

عنوان البحث

حلول مال آخر محل الشيء المرهون  
(دراسة مقارنة)

حسين عبد الوهاب نوري احمد<sup>1</sup>

<sup>1</sup> الجامعة الإسلامية في لبنان

البريد الإلكتروني: Huseenalaloane273@gmail.com

المشرف: الأستاذ الدكتور علي عصام غصن

HNSJ, 2024, 5(10); <https://doi.org/10.53796/hnsj510/17>

تاريخ القبول: 2024/09/20م

تاريخ النشر: 2024/10/01م

المستخلص

أن ما يهدف إليه الدائن المرتهن من إنشاء عقد الرهن بكافة أنواعه سواء كان تأميني أو حيازي، هو ضمان استيفاء حقوقه المترتبة بذمة المدين الراهن، ويتم ذلك من خلال تخصيص الشيء المرهون المملوك للمدين الراهن أو للكفيل العيني لحساب المرتهن، ولتتم ذلك يجب أن يبقى الشيء المرهون محافظاً على ذاتيته ولم يطرأ عليه أي تغيير. أما في حال زوال الشيء المرهون من خلال فقدانه أو هلاكه، فإن حقوق الدائن المرتهن المترتبة بذمة المدين سيبقى بدون ضمان، إلا في حال حلول مال آخر محل الشيء المرهون ليقوم بذات الدور الذي كان يقوم به العقار المرهون ليسري عليه الضمان، وبذلك على الدائن المرتهن اتخاذ إجراءات يضمن من خلالها حقوقه من المال الذي حل محل العقار المرهون.

الكلمات المفتاحية: الرهن الحيازي، الدائن المرتهن، المدين الراهن، نقل الحيازة.

**RESEARCH TITLE****OTHER MONEY SOLUTIONS INSTEAD OF THE MORTGAGED THING  
(COMPARATIVE STUDY)****Published at 01/10/2024****Accepted at 20/09/2024****Abstract**

The aim of the mortgagee creditor in establishing a mortgage contract of all types, whether insurance or possession, is to guarantee the fulfillment of his rights due from the mortgagor debtor. This is done by allocating the mortgaged item owned by the mortgagor debtor or the in-kind guarantor for the mortgagee's account. To ensure that, the mortgaged item must remain intact and not undergo any change.

However, if the mortgaged property disappears due to its loss or destruction, the rights of the mortgagee creditor owed by the debtor will remain without guarantee, unless another property replaces the mortgaged property to perform the same role that the mortgaged property performed so that the guarantee applies to it. Accordingly, the mortgagee creditor must take measures to guarantee his rights from the money that replaced the mortgaged property.

**Key Words:** Possessory mortgage, mortgagee, mortgagor, transfer of possession.

## المقدمة:

الأصل في الرهن سواء كان حيازي أو تأميني هو بقاء الشيء المرهون ضماناً لحقوق الدائن المرتهن خلال مدة عقد الرهن، من دون تغيير، إلا أن هذا الأصل ترد عليه حالات من شأنها أن تؤدي إلى حلول أموال أخرى غير الشيء المرهون، إن حلول مال آخر محل المال المرهون يكون نتيجة لما يتعرض له العقار المرهون من أحوال تؤثر على وجوده، فالعقار المرهون عبارة عن مادة مثله مثل بقية الأشياء المادية الأخرى، قد يتعرض للتلف؛ بسبب الاحتراق أو الفناء والتهاك بسبب قدمه أو فقدانه بسبب السيول الجارفة، وغيرها من الحالات الأخرى، وما يتعرض له العقار المرهون من أحوال قد تكون أما بفعل الطبيعة دون تدخل الأفراد بها أو بفعل الأشخاص، وعند تعرض العقار المرهون للهلاك المادي من قبل معتدٍ، يتوجب تعويض مالك العقار لما أصابه من ضرر بسبب الهلاك؛ ليحل مبلغ التعويض محل العقار المرهون في الضمان، وهناك حالة أخرى للحلول والتي تتمثل في قيام المدين الراهن بالتأمين على العقار المرهون ضد خطر معين، ونتيجة حصول الخطر المؤمن ضده يحصل مالك العقار على مبلغ مالي يساوي قيمة العقار المرهون الهالك، يحل محله في التأمين، وهناك حالة أخرى للهلاك تسمى الهلاك القانوني للمرهون، وهي نزع ملكية العقار المرهون للمنفعة العامة أي الاستملاك، مقابل تعويض يقدم لمالك العقار المرهون يحل محله في ضمان الدائن المرتهن، أخيراً بالرغم من فقدان الدائن المرتهن للضمان الذي حصل عليه من الرهن في الحالات سالفه الذكر نتيجة هلاك محله، إلا أنه سوف يحل مال آخر محل العقار المرهون، هذا الحل سيكون مدار مبحثنا هذا، حيث نتناول حلول مال آخر محل العقار المرهون بمطلبين: (المطلب الأول) بيان صور استبدال مال آخر محل المال المرهون، (المطلب الثاني) تكيف استبدال مال محل مال .

## المطلب الأول

## صور استبدال مال آخر محل العقار المرهون

أورد المشرع العراقي صوراً لحالات استبدال مال آخر محل العقار المرهون، منها ما يكون حق تعويض في ذمة الغير، الذي تسبب بخطاه في هلاك العقار المرهون، وقد يكون مبلغ تأمين قدمته شركة التأمين بسبب هلاك العقار المؤمن عليه، أو ثمناً تقرر في مقابل نزع ملكيته العقار المرهون للمنفعة العامة، لذا سوف يكون تقسيم المطلب على ثلاثة فروع: (الفرع الأول) مبلغ التعويض بدل المال المرهون، (الفرع الثاني) مبلغ التأمين بدل المال المرهون، (الفرع الثالث) مبلغ الاستملاك بدل المال المرهون .

## الفرع الأول

## مبلغ التعويض بدل العقار المرهون

يُعرّف التعويض بأنه " مبلغ من النقود أو ترضية من جنس الضرر تعادل ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب كان نتيجة طبيعية للفعل الضار"<sup>(1)</sup>، ونصّت المادة (1298) من القانون المدني العراقي على أنه " إذا هلك العقار المرهون رهناً تأمينياً أو تعيب، انتقل حق المرتهن إلى المال الذي يحل محله، كالتعويض ومبلغ التأمين وبديل الاستملاك للمنفعة العامة، وللمرتهن أن يستوفى حقه من ذلك بحسب مرتبته "، ويلاحظ على هذا

النص أنه لا يقف على سبب هلاك العقار المرهون، كما ويلاحظ أيضاً أن ما ورد فيها من حالات تعد أمثله ولم ترد على سبيل الحصر، ويترتب على وقوع أحوال من شأنها أن تؤدي إلى هلاك العقار المرهون سواء كان كلياً أو جزئياً أو تعيبه، سينعكس ذلك بشكل سلبي على ضمان الدائن المرتهن، نتيجة ما يحل بالعقار المرهون من أحوال تؤدي إلى انخفاض قيمته، وجعله غير كافٍ لضمان دين الدائن المرتهن هذا من جهة الدائن المرتهن .

أما من جهة المدين الراهن، فسوف يفقد الائتمان الذي لولاه؛ لما حصل على الدين، ومن الطبيعي إنَّ الدائن المرتهن سيطالبه بوفاء دينه قبل حلول أجله، أو تقديم بدل للعقار الهالك ليقوم مقامه بوظيفة التأمين العيني، إذن ما يحدث بالعقار المرهون من هلاك أو تعيب يؤدي إلى إصابة الدائن المرتهن والمدين الراهن بضرر، ولا بد من معالجة الضرر القائم بحلول مال محل ما تمَّ هلاكه لتنتقل حقوق طرفي الرهن إليه .

إن إخلال المدين الراهن بوفاء الدين عند حلول أجله، يؤدي إلى قيام الدائن المرتهن باستيفاء حقوقه جميعها التي بذمة المدين الراهن، المتمثلة بمبلغ الدين والفوائد من خلال التنفيذ على العقار المرهون ببيعة في المزاد العلني، وإنَّ الدائن المرتهن لا يحصل على حقه من ثمن العقار المرهون فحسب، بل يستوفية من المال الذي يحل محل العقار المرهون، مبلغ التعويض الذي حل محل العقار المرهون عن هلاك أو تلف العقار المرهون والحاصل بسبب خطأ الغير أو نتيجة أي عمل آخر يؤدي إلى تعويض المدين الراهن .

وقد قررت المادة (1304) من القانون المدني العراقي<sup>(2)</sup>، قاعدة عامة مضمونها إنَّ الدائن المرتهن يستوف حقه من ثمن العقار المرهون وملحقاته بعد بيعه، والصورة المألوفة لتحويل العقار إلى مقابل نقدي هو بيعه جبرا في المزاد<sup>(3)</sup>، وهذا هو الأصل أما الاستثناء يتمثل في صورة مبلغ التعويض الذي يدفعه الغير للراهن .

## المقصد الأول

### حالات حلول التعويض بدل العقار المرهون

هناك حالات عديدة تحصل للعقار المرهون، ينتج عنها تعويض عبارة عن مبلغ نقدي يقدم إلى مالكة، ليحل هذا التعويض بدلاً عن العقار المرهون، وهو ما يسمى بالحلول العيني في الرهن، وكما يأتي:

#### أولاً - صدور خطأ من الغير

عندما يتعرّض العقار المرهون إلى ما يؤدي لهلاكه أو تعيبه أو انخفاض قيمته من قبل الغير، وهو شخص لم يكن طرفاً في عقد الرهن، يترتب عن فعله تطبيق أحكام المسؤولية التقصيرية، وهي تعويض المدين الراهن بسبب ما ارتكبه متسبب الضرر من فعل خاطئ نتج عنه ضرر لحق بالمدين الراهن، وذلك بتحملة المسؤولية عن ما اقترفه من خطأ<sup>(4)</sup>، تطبيقاً لما نصّت عليه المادة (186) من القانون المدني العراقي<sup>(5)</sup>.

إنَّ المشرّع العراقي قام بحماية حق الدائن المرتهن وذلك من خلال ما نصّ عليه من حلول حقه في الضمان من مبلغ التعويض، وهذا الحل لا يعني استمرار الرهن بالنسبة لمبلغ التعويض، لاختلاف المحل الذي يحل محل العقار المرهون، فمحل الرهن التأميني هو العقار بينما محل التعويض هو مبلغ من النقود، إلا إذا قام الراهن بشراء عقار جديد من مبلغ التعويض؛ ليحل محل العقار السابق في القيام بوظيفة الائتمان، وعندها يستمر

عقد الرهن مع تبديل محله، وهناك حالة أخرى هي قيام متسبب الضرر بتعويض الدائن المرتهن عن الضرر الذي لحق بالشيء المرهون بالتعويض العيني، والمقصود بهذا التعويض إعادة المتضرر طالب التعويض إلى الوضع السابق قبل وقوع الضرر، أي قيام محدث الضرر بتعويض الدائن المرتهن بتسليم ذات الشيء المرهون قبل هلاكه نتيجة وقوع الخطأ، ويعد التعويض العيني الطريق الأمثل لأزاله الضرر عن المضرور، متى كان من الممكن ذلك، من خلال إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل وقوع الضرر وهو هلاك العقار المرهون .

ويتقدم الدائن المرتهن في استيفاء حقوقه ومن ابرزها مبلغ الدين من التعويض الذي حل محل العقار الهالك حسب مرتبته، إذاً عندما يتم تعويض المدين الراهن بمبلغ من المال جبراً للضرر الذي الحق به، تبقى الأفضلية قائمة للدائن المرتهن بصفة صاحب حق عيني رغم زوال الرهن، ويتقدم الدائن المرتهن على غيره من الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة<sup>(6)</sup>، ويكون تقدم الدائن المرتهن في أصل الدين والفوائد المترتبة على الدين المضمون بالرهن سواء كانت اتفاقية أو قانونية، وبهذا جاءت المادة (316) من قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971 وتعديلاته أذ نصت : " 3- يشمل حق التقدم عند هلاك العقار أصل الدين والفوائد المتحققة من تاريخ هلاك العقار إلى تاريخ دفع التعويض مضافاً إلى ذلك فائدة السنة السابقة على تاريخ الهلاك".

ولكن ماذا لو كان التعويض الذي حكمت به المحكمة هو تعويض عيني<sup>(7)</sup>؟ فهل الأمر يختلف عند حلول

التعويض العيني وليس نقدي بدلاً من العقار المرهون الهالك؟

يقصد بالتعويض العيني هو الحكم بإعادة الحالة إلى ما كانت عليها قبل أن يرتكب المسؤول عن الفعل الذي أدى إلى وقوع الضرر<sup>(8)</sup>، ولا يوجد ما يمنع من حلول التعويض العيني بدلاً من العقار المرهون الهالك، فقد جاءت المادة (1298) من القانون المدني العراقي بشكل مطلق، وكما هو معلوم أن المطلق يجري على إطلاقه، وعندما نصت المادة انفه الذكر على انتقال حق الدائن المرتهن إلى المال الذي يحل محله، دون التقييد بنوع المال، ولكن إن هلك العقار المرهون يؤدي إلى انقضاء عقد الرهن، وبالتالي حلول العقار الجديد محل العقار المرهون السابق يتطلب نقل الرهن إليه، وموافقة الدائن المرتهن عليه، فمن مصلحته التأكد من كفاية القيمة المالية للعقار الجديد لسداد مبلغ الدين، وعند الموافقة يعوده الحال إلى ما كان عليه قبل هلاك العقار المرهون، ويحل العقار الجديد محل العقار الهالك ضامناً لوفاء الدين المترتب بذمة المدين الراهن، ومن جانب المدين الراهن يكون هذا الحل تلقائياً دون حاجة إلى موافقته، ويترتب على هذا الحل عدم سقوط أجل الدين؛ لأنّ التأمين الجديد يكفل وفاء الدين في موعد استحقاقه، ويقع من الواجب تسجيل الرهن على العقار الجديد في دائرة التسجيل العقاري، من أجل استيفاء الإجراءات التي يطلبها الرهن التأميني .

وإنّ نظرية الحل العيني تتجسد في التطبيق أنفاً، من خلال انتقال الرهن التأميني للعقار الجديد البديل الذي استحقه الراهن عن طريق الحل العيني، عوضاً عن العقار المرهون الهالك، فأصبح مرهوناً مثله، وبذلك يتمكن الدائن المرتهن من الحصول على حقوقه منة، وبذات المرتبة السابقة المخصصة له قبل هلاك العقار المرهون .

## ثانياً - التعويض الناتج عن العمليات الإرهابية والأخطاء العسكرية

هنالك صورته أخرى لهلاك العقار المرهون وتعويض مالكة ببدل محل العقار الهالك، وهي التعويض الناتج عن العمليات الإرهابية والأخطاء العسكرية، وتسبب هذه الأحداث خسائر كبيرة سواء كانت مادية أو معنوية وسواء وقعت على الأموال أو الأنفس، ويقع على عاتق الحكومات التزام مفاده تعويض من هلك عقاره، بسبب حدث ناتج عن عمل إرهابي أو خطأ عسكري، هو التزام قانوني<sup>(9)</sup>، ناتج عن التزام الدولة بالقيام بمهام التي يعجز الأفراد عن القيام بها ومهمة القضاء على الإرهاب ومكافحته من أهم هذه المهام .

وعند وقوع الجريمة الإرهابية، فسوف يصيب الإرهابي مصلحة مشروعة للمضروع المرتبطة بشخصه وممتلكاته، ويستوي في ذلك أن يكون الضرر قد أصاب مصلحة مالية أو أدبية للمضروع<sup>(10)</sup>، ونتيجة إخفاق الدولة في منع وقوع الجرائم الإرهابية، من خلال مكافحة أفراد هذه التنظيمات والقضاء عليهم، وأصيب الأفراد بأضرار لتقصير الدولة، فهنا تكون الدولة ملزمة بدفع التعويضات للمتضررين من جراء ما ينتج من تلك الجرائم .

وقد يحصل الضرر نتيجة لما يقوم به أفراد القوات المسلحة من مهام عسكرية تقع ضمن واجباتهم، ومن أمثلتها صد العدوان الخارجي وتحرير المناطق المحتلة وشن الحروب وغيرها من الأعمال الأخرى، والقيام بهذه المهام يؤدي إلى وقوع أضرار بالممتلكات الخاصة للأفراد وبضمنها العقارات، ويحق للمتضررين وذويهم مطالبة الدولة بالتعويض عن الأضرار التي أصابهم<sup>(11)</sup>، ويكون ذلك بأقامة الدعوى المدنية أمام المحاكم المختصة للحصول على حكم بالتعويض .

وينتقل حق الدائن المرتهن إلى مبلغ التعويض؛ لتعلق حقه فيه، إلا إن الإشكالية التي تثار إن مثل هكذا تعويض يتم عبر مراحل من الإجراءات تستغرق مدة زمنية طويلة، تتمثل في تنظيم أوراق مركز الشرطة، وتقديم طلب إلى اللجنة المختصة بالتعويضات، وإكمال إجراءات صحة الصدور، وتعيين لجنة خبراء لتقدير التعويض، وصدور قرار من اللجنة المختصة بالحكم بالتعويض، ففي هذه الفترة يكون دين الدائن من دون تأمين ويبقى هذا الحال لحين صدور قرار التعويض، فما هي الخيارات المتاحة للدائن المرتهن ؟

لم يقر المشرع العراقي بوضع معالجة قانونية لهذه المدة، التي لم يحل مال محل العقار المرهون الهالك؛ بسبب العمليات الإرهابية والأخطاء العسكرية، وبما إن ما يصيب العقار بسبب هذه الأحوال ما هو إلا سبب أجنبي، لذا يتم تطبيق أحكام الفقرة الأولى من المادة ( 1297 ) التي أشارت إلى إعطاء الخيار للمدين الراهن في حال عدم قبول الدائن بقاء دينه من دون تأمين، أمّا بوفاء الدين فوراً أو تقديم تأمين كافي، والواقع يحتم عليه إختيار وفاء الدين، لفقدانه العقار المرهون وعدم استلامه للتعويض الذي يحل محله .

## ثالثاً - تعويض الكفيل العيني

أن ما تم تناوله من أحكام تتعلق بحلول مبلغ التعويض محل العقار المرهون بسبب هلاكه يسري على العقار المرهون المملوك الى الراهن، ولكن كيف يتم معالجة الوضع لو كان العقار المرهون مملوك للكفيل العيني؟ في الأصل يكون الراهن ذاته مالكا للعقار المرهون، ولكن هناك حالات يكون فيها مالك العقار هو شخص

آخر يطلق عليه الكفيل العيني، ويعرف الكفيل العيني بأنة من رهن ماله ضماناً لدين غيره<sup>(12)</sup>، وإذا كان الأصل أن يكون الراهن هو المدين، فليس هناك ما يمنع أن يقدم شخص آخر غير المدين عقارة لضمان دين الدائن المرتهن وهذا ما نصت المادة (1287) من القانون المدني العراقي<sup>(13)</sup>، فإذا هلك العقار الذي قدّمه الكفيل العيني لضمان دين الدائن المرتهن، بفعل صادر من الغير وأستحق تعويض، انتقل الرهن إلى هذا المال لتعلق الرهن بالقيمة المالية للعقار المرهون .

## المقصد الثاني

### كيفية ضمان حق الدائن المرتهن من مبلغ التعويض

إنّ حقوق الدائن المرتهن مضمونة بالبديل الذي يحل محل العقار المرهون لهالك، لأنّ العقار الهالك مرهون لصالحه وحقوقه متعلّقة فيه<sup>(14)</sup>، وإنّ الوسيلة الفاعلة التي تكفل للدائن المرتهن الحصول على حقوقه ومباشرة مزية التقدم على مبلغ التعويض، هي إنّ يبادر إلى أخطار المتسبب في هلاك العقار المرهون بالامتناع عن دفع مبلغ التعويض إلى المدين الراهن؛ لأنّ العقار الذي تسبب في هلاكه أو تضرره كان مرهوناً لصالحه، فتنتقل حقوق الدائن المرتهن إلى المبالغ التعويضية، أو مبادرة الدائن المرتهن لحجز ما للمدين لدى الغير، والغير هنا هو المسئول عن الهلاك أو التلف<sup>(15)</sup> .

وإنّ قام المكلف بدفع مبلغ التعويض إلى المدين الراهن مالك العقار الهالك، فلا يجوز الرجوع عليه وتحميلة المسؤولية، بحجة إنّ الرهن مقيد في دائرة التسجيل العقاري، وهي وسيلة اشهار للكافة، وكان من المفروض عليه أن يعلم بوجود حق للدائن المرتهن على العقار المرهون وأنه من يستحق التعويض وليس الراهن، إذ لا يقع على عاتق التزام بالكشف في سجلات دائرة التسجيل العقاري والاطلاع على الحالة القانونية للعقار الذي تسبب بهلاكه، ومعرفة هل أن الرهن مؤشرة في سند العقار لصالح الدائن المرتهن من عدمه<sup>(16)</sup> .

## الفرع الثاني

### مبلغ التأمين بدل المال المرهون

التأمين وسيلة لمواجهة المخاطر التي يتعرّض لها الإنسان في أمواله<sup>(17)</sup>، ومن ضمن الأموال التي يتمّ التأمين عليها هي العقارات<sup>(18)</sup>، وإذا كان العقار المرهون مؤمناً عليه ضد خطر معين كالكوارث الطبيعية مثل الحريق والفيضانات والزلازل، وهلك العقار بسبب وقوع الخطر المؤمن ضده، والمقصود بهلاك العقار المرهون هو الهلاك المادي سواء كان الهلاك كلياً أو جزئياً<sup>(19)</sup>، فسوف يستحق المدين الراهن مبلغ التأمين وهو مبلغ عوض عن قيمة العقار المرهون الهالك والمؤمن عليه لدى شركة التأمين، وتقوم شركة التأمين بدفع مبلغ التأمين إلى المؤمن أو إلى المستفيد من التأمين .

ويحل هذا المبلغ محل العقار المرهون وتنتقل إليه حقوق الدائن المرتهن، وحق الدائن المرتهن ينتقل بمرتبته إلى مبلغ التأمين ومن خلاله يباشر باستيفاء حقوقه، فحق الدائن المرتهن مضمون بالرهن قبل هلاك العقار المرهون وبعد، وهذا ما نصت المادة (1003) من القانون المدني العراقي<sup>(20)</sup>، وما يحدث بالعقار المرهون من

هالك بسبب الأحوال التي طرأت عليه، تؤدي إلى انقضاء الضمان بصورة أصلية لهلاك العقار الجاري عليه التأمين هلاكاً كلياً<sup>(21)</sup> .

وحتى يمارس الدائن المرتهن حقه على مبلغ التأمين عند وقوع الخطر المؤمن ضده، يجب عليه أن يقوم بإخطار شركة التأمين بوجود رهن مسجل على العقار المرهون المؤمن عليه، وإذا علمت شركة التأمين بحق الدائن المرتهن على العقار المرهون المؤمن عليه، فلا يجوز لها إن تدفع مبلغ التأمين للراهن؛ إلا برضى الدائن المرتهن وأصحاب الحقوق العينية التبعية الأخرى الذين لهم حقوق موثقة على العقار المرهون ذاته<sup>(22)</sup>، وقد نصت الفقرة الثانية من المادة (1003) مدني عراقي على ذلك بما يلي: " فإذا أعلنت هذه الحقوق إلى المؤمن، فلا يجوز له ان يدفع ما في ذمته للمؤمن له إلا برضاء الدائنين " .

لذلك يتعين على شركة التأمين إن تمتنع عن دفع مبلغ التأمين إلى المؤمن له إذا كان المؤمن عليه مثقلاً برهن، مثال ذلك أن يكون العقار المرهون مؤمناً عليه ضد خطر الحريق، وهلك العقار نتيجة اندلاع حريق فيه؛ فعلى شركة التأمين أن تدفع ما يستحقه المؤمن له من عوض مالي بسبب الحريق إلى الدائن المرتهن وليس الشخص المؤمن إلا في حالة رضا الدائن المرتهن بذلك، وفي حالة عدم الالتزام بذلك يقع على عاتق شركة التأمين دفع مبلغ التعويض مرة ثانية إلى الدائن المرتهن<sup>(23)</sup> .

وإنّ الرأي الفقهي الغالب يذهب إلى وجوب قيام الدائن المرتهن بإخطار شركة التأمين بوجود الرهن التأميني لمصلحته، في حالة تعرض العقار المرهون المؤمن عليه إلى ما يؤدي لهلاكه، وإن ذلك سوف يكون مانعاً يحول دون قيام شركة التأمين بدفع عوض التأمين إلى الراهن صاحب العقار المرهون، ويبقى هذا الوضع لحين حسم الخلاف بين الراهن والمرتهن، أو حتى يستوفى الدائن المرتهن كافة حقوقه من شركة التأمين<sup>(24)</sup> .

وقد ذهب بعض فقهاء القانون إلى عدم الاعتراف بحلول المال الذي يدفعه المؤمن محل العقار المرهون الذي تعرض للخطر محل التأمين، وأن ما تم تناوله من حق الدائن المرتهن باستيفاء حقوقه من مبلغ التأمين الناتج عن وقوع الحادث المؤمن ضده كان محل انتقاد لديهم؛ لأنّ مبلغ التأمين الذي يحصل عليه الدائن المرتهن لا يُعدّ ثمناً للعقار، إذ إن العقار المؤمن عليه لم يتمّ بيعه أو لم يتمّ نقل ملكيته إلى شركة التأمين التي دفعت مبلغ التأمين، ولا يمكن تشبيهه مع التعويض الذي يدفع للأفراد في حالة نزع الملكية للمنافع العامة، لأنّ مبلغ التعويض هو الثمن الحقيقي الذي يساوي قيمة العقار المستملك، بينما مبلغ التأمين هو مقابل الدفعات التي قام المؤمن له بدفعها للشركة التأمين<sup>(25)</sup> .

وبذلك فإنّ مجرد تسجيل الرهن التأميني أو الحقوق العينية التبعية الواردة على عقار، لا يكفي لامتناع شركة التأمين عن دفع مبلغ التأمين إلى الراهن صاحب العقار المرهون المؤمن عليه، فتسجيل الرهن التأميني في دائرة التسجيل العقاري كاشف للحق وليس منشأ له<sup>(26)</sup>، ولابد من قيام الدائن المرتهن بإخطار شركة التأمين وأعلامها بوجود الرهن، وعند إدراج رهن العقار المؤمن عليه في عقد التأمين، أي إنّ العقار المرهون محمل بالرهن فيعتبر هذا الأمر كافياً لأعلام شركة التأمين ومعرفتها بوجود حق للدائن المرتهن<sup>(27)</sup> .

## الفرع الثالث

## بدل الاستملاك

إنّ الملكية حق مصون ومحمي بالقانون ولا يجوز التعدي عليه، فقد نصّت المادة (1050) من القانون المدني العراقي على ما يلي: " لا يجوز أن يحرم أحد من ملكة، إلا في الأحوال التي قررها القانون وبالطريقة التي يرسمها، ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل يدفع اليه مقدماً " فحق الملكية يعتبر من الحقوق الدستورية التي نصّ عليها الدستور العراقي<sup>(28)</sup>، وقد سنّ المشرّع العراقي قانون الاستملاك الرقم (12) لسنة 1980؛ لتنظيم استملاك العقارات والحقوق العينية الأصلية المتعلقة بها .

فإذا قامت الحكومة بنزع ملكية العقار المرهون لأمر تفرضها مصلحة المجتمع من أجل تحقيق النفع العام، مقابل تعويض مبلغ من النقود، فإنّ العقار المرهون يتطهر من الرهن المتقل به ولا يحق للدائن المرتهن استعمال مزية التتبع الممنوحة له نتيجة الرهن والسبب إن ملكيته العقار الذي كان مرهوناً انتقلت إلى الحكومة كونها من الأشخاص المعنوية ولها حق التملك، ويعد ذلك استثناء واداً على حق التتبع المقرر لمصلحة الدائن المرتهن، فهو يمتلك سلطة تتبع العقار المرهون عند انتقال ملكيته إلى الغير، ولكن يتعطل هذا الحق بمجرد تملك العقار للمصلحة العامة .

إلا إنّ حق الدائن المرتهن ينتقل إلى مبلغ الذي حصل عليه الراهن بسبب الاستملاك ويتقدم حسب مرتبته لاستيفاء حقوقه منه<sup>(29)</sup>، عندئذ يكون حق الدائن المرتهن محمياً ومصاناً بموجب القانون في حال استملاك العقار المرهون العائد لمدينه .

يعد استملاك العقار المرهون للمنفعة العامة هلاكاً حكماً له، وعندها سيزول الرهن التأميني رغم بقاء المديونية التي يضمنها<sup>(30)</sup>، وعندها يصبح العقار المرهون المستملاك خارج نطاق التعامل ومن غير الممكن التنفيذ عليه، إلا إنّ حقوقه لا تزال قائمة ويمكن استيفائها؛ لوجود بدل الاستملاك، فيستوفى كافة حقوقه المتمثلة بمبلغ الدين وكافة الفوائد المترتبة عليه بالأفضلية متقدماً على غيره من الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة من المبلغ المستحق نتيجة الاستملاك، وقد قضت محكمة التمييز في حكم لها بأنه " إذا أستملك العقار المرهون أستحق الدائن المرتهن الفائدة القانونية من تاريخ إيداع بدل الاستملاك في صندوق المحكمة "<sup>(31)</sup> .

إنّ ما تمّ تناوله من أحكام تخص استملاك العقار المتقل بالرهن بأكمله، أمّا في حالة وقع الاستملاك على جزء من العقار المرهون وتبين أنّ بدل الاستملاك غير كافٍ لتسديد الدين الموثق بالرهن بالكامل، فإنّ حق الرهن ينتقل إلى القسم الباقي من العقار، وهذا مما ورد في المادة (271) من قانون التسجيل العقاري " إذا وقع الاستملاك على جزء من عقار ولم يكن بدل الاستملاك كافياً لتسديد جميع الديون المتحققة عليه نتيجة الرهن أو الامتياز أو الحجز فتنقل تلك الحقوق أو الحجز إلى القسم الباقي من العقار " .

وكي يحافظ الدائن المرتهن على حقه من مبلغ التعويض الذي حل محل العقار المرهون نتيجة استملاكه، ويمنع المدين الراهن من الحصول عليه لضمان حقوقه، يجب عليه أن يبادر إلى إخبار الجهة التي قامت باستملاك العقار بوجود الرهن التأميني، وعندها يتمتع على تلك الجهة أداء مبلغ التعويض إلى المدين الراهن، مع حفظ مبلغ التعويض لصالح الدائن المرتهن<sup>(32)</sup>.

إن ما أورد المشرع العراقي من حالات لحلول مال محل العقار المرهون بسبب التلف أو تعرضه إلى أي حدث يؤدي لهلاكه أو استملاكه، ما هي إلا أمثلة، إلا أنها ليست الوحيدة فلا يقتصر استبدال مال محل العقار المرهون لهذه لحالات فقط، وما هي إلا على سبيل الدلالة لا الحصر، إذ توجد هناك أمثلة أخرى يمكن إدراجها، منها إن يهلك العقار المرهون نتيجة حرب أو زلزال، وتقدم الدولة تعويضاً على سبيل المساعدة للمنكوبين، وقد يهدم الراهن العقار المرهون ويبيعه إنقاضاً ويبقى الثمن في ذمة المشتري، فيحل الثمن محل المال المرهون ومن خلاله يتقدم الدائن المرتهن في أخذ حقوقه .

في كل الأحوال المتقدمة إذا كان البديل الذي حل محل العقار المرهون هو مبلغ التعويض أو التأمين أو الاستملاك، فإنه يُعدّ مالاً وهو من المنقولات، وأن حله محل العقار المرهون لا يعني بقاء الرهن قائماً على هذا المنقول؛ لأن الرهن التأميني لا يقع إلا على عقار، وأن ما يحل محل العقار المرهون هو البديل الذي به يتقدم الدائن المرتهن في استيفاء حقه، وبالتالي فإن طرأت هذه الأحوال على عقد رهن محله عقار، فإنها تؤدي إلى نهايته قبل حلول موعد أجله<sup>(33)</sup> .

إن ما تمّ بيانه من حالات تؤدي إلى تغيير العقار المرهون، وحلول مال بدلاً عنه، يتعارض مع الوضع الطبيعي الذي يجب إن يكون عليه العقار المرهون، فالأمان والضمان الذي يوفره الرهن التأميني للدائن المرتهن يختل، نتيجة لما يصيب العقار المرهون من هلاك أو تعيب أو أضرار، ومن جانب آخر لاحتمالية عدم مساواة المبلغ الذي يحل محل العقار المرهون للقيمة الحقيقية له، ولبقاء الدائن المرتهن دون تأمين عيني لمدة من الزمن لحين حلول البديل المال محل العقار المرهون .

## المطلب الثاني

### التكييف القانوني لحلول مال محل للعقار المرهون

يوجد أكثر من رأي لدى فقهاء القانون الوضعي في تكييف حلول مال محل العقار المرهون، ولهذا يتعين بيان هذه المواقف، حيث سنبحث نظرية الحل العيني في (الفرع الأول)، من ثم بيان موقف الفقهاء الذين انكروا نظرية الحل العيني في (الفرع الثاني) .

ليس لفقهاء القانون موقف موحد لتكييف حلول مال محل العقار المرهون، عند تعرضه إلى ما يؤدي فقدان وجودة كعقار من خلال هلاكه بسبب تعدي الغير، مما يستوجب التعويض بدلا عنه، أو فقدان ملكية العقار المرهون بسبب استملاكه، أو حدوث أي أمر طارئ خارج عن إرادة أطراف عقد الرهن يؤدي بالعقار إلى انتهاء وجودة، فيستحق بدلا عنه مبلغ التأمين، وغيرها من الحالات التي تؤدي إلى ذات النتيجة، وينقسم الفقهاء إلى فريقين، الأول يُعدّ حلول مال محل المال المرهون ما هي إلا تطبيق من تطبيقات الحل العيني، أمّا الفريق الثاني فينكر نظريته الحل العيني ولا يلجئ إليها، وهذا ما سوف نبثه تباعاً على النحو الآتي:

## الفرع الأول

## نظريه الحلول العيني

أن المقصود بالحلول العيني هو " إحلال شيء محل شيء آخر فيما كان محلاً له من حق، وفيما كان خاضعاً له نتيجة لهذا الحق من تخصيص لغرض معين، وذلك بقصد استمرار هذا الغرض رغم زوال المحل الأصلي لهذا الحق" (34).

إنّ الحلول العيني يقوم على فكرة الاستبدال بين الأموال، وهذا الاستبدال يختلف في طبيعته وفي مداه، وهذا الأمر لا يخلو من مخاطر قد تلحق الغير إذا سمح باستبدال الأموال بعضها ببعض، وتطبيق النظام القانوني لمال كان قائماً في علاقة ما على مال آخر، وأن ينقل النظام القانوني للمال القديم إلى المال الذي حل محله أي المال الجديد، فالذين انتقلت حقوقهم إلى المال الجديد، قد يكونون في وضع ربما يفقدون حقوقهم، أو قد ينتقص من هذه الحقوق (35).

ويذهب أنصار هذا الرأي إلى إنّ حلول مال محل المال المرهون، يُعدّ من تطبيقات فكرة الحلول العيني، فعند هلاك أو تلف العقار المرهون لأي سبب كان، سواء بسبب صادر من الغير أم بسبب قوة قاهرة، وترتب على هذا الفعل استحقاق الراهن مال آخر بدلاً عن العقار المرهون، عندها ينتقل حق الرهن إلى هذا البديل، والسبب في ذلك إنّ البديل قد حلّ محلّ العقار المرهون الهالك أو السابق حلولاً عينياً، فأصبح مرهوناً مثله (36).

ففي جميع الأحوال التي ينتقل فيها مال محل العقار المرهون كالتعويض أو مبلغ التأمين أو الثمن الذي يدفع مقابل استملاك العقار المرهون، ينتقل الرهن إلى هذا المال، ويستوفى الدائن المرتهن حقوقه منه بحسب مرتبته، ويكون ذلك طبقاً للحلول العيني (37)، ويكون ذلك بالرغم من عدم حلول أجل الدين، فيبقى ما يحل محل العقار المرهون مخصصاً وضامناً لوفاء دين الدائن المرتهن لحين انتهاء الأجل وحلول موعد استحقاق الدين الذي بذمة الراهن، وهذا هو الحلول العيني (38).

والقول بفكرة الحلول العيني لا تثير أي مشكلة إذا كان المال الذي حل محل العقار المرهون عقاراً أيضاً، كما في حالة التعويض العيني عن استملاك العقار لصالح المنفعة العامة، فيحمل العقار الجديد بالرهن التأميني، لكن لو كان البديل نقود، كيف يمكن ترتيب رهن تأميني على مبلغ من النقود كتعويض للراهن وهو منقول؟

يذهب أنصار نظرية الحلول العيني إلى أنّ الرهن التأميني ينقلب إلى رهن حيازي للأموال التي حلت محل العقار المرهون، وهذا ما أشارت إليه المادة (1049) من القانون المدني المصري بقولها " إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان، انتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك، كالتعويض أو مبلغ التأمين أو الثمن الذي يقرر مقابل نزع ملكيته للمنفعة العامة"، فما دام المال قد استحق في مقابل هلاك العقار المرهون أو تلفه، فإنّه يحل حلولاً عينياً محله، وعلى أثر ذلك ينتقل حق الدائن المرتهن إليه بحكم الحلول العيني، أي ينتقل حق الدائن المرتهن من العقار الهالك إلى ما حل محله، فإذا كان البديل مالاً منقولاً كما في التعويض أو مبلغ الاستملاك أو مبلغ التأمين، فإنّ الدائن المرتهن يختص به ويستوفي دينه منه (39).

لكن لو سلمنا بموقف الفقهاء هذا، فسوف يثار تساؤل حول الألية القانونية التي يتحول بها الرهن التأميني إلى الرهن حيازي؟

إنّ ما يستند إليه أصحاب هذا الرأي هو نصّ المادة (1049) سالفه الذكر التي نصّت على أن حق الرهن ينتقل بمرتبته إلى الحق الذي حل محل العقار المرهون<sup>(40)</sup>، وإذا طبقنا هذا الرأي لترتب عليه نتائج عديدة منها التزام يقع على عاتق الراهن، إلا وهو قيامه بتسليم العوض الذي حصل عليه إلى الدائن المرتهن، فالحيازة أو القبض شرط لازم لتتمام الرهن الحيازي، وإذا كان مثل هذا الالتزام قد نشأ بذمة الراهن لترتب عليه القول إنّ الرهن الحيازي صار عقدا رضائياً التسليم التزام فيه وليس ركناً من أركان عقد الرهن الحيازي، ويتعذر القبول بمثل هذا القول في القانون المدني العراقي<sup>(41)</sup>، والسبب في ذلك أن الرهن الحيازي عقد عيني لا ينعقد ألا بتسلم المرهون<sup>(42)</sup>.

من العيوب التي توجه إلى هذا الرأي إنّ الرهن الحيازي وأن كان عقدا عينياً، فإنّه ينبغي أن يتحقق تراضي طرفية عليه، ويجب إن يكون هذا الرضا حقيقة وليس افتراضاً، وليس هناك ما يفيد وجود تراضي بين الدائن المرتهن والمدين الراهن على إبرام عقد رهن حيازي محل المقابل الذي حل محل العقار المرهون، بدلاً من الرهن التأميني على العقار الذي انقضى<sup>(43)</sup>.

## الفرع الثاني

### إنكار نظرية الحلول العيني

ينكر جانب آخر من الفقهاء نظرية الحلول العيني التي تبناها أصحاب الرأي الأول ويقدمون رأياً مغايراً لفكرة الحلول العيني، وهذا الاتجاه الذي تبناه القسم الآخر من الفقهاء يؤثر الاستغناء عن نظرية الحلول العيني، وذلك بتعديل صياغة مضمون الأفضلية على نحو يلائم طبيعة الحقوق العينية التبعية، إذ إن بيع العقار المرهون ما هو إلا وسيلة لتقويم العقار بمبلغ من النقود، لكي يحصل الدائن المرتهن على حقوقه، ومن ثم يبدو فوراً إن كلّ الوسائل الأخرى التي تكفل أداء الغاية نفسها ينبغي إن ينتفع بها الدائن فتدخل في وعاء الأفضلية، وبذلك يمتد حقه إلى عوض التأمين، أو مبلغ التعويض، أو ما يستحق عن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة<sup>(44)</sup>.

هذا وأن من المؤاخذات التي ذهب إليها أصحاب هذا الرأي اتجاه فكرة الحلول العيني، إنّ الحق الذي يترتب على هلاك المرهون هو عبارة عن مبلغ من النقود، فكيف يكون محل الرهن التأميني مبلغ من النقود، وكما هو معلوم إنّ الرهن التأميني لا يرد إلا على العقارات فقط دون غيرها من المنقولات مهما كان نوعها، وبالتالي يذهبون إلى عدم القبول الأخذ بنظرية الحلول العيني في حال تقديم مال عند هلاك العقار المرهون بوصفه بديلاً عن الرهن التأميني.

وإن ما أخذ به الفقهاء أصحاب هذا الرأي المنكر لنظرية الحلول العيني، هو التفريق ما بين حالتين: الأولى عندما يكون دين الدائن المرتهن مستحق الأداء عند هلاك العقار المرهون ودفع مبلغ التعويض بدلاً عنه، فالدائن المرتهن يستوف حقه من مبلغ التعويض المدفوع لقاء ما حل بالعقار المرهون من هلاك في كلا حالتين الهلاك المادي أو القانوني، سواء كان مبلغ التعويض بدلاً عن الاستملاك أو التأمين أو التعويض عن الخطأ، ويكون ذلك طبقاً لوجود عقد الرهن، وعندها لا يحل مبلغ التعويض محل العقار المرهون.

فإذا نشأ الحق المترتب على هلاك العقار بعد استحقاق الدين، فإنَّ الدائن المرتهن يباشر حقه في التقدم بالأفضلية حسب مرتبته على ما يحل بدلاً العقار المرهون بمقتضى أثر الرهن نفسه لا بمقتضى فكرة الحلول، أي إنَّ موعد استحقاق دين الدائن المرتهن قد حلَّ بعد وقوع الحدث الذي هلاك أو فقدان ملكية العقار المرهون، لذا يُعدَّ استيفاء الدائن المرتهن لحقوقه ما هو إلا أثر لعقد الرهن على اعتبار أن العقار المرهون وما يحل محله هو الضمانة لاستيفاء الدائن المرتهن لحقوقه وهذه هي الغاية من التأمينات العينية التبعية، ومن خلالها يتقدم لاستيفاء حقوقه كافة متقدماً على غير من الدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة أو الدائنين العاديين .

أما الحالة الثانية فهي هلاك العقار المرهون وحصول المدين الراهن على مبلغ مالي عوضاً عنه، ويكون ذلك قبل الموعد المحدد لسداد الدين الموثق بالرهن التأميني، وهذا الحدث يؤدي إلى سقوط الأجل، ويصبح الدين مستحق الأداء للدائن المرتهن، بسبب ما أصاب التأمين العيني من هلاك، أدى إلى فقدان العقار المرهون لذاتيته، وعندها يفقد الدائن المرتهن خصيصة التقدم لانعدام العقار المرهون الذي من خلاله يتمَّ التقدم على الغير من الدائنين، إلا إذا قام المدين بتقديم تأمين عيني آخر بدلاً عن التأمين الهالك، فعندها يستمر الرهن، وبناء على ذلك فلا يوجد حلول عيني عند هلاك العقار المرهون<sup>(45)</sup> .

إنَّ ما تمَّ تناوله في الفقرة السابقة ما هو إلا تطبيقاً للقواعد العامة، عند حلول مال محل العقار المرهون الهالك، قبل موعد استحقاق الدائن المرتهن لحقوقه، فإنَّ هلاك العقار المرهون يؤدي إلى سقوط أجل الدين ويصبح مستحق الأداء، تطبيقاً للقواعد العامة التي تقضي بسقوط الأجل إذا كان أضعاف التأمين يرجع إلى سبب لا دخل لإرادة المدين فيه، مالم يقوم المدين الراهن باتقاء هذا السقوط بأن يقدِّم للدائن المرتهن ما يكمل التأمين<sup>(46)</sup> .

ونذهب مع الاتجاه المنكر للنظرية الحلول العيني، لأنَّ معظم ما يحلَّ محل العقار المرهون عند دفع مبلغ التعويض أو عند الاستملاك أو عند دفع مبلغ التأمين ما هو إلا مبلغ نقدي، ما عدا الاستملاك، فقد يرد التعويض عينياً وليس نقدياً، فلا يمكن القول بحلول هذا المبلغ النقدي محل العقار المرهون، لان المبلغ النقدي لا يصلح إنَّ يكون محلاً للرهن التأميني بدلاً من العقارات .

أما بالنسبة إلى موقف القانون المدني العراقي من ذلك، فلا يوجد في صياغة المادة (1298) ما يؤيد الأخذ بفكرة الحلول العيني، فالرهن التأميني لا يرد على النقود كونها من المنقولات، ولا يمكن القول إن الرهن التأميني قد أنقلب إلى رهن حيازي كون هذا الرهن لا يتمَّ إلا بالقبض<sup>(47)</sup>، وكما هو معلوم أنَّ حق الدائن المرتهن متعلِّق بقيمة الشيء الذي أنصَّب عليه حقه وهو ما يحل محل العقار المرهون<sup>(48)</sup>، إذن فالمقصود في انتقال حق الدائن المرتهن إلى المال الذي يحل محل العقار المرهون هو الانتقال في ميزة التقدم التي يمنحها عقد الرهن التأميني للدائن المرتهن، وليس في حلول مبلغ التعويض أو بدل الاستملاك أو مبلغ التأمين محل العقار المرهون حلولاً عينياً، كونه منقولاً وليس عقاراً، فيستوفى الدائن المرتهن الدين من ذلك المال حسب مرتبته بموجب مزية التقدم<sup>(49)</sup>، وإنَّ المقصود من جملة " انتقال حق المرتهن إلى المال الذي يحل محله" الواردة في نصَّ المادة (1298) هو انتقال حق الدائن بالتنفيذ على البديل الذي حلَّ محل العقار المرهون الهالك، فيسقط الأجل ويحل الدين ويتمَّ التنفيذ على هذا المال .

## الخاتمة:

من خلال البحث في هذا الموضوع توصلنا إلى نتائج و مقترحات نوجزها كما يلي :

أولاً: حصل خلاف بين فقهاء القانون حول تكييف المال الذي يحل محل العقار المرهون عند هلاكه أو استملاكه أو التعويض الذي يدفع بدله، إلى فريقين الأول اعتمد نظرية الحلول العيني والثاني أنكرها، ولم يحسم المشرع العراقي بنص المادة (1298) الاختلاف الحاصل بتطبيق أي منهما .

ثانياً: يلاحظ على هذا نص المادة (1298) من القانون المدني العراقي، أنه لا يقف على سبب هلاك العقار المرهون، كما ويلاحظ أيضاً أن ما ورد فيها من حالات تعد أمثله، ولم ترد على سبيل الحصر، ويترتب على وقوع أحوال من شأنها أن تؤدي إلى هلاك العقار المرهون سواء كان كلياً أو جزئياً أو تعيبه .

ثالثاً: ذهبنا مع الاتجاه المنكر للنظرية الحلول العيني، لأن ما يحل محل العقار المرهون عند دفع مبلغ التعويض أو عند استملاكه أو عند دفع مبلغ التأمين ما هو إلا مبلغ نقدي، ما عدا الاستملاك، فقد يرد التعويض عينياً وليس نقدياً، فلا يمكن القول بحلول هذا المبلغ النقدي محل العقار المرهون، لان المبلغ النقدي لا يصلح إن يكون محلاً للرهن التأميني بدلاً من العقارات .

رابعاً: نتيجة عدم قيام المشرع العراقي بوضع معالجة قانونية للمدة الطويلة التي يقضيها حلول مال آخر محل العقار المرهون الهالك؛ بسبب العمليات الإرهابية والأخطاء العسكرية، لذا نقترح تطبيق أحكام الفقرة الأولى من المادة ( 1297 ) من القانون المدني التي أشارت إلى إعطاء الخيار للمدين الراهن في حال عدم قبول الدائن بقاء دينه من دون تأمين، أمّا بوفاء الدين فوراً أو تقديم تأمين كافي، والواقع يحتم عليه إختيار وفاء الدين، لفقدانه العقار المرهون وعدم استلامه للتعويض الذي يحل محله .

## الهوامش:

- 1 . سعدون العامري: تعويض الضرر في المسؤولية التقصيرية، بغداد، مطبعة وزارة العدل، 1981، ص148 .
2. نصت المادة (1304) من القانون المدني العراقي على يلي: " يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم قبل الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون رهناً تأمينياً من المال الذي حل محل هذا العقار، ويستوفي كلٌ منهم حقه بحسب مرتبته " .
3. ا.م محمد طه البشير: الوجيز في الحقوق العينية التبعية، الطبعة الثانية، مطبعة العاني، بغداد، 1971، ص116 .
- 4 . قرار لمحكمة التمييز العراقية " إذا ثبت من الكشف إنَّ المصرف قام بحفظ المرهون وبذل من العناية ما يبذله الشخص المعتاد، إنَّ الضرر حصل بفعل الغير بتسرب الماء إلى سقف السرداب من الاملاك المجاورة والشقة التي فوقه فإن هذا السبب الأجنبي تنتفي معه مسؤولية المصرف وينتقل حق المطالبة بالتعويض على الأشخاص الذين ثبت وقوع الضرر بسببهم "، قرار لمحكمة التمييز العراقية، رقم القرار /1874/ حقوقية / 1963، تاريخ القرار 1963/12/22، ينظر إلى القاضي ابراهيم المشاهدي: المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز، القسم المدني، مطبعة العمال المركزية، بغداد، ص 361 .

5. نصت المادة (186) من القانون المدني العراقي على يلي " 1- إذا أتلّف أحد مال غيرة أو أنتقص قيمته مباشرة أو تسبباً؛ يكون ضامناً إذا كان في أحداثه هذا الضرر قد تعمد أو تعدى ... " .
- 6 . د . شمس الدين الوكيل: نظرية التأمينات في القانون المدني الجديد، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار المعارف، مصر، 1956، ص 349 .
- 7 . نصت الفقرة الثانية للمادة (209) من القانون المدني العراقي على التعويض العيني حيث قضت " 2- ويقدر التعويض بالنقد على أنه يجوز للمحكمة تبعاً للظروف وبناءً على طلب المتضرر أن تأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه ... " .
- 8 . د . عصمت عبد المجيد بكر: المسؤولية التقصيرية في القوانين المدنية العربية، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2016، ص 290 .
9. نص قانون تعويض المتضررين جراء العمليات الحربية والأخطاء العسكرية والعمليات الإرهابية الرقم (20) لسنة 2009 المعدل في المادة (2) يشمل التعويض المنصوص عليه في هذا القانون الأضرار المتمثلة في : رابعاً - الأضرار التي تصيب الممتلكات .
- 10.د. خالد مصطفى فهمي: تعويض المضررين من الأعمال الإرهابية، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، القاهرة، 2008، ص 38 .
11. علي كاطع هاشم: مدى التزام الدولة بتعويض ضحايا الإرهاب وفقاً لقانون رقم (20) لسنة 2009 المعدل ، بحث منشور، مجلة أهل البيت عليهم السلام، العدد 14، ص 111 .
- 12 . د . أبراهيم عدنان ألسرحان: شرح القانون المدني، العقود المسماة، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الأردن، عمان، 2009، 268 .
- 13 . " يجوز أن يكون الرهن هو نفس المدين، ويجوز أن يكون كفيلاً عينياً يقدم رهناً تأمينياً لمصلحة المدين، وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الرهن مالاً للعقار المرهون أو متصرفاً فيه " .
14. ا.م . محمد طه البشير و د. غني حسون طه: الحقوق العينية التبعية، الجزء الثاني، المكتبة القانونية، بغداد، 2017، ص 118 .
15. د . عبد الرزاق احمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، لجزء العاشر، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2015، ص 503 .
- 16 . د . شمس الدين الوكيل: نظرية التأمينات في القانون المدني الجديد، مصدر سابق، ص 258 .
- 17 . عرفت المادة (983) من القانون المدني العراقي التأمين بأنه: " عقد به يلتزم المؤمن أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد مبلغاً من المال أو إيراداً مرتباً أو أي عوض مالي آخر، في حالة وقوع الحادث المؤمن ضده، وذلك في مقابل أقساط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن " .
18. وقد يرد التأمين أيضاً على حياة المدين الرهن ويكون ذلك حتى دون موافقته لضمان دين الدائن المرتهن وهذا ما قضت به المادة (15) من قانون صندوق الأسكان العراقي النافذ الرقم (32) لسنة 2011 النافذ والتي نصت " أولاً-

- للصندوق أن يؤمن على حياة المستفيدين من أعماله . ثانياً- يعد عقد التأمين المؤقت الجماعي المبرم بين الصندوق وشركات التأمين على حياة المستفيدين صحيحاً وناظراً من تاريخ أبرامه دون موافقة المستفيدين التحريرية " .
19. المحامي. جمال شاهين: الحق الشخصي والاعتباري والعيني، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2018، ص 478 .
20. نصت المادة (1003) من القانون المدني العراقي على يلي " 1 - إذا كان الشيء المؤمن عليه مثقلاً برهن حيازي أو رهن تأميني أو غير ذلك من التأمينات العينية؛ انتقلت هذه الحقوق إلى التعويض المستحق للمدين بمقتضى عقد التأمين " .
21. د . هدى عبد الله: التأمين العقاري مقارنة مع حقوق الرهن والامتياز، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2011، ص194.
22. د . فايز احمد عبد الرحمن: التأمينات العينية والشخصية، الطبعة الاولى، دار النهضة العربية، القاهرة ، ص 61 .
23. ا. د محمد وحيد الدين سوار: شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية، الحقوق العينية التبعية، دار الثقافة، بيروت، 2006، ص 138 .
24. د . عبد الرزاق احمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصدر سابق، ص504 .
25. د . محمد كامل مرسي بك: شهر التصرفات العقارية، الطبعة الأولى، مطبعة فتح الله الياص وأولاده، مصر، 1939، ص401.
26. قرار لمحكمة التميز العراقية: تاريخ القرار 2006/7/25، رقم القرار 1386 / مدنية عقار /2006، قرار منشور في المركز الإعلامي للسلطة القضائية .
27. ا.م محمد طه البشير و د. غني حسون طه: الحقوق العينية التبعية، مصدر سابق، ص118.
28. نصت المادة (23) من الدستور العراقي النافذ على يلي " 1 - الملكية الخاصة مصونه، ويحق للمالك الانتفاع بها واستغلالها والتصرف بها، في حدود القانون 2- لا يجوز نزع الملكية إلا لأغراض المنفعة العامة مقابل تعويض عادل، وينظم ذلك بقانون .... " .
29. د . محمد بن عواد الأحمدى: عقد الرهن العقاري المسجل، الطبعة الأولى، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، مصر، 2016، ص595 .
30. د. درع حماد عبد: الحقوق العينية التبعية، ، الطبعة الأولى، دار السنهوري، بيروت، 2019، ص197 .
31. قرار محكمة التميز المرقم 216 / 2م / 73 في 13 / 3 / 1973. نقلاً عن القاضي . إبراهيم المشاهدي: المبادئ القانونية في قضاء محكمة التميز، القسم المدني، مطبعة العمال المركزية، بغداد، ص366 .
32. د . فايز احمد عبد الرحمن: التأمينات العينية والشخصية، مصدر سابق، ص 62.
33. د. درع حماد عبد: الحقوق العينية التبعية ، مصدر سابق، ص 119.

34. د . حسن علي الذنون: الحلول العيني، بحث منشور في مجلة جامعة دمشق للعلوم والقانونية، المجلد الأول، العدد الأول، مطبعة العاني، بغداد، 1969، ص 13 .
35. د . أمل شربا: أحكام الحلول العيني في التأمين الذي يعقده الشريك في عقار شائع، بحث منشور في مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 29، العدد الثالث، 2013، ص 145.
36. د . عبد الرزاق احمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصدر سابق، ص 393.
37. د . محمد كامل مرسي باشا: شرح القانون المدني الجديد، الحقوق العينية العقارية أو التأمينات العينية، الطبعة الثانية، المطبعة العالمية، القاهرة، 1951، ص 133.
38. د . سمير تناغو: التأمينات العينية والشخصية، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، بلا سنة طبع، ص 119.
39. د . عبد الرزاق احمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصدر سابق، ص 394.
40. يقابلها في القانون المدني العراقي نص المادة (1298) .
41. نصّت المادة (1322) من القانون المدني العراقي على يلي ( 1- يشترط لتمام الرهن الحيازي ولزومه على الراهن، أن يقبض المرتهن المرهون ) .
42. د . درع حماد عبد: الحقوق العينية التبعية، مصدر سابق، ص 100.
43. المصدر نفسه: ص 100 .
44. د . شمس الدين الوكيل: نظرية التأمينات في القانون المدني الجديد، مصدر سابق، ص 255 .
45. د . محمد لبيب شنب: دروس في التأمينات العينية والشخصية، مصدر سابق، ص 66 - 67 .
46. المادة (295) من القانون المدني العراقي .
47. د . درع حماد عبد: الحقوق العينية التبعية، مصدر سابق، ص 102.
48. د . حسن القصاب: الحقوق العينية، الفصل الخامس، جامعة القرويين - كلية الشريعة، المغرب، 2015 ، ص 7.
49. د . درع حماد عبد: الحقوق العينية التبعية، مصدر سابق، ص 102.