



الرهن المعاد بين البيع الوفاي والرهن الحيازي

م.م نور امين احمد

كلية الهندسة / جامعة المثنى

noorameain@mu.edu.iq

الملخص

يعد الرهن من أبرز وسائل الضمانات العينية التي اقرها القانون بقصد تأمين حقوق الدائنين وضمان تنفيذ الالتزامات المالية، اذ يقوم على تخصيص مال معين لضمان الوفاء بدين محدد، بما يترتب عليه منح الدائن حقا عينيا يخول له استيفاء حقه بالأولية والتقدم على سائر الدائنين عند اخلال المدين بالتزاماته. وتبرز وظيفة الرهن في إرساء التوازن القانوني بين مصلحة الدائن في توفير ضمان فعال يكفل اقتضاء حقه، ومصلحة المدين في الاحتفاظ بملكية المال المرهون مع خضوعها لقيود قانونية تقتضيها طبيعة الضمان تحقيقا للثقة والاستقرار في المعاملات المالية.

لذلك تتعدد صور الرهن بحسب طبيعة المال المرهون لتمتد وتشمل الرهن الحيازي والرهن التأميني ويختلف كل منهما في اثاره وشروطه مع اتفاقهما في الغاية الضمانية كما يؤدي الرهن دورا في استقرار المعاملات المالية والائتمانية لما يوفره من ثقة وأمان قانوني في التعامل ويحد من مخاطر عدم الوفاء، كما ويسهم تنظم الرهن تشريعياً في حماية الأطراف المتعاقدة ومنع التعسف والتحايل بما يعكس أهميته بوصفه اداة قانونية فاعلة في دعم الائتمان وتحقيق الاستقرار الاقتصادي.

يعد الرهن المعاد من الصور التي نظمها المشرع العراقي ضمن احكام الخاصة بالحقوق العينية واطبق عليها الاحكام الخاصة بالرهن الحيازي اذ تنص على تخصيص مال معين لضمان وفاء دين مع انتقال حيازة المرهون الى الدائن المرتهن مع القابلية الى ارجاع الحال الى ما كان عليه بعد انتهاء عقد الرهن ،لذلك فانه يتصف بخصائص تميزه عن بقية الرهون هو ان ملكيه المال المرهون لا تنتقل الى الراهن وانما يبقى محتفظ بها يستطيع استردادها بمجرد ارجاع الثمن الى الراهن مع عدم القدرة على فسخ العقد من جانب واحد على اعتبر ان عقد الرهن المعاد من العقود اللازمة التي لا بد من توافق ارادتين لفسخها ، لذلك فان الرهن المعاد (بيع الوفاء) يعتبر اداة فاعلة في تنظيم الائتمان والحد من المنازعات لما يوفره من ضمان قانوني واضح يساعد على استقرار المعاملات المالية .

الكلمات المفتاحية الرهن المعاد ، بيع الوفاء ، الرهن الحيازي، الراهن، المرتهن.

Abstract



Mortgage is one of the most important forms of real security recognized by law to secure creditors' rights and guarantee the fulfillment of financial obligations. A mortgage involves allocating specific property to guarantee debt repayment, granting the creditor a real right that allows them priority over all other creditors in the event of the debtor's default. The function of a mortgage lies in Achieving a balance between the creditor's interest and guaranteeing his right, and the debtor's interest in retaining his property while restricting it to what ensures the debt is paid.

Therefore, the forms of mortgage vary according to the nature of the mortgaged asset, extending to include possessory mortgage and security mortgage. Each differs in its effects and conditions, while agreeing on the security purpose. Mortgages also play a role in stabilizing financial and credit transactions by providing trust and legal security in dealings and reducing the risk of default. Furthermore, they contribute to regulating Mortgage legislation protects contracting parties and prevents abuse and fraud, reflecting its importance as an effective legal tool in supporting credit and achieving economic stability.

Re-mortgage is one of the forms regulated by the Iraqi legislator within the provisions concerning real rights, and the provisions specific to possessory mortgages apply to it. It stipulates the allocation of specific property to guarantee the repayment of a debt, with possession of the mortgaged property transferring to the mortgagee, and the possibility of restoring the situation to its previous state after the expiration of the mortgage contract. Therefore, What distinguishes it from other mortgages is that ownership of the mortgaged property does not transfer to the mortgagor, but remains in their possession. They can recover it simply by returning the price to the mortgagor, with the inability to unilaterally terminate the contract. This is because the re-mortgage contract is a binding contract that requires the agreement of two parties to terminate it. Therefore, the re-mortgage (The sale with a right of redemption is an effective tool for regulating credit and reducing disputes, as it provides a clear legal guarantee that contributes to the stability of financial transactions.

Keyword

Re-mortgage, sale with a right of redemption, possessory pledge, pledgor, pledgee.



المقدمة

يعد الرهن المعاد (بيع الوفاء) من التصرفات القانونية التي اثار جدلا فقهيًا وتشريعيًا على نطاق واسع لما ينطوي عليه من تداخل بين احكام البيع والرهن اذ يظهر هذا التصرف في صورته الخارجية كعقد بيع تنتقل بموجبه الملكية الى الدائن غير ان حقيقته تكشف كونه وسيلة ضمان للدين يقصد بها توثيق حق الدائن مع احتفاظ المدين بحق استرداد المال عند الوفاء وقد أدى التداخل في الطبيعة الى اختلاف الآراء حول تكييفه القانوني والفقهي بين من اعتبره بيعًا وفانيًا ومن ذهب الى اعتباره رهنا حيازيًا مستترا في صورة بيع .

وعليه فان إشكالية البحث تتمحور حول تحديد الطبيعة الحقيقية للرهن المعاد وبيان ما اذا كان يعد بيعًا مشروطًا بحق الاسترداد ام رهنا حيازيًا يخضع لأحكام الضمان العيني فضلًا عن مدى انسجام هذا التكييف مع الغاية التي قصدها الأطراف ومع موقف المشرع ولاسيما القانون العراقي الذي اتجه الى اخضاع بيع الوفاء لأحكام الرهن الحيازي .

وتكم ن أهمية البحث كونه موضوع ذا تطبيق عملي واسع في المعاملات المالية ويسهم في توضيح المركز القانوني للرهن المعاد بما يضع حد للخلط الذي يحدث في تطبيقه ويعزز الامن القانوني في التعامل كما وتبرز أهميته من الناحية العلمية في اثراء النقاش الفقهي حول هذا التصرف وبيان الأسس الذي اعتمدها المشرع في تنظيمه بما يحقق التوازن بين حماية حق الدائن وصون المدين ومنع استغلال حاجته .

لذلك فقد قسمنا البحث الى مبحثين تناولنا في المبحث الأول الاطار التعريفي للرهن المعاد (بيع الوفاء) والذي بدوه قسم الى مطلبين تضمن المطلب الأول تعريف الرهن المعاد (بيع الوفاء) اما المطلب الثاني تضمن خصائص الرهن المعاد , اما المبحث الثاني كان للركائز الجوهرية للرهن المعاد (بيع الوفاء) والذي قسم الى مطلبين , تضمن المطلب الأول الطبيعة القانونية والفقهية للرهن المعاد (بيع الوفاء) اما المطلب الثاني كان لتمييزه عما يشته به من أوضاع , وبعد ذلك توصلنا الى خاتمة ضمت اهم النتائج والتوصيات .

المبحث الأول

الإطار التعريفي للرهن المعاد (بيع الوفاء)

يعتبر الرهن المعاد (بيع الوفاء) من التصرفات القانونية التي تتسم بالخصوصية لما يثيره من لبس واضح وصريح بين عقود البيع وعقود الرهن , لان هذا التصرف يظهر في ظاهره على انه بيع غير



ان في جوهره الحقيقي ينصرف الى كونه وسيلة ضمان للدين القائم بينهم بحيث يؤدي الى تمكين الدائن من توثيق الحق مع الاحتفاظ بحق استرداد المال المرهون عند الوفاء , لذلك كان لابد من التطرق الى اطاره التعريفي لبيان مفهومه القانوني لان ذلك يشكل المدخل الضروري لفهم الطبيعية الحقيقية للرهن المعاد ويساهم في ازالة البس القائم بينه وبين البيع بصورة نهائية , بالإضافة الى تبيان اهم الخصائص التي نستطيع من خلالها وضع نظام قانوني خاص به , وعليه قسمنا هذا المبحث الى مطلبين اما المطلب الأول سنبحث تعريف الرهن المعاد (بيع الوفاء) , اما المطلب الثاني سنتناول به اهم الخصائص التي تميز الرهن المعاد عن غيره من الرهون.

المطلب الأول

تعريف الرهن المعاد (بيع الوفاء)

يعتبر الرهن المعاد من التأمينات العينية التي يكون مصدرها العقد التي امتدت جذوها الى الفقه الإسلامي وبعد ذلك تناولها المشرع العراقي , اذ جرى تسمية الرهن المعاد من قبل الفقه الشافعي على نوع من البيوع وهو بيع الوفاء , اما الحنابلة فقد سماوا بيع الأمانة لان المبيع يعتبر امانة عند المشتري الا ان حقيقة الامر هو رهن¹ , والامامية بيع الخيار او بيع الشرط لان البائع يضمن عقد البيع شرط يستطيع بمقتضاه فسخ البيع ورد الثمن على ان يرد المشتري اليه المبيع² , اما الحنفية فقد سموه بيع الطاعة او البيع الجائر او بيع المعاملة³ , وعلى الرغم من التسميات المتعددة التي ذهبت اليها المذاهب المختلفة الا ان المتعارف عليه بالجانب التشريعي والمجمع عليه في الجانب الفقهي هي تسمية بيع الوفاء , وعليه من اجل بيان معنى الرهن المعاد⁴ يستلزم تعريفه على الجانب التشريعي والجانب الفقهي .

اما بالنسبة الى الجانب التشريعي فقد نص عليه القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل في المادة 1333 (بيع الوفاء يعتبر رهنا حيازيا) أي ان المشرع العراقي لم يعتبر الرهن المعاد (بيع

¹ منصور بن يونس بن ادريس البهوتي , كاشف القناع عن متن الاقناع , ط1, دار الكتب العالمية , 1997, ص149.

² محمد امين الشهير بابن عابدين, حاشية رد المحتار على الدار المحتار وشرحت تنوير الابصار لابن عابدين , ط2 , دار الفكر , بدون سنة طبع . ص276.

³ محمد امين الشهير بابن عابدين , الحاشية رد المحتار المعروف بحاشية ابن عابدين , ط2, دار الفكر – بيروت , 1992 , ص332.

⁴ يعرف الرهن المعاد لغةً: الرهن مأخوذ من الفعل رهن يعني احتجاز الشيء كضمان مقابل دين او عهد او معنى الثبوت والدوام ومنه قوله تعالى (كل نفس بما كسبت رهينة) المدثر 36, أي محبوسة بجزاء عملها , اما المعاد من الفعل عاد أي اعيد او تكرر , ابن منظور , لسان العرب , دار صادر للطباعة والنشر , ط3 , دار صادر للطباعة والنشر , 1994, ص246.



الوفاء) عقد بيع واحكامه تنصرف الى عقود البيع وانما اعتبره رهنا حيازيا وذلك لطبيعته الخاصة التي تستلزم ان البائع متى رد الثمن الى المشتري التزم المشتري برد المبيع نفسه واستند المشرع الى هذه الطبيعة من تعريف مجلة الاحكام العدلية في مادته 118 (بيع الوفاء هو البيع بشرط ان البائع متى رد الثمن يرد المشتري اليه المبيع وهو في حكم البيع الجائز بالنظر الى انتفاع المشتري به وفي حكم البيع الفاسد بالنظر الى كون كل من الفريقين مقتدرا على الفسخ وفي حكم الرهن بالنظر الى المشتري لا يقدر على بيعه)⁵, وعليه فان البيع الوفاوي (الرهن المعاد) هو ذلك البيع الذي بمقتضاه تنتقل الملكية الى الدائن على ان تعود الى المدين وبقوة القانون اذا ما قام بالوفاء في الاجل المحدد⁶.

اما بالنسبة الى الجانب الفقهي فقد اورد الفقه عدة تعريفات منها الشافعية " البيع الذي يتفق فيه البائع والمشتري على بيع عين بدون قيمتها وعلى ان البائع متى جاء بالثمن رد المشتري عليه بيعه واخذ ثمنه , ثم يعقدان على ذلك من غير ان يشترط في صلب العقد"⁷, وجاء أيضا ان المدين يتفق مع الدائن ببيع دار معينه ويقول له لك هذا الدار بما لك في ذمتي من الدين ومتى وفيت دينك عادت الي داري⁸, اما الحنابلة فقد عرفوه بانه " اتفاق البائع والمشتري على ان البائع اذا جاء بالثمن أعاد اليه المشتري ملك ذلك ينتفع به"⁹, اما الحنفية فقد عرفه " هو البيع بشرط ان البائع متى رد الثمن يرد المشتري اليه المبيع"¹⁰.

وعليه انكر الفقه والتشريع على هذا النوع من الرهون صفة عقد البيع اذ جزم المشرع العراقي في مادة 1333 من القانون المدني واعتبره رهن حيازي واي تكيف الى ذلك النوع من البيوع على انه من ضمن عقود البيع اعتبره باطل وقد قضى بذلك أيضا القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 في المادة 465 "اذا احتفظ البائع عند البيع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة وقع البيع باطلا" وان سبب بطلان هذا النوع من البيوع يرجع الى أسباب متعددة منها¹¹:

⁵ محمد طه بشير و د. غني حسون طه , الحقوق العينية - ج2 , شركة العاتك - بيروت , 2018 , ص212.
⁶ د. زهران همام محمد محمود , التأمينات العينية والشخصية الكفالة الرهن الرسمي- حق الاختصاص. الرهن الحيازي - حقوق الامتياز , بدون طبع , منشأة المعارف , الإسكندرية , 2002 , ص256.
⁷ ابن حجر الهيتمي , تحفه المحتاج في شرح المنهاج , المكتبة الكبرى - مصر , 1983 , ص296.
⁸ ياسر بن إبراهيم الخضير , الصورة المعاصرة لبيع الوفاء , ط1 , جامعة محمد بن سعود , 1434 , ص7.
⁹ منصور بن يونس البهوتي , كشاف القناع عن متن الإقناع , تحقيق محمد امين الضناوي , ط1 , دار عالم الكتب - بيروت , 1997 , ص462.
¹⁰ علي حيدر , درر الحكام شرح مجلة الاحكام تعريف فهمي الحسيني , دار عالم الكتب - الرياض , 2003 , ص111.
¹¹ د. وسن قاسم الخفاجي , قابلية العقد للانفصال , بحث منشور في مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية , جامعة بابل , مجلد 4 , عدد 1 , 2012 , ص68.



1. حماية الى البائع لأنه في الغالب يكون بحاجة الى مبلغ معين من المال مما يؤدي الى تعريضه للاستغلال من قبل الدائن (المشتري) بسبب استغلال المبيع لحين سداد ثمنه.
 2. مخالفة الى احكام النظام العام الذي يقضي الى الاستقرار في المعاملات المالية وعدم تركها بدون حسم واعتبار مثل تلك البيوع هي وسيلة ملتوية لضمان الدين ومخالفة لأحكام البيع والرهن على حد سوء.
 3. التحايل على حظر شرط التملك للشئ المرهون ففي احكام الرهن لا يمتلك الشئ في مقابل عدم السداد وفي هذا النوع من الرهون او البيوع يحصل العكس.
- وترجع فكرة ظهور هذا النوع من البيوع الى الحاجة الى نقل ملكية المال الذي يملكه المدين الى الدائن على ان يرده له في حال اوفى بالتزامه وذلك بموجب عقد صحيح معلق على شرط فاسخ يتمثل الشرط الفاسخ بوفاء المدين بالتزاماته قبل انقضاء الاجل المحدد له مما يترتب عليه إعادة المال الى المالك وبقوة القانون وفي حال عدم وفائه بالتزاماته يفقد ملكية العين وتصبح ملكا للدائن ولتلافي المخاطر التي قد تلحق بالمدين جراء ذلك البيع ظهرت فكرة الرهن الحيازي لتصحيح مسار ذلك النوع من البيوع واضفى الشرعية على طبيعته الخاصة والذي كان مفادها نقل حيازة العين للدائن دون ان تنتقل ملكيته له بشرط الالتزام بردها في حال اوفى المدين بالتزاماته¹².
- ومن ذلك يتبين ان الفقه قد اختلفوا فيما بينهم على الاحكام الخاصة بالرهن المعاد حتى بين المذهب الواحد وسبب ذلك يرجع الى طبيعة هذا العقد فهو في ظاهره بيع وفي باطنه رهن.

المطلب الثاني

خصائص الرهن المعاد

تمثل الخصائص احد اهم العناصر التي تسهم وبشكل فعال في رسم الطبيعة الحقيقية للموضوع مدار البحث اذ من خلالها يمكن الوقوف على معالمه الأساسية وحدوده القانونية وبناءه القانوني السليم , لذلك فان الرهن المعاد(بيع الوفاء) يتصف بجملة من الخصائص التي تميزه عن غيره من الأوضاع القانونية:

أولاً: خضوعه الى احكام الرهن الحيازي

بموجب احكام القانون المدني العراقي في المادة 1333 اعتبر الرهن المعاد (بيع الوفاء) هي رهنا حيازياً أي ان الرهن المعاد يخضع الى الاحكام الخاصة بالرهن الحيازي الذي مقتضاها ان الرهن

¹² ميكائيل رشيد , بيع الوفاء في الفقه الإسلامي , بحث منشور في مجلة كلية الشريعة و عدد3 , 2016 , ص36.



الحيازي من عقود الملزمة للجانبين لأنه يرتب التزامات متقابلة في ذمة الراهن والمرتهن فالراهن يلتزم بضمان الرهن أي الامتناع عن التعرض للمرتهن في استعمال حق الرهن اما التسليم فهو ركن من اركان الرهن الحيازي لا مجرد التزام ينشأ عنه، في حين فيلتزم بالمحافظة على المال المرهون واستثماره ورده بمجرد استيفاء الدين¹³.

كما ويعتبر الرهن الحيازي هو حق عيني يمنح صاحبه سلطة مباشرة على المال المرهون تمكنه من حبسه ومن تتبعه في أي يد تكون ومن اقتضاء حقه من ثمنه بالتقدم على باقي الدائنين¹⁴. إضافة الى ان كما ويعتبر عقد الرهن من عقود الضمان لان المقصود بالرهن الاستيثاق بالدين للتوصل الى استيفائه من ثمن المرهون اذا تعذر استيفاءه من ذمة الراهن¹⁵.

ثانيا: عدم انتقال الملكية الى الدائن

تعتبر هذه الخصيصة من ابرز الخصائص التي تميز الرهن المعاد (بيع الوفاء) اذ تبقى ملكية محل العقد مملوكة الى مالکها الأصلي متى ما عاد الشيء المرهون عاد مقابلة الثمن , وبذلك لا يكون انتقال المال او المبيع انتقالا نهائيا وانما يكون موقتا ومقيدا بحق الاسترداد المقر الى المدين فالدائن رغم ظهوره بمظهر المالك الا انه لا يتمتع بكامل سلطات الملكية وتكمن العلة من ذلك في تحقيق التوازن ما بين مصلحة الدائن في ضمان حقه ومصلحة المدين في المحافظة على ملكيته ومنع استغلال حاجته المالية مما يؤكد الطابع الضماني للرهن المعاد وعدم اعتباره بيعا حقيقيا وبالتالي تترتب عليه احكام متعددة¹⁶:

1. لا يمكن للرهن المعاد (بيع الوفاء) ان يعتبر نافذا الا من قبل البائع نفسه لأنه رهن والرهن لا يجوز بيعه وبالتالي لا يملك سلطة حقيقية عليه .
2. لا يمكن ان يكون للمشتري حق الشفعة لان الشفعة تثبت للمالك الحقيقي وفي البيوع المستقرة استقرار تاما.
3. لو هلك المبيع في يد المشتري فلا شيء لكلا الطرفين لان يد المشتري يد امانة وليس ضمان وان الشيء الذي يستوفي منه حقه قد هلك والبائع يبقى محتفظ بالثمن لان لا يمكن استرداد المبيع وبذلك

¹³ د. عبد الرزاق السنهوري , الوسيط في شرح القانون المدني التأمينات الشخصية والعينية جزء العاشر , دار احياء التراث العربي _ بيروت , 1920 , ص742.

¹⁴ سي يوسف زاهية , عقد الرهن الرسمي , ط1 , دار الامل للنشر والتوزيع , 2006 , ص11.

¹⁵ د. عبد الحميد عثمان , المفيد في حق الملكية والحقوق العينية التبعية , ط1 , دار النهضة العربية _ مصر , 2002 , ص323.

¹⁶ ميكائيل رشيد , بيع الوفاء في الفقه الإسلامي, مصدر سابق , ص30.



أورد القانون المدني العراقي في مادة 1336 (إذا هلك المرهون رهنا حيازيا او تعيب قضاء وقدر كان هلاكه او تعيبيه على الراهن ويتبع في تخيير المدين او الدائن اذا هلك المرهون قضاء وقدر او بخطا الراهن احكام الرهن التاميني في المادة 1297...)¹⁷.

4. إذا مات المشتري او البائع فان الورثة تحل محل أي طرف وفق للأحكام الخاصة بالحلول.

ثالثا: عدم قابلية الرهن المعاد (بيع الوفاء) للفسخ الانفرادي

يعتبر رهن المعاد (بيع الوفاء) من العقود اللازمة التي لا يجوز فسخها الا بإرادة الطرفين فلا يمكن للإرادة المنفردة ان تحدث اثر في ظل هذا النوع من العقود , فالعقد يبقى قائما وملزما الى حين انقضائه وفق الأسباب المحددة بموجب القانون .

فالعقد اللازم هو ذلك العقد الذي لا يكون للعاقدين حق الفسخ دون رضا وقبول من الطرف الاخر , اما العقد غير اللازم فهو الذي يكون للعاقدين الحق في فسخ العقد ولو دون رضا الطرف الاخر¹⁸ , وعليه مادام العقد للازم فان لا يجوز فسخ العقد بالإرادة المنفردة , الا ان الرهن المعاد يعتبر من العقود الملزمة للجانبين لأنه يثبت التزامات متقابلة تفرض على كل من الراهن والمرتهن لذلك فان قابلية فسخ العقد تكون وفق نص المادة 177 من القانون المدني العراقي (في العقود الملزمة للجانبين اذا لم يوف احد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقد الاخر بعد الاعذار ان يطلب فسخ العقد مع التعويض ان كان له مقتضى على انه يجوز للمحكمة ان تنظر المدين الى اجل كما يجوز لها ان ترفض طلب الفسخ اذا كان ما لم يوف به المدين قليلا بالنسبة للالتزام في جملته), وعليه في حالة عدم تنفيذ أي طرف من اطراف التعاقد لالتزاماته اوجب القانون من الطرف الاخر طلب الفسخ ويكون عن طريق اللجوء الى القضاء للمطالبة بالفسخ بعد اعدار المدين¹⁹, لذلك يعتبر الفسخ من الوسائل الاستثنائية لانقضاء الرابطة العقدية لاستحالة تنفيذ الالتزامات او الامتناع عن تنفيذها او الاخلال بها فالفسخ يصيب العقود الملزمة للجانبين ويمحي جميع الاثار التي رتبها ويرجع المتعاقدين الى الحالة التي كان عليها المتعاقدين قبل العقد²⁰.

¹⁷ نصت المادة 1297 من القانون المدني العراقي (إذا هلك العقار المرهون رهنا تامينا او تعيب قضاء وقدر كان هلاكه او تعيبيه على الراهن وفي هذه الحالة اذا لم يقبل المرتهن بقاء الدين بلا تامين يكون المدين نخيرا بين ان يقدم تامينا كافيا او ان يوفي الدين فورا قبل حلول الاجل , وإذا اختار وفاء الدين فورا ولم يكن للدين فوائد منفصلة عنه فلا يكون للدائن حق الا في استيفاء مبلغ يعادل قيمة الدين منقوصا منه الفوائد بالسعر القانوني عن المدة ما بين تاريخ الوفاء وتاريخ حلول الدين).

¹⁸ د. عبد المجيد الحكيم , احكام الالتزام , دار السنهوري – بيروت , 2015 , ص 365.

¹⁹ د. عبد المجيد الحكيم , مصادر الالتزام , دار السنهوري بيروت , 2015 , ص 412.

²⁰ سميح تناغو , مصادر الالتزام , مكتبة الوفاء القانونية , ط 1 , 2009 , ص 188 .



وعليه يعتبر الفسخ من وسائل الضمان التي تكون ذو طبيعة مزدوجة فهي بالنسبة الى الدائن وسيلة من وسائل الضمان التي أعطاها القانون لمن يملك حق الفسخ حتى يستطيع بواسطتها المحافظة على حقوقه بعد ان أصبحت عرضة الى الضياع بفعل المتعاقد معه او بسبب اجنبي طارئ لا دخل لإرادة المتعاقدين فيه وتعتبر هذه الصفة من الصفات الملازمة لكل أنواع الفسخ , وبالنسبة الى المدين فيعتبر الفسخ جزاء قانوني لامتناعه عن تنفيذ الالتزام والاخلال به²¹, وعليه لا يمكن للرهن المعاد (بيع الوفاء) ان يتم فسخ عقده عن طريق الإرادة المنفردة لاحد اطرافه لأنه من العقود اللازمة وملزمة للجانبين أي لا تستطيع بمقتضاها الإرادة المنفردة ان تحدث اثر في ظل ذلك النوع من العقود .

المبحث الثاني

الركائز الجوهرية للرهن المعاد (بيع الوفاء)

ان الوقوف على الركائز الجوهرية للرهن المعاد (بيع الوفاء) يستلزم البحث في منظومة الحقوق العينية باعتباره يخضع الى احكام الرهن الحيازي والذي نستطيع استخلاص الاحكام منه عن طريق توضيح الطبيعة القانونية لذلك النوع من رهون بالإضافة الى التطرق الى طبيعته الفقهية لبناء فكرة متكاملة , وبعد ذلك تميز ذلك الرهن عن اهم الأوضاع التي قد يشتبه بها وعليه سوف نقسم المبحث الثاني الى مطلبين , اما المطلب الأول سنبحث الطبيعة القانونية والفقهية للرهن المعاد (بيع الوفاء) , اما المطلب الثاني سنبحث به تمييزه عن اهم الأوضاع التي قد تشتبه به .

المطلب الأول

الطبيعة القانونية والفقهية للرهن المعاد.

يعد الرهن المعاد او ما يعرف ببيع الوفاء من التصرفات القانونية التي تجمع بين طابع البيع وطابع الرهن مما أعطاه خصوصية قانونية وفقهية على حد سواء , فمن الناحية الفقهية كان الفقه ينظر اليه باعتباره رهن حيازي مستتر في صورة بيع اذ يتم انتقال الملكية الى الدائن ظاهريا لكنه في حقيقة الامر يظل ضمانا للوفاء بالدين مع احتفاظ المدين بحق الاسترداد عند الوفاء وهذا الطابع المزدوج دفع الفقه الى اعتباره عقد يجمع ما بين الرهن والبيع , اما من لناحية القانونية فقد أورد المشرع وقطع النزاع باعتبار الرهن المعاد هو رهنا حيازيا يخضع لأحكام الرهن , وعليه فان تبيان الطبيعة القانونية والفقهية يوفر فهما متكاملًا لطبيعته وتساعد على تبيان احكامه.

²¹ د. حسن علي الذنون, النظرية العامة للفسخ في الفقه الإسلامي والقانون المدني , مطبعة نهضة - مصر , 1946, ص27.



أولاً: الطبيعة القانونية

يعتبر الرهن من التأمينات التي نص عليها القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 في قسم الحقوق العينية التبعية (التأمينات العينية)، تؤدي التأمينات وظيفة اقتصادية مهمة بالنسبة الى الدائن وللمدين معا فهي تمنح الدائن الامن والضمان وتوفر للمدين الثقة والائتمان وتمكنه من الحصول على ما هو في حاجة اليه من مال او اجل.²²

فالرهن هو نوع من الضمان الخاص للدائنين فالدائن المرتهن في الرهن له صفتان صفة الدائن له حق الضمان العام على الذمة المالية للمدين، وصفته كمرتتهن له حق الضمان الخاص الذي ينصب على شي معين من أموال المدين وليس على كل ذمته المالية.²³

نص القانون المدني العراقي في المادة 1333 (يعتبر بيع الوفاء رهنا حيازيا) لذلك فان الاحكام الخاصة بالرهن الحيازي تنطبق على الرهن المعاد, وعليه فان القانون المدني عرف الرهن الحيازي في المادة 1321 (الرهن الحيازي عقد به يجعل الراهن مالا محبوسا في يد المرتتهن او في يد عدل بدين للمرتتهن يمكن استيفاءه كلا او بعضا مقدما على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أي يد كان هذا المال) وان المقصود بالدين هنا كل دين اينا كان مصدره عقدا او إرادة منفردة او عملا غير مشروع او كسب دون سبب او بنص القانون وأي كان محله عملا او امتناع او نقل ملكية او تسلّم عين لا فرق بين مضمونه بنفسها او مضمونه بغيرها كما يعم كل دين موجودا او موعودا به او لازما او ايلا للزوم.²⁴

وعليه يعد الرهن المعاد تصرفا قانونيا صحيحا في القانون المدني العراقي وقد عده رهنا حيازيا , لذلك فان الدكتور حسن علي الذنون يبين في هذا الجانب (يبدو ان نصوص القانون المدني العراقي للوهلة الاولى لا تعترف بالرهن المعاد (بيع الوفاء) كعقد ناقل للملكية معلقة على شرط فاسخ كما فعلت القوانين الأخرى ولم يقرر انه عقد باطل كما فعل القانون المدني المصري انما اقره باعتباره رهنا حيازيا وهو في ذلك أراد ان يأخذ بأحكام الفقه الإسلامي) وهو بذلك اقره بالرهن المعاد (بيع الوفاء) الا ان احكامه

²² د. سمير تناغو , التأمينات العينية , مكتبة الدار للطباعة والنشر, 1967, ص5, وكذلك محمد طه بشير و د. غني

حسون طه , الحقوق العينية -ج2, مصدر سابق , ص3.

²³ د. سلمان قصي , الحقوق العينية الاصلية والتبعية , منشورات جامعة جيهان الاهلية _ أربيل , 2019 , ص88.

²⁴ محمد طه بشير و د. غني حسون طه , الحقوق العينية -ج2, مصدر سابق , ص176.



استسقاها من الفقه الإسلامي بوصفة رهنا حيازيًا وهو بذلك وضع قرينة قانونية غير قابلة لأثبات العكس وبذلك يكون اخذ بأحكام المجلة العدلية²⁵.

سابقًا كان المدين إذا أراد تقديم تأمين عيني لدائن اضطر إلى نقل ملكية العين إليه على أن يعيد الدائن إليه ملكية بعد الوفاء بالدين ولتلافي مخاطر عدم الوفاء من قبل المدين نشأت فكرة البيع الوفاي (الرهن المعاد)²⁶, وبعد ذلك تطور الرهن في الشريعة الإسلامية إذ اجيز أن ينتفع المرتهن بالعين المرهونة وأن يستولي على غلتها في مقابل انتفاع الراهن بالدين الذي قبضه من المرتهن وهذه صورة من صور الربا الذي اقضاه التعامل فسايرت الشريعة الإسلامية في ذلك الضرورات العملية ولما كان القانون المدني قد أجاز للدائن المرتهن أن يستولي على غلة العين المرهونة محتسبًا إياها من الفوائد والمصاريف وأصل الدين, لذلك أصبح التمييز بين الرهن وبيع الوفاء معدوم الأهمية ويصبح الرهن الحيازي هو رهن معاد (بيع الوفاء) من ثم يكون البائع بمثابة الراهن والمشتري في مركز الدائن المرتهن رهن حيازي إذ يحتفظ المشتري (الدائن المرتهن) بالشيء المباع ويرده إلى صاحبه البائع (الراهن) عند رد الأخير الثمن والمصروفات²⁷, وعند ذلك تكون أمام تملك الدائن المرتهن (المشتري وفاء) للمرهون عند عدم وفاء المدين الراهن (البائع وفاء) بالدين, وقد قصد المتعاقدان التخلص من أثر بطلان الاتفاق على تملك المرهون وما قد يتبعه من بطلان عقد الرهن لذا لجأ المتعاقدان إلى بيع الوفاء (الرهن المعاد) إلا أنه في الحقيقي هو رهن حيازي وهذا ماكد عليه المشرع العراقي وبذلك أعطى المشرع للمتعاقدين وسيلة التخلص من آثار بطلان الاتفاق على تملك المرهون وذلك بإجازته بيع الوفاء وعده رهنا حيازيًا إلا أن قد وقع خلط وتناقض لأن هناك اختلاف ما بين بيع الوفاء والرهن الحيازي فالمشتري الوفاء هو بمركز الدائن المرتهن تملك الشيء المباع ولكن تحت شرط فاسخ في حين لا يملك الدائن المرتهن رهنا حيازيًا المال المرهون إنما تنتقل حيازته فقط, والبائع الوفاي هو بمركز الراهن يتجرد من ملكه في البيع وفاء بينما لا يتجرد الراهن عن الملك وإنما حيازته فقط ومن جهة أخرى فإن البائع إذا كان بمركز الراهن فالراهن كثيرًا ما يكون مدينًا وقدم الشيء المرهون ضمانًا لسداد الدين المضمون المترتب في ذمته ويجبر على سداد هذا الدين للتخلص من الرهن, بينما البيع الوفاي لا يكون مدينًا بدين سابق ولا يكون مجبرًا على رد الثمن الذي هو بمثابة الدين وإنما له الحق في أن

²⁵ عصمت عبد المجيد, الوجيز في العقود المسماة _ الرهن, ط1, منشورات زين الحقوقية _ بيروت 2019, ص154.

²⁶ زهران همام محمد محمود, التأمينات العينية والشخصية الكفالة الرهن الرسمي- حق الاختصاص. الرهن الحيازي - حقوق الامتياز, مصدر سابق, ص255.

²⁷ د. خالد حمدي عبد الرحمن, البيع المرتد, دار النهضة العربية _ القاهرة, 1999, ص59.



يرد الثمن ويسترد المبيع ومن جهة أخرى أيضا انه بيع يخول المشتري على المبيع حقا عينيا اصليا هو حق الملكية في حين ان عقد الرهن الحيازي يخول المرتهن على المرهون حقا عينيا تبعا هو رهن حيازي²⁸.

وعليه فان للدائن المرتهن ضمانان وحقان²⁹ ، فهو كدائن له حق شخصي يخوله حق الضمان العام على جميع أموال المدين وبوصفه مرتهنا له حق الضمان الخاص يخوله مزايا الحبس والتقدم والتبعية وفي البيع الوفاي يكون الدائن المرتهن في مركز المشتري وفاءً والمشتري يستطيع ان يتصرف بالمبيع بوصفه مالكا له ولكن ملكيته معلقة على شرط فاسخ هو الاسترداد وهذا ما يناقض بوصفه دائن مرتهن لان الأخير لا يستطيع ان يتصرف بالمرهون بالبيع او أي تصرف ناقل للملكية.

ثانيا: الطبيعة الفقهية

اختلف الفقهاء في بيان طبيعة الفقهية للرهن المعاد (بيع الوفاء) اذ تعددت الآراء بشأنه، فبعض الفقه اعتبر الرهن المعاد هو رهن جديد الا انه مستقل عن الرهن الأول لكنه يرد على عين سبق وان تم رهنها لذلك يعتبره الفقه رهن جديد ينشأ بإرادة الأطراف رغم ان محله قد تم رهنه سابقا الا ان الرهن الثاني لا يمتد الى الرهن الأول انما هو التزام مستقل يهدف الى ضمان دين اخر او حتى الدين نفسه بعقد جديد ويترتب على ذلك تعدد الحقوق العينية التبعية على المال الواحد بحيث يبقى لكل دائن حقه الخاص ويراعي في التنفيذ ترتيب الاسبقية بحسب تاريخ انعقاد الرهن³⁰، والبعض الآخر اعتبر توثيق إضافيا للدين اذ ليس القصد انشاء رهن مستقل وانما هو بمثابة تعزيز الضمان او تأكيد الحق الثابت بالدين الأول او الدين الجديد ويرى بعض الفقهاء ان الرهن المعاد لا يقصد به انشاء حق جديد بقدر ما يراد به تعزيز الضمان وزيادة الاطمئنان للدائن ، فإعادة الرهن على نفس المال يعد وسيلة لتأكيد استيفاء الدين لاسيما في حال الشك في قدرة المدين على الوفاء بذلك لذلك فهو اقرب الى تقوية الالتزام الأصلي دون المساس بجوهر الملكية او تغيير طبيعة العين المرهونة³¹.

بالإضافة الى ان جمهور من الفقه قد اعتبر هذا النوع من الرهن او البيع هو باطل ومحرم شرعا ولا يجوز التعامل معه ومتى وقع اعتبر باطلا ويفسخ العقد ووجه استدلالهم ان النبي صلى الله عليه وسلم

28 د. حسن علي الذنون ، شرح القانون المدني _العقود المسماة ، مطبعة الرابطة _بغداد ، 1953 ، ص388.

29 د. حمدي عبد الرحمن احمد ، الحقوق العينية التبعية بدون مكان طبع ، 2020 ، 67.

30 نقلا عن سعيد بن عبد الله العبري ، بيع الوفاء واحكامه في الفقه الإسلامي ، أطروحة قدمت لاستكمال متطلبات الدكتوراه في الفقه واصوله في الجامعة الأردنية ، 1997 ، ص19.

31 د منصور حاتم محسن ، رهن المنقول المادي دون حيازة _ المفهوم والاثر ، بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية ، عدد1 ، سنة 9 ، 2017، ص56.



من جهة نهى عن هذا النوع من البيوع لما بها من غبن وغرر وبيع الوفاء لا يخرج في معناه عن ذلك ومن جهة أخرى قد حرم البيع وشرط والشرط هنا هو الانتفاع بالمبيع متى قام البائع برد الثمن تم إعادة العين اليه وهذا يخالف مقتضى عقد البيع وشروطه³², أما البعض الآخر من الفقه وبالخصوص الحنفية اعتبره من العقود الفاسدة لا الباطلة على اعتبار انهم يفرقون ما بين الباطل والفساد واستدلوا في ذلك بقياسه على البيع المكروه باعتبار شرط الفسخ عند القدرة على ايفاء الدين يفيد الملك عند اتصال القبض به وينقض بيع المشتري كبيع المكروه لان الفساد باعتبار عدم الرضا فكان حكمه حكم البيع المكروه , وجانب ثالث اعتبره جائز شرعا ولا يحتوي على محظورات ومتى وقع اعتبر صحيحا واستدلوا بذلك الى حاجة الناس الى هذا النوع من البيوع وتعاملهم معه والقواعد قد تترك بالتعامل وجواز الاستصناع يدل عليه³³.

المطلب الثاني

تمييز الرهن المعاد(بيع الوفاء) عما يشته به من أوضاع

يتشابه الرهن المعاد مع الكثير من الأوضاع القانونية لذلك لابد من مقارنته مع اكثر وابرز الأوضاع التي قد تشته به فكان للرهن التأميني و رهن المنقول دون حيازة النصيب من ذلك :

أولاً: تمييز الرهن المعاد عن الرهن التأميني

أورد المشرع العراقي تعريف الرهن التأميني في القانون المدني العراقي في المادة 1285(عقد به يكتسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا عينيا يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون) وعليه بذات التعبير والمضمون أورده المشرع المصري في المادة 1030 , لذلك يعتبر الرهن التأميني من اهم الضمانات العينية التي اقرها القانون لحماية حق الدائن وضمان استيفائه لدينه عند حلول الاجل , فهو لا ينشئ للدائن حق شخصي جديد انا يقر له حقا عينيا تبعيا يرد على مال معين يخصص للوفاء بالدين وبمقتضى هذا الرهن تبقى ملكية المال المرهون للمدين غير ان هذا المال يصبح مثقلا بحق يخول للدائن تتبعه في يد أي حائز والتقدم على غيره من الدائنين في اقتضاء حقه من ثمنه , وهكذا يصبح

³² الفقيه احمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي , تحفة المحتاج , المكتبة الإسلامية , بدون سنة طبع , ص157.

³³ د . محمد بلبه العجمي , بيع الوفاء في الفقه الإسلامي, بحث منشور في مجلة كلية الشريعة والقانون , جامعة الازهر , عدد 33 , 2021 , ص426.



الرهن التأميني وسيلة قانونية تجمع بين ضمان الائتمان وتحقيق الاستقرار في المعاملات من خلال التوازن بين مصلحة الدائن في التامين ومصلحة المدين في الاحتفاظ بملكته³⁴.

ويعتبر عقد الرهن التأميني من العقود الشكلية الذي لا ينعقد الا بالتسجيل بدائرة التسجيل العقاري مع استيفاء الشكل الذي نص عليه القانون وقد عالج المشرع العراقي في القانون المدني وقانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 المعدل احكام التسجيل اذ اعتبر ان التسجيل يعد ركنا من اركان العقد وان التصرفات الواردة على العقار لا تنعقد ولا وجود لها أصلا قبل التسجيل في السجل العقاري وهذا ماكد عليه القانون المدني في المادة 90 (اذا فرض القانون شكلا معيناً للعقد فلا ينعقد الا باستيفاء هذا الشكل مالم يوجد نص بخلاف ذلك) , كما اكد المشرع على ان العقد الناقل للملكية العقار لا ينعقد الا بالتسجيل استنادا الى المادة 2/1126 , وبذلك فان العقد الرهن التأميني عقد رسمي لا يتم ولا ينعقد بمجرد التراضي وانما لابد ان يقع وفق الشكل الذي حدده القانون وهو التسجيل في السجل العقاري³⁵. وعليه فان كان الرهن المعاد والرهن التأميني يتفقان في مواضع ويختلفان في أخرى , فالرهن المعاد(بيع الوفاء) والرهن التأميني يشتركان في كونهما حقا عينيا لا يمكن تجزئتهما كما ان العقد دائما يكون مصدر الالتزام , الا ان الاختلاف يقع ان الرهن المعاد يكون دائما محله عقار او منقول بينما الرهن التأميني يكون عقار , يتفق الرهن المعاد والرهن التأميني في ميزتين يمنحهما القانون وهما ميزة التقدم والتتبع بينما يحظى الرهن المعاد بميزة أخرى دون الرهن التأميني هو الحق في حبس المرهون الى حين استيفاء الثمن , الرهن المعاد من العقود الملزمة للجانبين أي يرتب التزامات متقابلة بحق الراهن والمرهون بينما الرهن التأميني ملزم لجانب واحد اذ يرتب الالتزام في ذمة الراهن.

ثانيا: تمييز الرهن المعاد (بيع الوفاء) عن الرهن المنقول دون حيازة

ان العقد الذي يرد على رهن المنقول دون حيازته يعني عدم تجرد الراهن من حيازة المنقول المرهون برهن المنقول دون حيازة مادية , لذلك فهو يعتبر من قبيل الرهون الاتفاقية الواردة على المنقول المادية ضمانا للوفاء بدين لا يتضمن تجرد الراهن من حيازة المرهون وانما مجرد اشهار الرهن³⁶.

وعليه يعرف رهن المنقول دون حيازة (بانه تامين عيني ينشأ عن مجرد توثيق الاتفاق على الرهن حسب الشكلية المطلوبة قانونا دون الحاجة الى تسليم المرهون او نقل حيازته للدائن المرتهن او للعدل

³⁴ محمد طه بشير و د. غني حسون طه , الحقوق العينية - ج2, مصدر سابق , ص15, وكذلك د. هند احمد الالفي , التامينات العينية , كلية الحقوق جامعة الفيوم , بدون سنة طبع , ص12.

³⁵ د. محمد عبد الظاهر , التامينات العينية _ ج1, بدون مكان طبع , 2002 , ص189.

³⁶ د. منصور حاتم محسن , رهن المنقول المادي دون حيازة _ المفهوم والاثار, مصدر سابق , ص48.



³⁷، وعليه فان هذا النوع من الرهون يحقق التوازن ما بين مصلحة طرفي الرهن وتحقيق الفائدة للراهن بإبقاء ملكه في حيازته والمحافظة على مصالح المرتهن عن طريق الاشهار .
لذلك فان الرهن المعاد (بيع الوفاء) ورهن المنقول دون الحيازة يتفقان في ان محل الرهن سواء كان في الرهن المعاد او رهن المنقول دون حيازة بان محل الرهن هو منقول ,بينما يختلف الاثنان في ان الأخير دائما يكون الراهن مدينا بالمبلغ المقرض وفي الاغلب يقدم ماله المملوك له ضمانا للوفاء بالدين المضمون بينما في بيع الوفاء البائع في مركز الراهن لا يكون مدين بشيء للمشتري المرتهن , كما وان في الرهن المعاد ينقل البائع ملكيه الشيء وحيازته ولكن بصورة مشروطة هي ان المشتري متى مراد المبيع المرهون يرد البائع الثمن بينما في رهن المنقول دون الحيازة يبقى الراهن محتفظ بحيازة المرهون .

الخاتمة

بعد ان وصلنا الى نهاية بحثنا الموسوم (الرهن المعاد بين البيع الوفائي والرهن الحيازي) يتوجب علينا ان نبين اهم النتائج التي توصلنا اليها وما نوصي به من مقترحات:
أولاً: النتائج

1. يعتبر الرهن المعاد من التسميات الفقيه التي اختلف فيها مجمع الفقهاء فالبعض أطلق عليه بيع الأمانة والبعض الاخر بيع الطاعة او بيع الثنيا او بيع الانقياد الا ان جوهر الرهن المعاد يشابه جميع التسميات المذكورة مع الاختلافات البسيطة بين الفقه حول ماهيته.
2. أورد المشرع العراقي الرهن المعاد بمسمى اخر هو بيع الوفاء واورده في نص المادة 1333 من القانون المدني العراقي اذ اعتبر بيع الوفاء هو رهن حيازي أي ان الاحكام التي تنطبق على بيع الوفاء هي ذاتها التي واردة في الرهن الحيازي.
3. توصلنا الى ان للرهن المعاد خصائص تميزه عن غيره من الأوضاع القانونية أهمها ان ملكية الشيء المرهون لا تنتقل وانما يبقى المالك (البائع) محتفظ بها مع عدم قابلية ذلك العقد للفسخ من طرف واحد لأنه من العقود الملزمة للجانبين.
4. توصلنا الى ان للرهن المعاد طبيعة فقهية وقانونية، فالأخيرة تنطبق عليها احكام الرهن الحيازي مع بعض الاختلافات التي تفرضها طبيعة الرهن المعاد (بيع الوفاء)، اما الطبيعة الفقهية فقد

³⁷د. سهام عبد الرزاق , فكرة رهن المنقول دون حيازة والحماية القانونية له, أطروحة قدمت الى جامعة بغداد لاستكمال نيل شهادة الدكتوراه, 2000, ص18.



او عزاها الفقه الى انها بمثابة رهن جديد يرد على عين سبق و ان تم رهنه او هو بمثابة توثيق للرهن أي زيادة للأمن والاطمئنان لدى الراهن .

5. هناك بعض الأوضاع القانونية التي قد يشتبها بها الرهن المعاد كما في الرهن التأميني فهناك بعض الاختلافات والاتفاقات ما بينهم ومن نواحي مختلفة , بالإضافة الى رهن المنقول دون حيازة يشتبها كثيراً معه ويختلف أيضا فالتمييز بينهم أدى الى استقلالية كل وضع بنظام قانوني يحكمه .

ثانيا : التوصيات

1. نوصي المشرع العراقي بتدخل صريح وواضح لتنظيم احكام الرهن المعاد (بيع الوفاء) بنصوص مستقلة حاكمة بدل الاكتفاء بالحقاقه بالرهن الحيازي .
2. وضع ضوابط قانونية واضحة تحد من التحايل على احكام الرهن الحيازي خاصة فيما يتعلق بانتقال الحيازة والانتفاع.
3. تحديد مدة قصوى للرهن المعاد منعا لتحويله الى وسيلة لحرمان المدين من ملكه بشكل كامل.
4. توسيع الرقابة القضائية للكشف عن نية المتعاقدين والظروف المحيطة للعقد للكشف عن صورته او الاستغلال، كما يمكن اعتماد المعيار الموضوعي للفرقة ما بين الرهن المعاد وبيع الحقيقي الذي يتم .

المصادر

أولا : الكتب الفقهية

1. ابن حجر الهيتمي، تحفه المحتاج في شرح المنهاج، المكتبة الكبرى -مصر , 1983.
2. ابن منظور، لسان العرب، دار صادر للطباعة والنشر، ط3 , دار صادر للطباعة والنشر , 1994.
3. احمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي , تحفة المحتاج , المكتبة الإسلامية , بدون سنة طبع .
4. علي حيدر، درر الحكام شرح مجلة الاحكام تعريب فهمي الحسيني، دار عالم الكتب -الرياض.
5. محمد امين الشهير بابن عابدين، الحاشية رد المحتار المعروف بحاشية ابن عابدين، ط2، دار الفكر - بيروت , 1992 .
6. محمد امين الشهير بابن عابدين، حاشية رد المحتار على الدار المحتار وشرحت تنوير الابصار لابن عابدين، ط2 , دار الفكر، بدون سنة طبع .



7. منصور بن يونس البهوتي, كشف القناع عن متن الاقناع, تحقيق محمد امين الضناوي, ط 1, دار عالم الكتب -بيروت, 1997.

8. منصور بن يونس بن ادريس البهوتي, كاشف القناع عن متن الاقناع ج 2, ط 1, دار الكتب العالمية, 1997.

ثانيا: الكتب القانونية

1. د. حسن علي الذنون, شرح القانون المدني _ العقود المسماة, مطبعة الرابطة _ بغداد, 1953.
2. د. حسن علي الذنون, النظرية العامة للفسخ في الفقه الإسلامي والقانون المدني, مطبعة نهضة -مصر, 1946.
3. د. حمدي عبد الرحمن احمد, الحقوق العينية التبعية, بدون مكان طبع, 2020.
4. د. خالد حمدي عبد الرحمن, البيع المرتد, دار النهضة العربية _ القاهرة, 1999.
5. د. زهران همام محمد محمود, التأمينات العينية والشخصية الكفالة الرهن الرسمي- حق الاختصاص. الرهن الحيازي - حقوق الامتياز, بدون طبع, منشأة المعارف, الإسكندرية, 2002.
6. د. سلمان قصي, الحقوق العينية الاصلية والتبعية, منشورات جامعة جيهان الاهلية _ أربيل, 2019.
7. د. سمير تناغو, التأمينات العينية, مكتبة الدار للطباعة والنشر, 1967.
8. د. سمير تناغو, مصادر الالتزام, مكتبة الوفاء القانونية, ط 1, 2009.
9. سي يوسف زاهية, عقد الرهن الرسمي, ط 1, دار الامل للنشر والتوزيع, 2006.
10. د. عبد الحميد عثمان, المفيد في حق الملكية والحقوق العينية التبعية, ط 1, دار النهضة العربية _ مصر, 2002.
11. د. عبد الرزاق السنهوري, الوسيط في شرح القانون المدني التأمينات الشخصية والعينية جزء العاشر, دار احياء التراث العربي _ بيروت, 1920.
12. د. عبد المجيد الحكيم, احكام الالتزام, دار السنهوري بيروت, 2016.
13. د. عبد المجيد الحكيم, مصادر الالتزام, دار السنهوري بيروت, 2015.



14. د. عصمت عبد المجيد , الوجيز في العقود المسماة _ الرهن , ط 1 , منشورات زين الحقوقية _ بيروت .2019.
15. د. محمد طه بشير و د. غني حسون طه , الحقوق العينية -ج 2, شركة العاتك – بيروت , 2018 .
16. د. محمد عبد الظاهر , التأمينات العينية _ ج 1, بدون مكان طبع , 2002 .
17. د. هند احمد الالفي , التأمينات العينية , كلية الحقوق جامعة الفيوم , بدون سنة طبع .
18. د. ياسر بن إبراهيم الخضيرى , الصورة المعاصرة لبيع الوفاء , ط 1 , جامعة محمد بن سعود , 1434 .

ثالثا: الرسائل والاطاريح

1. د. سعيد بن عبد الله العبري، بيع الوفاء واحكامه في الفقه الإسلامي، أطروحة قدمت لاستكمال متطلبات الدكتوراه في الفقه واصوله في الجامعة الأردنية , 1997.
2. د. سهام عبد الرزاق، فكرة رهن المنقول دون حيازة والحماية القانونية له، أطروحة قدمت الى جامعة بغداد لاستكمال نيل شهادة الدكتوراه, 2000.

رابعا: البحوث

1. د. محمد بليه العجمي , بيع الوفاء في الفقه الإسلامي, بحث منشور في مجلة كلية الشريعة والقانون , جامعة الازهر , عدد 33 , 2021.
2. د. منصور حاتم محسن , رهن المنقول المادي دون حيازة _ المفهوم والاثر , بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية , عدد 1 , سنة 9 , 2017.
3. ميكائيل رشيد , بيع الوفاء في الفقه الإسلامي , بحث منشور في مجلة كلية الشريعة و عدد 3 , 2016 .
4. وسن قاسم الخفاجي , قابلية العقد للانفصال , بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية , جامعة بابل , مجلد 4 , عدد 1 , 2012.

خامسا: القوانين

1. القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل .
2. وقانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 المعدل .