



مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية

ISSN

٢٠٧٠٩٨٣٨ (مطبوع) ٣٠٠٦٧٦٧٧ (إلكتروني)

العدد الرابع/ المجلد السابع عشر

تاريخ النشر

٢٠٢٥ / ١٢ / ٢٠

النطاق الموضوعي لضمانات المؤجر في استيفاء الاجرة

The Subject Matter Scope of the Lessor's Guarantees in Rent " Collection" (A comparative study)

أ.م.د. سهير حسن هادي

.Suhair hasan hadi Dr

كلية القانون - جامعة بابل

هيفين عمران موسى

Hivin Imran Mousa

كلية القانون - جامعة بابل

النطاق الموضوعي, المحل , الشروط العامة , الشروط الخاصة, الضمانات

Subject Matter Scope, the Object, General Conditions, Special Conditions, Guarantees

Abstract

This research addresses the subject matter scope of the lessor's guarantees in rent collection by studying the legal guarantees that ensure the lessor's financial rights are fulfilled in case the tenant fails to pay the due rent. The aim of this research is to identify the asset that can be used by the lessor as a guarantee for the tenant's obligations, with a focus on the importance of the subject matter scope of the lessor's guarantees in ensuring rent collection. The research emphasizes how determining the subject matter of guarantees contributes to protecting the lessor's rights and organizing the contractual relationship between the parties, while also enhancing the stability of the real estate market. The problem discussed in this research lies in the ambiguity surrounding the identification of the lessor's guarantee subject matter, where it is necessary to determine the assets or property that can be used as legal guarantees, such as real estate or movable assets. The research follows a comparative analytical approach between the Iraqi, Egyptian, and French civil laws, in addition to studying Islamic jurisprudence. It explains how the subject matter of the lessor's guarantees in rent collection can be determined based on the property or movable assets owned by the tenant. It also defines the conditions required for the subject matter of the guarantees, such as ensuring the asset is existent or determinable, and is legally transferable. Additionally, it includes specific conditions, such as ensuring the guaranteed asset is owned by the tenant or a third party, and that it can be seized, contributing to the effective execution of the guarantees. This study helps clarify how to protect the lessor's rights and provides effective legal guarantees to ensure the fulfillment of rent obligations, which enhances the stability of the relationship between the lessor and tenant and prevents legal disputes.

الملخص

يتناول هذا البحث النطاق الموضوعي لضمانات المؤجر في استيفاء الأجرة التي تضمن للمؤجر استيفاء حقوقه المالية في حالة عدم دفع المستأجر للأجرة المستحقة. يهدف البحث إلى تحديد المال محل الضمان الذي يمكن للمؤجر استخدامه لضمان التزام المستأجر. يتم التطرق إلى أهمية النطاق

الموضوعي لضمانات المؤجر في استيفاء الأجرة، حيث يسهم تحديد محل الضمان في حماية حقوق المؤجر وتنظيم العلاقة التعاقدية بين الأطراف، كما يعزز من استقرار السوق العقاري. وتتمثل إشكالية البحث في غموض تحديد محل ضمانات المؤجر، حيث يجب تحديد الأموال أو الأصول التي يمكن استخدامها كضمانات قانونية مثل العقارات أو المنقولات. يتبع البحث المنهج التحليلي المقارن بين القوانين المدنية العراقية والمصرية والفرنسية، بالإضافة إلى دراسة الفقه الإسلامي. يوضح البحث كيفية تحديد محل ضمانات المؤجر في استيفاء الأجرة بناءً على العقار أو المنقولات المملوكة للمستأجر. كما يتم تحديد الشروط اللازمة لمحل الضمانات، مثل أن يكون المال الضامن موجوداً أو قابلاً للتحديد، وأن يكون صالحاً للتعامل القانوني. بالإضافة إلى الشروط الخاصة مثل أن يكون المال الضامن مملوكاً للمستأجر أو للغير، وأن يكون ممكناً حجزه، مما يساهم في ضمان التنفيذ الفعلي للضمانات. تساهم هذه الدراسة في توضيح كيفية حماية حقوق المؤجر وتوفير ضمانات قانونية فعالة لفرض استيفاء الأجرة، مما يعزز من استقرار العلاقة بين المؤجر والمستأجر ويمنع نشوء النزاعات القانونية.

المقدمة

اولاً: جوهر موضوع البحث

يتمثل النطاق الموضوعي لضمانات المؤجر في استيفاء الأجرة في تحديد المال محل الضمان الذي يهدف إلى حماية حقوق المؤجر في حال عدم دفع المستأجر للأجرة المستحقة. تُعد هذه الضمانات من الآليات القانونية الأساسية لضمان الوفاء بالتزامات المستأجر، مما يساهم في تحقيق التوازن بين حقوق المؤجر والمستأجر. وتكتسب هذه الضمانات أهمية خاصة في عقود الإيجار، التي تشكل جزءاً كبيراً من المعاملات التجارية والشخصية، حيث تمثل ضمانات فعالة للمؤجر ضد المخاطر المحتملة من التأخير أو عدم دفع الأجرة. تسعى التشريعات القانونية المحلية والدولية إلى توفير مجموعة من الضمانات التي تضمن للمؤجر استيفاء حقوقه المالية. مثل الضمانات القانونية، الضمانات الاتفاقية، يُعتبر وجود إطار قانوني واضح لهذه الضمانات خطوة أساسية في ضمان استقرار المعاملات الإيجارية، حيث يُعزز من الثقة بين الأطراف المعنية ويُسهّم في تنظيم العلاقة التعاقدية بشكل قانوني وفعال. وبذلك، يساهم تحديد النطاق الموضوعي لضمانات المؤجر في حماية حقوق الطرفين وضمان استيفاء الأجرة بشكل قانوني، مما يساهم في تحقيق العدالة وتجنب النزاعات بين المؤجر والمستأجر.

ثانياً: أهمية موضوع البحث: إن هذا الموضوع يسלט الضوء على جانب مهم ومبهم، وهو النطاق الموضوعي لضمانات المؤجر في استيفاء الأجرة. تكمن أهمية هذا الموضوع على مستوى المعاملات المالية في بيان حكم الفقه الإسلامي و التشريعات القانونية المتعلقة بتحديد محل الضمان الذي يمكن للمؤجر من خلاله استيفاء حقوقه. وتشمل الفائدة في تحديد هذا المحل ضمان حق المؤجر بطرق مشروعة وآمنة. نظراً للتقلبات التي قد تحدث في أحوال الناس، مثل العسر المالي، يصبح اللجوء إلى التدابير حلاً لا غنى عنه عندما تزداد صعوبة الحصول على الأموال. ويعد تحديد محل الضمان في هذه الحالات أمراً بالغ الأهمية، حيث يطمئن المؤجر على استيفاء دينه ويقلل من المخاطر المحتملة المرتبطة بعدم الوفاء بالالتزامات المالية من قبل المستأجر.

ثالثاً: إشكالية موضوع البحث: تكمن إشكالية الموضوع في عدم تحديد محل ضمانات المؤجر في استيفاء الأجرة بشكل دقيق، مما يؤدي إلى غموض في تطبيق الضمانات القانونية المقررة لحماية حقوق المؤجر. لذلك، من الضروري الوقوف عند محل الضمان وتحديد ما إذا كان يشمل الأموال المنقولة أو العقارات أو الحقوق المالية الأخرى التي يمكن استخدامها كضمان. هذه الإشكالية تتطلب تحديداً دقيقاً للمحل لضمان تحقيق العدالة وحماية حقوق كل من المؤجر و المستأجر، ومن المهم أيضاً تحديد الشروط العامة والخاصة التي يجب أن يتوفر عليها المحل لكي يكون صالحاً كضمان للمؤجر.

رابعاً: منهج وخطة البحث : نتبع في دراستنا المنهج التحليلي المقارن ، وسوف تكون الدراسة بين القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي .

اما خطة البحث ، حيث تم تقسيم هذا البحث الى مطلبين ،المطلب الاول تم تخصصه تحديد محل ضمانات المؤجر في استيفاء الأجرة ، اما المطلب الثاني والذي تناولنا فيه شروط محل ضمانات المؤجر في استيفاء الأجرة .

المطلب الأول: تحديد محل ضمانات المؤجر في استيفاء الأجرة : لمعرفة ما إذا كان محل ضمانات المؤجر في استيفاء الأجرة يتعلق بمحل العقد أو محل الالتزام أو محل الأداء، لابد من فهم مفهوم هذه المحلات أولاً. بعد ذلك، يمكن الإشارة إلى محل ضمانات المؤجر في سياق استيفاء الأجرة وتحديد المال الذي يُستخدم كضمان لهذا الالتزام. ففي الفقه القانوني قد أشار الفقهاء إلى أن محل هو الشيء الذي يلتزم المدين القيام به فهو الأداء الذي ينبغي على المدين القيام به والذي قد يكون عملاً أو امتناعاً عن عمل أو مالاً معيناً أو منفعة أو دينا أو أي حق مالي آخر، وإن محل العقد هو المعقود عليه ^(١) حيث أشار بعض الفقهاء إلى محل الالتزام على أنه هو تنفيذ ما تم الاتفاق عليه بين الطرفين في العقد، حيث يتعين على المدين أداء التزاماته، إما من خلال القيام بعمل معين، أو نقل حق عيني، أو الامتناع عن القيام بعمل تم الاتفاق على عدم تنفيذه ^(٢). أما بالنسبة إلى محل العقد فقد اختلف فيه الفقهاء حيث يذهب البعض إلى أن محل العقد هو الشيء الذي يتم الاتفاق عليه ويكون له الأثر المباشر في العقد ^(٣)، إذ يمثل جوهر العقد لأنه يحقق حاجات المتعاقدين ويعد الغاية المقصودة من العقد ^(٤). وبعض الآخر يرى محل العقد على أنه العملية القانونية التي يسعى الأطراف لتحقيقها من خلال إبرام العقد، وتتجسد هذه العملية عبر مجموعة من الالتزامات التي تنشأ عن العقد. في عقد البيع، على سبيل المثال، يتمثل محل العقد في عملية البيع والشراء، أي نقل الملكية مقابل الثمن. أما في عقد العمل، فمحل العقد يكون في أداء العمل مقابل الأجر. هناك من يرى أن محل العقد هو نفسه محل الالتزام، مبرراً ذلك بأن الالتزام لا يمكن أن ينشأ إلا إذا كان له محل. وبناءً على ذلك، يعتبر وجود محل الالتزام شرطاً أساسياً لوجود الالتزام، وبالتالي فإنه يُعتبر أيضاً شرطاً لوجود محل العقد ذاته، مما يتيح اعتبار محل الالتزام بمثابة محل العقد في الوقت نفسه ^(٥). ولتوضيح الفرق بين محل العقد ومحل الالتزام وفقاً لهذا الرأي، يمكن أخذ عقد البيع كمثال، حيث يكون محل العقد هو المبيع والثمن، في حين أن محل الالتزام بالنسبة للبائع هو التزامه بتسليم المبيع، بينما محل التزام المشتري هو دفع الثمن. من خلال ذلك، يتضح أن محل العقد يتسم بقيمة مالية، بينما محل الالتزام يتعلق دائماً بالفعل الذي يجب على الطرف القيام به. ومع ذلك، قد يصبح التمييز بين محل العقد ومحل الالتزام أكثر صعوبة في العقود التي تقتصر على العمل أو الامتناع عن عمل، حيث يكون محل العقد شيئاً معنوياً، وكذلك محل الالتزام. وهذا الاشتراك في الصفات بين المحليين قد يدفع البعض للاعتقاد بأنهما شيء واحد، رغم أن محل العقد قد يكون شيئاً مادياً كما في عقد البيع (المبيع والثمن) أو عقد الإيجار (العين المأجورة والأجرة) ^(٦) أما بالنسبة إلى محل الأداء فقد أشار أحد الفقهاء إلى أنه هو الشيء الذي يتعين على المدين تقديمه أو القيام به بموجب التزامه، سواء كان هذا الشيء مادياً ملموساً كالأعيان أو معنوياً غير ملموس كالأعمال. على سبيل المثال، في عقد البيع، يكون محل التزام البائع هو تسليم المبيع، بينما محل الأداء المنوط بالبائع هو الشيء المبيع ذاته ^(٧) والشيء الذي يتم أدائه ليس بالضرورة هو الشيء نفسه، بل يشير إلى الحق الذي يتعلق بذلك الشيء. في حالة عقد الإيجار، على سبيل المثال، الشيء المؤجر ليس هو العين المؤجرة نفسها، بل هو الحق الذي يمتلكه المؤجر في تلك العين. فإذا كان المؤجر يمتلك حق الملكية

على العين المؤجرة، فإنه يؤجر حق الملكية ذاته. وفي هذه الحالة، يتداخل حق الملكية مع العين المملوكة ليصبها كياناً واحداً، ولذلك يتم القول غالباً إن المؤجر يؤجر العين المؤجرة وليس حق ملكيته فيها. أما إذا كان المؤجر يمتلك حقاً عينياً آخر على العين مثل حق الانتفاع، فإنه يؤجر حق الانتفاع بدلاً من حق الملكية، لأن المؤجر يمتلك الانتفاع بالعقار دون الملكية. في بعض الأحيان، قد يكون للمؤجر حق شخصي على العين، فيؤجره إلى مستأجر من الباطن. وإذا قام المستأجر بتأجير حقه من الباطن ثم تبين بطلان عقد الإيجار الأصلي، فإن الإيجار من الباطن يبطل أيضاً بسبب انعدام المحل، حيث أن المحل هنا هو محل الأداء وليس محل الالتزام^(٨).

أما بالنسبة إلى القوانين فقد تنوعت المواد بين محل العقد ومحل الالتزام حيث أشارت إلى محل العقد في م ٧٤ على أنه "يصح إن يرد العقد: ١- على الأعيان منقولة كانت أو عقارا لتملكها بعوض بيعا أو بغير عوض هبة ولحفظها وديعة أو لاستهلاكها بالانتفاع بها قرضا ٢- وعلى منافع الأعيان للانتفاع بها بعوض إجارة أو بغير عوض إجارة ٣- وعلى عمل أو خدمة معينة"، كما نص في م ٧٥ على أنه طييح إن يرد العقد على أي شيء آخر لا يكون الالتزام به ممنوعا بالقانون أو مخالفا للنظام أو للآداب". وبالإضافة إلى م ١٣٣ التي نصت "العقد الصحيح هو العقد المشروع ذاتا" ووصفا" بأن يكون صادرا من أهله وله سبب مشروع مضافا" إلى محل قابل لحكمه و أوصافه سالمة من الخلل". أما محل الالتزام فقد نص عليه في م ١٢٦ منه والتي جاء فيها "لابد لكل التزام نشأ عن العقد من محل يضاف إليه يكون قابلا لحكمه...". ونص أيضا" في م ١٢٧ / ف١ على أنه "إذا كان محل الالتزام مستحيل استحالة مطلقة كان العقد باطل" و في م ١/١٢٨ والتي نصت "يلزم أن يكون محل الالتزام معيناً تعيناً نافياً للجهالة...." و أيضا" في م ١٢٩ / ف١ نصت على محل الالتزام "يجوز أن يكون محل الالتزام معدوما" عند التعاقد" وكذلك نص في م ٢٤٧ على محل الالتزام أيضا" الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر ينتقل من تلقاء نفسه هذا الحق إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم". نلاحظ من ما سبق ان المشرع العراقي قد اشار مره الى محل الالتزام ومره اخرى الى محل العقد . فالمواد ٧٤ و٧٥ و١٣٣ نصت على ان للعقد محلا، في حين نصت المواد ١٢٦ و١٢٨ و١٢٩ على أن للالتزام محلا. اما القانون المصري فقد اشار الى

محل من المادة ١٣١ الى ١٣٥ حيث اشارة ١٣١^١ - يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً" ان المحل

الوارد

في النصوص يشير الى محل الالتزام وليس العقد .

اما القانون الفرنسي قبل تعديل القانون المدني الفرنسي، تناول موضوع المحل في المواد "١١٢٦ إلى ١١٣"، حيث فرق بوضوح بين محل العقد ومحل الالتزام دون أن يحدث خلطاً بينهما^(٩). اما بعد التعديل بعد التعديل بموجب المرسوم رقم ١٣١ لسنة ٢٠١٦، تخلى القانون الفرنسي عن مفهوم "المحل" وأدرج بدلاً منه فكرة جديدة تعرف بـ "مضمون العقد"، التي نظمها المشرع الفرنسي في المواد "١١٦٢ إلى ١١٧١". وفقاً لتقرير مرسوم تعديل قانون العقود، الذي يعد بمثابة المذكرة الإيضاحية لهذا التعديل، تم تبرير استبدال المحل بـ "مضمون العقد"، ويشمل "مضمون العقد" ما كان يُعرف في القانون الفرنسي بـ "المحل" و "السبب"^(١٠)، على الرغم من أن المشرع قد استبدل مصطلح "المحل" و "السبب" بـ "مضمون العقد"، إلا أنه احتفظ بهما ضمناً في سياق تنظيماته القانونية الجديدة كما في م ١١٦٣ "يمكن أن يكون موضوع الموجب عملاً حاضراً أو مستقبلاً. يتوجب ان يكون ممكناً ومحدداً أو قابلاً للتحديد. يعتبر العمل القانوني قابلاً لتحديد عندما يكون من الممكن استنتاجه من العقد او بالاستناد الى العادات او من العلاقات السابقة بين الفرقاء دون ان ينظم بالضرورة عقد جديد" بذلك يكون قد اشار الى شروط المحل . اما الفقه الاسلامي فقد اشار الى محل على انه هو ما وقع عليه التعاقد، وظهرت فيه أحكامه وآثاره. وهو قد يكون عيناً مالية كالمبيع والمرهون والموهوب، وقد يكون عيناً غير مالية كالمرأة في عقد الزواج، وقد يكون منفعة كمنفعة الشيء المأجور في إجارة^(١١). بناءً على ما سبق، يتبين أن محل ضمانات المؤجر في استيفاء الأجرة هو محل الالتزام. في عقد الإيجار، يُعتبر محل الالتزام هو الحق الذي يجب على المستأجر الوفاء به، وهو دفع الأجرة المستحقة للمؤجر. وعند الحديث عن ضمانات المؤجر، فإنها تهدف إلى ضمان استيفاء هذا الالتزام المتمثل في دفع الأجرة. على سبيل المثال، قد يطلب المؤجر ضمانات مثل الكفالة أو الرهن التاميني أو حق الحبس أو حق الامتياز وغيرها من ضمانات، وهي جميعها وسائل تهدف إلى ضمان الوفاء بالالتزام الأساسي للمستأجر، وهو دفع الأجرة المستحقة. وبناءً على ذلك، تتعلق هذه الضمانات مباشرة بـ محل الالتزام (الأجرة)، حيث أن هدفها الأساسي هو تأمين حق المؤجر في استيفاء الأجرة المتفق عليها في العقد. بعد تحديد محل ضمانات المؤجر في استيفاء الأجرة، يصبح من الضروري تحديد المال الذي يمكن أن يُستخدم كضمان لهذا الالتزام. يُعتبر العقار والمنقول من الأموال التي يمكن أن تكون ضماناً في ضمانات المؤجر لضمان استيفاء الأجرة المستحقة:-

١-العقار :-حيث اشار الفقه القانوني بانه الشيء الذي له موقع ثابت غير منتقل بحيث لا يمكن نقله بدون تلف مثل المنزل والارض ,او كل ما يتصل بالارض اتصال قرار وثبات كالبناء والمنشآت المقامة على

الارض, اوكل شيء مستقر له اصل ثابت ويستوى بعد هذا ان يكون ذلك راجعا الى خلقته وطبيعته او الى صنع الانسان, وان اكثر ما يكون العقار المؤجر المباني والاراضي الزراعية ومعرض او مخيم^(١٢) فقد اشارت القوانين الى العقار في م٦٢/ف١ من قانون المدني العراقي "العقار كل شيء مستقر وثابت بحيث لا يمكن نقله او تحويله دون تلف فيشمل الارض والبناء والغراس والجسور والسدود والمناجم وغير ذلك من الاشياء العقارية".

اما القانون المصري فقد اشار الى العقار في م٨٣/ف١ من القانون المدني المصري "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار, بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار". اما القانون الفرنسي فقد اشار في م١٧٥ هـ "تعتبر الاموال عقارات اما بالاستناد الى طبيعتها اما بتخصيصها واما وفاقا لموضوعها" وان م١٨ هـ لغاية م٥٢٦ من القانون الفرنسي تشرح الاموال العقارات باختلاف انواعها من حيث الاراضي والمباني وغيرها. من خلال النصوص اعلاه, يتبين أن العقار هو كل شيء ثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف. وفقاً للقانون العراقي, العقار يشمل الأرض والمباني وكل ما هو ثابت ولا يمكن نقله, بينما القانون المصري يوسع التعريف ليشمل الحقوق العينية مثل حق الملكية والدعوى المتعلقة بالعقار. أما القانون الفرنسي فيعتبر العقار يشمل الأموال الثابتة سواء من حيث طبيعتها أو تخصيصها أو موضوعها, مع تفصيل أنواع العقارات في مواد لاحقة. بذلك, يلاحظ أن التعريفات تتفق في الجوهر على أن العقار يتعلق بالاشياء الثابتة, مع اختلاف في تضمين الحقوق المتعلقة بالعقار في القانونين المصري والفرنسي. اما الفقه الاسلامي فقد اشار الى العقار بانه "كل ما له اصل ثابت مثل الدار"^(١٣) وهذا قول الحنفية, ايضا اشاره فقهاء الفقهاء الفقه الامامي وبعض فقهاء الفقه الحنفية و الشافعي والمالكي والحنبلي وهو أن العقار يطلق على الأرض مبنية او غير مبنية او الدار^(١٤). استناداً إلى ما تقدم, يمكن تعريف العقار على أنه كل شيء ثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف, ويشمل ذلك الأراضي, المباني, الغراس, والمنشآت المقامة على الأرض, بالإضافة إلى أي شيء يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالأرض سواء من حيث طبيعته أو تخصيص. كما يشتمل العقار على الحقوق العينية المتعلقة بالعقار مثل حق الملكية والدعوى المتعلقة بالعقار, ويشمل أيضاً المباني والأراضي الزراعية أو أي أشياء أخرى تتمتع بثبات واستقرار.

٣- المنقول :- حيث اشار الفقه القانوني بانه كل ما ينقله وتحويله من مكان الى اخر دون تلف, اي عقار بطبيعته يكون معداً ليصبح منقولا بارادة الطرفين المتعاقدين, كل شيء يمكن نقله من موقعه دون تلف سواء تم هذا النقل بكيفية طبيعية كالحيوان, ام كان النقل يحتاج الى تدخل قوة خارجية كالسيارات والسفن^(١٥)

فقد اشارت القوانين الى المنقول في م٦٢ / ف٢ من القانون المدني العراقي " المنقول كل شيء يمكن نقله وتحويله دون تلف فيشمل النقود والعروض والحيوانات والمكيلات والموزونات وغير ذلك من الاشياء المنقولة",

اما القانون المصري فقد اشار في م ٨٣ / ٢ من القانون المدني المصري (يعتبر مالا منقولاً ما عدا ذلك من الحقوق المالية)

واما القانون الفرنسي فقد اشار في م ٥٢٧ من قانون المدني الفرنسي (تعتبر الاموال منقولة بطبيعتها او بتحديد من القانون) وان م ٥٢٨ لغاية م ٥٣٦ من القانون المدني الفرنسي تشرح عن الاموال منقولة بطبيعتها مثل البواخر والمعدات وغيرها.

نلاحظ من النصوص القانونية ان المشرع العراقي قد اشار الى كل ما يمكن نقله بدون تلف اما القانون المصري فقد اشار الى كل المنقولات ماعدا الحقوق المالية واما القانون الفرنسي قد تم تحديد المنقولات بين المنقولات المالية بطبيعتها او بحكم القانون.

اما بالنسبة الى الفقه الاسلامي فقد اشار الى المنقول على انه ما يمكن تحويله ونقله من محل الى اخر حتى مع تغيير في صورته وهيئته من المنقول بسبب النقل والتحويل كالبناء^(١٦) وايضا اشارة م ١٢٨ من مجلة الاحكام العدلية " هو ما يمكن نقله وتحويله من مكان الى اخر ,سواء ابقى على صورته وهيئته الاولى ,ام تغيرت صورته وهيئته بالنقل والتحويل ويشمل النقود والعروض التجارية وأنواع الحيوان والمكيلات والموزونات".^(١٧)

استنادا الى تعدد ,يمكن تعريف المنقول كل شيء يمكن نقله وتحويله من مكان الى آخر دون أن يؤدي ذلك إلى تلفه, سواء كان يتحرك بذاته, كالحيوانات, أو يتحرك بفعل قوة خارجية, كالسيارات والسفن, ويشمل أيضاً الحقوق المالية القابلة للنقل.

المطلب الثاني

شروط محل لضمانات المؤجر في استيفاء الاجرة

تعد الشروط التي تحيط به محل ضمانات المؤجر في استيفاء الأجرة من العناصر المهمة التي تحدد كيفية تنفيذ الضمانات ومدى فعاليتها في حماية حقوق المؤجر. وتنقسم هذه الشروط إلى نوعين رئيسيين :
الشروط العامة و الشروط الخاصة.

اولا (الشروط العامة لمحل ضمانات المؤجر في استيفاء الاجرة

١- ان يكون المحل (العين الضامنة) موجوده او ممكناً

حيث أشار الفقه القانوني إلى أنه يجب أن تكون العين المضمونة موجودة وقت الاتفاق على الضمان, أي أن العين يجب أن تكون موجودة بالفعل أو قابلة للوجود في المستقبل وفقاً للقواعد العامة . فإذا ضمن شخص ديناً لشخص آخر, يجب أن تكون العين المضمونة موجودة في الوقت الذي يتم فيه الاتفاق على الضمان. وإذا كانت العين غير موجودة في وقت الاتفاق, فقد كان الضمان باطلاً إلا إذا تم الاتفاق على ضمان شيء آخر, وفي حال كانت العين موجودة, فإن الضمان يكون صحيحاً وناهماً^(١٨).

كما اشارت م ١٢٩ من القانون المدني العراقي " ١ - يجوز ان يكون محل الالتزام معدوما وقت التعاقد اذا كان ممكن الحصول في المستقبل وعين تعيينا نافيا للجهالة والغرر"

اما القانون المصري فقد اشار الى م ١٣١ "١-يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً".
اما القانون الفرنسي فقد اشار الى م ١١٦٣ "١ - يمكن أن يكون موضوع الموجب عملاً حاضراً أو مستقبلياً". نلاحظ مما سبق ان القانون العراقي والقوانين المقارنين أن هناك توافقاً في السماح بوجود محل الالتزام مستقبلياً بشرط أن يكون ممكن الحصول عليه،

فقد اشار الفقه الاسلامي الى ان تكون العين الضامنة حقاً ثابتاً، حيث اشترط فقهاء الامامية و الشافعية في المضمون به أن يكون حقاً ثابتاً لصحة الضمان اي " وشرطه أي المضمون كونه ثابتاً" (١٩)
اي ضمان ما لم يجب يسمى أيضا ضمان السوق والمقصود بضمان ما لم يجب :اي الذي سيجب في المستقبل ،كنفقة الغد او ثمن ما سيبيعه او سيقرضه (٢٠) مثل " ما اعطيت زيدا فهو علي اي انا ضامن له " وقد اختلف الفقهاء الفقه الاسلامي في حكم ضمان ما لم يجب على قولين:
القول الاول أن ضمان ما لم يجب صحيح ولازم، وهو قول الحنفية (٢١) الشافعية (٢٢) الحنابلة (٢٣) واستدلوا بقول النبي (صلى الله عليه واله وسلم): "والزعيم غارم" ووجه الدلالة منه أنه عام فيشمل كل أنواع الضمان وكل ضامن، سواء ضمن ما قد وجب أو ضمن ما لم يجب بعد.
القول الثاني :- أنه لا يصح، وهو قول الشافعية (٢٤) والدليل على قولهم ان ضمان ما لم يجب إنما هو وثيقة بالحق فلا يسبق الحق كالشهادة (٢٥).
بناء على ما تقدم نتفق مع القول الاول حول ضمان ما يجب يكون صحيحا ولازمنا .

٢- يجب ان يكون المحل معيناً او قابلاً للتعيين

يجب وتطبيقاً للقواعد العامة ان تكون العين ضامنة معينة تعينا نافياً للجهالة الفاحشة حيث اشار الفقه القانوني الى وجوب تعيين المحل بشكل دقيق اذا كان من الشئ المعين بالذات وجب تحديد ذاتية الشئ عن طريق وصفها وصفا يؤدي الى التعرف عليها وتمييزه عن غيره اي تكون معروفة ، وان يتم وصفه وصفا نافياً للجهالة الفاحشة ، اما اذا كان الشئ معيناً بالنوع أي اذا كان من المثليات فلا يلزم تعيينه بالذات وبل يكفي تعيين جنسه او نوعه ومقداره (٢٦)

حيث اشارت الى ذلك م ١٢٨ من القانون المدني العراقي "١ - يلزم ان يكون محل الالتزام معيناً تعيناً نافياً للجهالة الفاحشة سواء كان تعيينه بالاشارة اليه او الى مكانه الخاص ان كان موجوداً وقت العقد او بيان الاوصاف المميزة له مع ذكر مقداره ان كان من المقدرات، او بنحو ذلك مما تنتفي به الجهالة الفاحشة ولا يكتفي بذكر الجنس عن القدر والوصف.

٢ - على انه يكفي ان يكون المحل معلوماً عند العاقدين ولا حاجة لوصفه وتعريفه بوجه اخر". واما القانون المصري في م ١٣٣ "١- إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته، وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره والا كان العقد باطلاً. ٢- ويكفي أن يكون المحل معيناً بنوعه فقط إذا تضمن العقد ما يستطاع به تعيين

مقداره. وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشيء، من حيث جودته ولم يمكن استخلاص ذلك من العرف أو من أى ظرف آخر، التزم المدين بأن يسلم شيئاً من صنف متوسط". واما القانون الفرنسي فقد اشار في م١١٦٣ " يتوجب أن يكون ممكناً ومحددًا أو قابلاً للتحديد. يعتبر العمل القانوني قابلاً للتحديد عندما يكون من الممكن استنتاجه من العقد أو بالاستناد إلى العادات أو من العلاقات السابقة بين الفرقاء دون أن ينظم بالضرورة عقد جديد" نلاحظ مما سبق أن القانون العراقي والقوانين المقارنة قد اشترطت أن يكون محل الالتزام محددًا بشكل دقيق ويعفي من الجهالة الفاحشة.

اما بالنسبة الفقه الاسلامي لابد عند الفقهاء أن يكون محل العقد معلومًا علمًا يمنع من النزاع، وذلك استنادًا إلى النهي الوارد في السنة عن بيع الغرر وبيع المجهول^(٢٧) حيث اشار الامامية الى معلوما لدى المتعاقدين سوى كان قيميا او مثليا^(٢٨).

يتحقق العلم بالمحل إما بإشارته إذا كان موجودًا، أو برؤيته عند العقد أو قبله بوقت لا يحتمل تغييره فيه. كما يُعتبر رؤية بعضه كافية إذا كانت أجزأؤه متماثلة، أو بالوصف المانع للجهالة الفاحشة، وذلك ببيان الجنس والنمط والمقدار، مثل أن يكون المبيع حديدًا من الصلب أو الفولاذ من حجم معين. وبناءً على ذلك، لا يصح ان يكون المحل مجهول او يحتوي على جهالة فاحشة، وهي الجهالة التي تؤدي إلى المنازعة أو النزاع بين الأطراف.

يكون العقد فاسدًا وفقًا للحنفية، وباطلاً وفقًا لبقيّة المذاهب. وتُغتفر الجهالة اليسيرة، وهي التي لا تؤدي إلى المنازعة ويتسامح الناس فيها عادة. كما لا يصح التصرف فيما يحتوي على الغرر. ويلاحظ أن الغرر أعم من الجهالة، فكل مجهول يعد غررًا، ولكن ليس كل غرر مجهولًا. فقد يوجد الغرر بدون الجهالة، كما في حالة شراء الشيء الهارب المعلوم الصفة، ولكن لا يمكن أن توجد الجهالة دون غرر^(٢٩).

هذا الشرط مطلوب في المعاملات المالية مثل البيع والإيجار باتفاق الفقهاء. أما اشتراطه في غيرها فهو محل خلاف:

الشفاعية والحنابلة يشترطون هذا الشرط في عقود المعاوضات المالية وفي العقود غير المالية مثل عقد الزواج، وكذلك في عقود التبرعات مثل الهبة والوصية والوقف^(٣٠).

أما الحنفية^(٣١)، فيقتصرون على المعاوضات المالية وغير المالية، ولا يشترطونه في عقود التبرعات مثل الوصية والكفالة، فيصح التبرع مع جهالة المحل، لأن الجهالة هنا لا تؤدي إلى النزاع، كما في حالة أن يوصي شخص بجزء من ماله ويترك للورثة تحديده، أو أن يقول الكفيل: "أنا ضامن لما على فلان من مال." واكتفى المالكية^(٣٢) باشتراطه في عقود المعاوضات المالية فقط، حيث أبطلوا كل عقد يحتوي على جهالة أو غرر في هذه المعاملات

٣- يجب ان يكون المحل مما يصح التعامل فيه ويجوز بيعه

حيث اشار الفقه القانوني الى ان يكون محل مما يجوز التعامل فيه ومن ثم فالاشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها مثل الهواء او بحكم القانون لايمكن ان يكون محل جعل الاموال العامة و العقارات الموقوفة وفقا صحيحا ولا يمكن كذلك رهن حق الاستعمال والسكنى لانهما شخصيتان بصاحبيهما فلا يصح التصرف فيهما ,وقد تحرم التعامل في بعض الاشياء حماية للنظام العام والاداب كتحریم الاتجار في المخدرات^(٣٣) .

كما اشارت القوانين ففي م ٦١ من القانون المدني العراقي "١ - كل شيء لا يخرج عن التعامل بطبيعته او بحكم القانون يصح ان يكون محلا للحقوق المالية. ٢ - والاشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي التي لا يستطيع احد ان يستأثر بحيازتها، والاشياء التي تخرج عن التعامل بحكم القانون هي التي لا يجيز القانون ان تكون محلا للحقوق المالية" و م ١٣٠"١ - يلزم ان يكون محل الالتزام غير ممنوع قانونا ولا مخالفا للنظام العام او للاداب والا كان العقد باطلا". واما القانون المصري فقد اشار في م ٨١"١-كل شيء غير خارج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون يصح أن يكون محلا للحقوق المالية.٢- والأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي التي لا يستطيع أحد أن يستأثر بحيازتها، واما الخارجه بحكم القانون فهي التي لا يجيز القانون أن تكون محلا للحقوق المالية" و م ١٣٥" إذا كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلا"، واما القانون الفرنسي فقد اشار في م ١١٦٢ "إن العقد لا يمكن أن يخالف الانتظام العام لا بنوده ولا يهدفه سواء أكان هذا الأخير معروفا أم لا من قبل كل الأطراف". نلاحظ مما سبق ان المشرع العراقي و المشرعين المقارنه تتفق جميعها على ضرورة أن يكون محل الالتزام قابلاً للتعامل وفقاً للطبيعة أو بحكم القانون، وأنه لا يجوز أن يكون مخالفاً للنظام العام أو الآداب، حيث يشترط القانون العراقي والمصري بطلان العقد إذا كان محل الالتزام مخالفاً لذلك، في حين يشدد القانون الفرنسي على عدم مخالفة العقد للنظام العام في بنوده أو هدفه، سواء كان معروفاً للأطراف أم لا.

اما بالنسبة الى الفقه الاسلامي يشترط أن يكون محل العقد قابلاً لحكمه شرعاً، وذلك باتفاق الفقهاء، بأن يكون مالا مملوكاً متقوّمًا. فإن لم تتوافر هذه الصفات، كان العقد باطلاً. فمثلاً، يبطل بيع غير المال كالميتة والدم، وكذلك هبتها أو رهنها أو وقفها أو الوصية بها، لأن ما ليس بمال لا يقبل التمليك شرعاً^(٣٤) .

ثانيا) الشرائط الخاصة بالمحل لضمانات المؤجر في استيفاء الأجرة

١- يجب ان يكون المحل مملوك للضامن

حي اشار الفقه القانوني إلى أن محل الضمان يجب أن يكون مملوكاً للمستأجر، لأنه هو المدين، وبالتالي يجب أن يقع الضمان على أمواله هو دون أموال غيره. لذلك، إما اذا محل ضمان مملوكاً لشخص آخر وليس المؤجر بموجب عقد مثل الوديعة أو العارية أو الوكالة، فلا يجوز أن تدخل هذه الأموال ضمن ضمانات

المؤجر لاستيفاء الأجرة. ومع ذلك، توجد استثناءات لهذه القاعدة في ما يتعلق بالمنقولات التي تكون محل الضمان رغم أنها ليست مملوكة للمستأجر

أ- المنقولات المملوكة للمستأجر من الباطن :- هناك حالتان للتأجير من الباطن:

إذا كان التأجير من الباطن ممنوعاً بنص العقد، فإن هذا المنع يُعتبر ساريًا حتى لو لم يُذكر صراحة في القانون. في هذه الحالة، تخضع المنقولات المملوكة للمستأجر من الباطن لامتياز مؤجر العقار، حتى إذا علم المؤجر أن المنقولات ليست مملوكة للمستأجر الأصلي، وبالتالي يمكنه تنفيذ الامتياز عليها^(٣٥).
إذا كان التأجير من الباطن مسموحاً به، بمعنى أن المؤجر لم يشترط على المستأجر الأصلي عدم تأجير العقار إلى مستأجر آخر، فإن ذلك يُعتبر بمثابة موافقة صريحة أو ضمنية من المؤجر. في هذه الحالة، لا يقع امتياز المؤجر الأصلي على المنقولات أو المنتجات التي يمتلكها المستأجر من الباطن، إلا في حدود المبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي من المستأجر من الباطن، بشرط أن يقوم المؤجر بإشعار المستأجر الأصلي بعدم دفع المستأجر من الباطن للأجرة^(٣٦).

أما القوانين فقد اشارت م ١٣٧٤ من القانون المدني "١ - أجرة المباني والاراضي الزراعية لثلاث سنوات، او لمدة الايجار ان قلت عن ذلك، وكل حق اخر للمؤجر بمقتضى عقد الايجار، لها جميعا حق امتياز على ما يكون موجودا في العين المؤجرة مملوكا للمستاجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي". أما القانون المصري فقد اشار في م ١١٤٣ "١- أجرة المباني والأراضى الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار، يكون لها جميعا امتياز على ما يكون موجودا بالعين المؤجرة ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي" أما القانون الفرنسي فقد اشار في م ٢٣٣٢ " الديون الممتازة على بعض المنقولات هي: ١- بدلات ايجار العقارات والأراضى الزراعية على ثمار محصول عام وعلى ثمن أثاث المنزل المستأجر، أو المزرعة، وعلى كل ما يستعمل لاستغلال المزرعة، وما يصرف على ما هو مستحق أو قد يتوجب اذا كانت العقود الإيجار الرسمية أو الموقعة بشكل خاص مؤرخة بشكل صحيح. وفي الحالتين الأخيرتين، يحق للدائنين الآخرين، إعادة تأجير المنزل أو المزرعة عن المدة المتبقية من الإيجار والانتفاع من البدلات، شرط الدفع للمالك، كل ما هو مستحق له" نلاحظ من المقارنة بين النصوص القانونية أن جميع القوانين تشير إلى أن محل الضمان يجب أن تكون مملوكة للمستأجر داخل العين المؤجرة،

ب- المنقولات المملوكة للزوجة :- لم يشير القانون المدني الى حالة اذا كانت المنقولات في العقار مملوكة للزوجة المستأجر والموجودة في العين تتحمل الامتياز ام لا فقد اشار قانون المصري الى ذلك في م ١١٤٣ بأنه يجوز الامتياز عليها اي تدخل ضمن محل الامتياز المؤجر اما المشرع العراقي لم يشير الى ذلك فقد اشار بعض الفقهاء الى اعتبار ان منقولات الزوجة تدخل ضمن الامتياز وذلك وفق قاعدة الحيابة في المنقول سند الملكية، اما راي اخر يرى ان المنقولات داخل الشقة تعد من ملكية الزوجة وخصوصا الزوجة المسلمة هي عادة سار العرف عليها لذلك لا يفترض جهل المؤجر بملكية المنقولات

للزوجة اما راي الاخر يرى ان تكون منقولات الزوجة مثقلة بحق الامتياز ذلك لان الزوجة لم تصرح بملكيتها للمنقولات لانه لا يمكن افتراض علم المؤجر بذلك^(٣٧)

٢- يجب ان يكون المحل قابلة للحجز عليها

حيث اشار الفقه القانوني الى ان يكون المحل ممن يجوز الحجز عليها وليست من المنقولات التي لا يجوز الحجز عليها مثل المواد الضرورية لمعيشة المستأجر واولاده وعياله وكسوتهم وكالكتب اللازمة لمهنته وادوات الصناعة التي يستعملها بنفسه والادوات اللازمة لزراعته من الات ودواب وبذور واسمدة وغير ذلك في م٢٤٨^(٣٨) من القانون المرافعات العراقي و م ٣٠٥^(٣٩) من قانون المرافعات المصري^(٤٠).

حيث اشارت القوانين ففي م١٣٧٤" ١ - اجرة المباني والاراضي الزراعية لثلاث سنوات، او لمدة الايجار ان قلت عن ذلك، وكل حق اخر للمؤجر بمقتضى عقد الايجار، لها جميعا حق امتياز على ما يكون موجودا في العين المؤجرة مملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي" واما القانون المصري فقد اشار في م١١٤٣" ١- اجرة المباني والاراضي الزراعية لسنتين أو لمدة الايجار إن قلت عن ذلك، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الايجار، يكون لها جميعا امتياز على ما يكون موجودا بالعين المؤجرة ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي" و م٢٣٣٢ "يمكن للمالك ممارسة الحجز على المنقولات التي تدخل في تأييث منزله أو مزرعته، عندما يتم نقلها بدون موافقته، ويبقى له امتيازه عليها شرط مطالبته بها في مهلة أربعين يوما في ما خص المنقولات التي تدخل أساسا بالموجودات العائدة للمزرعة، وفي مهلة خمسة عشر يوما، في ما تعلق بأثاث المنزل" تشترك القوانين العراقية والمصرية والفرنسية في و منح حق للمؤجر في حجز المنقولات الموجودة في العين المؤجرة لضمان حقوقه، بينما القانون الفرنسي يسمح للمالك بممارسة الحجز على المنقولات التي تدخل في تأييث المنزل أو المزرعة إذا تم نقلها بدون موافقته، ويحدد مهلاً زمنية لمطالبة المنقولات.

الخاتمة

بعد استعراض النقاط الرئيسية في هذا البحث وتحليل تحديد محل ضمانات المؤجر في استيفاء الأجرة وفحص شروط المحل، يمكن الاستنتاج ما يلي:

النتائج:

١. يتبين من خلال البحث أن محل ضمانات المؤجر في استيفاء الأجرة هو محل الالتزام، حيث يرتبط مباشرة بحق المستأجر في دفع الأجرة المستحقة للمؤجر.
٢. إن تحديد محل الضمان بدقة يساعد في حماية حقوق المؤجر من خلال تحديد الأموال أو الأصول التي يمكن استخدامها كضمانات قانونية وضمانات الاتفاقية، مثل العقارات والمنقولات.

٣. يتبين من البحث ان الشروط العامة التي يجب أن تتوفر في محل الضمان، هي أن يكون المال الضامن موجوداً أو قابلاً للتحديد، كما أن هناك شروط خاصة بالمحل الضامن، هي أن يكون مملوكاً للمستأجر أو للغير وأن يكون قابلاً للحجز، مما يسهم في ضمان التنفيذ الفعلي للضمانات

المقترحات:

١. يوصى بتوحيد التشريعات المتعلقة بضمانات المؤجر في استيفاء الأجرة في الأنظمة القانونية المختلفة، خاصة في الدول التي تتبنى نظم قانونية مشابهة.
٢. ضرورة زيادة الوعي لدى المؤجرين والمستأجرين حول أهمية ضمانات المؤجر وحقوقهم وواجباتهم في إطار العلاقة التعاقدية لضمان تنفيذ الأجرة بشكل فعال.
٣. التشجيع المؤجرين على استخدام الوسائل القانونية الحديثة مثل التوثيق الإلكتروني لضمان حقوقهم وحماية التعاقدات من المخاطر.

الهوامش

- (١) انظر د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، الناشر دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان المجلد الاول، ج ١، ص ٣٠٦، انظر د. حسن علي الذنون، د. محمد سعيد الرحو، الوجيز في نظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، الناشر دار وائل للنشر، الطبعة الاولى، سنة ٢٠٠٢، ص ١٢٢، انظر د. محمد سلمان شهيبي السعداوي ود. جواد كاظم سميح، مصادر الالتزام، مكتبة زين الحقوقية، لبنان، ص ١٢٤، انظر د. خالد جمال احمد حسن الوسيط في مصادر الالتزام، الناشر كلية الحقوق جامعة اسيوط، سنة ٢٠١٩، ص ٧٨، انظر د. نبيل ابراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، الناشر دار الجامعة الجديدة، سنة ٢٠٠٤، ص ٣٠٣، انظر الان بينابنت، القانون المدني الموجبات (الالتزامات)، ترجم منصور القاضي، الناشر مجد المؤسسة الجامعية، ص ١٠٧.
- (٢) انظر د. حمدي أحمد عبد الرحمن، الوسيط في النظرية العامة للالتزامات، الكتاب الأول، الطبعة الأولى، القاهرة، دار النهضة العربية، سنة ١٩٩٩، ص ٣١١.
- (٣) انظر د. محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، الكتاب الأول، القاهرة، دار الجامعة الجديدة، ص ٢٠٠٥، ص ١٦٧.
- (٤) انظر د. منذر الفضل، الوسيط في شرح القانون المدني، اربيل، دار نارس للطباعة والنشر، خال من سنة الطبعه، ص ١٥٥، انظر د. عبد المجيد الحكيم، الوسيط في نظرية العقد، انعقاد العقد، بغداد، شركة الطبع والنشر الاهلية، ١٩٦٧، ج ١، ص ٣٦٢.
- (٥) انظر د. عبد الرحمن الشرقاوي، القانون المدني، مصادر الالتزام، خال من مكان وسنة الطبع، ج ١، ص ١٧١، انظر د. محمد حسن قاسم، القانون المدني الالتزامات (العقد)، مج ١، الاسكندرية، دار الجامعة الجديدة، ٢٠١٧، ج ١، ص ٢٥٨، انظر د. علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الانشاء، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، ٢٠١١، ص ٨٤، انظر د. مصطفى الجمال، القانون المدني في ثوبه الإسلامي، مصادر الالتزام، الطبعة الأولى، خال من مكان الطبع، ١٩٩٦، ص ١٣٥.
- (٦) انظر د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية البيع والإيجار والمقاولة، بغداد، المكتبة القانونية، خال من سنة الطبع، ص ٢١٠ هامش ١.
- (٧) انظر جاك غستان، المطول في القانون المدني (تكوين العقد) ترجمة منصور القاضي، الطبعة الأولى، بيروت المؤسسة الجامعية للنشر، ٢٠٠٨، ج ١، ص ٧٣٩.
- (٨) انظر د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، عقد الإيجار، المصدر السابق، ص ١٢٥.
- (٩) انظر الان بينابنت، الالتزامات، مصدر سابق، ص ١٠٥، انظر جاك غستان، تكوين العقد، مصدر سابق، ص ٧٣٩.
- (١٠) انظر حسين عبد الله عبد الرضا الكلابي، مضمون العقد دراسة مقارنة بين النظام القانوني الانكليزي والقانون المدني الفرنسي المعدل لعام ٢٠١٦، بحث منشور في المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، مج ١٧، العدد ١١، سنة ٢٠١٨، ص ٦٦٦.

Marine Goubinat... Les principes directeurs du droit des contrats, Thèse de docteur, L'université Grenoble Alpes, 2016, p 29

- (١١) انظر أ. د. وهبة بن مصطفى الزحيلي, الفقه الاسلامي وادلته, الطبعة الرابعة, ج ٤, ص ٣٠١٨.
- (١٢) انظر د. عبد الرزاق السنهوري, الوسيط في شرح القانون المدني, الايجار والعارية, المصدر السابق, ج ٦, ص ١٣٣, انظر د. حسن علي الذنون, الحقوق العينية الاصلية, الناشر الرابطة للطبع والنشر المحدود, بغداد, سنة ١٩٥٤, ص ٩, انظر د. ادريس الفاخوري, الحقوق العينية وفق القانون رقم ٣٩٠٠٨, الناشر دار النشر المعارف, ص ٤, انظر أ. محمد طه البشير, د. غني حسون طه, الحقوق العينية الاصلية, الناشر مكتبة السنهوري, ج ١, ص ١٤.
- (١٣) انظر محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن الحسين المعروف بـ «بدر الدين العيني», البناية شرح الهداية, الطبعة: الأولى, ١٤٢٠ هـ - ٢٠٠٠ م, الناشر: دار الكتب العلمية - بيروت, لبنان, الجزء ١١, ص ١٩١.
- (١٤) انظر الشيخ الطريجي, مجمع البحرين, مكتب النشر الثقافة الاسلامية, الطبعة الثانية, ج ٣, ص ٢٢١, انظر محمد أمين, الشهير بابن عابدين, حاشية رد المحتار, على الدر المختار, شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر, الطبعة: الثانية ١٣٨٦ هـ = ١٩٦٦ م, ج ٤, ص ٣٦١, انظر شمس الدين, محمد بن محمد, الخطيب الشربيني, مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج, الناشر: دار الكتب العلمية, الطبعة: الأولى, ١٤١٥ هـ - ١٩٩٤ م, ج ٣, ص ٥٢٥, انظر أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي, الفروق = أنوار البروق في أنوار الفروق, الناشر: عالم الكتب, الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ, ج ٢, ص ٢٠٦, انظر المقدس, الشرح الكبير على المقنع, دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع, بيروت, ١٩٨٣, ج ٥, ص ٣٧٥, انظر الراملي, نهاية المحتاج الى شرح المنهاج, دار الفكر, بيروت, الطبعة اخيرة, ج ٥, ص ١٤٥.
- (١٥) انظر حسن علي الذنون, الحقوق العينية الاصلية, المصدر السابق, ص ١٦, انظر ادريس الفاخوري, الحقوق العينية وفق القانون رقم ٣٩٠٠٨, المصدر السابق, ص ٥, انظر محمد طه البشير, د. غني حسون طه, الحقوق العينية الاصلية, المصدر السابق, ص ١٨.
- (١٦) انظر محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن الحسين المعروف بـ «بدر الدين العيني» الحنفى, البناية شرح الهداية, الناشر: دار الكتب العلمية - بيروت, لبنان, الطبعة الاولى, ج ٨, ص ٣٥٠, انظر أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد, بداية المجتهد ونهاية المقتصد, الناشر: دار الحديث - القاهرة, ج ٢, ص ٢٣٧, انظر شمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة شهاب الدين الرملي, نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج, الناشر: دار الفكر, بيروت, الطبعة: ط اخيرة - ١٤٠٤ هـ / ١٩٨٤ م, ج ٥, ص ١٤٥.
- (١٧) انظر مجلة الاحكام العدلية لسنة ١٨٧٦.
- (١٨) انظر د. عبد الرزاق السنهوري, الوسيط في شرح القانون المدني, مصادر الالتزام, المصدر السابق, ج ١, ص ٣٠٦, انظر د. حسن علي الذنون, د. محمد سعيد الرحو, الوجيز في نظرية العامة الالتزام, مصادر الالتزام, المصدر السابق ٢٠٠٢, ص ١٢٢, انظر د. محمد سلمان شهاب السعداوي ود. جواد كاظم سميسم, مصادر الالتزام, المصدر السابق, ص ١٢٤, انظر د. خالد جمال احمد حسن, الوسيط في مصادر الالتزام, المصدر السابق, ص ٧٨, انظر د. نبيل ابراهيم سعد, النظرية العامة للالتزام, مصادر الالتزام, المصدر السابق, ص ٣٠٣, انظر الان بينابنت, القانون المدني الموجبات (الالتزامات), ترجم منصور القاضي, المصدر السابق, ص ١٠٧.
- (١٩) انظر المرجع الديني الاعلى السيد علي السيستاني الحسيني, المنهاج الصالحين, طبعة مصححة, سنة ٢٠٢٣, ج ٢, ص ٣١١, انظر النووي, روضه الطالبين, الناشر: المكتب الإسلامي, بيروت, دمشق, عمان, الطبعة: الثالثة, سنة ١٤١٢ هـ / ١٩٩١ م, ج ٤, ص ٢٤٤.
- (٢٠) انظر الخطيب الشربيني, مغني المحتاج, الناشر: دار الكتب العلمية, الطبعة: الأولى, ١٤١٥ هـ - ١٩٩٤ م, ج ٣, ص ١٦٥.
- (٢١) انظر الكاساني, بدائع الصنائع, دار الكتب العلمية, الطبعة: الأولى ١٢٢٧ - ١٣٢٨ هـ, ج ٧, ص ٣٧٣.
- (٢٢) انظر النووي, روضه الطالبين, المصدر السابق, ج ٤, ص ٢٤٤.
- (٢٣) انظر أبو محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة, المغني لابن قدامة, الناشر: مكتبة القاهرة, الطبعة: الأولى, (١٣٨٨ هـ - ١٩٦٨ م) - (١٣٨٩ هـ = ١٩٦٩ م), ج ٦, ص ٢٢٥.
- (٢٤) انظر النووي, روضه الطالبين, المصدر السابق, ج ٤, ص ٢٤٤.
- (٢٥) انظر أبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي, المهذب في فقه الإمام الشافعي, الناشر: دار الكتب العلمية, ج ١, ص ٣٤١.
- (٢٦) انظر د. عبد الرزاق السنهوري, الوسيط في شرح القانون المدني, مصادر الالتزام, المصدر السابق, ج ١, ص ٣١٧, انظر د. حسن علي الذنون, د. محمد سعيد الرحو, الوجيز في نظرية العامة الالتزام, مصادر الالتزام, المصدر السابق ٢٠٠٢, ص ١٢٨, انظر د. محمد سلمان شهاب السعداوي ود. جواد كاظم سميسم, مصادر الالتزام, المصدر السابق, ص ١٢٨, انظر د. خالد جمال احمد حسن, الوسيط في مصادر الالتزام, المصدر السابق, ص ٨١, انظر الان بينابنت, القانون المدني

- الموجبات (الالتزامات)، ترجم منصور القاضي، المصدر السابق، ص ١٠٧. انظر نبيل ابراهيم اسعد، مصادر الالتزام، الناشر دار الجامعة الجديدة، سنة ٢٠٠٤، الجزء الاول، اص ٢١٠.
- ٢٧) سبق تخريج الحديث، رواه الجماعة إلا البخاري عن أبي هريرة «أن النبي صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ بَيْعِ الضَّحَاةِ وَعَنْ بَيْعِ الْغُرْرِ» وبيع الحصة: أن يقول: بعثك من هذه الأثواب ما وقعت عليه هذه الحصة، ويرمي الحصة. أو يقول: من هذه الأرض ما انتهت إليه في الرمي، انظر محمد بن علي بن محمد بن عبد الله الشوكاني اليمني، نيل الأوطار، الناشر: دار الحديث، مصر، الطبعة: الأولى، ج ٥، ص ٥.
- ٢٨) انظر هاشم معروف الحسني، نظرية العقد في الفقه الجعفري عرض واستدلال ومقارنات، الناشر دار الغد، المجلد ١، ص ٣٢٦.
- ٢٩) انظر أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي، الفروق = أنوار البروق في أنواء الفروق، الناشر: عالم الكتب، الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ، ج ٣، ص ٢٦٥، انظر محمد علي بن حسين المكي المالكي، تهذيب الفروق والقواعد السننية في الأسرار الفقهية، الناشر المكتبة الشاملة الذهبية، ج ٣، ص ١٧٠.
- ٣٠) انظر شمس الدين، محمد بن محمد، الخطيب الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٤ م، ج ٢، ص ١٦، انظر أبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي، المذهب في فقه الإمام الشافعي، الناشر: دار الكتب العلمية، ج ١، ص ٢٦٢-٢٦٦، انظر أبو محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، المغني لابن قدامة، الناشر: مكتبة القاهرة، الطبعة: الأولى، (١٣٨٨ هـ = ١٩٦٨ م) - (١٣٨٩ هـ = ١٩٦٩ م)، ج ٤، ص ٢٠٩، انظر مرعي بن يوسف الكرمي الحنبلي، غاية المنتهى في جمع الإقناع والمنتهى، الناشر: مؤسسة غراس للنشر والتوزيع والدعاية والإعلان، الكويت، الطبعة: الأولى، ١٤٢٨ هـ - ٢٠٠٧ م، ج ٢، ص ١١.
- ٣١) انظر محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي، المبسوط، الناشر: مطبعة السعادة - مصر، ج ١٣، ص ٢٦، انظر علاء الدين، أبو بكر بن مسعود الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الناشر دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ج ٥، ص ١٥٨، انظر محمد بن علي بن محمد بن عبد الله الشوكاني اليمني، فتح القدير، الناشر: دار ابن كثير، دار الكلم الطيب - دمشق، بيروت، الطبعة: الأولى - ١٤١٤ هـ، ص ١١٣، محمد بن علي بن محمد بن علي بن عبد الرحمن الحنفي الحصكفي، الدر المختار شرح تنوير الأبصار وجامع البحار، الناشر: دار الكتب العلمية - بيروت، الطبعة: الأولى، ١٤٢٣ هـ - ٢٠٠٢ م، ج ٤، ص ٣٠.
- ٣٢) انظر شمس الدين أبو الفرج عبد الرحمن بن أبي عمر محمد بن أحمد بن قدامة المقدسي، الشرح الكبير على متن المقنع، الناشر دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع، بيروت، ج ٣، ص ١٠٦، انظر أبو الوليد سليمان بن خلف بن سعد بن أيوب بن وارث التجيبي القرطبي الباجي الأندلسي، المنتقى شرح الموطأ، الناشر: مطبعة السعادة - بجوار محافظة مصر، الطبعة: الأولى، ج ٤، ص ٢٩٨.
- ٣٣) انظر د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، المصدر السابق، ج ١، ص ٣٢٥، انظر د. حسن علي الذنون، د. محمد سعيد الرحو، الوجيز في نظرية العامة الالتزام، مصادر الالتزام، المصدر السابق، سنة ٢٠٠٢، ص ١٣٣، انظر د. محمد سلمان شهيب السعداوي ود. جواد كاظم سميسم، مصادر الالتزام، المصدر السابق، ص ١٣٠، انظر د. خالد جمال احمد حسن، الوسيط في مصادر الالتزام، المصدر السابق، ص ٨٢، انظر الان بينابنت، القانون المدني الموجبات (الالتزامات)، ترجم منصور القاضي، المصدر السابق، ص ١٠٧. انظر نبيل ابراهيم اسعد، مصادر الالتزام، الناشر دار الجامعة الجديدة، سنة ٢٠٠٤، الجزء الاول، ص ٢١٢.
- ٣٤) انظر هاشم معروف الحسيني، نظرية العقد في الفقه الجعفري، الناشر دار التعارف للمطبوعات، سنة ١٩٩٦، ص ٣٢٩، انظر علاء الدين، أبو بكر بن مسعود الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، المصدر السابق، ج ٥، ص ١٤٠، انظر محمد أمين، الشهير بابن عابدين، حاشية رد المحتار، على الدر المختار، المصدر السابق، ج ٤، ص ٣، انظر شمس الدين، محمد بن محمد، الخطيب الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، المصدر السابق، ج ٢، ص ١١، انظر أبو العباس أحمد بن محمد الخلوئي، الشهير بالصاوي المالكي، بحاشية الصاوي على الشرح الصغير، الناشر: دار المعارف، الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ، ج ٣، ص ٢٢، انظر مرعي بن يوسف الكرمي الحنبلي، غاية المنتهى في جمع الإقناع والمنتهى، الناشر: مؤسسة غراس للنشر والتوزيع والدعاية والإعلان، الكويت، الطبعة: الأولى، ١٤٢٨ هـ - ٢٠٠٧ م، ج ٢، ص ٦.
- ٣٥) انظر أم محمد طه البشير ود. غني حسون طه، الحقوق العينية، المصدر السابق، ج ٢، ص ٦٠١، انظر د. صلاح الدين الناهي، الوجيز في التامينات الشخصية والعينية، المصدر السابق، ج ٢، ص ٢٢٥، انظر د. عبد المنعم البدر اوي، التامينات العينية، المصدر السابق، ص ٤٣٥، انظر عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، التامينات الشخصية والعينية، الجزء العاشر، المصدر السابق، ص ٩٨١، انظر د. احمد عبد التواب محمد بهجت، الوجيز في شرح احكام الضمانات العينية والشخصية، المصدر السابق، ص ٤٠٦.
- ٣٦) انظر مصدر نفسه والصفحة نفسها.

٣٧) انظر أ.محمد طه البشير ود.غني حسون طه، الحقوق العينية، المصدر السابق، ج٢، ص٦٠٢. انظر د.صلاح الدين الناهي، الوجيز في التامينات الشخصية والعينية، المصدر السابق، ج٢، ص٢٢٥، انظر د.عبد المنعم البدر اوي، التامينات العينية، المصدر السابق، ص٤٣٦، انظر عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، التامينات الشخصية والعينية، المصدر السابق، ج١٠، ص٩٨٢، انظر د.احمد عبد التواب محمد بهجت، الوجيز في شرح احكام الضمانات العينية والشخصية، المصدر السابق، ص٤٠٧.

٣٨) انظر المادة ٢٤٨ (لا يجوز حجز او بيع الاموال المبينة فيما بعد لاقتضاء الدين سواء كان الحجز احتياطيا او تنفيذيا ١. - اموال الدولة ٢. - اموال الدوائر شبه الرسمية باستثناء المؤجرة الى الغير ٣. - اموال دائرة الاوقاف والاعيان الموقوفة وقفا صحيحا ٤. - ما يكفي لمعيشة المدين وعياله من وارداته .

٥ - المرتب مدى الحياة اذا كان قد قرر على سبيل التبرع ٦. - الاثاث المنزلية الضرورية للمدين لنومه وماكله ومسكنه مع افراد عائلته والاثاث اللازم لممارسة مراسيم العيادة ٧. - الآلات والادوات اللازمة للمدين لممارسة صغته ومهنته ما لم يكن الدين ناشئا عن ثمنها ٨. - الوقود والمؤونة اللازمة لاعاشة المدين وافراد عائلته لمدة شهر واحد . واذا كان ادخار هذه المواد يكون لموسم حسب العادة فما يكفي لذلك الموسم ٩. - الكتب الخاصة بمهنة المدين .

١٠ - عدد وادوات الزرع والفلاحين الخاصة بالزراعة والبذور التي يدخونها لزرعها والسماد المعد لاصلاح الارض والحيوانات المستخدمة في الزراعة وما يكفي لمعيشة الزارع او الفلاح مع عائلته من حاصلاته الارضية وبقرة واحدة وستة رؤوس من الغنم وعشرة رؤوس من الماعز والمواد اللازمة لتغذيتها مدة شهر واحد ١١. - جميع الاثمار والخضروات وجميع المحصولات الارضية قبل ان تكون لها قيمة مادية ١٢. - ما زاد على ثلث رواتب الموظفين وعلى ربع رواتب ضباط الجيش والمتقاعدين من مدنيين وعسكريين وذلك مع مراعاة القوانين الخاصة ١٣. - الالبسة العسكرية والبسة الشرطة والمستخدمين الذين لهم زي رسمي خاص ١٤. - البوليصات وسندات الامر وسائر الاوراق التجارية القابلة للتداول . غير انه اذا كانت السندات التجارية المذكورة قد ضاعت او ان حاملها اعلن افلاسه او جرى عليها احتجاج عدم التادية او انه قد تعين في محكمة من هو حاملها واصبحت بذلك غير قابلة للتداول ١٥. - اثار المؤلف والصور والخرائط والمخططات الفنية الاخرى قبل طبعها . اما اذا كان الاثر معدا لعرضه للبيع بحالته التي وضعها المؤلف فيجوز حجه ١٦. - العلامة الفارقة والعنوان التجاري وبراءة الاختراع ١٧. - المسكن الكافي لسكنى المدين، او لسكنى عائلته بعد وفاته. ويعتبر بدل بيع المسكن او بدل استملاكه للمنفعة العامة بحكم المسكن، كما تعتبر الحصة الشائعة من مسكن والارض المعدة لانشاء مسكن عليها بحكم المسكن ايضا. غير انه اذا كان المسكن مرهونا او كان الدين ناشئا من ثمنه فيجوز حجه لوفاء بدل الرهن او الثمن ١٨. - عقار المدين الذي يتعيش من وارداته التي لا تزيد على حاجته او حاجة عائلته بعد وفاته واذا كان العقار مرهونا او كان الدين ناشئا من ثمنه فيجوز حينئذ حجه وبيعه لوفاء بدل الرهن او الثمن .)

٣٩) انظر المادة ٢٠٥ (لا يجوز الحجز على ما يلزم المدين وزوجته وأقاربه وأصهاره على عمود النسب المقيمين معه فى معيشة واحدة من الفراش والثياب وكذلك ما يلزمهم من الغذاء لمدة شهر. مادة (٣٠٦) ٢) لا يجوز الحجز على الأشياء الآتية إلا لاقتضاء ثمنها أو مصاريف صيانتها أو نفقة مقررة: (١) ما يلزم المدين من كتب وأدوات ومهمات لمزاولة مهنته أو حرفته بنفسه. (٢) إناث الماشية اللازمة لارتفاع المدين فى معيشته هو وأسرته، وما يلزم لغذاء هذه الماشية لمدة شهر. مادة (٣٠٧): (لا يجوز الحجز على ما يحكم به القضاء من المبالغ المقررة أو المرتبة مؤقتةً للنفقة أو للصرف منها فى غرض معين ولا على الأموال الموهوبة أو الموصى بها لتكون نفقة إلا بقدر الربع وفاء لدين نفقة مقررة.

٤٠) انظر أ.محمد طه البشير ود.غني حسون طه، الحقوق العينية، المصدر السابق، ج٢، ص٦٠٠. انظر د.صلاح الدين الناهي، الوجيز في التامينات الشخصية والعينية، المصدر السابق، ج٢، ص٢٢٣، انظر د.شاكر ناصر حيدر، شرح القانون المدني الجديد، الحقوق العينية العقارية، المصدر السابق، ج٢، ص٢٩٤، انظر د.عبد المنعم البدر اوي، التامينات العينية، المصدر السابق، ص٤٣٢، انظر د.عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، التامينات الشخصية والعينية، المصدر السابق، ج١٠، ص٩٧٧، انظر د.احمد عبد التواب محمد بهجت، الوجيز في شرح احكام الضمانات العينية والشخصية، المصدر السابق، ص٣٩٧، انظر د.توفيق حسن فرج، التامينات الشخصية والعينية، مؤسسة الثقافة الجامعية، الاسكندرية، ص٢٩٠.

المصادر

اولا: الكتب

- ١- أبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي، المذهب في فقه الإمام الشافعي، الناشر: دار الكتب العلمية، ج ١.
- ٢- أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي، الفروق = أنوار البروق في أنوار الفروق، الناشر: عالم الكتب، الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ، ج ٢ .

- ٣- أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي، الفروق = أنوار البروق في أنوار الفروق، المصدر السابق، ج ٣.
- ٤- أبو العباس أحمد بن محمد الخلوئي، الشهير بالصاوي المالكي، بحاشية الصاوي على الشرح الصغير، الناشر: دار المعارف، الطبعة: بدون طبعة وبدون تاريخ، ج ٣.
- ٥- أبو الوليد سليمان بن خلف بن سعد بن أيوب بن وارث التجيبي القرطبي الباجي الأندلسي، المنتقى شرح الموطأ، الناشر: مطبعة السعادة - بجوار محافظة مصر، الطبعة: الأولى، ج ٤.
- ٦- أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، الناشر: دار الحديث - القاهرة، ج ٢.
- ٧- أبو محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، المغني لابن قدامة، الناشر: مكتبة القاهرة، الطبعة: الأولى، (١٣٨٨ هـ = ١٩٦٨ م) - (١٣٨٩ هـ = ١٩٦٩ م)، ج ٤.
- ٨- أبو محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، المغني لابن قدامة، الناشر: مكتبة القاهرة، الطبعة: الأولى، (١٣٨٨ هـ = ١٩٦٨ م) - (١٣٨٩ هـ = ١٩٦٩ م)، ج ٦.
- ٩- المقدس، الشرح الكبير على المقنع، دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع، بيروت، ١٩٨٣، ج ٥.
- ١٠- أ.د. وهبة بن مصطفى الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الطبعة الرابعة، ج ٤.
- ١١- الخطيب الشربيني، مغني المحتاج، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٤ م، ج ٣.
- ١٢- الشيخ الطريجي، مجمع البحرين، مكتب النشر الثقافة الإسلامية، الطبعة الثانية، ج ٣.
- ١٣- المرجع الديني الأعلى السيد علي السيستاني الحسيني، المنهاج الصالحين، طبعة مصححة، سنة ٢٠٢٢، ج ٢.
- ١٤- النووي، روضه الطالبين، الناشر: المكتب الإسلامي، بيروت، دمشق، عمان، الطبعة: الثالثة، سنة ١٤١٢ هـ / ١٩٩١ م، ج ٤.
- ١٥- أم محمد طه البشير، د. غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية، الناشر مكتبة السنهوري، ج ١.
- ١٦- أم محمد طه البشير ود. غني حسون طه، الحقوق العينية، الناشر العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، ج ٢.
- ١٧- د. ادريس الفاخوري، الحقوق العينية وفق القانون رقم ٣٩٠.٠٨، الناشر دار النشر المعارف.
- ١٨- د. خالد جمال احمد حسن، الوسيط في مصادر الالتزام، الناشر كلية الحقوق جامعة اسيوط، سنة ٢٠١٩.
- ١٩- د. حسن علي الذنون، الحقوق العينية الأصلية، الناشر الرابطة للطبع والنشر المحدود، بغداد، سنة ١٩٥٤.
- ٢٠- د. توفيق حسن فرج، التامينات الشخصية والعينية، مؤسسة الثقافة الجامعية، الاسكندرية.
- ٢١- د. حسن علي الذنون، د. محمد سعيد الرحو، الوجيز في نظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، الناشر دار وائل للنشر، الطبعة الاولى، سنة ٢٠٠٢.
- ٢٢- د. حمدي أحمد عبد الرحمن، الوسيط في النظرية العامة للالتزامات، الكتاب الأول، الطبعة الأولى، القاهرة، دار النهضة العربية، سنة ١٩٩٩.
- ٢٣- د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية البيع والإيجار والمقاوله، بغداد، المكتبة القانونية، خال من سنة الطبع.
- ٢٤- د. شاكر ناصر حيدر، شرح القانون المدني الجديد، الحقوق العينية العقارية الناشر مطبعة المعارف، بغداد، سنة ١٩٥٣، الطبعة الأولى، ج ٢.
- ٢٥- د. عبد الرحمن الشرقاوي، القانون المدني، مصادر الالتزام، خال من مكان وسنة الطبع، ج ١.
- ٢٦- د. علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الانشاء، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، ٢٠١١.
- ٢٧- د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، الناشر دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان المجلد الأول، ج ١.
- ٢٨- د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، المصدر السابق، ج ٦.
- ٢٩- د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، التامينات الشخصية والعينية، ج ١٠، المصدر السابق.
- ٣٠- د. عبد المجيد الحكيم، الوسيط في نظرية العقد، انعقاد العقد، بغداد، شركة الطبع والنشر الاهلية، ١٩٦٧، ج ١.
- ٣١- د. عبد المنعم البدر، التامينات العينية، الناشر مكتبة سيد عبد الله وهبة، سنة ١٩٦٩، الطبعة الأولى.
- ٣٢- د. صلاح الدين الناهي، الوجيز في التامينات الشخصية والعينية، الناشر مطبعة دار المعرفة، بغداد، سنة ١٩٥٣، ج ١.
- ٣٣- علاء الدين، أبو بكر بن مسعود الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الناشر دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ج ٥.
- ٣٤- علاء الدين، أبو بكر بن مسعود الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى ١٣٢٧ - ١٣٢٨ هـ، ج ٥.
- ٣٥- علاء الدين، أبو بكر بن مسعود الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع، المصدر السابق، ج ٧.

- ٣٦- د. احمد عبد التواب محمد بهجت, الوجيز في شرح احكام الضمانات العينية والشخصية, الناشر دار النهضة العربية القاهرة, سنة ٢٠١٠
- ٣٧- د. محمد سلمان شهاب السعداوي ود. جواد كاظم سميح, مصادر الالتزام, مكتبة زين الحقوقية, لبنان .
- ٣٨- د. محمد حسين منصور, النظرية العامة للالتزام, مصادر الالتزام, الكتاب الأول, القاهرة, دار الجامعة الجديدة, ٢٠٠٥ .
- ٣٩- د. محمد حسن قاسم, القانون المدني الالتزامات (العقد), مج ١, الاسكندرية, دار الجامعة الجديدة, ٢٠١٧, ج ١.
- ٤٠- د. مصطفى الجمال, القانون المدني في ثوبه الإسلامي, مصادر الالتزام, الطبعة الأولى, خال من مكان الطبع, ١٩٩٦.
- ٤١- د. منذر الفضل, الوسيط في شرح القانون المدني, اربيل, دار تاراس للطباعة والنشر, خال من سنة الطبع.
- ٤٢- د. نبيل ابراهيم سعد, النظرية العامة للالتزام, مصادر الالتزام, الناشر دار الجامعة الجديدة, سنة ٢٠٠٤ .
- ٤٣- شمس الدين, محمد بن محمد, الخطيب الشربيني, مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج, الناشر: دار الكتب العلمية, الطبعة: الأولى, ١٤١٥ هـ - ١٩٩٤ م, ج ٢.
- ٤٤- شمس الدين, محمد بن محمد, الخطيب الشربيني, مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج, المصدر السابق, ج ٣.
- ٤٥- شمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة شهاب الدين الرملي, نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج, الناشر: دار الفكر, بيروت, الطبعة: ط أخيرة - ١٤٠٤ هـ / ١٩٨٤ م, ج ٥.
- ٤٦- محمد أمين, الشهير بابن عابدين, حاشية رد المحتار, على الدر المختار, شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر, الطبعة: الثانية ١٣٨٦ هـ = ١٩٦٦ م, ج ٤.
- ٤٧- محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي, المبسوط, الناشر: مطبعة السعادة - مصر, ج ١٣.
- ٤٨- محمد بن علي بن محمد بن علي بن عبد الرحمن الحنفي الحصفي, الدر المختار شرح تنوير الأبصار وجامع البحار, الناشر: دار الكتب العلمية - بيروت, الطبعة: الأولى, ١٤٢٣ هـ - ٢٠٠٢ م, ج ٤.
- ٤٩- محمد علي بن حسين المكي المالكي, تهذيب الفروق والقواعد السنية في الأسرار الفقهية, الناشر المكتبة الشاملة الذهبية, ج ٣.
- ٥٠- محمد بن علي بن محمد بن عبد الله الشوكاني اليمني, فتح القدير, الناشر: دار ابن كثير, دار الكلم الطيب - دمشق, بيروت, الطبعة: الأولى - ١٤١٤ هـ, ج ٥.
- ٥١- محمد بن علي بن محمد بن عبد الله الشوكاني اليمني, نيل الأوطار, الناشر: دار الحديث, مصر, الطبعة: الأولى, ج ٥.
- ٥٢- محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن الحسين المعروف بـ «بدر الدين العيني» الحنفي, البناية شرح الهداية, الناشر: دار الكتب العلمية - بيروت, لبنان, الطبعة الأولى, ج ٨.
- ٥٣- محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن الحسين المعروف بـ «بدر الدين العيني», البناية شرح الهداية, الطبعة: الأولى, ١٤٢٠ هـ - ٢٠٠٠ م, الناشر: دار الكتب العلمية - بيروت, لبنان, ج ١١.
- ٥٤- مرعي بن يوسف الكرعي الحنبلي, غاية المنتهى في جمع الإقناع والمنتهى, الناشر: مؤسسة غراس للنشر والتوزيع والدعاية والإعلان, الكويت, الطبعة: الأولى, ١٤٢٨ هـ - ٢٠٠٧ م, ج ٢.
- ٥٥- هاشم معروف الحسيني, نظرية العقد في الفقه الجعفري, الناشر دار التعارف للمطبوعات, سنة ١٩٩٦, مجلد ١.

ثانيا: الأبحاث

- ١- حسين عبد الله عبد الرضا الكلابي, مضمون العقد دراسة مقارنة بين النظام القانوني الانكليزي والقانون المدني الفرنسي المعدل لعام ٢٠١٦, بحث منشور في المجلة الأكاديمية للبحث القانوني, مج ١٧, العدد ١١, سنة ٢٠١٨.

ثالثا: المجلات

- ١- مجلة الاحكام العدلية لسنة ١٨٧٦.

رابعا: القوانين

- ١- قانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.
- ٢- قانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.

٣-تعديل القانون الفرنسي لسنة ٢٠٢٠.

٤-قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ المعدل .

٥-قانو المرافعات المدنية التجارية رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨.

خامسا:المصادر الفرنسية

١- الان بينابنت, القانون المدني الموجبات (الالتزامات),ترجم منصور القاضي, الناشر مجد المؤسسة الجامعية .

٢- جاك غستان, المطول في القانون المدني (تكوين العقد) ترجمة منصور القاضي, الطبعة الأولى ,بيروت المؤسسة الجامعية للنشر, ٢٠٠٨, ج١.

3- Marine Goubinat- Les principes directeurs du droit des contrats, Thèse de docteur, L'université Grenoble alpes, 2016.