



Tikrit University Journal for Rights

Journal Homepage : <http://tujr.tu.edu.iq/index.php/t>

Comparative comparison of the time of transfer of ownership in the sales contract in Iranian and Iraqi law

The researcher. AliKareem Albahadoli

PhD student in private law, University of Mazandaran, Babolsar, Iran

Corresponding Author .Mohammad Farzanegan

Assistant Professor, Department of Private Law, Faculty of Law and Political Science, University of Mazandaran, Babolsar, Iran

m.farzanegan@umz.ac.ir

Hamid Abhari

Professor / Department of Private Law / Faculty of Law and Political Science / University of Mazandaran / Babolsar / Iran

h.abhari@umz.ac.ir

Mohammad Hossein Taghipour Darzi Naqibee

.Assistant Professor, Department of Private Law, Faculty of Law and Political Science, University of Mazandaran, Babolsar, Iran

mh.taghipour@umz.ac.ir

Article info.

Article history:

- Received 1January 2026
- Accepted 1February 2026
Available online 1 March 2026

Abstract: Ownership, as one of the fundamental human rights, has a special place in legal and jurisprudential systems, and its transfer in a sales contract is one of the issues that affects the rights and obligations of the parties. The purpose of this research is to conduct a comparative

Keywords:

- Ownership
- transfer of ownership
- sales contract
- Iranian law
- Iraqi law
- transfer time

study of the concept of ownership, its time, and conditions of transfer in the two legal systems of Iran and Iraq. In this regard, the research first defines and explains the concepts of ownership and its transfer in Iranian and Iraqi law. Ownership is defined as the highest objective right in both legal systems, and the will of the parties plays a key role in its transfer. This research explains the difference between real and beneficial ownership and the effect of will on the transfer of ownership and includes the comparison of issues such as the role of the will of the parties and the legal conditions for the transfer of ownership.

In Iranian law, pursuant to Article 338 of the Civil Code, a sale contract results in the transfer of ownership, except in special cases where the law or the agreement of the parties has stipulated another arrangement. In contrast, Iraqi law, based on Articles 131 and 1026 of the Civil Code, makes the transfer of ownership of movable property dependent on the moment of conclusion of the contract and of immovable property on its registration in official records. The research shows

that the differences in the legal systems of Iran and Iraq, especially in the interpretation of the time of transfer of ownership and the implementation of its regulations, have important effects on the sales contract and the rights of the parties

زمان انتقال الملكية في عقد البيع في القانونين الإيراني و العراقي

الباحث. علي كريم البهادلي

طالب دكتوراه, قسم القانون الخاص, جامعة مازندران, بابلسر, ايران

محمد فرزنانگان

أستاذ مساعد, قسم القانون الخاص, كلية القانون والعلوم السياسية, جامعة مازندران, بابلسر, إيران

m.farzanegan@umz.ac.ir

حميد ابهري

أستاذ, قسم القانون الخاص, كلية القانون والعلوم السياسية, جامعة مازندران, بابلسر, ايران

h.abhari@umz.ac.ir

محمد حسين تقيپور درزي نقيبى

أستاذ مساعد, قسم القانون الخاص, كلية القانون والعلوم السياسية, جامعة مازندران, بابلسر, ايران

mh.taghipour@umz.ac.ir

معلومات البحث :	الخلاصة: الملكية كواحدة من الحقوق الأساسية للإنسان، تحتل مكانة خاصة في الأنظمة القانونية والفقهية، وانتقال الملكية في عقد البيع يعد من المسائل التي تؤثر على حقوق والتزامات الأطراف. فيهدف هذا البحث إلى دراسة مقارنة لمفهوم الملكية، ووقت وشروط نقلها في النظامين القانونيين الإيراني والعراقي. ففي هذا الصدد، تتناول هذه الدراسة أولاً تعريف وتوضيح مفاهيم الملكية وانتقال الملكية في القانونين الإيراني و العراقي؛ فقد عُرفت الملكية كأعلى حق عيني في كلا النظامين القانونيين، وتلعب إرادة الأطراف دوراً محورياً في موضوع وقت انتقال الملكية. كما يتناول البحث توضيح الفرق بين ملكية العين والمنفعة، وتأثير الإرادة على نقل الملكية، ويشمل مقارنة حالات مثل دور إرادة الأطراف والشروط القانونية لنقل الملكية.
تواريخ البحث: - الاستلام : ١ / كانون الثاني / ٢٠٢٦ - القبول : ١ / شباط / ٢٠٢٦ - النشر المباشر : ١ / آذار / ٢٠٢٦	- الكلمات المفتاحية : - الملكية
- انتقال الملكية	- عقد البيع
- القانون الإيراني	- القانون العراقي
- زمن انتقال الملكية	

المقدمة : الملكية من أهم الحقوق التي يتمتع بها الفرد، وهي تحتل مكانة بارزة في القانون والفقه

الإسلامي. وتُعد الملكية - بخصائصها الثلاث (الانفرادية، المطلقة، والدائمة) - أكمل حق يمكن أن يكتسبه الفرد على شيء أو مال ما (سربازيان ورنجبري، ١٣٩٤، ص ٦٥). في الأنظمة القانونية المختلفة، تتحقق الملكية بطرق متعددة ففي القانون العراقي، تثبت الملكية عبر وسائل متنوعة تشمل (الحيازة، الإرث، الشفعة، العقد، والوصية) أما في إيران، وفقاً للمادة ١٤٠ من القانون المدني، تكتسب الملكية عن طريق أسباب التملك، وإحياء الأراضي الموات، وحيازة الأشياء المباحة، والعقود والالتزامات، وأخذ الشفعة، والإرث. فقد تتعرض حقوق الملكية للأفراد للانتهاك باستمرار ومن ثم، يجدر الاهتمام بخصائصها وأنواعها.

ومن أهم خصائص الملكية هو انتقال الملكية، الذي ينشأ بسبب عقد أو واقعة قانونية. وفي الواقع، انتقال الملكية يعني أنه بموجب العقد أو الإيقاع ينتقل محل التعاقد إلى ملكية شخص آخر (المنتقل إليه) ويخرج من ملكية المالك الأصلي (كواهي وثقي، ١٣٩٥). ويعني نقل الملكية أن تنتقل الملكية من شخص أو عدة أشخاص إلى شخص أو عدة أشخاص آخرين بشكل قانوني أو تعاقدية، سواء كان ذلك بإرادة الأطراف أو جبراً. فتنقل الملكية من شخص إلى آخر، ويصبح له حق التصرف في المال المملوك. وفي الواقع، مع نقل الملكية تنتقل جميع حقوق وسلطات المالك أيضاً (كاظم وحسن العوادي، ٢٠٢٢، ٨٢).

يُعدّ "وقت انتقال الملكية" من القضايا المحورية المرتبطة بعملية نقل الملكية، حيث يلعب دوراً جوهرياً في تحديد زمن نشوء الآثار القانونية المترتبة عليها، وتختلف الأنظمة القانونية في تحديد هذا الوقت وفقاً لأسسها التشريعية والقانونية، فبينما يعتمد بعضها على طبيعة المعقود عليه في تحديد وقت الانتقال - كما في النظام الإنجليزي حيث يتباين وقت الانتقال بحسب نوع المبيع - يُقرّر النظام القانوني الإيراني انتقال الملكية لوقت إبرام العقد في جميع أنواع المبيعات دون تمييز. و على أي حال، خلصت بعض الدراسات في النهاية إلى أن نظرية انتقال الملكية عند وقوع العقد كما هو الحال في القانون الإيراني - بغض النظر عن نوع المبيع- تعتبر أكثر صحة وملاءمة من الناحية النظرية (سربازيان و رنجبري، ١٣٩٤، ٦٢).

في القانون الإيراني، يُعتبر عقد البيع - على الإطلاق وفي جميع أنواع المبيع- سبباً لانتقال الملكية، حيث يكون وقت انتقال الملكية، عند إبرام العقد في جميع صور البيع (قاسم زاده وقرباني جويباري، ١٣٩٤). أما في العراق، فإن انتقال الملكية في عقد البيع يعني تحوّل الملكية من البائع إلى المشتري مباشرة دون وساطة، حيث يُقصد بانتقال الملكية ذلك التحول القانوني -سواء كان جبرياً أو اختيارياً- الذي تنتقل بمقتضاه الملكية من شخص إلى آخر (كاظم وحسن العوادي، ٢٠٢٢، ص ٨١).

بما أن وقت انتقال الملكية يختلف في الأنظمة القانونية محل الدراسة - مما يترتب عليه آثار مختلفة على العقود - ومن ناحية أخرى، مع تطور المجتمعات أصبحت القضايا القانونية المقدمة لحل مشكلات الأفراد أكثر تعقيداً؛ لذا يتعين على الباحثين دراسة وتحديث القوانين واللوائح وفقاً للاحتياجات المتزايدة والظروف المعقدة للمجتمعات وذلك بهدف اقتراح أحكام مناسبة لكل حالة تسهم في تقدم المجتمعات

وحل العضلات القانونية المعقدة في المجتمعات المتقدمة المعاصرة. لذلك، تقدم الدراسة الحالية، بعد فحص مقارن دقيق للموضوع في كلا البلدين (إيران والعراق) - مع الأخذ بعين الاعتبار الأسس التشريعية - أحكاماً مناسبة لكل بلد في شكل مواد مقترحة. كما أن وضوح وتوحيد القوانين المتعلقة بالعقود - مع تعزيز الأمن - في ضوء العلاقات التجارية بين إيران والعراق، سيسهم في توسيع العلاقات بين البلدين. وبالتالي، فإن نتائج هذه الدراسة ستساعد بشكل كبير في تقريب التشريعات وزيادة التعاون التجاري بينهما. وعليه، سيتم فيما يلي عرض المفاهيم الأساسية للملكية ونقلها و وقت انتقالها في كلا البلدين (إيران والعراق)، ثم تقديم النتائج و التوصيات - لتحسين القوانين بما يتناسب مع كل مجتمع وتعزيز العلاقات التجارية الثنائية - بعد إجراء التحليل المقارن.

المبحث الاول : المفاهيم الاساسية وانتقال الملكية في القانونين الايراني والعراقي

المطلب الاول : مفهوم الملكية وانتقالها

الفرع الاول تعريف الملكية واهميتها القانونية

الملكية لغة تعني الحيازة وإدراج الشيء تحت السيطرة (معين، ١٣٧٩، ١٠٨٨). واصطلاحاً في الفقه، هي السلطة المطلقة على الشيء بحيث يمكن للشخص أن يتصرف فيه بأي وجه في حدود الأحكام الشرعية (الموسوي البجنوردي وأحمدي، ١٣٩١، ج ٢، ٤١). أما في الاصطلاح القانوني، فالملكية تشمل أجزاء مختلفة، يكون السلوك المادي أحدها. ففي القانون، يطلق مصطلح «الملكية» على أعلى وأكمل حق للإنسان في الأموال، وهو يعطي الفرد سلطة الاستفادة والتصرف الكامل في المال (جواهرى والثقفى، ١٣٩٥، ٢٥).

الملكية من أهم الحقوق الفردية التي تُدرس في الأنظمة القانونية، بما فيها النظامان القانونيان الإيراني والعراقي. لم يقدم القانون المدني الإيراني تعريفاً صريحاً للملكية، إلا أن ما يُستخلص من المادتين ٣٠ و ٣١ منه يشير إلى أن الملكية تعني حق المالك في التصرف الكامل والانتفاع بما يملكه، إلا في الحالات المستثناة قانوناً. كما لا يجوز نزع الملكية عن صاحبه إلا بحكم القانون. وبذلك فإن الملكية حق حصري ومطلق (القانون المدني الإيراني، المواد ٣٠-٣١؛ كاتوزيان، ١٣٧٨، ص ١٠٥-١٠٨).

وإن دستور العراق لسنة ٢٠٠٥ أولى اهتماماً خاصاً بحق الملكية، حيث تناولها صراحةً في المادة (٢٣)، مؤكداً على حماية حق الملكية وسلطات المالك وصون حقوقه، مع النص على عدم جواز نزع الملكية إلا للمنفعة العامة وبشرط دفع تعويض عادل. والمادة (١٠٤٨) من القانون المدني العراقي تعرّف حق الملكية على النحو التالي: "الملكية الكاملة تعني أن للمالك الحق في التصرف الكامل في ملكه من حيث النوع والمنفعة والانتفاع. وبذلك يكون للمالك أن ينتفع بجميع الثمرات والمنافع والعين المملوكة له (البشير وغني، ٢٠١٧، ص ٤١).

إن مفهوم حق الملكية يقوم على معناه الواسع. فقد يكون موضوع الملكية "عيناً" كما يدل عليه استخدام مصطلحات: الأراضي، والمباني، والمنشآت، والمرافق في مختلف مواد المشروع. كما قد تكون الملكية منفعةً وفقاً لعبارة "سائر الحقوق المتعلقة بالأراضي" في المادة (١) من المشروع المذكور (لعلي سراب وآخرون، ١٤٠٠، ص ١٦٨).

الفرع الثاني مفهوم انتقال الملكية في القانونين الإيراني والعراقي

انتقال الملكية هو عملية معقدة ومهمة تُدرَس من الناحيتين اللغوية والقانونية. ويعني انتقال الملكية نقلاً قانونياً لحق الملكية من شخص أو عدة أشخاص إلى شخص أو عدة أشخاص آخرين، سواءً كان هذا الانتقال اتفاقياً إرادياً أو جبرياً. ومع انتقال الملكية، تنتقل جميع حقوق وصلاحيات المالك أيضاً (كاظم وحسن العوادي، ٢٠٢٢، ص ٨٢). في القانون الإيراني، عندما ينقل الشخص ملكية شيء ما إلى آخر، فهذا يعني زوال ملكيته واستبدالها بملكية شخص أو أشخاص آخرين (جعفري لنگرودي، ١٣٨٠، ص ٣٣٢). و حسب القانون العراقي سواء كان نقل الملكية بطريقة إرادية (كإبرام العقد) أو جبرية (كالإرث)، فإنها تنتقل من الناقل إلى المنقول إليه بمجرد تحقق السبب. وبالاستناد إلى المادتين ١٣١ و ١٠٢٦ من القانون المدني العراقي، يجب الإقرار بأن نقل الملكية في عقد البيع يعني انتقالها من البائع إلى المشتري مباشرة دون وساطة (كاظم وحسن العوادي، ٢٠٢٢، ص ٨١)

يُعرّف كلاً النظامين القانونيين نقل الملكية على أنه انتقال حق الملكية من شخص إلى آخر. ويمكن أن يتم هذا النقل بشكل إرادي (كالعقد) أو جبري (كالإرث). ويتم نقل الملكية فور تحققه، حيث تنتقل بمقتضا الملكية جميع الحقوق والصلاحيات المترتبة على الملكية إلى المالك الجديد.

المطلب الثاني : انواع انتقال الملكية

الفرع الاول الانتقال القانوني والانتقال التعاقدي للملكية

يمكن أن يتم انتقال الملكية لأسباب مختلفة. ففي بعض الحالات، يتم انتقال الملكية بموجب أحد العقود مثل البيع أو الهبة. في هذا النوع، يكون انتقال الملكية تعاقدياً إرادياً (على عكس انتقال الملكية القانوني الذي يتم وفقاً للقانون)، حيث يندرج تحت ذلك الشفعة والإرث والوصية من بين هذه الحالات (كاظم وحسن العوادي، ٢٠٢٢، ص ٨٢). وفي عقد البيع، يتم انتقال الملكية وفقاً للقوانين المدنية والتسجيلية والقوانين الأخرى و وفقاً لإرادة المتعاقدين فيتحقق انتقال الملكية عند توافق إرادتي المتعاقدين. لكن مع ذلك (في القانون العراقي)، لا تكفي الإرادة وحدها في الأموال غير المنقولة، حيث لا يتم انتقال الملكية إلا عند تسجيل العقار رسمياً. وتُعتبر الإرادة مصدراً أساساً لنقل الملكية في العقود المختلفة، إلا أن القانون قد يفرض هذا الانتقال تلقائياً في بعض الحالات. وعليه، يجب الاعتراف بأن كل انتقال للملكية يمكن إرجاعه إما إلى القانون كمصدر له، أو إلى الإرادة كسبب لانتقال الملكية.

تنتقل الملكية في القانون الإيراني عن طريق العقود (بما في ذلك البيع والهبة). ووفقاً للمادة ٣٣٨ من القانون المدني الإيراني، يُعتبر عقد البيع مُنشأً للملكية بشكل مطلق، سواء كان محل العقد عيناً معيناً أو كلياً. كما أن بيع الأموال غير المنقولة يخضع لإجراءات تسجيلية خاصة (كاتوزيان، ١٣٩٠، ص ٤٩). الوصية والميراث أيضاً من أسباب انتقال الملكية. وتنقسم الوصية وفقاً للمادة ٨٢٥ من القانون المدني إلى نوعين: (تملكية وعهدية). ووفقاً للمادة ٨٢٦، في الوصية التملكية، يجوز للشخص أن ينقل ملكية عين أو منفعة من أمواله مجاناً لشخص آخر بعد وفاته. وبحسب المادة ٨٢٧، فإن تحقق التمليك بالوصية يستلزم قبول الموصى له بعد وفاة الموصي.

كما أن الأفراد يرث بعضهم بعضاً بحسب "النسب" و"السبب" وفقاً للمادة ٨٦١ من القانون المدني الإيراني. لذا قد ينتقل الملك بالإرث بشكل جبري. والأساس القانوني للملكية هو الحالة التي يُعتبر بمقتضاها الشخص مالاً لشئ بموجب القانون، كما في حالة الإرث التي تنتقل بمقتضاها ملكية التركة إلى الورثة بعد وفاة المورث. أما في الحالة التعاقدية، فإن إرادة الفرد - المحمية قانوناً - هي التي تحدد الملكية وتحميها. وتتحقق هذه الحالة بشكل رئيسي في العقود والإيقاعات (المختار، ٢٠٢٣، ص ٢٠١).

الفرع الثاني الموجبات كشرط لنقل الملكية

في القانون الإيراني (المستمد من الفقه الإمامي) ينتقل الملكية عبر العقود المنصوص عليها في القانون، وليس عبر الالتزام أو الموجبات. بينما في العراق، يرى بعض الفقهاء وفقاً للمادة ٢٤٧ أن أساس نقل الملكية هو الالتزام. بمعنى أن الموجبات يخلق حق الملكية أو ينقله. فهم يعتقدون أن الموجبات في نقل الملكية تؤدي إلى انتقال الأموال المنقولة بمجرد نشوء الالتزام و في الأموال غير المنقولة، أيضاً فإن الالتزام ينقل الملكية دون اشتراط إجراءات التسجيل. هذه النظرية - التي لاقت قبولاً محدوداً - تعتبر الموجبات أساساً ومعياراً لنقل الملكية. هذه النظرية تتناغم أكثر مع القوانين الفرنسية، إذ أن في الفقه الإسلامي ينشئ نقل الملكية بالعقد لا بالالتزام والموجبات. فالفقه الإسلامي لا يشترط لتحقيق نقل الملكية تنفيذ الالتزام، بل يتحقق بمجرد وقوع العقد (الفضلي، ٢٠١٧، ٤٩).

المطلب الثالث : اسباب التملك في القانونين الايراني والعراقي

الفرع الاول اسباب التملك في القانون الإيراني

وفقاً للقانون الإيراني يمكن أن تتحقق الملكية بأسباب ووسائل مختلفة. تنص المادة ١٤٠ من القانون المدني الإيراني بشأن أسباب التملك على أن التملك يتحقق بأربعة طرق (إحياء الأراضي الموات وحيازة الأشياء المباحة، والعقود والالتزامات، والشفعة، والإرث). ومن أنواع التملك في إيران إحياء الأراضي الموات وحيازة المباحات، والمباحات هي جزء من الأشياء الموجودة في الخارج مثل الأراضي الموات والأموال مجهولة المالك والتي تعد عامة ولا يوجد لها مالك خاص. ووفقاً للمادة ٢٧ من القانون المدني، يمكن للأفراد تمليكها أو استخدامها وفقاً للقوانين (كاتوزيان، ١٣٩٠، ٦٧ و٦٨).

يتم تمليك المباحات عن طريق الحيازة. ووفقاً للمادة ١٤٦ من القانون المدني، تتحقق الحيازة بتوفير وسائل التصرف والاستيلاء، والتي تختلف باختلاف نوعها. والأمر الجوهري هو قصد التملك، حيث تنص المادة ١٤٣ من القانون بشأن تملك الأراضي الموات والمباحة على أن الإحياء إذا كان بقصد التملك فإنه توجب الملكية. وبالتالي، يشترط في الحيازة تحقق ركنين: مادي ومعنوي. ففي الركن المادي يجب أن يتم التصرف الفعلي، أو تتوفر إمكانية التصرف والانتفاع، أو تهيأ وسائل التصرف والاستيلاء. أما الركن المعنوي فيكفي فيه مجرد قصد التملك (كاتوزيان، ١٣٩٠، ص ٧٤-٧٥).

ومن الأسباب المهمة الأخرى لاكتساب الملكية في القانون الإيراني: العقود والالتزامات، والتي تم ذكرها صراحةً في القانون المدني الإيراني. فالعقد هو عمل قانوني يقوم به شخصان أو أكثر لإنشاء التزام أو نقل الملكية. أما الالتزام فهو إلزام الشخص بتنفيذ عمل لصالح آخر. فالعقد والالتزام مفهومان متلازمان، حيث يشكل العقد الأساس لإنشاء الالتزام، بينما يمثل الالتزام نتيجة العقد. ويتكون العقد من ركنين الإرادة المتمثلة في الإيجاب والقبول. فالإيجاب هو التعبير عن الرغبة في إبرام العقد من أحد الطرفين، بينما القبول هو إظهار الموافقة من الطرف الآخر. وقد ينشأ الالتزام من العقد، كالتزام تسليم المبيع في عقد البيع، أو من الإيقاعات الأخرى، كالتزام دفع المهر في عقد النكاح. والعديد من العقود تهدف إلى نقل الملكية واكتسابها لصالح أحد طرفي العقد (سربازيان ورنجبري، ٢٠١٥، ص ٦٤). وتنص المادة ٢٠٣ من قانون التسجيل الإيراني على أن نقل ملكية الأموال غير المنقولة يتم بتوثيق العقد وتسجيله من قبل الطرفين. وإذا لم تسجل الأموال غير المنقولة، فإنه أولاً لا يتم انتقال الملكية، وثانياً تكون جميع العقود المبنية على ذلك ممنوعة أصلاً (جمال، ٢٠٠٩، ص ٤١).

الركن الآخر من أركان التملك في إيران هو حق الشفعة. وفقاً للمادة ٨٠٨ من القانون المدني الإيراني: "إذا كان عقار غير منقول قابل للقسمة مملوكاً بين شريكين، وقام أحد الشريكين بنقل حصته إلى طرف ثالث بعقد بيع، فإن للشريك الآخر الحق في دفع الثمن الذي دفعه المشتري واستعادة الحصة المباعة. يُسمى هذا الحق بحق الشفعة، ويُطلق على صاحبه اسم الشفيع". ويعتبر استعمال حق الشفعة تصرفاً قانونياً وإيقاعاً، لأنه ينشأ بمجرد إرادة الشفيع دون حاجة إلى قبول الطرف الآخر (كاتوزيان، ٢٠٢١، ص ٤٦-٤٧)

النوع الأخير من الملكية في القانون الإيراني هو الإرث. وفقاً للمادتين ٨٦٢ و ٨٦٣ من القانون المدني، يُعرّف الإرث بأنه الحق أو المال الذي ينتقل إلى الورثة أو الباقيين على قيد الحياة بعد وفاة الشخص. فما ينتقل إلى الورثة -بما في ذلك الأموال والمطالبات الخاصة بالمُتوفى- يشكل الجانب الإيجابي من التركة، بينما يتعلق الجانب السلبي بالالتزامات غير المنجزة التي يجب سدادها من أصول المُتوفى (كاتوزيان، ٢٠٢١، الصفحات ١٣٩-١٤٠). وإن وقت تحقق الإرث وفقاً للمادة ٨٦٧ من القانون المدني هو بعد الوفاة الفعلية أو الوفاة المفترضة للمورث. بالإضافة إلى ذلك، في التصنيف الوارد في القانون المدني، يتم ذكر الإرث والوصية في قسم منفصل عن العقود والمعاملات. أما في التصنيف المذكور في القانون المدني الإيراني، فلا يوجد ذكر للوصية. وعلى هذا الأساس، يجب إدراج الوصية ضمن قسم العقود والالتزامات وفصلها عن موضوع الإرث.

الفرع الثاني أسباب التملك في القانون العراقي

أسباب التملك في القانون العراقي تشمل الاستيلاء والحيازة والالتصاق والعقد والشفعة والإرث؛ فهذه الأسباب تثبت ملكية الفرد. ويُعدّ الاستيلاء والحيازة أحد أسباب التملك في القانون العراقي، حيث أن الأسبقية في تملك شيء تُحقّق الاستيلاء على حق امتلاكه بالنسبة للآخرين. كما أن حيازة المباني والاستيلاء عليها تُعتبر من أهم وأقدم طرق اكتساب الملكية (العبودي، ٢٠٢٣، ص ٢٩١). في الأموال الخاصة، يُكتفى بمرور عشر سنوات للحيازة، أما في الأموال العامة، بسبب تدخل المصلحة العامة، يجب انقضاء ٣٦ سنة دون أي اعتراض من الدولة على هذه الحيازة (الفضلي، ٢٠١٧، ص ١٥٩). وقد يشمل نطاق الاستيلاء والحيازة كلاً من الأموال المنقولة وغير المنقولة، والتي قد تعود إلى أشخاص خاصين أو جهات حكومية. ويجب التأكيد على أن أي مال لا يملكه أحد أو يكون المالك قد تخلّى عنه، يمكن أن يخضع للحيازة. على عكس بعض أسباب الملكية مثل الشفعة، فإن نطاق نقل الملكية في الاستيلاء والحيازة يمكن أن يكون واسعاً وشاملاً (ياسين، ٢٠١١، ص ١٨٩). وبالاستيلاء والحيازة تنتقل جميع الحقوق والامتيازات المتعلقة بالمال إلى المستولي (العبودي، ٢٠٢٣، ص ١٧٢).

والسبب التالي لاكتساب الملكية في القانون العراقي هو الالتصاق؛ فقد يحدث أن تُضمّ منطقة ما إلى إقليم دولة العراق وهذا الضمّ قد يُنشئ نوعاً من الملكية العامة فيمكن أن يتمّ إما بالقوة (كالحرب والضم القهري) أو بشكل طوعي (أي باختيار المنطقة ذاتها). وفي مجال القانون الخاص، قد يطلب عقاران متجاوران الاتحاد والالتحاق ببعضهما، مما يحدث بدوره نوعاً من اكتساب الملكية (العبيدي، ٢٠١٩، ص ١٩١).

ويعتبر العقد من الأسباب اللاحقة لانتقال الملكية في القانون العراقي. فوفقاً للمادة (١٣١) من القانون المدني العراقي، ينقل العقد - كعقد البيع في مال معين - الملكية نقلاً ألياً. حيث تنتقل الملكية بمجرد إبرام العقد من البائع إلى المشتري. وقد نصت الفقرة الأولى من المادة (١٠٢٦) من القانون المدني على أن

انتقال الملكية في عقد البيع يتم بصفة مباشرة دون حاجة إلى وساطة (كاظم وحسن العوادي، ٢٠٢٢، ص ٨١).

في القانون العراقي، كما هو الحال في العديد من البلدان الإسلامية بما في ذلك إيران ومصر والأردن، تُعد الشفعة أحد أنواع الملكية الأخرى. وينشأ حق الشفعة بموجب القانون العراقي على الأموال التي تكون ملكيتها مشتركة بين أطراف متعددة. في هذه الحالة، إذا تصرف أحد الشركاء بحصته، فإن المشرع العراقي يمنح هذا الحق للشريك أو الشركاء الآخرين لاستعادة الملكية مقابل دفع الثمن العادل. ويترتب على حق الشفعة نقل الملكية عند تحقق شرطين: أولاً، أن يكون العقد المبرم هو عقد بيع، حيث لا ينطبق هذا الحق على عقود أخرى مثل الهبة أو الصلح وما شابهها. ثانياً، أن يكون المال محل المعاملة عقاراً (غير منقول). إذ لا ينشأ حق الشفعة على الأموال المنقولة. ووفقاً للقانون العراقي، يكون لصاحب حق الشفعة مهلة خمسة عشر (١٥) يوماً فقط لممارسة هذا الحق لصالحه (يوسف، ٢٠١٥، ص ٣). ومع ذلك، ثمة خلاف بين الفقهاء الإسلاميين حول نطاق تطبيق حق الشفعة، حيث يرى بعضهم أن الشفعة تهدف إلى منع الضرر، وبالتالي يمكن تطبيقها على الأموال المنقولة أيضاً (العبيدي، ٢٠١٩، ص ١٩١). وقد اتبع القانون المدني العراقي الرأي الراجح بين الفقهاء، معتبراً حق الشفعة أحد أسباب انتقال الملكية. وعند توفر شروط استعمال هذا الحق، إذا مارس الشفيع حقه، فإنه يستطيع اكتساب ملكية العقار. وفي هذه الحالة، وبما أن المال موضوع الشفعة عقاراً، يجب تسجيله مع توفر شروط البيع والتسجيل يتحقق البيع كاملاً وينتقل الملك إلى المشتري (مصطفى، ١٩٧٩، ص ٣٣).

ويُعد الإرث والوصية من أسباب كسب الملكية في قوانين جميع الدول، بما فيها العراق. فمن خلالهما تتحقق الملكية لصالح الوارث. وفي حالة الإرث، تنتقل ملكية جميع الأصول - سواء كانت نقداً أو عقارات أو منقولات أو حقوقاً أو ما شابه ذلك - من المُوْتَوِّى إلى ورثته الأحياء. كما يمكن أن يتم انتقال الملكية عن طريق الإرث بناءً على علاقة الزواج أو القرابة (ياسين، ٢٠١١، ص ١٩١).

المبحث الثاني زمن انتقال الملكية واثاره في القانونين الإيراني والعراقي

يترتب على انتقال الملكية آثار قانونية متعددة، حيث يُمكن أن يشكل وقت الانتقال ذاته مصدراً لآثار مختلفة. ثمة خلاف فقهي وقانوني بين الدول وبين الفقهاء والمشرعين حول الوقت الدقيق لانتقال الملكية. وعليه، سيتم في هذا القسم تحليل ودراسة وقت انتقال الملكية في النظامين القانونيين الإيراني والعراقي.

المطلب الاول : زمن انتقال الملكية في القانون الإيراني

في هذا الجزء سنتناول وقت انتقال الملكية في القانون الإيراني فيما يتعلق بالأموال المنقولة وغير المنقولة، وكذلك الأنواع الخاصة من عقود البيع.

الفرع الاول زمن انتقال الملكية في الأموال المنقولة

تنص المادة (١٩) من القانون المدني الإيراني بشأن الأموال المنقولة على أنها: "الأموال القابلة للنقل من مكان إلى آخر دون إلحاق الضرر بالمكان أو بالمال ذاته". كما تقسم المواد (٣٣٨) و(٣٥٠) من القانون المدني الإيراني الأموال المنقولة إلى ثلاثة أنواع: (المعين، والكل في المعين، والكل) (جعفري لنگرودي، ٢٠٢٢، ص ٥٦٩؛ كاتوزيان، ٢٠٢٣، ص ٤٨-٤٩). ويذهب الفقهاء القانونيون في إيران إلى الاعتقاد بأن ما ورد في المادة (٣٦٢) من القانون المدني يُختص ببيع العين المعينة، أما بالنسبة لبيع

الكلي فإن وقت انتقال الملكية يكون عند تحديد المبيع، أو يمكن اعتبار وقت التسليم هو وقت انتقال الملكية (كاتوزيان، ١٩٩٩، ص ٣٠). ومع ذلك، لا يوجد اختلاف في وقت انتقال الملكية في بيع المبيع الكلي، إذ لم يفرق المشرع في المادة (٣٦٢) من القانون المدني بين أنواع البيوع، ونص على أن المشتري يصبح مالكا للمبيع والبائع مالكا للثمن بمجرد إبرام العقد. وبالتالي، وفقاً للنصوص القانونية، فإن وقت انتقال الملكية في عقد البيع - على أي حال - هو وقت انعقاد العقد. أما وقت انتقال ملكية المال "المنقول الكلي في المعين" في القانون الإيراني فهو نفس الوقت المقرر للعين المعينة. ويرى بعض الفقهاء أن مجرد تعيين المصدق كافٍ لتحقيق "المعلق عليه"، ويرى هذا الفريق أن وقت التعيين هو ذاته وقت انتقال الملكية، دون أن يكون للتسليم أي أثر في ذلك. في حين يذهب فريق آخر من الفقهاء إلى أن "المعلق عليه" يعني (تسليم العينة المحددة من المبيع للمشتري)، معتقدين أن الملكية تنتقل بعد التعيين والتسليم. ومن بين الرأيين المذكورين، يحظى الرأي الأول بتأييد أغلبية الفقهاء ويُعد الأكثر ملاءمة (بيروزي، ٢٠٠٩، ص ٤٦-٤٧).

الفرع الثاني زمن انتقال الملكية في الأموال غير المنقولة

ينص القانون المدني الإيراني في المادة (١٢) بشأن تعريف المال غير المنقول على أنه "المال الذي لا يقبل النقل من مكان إلى آخر، سواء كان استقراره بفعل الإنسان أو بطبيعته الذاتية، بحيث يؤدي نقله إلى إلحاق ضرر بالمال نفسه أو بالمكان". ويُعتبر عقد البيع في النظام القانوني الإيراني سبباً لانتقال الملكية، حيث يستفاد من المواد (٣٣٨) و (٣٦٢) و (٣٦٤) من القانون المدني أن عقد البيع هو عقد تملكي ينقل الملكية بمجرد إبرام العقد دون حاجة إلى إجراء آخر. وبالتالي فإن وقت انتقال ملكية الأموال غير المنقولة وفقاً للقانون المدني الإيراني هو وقت إبرام العقد. أما بموجب نظام التسجيل والمادة (٢٢) من القانون، فإن المالك الرسمي للأموال غير المنقولة هو الشخص المسجل باسمه سند الملكية، حتى لو تم نقل الملكية فعلياً، بمعنى أن المالك القانوني يبقى هو المسجل باسمه في السجلات العقارية إلى حين تسجيل التغيير في دفاتر التسجيل (خداخشى، ٢٠٢٠، ص ٣٣)

إن حجية السندات العادية ثابتة في التشريع الإيراني، ولكن فيما يتعلق بالأموال غير المنقولة، حتى يعتبرها المشرع معتبرة، يجب إتمام إجراءات التسجيل الرسمي بشأنها لكي تُعتبر صحيحة. وقد قام المشرع الإيراني، في إطار حماية حقوق الملاك ومنع الاستيلاء على الأراضي والتهرب الضريبي والمشكلات المتعلقة بالأموال غير المنقولة مثل بيع العقار لعدة أشخاص، بإصدار قانون جديد في عام ١٤٠٣ (٢٠٢٤م) يلزم الأفراد بتسجيل جميع الالتزامات التعاقدية والإيقاعات المتعلقة بالأموال غير المنقولة في نظام إلكتروني مُعدّ وفقاً لهذا القانون. على هذا الأساس وفقاً للمادتين ١ و ١٠ من هذا القانون، أنه بعد مرور سنة واحدة من التشغيل الرسمي "لنظام تنظيم الوثائق غير الرسمية" المنصوص عليه في المادة (١٠) من هذا القانون، يجب تسجيل كل تصرف قانوني سواء كان عقداً أو إيقاعاً إذا كان موضوعه أو نتيجته نقل ملكية العين أو نقل حق الانتفاع (سواء أكان مدى الحياة أو مؤقتاً لمدة تزيد عن سنتين) أو نقل حق الارتفاق على الأموال غير المنقولة، وكذلك الوقف، وإبرام عقد الرهن عليها، وإبرام العقود الناقلة لمنافع الأموال المذكورة لمدة تزيد عن سنتين، والإيجار بشرط التمليك، وأي نوع من البيع المسبق للمباني سواء كان ذلك على شكل حصة من المساحة الكلية أو الأبنية، والالتزام بتنفيذ جميع التصرفات القانونية المذكورة، يجب تسجيله في نظام التسجيل الإلكتروني للوثائق. وإلا فإن الدعاوى المتعلقة بالتصرفات القانونية المذكورة التي لم يتم تسجيلها والأدلة المتعلقة بها، في الجزء الذي يفيد الحالات المذكورة، لن تكون قابلة للسماع أمام الجهات القضائية وشبه القضائية والتحكيمية وستكون

باطلة. وباستثناء دعوى استرداد العوضين، لن تقبل أي شكوى جنائية أو دعوى مدنية أو طلب فيما يتعلق بهذا التصرف القانوني والمستندات المتعلقة به، مثل شكوى نقل الملكية غير المشروع، ودعوى إثبات أو تنفيذ الصفقة، وإبطال سند الملكية الرسمي، والإلزام بتحرير سند رسمي، وخلع اليد، وإخلاء اليد، والإلزام بتنفيذ الالتزامات الواردة فيه أمام الجهات المذكورة. كما أن الوثائق غير المسجلة المتعلقة بالتصرفات القانونية المذكورة لن تُقبل في أي من الأجهزة التنفيذية الخاضعة للمادة (٢٩) من قانون الخطة الخمسية السادسة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للجمهورية الإسلامية الإيرانية المصادق عليه بتاريخ ١٤/١٢/١٣٩٥ (الهجري الشمسي). وفي الجهات القضائية والإدارية المذكورة، لا يُعتبر مالاً للعقار إلا الشخص الذي تم تسجيل العقار باسمه في سجل العقارات التابعة لمنظمة تسجيل الوثائق والعقارات للدولة (والتي يشار إليها فيما بعد في هذا القانون بـ "المنظمة")، أو من ورثه من المالك الرسمي.

سعى المُشرِّع -في إطار تنظيم الوثائق العادية وفقاً للمادة (١)- إلى اعتبار كافة عمليات النقل والتصرف في الأموال غير المنقولة نافذة فقط عند إجرائها عبر مكاتب التوثيق الرسمية وتسجيلها لديها. كما ضبط عمليات التداول في المكاتب العقارية، حيث قُنن حصرية إبرام العقود في دفاتر التوثيق الرسمية، مُحظراً على أي جهات أخرى القيام بمهام التوثيق العقاري. ووفقاً لذلك، يجب تسجيل اتفاقيات الأطراف في شكل عقود أولية عبر النظام الذي تحدده منظمة التسجيل، وذلك من خلال مستشاري العقارات. وقد تم النص على هذا الأمر في المادة (٣) من القانون المذكور.

نص المشرع وفق القانون الجديد على أن العقارات التي لا تملك سنداً رسمياً، أو التي تمتلك سنداً عادياً، يجب على أصحابها تسجيلها في النظام الذي تحدده السلطة القضائية لإضفاء الصحة على وثائقهم (تفقيدي زارع، ٢٠٢٣، ص ١٦١، ١٦٣، ١٦٤)

الفرع الثالث زمن انتقال الملكية في أنواع خاصة من عقود البيع

أولاً : البيع المستقبلي

بيع المال المستقبلي هو عقد يتم على مال غير موجود وقت إبرام العقد، لكنه سيوجد في المستقبل. وفقاً للقانون الإيراني، في هذا النوع من البيع لا يكون المبيع موجوداً وقت إبرام العقد، لكن البائع يلتزم بتسليم المال في الوقت المحدد (جعفري لنگرودي، ١٩٧٧، ص ٩٢٨). قد يكون المبيع في بيع المستقبل إما "كلياً في الذمة" أو مصنوعاً حسب طلب المشتري خاصاً لتلك الصفقة بحيث لا يقبل التخصيص للغير. وفي هذه الحالة يمكن اعتبار المبيع معيناً بطريقة ما. كما قد يكون المال موضوع العقد منقولاً أو غير منقول، حيث يعتبر البيع على المنقول في الفقه استثناءً من القاعدة العامة. وتنص المادة ٣٦١ من القانون المدني الإيراني على أنه: "إذا تبين عند إبرام عقد البيع لعين معينة أن المبيع غير موجود، يكون البيع باطلاً". ويتضح من هذا النص أن وجود المبيع يُعد ركناً أساسياً لانعقاد البيع، وأن زمان وطريقة انتقال الملكية في بيع المال المستقبلي يبدأ من وقت تحديد المبيع (جعفري لنگرودي، ١٩٧٧، ص ٥٠٨). وفيما يتعلق ببيع المال المستقبلي بشكل كلي في الذمة، يُلاحظ أنه عندما يقوم المنتج بتصنيع البضاعة بناءً على طلبات متعددة من أفراد، ثم يعمل على تحديد بضاعة كل مشتري على حدة، فإن انتقال الملكية في هذه الحالة يتم وفقاً لآلية انتقال ملكية المبيع الكلي في الذمة (ببرهادي، ٢٠٠٦، ص ٧١).

ثانياً : بيع الخيار

قد يكون عقد البيع مشتملاً على خيار، حيث يمكن أن يُمنح هذا الخيار لصالح البائع أو المشتري أو حتى لشخص ثالث. ولا يتوقف تنفيذ الخيار على وجود الاخلال أو الخطأ، بل يمكن ممارسته دون حاجة إلى سبب محدد. ويجدر التنبيه إلى أن هذا النوع من البيع أعم من "بيع الشرط"، إذ لا يتحول كل بيع مشروط إلى بيع شرط بمجرد اشتراط الخيار. في حين أن بيع الشرط يُعد نوعاً من بيع الخيار، لأنه يتضمن دائماً اشتراط الخيار. أما وقت انتقال الملكية فيكون عند إبرام العقد وليس عند انتهاء مدة الخيار.

ثالثاً: بيع السلف والسلم

بيع السلف هو بيع يكون المبيع فيه مؤجلاً (كلي في الذمة) ولكن الثمن يدفع نقداً. وبيع السلم أو السلف يختلف عن البيع "بالنسيئة" (النجفي، ١٤٠٥، ج ٢٤، ص ٢٦٩). وفي القانون الإيراني، بيع السلف والسلم هو عقد يُدفع ثمنه نقداً، لكن المبيع يكون مؤجلاً. وبما أن خصائص بيع السلم تشبه خصائص بيع الصرف، حيث أن القبض شرط لصحته، فإن وقت تحقق الملكية في هذا البيع يجب أن يكون - كما في بيع الصرف - وقت تحقق الشرط (قنواتي، ٢٠٠٣، ص ٥٧).

رابعاً: البيع الفضولي

فيما يتعلق بوقت انتقال الملكية في البيع الفضولي، توجد آراء متعددة (نظرية الفصل بين القصد والرضا، نظرية الرضا التقديري، نظرية الانتساب والإجازة ونظرية سبب رفع المانع ونظرية حق التمليك ونظرية الوكالة...) (الإمامي، ١٤٠٣، ج ١، ص ٢٩٩). وفي القانون الإيراني، تم الإشارة إلى العقد الفضولي في المادة ٢٤٧ من القانون المدني والتي تنص على أن "تصرف غير المالك في مال الغير - بغير حالة الوصاية أو الولاية أو الوكالة - لا ينفذ إلا إذا أجازهُ المالك، ولكن إذا أجازهُ المالك أو نائبه بعد وقوع التصرف، يصبح التصرف صحيحاً وناظراً. ومال الغير المذكور في المادة قد يكون عين المال أو منافعه التي تعود للأخرين، كما قد يكون المال كلياً في الذمة (كاتوزيان، ٢٠١٠، ص ٢٢٨-٢٢٩). ويتضح من المادة السابقة أن جميع شروط العقد الصحيح متوفرة، إلا أن الملكية هي التي تشوبها عيب. وبالتالي، فإن إجازة المالك ضرورية لصحة هذا العقد ولزومه، بحيث يصبح العقد صحيحاً بعد الإجازة (كاتوزيان، ٢٠١٠، ص ١٧٩). وبما أن القانون المدني يتبع النظرية المشهورة في الفقه الإمامي، فإنه يعتبر الإجازة "كاشفة"، وعلى هذا الأساس فقد أعلن أن رضا المالك - كما يحكم الأمور الحالية والمستقبلية - ينطبق أيضاً على ما حدث في الماضي. والرضا المنصب على الأمور الماضية يدل على أن انتقال الملكية في العقد الفضولي يكون من تاريخ وقوع العقد (زكي، ٢٠١٣، ص ٤٩).

خامساً: البيع المسبق، للأبنية

في الماضي، كان هناك خلاف حول صحة العقود بالنسبة للأبنية قيد الإنشاء، ولكن تم حل هذه المسألة مع إقرار قانون البيع المسبق في عام (١٣٨٩ هـ.ش)، حيث منح المشرع -عبر هذا القانون- الشرعية لعقد البيع بالنسبة للأبنية قيد الإنشاء.

تعريف البيع المسبق للأبنية: تنص المادة ١ من القانون على مايلي: "كل عقد، بأيّ عنوان كان، يلتزم بمقتضاه مالك الأرض المسجل (البائع المسبق) بإنشاء أو إكمال وحدة بناء محددة على تلك الأرض، وتصبح الوحدة المذكورة - بأيّ نوعٍ من الاستخدام - مملوكة للطرف الآخر في العقد (المشتري

(المسبق)، سواءً كان ذلك في بداية الإنشاء أو أثناءه أو بعد اكتمال الأعمال الإنشائية، يُعتبر وفقاً لأحكام هذا القانون عقد بيع المسبق للبناء.

نظراً لأن المبنى موضوع البيع في المناقشات المتعلقة بالبيع المسبق غير مرئي بالكامل وبشكل واضح، فإن هذا الأمر يُعدّ عاملاً أساسياً لنشوء العديد من النزاعات والمشكلات. وتشمل العوامل المتعددة الإرادية وغير الإرادية، مثل تغير الأسعار الناجم عن المشكلات الاقتصادية، وإطالة أمد المشاريع، وعدم إعداد العقود الصحيحة، من بين العوامل التي تؤدي إلى ظهور النزاعات (الفت، كياي، ١٤٠٢، ص ٢٣١-٢٣٢).

في البحث الحالي، يتم مناقشة مسألة وقت انتقال الملكية في هذا النوع من العقود. وبما أن البيع المسبق يتعلق بالمتلكات غير المنقولة، كما تم توضيحه بشكل عام، فإن الملكية تنتقل فور إبرام العقد. لكن نظراً لأن الثمن في عقود البيع المسبق للبناء يُدفع تدريجياً، فإن الملكية تنتقل بنفس الطريقة، أي أن المشتري يصبح مالِكاً بالمقدار الذي دفعه من الأقساط، وفي النهاية يصبح مالِكاً للعقار بالكامل بعد سداد جميع الأقساط. وبخصوص "العَرَصَة" (الأرض) و"الأعيان" (المنشآت) في العقارات، يجب القول إن نقل الملكية في عقود البيع المسبق يتم عبر العقد الرسمي، بشرط ألا يكون نقل "العَرَصَة" ممنوعاً قانونياً (مثل الأراضي الموقوفة). وبالتالي، إذا لم يكن هناك أي حظر على نقل العَرَصَة، تنتقل ملكية الجزء المُنشأ وكذلك "العَرَصَة" إلى المشتري. أما بالنسبة لما لم يُبَيّن بعد، فيتم نقل ملكيته بعد دفع الثمن المقابل واكمال البناء من قِبَل "البائع المسبق" (محمدي، حسيني مقدم، ١٣٩١، ص ١٥٥). تنص المادة (١) من قانون إلزامية تسجيل عقارات الأموال غير المنقولة المصادق عليه عام ١٤٠٣ (هـ.ش) بشأن موضوع البيع المسبق على ما يلي: "يجب تسجيل أي بيع مسبق للمباني - سواء كان ذلك على شكل حصة من المساحة الكلية للأرض أو المبنى - وكذلك الالتزام بتنفيذ جميع التصرفات القانونية المذكورة، في نظام التسجيل الإلكتروني للوثائق. وفي حال عدم التسجيل، فإن الدعاوى المتعلقة بالتصرفات القانونية غير المسجلة والأدلة المتعلقة بها، فيما يخص الجوانب المفيدة للحالات المذكورة، لا يجوز سماعها أمام الجهات القضائية وشبه القضائية وهيئات التحكيم، كما أنها تعد باطلة وغير معتمدة. وباستثناء دعوى استرداد العوضين، لا تقبل أي شكوى جنائية أو دعوى مدنية أو طلب يتعلق بهذا التصرف القانوني والمستندات المرتبطة به، بما في ذلك شكوى نقل ملكية الغير، ودعوى إثبات أو تنفيذ المعاملة، وإبطال سند الملكية الرسمي، والإلزام بتسجيل سند رسمي، وخلع اليد، وتخليه اليد، والإلزام بتنفيذ الالتزامات الواردة فيه أمام الجهات المذكورة. كما لا تُقبل الوثائق غير المسجلة المتعلقة بالتصرفات القانونية المذكورة في أي من الجهات التنفيذية. ويُعتبر المالك الوحيد للعقار أمام الجهات القضائية والإدارية المشار إليها فقط الشخص الذي تم تسجيل اسمه في سجل العقارات التابع لمنظمة التسجيل العقاري، أو الذي ورث العقار من مالكة الرسمي.

المطلب الثاني: زمن انتقال الملكية في القانون العراقي

الفرع الاول: زمن انتقال الملكية في الأموال المنقولة

في القانون العراقي، يتم انتقال الملكية بالنسبة للأموال المنقولة وفقاً للمادة (٢٤٧) عند إبرام العقد، أي أن وقت انتقال الملكية في الأموال المنقولة هو لحظة انعقاد العقد بشكل قانوني ومشروع. ومع ذلك، يرى البعض أن معيار انتقال الملكية هو "الموجبات"، حيث تنتقل الملكية بحدوث الالتزام. ويمكن الفرق بين الرأيين في أنه إذا اعتُبر معيار انتقال الملكية هو وقت نشوء الالتزام، فقد ينصرف العقد إلى مال لم

يوجد بعد ولكن من المتوقع تكوّنه من قبل الطرفين. وفي هذه الحالة، بمجرد حدوث الالتزام تنتقل الملكية تلقائياً، بينما في الرأي الأول - الذي يبدو أنه الرأي الغالب في العراق - يتحقق انتقال الملكية بمجرد إبرام العقد (كاظم وحسن العوادي، ٢٠٢٢؛ سعدون فاضل، ٢٠١٧).

الفرع الثاني : زمن انتقال الملكية في الأموال غير المنقولة

نظراً لوجود اختلاف بين الأموال المنقولة وغير المنقولة، فقد وضع القانون العراقي فيما يتعلق بنقل الملكية اختلافات بين الأموال المنقولة وغير المنقولة، حيث تم اعتماد إجراءات أكثر صرامة وتعقيداً بالنسبة للأموال غير المنقولة مقارنة بالأموال المنقولة، على النحو الذي يتم فيه نقل الأموال المنقولة بمجرد إبرام العقد، بينما في الأموال غير المنقولة يكون التسجيل في دائرة التسجيل إلزامياً، وما لم يتم ذلك فلا يُعترف بنقل الملكية للأموال غير المنقولة. ووفقاً للمادة ٥٠٨ من القانون المدني العراقي، فإن وقت نقل الملكية في الأموال غير المنقولة - كما هو الحال في الأموال المنقولة - هو وقت إبرام العقد الذي تم تسجيله في دائرة التسجيل (السنهوري، ٢٠٢٠، ص ٢٣).

الفرع الثالث زمن انتقال الملكية في أنواع خاصة من عقود البيع

اولاً : البيع المستقبلي

ينص النظام القانوني العراقي في المادة ١٢٩ من القانون المدني على أن موضوع العقد قد لا يكون موجوداً وقت العقد ويوجد في المستقبل، حيث يُعتبر هذا النوع من العقود - طالما كان هناك احتمال لتحقيقه في المستقبل - جائزاً وقانونياً وفقاً لهذه المادة. وفي الواقع، فإن تسليم المال بشكل كامل يكون مؤجلاً. وفي هذه الحالة يقع عبء نقل الملكية على البائع، حيث يتم نقل الملكية تلقائياً عند اكتمال المبيع وفقاً للمادة ٥٣١. ويُرجع النقل التلقائي للملكية وفق المادة ٥٣١ إلى ضرورة توفير الحماية الكافية للمشتري (سلمان هلال، ٢٠١٣، ص ٤١).

تنقسم آراء الفقهاء في هذه المسألة إلى اتجاهين: فمنهم من يرى بطلان بيع المال المستقبلي، مستنديين في ذلك إلى دليلين رئيسيين؛ أولهما استحالة نقل أو تملك المعدوم، وثانيهما كون البيع غريباً. وفي المقابل، يذهب فريق آخر إلى القول بصحة هذا النوع من البيع بعد نفي الاعتراضين المذكورين. أما فقهاء القانون فإنهم يجيزون نقل الملكية في المال المستقبلي بشرط أن يكون محله "كلياً في الذمة"، أي في إطار "العقد العهدي"، إذ لا يمكن نقل ملكية مال غير موجود وقت العقد ولا يكون للمتعاقد عليه حق عيني فيه (الناجي، ٢٠٢١، ص ١٨٣). ونظراً لتوفر الأساس القانوني لوجود موضوع العقد في بيع المستقبل، فإن نقل الملكية في هذا البيع يقع على عاتق البائع. ولهذا الغرض، يجب على البائع وفقاً للمادة ٥١٤ إعلام المشتري بالمبيع وإطلاعه على أي تغييرات تطرأ عليه. وفي بيع المستقبل، لا بد من منع جهل المشتري، بل يجب في الواقع تزويد المشتري بالمعلومات الأساسية حول المبيع وضمان إلمامه بتلك المعلومات. ولا يكفي العلم الإجمالي بالمبيع (الصراف ١٩٥٦، ٢٠٩). وإذا كان الرأي ينص على إبرام العقد في المستقبل، فإنه لا يترتب عليه أي التزام، وطالما لم يتم إبرام العقد بشكل دقيق، فلا يمكن اعتباره ملزماً. هذا الرأي لا ينشئ أي حق بشكل قانوني، وإنما ينشئ مجرد حق أخلاقي و تكون ضمانته تنفيذه المعايير الأخلاقية (الفضلي ١٩٩٤، ص ٤٧٠).

ثانياً : بيع الخيار

يُعتبر بيع الخيار أحد أنواع البيع الشائعة في العراق، حيث يشترط البائع في هذا النوع من البيع أنه إذا قام برد الثمن إلى المشتري خلال المدة المحددة، يتم فسخ البيع ويجب إعادة المبيع إليه (الطوسي، ١٤١١، ج ٣، ص ٩؛ البشير وغني، ٢٠١٧). ويُستخدم هذا النوع من عقد البيع كثيراً في العقود المالية لأنه يساعد في تقليل مخاطر المعاملة إلى حد كبير. ومع ذلك، فإن وجود الخيار لا يعني تأخيراً في نقل الملكية، بل يجب الاعتراف بأنه في بيع الخيار تنتقل الملكية عند إبرام العقد، إلا أن هذه الملكية تعود إلى المالك الأصلي في حال استعمال الخيار. وفي الواقع، قد يكون هذا النقل للملكية غير مستقر قليلاً، إلا أنه يُستخدم في عالم التجارة لأن الضرورة تقتضي اللجوء إلى بيع الخيار في بعض الأحيان (الناجي، ٢٠٢١، ص ٩).

ثالثاً: بيع السلف و السلم

في بيع السلف أو السلم كما في سائر العقود، مع انعقاد عقد البيع تنتقل الملكية أيضاً، ولا يؤثر كون العقد مؤجلاً أو مؤقتاً في نقل الملكية. على أي حال، مع انعقاد العقد تنتقل الملكية من البائع إلى المشتري، ويصبح البائع مالاً للثمن. وهذا الأمر يستتبع أن عدم الوفاء بالالتزام (تسليم المبيع) من قبل البائع يجعله ضامناً، لأنه بمجرد انعقاد عقد البيع يصبح المشتري مالاً لتلك المبيع ويمكنه المطالبة بإلزام البائع بالوفاء بالتزامه من خلال المحكمة. لا يرى القانون العراقي أن وجود أجل للتسليم أو الوفاء بالالتزام يمنع انتقال الملكية وقت العقد، على الرغم من أن فقهاء القانون في السنوات الأخيرة طالبوا بتعديل القانون وقبول تأخير نقل الملكية في حال رغبة الطرفين، ولكن حالياً وفقاً للنظام القانوني العراقي، فإن نقل الملكية في بيع السلف والسلم يكون في نفس لحظة انتقال الملك (العبودي، ٢٠٢٣، ٤١).

رابعاً: البيع الفضولي

البيع الفضولي قد يحدث في جميع العقود ولا يقتصر على عقد البيع فقط، فمثلاً إذا أودع شخص مال غيره بدون نيابة عنه تكون الوديعة فضولية. وإذا لم يكن البائع مالاً للمال موضوع المعاملة، فإن الملكية لا تنتقل حتى لو كان المشتري غير مُطَّع على كون البيع فضولياً. ففي هذه الحالة، بما أن الملكية لم تكن للبائع، حتى لو سلم المال للمشتري، لا تنتقل الملكية ويحدث نوع من التصرف غير المشروع. ويُتيح القانون العراقي للمشتري حسن النية حق فسخ العقد. لكن إذا رغب المشتري في البقاء في العقد، يجب عليه الحصول على موافقة المالك الأصلي. ووفقاً للمادة ١٣٥ من القانون المدني العراقي، إذا قام المالك بالتصديق على العقد، فإن الملكية تنتقل من وقت التصديق، ويمكن اعتبار وقت التصديق هو وقت نقل الملكية. ومع ذلك، لا يمنع تصديق المالك من مراجعته للبائع للمطالبة بالتعويض (يوسف، ٢٠١٥، ٣٩).

النتائج و التوصيات

اولا : النتائج

تناول هذا البحث أحد أكثر الموضوعات تعقيداً في فقه العقود، ألا وهو وقت انتقال الملكية في عقد البيع. وهو موضوع يتمتع بمكانة وأبعاد مختلفة في النظامين القانونيين الإيراني والعراقي، نظراً للأساسيات الفقهية والقانونية والتنفيذية التي يقوم عليها. ومن خلال التحليل الدقيق والمقارن في هذا البحث، سعينا إلى تقديم إطار متكامل لفهم وقت انتقال الملكية وتأثيره على حقوق والتزامات الأطراف. الملكية كحق أساسي وأصيل، قد تم تعريفها وتنظيمها في كلا النظامين القانونيين الإيراني والعراقي. وبمعنى آخر، فإن انتقال الملكية في عقد البيع يعني انتقال حق التصرف والانتفاع بالمال من البائع إلى المشتري، لكن وقت وشروط تحقيق هذا الانتقال يبقى موضوع دراسة ومراجعة في النظامين القانونيين المذكورين

وفقاً للمادة ٣٣٨ من القانون المدني الإيراني، فإن الأصل أن عقد البيع ينقل الملكية بمجرد إبرامه. وتطبق هذه القاعدة بشكل صريح ودون حاجة لإجراءات خاصة، خصوصاً في الأموال المنقولة. أما في الحالات الخاصة بالأموال غير المنقولة، فإن قانون التسجيل يشترط إتمام الإجراءات التسجيلية. كما أن لإرادة طرفي العقد دوراً مهماً في تحديد وقت انتقال الملكية، حيث يمكنهما اشتراط انتقال الملكية بتسليم المبيع أو دفع الثمن.

تنص المواد ١٣١ و ١٠٢٦ من القانون المدني العراقي على أن نقل الملكية في الأموال المنقولة يتم بمجرد إبرام العقد دون الحاجة إلى أي إجراءات إضافية. أما بالنسبة للأموال غير المنقولة، فيشترط التسجيل الرسمي في سجلات التوثيق العقاري لنقل الملكية. ويؤكد هذا النظام القانوني على الجوانب الشكلية والتنفيذية بشكل أكبر، ويهدف إلى ضمان الأمن القانوني ومنع النزاعات الناشئة عن عدم تسجيل الأموال.

وفي كلا النظامين القانونيين، الملكية تعني التمتع بحق الانتفاع والتصرف في المال. ففي القانون الإيراني، ينقل العقد، الملكية -بما في ذلك الحقوق الانتفاعية- بمجرد إبرامه، بينما في العراق لا تنتقل هذه الحقوق إلى المشتري إلا بعد التسجيل الرسمي. وكشفت الدراسة المقارنة أنه رغم اشتراك النظامين القانونيين في الأسس الفقهية ذاتها، إلا أنه توجد بينهما فوارق تنفيذية وقانونية. ففي القانون الإيراني، يكتسب اتفاق الطرفين وإرادتهما دوراً محورياً في تحديد وقت انتقال الملكية، لاسيما في العقارات، حيث يجوز اشتراط انتقال الملكية على تحقق شروط معينة كسداد الثمن أو تسليم المبيع بموجب الاتفاق التعاقدي. في القانون العراقي، يُولي المشرع أهمية أكبر لتسجيل الأموال غير المنقولة، ويعتبر التسجيل شرطاً أساسياً لانتقال الملكية. هذه الاختلافات قد تؤدي إلى تنازعات قانونية في العلاقات التعاقدية العابرة للحدود بين رعايا البلدين. فخلاصة النتائج كالتالي:

في إيران، يتم انتقال الملكية في الأموال المنقولة بمجرد إبرام العقد، وفي الأموال غير المنقولة عند إكمال الإجراءات التسجيلية. أما في العراق، فإن انتقال ملكية الأموال المنقولة يتم أيضاً بإبرام العقد، في حين لا تنتقل ملكية الأموال غير المنقولة إلا بالتسجيل الرسمي.

- تتمثل الآثار الرئيسية في انتقال مسؤولية الهلاك أو الضرر، والحقوق الانتفاعية، وحق الشفعة، والالتزامات التعاقدية للأطراف، حيث تختلف هذه الآثار في كلا النظامين القانونيين (الإيراني والعراقي) تبعاً لنوع المال (منقول أو غير منقول) ووقت تحقق انتقال الملكية.

- قد تؤدي الاختلافات بين النظامين القانونيين إلى نشوب تعارضات أو غموض قانوني في العقود التجارية أو الدولية بين رعايا البلدين. فعلى سبيل المثال، بينما يركز النظام الإيراني على إرادة الأطراف، يُولي النظام العراقي أولوية للتسجيل الرسمي، مما قد يخلق تبايناً في توقيت تحقق نقل الملكية.

- يمكن القول في الختام إن انتقال الملكية في عقد البيع عملية معقدة تخضع لعوامل متعددة، وقد تم تنظيمها في كل نظام قانوني وفقاً لأسس فقهية وقانونية وتنفيذية خاصة. وكشفت الدراسة عن أن الاختلافات بين القانونين الإيراني والعراقي، خاصة في طريقة تفسير وتنفيذ القوانين، تُنتج آثاراً مختلفة على علاقات الأطراف. وعليه، فإن وضع تشريعات أكثر وضوحاً وتنسيق الأنظمة سيسهم بشكل كبير في تقليل المنازعات وتعزيز الأمن القانوني في عقود البيع، مما يُقلل من الخلافات في هذا المجال.

ثانياً : التوصيات

قدّم البحث الحالي من خلال دراسته المقارنة للنظامين القانونيين الإيراني والعراقي حول موضوع انتقال الملكية في عقد البيع، نتائج علمية يمكن أن تشكل أساساً لتقديم توصيات إصلاحية وتنفيذية. وتنقسم هذه التوصيات إلى فئتين رئيسيتين: «توصيات تشريعية وإصلاحية» و«توصيات تطبيقية وتنفيذية».

١- توصيات تشريعية وإصلاحية

- وضع تشريع شامل لنقل الملكية في الأموال المنقولة وغير المنقولة: في النظام القانوني الإيراني، نصت المادة ٣٣٨ من القانون المدني على تعريف نقل الملكية بشكل عام، لكنه يوجد اختلاف في تفسير قوانين التسجيل وقيودها بالنسبة للأموال غير المنقولة. لذلك، يوصى بوضع قانون شامل ينظم وقت وشروط نقل الملكية لكلا النوعين من الأموال، مبيّناً فيه جميع الاستثناءات والشروط بصورة صريحة. أما في العراق، فالاهتمام المفرط بالتسجيل الرسمي للأموال غير المنقولة قد يسبب تأخيراً في المعاملات. لذلك، يُقترح ألا يوجب القانون العراقي التسجيل الرسمي في بعض الحالات كالمعاملات الصغيرة أو الاتفاقات بين الأطراف، بل يجعل نقل الملكية مشروطاً بالإرادة.

- التوصية بتوضيح وقت انتقال مسؤولية هلاك المبيع في النظامين القانونيين: في النظام القانوني الإيراني، يُعتبر وقت انتقال الملكية ومسؤولية هلاك المبيع متزامنين، إلا أن هذا الأمر قد يؤدي في بعض الحالات إلى تنازعات قانونية. لذا يُقترح على المشرع وضع ضوابط لفصل وقت انتقال الملكية عن مسؤولية هلاك المبيع. أما في النظام العراقي، فيوصى بتنظيم مسؤولية هلاك الأموال غير المنقولة قبل التسجيل الرسمي عبر تشريعات حمائية للمشتري، وذلك لتقليل النزاعات القانونية.

- التوصية بتحقيق التوافق بين الأحكام الفقهية والقوانين المدنية في النظامين القانونيين: نظراً لأن كلاً من النظامين القانونيين الإيراني والعراقي يستندان إلى الأصول الفقهية الإسلامية، إلا أنه تظهر أحياناً اختلافات تطبيقية بين القوانين المدنية والأحكام الفقهية. لذا يُقترح تشكيل لجان مشتركة من الفقهاء والخبراء القانونيين لتعزيز الانسجام بين الأسس الفقهية والإجراءات التنفيذية، بما يقلل من حالات التعارض في مجال نقل الملكية.

- التوصية بتعريف دقيق وواضح لحق الشفعة في الأموال المشتركة وغير المنقولة: في التشريع الإيراني، تم النص على حق الشفعة بشكل عام في المادة ٨٠٨ من القانون المدني، إلا أنه يتطلب مزيداً

من التفاصيل لمنع أي محاولات للاستغلال. لذا يُقترح تعديل التشريعات المنظمة لحق الشفعة لتشمل تحديداً واضحاً للمدة الزمنية لممارسة هذا الحق، ونطاق الشركاء المعنيين، وآلية تحديد السعر العادل للمبيع. أما في النظام القانوني العراقي، فيُوصى بإجراء تعديلات على نظام حق الشفعة في الأموال غير المنقولة تبسط الإجراءات وتقلل من الإجراءات الشكلية، بما يجعل ممارسة هذا الحق أكثر سهولة وفعالية للشركاء المعنيين.

٢- توصيات تطبيقية وتنفيذية

- يوصى بإنشاء نظام إلكتروني لتسجيل الأموال غير المنقولة في كلا البلدين، نظراً للأهمية البالغة للتسجيل الرسمي في هذا المجال و تطوير أنظمة إلكترونية متكاملة لتسجيل العقارات والمستندات القانونية، مما يساهم في تسريع الإجراءات وضمان الشفافية الكاملة. كما سيساعد هذا النظام على تقليل المدة الزمنية لنقل الملكية والحد من النزاعات الناشئة عن تأخيرات التسجيل.

- تطوير التعليم في مجال قانون العقود للممارسين القانونيين والاقتصاديين: تُعد قلة وعي الأطراف بحقوقهم والتزاماتهم أحد التحديات الرئيسية في نقل الملكية ضمن عقود البيع. لذا يُقترح تصميم برامج تدريبية متخصصة للمحامين والقضاة والخبراء القانونيين وحتى الاقتصاديين، لتعريفهم بالتفاصيل الدقيقة لقوانين نقل الملكية وأثارها القانونية.

- تعزيز الرقابة القضائية على تنفيذ قوانين التسجيل ونقل الملكية في كلا البلدين. ويمكن أن تشمل هذه الرقابة مراجعة دورية لإجراءات التسجيل، ومعالجة المخالفات الإدارية، وتبسيط الإجراءات الرسمية للتسجيل.

- إنشاء مجالس متخصصة لتسوية المنازعات المتعلقة بنقل الملكية: تعد المنازعات المرتبطة بتوقيت نقل الملكية في عقود البيع من أكثر القضايا القانونية شيوعاً في كلا النظامين. لذلك، يُقترح تشكيل لجان متخصصة لتسوية المنازعات في هذا المجال، تعمل على دراسة وحل النزاعات بسرعة وبتكلفة منخفضة.

- وضع أنظمة دولية لتنظيم نقل الملكية في المعاملات العابرة للحدود: في ظل تزايد المعاملات التجارية بين مواطني إيران والعراق، يُقترح وضع تشريعات خاصة لتنظيم نقل الملكية في الصفقات الدولية، بهدف تقليل النزاعات القانونية الناشئة عن اختلاف القوانين الوطنية. فيمكن صياغة هذه التشريعات استناداً إلى مبادئ القانون الدولي الخاص وبمشاركة خبراء من البلدين. تهدف التوصيات المقدمة إلى تطوير التشريعات والحد من المنازعات القانونية في مجال نقل الملكية بعقود البيع، مما يساهم في تعزيز الأمن القانوني والاقتصادي لكلا النظامين. ويتطلب تنفيذ هذه المقترحات تعاوناً وثيقاً بين الهيئات التشريعية والتنفيذية والقضائية، إلى جانب حوار مستمر بين القانونيين والمختصين في الدراسات الفقهية من الجانبين.

المصادر

اولا : المصادر الفارسية

الفت، محمد باقر، کيایي، عبدالله، البرزی ورکی، مسعود (۱۴۰۲). راهکارهای اداری کاهش دعاوی ناشی از قراردادهای پیش فروش ساختمان در پرتو نقش تنظیمگری دولت، نشریه پژوهش‌های نوین حقوق اداری، شماره ۱۴، صفحات ۲۳۱ تا ۲۵۴.

امامی، سیدحسن. (۱۴۰۳). حقوق مدنی، جلد ۱. تهران: اسلامیه، چاپ چهل و یکم.

پیروزی، پژمان. (۱۳۸۸). بررسی ساز و کار انتقال مالکیت در اقسام بیع مال کلی، نشریه تحقیقات حقوق خصوصی و کیفری، شماره ۱۲، صفحات ۳۵ تا ۷.

پیرهادی، محمدرضا. (۱۳۸۵). انتقال مالکیت در بیع مال آینده، نشریه عدالت آراء، شماره ۴ و ۵، صفحات ۳۹ تا ۷۸.

تفقدی زارع، سمیه (۱۴۰۲). بررسی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول، نشریه پژوهش‌های تطبیقی فقه حقوق و سیاست، دوره پنجم، شماره ۴ ب، صفحات ۱۶۱ تا ۱۷۱.

جعفریلنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۵۶). ترمینولوژی حقوق. تهران: انتشارات گنج دانش.

جعفریلنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۸۰). فلسفه حقوق مدنی، تهران: گنج دانش.

جعفریلنگرودی، محمدجعفر. (۱۴۰۱). دایره المعارف حقوق مدنی و تجارت، جلد ۱، تهران: گنج دانش.

خدابخشی، عبدالله. (۱۳۹۹). حقوق دعاوی ۷ تحلیلها و منتخب آراء قضایی، تهران: شرکت سهامی انتشار.

زکی، عبدالله، برجی، یعقوبعلی. (۱۳۹۲). کاشف یا ناقل بودن اجازه در عقد فضولی از دیدگاه فقه و حقوق، نشریه مطالعات فقه امامیه، شماره ۱، صفحات ۳۸ تا ۵۰.

سربازیان، مجید & رنجبری، سهیلا. (۱۳۹۴). مفهوم مالکیت و زمان انتقال آن در فقه امامیه، حقوق ایران و انگلیس. پژوهش تطبیقی حقوق اسلام و غرب، ۲(۱)، ۵۷-۸۰. doi: 10.22091/csiw.2015.1021

قاسمزاده، محمد & قربانیجویاری، علی. (۱۳۹۴). تحلیل شرط تقدیم انتقال مالکیت مبیع و آثار آن در حقوق ایران. پژوهش حقوق خصوصی، ۳(۱۰)، ۱۰۱-۱۱۹.

قنواتی، جلیل. (۱۳۸۲). مطالعه تطبیقی زمان انتقال مالکیت در عقد بیع، نشریه حقوق خصوصی دانشگاه تهران، شماره ۵، صفحات ۲۹ تا ۶۲.

کاتوزیان، ناصر. (۱۳۷۸). عقود معین، جلد ۱، تهران: انتشارات بهنشر.

کاتوزیان، ناصر. (۱۳۸۹). قانون مدنی در نظم حقوق کنونی، تهران: انتشارات میزان.

كاتوزيان، ناصر. (١٣٩٠). دوره مقدماتى حقوق مدنى اموال و مالكيته، تهران: نشر ميزان.

كاتوزيان، ناصر. (١٤٠٠). دوره مقدماتى حقوق مدنى درسهايى از شفعه وصيت ارث، تهران: انتشارات ميزان.

كاتويان، ناصر. (١٤٠٢). دوره مقدماتى حقوق مدنى (اموال و مالكيته). تهران: ميزان، چاپ پنجاه و هشتم.

گواهي، زهرا & ثقفى، مريم. (١٣٩٥). مباني فقهي - حقوقى سلب مالكيته توسط دولت، اقتصاد و بانکدارى اسلامى، شماره ١٥، ص ٢٣-٤٥.

لعليسراب، مسعود، مظهرى، محمد & حاجيپور كندرد، على. (١٤٠٠). تأملى بر مراجع صلاحيت دار و آيين شكلى سلب مالكيته اراضى در حقوق ايران و فرانسه. فصلنامه علمى پژوهش هاي نوين حقوق ادارى، ٣(٩)، ١٦٥-١٨٨. doi: 10.22034/mral.2021.531905.1153

موسويجنوردى، سيدمحمد & احمدى، رضا (١٣٩١). مفهوم كالائى معيوب در تحقق خيار عيب در فقه و حقوق با رويكردى بر نظر امام خمينى. نشرية پژوهشنامه متين، شماره ٥٥، صفحات ١ تا ٢٤.

معين، محمد. (١٣٧٩). فرهنگ فارسى. تهران: اميركبير، چاپ شانزدهم.

ثانيا : المصادر العربية

البشير، محمدطه & غنى، حسون طه. (٢٠١٧). الحقوق العينية. بغداد: المكتبة القانونية، طبعة:

جمال، مصطفى. (٢٠٠٩). مصادر و احكام الالتزام، منشورات الحلبي الحقوقية.

سلمان هلال، قصى (٢٠١٣). انتقال الملكية فى عقد بيع العقارات السكنية الجاهزة. مجلة الرافدين للحقوق، المجلد ، السنة ٥٨، العدد ١٦، ص ٣٩-٦٤.

سعدون فاضل، اسماء (٢٠١٧). انتقال الحيازة و حمايتها فى القانون المدني العراقى. المداد، شماره ١٣، ص ١-١٤.

السنهورى، عبدالرزاق. (٢٠٢٠). الوسيط فى شرح القانون المدني، الجزء الرابع، مصادر الإلتزام. بغداد: مطبعة دار النهضة العربية

الصراف، عباس. (١٩٥٦). شرح عقدي البيع والإيجار فى القانون المدني العراقى. بغداد: مطبعة الأهالى.

الطوسى، الشيخ. (١٤١١). الخلاف، ج ٣، مؤسسة النشر الإسلامى.

العبودى، عباس. (٢٠٢٣). شرح احكام العقود المسماة فى القانون المدني البيع والإيجار - دراسة مقارنة، البغداد: دار الثقافة.

العبيدي، على هادي. (٢٠١٩). العقود المسماة البيع والايجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقا لآخر التعديلات. البغداد: دار الثقافة.

الفضلي، جعفر. (٢٠١٧). الوجيز في العقود المدنية البيع، الإيجار، المقاوله، البغداد: دار الثقافة.

الفضلي، جعفر محمد. (١٩٩٤). بيع السيارات في القانون العراقي: دراسة في بعض قرارات محكمة التمييز. اداب الرافدين، السنة، العدد ٢٦ - الرقم التسلسلي ٢٦، ص ٤٦٤-٤٨٢.

كاظم، عادل و حسناعوادي، جواد (٢٠٢٢). التعهد بنقل ملكية عقار وفق أحكام القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٩١ المعدل، بغداد: ص ٨١-٨٧.

المختار، يونس صلاح الدين. (٢٠٢٣). ملكية الأجزاء المشتركة في العمارات والطوابق والشقق في القانون الإنكليزي دراسة تحليلية مقارنة بالقانون العراقي. الرافدين للحقوق. السنة ٢٥، العدد ٨٤، الرقم التسلسلي ٨٤، ص ١٩٨-٢٥٥.

مصطفى، مجيد. (١٩٧٩). شرح قانون التسجيل العقاري. رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، ج٣، مطبعة المعارف، طبع ١.

ناجي، فهمي. (٢٠٢١). ماهية عقد الخيار وموقف القانون العراقي، جامعة كربلاء

النجفي، محمدحسن. (١٤٠٥). جواهر الكلام في شرح شرائع الإسلام، بيروت: دار إحياء التراث العربي، چاپ هفتم.

ياسين، أحمدطارق (٢٠١١). نقل الملكية. ان القانون المدني العراقي تأثر بالشرعية السالمية فأقر بانتقال ملكية المبيع، جامعة الموصل.

يوسف، هاشم احمد محمود. (٢٠١٥). حق الشفعة في القانون المدني العراقي: دراسة مقارنة. البغداد