

# مبدأ تحقيق المنفعة العقارية

رأفت حميد ريس اشكح الفيحان

الدكتور المشرف

محمد علي حاجي ده ابادي

جامعة قم الحكومية

**The principle of achieving real estate benefit**

**Raafat Hamid Rayes Ashkah Faihan**

**Qom State University**

**supervising dr**

**Muhammad Ali Haji de Abadi**

**Dr\_hajidehabadi@yahoo**

إن أهم ما يميز الحقوق هو أنها تثبت لأي فرد ولمجرد كونه إنساناً، فهي تستهدف حماية المظاهر المختلفة لعناصر الشخصية ومقوماتها وذلك من أفعال الشخص ذاته ومن اعتداء الأفراد الآخرين، فالإنسان ومنذ القدم كان محوراً للدراسات القانونية التي كانت في محصلتها النهائية تستهدف حمايته وتكريمه وصيانة ماله من حقوق كان للحقوق المالية مكان الصدارة فيها، وبمرور الوقت وبتطور الأفكار القانونية بدأت أهمية الحقوق غير المالية بالتزايد واتجهت الأنظار صوب هذه الحقوق والتذكير بأهميتها، وقد كان للفقهاء الإسلامي واهتمامهم بالإنسان بتجليله عما سواه وقع كبير في تنامي وتطور الحقوق غير المالية. الكلمات المفتاحية: مبدأ، التحقيق، المنفعة، العقار.

### Summary

The most important thing that distinguishes rights is that they are established for any individual and simply because he is a human being. They aim to protect the various manifestations of the elements and components of personality, from the actions of the same person and from the aggression of other individuals. Since ancient times, the human being has been the focus of legal studies whose final outcome was aimed at protecting him, honoring him, and preserving his money from Rights had financial rights at the forefront, and with the passage of time and with the development of legal ideas, the importance of non-financial rights began to increase, and attention turned towards these rights and reminding them of their importance.

Keywords: principle, investigation, benefit, real estate.

### المقدمة

حقوق والمنافع من الحقوق غير المالية والتي لا يمكن تقدير قيمتها بالنقد مما يعني خروجها من دائرة المعاملات المالية، كما وتنتمي حقوق الشخصية إلى طائفة الحقوق الخاصة لأنها تنشأ عن علاقات تدخل في نطاق القانون الخاص الذي يتكفل بالاعتراف بها وتوفير ما يلزم من حماية لها. إن أهم ما يميز الحقوق هو أنها تثبت لأي فرد ولمجرد كونه إنساناً، فهي تستهدف حماية المظاهر المختلفة لعناصر الشخصية ومقوماتها وذلك من أفعال الشخص ذاته ومن اعتداء الأفراد الآخرين، فالإنسان ومنذ القدم كان محوراً للدراسات القانونية التي كانت في محصلتها النهائية تستهدف حمايته وتكريمه وصيانة ماله من حقوق كان للحقوق المالية مكان الصدارة فيها، وبمرور الوقت وبتطور الأفكار القانونية بدأت أهمية الحقوق غير المالية بالتزايد واتجهت الأنظار صوب هذه الحقوق والتذكير بأهميتها، وقد كان للفقهاء الإسلامي واهتمامهم بالإنسان بتكريمه وتجليله عما سواه وقع كبير في تنامي وتطور الحقوق غير المالية، وهذا الاهتمام بالإنسان منابعه عديدة أهمها ما ورد في التنزيل الحكيم (سورة الإسراء، الآية ٧٠)، كما كان لحركات التحرر التي شهدتها العصور الحديثة والمطالبة بصيانة حقوق الإنسان دور كبير في لفت الأنظار إلى أهمية الحقوق غير المالية.

### المبحث الأول: مفهوم حق المنفعة العقارية

انتظم المبحث الأول بمطلبين وكما يلي:

#### المطلب الأول: تعريف المنفعة العقارية

#### الفرع الأول: تعريف الحق المنفعة

اولاً: لغة مصدر حق الشيء يحق إذا ثبت ووجب.. فأصل معناه . لغة . الثبوت والوجوب، لذا أطلق في اللغة على أشياء كثيرة فيها هذا المعنى ، فقد بين الفيروز آبادي في القاموس المحيط: أن الحق يطلق في اللغة على المال والملك والموجود الثابت، ومعنى حق الأمر: وجب ووقع بلا شك(الفراهيدي ، ١٩٩٣، ص ٢٣٢). وبين الزمخشري في أساس البلاغة: أن معنى حق الله الأمر حقاً: أثبتته وأوجب(الجوهري، ١٩٩٧، ص ١٦٥) ، وفي لسان العرب: الحق: نقيض الباطل. ثم استعرض ابن منظور استعمالات لغوية عديدة تدور على معاني الثبوت والوجوب والإحكام والتصحيح واليقين والصدق ، وقال الفيروز آبادي في بصائر ذوي التمييز في لطائف الكتاب العزيز: ( أصل الحق: المطابقة والموافقة. ثم قال: والحق يقال على أربعة أوجه: الأول: يقال لموجد الشيء بحسب ما تقتضيه الحكمة، ولذلك قيل في الله تعالى: هو الحق.( ابن فارس ، ١٩٩٠، ص ٤٧٨) الثاني: يقال للموجود بحسب ما تقتضيه الحكمة، ولذلك يقال: فعل الله تعالى كله حق نحو قولنا: الموت حق، والبعث حق... الثالث: الاعتقاد في الشيء المطابق لما عليه ذلك الشيء في نفسه كقولنا: اعتقاد فلان في البعث والثواب والعقاب والجنة والنار حق. والانتفاع لغة: هو الاستفادة من الشيء. وهو الغرض الرئيسي من حق الملكية(ابن منظور ، ١٩٩٨، ص ١٩٤)

ثانياً : حق المنفعة العقارية اصطلاحاً

أما اصطلاحاً فهو «حق عيني يتعلق باستعمال شيء يخص الغير واستغلاله» (الناهي ، ١٩٦١ - ص ٦). وهو يخول صاحبه سلطات مباشرة على الشيء الذي يرد عليه الحق تمكنه من الإفادة من حقه من دون وساطة مالك الشيء كالعقار مثلاً. كما يكون له التقدم والتتبع، فإذا باع المالك عقاره الجاري عليه حق الانتفاع فإن البيع لا يشمل حق المنتفع بل يظل المنتفع يتمتع به ما لم ينزل عنه نزولاً صريحاً. وهو حق يولي صاحبه استعمال شيء يخص الغير واستغلاله من دون التصرف به: كأن يسكن الدار مثلاً. وعليه فحق المنتفع مستقل عن حق مالك العقار فيجوز له النزول عن حق الانتفاع أو التصرف به. وهو لا يرد على الأشياء الاستهلاكية لأن المنتفع يلتزم أن يحافظ على الشيء وأن يرده في نهاية حق الانتفاع، وهذا يستلزم أن يكون الشيء الذي يرد عليه الحق من الأشياء التي تقبل الاستعمال المتكرر من دون أن تتعدم بالاستعمال. وهو حق لا يجوز تقريره، من حيث المبدأ، إلا لشخص طبيعي أي لفرد من أفراد الناس فلا يجوز تقريره لمصلحة شخص اعتباري، (الجمال (ب. ت) - ص ٢٩) ذلك لأن الشخص الاعتباري كالدولة أو المؤسسة أو الجمعية قد تطول مدة بقائه، أي قد لا ينتهي وجوده أو قد ينتهي لكن بعد أمد طويل. فإذا تقرر له حق الانتفاع أصبحت ملكية رقبه الشيء عديمة الفائدة وتحول حق الانتفاع إلى ضرب من الوقف. الأصل في حق الانتفاع أنه يرد على أي شيء يمكن أن يرد عليه حق الملكية. وإذا كان حق الانتفاع يمكن أن يرد على المنقول، فإن محل هذا الحق يمكن أن يكون شيئاً مادياً كالسيارة مثلاً، أو غير مادي كحق المؤلف والمخترع، كما يمكن أن يكون محله متجراً بجميع عناصره المادية والمعنوية، ويمكن أيضاً أن يكون محله الأوراق المالية [ر] كالأسهم والأسناد التجارية. وعلى هذا يكون إنشاء حق الانتفاع صحيحاً إذا خول مالك الأسهم التجارية المنتفع استيفاء أرباحها في سنوات معينة. (عبد الكريم ، ١٩٧٣ - ص ٢٤) الانتفاع هو الغرض الرئيس من حق الملكية . و هو جماع حقين : حق الاستعمال ، و حق الاستغلال و لقد عرف الفقه الإسلامي حق الانتفاع و أطلق عليه تسمية : ملك المنفعة و هناك فرق واضح بين حق المنتفع و حق المستأجر ( كما سنرى ) و عندما صدر القرار ٣٣٣٩ نظم حق الانتفاع تنظيمياً جديداً مستقلاً في أسسه عن تنظيم الحق الناشئ عن عقد الإيجار ثم جاء القانون المدني فاعتمد هذا التنظيم ( من المادة ٩٣٦ و حتى المادة ٩٥٩ ) تعرف المادة ٩٣٦ حق الانتفاع بأنه : حق عيني يتعلق باستعمال شيء يخص الغير و استغلاله ، و يسقط حتماً بموت المنتفع . ( البشير وطه - ١٩٨٢ - ص ٤٢ ) و ظاهر من هذا التعريف أن حق الانتفاع يتميز بالخصائص التالية :

- أ . هو حق عيني .
- ب . يولي صاحبه الحق في استعمال شيء يخص الغير و استغلاله .
- ج . هو حق مؤقت .
- ( أ ) . هو حق عيني : و بالتالي يولي صاحبه مزية التقدم و مزية التتبع ، و بهذا يختلف عن الحق الشخصي الناشئ لمصلحة المستأجر من عقد الإيجار .
- ( ب ) . يولي صاحبه استعمال شيء يخص الغير و استغلاله : فللمنتفع استعمال الشيء ، كأن يسكن الدار ، و له الحق في جميع ما ينتج من ثمار . لكن حق الانتفاع لا يولي صاحبه التصرف بالشيء ، لأن مزية التصرف تبقى للمالك . و بذلك يتجزأ حق الملكية عند نشوء حق الانتفاع إلى جزئين :
- جزء يختص به المنتفع ، و يضم الاستعمال و الاستغلال .
- و جزء آخر يظل لمالك الشيء المنتفع به ، و يقتصر على حق التصرف . فحق المنتفع إذاً مستقل عن حق مالك الرقبة .

و على هذا يجوز لصاحب حق الانتفاع النزول عن هذا الحق أو التصرف به . كما يجوز لمالك الشيء التعاقد على الرقبة وحدها دون حق الانتفاع . هذا و ليست الصلة بين حق المنتفع و حق مالك الرقبة قائمة على أساس الشيوخ ، و من ثم لا يسوغ لأحدهما المطالبة بقسمة الشيء المنتفع به ، و لا يبيعه إذا كان غير قابل للقسمة . ( عبد الكريم ، مصدر سابق، ص ٤٥ )

### الفرع الثاني : خصائص حق المنفعة العقارية

يجوز كسب حق الانتفاع عليه بمجرد حيازته إذا كانت الحيازة، مقترنة بحسن نية وبسبب صحيح عملاً بالقاعدة الحقوقية القائلة: «الحيازة في المنقول سند الحائز» إذ تهدف هذه القاعدة إلى حماية من يتلقى المنقول (ويسمى حائزاً) من غير مالكة وهو يعتقد بحسن نية أنه يتعامل مع المالك الحقيقي. أما إذا كانت الحيازة غير مقترنة بحسن نية وبسبب صحيح فيجوز كسب حق الانتفاع على المنقول بمرور خمس عشرة سنة. و نقصد هنا الحق المنشأ بإرادة الإنسان ، و هي كالتالي :

١. قد يكتسب حق الانتفاع عن طريق المعاوضة كما في حالة بيع شخص منفعة عقاره لشخص آخر لمدة معينة ، و قد يكون يكون بغير عوض كما في الهبة و الوصية و العمرى و غيرها .

٢. يمكن أن يكون حق الانتفاع معجلاً يشرع صاحبه في استيفائه فور إنشائه ، و قد يكون مؤجلاً بأجل واقف حيث لا يستحقه صاحبه المستفيد منه إلا عند حلول أجله ، مثلاً أن يبيع شخص حق الانتفاع بداره لشخص آخر مدة معينة تبتدئ بعد سنة من تاريخ العقد ، وبما أن حق الانتفاع هو حق مؤقت فهذا يعني أنه مؤجل دائماً بأجل فاسخ . (الايبياني ، دون سنة طبع ، ص ٣١)

كما قد يكون حق الانتفاع مقيداً بشرط ، فلا يقوم هذا الحق أو لا ينتهي إلا بتوفر شرط معين سواء كان شرطاً واقفاً كأن يقول شخص لولده إذا تزوجت ابنة عمك فلك قطعة من أرضي تنتفع بها مدة عشرين سنة " ، أو شرطاً فاسخاً بأن يشترط المعمر على المعمر أن تنتهي العمرى بمجرد تطبيق هذا الأخير لزوجته و نجد أن كلا من الانتفاع المربوط بأجل أو المقيد بشرط لا يكون له أي أثر إلا بعد تسجيله ، و هذا التسجيل في الرسم العقاري لا يمكن وقوعه إلا بعد حلول الأجل و تحقق الشرط ، إلا أنه ليس هناك ما يمنع من تقييد حق الانتفاع تقييداً احتياطياً حتى قبل حلول الأجل و تحقق الشرط مما ينتج عنه إشهار هذا الحق و الاحتفاظ برتبته ، و في حالة حلول الأجل و تحقق الشرط يمكن أن ينقلب هذا النوع من التقييد إلى تسجيل رسمي للحق ، أما إذا تخلف الشرط الواقف فإنه يقع تشطيب على ذلك القيد الاحتياطي مما تزول معه كل آثاره . (المصدر نفسه، ص ٣٢)

٣. قد يكون الانتفاع لمصلحة شخص أو عدة أشخاص ، إما عن طريق الشيوخ فيما بينهم أو بالانتفاع على التعاقب ، شريطة أن يكون جميع المنتفعين على قيد الحياة يوم إنشاء حق الانتفاع .

٤. و السؤال الذي قد يطرح هنا ، لفائدة من يتقرر حق الانتفاع ؟ تذهب بعض القوانين إلى أنه لا يجوز إنشاء حق الانتفاع إلا للأفراد أو الأشخاص الطبيعيين فقط كما هو الحال بالنسبة للمشرع السوري ، و يمكن تبرير هذا الحصر في أن إجازة ذلك الحق للأشخاص المعنويين قد ينتج عنه تأييد الحق أو بقاءه زمناً طويلاً نظراً لطول بقاء الشخص المعنوي . مع أنه توجد إمكانية علاج هذا عن طريق تحديد مدة لا يصح أن يتجاوزها قيام حق الانتفاع إذا تقرر لهؤلاء الأشخاص الاعتباريين ، و هو ما عمل به كل من المشرع الفرنسي حيث جعل المدة ما لا يزيد عن ثلاثين سنة و هو ما نص عليه في الفصل ٦١٩ من التقنين المدني الفرنسي ، نفس الشيء بالنسبة لما نص عليه المشرع العراقي في الفصل ٦٨ . (البشير و طه ، ١٩٨٢ ، ص ٩٧ وما بعدها)

## المطلب الثاني : اسباب كسب حق الملكية العقارية

### الفرع الاول : العقد

يطلق العقد ويراد به الربط والشد ، يقال عقدت الحبل من باب ضرب فانعقد ، والعقد ما يمسكه ويوثقه ، ومنه قيل : عقدت البيع ، ونحوه ، وعقدت اليمين وعقدتها بالتشديد توكيد ، وعقدة النكاح وغيره إكحامه وإبرامه. ويطلق العقد على العهد ، وعاقده عاهده ... ( الفيومي ، د.ت . ص ٢٢٣). ويطلق العقد على الربط الحسي والمعنوي ، فالحسي كربط الحبل ، والمعنوي كربط الإيجاب والقبول في عقد البيع والإجازة ... (٢).

يطلق العقد في اصطلاح الفقهاء على معنيين : معنى عام - معنى خاص ، وذلك على النحو التالي :-

أولاً : المعنى العام : وهو كل ما يعقده (بعضه) الشخص أن يفعله هو ، أو يعقد على غيره فعله على وجه إلزامه إياه ... فيسمى البيع والنكاح والإجازة وسائر عقود المعاوضات عقوداً ؛ لأن كل واحد منهما ألزم نفسه التمام عليه والوفاء به ، وسمي اليمين على المستقبل عقداً ؛ لأن الحالف قد ألزم نفسه الوفاء بما حلف عليه من فعل أو ترك ، والشركة والمضاربة ونحوها تسمى أيضاً عقوداً ؛ لما وصفناه من اقتضائه الوفاء بما شرطه على كل واحد من الربح والعمل لصاحبه وألزمه نفسه ، وكذلك العهد والأمان ؛ لأن معطيها قد ألزم نفسه الوفاء بها ، وكذلك كل شرط شرطه إنسان على نفسه في شيء يفعله في المستقبل فهو عقد ، وكذلك النذور وإيجاب القرب ، وما جرى مجرى ذلك ... (الرازي ، د.ت. ٤١٦-٤١٧).

ثانياً : المعنى الخاص : وبهذا المعنى يطلق العقد على ما ينشأ عن إرادتين لظهور أثره الشرعي في المحل (الموسوعة الفقهية د.ت، ١٩٩/٣٠). وبهذا المعنى عرفه الجرجاني (الجرجاني ، د.ت. ، ص ١٩٦) بقوله : العقد هو ربط أجزاء التصرف بالإيجاب والقبول. كما عرفه الزركشي (الزركشي ، د.ت. ، ص ٢٢٧/٢) بقوله : العقد هو ارتباط الإيجاب بالقبول الالتزامي ، كعقد البيع والنكاح وغيرهما . كما عرفته مجلة الأحكام العدلية (حيدر ، د.ت. ، ص ١٠٤/١) ، فقد نصت المادة (١٠٣) على أن : العقد هو التزام المتعاقدين وتعهدهما أمراً وهو ارتباط الإيجاب بالقبول لم ينص في القانون صراحة على تعريف محدد للعقد ؛ قصداً إلى تجنب التعريفات التي هي من صنع الفقهاء لا من صنع المشرع ...

وعرفه فقهاء القانون بأنه : توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني بإنشاء التزام أو نقله أو تعديله أو انتهائه (السنهوري : د.ت. ، ص ١٥٠). وهذا التعريف يستفاد من نص المادة ٨٩ من القانون المدني المصري بأنه ( يتم العقد بمجرد أن يتبادل طرفان التعبير عن إرادتين متطابقتين ) ومعنى توافق الإرادتين : تراضيهما كما يتراضى البائع والمشتري ، والمستأجر والمؤجر ، أما الأثر القانوني المترتب على هذا التوافق فمثل تسليم البائع الشيء المبيع للمشتري ، ودفع المشتري الثمن إلى البائع . أما التعديل فقد يتمثل في نقص الأجرة أو زيادتها في عقد الإيجار ، وكذلك الثمن في عقد البيع (الغاياتي : ٢٠٠١ ، ص ١٩).

#### الفرع الثاني : الوصية

الوصية لغةً . الوصية جمع وصي : جريدة النخل يُحزَم بها /وج وصايا : اسمٌ من إلیصاء قيل لها ذلك لاتصالها بأمر الميت وربما سُمي بها الموصى به . يقال ( هذه وصيته ) أي الموصى به / وصايا الله: ما ألزم به عباده وأوجبه عليهم. الوصية ما أوصيت به ، والوصاة كالوصية والوصية معناها الوصل ومنه وصنتي الشيء يعني : إذا أتصل ، ووصاه بغيره يصيبه وصله ، وسميت وصاية الميت بهذا الاسم لان وصايته تصل ما في حياته بما بعد موته (الأزهري: د.ت. ، ٢٩٨/١٢) والوصية اسم مصدر بمعنى التوصية ومنه قوله تعالى (حين الوصية ) وقد تطلق على الشيء الموصى به كقوله تعالى : ﴿سورة النساء/١١﴾ للوصية عند الفقهاء عدة تعاريف تتفق في مفهومها وتختلف في ألفاظها (الخطيب، ١٩٥٨ م ، ص ٤٩)، ومن أشهرها: (تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع) ويظهر أن الوصية لا تخرج عن تمليك الموصى له ثلث تركة الموصي، أو ما يقل عن الثلث وأن هذا التمليك جاء عن طريق التبرع ويكون تنفيذ عقد الوصية بعد الموت. وهي كذلك : وصية الشخص بتوفيه ما عليه من حق لله أو الأدمي من تركته بعد وفاته عندما لا يقوم الدليل على ثبوت هذا الحق بذمته(الصنعاني د.ت. ، ٣٦٠/٤) وتعرف أيضاً عند بعض الفقهاء بأنها : الوصية للوالدين والأقربين الذين لا يرثون لمانع أو لحاجب وعرفت الوصية بأنها (تمليك مضاف إلى ما بعد الموت وتصح في حالة السلامة من الأمراض وفي مرض الموت وحكمها في الحالين واحد. وعرفها فقهاء الحنفية (هي تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع ) (ألكشكي ، ١٩٦٩ ، ص ١٤٣). وقد عرفها المشرع العراقي: (الوصية: تصرف في التركة مضاف إلى ما بعد الموت مقتضاه التمليك بلا عوض ) (المادة /٦٤ من قانون الأحوال الشخصية العراقي المرقم ١٨٨ لسنة ١٩٥٩ المعدل). وأما الوصية في اصطلاح القانون : هي افتراض وصية الجد أو الجدة للأحفاد بقدر حصة والدهم أو والدتهم إذا مات الوالد أو الوالدة قبل وفاة الجد أو الجدة أو معاً على أن لا تزيد هذه الحصة عن ثلث التركة .. وكذلك تعرف (أنها عبارة عن وصية أوجبها القانون لصنف معين من الأقارب حرموا من الميراث لوجود حاجب لهم بمقدار معين وشروط معينة وتنفذ بحكم القانون سواء أنشأها المورث أم لم ينشأها فهذا النوع من الوصايا واجب وجوباً قانوناً (الزلمي ، د.ت. ، ص ١٧٧) .

#### الفرع الثاني : التقادم

حق الانتفاع قانوناً هو الحق في الانتفاع العيني بشيء مملوك للغير، بشرط الاحتفاظ بذات الشيء ورده الى صاحبه عند نهاية عقد الانتفاع. والذي ينتهي في جميع الاحوال بموت المنتفع، وأوضحت المادة ٩٤٥ مدني مصادر حق الانتفاع حيث نصت على أنه يكتسب حق الانتفاع بتصرف قانوني أو بمقتضى الحياة. كما بينت المادة ٩٥٢ من ذات القانون كيفية انتهاء حق الانتفاع حيث نصت على:

- ١ - ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فان لم يعين له أجل عد مقررًا لحياة المنتفع، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع.
- ٢ - وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو موت المنتفع بزرع قائم، تركت الأرض للمنتفع أو لورثته الى حين ادراك الزرع، على ان يدفعوا أجرة الأرض عن هذه الفترات من الزمن. وتجدر الإشارة الى ان المالك ليس ملتزماً قبل المنتفع بتمكينه من الانتفاع كما هو الحال بالنسبة للمؤجر قبل المستأجر، بل كل ما على المالك الا يتعرض للمنتفع في مباشرة حقه بالانتفاع، ولا يلتزم بأي اصلاحات تحتاجها العين كالمؤجر مثلا الذي يلتزم بتلك الاصلاحات. ولا يلزم موافقة المالك في حال تنازل المنتفع عن حق الانتفاع للغير، بعكس المؤجر الذي يلزم قبوله اذا أراد المستأجر ان يتنازل عن حقه في الايجار. وحق الانتفاع يشتمل على حق الاستعمال والاستغلال دون حق التصرف. (الجمال ، ب. ت ، ص ٣٤)

#### المبحث الثاني آثار حق المنفعة العقارية

##### المطلب الأول : حقوق المنتفع والتزاماته :

##### الفرع الاول : حق المنتفع في استغلال الشيء،



قضت المادة ثانياً من قرار مجلس قيادة الثورة السابق المرقم ١٢٠ لسنة ٢٠٠٢ (القرار بجريدة الوقائع العراقية بالعدد المرقم (٣٩٣٨) في ٢٠٠٢/٧/٨ والذي الغى الفقرة (٤) من المادة (٢) من قانون ضريبة الدخل العراقي المرقم ١١٣ لسنة ١٩٨٢ المعدل) على أن (تقرض ضريبة مقطوعة بنسب تصاعديّة من قيمة العقار أو حق التصرف فيه المقدر وفق أحكام قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه المرقم ب(٨٥) لسنة ١٩٧٨ أو البديل أيهما أكثر ، على مالك العقار أو صاحب حق التصرف فيه ، عند التصرف الملكية\* أو حق التصرف بأية وسيلة من وسائل التصرف الملكية أو كسب حق التصرف\* أو تصرف ه ، كالبيع والمقايضة والمصالحة والتنازل والهبة وإزالة الشبوع وتصفية الوقف أو المساطحة ويعامل المستأجر معاملة المالك عند إيجاره العقار الذي دخل في تصرفه بعقد المساطحة وتحتسب وفق ما يأتي ... الخ) يتضح من خلال النص أن المشرع الضريبي العراقي قد أخضع للضريبة الدخل المتحققة من التصرف ملكية العقار والدخول المتحققة من التصرف حق التصرف ، كما لم يشترط الاحتراف في تجارة الأموال غير المنقولة ، هذا يعني أنه قد أخذ بالمفهوم الواسع للدخل ، أي بنظرية الإثراء وكذلك لم يقيّد بوسيلة دون سواها من وسائل التصرف الملكية وهذا المعنى المستفاد من عبارة (بأي وسيلة كانت) الواردة في النص ، فضلاً عن أن الوسائل التي وردت في النص كانت على سبيل المثال لا الحصر ، وذلك لأن حرف (الكاف) يفيد التشبيه وهو المعنى المستفاد من عبارة (كالبيع... الخ) . كما أن الضريبة على التصرف ملكية العقار أو حق التصرف هي ضريبة عينية مقطوعة مفروضة على القيمة العمومية للعقار وليس على الأرباح المتحققة عن بيع العقار كما ذهب إليه الفقرة (٤) من المادة (٢) الملغاة ، لذا فهي ليست مشمولة بالتزليلات والسماحات المنصوص عليها في قانون ضريبة الدخل العراقي النافذ(المادتان (٨٠،١٢) من قانون ضريبة الدخل العراقي النافذ)

### الفرع الثاني : حق المنتفع في التصرف

المادة ١٥٨٣ من القانون المدني الفرنسي بتأكيدا على أن الملكية يتصرف للمشتري قانوناً بمجرد الاتفاق على الشيء والثمن، وهذا ما يظهر بأن عقد البيع للعين المحددة ينتج آثاره مباشرة وفوراً بمجرد الاتفاق ودون أي شكليات(حسين، بلاسنة طبع، ص ١٣٥) ونفس الشيء يقال بالنسبة لاستراليا التي لاحظ فيها ريشار تورنس عندما كان أميناً عاماً للعقود في جنوبي استراليا، ضرورة تسجيل جميع العقارات ومعرفة ملاكها مقتدياً بسجلات السفن التي يمكن من خلالها معرفة مالكي هذه السفن فاستبدل ميناء التسجيل بمدينة أو قرية تكون مركزاً للتسجيل العقاري إن طريقة تورنس هذه لم تكن إجبارية بادية الأمر، بل اختيارية وبعد ذلك طبق النظام الجبري في المقاطعات . وكان أسلوب تورنس يقضي بأن يقدم الراغب بالتسجيل طلباً مرفقاً بمصور عن عقاره موضوعاً من قبل مساح محلف ومجاز، مضموماً إليه الوثائق والأسناد الضرورية لتأييد حقه في العقار المطلوب قيده في السجل بعد التأكد من عدم تعدي المالك على العقارات المجاورة. والمطلع على هذا النظام يدرك بسهولة بقاء مبدأ الرضائية بالنسبة للعقود المنصبة على العقارات وإمكانية أي من الطرفين مطالبة الطرف الآخر بالتنفيذ العيني لتعهده، لأن التسجيل لا يعدو أن يكون عملية تنظيمية يراد منها معرفة الملاك والاحتجاج بحقوقهم في مواجهة الغير ليس إلا. وهذه القاعدة تصح أيضاً بالنسبة لقوانين أخرى كالقانون الألماني والسويسري، إذ يلزم المتعهد بتصرف ملكية العقار المباع عيناً وأن لا يقتصر التزامه على التعويض فقط(السنهوري، ١٩٧٤، ص ١٣) هذا وقد ذهب الفقه الفرنسي إلى أكثر من ذلك في إعطائه الحق للمشتري في المطالبة بالتنفيذ العيني لعقد البيع المنصب على العقار بالنسبة للمباني المشتراة وهي تحت الإنشاء، فقد سمح لهذا المشتري بالاحتجاج بمثل هذه العقود على الرغم من عدم اكتمال البناء محل العقد وفي مصر ظل عقد البيع بعد صدور قانون التسجيل في حزيران ١٩٢٣ من عقود التراضي ، التي تتم قانوناً بالإيجاب والقبول، وكل ما أحدثه هذا القانون من تغيير في أحكام البيع ، هو أن تصرف الملكية بعد أن كان نتيجة لازمة للبيع الصحيح بمقتضى نص الفقرة الأولى من المادة ٢٦٦ من القانون المدني المصري أصبح مترخياً إلى ما بعد التسجيل، ولذلك بقي البائع ملزماً بموجب العقد بتسليم المبيع وتصرف الملكية للمشتري، كما بقي المشتري ملزماً بأداء الثمن إلى غير ذلك من الالتزامات التي ترتبت بينهما ، على التقابل بمجرد حصول البيع، كما أنه ليس للبائع، لعدم تسجيل العقد وترخاى تصرف الملكية بسببه، أن يدعي لنفسه ملك المبيع على المشتري، لأن من ضمن تصرف الملكية لغيره لا يجوز له أن يدعيها لنفسه، ومقتضى ذلك أن يكون البائع ملزماً بتسليم المبيع إلى المشتري مع غلته إن لم يتم تسليمه. فالحكم الذي لا يعطي المشتري الحق في ريع الشيء المبيع عن المدة السابقة على تاريخ تسجيل عقد البيع يكون حكماً خاطئاً "

١- جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية ، أو تصرف ه أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية .

٢- ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها، لا تنشأ ولا يتصرف ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم

### المطلب الثاني : التزامات المنتفع

فرض القانون على المنتفع أن يقوم قبل بدء الانتفاع بتنظيم كشف بالأشياء أو الأموال التي سينتفع بها، ويهدف الكشف إلى معرفة ما يجب رده إلى مالك العين عقاراً كانت أم منقولاً عند انتهاء حق الانتفاع. ويعد هذا الكشف وثيقة يقي بها مالك العين إنكار المنتفع تسليمه بعض الأشياء أو زعمه بأنه تسلمها في حالة سيئة. (عبد الكريم، ١٩٧٣ - ص ٢٤) قد يتلف المنتفع الشيء المنتفع به أو يلحق به ضرراً، وخشية عدم قيامه بتعويض الضرر، بسبب إفساره أو عدم ملاءمته، أوجب القانون عليه تقديم كفيل مقدر يرجع عليه المالك بما قد يتقرر له من تعويض عن تلف الشيء المنتفع به كلاً أو بعضاً. والكفالة بالأصل تكون كفالة شخصية، على أنه يجوز للمنتفع أن يستعاض عنها بتقديم رهن أو تأمين عقاري، إلا أنه يجوز إعفاء المنتفع من هذين الالتزامين (تنظيم كشف وتقديم كفالة) بنص السند الذي ينشأ بموجبه حق الانتفاع. ذلك لأن هذين الالتزامين مقرران لمصلحة مالك العين، وتبعاً لذلك يجوز له أن يعفي المنتفع من تنظيم الكشف أو من تقديم الكفالة أو من الاثنين معاً. ويخول حق الانتفاع صاحبه حقين: حق استعمال الشيء وحق استغلاله. للمنتفع الحق في استخدام الشيء المنتفع به استخداماً مادياً لما أعد له، فإذا كان ما يرد عليه حق الانتفاع داراً كان له أن يستعملها بنفسه فيسكنها، أو أرضاً زراعية فيكون له زراعتها، أو سيارة فله ركوبها، وهو في كل هذا يستخدم الشيء لمنفعته الذاتية أو لمصلحته الشخصية. (البشير و طه ، ١٩٨٢ - ص ٤٢) والقانون يلزم المنتفع باحترام تخصيص الشيء المنتفع به فيما أعد له، وتبعاً لذلك إذا كان حق الانتفاع وارداً على متجر فلا يحق له أن يحوله إلى دار للسكن، لكنه يستطيع بوجه عام تحسين طريقة استعمال الشيء بشرط ألا يضر به، فإذا كانت الأرض المنتفع بها بوراً فيستطيع تحسين طريقة زراعتها. وللمنتفع الحق في استغلال الشيء المنتفع به وكسب ثماره. ويقصد بالثمار كل ما ينتج الشيء دورياً من دون المساس بجوهره أو الانتقاص من أصله كحصول الأرض وأجرة المباني والأراضي الزراعية. كما أن للمنتفع في سبيل استغلال المال المنتفع به أن يقوم بجميع أعمال الإدارة، كأن يؤجره، أو يرهنه، أو ينزل عنه. (عبد الكريم ، ١٩٧٣ - ص ٢٤) فكما أنه يحق له أن يستغل العقار بنفسه يحق له أيضاً أن يستغله بوساطة غيره، كأن يؤجره، إلا أنه لا يحق له أن يؤجر العين المنتفع بها أكثر من المدة التي يبقى فيها حق الانتفاع قائماً، لأنه بطبيعته حق مؤقت، ولا يجوز بأي حال أن يبقى الإيجار بعد انتهاء حق الانتفاع إلا إذا كانت العين أرضاً زراعية فلا يجوز إنهاء الإيجار قبل نقل المحصولات. ويجوز للمنتفع أن يرتب على حق الانتفاع المقرر له رهناً تأمينياً، كما يجوز له أن ينزل عن حقه للغير مقابل مبلغ من المال، كما في البيع أو بدون مقابل كما في الهبة، ما لم يوجد شرط في سند الانتفاع بخلاف ذلك. والنزول يكون مقيداً بمدة انتفاع المنتفع المتنازل، لأنه ليس للمنتفع أن يملك أكثر مما يملك. فإذا كان الانتفاع مقرراً لمدة معينة، وانتهت هذه المدة سقط حق الانتفاع، وسقطت معه حقوق المنزل له. وكذلك إذا توفي المنتفع فإن حق الانتفاع يسقط، ولو كان المنزل له باقياً على قيد الحياة. (المصدر نفسه، ص ٢٥)

### الفرع الثاني : صيانة الشيء

كما يلتزم المنتفع دفع الضرائب المختلفة ونفقات الترميم اللازمة لصيانة العين المقرر عليها الانتفاع. وعند انتهاء حق الانتفاع إذا أحدث المنتفع تحسينات أو إنشاءات على الشيء المنتفع به بموافقة مالك العين فإنه يكون من حقه أن يتقاضى تعويضاً عما أحدثه. أما إذا أحدث تحسينات أو إنشاءات من دون موافقة المالك فإن جميع النفقات التي ينفقها تقع على عاتق المنتفع من دون أن يكون له الحق بالرجوع على مالك العين، ذلك لأن المنتفع استفاد من هذه التحسينات في أثناء مدة انتفاعه. لكل شريك الحق في استعمال الشيء الشائع واستغلاله والانتفاع به، وهذا الحق يتحدد بقدر الحصّة التي تعود له في هذا الشيء. ولكن حق الشريك يرد على الشيء الشائع كلاً، فلا يتركز في جزء معين من هذا الشيء؛ وللشركاء الآخرين مثل هذا الحق أيضاً. إلا أن حق كل شريك مقيّد بحقوق الشركاء الآخرين، بحيث يتعيّن ألا يترتب على إستعماله الشيء، المساس بحقوقهم - وهذا يعني أنّ الأعمال التي يجوز للشريك أن ينفرد بالقيام بها هي تلك التي تتفق مع ما أعد له الشيء الشائع، ويستطيع الشركاء جميعاً في الوقت ذاته أن يقوموا بها، كأن يكون هذا الشيء طريقاً يستطيع كل شريك أن يمر عليه، أو أن يكون بئراً يستقي منه، أو أرضاً يصطاد فيها. أما أعمال الإستعمال والانتفاع التي لا تقبل المشاركة لأنها تقتضي بطبيعتها الإستئثار بالشيء الشائع أو بجزء معين منه، كزراعة الأرض الزراعية الشائعة، فلا يجوز لأي شريك أن ينفرد بالقيام بها، حتى ولو كان الجزء الذي يستقل به معادلاً لحصته الشائعة. في هذه الأحوال، إذا لم يتفق الشركاء بالإجماع على طريقة الإستغلال، يشترط القانون إتفاق الشركاء أصحاب أغلبية ثلاثة أرباع الحصص في الشيء المشترك. وكثيراً ما يتفق الشركاء في الشيوخ على تنظيم الإنتفاع بالشيء الشائع عن طريق قسمة هذا الشيء قسمة مهايأة. (البشير و طه ، ١٩٨٢ - ص ٤٥) وهذه القسمة تختلف عن القسمة النهائية التي تنهي الشيوخ في كونها قسمة إنتفاع، لا قسمة ملكية، وفي كونها مؤقتة وحاصلة أثناء مدة الشيوخ - وهي تقسم الى نوعين: زمانية ومكانية. المهايأة الزمانية هي تلك التي يتفق فيها الشركاء على أن

يتناوبوا في الإنتفاع بكامل الشيء، كلّ منهم لمدة تتناسب مع حصّته. في هذه الحالة، يستقل الشريك في الإنتفاع بكامل الشيء الشائع طيلة المدة المذكورة. فلو كانت هناك مثلاً أرض زراعية شائعة بين شريكين، لأحدهما الثلثان وللآخر الثلث، جاز أن يتفقا على أن يختص الأول بالأرض الزراعية لوحده لمدة سنتين، ثم يختص بها الآخر لمدة سنة (من بعده) أما بالنسبة الى المهياة المكانية، فهي تلك التي يتفق فيها الشركاء مؤقتاً على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز من الشيء الشائع يعادل حصته فيه، متنازلاً لشركائه في مقابل ذلك، عن الإنتفاع بباقي الأجزاء.

## الذاتة

تعرف الحقوق بأنها تلك الحقوق التي تثبت لأي فرد ولمجرد كونه إنساناً تستهدف حماية المظاهر المختلفة لعناصر ومقومات الشخصية من أفعال الشخص ذاته ومن اعتداء الأفراد الآخرين، وتعد هذه الحقوق من الحقوق غير المالية، كما انها تقوم بذاتها وتستقل عن باقي الحقوق الأخرى بما في ذلك حقوق الإنسان. ولم يورد المشرع العراقي نصاً قانونياً عاماً يتم بمقتضاه الاعتراف بحقوق الشخصية إذ اكتفى بالنص على الحق في الاسم واللقب والحق في سلامة الكيان المادي وكذلك النص على بعض حقوق الشخصية باعتبارها صورة للضرر الأدبي، وبالنسبة للمشرع الفرنسي فقد نص على كل من الحق في الخصوصية والحق في سلامة الجسم والاسم واللقب، في حين أورد المشرع المصري نصاً قانونياً تم بموجبه الاعتراف بحقوق الشخصية بشكل مجمل، كما يمكن القول أن الفقه الإسلامي قد أورد بعض التطبيقات التي يستدل منها على أن حقوق الشخصية ليست غريبة عليه أو أنها من الأمور التي يجهلها، وقد ورد ذكر هذه التطبيقات في مواضع مختلفة وجاءت متفرقة في بطون بعض الكتب الفقهية. ان مضمون حقوق الشخصية يتمثل بحق الشخص في تمييز ذاته عن طريق الاعتراف له بالحق في الاسم واللقب والحق في الصورة ويدخل أيضاً في هذا المضمون حق الشخص في سلامة كيانه المادي، أي حقه في الحياة وسلامة الجسم وكذلك حقه في سلامة كيانه الأدبي والمشتمل على حقه في الخصوصية وسلامة الشرف. ويتطور الحياة الاجتماعية والأفكار القانونية لم تعد حقوق الشخصية مبدأ لا استثناء عليه وإنما أصبحت بمثابة القاعدة القانونية التي يرد عليها جملة من الاستثناءات تتمثل بالقيود التي ترد على حقوق الشخصية والتي هي حالات تعد في أصلها من صور المساس بهذه الحقوق ولكنها ولمبررات معينة تعد استثناءً لهذه الصور مما يسدل عليها ستار المشروعية. أما عن حماية حقوق فانها تكون بوسيلتين، الأولى: المطالبة بوقف الاعتداء الذي وقع عليها أو منع وقوعه ابتداءً وبغض النظر عن حدوث الضرر من عدمه، كما يمكن الاستفادة مما يوفره القضاء المستعجل من مزايا إذا توافرت شروطه وذلك عندما يتم وقف الاعتداء على حقوق الشخصية. وبالنسبة للوسيلة الثانية لحماية حقوق الشخصية فنتمثل بالتعويض عن المساس بهذه الحقوق وذلك وفقاً للقواعد العامة للمسؤولية التقصيرية.

## المصادر

- ١- طه، غني حسون، الوجيز في العقود المدنية، ج١، عقد البيع.
- ٢- يونس، علي حسن، شرح القانون التجاري، دار الفكر العربي للنشر، القاهرة مصر، ١٩٧٤.
- ٣- فضيل، نادية، القانون التجاري العراقي، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر،
- ٤- محرز، أحمد، العقود المسماة، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، ١٩٨١
- ٥- القيلوبي، سميحة، الموجز في القانون التجاري، دار الثقافة العربية للنشر، القاهرة، مصر، ١٩٧٢
- ٦- الفراهيدي، العين، دار التراث العربي، بيروت، ١٩٩٣.
- ٧- الجوهري، معجم الصحاح، دار افاق، بيروت، ١٩٩٧.
- ٨- ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، دار الاعلمي، بيروت، ١٩٩٠.
- ٩- ابن منظور، لسان العرب، دار التراث العربي، بيروت، ١٩٩٨.
- ١٠- الناهي، صلاح الدين- الوجيز في الحقوق العينية الأصلية - ج١ - شركة الطبع والنشر الأهلية - بغداد - ١٩٦١.
- ١١- الجمال، مصطفى محمد- الحقوق العينية - منشأة المعارف بالإسكندرية - (ب. ت) .
- ١٢- عبد الكريم، سعيد، شرح القانون المدني العراقي - نظام الملكية - ط١ - دار الحرية للطباعة - بغداد - ١٩٧٣
- ١٣- البشير وطه، محمد طه وغني حسون- الوجيز في شرح القانون المدني - (ب. م) - ١٩٨٢ .
- ١٤- الايبباني، محمد زيد، الاحكام الشرعية لحقوق الانتفاع، مكتبة النهضة، بيروت، لبنان، دون سنة طبع



- ١٥- البشير وطه ، محمد طه وغني حسون (الحقوق العينية) ، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر ، جامعة الموصل ، ١٩٨٢ .
- ١٦- الجمال ، مصطفى محمد- نظام الملكية - منشأة المعارف بالإسكندرية - (ب.ت) .
- ١٧- الناهي ، صلاح الدين- الوجيز في الحقوق العينية الأصلية - ج ١ - شركة الطبع والنشر الأهلية - بغداد - ١٩٦١ .
- ١٨- عبد الكريم ، سعيد- شرح القانون المدني العراقي - نظام الملكية - ط ١ - دار الحرية للطباعة - بغداد - ١٩٧٣
- ١٩- أنظر كذلك د. محمد طه البشير - د. غني حسون طه - نظام الملكية - (ب.م) - ١٩٨٢ .
- ٢٠- د. سعيد عبد الكريم - شرح القانون المدني العراقي - نظام الملكية - ط ١ - دار الحرية للطباعة - بغداد - ١٩٧٣
- ٢١- السنهوري، عبد الرزاق، مصادر الحق ، ج ٦، دار إحياء التراث العربي، بيروت، بلاسنة طبع.
- ٢٢- اليبباني ، محمد زيد ، الاحكام الشرعية لحقوق الانتفاع ، ج ١ ، مكتبة النهضة ، بيروت ، لبنان ، دون سنة طبع .
- ٢٣- ابن منظور ، لسان العرب ، دار احياء التراث العربي ، بيروت ، ١٩٩٣ .
- ٢٤- الجزيري ، عبد الرحمن بن محمد عوض ، الفقه على المذاهب الأربعة ، دار ابن الهيثم ، القاهرة .
- ٢٥- حيدر ، علي ، درر الحكام في شرح مجلة الاحكام، دار الجليل بيروت ، المجلد الثالث .

### Sources

- 1- Taha, Ghani Hassoun, Al-Wajeez in Civil Contracts, Part 1, Sales Contract.
- 2- Yunus, Ali Hassan, Explanation of Commercial Law, Dar Al-Fikr Al-Arabi Publishing House, Cairo, Egypt, 1974.
- 3- Fadil, Nadia, Iraqi Commercial Law, University Publications Office, Ben Aknoun, Algeria,
- 4- Mahrez, Ahmed, Named Contracts, second edition, University Publications Office, Ibn Aknoun, Algeria, 1981
- 5- Al-Qailoubi, Samiha, The Brief in Commercial Law, Dar Al-Thaqafa Al-Arabiya for Publishing, Cairo, Egypt, 1972.
- 6- Al-Farahidi, Al-Ain, Dar Al-Turath Al-Arabi, Beirut, 1993.
- 7- Al-Jawhari, Al-Sahih Dictionary, Dar Afaq, Beirut, 1997.
- 8- Ibn Fares, Dictionary of Language Measures, Dar Al-Alamy, Beirut, 1990.
- 9- Ibn Manzoor, Lisan Al-Arab, Dar Al-Turath Al-Arabi, Beirut, 1998.
- 10- Al-Nahi, Salah Al-Din - Al-Wajeez in the original in-kind rights - Part 1 - Al-Ahliya Printing and Publishing Company - Baghdad - 1961.
- 11- El-Gammal, Mostafa Mohamed - In-kind rights - Knowledge facility in Alexandria - (B.T).
- 12- Abd al-Karim, Saeed, Explanation of the Iraqi Civil Law - The Property System - 1st Edition - Dar Al-Hurriya for Printing - Baghdad - 1973
- 13- Al-Bashir and Taha, Muhammad Taha and Ghani Hassoun - Al-Wajeez in Explanation of Civil Law - (B.M) - 1982.
- 14- Al-Abyani, Muhammad Zaid, Sharia provisions for usufruct rights, Al-Nahda Library, Beirut, Lebanon, without a year of printing.
- 15- Al-Bashir and Taha, Muhammad Taha and Ghani Hassoun (in-kind rights), Directorate of Dar Al-Kutub for Printing and Publishing, University of Mosul, 1982.
- 16- El-Gammal, Mostafa Mohamed - The Ownership System - Manshaat Al-Maarif in Alexandria - (B.T).
- 17- Al-Nahi, Salah Al-Din - Al-Wajeez in the original rights in kind - Part 1 - Al-Ahliya Printing and Publishing Company - Baghdad - 1961.
- 18- Abdul Karim, Saeed - Explanation of the Iraqi Civil Law - The Property System - 1st Edition - Dar Al-Hurriya for Printing - Baghdad - 1973
- 19- See also Dr. Muhammad Taha Al-Bashir - Dr. Ghani Hassoun Taha - The Ownership System - (B.M) - 1982.
- 20- Dr. Saeed Abdul Karim - Explanation of the Iraqi Civil Law - The Property System - 1st Edition - Dar Al-Hurriya for Printing - Baghdad - 1973
- 21- Al-Sanhouri, Abd Al-Razzaq, Sources of Truth, Part 6, Dar Al-Turath Al-Arabi, Beirut, Blasna, printed.
- 22- Al-Abyani, Muhammad Zaid, Sharia provisions for usufruct rights, part 1, Al-Nahda Library, Beirut, Lebanon, without a year of printing.
- 23- Ibn Manzoor, Lisan Al-Arab, Dar Revival of Arab Heritage, Beirut, 1993.
- 24- Al-Jaziri, Abd al-Rahman bin Muhammad Awad, Jurisprudence on the Four Doctrines, Dar Ibn al-Haytham, Cairo.
- 25- Haider, Ali, Durar al-Hakam fi Sharh Majallat al-Ahkam, Dar al-Jalil, Beirut, Volume III.