المقدمة

ان لهبة العقار اهمية في الحياة العملية فهي ذات اهمية ملفتة للنظر، في كون الهبة تكتسي خطورة في التصرفات القانونية اذ يتطلب شجاعة من الواهب، بواسطتها يتنازل عن جزء من ماله للموهوب له، ويعد عقد الهبة بين الزوجين احد المواضيع القانونية والاجتماعية التي تثير اهتماما كبيرا في الفقه الاسلامي والقانون الوضعي، هذا النوع من العقود يتميز باهمية خاصة نظراً لطبيعته القائمة على المودة والرحمة بين الزوجين، كما يعكس روح التعاون والتكافل في الحياة الزوجية، سنسعى في هذا البحث الى تحليل القوانين الوضعية والتشريعات الدينية التي تنظم هذا العقد، وتقديم رؤية اعمق للعلاقة بين الزوجين من خلال هذا التصرف القانوني المسماة بالهبة .

سبب اختيار موضوع البحث

ان الاسباب التي دفعتنا في اختيار موضوع احكام الهبة العقارية بين الزوجين كعنوان للبحث هي كثرة هذه الظاهرة كتصرف قانوني بين الزوجين في هذه الايام، وكذلك الالتباس الكبير بين الفقه والقضاء بخصوص حل المشاكل والمنازعات الناشئة عن هذا التصرف باعتباره تصرفا قانونيا يخول بموجبه الزوج ان يهب عقارا لزوجته أو بالعكس، والاثباتات التي هدرت بسبب عدم الخبرة امام المحاكم فيما يتعلق بتصرف فعل الهبة، وحقوق كل من الواهب والموهوب له والعقار الموهوب، لذا كان لابد من الخوض في هذا الموضوع بشيء من التفصيل باعتباره من المسائل التي يجب على القاضي الالمام باصولها وفروعها والاستثناءات الواردة فيها، وطرق الاثبات المتعلقة بها .

مشكلات البحث

واجهتنا بعض من المشاكل والصعوبات في كتابة هذا البحث المتواضع نذكر منها، قلة المصادر والبحوث التي تطرقت الى موضوع بحثنا، والافتقار الى قرارات قضائية ومبادىء تمييزية تعالج ذلك الخلل وتسد تلك الثغور والنواقص في حل المسائل العالقة بين القضاء وفقه القانون فيما يتعلق باحكام الهبة ونصوصها القانونية والتصرفات الشكلية التي يجب ان ترافقها كتصرف قانوني صحيح، كذلك الوقوف على الاخطاء التي لربما يقع فيها رجال القضاء عند نظر الدعوى سواء كان دعوى تثبيت الهبة أو دعوى الرجوع عن الهبة والاشكالات المتعلقة بتصرفات المريض مرض الموت وخاصة عقود التبرع التي يبرمها بارادته المنفردة ومنها هبة العقار والتي تثير العديد من الاشكاليات خاصة فيما يتعلق بمفهومه وطرق اثبات المرض وتصرفات

المريض، الا ان اهتمامنا بالموضوع وتقديم هذا البحث المتواضع قد قللت من تأثير تلك الصعوبات وذلك رغبة منا في مساعدة اخواننا من الباحثين في هذا الموضوع برفدهم بمعلومات قيمة قد تفيدهم او تضيف لمعلوماتهم شيئا بخصوص احكام الهبة العقارية بين الزوجين.

خطة البحث

وقد تم تقسيم هذا البحث الى مبحثين في المبحث الاول تطرقنا الى ماهية الهبة العقارية وشروطها وتضمن ثلاثة مطالب قسمنا المطلب الاول الى فرعين تكلمنا في الفرع الاول عن تعريف الهبة وفي الفرع الثاني عن ماهية العوض أي مقابل الهبة، وفي المطلب الثاني عن مشروعية الهبة اما المطلب الثالث شروط الهبة وقسمناه الى ثلاثة فروع الفرع الاول الشروط الواردة في النصوص القانونية والفرع الثاني الشروط الواردة في آراء الفقهاء والفرع الثالث الشروط المتعلقة بالمحل والسبب. وفي المبحث الثاني تطرقنا الى احكام الهبة العقارية وقسمناه الى ثلاث مطالب في المطلب الاول تكلمنا عن آثار الهبة وذلك في فرعين الفرع الاول التزامات الواهب والفرع الثاني التزامات الموهوب له وفي المطلب الثاني تطرقنا الى الرجوع عن الهبة في فرعين الفرع الاول الرجوع عن الهبة بالتراضي والفرع الثاني الرجوع عن الهبة بالتقاضي اما في المطلب الثالث تكلمنا عن آثار الرجوع عن الهبة . وفي الخاتمة استعرضنا الاستنتاجات التي توصلنا اليها من خلال هذا البحث والتوصيات سائلين الباري عز وجل ان يعيننا في انجاز هذا البحث المتواضع، وما ذلك على الله بعزيز.

المبحث الاول

ماهية الهبة العقارية وشروطها

يشمل هذا المبحث ثلاثة مطالب سنتكلم في المطلب الاول عن ماهية الهبة وتعريفها الفقهي والقانوني والعوض أو مقابل الهبة وفي المطلب الثاني نتكلم عن مشروعية الهبة وفي المطلب الثالث عن شروط الهبة وذلك في ثلاثة فروع الفرع الاول الشروط الواردة في النصوص القانونية والفرع الثاني الشروط الواردة في آراء الفقهاء والفرع الثالث الشروط المتعلقة بالمحل والسبب.

المطلب الاول

تعريف الهبة وماهية العوض (المقابل)

ان الهبة تصرف قانوني وشرعي مباح، والاصل انها من عقود التبرعات التي نجد احكامها في القانون المدني، الا انها قد تكون مشروطة بعوض أو مقابل، عليه ولمعرفة ماهية الهبة ارتأينا ان نخوض في تعريف الهبة شرعاً وقانوناً ومن ثم الخوض في ماهية العوض أو مقابل الهبة وذلك في فرعين وبشكل موجز وكما يلي:-

الفرع الاول

تعريف الهبة

الهبة لغة :من وهب بمعنى مر لمرورها من يد إلى يد أخرى، أو بمعنى تيقظ لتيقظ فاعلها للخير أو هي مأخوذة من هبوب الريح، قال في الفتح :تطلق بالمعنى الأعم على أنواع: الإبراء، وهو هبة الدين ممن هو عليه، والصدقة وهي هبة ما يتمحض به طلب ثواب الآخرة، وتطلق الهبة بالمعنى الأخص على ما لا يقصد له بدل، وعليه ينطبق قول من عرف الهبة بأنها تمليك بلا عوض، وهذا هو معنى الهبة شرعا، فإن الهبة شرعا :تمليك منجز مطلق في عين حال الحياة بلا عوض ولو من الأعلى، أو نقول :هي تمليك تطوع في الحياة، وهذا أولى وأخصر[1] وقانوناً عرف المشرع العراقي الهبة كتصرف مشروط في الفقرة الاولى من المادة (٦٠١) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ بقوله ان الهبة :- (تمليك مال لآخر بلا عوض ويقال لفاعله

[1] عبدالعزيز محمد عزام، فقه المعاملات، مكتب الرسالة الدولية للطباعة والكومبيوتر، الطبعة ١٩٩٧-١٩٩٨، ص ١٠٠

واهب ولذلك المال موهوب ولمن قبله موهوب له) ويتبين من هذا التعريف بأن الهبة تعد تصرفاً قانونياً ناقلاً للملكية للآخرين ، وهذا ما اشارت اليه المادة (٦١٣) من القانون المدني حيث نصت بأنه (تنتقل بالهبة ملكية المال الموهوب الى الموهوب له).

الا ان البعض من الفقهاء يذهبون الى ابعد من ذلك الوصف، اذ يصفها بعضهم بانها (تمليك العين والمنفعة وهو تمليك صحيح) وهذا ما اكدته الفقرة ج من البند الثالث من المادة (١١٥٨) من القانون المدني والتي تنص على ان (السبب الصحيح هو سند أو حادث يثبت حيازة العقار باحدى الوسائل التالية :- جـ - الهبة) . ومن هذا يستدل بأن الهبة لا تكون تصرف قانوني صحيح ما لم يكن القصد منه تمليك العين والمنفعة والحيازة، وان هذا مقرون بكونها بلا عوض اي مقابل[١] .

ولتعلق موضوع بحثنا بهبة العقار رأينا ان نذكر ماهية العقار بشيء من الايجاز فقد جاء تعريف العقار في المادة (٦٢) من القانون المدني العراقي والتي نصت على ان (العقار كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف فيشمل الارض والبناء والغراس والجسور والسدود والمناجم وغير ذلك من الاشياء العقارية) فالارض في مقدمة العقارات كما يعتبر عقاراً كل ما يتصل بالارض اتصال قرار ثابت كالبناء والمنشآت المقامة على الارض، والنباتات والاشجار التي تمتد جذورها في باطن الارض وكذلك المناجم والمحاجر والسدود والجسور[٢] ومع ذلك يعتبر عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله[٣].

الفرع الثاني

ماهية العوض (المقابل)

ان اقتران الهبة بشرطها الاصلي بلا عوض هو اقتران مؤقت لان هذا الاقتران قد وجد طريقه الى العديد من الاستثناءات المبررة باقترانه بعوض اي مقابل، الا ان شرط بلا عوض هو المعول عليه في تفسير الهبة كتصرف قانوني، وان تلك الاستثناءات هي حالات شاذة تجعل من الهبة

---

[١] شمس الدين الاسيوطي، جواهر العقود ومعين القضاة والموقعين والشهود، ج١، الطبعة الاولى، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٩٦، ص ٣١١.

[٢] الاستاذ محمد طه البشير و الدكتور غني حسون طه، الحقوق العينية الاصلية والتبعية، مطبعة وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، العراق ، ١٩٨٢ ، ص ١٥.

[٣] الاستاذ محمد طه البشير و الدكتور غني حسون طه ، المصدر السابق، ص ١٦.

محض شك والشك عندها يفسر لصالح المنكر للتصرف، والجدير بالذكر ان لاننسى القاعدة الشرعية ما ثبت على خلاف القياس فغيره لا يقاس عليه [١].

لعل اكثر ما يميز الهبة كتصرف قانوني عن غيرها من التصرفات القانونية هو شرط بلا عوض والذي ذكرته المادة (٦٠١) من القانون المدني العراقي، اذ ان هذا الشرط يجعل من الهبة تصرفا يدور في اطار عقود التبرع، وان ما يتطلبه الامر هو الالمام بماهية العوض أو المقابل الذي ان توفر فانه يجعل من التصرف يدور في اطار عقود المعاوضة كأن يشترط الواهب على الموهوب له أن يوفي ديونه فيلتزم الموهوب له عندئذ بوفاء ديون الواهب والتي كانت مترتبة بذمته وقت الهبة[٢].

ونرى ان المشرع العراقي لم يربط بين الهبة والعوض مخالفا بذلك اراء الفقهاء الذي يؤكدون على انه بالامكان ان تكون الهبة مقابل عوض اذا كان المقابل لايرقى الى قيمة الموهوب على سبيل المثال ان يهب الزوج داره لزوجته في مقابل ان تراعيه مدى الحياة، لكن يعاب على تلك الاراء انها فتحت باب الالتباس والخلط بين الهبة وبين بعض التصرفات القانونية الاخرى . وتجنبا لذلك نرى من الضروري معرفة المقصود بالعوض أو المقابل بحيث يكون شيئا رمزيا لا يرتقي الى مرتبة المقابل الفعلي كالنقود وغيرها لان التصرف عندها يكون بيعاً وليس هبة.

ان ارتباط الهبة بعوض أو بدونه يجعل من التصرف صحيحاً طالما لم يخرج من نية وارادة المتبرع كون التصرف هبة بشرط ان يكون المقابل لايخرج الهبة من اطارها كعقد من عقود التبرع، وهذا ما اشارت اليه المادة ٦١١ من القانون المدني العراقي بنصها : (تصح الهبة بشرط العوض وتعتبر الشرط ، فلو وهب مالاً لآخر بشرط ان يؤدي دينه المعلوم المقدار أو بشرط ان يقوم بنفقته الى يوم وفاته، لزمت الهبة فان لم يقم الموهوب له بالشرط كان للواهب اما ان يطالبه بالتنفيذ أو أن يفسخ الهبة) ومن الملاحظ ان النص المذكور اجاز ان تكون الهبة مقابل عوض ولكنه يكون معلقا على شرط فاسخ للهبة برمتها اذا ما تحقق، فان لم ينفذ الموهوب له ذلك الشرط فسخت الهبة، ويؤخذ على هذا النص الى ان شرط ان يؤدي دينه المعلوم المقدار يدور في اطار نظرية حوالة الدين، لانه لا يمكن اعتبار احالة الدين على الموهوب له تبرعاً اذ ان ذلك ينفي كون التصرف هبة، كما وان شرط دفع نفقة للواهب مدى الحياة لا يمكن اعتباره هبة بل يدخل ضمن

---

[١] فوزي كاظم المياحي ، القواعد الفقهية الواردة في القانون المدني العراقي ، نشر وتوزيع مكتبة صباح ، بغداد ٢٠٢٠ ، ص ٣٣

[٢] الدكتور عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الخامس، العقود التي تقع على الملكية دار احياء التراث العربي، بيروت ، ١٩٦٢، ص ١٣١.

تطبيقات نظرية المرتب مدى الحياة خاصة اذا كان الموهوب له ملزماً بدفع نفقة للواهب قد تتجاوز مع مرور الزمن حدود قيمة المال الموهوب[١] .

وهذه صور من الخلط والالتباس الذي يحدثه شراح القانون بخصوص عقد الهبة مع باقي العقود القانونية وكما يلي :-

١- الهبة واسقاط الدين :- هل ان اسقاط الدين هبة ؟ اذا تنازل الدائن عن دينه للمدين دون مقابل يخرج ذلك التصرف هبة الدين من ذمة المدين، وان حصلت تلك الهبة بلفظ الهبة ولكنها في الحقيقة هي اسقاط وليس تمليك، والدليل على انها لم تكن هبة كونها لا يتوقف صحتها على قبول الهبة كشرط من شروطها بخلاف الهبة لانها تتوقف على قبول وقبض الموهوب له وطالما ان اسقاط الدين من قبل الدائن لا يتوقف على موافقة المدين عليه لا يمكن اعتبار اسقاط الدين هبة.

٢- الهبة والاباحة: - يوجد بينهما فرقان فمن حيث الماهية نجد ان الهبة هي تمليك المال بلا عوض اما الاباحة فهي اعطاء الاذن بالانتفاع بالمال، والفرق الثاني من حيث حكم الملكية لان الهبة تزول ملكية الواهب من الموهوب بعد الايجاب والقبول بينما في الاباحة لاتزول ملكية المال المباح[٢].

٣- الهبة بعوض وعقد البيع :- اذا اجير للواهب ان يفرض على الموهوب له تقديم مقابل عوض واذا كان هذا العوض مبلغا كبيرا من النقود قد يقترب من قيمة الموهوب فهل يعد ذلك التصرف هبة أم بيع؟ ان العبرة في التمييز يكون بنية التبرع لدى الواهب وان تلك النية من الوقائع يستخلصها القاضي بناء على سلطته التقديرية الخاضعة لرقابة محكمة التمييز، اما اذا كان الثمن أو العوض تافهاً ولا يتناسب مع قيمة الشيء الموهوب نكون امام عقد هبة لان تفاهة الثمن هي دليل على ان الطرفين قصدا عقد الهبة في تصرفها [٣].

المطلب الثاني

مشروعية الهبة

نظراً لاعتبار الهبة تصرف قانوني علينا ان نعلم بأن مشروعية هذا التصرف جاءت في القرآن الكريم وقد ذكرت الهبة في الكثير من الآيات الكريمة . ولا ننسى بأن الله سبحانه وتعالى قد سمى

---

[١] الدكتور عبدالرزاق السنهوري، مصدر سابق، ص ٨١.
[٢] علي حيدر ، درر الحكام شرح مجلة الاحكام ، المجلد الثاني ، تعريب المحامي فهمي الحسيني ، دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع ، ٢٠٠٣ ، ص ٣٩٠.
[٣] علي حيدر، المصدر السابق، ص ٣٩١.

نفسه الواهب وانه ذكر آيات كثيرة في الهبة الآلهية كقوله تعالى { **وَوَهَبْنَا لَهُ إِسْحَاقَ وَيَعْقُوبَ كُلًّا هَدَيْنَا وَنُوحًا هَدَيْنَا مِنْ قَبْلُ وَمِنْ ذُرِّيَّتِهِ دَاوُودَ وَسُلَيْمَانَ وَأَيُّوبَ وَيُوسُفَ وَمُوسَى وَهَارُونَ وَكَذَلِكَ نَجْزِي الْمُحْسِنِينَ** }[١]. وكذلك وردت في آيات الدعاء ومن ذلك قوله تعالى { **وَإِنِّي خِفْتُ الْمَوَالِيَ مِن وَرَائِي وَكَانَتِ امْرَأَتِي عَاقِرًا فَهَبْ لِي مِن لَّدُنكَ وَلِيًّا**}[٢].

وكذلك جاءت الهبة في السنة النبوية الشريفة في باب الحث على الهدية والمحبة كما جاء في الحديث الشريف (**تهادوا وتحابوا**)[٣]. وجاءت الهبة ايضا كرمز من رموز الكرم والجود التي يتميز بها البشر في حكايات وقصص اجدادنا واسلافنا الصالحين، ولايفوتنا ان نذكر بأن رسولنا الكريم اشار في الحديث الشريف انما الاعمال بالنيات والتي اشتقت منه القاعدة الفقهية الامور بمقاصدها وان عمل الانسان يكون حسب نيته اي ان الحكم الذي يترتب على امر يكون على مقتضى ما هو مقصود من ذلك الامر، وهذا يعني ان انعقاد الهبة يدخل في حكم نية الشخص في التصرف ويلزم في هذا التصرف حسن نيته فاذا كان فعل العطاء بنية وفاء دين كان حكم فعله براءة ذمته من الدين، اما اذا كان العطاء بقصد صدقة كان حكم فعله الثواب والاجر، واذا كان العطاء بنية القرض أو الوديعة كان حكم فعله بقصد استرجاع الامانة وهكذا[٤] وهذا يعني ان الهبة بين الزوجين لاتنعقد ما لم يكن المقصود منها اعطاء بقصد الاجر والثواب، ومن الملاحظ بانه احيانا تكون تلك الهبة منعقدة بين الزوجين بقصد الضمان أو المحبة وهو ليس عقد هبة بل هو بحكم الهدية أو الضمان.

والمال لا يملك الا بالقبض كقوله ﷺ (**لاتجوز الهبة الا مقبوضة**) وهذا ما استخلص منه حكم القاعدة الفقهية لايتم التبرع الا بالقبض والتبرع يشمل ثلاث تصرفات هي الهدية والهبة و الصدقة لذا اشترط اغلب فقهاء الشرع ان لا تكون الهبة معلقة على وعد مؤجل لانه لاحكم بنطبق عليه مالم يتم القبض والتسليم[٥]. ويعني هذا انه في حالة وفاة الزوج أو الزوجة قبل القبض فان ذلك يبطل الهبة ، وللواهب الرجوع عن الهبة مادام القبض لم يتم بعد[٦] اما اذا تم القبض حسب مفهوم المخالفة فلا يحق للواهب الرجوع عن الهبة بل تنعقد الهبة .

---

[١] سورة الانعام، الآية ٨٤ .
[٢] سورة مريم، الآية ٥.
[٣] البخاري ، صحيح الأدب المفرد ، بقلم محمد ناصر الدين الألباني، الطبعة الرابعة ، مكتبة الدليل ، ١٩٩٤ ص ٢٢١ .
[٤] علي حيدر، مصدر سابق، ص ٣٩٤ .
[٥] علي حيدر، المصدر السابق، ص ٤٠٠
[٦] السنهوري، مصدر سابق، ص ٣١.

ويثار سؤال من الواقع العملي لعقدي الهبة والوصية وهو ماذا اذا وهب المريض مرض الموت مالاً لشخص ما فهل يعد هذا التصرف هبة ام وصية والاجابة تكمن في حكم القاعدة الفقهية (تصرف المريض الى ما بعد الموت يكون وصية) ويترتب على هذا التصرف ان الهبة بهذا الشكل لا تنفذ الا في حدود الثلث ويقع باطلاً مازاد على الثلث فهي اذاً ليست هبة بل انها وصية[١].

المطلب الثالث

شروط الهبة

يتنافس فقهاء القانون مع الفكر التشريعي والقضائي في رفد الفكر القانوني بنظريات متكاملة عن اغلبية التصرفات القانونية، على سبيل المثال ما يتعلق بنظرية الهبة التي يتنافس في وضع شروطها كافة المفكرين الحقوقيين والقانونيين، والباحثين عن افضل السبل القانونية لحل المعضلات التي قد تصادف القضاء في تطبيق آلية النصوص القانونية، وبناء على تلك النظريات درسنا هذا المطلب في فرعين اولهما في شروط الهبة القانونية، وثانيهما في شروط الهبة الفقهية.

والجدير بالذكر ان هناك شروطاً عامة وهي من متطلبات ابرام العقود بصورة عامة، وعقد الهبة بصورة خاصة وتعد تلك الشروط من اركانه، وشروط صحته، وهي شروط الاهلية اذ لابد من توفر اهليه التبرع وابرام العقد لدى الطرفين وخاصة الواهب أي المتبرع امام شرط الاهلية لدى الموهوب له[٢] فقد عالجته المواد (٦٠٤) و (٦٠٥) من القانون المدني العراقي ووضعت له اطاره في قبول الهبة من قبل الموهوب له أو ردها وبالنسبة للواهب اذا ما قام بعرضها أو الرجوع عنها والشرط الثالث هو شرط محل العقد وهذا الشرط له ظروفه الخاصة لان المحل قد يكون عقاراً وقد يكون منقولاً، ولكل منهما اوضاعها القانونية الخاصة، وهناك معالجات قانونية لتلك الحالات وضعها المشرع لتفادى الالتباس في قيمة المال الموهوب فهناك على سبيل المثال من يقوم بهبة شيء معين له قيمة معنوية اكثر من قيمته المادية، وقد نجد شخصاُ ما يهب عقاراً له باهظ الثمن وذو قيمة نقدية عالية فلابد عندها من التمييز بين محل الهبة كعقد تبرع اذا ما كان عقاراً او منقولاً، وبصورة عامة لا مبرر للخوض في الشروط العامة في هذا البحث المبسط .

---

[١] المستشار عزت كامل ، الوجيز في تصرفات المريض مرض الموت ، دار الفكر القانوني للنشر والتوزيع مصر ، ٢٠٠٧ ، ص ١٠٣.

(٢) الدكتور جعفر محمد الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، دراسة في ضوء التطور القانوني ، دار الثقافة للنشر طبعة عام ١٩٩٧ ص ٦٥.

الفرع الاول

الشروط القانونية للهبة

وردت الهبة كتصرف قانوني في العديد من القوانين العراقية ومنها القانون المدني العراقي وقانون التسجيل العقاري، ونظام رقم ٣ الخاص بتعليمات التسجيلات اللاحقة بموجب التنظيم العقاري الجديد لسنة ١٩٨٨، وقانون الاصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠، وقانون تعديل قانون ضريبة الدخل رقم ٤٨ لسنة ٢٠١٥ . وان بعضاً من تلك القوانين وضعت شروطاً خاصة لتنظيم احكام الهبة كتصرف ارادي، لذا سنبحث عن تلك الشروط وحسب نوع المال الموهوب فيما اذا كان منقولاً أو عقاراً، ولو ان اغلب تلك القوانين جاءت بنفس الاحكام والشروط لكن الاختلاف كان في آلية تنفيذ تلك الاحكام بموجب الشروط الواردة في القانون نفسه دون القوانين الاخرى، فقد بين القانون المدني العراقي الشروط الخاصة لعقد هبة العقار بشكل يقطع الشك لضمان تطبيق احكام العقد بشكل سليم وبعيداً عن الالتباس والخلط، وان العديد من نصوص القانون المذكور وضعت شروطاً خاصة بعقد الهبة تختلف باختلاف نوع المال فيما اذا كان عقاراً أو منقولاً ومن ضمن تلك الشروط ما يلي :-

١- **شرط التسجيل** :- نصت المادة (٦٠٢) من القانون المدني العراقي على انه (اذا كان الموهوب عقاراً وجب لانعقاد الهبة ان تسجل في الدائرة المختصة) . وهذا يعني انه لا تنعقد الهبة ما لم يتم تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري، كما ان المادة (٢١٢) من قانون التسجيل العقاري نصت على ان (تنعقد الهبة الواردة على حق الملكية العقارية والافراغ بدون بدل أو بعوض الوارد على حق التصرف في الاراضي الاميرية او الموقوفة وقفاً غير صحيح حصراً بدائرة التسجيل العقاري وتسجل بعد اخذ اقرار الطرفين بذلك) وهذا الزام آخر نص عليه في قانون آخر غير القانون المدني الزم من خلاله كل من يريد ان يهب عقاراً لآخر ان يتبع الطريق القانوني الملزم في تسجيله والا فان الهبة لا تنعقد، وذهبت محكمة التمييز في اقليم كوردستان العراق في قرار لها بعدد (١٣٨/الهيئة المدنية/٢٠٠٥) الى انه (وجد ان العرصة موضوعة الدعوى مسجلة باسم المدعي وان الدفع الذي اثاره المدعى عليه بأن سنده القانوني في الاشغال هو ان المدعى وهبه له وان الدفع المذكور لايثبت له اي حق استناداً لاحكام المادة ٦٠٢ من القانون المدني لان الهبة غير مسجلة في الدائرة المختصة)[١]. ويذهب بعض شراح قانون التسجيل العقاري بأنه

---

[١] الحاكم كيلاني سيد احمد ، المبادىء القانونية في قضاء محكمة تمييز اقليم كوردستان العراق، مطبعة منارة، اربيل الطبعة الاولى ٢٠٠٦ ، ص ١٩٥

ولتسجيل عقد الهبة لابد من القيام باجراءات خاصة يفهم منها بأن نوع التسجيل هو هبة[١]. ومن ضمن تلك الاجراءات ما يسمى باستمارة التسجيل رقم ٥٩ أو استمارة التسجيل بالنموذج رقم ١٠ والتي من خلالها يتم تحويل العقار باسم الموهوب له بعد ان يقر الواهب امام موظف التسجيل أو المعاون بأن المقصود من معاملة التسجيل هو التبرع والهبة للموهوب له، كما ان عبارة حصراً التي جاءت في نص المادة المذكورة لا يعطي قيمة قانونية للتسجيل الحاصل امام كاتب العدل في حالة وجود نزاع أو رجوع عن الهبة اذا ما تم توثيق ذلك بصورة عقد امام كاتب العدل[٢] ، ومن التطبيقات القضائية لشرط التسجيل هو ما ذهبت اليه قضاء محكمة التمييز في اقليم كوردستان العراق بقرارها (عدد ٩٧/الهيئة المدنية الاستئنافية/٢٠١٦) وجاء فيه (ان الثابت من وقائع الدعوى أن المستأنف عليها – المدعية كانت شريكة المستأنف – المدعى عليه في الشقة موضوع الدعوى بثلاثة اسهم وسهم واحد للمستأنف والذي اقر بذلك وأن المبلغ المحكوم به يستند الى هذه الشراكة ولا يستند الى الهبة كما ذهبت اليه محكمة الاستئناف لأن الموهوب اذا كان عقاراً فيجب لأنعقاد الهبة ان تسجل في دائرة التسجيل العقاري المختصة عملاً باحكام المادة ٦٠٢ من القانون المدني لذا قرر تصديق الحكم المميز من حيث النتيجة ورد الاعتراضات التمييزية وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٢٠١٦/٢/٢٩)[٣].

يذكر ان القرار المذكور اعطى لمعاملة اجراء الهبة طابع قانوني كتصرف صحيح ومسجل امام المعاون في دائرة التسجيل العقاري، مؤكداً على عدم قبول انعقاد الهبة بين الزوجين دون ان يكون هناك تسجيل امام الموظف المختص بذلك، وتثبيت اقرار الواهب والموهوب له في محضر التسجيل، لان ذلك النوع من التسجيل يقطع الشك باليقين في حالات الرجوع عن الهبة امام القضاء خاصة ان هناك رأي يقول بانه يحق للواهب الرجوع عن الهبة قبل الاقرار امام الموظف المختص، وهذا يعني ان الهبة ما لم تكتسب شكلها القانوني بالتسجيل فلا اعتبار للتصرف ويكون بحكم العدم ونكون امام تصرف قانوني اخر قد يقترب الى حد ما من احكام الهدية .

٢- شرط الملكية :- اشارت المادة (٦٠٩) من القانون المدني الى هذا الشرط كشرط عام يسري على الهبة بين المنقول والعقار وجاء فيها (يشترط وجود الموهوب وقت الهبة ويلزم ان يكون معينا مملوكا للواهب) وهذا يعني انه لايجوز هبة عقار غير مملوك للواهب وقت انعقاد الهبة كما انه يجب ان يعلم الطرفين علماً نافياً للجهالة بالموهوب أي ماهية العقار من حيث عائديته

---

[١] الدكتور عبدالله غزاي سلمان العزاوي – اجراءات التسجيل العقاري – دراسة تطبيقية في قانون التسجيل العقاري – الطبعة الاولى ٢٠٠٥ ، ص ٨٥.

[٢] المصدر السابق، ص ٨٥.

[٣] قرار محكمة التمييز في اقليم كوردستان العراق عدد (٩٧/ الهيئة المدنية الاستئنافية/ ٢٠١٦) غير منشور.

وسنده وتفاصيله وحدوده ومساحته وعدد طوابقه وعنوان موقعه سواء كان بناءاً أم عرصة وان يثبت ذلك في صفحة الاقرار في نموذج التسجيل في مديرية التسجيل العقاري وبدون هذا لاتنعقد الهبة[1].

٣- شرط الاقرار الاداري :- وهذا ما اكدت عليه المادة (٢١٢) من قانون التسجيل العقاري في شقها الاخير حيث نصت على (بعد اخذ اقرار الطرفين بذلك) أي كل من الواهب والموهوب له، لان هذا الاقرار هو ما يكسب عقد الهبة صيغته القانونية، ان الواهب يجب ان يكون لديه اهلية التبرع، أي ان يكون كامل الاهلية وبالغ السن القانوني وهو ثماني عشرة سنة كاملة كما جاء بنص المادة (١٠٦) من القانون المدني لان الهبة بالنسبة له يعد من التصرفات الضارة ضرراً محضاً، اما في حالة الصغير المميز فانه يجوز اخذ اقرار الصبي المميز من بلغ سن السابعة في قبول هبة العقار بدون عوض (المادة ٩٧) من القانون المدني بأعتبار ان قبوله للهبة بهذا الشكل يعد من التصرفات النافعة نفعاً محضاً، فان كانت الهبة بعوض كما هو الحال في شرط الاعاشة كما نأتي الى ذكرها لاحقا، فلا يمكن للقاصر قبول الهبة كما لايجوز للوصي قبولها الا اذا وافقت مديرية رعاية القاصرين على ذلك وبموجب الاذن الذي تصدره بهذا الشأن[2].

٤- الشرط المانع من التصرف بالعقار :- اذا كان عقد الهبة بعوض أو بمقابل فانه يمنع التصرف بالعقار الا بعد وفاة الواهب، وهذا ما اشارت اليه المادة (٢١٥) من قانون التسجيل العقاري ان هذا الشرط لاينطبق على حالة اذا ما انعقدت الهبة بلا عوض أي بدون مقابل لانه في هذه الحالة قد انعقدت الهبة معلقة على شرط فاسخ قد يتسبب بقيام الواهب بالرجوع عن هبة العقار للموهوب له اذا لم يلتزم الاخير بذلك الشرط، ولان بعض الفقهاء يحدثون التباسا كبيرا حين يظنون أن حالتي العوض والاعاشة هما شرطا الهبة ارتأينا ان نخوض بشيء من الايجاز في الوضع القانوني للحالتين المذكورتين وكما يلي :-

الحالة الاولى:- العوض

نلاحظ ان المشرع العراقي في قانون التسجيل العقاري قد ترك الباب مفتوحاً لتقدير ماهية مقابل عقد الهبة اذا كانت مشروطة بعوض مقابل، كما ان المشرع لم يحدد القيمة المتكافئة لهذا المقابل كما لم يحدد نوعها فيما لو كانت منقولة أو غير منقولة، وهكذا ترك الموضوع لتقدير القاضي فيما يتعلق بقيمة المقابل في عقد الهبة .

---

[1] الدكتور عبدالله غزاي سلمان العزاوي، مصدر سابق، ص ٨٤.

[2] انظر نص المادة (٢١٤) من قانون التسجيل العقاري .

الحالة الثانية :- الاعاشة

وذكرت في القرآن الكريم { **وَجَعَلْنَا لَكُمْ فِيهَا مَعَايِشَ وَمَن لَّسْتُمْ لَهُ بِرَازِقِينَ** }[1] وكلمة الاعاشة ذكرت في معجم لسان العرب بعبارة ما تكون به الحياة من المطعم والمشرب ونحوهما[2]. ويفهم من هذا بان للواهب ان يعقد الهبة بشرط فاسخ على الموهوب له بشرط الاعاشة والتي قد تشمل حسب مفهومها المأكل والمشرب والتطبيب والعلاج ونحو ذلك من النفقات الضرورية أي متطلبات الحياة الضرورية .

ونرى ان هبة العقار بهذا الشرط لا تخول الموهوب له التصرف بالعقار تمليكاً وان هذا الشرط قد يستثني التصرفات الاخرى من قبل الموهوب له في العقار وحسب السلطة التي يمنحها له الواهب كالانتفاع من الغلة أو الايجار أو السكن أو اباحته للغير منفعة أو سكناً وحسب اتفاق الطرفين على تلك السلطة في التصرف .

ومن التطبيقات القضائية لعقد الهبة المشروطة هو ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد/الرصافة بصفتها الاصلية جاء في القرار (بعد التدقيق والمداولة وجد ان دعوى المدعي المستأنف تنصب على المطالبة بالرجوع في الهبة أو ابطال تسجيل العقار باسم المدعى عليه المستأنف عليه واعادة تسجيله باسمه ولدى الاطلاع على اوراق الدعوى وادلتها الثبوتية واضبارة العقار وصورة قيده تبين منها انه دار ملك صرف مساحته ٣٣٠ اولك ومسجل باعتبار كلي بواقع ٦٦٥٢٨٠ سهم منها ٢٢٤٥٨٢ سهم الى المستأنف عليه وان ماهية التسجيل ومستنداته تضمنت هبة مشروطه بشرط الاعاشة حسب الفقرة السادسة من معاملة الهبة التي سجلت بالعدد ٦٠٦ في ٢٠١٠/٦/٢٤ مجلد ١٧ واذ ان الهبة هي تمليك مال لآخر بلا عوض لذا فان عقد الهبة يكون عقد ملزم لجانب واحد هو جانب الواهب فقط ولا يلتزم الموهوب له بشيء فاذا يشترط الواهب العوض فتكون الهبة ملزمة للجانبين واذ ان الهبة موضوع هذه الدعوى مشروطة بشرط الاعاشة شرط العوض لذا فان هذا الشرط يكون محل اعتبار فاذا اخل الموهوب له بالتزامه تجاه الواهب يتعين على الواهب ان يقوم بتنبيه الموهوب له لغرض القيام بتنفيذ التزامه فاذا لم يقم بذلك فانه يتطلب الفسخ على وفق احكام المادة ٦١١ من القانون المدني النافذ ولذلك فان الواهب المستأنف لايستطيع الرجوع في الهبة على وفق احكام المادتين ٦٢٠ و ٦٢١ من القانون المدني لسببين الاول لان الهبة موضوع الدعوى مشروطة بشرط الاعاشة والثاني لان الموهوب له هو ابن الواهب وان

---

[1] سورة الحجر، الآية ٢٠.

[2] محمد بن مكرم ابن منظور، لسان العرب ، ج ١٠ ، دار صادر ، ٢٠٠٣ ، ص ٣٥٣ .

المادة ٦٢٣ من القانون المدني منعت الرجوع في الهبة اذا كانت لذي رحم واذ ان محكمة البداءة بحكمها المطعون فيه قد التزمت وجهة النظر القانونية المتقدمة ما يقتضي تاييده)[١].

الفرع الثاني

الشروط الواردة في آراء الفقهاء

ان عقد الهبة كتصرف قانوني يقع مابين الاحياء يقوم على عنصرين الاول : **العنصر المادي** وهو التصرف الفعلي الاعطاء من قبل الواهب ، والثاني : **العنصر المعنوي** الذي يقوم على نية التبرع الوهب وهو عقد مضاف الى مابعد الموت في اصله ولكن يمكن ان يقع تصرف الموهوب له بدون اذن الواهب او بأذنه اذا كان الاتفاق ينص على ذلك، وللبحث في شروط الهبة رأينا ان نبحث عن تلك الشروط في طيات اركان عقد الهبة دون التعرض لتلك الاركان بشكل من التفصيل، ولعقد الهبة اركان كما في سائر العقود وهي :- التراضي والمحل والسبب، لذلك فان الفقهاء لم يضعوا شروطاً خاصة لعقد الهبة بعيداً عن اركانها بل ان تلك الشروط جاءت تفسيرا لتلك الاركان، وهي الشروط العامة والشروط الخاصة والتي تسمى لدى الفقهاء بشروط الانعقاد الموضوعية والشكلية وشروط صحة الانعقاد هي :-

الشروط الموضوعية :- تنعقد الهبة بالايجاب من قبل الواهب والقبول من قبل الموهوب له في مجلس العقد شأنها شأن جميع العقود ويجب ان يكونا متطابقين صادرين من الواهب والموهوب له، وهذا هو الانعقاد من حيث الموضوع، ولكن الهبة عقد شكلي كما اسلفنا، وللشكل اهمية بالغة في خصوصها، وهي لا تنقعد الا اذا استوفت ايضاً الشروط الشكلية[٢].

ان اغلب الدول العربية اشارت الى شرط قبول الموهوب له للهبة لانعقادها الا انه لم ينص على ذلك في القانون المدني العراقي، وهذا يعني انه بامكان الزوج ان يهب لزوجته عقاراً دون موافقتها لان الهبة بهذا الشكل تعد من العقود النافعة نفعاً محضاً، ولكن اذا كان الموهوب عقاراً فان يتبقى لدينا مشكلة الاقرار امام المعاون في دائرة التسجيل العقاري الذي استوجب حضور الزوج أو الزوجة أي الموهوب له للاقرار والتسجيل أو من ينوب عنهما وكالة ولربما ان العلة في ذلك هي للتخلص من شبهة الايجاب في عقد الهبة من الزوج في حالة الانكار في مرحلة ما بعد ابرام العقد ، ولعل السبب في جعل الهبة عقداً هو انها تثقل كاهل الواهب بما قرره من جميل

---

[١] القرار رقم (٥٥٦/استئنافية/٢٠١٤) في ٢٠١٤/٤/٢٤ غير منشور

[٢] السنهوري، مصدر سابق، ص ٢٦.

للموهوب له وكذلك لانها تفرض واجب ادبي واخلاقي نحو الموهوب له، وقد يرفض الموهوب له تلك الهبة اذا استكشف ان من وراءها غاية لاتحمد عقباها من قبل الواهب[١].

ولكن اذا ما سكتت الزوجة الموهوب لها عن القبول فهي لم تبد قبولاً صريحا او رفضاً صريحاً لتلك الهبة وتركت الامر معلقاً فهل تنعقد الهبة معلقة على القبول أو تفسخ للرفض ؟ ان القبول في هذه الحالة يطرح على سبيل النية الحسنة للزوج الواهب وتحت قاعدة (السكوت في معرض الحاجة الى البيان قبول) فتعد الزوجة قابلة الهبة دون ان يرد قبولاً منها، اما اذا ردت الهبة صراحة وادعى الزوج بسكوت الزوجة فان القول للزوجة لان الصراحة اقوى من الدلالة بموجب قاعدة لا عبرة للدلالة في مقابلة التصريح[٢]. لكن بعض الفقهاء واساتذة القانون ومنهم الدكتور السنهوري يرون بأن السكوت المقصود به هنا هو ليس للهبة بل السكوت للرفض[٣]. وان هذا يجعلنا نصر وبشكل قاطع على ان عقود الهبة يجب ان تسجل في دائرة التسجيل العقاري لاضفاء الصفة الشرعية والقانونية على التصرف والتخلص من دوامات ومتاهات القبول والايجاب والوعود والادعاءات والمنازعات والخصومات التي قد تطول امام القضاء بسبب تفسير العقد بشكل خاطىء أو ناقص، وخلاصة القول ان من يريد ان يهب عقاراً لزوجته أو العكس فعليه ان يتوجه الى دائرة التسجيل العقاري وان يسجل تلك الهبة كتصرف قانوني لا سبيل الى الطعن فيه أو التنازع عليه مستقبلاً الا بالتزوير مادام التصرف قد اكتسب الصورة الشكلية .

الشروط الشكلية :- وتعني قيام كل من الواهب والموهوب له بتسجيل عقد الهبة في ورقة رسمية لتكون حجة ذات سند قانوني ، والجدير بالذكر ان غاية الواهب تختلف من شخص لآخر فمن الواهبين قد تكون غايته من الهبة حماية الموهوب له من الغير أو من الورثة، وقد تكون غايته ابراء لنفسه من خطيئة كان قد ارتكبها بحق الموهوب له، والشكلية كشرط من شروط عقد الهبة تشكل حماية للطرفين بعد العقد، وبسبب اجراءاتها المعقدة في التسجيل قد تعطي فرصة للزوج الواهب من ان ينجرف وراء تيارات الانفعالات التي لربما يندم عليها مستقبلاً ويلاحظ بأن الشكلية لاتنطبق على جميع عقود الهبة بين الزوجين، فهي ذو اهمية في عقود هبة العقار أو المركبات أو كل ما استلزم القانون لاثبات ملكيته استيفاء شكلية التسجيل لدى الدوائر المختصة وهذه الشكلية هي الورقة الرسمية التتي تصدر نتيجة تسجيل عقد الهبة[٤]. ولكن يثار تساؤل في

---

[١] السنهوري ، مصدر سابق، ص ٢٩.
[٢] فوزي كاظم المياحي ، مصدر سابق، ص ١٤٨ .
[٣] السنهوري ، المصدر السابق ، ص ٣٠.
[٤] د. عبداللطيف لمزرع ، بحث منشور في مجلة ابن خلدون للدراسات والابحاث ، المجلد الثالث ، العدد الخامس ٢٠٢٣ (https://doi.org/10.56989/benkj.v3i5)

عقد الهبة بين الزوجين بالنسبة للاموال المنقولة كالذهب والنقود وللاجابة على هذا السؤال نقول أن اغلب الفقهاء يذهبون الى ان الشكلية في الاموال المنقولة هي القبض استناداً الى قاعدة (الحيازة في المنقول سند الملكية) أي قبض الزوجة أو الزوج لمال الهبة هو السند الذي يعد حجة في مواجهة الواهب أو الغير، فالهبة هي من العقود العينية التي لا تنعقد الا بقبضها من جانب الموهوب له[١] . وهذا القبض واقعة مادية يمكن اثباتها بكافة صور الاثبات ومنها البينة الشخصية ويجوز ان تكون الهبة في المنقول محررة بورقة تتضمن شروط الهبة وعناصرها، مثل تحديد المال الموهوب والواهب والموهوب له تحديداً نافياً للجهالة وكذلك تحديد ما اذا كانت الهبة بعوض أو بدون عوض، وغيرها من البيانات ويوثقها الزوج الواهب لدى كاتب العدل .

شروط الصحة :- الأهلية وعيوب الرضاء :- ان شروط صحة ركن التراضي في عقد الهبة هي كشروط صحته في سائر العقود التي ترجع إلى الأهلية و إلى عيوب الرضا .

اولاً - الأهلية :- في عقد الهبة يجب ان نفرق بين اهلية الواهب واهلية الموهوب له من حيث أن التصرف يلحق بالواهب ضرراً محضاً ويلحق بالموهوب له نفعاً محضاً، والقانون يشدد في أهلية الواهب ويتطلب منه ان تكون لديه أهلية التبرع اي ان يكون عمره تمام الثامنة عشر سنة كاملة (١٠٦ مدني) وهي أقوى من أهلية التصرف، لأنه يقوم بعمل ضار به ضرراً محضاً، وعلى النقيض من ذلك يخفف القانون من أهلية الموهوب له فلا يشترط فيه حتى أهلية التصرف بل يكتفي وجود اهلية التمييز وسن التمييز هو سبع سنوات كاملة (٩٧ مدني) لأنه يقوم بعمل نافع له نفعاً محضاً[٢].

ورغم ان من اكمل الخامسة عشر من العمر وتزوج بأذن المحكمة يعد كامل الاهلية كما جاء في نص المادة (٣/اولاً/أ) من قانون رعاية القاصرين رقم (٧٨) لسنة ١٩٨٠ الا انه يثار سؤال ما اذا كان احد الزوجين غير بالغ كما يحصل احيانا في بعض القرى والنواحي التي تشتهر بابرام عقود زواج خارج المحكمة من رجل دين كيف تتم الهبة بينهما في هذه الحالة ؟ وهل تنعقد الهبة بين احد الزوجين للآخر سواء كان واهب او موهوب له؟
واستناداً لذلك يعتبر الزوج الواهب غير البالغ الذي يتزوج بعقد خارج المحكمة غير اهل لان يهب مالاً، بل هو لا يستطيع التعاقد اصلاً، وان هبته باطلة وكذلك الزوجة الواهبة اذا ما كانت

---

[١] علي حيدر، مصدر سابق، ص ٣٩٠. وانظر قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ١٢٤/استئنافية/١٩٦٩ في ١٩٦٩/١٠/١٩ ، منشور على الموقع الالكتروني قاعدة التشريعات والتنظيمات العراقية .
[٢] د. حسن علي الذنون ، شرح القانون المدني ، اصول الالتزام ، مطبعة المعارف ، بغداد ١٩٧٠ ، ص ٧٥ .

غير بالغة، حتى لو كانا مأذون لهما بالتجارة فهما لا يملكان اهلية التبرع وان كانا يملكان اهلية التعاقد واهلية التصرف في حدود.

اما بالنسبة لاهلية الزوج أو الزوجة الموهوب له الغير بالغين فلم يشترط القانون ان تكون لأي منهما اهلية معينة، فتكفي اهلية التصرف لان عقد الهبة بحقهما هو من العقود النافعة نفعاً محضاً ولا ضرر فيه لهما[١].

ثانياً - الارادة وعيوب الرضا في عقد الهبة :- تطبق القواعد العامة في عقد الهبة شان باقي العقود، فيعيب هبة احد الزوجين للآخر ان تكون تلك الهبة مشوبة بغلط او اكراه من قبل احد الزوجين، او استغلال حاجة الزوج الضعيف أو المريض أو تدليس وبشكل خاص من جهة الواهب، وتكون الهبة عندها باطلة لا تنعقد لعيب في ارادة الزوج الواهب، وان هذا البطلان لعيب في الارادة يخضع لسلطة قاضي الموضوع في تقديره، ورأينا أن نستعرض تلك العيوب بشكل من الاختصار المفيد وهي الغلط والتدليس والاكراه .

الغلط في هبة العقار

اولاً - الغلط في ماهية المال الموهوب : قلنا ان الغلط في عقد الهبة يجعل العقد باطلاً، ولكن يشترط في هذا العيب أن يكون غلط الزوج غلطاً جوهرياً حيث ان أكثر ما يقع الغلط من الواهب[٢] على سبيل المثال أن يكون الغلط في العقار الموهوب فقد يقرر الزوج أو الزوجة هبة عقار للطرف الآخر ثم يتبين فيما بعد أن الموهوب هو ارض زراعية وليس عقاراً سكنياً، وهنا يمكن للزوج الواهب أن يطلب ابطال الهبة حتى لو كانت الهبة غير قابلة للرجوع فيها من قبل الزوج لأنه لابد أن نبين في هذه المرحلة بان احكام الرجوع عن الهبة تختلف عن احكام ابطال عقد الهبة .

ثانياً - الغلط في شخص الموهوب له : هذا النوع من الغلط غالباً ما يقع بسبب عنصر الاعتقاد في التعاملات المدنية وهذا الاعتقاد يقع في شخص الزوج أو الزوجة الموهوب له منهما، ومن امثلته أن تهب الزوجة عقاراً لزوجها معتقدة بان العلاقة الزوجية ما تزال قائمة بينهما، وهذا الاعتقاد لا يتعلق بوجود خلل في عقلها او اصابتها بمرض معين بل هو يتعلق بتصرف مقيد بوقت معين لم يصل الى علم الزوجة، كما لو كان الزوج قد طلقها خارج المحكمة ودون أن تعلم

---

[١] السنهوري، مصدر سابق، ص ٩٧.
[٢] السنهوري ، المصدر السابق، ص ١٠٦

بهذا الطلاق تقوم بهبة عقار له في الفترة ما بين انعقاد الهبة وعلمها بالطلاق[١] فهي بهذا تكون قد وهبت عقاراً لشخص معتقدة بانه ما يزال زوجها لان اصل وسبب هذا الانعقاد هو قيام الزوجية وشخص الموهوب له .

ثالثاً - الغلط في الباعث على الهبة : يقوم هذا الغلط على اساس نية الزوجين في هبة العقار بالنسبة للطرف الآخر، فقد يكون الباعث على الهبة غير مشروع عندها تبطل الهبة اذا انعقدت قبل العلم بالباعث الغير مشروع، وجدير بالذكر ان نوضح بان هذا النوع من الغلط ينهض عادة في حالة الهبة بعوض أي بمقابل لان ذلك المقابل هو ما يدور حوله شبهات الغلط والباعث عليه وعلى سبيل المثال ان يشترط الزوج على الزوجة مقابل هبة عقاره لها أن تقوم على العمل لديه في شركته دون مقابل، ثم تبين في ما بعد ان الشركة محجوز عليها أو قد اشهر افلاسها، وكذلك اذا ما قام الخطيب بهبة عقار لخطيبته بمناسبة الزواج ثم تبين فيما بعد أن خطيبته لا تحل له كزوجة لوقوع الرضاع بينهما.

التدليس في هبة العقار

هبة العقار للتدليس هو أكثر انواع الاحتيال الذي يقع به احد الزوجين في مجتمعنا اذ غالباً ما يقع احد الزوجين ضحية التغرير به من قبل الزوج الآخر، فهو من الطرق الاحتيالية التي يكون من شأنها خداع الواهب للعقار وتدفعه إلى التبرع بعقاره، يكفي لإفساد رضائه حتى ولو كان هذا الطريق مجرد الكذب أو مجرد الكتمان[٢] ويمكن ابطال هذا النوع من الهبة طبقاً للقواعد العامة المقررة في نظرية العقد، وأكثر ما يقع من تدليس وتغرير هو ما يقع على الزوج الواهب اذا كان ذلك التدليس، وبإمكانه طلب ابطاله اذا ما كان التدليس ما دفعه للتعاقد حتى لو لم يكن الزوج يملك الرجوع عن تلك الهبة، والتدليس لا يقع الا بالاحتيال على الزوج الواهب وقد يقع بالكذب من قبل الموهوب له أو بكتمان امور مهمة تخص الموهوب له ، وهذة الأمور ذو أثر كبير على الواهب فاذا ما علمها ما كان ليهب العقار للزوج الآخر، وقد يصدر التدليس من قبل شخص اجنبي عن الزوجين بقصد تحسين صورة احد الزوجين، ويكون التدليس لمصلحة الموهوب له ويستوي ان يكون الموهوب له عالماً بذلك التدليس أم لايعلم لطلب ابطال الهبة من قبل الطرف الآخر .

---

[١] السنهوري، مصدر سابق، ص ١٠٨

[٢] كشاد ياسمين ، الهبة في العقار ، بحث منشور على صفحة جامعة البويرة (http://dspace.univ-bouira.dz:8080/jspui/handle/123456789/3612)، ص ٣١.

الاكراه في هبة العقار

عقد الهبة بين الزوجين قد ينعقد بالإكراه، ولا يفوتنا أن نذكر بان الاكراه اما ان يكون مادياً أو معنوياً، ونرى انه لا مبرر لذكر الاكراه المادي الذي يقوم على اجبار الزوج لزوجته بالقوة لان تهب له عقاراً بطريق القوة والقسوة، اما الاكراه المعنوي فانه أكثر ما يعقد الهبة بالإكراه بين الزوجين عن طريق التأثير الأدبي على الزوج الواهب أو ما يسمى بالإحراج أو ما يؤخذ بالحياء واكثر ما يقع عادةً بين الزوج والزوجة، ولعل الاكراه يقترب من التدليس في حالة ابداء العاطفة والحنان من قبل الزوجة لكن فقهاء القانون يضعونه في موضع الاكراه لأنه يخضع الطرق التأثير الادبي[١].

الفرع الثالث

الشروط المتعلقة بالمحل والسبب

قلنا بان محل الهبة في بحثنا هذا هو العقار وان هذا يستلزم منا أن نوجه عناية خاصة لهذا العقد الذي يعد من اخطر انواع الهبة واكثرها تأثيراً على اموال الواهب وملكيته بصورة عامة، ومن المهم أن نعلم بان محل الهبة يبقى يدور في اطار العقار اذا ما كانت تلك الهبة بدون عوض ، لان المحل في هذا النوع من التعاقد يكون ديناً ينعقد بالتزام من جانب واحد فقط وهو من جانب الزوج أو الزوجة الواهبة اما الطرف الآخر فلا يقع عليه اي التزام وحسب القواعد العامة للالتزام[٢] اما اذا كانت الهبة بعوض أي بمقابل فيلزم أن يكون محل انعقاد الهبة متبادلة بين الطرفين ويشكل التزامات متبادلة بينهما، فمن ناحية الواهب سواء كان الزوج أم الزوجة يبقى العقار هو محل التزام الواهب، اما بالنسبة للطرف الموهوب له فيكون محل التزامه هو ما خصصه الواهب من التزام على عاتقه، كأن يكون مقابل تسديد دين للغير مستقبلاً تكون ذمة الواهب مشغولة به، أو كما اسلفنا سابقاً قد يكون المحل هو العوض أو الاعاشة بالنسبة للموهوب له وبخصوص المحل في عقد الهبة فانه تطبق عليه القواعد العامة، ويسري على العقار الموهوب ما يسري على محل العقد بوجه عام، وعليه فانه يجب ان يكون العقار قبل هبته من قبل الزوج معيناً أو قابلاً للتعين وصالحاً للتعامل فيه ومملوكاً للزوج الواهب وان لا يكون عليه نزاع يعرضه للعدم مستقبلاً وهذا يلزم الزوج ان لا يهب عقاراً غير موجود وقت انعقاد الهبة لأنه من القواعد العامة أن لا تنعقد

---

[١] كشاد ياسمين ، مصدر سابق، ص ٣١.

[٢] انور طلبة ، العقود الصغيرة ، الهبة والوصية ، ط١ ، المكتب الجامعي الحديث ، ٢٠٠٤ ، ص ٢٦.

الهبة على اموال مستقبلية واذا انعقدت تعتبر بحكم العدم او باطلة[١]، ولكن يطرح سؤالاً مهم مفاده ما هو الحكم اذا وهب الزوج لزوجته عقاراً لا يملكه وللإجابة على هذا السؤال سنستعرض ثلاث حالات وهي حالة هبة ملك الغير وهبة المال المشاع وكذلك هبة المريض مرض الموت.

أ - **هبة ملك الغير** : اشارت الفقرة (١) من المادة (٦٠٩) من القانون المدني العراقي بنصها (يشترط وجود الموهوب وقت الهبة ويلزم أن يكون معيناً مملوكاً للمواهب) لذلك وحسب نص المادة المذكورة فانه لا ينعقد ويقع باطلاً اذا وهب احد الزوجين عقاراً للطرف للآخر وثبت عدم ملكيته لذلك العقار، واذا انعقدت فإنها تكون قابلة للإبطال لمصلحة الموهوب له، وهذا يعني ان للموهوب له فقط الحق في أن يطلب ابطال تلك الهبة، والعلة في هذا الحق تظهر بشكل واضح في الهبة بعوض لأنه لا يمكن فرض التزامات على عاتق الموهوب له في مقابل هبة عقار له ثبت انه غير مملوك للواهب، ويجوز للموهوب له ان يطلب التعويض عن ذلك الضرر خاصة اذا ثبت غش الواهب الزوج في عقد الهبة بهذا الشكل، ومن امثلة الغش في هذا التصرف هو اخفاء ان العقار الموهوب ملك للغير، ولكن هذا التعويض يكون في عقد الهبة بلا عوض ويكون مناسباً للضرر ولا يجوز ان يكون متعدياً، اما في عقد الهبة بعوض فان تعويض الضرر يكون بقيمة ما قام الموهوب له بأدائه من عوض، أي أن الخوض في التعويض يكون على افتراض سوء نية الزوج في ابرامه مع الطرف الآخر، الا ان للموهوب له ان يجيز هبة العقار الموهوب للغير وتنعقد الهبة صحيحة بالنسبة للواهب، ولكن هذا لا يعني ان العقار الموهوب اصبح ملكاً للزوجة الموهوب لها ما لم يجز المالك الحقيقي تصرف الواهب للموهوب له، وكذلك تنعقد صحيحة اذا آلت ملكية العقار الموهوب فيما بعد الى الزوج الواهب[٢].

ب- **هبة حصة في العقار المشاع** : يجوز هبة الحصة في عقار مشاع بين الشركاء وتسري تلك الهبة في حدود الحصة المشاعة المملوكة للزوج الواهب، وتسري علىها ما يسري من احكام على الملك الصرف، وهذا ما نصت عليه المادة (١٠٦١) الفقرة (٢) من القانون المدني العراقي بقولها كل (وشريك في الشيوع يملك حصته الشائعة ملكاً تاماً ، وله حق الانتفاع بها واستغلالها بحيث لا يضر بشركائه، والتصرف فيها بالبيع والرهن وغير ذلك من انواع التصرف ولو بغير اذنهم) فيجوز اذا ان يتصرف المالك لحصة في الشيوع بالبيع او الهبة وسائر التصرفات الاخرى، فاذا تصرف الزوج الواهب في حصته في عقار مشاع بالهبة انعقد العقد صحيحاً في حدود حصته ولا

---

[١] كشاد ياسمين ، المصدر السابق ، ص ٣٦.
[٢] السنهوري ، مصدر سابق ، ص ١٢١.

ينعقد في حدود حصة الآخرين لان الاصيل الواهب/ الشريك يعتبر اجنبياً في حصة الشركاء الاخرين فلا يجوز له ان يتعدى في هبته الى حصصهم[١].

ج - هبة المريض مرض الموت : اخذ القضاء الكوردستاني بالتعريف الوارد في المادة (١٥٩٥) من مجلة الاحكام العدلية بخصوص مرض الموت والتي عرفته بأنه (هو الذي يغلب فيه خوف الموت ويعجز فيه المريض عن رؤية مصالحه خارجاً عن داره إن كان من الذكور وعن رؤية مصالحه داخل داره إن كان من الاناث، ويموت على هذا الحال قبل مرور سنة سواء كان صاحب الفراش أو لم يكن وان امتد مرضه ومضت عليه سنة وهو على حال واحدة كان في حكم الصحيح، وتكون تصرفاته كتصرفات الصحيح مالم تشتد مرضه ويتغير حاله ولكن لو اشتد مرضه وتغير حاله ومات قبل مضي سنة، يعد حاله اعتباراً من وقت التغيير الى الوفاة مرض الموت)[٢] ان هبة المريض في مرض الموت حكمها في نصوص القانون واراء الفقهاء حكم الوصية ومن ذلك ما ذهبت اليه الفقرة (الأولى) من المادة (١١٠٩) من القانون المدني العراقي بنصها (كل تصرف ناقل للمكية يصدر من شخص في مرض الموت، مقصود به التبرع او المحاباة، يعتبر كله أو بقدر ما فيه عن محاباة تصرفاً مضافاً الى ما بعد الموت وتسري عليه احكام الوصية أياً كانت التسمية التي تعطى له) ويترتب على ذلك أنه اذا قام أحد الزوجين بهبة عقار للطرف الاخر تنطبق على تلك الهبة احكام الوصية سواء كان وارثاً ام غير وارث، وفي حدود الثلث فقط من تركة المتوفي الكلية وليس العقار الموهوب فقط، وتأكيد ذلك في ما اشارت اليه الفقرة (٢) من المادة (١١٠٨) من القانون المدني العراقي التي بينت حصة الموهوب له من احد الزوجين في العقار بنسبة الثلث بقولها (وتجوز الوصية للوارث وغير الوارث في ثلث التركة، ولا تنفذ فيما جاوزت الثلث، الا بإجازة الورثة) وفي هذه الحالة نكون امام حالتين تستوجب التوضيح بإيجاز وهما كالاتي :-

اولاً : حالة اذا كان قيمة العقار الموهوب تستغرق قيمة التركة الكلية للمتوفي، أي ان المتوفي اذا لم يكن لديه مالاً آخر سوى عقار واحد فقام بهبة ذلك العقار لزوجته الموهوب لها فان تلك الهبة باعتبارها تصرف مضاف الى ما بعد الموت وحكمها حكم الوصية لا تنعقد الا في حدود ثلث قيمة ذلك العقار، اي ان الهبة تصح في ثلث العقار فقط، ويبقى الثلثين الآخرين منعقدين على

---

[١] السنهوري ، مصدر سابق، ص ١٢٢.

[٢] القاضي گيلاني سيد احمد ، احكام تصرفات المريض مرض الموت ، الطبعة الاولى ، اربيل ٢٠١٣ ، ص ٣٨. وانظر القرار رقم (٦٣/الهيئة المدنية الاستئنافية/٢٠٠٩ في ٢٠٠٩/٣/٢) المنشور في المصدر السابق، ص ٣٩.

اجازة الورثة فان لم يجيزا ذلك لم تنعقد الا في حدودها المرسومة قانوناً، وجاء في قرار لمحكمة تمييز العراق بعدد (١٢٥٣/هيئة ثانية/١٩٨٨) في (١٩٨٨/٥/١٠) جاء فيه (اذا كانت الدار التي وهبها مورث المدعى عليهم اليهم اثناء مرض موته تزيد على الثلث من التركة فتنفذ الهبة في الثلث ويبطل السجل العقاري لثلثي الدار ويوزع على ورثة المتوفي وبضمنهم المدعية وفق القسام الشرعي)[١] وهذا يعني ان الزوج المريض مرض الموت اذا قام بهبة عقاره الى زوجته وكان ذلك العقار كل ما يملكه ذلك الزوج ثم قام بتسجيله في دائرة التسجيل العقاري باسم زوجته فان تصرفه بعد وفاته ينعقد بحدود الثلث وعلى الزوجة ان ترد ما زاد عن الثلث الى الورثة اذا لم يجيزوا لها الهبة في الثلثين الآخرين واذا كانت قد تصرفت في ما جاوز الثلث فان تصرفها لا ينفذ في حق الورثة بغير اجازتهم وبإمكان الورثة مطالبتها بدعوى استحقاق فيما جاوز الثلث حتى لو كان المتصرف له حسن النية.

ثانياً: حالة اذا ما كان العقار الموهوب للزوجة أو الزوج قيمته اقل من الثلث بالنسبة للمجموع الكلي من تركة المتوفي الواهب فان تلك الهبة تنعقد صحيحة بدون اجازة الورثة مادام قيمتها لم تمس ما زاد عن الثلث من تركة الواهب المتوفي[٢].

ان اثبات مرض الموت يحفظ حقوق الورثة من تصرفات مورثهم ورغم ان الدليل الكتابي له قوته في الاثبات الا ان التقدم العلمي تكشف لناعن ادلة جديدة لاثبات هذا النوع من التصرفات ويعد ذلك من المشاكل التي تواجه القضاة خلال النظر في منازعات الافراد، الاصل ان عبء اثبات المرض يقع على من يدعيه وهم الورثة بصفتهم مدعين وفقا للقواعد العامة للاثبات، اما الموهوب له يقع عليه اثبات ان الواهب لم يكن يعاني من مرض الموت او ان التصرف الذي صدر منه وقع قبل اصابته بالمرض، ولاثبات مرض الموت يجوز اللجوء الى الوسائل المتاحة كالاحصاءات العلمية الصادرة من جهات طبية متخصصة فاذا كانت بياناتها تشير الى ان المرض يغلب على الموت عد ذلك المرض مرض موت، والتقارير الطبية التي تصف حالة المريض اثناء مرضه، فلو اثبت الورثة بتلك التقارير الطبية ان المرض كان احدى امراض الموت فلا تسمع الشهادة على واقعة النفي، كانكار الزوجة الموهوب لها علمها بهذا المرض اي ان مورثها لم يكن مصاباً به لعدم جواز اثبات الواقعة بالبينة الشخصية[٣] فلا يجوز اثبات عكس

---

(١) القاضي گيلاني سيد احمد ، احكام تصرفات المريض مرض الموت ، مصدر سابق ، ص ٥٤ .
(٢) السنهوري ، المصدر السابق ، ص ١٢٧.
(٣) د. عائشة محمد اسماعيل الامين ، اثبات تصرفات المريض مرض الموت في الفقه الاسلامي (دراسة مقارنة) ص ١٧، بحث منشور في المجلة القانونية على الموقع الالكتروني (article_190688_c76f112ae68cfc66a9dcab51f57b119a.pdf (ekb.eg))

ماورد بدليل كتابي الا بدليل كتابي مثله، اما البينة الشخصية فتأتي في المرتبة الثانية كشهادة الاطباء وتعد من اكثر وسائل الاثبات المستخدمة لاثبات مرض الموت، كما وان هناك قرائن يمكن الاستدلال بها لاثبات مرض الموت كقصر المدة بين تاريخ الهبة وتاريخ الوفاة، اذ يعد ذلك قرينة على ان التصرف وقع في فترة الاشتداد، ومن القرائن الدالة على مرض الموت اجتماع مجموعة من الامراض في شخص معين لسيطرة الامراض على جسم المريض وحصول ضعف في قوة المريض البدنية[1] ونرى ان مرض الموت واقعة مادية يجوز اثباتها بكافة طرق الاثبات ومنها البينة والقرائن، كما يجوز اثباتها بالشهادات الطبية الدالة على حالة المريض اواخر ايامه.

المبحث الثاني

أحكام الهبة العقارية

ترتبط احكام الهبة بالآثار التي ترتبها على عاتق كل من المتعاقدين من ناحية وامكانية الرجوع عن عقد الهبة من ناحية أخرى، وانه يمكن القول بان احكام الهبة هي المصدر الاساسي الذي يستنتج منه القضاء ماهية التصرف القانوني ونوعه والمقتضى منه، كما ان تلك الاحكام هي التي تقرر صحة الانعقاد وترتب الاثر عليه او بطلانه وبطلان الاثر الذي ترتب عليه، وقسمنا هذا المبحث الى ثلاثة مطالب في المطلب الاول تكلمنا عن آثار الهبة في فرعين الفرع الاول التزامات الواهب والفرع الثاني التزامات الموهوب له وفي المطلب الثاني تطرقنا الى الرجوع في الهبة في فرعين الفرع الاول الرجوع عن الهبة بالتراضي والفرع الثاني الرجوع عن الهبة بالتقاضي اما في المطلب الثالث تكلمنا عن آثار الرجوع عن الهبة.

المطلب الأول

آثار الهبة

تنعقد الهبة الصحيحة كعقد من عقود التبرع محدثة اثاراً، وترتب تلك الآثار التزامات متبادلة على عاتق كل من الواهب والموهوب له، والاصل ان عقد الهبة لا يحدث التزامات الا على عاتق الواهب، الا انه وعلى سبيل الاستثناء تحدث الهبة التزامات على عاتق الموهوب له اذا كانت تلك الهبة مقيدة بعوض، وكان ذلك العوض شرطاً لوقوعها وركن مهم من اركان انعقادها باعتباره ركناً خاصاً . في هذا المطلب سنبين تلك الالتزامات القانونية وكما يلي :

---

[1] د. عائشة محمد اسماعيل الامين ، مصدر سابق، ص ٢٠.

الفرع الأول

التزامات الواهب

ترتب الهبة الصحيحة على عاتق الواهب اربع التزامات وتقترب الى حد ما من التزامات البائع في احكام عقد البيع وهي نقل ملكية الشيء الموهوب الى الموهوب له، و تسليم الشيء الموهوب للموهوب له، وضمان التعرض والاستحقاق، واخيرا ضمان العيوب الخفية، وان تلك الالتزامات تدور بين الاموال المنقولة والاموال غير المنقولة[1] ولان موضوع بحثنا هذا يتخصص بهبة العقار باعتباره مالاً غير منقول دون الخوض في هبة المنقولات كالسيارات والذهب والاموال وغيرها لذا سيبقى بحثنا في حدوده .

اولاً : **نقل ملكية العقار الموهوب** : تسري على هذا التصرف القواعد العامة في نقل الملكية كما في عقد البيع، فعقد الهبة ينشئ التزاماً في ذمة الواهب بنقل ملكية الموهوب إلى الموهوب له، مع مراعاة قواعد تسجيل العقارات المنصوص عليها في قانون التسجيل العقاري وبحكم هذا التسجيل فان العقار يخرج من يد الواهب ولا يجوز له التصرف فيه بعد الانعقاد والتسجيل، الا اذا كان يجوز له الرجوع في الهبة كما يرتب ذلك النقل حقاً للزوجة الموهوب لها أو الزوج الموهوب له في التصرف بالعقار الموهوب حال اكتمال عملية واجراءات التسجيل كما ينتقل له كافة العقود والالتزامات المترتبة على العقار اذا كانا عالماً بها وقت الانعقاد، كعقد الايجار والاباحة والوقف وغيرها، ويذهب بعض الفقهاء إلى امكانية تصرف الزوج الموهوب له بالعقار حتى قبل قبضه وان هذا الانتقال يسري بحق الدائنين والورثة. وغالباً يثبت حق انتقال الملكية بورقة رسمية سند طابو تثبت اتجاه ارادة الطرفين الى اجراء التصرف. ويترتب على ذلك ان الزوجة الموهوب لها لا تصبح مالكة للعقار اذا لم يتم التسجيل[2] فاذا مات الواهب قبل التسجيل يبقى حقها متعلقاً في مواجهة الورثة فيما يتعلق بالوعد بالهبة، ويخضع التصرف لإجازة الورثة في احكامه، فلا يكون امام الواهب في هذه الحالة الا أن يعد الموهوب له بهبة العقار على أن تتم الهبة عند الفراغ من أكمل البناء ويقبل بعد ذلك الموعود له هذا الوعد، فيتقيد به الواعد منذ صدور الوعد، فعلى سبيل المثال إذا مات الواعد قبل اكمال بناء العقار ثم بعد ذلك تم البناء فيستطيع عندئذ الموعود له أن

---

[1] السنهوري، مصدر سابق، ص ١٤٠.
[2] السنهوري، المصدر السابق ، ص ١٤٧.

يبدي رغبته في إنجاز الوعد فتتم الهبة بإرادة الموعود له وحده وعندئذ تنفذ الهبة في حق ورثة الواعد[1].

الا انه يمكن ان تكون تلك الهبة انعقدت بسوء نية اي تهرباً من دفع استحقاق الدائنين وتهرباً من تركة الورثة، اي ان الواهب ابتداء لم يكن مالكاً للموهوب فنجد ان الفقرة الاولى من المادة (٦٠٩) من القانون المدني العراقي نصت على أنه (١– يشترط وجود الموهوب وقت الهبة ويلزم ان يكون معيناً مملوكاً للواهب) وكذلك ما نص عليه المشرع المدني العراقي في المادة (١٣٥) بقولها (١ – من تصرف في ملك غيره بدون اذنه انعقد تصرفه موقوفاً على اجازة المالك. ٢ – فإذا جاز المالك تعتبر الاجازة توكيلاً ويطالب الفضولي بالبدل ان كان قد قبضه من العاقد الآخر. ٣ – واذا لم يجز المالك تصرف الفضولي بطل التصرف واذا كان العاقد الآخر قد ادى للفضولي البدل فله الرجوع عليه به، فان هلك في يد الفضولي بدون تعد منه وكان العاقد الآخر قد اداه عالماً انه فضولي فلا رجوع له عليه بشيء منه. ٤ – واذا سلم الفضولي العين المعقود عليها لمن تعاقد معه فهلكت في يده بدون تعد منه فللمالك ان يضمن قيمتها ايهما شاء فإذا اختار تضمين أحدهما سقط حقه في تضمين الآخر).

يتضح من هذه النصوص أن المشرع المدني العراقي تطبيقًا للقواعد العامة أعتبر التصرف في ملك الغير موقوف على إجازة المالك سواء أكان التصرف بيع أو إيجار او هبة، واذا لم يجز المالك تصرف الفضولي اعتبر التصرف باطلًا، وعليه ففي حالة الوعد بهبة العقار المملوك للغير يجوز ولكن يشترط أن تكون ملكيته إلى الواهب في حالة اظهار الرغبة من قبل الموهوب له في هبة العقار[2] .

كذلك اذا قام الزوج ببيع العقار بعد أن قام بهبته لزوجته فان الراي الراجح في الفقه يذهب الى ترجيح العقد الاسبق سواء كان عقد الهبة ام عقد البيع ما اذا عقد الزوج العقدين معاً فان من يبادر منهما أي الموهوب له والمشتري الى تسجيل العقد يعتبر عقده هو النافذ فالعبرة اذا بالتسجيل اذا تزاحم الدائنين في عقود العقارات، الا ان ذلك يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالشكوك في تصرف الواهب اذا ما كان تصرفه بحسن نية أو بالعكس، فاذا ثبت ان تصرفه كان بسوء نية أي انه اراد ابطال عقد البيع وتنفيذ الهبة بقصد الاضرار بالمشتري فان ذلك يمنح المشتري حق الطعن بالتصرف

---

[1] انور طلبة ، مصدر سابق ، ص ٧٨.

(٢) د. حسن علي الذنون- النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، احكام الالتزام، اثبات الالتزام ، ١٩٧٦ ص١٣٧.

بالدعوى البوليصية كما اسلفنا حتى لو كانت الزوجة الموهوب لها حسنة النية بخصوص تصرف زوجها[١].

ثانياً: **تسليم العقار الى الموهوب له** : المقصود بتسليم العقار الى الموهوب له هو جعله تحت تصرفه ومنحه حق التصرف به، ويخضع هذا الالتزام الى قواعد وبنود الاتفاق بين الواهب والموهوب له في عقد الهبة وهذا الالتزام يأتي تباعاً بعد التسجيل، ويتفرع من هذا الالتزام التزام الواهب بالمحافظة على سلامة العقار لحين تسليمه الى زوجه الموهوب له، ويترتب على ذلك انه اذا هلك المال أو العقار قبل التسليم دون خطأ او فعل متعمد من الواهب فانه تبعة الهلاك يتحمله الزوج الموهوب له، الا اذا كان الاتفاق على التسليم بعد التسجيل مباشرةً فان لم يكن سبب الهلاك اجنبياً فان تبعة الهلاك يتحملها الزوج بسبب نكوله عن التسليم بعد الاتفاق، ويذهب شراح القانون الى انه إذا هلك العقار قبل التسليم لسبب أجنبي، فتبعة الهلاك على الزوج الموهوب له، لأنه لم يدفع مقابلاً حتى يسترده كما في عقد البيع، وإذا كان الهلاك بخطأ الزوج الواهب كان مسؤولاً عن تعويض الموهوب له تعويضاً عادلاً، فالخطأ الذي يسأل عنه الزوج الواهب يجب ان لا يكون إلا الخطأ العمد أو الخطأ الجسيم لأنه متبرع، فإذا أتلف الواهب الموهوب كله أو بعضه، وكان متعمداً في إتلافه أو ارتكب في إتلافه خطأ جسيماً، ولم يكن له حق الرجوع في الهبة فإنه يلتزم بتعويض الزوجة الموهوب لها عما أتلفه من العقار تعويضاً عادلاً[٢] .

وجدير بالذكر أن نبين بان عقد الهبة قد يتضمن طريقة معينة لتسليم العقار للطرف الآخر أو قد يربط حق التسليم بموعد او وقت معين، وقد لا يشترط الزوج الواهب التسليم الفوري رغم ان الاصل في التسليم هو ان يقع فور التسجيل واتمام الهبة، وكما قلنا فان التسليم يخضع إلى بنود الاتفاق بين الطرفين وهو التزام قابل للتأجيل أو التأخير، ولا يتوقف عليه صحة انعقاد الهبة كما في حق التزام الواهب بالتسجيل، والاصل في التسليم ان يكون لعموم العقار وتبعاته والعقار بالتخصيص، ولكن تصح الهبة بالاتفاق على التسليم الجزئي او تسليم واردات و ريع العقار دون رقبته كما في حالة تسلم بدل الايجار دون العقار وحسب الاتفاق، ويفيد ان نذكر بان الالتزام بالتسليم في عقد الهبة ليس من النظام العام ويجوز الاتفاق على مخالفته.

ثالثاً :: **ضمان التعرض والاستحقاق** : يضمن الزوج الواهب استحقاق زوجه الموهوب له للعقار الموهوب دون أن يكون هناك منافس او مخاصم أو منازع له في ملكيته، وهذا هو الأصل في الاستحقاق وهذا الضمان يرتبط بحالتين تمت الاشارة اليهما في المادة (٦١٤) من القانون المدني

---

[١] السنهوري ، مصدر سابق ، ص ١٤٧.
[٢] السنهوري ، مصدر سابق، ص ١٥٤.

العراقي وهي حالة اخفاء سبب الاستحقاق عن الموهوب له، وحالة اذا ما كانت الهبة بمقابل عوض، فلا شك في أن الزوج الواهب يضمن التعرض الصادر منه، فلا يجوز له أن يأتي أعمالاً مادية يتعدى بها على حقوق زوجه الموهوب له، كما لا يجوز له أن يقوم بتصرفات قانونية يكون من شأنها أن تسلب الموهوب له حقوقه في العقار الموهوب[١] ما لم يكن ذلك رجوعاً في الهبة في الأحوال التي يجوز فيها ذلك، ولا يجوز له أخيراً أن يتعرض للموهوب له تعرضاً مبنياً على سبب قانوني وسنبين ذلك التعرض كما يلي :-

أ- **ضمان التعرض الصادر من الغير** :- يضمن الواهب التعرض الصادر من الغير، وذلك إذا ادعى الغير حقاً على الموهوب سابقاً على عقد الهبة أو لاحقاً للعقد، ويخضع إلى نفس تطبيقات واحكام ضمان البائع في عقد البيع بالنسبة للتعرض الصادر من الغير فاذا تمت مخاصمة الزوج الواهب بدعوى استحقاق ولم يتدخل بها عليه ضمان، الا اذا ثبت في الحكم الصادر في تلك الدعوى تقصير الزوجة الموهوب لها وان التعرض حصل بسببها، او اذا كانت الهبة اصلاً وقعت نتيجة تدليس او خطأ جسيم من الزوجة الموهوب لها[٢] .

ب- **ضمان الواهب لاستحقاق الموهوب** : - لا يضمن الزوج الواهب ولا يقبل رجوع الزوجة الموهوب لها اذا نجح الأجنبي المتعرض في دعوى الاستحقاق وقضت المحكمة للأجنبي بالعقار الموهوب، ذلك لأن الموهوب له بخلاف المشتري يتلقى الهبة تبرعاً لا بيعاً، فلا يجوز الرجوع على الواهب إلا في حالتين :

الحالة الأولى - اذا اخفى الزوج سبب الاستحقاق على الموهوب لها، كأن يخفي مستنداً يثبت حق الغير في العقار، أو يخفي حقاً من حقوق الارتفاق على العقار وينبغي على القاضي ان لا ينسى عند تقدير التعويض بان الزوج الواهب متبرع وانه لا يجب ان يعامل طبقاً للقواعد العامة بحيث يكون مسؤولاً عن تعويض الضرر المتوقع وغير المتوقع .

الحالة الثانية :- هي حالة اذا ما كانت الهبة بعوض وفي هذه الحالة يضمن الواهب الاستحقاق ولو كان يجهل سبب الاستحقاق، ولكنه لا يكون مسؤولاً عن التعويض الا بقدر ما اداه الموهوب له من عوض مقابل هذا، اذا كان لا يعلم عن سبب الاستحقاق أو يجهله، أما اذا كان يعلم سبب الاستحقاق ولكنه تعمد اخفاءه فاننا نعود إلى الحالة الأولى[٣].

---

[١] السنهوري، مصدر سابق، ص ١٥٨.
[٢] السنهوري ، المصدر السابق ، ص ١٥٩.
[٣] المصدر السابق، ص ١٦٠.

ومن الملاحظ أن ضمان التعرض والاستحقاق في عقد الهبة لا يخضع للقواعد العامة وهي ليست من النظام العام، لذا فان من حق الواهب والموهوب له ان يقررا تعديل الضمان وحسب الظروف أو ان يسقطاه، فيجوز ان يتم الاتفاق على عدم رجوع الموهوب له بضمان الاستحقاق على الواهب حتى لو كانت الهبة بعوض، لكن يقع باطلاً الاتفاق على عدم ضمان الاستحقاق اذا كان الواهب سيء النية وكان قد اخفى سبب الاستحقاق عمداً[١].

رابعاً: ضمان العيوب الخفية : الأصل في عقد الهبة أن الواهب لا يضمن العيوب الخفية لأنه متبرع ومع ذلك يضمن الواهب العيوب الخفية في العين الموهوبة في الأحوال التي يضمن فيها الاستحقاق وهي :

أ- إذا تعمد الواهب إخفاء العيب، فلا يكفي إذن أن يكون الواهب عالماً بالعيب الخفي، بل يجب أيضاً أن يكون قد تعمد إخفاءه، فإذا كان عالماً بالعيب ولكنه لم يقم بإخفائه فانه لا يضمن .

ب - إذا كانت الهبة قد انعقدت بعوض أو مقابل التزامات وشروط على عاتق الموهوب له، ففي هذه الحالة يجب على الواهب ضمان العيوب الخفية حتى لو لم يكن يعلم بها، على ان لا يتجاوز التعويض قيمة ومقدار العوض أو المقابل الذي اداه الموهوب له[٢].

وكما اسلفنا فان ضمان العيوب الخفية ليست من القواعد العامة ويجوز تعديلها بعد انعقاد الهبة بين الطرفين سواء بالتنقيص من الضمان كأن يتفق الواهب والموهوب له على ألا يضمن الواهب عيباً معيناً بالذات في الهبة بعوض، فإذا ظهر هذا العيب لم يكن الواهب ملزماً بتعويض الموهوب له عنه حتى في حدود العوض، أو بإسقاط الضمان كان يتفق الطرفان على ان لا يضمن الواهب أي عيب يظهر في العقار الموهوب في حالة انعقاد الهبة بعوض حتى في حدود هذا العوض ولكن بصورة عامة لا يجوز الاتفاق على إسقاط الضمان ولا على إنقاصه في حالة تعمد الواهب إخفاء العيب .

الفرع الثاني

التزامات الموهوب له

الأصل أن الموهوب له لا يلتزم بشيء في عقد الهبة تجاه الزوج الواهب اذا كانت الهبة بلا عوض، لان الهبة في هذه الحالة تكون تبرعاً محضاً وتكون عقداً ملزماً لجانب وأحد هو جانب

---

[١] السنهوري، مصدر سابق، ص ١٦٠.
[٢] السنهوري ، المصدر السابق ، ص ١٦٥.

الزوج الواهب فقط، ولكن يذهب فقهاء القانون الا انه بالإمكان فرض التزامات على الموهوب له في اطار النفقات الملزمة لانعقاد الهبة ونفقات التسلم على نحو ما يلتزم به المشتري في عقد البيع اما اذا كانت الهبة قد انعقدت بعوض، ففي هذه الحالة يلتزم الموهوب له بأداء هذا العوض أو المقابل، وعليه يذهب شراح القانون إلى دراسة التزامات الموهوب له في حالتين وهما حالة الالتزام بأداء العوض أو المقابل. وحالة التزام الموهوب له بتادية بنفقات انعقاد الهبة[١].

الحالة الأولى : الالتزام بأداء النفقات والرسوم والمصروفات

اشارت المادة (٦١٧) من القانون المدني العراقي الى هذا الالتزام بنصها على ان (نفقات الهبة على الموهوب له ، ويدخل في ذلك مصروفات العقد والرسوم وما يصرف في تسليم الموهوب وتسلمه ونقله وذلك ما لم يوجد اتفاق مخالف) وهذا يعني أن على الموهوب له ان يلتزم بإداء ما فرضه عليه القانون من واجبات مالية لإتمام انعقاد الهبة، والعلة في ذلك انه ليس من المنطق أن يجمع الواهب بين تجرده من ماله بالهبة وبين تحمله المصروفات والنفقات المترتبة على انتقالها للموهوب له، ويترتب على عدم قيام الموهوب له بهذا الالتزام عدم انعقاد الهبة لتخلف الموهوب له عن التزاماته المالية المفروضة عليه قانوناً، الا اذا كان هناك اتفاق بان يتحمل الواهب تلك النفقات والرسوم والمصاريف على عاتقه فالعقد التزام المتعاقدين وتعهدهما امراً وهو عبارة عن ارتباط الايجاب بالقبول[٢].

الحالة الثانية : الالتزام بأداء العوض أو المقابل

هذا ما اشارت اليه المادة (٦١٨) من القانون المدني العراقي حيث نصت على انه (على الموهوب له اداء ما اشترط عليه من عوض سواء كان هذا العوض مشترطاً لمصلحة الواهب أو لمصلحة اجنبي أو المصلحة العامة) وفي هذا السياق فانه يلتزم الزوج او الزوجة الموهوب له بأداء ما اشترطه الواهب عليه من مقابل او عوض سواء كان هذا الشرط يصب في مصلحة الواهب أم لمصلحة أجنبي، ويترتب على هذا ان المطالبة بالعوض لايجب أن تكون متعدية لما زاد عن شرط العوض، أي ما ماتم تقديره من عوض، ويجوز للموهوب له ان يطلب تقليل قيمة العوض اذا كانت قيمة العوض أكبر من قيمة العقار الموهوب، ولا يكون الموهوب له ملزما بتادية ما زاد عن قيمة العقار الموهوب من حيث المقدار الكلي للعقار، أي انه غير ملزم بان يؤدي من العوض الا بقدر قيمة العقار الموهوب والعلة في ذلك ان الهبة عقد تبرع ولكي تحتفظ

---

[١] السنهوري ، مصدر سابق، ص ١٦٧.
[٢] علي حيدر، مصدر سابق، ص ١٠٥.

بطابعها التبرعي يجب أن تكون قيمة العوض اقل من قيمة المال الموهوب كاصل في عقد التبرع كما اذا كانت قيمة العوض تقترب من قيمة العقار الموهوب أو تزيد عليه وكان الموهوب له يعلم ذلك وقت التعاقد فان العقد يكون معاوضة وليس هبة[١] .

وقد اشارت المادة (٦١٩) من القانون المدني العراقي بان (الموهوب له غير ملزم كذلك بوفاء دين الواهب الذي يزيد على مقدار الدين المتفق عليه وقت انعقاد الهبة بنصها اذا اشترط الواهب عوضاً عن الهبة وفاء ديونه، فلا يكون الموهوب له ملزماً الا بوفاء الديون التي كانت موجودة وقت الهبة وهذا ما لم يتفق على خلافه).

ويثار سؤال ماذا لو قبل الموهوب له الهبة بعوض ثم تبين له فيما بعد بان قيمة العقار اقل بكثير من قيمة العوض المقابل، ففي هذه الحالة يكون الموهوب له بالخيار بين قبول الهبة وطلب تنقيص العوض أو ابطال الهبة للغلط الجوهري وفي جميع الاحوال فانه غير ملزم بان يؤدي من العوض المقابل الا بمقدار قيمة العقار الموهوب، وأما اذا لم يلتزم الموهوب له بالوفاء بالعوض كان للواهب أو لورثته أن يطلب ابطال الهبة وان يسترد الشيء الموهوب لان بقائه بيد الموهوب له بتلك الكيفية تخضع لأحكام نظرية الاثراء دون سبب او الكسب دون سبب[٢].

المطلب الثاني

الرجوع عن الهبة

ينصرف الرجوع في الهبة الى زوال عقد الهبة بإرادة طرف واحد بسبب من الاسباب المحددة قانونا، وبشرط عدم وجود مانع من الموانع القانونية للرجوع، فالرجوع في الهبة هو حق للواهب يستطيع بموجبه أن يسترد هبته من الموهوب له إذا توفر له عذرا يبرر له ذلك ولم يكن هناك مانع من موانع الرجوع [٣].

لم تتفق مذاهب الفقه الإسلامي في جواز الرجوع في الهبة، اما فقهاء القانون فقد اتفقوا على جواز الرجوع في الهبة، ولكنهم اشترطوا في حق الرجوع وجود عذر مقبول هذا باستثناء حالة التراضي وبطلان الهبة لسبب صحيح، فقرروا أن الأصل جواز الرجوع في الهبة بالتراضي

---

[١] منذر الفضل ، الوسيط في شرح القانون االمدني ، الطبعة الاولى ، دار اراس للطباعة والنشر ، العراق ، ٢٠٠٦ ، ص ٦٠.

[٢] السنهوري ، مصدر سابق، ص ١٧١.

(٣) ولد محمد محند شريف ، الرجوع في الهبة ، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الى كلية الحقوق جامعة مولود معمري الجزائر (https://dspace.ummto.dz/handle/ummto/21730) ، ص ١٧ .

شأن الهبة في ذلك شأن أي عقد آخر، وفيما يخص موضوع بحثنا وهي عن هبة العقار بين الزوجين فأن العلاقات التي تربط الزوجين ببعضهما البعض تجعل حبل المودة والقرابة غليظة ورغم ذلك قد تنتابها هزات تجعلها هشة، وقد تؤول للانفصام مما جعل الفقهاء ينظرون لها بمنظار خاص ومنهم من فصل فيها وجعل لها حكمين مختلفين كل حسب حالته فقد جاء في كتاب السادة المالكية "وعلى أن ما وهبه الانسان لذوي رحم المحرم غير ولده لا رجوع فيه، وكذلك ما وهب الزوج لامرأته والخلف فيما عدا هؤلاء فعندنا لا يرجع إلى الوالد وعندهم الحنفية لا يرجع إل الاجنبي فأما هبة المرأة لزوجها فعن أحمد فيه روايتان إحداهما لا رجوع لها فيها وهذا قول عمر بن عبد العزيز وربيعة ومالك والثوري والشافعي وأبى ثور أصحاب الرأي وهو قول عطاء و قتادة[١] وفي هذه الحالة تنطبق عليها الآية {**فإن طبن لكم عن شيء منه نفسا فكلوه هنيئا مريئا**}[٢] وقال أحمد في رواية المرودي: ليس شيء. قال الله تعالى "**فكلوه هنيئا مريئا**" سماه غير المهر تهبه المرأة للزوج وقال علقمة لمرأته: هبي لي من الهنيء المريء يعني من صداقها فنفس القول يقال عندما " تدفع لزوجها ورقاً عند الحاجة إلى النفقة أو شيء آخر وهو ينفقه في عياله ليس لها أن ترجع لها عليه"، والرواية الثانية لها الرجوع قال الاثرم سمعت أحمد يسأل عن المرأة تهب ثمترجع فرأيته يجعل النساء غير الرجال ثم ذكر الحديث عن عمر: إن النساء يعطين أزواجهن رغبة ورهبة فأيما امرأة أعطت زوجها شيء ثم أرادت أن تعتصره فهي أحق به" رواه الاثرم بإسناده" وهذا قول شريح، والشعبي وحكاه الزهري عن القضاة وعن أحمد رواية أخرى ثالثة نقلها أبو طالب إذا وهبت لها مهرها فإن كان سألها ذلك، رده إليها رضيت أو كرهت، لانها لا تهب إلى مخافة غضبه أو إضرار بها بأن يتزوج عليها وإن لم يكن سألها وتبرعت به فهو جاهز فظاهر هذه الرواية أنه متى كانت مع الهبة قرنية من مسألته لها أو غضبه عليها ما يدل على خوفها منه فلها الرجوعلان شاهد الحال يدل على لم تطب بها نفسها وقد جاء أيضا في كشف القناع "وإن سأل زوج امرأته هبة مهرها فوهبته له ثم ضرها فلها الرجوع أو قال زوج لزوجته أنت طالق إن لم تبرئيني" فبرأته من مهرها ثم ضرها من طلق أو غيره فلها الرجوع فيما وهبته من المهر أو أبرأته منه لان شاهد الحال يدل أنها لم تطلب به نفساً[٣].

---

[١] الامام ابي جعفر ، احمد بن محمد بن سلامة بن عبدالملك ، تحقيق محمد زهري النجار ، شرح معاني الآثار ، الجزء الرابع ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، الطبعة الاولى ، ١٩٩٤، ص ٧٩.

[٢] سورة النساء، الآية ٤.

[٣] منصور بن يونس بن ادريس البهوتي ، كشاف القناع عن متن الاقناع ، تحقيق محمد امين الضناوي ، عالم الكتب، الجزء الثالث، ص ٥١٢. منشور على صفحة (httpc://archive.org/details/kashafAlghina/kashafulkina03/mode/2up?view=theater

ولكن الهبة تتميز عن العقود الأخرى بأن الواهب يجوز له أن يرجع في الهبة دون رضاء الموهوب له، إذا استند في ذلك إلى عذر مقبول يقره القضاء ولم يوجد أي مانع من الرجوع عنها ويترتب على ذلك جواز رجوع الواهب عن هبته بالتراضي أو بالتقاضي أن تعتبر الهبة بحكم العدم[1] وهذا ما اشارت اليه المادة (٦٢٠) من القانون المدني العراقي بنصها على ان (للواهب أن يرجع في الهبة برضاء الموهوب، فان لم يرض كان للواهب حق الرجوع عند تحقق سبب مقبول ما لم يوجد مانع من الرجوع) وكذلك المادة (٦٢١) من نفس القانون بنصها على انه (يعتبر بنوع خاص سبباً مقبولاً للرجوع في الهبة : أ - ان يخل الموهوب له اخلالاً خطيراً بما يجب عليه نحو الواهب ، بحيث يكون هذا الاخلال من جانبه جحوداً غليظاً ، ب - ان يصبح الواهب عاجزاً عن أن يوفر لنفسه اسباب المعيشة بما يتفق مع مكانته الاجتماعية أو أن يصبح غير قادر على الوفاء بما يفرضه عليه القانون من النفقة على الغير. ج - ان يرزق الواهب بعد الهبة ولداً يبقى حياً الى وقت الرجوع ، أو أن يكون للوهاب ولداً يظنه ميتاً وقت الهبة فإذا هو حي . د - ان يقصر الموهوب له في القيام بما اشترط عليه في العقد من التزامات بدون عذر مقبول) وسنتطرق للحالتين في جواز الرجوع وكما يلي :-

الفرع الأول

الرجوع عن الهبة بالتراضي

لا يخفى على كل من لديه العلم بإحكام العقود بأن الهبة كعقد من العقود يمكن أن يتم الرجوع عنها اذا تراضي الطرفين وتعتبر بالنسبة للعقد فسخاً وبالنسبة للهبة تعتبر اقالة، فاذا اراد الواهب الرجوع عن هبته وعقد اتفاق على فسخ عقد الهبة مع الموهوب له وتم التراضي بين الطرفين على ذلك تحقق حق الواهب في الرجوع بالتراضي، ويعتبر الاتفاق اقالة للهبة حيث ان هذه الاقالة تمت بإيجاب وقبول جديدين، ولاتتميز الهبة عن سائر العقود من هذة الناحية، ان الاقالة بهذا الشكل تحدث اثراً رجعياً يتمخض في حماية الغير حسن النية اذا ما قام الموهوب له بالتصرف بالعقار اضراراً بالغير[2].

---

[1] السنهوري ، مصدر سابق ، ص ١٧٩.
[2] كشاد ياسمين ، مصدر سابق ، ص ٦٣.

الفرع الثاني

الرجوع عن الهبة بالتقاضي

بالرجوع الى شراح القانون فانه يمكن القول بأن الرجوع عن الهبة بالتقاضي مقيد بشرطين وهما العذر و المانع، فمن ناحية العذر فانه يجوز الرجوع عن الهبة اذا ما تحقق عذر مقبول لدى الواهب بموجبه يمكنه أن يتراجع عن هبته بتحقق ذلك العذر أو السبب، وهذا العذر المقبول لا يترك إلى تقدير الواهب وحده، بل يراقبه فيه القضاء، فإذا رأى القاضي أن العذر الذي يقدمه الواهب للرجوع في هبته عذر، أقره عليه وقضى بفسخ الهبة، وإلا امتنع من إجابة طلبه وأبقى الهبة قائمة[1] اما من ناحية المانع فان تحقق السبب الدافع لطلب ابطال الهبة مقرون بعدم وجود مانع قانوني يمنع الواهب من الرجوع، وهذا المانع هو ما اشارت اليه المادة (٦٢٣) من القانون المدني العراقي بنصها (يمنع الرجوع في الهبة:-

ا- أن يحصل للموهوب زيادة متصلة موجبة لزيادة قيمته ، فإذا زال المانع عاد حق الرجوع .

ب- ان يموت احد المتعاقدين

ج- ان يتصرف الموهوب له تصرفاً مزيلاً للملكية نهائياً فإذا اقتصر التصرف في بعض الموهوب ،جاز للواهب أن يرجع في الباقي .

د- ان تكون الهبة من احد الزوجين للآخر ، ولو وقعت الفرقة بينهما بعد الهبة.

هـ- ان تكون الهبة لذي رحم محرم

و - ان يهلك الموهوب في يد الموهوب له سواء كان الهلاك بفعله أو بسبب اجنبي او بسبب الاستعمال، فإذا هلك بعضه جاز الرجوع في الباقي وكذلك اذا غير الموهوب له الموهوب على وجه يتبدل به اسمه كالحنطة اذا طحنت دقيقا .

ز - ان يعطي للهبة عوض يقبضه الواهب بشرط ان يكون العوض بعض الموهوب، فإذا كان العوض بعض الموهوب فللواهب ان يرجع في الباقي واذا استحق العوض عاد حق الرجوع.
ح – ان يهب الدائن الدين للمدين.
ط – ان تكون الهبة صدقة).

---

[1] السنهوري ، مصدر سابق ، ص ١٨٩.

ومن مفهوم القيود اعلاه يخلص من النص أن رجوع الواهب في الهبة ليس امراً تعسفياً يجري على حسب ارادته المطلقة، ولم يجعل الواهب يستقل بتقدير هذا العذر بل جعل القضاء رقيباً عليه في ذلك، فهو اذا لم يتراضى مع الموهوب له على الرجوع، واراد ان يرجع بارادته وحده تكون ارادته مقيدة بقيود تحد من حق رجوعه في تلك الهبة، وفي ذلك قضت محكمة التمييز الاتحادية (ان المدعي /المميز طلب في دعواه ابطال القيود الجارية على العقار المرقم ٢٩٧ م٤ سامراء القلعة مؤسساً دعواه على اخلال المدعى عليها السادسة زوجته بالاتفاق الحاصل معها على نقل ملكية سهامه في العقار لها على ان لاتتصرف به طوال حياته ومقابل قيام اولاده المدعى عليهم ٢ و٣ و٤ و٥ بالانفاق عليه شرط الاعاشة وتبين من التحقيقات الجارية في الدعوى ان المدعي/المميز قام بهبة سهامه الى زوجته المدعى عليها هـ. مطلقة بدون اي شرط ولانه يمنع الرجوع عن الهبة اذا تصرف الموهوب له في الموهوب تصرفاً مزيلاً للملكية نهائياً او كانت الهبة من احد الزوجين للاخر ولو وقعت الفرقة بينهما بعد الهبة المادة ٦٢٣/ج ود من القانون المدني ولان المدعى عليها زوجة المدعي تصرفت بالسهام الموهوبة لها ونقلت ملكيتها لاولادها الذين باعوها ايضاً لذا تكون الدعوى فاقدة لسندها القانوني واذ قضى الحكم البدائي بردها وايده الحكم الاستئنافي المميز الذي جاء متفقاً وحكم القانون فقرر تصديقه)[1].

وحيث ان موضوع بحثنا هو هبة العقار بين الزوجين فاننا لن نتطرق الى الموانع الاخرى التي تطرقت اليها نصوص القانون وشراح القانون وفقهاءه ، فالهبة بين الزوجين هي هبة لازمة منذ صدورها، فلا يجوز للواهب الرجوع فيها بغير رضا الزوجة اذا وهب لها الزوج عقاراً أو بالعكس، ولكي تكون الهبة بين الزوجين لازمة ولايجوز الرجوع فيها يجب ان تكون قد صدرت حال تحقق وقيام الزوجية سواء كان قبل الدخول أو بعده، اما في حالة الخطبة فيجوز للواهب الرجوع عما وهبه اذا لم يتم الزواج بعد الخطبة، وكذلك هبة الزوج لمطلقته أو المطلقة لمطلقها بعد انتهاء رابطة الزوجية فانها ايضاً يجوز الرجوع فيها، وعليه لايجوز الرجوع في الهبة بين الزوجين حتى لو كان الرجوع بعد انتهاء الزوجية بالطلاق أو الوفاة وفي ذلك قضت محكمة استئناف بغداد الرصافة (وجدت المحكمة أن دعوى المدعي ـ المستأنف ـ تنصب على مطالبة المدعى عليها ـ المستأنف عليها ـ مبلغ قدره خمسمائة مليون دينار عن قيمة العقار المرقم ١٦٤٢/٣٢٤ بتاوين أرضاً وبناءً والمسجل بأسم المستأنف عليها زوجته لوجود المانع القانوني الذي حال دون تسجيل العقار بأسمه ومن خلال الأطلاع على أضبارة الدعوى مستنداتها الثبوتية

[1] قرار محكمة التمييز الاتحادية عدد ٣٤٨٨/هيئة استئنافية عقار/٢٠٢٢) في ٢٠٢٣/١٠/١٢) منشور على موقع قاعدة التشريعات والتنظيمات العراقية .

لوحظ قيد العقار الصادر من دائرة التسجيل العقاري في الرصافة رقم القطعة ١٦٤٢/٣٢٤ بتاوين والمسجل بأسم المدعى عليها جنسه قطعة أرض مساحته ٢٤٠ م٢ كما لوحظ كتاب مديرية التسجيل العقاري المتضمن أجراء معاملة بيع من قبل البائع المدعي للمشترية المدعى عليها جنسه قطعة أرض/ ملك صرف وصورة أضبارة الدعوى الشرعية العدد ٢٢٩٧/ش/٢٠١٠ والمحسومة بالتفريق بين الزوجين المتداعين (مخالعه) كما أطلعت المحكمة إلى لوائح ودفوع كلا الطرفين وأجازة البناء ومرفقاتها كتب أستلام القرض بأسم المستأنف عليها ألا أنه كلفت المحكمة وكيل المستأنف أثبات دعواه بأدلة قانونية معتبرة فقد استمعت المحكمة لأقوال المهندس المقاول الذي أيد أن العقار يعود للمستأنف عليها ولكنه أتفق مع زوجها المدعي على التشييد والبناء وكما أن المحكمة قد أستمعت لأقوال شهود الطرفين المكونة من أولاد المدعي وأشقاء المدعى عليها ألا أنه لاحظت من خلال تدقيق أضبارة الدعوى أن المستأنف لم يثبت دعواة بأدلة قانونية على أنه أشترى قطعة الأرض من ماله الخاص وسجلت بأسم زوجته ـ المستأنف عليها ـ بدليل تحريري يوازي سند العقار الذي يثبت الملكية وصاحب الحق هذا من جانب ومن جانب أخر لم يثبت التشييد والصرف على العقار من ماله الخاص بأدلة قانونية على عكس ما أبرزته المستأنف عليها من أدلة تحريرية أجازة البناء وكتاب القرض ولهذا أعتبرت المحكمة المستأنف عاجز عن أثبات دفعه ومنحته حق تحليف الخصم المستأنف عليها اليمين الحاسمة المثبتة في محضر الجلسة المؤرخة في ٢٠١٢/١٢/٦ ألا أن وكيل المستأنف رفض توجيه اليمين وبذلك يكون قد خسر بما توجهت به اليمين هذا من جانب ومن جانب أخر ترى المحكمة أن تصرفات المستأنف حال قيام الزوجية وعلى فرض صحتها بدفع مبلغ قيمة القطعة للبائع وتسجيلها بأسم المستأنف عليه ودفع أقيام المشيدات من ماله الخاص على أنها تصرف الهبه وفقاً لأحكام المواد (١/٦٠١) و (٦٠٢) من القانون المدني وقد منعت المادة (٦٢٣/ د) منه الرجوع بالهبة بين الزوجين لذا تكون دعوى المدعي لا سند لها من القانون وواجبة الرد وبما أن محكمة الموضوع كانت قد ردت الدعوى لذا يكون قرارها صحيح وموافق للقانون عليه قرر تأييد الحكم البدائي الصادر من محكمة بداءة الكرادة المؤرخ في ٢٠١٢/١٠/١٥ وبالعدد ١٦٤٨/ب/٢٠١٢ ورد الطعن الاستئنافي وأسبابه)[1] .

والجدير بالذكر ان نبين بأننا امام مفترقين في قبول العذر الجائز أو العذر المانع اي ان الهبة تخضع في قوتها اللازمة لاحكام نصوص العذر المانع وفق المادة (٦٢٣) من القانون المدني

[1] قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد / الهيئة الاستئنافية الثانية عدد ١٤٠٦/س/٢٠١٢) في ٢٠١٤/٦/١٦) منشور على موقع قاعدة التشريعات والتنظيمات العراقية .

العراقي، وفي الوقت نفسه فان تلك الهبة تخضع لاحكام نصوص العذر الجائز وفق احكام المواد (٦٢٢) و (٦٢٣) و (٦٢٤) من نفس القانون والتي اشارت بوضوح بامكانية فسخ الهبة قضائياً والرجوع فيها، اذ ان تلك المواد كما تضمنت في طياتها حق الموهوب له في عدم رجوع الواهب عن هبته كذلك ومن باب المخالفة تضمنت ايضاً الاعذار التي تجيز الرجوع عن الهبة .

ان اعذار الرجوع عن الهبة لم ترد على سبيل الحصر كموانع الرجوع عنها، بل انها وردت كحق من حقوق التقاضي الممنوحة للواهب في الرجوع والتي غالباً ما تخضع لسلطة القاضي التقديرية، الا ان المادة (٦٢٢) من القانون المدني اوردت حقاً للرجوع عن الهبة على سبيل الحصر وهو حالة (قتل الواهب من قبل الموهوب له) وان تلك المادة منحت ورثة الواهب حق طلب الرجوع في هبة مورثهم بسبب القتل، ونرى بأن المشرع العراقي سكت عن حالة ارتكاب الموهوب له جرائم اخرى بحق الواهب مثل جريمة السرقة او الخطف او الاعتداء الجسدي او طعنه في شرفه ... الخ، كما أن المشرع العراقي سكت عن قيام الموهوب له بقتل احد ابناء الواهب أو أقاربه، فانه ليس من المنطق أن لا يمنح المشرع العراقي الحق للواهب في الرجوع عن هبته اذا ما تبين فيما بعد بان الموهوب له لا يستحق الهبة بسبب تصرفاته الاجرامية بحق الواهب.

اما بالنسبة لباقي الاعذار فان عدم ورود حصر لها في القانون لا يعني عدم قانونيتها بل هي اعذار تخضع بوقائعها إلى السلطة التقديرية للقاضي، فإذا تقدم الواهب بأي عذر يرى أنه يبرر الرجوع في الهبة، وأقره القاضي على أن هذا العذر مقبول ويبرر الرجوع فسخ القاضي الهبة لهذا العذر، والرجوع في الهبة لعذر مقبول ليس في الواقع من الأمر إلا فسخاً قضائياً للهبة يترك لتقدير القاضي كما اشرنا وان فسخ عقد الهبة شانه شان كل فسخ قضائي.

ويخلص من ذلك أن من بين الأعذار المقبولة للرجوع في الهبة، هي حالة عدم قيام الموهوب له بالالتزامات أو التكاليف التي فرضها عليه الواهب في عقد الهبة، أو أن لا يؤدي العوض الذي التزم بتقديمه مقابلاً للهبة، ففي حالة اذا ما أصبحت الهبة عقداً ملزماً للجانبين، وأخل الموهوب له بالتزامه، يجوز للواهب أن يطلب فسخ الهبة من القضاء، أي أن يطلب الرجوع فيها، ويكون للقاضي حق التقدير، طبقاً للقواعد المقررة في الفسخ القضائي، ويجب أن لا ننسى ان الهبة قد تنعقد مخالفة للقانون فبالرغم من وجود موانع الرجوع الا انه يمكن طلب فسخها او ابطالها لتخلف شروطها او اركانها كما في هبة الزوجة عقاراً لزوجها وثبت فيما بعد أن تلك الزوجة غير بالغة وغير مأذونة بالتجارة .

المطلب الثالث

آثار الرجوع عن الهبة

للرجوع عن الهبة اثاراً وكما بيناً سابقاً بأن الرجوع عن الهبة اذا تم بالتراضي فيعتبر اقالة لعقد الهبة ، اما اذا تم بالتقاضي فيعتبر فسخاً للعقد ، وسواء كان الرجوع قد تم قضائياً أو رضائياً فان الهبة بعد الرجوع تعتبر كان لم تكن أي بحكم العدم ، ويترتب على ذلك أن الواهب لا يستطيع تسليم العقار أو الموهوب الى الطرف الآخر اذا كان لم يسلمه بعد اما اذا كان قد سلمه فهو لا يستطيع استرداده واذا استرده قبل صدور قرار أو حكم بالرجوع عن الهبة اعتبر الواهب أو الزوج غاصباً للعقار[١] وتنطبق عليه احكام الغصب لتلك الفترة وهذا ما اشارت اليه المادة (٦٢٥) التي نصت على انه (اذا اخذ الواهب الموهوب قبل الرضاء أو القضاء، كان غاصباً فلو هلك الموهوب أو استهلك ضمن قيمته للموهوب له ، اما اذا طلبه بعد القضاء ومنعه الموهوب له بعد اعذاره بالتسليم فهلك في يد ضمنه) واثر ذلك هو أن يد الواهب تعتبر يد ضمان لحين الاسترداد، وعلة ذلك أن العقار ما لم يصدر قرار قضائي او رجوع بالتراضي يعتبر ملكاً للموهوب له وما يزال في ملكيته ويعتبر الواهب اجنبياً، فاذا هلك في يده فانه يضمن الضرر للمالك الموهوب له[٢].

ومن اثار الرجوع في الهبة ايضاً رد العقار الموهوب الى الواهب اذا كان الموهوب له قد تسلمه فان هلك بفعل الموهوب له أو باستعماله كان ضامناً ووجب عليه تعويض الواهب، اما اذا هلك بسبب اجنبي فان الهلاك يكون على الواهب ما لم يكن قد اعذر أو انذر الموهوب له بالتسليم وهلك الشيء بعد الاعذار أو الانذار فالهلاك في هذه الحالة يكون على الموهوب له.

اما ريع العقار والفائدة منه كبدل الايجار فإنها تعتبر ملك الموهوب له الى يوم التراضي أو التقاضي اي يوم اقامة الدعوى، وهذا ما اشارت اليه الفقرة الثانية من المادة (٦٢٤) من القانون المدني العراقي بقولها (لا يرد الموهوب له الثمرات الا من وقت الاتفاق على الرجوع أو من وقت رفع الدعوى) ، ويقابلها حق الموهوب له بالرجوع على الواهب بالمصروفات التي انفقها على ابرام عقد الهبة والرسوم واتعاب المحاماة وغيرها من نفقات تكبدها على ذمة عقد الهبة وهذا ايضا ما اشار اليه الشق الثاني من المادة المذكور بقولها (وله ان يرجع بجميع ما انفقه من المصروفات الضرورية او الأضطرارية) ولكن لايحق للموهوب له ان يرجع بالمصروفات غير

---

[١] كشاد ياسمين ، مصدر سابق ، ص ٦٦.

[٢] السنهوري ، مصدر سابق ، ص ٢٠٩.

الضرورية أو الأضطرارية مثل المصروفات التافهة والكمالية الا تلك المصروفات التي تسبب بزيادة قيمة العقار فله ان يرجع ايضاً على الواهب[1] .

تم بعون الله

[1] السنهوري ، المصدر السابق ، ص ٢١٠.

الخاتمة

في ختام هذا البحث حول احكام الهبة العقارية بين الزوجين ، تبين لنا ان هذه المسألة تنطوي على جوانب قانونية واجتماعية متعددة تستحق الدراسة المتأنية ، فهبة العقار وسيلة فعالة لتعزيز التلاحم الاسري والاستقرار المالي بين الزوجين ، حيث تساهم في توفير الامان السكني وتعزيز الثقة المتبادلة ، ولا يخفى على كل من سعى ومشى في طريق تحقيق العدالة بأن الانسان هو محض تصرفاته وارادته وان اتجاه تلك الارادات دائماً ما تعطي انطباعاً للتعبير عن نوايا الانسان في التصرف ، وتعد هبة العقار بين الزوجين نموذجاً عملياً لتبادل الثقة والوفاء ، شرط الالتزام بالقوانين والاجراءات الرسمية لتأمين حقوق الجميع ، ويتوجب على الازواج التعامل بحذر واستشارة الخبراء القانونيين عند الحاجة لضمان سير الامور بسلاسة وعدالة .

الاستنتاجات

بعد تقديمنا لهذا البحث توصلنا الى النتائج التالية:-

١- ان هبة العقار كما جاء في موضوع بحثنا هذا هو تصرف من تلك التصرفات التي تلزم المتبرع أو الواهب أن يكون حسن النية في هبته وهذا هو الأصل، ورأينا في طيات البحث بان تلك النوايا قد تكون مخالفة للأصل في انعقادها ثم تطرقنا إلى شروط الانعقاد بأسلوب جديد وخارج عن المألوف، وهو اننا قسمنا شروط الهبة إلى نوعين وذلك خدمة لزملائنا القانونيين لكي لا يخوضوا في متاهات الفقه الشرعي والقانوني الذي لا مبرر لذكره في جلسات المرافعات وعليه قمنا بتقسيم الشروط الى ما ينفع زملائنا الاعزاء بصورة عامة إلى الشروط التي وردت في نصوص القانون وتلك الشروط التي وردت في أراء الفقهاء ، فطرحناها لمن يريد التوسع في الموضوع ولعله يجد ضالته في تلك الآراء دون النصوص القانونية ، والعلة في ذلك ان اراء الفقهاء هي غالباً ما تأتي شرحاً لتلك النصوص وتفسيراً لها ، ثم خضنا بعد ذلك في احكام الهبة ورأينا الآثار التي تنعقد على عقد الهبة وكيف يمكن أن تفسر النصوص المتعلقة بتلك الآثار والتي غالباً ما اعتمدنا في شرحها على العلامة الدكتور السنهوري مع اضافة لما جاء في كتب اساتذة وعززنا بعض تلك الآراء بقرارات تمييزية لبيان صحة تلك الآراء ومدى تطابقها مع الواقع القانوني في تصرف الهبة.

٢- بعد الدراسة والتدقيق اخذنا عدة مآخذ على النصوص القانونية التي لم تجد طابعاً عملياً لحل المسائل المعقدة في عقود الهبة وذلك حسب رأينا يعود إلى نقص في التشريع، وعلى سبيل المثال عندما نص المشرع على عدم الرجوع في الهبة بسبب موانع الرجوع ونرى أن المشرع لم يبين في الوقت ذاته الاعذار التي تسمح للواهب بالرجوع عن هبته ولو على سبيل المثال ليهتدي قاضي الموضوع بتلك الامثلة من باب الاجتهاد القضائي الذي قد يقوم على باب المخالفة أو

القياس أو التطبيق وغيره من ابواب الاجتهاد وترك الأمر الى تقدير قاضي الموضوع الذي قد يخطئ في تقديره أو قد يصيب .

التوصيات

بناء على ماسبق نوصي بما يلي:-

١- نوصي الاطراف المعنية اتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة لضمان تسجيل الهبة وتوثيقها بشكل رسمي لتفادي النزاعات المستقبلية وحماية حقوق الطرفين، وزيادة الوعي بالانظمة القانونية والتشريعية التي تحكم هذه التصرفات القانونية في كل بلد حيث تختلف القوانين من مكان الى آخر.

٢- نوصي المشرع العراقي وفي اقليم كوردستان العراق ان يجري تعديلاً على الاحكام المتعلقة باكتساب الهبة صيغتها الشكلية النهائية بالتسجيل العقاري و تعديل الاحكام المتعلقة بموانع الهبة خاصة بعد ان لاحظنا سكوت المشرع العراقي عن حالة ارتكاب الموهوب له جرائم اخرى بحق الواهب مثل جريمة السرقة او الخطف او الاعتداء الجسدي او طعنه في شرفه ... الخ وسكوت المشرع العراقي عن حالة قيام الموهوب له بقتل احد ابناء الواهب أو أقاربه، فانه ليس من المنطق أن لا يمنح المشرع العراقي الحق للواهب في الرجوع عن هبته اذا ما تبين فيما بعد بان الموهوب له لا يستحق الهبة بسبب تصرفاته الاجرامية بحق الواهب.

المصادر

بعد القرآن الكريم

الكتب الفقهية

١- الامام ابي جعفر، احمد بن محمد بن سلامة بن عبدالملك، تحقيق محمد زهري النجار، شرح معاني الآثار، الجزء الرابع، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الاولى ١٩٩٤.

٢- البخاري، صحيح الأدب المفرد ، بقلم محمد ناصر الدين الألباني، الطبعة الرابعة، مكتبة الدليل ١٩٩٤

٣- شمس الدين الاسيوطي، جواهر العقود ومعين القضاة والموقعين والشهود، ج١، الطبعة الاولى ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، ١٩٩٦

٤- عبدالعزيز محمد عزام، فقه المعاملات، مكتب الرسالة الدولية للطباعة والكومبيوتر، الطبعة ١٩٩٧-١٩٩٨

٥- فوزي كاظم المياحي، القواعد الفقهية الواردة في القانون المدني العراقي، نشر وتوزيع مكتبة صباح ، بغداد ٢٠٢٠

٦- محمد بن مكرم ابن منظور، لسان العرب ، ج ١٠ ، دار صادر ، ٢٠٠٣

٧- منصور بن يونس بن ادريس البهوتي، كشاف القناع عن متن الاقناع، تحقيق محمد امين الضناوي، عالم الكتب، الجزء الثالث منشور على صفحة httpc://archive.org/details/kashafAlghina/kashafulkina03/mode/2up?vi ew=theater)

الكتب القانونية

١- انور طلبة ، العقود الصغيرة ، الهبة والوصية ، ط١ ، المكتب الجامعي الحديث ، ٢٠٠٤

٢- جعفر محمد الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، دراسة في ضوء التطور القانوني ، دار الثقافة للنشر ، طبعة عام ١٩٩٧

٣- حسن علي الذنون- النظرية العامة للالتزامات ، مصادر الالتزام ، احكام الالتزام ، اثبات الالتزام ، ١٩٧٦

٤- حسن علي الذنون، شرح القانون المدني، اصول الالتزام، مطبعة المعارف ، بغداد ١٩٧٠

٥- عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الخامس، العقود التي تقع على الملكية، دار احياء التراث العربي، بيروت ١٩٦٢

٦- عبدالله غزاي سلمان العزاوي، اجراءات التسجيل العقاري، دراسة تطبيقية في قانون التسجيل العقاري، الطبعة الاولى ٢٠٠٥.

٧- المستشار عزت كامل ، الوجيز في تصرفات المريض مرض الموت ، دار الفكر القانوني للنشر والتوزيع ، مصر، ٢٠٠٧.

٨-علي حيدر، درر الحكام شرح مجلة الاحكام، المجلد الثاني، تعريب المحامي فهمي الحسيني دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع ، ٢٠٠٣.

٩- كشاد ياسمين، الهبة في العقار، بحث منشور على صفحة جامعة البويرة (http://dspace.univ-bouira.dz:8080/jspui/handle/123456789/3612)

١٠- كيلاني سيد احمد، احكام تصرفات المريض مرض الموت ، الطبعة الاولى ، اربيل ٢٠١٣.

١١- كيلاني سيد احمد، المبادىء القانونية في قضاء محكمة تمييز اقليم كوردستان العراق- مطبعة منارة ، اربيل الطبعة الاولى ٢٠٠٦

١٢- الاستاذ محمد طه البشير و الدكتور غني حسون طه ، الحقوق العينية الاصلية والتبعية، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، العراق ، ١٩٨٢

١٣- منذر الفضل، الوسيط في شرح القانون االمدني، الطبعة الاولى، دار اراس للطباعة والنشر العراق ، ٢٠٠٦

البحوث القانونية

١- عائشة محمد اسماعيل الامين ، اثبات تصرفات المريض مرض الموت في الفقه الاسلامي (دراسة مقارنة)، بحث منشور في المجلة القانونية على الموقع الالكتروني (article_190688_c76f112ae68cfc66a9dcab51f57b119a.pdf (ekb.eg))

٢- عبداللطيف لمزرع ، بحث منشور في مجلة ابن خلدون للدراسات والابحاث ، المجلد الثالث ، العدد الخامس ، ٢٠٢٣ (https://doi.org/10.56989/benkj.v3i5).

٣- ولد محمد محند شريف، الرجوع في الهبة، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الى كلية الحقوق جامعة مولود معمري الجزائر (https://dspace.ummto.dz/handle/ummto/21730).

القوانين

١- قانون الاصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠.

٢- قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل.

٣- القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.

٤- قانون تعديل قانون ضريبة الدخل رقم ٤٨ لسنة ٢٠١٥.

٥- قانون تعديل قانون ضريبة الدخل رقم ٤٨ لسنة ٢٠١٥.

٦- قانون رعاية القاصرين رقم (٧٨) لسنة ١٩٨٠.

٧- نظام رقم ٣ الخاص بتعليمات التسجيلات اللاحقة بموجب التنظيم العقاري الجديد لسنة ١٩٨٨