفاءه ممن هو عليه، استوفى من ثمن العين)).

- (19). الحلبي، حسن بن يوسف، 1408، شرائع الإسلام في مسائل الحلال والحرام. اسماعيليان، قم، ص372، انظر كذلك: الخوانساري سيداحمد. ١٣٦٥، جامع المدارك في شرح المختصر النافع. ج3. ص322 وجاء فيه ((الرهن هو وثيقة لدين المرتهن.....)).
- (20). القانون المدني، رقم 40 لسنة 1951.
- (21). جلالى نيا، مصدر سابق، ص6.
- (22). السرخسي، محمد، ١٩٩٣. المبسوط. دار المعرفة - بيروت. ص27 و 28.
- (23). البهوتي، منصور بن يونس، ١٩٨٣، كشاف القناع على متن الإقناع. عالم الكتب، بيروت لبنان، ج4، ص54.
- (24). ابهرى، حميد، ١٣٨٤، قانون ثبت اسناد و املاك، مجد، ص45.
- (25). كاظم، حسن على، «اثبات الوصية بالعقار وتسجيلها في التشريع العراقي»، ص14.
- (26). كاتوزيان، ناصر، ١٣٩٧، وصيت در حقوق مدنى ايران، كتابخانه كنج دانش، ص١٦٨.
- (27). المائدة: 106
- (28). النساء: 12
- (29). الصابوني، مصدر سابق، ص79.
- (30). كاظم، حسن على، «اثبات الوصية بالعقار وتسجيلها في التشريع العراقي»، ص4.
- (31). محمد، مصدر سابق، ص14.
- (32). شلبي، مصدر سابق، ص64.
- (33). مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١: ج١، ص82.
- (34). يكن، زاهدي، ١٩٩٠، شرح مفصل لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة. دار الثقافة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، ج1، ص22.
- (35). الحكيم وآخرون، مصدر سابق: ج2، ص8.
- (36). مبارك، سعيد عبد الكريم، ١٩٩٦، الحقوق العينية. دار الثقافة للنشر والتوزيع. الأردن، ص325.
- (37). الناهي، صلاح الدين، 1954، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، دراسة تحليلية مقارنة: مطبعة دار المعرفة، بغداد، ص52.
- (38). زهران، همام محمد محمود، ١٩٩٧، التأمينات العينية والشخصية، التأمينات العينية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ص67.
- (39). فودة، ٢٠٠٧، البطلان في القانون المدني والقوانين الخاصة، دار المطبوعات الجامعية، ص25.
- (40). مرقس، سليمان، ٢٠١٩، شرح القانون المدني، المنشورات الحقوقية صادر، ص112.
- (41). تقابل المادة (2/1035) من القانون المدني المصري، تقابل المادة (2/1329) من القانون المدني الاردني، تقابل المادة (886) من القانون المدني الجزائري.
- (42). فودة، ٢٠٠٧، البطلان في القانون المدني والقوانين الخاصة، دار المطبوعات الجامعية، ص15.
- (43). عمر، مصدر سابق، ص42.
- (44). شلبي، مصدر سابق، ص89.
3. ابن ماجه، الترمذي، ص33
4. مصدر سابق، ص90
5. جلالى نيا، جعفر صادق، ١٣٩٦، بررسى مباني فقهي و حقوقي تنظيم سند، ص42
- (47). الحكيم وآخرون، مصدر سابق: ج2، ص2.
- (48). سالم، «الرهن التأميني في قانون الملكية العقارية الأردني»، ص17.
- (49). السنهوري، مصدر سابق، صص194-195.
- (50). مصدر سابق، ص169.
- (51). مصدر سابق، ص197.
- (52). السنهوري، مصدر سابق، ص270.
- (53). مصدر سابق، ص278.
- (54). المادة 1295/1 من القانون المدني العراقي.
- (55). مبارك، سعيد عبد الكريم، ١٩٩٦، الحقوق العينية. دار الثقافة للنشر والتوزيع. الأردن، ص324.
- (56). المادة 1295/2 من القانون المدني العراقي.
- (57). السنهوري، مصدر سابق، ص283.
- (58). تراجع المادة 1296/2 من القانون المدني العراقي.
- (59). ابو السعود، رمضان، ٢٠٠٢، الوسيط في الحقوق العينية الصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، ج1، ص260.
- (60). مهنا، القانون الواجب التطبيق الذي يحكم الوصية، ص187.
- (61). طه والبشير، مصدر سابق، ج1، ص14.

المصادر

* القرآن الكريم

اولا: المعاجم اللغوية

1. ابن منظور، محمد بن مكرم، ١٩٩٨، لسان العرب، دار الكت بالعلمية، بيروت.
2. ابن فارس، احمد، ١٤٠٤، معجم مقاييس اللغة، مكتب الإعلام الإسلامي، مركز النشر - قم.
3. الحميري، ١٩٩٩، شمس العلوم و نواء كلام العرب من الكلوم، دار الفكر المعاصر بيروت-لبنان.
- ثانياً: الكتب القانونية**
4. أبو السعود، رمضان وهام، ١٩٩٨م، زهران التأمينات الشخصية والعينية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية.
5. أبو يحيى، محمد حسن، ١٩٩٠م، الاستدانة في الفقه الإسلامي، مكتبة الرسالة الحديثة، الأردن.
6. إبراهيم الزبادي، إسماعيل، ١٩٩٧م، التنفيذ العقاري، مطابع روز اليوسف الجديدة، القاهرة.
7. ادريوش، سفيان، ٢٠٠٩م، تسديد الديون الرهنية، مطبعة الأمنية، الرباط.
8. افريل، يوسف، ٢٠١١م. الرهن الرسمي العقاري، الدار البيضاء، المغرب.
9. توفيق، حسن فرج، ١٩٨٥م، أحكام الالتزام الجزء الثاني، دار نشر، القاهرة.
11. توفيق العطار، عبد الناصر، ١٩٧٨م، نظرية الأجل في الالتزام، بدون رقم طبعة، مطبعة السعادة، القاهرة.
12. جبران، يوسف نجم، 1981م، طرق الاحتياط والتنفيذ، منشورات عويدات، بيروت.
13. حمد حسين منصور، ٢٠٠٥م، النظرية العامة للانتماء دون رقم طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية.
14. درويش، عواد مفلح، 2010م، القضاة أصول التنفيذ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.
15. الزحيلي، وهبة، 1987م، العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني، دار الفكر، دمشق.
16. زيادة، طارق، 1982م، التأمينات والرهنات والامتيازات العقارية، دار النهار ليلانشير، بيروت: لبنان.
17. سالم اللوزي، عادل، ٢٠١٠م، أصول التنفيذ الجبري في سلطنة عُمان، دار النهضة العربية، القاهرة.
18. سعد الزروالي، ٢٠٠٩م، مبدأ تخصيص الرهن الرسمي في التشريع العقاري المغربي، المغرب: الدار البيضاء، دار الآفاق الغربية، المغرب.
19. سعد، نبيل إبراهيم، ٢٠٠٥م، التأمينات العينية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية.
20. سفر، أحمد، ٢٠٠٧م، التأمينات العينية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية.
21. سلطان، أنور، ٢٠١٢م، مصادر الالتزام في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن.
22. السنهوري، عبد الرزاق أحمد، ١٩٩٨م، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد التأمينات الشخصية والعينية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت.
23. شاهين، إسماعيل، ١٩٨٩م، أحكام مطالبة المدينين المتضامنين بالدين، دار ابن قتيبة، الكويت.
24. شريف عبد الرحمن، محمد، ٢٠١٠م، المبادئ الأساسية في الحقوق العينية التنعية، ط ٢، دار النهضة العربية، القاهرة.
25. شوشاري، صلاح الدين، ٢٠٠٩م، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية والشرعية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن.
26. طلبة، أنور، ١٩٩٦م، التنفيذ الجبري ومنازعته الموضوعية والوقفية، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية.
27. عبد العزيز، نادر، ٢٠٠٥م، عقد الفاكورنغ (عقد شراء الديون التجارية)، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس.
- ثالثاً: الرسائل والأطروحات**
28. أبو عقيل، توفيق إبراهيم موسى، ٢٠٠٨م، أحكام الرهن في الشريعة الإسلامية بين النظرية والتطبيق، رسالة ماجستير، جامعة الخليل، فلسطين.
29. البكري، علاء الدين زكي يوسف، ٢٠٠٥م، الرهنات المصرفية ومخاطر الائتمان في فلسطين، رسالة ماجستير، جامعة بيرزيت، فلسطين.
30. عادل شمران حميد الشمري، ٢٠٠٥م، المسؤولية العينية للحائز في الرهن التأميني، رسالة ماجستير، جامعة بابل، العراق.
- رابعاً: المقالات والدوريات العلمية.**
31. الخالدي، إيناس، 2002م، المفهوم القانوني للمقاصة، مجلة نقابة المحامين الأردنيين، الأردن، 3 (20).
32. دائرة الأراضي والمساحة الأردن، ١٩٩٠م، موجز في أعمال التسوية والمساحة وإجراءات تسجيل معاملات الأراضي، بدون رقم طبعة ودار نشر.
33. دعيح بطحي المطيري، ٢٠٠٧م، رهن العقار رسمياً، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والإنسانية، الشارقة، 4 (٢).
- خامساً: القوانين والقرارات**
34. القانون المدني العراقي النافذ، ١٩٥١م.
35. القانون المدني الإيراني النافذ، ١٣٠٧ش.
- سادساً: مواقع شبكة الإنترنت**
36. انقضاء الالتزام، شبكة قانوني الأردن، الموقع الإلكتروني، تاريخ الزيارة 1/10/2023 الساعة السادسة
<http://www.iawjo.net/vb/attachment.p>
37. لسان العرب لابن منظور، الموقع الإلكتروني، تاريخ الزيارة 8/28/2023 الساعة الرابعة عصراً
<http://www.baheth.info/all.JSP2>
38. منشورات القسطاس الموقع الإلكتروني، تاريخ الزيارة 6/9/2023 الساعة العاشرة مساءً
www.qistas.com
- سابعاً: المصادر الفارسية**
39. انصاري، مسعود، محمد علي طاهري، ١٣٨٤، دانشنامه حقوق خصوصي، انتشارات محراب فكر، تهران.
40. جعفرى لنگرودى، محمد جعفر، ١٣٧٨، مبسوط در ترمينولوژى حقوق، موسسه گنج دانش، تهران.
41. جعفرى لنگرودى، محمد جعفر، ١٣٨٢، وسيط در ترمينولوژى حقوق، مكتبة كنج دانش، تهران.