



الحق في الانتفاع بالعقارات الرقمية – مدى القابلية للتكييف المدني

" دراسة تحليلية مقارنة "

أ.م. د. خوله كاظم محمد راضي المعموري

جامعة بابل / كلية تكنولوجيا المعلومات / قسم البرمجيات

[Khawla.kazem@itnet.uobabylon.edu.iq](mailto:Khawla.kazem@itnet.uobabylon.edu.iq)

المستخلص:

موضوع الحق في الانتفاع بالعقارات الرقمية يعد من القضايا المعاصرة التي بدأت تثير نقاشاً قانونياً واسعاً في ظل انتشار مفهوم " الملكية الرقمية " و " الميتافيرس "، والرموز غير القابلة للاستبدال (NFTS)

الكلمات المفتاحية: البلوك تشين، الكتل الرقمية، العقار الرقمي، حق الانتفاع

**Abstract:**

The right of usufruct in digital real estate is one of the contemporary legal issues that has begun to generate wide scholarly debate amid the rapid expansion of digital ownership. This topic reflects the growing need to adapt traditional civil law concepts—such as property and usufruct—to the digital environment, where virtual assets are increasingly recognized as having real economic value. The study examines the legal nature of digital usufruct, its compatibility with classical property law principles, and the challenges of regulating use, transfer, and protection of such rights within virtual environments. It also emphasizes the importance of establishing a clear legislative framework to safeguard digital property rights and ensure legal certainty in the age of technological transformation.

**Keywords: Blockchain ,Numerical series, Digital Real Estate ,hapu alaintifae**

المقدمة

مع تسارع التحول الرقمي وتزايد الاعتماد على البيئة الافتراضية في مختلف مجالات الحياة، بدأت تظهر أنواع جديدة من الأموال التي ليس لها وجود مادي، وإنما تنشأ وتستخدم ضمن نطاق الفضاء الرقمي، مثل العقارات الرقمية، والتي تباع وتشتري في بيئات الواقع الافتراضي وتحظى بقيمة اقتصادية متصاعدة. هذا الواقع الجديد أفرز تساؤلات قانونية غير مسبوقة، خصوصاً بشأن مدى قابلية هذه الأموال غير المادية لأن تكون محلاً للحقوق العينية والتقليدية المعروفة في القانون المدني، وعلى رأسها الحق في الانتفاع. الذي يعد أحد أبرز الحقوق المتفرعة عن الملكية،



ويخول صاحبه استعمال الشيء واستغلاله دون أن توول إليه ملكيته، مما يجعله أداة فعالة في تنظيم العلاقة بين المالك والمنتفع. غير أن امتداد هذا المفهوم إلى العقار الرقمي يطرح إشكالات جوهرية تتعلق بطبيعة المحل، وإمكانية إخضاع هذا الحق للأحكام التقليدية، أم ان البيئة الرقمية تستلزم تكييفاً قانونياً مغايراً.

### إشكالية البحث:

تكمن إشكالية البحث في أي مدى يمكن تكييف العقارات الرقمية كمحل صالح للحق في الانتفاع وفقاً لأحكام القانون المدني، وما هي الضوابط والإشكالات القانونية المرتبطة بذلك؟  
تتفرع عن هذه الإشكالية عدد من التساؤلات الفرعية منها.

- ما المقصود بالعقارات الرقمية، وما طبيعتها القانونية؟
- هل تعد العقارات الرقمية أموالاً تصلح أن تكون محلاً للحقوق العينية؟
- ما مدى قابلية أحكام الانتفاع التقليدية للتطبيق على هذا النوع من الأموال؟
- ثم حاجة إلى تدخل تشريعي خاص لتنظيم الحق في الانتفاع بالعقارات الرقمية؟

### أهمية البحث:

تكمن أهمية هذا البحث في تسليط الضوء على أحد الموضوعات القانونية المستجدة في ظل الثورة الرقمية، والسعي إلى التوأمة بين المفاهيم التقليدية للحقوق العينية في القانون المدني، والتطورات التقنية التي أفرزت أصولاً رقمية ذات قيمة اقتصادية.  
كما تسهم الدراسة في تعزيز الفقه القانوني العربي عبر معالجة مسألة غير مطروقة، والتمهيد لتقنين مستقبلي أكثر ملائمة للواقع الرقمي.

### أهداف الدراسة:

- بيان المفهوم القانوني للعقارات الرقمية، وموقعها ضمن تصنيف الأموال.
- تحليل قابلية العقار الرقمي ليكون محلاً لحق الانتفاع.
- تحديد الإشكالات العملية والقانونية المرتبطة بإنشاء أو استغلال هذا الحق.
- تقديم مقترحات تأصيلية وتشريعية لمعالجة هذه الإشكالية في ضوء القانون المدني.

### منهج البحث:

تعتمد هذه الدراسة على المنهج التحليلي القائم على قراءة النصوص القانونية ذات الصلة، وتحليل المفاهيم الفقهية المتعلقة بالحق في الانتفاع إلى جانب اعتماد المنهج المقارن عبر الاستئناس ببعض التجارب القانونية الأوروبية التي بدأت تأطير هذه المفاهيم ضمن قوانينها الرقمية أو



العقارية، بهدف تقييم مدى إمكانية الاستفادة منها في التشريع المدني العربي، وخاصة في القانون المدني العراقي.

## خطة البحث

لغرض الإحاطة بجوانب الموضوع بشكل منهجي ودقيق، فقد تم تصميم هيكلية هذا البحث ليكون مقسماً إلى مبحثين رئيسيين، وذلك على النحو الآتي:

تبدأ الدراسة بـ المقدمة التي تستعرض الإطار العام للبحث، وأهميته، وإشكاليته المتعلقة بالتعامل القانوني مع المستجدات التقنية، بعد ذلك، يُخصص المبحث الأول لتأصيل "الإطار المفاهيمي والقانوني للعقارات الرقمية"، والذي ينقسم بدوره إلى مطلبين متكاملين؛ يُسلط المطلب الأول الضوء على ماهية ومفهوم العقار الرقمي مع بيان خصائصه التي تميزه عن العقارات المادية التقليدية، في حين يتناول المطلب الثاني بالتحليل والبحث الطبيعة القانونية لهذا النوع المُستحدث من العقارات لتحديد موقعه ضمن التقسيمات القانونية لأشياء والأموال، أما المبحث الثاني، فيغوص في جوهر الدراسة والمتمثل في "التكليف المدني لحق الانتفاع بالعقارات الرقمية"، وينتظم هذا المبحث في مطلبين؛ ينهض المطلب الأول بمهمة التعريف بحق الانتفاع وتوضيح طبيعته القانونية بشكل عام وفقاً للقواعد الكلية، لينتقل المطلب الثاني بعد ذلك إلى الجانب التطبيقي الدقيق من خلال استعراض وتحليل موقف القانون المدني العراقي من إمكانية وكيفية تطبيق أحكام حق الانتفاع على العقارات الرقمية المبتكرة.

## المبحث الأول

### الإطار المفاهيمي والقانوني للعقارات الرقمية

في ظل الطفرة الرقمية التي يشهدها العالم، لم تعد الملكية حكراً على الأموال المادية، بل ظهر ما يعرف بالممتلكات الرقمية التي تتمتع بخصائص جديدة، ويأتي في مقدمتها العقار الرقمي، والذي بات يشكل واقعا قانونيا واقتصاديا غير قابل للتجاهل. سواء من حيث قيمته أو إمكانية تداوله أو استغلاله.

ولما كان حق الانتفاع أحد الحقوق العينية التي ترد على الأموال، فإن البحث في مدى قابلية هذا الحق للانطباق على العقارات الرقمية يقتضي أولاً الوقوف على ماهية هذا الأخير وطبيعتها القانونية، وهو ما سنعالجه في هذا المبحث.

## المطلب الأول

### مفهوم العقار الرقمي وخصائصه

العقار الرقمي، هو مصطلح مستحدث يطلق على المساحات، أو الأصول الافتراضية التي تنشأ، وتستخدم داخل بيئات رقمية، أو منصات افتراضية كـ "الواقع المعزز" (AR)، والواقع



الافتراضي (VR), والميتافيرس (Metaverse)<sup>1</sup>, ويتألف هذا العالم من ممتلكات, أو أراضي رقمية موجودة كإحداثيات, أو قطع أراضي تمثل نسخة رقمية من العقارات ويأخذ هذا العقار شكل أرض, أو مبنى, أو موقع داخل عالم رقمي يُمكن تملكه, وبيعه, وتأجيره, أو استثماره, عبر وسائل تقنية قائمة على شبكات البلوك تشين, أو الرموز غير القابلة للاستبدال (NFTS)<sup>2</sup>. وعن طريق هذا الرمز تستطيع شراء عقارات رقمية حيث انها تمثل أصول رقمية متاحة على البلوك تشين ويمكن للأشخاص شرائها من خلال البورصات مثل أي نوع آخر من العملات المشفرة.

ويعرف الميتافيرس هو عالم افتراضي يتم تصويره على انه سوق يحيط بالكوكب, حيث يمكن شراء وبيع العقارات الافتراضية. أي هو أصل غير مادي يوجد داخل بيئة افتراضية أو منصة رقمية يتم تمثيله برمز رقمي على شبكة بلوك تشين ويمنح مالكة حقوقا داخل تلك البيئة الافتراضية كالبناء, أو التأجير, أو البيع<sup>3</sup>. عن طريق بيع الحساب الخاص به. إذا يعرف العقار الرقمي: بانه تلك الممتلكات الافتراضية, مثل المباني والمزارع والأراضي وغيرها من العقارات الافتراضية التي يمكن للأفراد امتلاكها وتداولها عبر البيئة الرقمية الافتراضية بهدف تحقق مردود مادي يتعلق بالأصول الافتراضية<sup>4</sup>.

1 - مفردة مكونة من شقين الاول ميثا وتعني بعد في اليونانية , وفيرس تعني الكون , أو العالم , أي أن الكلمة تعني ما بعد الواقع , وتمثل ميثا فيرس أحدث ما وصلت إليه التكنولوجيا بعد عقود من التطور والتدرج في عالم الويب وشبكة الانترنت , ويمكن القول هي عبارة عن شبكة اجتماعية ضخمة تتضمن مزيجا من التكنولوجيا الواقع الافتراضي ويشترك فيه عدد غير محدد من الأشخاص حول العالم ويتم فيها أنواع التعاملات المختلفة , ويتم من خلالها دمج الواقع المادي مع البيانات الافتراضية , ويتم تمثيل المستخدمين فيها بصور رموز يتم التفاعل بينهما , ويمكن استخدام هذا العالم الافتراضي في أي شيء في حياتنا من العمل , أو اللعب , وغيرها , في عام 1992 كتب الروائي الأمريكي نيل ستيفنسون روايته الأشهر " حطام الثلج " وفي هذه القصة الخيالية يتحدث ويتواصل البشر مع بعضهم البعض في بيئة افتراضية مماثلة للعالم الحقيقي وبصورة مجازية وفي تلك الرواية تحديداً ظهر مصطلح ميتافيرس للمرة الاولى. أنظر د. أشرف جابر , البلوك تشين وحقوق المؤلف نحو حماية ذكية للمصنفات الرقمية , بحث منشور في مجلة كلية القانون الكويتية العالمية , السنة الثامنة , العدد 9 , الجزء 2 يناير , 2021 , ص 50 .

2 - مروة محمد عبد الغني, ملكية الأصول الافتراضية المشفرة, دراسة مقارنة, مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية, مجلد 2, العدد 1, 2024, ص 385.

3 - دعاء حامد محمد عبد الرحمن, حق الملكية بين القانون وتحديات العالم الافتراضي, بحث منشور في المجلة القانونية متخصصة في الدراسات والبحوث القانونية, كلية القانون, جامعة عين شمس, ص 435.

4 - تعرف الأصول الافتراضية حيث عرفتها مجموعة العمل المالي FATF بأنها تمثيلات رقمية للقيمة يمكن تداولها أو تحويلها إلكترونياً وتستخدم لأغراض الاستثمار أو أي غرض آخر. أنظر ( FATF (2012-2025) International STANDARDS on Combating Money Laundering and the Financing of Terrorism and proliferation , FATF , paris , France , p. 138.

[www.fatf.org/en/publications/FATFRECOMMENDATIONS/Fatfrecommendations.html](http://www.fatf.org/en/publications/FATFRECOMMENDATIONS/Fatfrecommendations.html)



يبدو واضحاً أخلاف العقار الرقمي عن العقار التقليدي بكونه لا يتصف بالثبات المكاني، أو الطبيعة المادية، بل يعد كياناً غير مادي ذا طابع رقمي صرف، وهو ما يثير تحديات قانونية في تصنيفه ضمن منظومة الأموال المعروفة في الفقه المدني.

## الفرع الأول

### خصائص العقارات الرقمية

العقارات الرقمية أو (الافتراضية): هي العقارات الرقمية والتي تشمل الميتافيرس الموجودة في عالم العقارات الأراضي، والمباني والعناصر الافتراضية. وكما هو الحال في العقارات المادية، ويمكن اقتناء هذه العقارات الرقمية وامتلاكها وتطورها. يمكن للمستخدمين الحصول على هذه الأصول باستخدام العملات المشفرة عبر منصات الميتافيرس وحفظها كرموز سلسلة الكتل على (NFTs)

ويمتاز العقار الرقمي بخصائص تختلف جوهرياً عن العقار التقليدي ومنها.

1- من حيث الطبيعة المادية، حيث ان العقار التقليدي ذي طبيعة مادية يشغل حيزاً مادياً، ويمكن لمسه، أو إحاطته حسيّاً، بخلاف العقار الرقمي حيث تكون الطبيعة غير مادية ولا يشغل حيزاً مادياً ولا يمكن لمسه أو إحاطته حسيّاً. أي تختلف العقارات الافتراضية عن العقارات في العالم الواقعي من جانب طبيعة كل منهما، فالعقار الافتراضي ذات صورة خاصة ومختلفة عن صور العقارات الواقعية، فلا بد من تنظيم قواعد قانونية خاصة بها تلائمها وتناسب مع طبيعتها والتي ترد على شيء غير مادي.

2- تختلف ملكية العقار الافتراضي عن ملكية العقار في العالم الواقعي من حيث النطاق، فنطاق العقار في العالم الواقعي هو العالم الحقيقي، في حين نطاق العقار الافتراضي هو العالم الافتراضي.

3- العقار الافتراضي له القابلية للتداول الرقمي الكامل، حيث يشتري ويبياع بواسطة العملات المشفرة<sup>5</sup>، وكثير من الأشخاص الذين اشتروا عقارات NFT يمارسون الألعاب

5 - أن العملات المشفرة عملات مفترضة تستخدم خوارزميات التشفير وتقوم على أساس تقنية البلوك تشين (سلسلة الكتل) التي تضمن ثقة تتبع المعاملات المالية، وبالإمكان تخزينها في محفظات رقمية لها رمز سري، وكود يخص من يملكها، وان استخدام العملات المشفرة يكون من خلال رمز التشفير الخاص به، كما أن العملات المشفرة تركز بالأساس على رموز التشفير العامة والخاصة بمالكها لنقل القيمة من شخص إلى آخر، وتستخدم رمز التشفير في كل عملية نقل لها. ويمكن تعريفها على أنها أصول رقمية وظفت كوسيلة للمبادلة وتصمم وتوظف بواسطة نظام إلكتروني متقدم يعرف بالتشفير الرقمي، أو هي أموال رقمية تستخدم نظام دفع إلكتروني خاص بها والتي تتطلب دعم لها إما يكون حكومياً أو من خلال بنك وسيط، والبنك المركزي الأوروبي عرفها على أنها تمثل القيمة الرقمية للعملات النقدية والتي بالإمكان شراؤها أو بيعها مقابل عملات نقدية قانونية، ولكنها لا تصدر عن مؤسسات وبنوك عامة رسمية، فهي ذات أصل رقمي مخزون على واسطة إلكترونية، والتي تسمح لمالكها بالاستعمال، والاستخدام في الدفع بالمعاملات المالية، ويمكن مقارنتها بعملات أخرى كالدولار،



ويتطلعون إلى جني الأموال من أسواق العقارات الافتراضية. بخلاف العقار الواقعي الذي يتطلب سلسلة من الإجراءات القانونية لإتمام عقد البيع.

4- يختلف العقاران من ناحية التنظيم القانوني، فالعقار في العالم الواقعي قد نظمته المشرع وحدد خصائصه واحكامه حيث يتم تسجيله وشهر ويمكن حيازته والظهور عليه بمظهر المالك، في حين العقار الافتراضي غير منظم ولم نجد له شروط محددة، أو ضوابط معينة، فقط التسجيل والتوثيق عبر البلوك تشين ما يمنح درجة عالية من الأمان والشفافية.

5- قابلية الاستخدام والاستغلال الاقتصادي حيث يمكن استثماره في الإعلانات والمعارض وغيرها حيث للمستخدم سلطة التصرف بالعقار الافتراضي اذ لديه القدرة على البيع ونقل الأشياء الافتراضية، ولديهم القدرة على عرضها بمزاد للبيع، وفي أغلب الأحيان يقوم المستخدمون بشراء تلك الأشياء من منتج اللعبة في العالم الافتراضي مقابل نقود حقيقية، وبالتالي فإنه أصبح مالكا لها، ويستطيع إعادة التصرف بها سواء أكان بمقابل أو بدون مقابل، كذلك نجد أن لمالك للعقار في العالم الواقعي ذات التصرفات القانونية.

6- قد يكون شراء العقارات الافتراضية محفوفة بالمخاطر بسبب طبيعتها واعتمادها على شعبية المنصة، وعدم اليقين بشأن تطور الميتافرس، أي يمكن ان يكون امتلاك العقارات الرقمية مجزيا للأفراد، إذ يتيح فرصة لكسب المال منها، فهذه العقارات ليست سهلة الوصول فحسب، بل تعزز أيضاً شعوراً بالانتماء في الفضاءات الافتراضية، وتوفر أساساً لخلق تجارب مميزة.

### الفرع الثاني

#### تمييز العقار في العالم الواقعي عن العقار الرقمي

تنوع اشكال العقارات الرقمية ومن ابرزها , أرض افتراضية ( Virtual Real Estate )  
(NFTs) وتشير هذه الرموز لملكية رقمية لأراضي , أو مباني داخل البيئات الافتراضية حيث

باستثناء كونها عملات رقمية ليس لها وجود مادي ويتم تداولها عبر الانترنت فقط . ونشير الى أن النقود الالكترونية تختلف كلياً عن العملات المشفرة فالأولى عبارة عن قيمة مخزونة الكترونياً وتستخدم الكترونياً وهي مقبولة في الدفع ولا تحتاج الى حساب مصرفي وهي عملة مدفوعة سابقاً لجهة غير جهة اصدار النقود فالعملات النقدية هي غير العملات المشفرة فالنقدية تعني انها عمله الكترونية مرتبطة وتساوي لعملة نقدية حقيقية , كما في بطاقات الرواتب من قبل شركة ماستر كارد المتعاقدة مع مصرف الرافدين الحكومي وهي تقوم بدفع الرواتب لمنتهي الدولة كافة وهذا يعكس العملات المشفرة التي لا تساوي قيمة حقيقية ثابتة فهي متغيرة القيمة حسب سوق التداول الخاص بها بالإضافة إلى انها لا تتبع جهات رسمية معروفة مما يضعف دورها , ونشير الى ان البنك المركزي العراقي في أعامه المرقم (3) لسنة 2017 حذر من التعاملات بالعملات المشفرة , أو النقود الافتراضية , وذلك كونها عملة مقترضة يتم تداولها عبر الانترنت فقط دون الوجود المادي لها وعلى الافراد الالتزام بهذا الاعام والا عد المخالف من الذين ينطوي عليهم قانون غسل الاموال رقم ( 39 ) لسنة 2015 . انظر بهذا الخصوص د. بلال محمود عثمان عبد الله, العملات المشفرة أداة لتبييض الأموال, مجلة الباحث العربي, المركز العربي للبحوث القانونية والقضائية, مجلس وزارة العدل العرب جامعة الدول العربية, المجلد 2 , العدد 2 , 2021 , ص7, د. خالد محمد علي, العملات المشفرة وسيلة للوفاء, مجلة الحقوق, جامعة ديالى, العدد 47 , ص 352.



تشتري وتباع ضمن منصات مثل ( Decentraland ) وتستخدم هذه العقارات الرقمية لتأسيس مساحات ميتافيرسية جديدة , ومجتمعات افتراضية تفاعلية حيث يمكن بيعها لإنشاء متاجر وصلالات عرض , أو مبان افتراضية, أو عقارات قائمة داخل الألعاب , أو العوالم المغلقة مثل المنازل , أو الأراضي في ألعاب " Roblos " , أو قد تكون الأصول العقارية الرقمية ذات الطابع الفني , أو الثقافي , والتي تسجل في ( NFTS ) وتدار كأملك رقمية .ألا ان ابرز التحديات التقنية التي تواجهها مسألة التوافق بين المنصات المختلفة , والتي تؤثر على سهولة نقل واستخدام العقارات بين بيئات ميتافيرسية متعددة<sup>6</sup>.

وتجدر الإشارة إلى تعدد أنواع رموز ( NFTS ) تبعاً لاختلاف مجالات استخدامها , وقد أشارت الدراسات القانونية والتقنية إلى العديد من هذه الأنواع أبرزها الرموز الرقمية , والمقتنيات الرقمية , والرموز المرتبطة بالمستندات المالية , وعناصر الألعاب القابلة للاحتلاك , ورموز الوصول إلى المحتوى , والرموز التي تمثل أصولاً مادية مثل العقارات , أو المركبات , ورموز براءات الاختراع , والملكية الفكرية , ورموز الترخيص الرقمية , إلا أن هذه الرموز ليست على نمط واحد , فبعضها أصولاً افتراضية بالكامل كالرموز الفنية الرقمية , في حين يمثل بعضها الآخر أصولاً مادية , أو قانونية في الواقع كالرموز المرتبطة بالمستندات المالية , مما يعكس اتساع وتنوع تطبيقاتها الرقمية والواقعية<sup>7</sup>.

وأن العقارات الرقمية لا يمكن أن تعمل بمعزل عن العقود الذكية , التي تعزز الطرق التعاقدية الذكية عبر تفعيل الاكواد الالكترونية ومن خلال تقنية البلوك تشين وتعمل العقارات الافتراضية في بعض جوانبها , كالعقارات المادية في العالم الحقيقي , قد ترتفع قيمتها بمرور الوقت مما يشير إلى إمكانية نمو قيمتها وتحدد قيمة هذه الأراضي الافتراضية بناءً على عوامل مثل الموقع , وحركة المستخدمين في المنطقة , والقرب من عقارات رئيسية أخرى وعلى سبيل المثال , قد تكون قيمة عقار افتراضي يقع على حدود شهير , أو قطعة أرض تابعة لعلامة ( NFT ) مجتمع تجارية معروفة , أعلى قيمة نظراً لموقعه المميز , وبذلك تختلف القيمة للعقار الافتراضي تبعاً لموقعه . ومع ذلك تتجاوز مزايا امتلاك العقارات الافتراضية المكاسب المالية , فبالنسبة للعلامات التجارية تمثل هذه العقارات فرصة للانخراط في أنشطة رقمية أكثر ديناميكية وتفاعلية مقارنة بما تفعله حالياً , أما بالنسبة للأفراد ففتيح لهم هذه العقارات إمكانية تحقق الربح من خلال أنشطة

6 - Mochammad Tanzil Multazam , Exploring the Legal and Policy Implications of Non- Fungible Tokens , Jurnal Politik and Pemerintahan Daerah 4, no. 2 (2022 ): P.296- [https // doi. Org / 10.36355/jppd. V4i2 . 58](https://doi.org/10.36355/jppd.V4i2.58) .

7 - د. اسراء أحمد محمد حشيش، الملكية الرقمية للأصول الافتراضية غير القابلة للاستبدال، دراسة تأصيلية تحليلية في القانون الأمريكي، المجلة الدولية للفقهاء والقضاء والتشريع، مجلد الخامس، العدد الثالث، 2024، ص 805.



مثل ممارسة الألعاب، أو بيع المنتجات. حقيقة أن القيمة السوقية تعتمد على عوامل مختلفة تجعلها أداة استثمار لا يمكن التنبؤ بها، بعكس العقارات التقليدية إذ تكون القيمة أكثر استقراراً. وكيان واحد لا يتحكم بشكل مباشر في سعر الأرض الرقمية، كونها تعتمد على العديد من العوامل التي يمكن ان تتغير بسرعة، وعلى سبيل المثال إذا تم إيقاف تشغيل إحدى الألعاب الشهيرة بالاتصال بالإنترنت تماما، فسوف تنخفض قاعدة مستخدميها، وكذلك تنخفض حركة مرور الويب الخاصة بها وبالتالي تنخفض أسعار العقارات الافتراضية. يتضح أن العقار في العالم الواقعي هو ملكيه مادية ذات إطار قانوني راسخ، بينما العقار الافتراضي هو أصل رقمي يتم بمجرد تحويل المعاملة إلى رموز مميزة وتخزينها في محفظة (NFT) وبفضل تقنية البلوك تشين التي لا تزال تحتاج إلى تنظيم قانوني خاص يراعي طبيعته غير المادية وآليات تداوله في البيئات الرقمية.

## المطلب الثاني

### الطبيعة القانونية للعقار الرقمي

أدى تطور البيئة الرقمية، وما أفرزته من أنماط جديدة للتعاملات الاقتصادية إلى ظهور مفاهيم مبتكرة من بينها العقار الرقمي، والذي يمثل وحدة رقمية ذات قيمة مالية يمكن استغلالها وبيعها وشراؤها في منصات تقنية مثل الميتافرس. ولكون القانون المدني العراقي لم يتطرق لهذه الكيانات الافتراضية، فإن البحث في الطبيعة القانونية للعقار الرقمي خطوة أساسية لبيان مدى قابلية هذا المفهوم للتكييف ضمن القواعد القانونية التقليدية، كون القانون المدني هو الأساس والمرجع يقوم على تقسيم الأشياء، والمال والحق، مما يفرض اختيار العقار الرقمي وفق هذه التقسيمات.

## الفرع الأول

### العقار الرقمي بوصفه من الأشياء أو مالاً أو حقاً

تولى القانون المدني العراقي تنظيم الأشياء باعتبارها أحد أشكال محل الحق وأن الأشياء تقسم مبدئياً إلى أشياء مادية وغير مادية، والاصل في الأشياء أن تكون مادية، أي أن لها وجوداً مادياً محسوساً، مثل الأراضي، والعقارات، والمركبات، وغيرها من الأشياء التي يمكن لمسها وقياسها، وقد نصت المادة (61 - الفقرة 1- مدني عراقي) على انه ( كل شيء لا يخرج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون يصح أن يكون محلاً للحقوق المالية )، ولم يكن القانون المدني يعرف الأشياء غير المادية، ولكن مع تطور الفكر البشري، واختراع الكتابة والطباعة بدأ يتسنى للبشرية اعتبار بعض الأشياء غير الملموسة أشياء غير مادية، وهي نتاج العقل البشري من مؤلفات وأدبيات، وبراءات اختراع. وقد بينت المادة (70 - الفقرة 1- من القانون



المدني العراقي الاموال المعنوية هي التي ترد على شيء غير مادي كحقوق المؤلف والمخترع والفنان) 8 .

ومن هنا يمكن التمييز بين الشيء من جهة، والمال من جهة أخرى، فالمال هو الحق المالي الذي يرد على الشيء، وقد نصت المادة (65) - من القانون المدني العراقي على ان المال هو كل حق له قيمة مادية، ويعرف الفقه المال بأنه الحق ذو القيمة المالية، أي الذي يقدر بالنقود سواء كان شيء أو عمل<sup>9</sup>، في حين الشيء هو المحل الذي يتعلق به هذا الحق، وهذه التفرقة بين الشيء والمال هي ما يحدد كيفية التعامل بالعقار الرقمي في إطار القانون المدني. لو أردنا تكييف العقار الرقمي، وهل يعد من الأموال المادية، أو المعنوية، أو يمكن تكييفه بأنه حالة خاصة ظهرت نتيجة للتطورات التكنولوجية.

فقد نصت المادة (62) - الفقرة 1- من القانون المدني العراقي على ان العقار كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله، أو تحويله دون تلف فيشمل الأراضي والبناء والغراس والجسور والسدود والمناجم وغير ذلك من الأشياء العقارية ) ، من خلال النص القانوني يتبين لنا أن العقار الواقعي يجب ان يكون له وجود مادي ملموس ومحسوس في الواقع مما يجعل له قيمة مادية ، في حين العقار الرقمي يمثل أصل من الأصول الافتراضية<sup>10</sup> في رموز، أو تمثيلات رقمية غير ملموسة توجد على منصات إلكترونية عبر شبكات الانترنت ، ويتم إصدارها بنظام لا مركزي ، كما يتم حفظها وتداولها واستثمارها عبر الفضاء الإلكتروني دون تلف ، ويعتمد وجود هذه العقارات الرقمية على التشفير لمنع التزيف والاحتيال<sup>11</sup>.

أما القانون الصادر حديثاً من برلمان الاتحاد الأوروبي بشأن تنظيم أسواق الأصول المشفرة، فقد جاء بتعريفه للأصول الافتراضية مقاربا للتعريفات التي عرضنا لها أنفاً حيث أورد أنها " تمثيل رقمي لقيمة أو حق يُمكن أن تحقق مكاسب ضخمة للمتعاملين في السوق، بما في ذلك الأفراد أصحاب الحقوق على هذا النوع من الأصول " وهو بذلك يشير إلى الفوائد المتحققة من الأصول الافتراضية لا تقتصر على الأشخاص المعنوية أو الكيانات الاقتصادية، وإنما يشمل أيضاً

8 - د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية، بيروت، دار إحياء التراث العربي، بدون سنة طبع، ص 9.

9 - د. أنور سلطان، المبادئ القانونية العامة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية ، 2005 ، ص 254.

10 - وتعرف الأصول الافتراضية بأنها (تمثيل رقمي لمجموعة من الحقوق التي يمكن طرحها وتداولها رقمياً من خلال منصة الأصول الافتراضية) انظر بهذا الخصوص القانون رقم 4 لسنة 2022 بشأن الأصول الافتراضية في إمارة دبي، الجريدة الرسمية لحكومة دبي، السنة 56 ، العدد 559 ، 11 مارس 2022.

11 - Paul Andersen , will the FTX Collapse Finally Force U.S. POLICYMAKERS TO WAKE UP REGULATORY SOLUTIONS FOR CRYPTOCURRENCY TOKENS NOT CLASSIFIED AS SECURITIES UNDER THE SUPREME COURT,S howey analysis ,18 Journal of Business and Technology L .251 . p7.



الأفراد أي الأشخاص الطبيعيين. ويعتمد التعامل في الأصول الافتراضية على تقنية البلوك تشين، أو ما جرى ترجمته بسلسلة الكتل، والتي تتمثل بقاعدة بيانات رقمية ضخمة، وهذه البيانات والمعلومات يتم استخدامها، وتداولها، واستثمارها من خلال منصات الأصول الافتراضية ومن خلال ربط العقار الرقمي على المنصة برموز له (NFTS) وعلى شبكة البلوك تشين لتمكين اجراء كافة المعاملات<sup>12</sup>.

وتطبيقاً لذلك فإن العقار الرقمي باعتباره تمثيل رقمي لقيم غير ملموسة لا تعدو أن تكون رموزاً موجودة على منصات إلكترونية، فهي إن صح اعتبارها أشياء في مفهوم القانون حيث بينت المادة ( 61 – الفقرة – 1 - من القانون المدني العراقي ) على أنه ( كل شيء لا يخرج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون يصح أن يكون محلاً للحقوق المالية )، ونجد أن المشرع العراقي من خلال النص عد المال حق ذا قيمة ماله سواء أكان حقاً شخصياً، أم حقاً عينياً أم من الحقوق الفكرية، وعد الشيء محل ذلك المال وبشرط أن لا يخرج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون، وعليه فإن العقار الرقمي يعد من الأشياء وحق الملكية المتلبس بها هو المال، مما يعني انها ذات قيمة ماله إلا انها ليس لها وجود مادي ملموس، أي محل العقار الرقمي محل افتراضي غير مادي عبارة عن رموز ومواقع الكترونية افتراضية، وعليه فإن حق المستخدم في العقار الرقمي هو ملكية حقيقية<sup>13</sup>، كون توجد فيه مقومات الملكية، لأنها عبارة عن معلومات تعود للمستخدم تحاكي صفات العقار الواقعي ككونه حق دائم، ومانعاً، وجامعاً إلا أن العقار الرقمي عبارة عن أصول افتراضية رقمية ليس لها وجود مادي ملموس سواء رموز على المنصة.

وبما أن العقار الرقمي ليس له وجود مادي ملموس، وإنما عبارة عن عقار رقمي يوجد في بيانات افتراضية يوجد فيها تفاعل بين العديد من المستخدمين في بيانات ثلاثية الأبعاد الموجودة بداخله والتي تعد رموز أعدها المستخدم، ومن خلال الشخصيات الافتراضية الخاصة بكل مستخدم، وبالتالي تعد ملك له يستطيع اجراء كافة التصرفات القانونية على العقار الرقمي من خلال بيع وشراء تلك الرموز.

<sup>12</sup> -Sean Stein smith, Blockchain, Artificial Intelligence and Financial Services – Implications and Applications for Finance and Accounting professionals, Springer, 2020 , p. 39 .

<sup>13</sup> - المستخدم: هو الشخص الذي يمتلك العقار الرقمي بمجرد تحويله إلى محفظة الملكية الافتراضية الخاصة به وتسجيله وتبنيه من خلال تقنية السجل الموزع أو هو الشخص الذي يقوم باستخدام المنتج أو الخدمة التي شراؤها أو هو الذي يتم تصميم الأجهزة أو البرامج من أجله، فهو الشخص الذي يقوم باستخدام العقار الرقمي والأشياء الموجودة. أنظر بهذا الخصوص د. زينب واثق كامل حاتم، التنظيم القانوني للملكية الافتراضية، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة كربلاء، كلية القانون، 2024، ص55.



وإذا أردنا تكيفها بانها من حقوق الملكية الفكرية، والتي هي كل ما ينتجه الفكر الإنساني من إبداعات أدبية وفنية وغيرها من نتاج العقل الإنساني، فهي نوع من أنواع التملك غير المادي الملموس الذي يطلق على مبتكرات العقل البشري.

يبدو أن العقار الافتراضي يأخذ أيضا بعض صفات الحقوق الفكرية كونه الملكية الفكرية تتعلق بحياسة الأشياء غير الملموسة تتعلق بمبتكرات العقل البشري وتخول صاحبها حق التصرف به وحده على وفقاً لأحكام القانون<sup>14</sup>، وتمنع غيره من التمتع به الا بإذنه وفق القانون، وهذا الامر ينطبق أيضا على العقار الرقمي، لأنه يعد من مبتكرات العقل البشري، كون الحياسة تكون عن طريق حياسة أصول افتراضية غير ملموسة، تعطي للمستخدم الحق في اجراء جميع التصرفات القانونية<sup>15</sup>.

لكن بالرجوع لنص المادة (39 – من قانون حق المؤلف العراقي رقم 3 لسنة 1971) والتي نصت على (يعتبر باطلا تصرف المؤلف في مجموعة انتاجه الفكري المستقبلي)، وهذا ما يخالف العقار الرقمي، حيث يمتلك المستخدم سلطة التصرف والاستعمال والاستغلال، وإمكانية اجراء جميع التصرفات القانونية على العقار الرقمي.

يتضح من العرض أن العقار الرقمي لا يمكن تكيفه كعقار بالمعنى الذي أورده القانون المدني العراقي، لافتقار للوجود المادي الملموس، والثبات المكاني. وأن طبيعته الخاصة تجعله بحاجة إلى تنظيم تشريعي مستقل قد يضعه في فئة ثالثة بين الأموال، ومن وجهة نظري ان العقار الرقمي يجمع بين صفات العقار في العالم الواقعي، وصفات الملكية الفكرية لذا التكيف الأدق للعقار الرقمي هو مال منقول معنوي ذو طبيعة خاصة، يخضع لمبدأ سلطان الإرادة في التعاملات مع الحاجة لتدخل تشريعي ينظم قواعد تملكه، ونقله، وحق الانتفاع به.

### الفرع الثاني

#### قابلية ادراج العقار الرقمي ضمن الأموال المنقولة أو غير المنقولة

التقنين المدني العراقي يقوم على تقسيم الأموال الى عقارات ومنقولات , وقد نصت المادة (62 – الفقرة 1-2 - من القانون المدني العراقي ) على انه العقار ( كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف ... ) يعني يستلزم العقار الواقعي اتصالاً مادياً بالأرض ويرتبط بموقع جغرافي مادي ولا ينتقل من دون تلف , ويعرف المنقول بأنه ( كل شيء يمكن نقله

14 - انظر المادة (70 – القانون المدني العراقي). أنظر د. محمد حسام لطفي، حقوق الملكية الفكرية، دراسة لأحكام القانون رقم 82 لسنة 2002 في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء المقارن، دار النهضة العربية، 2012، ص 33.

15 - د. محمود حسن السحلي، الأصول الافتراضية القيمية بين حق الملكية وحق المؤلف، قراءة في تجربة NFTS الفرنسية، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، مجلد 65، 2023، ص 1132.



وتحويله دون تلف فيشمل النقود , والعروض والحيوانات والمكيلات والموزونات وغير ذلك من الأشياء المنقولة ) , والعقارات الرقمية : هي وحدات افتراضية قطع أراض افتراضية داخل منصات رقمية موجودة في فضاءات إلكترونية تمنح المستخدم حقوقاً في الاستعمال والاستغلال والتصرف . وهي بذلك تعد أحد الإشكال المتفرعة عن الأصول الافتراضية حيث تمثل رقما ليس لها مقابل في الواقع، يقتصر تداولها على الوسائط الإلكترونية معتمدة على تقنية البلوك تشين، والية التشفير، ويقتصر التعامل فيها على مستخدميها دون أن تمر بوسطاء، أو تتحكم فيها جهة مركزية محددة . إذن المعيار التقليدي يقوم على الثبات والاستقرار في مكان مادي محدد بالنسبة لغير المنقول , في مقابل قابلية الحركة والنقل بالنسبة للمنقول , وان العقار الرقمي لا يتمتع بوجود مادي محسوس , فهو موجود في بيئة إلكترونية ( سيرفرات , برمجيات ) وليس فيزيائيا في العالم الواقعي , ولا ينطبق عليه وصف غير المنقول بالمعنى التقليدي كونه لا يمتلك قرارا ثابتا في مكان طبيعي , ويختلف عن الأموال المنقولة إذ لا يمكن نقله بشكل مادي وإنما يمكن تداوله عبر نقل الحقوق الرقمية ( كالتسجيل في شبكة بلوك تشين , أو عبر قواعد بيانات المنصات الإلكترونية ) .

وهنا يثور التساؤل هل يمكن أن يعد العقار الرقمي من ضمن الأموال المنقولة أم غير المنقولة وفقا للقانون المدني العراقي.

أن غياب الوجود المادي للعقار الرقمي والذي يتمثل بصورة برمجيات مخزنة على خوادم رقمية مما يجعله يفتقر الى شرط الثبات في حيز طبيعي، وبالرغم من غياب الوجود المادي، إلا أن القانون لا ينكر إمكانية اعتبار الحقوق الرقمية أموالا قابلة للتملك والتصرف.

## المبحث الثاني

### التكيف المدني لحق الانتفاع بالعقارات الرقمية

أن التطورات التكنولوجية الحديثة أفرزت أموالا رقمية جديدة ذات قيمة اقتصادية، ومنها العقارات الرقمية، وهو مساحة أو موقع افتراضي داخل بيئة (كالمنصات الافتراضية أو الميتافيرس) مخصص للاستعمال والاستغلال.

هنا تثار إشكالية جوهرية هل يمكن إخضاع هذا العقار الرقمي أو (الافتراضي) لأحكام الانتفاع المقررة في القوانين المدنية التقليدية، أم يستلزم استحداث قواعد خاصة به؟

## المطلب الأول

### التعريف بحق الانتفاع وطبيعته القانونية

أن حق الانتفاع من الحقوق العينية الأصلية التي نظمها القانون المدني في إطار الأموال المادية الملموسة التي منحها المشرع لشخص معين على مال مملوك للغير فيمكنه من استعماله



واستغلال منافعه دون المساس بملكيته، بينما العقارات الرقمية تنتمي إلى بيئة افتراضية غير مادية.

وقد نصت القوانين المدنية ومنها القانون المدني العراقي كذلك القانون المدني المصري على أن حق الانتفاع يرد على الأشياء المادية سواء كانت منقولات، أو عقارات ويتميز بكونه حقا عينيا مؤقتا ينقضي بانتهاء مدته أو بهلاك محله ويعرف في القانون المدني العراقي، حق الانتفاع هو حق عيني يبيح لأصاحبه الانتفاع بشيء مملوك للغير دون المساس بجوهرة ويكتسب بالوسائل القانونية، ويلزم المنتفع باستعمال الشيء وادارته بشكل حسن وتحمل التكاليف والنفقات المعتادة وينقضي بانتهاء مدته.

وهذا التعريف ينطوي على عناصر أساسية وهي كما موضح ادناه.

- 1- عنصر الاستعمال، أي تمكين المنتفع من استعمال الشيء وبحسب طبيعته.
- 2- عنصر الاستغلال ويقصد الاستفادة من ثمار الشيء ومنافعه مع بقاء الملكية للمالك.
- 3- عنصر المدة حيث يتميز هذا الحق بكونه حق مؤقت فلا يرتقي إلى مرتبة الملكية الدائمة كونه مرتبط بعمر المنتفع، أو بمدة محددة.

وهنا يطرح التساؤل. كيف يمكن تكيف هذا الحق التقليدي بما يتلاءم مع طبيعة البيئة الرقمية؟

## الفرع الأول

### مظاهر التكيف المدني لحق الانتفاع بالعقار الرقمي

تناولنا مسبقاً العقار الرقمي : هو مجموعة من الرموز التي تستخدم على منصة إلكترونية تتيح للمستخدمين التعامل في هذه العقارات الافتراضية وغيرها من الأشياء الموجودة في العالم الافتراضي ولأجل خلق عالم موازي للعالم الواقعي , يكون التعامل في هذه الأشياء الافتراضية من خلال رموز NFTS , والتي تميز كل مكون عن المكونات الأخرى على المنصة , وهي تعد دليل غير مادي على ملكية العقار الرقمي في العالم الافتراضي ويكون التعامل بين المستخدمين من خلالها بسبب ارتباطها بالمحفظة الرقمية حيث تمكنه من دفع مقابل مالي ذو طبيعة رقمية cryptocurrency مقبول على المنصة , حيث يتم حفظ كل التعاملات التي تعقد بين المستخدمين على شبكة أو سلسلة من سلاسل البلوك تشين دعماً لموثوقية التعاملات ولمنع أي تعديل أو تغيير فيما تم إنجازه من تعاملات إن خصوصية العقار الرقمي تقتضي تكيف العناصر الأساسية لحق الانتفاع حيث يتجسد عنصر الاستعمال هنا في صورة تمكين المنتفع من استخدام العقار الرقمي لإنشاء متجر إلكتروني أو معرض افتراضي أو صالة اجتماعات رقمية أو أداء خدمة معينة، وهو ما يمثل الاستعمال المادي للعقارات الواقعية، مع فارق أن البيئة هنا افتراضية بالكامل.



وأن ملكية العقار الرقمي تتشابه مع ملكية العقار في العالم الواقعي في بعض الاجراءات منها ضرورة وجود مقابل مالي، وتسجيل التعامل على العقار في سجل عقاري وهذه تقابل (إمكانية استخدام البلوك تشين).

ولمالك العقار في العالم الواقعي وحده وفي حدود القانون حق استعمال واستغلال والتصرف أي للمالك ثلاثة عناصر يتمتع بها بسبب ملكيته لهذا الشيء، لأنه حق الملكية هو الحق العيني الوحيد الذي يجمع هذه السلطات جميعا كون الملكية لا تتحقق إلا باجتماع العناصر الثلاثة معا<sup>16</sup>. ويقصد بسلطة الاستعمال بان يستعمل المالك الشيء الذي يملكه على لوجه الذي أعد له وفي كل ما أعد له حيث يمكنه استعماله بنفسه، أو مع غيره أو يُمكن غيره من استعماله منفرداً وهذا لا ينفي عن المالك صفته ويرتبط بالاستعمال قيام المالك بكل ما يتطلبه الشيء من أعمال الصيانة والحفظ والترميم وهو ما يفيد قيامه بالاستعمال حتى ولو لم يستعمله بشكل صريح<sup>17</sup>. ينسجم حق الاستعمال مع العقار الرقمي لأنه يتيح للمنتفع استخدام المساحة الافتراضية لأغراض محددة وعلى ان تبقى ملكية وإدارة العقار الرقمي للمالك الأصلي لأنه البيئة الرقمية تفرض وجود ضمانات تقنية كتقييد الحسابات وتحديد الصلاحيات، أي ان حق الاستعمال ليس حكراً على العقارات المادية بل يمتد إلى الأصول الافتراضية.

ويقصد بسلطة الاستغلال التي يتمتع بها المالك هي قدرته على الانتفاع بما يملك ليجني فائدة أو عائد من الشيء والاستغلال قد يكون مباشر للمالك أستعمل ما يملك ليحقق له عائداً، او غير مباشر بان يستعمل الشيء من قبل شخص اخر مقابل دفع مبلغ مالي<sup>18</sup>.

والاستغلال في العقار الرقمي يتمثل في جني العوائد الاقتصادية التي يدرها العقار الرقمي، سواء كان إيرادات ناجمة عن الإعلانات، أو رسوم الاشتراك أو التأجير العقار الافتراضي للغير وهذه العوائد يمكن اعتبارها ثماراً مدنية مما يسمح بإدخالها ضمن نطاق حق الانتفاع.

وان حق الانتفاع مؤقت بطبيعته ولا يجوز أن يكون مؤبداً حيث يحدد بمدة معينة في العقد ومدة الانتفاع في العقار الرقمي ترتبط بعقد ترخيص مع مزود الخدمة الافتراضية التي تمنح للمستفيد، وقد ينقضي حق الانتفاع ويزول العقار الرقمي نفسه كما في حالة توقف المنصة أو إغلاق البيئة الافتراضية أو الغاء التراخيص أو انتهاء الاشتراك.

أن عناصر حق الانتفاع " التصرف والاستعمال والاستغلال والمدة " قابلة للتطبيق على العقار الرقمي مع إجراء بعض التعديلات التي تراعي خصوصية البيئة الافتراضية.

16 - المادة (1048- مدني عراقي)، تقابلها المادة (802- مدني مصري)، والمادة (544 - مدني فرنسي).

17 - د. محمد لبيب شنب، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 24.

18 - د. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية 1997،



حيث أن العقار الرقمي ليس مالا ماديا فحسب بل هو نتائج برامج وتصميمات محمية بحقوق الملكية الفكرية مما قد يخلق ازدواجية بين حقوق المنتفع وحقوق المبرمج، أو المنصة الافتراضية، أي أن الطبيعة القانونية لحق الانتفاع الرقمي ما زالت غامضة بين اعتباره حقا عينيا اصيلا وبين النظر إليه كحق شخصي ناشئ عن علاقة تعاقدية بين مصمم المنصة والمنتفع الامر الذي ينعكس على مستوى الحماية القانونية المقررة له.

وحق الانتفاع هو حق عيني يخول المنتفع استعمال الشيء واستغلاله دون تغيير من جوهره , أي دون المساس بعناصره الأساسية وشرط عدم تغيير جوهر الشيء محل الانتفاع بمعنى يلتزم المنتفع بالمحافظة على الشيء محل الانتفاع واستعماله بحسب ما أعد له فلا يجوز له أن يغير في شكله , أو في وظيفته بما يؤدي فقدان صفته الجوهرية<sup>19</sup>. واسقاط هذا الشرط على العقار الرقمي المتمثل بالأراضي الافتراضية في الميتافيرس أو العقارات المسجلة على سلاسل الكتل ( البلوك تشين ) , فإن جوهر الشيء لا يعود إلى البنية المادية , وانما لتقنية الكترونية كونه يتمثل بخصائص ببرمجية ( مثل الموقع داخل المنصة ) ووظيفة رقمية كالاستخدام في الإعلانات , وعليه فإن المنتفع بالعقار الرقمي ملزم باستخدامه بما لا يغير جوهره , مثلا لا يجوز له تحويل أرض افتراضية مخصصة للاستخدام التجاري إلى وظيفة تخالف المنصة أو النظام الأساسي , ولا يتلاعب بكود العقار أو تعديله بطريقة تخرجه من خصائصه الممنوحة , وبهذا فإن شرط عدم تغيير الجوهر ينطبق على حماية الهوية الرقمية للعقار وضمان بقاء خصائصه التقنية والوظيفية دون تغيير . أي يتخذ هذا الشرط بعدا جديدا يتمثل في الحفاظ على الخصائص التقنية والوظيفية للعقار الرقمي<sup>20</sup>.

وعلى المنتفع إن يرد الشيء محل الانتفاع إلى مالكة بعد انتهاء الحق لغرض حماية المالك وضمان عودة ملكيته إليه دون انتقاص بعد انتهاء مدة الانتفاع<sup>21</sup>, وعند اسقاط هذا الشرط على العقار الرقمي , ولكون العقار الرقمي غير قابل للاستهلاك كونه مكون من بيانات وكودات برمجية وهذا لا يؤدي إلى إفناء الشيء الرقمي بل يبقى موجود بعد الاستعمال وبالتالي نجد انسجام مع شرط قابلية الرد لا انه الرد لا يعني هنا إعادة عقار مادي بذاته , وانما يتم بإرجاع الحقوق الرقمية إلى المالك ( مثل استرجاع حق الإدارة والسيطرة في المنصة ) ألا ان الإشكالية تظهر في حالة تغيير العقار الرقمي أو تعديله برمجياً من قبل المنتفع بما يجعله غير مطابق

19 - انظر المادة ( 1254 - مدني عراقي ) , د. نبيل إبراهيم سعد, الحقوق العينية الاصلية, دار الجامعة الجديدة, الإسكندرية , 2015 ص23

20 - د. سعاد حسن عبد الله , التطور التشريعي لمفهوم المال في البيئة الرقمية , دراسة تحليلية مقارنة , بحث منشور في مجلة القانون والاقتصاد , جامعة القاهرة , المجلد 85 , 2022 , ص 495 .

21 - انظر المادة ( 1257 - مدني عراقي )



لحالاته الاصلية , أن شرط قابلية الرد ينطبق على العقار الرقمي من حيث المبدأ لأن استعماله لا يؤدي إلى إفتائه . بشرط المحافظة على الكود البرمجي ومنع أي تعديل من قبل المنتفع والتي قد تضر بحقوق المالك عند رد العقار الرقمي.

وبذلك فإن مظاهر حق الانتفاع بالعقار في العالم الواقعي تنطبق على العقار الافتراضي من حيث محل الانتفاع وان كان العقار الرقمي غير مادي إلا أنه يشكل اصلاً ذا قيمة اقتصادية يمكن استغلالها ضمن نطاق الملكية الرقمية. واستثماره ضمن الحدود التي لا تؤدي إلى إفتائه أو تغيير جوهره الرقمي مع مراعاة حقوق المالك الأصلي والقيود التقنية، أما تكييف مدة الانتفاع تتناسب مع طبيعة البيئة الرقمية إذ يمكن أن تكون مدة الانتفاع محددة بعقد ذكي أو بشروط مبرمجة مسبقاً وينقضي الحق بانتهاء المدة، أو بفقدان المنفعة التقنية، أو الغاء الأصل الرقمي من النظام الافتراضي. وبهذا يظهر ان مظاهر تكييف حق الانتفاع بالعقار الرقمي تقوم على نقل المفاهيم المدنية التقليدية إلى الإطار الرقمي بما يضمن التوازن بين الملكية الافتراضية والاستعمال المشروع.

## الفرع الثاني

### المتطلبات الرقمية لحق الانتفاع بالعقار الرقمي

المشرع أحاط حق الانتفاع بجملة من الشروط التي تنظم ممارسته وتحدد نطاقه بما يوازن بين مصلحة المنتفع ومصلحة مالك العين والتي تجمع بين الطبيعة القانونية لحق الانتفاع وبين الخصائص التقنية للبيئة الرقمية وفقاً لما سبق تقديمه.

وهذه الشروط وان صيغت في سياق الأموال المادية الملموسة إلا أن التحولات التقنية الحديثة تفرض قابليتها للانطباق على العقار الرقمي. وأن استمرار ملكية العقارات الرقمية لن يكون ممكناً إلا بتحقيق جملة من المتطلبات والتي تتمثل بوجود محل قابل للانتفاع الرقمي أي عقار افتراضي داخل بيئة الميتافيرس , أو منصات العالم الافتراضي كمباني رقمية أو مساحة سحابية أو حساباً برمجياً يكون منهيئاً للاستعمال والانتفاع دون المساس بجوهر المنصة الالكترونية بما فيها من مكونات بحيث يكون لكل مكون رمز NFT , وهو رمز دليل غير مادي على ملكية العقار الافتراضي حيث يكون التعامل عن طريق تقنية البلوك تشين التي هي عبارة عن قاعدة بيانات موزعة تسمح بتخزين ومشاهدة البيانات والمعلومات وتمثل سجل مشترك بين المستخدمين أو الأطراف في التعامل لتوثيق التعاملات وتوفير للمستخدمين التواصل بشكل مباشر ومشفر وبشكل آمن<sup>22</sup>, وغير قابلة للتغيير ويكون توثيق البيانات في السجل متسقاً زمنياً لا

22- د. معمر بن طرية، العقود الذكية المدمجة في البلوك تشين، بحث منشور في مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، العدد 4، الجزء الأول، 2019، ص483.



يمكن حذف السلسلة أو تعديلها من غير موافقه جميع الاطراف , أذ أن عملها يسمح لجميع الاطراف بالوصول إلى المعلومات المخزونة بشكل مشفر وأمن مما يمنع وصول غير المصرح لهم أو التلاعب بالمعلومات وتعمل دون حاجة لوسيط أو طرف ثالث لأداره البيانات وتخزن نسخ احتياطية من البيانات على خادم مركزي<sup>23</sup>, وترتبط بتقنية العملات الرقمية , والتي تمثل العملات المشفرة كالببتكوين BTC وتعد من أكثر وسائل الدفع شيوعا في المعاملات الرقمية بديلا عن العملات التقليدية حيث تتيح معاملات فورية وآمنة عبر العقود الذكية و يتم من خلالها سداد الثمن , أو المقابل في العقد<sup>24</sup>, أذ توفر شروط معينة تتضمنها تقنية الكتل الرقمية تنشأ المعاملات ويمكن القول أن العقد ذكي يتطلب شروط معينة تختلف تبعا لنوع العقد أو المعاملة المطلوبة وباستيفائها يتم ابرامه , ومن تم تنفيذه , فهو يكون عقدا من حيث الاثار والمضمون مطابقا للعقد بمفهومه التقليدي الذي يقوم على اتجاه الإرادة الى احداث اثر معين وكما يفرض وجود محل معين , أو قابلا للتعيين وقابل للتعامل ويفترض أيضا وجود سبب معين مشروع وصحيحا ومرتبيا لأثار , ومن خلال العقود الذكية التي ترتبط بتقنية البلوك تشين لغرض تنفيذ العقد بشكل تلقائي وبدون تدخل من قبل المستخدمين أي أنها آليه تنطوي على أصول رقمية بين طرفين أو أكثر أذ يقوم بعض , أو كل الأطراف بوضع أصول فيها ويتم إعادة توزيع الأصول تلقائيا بين الأطراف وفقا لمعادلة تعتمد على بيانات معينة لم تكن معروفة في وقت ابرام العقد , وبذلك تتميز تقنية البلوك تشين عن الاشكال التقليدية المتمثلة في ابرام العقد بين الأطراف والإجراءات كتسجيل العقار في العالم الواقعي بدائرة التسجيل العقاري<sup>25</sup>.

يبدو أن حق الانتفاع بالعقار الرقمي هو عقد يلتزم بموجبة صاحب حق الانتفاع أن يمكن المنتفع من الانتفاع بأصل افتراضي رقمي معين يشكل تمثيلا محددًا لقيمة رقمية يمكن تداولها، أو تحويلها إلكترونيا، لمدة معينة لقاء أجر معلوم. وبذلك يشمل مجموعة متنوعة من الأصول الافتراضية كالعقارات، والرموز غير قابلة للاستبدال، والأصول المشفرة وبالتالي فإن العقار الرقمي يمثل حق قانوني الذي ينشأ عند شراء الأصل الافتراضي غير قابل للاستبدال مع الأخذ في الاعتبار هذا الحق يعتمد على شروط العقد الذكي , فقد قررت العديد من الاحكام القضائية الحديثة أن الأصول الافتراضية غير القابلة للاستبدال NFTS هي ملكية قانونية رقمية وتخضع

23 - د. زياد طارق جاسم، د. ألاء عبد الصمد صبري، التكييف القانوني للكتل الرقمية بموجب قواعد المنصات المتعددة، بحث منشور في مجلة الانبار للعلوم القانونية والسياسة، العدد 1 , المجلد 15 , 2025 , ص878.

24 - د. حسام نبيل الشنرافي، استخدام العملات الرقمية المشفرة، المخاطر والحلول، بحث منشور في مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، مج 9 , العدد 3 , 2023 , ص 1161.

25 - د. إبراهيم الدسوقي أبو الليل، العقود الذكية والذكاء الاصطناعي ودورهما في أتمته العقود والتصرفات القانونية دراسة لدور التقدم التقني في تطور نظرية العقد، بحث منشور في مجلة الحقوق، جامعة الكويت، مج 44 العدد 4 , 2020 , ص53.



- للمحماية بموجب القوانين السارية. كقضية نايكي ضد ستوك إكس في إطار الأصول التي ترتبط بمنتجات مادية مؤكداً أن رموز NFTS تمثل حق ملكية قانونية رقمية<sup>26</sup>.
- أذ تتحدد المتطلبات الرقمية لحق الانتفاع بالعقار الرقمي بجملة من المتطلبات.
- 1- بتحديد هوية الأصل الرقمي محل الانتفاع لذا يجب أن يكون العقار الرقمي محدداً في البيئة الافتراضية من حيث موقعه الرقمي وخصائصه البرمجية لضمان تمييزه عن غيره من الأصول الرقمية المشابهة.
  - 2- تسجيل الحق ضمن نظام رقمي معتمد مثل المنصات الرقمية أو عبر العقود الذكية بما يضمن ثبوت الحق وشفافية التعامل به، ويحد من مخاطر التلاعب أو الإنكار.
  - 3- يجب أن يكون العقار الرقمي قابلاً للاستخدام أو الاستغلال فعلاً من قبل المنتفع ومن دون الاخلال بالأنظمة التقنية وهذا يتطلب بيئة رقمية تسمح بالولوج والاستخدام وفق الشروط المتفق عليها من قبل الأطراف.
  - 4- يستوجب حماية الملكية الرقمية بأنظمة أمنية وبرمجية متطورة كون الامن الرقمي شرطاً جوهرياً لاستمرار حق الانتفاع إذ اختراق أو فقدان البيانات يؤدي إلى انقضاء الحق، أو الاضرار بمصالح المنتفع.
  - 5- يجب أن يكون العقار الرقمي محل الانتفاع قابل للإرجاع إلى مالكة الأصلي دون تلف، أو تغيير جوهري في بنيته البرمجية أو خصائصه الرقمية<sup>27</sup>.

### المطلب الثاني

#### موقف القانون المدني العراقي من تطبيق حق الانتفاع على العقار الرقمي

بعد تطور التكنولوجيا وظهور الأصول الرقمية ومنها العقار الرقمي أصبح من الضروري بيان موقف القانون المدني العراقي من تلك الاعيان الرقمية الافتراضية التي تنشأ في ظل بيئة الكترونية فضائية ومنصات افتراضية وبحث إمكانية تطبيق حق الانتفاع التقليدي على هذه الاعيان الجديدة.

### الفرع الأول

#### مدى كفاية النصوص التقليدية لاستيعاب الأصول الرقمية

أن المشرع العراقي قد كيف حق الانتفاع بوجود شيء مادي ملموس، يمكن الانتفاع به دون استهلاكه مثل العقارات، أو المنقولات المادية فالمعيار المعتمد هو قابلية الشيء للاستعمال

<sup>26</sup> -Nike, Inc. Stock X LLC, 1;22 cv -00983 (S.D.N.Y. Fe03, 2022)

<https://casetext.com/case/Nike-inc-v-stock-X-LLC-11>

<sup>27</sup> د. هيثم السيد علي، إبرام العقود الذكية عبر تقنية البلوك تشين، بحث منشور في مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة مدينة السادات، المجلد 7، العدد 2، 2021، ص9.



المادي المباشر وهذا ما ينسجم مع نص المادة (1254 - مدني عراقي) , ولم يتضمن نصوصاً قانونية تتناول الملكية الرقمية أو الحقوق المتعلقة بالأصول غير المادية سواء كانت بيانات أو رموزاً رقمية (NFTS) أو عقارات افتراضية , لأنه الملكية الرقمية تعني أن الشخص الذي يملك عقاراً افتراضياً لديه حقوق على استخدامه وتطويره أو بيعه وهذه الحقوق تكون محمية بواسطة تقنية البلوك تشين التي تسجل كل عملية بيع أو نقل ملكية في دفتر حسابات مشترك وغير قابل للتغيير مما يعطي المالك ضمانات قوية وأن ممتلكاته الافتراضية لا يمكن التلاعب بها أو الاستيلاء عليها , حيث عند شراء قطعة أرض افتراضية فأنت تملك رمزاً رقمياً يمثل تلك الأرض على منصة محددة وهذا الرمز يكون فريداً وغير قابل للتكرار مما يثبت قانوناً ملكية العقار الرقمي<sup>28</sup>.

وبالتالي يواجه تطبيق أحكام حق الانتفاع على العقار الرقمي عدة إشكالات جوهرية منها.

- 1- عدم وجود تعريف تشريعي للعين الرقمية، فالقانون المدني العراقي لا يعترف بالعقار الرقمي كشيء قابل للملكية، أو الانتفاع إذ أن مفهوم العقار لديه مرتبط بالمكان والثبات المادي والوجود الملموس في العالم الواقعي طبقاً للمادة (59 - مدني عراقي) والتي تبين العقارات بانها كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف وبهذا يخرج العقار الرقمي من هذا التعريف وفقاً للقانون المدني العراقي. كون العقارات الافتراضية هي نوع جديد من الأصول الرقمية التي تمثل ممتلكات عقارية داخل عوالم افتراضية أو منصات رقمية وتعتمد على تقنيات البلوك تشين والعملات الرقمية لتسجيل الملكية والتعاملات المالية.
  - 2- غياب الإطار القانوني لملكية العقارات الرقمية، حيث ان العقار الرقمي لا يملك وفق القانون المدني العراقي، بل من خلال رموز الكترونية وعقود ذكية مسجلة على شبكات البلوك تشين، وهذه أليات لم يشير إليها التشريع العراقي مما يجعل الاعتراف بالحقوق عليها صعباً.
  - 3- عدم قابلية تطبيق شرط بقاء العين على حالها التي نص عليها القانون المدني العراقي في المادة (1254) وبدون تغيير جوهرية كون العقار الرقمي قد يتعرض للتحديث، أو إعادة البرمجة مما يصعب معه القول ببقاء العين على حالها وفق المفهوم التقليدي.
- ولكن على الرغم من غياب النصوص الخاصة بالعقار الرقمي يمكن القول إن المبادئ العامة للقانون المدني العراقي تتيح مجالاً لتوسيع نطاق مفهوم العقار استناداً إلى القياس على المنقولات المعنوية حيث يمكن اعتبار العقار الرقمي نوعاً من الأموال المعنوية قياساً عليها وان

28 - د. ياسر فاضل المعموري , التحول الرقمي وأثره في إعادة تكييف المفاهيم المدنية للحقوق العينية , مجلة الحقوق , جامعة الكويت , العدد 3 , 2023 , ص 360 .



كان هناك بعض الفروقات تم التنويه إليها حيث يمكن ان يعامل العقار الرقمي على انه حقاً معنوياً قائماً على الاستعمال الافتراضي.

أو من خلال تطبيق أحكام الانتفاع بالمنقولات القابلة للاستخدام غير المادي حيث إجازة القانون المدني الانتفاع بالمنقولات القابلة للاستعمال دون الاستهلاك مما قد يشمل الأصول الرقمية إذا توافرت قابلية الاستخدام دون المساس بجوهرها الرقمي.

ويمكن للأطراف وبالاستناد الى مبدأ سلطان الإرادة في ظل غياب النص القانوني أن ينضموا حق الانتفاع بالعقار الرقمي تعاقدياً بموجب عقود ذكية، أو الكترونية، وفقاً لأحكام العقود المدنية العامة وبشرط أن تكون مشروعه قانوناً ولا تخالف النظام العام، أو الآداب العامة<sup>29</sup>.

إن واقع التشريع العراقي لا يزال عاجزاً عن استيعاب المعاملات الرقمية الحديثة ومنها حق الانتفاع بالعقارات الافتراضية مما يستوجب توسيع مفهوم المال والعقار ليشمل الأصول الافتراضية، أو إدخال تنظيم خاص بالحقوق الرقمية بما في ذلك حق الانتفاع بالعقار الرقمي، والاعتراف بالعقود الذكية كوسيلة قانونية لتأسيس الحقوق العينية الرقمية.

خلاصة البحث أن موقف القانون المدني العراقي الراهن موقف سكوت تشريعي الا انه يمكن الاستعانة بالاجتهاد القضائي والتطور التشريعي المستقبلي، بما ينسجم مع الاتجاه الأوربي الذي بدأ الاعتراف التدريجي بالأصول الرقمية كأموال قابلة للملكية والانتفاع.

### الفرع الثاني

#### موقف القانون المدني الأوربي من حق الانتفاع بالعقارات الرقمية

في ظل التطور التقني وانتقال النشاط الاقتصادي إلى المجال الرقمي، واجهت الأنظمة الأوربية سؤالاً حول مدى قابلية الاعيان الرقمية لا سيما العقارات الرقمية لان تكون محلاً لحق الانتفاع؟ إذ لم تعد الملكية محصورة في الأشياء المادية الملموسة، بل امتدت إلى أصول رقمية وافتراضية كملكية الرموز الرقمية والعقارات الافتراضية والعناصر القابلة للتداول داخل العوالم الرقمية، وتعد الأنظمة القانونية الأوربية ولا سيما الفرنسية والألمانية من أكثر النظم تطوراً في التعامل مع الاقتصاد الرقمي والأصول الافتراضية، مخالفاً بذلك القانون المدني العراقي الذي ظل أسير لمفهوم الاموال المادية والعقارات.

حيث اتجه الفقه في أوروبا نحو توسع هذه المفاهيم لغرض استيعاب المعاملات الرقمية اذ يقوم على فكرة أن القيمة القانونية للمال لا ترتبط بماديتها بل بقدرتها على تحقق المنفعة ومع التحول الرقمي لم يعد المال محصوراً في الأشياء المادية فقط بل يمثل تحولاً من الملكية المادية إلى

29 - د. نجلاء عبد الحسين عبد الرضا , النظام القانوني للعقارات الافتراضية في بيئة الميتافيرس , بحث مقدم الى المؤتمر العلمي الدولي للقانون والتكنولوجيا , جامعة كربلاء , 2024 , ص 76 .



الملكية الرمزية المشفرة بحيث تكون القيمة القانونية رهينة بشيفرة برمجية إذ اقرت التوجيهات الأوروبية الحديثة وبالخصوص الاتحاد الأوروبي بشأن الأصول المشفرة لعام 2023 بمشروعية الملكية الرقمية على الأصول القائمة على التكنولوجيا كالبوك تشين , ومنها العقارات الرقمية في فضاء الميتافيرس<sup>30</sup>, ولا سيما بعد دخول تنظيم MICA<sup>31</sup> حيز التنفيذ , وقانون الذكاء الاصطناعي لتشكل نواة منظومة حماية جديدة لهذه الحقوق حيث كرس الاعتراف بالأصول الرقمية كأموال مشروعة قابلة للتصرف وإمكانية انشاء حقوق عينية عليها , كحق الملكية أو الانتفاع , أو الرهن , أي يكفي أن يكون قابلاً للتحديد والسيطرة التقنية عليه وهو ما ينطبق على العقار الرقمي في البيئات الافتراضية<sup>32</sup>.

وقد تبنى الفقه الفرنسي مبدأ المال الرقمي كموضوع حق عيني معتبراً أن القيمة الاقتصادية والقدرة على السيطرة التقنية تكفيان لاعتبار الأصل قابلاً للملكية والانتفاع حتى في غياب ماديته. طالما كان الأصل مجدداً رقمياً ويمكن استغلاله فعلياً وقد تناولت بعض الدراسات الفرنسية مفهوم حق الانتفاع الرقمي معتبرة أن المنتفع له حق الوصول واستخدام الأصل الرقمي دون تغييره.<sup>33</sup> أي أن حق الانتفاع يمكن أن يرد على مال قابل للاستعمال مع بقاء عينه وبتطبيق هذا المبدأ على البيئة الرقمية يعتبر العقار الرقمي قابلاً للانتفاع ما دام بالإمكان استعماله واستغلاله دون المساس بوجوده التقني أو ملكيته البرمجية، فقد برزت تطبيقات عملية داخل منصات مثل The Sandbox حيث أبرمت عقود انتفاع رقمية تسمح للمستفيد باستعمال المساحات الافتراضية لأغراض تجارية أو تعليمية دون نقل الملكية الرقمية وتسجل هذه العقود على شبكات بلوك تشين فرنسية معترف بها قانوناً<sup>34</sup>.

أما القانون المدني الألماني يتميز بمرونته في تكييف الحقوق إذ أجاز من حيث المبدأ إنشاء حقوق مشابهة للانتفاع على أشياء غير مادية ما دام يمكن استخدامه أو تأجيله وفق حق الانتفاع وبشرط تحديد المدة والحدود التقنية بدقة، ومن ثم يمكن اعتبار العقار الرقمي في ظل التوجه الألماني

30 - د. أحمد النجار وسمولياي لوييس ومحمد ريزال , تقنية سلسلة الكتل، بحث منشور في مجلة القلم، جامعة مالايا ، كوالالمبور، العدد 18 ، السنة السابعة ، 2020 ، ص 433.

31 - European Parliament and Council , Regulation (EU) 2023/1114 On Markets in Crypto- assets (MICA) , Official Journal of the European Union L150 , June 9 ,2023, p.40, <https://eur-lex.europa.eu/eLi/reg/2023/1114/oj> تشريع صادر عن الاتحاد الأوروبي رقم 1114 عام 2023 يهدف إلى تنظيم تداول الأصول الرقمية دخل حيز التنفيذ عام 2024 يهدف الى حماية المستثمرين في سوق العملات الرقمية وخلق بيئة قانونية موحدة داخل الاتحاد الأوروبي بدلاً من القوانين الوطنية المختلفة.

32 - فيكتور هولديسكي , الأصول الرقمية وحقوق الملكية، التنظيم والاثار القانونية داخل الاتحاد الأوروبي وعلى مستوى العالم، المجلد 46 ، العدد 3 ، 2025 ، ص 3.

33 - <https://irshdjournals.com/index.php/>

34 - <https://www.mendeley.com/catalogue>



أصلاً رقمياً ذا طبيعة خاصة يمنح المنتفع حق استخدامه، أو تأجيرها افتراضياً وفق قواعد الانتفاع. وأن الفقه الألماني اعتبر أن البيانات والأصول الرقمية تعد من الأموال القابلة للانتفاع وفق مبدأ القيم الاقتصادية القابلة للتصرف مما يسمح بإنشاء حقوق استخدام واستغلال رقمية مماثلة لحق الانتفاع خصوصاً في المشاريع العقارية الافتراضية المدعومة من البنوك الألمانية الرقمية<sup>35</sup>.

أما على مستوى السوابق القضائية، فقد قررت العديد من الأحكام القضائية الحديثة أن الأصول الافتراضية غير القابلة للاستبدال (NFTS) تمثل ملكية قانونية رقمية، ومنها على سبيل المثال قضية AA ضد أشخاص مجهولين حكمت المحكمة العليا في إنجلترا بأن الأصول الرقمية مثل العملات المشفرة يمكن ان تعد ملكية قانونية تخضع للحماية بموجب القوانين المعمول بها<sup>36</sup>. كما تم التأكيد في قضية Yuga Labs ضد Ripps على أن NFTS تمثل ملكية قانونية وأنها لا تشمل الحقوق المرتبطة بالأعمال المادية<sup>37</sup>. وهذا يعني انها ملكية قانونية قابلة للتداول مع ضرورة وضع تشريعات قانونية لحمايتها.

أي ان الاتجاه الأوربي يمثل نموذجاً تشريعياً مرناً يصلح أن يحتذى به عند تطور التشريع العراقي من خلال ادخال مفهوم العقار الرقمي ضمن القانون المدني العراقي ووضع تنظيم خاص بحقوق الانتفاع الرقمية بما يناسب متطلبات البيئة الافتراضية.

### الخاتمة

بعد الانتهاء من البحث لعل من المفيد أن نركز في هذه الخاتمة على اهم النتائج والتوصيات التي توصلنا اليها.

### أولاً: النتائج.

1- تعتبر العقارات الرقمية مجالاً حديثاً يتطور بسرعة بفضل التقنيات الرقمية والواقع الافتراضي، ومن المتوقع أن يشهد هذا القطاع العديد من التطورات في المستقبل، والتوسع باستخدام الذكاء الاصطناعي وسيتيح تصميم وتخصيص العقارات الافتراضية بما يتماشى مع احتياجات الافراد. ألا أن التشريعات الوطنية أو الدولية لم تحدد إطار تنظيمي واضحاً للعقار الرقمي وهذا ما يفتح مجال الاجتهاد الفقهي والتشريعي.

<sup>35</sup>- Murray , M.D. ( 2023 ) " NFT Ownership and copyrights " Indiana law Review , 56 (2) , 367-390 . <https://doi.org/10.18060/27225>

<sup>36</sup> - د. يوسف عنتر يوسف عبد العزيز خليل، أبحار الأصول الافتراضية دراسة تحليلية تطبيقية في القانون المدني، بحث منشور في مجلة البحوث الفقهية والقانونية مجلة علمية محكمة تصدرها كلية الشريعة والقانون، العدد التاسع والأربعين ، 2025، ص3719.

<sup>37</sup>- Yuga Labs v. Ripps ,2;23- cv -00010-APG-NJK (D.NEV. Jan.6,2023) <https://casetext.com/case/yuga-labs-v-Ripps>



- 2- العقارات الرقمية هي نوع من الممتلكات الافتراضية التي توجد فقط داخل البيئات الافتراضية اذ يمكن للأفراد شراء وبيع وتطوير الأراضي الافتراضية، وأن الملكية الرقمية تحدد باستخدام العقود الذكية وتقنية البلوك تشين، بعكس العقارات التقليدية التي ترتبط بالأرض أو المباني المادية.
  - 3- البلوك تشين، هو نوع من قواعد البيانات الموزعة التي تعمل كدفتر حسابات رقمي يضم سجلات المعاملات الرقمية ويتم من خلاله تسجيل كل معاملة بشكل مشفر وغير قابل للتعديل.
  - 4- (NFTS). وهي رموز غير قابلة للاستبدال مخزونه على البلوك تشين والتي تمثل أصولاً رقمية فريدة مثل الأراضي الافتراضية وكل NFT هو فريد من نوعه لا يمكن استبداله بشيء اخر مما يجعله مثالياً لتمثيل ملكية الأصول الرقمية في العالم الافتراضي فعند شراء عقار افتراضي يتم اصدار NFT يمثل ملكية عقار افتراضي.
  - 5- الميتافيرس، هو عالم افتراضي ثلاثي الابعاد يتيح للمستخدمين التفاعل مع بعضهم البعض ومع البيئة المحيطة بهم بطريقة تحاكي الواقع والتحكم فيه بواسطة شخصيات رقمية والتفاعل مع الأصول الرقمية مثل العقارات الافتراضية مما يتيح شراء الأراضي وبناء المنازل وإقامة المشاريع الرقمية داخل العالم الرقمي.
  - 6- يترتب على وجود العقار الرقمي إمكانية نشوء حقوق عينية مثل حق الانتفاع تمارس داخل بيئة رقمية تحكمها تقنيات البلوك تشين والعقود الذكية وفق تنظيم قانوني جديد يلائم الطبيعة الرقمية إذ لم تعد الملكية مقصورة على الأشياء المادية بل شملت عناصر رقمية ذات قيمة اقتصادية.
  - 7- أن القضاء المقارن لم يعد يشترط الوجود المادي لقيام المال محل الحق حيث عد معيار القيمة الاقتصادية والسيطرة التقنية معيار أساسي في تحديد المال، وان الأصول الرقمية بات محلاً صالحاً لإنشاء حقوق الاستعمال والاستغلال، وان التطبيقات القضائية تصلح أساس للاعتراف بحق الانتفاع بالعقار الرقمي في ظل غياب نص تشريعي صريح.
  - 8- العقار الرقمي متى كان محدداً تقنياً وقابلاً للاستعمال دون استهلاك يصلح لأن يكون محلاً لحق الانتفاع مع مراعاة خصوصية البيئة الرقمية.
- ثانياً : التوصيات.**

- 1- إن النتائج المترتبة على العقار الرقمي تكشف عن مرحلة انتقالية في الفكر القانوني نتيجة الاعتراف بالأموال الرقمية باعتبارها محلاً للحقوق العينية والالتزامات، وهوما



يتطلب تدخل المشرع بوضع تنظيم تشريعي يوازن بين طبيعة الأموال الافتراضية ومبادئ القانون المدني التقليدي.

2- توسيع مفهوم المال ليشمل الأصول الرقمية مما ينبغي تعديل النصوص المدنية التي حصرت المال في الأشياء المادية بحيث يدرج ضمنها الأموال الرقمية بما فيها العقارات الافتراضية.

3- يوصي بأن يتضمن القانون المدني العراقي نص يبين تعريف العقار الرقمي بوصفه كياناً رقمياً ثابتاً نسبياً ضمن بيئة افتراضية قابلاً للتملك والانتفاع والتصرف وتترتب عليه حقوق عينية رقمية.

4- يمكن الاستفادة من التجارب التشريعية المقارنة وخاصة تجربة التوجه الأوربي الذي بدأ يوضع أطر قانونية للأصول الرقمية ضمن سياق الذكاء الاصطناعي والميتافيرس لضمان التوازن بين حرية الابتكار وحماية الحقوق.

#### المراجع القانونية باللغة العربية.

1. د. أنور سلطان، المبادئ القانونية العامة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005.

2. د. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية 1997.

3. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية، بيروت، دار إحياء التراث العربي، بدون سنة طبع.

4. د. محمد حسام لطفي، حقوق الملكية الفكرية، دراسة لأحكام القانون رقم 82 لسنة 2002 في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء المقارن، دار النهضة العربية، 2012.

5. د. محمد لبيب شنب، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، دار النهضة العربية، القاهرة.

6. د. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الاصلية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2015.

#### الاطاريح والبحوث القانونية.

1. د. إبراهيم الدسوقي أبو الليل، العقود الذكية والذكاء الاصطناعي ودورهما في أتمته العقود والتصرفات القانونية دراسة لدور التقدم التقني في تطور نظرية العقد، بحث منشور في مجلة الحقوق، جامعة الكويت، مج 44، العدد 4، 2020.



2. د. أحمد النجار وسموليادي لويس ومحمد ريزال , تقنية سلسلة الكتل، بحث منشور في مجلة القلم، جامعة مالايا , كوالالمبور، العدد 18 , السنة السابعة , 2020.
3. د. اسراء أحمد محمد حشيش، الملكية الرقمية للأصول الافتراضية غير القابلة للاستبدال، دراسة تأصيلية تحليلية في القانون الأمريكي، المجلة الدولية للفقهاء والقضاء والتشريع، مجلد الخامس، العدد الثالث , 2024.
4. د. أشرف جابر، البلوك تشين وحقوق المؤلف نحو حماية ذكية للمصنفات الرقمية، بحث منشور في مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، السنة الثامنة، العدد 9 , الجزء 2 يناير , 2021.
5. د. بلال محمود عثمان عبد الله، العملات المشفرة أداة لتبييض الأموال، مجلة الباحث العربي، المركز العربي للبحوث القانونية والقضائية، مجلس وزارة العدل العرب جامعة الدول العربية، المجلد 2 , العدد 2 , 2021.
6. د. حسام نبيل الشنرافي، استخدام العملات الرقمية المشفرة، المخاطر والحلول، بحث منشور في مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، مج 9 , العدد 3 , 2023.
7. د. خالد محمد علي، العملات المشفرة وسيلة للوفاء، مجلة الحقوق، جامعة ديالى، العدد 47.
8. د. دعاء حامد محمد عبد الرحمن، حق الملكية بين القانون وتحديات العالم الافتراضي، بحث منشور في المجلة القانونية متخصصة في الدراسات والبحوث القانونية، كلية القانون، جامعة عين شمس.
9. د. زياد طارق جاسم، د. آلاء عبد الصمد صبري، التكييف القانوني للكتل الرقمية بموجب قواعد المنصات المتعددة، بحث منشور في مجلة الانبار للعلوم القانونية والسياسة، العدد 1 , المجلد 15 , 2025.
10. د. زينب واثق كامل حاتم، التنظيم القانوني للملكية الافتراضية، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة كربلاء، كلية القانون , 2024.
11. د. سعاد حسن عبد الله، التطور التشريعي لمفهوم المال في البيئة الرقمية، دراسة تحليلية مقارنة، بحث منشور في مجلة القانون والاقتصاد، جامعة القاهرة، المجلد 85 , 2022.
12. د. محمود حسن السحلي، الأصول الافتراضية القيمة بين حق الملكية وحق المؤلف، قراءة في تجربة NFTS الفرنسية، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، مجلد 65 , 2023.



13. د. مروة محمد عبد الغني، ملكية الأصول الافتراضية المشفرة، دراسة مقارنة، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، مجلد 2، العدد 1، 2024.
14. د. معمر بن طرية، العقود الذكية المدمجة في البلوك تشين، بحث منشور في مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، العدد 4، الجزء الأول، 2019.
15. د. نجلاء عبد الحسين عبد الرضا، النظام القانوني للعقارات الافتراضية في بيئة الميتافيرس، بحث مقدم الى المؤتمر العلمي الدولي للقانون والتكنولوجيا، جامعة كربلاء، 2024.
16. د. هيثم السيد علي، ابرام العقود الذكية عبر تقنية البلوك تشين، بحث منشور في مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة مدينة السادات، المجلد 7، العدد 2، 2021.
17. د. ياسر فاضل المعموري، التحول الرقمي وأثره في إعادة تكييف المفاهيم المدنية للحقوق العينية، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، العدد 3، 2023.
18. د. يوسف عنتر يوسف عبد العزيز خليل، أيجار الأصول الافتراضية دراسة تحليلية تطبيقية في القانون المدني، بحث منشور في مجلة البحوث الفقهية والقانونية مجلة علمية محكمة تصدرها كلية الشريعة والقانون، العدد التاسع والأربعين، 2025.
19. د. فيكتور هولديسكي، الأصول الرقمية وحقوق الملكية، التنظيم والاثار القانونية داخل الاتحاد الأوروبي وعلى مستوى العالم، المجلد 46، العدد 3، 2025.
- المراجع الأجنبية.

FATF (2012-2025) International STANDARDS on Combating Money Laundering and the Financing of Terrorism and proliferation, FATF, Paris, France, p. 138.

[www.fatf.org/en/publications/FATFRECOMMENDATIONS/Fatf-recommendations.html](http://www.fatf.org/en/publications/FATFRECOMMENDATIONS/Fatf-recommendations.html)

Mohammad Tanzil Multazam, Exploring the Legal and Policy Implications of Non- Fungible Tokens , Journal Politic and Pamantasan Daerah 4, no. 2 (2022 ): P.296- https // doi. Org / 10.36355/jppd. V4i2 . 58.

Paul Andersen, will the FTX Collapse Finally Force U.S. POLICYMAKERS TO WAKE UP REGULATORY SOLUTIONS FOR



CRYPTOCURRENCY TOKENS NOT CLASSIFIED AS SECURITIES UNDER THE SUPREME COURT, S howey analysis ,18 Journal of Business and Technology L .251 . p7 .

Sean Stein smith, Blockchain, Artificial Intelligence and Financial Services – Implications and Applications for Finance and Accounting professionals, Springer, 2020 , p. 39.

Nike, Inc. Stock XLLC, 1;22 cv -00983 (S.D.N.Y. Fe03, 2022) .<https://casetext.com/case/Nike-inc-v-stock-X-LLC-11>

-European Parliament and Council , Regulation (EU) 2023/1114 On Markets in Crypto- assets (MICA) , Official Journal of the European Union L150 , June 9 ,2023,<https://eur-lex.europa.eu/eLi/reg/2023/1114/oj>

- <https://irshdjournals.com/index.php/>

<https://www.mendeley.com/catalogue>

- Murray , M .D. ( 2023) " NFT Ownership and copyrights " Indiana law Review , 56 (2) , 367-390 . <https://doi.org/10.18060/27225>

- Yuga Labs v. Ripps ,2;23- cv -00010-APG-NJK (D.NEV. Jan.6,2023) <https://casetext.com/case/yuga-labs-v-Ripps>