

حكم انتقال التركة العقارية بالوفاة مع اختلاف الجنسية

في التشريع العراقي

The Verdict of Inheritance transmission by death in spite of different nationalities in Iraqi legislation

أ.د. حيدر حسين الشمري^(١) Prof. Hayder Hussain AL-Shammari

م.م. احمد خليل^(٢) Assist. Lect. Ahmad Khalil

الملخص

تعد مسألة انتقال التركة العقارية بالارث من الامور التي تناولها المشرع العراقي بالتنظيم من العناية والحذر. فالتركة العقارية هي الاموال العقارية او حقوق الارتفاق المتعلقة بها والتي يتركها المتوفى سواء اكانت متعلقة بملكية الرقبة ام حق المنفعة ام كانت املاكاً صرفة ام اميرية (مفوضة بالطابو).

واذا كان انتقال ملكية مثل هذه الاموال بالوفاة سواء عن طريق الوصية ام الميراث امرا مسموحاً به في التشريع العراقي عند اتحاد جنسية المالك والمنقول له الا ان الامر ليس بمثل هذه السهولة عند اختلاف الجنسية بينهما (الموصي و الموصى له - الوارث والمورث)، حيث ان مثل هذا الامر يعد خطاً احمر من وجهة نظر المشرع العراقي حاله حال بقية المشرعين في دول العالم لما تشكله الملكية العقارية من قيمة وضمانة لسيادة الدولة فادى ذلك الى التشدد في الجواز وفقاً لشروط معينة بل انما في بعض الاحيان غير مقبولة وان تحققت مثل هذه الشروط.

ان موضوع البحث وان كانت في اطار القانون الدولي الخاص الا ان مضمونها القانوني يجد مكانة في ظل التشريعات المدنية النافذة كالقانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ وقانون الاحوال الشخصية رقم ١٨٨ لسنة ١٩٥٩ وقانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ وغيرها من القوانين الاخرى.

1- كلية القانون - جامعة كربلاء.

٢- كلية الحلة الجامعة.

كما ان اشكاليات البحث تنصب في المسائل الاتية هل ان المشرع العراقي قد شدد في انتقال الملكية العقارية بالوفاة ام تراخى عنها؟ واذا ما قلنا بالتشديد فهل ان مثل هذا التشديد يصل حد المنع في بعض الاحيان؟ وهل أنَّ المشرع العراقي فرق بين الوصية بالعقار والارث به في الحكم؟ وهل ان الامر واحد في ملكية الرقبة والمنفعة؟

عليه فاننا سنحاول في هذه الدراسة أن نعلم الى بيان حكم المشرع العراقي فقط عامدين الى استعراض المنظومة التشريعية النافذة بهذا الخصوص وسنقسم هذه الدراسة على مبحثين نتطرق في الاول الى حكم الايصاء العقاري وفي الثاني الى حكم الارث العقاري وسنضع خاتمة لاهم النتائج والتوصيات التي سنخلص اليها في هذه الدراسة راجين من الله الموافقة والعون.

Abstract

The issue of transferring the real estate legacy by inheritance is one of the matters dealt with by the Iraqi legislature, with the organization and with some care and caution. The real estate inheritance is the real estate property or the easement rights related to it that the deceased leaves, whether it is related to the ownership of the neck or the right of usufruct, or it is pure property or emiriya (delegated to the title deed).

And if the transfer of ownership of such inheritance by death, whether through a will or inheritance, is permissible in Iraqi legislation when the nationality of the owner and the transferee is united, but the matter is not as easy when the nationality is different between them (the testator and the trustee - the heir and the heir), as This matter is considered a red line from the point of view of the Iraqi legislator, the situation of the rest of the legislators in the countries of the world because of the value of real estate ownership and a guarantee of state sovereignty.

The topic of the research, even if it is within the framework of private international law, but its legal content finds a place under the civil legislation in force, such as Civil Law No. 40 of 1951, Personal Status Law No. 188 of 1959, Real Estate Registration Law No. 43 of 1971 and other laws.

Also, the problems of research focus on the following issues: Has the Iraqi legislator stressed the transfer of real estate ownership by death, or was it reluctant to it? And if we say with strictness, does such strictness reach the point of prohibition at times? And is the Iraqi legislator now a difference between the will of the property and the inheritance with it in ruling? Is the matter the same regarding ownership of the neck and the benefit?

Therefore, we will try in this study to intend to clarify the ruling of the Iraqi legislature only, intending to review the legislative system in force in this regard, and we will divide this study into two studies. In the first we will deal

حكم انتقال التركة العقارية بالوفاة مع اختلاف الجنسية في التشريع العراقي
with the ruling on real estate trusteeship and in the second the ruling on real estate inheritance and we will put a conclusion to the most important findings and recommendations that we will conclude in this Study, hoping for good luck and help.

المقدمة

تعد مسألة انتقال التركة العقارية بالارث من الامور التي تناولها المشرع العراقي بالتنظيم وبشئ من العناية والحذر. فالتركة العقارية هي الاموال العقارية او حقوق الارتفاق المتعلقة بها والتي يتركها المتوفى سواء أكانت متعلقة بملكية الرقبة ام حق المنفعة ام كانت املاكاً صرفة ام اميرية (مفوضة بالطابو).
واذا كان انتقال ملكية مثل هذه التركات بالوفاة سواء عن طريق الوصية ام الميراث امرا مسموحاً به في التشريع العراقي عند اتحاد جنسية المالك والمنقول له الا ان الامر ليس بمثل هذه السهولة عند اختلاف الجنسية بينهما (الموصي و الموصى له - الوارث والمورث)، حيث ان مثل هذا الامر يعد خطاً احمر من وجهة نظر المشرع العراقي حاله حال بقية المشرعين في دول العالم لما تشكله الملكية العقارية من قيمة وضمانة لسيادة الدولة فادى ذلك الى التشدد في الجواز وفقاً لشروط معينة بل انما في بعض الاحيان غير مقبولة وان تحققت مثل هذه الشروط.

إنّ موضوع البحث وان كانت في اطار القانون الدولي الخاص الا ان مضمونها القانوني يجد مكانة في ظل التشريعات المدنية النافذة كالقانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ وقانون الاحوال الشخصية رقم ١٨٨ لسنة ١٩٥٩ وقانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ وغيرها من القوانين الاخرى.
كما اشكاليات البحث تنصب في المسائل الاتية هل ان المشرع العراقي قد شدد في انتقال الملكية العقارية بالوفاة ام تراخى عنها؟ واذا ما قلنا بالتشديد فهل ان مثل هذا التشديد يصل حد المنع في بعض الاحيان؟ وهل أنّ المشرع العراقي فرق بين الوصية بالعقار والارث به في الحكم؟ وهل ان الامر واحداً في ملكية الرقبة والمنفعة؟

عليه فاننا سنحاول في هذه الدراسة ان نعلم الى بيان حكم المشرع العراقي فقط عامدين الى استعراض المنظومة التشريعية النافذة بهذا الخصوص وسنقسم هذه الدراسة على مبحثين نتطرق في الاول الى حكم الايصاء العقاري وفي الثاني الى حكم الارث العقاري وسنضع خاتمة لاهم النتائج والتوصيات التي سنخلص اليها في هذه الدراسة راجين من الله الموفقية والعون.

المبحث الاول: حكم الايصاء العقاري

عرف الفقهاء المسلمون الوصية بتعاريف مختلفة في الصياغة ولكن متشابهة في المعنى، فمنهم من عرفها بأنها "تمليك مضاف ما بعد الموت بطريق التبرع سواء أكان الموصى به عيناً أم منفعة"^(٨). ومنهم من عرفها بأنها "تصرف في التركة مضاف الى ما بعد الموت"^(٩). اما الوصية العقارية فيمكن تعريفها بأنها التصرف الوارد على التركة العقارية للموصي بعد وفاته سواء تعلق بملكية الرقبة ام المنفعة.

وعموماً فاننا سنقسم هذا المبحث على مطلبين: الاول نتطرق الى الوصية بالاملاك الـ صرفة والثاني نتطرق الى الوصية بالاراضي الاميرية.

المطلب الاول: الوصية بالاملاك الصرفة

ظل العراق طوال قرون عدة احدى الولايات التابعة للدولة العثمانية وكان خاضعا لتنظيمها القانوني، اذ طبقت الدولة العثمانية احكام الشريعة الاسلامية وظل الحال عليه الى ان جاء الاحتلال البريطاني وادخل قوانينه على العراق، وبعد اعلان الدولة العراقية وصدور قانون الجنسية رقم ٤٢ في عام ١٩٢٤ حلت عبارة (الجنسية) محل عبارة (اختلاف الدارين) الواردة في التشريعات العثمانية، وفي عام ١٩٣١ صدر قانون الاحوال الشخصية صية للأجانب^(٣)، الذي اوجب على المحاكم العراقية عند النظر في دعاوى المواد الشخصية المتعلقة بالأجانب، ان تطبق ذلك القانون وفق احكام حقوق الدول الخاصة باعتبارها القانون الشخصي (الجنسية)^(٤). وأشار الى وجوب تطبيق القوانين العراقية على صحة الوصية بالأموال غير المنقولة الكائنة في العراق والعائدة الى متوفى اجنبي وفي كيفية انتقالها^(٥). وإذا كان هذا القانون لم يشر صراحة الى جواز الوصية مع اختلاف الجنسية، إلا انه يمكن القول بجواز الوصية مطلقاً مع اختلاف الجنسية في ظل ذلك القانون، وهذا ما يستشف من نصوص هذا القانون المتعلقة بالوصية، حيث اشار الى انه اذا وجدت وصية للمتوفى الاجنبي فتقدم الى المحكمة وعلى المحكمة ان تؤشر عليها وتختتمها بختمها ويوقع الحاكم عليها^(٦). وأشار هذا القانون الى قرارات المحاكم الاجنبية التي يكون قانون دولتها القانون الشخصي للمتوفى اذا كانت متعلقة بحقوق الارث او الوصية، فتعد لدى المحاكم العراقية كحجج قطعية للاستدلال بمضامينها^(٧). واستمر الحال بجواز الوصية بالعقار مع اختلاف الجنسية حتى بعد صدور القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل، والذي نظم احكام الوصية في اطار القانون الدولي الخاص^(٨)، حيث اشار هذا القانون الى ان قضايا الميراث والوصية وسائر التصرفات المضافة ما بعد الموت يسري عليها قانون الموصي وقت موته^(٩). كما وأشار الى تطبيق القوانين العراقية في صحة الوصية بالأموال غير المنقولة الكائنة في العراق والعائدة الى المتوفى الاجنبي وفي كيفية انتقالها^(١٠). وأشار هذا القانون الى ان المسائل الخاصة بالملكية والحياة والحقوق العينية الاخرى وبنوع خاص طرق انتقال هذه الحقوق بالعقد والميراث والوصية وغيرها، يسري عليها قانون الموقع فيما يخص العقار^(١١).

غير أنَّ الامر تغير بصدور قانون الاحوال الشخصية^(١٢) الذي اشار الى سريانه على العراقيين المسلمين او المسلمين غير العراقيين الذين تطبق احكام القانون المدني على احوالهم الشخصية، وقد اشار هذا

٣- المرقم ٧٨ لسنة ١٩٣١ المعدل المنشور في جريدة الوقائع العراقية بالعدد ٩٢٢ في ٩ / ٦ / ١٩٣١ وينبغي الإشارة الى ان هذا القانون يسري على الاجانب غير المسلمين فيما يتعلق دعاوى المواد الشخصية و يسري على المسلمين الاجانب عندما يكون قانونهم الشخصي مدنيا اما بالنسبة للمواطنين المسلمين على اختلاف المذاهب تطبق بحكم الاحكام الشرعية على المذهب السني او الامامي والتي كما رأينا سابقاً تجيز الوصية مع اختلاف الملة (الدين او الجنسية) وفق شروط ذكرناها سابقاً.

٤- ينظر: المادة (٢) من هذا القانون.

٥- ينظر: المادة (٤) من هذا القانون.

٦- ينظر: المادة (٨) من هذا القانون.

٧- ينظر: المادة (١٧) من هذا القانون.

٨- علماً ان المادة (١٣٨١) من هذا القانون قد الغت المواد (١، ٤ المعدلة ٥، ٦).

٩- ينظر: المادة (١/٣) من هذا القانون.

١٠- ينظر: م (٢/٣) من هذا القانون.

١١- ينظر: المادة (٢٤) من هذا القانون.

١٢- رقم ١٨٨ لسنة ١٩٥٩ المعدل.

القانون الى انه^(١٣) "تصح الوصية بالمنقول فقط مع اختلاف الدين ويصح به مع اختلاف الجنسية شرط المقابلة بالمثل"، وأوضح بوجوب الغاء جميع النصوص التشريعية التي تتعارض و احكام هذا القانون. والمفهوم المخالف لنص المادة (٧١) من هذا القانون، يقودنا الى القول بعدم جواز الوصية بالعقار مع اختلاف الجنسية. وعليه فلو اتحد الموصى له والموصي بالدين واختلفا بالجنسية فلا تجوز الوصية العقارية بينهما، وعليه فلو ان مسلماً مصرياً اوصى بعقار له في العراق لمسلم عراقي فلا تصح الوصية حسب النص المتقدم.

و نتسأل عن مغزى هذا النص الذي لم نجد له نظيراً في التشريعات العربية، وإذا كانت الحكمة هي الحفاظ على اراضي البلاد وعدم الانتقال الى الاجانب، اذن ما الحكمة في عدم جوازها من غير العراقي الى العراقي هل في ذلك ضرر^{(١٤)؟}

ويلاحظ أنَّ النص المتقدم جاء مطلقاً فيشمل ملكية الرقبة والمنفعة ويشمل الاشخاص الطبيعيين او المعنويين^(١٥). حتى قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل، اشار في م (٢٥٥) منه الى وجوب مراعاة "احكام القوانين العراقية الخاصة بالأجنبي في تسجيل الوصية الواردة على حق الملكية العقارية العائدة له اضافة الى الاحكام الواردة في هذا القانون"^(١٦). علماً ان هذا القانون اشار الى أنَّه^(١٧) "لا يجوز تسجيل الوقف او الوصية على العقار المسجل باسم اجنبي اذا كان الموقوف عليه او الموصى له جهة اجنبية خارج العراق"، مع ملاحظة أنَّ قانون التسجيل العقاري قد حدد مفهوم الاجنبي، بأنه كل شخص لا يحمل الجنسية العراقية ولم يكن من رعايا الدول او الامارات العربية و اوجب عند توفر الشروط الاتية^(١٨) لتسجيل العقار باسم الاجنبي وهي:

- أ- أن يقع ضمن حدود البلدية وان يبعد العقار عن خط الحدود بما لا يقل عن ٣٠ كم^٢.
- ب- توفر مبدأ المقابلة بالمثل.
- ت- عدم وجود مانع اداري وعسكري بتأييد كل من المحافظ والسلطة العسكرية المختصة.
- ث- موافقة وزير الداخلية.

وقصر هذا القانون تسجيل الملكية العقارية للأجنبي فقط على حق الملكية والحقوق العينية الاصلية الاخرى عدا حق التصرف في الاراضي الاميرية بما لا يتجاوز دار واحدة للسكن ومحلاً للعمل واعتبر الحصة الشائعة ملكية تامة لهذا الغرض^(١٩).

١٣- المادة (٧١) من هذا القانون.

١٤- في تفاصيل هذه الملاحظات ينظر: حيدر حسين كاظم: اثبات الوصية بالعقار وتسجيلها في التشريع العراقي، بحث منشور في مجلة جامعة كربلاء، العدد (٤)، كانون الاول ٢٠٠٦، ص ١٢٥.

١٥- كما يمكن القول بجواز الوصية بالعقار مع اختلاف الجنسية في حالة ان تكون الوصية للموصى به بكل التركة وليس له وارث خاص فهنا سيدخل في حكم الورثة التي اشارت اليهم م (٣/٨٨)، ومن ثم يستحق التركة على اساس الوصية بل على اساس الميراث وتطبق عليه احكام الارث مع اختلاف الجنسية الذي اجازته م (٢٣) مدني شرط المقابلة بالمثل.

١٦- ينظر م (٢٥٥) من هذا القانون. مع ملاحظة ان الموصي والموصى له لو كانا متحدا الجنسية كان يكون الموصى مسلم او عربي والموصى له مسلم او عربي والموصى به عفار في العراق صحت الوصية لاتحاد الدين والجنسية.

١٧- ينظر: المادة (١٥٧) من هذا القانون.

١٨- ينظر: المادة (١/١٥٤) من هذا القانون.

١٩- ينظر: المادة (١٥٥) من هذا القانون.

علماً أنَّ تعليمات التسجيل العقاري المرقمة ٣ لسنة ١٩٨٧، قد اشارت الى انه يراعى بخصيص معاملات نقل الملكية باسم الاجنبي فيما يتعلق بتملكه لوحدة عقارية في العراق احكام قانون تملك الاجنبي للعقار رقم ٣٨ لسنة ١٩٦١ المعدل، بشرط توفر مبدأ المقابلة بالمثل مع الإقامة في العراق لمدة سبع سنوات، وعند عدم توفر شرط الإقامة يقضى بتصفية هذه الملكية بيعاً استناداً لإحكام المواد ١١ و ١٢ و ١٣ من هذا القانون^(٢٠).

ويلاحظ ان قانون التسجيل العقاري قد ميز بين العربي والأجنبي، اذ بين ان رعايا الدول والإمارات العربية الاخرى، يخضع في تسجيل الحقوق العقارية الاصلية الى موافقات الجهات التي يعينها القانون مع مراعاة القيود والإجراءات المقررة قانوناً^(٢١). ومع ان هذا القانون لم يقيّد حق ملكية العربي إلا أنّ تعليمات التسجيل العقاري رقم ٣ لسنة ١٩٨٧، قد حددت ضوابط للتملك ميزت فيها بين المواطن العربي غير المقيم في العراق، حيث اوجبت فيما يخص تملكه للعقار في العراق الاحكام الواردة في القانون رقم ٥ لسنة ١٩٥٥، إضافة الى وجود توفر مبدأ المعاملة بالمثل واستحصال موافقة وزارة الداخلية ومصادقة وزارة العدل، اما المواطن العربي المقيم في العراق اقامة دائمة (خمس سنوات)، فيراعى في تملكه العقار في العراق احكام القانون رقم ٧٢ لسنة ١٩٧٨، الذي لا يشترط توافر مبدأ المقابلة بالمثل او وجوب استحصال موافقة وزارة الداخلية ومصادقة وزارة العدل عليها^(٢٢).

وأمام ملاحظتنا بخصوص المادة (٧١) من قانون الاحوال الشخصية النافذ، نرى ضرورة تعديل هذه المادة وجعلها بالصياغة الآتية "تصح الوصية بالعقار والمنقول مع اختلاف الدين وتصح الوصية بالمنقول فقط مع اختلاف الجنسية، اما العقار فلا تصح الوصية بها مع اختلاف الجنسية إلا اذا كان الموصى له عراقي الجنسية وقت انشاء الوصية ووقت وفاة الموصي". ونرى ان هذه الصياغة اقرب الى العدل والمنطق ولا تتعارض ومصلحة البلاد.

المطلب الثاني: الوصية بالأراضي الاميرية

إنَّ الاراضي الزراعية هي التي تكون ملكية رقبته للدولة وهي ما تعرف بالتشريع العراقي بالأراضي الاميرية التي تعود رقبته الى الدولة (وزارة المالية)، اما حق التصرف فيها^(١٣٥) والانتفاع بها، إما ان يبقى بيد الحكومة وتسمى في هذه الحالة (اميرية صرفة)^(١٣٦)، او تفوضه الحكومة الى الاشخاص او تمنحه بالزمة^(٢٣).

٢٠- ينظر: المادة (٥) من هذا القانون.

٢١- ينظر: المادة (١٥٩) من هذا القانون.

٢٢- ينظر: المادة (١٢/١٢) من هذه التعليمات مع ملاحظة ان قانون تملك الكويتيين اموالاً غير منقولة رقم (٩) لسنة ١٩٥٢ قد استثنى الكويتيين من القيود القانونية المفروضة على تملك الاجانب للأموال الغير منقولة بما في ذلك البساتين في العراق عدا الاراضي الزراعية إلا ان قانون التسجيل العقاري النافذ قد اخضع تسجيل الاراضي الزراعية المملوكة باسم الكويتي الى موافقة الجهات الرسمية التي يعينها القانون وهي مجلس الوزراء مع ملاحظة ان رعايا دولة الكويت يعاملون معاملة العراقي دون حاجة لأخذ موافقات بشأن تسجيل الملكية العقارية عدا الاراضي الزراعية، ينظر م (١٦٠) من قانون التسجيل العقاري و المادة (٣/١٢) و المادة (١/١٣) من تعليمات التسجيل العقاري رقم ١٣ لسنة ١٩٨٧.

٢٣- وقد عرف قانون التسجيل العقاري النافذ في م (٧) منه الاراضي الاميرية بأنها "التي تعود رقبته للدولة و تكون على ثلاثة انواع: أ- الاراضي الاميرية الصرفة وهي التي تعود رقبته وجميع حقوقها الى الدولة. ب- الاراضي الاميرية المفوضة في الطابو: هي التي تفوض حق التصرف فيها الى اشخاص وفق احكام القوانين وتعتبر الاراضي الموقوفة وفقاً غير صحيح التي يقتصر وقفها على الرسوم

وبخصوص الاراضي الزراعية فقد كانت مسألة انتقالها بالوصية مع اختلاف الجنسية ممنوعاً، فلو رجعنا الى فترة العهد العثماني ولغاية صدور القانون المدني العراقي النافذ رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١، كانت الاراضي الاميرية خاضعة لحكم م (١١٠) من قانون الاراضي العثماني لسنة ١٢٧٤هـ، الذي كان لا يجيز انتقال الاراضي العثمانية الى غير العثماني بوصية او ميراث او غيرها، اذ نصت هذه المسألة على انه "لا تنتقل اراضي العثماني الى ورثته الاجانب وليس للأجانب حق الطابو في اراضي العثماني" (٢٤). وظل قانون الاراضي العثماني باقياً حتى صدور القانون المدني العراقي ونفاذه عام ١٩٥٣ الذي الغاه، وإذا كان هذا الاخير لم يشر صراحة الى جواز او عدم جواز الوصية بالأراضي الاميرية مع اختلاف الجنسية، إلا انه كان يستفاد المنع قياساً على منع انتقال حق التصرف بين العراقي والأجنبي، اذ اشار هذا القانون الى انه "لا يثبت حق الانتقال ما بين المختلفين في الدين ولا بين عراقي وأجنبي" (٢٥). وجاءت م (٧١) من قانون الاحوال الشخصية لتؤكد هذا المنع على اعتبار عدم جواز الوصية بالعقار مع اختلاف الجنسية، وصدر قانون التسجيل العقاري عام ١٩٧٠، الذي اكد على وجوب ان يراعى احكام القوانين العقارية الخاصة بالأجنبي في تسجيل الوصية الواردة على حق الملكية العقارية العائدة له، اضافة الى الاحكام الواردة في هذا القانون.

وإذا كان هذا القانون (٢٦)، قد منع تسجيل الوصية الواردة على حق التصرف في الاراضي الاميرية او الموقوفة وفقاً غير صحيح، وكذلك عدم جواز تسجيلها على المنشآت و المغروسات المحدثة عليها بعد نشر قانون حق التصرف وان اجاز تسجيل الوصية بالتمليك او الوصية بالعين الواردة على المغروسات او المنشآت المحدثة على الاراضي الاميرية او الموقوفة وفقاً غير صحيح قبل نشر قانون التصرف (٢٧)، فهذا النص جاء قطعياً سواء اكانت الوصية بين عراقيين او مختلفي الجنسية، ومن ثم القول بعدم جواز الوصية في الاراضي الاميرية (الزراعية) تبين متحدي الجنسية او مختلفيها ولا يجوز تسجيل مثل هذه الوصية بدوائر التسجيل العقاري، وهذا المنع برأينا يعني بطلان مثل هذه الوصية وعدم جواز ترتيب اي اثر لها، سواء تعلقت بالرقبة ام بالمنفعة، علماً ان قانون التسجيل العقاري قد اخضع تسجيل الاراضي الزراعية المملوكة باسم الكويتيين الى موافقة الجهات الرسمية التي يعينها القانون" (٢٨).

والأعشار او كليهما بحكم الاراضي الاميرية المفوضة بالطابو. ج- الاراضي الاميرية الممنوحة باللمزة: هي الاراضي التي منح حق التصرف فيها للأشخاص حسب احكام قانوني التسوية و اللمزة". علماً ان هذا الأنواع قد تم توحيدها بمسمى الأراضي الأميرية المملوكة للدولة حسب المادة الاولى من قانون توحيد أصناف أراضي الدولة رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٦.

٢٤- ينظر: د. جابر جاد عبد الرحمن، القانون الدولي الخاص ط ١، شركة النشر والطباعة العراقية المحدودة - بغداد، ١٩٧٢، ص ٣٣٩.

٢٥- ينظر: م ١١٩٩ من هذا القانون.

٢٦- ينظر: م (٢٥٥) من هذا القانون.

٢٧- مع ملاحظة ان م (٢/٢٥٠) قد اجازت تسجيل الوصية بالتمليك بالعين الواردة على المؤسسات او المنشآت المحدثة على الاراضي الاميرية او الموقوفة وفقاً صحيحاً قبل النشر ويتصل حق التصرف في الاراضي للموصى له تبعاً للمنشآت او المؤسسات إلا ان هذا برأينا يشمل العراقيين فقط ولا يشمل مختلفي الجنسية طبقاً للقوانين النافذة المشار اليها سابقاً.

٢٨- ينظر: المادة (٢/١٦) من هذا القانون مع ملاحظة الفقرة (١٣) من تعليمات التسجيل العقاري رقم ١٣ لسنة ١٩٧٨، قد اشارت الى ان تملك رعايا الاخطار العربية للأراضي الزراعية يخضع للضوابط الآتية:

- أ- يجوز لرعايا دولة الكويت تملك البستان دون اي موافقات اما الارض الزراعية فلا يجوز لهم تملكها الا بموافقة مجلس الوزراء.
- ب- لا يجوز لرعايا الدول العربية الاخرى تملك الاراضي الزراعية والبساتين الا في الحالات التي يجيزها قانون الاصلاح الزراعي والقرار ١٧٨ لسنة ١٩٨٤ بالنسبة للتأجير والاستصلاح الزراعي.

ويذهب رأي انه لا يستقيم القول بان إخضاع وصية الاجنبي بالعقار في العراق ينطبق على الاراضي الاميرية، إذ كيف يمكن القول بإخضاع الوصية للقانون العراقي في فرض عدم امكان الوصية اصلاً. وان الاستثناء المقرر بنص الفقرة (٢) من المادة (٢٣) مدني عراقي، لا يتناول الاراضي الاميرية ولا يتعلق بهذه الأراضي، فهو موجه أو في الاقل يفترض ان يوجه لوصية الاجنبي بعقار، مما يجوز له تملكه و الايصاء به، أي وصية الاجنبي بعقار من الاملاك الصرفة أو الملك التام بحسب تعبير القانون المدني العراقي، وذلك على فرض اجازة القانون العراقي تملك هذا النوع من العقارات للأجنبي في حدود معينة^(٢٩).

المبحث الثاني: حكم الارث العقاري

يعرف البعض الميراث بانه "خلافه المنتمي إلى الميت الحقيقي أو الحكمي بنسب، أو سبب حقيقة أو حكماً"، فالحكمي كالمفقود، والحكم كالولاء الثابت بالإقرار أو بالبينة. والخلافه في الإرث جبرية باعتبار الشارع^(٣٠). وعرفه آخر بانه "الإرث: هو ما يتركه الميت من خير قابل للتملك يثبت لورثته بعد موته"^(٣١). وعرفه آخر انه "أن يحل الوارث محل مورثه فيما كان له من أموال أو حقوق مالية عند وفاته"^(٣٢). وعرفه آخر بانه "انتقال التركة من الميت الى ورثته الاحياء سواء اكان المتروك مائلاً أو عقاراً او حقاً من الحقوق الشرعية"^(٣٣). اما الارث العقاري فيمكن للباحث تعريفه بانه التركة المنصبة على العقار او أي حق عيني متعلق به سواء اكان هذا العقار ملكاً صرفاً ام ارضاً ميراثية.

وعموماً فقد مر موقف المشرع العراقي بخصوص تملك العقار بالارث مع اختلاف الجنسية بعدة مراحل ابتداء عندما كان خاضع للدولة العثمانية وتلاها صدور قانون الاحوال الشخصية للاجانب عام ١٩٣١ وبعدها القانون المدني العراقي النافذ.^(٣٤)

عليه سنقسم هذا المبحث على مطلبين، نتطرق في الاول الى الاتجاه بخصوص الاملاك الصرفة والثاني الاتجاه بخصوص الاراضي الاميرية.

المطلب الاول: الارث العقاري بالاملاك الصرفة

مر الارث العقاري بالاملاك الصرفة بدورين الاول قبل عام ١٩٣١ والثاني بعده الامر الذي يجعلنا من تقسيم هذا المطلب على فرعين الاول الموقف قبل صدور قانون الاحوال الشخصية للاجانب عام ١٩٣١ والثاني بعد صدور القانون اعلاه.

الفرع الاول: الموقف قبل صدور قانون الاحوال الشخصية للاجانب عام ١٩٣١

يبدأ هذا الدور في ظل الدولة العثمانية حيث ظل العراق طوال قرون عدة احدى الولايات التابعة للدولة العثمانية وكان خاضعاً لتنظيمها القانوني، اذ طبقت الدولة العثمانية احكام الشريعة الاسلامية

٢٩- منصور يحيى عبد الله محمد، تنازع القوانين في مسائل الميراث والوصية (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير - كلية القانون - جامعة الموصل، ٢٠٠٢، ص ٥٤.

٣٠- الشيخ محمد مصطفى شلي: احكام الموارث بين الفقه والقانون، ١٩٦٧م، ص ٤٠، ٥٨.

٣١- أحمد عبد الجواد، أصول علم الموارث (قسمة التركة بالطريقة لحسابية وبالقيراط)، ١٩٧٥، ص ١.

٣٢- علي الخفيف، أحكام المعاملات الشرعية، مطبعة السنة المحمدية، ط ٤، القاهرة، ص ٣٦.

٣٣- محمد علي الصابوني: الموارث في الشريعة الاسلامية في ضوء الكتاب والسنة، دار الحديث القاهرة، بدون سنة طبع، ص ٣٤.

حيث كان المعمول وفق قوانينها النافذة ان اختلاف الدارين (الجنسية) بالنسبة لغير المسلمين يعد مانعا من الارث شرط اختلاف المنعة (العسكر) بين الدوليتين وانقطاع العصمة بينهما واستحلال كل منهما قتال الاخرى اما المسلمون فيتوارثون فيما بينهم اذا يعتبرون دار واحدة ولا تختلف الديار فيما بينهم مهما كانت الجهة التي يقيمون فيها^(٣٥) وهو رأي ابو حنيفة الذي اخذ به مجلس شورى الدولة العثماني بقرار له بتاريخ ٢٧ مارس سنة ١٣٢٤ هـ مفاده (ان الوراثة تبني على النصرة والولاية فاذا وجد التعاون والتناصر والتعاقد بين الدولتين تثبت الوراثة واذا انتفى هذا التعاون والتعاقد امتنعت^(٣٦) ومن ثم فالاجني الذي يقيم في انكلترا وهي دولة بينها وبين العراق انذاك تعاون مشترك يستطيع ان يرث العراقي بعكس ما اذا كان مقيم في دولة اخرى انقطع بينهما وبين العراق التعاون والتناصر واستحل كل منهما قتال الاخرى وظل العمل باحكام الشريعة الاسلامية في ظل الدولة العثمانية الى ان صدر قانون الاراضي العثماني الصادر سنة ١٣٧٤ هـ والذي منع في م(١١٠) منه انتقال اراضي العثماني الى ورثته الاجانب كما لم يجر حق الطابو للاجني في اراضي العثماني الا ان هذا القانون لم يوضح او يبين الحل القانوني بصدد انتقال اراضي العثماني الى ورثته من الاجانب او العثمانيين مما دفع مجلس شورى الدولة العثماني الى اصدار عدة قرارات تضمنت المبادئ الاتية^(٣٧).

الاول: إنَّ املاك واراضي المتوفين من التبعة العثمانية لا تتوارث ولا تنتقل الى ورثتهم واقاربهم الاجانب.
الثاني: ان الاملاك الـ صرفة والعقارات الموقوفة ذات المقاطعات التي بعهدة الاجانب تنتقل الى ورثتهم الاجانب.

الثالث: ان الاملاك الـ صرفة والاراضي الزراعية الاميرية الموقوفة العائدة الى الاجانب تنتقل الى ورثتهم العثمانيين^(٣٨).

الرابع: ان قضية اختلاف الدار الشرعية لا تطبق في انتقال الاراضي العثمانية الموقوفة^(٣٩)، الا ان الامر تغير فيما بعد لاسيما وان الدولة العثمانية قد دخلت في تعاملات مع دول عديدة منها فرنسا والمانيا وبريطانيا وابرامها لاتفاقيات وبروتوكولات ومعاهدات عديدة ما دفع الدولة العثمانية لاصدار قانون تملك التبعة الاجنبية للاراضي العثمانية حيث اصبح الامر من السهولة وان من حق رعايا الدول الاجنبية الموقعة على البروتوكول الملحق بالقانون ان تملك الاملاك الـ صرفة والـ صرف بالاراضي الزراعية الاميرية^(٤٠).

وظل الحال عليه الى ان جاء الاحتلال البريطاني وادخل قوانينه على العراق، وبعد اعلان الدولة العراقية وصدور قانون الجنسية رقم ٤٢ في عام ١٩٢٤ حلت عبارة (الجنسية) محل عبارة (اختلاف الدارين) الواردة في التشريعات العثمانية وصار مقتضى ذلك ان المنتمي الى دولة اخرى غير العراق لا يرث

٣٥- د. جابر جاد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص ٢٣٧.

٣٦- د. جابر جاد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص ٢٣٧.

٣٧- ينظر: صالح عبد الزهرة الحسون، حقوق الاجانب في القانون العراقي، ط١، دار الاوقاف الجديد، ١٩٨٦، ص ٣١١.

٣٨- يقصد بمصطلح العثمانيين كل شخص تابع لدولة تحت سيطرة الدولة العثمانية التي عاصمتها الاستانة انذاك.

٣٩- ينظر: صالح عبد الزهرة الحسون، مرجع سابق، ص ٣١٢.

٤٠- ينظر: صالح عبد الزهرة الحسون، مرجع سابق، ص ٣١٢.

من العراقي ولا يرث من الاجنبي لاختلاف الجنسية بينهما مهما كانت العلاقات الدولية بين العراق والدول الاخرى^(٤١).

الفرع الثاني: الموقف بعد عام ١٩٣١

في هذه الفترة صدر قانون الاحوال الشخصية للاجانب^(٤٢) الذي اوجب على المحاكم العراقية عند النظر في دعاوى المواد الشخصية المتعلقة بالاجانب، ان تطبق ذلك القانون وفق احكام حقوق الدول الخاصة باعتبارها القانون الشخصي (الجنسية)^(٤٣). وعندما صدر القانون المدني العراقي اجاز الارث مع اختلاف الجنسية شرط المقابلة بالمثل اذ نصت م (٢٢) مكنه على ان "قضايا الميراث يسري عليها قانون الموروث وقت موته مع مراعاة ما يلي: أ- اختلاف الجنسية غير مانع من الارث في الاموال المنقولة والعقارات، غير ان العراقي لا يرثه من الاجانب الا من كان قانون دولته يورث العراقي منه. ب- الاجنبي الذي لا وارث له تؤول امواله التي في العراق للدولة العراقية ولو صرح قانون دولته بخلاف ذلك"، ونصت م (٢٣) من هذا القانون على ان "المسائل الخاصة بالملكية والحيازة والحقوق العينية الاخرى، 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 الامور الذي ترتب عليه كسب الحق او فقده. علماً ان تعليمات التسجيل العقاري المرقمة ٣ لسنة ١٩٨٧، قد اشارت الى انه يراعى بخصوص معاملات نقل الملكية باسم الاجنبي فيما يتعلق بتملكه لوحدة عقارية في العراق احكام قانون تملك الاجنبي للعقار رقم ٣٨ لسنة ١٩٦١ الملغى، بشرط توفر مبدأ المقابلة بالمثل مع الإقامة في العراق لمدة سبع سنوات، وعند عدم توفر شرط الإقامة يقضى بتصفية هذه الملكية بيعاً استناداً لإحكام المواد ١١ و ١٢ و ١٣ من هذا القانون^(٤٤).

ونفس ما اشرنا اليه في الوصية ينطبق على الميراث بخصوص تعليمات التملك وشروطه الا اننا ننوه انه استمر جواز التملك العقاري للأجانب^(٤٥) حتى عام ١٩٩٤ حيث صدر قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٤ وبموجبه أوقف العمل بجميع القوانين و القرارات التي تبيح التملك العقاري لغير العراقيين. واستمر الوضع هكذا حتى بعد صدور دستور العراق الدائم لعام ٢٠٠٥ حيث نظمت المادة (١/٣/٢٣) إحكام التملك العقاري حيث نصت على (للعراقي الحق في التملك في أي مكان في العراق ولا يجوز لغيره تملك غير المنقول ألا ما استثنى بقانون) وهذا النص يعني ان التملك العقاري من قبل الأجانب يقتضي ان ينظم بقانون ولم يصدر لحد الان مثل هكذا قانون إلا أن قانون الاستثمار رقم (١٣)

٤١- حامد مصطفى: القانون الدولي الخاص العراقي، ط١، بغداد، بدون سنة طبع، ص١٦٣.

٤٢- المرقم ٧٨ لسنة ١٩٣١ المعدل المنشور في جريدة الوقائع العراقية بالعدد ٩٢٢ في ١٩٣١/٦/٩ وينبغي الاشارة الى ان هذا القانون يسرى على الاجانب غير المسلمين فيما يتعلق دعاوى المواد الشخصية و يسرى على المسلمين الاجانب عندما يكون قانونهم الشخصي مدنيا اما بالنسبة للمواطنين المسلمين على اختلاف المذاهب تطبق بحقهم الاحكام الشرعية على المذهب السني او الامامي.

٤٣- ينظر: المادة (٢) من هذا القانون.

٤٤- ينظر: المادة (٥) من هذا القانون.

٤٥- ولو من الناحية النظرية او التشريعية.

حكم انتقال التركة العقارية بالوفاة مع اختلاف الجنسية في التشريع العراقي لسنة ٢٠٠٦ في المادة (١٠) اجاز للمستثمر الأجنبي الاحتفاظ بالأرض وقد تم تعديل النص باتجاه جواز السماح له بالتملك، وهو خارج نطاق بحثنا بالنسبة للإرث.

لذا آن الاوان للمشروع العراقي ان يلغي القرار ٢٣ لسنة ١٩٩٤ ويعيد النظر بمسألة الارث العقاري شرط المقابلة بالمثل وفق ضوابط و محددات يضعها المشرع منها ان تكون الجنسية الفعلية للوارث عراقية في حالة تعدد الجنسيات وان تكون له اقامة فعلية في العراق لاتقل سنويا عن ثلاثة اشهر.

المطلب الثاني: الارث العقاري بالاراضي الاميرية

سبق وان اوضحنا مفهوم الاراضي الاميرية في مسألة الوصية وبالامر نفسه ينطبق هنا و لا داعي للتكرار الا انه ينبغي الاشارة الى ان الاراضي الاميرية بعدها اراضي زراعية لها خصوصية في مسألة انتقال ملكيتها بالارث مع اختلاف الجنسية فلو رجعنا الى الى فترة العهد العثماني ولغاية صدور القانون المدني العراقي عام ١٩٥١ كانت الاراضي الاميرية خاضعة للمادة (١١٠) من قانون الاراضي العثمانية لسنة ١٢٧٤هـ الذي كان لا يميز انتقال ملكية هذه الاراضي اذا كانت عائدة لمتوفى عثماني (عراقي) الى ورثته الاجانب كما اشارت الى انه ليس للاجانب حق الطابو في الاراضي العثمانية (العراقية) حيث نص على انه "لا تنتقل اراضي العثماني الى ورثته الاجانب وليس للاجانب حق الطابو في اراضي العثماني..."^(٤٦)، مع ملاحظة انه اذا كانت هذه الاراضي عائدة الى اجنبي بسبب تملكها او اكتساب حق التصرف فيها بمقتضى قانون تملك التبعية الاجنبية المؤرخ في ٧ صفر لسنة ١٢٤٨ هـ فانه يجوز ان تنتقل الى ورثته الاجانب وذلك طبقا لمقررات مجلس شورى الدولة^(٤٧). وبعد نفاذ القانون المدني عام ١٩٥٣ فقد الغي قانون الاراضي العثماني ولم يميز هذا القانون (المدني) انتقال هذه الاراضي مع اختلاف الجنسية حيث اشار في م ١١٩٩ منه الى انه "لا يرث حق الانتقال ما بين...عراقي و اجنبي" وعزز هذا الامر قانون التسجيل العقاري النافذ حيث اشترط ان يكون اصحاب حق الانتقال (اي ورثة المتصرف المتوفى) من العراقيين فان كان قسما منهم لا يحمل الجنسية العراقية فينحصر انتقال حق التصرف بالعراقيين منهم واذا كان جميعهم لا يحمل الجنسية العراقية فتعد الارض الاميرية منحلة وتسجل باسم وزارة المالية^(٤٨) كما ان رعايا الدول والامارات العربية هم ايضا مشمولون بالحضر رغم عدم اعتبارهم اجانب وفق احكام هذا القانون وعليه فان اختلاف الجنسية بين المتصرف واصحاب حق الانتقال مانع من هذا الانتقال وان العبرة بوقت اختلاف الجنسية او اتحادها وقت سبب نشوء حق الانتقال سواء بالوفاة ام بالغيبية المتقطعة^(٤٩).

وواضح أنّ المشرع العراقي قد تشدد حين صدور القانون المدني في مسألة تملك الاراضي الزراعية للاجانب سواء عن طريق الارث ام غيره لما تمثله هذه الاراضي من قوت للشعب وخطورة ان توضع بين يد الاجانب لما له دور في الاقتصاد الزراعي والصناعي والتجاري للبلد.

٤٦- ينظر: جابر جاد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص ٣٣٩.

٤٧- الصادرة في ٢٤ تموز سنة ١٢٩١ هـ و ١٣ ذي القعد سنة ١٣١٨ هـ و ١٣ مارس سنة ١٣١٥ هـ و ٨ جمادي الاولى سنة

١٣٢٦ هـ و ٢٥ مارس سنة ١٣٢٤ هـ.

٤٨- ينظر م ١٩١ من هذا القانون.

٤٩- مصطفى مجيد، مرجع سابق، ص ١١٨.

اولا: النتائج

١. هنالك تشدد واضح من قبل المشرع العراقي في الاوانه الاخيرة بخصوص التملك العقاري للاجانب عموما والتملك به عن طرق الوصية والارث خصوصا.
٢. مرت الوصية العقارية بالاملاك الصرفة مع اختلاف الجنسية بمرحلتين الاولى قبل عام ١٩٥٩ والثانية بعده حيث كانت قبل هذه المدة جائزة في ظل القوانين النافذة اما بعد صدور قانون الاحوال الشخصية النافذ فان منع الوصية بالعقار مع اختلاف الجنسية.
٣. اما بخصوص الايصاء باراضي الاميرية فان هذا الحظر وارد في القانون المدني ومن ثم عدم صحته.
٤. الارث العقاري بالاملاك الصرفة وان كان جائزا في ظل التشريعات النافذة (المدني والتسجيل العقاري) الا ان التطبيقات العملية كانت تضع المعوقات عليه حتى صدور القرار رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٤ الذي أوقف العمل بجميع القوانين و القرارات التي تبيح التملك العقاري لغير العراقيين. واستمر الوضع هكذا حتى بعد صدور دستور العراق الدائم لعام ٢٠٠٥ حيث نظمت المادة (١٣/٢٣) إحكام التملك العقاري حيث نصت على (للعراقي الحق في التملك في أي مكان في العراق ولا يجوز لغيره تملك غير المنقول إلا ما استثني بقانون) وهذا النص يعني ان التملك العقاري من قبل الأجانب يقتضي ان ينظم بقانون ولم يصدر لحد الآن مثل هكذا قانون.
٥. الارث العقاري للاراضي الاميرية غير جائز في التشريع العقاري منذ نفاذ القانون المدني ولايجوز انتقال هذه الاراضي للاجانب وان لم يوجد صاحب حق انتقال عراقي ابدا فان الارض تنحل وتسجل باسم وزارة المالية.

ثانيا: التوصيات

١. أمام ملاحظتنا بخصوص المادة (٧١) من قانون الاحوال الشخصية النافذ، نرى ضرورة تعديل هذه المادة وجعلها بالصياغة الآتية "صح الوصية بالعقار والمنقول مع اختلاف الدين وتصح الوصية بالمنقول فقط مع اختلاف الجنسية، اما العقار فلا تصح الوصية بها مع اختلاف الجنسية إلا اذا كان الموصى له عراقي الجنسية وقت انشاء الوصية ووقت وفاة الموصي". ونرى ان هذه الصياغة اقرب الى العدل والمنطق ولا تتعارض ومصلحة البلاد.
٢. لذا آن الأوان للمشرع العراقي ان يلغي القرار ٢٣ لسنة ١٩٩٤ ويعيد النظر بمسألة الارث العقاري شرط المقابلة بالمثل وفق ضوابط و محددات يضعها المشرع منها ان تكون الجنسية الفعلية للوارث عراقية في حالة تعدد الجنسيات وان تكون له اقامة فعلية في العراق لانتقل سنويا عن ثلاثة اشهر.

المصادر

اولا: المؤلفات والبحوث

- ١- أحمد عبد الجواد، أصول علم الموارث (قسمة التركة بالطريقة لحسابية وبالقياط)، ١٩٧٥، ص ١.

- حكم انتقال التركة العقارية بالوفاة مع اختلاف الجنسية في التشريع العراقي
- ٢- د. جابر جاد عبد الرحمن، القانون الدولي الخاص ط١، شركة النشر والطباعة العراقية المحدودة - بغداد، ١٩٧٢.
 - ٣- حامد مصطفى: القانون الدولي الخاص العراقي، ط١، بغداد، بدون سنة طبع.
 - ٤- حيدر حسين كاظم: اثبات الوصية بالعقار وتسجيلها في التشريع العراقي، بحث منشور في مجلة جامعة كربلاء، العدد (٤)، كانون الاول ٢٠٠٦.
 - ٥- صالح عبد الزهرة الحسون، حقوق الاجانب في القانون العراقي، ط١، دار الاوقاف الجديد، ١٩٨٦.
 - ٦- علي الخفيف، أحكام المعاملات الشرعية، مطبعة السنة المحمدية، ط٤، القاهرة.
 - ٧- محمد علي الصابوني: الموارث في الشريعة الاسلامية في ضوء الكتاب والسنة، دار الحديث القاهرة، بدون سنة طبع.
 - ٨- محمد مصطفى شلبي: احكام الموارث بين الفقه والقانون، ١٩٦٧ م.
 - ٩- مصطفى مجيد شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، ج١، مطبعة الارشاد، بغداد، ١٩٧٣.
 - ١٠- منصور يحيى عبد الله محمد، تنازع القوانين في مسائل الميراث والوصية (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير - كلية القانون - جامعة الموصل، ٢٠٠٢.

ثانياً: - القوانين والأنظمة والتعليمات العراقية

- ١- قانون الاراضي العثماني لسنة ١٢٧٤ هـ الملغي.
- ٢- قانون الأحوال الشخصية للأجانب رقم ٧٨ لسنة ١٩٣١ المعدل والنافذ.
- ٣- قانون حق التصرف في الأموال غير المنقولة لسنة ١٩٤٣ الملغي.
- ٤- القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل والنافذ.
- ٥- قانون تملك الكويتيين اموالا غير منقولة رقم (٩) لسنة ١٩٥٢ النافذ.
- ٦- قانون الأحوال الشخصية النافذ رقم ١٨٨ لسنة ١٩٥٩ المعدل والنافذ.
- ٧- قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ والمعدل والنافذ.
- ٨- قانون توحيد أصناف أراضي الدولة رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٦ النافذ.
- ٩- تعليمات التسجيل العقاري رقم ١٣ لسنة ١٩٨٧ والنافذ.