التنازل عن العقار بلا مقابل

(دراسة قانونية)

م.د.فاتن يونس حسين(*)

الملخص

يتناول البحث مادة قانونية مهمة في القانون المدني العراقي وغيره من القوانين المقاربة، إذ تناولت موضوع التنازل عن العقار من الواهب (المالك) الى الموهوب له، على الرغم من تنظيم هذه المادة في القوانين التي بينت أسبابها الموجبة والحالات التي يتم فيها التنازل، وحالات الرجوع عن التنازل، وموانع التنازل، الا ان ثمة آثاراً لخصوصية معينة لهذا التنازل ألا وهو التنازل عن العقار بلا مقابل، واتبعنا النهج التحليلي الوصفي لبيان ما تيسر من تشريعات معالجة لهذه المادة التي قننها المشرع العراقي بما يسمى بأحكام الهبة، فقسمنا البحث الى مبحثين، المبحث الأول بعنوان التعريف بالتنازل عن العقار والذي بدوره قُسم الى مطلبين، المطلب الأول مفهوم التنازل عن العقار، أما المطلب الثاني فكان بعنوان التمييز بين التنازل عن العقار وما يشتبه به من أوضاع، وكان المبحث الثاني بعنوان، أحكام التنازل عن العقار (الهبة) والذي قسم ايضاً على مطلبين، المطلب الأول: الأحكام القانونية للهبة، اما المطلب الثاني: الآثار المترتبة على منع الرجوع عن الهبة.

ثم ختمنا بنتائج عدة أهمها ان المشرع العراقي لم يلتفت الى خصوصية آثار التنازل عن العقار بلا مقابل، أما المقترحات فقد اقترحنا على المشرع العراقي تعديل المادة (٦٢٣) واضافة فقرة جديدة لحالات الرجوع عن الهبة تعالج الخصوصية المتقدمة أعلاه.

الكلمات المفتاحية باللغة العربية:التنازل، عقار، الهبة، البيع، الوصية، التخارج، الواهب، الموهوب له، الإخلال.

المقدمة

الأصل ان الملكية بما تسبغه من حق التصرف والاستعمال والاستغلال وبكونها حق دائم مانع جامع، وبأنها لا تؤقت بزمن، إلا أن الحاجة الى إيجاد استثناءات قانونية جديدة في حالة تنازل المالك عن عقاره الى الغير باتت ضرورة ملحة، فبالرغم من أن التصرف بالملكية الى الغير يجعل هذا الأخير مالكاً بصفة مطلقة فلا يستطيع أحد ان يسلب منه هذه الملكية التي وثقت بدائرة التسجيل العقاري الا ان وجود حالات وأوضاع قانونية تجعل الواهب (المالك) بعد تنازله في موضع ضعيف يجب ان يوجد له ما يبرر مطالبته بحقه في حالات خاصة بحيث لا تتعارض مع مبدأ استقرار المعاملات وخصائص حق الملكية التي تسبغها على المالك، ولاسيما أن التشريعات كالتشريع الفرنسي والمصري وايضاً العراقي أورد سابقاً

(*) الجامعة المستنصرية / كلية القانون fatifatin23275@gmail.com

استثنـاءات علـى حـق الملكية وفـرض قيوداً قانونية وأخرى ارادية لدواعي قانونية وانسانية هامة.

لـذا لم نجد من ضير مـن الحاجة الى تدخل جديـد من المشرع في كل مـا يحتاج الى تدخل قانوني وخاصة في حالة التنازل عن العقار بلا مقابل.

إذ لطالمـا شكـل حـق المالـك فـي ملكـه مـن المواضيـع المهمة التـي تناولهـا الشراح والقانونييـن للحصـول علـى أفضـل الحماية والضمـان لهـذا الحـق، فنجـد ان كثيـر مـن التشريعـات اهتمت بملكيـة العقار وبينت كيفية انتقالـه من شخص لآخر وكيفية حماية صاحب الحق بضمان حقه وتوثيقه قانوناً.

والبحـث الموسوم يتناول الضمانة القانونية لحق المتنازل عن العقار بدون مقابل سواء أكان تنـازل لأحد أقربائـه أم للغير فما هـي الحماية القانونيـة لهذا الحق في حالـة إخلال الموهوب لـه مـع الواهب خصوصـاً وان التنـازل قد تم بـدون مقابل، فهل عالج المشـرع العراقي هذه الخصوصية؟.

فكما هو معـروف ان التنازل عن الحق اياً كـان نوعه عقاراً أم منقـول يُعد من التصرفات القانونيـة الضارة التي تؤثـر بشكل سلبي على الذمـة الماليـة للمتنازل عن حقه، لـذا ولأهمية هذا الموضوع فقد تم تقسيم البحث الى مبحثين، المبحـث الأول بعنـوان: التعريف بالتنازل عن العقار، أما المبحث الثاني فيكون بعنوان: أحكام التنازل عن العقار.

مشكلة البحث

ان مشكلـة البحـث الموسـوم (التنازل عن العقـار بلا مقابـل – دراسـة قانونيـة) تتناول قضيـة مهمة هي وجود حالة خاصة من حالات التنازل بلا مقابل (الهبة) إذ عادةً ما يتم التنازل عن العقار من أحـد الأطراف الى الآخر بدون قيـد أو شرط أو منع مـن التصرف وهي الحالة الغالبـة في مجتمعنا العربي، فيـا ترى إذا أخل الموهـوب له تجاه الواهب وكـان الموهوب له غيـر ملزم بأي التزام قانوني تجاه الواهب، فما مصيـر الواهب الذي تنازل عـن عقاره ثم بعد ذلـك لحقه ضرر من هـذا التنازل ؟ صحيح ان المشرع العراقي بيّن أحكام الهبة والرجوع فيها وموانـع الرجوع الا انه لم يذكـر حالة التنازل عـن العقار بلا مقابل، إذ يُعد التنازل عن العقار تصرف ارادي من الواهب لا يجوز الإخلال به وذلك ضماناً لاستقرار المعاملات.

خطة البحث

تـم تقسيم البحث على مبحثيـن، المبحث الأول هـو عـن التعريف بالتنـازل عن العقـار الذي قسـم بدوره الى مطلبين، المطلب الأول بعنوان مفهـوم التنازل عن العقار، أمـا المطلب الثاني فيكـون بعنوان التمييز بين التنـازل عن العقار ومـا يشتبه به من أوضـاع , اما المبحث الثاني فيكون بعنوان أحكام التنازل عن العقار (الهبة) والـذي قسم أيضاً الى مطلبيـن، المطلب الأول الأحكام القانونية للهبة، أما الطلب الثاني بعنوان الآثار المترتبة على منع الرجوع عن الهبة.

منهجية البحث

دراسة تحليلية لبعض نصوص القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ النافذ المعدل المتعلقة بالهبة والقوانين الأخرى المتعلقة به اضافة الى القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ النافذ المعدل والقانون المدني الفرنسي القديم ١٨٠٤ وقوانين أخرى ذات صلة.

أهمية البحث

شكل ضمان حق المالك في ملكه وحمايته من كل التصرفات الارادية وغير الارادية موضع اهتمام التشريعات المدنية العربية والاجنبية وخصوصاً في حالة التنازل عن العقار الذي يشكل أهمية خاصة للأفراد وذلك ما للعقار من قيمة اقتصادية واستثمارية تزداد قيمتها مع تقدم الزمن.

المبحث الأول

التعريف بالتنازل عن العقار

نخصص البحث في هذا المجال بالتعريف بالتنازل عن العقار من خلال تقسيم هذا المبحث على مطلبين، يكون المطلب الأول بعنوان مفهوم التنازل عن العقار، أما المطلب الثاني فيكون بعنوان التمييز بين التنازل عن العقار وما يشتبه به من أوضاع.

المطلب الأول

مفهوم التنازل عن العقار

ان التطرق لبيان مفهوم التنازل عن العقار يستوجب بحثه من خلال فرعين يكون الفرع الأول بعنوان تعريف التنازل عن العقار، أما الفرع الثاني يكون بعنوان ماهية العقار وأنواعه وكالآتي:

الفرع الأول

تعريف التنازل عن العقار

لما كان للتنازل عن الحق او الملكية أو أي اموال يُعد من المسائل والتصرفات القانونية الخطيرة لما لها من آثار واضرار تعود على المتنازل لذا كان محاولة تعريف معنى التنازل مسألة جوهرية.

إذ لاشك ان البدء بتعريف موضوع التنازل عن العقار يحتاج قبلها الى بيان ما هي التصرفات التي تتضمن معنى التنازل فيها، إذ تنقسم التصرفات القانونية من حيث أثرها على الذمة المالية للإنسان الى ثلاثة أنواع، تصرفات نافعة نفعاً محضاً، وتصرفات ضارة ضرراً محضاً، وتصرفات دائرة بين النفع والضرر، ولكل شخص سواء أكان شخصاً طبيعياً أم معنوياً ذمة مالية، لذا فالتنازل عن الحق يعتبر من التصرفات الضارة التي تعود بآثار سلبية للمتنازل في أغلب الأحوال لذا يعد هذا التصرف من اكثر التصرفات التي تحتاج الى جهد كبير وتفكير عميق وتضحية كبيرة من قبل المتنازل الى الغير لاسيما بغياب الحماية لهذا الحق المتنازل عنه، إذ كما هو معروف ان استقرار المعاملات المالية وانتقال الحقوق من شخص لآخر يواجه حماية حق المتنازل عن العقار ويتضارب معه.

يعرف التنازل لغةً: "بأنه ترك أو تخلي، يُقال تنازل عن حقه أي تخلى عن حقه أو تركه،

أو تسامح فيه أو أسقطه، والتنازل عن الدعوى أي إسقاطها وتركها"[١].

أما اصطلاحاً، فيعرف التنازل: "هو أن يترك المرء بمطلق إرادته حقاً له في مال أو إرث أو يتخلى عن وسيلة دفاع أو عن دعوى أو عن منصب حكومي أو غير حكومي والتنازل هو تصرف قانوني انفرادي"[٢].

وبعد هذا التعريف عن مصطلح التنازل نرى ان التصرف القانوني الذي ينقل الذمة المالية كلها أو بعضها من شخص لآخر يعد تصرفاً خطيراً وعند القيام به فلا رجوع ولا عودة، فإذا ما تصرف المالك وقام بالتنازل عن عقاره الى آخر يعد هذا الاجراء من الأهمية والخطورة بالنسبة له خصوصاً إذا كان بدون قيد أو شرط أي بدون مقابل، فهما هو موقف القانون من حماية هذا التصرف الإرادي؟ في حالة إخلال الطرف الآخر الذي ليس عليه أي التزام قانوني فهو أصبح مالكاً لما وُهب له، إذ لابد من وجود استثناء قانوني لحالات خاصة في المجتمع كحالة تنازل الأب او الأم عن العقار لأحد ابنائها بدون مقابل.

الفرع الثاني

ماهية العقار وأنواعه

اهتمت التشريعات بحقوق الملكية وبينت الحقوق والواجبات لكلا الطرفين في حالة بيع العقار، وبينت اجراءات تسجيل العقار وطرق اثباته وحمايته، فبنت أغلب القوانين كالقوانين المدنية، وقانون التسجيل العقاري، كيفية تملك الأفراد للعقارات ووسائل نقل الملكية من شخص لآخر، لذا يُعد التنازل عن العقار من بين تلك الوسائل.

ويُعرف العقار بأنه: "كُل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف فيشمل الارض والبناء والغراس والجسور والسدود والمناجم وغير ذلك من الأشياء العقارية"[٣].

وفي مقدمة العقارات الأرض، وكل ما يتصل بالأرض اتصال قرار وثبات كالبناء والمنشآت المقامة على الأرض والنباتات والاشجار التي تمتد جذورها في باطن الأرض وايضاً المناجم والمحاجر والسدود والجسور، فإذا ما فقدت هذه الأشياء صفة الثبات والاستقرار في الأرض فإنها تفقد صفتها العقارية تبعاً لذلك، فأنقاض البناء والاحجار المقتطعة من الأرض والمعادن المستخرجة منها والنباتات المجنية تعتبر من المنقولات من وقت انفصالها عن الأرض[٤].

وهناك نوع آخر من العقار ما يسمى العقار بالتخصيص وهو منقول بطبيعته لحقت به الصفة العقارية ضماناً لاستمرار استغلال العقار بطبيعته الذي رُصد هذا المنقول لخدمته، كالآلات والحيوانات التي يرصدها صاحبها لخدمة مزرعته أو وسائط النقل التي يخصصها صاحبها لنقل منتجات مصنعه[٥].

ومما تقدم من أنواع العقارات فسواء أكان العقار بطبيعته أم عقاراً بالتخصيص فلهذه العقارات قيمة مالية واقتصادية كبيرة لمالكيها، لذا فأن التنازل عنها للغير من الأقارب أم غيرهم يعد تصرفاً كبيراً وخطيراً من قبل المتنازل كونه يضعف ذمته المالية كلها أو جزء منها فاذا ما تم ذلك وحصل إقرار للمتنازل جراء هذا التنازل فهل من حماية قانونية لهذا الحق خصوصاً اذا كان التنازل بدون مقابل.

المطلب الثاني

التمييز بين التنازل عن العقاروما يشتبه به من أوضاع

لأجل بيـان خصوصية وخطـورة التنازل عن العقار بلا مقابل وما يرتبه من آثار لابد من تمييزه عن غيره من التصرفات القانونية، كعقد البيع والوصية والتخارج في الفروع الآتية:-

الفرع الأول

عقد البيع

يُعرف عقد البيع بأنه: "مبادلة مال بمال"[٦] أو هـو: "عقد يلتزم بـه البائع أو ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً في مقابل ثمن نقدي"[٧].

ويعد عقد البيع من التصرفات الناقلة لملكية المبيـع المعين بالذات اذ نصـت المادة (٥٣١) مـن القانون المدنـي العراقي بـأن: "عقد البيع يعتبـر ناقلاً لملكية المبيع المعين بالذات بمجرد انعقاد العقد"[٨].

ولخصوصيـة العقـار فقـد اهتـم المشرع العراقـي اذا كان المبيع عقـاراً أوجب التسجيل لانعقـاده إذ بيّن فـي المـادة (٥٠٨) منه على: "وجـب لانعقاد البيع تسجيله في دائرة التسجيل العقاري، فالعقد لا ينعقد كما ان الملكية لا تنتقل الا بتسجيل العقد في الدائرة المذكورة"[٩].

وعـرف عقد البيع المشـرع الفرنسي بأنه: "عقد يلتزم به أحد الطرفين بتسليم شيء ويلتزم الآخر بدفع الثمن ويجوز أن يتم بعقد رسمي أو عرفي"[١٠].

وعقـد البيع يمتاز بعـدة خصائص فهو من العقود الملزمة للجانبين، فكل طرف ملزم بأداء معين فالبائع يلتـزم بتسليم المبيع الى المشتري والأخيـر ملتـزم بتسليـم الثمن، كمـا يعد عقد البيـع من عقـود المعاوضـات إذ أن المشتري يأخذ العين المبيعـة ويدفع مقابله الثمن، والبائع يأخذ الثمن مقابل العيـن المبيعة، كذلك يُعد من العقـود الرضائيـة إذ لا شـك أن أي عقد يجب أن يتفـق عليه الطرفان حتى يتم العقد بلا حاجة لإجراء آخـر، الا ان الحفاظ على المال ولدرء الخلافات في المحاكـم اهتمت التشريعات على تسجيل العقود والمعاملات[١١]. وايضاً يعد عقد البيـع من العقود الناقلة للملكية، وإنه من العقود المحددة في الأصل وفوري التنفيذ[١٢].

ممـا تقـدم نلحـظ مـدى الحمايـة القانونية والضمانـات لكلا طرفي عقـد البيع والاهم من ذلـك المقابل الذي علـى أساسه تم عقـد البيع، فـي حين ان التنازل عـن العقار بلا مقابل وبلا ضمـان ولا حمايـة على الرغم مـن أهمية هذا التنازل للموهوب لـه وخطورته على المتنازل الواهـب وعـدم وجود مقابـل لهذا التنـازل قد يـؤدي الـى نتائج ضـارة وكبيرة منهـا ضياع حـق الواهب خصوصـاً ان القانون لم يسمح أو يفسح المجال لتراجعه عن ذلك وذلك لاستقرار المعاملات المالية، الا ان ثمة خصوصية معينة لحالـة الأب او الأم حيث يتنازل عن العقار بلا مقابل فيحتاج هذا الموضوع لحماية قانونية من المشرع لمصلحة هؤلاء حتى وإن لم يشترطوا أي شرط أو قيد جراء هذا التنازل، فالعوض في عقد البيع هو الذي يميزه عن عقد الهبة في حالة التنازل عن العقار بلا مقابل.

الفرع الثاني

الوصية والتخارج

تعـد الوصية تصرفا قانونيـا بإرادة منفردة بأمـوال شخص حال حياته الـى آخر ويضاف الـى ما بعد موته، فالوصية في القانون العراقي هـي: "تصرف في التركة مضـاف الى ما بعد الموت مقتضاه التمليك بلا عوض"[١٣].

إذ كثيراً ما نشاهـد حالات في المجتمع بأن يوصـي صاحب المـال بأمواله الـى آخر ويتم تسجيل هذه الوصية عند كاتب العدل وبحضور شاهدين، وهـذا الاجراء مـن صاحب الوصية لوجود إما حالة قرابة مع الموصى له أو وجود ديـن سابق او لحماية معينـة أو لمصلحة معينة كأن يحافظ الموصي علـى العقار بأن يبقى في العائلة الواحدة، ولما كانت الوصية هي: "تمليك بلا عوض مضاف الى ما بعد الموت"[١٤].

فاننا نرى ان التنـازل عن العقار بلا مقابل تمليـك الى آخر بلا عوض فهو وإن كان يتشابه مع الوصية، الا ان الوصية يكون فيها اغراض واهداف للموصي يريـد الحفاظ عليها أو مقابل شيء غيـر مكتوب كدين مثلاً أو أي سبب آخر والدليـل انه حـال حياتـه قام بالإيصـاء لآخر لضمـان حق الموصـى له، فهنـا الموصي في موقـع القـوة لحماية الموصى لـه، في حين ان التنازل عن العقار بلا مقابل يكون المتنازل في موقع ضعف فهو ينقص من ذمته المالية لصالح المتنازل له.

أمـا التخـارج فهـو أن يتفق الورثـة على إخراج بعضهـم عن نصيبه من الميراث بهدف مصلحة خاصة بأحدهـم أو للباقين من الورثة، ويقابل ذلك جزء محـدد وواضح من التركة أو من غيرهـا، ولهـذا التخارج اجـراءات بينتها المـادة (٤٢٦) بأن التخارج هـو: "اتفاق الكل أو قسـم من الورثة او من لهم حق الانتقال على إخـراج بعضهم من الميراث أو الانتقال بمقدار محدد يتفق عليه من التركة أو من غيرها"[١٥].

فيستطيـع أحد الورثة ان يتخارج مع وارث آخـر على أن يتنازل عن نصيبه الخاص به في التركة، أو ان يحدث تخارج من أحد الورثة مع الباقين شـرط أن يتنازل عن نصيبه من التركة مقابـل شيء محـدد مثل دار تُعطـى إليه شرط أن يحـذف حقه من التركـة ويوزع الباقي على الورثة، أو أن يتخارج أحد الورثة مع البقية من الورثة علـى مبلغ يدفعونه له مـن دون التركة فيصبح المتخارج قد باع حصته بشيء يدفعه له باقي الورثة من أموالهم الخاصة فتصبح التركة كلها لهم[١٦].

ونـرى فيما يتعلق بموضوع البحث ان لهذا التخارج ضمانـة فورية ومصلحة مشتركة بين الطرفيـن، اما في حالة التنـازل عن العقار بلا مقابل فـلا يوجد أي ضمان فالمتنـازل بإرادته الصريحـة أجرى تنازلاً عن عقـاره الى الغير دون حساب لعواقب هذا التصرف مستقبلاً.

المبحث الثاني

أحكام التنازل عن العقار (الهبة)

لمـا كان التنازل عن العقار قد يكون بمقابل كحالة اتفاق الطرفين على ان يؤدي كل شخص الى الاخر أداء مقابل التزامه، وقد يكون التنازل عن العقار بلا مقابل أي ان الواهب او المتنازل يعطـي حقه في العقار الى الآخـر بدون قيد أو شرط أو مقابل، ولما كانت الحالة الأخيرة تدخل

ضمن أحكام الهبة التـي بينها المشرع العراقي بأنها: "تمليك مال لآخر بلا عوض"[١٧].

لـذا كان لزاماً علينا بحث هـذه الأحكام في مطلبين يكون المطلـب الأول بعنوان التعريف بالهبـة وحـالات الرجـوع فيهان أمـا المطلب الثانـي فيكـون عن الآثـار المترتبـة على منع الرجوع عن الهبة.

المطلب الأول

التعريف بالهبة وحالات الرجوع فيها

نعالج هذا المطلـب في فرعين يكون الفرع الأول بعنـوان تعريـف الهبة فـي القانون، أما الفـرع الثاني فيكون عن حـالات الرجوع عن الهبة في القانون وكالآتي:

الفرع الأول

تعريف الهبة في القانون

قـد يخلـط البعـض بيـن مصطلـح الهبـة والتنازل لكن يوجـد اختلاف بينهما وتشابه، إذ أن الهبـة يصح أن يشترط فيها العوض وتسمى هبة الثواب، وينطبق عليها أحكام عقد البيع[١٨]. أما إذا كانت الهبة بلا عوض فتسمى تمليك.

أمـا التنازل فالأصـل يصـح أن يكون بلا عـوض كما هـو الحال فـي كثير مـن حالات التنازل بين الأقارب، وقد يكون التنازل بعوض أي المقابل الذي يحصل عليه الطرفان، فإذا كان التنازل بلا عوض فإنه يعتبر من أحكام الهبة.

عرف المشرع العراقي الهبة بأنها: "تمليك مال لآخر بلا عوض"[١٩]. والمشرع المصري بأنهـا: "عقد يتصرف بمقتضاه الواهب في مال لـه دون عوض"[٢٠]. فكلا المعنيان يعبران عن إرادة حـرة مـن الواهب ينقل مـا يملك من حق الـى الموهوب له بلا عوض ويوجد لهذه الحالة تطبيقات في المجتمع.

بيّن المشـرع العراقي ان المـال الموهوب اذا كان عقـاراً يجب تسجيله في دائرة التسجيل العقاري المختصة حتى تنعقد الهبة[٢١].

واشترط المشـرع المصري أن تكون الهبة بورقة رسمية[٢٢].

ومن شروط الهبة ان يكـون الواهب عاقلاً بالغاً أهلاً للتبرع فإن كان كذلك جاز له أن يهب في حـال صحته ماله كله أو بعضـه لمن يشاء سـواء أكان أصلاً له أو فرعاً أو قريباً أو أجنبياً منه ولو مخالفاً لدينه[٢٣].

ويرى ان التطبيـق العملي لهذه الحالة اكثر مـا يحصل من عمليـات التنـازل أو الهبة بين الأرحام خصوصاً من الأب أو الأم إلى الأولاد.

والمـادة (٦١١) من القانـون العراقي[٢٤]، أشـارت الـى ان الهبة يصـح أن تكون بعوض فـإذا وهب شخصـاً مالاً لآخر بمقابـل أن يدفع عنـه دين معين، أو أن يقـوم بالإنفاق عليه الى يـوم مماته لزمـت الهبة، فاذا لـم يقم الموهوب له بهذا الالتـزام كان للواهب أن يطالب بالتنفيذ أو ان يفسـخ عقد الهبة، وهذا المقابل اشارت له المـادة (٢/٤٨٦) من القانون المدني المصري ايضاً في عقد الهبة[٢٥].

ونـرى فيما تقدم أن الهبـة إن كانت بمقابل فـإن طرفـي العقد الواهـب والموهـوب له قد ضمن لهم القانون الحماية الكاملة لحقوقهم، في حيـن ان كانت الهبة بلا عوض بطريقة التنازل

التي تحصل بين الأقارب عادةً وخصوصاً من الاباء الى الأبناء فلا نجد غطاء قانوني او حماية أو ضمان فاذا ما تنازل الواهب ذهب عقاره بلا رجعة في حين على المشرع العراقي وفي حالات خاصة أن يسبغ الحماية القانونية ويفسح المجال لتراجع الواهب عن تنازله لما فيه مصلحة له.

الفرع الثاني

حالات الرجوع عن الهبة في القانون

أعطى المشرع الحق للواهب في حالات معينة أن يرجع عن حقه في الهبة للموهوب له وذلك استناداً لحقه المثبت في عقد الهبة والذي اشترط فيه المقابل أياً كان نوعه وبيّن الالتزامات الملقاة على عاتق الموهوب له مقابل الواهب وفي حالة إخلال الموهوب له قبل الواهب بأي التزام كان للواهب الرجوع عن الهبة التي اعطاها للموهوب له، فالواهب في القانون له الحق في الرجوع عن هبته في عدة حالات ما لم يوجد مانع من الرجوع.

إذ يحق للواهب الرجوع عن حقه في الهبة في حالة الإخلال إذ نصت المادة (٦٢١/أ) من القانون المدني العراقي بأنه يشترط للرجوع "أن يخل الموهوب له إخلالاً خطيراً بما يجب عليه نحو الواهب، بحيث يكون هذا الإخلال من جانبه جحوداً غليظاً"[٢٦].

وأيضاً في حالة عدم استطاعة الواهب وعجزه عن توفير أسباب المعيشة له أو عدم قدرته الانفاق على من هم تحت رعايته[٢٧]. فيحق له الرجوع عن الهبة، أو في حالة أن يرزق الواهب بعد الهبة ولداً، أو كان يعتقد ان ابنه ميت فاذا به حي[٢٨].

كما أجاز المشرع العراقي في حالة تقصير الموهوب له بما عليه من التزامات تجاه الواهب والمثبتة في العقد بدون عذر مقبول ان يرجع الواهب عن ما وهب من حق الى الموهوب له[٢٩]. ولم يشر المشرع المصري بهذا الخصوص.

ومن حالات الرجوع كذلك اذا قتل الموهوب له الواهب عمداً بدون وجه حق فيحق لورثة الواهب المطالبة بإبطال الهبة، وهو ما جاءت به المادة (٦٢٢) من القانون المدني العراقي بخلاف المشرع المصري الذي لم يشر أيضاً لهذه الفقرة.

ونرى بناءً على ما تقدم ان القانون قد ضمن حق الواهب وأعطاه الحق في الرجوع عن هبته كون ان حقه مثبت بناءً على عقد تم بين الطرفين، أما في حالة التنازل بلا مقابل من الواهب الى الموهوب له، ثم يحصل ان يخل الموهوب له بأي التزام تجاه الواهب فهنا لا يعد مخالفاً للقانون كون ان الهبة بلا مقابل، كما ان له الحق بالتصرف بالمال الذي وهب له إذ أصبح هو المالك الجديد، فلم يبين القانون موقفه لحماية الواهب في حالة المطالبة باسترجاع ما وهب.

المطلب الثاني

الآثار المترتبة على منع الرجوع عن الهبة

نحاول في بحثنا أن نعالج إشكالية حالة التنازل عن العقار بلا مقابل لذا من خلال

النصـوص التشريعية في القانـون نحاول بيان أوجـه عدم الحماية لحالة المتنازل بلا مقابل لذا سنبحـث هـذا المطلب من خـلال ثلاثة فروع، يكـون الفرع الأول بعنوان آثار المنع في المادة ٦٢٣/ج في القانـون، ويكون الفرع الثاني عن آثـار المنع فـي المـادة ٦٢٣/هـ فـي القانون، ويكون آثار المنع في المادة ٦٢٣/و في القانون عنواناً للفرع الثالث وكالآتي:

الفرع الأول

آثار المنع في المادة ٦٢٣/ج في القانون

لما كان المشـرع قد ضمن للمتنازل حقوقه عنـد تنازله عـن العقار فاذا حصـل إخلال من قبـل الموهوب له، أجاز للواهـب الرجوع عن هبته كـون ان التنازل مشروط، إلا أن المشرع العراقـي بنفس الوقت لم يضمـن للمتنازل عن حقه بدون مقابل أي حقوق.

وجـاءت المـادة (٦٢٣) بفقراتهـا مبينـة الحالات التي يمنع فيها رجوع الواهب عن هبته حتى لو كان هناك مقابل[٣٠].

والواقـع ان لضمـان استقـرار المعاملات ولكـون ان حق الملكيـة يعطي ضمان لصاحبه جـاء منع الرجـوع عـن الهبة حتى لـو كانت مشروطـة كما هو الحال فـي المادة (٦٢٣/ج) التـي منعـت رجـوع الواهـب عن هبتـه الى الموهـوب له والتي نصـت على: "إن تصرف الموهوب لـه تصرفاً مزيلاً للملكيـة نهائياً فإذا اقتصـر التصـرف في بعض الموهـوب، جاز للواهب ان يرجع في الباقي"[٣١].

نـرى على الرغـم من أن المشـرع المدني ينظم المعاملات المالية ويعمل على استقرارها الا ان ثمـة ملاحظـة علـى هذا المنـع لحالات خاصـة معينـة فـان منـع الرجوع يكـون فيه اضـرار للمتنـازل أو الواهب فـاذا ما خرجت العيـن الموهوبة من يد الموهـوب له الى الغير فيمكن في حالة إخلال الموهوب له قِبل الواهب ان يتحـول الحق بالمطالبة الى قيمة العقار، فلا نجـد مـن مسوغ كـون ان العقار خـرج من يد الموهوب له ان يتحرر من التزامه قبل الواهب وذلـك لمراعاة حالات خاصة فـي المجتمع ألا وهي فـي حالة تنـازل الأم او الأب عن العقار لأبنائها.

لاسيما ان فقدان المتنازل عن حقه في حالة خـروج العيـن من يـد الموهوب لـه في وضع قانونـي محمي بـأن كان تنازله مشـروط بأداء مقابل من قبل الموهوب له, بخلاف الحال

لمـن يتنازل عن العقار اصلاً بدون مقابل, خصوصاً مع الجهـل بالحقوق القانونية لأغلب المتنازلين عن حقوقهم.

الفرع الثاني

آثار المنع في المادة ٦٢٣/هـ في القانون

منعـت المـادة اعـلاه الرجـوع فـي الهبة المشروطة إذ كانت لـذي رحم محرم إذ نصت على: "أن تكون الهبة لذي رحم محرم"[٣٢].

وتحليلنـا لهذا المنع انه جاء لأسباب انسانية وهـي صلة القرابة، إذ كما هو معلوم فأن أغلب حالات التنازل تتم بين الأقارب وخصوصاً من الأب او الأم الـى الأبنـاء، فصلـة الرحم كانت أساس في منـع الرجوع عن الهبة حتى لو أخل

الموهوب له تجاه الواهب وحتى لو كانت الهبة مشروطة.

ونـرى ان منـع الأقارب مـن الرجوع عن الهبة يجب أن نستوقف عنده كثيراً، فأصل المنع لضمان ديمومـة العلاقـات الاجتماعية وصلة القرابـة، لكن من بين ما يؤدي الى القضاء على هـذه الروابط، هو سلب حـق المتنازل الواهب ومنعه مـن الرجوع عن هبته فـي حالة إخلال الموهوب له مثـلاً، فهنا بالرغم من أن الواهب كانـت هبته مشروطة لكن ليس له حق الرجوع عـن الهبة اذا كانت لذي رحم فهنا يتشابه وضع المتنازل او الواهب بمقابل مع الواهب بلا مقابل فكلاهما ليس لهما أي حـق في العقار المتنازل عنـه وفي هذا اضعاف لحقوق الواهب في حالة خاصـة هي تنـازل الأب او الأم عن الحق الى الأبناء.

الفرع الثالث

آثار المنع في المادة ٦٢٣/و في القانون

جاءت المـادة اعلاه ومنعـت الرجوع عن الهبـة بنصهـا علـى: "أن يهلـك الموهوب في يـد الموهوب له، سـواء كان الهـلاك بفعله أو بسبـب اجنبـي أو بسبب الاستعمـال، فإذا هلك بعضه جاز الرجوع في الباقي، وكذلك اذا غيّر الموهوب له الموهوب على وجه يتبدل به اسمه كالحنطة اذا طحنت دقيقاً"[٣٣].

ونـرى ان المنع في المادة اعلاه من رجوع الواهـب عن هبته اذا حصل هـلاك كلي للعين الموهوبـة محل نقاش ايضـاً اذ في حالة هلاك العقار الموهوب، فالأصل ان حق الواهب يبقى وينتقـل الى قيمة العقار الهالـك الا ان المشرع أعفى الموهوب له من أي التزام اذا هلك العقار او العيـن الموهوبة فلا يُسـأل الموهوب له عن أي تعويض.

أمـا عن الموقـف في التشريعـات الأجنبية فقـد نظمت مسألـة الهبة بيـن الأقرباء ووفرت حمايـة قانونيـة للواهـب من خلال مـا يعرف بالهبة بشرط المنع من التصرف ومنها المشرع الفرنسـي[٣٤]. امـا المشرع العراقـي فقد أورد فـي قانونـه المدنـي وقوانين أخـرى نصوص تجيـز شرط المنع من التصرف[٣٥]. في حالات خاصـة، منهـا المـادة (٦١١) المتعلقـة بالهبة بشـرط العوض التـي من أحكامهـا عدم جواز تصرف الموهوب له في الشيء الموهوب مادام الواهب حياً، وايضاً المادة (١٠٧٠) التي تجيز للشركاء البقاء في الشيوع لمدة لا تتجاوز خمس سنـوات، وكذلك المادتان (١٨، ١٩) من قانون الاصـلاح الزراعي رقـم (١١٧) لسنة ١٩٧٠ النافذ المعدل والذي بين الحد الأعلى للمساحات الزراعية التـي يجوز تملكها ومـا تبقى يسجل باسم الدولة.

ونـرى ان المشـرع بين حقـوق وواجبات كل مـن طرفي العقد في اغلب العقود وتحاسب فـي حالة إخلال أحد أطرافها ومنها العقود التي تتعلـق بشرط المنع من التصرف، وايضاً الهبة اذا كانـت بمقابـل، اما عن الهبة بـلا مقابل فلم يجز المشرع للواهب الرجوع بحقه لاسيما وان هـذه الهبة بلا شرط او قيـد ومنها حالة التنازل عن العقار بلا مقابل.

الخاتمة

بعد الانتهاء من بحثنا الموسوم (التنازل عن العقار بلا مقابل) دراسة قانونية، نخرج بنتائج ومقترحات كالآتي:-

أولاً: النتائج

١- نظم المشرع العراقي الحقوق وضمنها وحماها سواء بيان حقوق وواجبات طرفي العقد أم من خلال توثيقها وتسجيلها.

٢- نظم المشرع العراقي الهبة وبيّن أحكامها وحالات الرجوع في الهبة وحالات منع الرجوع في الهبة.

٣-التنازل (الهبة) بمقابل سواء مقابل مادي كالإنفاق مدى الحياة على الواهب، أو حماية أشخاص آخرين يعيلهم، او أي مقابل آخر فيه ضمانة للواهب.

٤-التنازل عن العقار (الهبة) بلا مقابل لم تحظ بالحماية والتنظيم من قبل المشرع العراقي، لاسيما مع جهل اغلب المتنازلين عن حقوقهم وكيفية حمايتها.

٥-يختلف التنازل عن العقار بلا مقابل عن غيره من التصرفات القانونية ، كالبيع والوصية والتخارج.

٦-تلمسنا آثار سلبية على الواهب عند منعه من الرجوع في هبته في حالة خروج العين الموهوبة أو هلاكها أو كان التنازل لذي رحم.

ثانياً: المقترحات

١- نقترح على المشرع العراقي إضافة الفقرة الاتية لحالات حق الرجوع عن الهبة في المادة (٦٢٠-٦٢١) من القانون المدني العراقي ومفادها : ((يحق للواهب الرجوع في هبته حتى لو كانت بلا مقابل في حالة خاصة عند تنازل الاب او الام عن العقار الى أبنائهم))

٢-نقترح على المشرع العراقي تعديل المادة (٦٢٣/ج) التي تمنع الرجوع في الهبة اذا تصرف بها الموهوب له تصرفاً مزيلاً للملكية وتصبح كالآتي: "يحق للواهب ان يرجع في هبته او مايعادل قيمتها في حالة إخلال الموهوب له تجاه الواهب.

٣-استحداث كوادر قانونية لدى دائرة التسجيل العقاري من خريجي كليات القانون مهمتهم إعلام الأفراد المتنازلين عن حقوقهم بخطورة هذا التصرف وآثاره السلبية المستقبلية عليهم.

الهوامش

(١) ينظر: أحمد بن محمد الفيومي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، ط١، مكتبة لبنان، بيروت، ١٩٨٧، ص٢٢٩، نقلاً عن: د. عبد الكريم صالح عبد الكريم، د.هوشنك فرزندة جانكيز، ماهية التنازل عن الحق، بحث منشور في المجلة الأكاديمية لجامعة نوروز، المجلد ٩، العدد ١، ٢٠٢٠، ص٣٦٢.

(٢) ينظر: د. بشار عدنان المكاوي، معجم تعريف مصطلحات القانون الخاص، ط١، دار وائل للنشر، عمان، ٢٠٠٨، ص٤٦٩؛ نقلاً عن: د. عبد الكريم صالح عبد الكريم، د.هوشنك فرزندة جانكيز، مرجع سابق، ص٣٦٣.

(٣) ينظر: محمد طه البشير، د. غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية، ج١، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، بلا سنة، بلا ط، ص١٤؛ وينظر: د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج٨، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال وقانون حماية حقوق الملكية الفكرية،

منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٤، ص١٨.

(٤) للمزيد ينظر: د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، ج٨، مرجع سابق، ص١٨؛ محمد طه البشير، د. غني حسون طه، الحقوق العينية، ج١، مرجع سابق، ص١٤.

(٥) ينظر: المادة (٦٣) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ النافذ المعدل والتي نصت على: "يعتبر عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكه في عقار مملوك له رصداً على خدمة هذا العقار او استغلاله".

(٦) ينظر: المادة (٥٠٦) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ النافذ المعدل.

(٧) ينظر: المادة (٤١٨) من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ النافذ المعدل.

(٧) ينظر: المادة (٥٣١) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ النافذ المعدل.

(٩) ينظر: المادة (٥٠٨) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ النافذ المعدل.والمادة (٣) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ النافذ، ينظر د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، البيع والايجار والمقاولة، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، ٢٠٠٧، ص١٠.

(١٠) تنظر: المادة (١٥٨٢) من القانون المدني الفرنسي القديم ١٨٠٤.

(١١) تنظر: المادة (٥٠٨) من القانون المدني العراقي التي اشترطت تسجيل عقد بيع العقار في دائرة التسجيل العقاري واعتبرت التسجيل وهو ركن الشكلية من أهم اركان عقد بيع العقار تحديداً.

(١٢) للمزيد ينظر: د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية، ج٤، البيع والمقايضة، ط ٢٠٠٧، ص١٩.

(١٣) ينظر: المادة (٦٤) من قانون الأحوال الشخصية العراقي رقم (١٨٨) لسنة ١٩٥٩ النافذ المعدل، والمادة (١) من قانون الوصية المصري رقم (٧١) لسنة ١٩٤٩ النافذ المعدل.

(١٤) ينظر: د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، مرجع سابق، ص١٣.

(١٥) تنظر: المادة (٤٢٦) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل النافذ.

(١٦) ينظر: قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ النافذ المعدل بشأن اجراءات حجة التخارج.

(١٧) تنظر: المادة (٢/١/٦٠١) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ النافذ المعدل.

(١٨) لتفاصيل اكثر عن أحكام عقد البيع ينظر: د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، مرجع سابق، ص٨٣ و١٤٥، وعبد الله غزاي، دراسات في قانون التسجيل العقاري، بلاط، بلا سنة، ص٦١.

(١٩) ينظر: المادة (١/٦٠١) من القانون المدني العراقي النافذ المعدل.

(٢٠) ينظر: المادة (١/٤٨٦) من القانون المدني المصري النافذ المعدل.

(٢١) ينظر: المادة (٦٠٢) من القانون المدني العراقي النافذ المعدل.

(٢٢) ينظر: المادة (١/٤٨٨) من القانون المدني المصري النافذ المعدل.

(٢٣) ينظر: المادة (٦٠٨) من القانون المدني العراقي ولم تذكر هذه الشروط في القانون المدني المصري.

(٢٤) ينظر: د. سعيد عبد الكريم مبارك، موجز أحكام قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل، ١٩٩٠، ص١٧١، والمادة (٦١٨) من القانون المدني العراقي التي أشارت الى التزامات الموهوب له مقابل الواهب.

(٢٥) "ويجوز للواهب دون أن يتجرد عن نية التبرع أن يفرض على الموهوب له القيام بالتزام معين"، وايضاً تنظر المادة (٤٩٧) من القانون المدني المصري التي اشارت للمقابل في عقد الهبة والتي نصت على: "يلتزم الموهوب له بأداء ما اشترط عليه من عوض سواء اشترط هذا العوض لمصلحة الواهب أم لمصلحة أجنبي أم للمصلحة العامة".

(٢٦) تنظر: المادة (٥٠١/أ) من القانون المدني المصري والتي نصت على: "يعتبر بنوع خاص عذراً مقبولاً للرجوع في الهبة، أن يخل الموهوب له بما يجب عليه نحو الواهب، أو نحو أحد من أقاربه، بحيث يكون هذا الإخلال جحوداً كبيراً من جانبه".

(٢٧) ينظر: المادة (٦٢١/ب) من القانون المدني العراقي، والمادة (٥٠١/ب) من القانون المدني المصري.

(٢٨) ينظر: المادة (٦٢١/ج) من القانون المدني العراقي، والمادة (٥٠١/ج) من القانون المدني المصري.

(٢٩) تنظر: المادة (٦٢١/د) من القانون المدني العراقي.

(٣٠) تنظر: المادة (٦٢٣) التي نصت على: "يُمنع الرجوع في الهبة: أ- أن يحصل للموهوب زيادة متصلة موجبة لزيادة قيمته، فإذا زال المانع عاد حق الرجوع، ب- أن يموت أحد المتعاقدين، ج- أن يتصرف الموهوب له تصرفاً مزيلاً للملكية نهائياً فإذا اقتصر التصرف في بعض الموهوب جاز للواهب ان يرجع في الباقي، د- أن تكون الهبة من أحد الزوجين للآخر ولو وقعت الفرقة بينهما بعد الهبة، هـ- أن تكون الهبة لذي رحم محرم، و- أن يهلك الموهوب في يد الموهوب له سواء كان الهلاك بفعله أو بسبب أجنبي أو بسبب الاستعمال فإذا هلك بعضه جاز الرجوع في الباقي، وكذلك إذا غير الموهوب له الموهوب على وجه يتبدل به اسمه كالحنطة إذا طُحنت دقيقاً، ز- أن يعطى للهبة عوض يقبضه الواهب شرط أن يكون العوض بعض الموهوب فإذا كان العوض بعض الموهوب فللواهب أن يرجع في الباقي وإذا استحق العوض عاد حق الرجوع، ج- أن يهب الدائن الدين للمدين، ط- أن تكون الهبة صدقة"، وجاءت المادة (٥٠٢) من القانون المدني المصري بنفس الاتجاه بفقراتها (أ، ب، ج، د، هـ، و، ز، ح).

(٣١) ينظر: المادة (٦٢٣/ج) من القانون المدني العراقي النافذ المعدل،

والمادة (٥٠٢/ج) من القانون المدني المصري النافذ المعدل.

(٣٢) تنظر: المادة (٦٢٣/هـ) من القانون المدني العراقي النافذ المعدل.

(٣٣) تنظر: المادة (٦٢٣/و) من القانون المدني العراقي النافذ المعدل.

(٣٤) على الرغم من أن المشرع الفرنسي لم يجز حبس الأموال عن التداول عن طريق اشتراط عدم التصرف فيها إلا في أحوال استثنائية الا انه: "أجاز للوالدين التبرع بأموالهما كلها أو بعضها لأولادهما، بطريق الهبة أو الوصية أو الوصية مع اشتراط عدم التصرف في هذه الأموال طيلة حياتهم ضماناً لمستقبل أحفادهما"، تنظر بهذا الخصوص المادة (١٠٤٨) وما بعدها من القانون المدني الفرنسي القديم. ينظر: محمد طه ابشير، د. غني حسون طه، الحقوق العينية، مرجع سابق، ص٨٩، نلاحظ بالرغم من كون المنع من التصرف من القيود الإرادية التي يضعها أحد اطراف العقد والتي فيها نوعاً من تقييد حرية المالك الموهوب له العقار ومنعه من التصرف به والذي حصل عليه عن طريق الهبة، الا ان لهذا المنع أسبابه التي دفعت بعض التشريعات كالمصري والفرنسي الى إقراره، تنظر المواد (٨٢٣- ٨٢٤) من القانون المدني المصري التي بينت شروط المنع من التصرف، وللمزيد ينظر: د. عبد المنعم فرج الصدة، حق الملكية، القاهرة، ١٩٦٤، الفقرة ١١، وتنظر مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري، ج٦، ص٧٦ موجودة في مكتبة المعهد القضائي، ونرى على الرغم من ان المنع من التصرف باطل لمخالفته النظام العام وتعارضه مع سلطة التصرف في الشيء المملوك والتي هي أهم ما يميز حق الملكية عن غيره من الحقوق العينية، الا ان التشريعات أجازته ولمدة معينة، أما المشرع العراقي فموقفه من شرط المنع من التصرف كان مغايراً لموقف المشرع المصري والفرنسي وترك موضوع تنظيمه الى القواعد العامة: "من مقتضى القواعد العام ان كل شرط غير ممنوع بالقانون ولا مخالف للنظام العام ولا الآداب شرط صحيح يجب احترامه". تنظر بهذا الخصوص المادة (٣/١٣١) من القانون المدني العراقي.

(٣٥) يتبين ان التشريعات العربية والاجنبية تضع شروطاً لإجازة شرط المنع من التصرف كأن يكون المنع من التصرف لمدة معقولة، وأن يكون الباعث مشروعاً، وأن تكون هناك مصلحة جدية لهذا الشرط، للمزيد ينظر: د. عبد المنعم فرج الصدة، حق الملكية، مرجع سابق، فقرة ١١، د. حسن علي الذنون، الحقوق العينية الأصلية، بغداد، ١٩٥٤، فقرة ٥٨، د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، حق الملكية، ج٨، مرجع سابق، ص٤٣٨ وما بعدها.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المعاجم اللغوية

١-أحمد بن محمد الفيومي، المصباح المنير، في غريب الشرح الكبير، ط١، مكتبة لبنان، بيروت، ١٩٨٧.

٢-د. بشار عدنان المكاوي، معجم تعريف مصطلحات القانون الخاص، ط١، دار وائل للنشر، عمان، ٢٠٠٨.

ثانياً: الكتب القانونية

١-محمد طه البشير، د. غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية، ج١، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، بلا سنة، بلاط.

٢-د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج٨، حق الملكية، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٤.

٣-د. سعيد مبارك، د. طه ملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، البيع والايجار المقاولة، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، ٢٠٠٧.

٤-د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية، ج٤، البيع والمقايضة، ط٢٠٠٧.

٥-عبد الله غزاي، دراسات في قانون التسجيل العقاري، بلاط، بلا سنة.

٦-د. سعيد عبد الكريم مبارك، موجز أحكام قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل، ١٩٩٠.

٧-د. عبد المنعم فرج الصدة، حق الملكية، القاهرة، ١٩٦٤.

٨-د. حسن علي الذنون، الحقوق العينية الأصلية، بغداد، ١٩٥٤.

ثالثاً: البحوث

١- د. عبد الكريم صالح عبد الكريم، د. هوشنك فرزندة جانكيز، ماهية التنازل عن الحق، بحث منشور في المجلة الأكاديمية لجامعة نوروز، المجلد ٩، العدد ١، ٢٠٢٠.

رابعاً: القوانين

١-القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ النافذ المعدل.

٢-القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ النافذ المعدل.

٣-قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١.

٤-القانون المدني الفرنسي القديم ١٨٠٤.

٥-قانون الأحوال الشخصية العراقي رقم (١٨٨) لسنة ١٩٥٩ النافذ المعدل.

٦-قانون الوصية المصري رقم (٧١) لسنة ١٩٤٩ النافذ المعدل.

٧-مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري، ج٦.

Assigning the real estate for free

(legal study)

Lect.Dr.FatinYouniss Hussain(*)

Abstract

The research deals with an important legal article in the Iraqi Civil Code and other similar laws, as it dealt with the issue of transferring the property from the donor (the owner) to the gifted one. Despite the organization of this article in the laws that explained its necessitating reasons, the cases in which the transfer is made, and the cases of reversing the waiver And the obstacles to waiver, but there are effects of a certain specificity of this waiver, which is the transfer of the property for free, and we followed the descriptive analytical approach to explain the available legislation dealing with this article, which the Iraqi legislator codified with what are called the gift provisions, so we divided the research into two sections, the first section is entitled Definition By relinquishing the property, which in turn was divided into two requirements. The first requirement was the concept of relinquishing the property. The second requirement was entitled to distinguish between the relinquishment of the property and similar situations. The second topic was entitled: The provisions of the relinquishment of the property (gift), which was also divided into two requirements: The first requirement: The legal provisions for the gift. The second requirement: The effects of preventing revocation of the gift.

Then we concluded with several results, the most important of which is that the Iraqi legislator did not pay attention to the specificity of the effects of relinquishing the property without compensation. As for the proposals, we proposed to the Iraqi legislator to amend Article (623) and add a new paragraph for cases of revocation of the gift that addresses the specificity presented above.

Keywords in English:Assignment, real estate, gift, sale, will, dissociation, donor, the gifted one, breach.

(*)Al-Mustansirah University / College of Law