

الافتراض القانوني في فكرة المنقول بحسب المآل "دراسة مقارنة"

إيناس مكي عبد

علي شاكر البدري

كلية القانون / جامعة بابل

كلية القانون / جامعة كربلاء

enassmekee@gmail.com

الخلاصة

حينما قسم المشرع المدني العراقي الأشياء الى منقولات وعقارات تبعاً الى ثباتها من عدمه فان هناك طائفة من الأشياء ترد كاستثناء على هذا الأصل ، فهي أصلاً عقارات كونها في لحظتها ثابتة في الارض وتعامل معاملة العقار في كل الأحكام ، ولكنها ستصبح منقولات لما ستؤول اليه في القريب المستقبل اي ان مالكة تكون في نيته هذه الأشياء الثابتة في الأرض منقولات نظراً لما تؤول اليه كالثمار بعد جنيها ، والبناء بعد هدمه فهذين المثالين كلاهما يعد عقارا فالثمار مثلاً والبناء تكون منقولات بحسب مآلها في المستقبل فهنا افتراض المشرع ان هذه العقارات بطبيعتها ستكون منقولات بحسب المآل افتراضاً لاهداف محددة.

الكلمات المفتاحية : المنقول ، الأشياء ، المآل.

Abstract

When Iraqi civil legislator Department of things to movables and real estate according to the persistence of whether or not there is a range of things are given an exception to this origin, they are already drugs being in a fixed moment in the ground and treated as property in both rulings, but movables will become of the outcome in the near future meaning that its owner is the intention that these things be fixed in the ground movables because of vested with Kalosmar after pounds, and construction after demolition Vhven examples both longer drug Valosmar example, construction is movables according doomed in the future is here assuming the legislature that these properties inherently going to be transferred, according to fate presumably to specific targets

Keywords : transferred, things, denouement.

المقدمة

من المتجه قانوناً ان الأشياء هي محل للحقوق سواء أكانت هذه الأشياء مادية أم معنوية فالأولى تكون محلاً للحقوق العينية ، وأما الأشياء المعنوية تكون محلاً للحقوق الذهنية فالأخيرة ظهرت نتيجة التطور الصناعي والثقافي والاقتصادي .

وعليه فان الأشياء لكي تكون محلاً للحقوق ان تكون صالحة للتعامل وبالتالي فانه ما يصلح للتعامل بحكم طبيعته وبحكم القانون هو الذي يكون محلاً للحقوق ، فالهواء في الجو واشعة الشمس والمياه في البحار والأنهار لا يمكن ان تكون محلاً للحقوق الا بعد حيازتها لانها خارجة عن التعامل بحكم طبيعتها ، كذلك مثلاً المخدرات والسموم لا يمكن ان تكون محلاً للحقوق لانها خارجة عن التعامل بحكم القانون وهذا ما اوضحته نص المادة (٦١) والتي جاء فيها " ١ - كل شيء لا يخرج عن التعامل بطبيعته او بحكم القانون يصح ان يكون محلاً للحقوق المالية ٢ - والأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي التي لا يستطيع احد ان يستأثر بحيازتها، والأشياء التي تخرج عن التعامل بحكم القانون هي التي لا يجيز القانون ان تكون محلاً للحقوق المالية ".

بناءً على ماسبق ذكره فان القانون المدني قسم الأشياء الداخلة في التعامل الى تقسيمات متعددة وبحسب الضابط الذي ينظر إليه فقد قسمت الأشياء الى ثابتة (عقارات) ومتحركة كالمقولات بالنظر الى ثباتها في

الأرض من عدمه ، والى أشياء مثلية وأخرى قيمة بالنظر الى قيام بعضها محل بعض في الوفاء ، وأشياء مملوكة وغير مملوكة فالأولى مملوكة ملكية عامة او خاصة والثانية تكون مباحة لاي شخص ، ومع ذلك فعلى الرغم من تعدد تقسيمات الاشياء فان التقسيم الذي ينصب بحثنا عليه هو تقسيم الأشياء الى عقارات واخرى منقولات فان يرد على هذا التقسيم استثناء وهو ان هناك طائفة من المنقولات تضاف الى المنقولات بطبيعتها الا وهي المنقولات بحسب المآل الذي هي عقارات بالحقيقة لكنها تأخذ صفة المنقولات بالنظر لما تؤول اليه مستقبلاً فالقانون افترض بعض العقارات منقولات بحسب المآل لغرض معين فسوف نفصل ذلك في ثنايا بحثنا الموسوم بـ (الافتراض القانوني في فكرة المنقول بحسب المآل) .

ولغرض الإلمام مما تقدم سنقسم دراستنا للبحث على مبحثين نخصص المبحث الأول لمفهوم المنقول بحسب المآل ، ونفرد الثاني لدور الافتراض القانوني في المنقول بحسب المآل واذا انتهينا من كل ذلك سنصل البحث بخاتمة نسجل فيها أهم النتائج والمقترحات .

المبحث الأول/مفهوم المنقول بحسب المآل

ان التحدث عن مفهوم المنقول بحسب المآل كونه من تقسيمات الأشياء الذي سيصبح بعد حين من المنقولات يقتضي ان نوزع الكلام في هذه المبحث في مطالب ثلاثة نتناول في المطلب الأول التعريف بالمنقول بحسب المآل ، اما المطلب الثاني نخصصه لتمييز المنقول بحسب المآل عما يشبهه به من أوضاع ، ونخصص المطلب الثالث لبعض تطبيقات المنقول بحسب المآل .

المطلب الأول/التعريف بالمنقول بحسب المآل

للإلمام بالتعريف للمنقول بحسب المآل لابد من الولوج في تعريفه أولاً ومن ثم بيان شروطه ومن هذا فنقسم هذا المطلب على فرعين نخصص الفرع الأول لدراسة تعريف المنقول بحسب المآل ، ونفرد الفرع الثاني لتحديد الشروط الواجب توافرها في المنقول بحسب المآل .

الفرع الأول : تعريف المنقول بحسب المآل

ابتداءً ولكي تكتمل فكرة المقصود بفكرة المنقول بحسب المآل أرتأينا ان نتناول تعريف المنقول بطبيعته ومن ثم ننتقل الى بيان المقصود بالمنقول بحسب المآل وكالاتي:
يقصد بالمنقول بطبيعته هو الشيء المادي الذي يمكن نقله من مكان الى آخر دون تلف كالنقود والسيارات والحيوانات وغيرها^(١) .

وهناك من عرفه بأنه كل شيء يقبل الانتقال من حيز الى آخر دون تلف^(٢) ، يتضح من هذين التعريفين ان المنقول بطبيعته هو الشيء الذي ينتقل من مكان الى اخر دون تلف وهذا لا يمنع ان يكون الشيء قد تم وضعه في مكان معين دون تحريك مادام هو بطبيعته قابل للانتقال دون تلف فالعبرة اذن ليس بانتقال الشيء من مكان الى اخر دون تلف بل بإمكانية انتقال هذا الشيء من مكان الى آخر فالعوامات مثلاً هي منقول بطبيعته لكنها هي غالباً ماتكون في حالة استقرار في مكان معين لانغادره ، ولكن يمكن نقلها من مكان الى اخر دون تلف .

(١) د. سعيد عبد الكريم مبارك- أصول القانون - ط ١ - ١٩٨٢ - ص ٣١١. عبد الباقي البكري وزهير البشير- المدخل لدراسة القانون- ط ٣ - المكتبة القانونية

-بغداد- ٢٠١١-ص ٢٣٧.

(٢) د. مصطفى محمد الجمال ود. حمدي عبد الرحمن - المدخل لدراسة القانون - نظرية الحق- مكتبة مسيرة الحضارة - مصر - ص ١٠٨.

والجدير بالذكر أنّ هناك بعض المنقولات قد عاملها القانون معاملة خاصة وهي السفن والطائرات فهي وان كانت منقولات تنتقل من مكان الى آخر دون تلف^(٢)، الا ان من الممكن ان يكون لها مكان ثابت لايتغير بحيث تقيد فيه السفينة او الطائرة كما تقيد التصرفات التي ترد على كل منهما وهذا القيد يشبه التسجيل في العقارات ولا بد ان يكون لها موطن واسم وجنسية تكاد تشبه العقار فتكون لها شخصية وكيان مستقل بذاتها^(٣).

وعلى أية حال فان استخلصنا ان هناك طائفة من الأشياء اسمها المنقولات بطبيعتها فهي تختلف من المنقول بحسب المآل -وهو مدار بحثنا - فالأول هو منقول بطبيعته واما المنقول بحسب المآل هو عقار بطبيعته سيصبح منقولاً لما يؤول اليه بعد مدة من الزمن .

أما فيما يتعلق بالمنقول بحسب المآل فالمشرع المدني العراقي وكذلك القوانين المدنية المقارنة^(٤)، لم ترد تعريفاً خاصاً للمنقول بحسب المآل فانها لم تتعرض له بصورة مباشرة كما فعلت بالنسبة للعقار بالتخصيص حيث افرد لها المشرع المدني العراقي المادة (٦٣) منه وهذا ما ذكرناه.

ولكن هذا الأمر لا يعني ان التشريعات المدنية لم تأخذ به الفكرة فقد نصت عليها بصورة غير مباشرة وهذا ما يمكن ملاحظته بالرجوع الى نصوص القوانين المدنية منها المتعلقة بالامتياز .

حيث نصت المادة (١٣٧٣/ ف١) من القانون المدني العراقي بقولها ((١) - المبالغ المصروفة للبذور والسماد وغيره من مواد للتخصيب، والمواد المقاومة للحشرات، والمبالغ المصروفة في اعمال الزراعة والحصاد، يكون لها حق امتياز على المحصول الذي صرفت في إنتاجه))^(١)، وكذلك ما جاء في نص المادة (١٣٧٤/ ف١) من القانون المدني العراقي على انه ((١) - أجرة المباني والاراضي الزراعية لثلاث سنوات، او لمدة الإيجار ان قلت عن ذلك، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار، لها جميعاً حق امتياز على ما يكون موجوداً في العين المؤجرة مملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي.))^(٢).

من هنا نجد ان نصوص هذه المواد التي ذكرها المشرع المدني العراقي قد اخذ بفكرة المنقول بحسب المآل بصورة غير مباشرة حيث يرتب حق امتياز على المحصول الزراعي، ومن المعلوم ان المحصول الزراعي يعد غراساً فهو متصل بالارض من خلاله وعليه فانه يعد عقاراً بطبيعته وهذا ما اشارت اليه المادة (٦٢/ ف١) من القانون المدني العراقي.

وكذلك نجد ان نص المادة (٥٣٧/ ب) من القانون المدني العراقي^(٣)، التي جعلت من توابع المبيع المتصلة والمستقرة بانها تدخل في البيع من غير ذكر، وقد ضربت مثلاً في بيع العرصة فانه تدخل الأشجار المغروسة ضمن المبيع، فلو افترضنا ان وقت البيع كان في وقت ثمار هذه الأشجار فالثمار تدخل ضمن

(٢) د. علي محمد البارودي- المنقولات ذات الطبيعة الخاصة - بحث منشور في مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية - تصدرها كلية الحقوق في جامعة

الإسكندرية- العددان الأول والثاني - مطبعة جامعة الإسكندرية - ١٩٦٢ - ص ٣٥.

(٣) د. علي محمد البارودي- المرجع السابق- ص ٣٨.

(٤) كالتقانون المدني المصري .

(١) تقابلها نص المادة (١١٤٢/ ف١) من القانون المدني المصري.

(٢) تقابلها نص المادة (١١٤٣/ ف١) من القانون المدني المصري.

(٣) فقد نصت المادة (٥٣٧/ ب) على انه: "يدخل بتوابع المبيع المتصلة المستقرة، فإذا بيعت دار دخل البستان الواقع في حدودها والطرق الخاصة الموصلة الى الطريق العام وحقوق الارتفاق التي للدار، وإذا بيعت عرصة دخلت الاشجار المغروسة على سبيل الاستقرار".

المبيع لانها متصلة اتصال استقرار بالاشجار المغروسة وبالتالي فهي تعد عقارا بطبيعته ، ولكن البيع لايشمل ما نضج من المحصول او ثمر لانها تكون منقولة بحسب المآل^(٤).

يتضح مما ذكرنا ان المشرع المدني العراقي قد اخذ بالمنقول بحسب المآل ولكن كان ذلك بصورة غير مباشرة فافترض ان الشيء منقول مع انه عقار بطبيعته^(١).

وعلى أية حال فقد عرف المنقول بحسب المآل من بعض الفقه بانه العقار المباع مستحقا للهدم او الأشجار المباعة لإغراض القطع او النقل او المعادن المستخرجة من باطن الأرض^(٢) ، وعرف ايضا بانه عقار بطبيعته فهو شيء ثابت ومتصل بالارض اصلا ولكنه يأخذ حكما وافترضا وصف المنقول اي يعامل كما لو كان منقولاً لانه معد لان يصبح منقولاً في المستقبل القريب^(٣).

وهناك من عرفه بانه عقار بطبيعته واصله ولكنه بالنظر لان مصيره الحتمي القريب هو الانفصال عن أصله فان القانون يعامله معاملة المنقول كون ماسيؤول اليه في المستقبل القريب، ويذهب اخر في تعريفه بانه المنقول بحسب المال هو شيء بحسب طبيعته كونه عقاراً بالطبيعة ولكنه يعامل معاملة المنقول بالنظر الى ماسيكون عليه بعد مدة قصيرة من الزمن^(٤)، ومثالها البناء المعد للهدم والأشجار المعدة للقطع^(٥).

نلاحظ على هذه التعريفات وان جاءت بعبارات مختلفة الألفاظ إلا انها جميعها جاءت بالافكار الرئيسية ذاتها للمنقول بحسب المآل، ومن هذا ان فكرة المنقول بحسب المآل تقوم على فكرة استباق الزمن^(١) ، والتعامل على بعض الاشياء على اعتبار ماستكون عليه في المستقبل كي نتوصل الى الحفاظ على بعض المصالح الجديرة بالرعاية^(٢).

الفرع الثاني/شروط المنقول بحسب المآل

لقد لاحظنا من ماتقدم ان المنقول بحسب المآل هو عقار بطبيعته لكن القانون عامله معاملة المنقول وذلك من خلال النظر لما سيؤول ويصح عليه في الوقت القريب، وعرفنا ان المشرع لم يضع بشأنه قاعدة عامة ولكنه في نصوص خاصة قليلة عامل بعض العقارات المعدة للانفصال باصل ثباتها معاملة المنقول لبحسب طبيعتها الحالية وإنما بحسب مآلها في المستقبل^(٣) ، لذا فان هناك شروطاً ينبغي توافرها بحسب العقار منقولاً بحسب المآل وهي كما تناولها غالبية الفقه تتجسد في ثلاثة شروط :

(٤) د. جعفر الفضلي- الوحي في العقود المدنية - البيع الإيجاب والمقاولة - دراسة في تطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية - المكتبة القانونية - بغداد - ص ٩٧.

(١) د. نبيل ابراهيم سعد - الحقوق العينية الأصلية - أحكامها ومصادرها - دار الجامعة الجديدة - الاسكندرية - ٢٠٠٥ - ص ٣٠٦. د. توفيق حسن فرج - الأصول العامة للقانون - مطبعة عيتاني الجديدة - بيروت - دون ذكر سنة نشر - ص ٣٦٨.

(٢) د. سليمان الناصري- المدخل للعلوم القانونية - على ضوء التشريعات في دولة الإمارات العربية المتحدة مقارنة بالقوانين العربية - المكتب الجامعي الحديث - ٢٠١٠. ص ١٩٦.

(٣) د. محمد حسين منصور- نظرية الحق- دون مكان نشر- ٢٠٠٤. ص ٣٠٨.

(٤) د. حسن كيره - المدخل الى القانون - منشأة المعارف - الإسكندرية - مطبعة أطلس- القاهرة - ١٩٧١ - ص ٧١٦.

(٥) د. محمد حسن قاسم - مبادئ القانون - المدخل الى القانون والالتزامات - دار المطبوعات الجامعية - الإسكندرية - ٢٠١٠. ص ١٦٣.

(١) نعي باستباق الزمن ان نسبق الزمن ويتم الاتفاق مثلاً على البيع والشراء وفق النموذج المعروض وبالكمية المطلوبة وقبل تصنيعها، او ان يتم بيع المنتجات قبل تصنيعها.

(٢) د. ثروت عبد الجيد - المدخل لدراسة العلوم القانونية - الكتاب الثالث- النظرية العامة للحق- بدون ذكر مكان وزمان الطبع - ص ٢٥٥.

(٣) د. السيد عبد الحميد فودة- الافتراض القانوني بين النظرية والتطبيق- دار الفكر الجامعي- الاسكندرية - ٢٠٠٣ - ص ١٤٣.

الشرط الاول : ان يكون مصير الشيء هو الانفصال عن العقار

يكون الانفصال لما بحكم طبيعته (كالثمار) فهذه الاشياء يكون فيها الانفصال حتمياً ومؤكداً^(٤)، فتتحول من كونها عقارا ملتصقا بالارض الى منقولا بعد نضجها وهو ملائحتنا الى وقت طويل بل يدل على قرب الوقت وقصره لكن اما اذا تراخى انفصال الشيء لمدة طويلة كان التعامل واردا على عقار وعندئذ يجب تسجيله لانتقال ملكيته^(١).

وقد يكون الانفصال حتمياً يرجع الى ارادة الطرفين القاضية الى التعامل في الشيء كونه منقولاً^(٢)، كحالة بيع منزل كانقاض، ففي هذه الحالة فان ارادة المتعاقدين تتجه الى فصل العقار عن الارض ليصبح منقولاً بطبيعته، بحيث لايتصور في ذهن المتعاقدين ان يتم تنفيذ العقد الا بعد الحصول على الشيء بعد فصله وصيرورته فعلاً منقولاً بطبيعته، كما في حالة بيع البناء دون الارض على ان يقوم المشتري بهدمه واخذ انقاضه^(٣).

الشرط الثاني : ان يكون التعامل قد جرى في عقار بطبيعته لا على اساس حقيقة العقار في الحال بل على اساس مصيره الذي سيؤول اليه.

ويظهر هذا الشرط في المثال التالي كما لو باع صاحب الثمار ثماره وهي على الشجر، فان البائع والمشتري نظرا الى هذا البيع ليس على أساس ان الثمار هي عقار بطبيعتها كونها قائمة على الشجرة المتصل بالأرض بل نظرا في هذا التعامل الى ماسيؤول اليه الثمر بانه قد تم حصاده ، وكذلك الحال في بيع العقار لاجل اخذ انقاضه على كونه قد تم استخراجها^(٤).

الشرط الثالث : ان يكون الانفصال في وقت قريب

يقصد بهذا الشرط ان يكون انفصال المنقول بحسب المال وشيك الوقوع أي لايحتاج الى وقت قريب للانفصال عن العقار وهذه مسألة موضوعية خاضعة الى تقدير القاضي^(٥).

ويبدو أهمية هذا الشرط من ناحية انه بغيره تكون نظرية المنقول بحسب المال غير واضحة الحدود وذلك لان كل شيء ثابت يمكن ان يتحول الى منقول بارادة الأطراف وعليه فان شرط تحقق الانفصال في وقت قريب هو الضابط ما بين المنقول بحسب المال والعقار وان عدم الالتفات الى هذا الشرط يترتب عليه تسهيل الأمر للتهرب من احكام النظام القانوني الخاص بالعقارات وما يحتويه ذلك النظام من حماية للعقارات فضلا عن ذلك فانه يسمح للأطراف للتهرب من قوانين التسجيل العقاري^(١).

فاذا اتفق على بيع البناء مستقلاً عن الارض على ان يكون للمشتري ان يهدم البناء اذا رغب في ذلك، فهنا لايعد البيع بيع منقول، حيث يستطيع المشتري في هذه الحالة ان يبقي البناء على حالته فيظل عقاراً، وكذلك الحال اذا حدد موعد بعيد للقيام بالهدم، فعند ذلك لا يكون الغرض الاساس من البيع هو الحصول على الأنقاض وهكذا^(٢).

(٤) د. عبد المنعم فرج الصده - اصول القانون - شركة مكتبة مطبعة مصطفى البابي الحلبي واولاده بمصر - ١٩٦٥ - ص ٥١٨.

(١) د. د. جعفر الفضلي - المرجع السابق - ص ٨٤.

(٢) د. ثروت عبد الحميد - المرجع السابق - ص ٢٥٧.

(٣) فريد فتیان - مقدمة القانون المدني - شركة النشر والطباعة العراقية المحدودة - بغداد ١٩٥٤ - ص ١٨٧.

(٤) د. عصام انور سليم - نظرية الحق - دار الجامعة للطباعة - بدون مكان طبع - ٢٠٠٧ - ص ٣٥٤.

(٥) د. محمد جاد محمد جاد - المدخل لدراسة القانون - نظرية الحق - بدون مكان وسنة نشر - ص ٢٤٠.

(١) د. ثروت عبد الحميد - المرجع السابق - ص ٢٥٤.

(٢) د. عبد المنعم فرج الصده - المرجع السابق - ص ٥١٨.

ويترتب على توفر الشروط التي ذكرناها في اعلاه وكون الشيء الثابت (العقار) منقولاً بحسب المآل فانه يخضع للنظام القانوني للمنقولات^(٣)، ويترتب على ذلك جملة من الآثار منها :

١- من حيث انتقال الملكية ان انتقال الملكية في المنقول بحسب المال يكون خاضعاً للاحكام الخاصة بالمنقول وليس العقار، فاذا ورد البيع على شيء معين بالنوع فان الملكية لا تنتقل الى المشتري الا بالافراز كما هو الحال عند بيع كمية من محصول او ثمار الارض قبل الحصاد، اما اذا ورد البيع على شيء معين بالذات فان الملكية تنتقل بمجرد انعقاد العقد كما هو الحال في بيع جميع الثمار لحقل معين او منزل معد للهدم وهنا لانكون بحاجة الى اجراءات التسجيل لكي يتم هذا الانتقال^(٤).

٢- ان الامتياز المقرر للبائع على الشيء المبيع ضماناً لاستيفاء الثمن يعد امتيازاً واقعاً على منقول حتى قبل ان يفصل الشيء عن الأرض ويصير منقولاً^(٥).

٣- يجوز لدائني المشتري توقيع الحجز على الشيء المعتبر منقولاً بحسب المآل طبقاً لإجراءات الحجز على المنقولات وليس على وفق اجراءات التنفيذ العقاري حتى ولو كان الشيء مازال متصلاً بالأرض^(٦).

٤- تختص محكمة موطن المدعي عليه بالنظر في المنازعات الناشئة من العقد لان موضوع النزاع حق منقول وليس عقاراً وتلك القاعدة مقررة في الدعاوى المنقولة^(٧).

المطلب الثاني/ تمييز المنقول بحسب المآل من الأفكار المشابهة

بعد ان بينا في المطلب الأول التعريف بالمنقول بحسب المآل وفي المطلب الثاني بينا شروطه ، فان الفائدة المرجوة من ذلك لن تكتمل دون ان نميز فكرة المنقول بحسب المآل عن بعض الأفكار التي تختلط بها وهي الشيء المستقبل ، والعقار بحسب المآل .

الفرع الأول/ تمييز المنقول بحسب المآل من الشيء المستقبلي

الشيء المستقبل هو الشيء غير الموجود وقت التعاقد وإنما يكون محتمل الوجود في المستقبل وقد تضمن ذلك قانوننا المدني العراقي في المادة (١٢٩ / ف ١) منه بنصه " ١ - يجوز ان يكون محل الالتزام معدوماً وقت التعاقد اذا كان ممكن الحصول في المستقبل وعين تعييناً نافياً للجهالة والغرر " (٣) .

وعرفه شراح القانون بأنه الشيء الذي لم يوجد عند ابرام العقد ولكم من الممكن وجوده في المستقبل^(٤)، وقال بعض الشراح ان الشيء المستقبلي هو "الشيء الذي ليس له وجود وقت نشأة الرابطة التعاقدية " وقال ايضاً ان عدم الوجود في الشيء المستقبل هو من الناحية المادية لا القانونية ، ومن هذا فالشيء المستقبلي ليس المقصود به بأنه الشيء موجود ولكنه ملكيته لم تكن بعد للمتصرف اي لم يكن في ذمته بعد^(٥).

(٣) د. سعيد عبد الكريم مبارك - المرجع السابق- ص ٣١٠.

(٤) د. عبد المنعم فرج الصده- المرجع السابق- ص ٥١٨.

(٥) نصت المادة (١٣٧٦) من القانون المدني العراقي على انه : (١) - ما يستحق لبائع المنقول من الثمن وملحقاته يكون له حق امتياز على المبيع ويبقى حق الامتياز قائماً ما دام المبيع محتفظاً بذاتيته، وهذا دون اخلال بالحقوق التي كسبها الغير حسن النية ومع مراعاة الاحكام الخاصة بالقضايا التجارية)) .

(٦) د. عبد الرزاق السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- ج ٨- المجلد الثاني -حق الملكية- ط ٣- نخبة مصر- ٢٠١١ ص ٧٨.

(٧) د. ثروت عبد الحميد - المرجع السابق- ص ٢٥٥.

(٨) تقابلها نص المادة (١٣١ / ف ١) من القانون المدني المصري .

(٩) د. سعدون العامري- الوجيز في شرح العقود المسماة البيع والانتجار - ط ٣- بغداد- ١٩٧٤- ص ٧٢.

(١٠) د. محمد زهرة- العقار بحسب المال- بحث منشور في مجلة الحقوق- تصدرها كلية الحقوق - جامعة الكويت -العدد الثالث- السنة العاشرة- ١٩٨٦- ص ٢٠٤.

ومن هنا فقد رأينا ان المنقول بحسب المآل قد يظنه بعضهم من خلال تعريفه بانه شيء مستقبل لم يوجد بعد الا ان وجوده محقق في المستقبل لكن وجوده في المستقبل القريب يكون محققاً وبحسب المجرى العادي للأمر، ومع ذلك فقد يكون هذا التشابه ظاهرياً فعند التعمق في فكرة المنقول بحسب المآل ، فالأخير هو شيء يكون مآله ومصيره القريب هو الوجود الفعلي في المستقبل القريب وهذا يختلف عن الشيء المستقبلي الذي قد يوجد او قد لا يوجد ، ومن خلال ذلك يمكن ان ندرج اهم نقاط الاختلاف بينهما وكالاتي :

١- ان الوجود الفعلي للشيء المستقبل غير مؤكد فالشيء قد يوجد وقد لا يوجد فمصير وجوده يكون متروكاً لظروف مستقبلية قد تتحقق وقد لا تتحقق ، كما في حالة بيع وحدة سكنية في عقار لم يتم بناؤه بعد ، وعليه فلا يمكن عدّه وفقاً لذلك منقولاً بحسب المآل لان الأخير يكون مصيره دائماً محقق الوقوع في المستقبل القريب^(٢) .

وقد عبر بعض الفقه عن أن هناك خلطاً بين الشيء المستقبلي والمنقول بحسب المآل ينبغي اجتنابه بالقول "ينبغي اجتناب الخلط بين المنقولات بالمآل وبين الأشياء المستقبلية ، فالمنقولات بالمآل ليست أشياء مستقبلية وانما هي أشياء موجودة متحققة ، ولكن طبيعتها القانونية وحدها هي المتأثرة بحسب ما ستؤول إليه هذه الاشياء في المستقبل"^(٣) .

٢- ان الشيء المستقبلي هو محل للالتزام ، واما المنقول بحسب المآل هو محل للحق ، وقد جرت العادة أن العقد لا يمكن ان ينشأ ويرتب آثاره إلا إذا اكتملت جميع أركانه والتي هي الرضا والمحل والسبب ، الى جانب بعض العقود تتطلب توافر الشكل فيها كي تكون صحيحة كبيع العقار مثلاً .

وعلى أية حال نلاحظ ان الفقه القانوني في غالبية يعّدّ المحل ركناً في العقد ، الا انه يفرق بين محل العقد وبين محل الالتزام ، فيقصد بمحل العقد هو ماورد عليه العقد ، ومحل الالتزام هو تنفيذ ما متفق عليه بين المتعاقدين بشأن المحل^(١)، ففي عقد البيع مثلاً محل العقد هو المبيع والثمن ومحل التزام البائع هو تسليم المبيع ومحل التزام المشتري هو دفع الثمن^(٢) .

وبهذا المفهوم لمحل الالتزام نلاحظ ان المشرع المدني العراقي في المادة (٢٩١ف/١) المذكورة آنفاً قد نص على ان محل الالتزام يجوز ان يكون شيئاً مستقبلاً ، فالالتزام قد يكون محله عملاً او امتناعاً عن عمل كما قد يكون اعطاء شيء معين ، ومن هذه الناحية نجد ان الالتزامات التي يكون محلها امتناع عن عمل او القيام بعمل يكون محلها دائماً وبالضرورة شيء مستقبل ، ومن هذا التحليل بان الشيء المستقبل هو محل الالتزام ، اما المنقول بحسب المآل هو محل الحق ، فالأشياء المستقبلية لاتصلح ان تكون محلاً للحقوق بل محل للالتزامات^(٣)، ذلك لان الحق لا ينتقل الى المشتري مثلاً إلا بعد الوجود الفعلي للشيء اما في حالة كون المنقول بحسب المآل محل للحق فليس هناك ما يمنع من انتقاله الى المشتري منذ لحظة ابرام العقد^(٤) .

(٢) د. محمد حسن قاسم - المرجع السابق - ص ٢٨٨ .

(٣) انظر د. حسن كبره - المرجع السابق - ص ٧١٥ هامش رقم (٣) . د. السيد عبد الحميد فودة - المرجع السابق - ص ١٤٤ هامش رقم (٢)

(١) د. عبد المجيد الحكيم - الموجز في شرح القانون المدني - الجزء الاول في مصادر الالتزام - المكتبة القانونية - بغداد - ٢٠٠٧ - ص ١٨١ .

(٢) د. عبد المجيد الحكيم - الوسيط في نظرية العقد - ج ١ - في انعقاد العقد - شركة الطبع والنشر الأهلية - بغداد - ١٩٦٧ - ص ٣٦٢ . د. عبد الرزاق السنهوري -

الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - ج ١ - المجلد الاول - نظرية الالتزام بوجه عام - مصادر الالتزام - الطبعة الثالثة الجديدة - تحضة مصر - ٢٠١١ - ص ٣٧٦ .

(٣) د. محمد حسين منصور - شرح العقود المسماة - ط ١ - منشورات الحلبي الحقوقية - بيروت - ٢٠١٠ - ص ٤٣ .

(٤) د. محمد زهرة - المرجع السابق - ص ٢١١ .

الفرع الثاني/تمييز المنقول بالمآل من العقار بحسب بالمآل

العقار بحسب المآل طائفة تضاف الى العقارات فهو كنوع جديد من انواع العقارات بالإضافة الى العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص ، فمفهوم العقار بحسب المآل هو في حقيقته عقار مستقبلي لم يوجد بعد ومع ذلك تكون معاملته على انه يوجد فعلا لان مصيره القريب محقق ومآله مؤكد من حيث وجوده . ولكي تتضح الفكرة ينبغي القول ان المنقول بحسب المآل لاحظنا ان هناك عقاراً قد يعد منقولاً في المستقبل القريب^(١)، وفي العقار بحسب المآل ان هناك منقولاً قد يصبح عقاراً في المستقبل وهذا الأخير قد يوجد محله فعلاً وحاضراً في الحال ، او قد يكون شيئاً مستقبلاً لم يوجد بعد^(٢).

وبما ان كلا المفهومين من وسائل التطور القانوني للقاعدة القانونية وقد فرضهما المشرع لهدف معين يختلف كلا منهما من الآخر ، فهدف المنقول بحسب المآل اراد المشرع من ذلك خضوعه الى اجراءات نقل الملكية في المنقول وان كان عقاراً في لحظتها فقد نظر المشرع لما يؤول اليه في القريب المستقبل ونظراً لما تمتاز به اجراءات نقل العقار من بطء وتعقيد وقد يستغرق وقتاً ونفقات^(٣) فافترض المشرع هذا العقار منقولاً بحسب المآل طالما مصيره القريب هو الانفصال سواء أكان بحكم طبيعته او باتفاق المتعاقدين^(٤).

اما بالنسبة للهدف من العقار بحسب المآل فمختلف اراد المشرع من هذه التصرف ليصبح اداة فعالة في المجتمع تساعد المتعاقدين في التعامل فيكون حق المشتري على سبيل المثال او حق الدائن المرتين يوجد منذ لحظة ابرام العقد لاكتمال عناصره ، فاذا وجدت الارادة وكذلك محل العقد وهو العقار بحسب المآل يمكن بالتالي القول ان العقار بحسب المآل ينتقل الى المشتري اذا تمت الاجراءات الضرورية لذلك^(٥).

المطلب الثالث/بعض تطبيقات المنقول بحسب المآل

للمنقول بحسب المآل تطبيقات متعددة في حياتنا اليومية منها المحصول الزراعي والثمار المعد للجنين ، والبناء المعدة للهدم ، وخشب الأشجار المعد للقطع ، ومع ذلك سوف نقتصر لشرح اهم التطبيقات والمتكررة وأوسعها إلا وهي المحصول والثمار ، وانقاض البناء وذلك في فرعين اثنين نخصص الفرع الاول للمحصول والثمار ، والفرع الثاني نفرده لانقاض البناء .

الفرع الاول/المحصول والثمار

المحصول هو الشيء الذي يكون متصلاً بالأرض ، واما الثمار هي الشيء التي تكون قائمة على الاشجار، هذان الشيئان يكون كل منهما عقاراً بطبيعته ، ولكن قد يصبح المحصول والثمار منقولاً بحسب المآل اذا نظر اليهما القانون او الطرفان المتعاقدان باعتبار ما تؤول اليه مستقبلاً فهما غير باقيين على الارض او الشجر ولا بد من ان يفصل عند نضجه .

والمحصول والثمار يكونان منقولين بحسب المآل في حالتي الحجز وفي حالة البيع .فمثلاً عند حالة وجود عقد بيع للمحصول والثمار فقد وجدنا ان المادة (٢٤٨ ف/١١) من قانون المرافعات المدنية العراقي^(١)

(١) د. عبد الرزاق السنهوري - ج ٨ - المرجع السابق - ص ٧٧

(٢) د. محمد زهرة - المرجع السابق - ص ٢١٦

(٣) المرجع نفسه - ص ٢١٦ .

(٤) د. محمد جاد محمد جاد - المرجع السابق - ص ٢٣٨ .

(٥) د. محمد زهرة - المرجع السابق - ص ٢١١ .

(١) قانون المرافعات المدنية العراقي رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ المعدل والنافذ.

نصت على ذلك بقولها " لا يجوز حجز أو بيع الأموال المبينة فيما بعد لاقتضاء الذين سواء كان الحجز احتياطياً أو تنفيذياً..... ١١- جميع الاثمار والخضروات وجميع المحصولات الأرضية قبل أن تكون لها قيمة مادية "

وهنا في هذه المادة ان الذي يحجز عليه هو المنقول لا العقار ، والقاعدة العامة في ذلك ان دائني المالك للمحصول والثمار اذا طلبوا الحجز من دائرة التنفيذ على مايملكه المالك من محصول وثمار فانهم يقومون بتنفيذ الحجز العقاري لا حجز المنقول ، لان المحصول والثمار تعد عقاراً بطبيعته مهما كانت متصلة بالأرض ، الا ان القانون نزولاً منه لرعاية مصلحة الدائنين ، فانه اجاز النظر الى المحصول والثمار على انهما منقولين بحسب المآل لا عقارا وعليه فأن الحجز يكون على المحصول والثمار وهو حجز منقول فنتبع اجراءات حجز المنقول لا العقار وهي اجراءات تكون قدر الإمكان بسيطة واقل تكلفة فيما لو استخدم اجراءات الحجز العقاري لكن بشرط ان يكون المحصول والثمار قد قاربوا النضج اي لم يتبقى سوى مهلة وجيزة على النضج تماماً .

وأما في حالة البيع فمثلاً يقوم صاحب الأرض ببيع المحصول وهو لا يزال متصلاً بها والثمار لازالت أيضاً قائمة على الشجر ، والمعروف ان بيع الثمار وهي قائمة على الشجر هو المألوف في التعامل فيكون البيع في هذه الحالة قد وقع على المحصول والثمار منظوراً إليها لا بحسب حقيقتها بكونها عقارا بطبيعته بل بحسب ما ستؤول اليه مستقبلاً^(١).

الفرع الثاني/انقراض البناء

انقراض البناء هي عبارة عما يتخلفه البناء بعد انهاده ، فهذه الانقراض تصبح منقولة بحسب المآل بعد ان كانت عقارا بطبيعته مرتبطة بالبناء^(٢)، وهذا ما يكون عندما ترتفع الرغبة لدى صاحب المبنى في ان يهدم بناؤه ويحواله الى انقراض كي يستفاد من المواد بعد ان انتزعت من العقار كالأبواب والشبابيك والحديد والبلاط وغير ذلك من مخلفات البناء المهدومة ، فكل ما هناك اننا نستبق الزمن فنجري عليه الحكم بحسب هذا المال القريب^(٣).

فعندما يريد صاحب البناء بيع هذه الانقراض وهي لاتزال البناء قائمة فان النظام القانوني للبيع سوف يتغير من كونها كانت تخضع لاجراءات بيع العقار ، فعاملها القانون بانه هذه الاشياء هي منقولات بحسب المآل وبالتالي عدم اخضاعها للنظام القانوني لبيع العقارات لانها ستصبح منقولات بعد وقت قليل فيبيعها كونها منقولة بحسب المآل وان كان البناء لا يزال موجوداً غير منهدم وعندئذ تسري عليها احكام بيع المنقول لا أحكام بيع العقار.

وأضاف بعض الفقه انه يجب التمييز في عقد بيع انقراض البناء وبين تكوين عقد البيع في ذاته وبين الاثار التي تترتب على هذا البيع ، فعند تكوين عقد البيع لاتكون هناك اي اثار لبيع منقول بحسب المآل لذا فانه يجب توفر اهلية التصرف لعقد البيع عند تكوينه لانه ورد على عقار ، فعندما ينتج البيع اثره حينما ينعقد العقد صحيحاً انتج اثره فيصبح البناء منقولة بحسب المآل ويكون بيع منقول لايبيع عقار^(١) .

(١) د. عبد الرزاق السنهوري- ج٨- المرجع السابق- ص٧٧

(٢) د. محمد طه البشير د. غني حسون طه- الحقوق العينية - ج١- المكتبة القانونية - بغداد- ص١٨. د. توفيق حسن فرج- المرجع السابق- ص٢٦٨.

(٣) د. السيد عبد الحميد فودة - المرجع السابق- ص ١٤٦. د. أبو زيد عبد الباقي مصطفى- الافتراض ودوره في تطور القانون - مطبعة دار التأليف- دون

مكان نشر- ١٩٨٠- ص١٤٦.

(٤) د. عبد الرزاق السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- ج٨- المجلد الثاني- حق الملكية- ط٣- نخبة مصر- ٢٠١١- ص٧٨.

من هنا نستنتج ان البيع الذي يكون محله منقولاً بحسب المآل هو بيع منقول لا عقار ومن ثم لا يخضع الى اجراءات بيع العقار والتي من اهمها التسجيل^(٢) ، وتسري عليها الاحكام الخاصة بالمنقول .

المبحث الثاني/ اثر الافتراض القانوني في المنقول بحسب المآل

للافتراض القانوني اثر كبير في تطوير القاعدة القانونية ووضع حلول للإشكالات التي قد تحصل في حياتنا اليومية كما في حالة المنقول بالمآل فان المشرع حينما اخضع هذا العقار الذي سيؤول الى منقول في القريب المستقبل الى حكم المنقول بمقتضى الافتراض كان لمبررات واهداف اراد المشرع اعمالها ، وعليه سوف نبحث اثر الافتراض القانوني في المنقول بحسب المآل في مطلبين ، نخصص الاول لمبررات الافتراض في المنقول بحسب المآل ، ونتناول في المطلب الثاني نوع الافتراض في المنقول بحسب المآل.

المطلب الأول/مبررات الافتراض في المنقول بحسب المآل

ان من أهم المبررات التي ارادها المشرع في افتراضه العقار منقولاً بحسب المآل هو التسهيل والتيسير للمتعاملين بهذا النوع من العقار الذي مصيره حتماً الى المنقول^(١).

فالمشرع اخضع العقار الذي هو على وشك الانفصال عن أصله وبذلك يمكننا القول ان فكرة المنقول بالمآل تهدف بشكل أساس الى تطبيق أحكام المنقول والذي تمتاز بالسهولة واليسر على العقار الذي بات تحوله الى منقولاً وشيكاً ، ومن هنا فاذا كان العقار موشك ان يؤول الى منقول فلاداعي ان نطبق أحكام واجراءات نقل ملكية العقار لان الاخيرة تمتاز ببطء وتعقيد وانما تطبق أحكام المنقول لما تتميز به من سهولة وتيسير. فهذا العقار اذن اذا كان محلاً فلايجب تسجيل البيع واذا أريد الحجز عليه يحجز عليه كمنقول وكذلك في حالة الرهن والبيع^(٢)، اما فيما يتعلق بالنزاع الذي ينشأ عن التعاقد بشأنه يكون من اختصاص محكمة موطن المدعي عليه كونه منقولاً لا للمحكمة التي يقع في دائرتها موقع هذا العقار كما هو الحال في العقار^(٣) .

المطلب الثاني/نوع الافتراض القانوني للمنقول بحسب المآل

الافتراض القانوني يعد وسيلة صياغية معنوية يلجأ اليها المشرع حينما يريد ان يطور القاعدة القانونية ويعوزه السند المنطقي لتبرير حالة معينة مثلاً، او قد يتجه اليه حينما ينشأ قاعدة قانونية ويعد الافتراض هو المنشأ للقاعدة القانونية ان المنقول بالمآل يخالف الحقيقة اي الحقيقة الطبيعية ويجعل العقار بطبيعته منقولاً فهذا بحد ذاته يعد من قبيل الافتراض^(١).

وان الافتراض له دور كذلك في تفسير القاعدة القانونية من هنا ، ان الافتراض يكون على انواع ثلاثة نبينها ومن ثم نوضح ان المنقول بحسب المآل اي نوع من هذه الانواع يدخل بها .

^(٢) نصت المادة (٣) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ على انه "١ - التصرف العقاري هو كل تصرف من شأنه انشاء حق من الحقوق العينية الاصلية والتبعية او نقله او تغييره او زواله وكل تصرف مقرر لحق من الحقوق المذكورة ٢ - لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري".

^(١) د. مصطفى محمد الجمال ود. حمدي عبد الرحمن- المرجع السابق- ص ١٠٩. د. محمد السيد عمران - الأسس العامة في القانون - المدخل الى القانون - منشورات الحلبي الحقوقية - دون مكان وسنة نشر - ص ١٧٣.

^(٢) د. عبد الحي حجازي- المدخل لدراسة العلوم القانونية - ج ١- القانون وفقاً للقانون الكويتي - مطبوعات جامعة الكويت- ١٩٧٢- ص ٤٢٨ .

^(٣) د. محمد جاد محمد جاد - المرجع السابق- ص ٢٤٠.

^(١) د. محمد زهرة- المرجع السابق- ص ١٨٥. د. نبيل ابراهيم سعد- المبادئ العامة للقانون - دار الجامعة الجديدة - الإسكندرية- ص ٢٢٧. د. محمد زهرة- المرجع السابق - ص ١٨٥. د. ابو زيد عبد الباقي مصطفى - المرجع السابق- ص ٩٥.

أولاً: الافتراض القانوني المنشئ للقاعدة القانونية: هذا النوع من الافتراض القانوني يقوم على أساس وجود قواعد قانونية موضوعية تقوم في مضمونها على مخالفة الواقع وهي بذلك تتطوي على افتراض من حيث الموضوع والشكل أيضاً كما في حالة القاعدة القانونية التي تقرر تصحيح نسب الابن غير الشرعي ابناً شرعياً تخالف في فحواها الواقع ، فالافتراض دخل في بناء القانونية فيكون عنصر العلة أو الباعث فيها (٢).
ثانياً : الافتراض القانوني الموسع من نطاق القاعدة القانونية: إن هذا النوع من الافتراض يعمل على توسيع نطاق تطبيق القاعدة القانونية مثلاً عن طريق الافتراض نفترض شخصية قانونية للأشخاص المعنوية فنوسع من دائرة الأشخاص القانونية ، وكذلك نجعل من منقول عقار بالتخصيص فنوسع من دائرة العقارات ويجعل من العقار منقولاً بحسب المآل وهكذا (٣).

ثالثاً: الافتراض المفسر للقاعدة القانونية: يقوم هذا النوع من الافتراض على تبرير وشرح القاعدة القانونية الموجودة دون أن يعمل على انشائها أو توسيع نطاق تطبيقها ومن المعروف أن هذا النوع من الافتراض غالباً مايكون من ابتكار الفقهاء حينما يقومون بشرح وتبرير القاعدة القانونية والتي هي من وضع المشرع حيث ترد هذه القواعد بالشرح والتبرير إلى أصولها العامة أو مبررات وجودها (١).

بعد أن بينا أنواع الافتراض القانوني يتضح أن المنقول بحسب المآل وهو موضوع بحثنا ينطبق عليه الافتراض الموسع للقاعدة القانونية لأن هذا النوع من الافتراض يوسع من طائفة المنقولات فيجعل عقاراً بطبيعته منقولاً بحسب المآل نظراً لما يؤول إليه في المستقبل القريب.

الخاتمة

في نهاية بحثنا والموسوم بـ (الافتراض القانوني في فكرة المنقول بحسب المآل) نسجل بعض النتائج والتوصيات :

أولاً: النتائج

١- أن المنقول بحسب المآل هو في حقيقته عقار إلا أن القانون افترضه منقولاً بحسب النتيجة أو باعتبار ماسيكون .

٢- ينبغي توافر شروط كي يعدُّ العقار منقولاً بحسب المآل هو أن يكون مصير الشيء هو الانفصال عن العقار كما أن التعامل قد يكون جرى في عقار بطبيعته لا على أساس حقيقة العقار في الحال بل على أساس مصيره الذي سيؤول إليه مستقبلاً كذلك من الشروط أن الانفصال يجب أن يكون وقتاً قريباً .

٣- هناك من المصطلحات التي يختلط بها معنى المنقول بحسب المآل وهي الشيء المستقبلي والعقار بحسب المآل فقد بينا أن من نقاط الاختلاف بينهما أن الشيء المستقبلي هو محل للالتزام وأما محل المنقول بحسب المآل هو الحق ، أما اختلافه من العقار بحسب المآل فهو منقول سيصبح عقاراً مستقبلاً قد يوجد هذا المنقول فعلاً أو قد لا يوجد ، بينما في المنقول بحسب المآل أنه عقار سيكون منقولاً في القريب وهو موجود فعلاً .

(٢) د. سمير عبد السيد تناغو- النظرية العامة للقانون - منشأة المعارف - الاسكندرية - بدون سنة نشر - ص ٤٠٨ .

(٣) د. محمود عبد الرحيم الديب- الحيل في القانون المدني- دار الجامعة الجديدة - ٢٠٠٨ - ص ٢٤٥ .

(١) د. ياسر باسم ذنون - الافتراض القانوني في قانون المرافعات - بحث منشور في مجلة الرافدين للحقوق - جامعة الموصل - المجلد الثاني عشر - العدد الخامس

والاربعون- السنة الثالثة - ٢٠١٠ - ص ١٢٠ .

٤- ان من المبررات التي دفعت المشرع الى افتراض العقار منقولاً بحسب المآل هو التيسير على المتعاقدين عند تعاملهم مع هذا الصنف من الأشياء التي سيؤول قريباً الى منقولات بعد ان كانت عقاراً حقيقة فاخضعها الى النظام القانوني الذي يحكم المنقولات .

٥- بينما أن الافتراض يكون على انواع والتي هي الافتراض المنشئ للقاعدة القانونية والافتراض الموسع لها والافتراض المفسر والمنقول بحسب المآل يدخل في الافتراض الموسع للقاعدة القانونية فهو يضيف طائفة أخرى الى المنقولات وهي المنقول بحسب المآل .

ثانياً: التوصيات

لأهمية العملية للمنقول بحسب المآل نأمل من المشرع المدني العراقي إيراد نص خاص يفصل فيه أحكام المنقول بحسب المآل ، للمصلحة المتوخاة من ذلك للمتعاقد من جهة فيتاح لهم التعامل مع منقول لا عقار منذ تكوين عقد البيع الوارد على هذا العقار الذي سيؤول منقولاً قريباً ، كذلك هناك فائدة للمصلحة العامة هو التخفيف من معاملات التسجيل العقاري التي ترد على العقار .

المراجع

أولاً: الكتب القانونية

د. أبو زيد عبد الباقي مصطفى- الافتراض ودوره في تطور القانون - مطبعة دار التأليف- دون مكان نشر- ١٩٨٠.

د. السيد عبد الحميد فودة - الافتراض القانوني بين النظرية والتطبيق- دار الفكر الجامعي- الإسكندرية - ٢٠٠٣.

د.توفيق حسن فرج- الأصول العامة للقانون - مطبعة عيتباني الجديدة - بيروت- دون سنة نشر.

د. ثروت عبد المجيد - المدخل لدراسة العلوم القانونية - الكتاب الثالث- النظرية العامة للحق- بدون ذكر مكان وسنة نشر.

د.حسن كيره - المدخل الى القانون- منشأة المعارف - الإسكندرية - مطبعة أطلس- القاهرة - ١٩٧١.

د. سعيد عبد الكريم مبارك- أصول القانون - ط١- ١٩٨٢.

د. سليمان الناصري- المدخل للعلوم القانونية - على ضوء التشريعات في دولة الإمارات العربية المتحدة مقارنة بالقوانين العربية -المكتب الجامعي الحديث- ٢٠١٠.

د. سمير عبد السيد تناغو- النظرية العامة للقانون - منشأة المعارف - الاسكندرية - بدون سنة نشر.

عبد الباقي البكري وزهير البشير- المدخل لدراسة القانون- ط٣- المكتبة القانونية -بغداد- ٢٠١١.

د. عبد الحي حجازي- المدخل لدراسة العلوم القانونية - ج١- القانون وفقاً للقانون الكويتي - مطبوعات جامعة الكويت- ١٩٧٢.

د. عبد الرزاق السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- ج٨- المجلد الثاني -حق الملكية- ط٣- نهضة مصر- ٢٠١١.

د. عبد الرزاق السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- ج١- المجلد الاول -نظرية الالتزام بوجه عام - مصادر الالتزام - الطبعة الثالثة الجديدة -نهضة مصر- ٢٠١١.

د. عبد المجيد الحكيم- الوسيط في نظرية العقد- ج١- في انعقاد العقد- شركة الطبع والنشر الاهلية -بغداد- ١٩٦٧.

مجلة جامعة بابل / العلوم الإنسانية / المجلد ٢٥ / العدد ٢٠١٧

- د. عبد المجيد الحكيم - الموجز في شرح القانون المدني - الجزء الاول في مصادر الالتزام - المكتبة القانونية - بغداد - ٢٠٠٧.
- د. عبد المنعم فرج الصده - أصول القانون - شركة مكتبة مطبعة مصطفى الباي الحلبي وأولاده بمصر - ١٩٦٥.
- د. عصام أنور سليم - نظرية الحق - دار الجامعة للطباعة - بدون مكان طبع - ٢٠٠٧.
- فريد فتیان - مقدمة القانون المدني - شركة النشر والطباعة العراقية المحدودة - بغداد ١٩٥٤.
- د. محمد السيد عمران - الأسس العامة في القانون - المدخل الى القانون - منشورات الحلبي الحقوقية - دون مكان وسنة نشر.
- د. محمد جاد محمد جاد - المدخل لدراسة القانون - نظرية الحق - بدون مكان وسنة نشر.
- د. محمد حسين منصور - شرح العقود المسماة - ط١ - منشورات الحلبي الحقوقية - بيروت - ٢٠١٠.
- د. محمد طه البشير د. غني حسون طه - الحقوق العينية - ج١ - المكتبة القانونية - بغداد.
- د. محمود عبد الرحيم الديب - الحيل في القانون المدني - دار الجامعة الجديدة - ٢٠٠٨.
- د. نبيل ابراهيم سعد - الحقوق العينية الأصلية - أحكامها ومصادرها - دار الجامعة الجديدة - الاسكندرية - ٢٠٠٥.
- د. نبيل ابراهيم سعد - المبادئ العامة للقانون - دار الجامعة الجديدة - الاسكندرية.

ثانياً : البحوث

- د. علي محمد البارودي - المنقولات ذات الطبيعة الخاصة - بحث منشور في مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية - تصدرها كلية الحقوق في جامعة الإسكندرية - العددان الأول والثاني - مطبعة جامعة الإسكندرية - ١٩٦٢.
- د. محمد زهرة - العقار بحسب المآل - بحث منشور في مجلة الحقوق - تصدرها كلية الحقوق - جامعة الكويت - العدد الثالث - السنة العاشرة - ١٩٨٦.
- د. ياسر باسم ذنون - الافتراض القانوني في قانون المرافعات - بحث منشور في مجلة الرافيدين للحقوق - جامعة الموصل - المجلد الثاني عشر - العدد الخامس والاربعون - السنة الثالثة - ٢٠١٠.

ثالثاً : القوانين

- القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل والنافذ.
- قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل والنافذ.
- قانون المرافعات العراقي رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ المعدل والنافذ.
- القانون المدني المصري رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٨ المعدل والنافذ.