

فاعلية تسجيل الرهن العقاري كضمان لحماية الدائن المرتهن

The effectiveness of mortgage registration
As a guarantee to protect the mortgage creditor

أ.د. حيدر مهدي نزال

كلية الحقوق – جامعة النهرين

haider.m@law.nahrainuniv.edu.iq

تاريخ قبول النشر: ٢٠٢٥/٨/٢٤

تاريخ استلام البحث: ٢٠٢٥/٤/٢٠

الملخص:

يمكننا القول ان الرهن العقاري اليوم يعد واحداً من اهم التأمينات والضمانات العينية التي منحها القانون للدائن المرتهن ضمن العديد من التشريعات في مختلف مجال التعاملات المالية المدنية منها والتجارية وما يعزز قوة هذا الضمان القانوني هو تسجيله في دائرة التسجيل العقاري الذي لا يعد هذا اجراءً شكلياً فحسب بل هو ضمان قانونية وتنفيذية للدائن المرتهن يواجه بها تلكؤ المدين او تأخره وتعثره في تسديده دينه المستحق ويأتي ذلك بفضل المزايا التي يمنحها هذا التسجيل للدائن المرتهن اذ يمنحه حق التقدم على غيره من الدائنين العاديين او الدائنين المرتهنين التاليين له في التسجيل وحق تتبع العقار المرهون في اي يد كان من اجل بيعه جبراً واخذ دينه المستحق على المدين من ثمن هذا العقار بالإضافة الى مزايا اخرى سيتم ذكرها تباعاً ومع ذلك فقد كشف لنا الواقع العملي ان هناك العديد من العقبات والتحديات منها التشريعية والقضائية والادارية التي تواجه فاعلية تسجيل العقار المرهون في العراق كضمان لحماية الدائن المرتهن والتي هي بحاجة الى معالجة وتعاون بين جميع الاطراف السالفة الذكر، تحاول هذه الدراسة مناقشتها وايجاد حلول مقترحة لها.

الكلمات المفتاحية: تسجيل الرهن العقاري، ضمان، الدائن المرتهن.

Abstract

We can say that the mortgage today is one of the most important insurances and guarantees in kind granted by the law to the mortgage creditor within many legislations in the field of civil and commercial financial transactions. What enhances the strength of this legal guarantee is the necessity of registering it in the Real Estate Registration Department, which is not only a formal procedure, but rather it is a legal and executive guarantee for the mortgaged creditor to confront the debtor's reluctance or delay or failure to pay his due debt. This comes thanks to the advantages that this registration grants to the mortgage creditor, as it gives him the right to take precedence over other ordinary creditors or mortgage creditors who are next to him in registration and to track the mortgaged property in whatever hand it is in order to sell it and take his due debt from the price of this property. In addition to other advantages, however,



the practical reality has revealed to us that there are many challenges, including legislative, judicial, and administrative, that face the effectiveness of registering the mortgaged property in Iraq as a guarantee for the protection of the mortgage creditor, which need to be addressed and cooperated between all the aforementioned parties. This study attempts to discuss them and find solutions. Suggested to her.

Keywords: mortgage registration, security, mortgagee.

المقدمة

نبذة عن الموضوع: يحتل الرهن العقاري في عصرنا الحالي اهمية كبيرة ومكانة خاصة ضمن الضمانات القانونية التي يستخدمها الافراد والمؤسسات المصرفية في تعاملاتهم المدنية او التجارية من اجل استيفاء الديون المستحقة كونه يمنح كلاً من المدين والدائن المرتهن مزايا كثيرة قد لا تتوفر في غيره من الضمانات الاخرى فهو يمكن المدين من الحصول على دعم مالي كبير بضمان العقار الذي يملكه من دون ان يفقد ملكيته عليه، كما يمنح الدائن المرتهن العديد من المميزات المهمة اهمها انه يضمن له استيفاء حقه المالي بسهولة وكما يحميه من التعثر المالي للمدين في سداد دينه وذلك من خلال منحه حق التقدم على غيره من الدائنين الآخرين في استيفاء الدين بالإضافة الى حق تتبع العقار المرهون في اي يد يكون من اجل بيعه في المزاد العلني جبراً واخذ دينه المستحق على المدين من ثمن هذا العقار بالإضافة الى مميزات اخرى سيتم ذكرها تباعاً مع الاحاطة ان هذا الرهن يرتبط بالعقار ولما يمثله العقار من ثروة وطنية ترتبط بسيادة الدولة وانه اهم ممتلكات الفرد لذا فإن رهنه من قبلهم يكتسب حق له قدسية خاصة وبالتالي يعد ضماناً حقيقياً يعكس رغبة و جدية وصدق المدين المقترض بوفاء دينه تجاه دائنه، لهذا ليس بالغريب على فقهاء القانون المدني ان يطلقون عليه ب(أمير الضمانات)، وقد اهتمت العديد من التشريعات القانونية بهذا النوع من الرهن اهتماماً خاصاً ولغرض تأمين فاعلية الرهن العقاري وحفظ حقوق الافراد فيه، فقد ابتدعت هذه التشريعات شكلية رسمية من خلال تسجيله في السجلات العقارية وتتجلى اهمية هذا التسجيل في انه يوفر الضمانة على وجود هذا الرهن فمتى ما تقدم احد لاكتساب حق عيني على العقار المرهون فيتم الرجوع الى هذه السجلات العقارية وبيان ان هناك دائن مرتهن سبق وان اكتسب حق على هذا العقار، ورغم الحلول القانونية التي صاغتها التشريعات، فإن هناك بعض التحديات والمعوقات التي تعرض فاعلية تسجيل هذا الرهن، والتي هي بحاجة الى التفاتة تشريعية وقضائية وحكومية منها قصور التشريعات القانونية المنظمة للرهن العقاري و الاجراءات الروتينية المعقدة لتسجيل هذا الرهن في دائرة التسجيل العقاري بسبب البيروقراطية الادارية والتي تبطئ اجراءات التسجيل وتكلف اصحابها الكثير من الاموال وضعف البنية التحتية للنظام المالي والمصرفي في العراق ناهيك عن عدم وجود سوق عقاري منظم وقواعد قانونية تحكم هذا السوق العقار واسعاره بالإضافة الى المعوقات القضائية التي سيتم التحديث عنها في ثنايا هذه الدراسة، لذا سوف نسلط الضوء على هذه المعوقات والتحديات ومدى تأثيرها على فاعلية تسجيل الرهن العقاري كضمانة قانونية، علنا نسهم في بعض المعالجات القانونية التي نتأمل من المشرع العراقي والجهات القضائية والحكومية اخذها مستقبلاً في نظر الاعتبار.

أولاً: مشكلة الدراسة: تُعد مسألة فاعلية تسجيل الرهن العقاري كضمانة قانونية للدائن المرتهن ومدى دورها في تأمين الحماية القانونية الكاملة لهذا الدائن في حال تلوث المدين وتأخره من سداد الدين المستحق اهم مشكلة فيه، فلم تكن المعالجات القانونية في التشريع العراقي مقنعة، لاسيما مع تعاظم اهمية الرهن العقاري في حل الكثير من مشاكل الاقتراض المالي للأفراد من المؤسسات المالية المصرفية ودوره في جذب الاستثمار الاجنبي للمصارف المالية، وتظهر لنا عن المشكلة عديد من التساؤلات نبينها في الاتي:

١. هل عالج المشرع العراقي مشكلة الرهن العقاري ضمن قانوناً خاص ام كان من اللازم على القضاء في حال وجود نزاع قضائي بين اطرافه من الرجوع الى القواعد العامة التي تحكم الرهن بشكله العام في القانون المدني وقانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل من اجل فض هذا النزاع؟

٢. هل استطاع المشرع العراقي تأمين الحماية القانونية الكافية للدائنين المرتهين، ما تعثر المدين عن سداد دينه المستحق في الرهن العقاري؟

٣. ماهي التحديات والعقبات والثغرات التي قد تعيق فاعلية تسجيل الرهن العقاري كضمان للدائن المرتهن؟

٤. هل هناك سمات وخصائص خاصة بهذا النوع من الرهن؟ وهل كان للتشريع العراقي رأي اخر فيها؟

٥. قد يفرز واقعنا العملي بعض التحديات التي تصادف الدائنين المرتهين من مؤسسات مالية ومصارف التي ترغب بتقديم قروض مالية للأفراد والتي تكون بحاجة لمعالجات لها، منها على سبيل المثال لا الحصر تعقيد النظام القضائي وعدم وجود محاكم مختصة للفصل في قضايا النزاعات العقارية والتي منها الرهن العقاري اضافة الى التحدي الامني والسياسي والتي تعتبر تحديات تعوق فاعلية نظام الرهن العقاري ويجعل المؤسسات المالية مترددة في قبول العقارات كضمان خوفاً من النزاعات الناشئة بشأنها والتي قد يصعب حلها، هذه هي بعض المشكلات التي تواجه موضوع الرهن العقاري، والتي بحاجة الى معالجة قانونية وقضائية وحكومية، وهو ما سنتم مناقشته في ثنايا هذا البحث.

ثانياً: اهداف واهمية هذه الدراسة: تهدف دراستنا هذه الى:

١. تناول التعريف بالرهن العقاري من معنى وسمات وخصائص.

٢. الاطلاع على مختلف التحديات والعقبات التي تقف تجاه فاعلية تسجيل الرهن العقاري كضمانة قانونية للدائن المرتهن.

٣. ايضاح موقف المشرع العراقي من الرهن العقاري وتسجيله كإجراء شكلي وضمانة قانونية.

٤. الاطلاع على الاجراءات الخاصة بتسجيل الرهن العقاري وما دورها في فاعليته.

٥. التعرف على دور النظام المالي المصرفي في العراق في تذليل العقبات التي تقف تجاه هذا الرهن، وما أثر السوق العقاري في فاعلية الرهن العقاري.

٦. التعرف على دور النظام القضائي العراقي من هذا النوع من الرهن، وفيما كانت هناك ملاحظات قانونية حول هذا الدور.



ومن خلال هذه الاهداف برزت الاهية البالغة في هذه الدراسة التي تناولت الرهن العقاري، ومساهمة في توفير الضمانات القانونية الفاعلة للدائن المرتهن لاستيفاء الدين المستحق من المدين.

ثالثاً: منهجية الدراسة: تم الاعتماد من خلال هذه الدراسة على المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص التشريعية الخاصة بالرهن في قانوننا المدني وقانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، وابداء الرأي علنا نساهم في تقديم مجموعة من المقترحات التي نأمل من السلطة التشريعية والقضائية والتنفيذية أخذها بنظر الاعتبار.

رابعاً: خطة الدراسة: لغرض الاحاطة بالموضوع فقد قسمنا الدراسة الى مقدمة ومبحثين: نبين في المبحث الأول التعريف بالرهن العقاري ثم العقبات والتحديات التي تحد من فاعلية الرهن العقاري كضمان لحماية الدائن المرتهن في المبحث الثاني. ومن ثم نختمها بخاتمة تتضمن اهم الاستنتاجات والمقترحات.

المبحث الأول: التعريف بالرهن العقاري

يعد الرهن العقاري واحداً من اهم واقوى وسائل الضمان القانونية الممنوحة للدائن لغرض الزام المدين بوفاء دينه في عصرنا الحالي وعلى الرغم من المميزات التي يتميز بها هذا الضمان ومع ذلك فإنه يواجه بعض التحديات التي قد تعيق فعاليته، وان الوقوف على هذه التحديات لا يتضح الا من خلال بيان التعريف الرهن العقاري اولاً لذا سنعالج هذه الموضوع في مبحثنا الاول من خلال مطلبين، نتطرق في الأول إلى معنى الرهن العقاري ثم الى سماته وخصائصه المطلب الثاني، ليتبين لنا مدى تأثير هذه التحديات على فاعلية تسجيل هذا الرهن في مبحثنا الثاني.

المطلب الأول: معنى الرهن العقاري

يعد الرهن العقاري واحداً من اهم الأنظمة القانونية التي تؤمن السيولة المالية الكافية للشخص الراغب بشراء عقار مديناً كان ام تجارياً ولم يكن في جعبته المال الكافي الذي يؤمن له هذا الشراء لذا اذ يتم اقراضه من قبل المؤسسات المالية المصرفية مقابل تقديمه العقار كوسيلة فاعلة تؤمن سداد هذا القرض مع الفوائد المترتبة عليه عند شراء العقار محل الرهن يترتب عليه حق المؤسسة المالية المصرفية ببيع هذا العقار المرهون جبراً في حال تقاعس الشخص المستلف عن سداد ما بذمته من ديون تجاهها في المواعيد المحددة واستيفاء دينها من ثمن بيع هذا العقار متقدمة على غيرها من الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين التاليين لها في المرتبة والتسجيل، ويأتي ذلك وفقاً لضمانات قانونية شكلية تحمي حقوق طرفي الرهن العقاري ولاسيما الدائن المرتهن والتزاماتها والالية التي يتم التعامل بها مع العقار المرهون خلال سريان عقد الرهن العقاري^١ وتقوم هذه الشكلية على اساس تسجيل الرهن العقاري و الحقوق والتصرفات القانونية الناتجة عنه بوساطة سجل خاص في دائرة التسجيل العقاري^٢ يعني بالتسجيلات العقارية يسمى بالسجل العقاري^٣ لتأمين سداد الدين من اجل حماية حق المؤسسة المالية المصرفية في حال تصرف المدين المقترض او بيعه للعقار بعد تسجيله الرهن العقاري لصالحها في هذا السجل.

ونستطيع القول ان الرهن العقاري في حقيقته عقداً يلتزم من خلاله المدين المقترض بتقديم عقاره رهنًا لصالح الدائن المرتهن وتسجيله لمصلحته كضمانة قانونية من اجل سداد دينه مع بقاء العقار المرهون تحت حيازته، ونستشف من خلال ما سبق ذكره ان للرهن العقاري اهمية كبيرة في واقعنا العملي فهو يؤمن حقوق الدائن المرتهن تجاه مدينه المقترض من خلال الاولوية التي يمنحها القانون له في استيفاء الدين بعد تسجيله الرهن في دائرة التسجيل العقاري^٤ وهذا ما يمنح الثقة للمؤسسات المالية المصرفية في منحها القروض المالية للمقترضين دون خوف كما يمنح المدين المقترض في الوقت نفسه فرصة حصوله على التمويل المالي الكافي الذي هو بحاجة اليه من خلال رهن عقاره من دون ان يفقد ملكيته عليه وهذا يعني ان هناك موازنة وتوفيق تشريعي بين حق المدين الراهن في استغلال عقاره للحصول على التمويل المالي الذي هو بحاجة اليه وحق الدائن المرتهن في الاحتفاظ بحق التقدم والتتبع على هذا العقار عند عدم سداد المقترض لدينه او تعثره في الوفاء^٥ وهذا ما يؤدي بدوره الى تنشيط عمليات التمويل العقاري و يساهم في النهوض بسوق العقار العقارية من خلال السيولة النقدية التي يوفرها، وبالرغم من هذه الاهمية التي يحتلها الرهن العقاري في الواقع العملي الان ان تنظيمه لم يحظى بالاهتمام في القانون العقاري لا بل خلا تشريعنا من تحديد مصطلح صريح بالرهن العقاري كما خلا من بيان احكام صريحة به تبين طبيعته القانونية او خصائصه وسماته فجاءت نصوص القانون المدني العراقي وقانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل غامضة وتحتمل اكثر من معنى وكأنه قد اخضع الرهن العقاري للأحكام المنظمة للرهن التأميني في جانب معين والرهن الحيازي في جانب اخر، حيث خصص القانون المدني العراقي القسم الثاني منه للحديث عن الحقوق العينية وادرج ضمن هذا القسم كتاباً رابعاً تحت عنوان (الحقوق العينية التبعية - التأمينات العينية) وادرج الرهن بنوعيه (التأميني والحيازي) ضمن الحقوق العينية، حيث جاء في المادة (١٢٨٥) من القانون المدني العراقي ذكر الرهن التأميني بالقول ((عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص للوفاء بدينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين العاديين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في اي يد يكون))^٦. والذي نفهمه من هذا النص ان المدين الراهن يلتزم بوفاء ما بذمته من دينه لدائنه المرتهن وحق الاخير في استيفاء دينه من بيع العقار المخصص للوفاء متقدماً على غيره من الدائنين العاديين، في حين جاء في المادة (١٣٢١) ذكر الرهن الحيازي بالقول ((عقد يجعل به الراهن المال المرهون محبوساً في يد المرتهن او يد عدل بدين يمكن للمرتهن استيفاؤه منه كلاً او بعضاً متقدماً على الدائنين العاديين او الدائنين التاليين له في المرتبة في اي يد كان هذا المال))^٧. ونفهم من خلال هذا النص ان المشرع العراقي قد منح الدائن المرتهن قد حبس المال المرهون بيده او بيد غيره واستيفاء حقه متقدماً على الدائنين العاديين او الدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة وهذا يعني ان المشرع قد منح المرتهن في هذا الرهن حق الحبس بالإضافة الى حق التقدم الممنوح له في الرهن التأميني.



وهذا يعني ان الفارق الاساسي بين الرهن التأميني والرهن الحيازي هو حبس المرهون، حيث يكتفي الدائن المرتهن في الرهن التأميني على اكتساب حق التقدم على غيره من الدائنين العاديين في استيفاء الدين من المال المرهون خلاف الحال في الرهن الحيازي الذي يحبس به الدائن المرتهن المرهون لحين استيفاء الدين، ونعتقد ان الرهن العقاري هو الاقرب في طبيعته وخصائصه الى الرهن التأميني منه الى الرهن الحيازي حيث يتم تسجيل هذا الرهن وفقاً للسجلات العقارية التي يعتمدها نظام التسجيل العيني للعقار^٨ في دائرة التسجيل العقاري تمكن المؤسسات المصرفية المالية التي تمنح القرض لمالك العقار من ضمان حقها في استيفاء الدين من خلال بيعه جبراً حال عدم التزام الاخير بوفاء دينه، ونعتقد ان النصوص التشريعية العراقية الحاكمة لموضوع الرهن بحاجة الى تعديل وتحديث من اجل ايضاح احكام الرهن العقاري وتمييزه دون غيره بشكل صريح وواضح بما يسهم في تحديد طبيعته القانونية لاسيما في ظل السوق العقاري الجديد المتمثل بمشاريع التطوير العقاري التي غزت العراق في السنوات الاخيرة.

المطلب الثاني: سمات وخصائص الرهن العقاري

يتصف الرهن العقاري بعدة خصائص وسماته نابعة من صفتين يتصف بها، الصفة الاولى كونه عقداً تم توقيعه بين الدائن المرتهن والمدين الراهن تم ترتيب حق للدائن المرتهن على اساسه وهذه هي الصفة الثانية، وسنسلط الضوء في هذا المطلب على هذه الخصائص والسمات التي امتاز بها الرهن العقاري من خلال هاتين الصفتين ونحاول توضيحها على الوجه التالي:

اولاً: خصائص وسمات الرهن العقاري بصفته عقداً:

١. **الرهن العقاري عقد غير مسمى:** تقسم العقود من حيث التسمية الى عقد مسمى وعقد غير مسمى، والعقد المسمى هو العقد الذي يخصه المشرع باسم محدد ويتولى تنظيم احكامه الخاصة بنصوص صريحة خلاف الحال في العقد غير المسمى الذي لم يرد له اسم صريح ولم يتم تنظيم احكامه بنصوص خاصة^٩ ولو رجعنا الى عقد الرهن العقاري لوجدنا ان هذا الرهن وان كان يقترب من الرهن التأميني الا انه لم يرد له اسم صريح في القانون العراقي كما لم يتم تنظيم احكامه بنصوص قانونية خاصة وبالتالي في حال حدوث نزاع بين الراهن والمرتهن من خلال هذا العقد ستضطر المحكمة الى تطبيق القواعد العامة الخاصة بالرهن والواردة في القانون المدني العراقي القسم الثاني منه/ ضمن كتابه الرابع (الحقوق العينية التبعية - التأمينات العينية) بالإضافة الى القواعد العامة التي تخضع لها سائر العقود الاخرى غير المسماة.

٢. **الرهن العقاري عقد شكلي:** تقسم العقود من حيث الانعقاد الى عقد رضائي وعقد شكلي، ونعني بالعقد الرضائي هو من يكفي لانعقاده مجرد اتفاق الطرفين، فالتراضي بينهما كافي لانعقاد العقد أيّاً كانت طريقة التعبير، خلاف الحال فيما لو اشترطت الكتابة لانعقاد فلا بد هنا من استيفاء الشكلية التي نص عليها القانون^{١٠}، والرهن العقاري بدوره عقداً شكلياً كونه لا يتم الا من خلال كتابته وادراجه في السجل العقاري، الا انه يجب عدم الخلط بين شكلية يفرضها القانون من اجل اثبات العقد وشكلية يفرضها القانون لصحة هذا العقد، ولا يوجد هناك ما يمنع ان يكون العقد رضائياً، ما اشترط القانون شكلاً معيناً من اجل اثباته ما

دام اتفاق الطرفين هو وحده كافٍ لانعقاده، حتى لو تم اشتراط الكتابة فالعبرة في شكلية العقد ليس بكتابته بتفاصيله انما العبرة ، ما اشترط القانون ان تكون شكلية الكتابة من خلال التسجيل في دائرة التسجيل العقاري^{١١} للانعقاد كعقد بيع العقار مثلاً، و، ما رجعنا الى الرهن العقاري فنجد ان المشرع العراقي قد اشترط ان يكون الرهن بشكل عام مسجل في دائرة التسجيل العقاري وفقاً للمادة (١٢٨٦) من القانون المدني العراقي حتى يمنع هذا التسجيل ما يصدر بعده من تصرفات قانونية على العقار المرهون تضر بحق هذا الدائن، ومع ذلك نهيب بمشرعنا العراقي ، ما وضع احكام خاصة بالرهن العقاري ان يشترط تسجيل الرهن المذكور في دائرة التسجيل العقاري لغرض توفير حماية وضمانة فاعلة للمؤسسة المالية المصرفية تجاه المقرض ، ما تلكأ او تعثر في تسديد الديون المترتبة بذمته تجاه هذه المؤسسة.

ثانياً: خصائص وسمات الرهن العقاري بصفته حقاً:

١. **حق الرهن العقاري حق عيني:** الحق العيني هو عبارة عن سلطة مباشرة يمنحها القانون لشخص على شيء معين، ويكون هذا الشيء مملوك للمدين من اجل ضمان حق الدائن، ولما كان للحق العيني سلطة مباشرة على الشيء فلصاحبة حق تتبع هذا الشيء في يد اي شخص انتقلت اليه كما ان له ان يتقدم على اصحاب الحقوق الشخصية في اقتضاء حقه من الشيء وهذا ما يسمى حق التقدم^{١٢}، وهذا يعني ان الرهن العقاري يعد ضمانة قانونية تمنح صاحبها الاولوية في استيفاء دينه بالتقدم على غيره من الدائنين العاديين او الاشخاص غير المسجلة حقوقهم على نفس العقار او المرتهنين التاليين له في الرهن والتسجيل كما يمنحه حق تتبع العقار في اي يد كون لاستيفاء دينه من ثمن العقار وسواء انتقلت ملكية العقار الى عن طريق البيع او الارث وغير ذلك من تصرفات كونها لا تؤثر في حق الدائن المرتهن^{١٣}.

٢. **حق الرهن العقاري حق تبعي:** يقصد بالحق التبعي هو الحق الذي لا ينشئ مستقلاً بذاته ولا يكون مقصوداً لذاته وانما يكون ناشئاً تابعاً لحق اخر، فهو تبعي لأنه يكون تابع لحق يضمن الوفاء به فمتى ما انقضى الحق الاصلي انقضى الحق العيني التابع لهذا الحق الشخصي^{١٤}، فهناك علاقة تبعية ما بين الرهن العقاري والحق لشخصي المتمثل بوفاء دين المقرض والذي تم وضع الرهن كضمان للوفاء به، ويترتب على هذه التبعية ان يلحق الرهن الحق الشخصي من حيث الوجود والصحة والبطالان^{١٥} فلا يمكن ان يظهر هذا الرهن او يوجد من دون وجود الدين كما ان استمراره مرتبط بالدين الرئيسي نفسه، فمتى ما تقرر عدم صحة الحق الشخصي الاصلي تقرر عدم صحة هذا الرهن التابع له، كما ينقضي هذا الرهن بانقضاء الحق الشخصي بالوفاء مثلاً كما لو سدد المقرض الدين الذي بذمته للمؤسسة المالية التي اقترضته لشراء عقار.

٣. **حق الرهن العقاري حق ضمان لا يقبل التجزئة:** وهذا يعني ان العقار المرهون يكون ضامن لجميع دين المقرض تجاه المؤسسة المالية المصرفية وان جميع الدين المقرض يكون مضمون بهذا العقار المرهون وبالتالي ان الرهن العقاري لا ينفك الا بوفاء كل دين المقرض وهو ما قضت به المادة (١٢٩٤) من القانون المدني العراقي بقولها ((كل جزء من العقار او العقارات المرهونة ضامن لكل الدين وجل جزء من الدين مضمون بالعقار او العقارات المرهونة كلها)).



المبحث الثاني: العقبات والتحديات التي تحد من فاعلية الرهن العقاري كضمان لحماية الدائن المرتهن
تعرض فاعلية الرهن العقاري في العراق العديد من العقبات والتحديات والتي ما زالت بحاجة الى معالجة يمكن ايجازها في المطالب التالية:

المطلب الأول: قصور التشريعات القانونية المنظمة للرهن العقاري

يفتقر تشريعنا العراقي الى تنظيم قانوني خاص بالرهن العقاري، كما ان القواعد العامة المنصوص عليها في قانوننا المدني وقانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ والخاصة بالرهن بشكله العام جاءت غامضة وغير مختصة بهذا النوع من الرهن على وجه الدقة ناهيك عن انها لم تبين حقوق الطرفين في هذا النوع من الرهن سواء أكان المرتهن او الراهن وانها تقوم على اساس تقليدي قديم اصبح لا يواكب ما استجد من مستحدثات على النطاق الاقتصادي والاجتماعي^{١٦}، وهذا يعني المشرع العراقي لم يوفر الضمانة الكافية للمستثمرين العراقيين او الاجانب في حال رغبتهم بالاعتماد على الرهن العقاري في استثماراتهم داخل البلد، ف، ما ثار نزاع بين الراهن والمستثمر المحلي او الاجنبي في الرهن العقاري فأن القضاء العراقي سيلتجأ الى تطويع الضمانات والنصوص القانونية الخاصة بالرهن بشكله العام المنصوص عليها في القواعد العامة قدر الامكان، وازاء قصور التشريعات القانونية التي تشجع على التطوير والتمويل العقاري داخل العراق فأننا سوف ندفع السوق العقاري العراقي بأن تكون اقل جاذبية للمصارف والشركات والمؤسسات المصرفية الراغبة في الاستثمار العقاري داخل العراق.

المطلب الثاني: الاجراءات الروتينية المعقدة في تسجيل الرهن العقاري

اذ يعاني التسجيل العقاري في العراق بشكله العام من اجراءات روتينية طويلة وبطيئة في نفس الوقت وهذا بسبب البيروقراطية الادارية التي تتسم بها دوائر الحكومة الرسمية منذ فترة طويلة، حيث يتطلب لغرض اجراء التسجيل العقاري لعقار معين اخذ موافقات جهات رسمية متعددة ابتداءً بدائرة التسجيل العقاري مروراً بالسلطات القضائية وما تليها من دوائر وهيئات محلية اخرى وهذا ما يتطلب وقتاً روتينياً طويلاً وتكاليف مالية كثيرة على طرف الرهن^{١٧}، ناهيك عن استمرار اعتماد هذه الدوائر السجلات الورقية في توثيق وتسجيل البيانات الخاصة بالعقارات وهذا ما يؤدي الى الوقوع في الخطأ والبطء عند انجازها في الوقت الذي قد تنامت السوق العقارية في البلدان الاخرى المجاورة ودخلت عمليات التطوير والتمويل العقاري مراحل متقدمة من خلال اعتمادها الانظمة الالكترونية في هذا التسجيل^{١٨} خلاف الحال في العراق الذي ما زال يعتمد نظام تسجيل تقليدي ورقي وهو ما يعطل بدوره معاملات التسجيل العقاري ويزيد من الاجراءات الروتينية المطلوبة في استحصال موافقات الجهات ذات العلاقة، وهو في الاخير يشكل عائقاً وتحدياً امام فاعلية الرهن العقاري بسبب عزوف المستثمرين المحليين والاجانب في الاعتماد على الرهن العقاري كضمان قانوني في استثماراتهم.

المطلب الثالث: ضعف البنية التحتية للنظام المالي المصرفي

يعاني النظام المصرفي المالي في العراق من العديد من التحديات التي تقف عائقاً أمام فاعلية الرهن العقاري بشكل خاص والسوق العقارية بشكل عام، فالمصارف بمجملها تعاني من ضعف التمويل المالي والبنى التحتية المالية الرقمية وهذا ما يشكل عائقاً أمام منح القروض الميسرة المضمونة بالرهن العقاري^{١٩} إضافة إلى ان عدم وجود قوانين داعمة للمصارف في تمويلها القروض العقارية منها على سبيل المثال التشريعات التي تحجم المخاطر المالية على المصارف التي تمنح القروض العقارية للمواطنين والتي تشكل بدورها حافزاً لهذه المصارف في تقديمها للقروض بضمان الرهن العقاري ناهيك على ان القطاع المصرفي في العراق يفتقر بدوره إلى انظمة حديثة تقيم عمليات الرهن العقاري والمخاطر المالية المترتبة عليها، وهذا كله يحد من فاعلية الرهن العقاري كضمانة قانونية لدى هذه المصارف.

المطلب الرابع: عدم وجود سوق عقاري منظم

ان افتقار العراق إلى سوق عقاري منظم ومعتمد يمثل واحداً من اهم العقبات التي تقف ازاء فاعلية الرهن العقاري فيه، اذ لا يوجد في العراق اية مؤسسة حكومية او اهلية تعني بتنظيم سوق العقار وتحديد اسعاره وفقاً لأليات ومعايير ورسمية كما ان انعدام وجود قواعد قانونية موحدة تحكم سوق العقار يخلق بدوره حالة من الفوضى وعدم الاستقرار، وهذا بلا شك يشكل عقبة تجاه المؤسسات المالية والمصرفية في الاعتماد على العقار كضمانة عند منحها القروض للمواطنين او يدفعها إلى فرض شروط مشددة على المقترضين عند تقديمهم العقار كرهن لدى هذه المصارف^{٢٠}، كما ان غياب السوق العقاري المنظم والقواعد القانونية التي تحكم عمله يدفع الكثير من الافراد في اللجوء إلى عمليات التلاعب غير القانونية في هذه العقارات مثل تزوير السندات والوثائق الخاصة بهذه العقارات، وهو ما حدث في العراق خلال السنوات الماضية ويؤدي بدوره إلى الحد من فاعلية الرهن العقاري.

المطلب الخامس: تعقيد النظام القضائي

ان عدم وجود محكمة عراقية متخصصة في الرهون العقارية يشكل تحدياً يعيق فاعلية الرهن العقاري من خلال احالة النزاعات المتعلقة بهذه الرهون إلى محاكم قد لا يملك العديد من قضاتها الخبرة الكافية في هذا النوع من النزاعات وهو ما يؤدي بدوره إلى صدور احكام قضائية قد لا تكون منصفة إضافة إلى طول الاجراءات القضائية والتي تكون بحاجة إلى فترة طويلة لحسم الموضوع بسبب كثرة النزاعات المرفوعة أمام القضاء، كما ان النظام القضائي في العراق بحاجة إلى اليات سريعة من اجل تنفيذ احكامه ضد المدين الممتنع او المتأخر في سداد ديونه، وهذا كله يشكل تحديات تواجه المصارف عند استعادة ديونها عند بيع عقار المدين بسبب ضعف الاليات المعتمدة لتنفيذ الاحكام الجبرية، وهذا كله يجعل المصارف تترد في اعتماد الرهن العقاري كضمان قانوني ويجعله دون فاعلية كبيرة.



خاتمة:

بعد ان بلغنا خاتمة بحثنا في (فاعلية تسجيل الرهن العقاري كضمان لحماية الدائن المرتهن)، يلزم بنا ابراز اهم ما توصلنا اليه من نتائج ومقترحات:

أولاً: النتائج:

١. لاحظنا من خلال هذه الدراسة ان تسجيل الرهن العقاري ليس اجراءً شكلياً قانونياً او ادارياً رسمياً فحسب بل هو ميزة تمثل ضماناً قانونياً وتنفيذياً على قدر من الاهمية يعزز مكانة الدائن ويقدم له الحماية القانونية التي تؤمنه تجاه تلكؤ المدين او تأخره في سداد دينه المستحق او تجاه ما يطرأ من نزاعات قانونية حول العقار المرهون.

٢. يتمثل الضمان القانوني والتنفيذي هذا من خلال الاشهار القانوني الذي يتم به تسجيل الرهن والذي بواسطته يبعد العقار المرهون عن اية منازعات مع اطراف اخرى فهو ضماناً قانونياً بما يمنحه للدائن من حقوق قانونية لاستيفاء دينه من المدين منها حق تتبع عقار المدين و حق تقدمه على الدائنين الاخرين في استيفاء الدين من ثمن العقار كما هو ضماناً تنفيذياً ايضاً يتيح للدائن المرتهن حق طلب التنفيذ على عقار المدين وبيعه في المزاد العلني جبراً واستيفاء دينه من ثمنه وهذا كله يصب في نطاق تعزيز استقرار التعاملات المالية العقارية وبما يسهم في على الرغم ما لاحظناه في هذه الدراسة من ان.

٣. على الرغم مما يمتاز به تسجيل الرهن العقاري من فوائد وما يمنحه من ضمانات قانونية وتنفيذية للدائن المرتهن ومع ذلك فأن الضمان الذي يقدمه في ظل الوضع الحالي لا يعد ضماناً مثالياً متكافئاً بل تعثره بعض التحديات التشريعية والقضائية والادارية التي تحد من فاعليته وتقلل من جاذبيته كضمان لحقوق الدائنين المرتهنين.

٤. تتمثل التحديات التشريعية التي تحد من فاعلية تسجيل الرهن العقاري كضمان للدائن المرتهن هو قصور التشريعات القانونية العراقية وافتقارها الى وجود نظام قانوني حديث خاص بالرهن العقاري في العراق يشجع الاستثمار والتطوير والتمويل العقاري ويجعل السوق العقاري العراقي محل جذب للمؤسسات المالية والمصرفية اذ مازال قانوننا المدني وقانون التسجيل العقاري يعتمد على نصوص تقليدية كلاسيكية قديمة خاصة بالرهن لم تواكب التطور الاقتصادي والاجتماعي الحديث الذي دخل التعاملات التجارية والمدنية في عصرنا الحالي.

٥. كما لا ننسى التحديات الادارية والاجراءات الروتينية المعقدة والبطيئة في تسجيل الرهن العقاري وضرورة الحصول على موافقات جهات متعددة لغرض التسجيل والاستمرار في اعتماد دوائر التسجيل العقاري الاسس التقليدية الورقية في توثيق وتسجيل البيانات الذي يعطل بدوره معاملات التسجيل العقاري ويزيد من الازعاج والروتين القاتل فيها في الوقت اصبحت دول العالم تعتمد على انظمة تسجيل الكترونية في توثيق المعاملات العقارية وهو في الاخير يشكل عائقاً وتحدياً امام فاعلية الرهن العقاري بسبب عزوف المستثمرين المحليين والاجانب في الاعتماد على الرهن العقاري كضمان قانوني في استثماراتهم.

٦. ناهيك عن ضعف البنية التحتية للنظام المالي المصرفي العراقي وعدم وجود سوق عقاري منظم محكوم بقواعد قانونية يتم اعتمادها لتنظيم سوق العقار واسعاره فانعدام وجود قواعد قانونية موحدة تحكم

سوق العقار يخلق بدوره حالة من الفوضى وعدم الاستقرار مما يمثل عقبة تجاه المؤسسات المالية والمصرفية في الاعتماد على العقار كضمانة عند منحها القروض للمواطنين.

٧. كما ان تعقيد النظام القضائي في العراق بشأن المنازعات العقارية وعدم وجود محاكم متخصصة وقضاة متخصصون يشكل تحدياً اضافياً يعيق فاعلية الرهن العقاري ويجعل المؤسسات المالية المصرفية تتردد في اعتماد الرهن العقاري كضمان قانوني ويجعله دون فاعلية كبيرة.

ثانياً: المقترحات:

١. نهيب بالمشروع العراقي الى اعادة النظر بأحكام النصوص القانونية الخاصة بالرهن والواردة في القانون المدني وقانون التسجيل العقاري وإعادة صياغة نصوص قانونية جديدة تتسم بالمرونة والوضوح يمكن من خلالها معالجة حالة تسجيل الرهن العقاري بما يسهل اجراءات هذا التسجيل وبما يؤمن حماية وضمان قانوني كافي وشامل للدائن المرتهن.

٢. تبسيط اجراءات التسجيل العقاري من خلال اعتماد التقنيات الالكترونية في هذه المعاملات والابتعاد عن السجلات الورقية بما يسهم في تسريع انجاز هذه المعاملات ويقلل من الكلف المالية لإنجازها ويقلل حالات التلاعب والتزوير فيها بما يسهم في جذب شركات الاستثمار الاجنبية وبما يعزز فاعلية الرهن العقاري في استثماراتها.

٣. نقترح على المشروع العراقي تعديل قانون التسجيل العقاري النافذ واعتماد النصوص القانونية التالية فيه بما يسهم في انجاز المعاملات العقارية وتبادل بياناتها بسرعة وامان ويقلل من الاجراءات الروتينية المعقدة المعتمدة في دائرة التسجيل العقاري والدوائر ذات العلاقة عند تقديم الطلبات الخاصة بهذه المعاملات بما فيها تسجيل الرهن:

- (تستبدل جميع السجلات الورقية الخاصة بالمعاملات العقارية بسجلات الكترونية يتم حفظها وادارتها وفقاً لأنظمة معلوماتية بما يضمن سلامة بياناتها وسريتها، وتتمتع بنفس الحجية القانونية التي تتمتع بها السجلات العقارية الورقية).

- (اعتماد البوابة الرقمية الالكترونية كمنصة رسمية عند التسجيل العقاري وبجميع مراحل اجراءاته بما فيها استقبال الطلبات ودفع رسوم التسجيل وتتبع مراحل انجاز المعاملات ويعتد بكافة المستندات الموقعة الكترونياً وفقاً لقانون التوقيع الالكتروني والمعاملات الالكترونية العراقي رقم ٧٨ لسنة ٢٠١٢ باستثناء اجراءات نقل الملكية والحقوق العينية التي تخضع لمجلس عقد حضوري يتم بحضور مدير التسجيل العقاري او نائبه وفقاً للإجراءات المعتادة المتعلقة بالتسجيل ونقل الحقوق العينية المنصوص عليها في قانون التسجيل العقاري).

- (التزام دائرة التسجيل العقاري بإصدار سندات الملكية بشكل الكتروني يتم التحقق منه من خلال رمز (QR CODE) مع حق طالب التسجيل وكذلك الدائن المرتهن في الرهن العقاري تزويده نسخة ورقية عند الحاجة).

- (السماح لدوائر التسجيل العقاري والجهات ذات العلاقة (دائرة الضريبة، دائرة البلدية، دائرة التخطيط العمراني) بتبادل البيانات الالكترونية الخاصة بمعاملات العقار من دون حاجة لمراجعة صاحب العلاقة شخصياً، واعتماد الربط الالكتروني المؤمن للبيانات العقارية بين جميع هذه الدوائر).



- (١) د. أمينة مسعد الحربي، الرهن العقاري من منظور فقهي، بحث منشور في مجلة بحوث كلية الآداب - جامعة المنوفية، مجلد ٣٠، العدد ١١٧، نيسان، ٢٠١٩، ص ٣٥٨.
- (٢) دائرة التسجيل العقاري عرفتها المادة (١) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل بانها ((الدائرة المختصة بإجراء التسجيل العقاري وفق احكام هذا القانون)) وهي في حقيقتها مكان تسجيل العقارات الغاية منه اشهار او تثبيت الحقوق المترتبة على عقار معين واعلام الغير بما يطرأ من تصرفات قانونية عليه مثل الرهن العقاري وغيره من حقوق وتصرفات اخرى.
- (٣) عرفت المادة (١) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل السجل العقاري بأنه ((السجل الذي تثبت فيه التسجيلات العقارية وفق نصوص القانون ويستند اليه في اصدار السند). فهو الاساس الذي يعين الصفة الشرعية لكل عقار وما مسجل فيه من حقوق عينية عقارية ترتبت على هذا العقار والتي من ضمنها الرهن العقاري. للمزيد حول السجل العقاري ينظر: أ. مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، ج ١، بغداد، المكتبة القانونية، ٢٠٠٨، ص ٢٤ وما بعدها.
- (٤) ينظر في هذه الاجراءات خالد لفته شاكر - عبد الله غزاي سلمان، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، بغداد، مطبعة دار التقني، ١٩٩٩م، ص ١٠٨ وما بعدها.
- (٥) أ.د. جابر محجوب علي - د. حسين حسن الحموي، اثر تصرف الراهن في المال المرهون على حق الدائن المرتهن - دراسة بين القانون المدني وقانون تنظيم الضمانات المنقولة رقم ١١٥ لسنة ٢٠١٥ -، بحث منشور في مجلة القانون والاقتصاد، كلية الحقوق - جامعة القاهرة، العدد السابع والتسعون، ٢٠٢٤، ص ١٦.
- (٦) تقابلها المادة (١٠٣٠) من القانون المدني المصري، والمادة (١٣٢٢) من القانون المدني الاردني.
- (٧) تقابلها المادة (١٠٩٦) من القانون المدني المصري، والمادة (١٣٧٢) من القانون المدني الاردني.
- (٨) هناك نظامان لتسجيل التصرفات العقارية في سجلات السجل العقاري في العالم، الأول ويسمى (التسجيل الشخصي) ويتم التسجيل فيه على اساس اسماء الاشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات القانونية العقارية، اي ان تسجيل العقار يكون حسب اسم المالك وليس طبقاً لموقع العقار، اما الثاني فيسمى (التسجيل العيني) الذي يعتمد العقار اساساً للتسجيل في السجل العقاري، حيث يكون السجل العيني بما يحتويه من بيانات تتعلق بموقع العقار وحدوده ومساحته ووصافه وما مسجل فيه من حقوق عينية عقارية هو الصورة الحقيقية للعقار من الناحية القانونية، والنظام الثاني هو النظام المتبع في العراق. للمزيد ينظر: أ.م. حيدر مهدي نزال، المستحدث في التسجيل المجدد مقارناً لأحكام الحيابة المدنية، بحث منشور في مجلة جامعة الامام الصادق (عليه السلام) للدراسات القانونية، كلية القانون - جامعة الامام جعفر الصادق (عليه السلام)، العدد الرابع، ٢٠٢٢، ص ٣٠.
- (٩) ينظر: د. سعيد مبارك - د. طه ملا حويش - د. صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، بغداد، المكتبة القانونية، ٢٠٠٧، ص ٣.
- (١٠) د. عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني - مصادر الالتزام -، بغداد، المكتبة القانونية، ص ٤٤.
- (١١) نصت المادة (٥٠٨) من القانون المدني العراقي ((بيع العقار لا ينعقد الا إذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون)).
- (١٢) د. عبد المجيد الحكيم مصدر سابق، ص ١٠، و ١١.
- (١٣) أ.د. جابر محجوب علي - د. حسين حسن الحموي مصدر سابق، ص ١٥.

- (١٤) د. عبد المجيد الحكيم مصدر سابق، ص ٦.
- (١٥) منى بو قرية، الحماية القانونية للدائن المرتهن في الرهن العقاري، بحث منشور في مجلة بحوث ودراسات قانونية، تونس، العدد ١٣، ٢٠١٧ م، ص ٥٠٨.
- (١٦) ينظر: أ.م. حيدر مهدي نزال. قراءة في مسؤولية المطور العقاري العقدي، بحث منشور في مجلة الحقوق، كلية القانون - الجامعة المستنصرية، العدد ٤٥، حزيران، ٢٠٢٣، ص ٢٤١ وما بعدها.
- (١٧) وهذا ما اكده وزير العدل العراقي (القاضي سالار عبد الستار محمد) الذي صرح بضرورة النهوض بواقع دوائر التسجيل العقاري من خلال تبسيط الاجراءات الروتينية المعقدة المتعلقة بمعاملات التسجيل العقاري من اجل تخفيف الاجراءات المتخذة لإنجاز معاملات المواطنين.
- تم نشر هذا التصريح على موقع وزارة العدل العراقية تحت عنوان تبسيط الاجراءات الروتينية المتعلقة بمعاملات المواطنين وزير العدل يدعو الى النهوض بواقع التسجيل العقاري. منشور على الرابط <https://www.moj.gov.iq/view.5420> تاريخ الزيارة ٢٠٢٥/١/٢٠
- (١٨) ينظر: أ.م. حيدر مهدي نزال. قراءة في مسؤولية المطور العقاري العقدي، مصدر سابق، ص ٢٥٠.
- (١٩) ينظر: د. اسراء سالم الجرجوسي - م.م. ليلي عبد الكريم الهاشمي، ازمة الرهن العقاري وانعكاساتها في اقتصاديات الدول العربية وطرق علاجها، بحث منشور في مجلة جامعة التنمية البشرية، كلية الادارة والاقتصاد - جامعة الموصل، المجلد ٣، العدد ٤، كانون الاول، ٢٠١٧، ص ٢٠٦.
- (٢٠) ينظر: د. اسراء سالم الجرجوسي - م.م. ليلي عبد الكريم الهاشمي، مصدر سابق، ص ٢٠٨ وما بعدها.

المصادر والمراجع:

أولاً: التشريعات:

- (١) قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١
- (٢) قانون التعديل الاول لقانون التسجيل العقاري العراقي رقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠
- (٣) القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١
- (٤) القانون المدني الاردني رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦
- (٥) القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ المعدل

ثانياً: الكتب:

- (١) د. سعيد مبارك - د. طه ملا حويش - د. صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، بغداد، المكتبة القانونية، ٢٠٠٧
- (٢) خالد لفته شاكر - عبد الله غزاي سلمان، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، بغداد، دار التقني للطباعة و النشر، ١٩٩٠
- (٣) د. عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني - مصادر الالتزام -، بغداد، المكتبة القانونية
- (٤) الاستاذ مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، ج ١، بغداد، المكتبة القانونية، ٢٠٠٨.



ثالثاً: المجالات:

- (١) د. امينة مسعد الحربي، الرهن العقاري من منظور فقهي، بحث منشور في مجلة بحوث كلية الآداب - جامعة المنوفية، مجلد ٣٠، العدد ١١٧، نيسان، ٢٠١٩.
- (٢) د. اسراء سالم الجرجوسي - م.م. ليلي عبد الكريم الهاشمي، ازمة الرهن العقاري وانعكاساتها في اقتصاديات الدول العربية وطرق علاجها، بحث منشور في مجلة جامعة التنمية البشرية، كلية الادارة والاقتصاد - جامعة الموصل، المجلد ٣، العدد ٤، كانون الاول، ٢٠١٧.
- (٣) أ.د. جابر محجوب علي - د. حسين حسن الحموي، اثر تصرف الراهن في المال المرهون على حق الدائن المرتهن - دراسة بين القانون المدني وقانون تنظيم الضمانات المنقولة رقم ١١٥ لسنة ٢٠١٥، بحث منشور في مجلة القانون والاقتصاد، كلية الحقوق - جامعة القاهرة، العدد السابع والتسعون.
- (٤) أ.م. حيدر مهدي نزال، المستحدث في التسجيل المجدد مقارناً لأحكام الحياة المدنية، بحث منشور في مجلة جامعة الامام الصادق (عليه السلام) للدراسات القانونية، كلية القانون - جامعة الامام جعفر الصادق (عليه السلام)، العدد الرابع، ٢٠٢٢.
- (٥) أ.م. حيدر مهدي نزال. قراءة في مسؤولية المطور العقاري العقدي، بحث منشور في مجلة الحقوق، كلية القانون - الجامعة المستنصرية، العدد ٤٥، حزيران، ٢٠٢٣.
- (٦) منى بو قرية، الحماية القانونية للدائن المرتهن في الرهن العقاري، بحث منشور في مجلة بحوث ودراسات قانونية، تونس، العدد ١٣، ٢٠١٧.

خامساً: المواقع الالكترونية

- (١) موقع وزارة العدل العراقية تحت عنوان تبسيط الاجراءات الروتينية المتعلقة بمعاملات المواطنين وزير العدل يدعو الى النهوض بواقع التسجيل العقاري. منشور على الرابط:

تاريخ الزيارة ٢٠٢٥/١/٢٠ <https://www.moj.gov.iq/view.5420/>