



<https://utq.edu.iq/thiqar>

UTjlaw@utq.edu.iq

الالتزامات المفروضة على الموهوب له في التصرف بالهبة المقترنة بشرط العوض
(دراسة تحليلية)

سارة كريم هلال

أ.د. ظافر حبيب جبارة

كلية القانون جامعة ذي قار

alteasarah990@gmail.com

Dhafir_1974@yahoo.com

مستخلص البحث:

عندما كانت الهبة من العقود الناقلة للملكية، التي أدرجها المشرع في التقنين المدني العراقي، سيترتب على ذلك، انتقال العين الموهوبة إلى الموهوب له، بموجب عقد الهبة بشرط العوض، بمجرد إبرام العقد، وعلى ذلك الانتقال، تترتب كافة السبل القانونية، من استغلال، استعمال وتصرف، غير أن الطبيعة الخاصة للهبة المقترنة بشرط العوض، تُقيّد من سلطات المالك، وخاصة، سلطته في إجراء التصرفات القانونية، فلا يمنحه القانون جميع السلطات، السابقة الذكر، إلا بعد تنفيذ شرط العوض، وسيترتب على عدم تنفيذه، فسخ العقد، ذلك أن عقد الهبة بشرط العوض، عقداً ملزماً على الجانبين، وتلك القيود، سنلاحظها في القانون المدني العراقي، وقانون التسجيل العقاري النافذين.

المقدمة:

اننا نعني بالالتزامات المفروضة على الموهوب له، في التصرف بالهبة المقترنة بشرط العوض، هو كون ان هذا العقد الاخير عقداً ملزماً للجانبين، مما يفرض التزامات على عاتق طرفين، وهذه الالتزامات تترتب على وجودها قيوداً، تجعل من الصعب التصرف بها من قبل الموهوب له، في الشيء الموهوب، وان هذه القيود الاخيرة فهي مفروضة في كل من القانون المدني العراقي، وقانون التسجيل العقاري النافذ، ولغرض الاحاطة بجوانب الموضوع جميعها، سوف نقسم هذه المقدمة الى الفقرات الآتية:

اولاً: التعريف بالموضوع

ان لمجرد ابرام عقد تستوفي الهبة اركانها، سواء أكانت بالقبض اذا كانت الهبة منقولة، او بالتسجيل اذا كانت عقاراً، فيصبح الموهوب له، متمتع بكل السلطات الممنوحة للمالك من استعمال واستغلال وتصرف، غير ان هذه السلطات تنقيد في ظل احكام القانون المدني العراقي، وقانون التسجيل العقاري، فلا يستطيع الموهوب له التصرف في هبته الا بعد تنفيذ شرط العوض.

ثانياً: أهمية الموضوع

تبرز أهمية البحث في هذا الموضوع، وتبسيط الضوء على جزيئة القيود المفروضة على الموهوب له في التصرف بهبته، التي هي تنتقل اليه بمجرد ابرام عقد الهبة، كون ان العقد الاخير عقداً ناقلاً للملكية، ولكننا نجد انه لا يحق له التصرف بها الا بعد التسجيل في دائرة التسجيل العقاري، اذا كان الموهوب عقاراً، او حقاً على عقار، اما اذا كانت منقولة فإنه لا تسري الهبة بشرط العوض الا على المنقول الخاضع للشكالية القانونية.

ثالثاً: فرضية البحث

تقوم فرضية البحث على ان نصوص القانون المدني العراقي، وقانون التسجيل العقاري الخاصة بعقد الهبة تحتاج الى مراجعة واجراء التعديلات عليها، كون ان هذه النصوص هي مجحفه بحق اطراف عقد الهبة بشرط العوض، سواء أكان واهباً ام موهوباً اليه، لذا لا بد من طرح نصوص تعالج الموضوع بشكل عملي، وبالتالي مما يعكس وجود هذه النصوص على احكام القضاء العراقي.

رابعاً: هدف البحث

يهدف هذا البحث في الوقوف على ابرز القيود القانونية المفروضة على الموهوب له في التصرف بهبته، التي نص عليها القانون المدني العراقي، وقانون التسجيل العقاري النافذ، ووضع اطار عام لهذه القيود، مما ينقوم بطرح مساوئ كلا القانونيين واجابتهما، ومن ثم وضع دراسة ترجيح وتقويم لكلا القانونيين ومعالجت ابرز المشاكل التي يثيرها تطبيق قانون المدني العراقي وقانون التسجيل العقاري النافذ.

خامساً: خطة البحث

للإلمام بأبعاد الموضوع، فقد ارتئينا ان نقسم هذا المبحث الى ثلاثة مطالب، نتناول في المطلب الأول مدى تأثير هذا الحق في ظل احكام القانون المدني العراقي، اما المطلب الثاني فسندناقش مدى تأثير هذا الحق في ظل احكام قانون التسجيل العقاري العراقي، بينما ارتئينا ان نفرز مطلباً ثالثاً واخير لترجيح وتقويم بين كلا القانونيين.

المطلب الاول

مدى تأثير حق الموهوب له في ظل أحكام القانون المدني

أن عقد الهبة هو عقد ناقل للملكية وعليه تطبق احكام حق الملكية جميعها إلا ما يستثنيه القانون بنص خاص، ويعرف حق الملكية وطبقاً للمادة (1048) من القانون المدني العراقي النافذ "الملك التام من شأنه ان يتصرف به المالك تصرفاً مطلقاً عيناً ومنفعةً واستغلالاً، فينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها ونتاجها، ويتصرف في عينها جميع التصرفات الجائزة". وبما إن أحد اسباب اكتساب الملكية هو العقد وفقاً الى احكام نص المادة (1126) من القانون المدني العراقي؛ ولأنه كما قررنا مسبقاً ان الهبة بشرط العوض هي عقد ملزم للجانبين فتضمنت "1- تنتقل الملكية بالعقد في المنقول والعقار 2- والعقد الناقل للملكية عقار لا ينعقد الا إذا روعيت فيه الطريقة المقررة قانوناً".

وعودة ذي بدء الى نص المادة (613)⁽¹⁾، من القانون المدني العراقي والذي هو نص مطلق يشمل الهبة بعوض وبغير عوض فعليه يتقرر التزامات⁽²⁾ وحقوق، متبادلة على كلا الطرفين العقد (الموهوب والموهوب له).

وعلى هذا فإن عقد الهبة بشرط العوض يمنح صلاحيات حق الملكية وهي السلطات الثلاث؛ الاستغلال: ويقصد به هو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على غلة الشيء وثماره، فاستغلال الدار يكون بتأجيرها⁽³⁾.

والاستعمال: فيقصد به هو استخدام الشيء فيما يتفق مع طبيعته للحصول على منفعه فيما عدا ثماره، شريطة عدم استهلاك الشيء نفسه، كأن يركب دابته⁽⁴⁾.

حيث إنّ هذين الحقين لا يترتب عليهما أيّ قيد قانوني بالنسبة للموهوب له اذا استغل الشيء الموهوب بتأجيرها، أو استعمالها بسكنها كأن تكون داراً أو سيارة بركوبها، أو دابة بالاستفادة من لبنها، أو ارضاً زراعية بقطف محصولها لاستغلاله الشخصي؛ وذلك كون هذه الحقوق لا يرد عليها الشكلية القانونية المفروضة من قبل القانون.

بينما التصرف⁽⁵⁾ فهو الحق⁽⁶⁾ الثالث والاخير واوسع الحقوق واهمها، حيث للمالك بما له من سلطة جامعة إنّ يتصرف في الشيء محل الحق بجميع التصرفات الجائزة، وهذا ما نصت عليه المادة (1048) من القانون المدني العراقي، وهذا التصرف يمكن ان يكون تصرفاً مادياً يرد على مادة الشيء كالإعمال التي تؤدي الى استهلاك الشيء أو اتلافه أو التغيير فيه، وهذه السلطة لا تثبت الا للمالك، وقد يكون التصرف قانونياً فللمالك إنّ يتصرف فيما يملك تصرفاً قانونياً يؤدي الى زوال الحق كلياً ببيعه أو هبته مثلاً، أو الانتقاص منه بترتيب حق عيني على الشيء كحق ارتفاق أو انتفاع⁽⁷⁾.

ولهذا نلاحظ من خلال ما سبق أنّ مشرع التقنين المدني العراقي لم يقيد سلطة الموهوب له في انشاء أيّ تصرف بنطاق كل الحقوق العينية. فمثلاً لو وهب (أحمد) داراً من قبل (علي) وهو والده، بشرط أنّ يعيل والده ويدفع اجور علاج اخيه المصاب بمرض تكسر كريات الدم التي يتوجب عليه استبدال دمه كل شهر، فيحق (أحمد) انّ يقوم بإيجار الدار أو بيعها، ولكن حين يحل وقت الدفع الشرط هنا يوجه انذار الى (احمد) اذا لم يقوم بتسديد أو اخل بالتزامه، ويحق للمشتري أو المستأجر الرجوع على (احمد) بضمان التعرض والاستحقاق اذا عادت الدار الى والده (علي) لكون انّ (احمد) قد اخل بالتزام المفروض على عاتقه.

ويتقيد حق التصرف ايضاً، بحبس⁽⁸⁾ الموهوب من قبل الواهب لأجل انّ ينفذ الموهوب له جميع التزاماته المالية والذي يمنع هذا الحق الموهوب له من اجراء التصرفات القانونية أو

المادية في الشيء الموهوب الا بعد تسديد كافة التزاماته وهذا ما اقرته المادة (1/280) من القانون المدني العراقي "وفي كل معاوضة مالية بوجه عام لكل واحد من المتعاقدين ان يحبس المعقود عليه وهو في يده حتى يقبض البذل المستحق"، حيث ان هذه المادة اقرت مبدأ عاماً يسري على جميع عقود المعاوضة بما فيها عقد الهبة بشرط العوض فتسري عليها وتطبق ويحق للواهب ان يحبس هبته حتى تسديد كافة الالتزامات من قبل الموهوب له.

بالإضافة الى ذلك فإن اهم القيود التي تبرز في نطاق عقد الهبة بشرط العوض، انه حين يقوم الواهب بنقل ملكية الموهوب يجب التحقق من وقت صدور الهبة، فإذا كان الواهب معسراً، فإن الهبة بشرط العوض تكون مضرّة بدائي الواهب وبالتالي لا تنفذ في حقهم⁽⁹⁾، فإن لهم الحق في الطعن في الهبة بالدعوى البوليصة⁽¹⁰⁾، ويستطيعون ان ينفذوا على الشيء الموهوب بحقوقهم وفقاً للقواعد المقررة في الدعوى البوليصة والى هذا القيد اشار نص المادة (610) مدني عراقي بقوله "لا تجوز الهبة اضراراً بالدائنين"⁽¹¹⁾.

وقضت المادة (1173) مدني عراقي "ما يرد على حق الملكية من قيود قانونية او اتفاقية يرد كذلك على حق التصرف"، وان القيود القانونية والاتفاقية هي بصورة خاصة ذكرت في المواد (1051—1060)⁽¹²⁾، فنتسأل هل يمكن ان تسري هاتان المادتان على عقد الهبة بعوض؟

نعم يمكن ان تسري لأنها قواعد عامة ولا تتعارض مع عقد الهبة بشرط العوض بشيء، فمالضير من تطبيقها مادام انها لا تتعارض مع خصوصية عقد الهبة بشرط العوض، وكّون إنّ هذا العقد الاخير هو عقد ملزم للجانبين، يفرض التزامات متبادلة على كلا الطرفين، وهذه القيود هي احدى الالتزامات القانونية المفروضة على عقد الهبة.

كما نصت المادة (1204) مدني عراقي "لا يجوز الطعن بصورية في التصرفات الواقعة على الاراضي الاميرية بعد تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري".

إنّ هذا النص يسري على عقد الهبة بشرط العوض، وبالرجوع الى القواعد العامة فقد بين نص المادة (149)⁽¹⁴⁾ مدني عراقي نفس المبدأ الذي اقرته المادة (1204). وجاء نص المادة (1/1214) من القانون المدني العراقي النافذ¹ - اذا افرغ المتصرف في الارض الاميرية الارض التي يتصرف فيها واشترط كتابة في سند الافراغ ان يعوله المفرغ له طول حياته، فالإفراغ صحيح والشرط معتبر، وعلى المفرغ له ومن يخلفه من اصحاب حق

الانتقال ان يقوموا بإعالة المفرغ وفقاً للشرط، ولا يجوز لهم قبل موت المفرغ ان يفرغوا الارض الى اخر ولا ان يرهنوها رهناً تأميناً او حيازياً كما لا يجوز لدائنيهم حجزها".
إن النصوص السابقة الذكر تطبق على الهبة بشرط العوض مصداقاً لنص المادة (1215)⁽¹⁵⁾، ومن الملاحظ ان هذا النص يفرض قيوداً على ملكية الحقوق العقارية الموهوبة في الهبة والافراغ بعوض ملكية مقيدة لا يحق للموهوب له التصرف بها الا بعد ثبوت قيامه بما التزم واداء العوض.

وقد اجاب على هذا السؤال الفقه القانوني⁽¹⁶⁾، بقوله اننا لا نرى وجهاً للقياس بين الافراغ بشرط الاعاشة والهبة بشرط الاعاشة في هذا المجال، لان الافراغ بشرط الاعاشة يرد على حق التصرف في الاراضي الزراعية في الغالب وإن استغلالها يؤدي الى انتفاع المفرغ له، أو اصحاب حق الانتقال انتفاعاً دائمي يمكنهم من اعالة المفرغ من وارد الارض لحين وفاته دون ارهاقهم بنفقة اعالته والاستفادة من الباقي، في حين ان دار السكنى مثلاً لا تستغل بدرجة تؤدي الى اعالة الواهب لاسيما اذا كان الموهوب له اتخاذها سكناً له ويلزم عليه نفقة الواهب من موارده الاخرى، وبما انه ملتزم بالشرط ابتداءً فعليه تحمل مسؤولية تعهده. اما ورثة الموهوب له فغير ملزمين بهذا التعهد لعدم وجود عقد او مقولة مع الواهب بشأن الاعالة فلا تتوجه الخصومة اليهم، وعلى هذا الاساس نرى ان الشرط المذكور هو التزام شخصي بين الواهب والموهوب له لا ينتقل الى ورثة الموهوب له وان ملكية الموهوب تنتقل اليهم خالية من الشرط المذكور ويبدل السجل على هذا الاساس.

بينما نحن نرى ان هذا الرأي المتقدم، يخالف مخالفة صريحة وواضحة لنص القانون المدني العراقي (142) والذي ينص "1- ينصرف اثر المتعاقدين والخلف العام دون اخلال بالقواعد المتعلقة بالميراث، ما لم يتبين من العقد او من طبيعة التعامل او من نص القانون ان هذا الاثر لا ينصرف الى الخلف العام"، حيث ان هذا النص واضح وصريح بنصه على انصراف اثر العقد الى الخلف العام. كذلك يخالف هذا الرأي بقوله الهبة بشرط الاعاشة هي حقاً شخصياً في حين ان الهبة بشرط العوض هي حقاً عينياً؛ لكون الهبة من عقود التملك، وعقود التملك هو عقود عينية.

بالإضافة الى ذلك اننا نؤيد ما ذهب اليه المشرع العراقي في هذا النص، في انتقال حق العوض الى الورثة، ويجب عليهم تنفيذ الشرط، على افتراض إن المشرع قد تصور إن تسديد واجب الاعالة يتم من واردات حق التصرف بالهبة⁽¹⁷⁾.

المطلب الثاني

مدى تأثر في ظل أحكام قانون تسجيل العقاري

إن القواعد التي يقرها قانون التسجيل العقاري النافذ، قواعد مكملة لما نص عليه القانون المدني العراقي من حيث انه يفرض قيوداً على حق التصرف، اذ انه لا يمكن استعمال شيء الموهوب الا بعد تسجيله في دائرة التسجيل العقاري⁽¹⁸⁾ بداهة. وعليه سنتناول هذه القيود جميعها وما يرد عليها من آثار وفق نطاق هذا القانون.

فنصت المادة(212) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (34) لسنة 1971"1- تنعقد الهبة الواردة على حق الملكية العقارية والافراغ بدون بدل او بعوض الوارد على حق التصرف في الاراضي الاميرية او الموقوفة وفقاً غير صحيح حصراً بدائرة التسجيل العقاري وتسجل بعد اخذ اقرار الطرفين بذلك2- يخضع افراغ اللزمة بدون بدل او بعوض للقيود المفروضة عليه قانوناً".

إن هذا النص القانوني قد صرح وبشكل واضح على ان الهبة بشرط العوض والتصرفات الواردة على حق الملكية عليها لابد من تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري، بعد اخذ اقرار الطرفين بذلك، وهذا النص ما هو الى تطبيقاً لنص(109)⁽¹⁹⁾، والذي يقر"1- ينعقد التصرف القانوني بمجلس عقد واحد بايجاب وقبول طرفي العقد او من ينوب عنهما امام موظف المختص بعد تلاوة شرح الاقرار للتصرف المذكور عليهما كما درج في استمارة التسجيل". وتعد هذه المادة تطبيقاً لما قرره مسبقاً⁽²⁰⁾، من حيث لابد من التعاصر الزمني بين كلا من التصرف وشرط العوض عند اقراره امام الموظف المختص في التسجيل العقاري في نفس الورقة الرسمية⁽²¹⁾.

كذلك اشارت المادة (214)⁽²²⁾، من قانون التسجيل العقاري في الفقرة (3)"اذا كانت الهبة بعوض في الحالتين المتقدمتين فيشترط استحصال اذن من المحكمة المختصة لقبولها"⁽²³⁾.

ان الفقرة الاخيرة من هذه المادة تشير الى قيد مهم على حق التصرف من قبل الموهوب له؛ لكونه يفرض طبقاً للفقرتين المتقدمتين من نفس المادة ان لا يتصرف بها الا بعد موافقة دائرة رعاية القاصرين والمحكمة المختصة بهذا الشأن، ويعد هذا القيد ايجابياً للأجل عدم استغلال حاجة المحجور او الصبي الغير المميز.

وتليها المادة (1/215) "1- اذا اشترط في الهبة أو الافراغ العوض لمصلحة الواهب أو المفرغ أو لمصلحة الغير فلا تقبل التصرفات العقارية على العقار الموهوب الا باتفاق الواهب أو المفرغ أو من اشترط العوض لمصلحته مع الموهوب له أو المفرغ له أو ورثتهم على الغاء شرط العوض او ثبوت قيام الموهوب له أو المفرغ له بإداء العوض بوثيقة مصدقة من جهة رسمية". يثير هذا النص الكثير من الاشكالات في الواقع العملي، حيث انه يميز في بادئ الامر بين التصرفات العينية التي تخضع لشكلية معينة وبالتالي يسري عليها هذا القيد المذكور في المادة اعلاه (كالبيع، والمنفعة، والمساطحة)، بينما لا تسري على التصرفات العينية التي لا تخضع للشكلية وهي (الايجار، الوديعة، والعارية)؛ والسبب في ذلك كون العقود الاولى يتطلب من الواهب ان يثبت ان الموهوب له قد نفذ الشرط، او ان يلغى الشرط من قبل الواهب بإقراره امام الموظف المختص والغاء الشرط الذي قد اشترطه مع عقد الهبة. ايضاً يبرز قيد آخر من القيود التي تفرضها هذه المادة هو استتباعاً للقيد الاول، هو الاتفاق على الغاء الشرط أو اثبات أن الموهوب له قد نفذ الشرط للواهب؛ وذلك لكون ان الموهوب له لا يمكن التصرف، الا بعد الاتفاق مع الواهب على الغاء شرط العوض او اثبات قيام الموهوب له بإداء العوض لمصلحته بوثيقة مصدقة من جهة رسمية، فهذا القيد ثقيل يقع على عاتق الواهب، واجحافاً بحقه مقابل منحه للهبة.

وفي هذا مخالفة صريحة لطبيعة القانونية للهبة بشرط العوض بكونها من العقود الملزمة للجانبين (عقداً مستمر)⁽²⁴⁾، وبالتالي فإن هذه المخالفة الصريحة تفرض اكرهاً ادبياً (كون ان اغلب الهبات تتم بين الاقرباء)⁽²⁵⁾، على الواهب بإلغاء شرط العوض لكي يتصرف الموهوب له بالعوض، او انه يقر بأن الموهوب له قد اوفى التزامات التي وقعت على عاتقه قبال عقد الهبة. فما الضير لو ينتقل العقار مثقلاً بالتزام بوفاء او ان يكون للواهب حق امتياز لكونه هو من ادخل العقار في ذمة الموهوب له فأثرى على مصلحته، وبالتالي يترتب على هذا لو ان الموهوب له اخل بتنفيذ التزامه قبل الواهب، يحق للواهب ان يفسخ العقد ويعود عليه بضمان

الاستحقاق، لكن الاشكالية التي يقوم عليها قانون التسجيل العقاري هو ان يسجل العقار صافياً باسم الموهوب له من غير أن يكون محملاً بأي التزام لمن تصرف الموهوب له به. حيث ان هذا النص لا ينسجم مع روح القانون، فلو ان القاضي وفق هذا النص اجبر الواهب على الغاء الشرط، او ثبت تنفيذه للشرط ظاهرياً لأجل تطبيق النص، مع عدم تنفيذ شرط العوض حقيقةً وذلك كله لتصرف في الهبة وفقاً لهذا النص.

ويمكن الرد على هذه الفرضية ان المشرع لم يضع النص لأجل اهدار ارادة المتعاقدين فطبقاً لنص انه يجزأ التصرف بين الطرفين، بينما المتعاقدين ارادوا تنفيذ الشرط مع عقد الهبة. كذلك نصت الفقرة الثانية من نفس المادة⁽²⁶⁾ "اذا كانت الهبة او الافراغ بشرط الاعاشة فلا يجوز للموهوب له او المفرج التصرف بالعقار الا بعد وفاة الواهب او المفرج او بإجازة منه وفي حالة الوفاة يبذل السجل العقاري وفق احكام القانون"⁽²⁷⁾.

ان هذه الفقرة تفرض قيداً كبيراً على حق التصرف بالنسبة للموهوب له كما رأينا الفقرة الاولى فيها ظلم كبير بالنسبة للواهب فهذه الاخيرة تعدّ اجحاف بحق الموهوب له، فلا يمكن وفقاً لها ان يتصرف بالعقار الا بعد الوفاة الواهب فأن الملكية لا تنتقل له اثناء حياة الواهب وبالتالي لا يمكن ان يجري عليها اي تصرف من تصرفات حق الملكية التي تخضع للشكالية القانونية.

ونرى هنا بأن الهبة بشرط العوض تتحول وفق هذا النص، الى وصية والتي هي تصرفاً مضافاً الى ما بعد الموت، ولكن المشرع العراقي في القانون المدني لم يرد من عقد الهبة ان يكون تصرفاً مضافاً الى ما بعد الموت هذا من جهة، ومن جهة اخرى نرى بين طيات هذا النص، ان الهبة بشرط العوض تكون اشبه (بالعقد الموقوف)⁽²⁸⁾ فنتوقف اجازة التصرف او الغاء واسترداد الهبة على ارادة الواهب، وبالتالي يتعرض عقد الهبة بشرط العوض، الى عدم استقرار، واهدار للقيمة التي يتمتع بها عقد الهبة بشرط العوض.

بالإضافة الى هذا القول ان المشرع افترض هنا ان المستفيد من شرط العوض هو الواهب فقط، لكن ليس هذه الفرضية الوحيدة بينما قد يكون المستفيد شخص اخر لا يدخل في عقد الهبة وانما تذهب اليه منفعة عقد الهبة المشروطة لمصلحته، عن طريق الاشتراط لمصلحة الغير، وطبقاً لهذا النص، ولكونه هو المستفيد فهل يحق له عدم اجازة تصرف الموهوب له كما يحق للواهب، ام ان هذا الحق هو خالص للواهب فقط؟ ان هذا التساؤل لم يجيب عليه

الفقه القانوني، ولكن يمكن البت طبقاً للظاهر من النص انه يحق للمستفيد ايضاً ايقاف التصرف في الهبة من قبل الموهوب له لان المنفعة العقد تؤول اليه، ويعد هذا مأخذاً على المشرع قانون التسجيل العقاري فلا بد من تصحيحه. وقد ذهب الفقه العراقي⁽²⁹⁾ في نطاق هذه المادة ايضاً، الى التمييز بين الهبة بشرط العوض، والهبة بشرط الاعاشة، لكننا لا نرى ان هناك تمييزاً بينهما، بل ان الهبة بشرط الاعاشة هي جزء من الكل وهي الهبة بشرط العوض، فالأخيرة قد تكون بشرط الاعاشة، او قد تكون بالقيام بعمل او الامتناع عن العمل.

المطلب الثالث

تقويم وترجيح لموقفي القانون المدني وقانون التسجيل العقاري

أنّ القانون المدني العراقي على الرغم من عدم ذكره لحقوق الموهوب له او الواهب بشكل عام، واقتضى هذا منا العودة الى القواعد العامة لاستنباط الاحكام منها والتوصل الى الحقوق التي يستحقها الموهوب له و تنتقل اليه بموجب عقد الهبة بشرط العوض، ومن ثم القيود التي ترد على هذه الحقوق، وقد استوفينا بشكل موجز الالتزامات التي تترتب بموجب عقد الهبة بشرط العوض، والحقوق التي تكون قبال هذه الالتزامات، كذلك القيود التي ترد على هذه الاخيرة في نطاق المطلب الاول من هذا البحث.

فأن القانون المدني اولاً كان يفترض عليه ذكر الحقوق ضمن نطاق تفصيلي لعقد الهبة لكون ان الكفة التي تترجح بالنسبة لعقد الهبة هو ناقلاً للحقوق للموهوب له اكثر مما يفرض التزامات عليه، لأن الاصل في الهبة هو عقد تبرعي (هبة بغير العوض)، ولكن حين اقترانها بشرط العوض، يفرض التزامات ومتى دققنا فأن هذه الالتزامات اخف وطئه بالنسبة للالتزامات المفروضة على العقود الملزمة للجانبين، كالبيع او الايجار. بالإضافة الى هذا المأخذ فأن التقنين المدني العراقي لم يعالج حالة وجود دائنين لدى الواهب وتعارضها مع عقد الهبة وجعلهم يتقدمون على الموهوب له في حالة اعسار الواهب وذلك استناداً الى القواعد العامة.

في حين ان قانون التسجيل العقاري كان متشدداً جداً في احكامه، فهو لا يجيز التصرف في الهبة الا وفق حالات استثنائية مجحفة بحق كلا الطرفين واهباً كان ام موهوباً له، ونحن نرى في هذا، ظلم كبير حيث ان الموهوب له لا يستفاد من هبته في التصرف بها، الا بقبول

الواهب واقراره في الدائرة التسجيل العقاري، وهذه الرسمية المتشددة تجعل من عقد الهبة ذات وجهين الايجابي منه هو لأجل المحافظة على حقوق الواهب، بينما الوجه السلبي فيه هو الاجحاف الكبير الذي يتعرض له الموهوب له في عدم تصرفه بحقه بالهبة الا بعد الوفاة الواهب.

نحن نرجح بعد المقارنة بين القانونيين، القانون المدني العراقي، ولكن بتعديل يجعل عقد الهبة بشرط العوض حق امتياز بنص قانوني وان يتقدم الموهوب له على سائر الدائنين الاخرين (لكونه حق عيني)، وان لا يتزاحمون معه على هبته. ونقترح هذا النص القانوني "يعد حق الموهوب له على الشيء الموهوب حق امتياز له، ويتقدم به على سائر الدائنين الاخرين ولا يزاحمونه عليه".

كذلك لو اراد الموهوب له الاحتفاظ بالعين الموهوبة، وتنفيذ شرط العوض المفروض عليه من قبل الواهب، وان يتصرف بهبته ما يشاء، وان لا يتعرض حقه الى الاسترداد طبقاً لنصوص القانون المدني المنظمة لعقد الهبة، فمثلاً لو قامت ام بهبة عقار لولدها على شرط ان يقوم بعنايتها حتى مماتها، لكن الولد (الموهوب له)، اخل بالشرط فيحق للام ان ترفع دعوى الفسخ وتسترد ما قامت بهبته، وعلى هذا يكون عقد الهبة بشرط العوض غير مستقر. فنقترح نصاً قانونياً للمشروع المدني العراقي "للموهوب له اذا اراد الاحتفاظ بحقه في العين الموهوبة، وتنفيذ شرط العوض، فيكون للواهب او للغير، مدين ملتزم على وجه التضامن، لأجل تنفيذ شرط العوض لكل منهما".

فهذا النص يعد اضافة كبيرة لأحكام عقد الهبة وذلك لأجل استقرار المعاملات، واعطاء ضمان للواهب بأن ينفذ شرطه من جهة، وان يكون للموهوب له الحق في التصرف في العين الموهوبة دون ان تتعرض للاستحقاق وجبره على استردادها، كذلك ضماناً للمشتري من الموهوب له بأن لا تسترد منه العين الموهوبة في اي وقت.

الخاتمة:

لقد توصلنا في نهاية بحثنا الموسوم "الالتزامات المفروضة على الموهوب له في التصرف بالهبة المقترنة بشرط العوض"، الى مجموعة من النتائج والتوصيات وهي كالآتي:

النتائج:

1- عقد الهبة هو عقد ناقل للملكية، وعليه تطبق احكام حق الملكية، وسلطات المالك جميعها من استغلال واستعمال وتصرف، الا ما يستثنيه القانون، وبالتالي فإن الموهوب له، يحق له استعمال الموهوب واستغلاله ما عدا التصرف به، فإنه لا يحق له التصرف الا اذا سجل العقد بدائرة التسجيل العقاري، اذا كان العقد خاضع للشكلية القانونية سواء اكان عقاراً ام منقولاً، وان يكون الاخير قد نفذ شرط العوض.

2- يتقيد حق التصرف بحبس الموهوب من قبل الواهب لحين تنفيذ الشرط، استناداً الى نص المادة (1/280) مدني عراقي، كون ان عقد الهبة بشرط العوض عقد معاوضة.

3- يجب التحقق من وقت صدور الهبة من قبل الواهب في ان لا يكون معسراً، والا فهي لا تنفذ في حق دائني الواهب استناداً الى نص المادة (610) مدني عراقي، وبالتالي لهم حق الطعن في الهبة بالدعوى البوليصة اذا توافرت شروطها المنصوص عليها في القانون المدني العراقي.

4- ينتقل تسديد حق الموهوب له، الى ورثه الواهب وذلك تطبيقاً الى نص المادة (142) مدني عراقي في انصراف اثر العقد الى الخلف العام، كذلك فإن المشرع افترض ان تسديد واجب الاعالة يتم من واردات حق التصرف في الهبة.

5- ينص قانون تسجيل العقاري في المادة (212)، بأنه ينعقد مجلس عقد الهبة او الافراغ بعوض في دائرة التسجيل العقاري، وهنا لا بد من التعاصر الزمني بين كلا من التصرف وشرط العوض عند اقرار الطرفين امام الموظف المختص.

6- نصت المادة (2/1/215) من تسجيل العقاري النافذ، على قيد خطير ومجحف في حق الواهب، ففي الفقرة الاولى منها فإنها تكره الواهب في اقراره بأن الموهوب له قد نفذ شرط العوض لأجل تسجيل عقد الهبة بشرط العوض، او ان يتنازل الواهب عن الشرط، اما الفقرة الثانية من نفس المادة فهي مجحفة بحق الموهوب له في ان لا يتصرف بالموهوب الا بعد

وفاة الواهب، او بأجازة منه، وهذا يجعل قانون تسجيل العقاري عقد الهبة عقداً موقوفاً على اجازة الواهب.

التوصيات

نوصي مشرع القانون المدني العراقي وقانون التسجيل العقاري النافذ بمجموعة من التوصيات:

- 1- نوصي مشرع القانون المدني العراقي ان يجعل من عقد الهبة بشرط العوض حق امتياز بنص قانوني، وان يتقد حق الموهوب له على سائر الدائنين الآخرين (لكونه حق عيني)، وان لا يتزاحمون معه على هبته، ونقترح هذا النص "يعد حق الموهوب له على الشيء الموهوب حق امتياز له، يتقدم به على سائر الدائنين الآخرين ولا يزاحمونه عليه".
- 2- كذلك نقترح نصاً قانونياً في حالة ما اذا اراد الموهوب له، الاحتفاظ بحقه في الهبة بشرط، وان لا يتعرض حقه الى الاسترداد من قبل الواهب "للموهوب له اذا اراد الاحتفاظ بحقه في العين الموهوبة، وتنفيذ شرط العوض، فيكون للواهب او الغير، مدين ملتزم على وجه التضامن، لأجل تنفيذ شرط العوض لكل منهما".
- 3- نقترح ايضاً على مشرع قانون التسجيل العقاري تعديل نص المادة (2/1/215)، ففي الفقرة الاولى منها تفرض على الواهب التنازل عن شرط العوض، او ان يقر ان الموهوب له قد نفذ شرط العوض، فما الضير لو انتقل حق الى الموهوب له مثقلاً بحق الواهب او الغير) المشترط حق الهبة لمصلحته في حالة الاشتراط لمصلحة الغير)، اما الفقرة الثانية فأنها تجعل من عقد الهبة كأنه وصية بأن لا يتصرف به الا بعد وفاة الواهب، فيجب الالتفات الى هذه الثغرة القانونية والعمل على اصلاحها.

الهوامش:

(1) نصت المادة (613) على هذا المبدأ بقولها " تنتقل بالهبة ملكية الموهوب الى الموهوب له".

(2) ينظر لطفاً المواد (617، 618، 619) قانون مدني عراقي فهي تقر بالالتزامات المفروضة على الموهوب له، والى جانب هذا يلزم القانون المدني الفرنسي الموهوب له بالتزام جديد وهو (الاعتراف بالجميل) حيث نصت المادة (955) من هذا القانون على ذلك ولكنها لم تعرفه، حيث يمكن تعريف هذا الالتزام عن طريق مفهوم المخالفة، استناداً الى الفقرة الاولى من نفس المادة التي حددت حالات نكرانجميل وهي الاعتداء على حياة الواهب، واساءة المعاملة او ارتكاب جريمة او الحاق اذى به، والامتناع عن الانفاق عليه، ومصدر هذا الالتزام هو القانون الروماني ومبناه التزام ادبي على الموهوب له، ذلك ان الواهب متفضل عليه فوجب مراعاة فضله والاعتراف بجميله والامتناع عن كل عمل يتنافى مع هذا الجميل، ويعتبر جحوداً ونكراناً جسيماً له، وقد نص المشرع العراقي على هذا الالتزام كعذر يسمح للواهب بطلب الرجوع في الهبة في المادة (621/أ)، ينظر في ذلك حسن علي ذنون، العقود المسماة، بلاط، مطبعة الرابطة للطباعة والنشر، 1950، ص 36—37.

Art 955

An inter vivos gift may be revoked on account of ingratitude only in the following cases: 1_where the donee has made an attempt against the life of the donor; 2_ where he has been guilty of cruelty, serious offences or grievous insults against him;

3_ where he refuses maintenance to him.

French civil code, translated by Georges Rouhette and the assistance of DR.

Ann Rouhette, p; 132.

(3) علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، ط1، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1999، ص 21.

(4) محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الجديد، الحقوق العينية الاصلية، ط1، المطبعة العالمية، القاهرة، بلا سنة نشر، ص 612.

(5) حق التصرف في القانون المدني العراقي هو من الحقوق العينية الاصلية، حيث ان هذه الحقوق ترد على سبيل الحصر ابتداءً لا على سبيل المثال، وقد ورد تعريف حق التصرف في القانون المدني العراقي بمناسبة الحديث عن الاراضي الاميرية والانتفاع بها، والاراضي الاميرية هي تلك الاراضي التي تكون رقبته (مملوكة للدولة)، اما الانتفاع بها فهو ملك للأفراد ولها عدة انواع، وقد ادى استخدام هذا المصطلح (التصرف) للدلالة على هذا الحق الى لبس لدى القانونيين، هل هو احد سلطات المالك ام انه حق مستقل بذاته؟ حيث نجد ان حق التصرف هنا يختلف عن السلطات الممنوحة للمالك بوصفها احدى سلطات المالك، ذلك ان حق التصرف هنا يجمع بين سلطتي الاستعمال والاستغلال فهو (انتفاع)، ولكنه مقيد بالأراضي الاميرية المملوكة للدولة (رقبتها للدولة) ومن ثم فأنا صاحب حق التصرف، (المتصرف) يجوز له زرع الارض او ايجارها او بيعها ولكن بيع الارض للغير يسمى قانوناً (إفراغ) للحقوق

تصرفيه، وهو عقد ناقل للملكية حق التصرف ولكنه لا يتعدى الى رقبة الارض التي تبقى للدولة، فالمتصرف اليه يتلقى سلطتي الاستعمال والاستغلال دون الرقبة، اذا نصت المادة (2/2) من قانون توحيد اصناف اراضي الدولة رقم (53) لسنة 1967 على انه " لصاحب حق التصرف المشمول بأحكام هذا القانون الحقوق التالية: 1. افراغ الحقوق تصرفيه ببذل او بدونه 2- قسمة الاراضي او توحيدها...." ينظر لطفاً في ذلك المادة (1202) من القانون المدني العراقي. للاستزادة ينظر لطفاً صالح احمد محمد عبطان اللهيبي، كسب حق التصرف سبب الوفاة (دراسة تحليلية في القانون المدني العراقي)، بحث منشور في كلية القانون جامعة الشارقة بدولة الامارات العربية المتحدة، بلا سنة نشر، ص 119. (6) يعرف الحق بموجب مشروع القانون المدني العراقي في المادة (88) بأنه " ميزة يمنحها القانون ويحميها تحقيقاً لمصلحة اجتماعية".

(7) وهناك حالات استثنائية تنقيد فيها سلطة المالك في التصرف او يحرم منها بصورة مؤقتة وذلك بمقتضى اتفاق او نصاً في القانون، ومن هذه الامثلة جواز ان يتضمن العقد او الوصية شرطاً يقضي بمنع المالك من التصرف في ملكه اذا كان هذا الشرط مبنياً على باعث مشروع ومقصوراً على مدة معقولة كما لو وهب احداً مالاً لآخر، بشرط ان يقوم بالنفقة عليه مدة حياته والا يتصرف في الشيء الموهوب قبل وفاة الواهب. ينظر لطفاً شاكر ناصر حيدر، الوجيز في الحقوق العينية، بلاط، ج 1، مطبعة العاني، بغداد، 1969، ص 169.

(8) يعرف الحق في الحبس: هو عبارة عن وسيلة قانونية يلجأ اليها الدائن لأجل اقتضاء حقه من مدينه، وذلك بحبس الشيء المملوك لمدينه، او حبس محل التزامه، وهذا الى غاية ان يوفي المدين بالدين الذي عليه اتجاه الحابس.

(9) نصت المادة (263) مدني عراقي "يجوز لكل دائن اصبحت حقه مستحق الاداء وصدر من مدينة تصرف ضار به ان يطلب عدم نفاذ التصرف في حقه اذا كان التصرف قد انقص من حقوق المدين او زاد في التزاماته وترتب عليها اعسار المدين او الزيادة في اعساره وذلك متى توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة التالية"، تليها المادة (264) " 1- اذا تصرف المدين بعوض يشترط لعدم نفاذ تصرفه في حق الدائن ان يكون هذا التصرف منطوياً على غش من المدين وان يكون من صدر له التصرف على علم بهذا الغش، وبمجرد علم المدين انه معسر كاف لافتراض وقوع الغش منه كما يفترض علم من صدر له التصرف بغش المدين اذا كان قد علم ان هذا المدين المعسر او كان ينبغي ان يعلم بذلك".

(10) تعرف الدعوى البوليصية بأنها "هي الدعوى التي يرفعها الدائن يطعن بها على تصرف او تصرفات مدينة، ضارة به طالباً عدم نفاذ هذا التصرف او هذه التصرفات في مواجهته" ينظر في ذلك عبد الرزاق حسين ياسين، النظرية العامة للالتزامات وفق قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة، ط 2، ج 2، احكام الالتزام، فقرة (210)، مطابع لبيان-دبي، 1994، ص 255.

(11) لم يذكر في القانون المدني المصري نصاً مشابه لما نص عليه القانون المدني العراقي، وعليه يجب الرجوع الى القواعد العامة المقررة بشأن الدعوى البوليصية في القانون المدني المصري، ويجب الاشارة الى ان المشروع التمهيدي للقانون المصري كان يتضمن نصاً في هذا المعنى وهو المادة (672) وكانت تقضي "لا تجوز هبة الاموال او وقفها اضراراً بالدائنين"، ولكنه حذف هذا النص اكتفاءً بتطبيق

القواعد العامة، ينظر في ذلك القانون المدني المصري، مجموعة الاعمال التحضيرية، بلاط، ج4، مطبعة دار الكتاب العربي شارع فاروق- مصر، الحكومة المصرية وزارة العدل، بلا سنة نشر، ص262.

(12) "1- لا يجوز للمالك ان يتصرف في ملكه تصرفاً مضراً بالجار ضرراً فاحشاً، والضرر الفاحش يزال سواء كان حادثاً او قديماً.2- وللمالك المهدد بان يصيب عقاره ضرر من جراء الحفر او اعمال اخرى تحدث في العين المجاورة ان يطلب اتخاذ كل ما يلزم لاتقاء الضرر وله ايضاً ان يطلب وقف الاعمال او اتخاذ ما تدعو اليه الحاجة من احتياطات عاجلة ريثما تفصل المحكمة في النزاع.3- واذا كان احد يتصرف في ملكه تصرفاً مشروعاً فجاء اخر واحدث في جانبه بناء وتضرر من فعله فيجب ان يدفع ضرر بنفسه".

(13) "لكل مالك ان يسور ملكه على ان لا يمنع ذلك من استعمال حق لعقار مجاور، وله ان يجبر جاره على وضع حدود لأملكها المتلاصقة وتكون نفقات التحديد شركة بينهما".

(14) "لا يجوز الطعن بالصورية في التصرفات الواقعة على العقار بعد تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري".

(15) "1- تطبق احكام البيع والهبة واحكام العقود بوجه عام على افراغ حق التصرف في الاراضي الاميرية وذلك فيما لم يرد فيه نص".

(16) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971، بلاط، ج3، العاتك لصناعة الكتاب_ القاهرة، توزيع المكتبة القانونية بغداد، بلا سنة نشر، ص60.

(17) وقد ايد هذا القول القضاء العراقي بإحدى قراراته فقد اقر "اذا كانت الهبة مقرونة بشرط الانفاق على الواهب مدى الحياة ثم مات الموهوب له، ولم يرجع الواهب عن الهبة حتى مات فليس لورثة الواهب بعد ذلك حق الرجوع عن هبة موروثة". النشرة القضائية التي يصدرها المكتب الفني بمحكمة تمييز العراق، العدد الثالث، السنة الثالثة، شوال 1394 هـ - تشرين الاول 1974م، رقم القرار 49/مدنية ثانية عقار/72، تاريخ القرار 1972/9/30، ص71.

(18) احدى قرارات محكمة التمييز الاتحادية والمؤيدة لقانون التسجيل العقاري بالقول " ان شرط العوض الذي يشترطه الواهب لا يعتبر ان لم يكن مسجلاً في دائرة التسجيل العقاري"، ينظر في ذلك لطفاً قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم 1759/2م/77، تاريخ القرار 78/1/11، نقلاً عن ابراهيم مشاهدي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز، بغداد، مطبعة العمال، العدد الاول، السنة التاسعة، 1988، ص51.

(19) المادة (109) من قانون التسجيل العقاري العراقي النافذ.

(20) ينظر لطفاً المطلب الثاني من المبحث الاول الفصل الاول.

(21) وذهبت المادة (213) من قانون التسجيل العقاري العراقي الى "اذا جرت الهبة بموجب وكالة فينبغي ان يكون الموهوب والموهوب له وكل ما يتعلق بالعوض ان كان مشروطاً معيناً ومعلوم في صيغة التوكيل"، فتتص هذه المادة الى امر مهم وضروري حيث يجب على كل من الواهب والموهوب له عند كتابة عقد الهبة بشرط العوض تعيين اسماء كل من الطرفين، ومقدار العوض في صيغة التوكيل امام موظف مختص، وتعيين شروط الهبة بصورة واضحة؛ وذلك كون ان الهبات التي يكون فيها شرط العوض لابد من تحديد قيمة العوض.



(22) المادة (214) "1- تسجل باسم المحجور الحقوق العقارية الاصلية الموهوب له من قبل وليه او وصيه او القيم عليه او من كان المحجور تحت رعايته بايجاب الواهب فقط 2- تنعقد الهبة للصبي غير المميز او المحجور بحكم قضائي بقبول من ينوب عنهما قانوناً اما اذا كان الموهوب له صبياً مميزاً فيؤخذ اقراره بذلك".

(23) اشارت المادة (43) من قانون رعاية القاصرين رقم (78) لسنة 1980 "لا يجوز للولي او الوصي او القيم مباشرة التصرفات التالية الا بموافقة مديرية رعاية القاصرين المختصة بعد التحقق من مصلحة القاصر.....سادساً : قبول التبرعات المقترنة بعوض".

(24) يعرف العقد المستمر: هو العقد الذي يستغرق تنفيذه فترة من الزمن يتجزأ خلالها تنفيذ التزام احد الطرفين تجزئه مقابلة لتنفيذ التزام الطرف الثاني، ففي العقد المستمر تتقابل التزامات احد الطرفين مقابلة تامة متجددة فما تم منها في جانب تم ما يقابله في الجانب الآخر. ينظر لطفاً حسن علي ذنون، دور المدة في العقود المستمرة، جامعة بغداد، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بلاط، بلا مط، بلا سنة نشر، ص12.

(25) الاكراه الادبي: هو التهديد او الضغط المادي او المعنوي الذي يبقى للمكره معه شيء من الحرية ولا يصل الى حد عدم الارادة او الرضا او الاختيار، وتكون وسيلته بالحبس او القيد او الضرب الذي لا يفضي الى تلف نفس او عضو" ينظر جميل الشرقاوي، نظرية بطلان التصرف القانوني في القانون المدني المصري، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، 1905، ص235.

(26) المادة (215) من قانون التسجيل العقاري العراقي النافذ.

(27) ذهبت محكمة التمييز الاتحادية في احدى قراراتها "المنشآت على ارض اميرية حكمها حكم المنقول ولذلك تتم هبتها بالقبض او بايجاب الواهب المجرد اذا كانت الهبة للصغير من وليه" ابراهيم مشاهدي، مصدر سابق، رقم القرار 633/م/79/2، تاريخ القرار 70/4/13، مجموعة الاحكام العدلية، العدد الثاني، السنة الحادية عشر، ص43.

(28) يعرف العقد الموقوف " هو ما كان مشروعاً بأصله ووصفه، ويفيد الملك على سبيل التوقف، ولا يفيد تمامه لتعلق حق الغير". نقلاً عن محمد درواس قلعه جي، معجم لغة الفقهاء، تحقيق حامد صادق قنبي، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط2، 408هـ، ص469.

(29) مصطفى مجيد، مصدر سابق، ص215.

"Sources and Refernces"

اولاً: الكتب اللغوية

1. محمد درواس قلعة جي، معجم لغة الفقهاء، د. حامد صادق قنبي، مؤسسة الرسالة _ بيروت، ط2، 408هـ.

ثانياً: الكتب القانونية

1. ابراهيم المشاهدي، المبدئ القانونية في قضاء محكمة التمييز، بغداد، مطبعة العمال، العدد الاول، السنة التاسعة، 1988.
2. حسن علي ذنون، العقود المسماة، بلاط، شركة الرابطة للطبع والنشر، 1954.
3. حسن علي ذنون، دور المدة في العقود المستمرة، جامعة بغداد، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بلاط، بلاط، بلا سنة نشر.
4. جميل الشرقاوي، نظرية بطلان التصرف في القانون المدني المصري، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، 1905.
5. شاكر ناصر حيدر، الوجيز في الحقوق العينية، بلاط، ج1، مطبعة العاني _ بغداد، 1969.
6. محمد كامل مرسي بك، شرح القانون المدني الجديد(الحقوق العينية الاصلية)، ط1، مطبعة العالمية _ القاهرة، بلا سنة نشر.
7. مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم(43) لسنة 1971، بلاط، ج3، العاتك لصناعة الكتاب _ القاهرة، توزيع المكتبة القانونية _ بغداد، بلا سنة نشر.
8. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني(الحقوق العينية)، ط1، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع _ عمان، 1999.
9. عبد الرزاق حسين ياسين، النظرية العامة للالتزامات وفق قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة، ط2، ج2، احكام الالتزام، مطابع لبيان _ دبي، 1994.

ثالثاً: القوانين

أ- القوانين العراقية

1. القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951.
2. قانون التسجيل العقاري رقم(43) لسنة 1971.
3. قانون رعاية القاصرين رقم (78) لسنة 1980.

ب - القوانين الأجنبية

1. القانون المدني المصري رقم (131) لسنة لسنة 1948.
2. القانون المدني الفرنسي مترجم للعربية، البرفيسور فايز الحاج ياسين، دالوز 2009 الثامنة بعد المئة بالعربية، مركز الدراسات الحقوقية للعالم العربي، جامعة القديس يوسف، 2012.

رابعاً: مجموعة القوانين التحضيرية

1- القانون المدني المصري، مجموعة الاعمال التحضيرية، بلاط، ج4، مطبعة دار الكتاب العربي شارع فاروق، مصر، الحكومة المصرية وزارة العدل، بلا سنة نشر.

خامساً: القرارات القضائية

- 1- قرار محكمة التمييز الاتحادية، نقلاً عن النشرة القضائية التي يصدرها المكتب الفني بمحكمة تمييز العراق، العدد الثالث، السنة الثالثة، شوال 1394هـ- تشرين الاول 1974م، رقم القرار 49/ مدنية ثانية عقار، 72، تاريخ القرار 1972/9/30.
- 2- قرار صادر من محكمة التمييز الاتحادية رقم القرار 77/2م/1759، تاريخ القرار 87/1/11، نقلاً عن ابراهيم المشاهدي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية، بغداد، مطبعة العمال، العدد الاول، السنة التاسعة، 1988.
- 3- قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم القرار 633/2م/79، تاريخ القرار 70/4/13، نقلاً عن ابراهيم المشاهدي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية، مجموعة الاحكام العدلية، العدد الثاني، السنة الحادية عشر.

سادساً: البحوث المنشورة

1. صالح احمد محمد عبطان الهبيبي، كسب حق التصرف سبب الوفاة(دراسة تحليلية في القانون المدني العراقي)، بحث منشور في كلية القانون جامعة الشارقة بدولة الامارات العربية المتحدة، بلا سنة نشر.

سابعاً: المصادر الاجنبية

- 1- Civil Code Franch, Translated by Georges Rouhette, Professor Of Law, With The Assistance Af Dr. Anne Rouhette- Berton, Assistant Professor Of English.

<https://utq.edu.iq/thiqar>

UTjlaw@utq.edu.iq

**Obligation imposed on the gifted in disposing of the gift associated with the
compensation condition
(Analytical study)**

Sarah. Kareem. Halal

Dhafir.H. Jbarah

Dhafir_1974@yahoo.com

alteasarah990@gmail.com

Abstract:

When the donation was one of the property transfer contracts, which the legislator included in the Iraqi civil code, this will result in the transfer of the donated eye to the donated one, according to the donation contract, on the condition of compensation, as soon as the contract is concluded, and upon that transfer, all legal means entail exploitation, Use and disposal, but the special nature of the donation associated with the compensation clause restricts the owner's powers, and in particular, his power to conduct legal acts. The law does not grant him all the aforementioned powers except after the implementation of the compensation clause. Failure to implement it will result in the termination of the contract. The donation contract on the condition of return is a binding contract on both sides, and these restrictions will be noted in the Iraqi civil law and the enforceable real estate registration law.