مجلة العلوم القانونية والسياسية

اسم المقال: الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون الإنكليزي دراسة تحليلية مقارنة بالقانون العراقي
اسم الكاتب: أ.م.د. يونس صلاح الدين علي
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/1246
تاريخ الاسترداد: 2026/11/01 18:10 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة العلوم القانونية والسياسية جامعة ديالى ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

كلية القانون والعلوم السياسية – جامعة ديالى

المجلد العاشر – العدد الثاني – 2021 مجلة العلوم القانونية والسياسية

الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون الإنكليزي دراسة تحليلية مقارنة بالقانون العراقي

The Impediments and restrictions on the right to redeem a mortgage in English law, an analytical study compared to Iraqi law

الكلمة المفتاحية: الموانع والقيود، حق فك الرهن، المال المرهون.

Keywords Contraindications and restrictions, the right to release the mortgage, the mortgaged money.

أ.م.د. يونس صلاح الدين علي

جامعة جيهان الخاصة- كلية القانون والعلاقات الدولية والدبلوماسية

Assistant Prof. Dr. Younis Salahuddin Ali
Cihan University. ERBIL - College of Law &International relations
E-mail: younis888_sss@yahoo.com

ملخص البحث

Abstract

تعد الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون الانكليزي شكلاً من أشكال المعوقات أو العقبات التي تتاح للدائن المرتهن لمنع أو عرقلة قيام المدين الراهن بممارسة حقه في فك الرهن وإستعادة المال المرهون. وتنطوي هذه الموانع والقيود تحت ثلاثة مجاميع رئيسة: الأولى هي وسائل لإنهاء حق فك الرهن الإنصافي وإنقضائه، والثانية وسائل لتأخير أو تأجيل ممارسة حق فك الرهن، والثالثة وسائل للحصول على منافع إضافية أو ثانوية أو فرعية يتمتع بها الدائن المرتهن. وقد عرف القانون الانكليزي ستة موانع أو قيود وهي: الخيارات والمنافع الثانوية أو الفرعية، وشرط تقييد التجارة أو المهنة، والبنود غير المنصفة، وغلق الرهن وشرط تأجيل فك الرهن. أما القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 المتأثر بالفقه الاسلامي، فقد نص على قيدين أو مانعين من هذا النوع وهما: شرط الإتفاق على تملك الدائن المرتهن المال المرهون عند عدم الوفاء، والثاني هو شرط الطريق الممهد، أو ما يعرف بشرط الإتفاق على بيع العقار المرهون دون المرور بالإجراءات القانونية.

المقدمـــــة

Introduction

أولاً: مدخل تعريفي بموضوع البحث:

First: Introduction to the research topic:

فرض القانون الانكليزي ستة أنواع من الموانع والقيود على حق فك الرهن، وتتمثل هذه الموانع والقيود بالخيارات والمنافع الثانوية أو الفرعية، وشرط تقييد التجارة أو المهنة، والبنود غير المنصفة، وغلق الرهن وشرط تأجيل فك الرهن. وتستند معظم الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون الإنكليزي على أساس تعاقدي، فهي عبارة بنود تعاقدية تدرج في عقد الرهن ليستفيد منها الدائن المرتهن في تأخير أو منع أو عرقلة ممارسة الدائن المرتهن لحقه في فك الرهن. أما القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 المتأثر بالفقه الاسلامي، فقد نص على قيدين مفروضين على الحق في فك الرهن وقضى ببطلانهما وهما: شرط الإتفاق على تملك الدائن المرتهن المال المرهون عند عدم الوفاء، والثاني هو شرط الطريق الممهد، أو ما يعرف بشرط الإتفاق على بيع العقار المرهون دون المرور بالإجراءات القانونية.

ثانياً: أسباب إختيار موضوع البحث:

Second: Reasons for choosing the research topic:

إن السبب الرئيس في اختيار موضوع البحث هو محاولة الإفادة من الموانع والقيود التي فرضها القانون الانكليزي على حق فك الرهن، وإمكانية تطبيق الأحكام الخاصة بها في القانون المدني العراقي.

ثالثاً: أهمية البحث:

The Importance of the Study:

تكمن أهمية البحث في تنوع الأحكام التي أوردتها التطبيقات القضائية للمحاكم الإنكليزية بشأن الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن.

رابعاً: مشكلة البحث:

Fourth: The problem:

تكمن مشكلة البحث في إمكانية إفادة المشرع العراقي من بعض الأحكام التي نظمت الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون الانكليزي، ومنها شرط المنافع الثانوية أو الفرعية المفروضة لمصلحة الدائن المرتهن، والمدرج في عقد رهن المحال التجارية، إذا كان معقولاً وغير مخالف للضمير الحي. وجواز إدراج شرط تأجيل فك الرهن لمصلحة الدائن المرتهن لمدة معقولة في عقد الرهن، إذا كان لمصلحة المدين الراهن، فضلاً عن إبطال شرط تقييد حرية ممارسة المدين الراهن للتجارة أو المهنة، على نحو غير معقول من حيث الزمان والمكان، والمدرج في عقد الرهن. وجواز تطبيق شرط غلق الرهن على نطاق ضيق وفي حالات إستثنائية، وبما لايخالف أحكام الفقه الإسلامي الجليل وقواعد القانون العراقي التي منعت، كأصل عام، غلق الرهن وعدته باطلاً. وحظر إدراج البنود غير المنصفة في عقد الرهن وإبطالها، اذا كانت غير معقولة ومنافية للضمير الحي أو مخالفة للنظام العام والآداب).

خامساً: نطاق البحث:

Fifth: The Scope of the Study:

يتسع نطاق هذه الدراسة ليشمل البحث في مفهوم الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون الإنكليزي، من حيث تعريفها وبيان خصائصها والآثار القانونية المترتبة عليها. ومقارنة موقف القانون الإنكليزي بموقف القانون العراقي منها.

سادساً: منهجية البحث:

Sixth: The Methodology:

وللوصول إلى الغايات المرجوة من البحث، فقد إنتهجت الدراسة منهج البحث القانوني التحليلي المقارن.

سابعاً: خطة البحث:

Sixth: The Planof the Study:

في ضوء ما تقدم فقد توزعت هذه الدراسة على مبحثين وكما يأتي:

المبحث الأول: مفهوم الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانونين الإنكليزي والعراقي.

المبحث الثاني: الآثار القانونية المترتبة على الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانونين الإنكليزي والعراقي.

المبحث الأول

Section One

مفهوم الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانونين الانكليزي والعراقي

The concept of barriers and restrictions imposed on the right to release the mortgage in the English and Iraqi laws

تختلف الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون الإنكليزي عنها في القانون المقارن المتمثل في دراستنا هذه بالقانون المدني العراقي، على الرغم من تشابه هذين القانونين في بعض الموانع والقيود. وتتمثل الموانع والقيود في القانون الانكليزي بالخيارات والمنافع الثانوية أو الفرعية، وشرط تقييد التجارة أو المهنة، والبنود غير المنصفة، وغلق الرهن وشرط تأجيل فك الرهن. أما القانون المدني العراقي فقد نص على قيدين مفروضين على الحق في فك الرهن وقضى ببطلانهما وهما: شرط الإتفاق على تملك الدائن المرتهن المال المرهون عند عدم الوفاء، والثاني هو شرط الطريق الممهد، أو ما يعرف بشرط الإتفاق على بيع العقار المرهون دون المرور بالإجراءات القانونية. وسوف نبحث في مفهوم هذه الموانع والقيود في هذين القانونين بتعريفها ودراسة خصائصها وكما يأتي:

المطلب الأول: تعريف الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانونين الانكليزي والعراقي:

The first requirement: Defining the obstacles and restrictions imposed on the right to release the mortgage in the English and Iraqi laws:

سوف نحاول في هذا المطلب تعريف الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون الإنكليزي وما يقابلها في القانون المدني العراقي وكما يأتي:

الفرع الأول: تعريف الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون الإنكليزي:

Section one: Defining the impediments and restrictions imposed on the right to release the mortgage in English law:

عرف جانب من الفقه الانكليزي[1] الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن بأنها كل شكل من أشكال المعوقات أو العقبات التي تتاح للدائن المرتهن (*Mortgagee*) لمنع أو عرقلة قيام المدين الراهن (*Mortgagor*) بممارسة حقه في فك الرهن وإستعادة المال المرهون. وتنظوي هذه الموانع والقيود تحت ثلاثة مجاميع رئيسة: الأولى هي وسائل لإنهاء حق فك الرهن الإنصافي وإنقضائه (*Devices to extinguish the equity of redemption*) ، والثانية وسائل لتأخير أو تأجيل ممارسة حق فك الرهن (*Devices of Postponement of the right to redeem*)، والثالثة وسائل للحصول على منافع إضافية أو ثانوية أو فرعية (*Devices for collateral advantages*)[2]. ويتضمن القانون الانكليزي ستة أنواع من الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن وهي: الخيارات، والمنافع الثانوية أو الفرعية، وشرط تقييد التجارة أو المهنة، والبنود غير المنصفة، وغلق الرهن، وتأجيل فك الرهن. ويعرف جانب من الفقه الانكليزي[3] الخيار (*Option*) بأنه أحد الموانع أو القيود المفروضة على ممارسة المدين الراهن لحقه في فك الرهن. وهو بند تعاقدي (*Contractual Term*) غالباً ما يرد في عقد الرهن، ويمنح للدائن المرتهن ليعطيه الفرصة في شراء العقار المرهون[4]. ويترتب على ممارسته أثر قانوني مهم هو تملك الدائن المرتهن للعقار المرهون. وبذلك فهو يتعارض كلياً مع حق المدين الراهن في فك الرهن (*Rightof Redemption*). وعرفه فقيه آخر[5] بأنه بند تعاقدي يرد في عقد الرهن، ويمنح الدائن المرتهن المقرض (*Lender Mortgagee*) مركزاً قانونياً أفضل من مركز المدين الراهن (*Borrower Mortgagor*) الذي يقع تحت رحمة الأول. أما المنافع الثانوية أو الفرعية (*CollateralBenefits*) فتعرف[6] بأنها من الشروط أو البنود المقترنة بعقد الرهن (*TermsinMortgage*)، التي تمنح الدائن المرتهن المقرض حقوقاً إضافية عند إسترداد مبلغ القرض (*Loan*)، فضلاً عن الفوائد والتكاليف (*InterestandCosts*) . والتي تعرضت

للإنتقاد على أساس أنها تفرض بعض الموانع والقيود على ممارسة الحق الإنصافي في فك الرهن عن المال المرهون (*Clogs or Fetters on the Equity of Redemption*) . ولم يكن هذا القيد أو المانع معروفاً قبل عدة قرون، بسبب شيوع قوانين الربا (*UsuaryLaws*) التي فرضت الكثير من القيود على المنافع التي يمكن الحصول عليها من القروض. ولم يكن بمقدور المنافع الثانوية أو الفرعية التغلب عليها[7]. إلا أن إلغاء قوانين الربا في منتصف القرن التاسع عشر شكل نقطة تحول بارزة ومنعطفاً كبيراً بالنسبة لهذا النوع من المنافع. إذ تمكنت الأطراف من التفاوض بحرية على بنود عقد الرهن. ويعرف شرط تقييد التجارة أو المهنة (*TheRestraintof Trade Term*) بأنه بند تعاقدي يخضع لمبدأ تقييد التجارة أو المهنة (*TheRestraint of Trade Doctrine*) ويفرض قيوداً على حرية الشخص في مزاولة حرفة أو مهنة أو عمل تجاري معين[8]، وتعد العقود التي يقترن بها (*Contracts in Restraint of Trade*) باطلة لمخالفتها للنظام العام[9]، أي أنها باطلة بديهياً وبكفاية الأدلة (*Prima Facie Void*)، مالم تنظر إليها المحكمة كعقود معقولة، سواء بين أطرافها أم بخصوص المصلحة العامة. وعرفها فقيه آخر[10] بأنها أية بنود تفرض قيوداً على حرية العمل أو التصرف في الميدان التجاري (*Restraint on Freedom of Action in Trading*)، وغالباً ما يكون جزاؤها البطلان في القانون الانكليزي لمخالفتها للنظام العام (*Public Policy*). وفي ضوء هذا الشرط فقد عرف جانب من الفقه الإنكليزي[11] عقد تقييد التجارة أو المهنة (*A Contract in Restraint of Trade*) بأنه ذلك الاتفاق الذي يقيد بمقتضاه أحد الطرفين المتعاقدين حريته المستقبلية في مزاولة حرفة أو مهنة أو تجارة معينة، أو إدارة مشروع تجاري معين بالطريقة التي يختارها وأزاء أشخاص معينين يختارهم أيضاً، ويستند ذلك الاتفاق على مبدأ تقييد التجارة (*Doctrine of Restraint of Trade*). أما البنود غير المنصفة (*Unfair Contract Terms*) والتي هي بنود منافية للضمير الحي (*Unconscionable Terms*). فتعرف[12] بأنها تلك الشروط التي يضعها الطرف القوي في الرابطة العقدية، ويفرض بموجبها أعباءً على الطرف الضعيف في تلك الرابطة، تسلبه حقوقه وتخل بتوقعاته، وهي نوع من أنواع شروط

الإعفاء من المسؤولية العقدية. وعرفها جانب آخر من الفقه[13] تلك الشروط التي تتسم بعدم المساواة في القوة التفاوضية للأطراف (*Inequalityof Bargaining Power*) نتيجة إختلاف مراكزهم الاقتصادية قوةً وضعفاً، مما يجعلها منافية للضمير الحي. ويعرف غلق الرهن (*Foreclosure*)[14] بأنه نوع من أنواع المعالجات الأكثر صرامة أو قسوة (*The Most Drastic or Draconian Remedy*) المقررة في القانون الانكليزي، التي يتمتع بها الدائن المرتهن في مواجهة المدين الراهن، المالك الأصلي للمال المرهون، وهو إجراء قضائي يتم بمقتضاه إنهاء الحق الإنصافي للأخير في فك الرهن وإستعادة المال المرهون. بسبب تخلفه عن الوفاء بالدين الموثق بالرهن، وإنتقال ملكية المال المرهون إلى الدائن المرتهن، بعد حصوله على أمر من المحكمة بذلك. وأخيراً يعرف[15] شرط تأجيل فك الرهن (*Clause postponing redemption*) بأنه بند تعاقدي يدرج في عقد الرهن ويفرض على المدين الراهن تأجيل ممارسة حقه في فك الرهن وإستعادة المال المرهون، وذلك لمصلحة الدائن المرتهن المقرض (*Mortgagee Lender*) الذي أبرم قرضاً مضموناً برهن (*Secured Loan Transaction*) ، للإستمرار في الحصول على أسعار الفائدة العالية (*High Interest Rates*) المتفق عليها في عقد القرض. ولا يعد شرطاً تعسفياً من الشروط المنافية للضمير الحي، مادام التأجيل لمدة معقولة، لأن الحق الإنصافي في فك الرهن (*The Equity of Redemption*) هو من الحقوق الأساسية التي يتمتع بها المدين الراهن[16]. ويعرف الرهن في مثل هذه الحالة بالرهن المحمل بالفائدة (*Interest-Bearing Mortgage*)[17]. ويتبين من هذه التعاريف بأن معظم الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون الإنكليزي هي ذات أساس تعاقدي، فهي عبارة بنود تعاقدية تدرج في عقد الرهن ليستفيد منها الدائن المرتهن في تأخير أو منع أو عرقلة ممارسة الدائن المرتهن لحقه في فك الرهن. بإستثناء غلق الرهن، والذي هو إجراء قضائي يترتب عليه إنقضاء جميع حقوق المدين الراهن على العقار المرهون، بما في ذلك حقه في فك الرهن، وإستعادة العقار المرهون. وبالتالي إنتقال جميع حقوقه إلى الدائن المرتهن. ولأن قواعد العدالة والانصاف (*Equity*) تعد الحق في فك الرهن من الحقوق الراسخة

والقديمة التي لا يمكن الاعتداء عليها أو إنتهاكها[18]، فإن المحاكم الانكليزية غالباً ما تتفحص بدقة جميع البنود المدرجة في عقد الرهن، للتحقق من مدى إنصافها وعدم منافاتها للضمير الحي[19]. وجدير بالذكر أن القانون الانكليزي يفرض الرقابة الإنصافية على بنود الرهن (*Equitable Control of Mortgage Terms*) بطريقتين[20]: الأولى هي الرقابة على الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن، لتتمكن المحاكم من إبطال ما تراه إستغلالاً للمدين الراهن من هذه الموانع والقيود، والثانية الحماية الإنصافية من بنود الرهن الظالمة والمنافية للضمير الحي (*Oppressive and Unconscionable Mortgage Terms*). كما يمكن النظر الى هذه الموانع والقيود على أنها تكاليف (*Charges*) تفرض على حرية المدين الراهن في ممارسة حقه الإنصافي في فك الرهن بمقتضى قواعد العدالة والإنصاف (*Equity*).

الفرع الثاني: تعريف الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون المدني العراقي:

The second section: Defining the obstacles and restrictions imposed on the right to release the mortgage in the Iraqi Civil Code:

أما القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 فقد أشار إلى الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن، وقضى ببطلانها بمقتضى المادة (1301) منه التي نصت على أنه (لا يغلق الرهن، فيقع باطلاً كل إتفاق يجعل للمرتهن الحق عند عدم إستيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يتملك العقار المرهون رهناً تأمينياً بالدين، أو أي ثمن كان، أو في أن يبيعه دون مراعاة الإجراءات التي فرضها القانون حتى لو كان هذا الاتفاق قد أُبرم بعد الرهن). ويتبين من هذا النص بأن غلق الرهن يتخذ في القانون المدني العراقي صورة شرطين: الأول هو شرط الإتفاق على تملك الدائن المرتهن المال المرهون عند عدم الوفاء، والثاني هو شرط الطريق الممهد، أو ما يعرف بشرط الإتفاق على بيع العقار المرهون دون المرور بالإجراءات القانونية. وقد عرف جانب من فقه القانون المدني العراقي[21] شرط الإتفاق على تملك الدائن المرتهن المال المرهون عند عدم الوفاء بأنه كل شرط يمكن الدائن المرتهن من تملك العقار المرهون عند عدم إستيفاء حقه وقت حلول أجله. وعرفه جانب آخر في الفقه[22] بأنه إتفاق يجعل للدائن الحق، عند عدم

إستيفاء الدين وقت حلول أجله، في أن يتملك العقار المرهون في نظير ثمن معلوم أياً كان، ولو كان هذا الإتفاق أبرم بعد الرهن. أما شرط الطريق الممهد أو الإتفاق على بيع العقار المرهون دون المرور بالإجراءات القانونية، فقد عرفه جانب من فقه القانون المدني العراقي[23]بأنه إشتراط الدائن المرتهن على المدين الراهن قبوله إجراء بيع العقار المرهون دون إتباع الإجراءات التي قررها القانون. كما عرفه فقيه آخر[24] بأنه إتفاق الدائن المرتهن مع الراهن مديناً كان أم كفيلاً عينياً، على أنه عند حلول أجل الدين وعدم الوفاء به يجوز بيع العقار المرهون بالممارسة أو بأية طريقة كانت دون إتباع الإجراءات التي فرضها تقنين المرافعات في البيوع الجبرية. وعرف أيضاً[25] بأنه شرط باطل يشترط بمقتضاه المرتهن على الراهن في العقد بيع المال المرهون دون مراعاة الاجراءات القانونية، فالرهن صحيح والشرط باطل. كما يتبين لنا أيضاً من نص المادة (1301) من القانون المدني العراقي، والتعاريف الفقهية التي أوردناها بأن الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في هذا القانون تتمثل بشرط غلق الرهن، الذي يكون في صورة شرط إتفاقي يدرج في عقد الرهن ويقوم بوظيفة محددة تتمثل بالسماح للدائن المرتهن تملك المال المرهون، عند عدم إستيفاء حقه المتمثل بالدين الموثق بالرهن وقت حلول ميعاد الإستحقاق، نظراً لتبعية الرهن المطلق للدين الموثق[26]. فيعني غلق الرهن في هذه الحالة ملك المرتهن للمرهون، فيقال غلق الرهن للمرتهن أي إستحقه[27]، وصار ملكه لعجز الراهن عن فكاكه[28]. أو السماح للدائن المرتهن ببيع العقار المرهون دون إتباع بالإجراءات التي رسمها القانون. وقد أبطل القانون المدني العراقي شرط غلق الرهن، وذلك لأن غلق الرهن يقوم على أساس إستغلال الدائن المرتهن ضعف المركز المالي للمدين الراهن، ورغبته في تملك المال المرهون مباشرة، بعد حلول أجل الدين، ومن دون المرور بالإجراءات التي قررها القانون في بيع المال المرهون[29]. وقد تأثر في موقفه هذا من غلق الرهن بالفقه الإسلامي الجليل، المتمثل بحديث رسول الله صلى الله عليه وسلم (لا يُغلق الرهن من صاحبه الذي رهنه، له غُنمه وعليه غُرمه). وإذا ما قارنا موقف القانون الإنكليزي من الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن بموقف القانون المدني العراقي نجد أن الأخير تبنى إتجاهاً ضيقاً من هذه الموانع والقيود وقصرها على شرط غلق الرهن

الوارد في المادة (1301) منه، والذي يتخذ ثلاثة صور، ولم يتوسع في الموانع والقيود الأخرى أسوة بالقانون الإنكليزي.

المطلب الثاني: خصائص الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانونين الانكليزي والعراقي:

The second requirement: the characteristics of the obstacles and restrictions imposed on the right to release the mortgage in the English and Iraqi laws:

تتسم الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانونين الإنكليزي والعراقي، والتي قمنا بتعريفها في المطلب السابق بالخصائص الآتية:

أولاً: تتسم معظم الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون الإنكليزي بأنها ذات أساس تعاقدي، فهي عبارة بنود تعاقدية تدرج في عقد الرهن ليستفيد منها الدائن المرتهن في تأخير أو منع أو عرقلة ممارسة الدائن المرتهن لحقه في فك الرهن. وتتمثل تلك البنود التعاقدية بالخيارات والمنافع الثانوية أو الفرعية، ومبدأ تقييد حرية التجارة، والبنود غير المنصفة.

ثانياً: كما يتسم غلق الرهن، والذي هو أحد معظم الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون الإنكليزي، بأنه إجراء قضائي يترتب عليه إنقضاء جميع حقوق المدين الراهن على العقار المرهون، بما في ذلك حقه في فك الرهن، وإستعادة العقار المرهون. وبالتالي إنتقال جميع حقوقه إلى الدائن المرتهن. وهو الأثر الأكثر أهمية المترتب على غلق الرهن[30].

ثالثاً: تتسم الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون الإنكليزي بتباين الأثر القانوني المترتب عليها، والذي يتراوح بين صحة بعضها وبطلان البعض الآخر.

رابعاً: ويتسم حظر وبطلان بعض أنواع الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون الإنكليزي بأنه يقوم على أساس مخالفتها لقواعد العدالة والإنصاف (*Equity*)، التي تفرض ما يمليه الضمير الحي ومبادىء العدل الطبيعي على النزعات[31]، والتي يتم اللجوء اليها لسد الثغرات في قانون الأحكام العام (*CommonLaw*) العرفي والمبني على السوابق القضائية[32]إذ تحظر قواعد العدالة والإنصاف فرض العديد من الموانع والقيود على ممارسة المدين الراهن لحقه الإنصافي في فك الرهن.

خامساً: ينبغي أن تتسم بعض أنواع الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون الإنكليزي بالمعقولية (*Reasonableness*)، كشرط ضروري لصحتها. مثل شرط تأجيل فك الرهن المدرج في عقد الرهن الرسمي. وشرط تقييد حرية التجارة المدرج في عقد الرهن لمدة معقولة.

سادساً: تتسم بعض أنواع الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون الانكليزي بمنافاتها لما يمليه الضمير الحي (*Unconscionability*)، وتبطل على هذا الأساس، كالبنود غير المنصفة (*UnfairContractTerms*) المدرجة في عقد الرهن.

سابعاً: تتسم الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون المدني العراقي بأنها شروط تقييدية تنتمي إلى الشروط المقترنة بالعقد[33]. وهي من الشروط التي تنافي مقتضى العقد[34]، وتكون على نوعين رئيسين هما: شرط الإتفاق على تملك الدائن المرتهن للمال المرهون عند عدم الوفاء، وشرط الطريق الممهد، أو ما يعرف بشرط الإتفاق على بيع العقار المرهون دون المرور بالإجراءات القانونية.

ثامناً: وتتسم الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون المدني العراقي بأنها تتخذ ثلاثة صور[35] هي: الأولى شرط تملك المال المرهون عند عدم الوفاء، أو شرط الطريق الممهد المدرج في عقد الرهن وقت إبرامه، والثانية شرط تملك المال المرهون عند عدم الوفاء، أو شرط الطريق الممهد المدرج في إتفاق لاحق بعد إنعقاد عقد الرهن وقبل حلول أجل الدين المضمون بالرهن. والثالثة شرط تملك المال المرهون عند عدم الوفاء، أو شرط الطريق الممهد المدرج في إتفاق لاحق على إنعقاد عقد الرهن، وبعد حلول أجل الدين الموثق بالرهن[36]. وعلى الرغم من أن المادة (**1301**) من القانون المدني العراقي لم تنص على الحالة الثالثة صراحة، إلا أنه يمكن إستنتاجها من الشطر الأخير من هذه المادة الذي جاء مطلقاً، وذكر عبارة (حتى لو كان هذا الاتفاق قد أُبرم بعد الرهن). ولم يميز بين الإتفاق اللاحق بعد إنعقاد عقد الرهن وقبل حلول أجل الدين، وبين الإتفاق اللاحق على إنعقاد عقد الرهن، وبعد حلول أجل الدين الموثق بالرهن.

المبحث الثاني

Section Two

الآثار القانونية المترتبة على الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانونين الانكليزي والعراقي

The legal implications of the obstacles and restrictions imposed on the right to release the mortgage in the English and Iraqi laws

تترتب على الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانونين الانكليزي والعراقي العديد من الآثار القانونية، التي تتراوح بين بطلان تلك الشروط وصحتها. وسوف نبحث في هذه الآثار القانونية في القانونين الانكليزي والعراقي وكما يأتي:

المطلب الأول: الآثار القانونية المترتبة على الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون الانكليزي:

The first requirement: the legal effects of the impediments and restrictions imposed on the right to release the mortgage in English law:

تنظر قواعد العدالة والإنصاف (*Equity*) إلى حق فك الرهن بأنه من الحقوق المهمة التي يتمتع بها المدين الراهن، والتي لا يمكن الإخلال بها أو إنتهاكها أو التجاوز عليها. ومن هذا المنطلق فقد حرصت المحاكم الإنكليزية على منع الدائن المرتهن من وضع العراقيل أمام ممارسة المدين الراهن لحقه في فك الرهن. وأولت إهتماماً كبيراً وعناية فائقة بتفحص شروط الرهن (*Terms of the Mortgage*) للتأكد من صحتها[37]. وهناك مجموعة من القيود والموانع المفروضة على ممارسة الحق في فك الرهن في ظل القانون الإنكليزي، ومن أبرز هذه الموانع والقيود، الخيارات (**Options**) والمنافع الثانوية أو الفرعية (*Collateral Benefits*)، ومبدأ تقييد حرية التجارة (*RestraintofTrade*)، والبنود غير المنصفة (*Unfair Contract Terms*). وسوف نبحث في هذه الموانع والقيود وبيان مدى صحتها أو بطلانها وكما يأتي:

الفرع الأول: **صحة شرط تأجيل فك الرهن لمصلحة الدائن المرتهن لمدة معقولة**:

Part One: The validity of the condition to postpone the release of the mortgage in favor of the mortgagee creditor for a reasonable period:

لقد كان السؤال المطروح في أروقة القضاء الانكليزي هو هل يمكن إرجاء أو تأجيل سريان حق فك الرهن التعاقدي (*Contractual Right to Redeem*)**، الذي يتمتع به المدين الراهن؟. للإجابة عن هذا السؤال فقد سمحت السوابق القضائية للمحاكم الانكليزية للدائن المرتهن تضمين عقد الرهن شرطاً يسمح له التمتع بتأجيل سريان حق فك الرهن، إلا أن هذا التأجيل ينبغي أن يكون لمدة معقولة. إذ يرفض القانون الإنكليزي ممارسة الحق في فك الرهن ضمن مدد طويلة جداً للوفاء بالدين المضمون وفك الرهن عن العقار المرهون، كأن تكون ألف سنة** (*1000 Years*) **على سبيل المثال، لأنها تتنافى مع مضمون أو جوهر فك الرهن. إلا أنه كان أكثر تسامحاً مع المدد الأقصر نسبياً، كأن تكون أربعين سنةً مثلاً، ربما بسبب المساواة في القوة التفاوضية للأطراف** (*Equality of Bargaining Power*)[38]**. وقد تبين هذا الإتجاه بوضوح في حكم المحكمة الصادر في قضية** (*Knightsbridge Estates Trust Ltd v Byrne 1939.Ch 441*) **التي تتلخص وقائعها**[39] **بقيام الشركة المدعية (المدين الراهن) بتقديم رهن لشركة التأمين**(*Insurance Company*) **المدعى عليها (الدائن المرتهن). ونص سند الرهن** (*Mortgage Deed*) **على قيام المدين الراهن بالوفاء بالدين المضمون بالرهن، عن طريق ثمانية أقساط، وضمن فترة زمنية تبلغ أربعين سنة. إلا أن المدعي المدين الراهن أقام الدعوى طالباً من المحكمة إصدار أمر يقضي السماح له بفك الرهن قبل هذا التاريخ. والوفاء بأقساط الدين المضمون بالرهن في وقت مبكر، على الرغم من وجود شرط الوفاء بأقساط الرهن** (*Repayment Provisions*) **المدرج في عقد الرهن. فضلاً الفوائد والنفقات الأخرى. وكانت غاية الطرفين من الإتفاق على إطالة أو تأجيل مدة ممارسة حق فك الرهن لمدة أربعين سنة** (*Postponement for the Redemption for Forty Years*) **هي لفرض سعر فائدة منخفض** (*Low Interest Rate*) **على أقساط الرهن، مقارنة بالقروض القصيرة الأمد** (*Short-Term Loans*) **التي تفرض عليها عادةً أسعار فائدة مرتفعة** (*High Interest*

(*rates*)[40]. فقضت المحكمة الإبتدائية (*First Instance Court*) لمصلحة الشركة المدعية(المدين الراهن)، وجاء في حكمها بأن تأجيل المدة المحددة لفك الرهن إلى أربعين سنة يعد قيداً مانعاً في وجه ممارسة الحق الإنصافي في فك الرهن. فإستأنفت الشركة المدعى عليها (الدائن المرتهن) الحكم الإبتدائي، وتمسكت بحجة مؤداها أن الغاية من وجود مبدأ القيد المانع من ممارسة الحق الإنصافي في فك الرهن، هو لمواجهة مالك العقار المعسر (*Impecunious Landowner*) أو المقرض عديم الضمير (*Unscrupulous Lender*)، ولا ينطبق على وقائع هذه القضية، إذ لا تسمح قواعد العدالة والإنصاف للدائن المرتهن أن يضمن عقد الرهن شرطاً يسلب المدين الراهن حقه فك الرهن، والوفاء بأقساط الدين المضمون. فنقضت محكمة الإستئناف حكم المحكمة الإبتدائية، وقضت لمصلحة الدائن المرتهن (الشركة المدعى عليها)، وجاء في حكمها بأن المدة المحددة في عقد الرهن بأربعين سنة للوفاء باقساط الدين المضمون وفك الرهن تعد مدة معقولة (*Reasonable Period*). وأن الصفقة التي توصل إليها الطرفان في هذه القضية هي صفقة تجارية (*Business Transaction*)، ولم تكن صفقة ظالمة (*Oppressive Bargain*) وقع فيها المقترض تحت رحمة المقرض عديم الضمير. وجاء في حكمها أيضاً أن مهمة قواعد العدالة والإنصاف هي الرقابة على تقيد أطراف عقد الرهن بالمتطلبات الأساسية (*Essential Requirements*) لهذا العقد، ومنع إدراج البنود الظالمة والمنافية للضمير (*Oppressive or Unconscionable Terms*) . وجاء في حكم محكمة الإستئناف أيضاً بأن مدة الوفاء بأقساط الرهن البالغة أربعين سنة (*Repayment Period of Forty Years*)، لم تكن مدة غير معقولة في ظل الظروف الملابسة لهذه القضية. كما رفضت محكمة الإستئناف عد الشروط المدرجة في سند الرهن (*Provisions in the Mortgage Deed*) عموماً، بما فيها شرط الوفاء بالأقساط وفك الرهن ضمن مدة أربعين سنة شروطاً غير معقولة، لأن الطرفين لم يتوصلا إلى الإتفاق عليها إلا بمساعدة مستشارين قانونيين أكفاء. ويتبين من هذا الحكم بأن مدد تأجيل فك الرهن التي يتفق عليها الطرفان بمحض إرادتهما، وتخضع لمبدأ الحرية التعاقدية (*Freely-Bargained Postponement*) تعد عادلة وصحيحة

وملزمة قانوناً[41]. وجاء في حكم المحكمة ايضاً بأن أكثر ما يهم قواعد العدالة والانصاف (*Equity*) هو أن يتم التقيد بالمتطلبات الجوهرية لإتفاق الرهن (*The Essential Requirement of a Mortgage Transaction*) والامتثال لها، وتجنب البنود الظالمة المنافية للضمير (*Oppressive and Unconscionable Terms*).

الفرع الثاني: **بطلان الخيارات المفروضة لمصلحة الدائن المرتهن**:

The second subsection: The nullity of the imposed options in favor of the mortgagee creditor:

رفض مجلس اللوردات الإعتراف بصحة الخيار وقضى ببطلانه في حكمه الصادر في قضية (*Samuel v Jarrah Timber and Wood Paving Corporation Ltd: HL 2004.AC 323*) التي تتلخص وقائعها[42] بإقراض المستأنف مبلغاً قدره خمسة الآف جنيه للمستأنف ضده، وأخذ منه تأميناً (*Security*) يتمثل برهن أسهم الدين (*Mortgage Debenture Stock*) البالغ قيمتها (**30000**) ألف جنيه. وتضمن عقد الرهن شرطاً يسمح للمستأنف الدائن المرتهن بشراء ما يرغب من الأسهم. فأقام المدين الراهن، وهي الشركة المستأنف ضدها، دعوى فك الرهن (*Redemption Action*) وطلب من المحكمة السماح له بالوفاء بالأقساط، وفك الرهن عن المال المرهون المتمثل بالأسهم، التي يزعم الدائن المرتهن أنه قام بشرائها بالكامل. كما طلب من المحكمة أن تقضي ببطلان خيار الدائن المرتهن. وكان التساؤل المطروح أمام المحكمة هو ما إذا كان الخيار صحيحاً أم باطلاً. فقضت المحكمة ببطلان خيار الدائن المرتهن، الذي إستأنف الحكم الإبتدائي. إلا أنه أخفق في طعنه الإستئنافي، وصادقت محكمة الإستئناف على حكم المحكمة الإبتدائية. وقضت لمصلحة المدين الراهن، وسمحت له بالوفاء باقساط الرهن. وقد مثل ذلك رأي القاضيين اللورد (*Halsbury*) واللورد (*Macnaghten*). وجاء في حكم محكمة الإستئناف أنه ينبغي على المحكمة إذا ما كيفت الإتفاق كرهن، أن تبطل أي بند يمنع المدين الراهن من الوفاء باقساط الرهن المستحقة الأداء للدائن المرتهن، وإسترداد المال المرهون. ولا يمكن أن يتضمن عقد الرهن أي شرط يمنح الدائن المرتهن الخيار بشراء المال المرهون. لأن تضمين عقد الرهن خيار الشراء (*Option to*

(*Purchase*) سوف يؤدي إلى تقويض حق المدين الراهن في فك الرهن[43]. وذكرت المحكمة في حكمها بأن هذا الحكم ينطبق على الرهن العقاري (*Mortgages of Real Property*) أيضاً. ويرى جانب من الفقه[44] بأن من الصعوبة بمكان أن نفهم سبب قيام المحاكم بإبطال الخيارات التي يتفاوض عليها الطرفان بحرية وبمحض إرادتهما (*Freely-negotiated Options*)، وذلك من المنظور الحديث للقانون الإنكليزي. فالمنظور الحديث لهذا القانون، والذي يصور الرهن كحق من حقوق التأمين العيني (*SecurityRight*) لأداء الالتزام[45] (*Performance of the Obligation*)، لا يعطي الكثير من المبررات لإبطال مثل هذه الخيارات التي يتفاوض عليها الطرفان بحرية وبمحض إرادتهما. إلا أن القاعدة التي نشأت عن هذه السابقة القضائية، والتي عرفت بقاعدة صموئيل (*SamuelRule*) لا تنطبق على الخيارات التي يجري الإتفاق عليها في عقود أو صفقات مستقلة أو منفصلة (*SeparateTransactions*) . فعلى سبيل المثال يعد الإتفاق الذي يتم التوصل إليه بعد مضي إسبوعين من إبرام عقد الرهن إتفاقاً مستقلاً. وقد تبنى القضاء الانكليزي هذا الإتجاه أيضاً في حكمه الصادر في قضيتي (*Reeve v Lisle and others: CA 1902. AC 461*) و (*Lewis v Frank Love Ltd 1961.1 WLR.261*)

الفرع الثالث: **صحة المنافع الثانوية أو الفرعية المفروضة لمصلحة الدائن المرتهن**:

The third subsection: The validity of the secondary or subsidiary benefits imposed for the benefit of the mortgagee creditor:

أقرت المحاكم الإنكليزية في العديد من أحكامها بصحة ومشروعية المنافع الثانوية أو الفرعية، وعدم تشكيلها لأي مانع أو قيد على ممارسة المدين الراهن لحقه الإنصافي في فك الرهن. ومن هذه الأحكام حكم محكمة الإستئناف في قضية (*Biggs v Hoddinott 1898. 2 Ch. 307.*) التي تضمنت علاقة حصرية (*SolusTie*) بين الدائن المرتهن والمدين الراهن، لمدة خمس سنوات، والتي تتلخص وقائعها[46] بإبرام عقد رهن بين المدعي الدائن المرتهن صاحب مصنع المشروبات والمدعى عليه المدين الراهن مالك الفندق، قام المدين الراهن بمقتضاه برهن الفندق لمصلحة الدائن المرتهن. وقد تضمن سند الرهن (*MortgageDeed*) التزاماً

تضامنياً ومنفرداً (*Jointand Several Covenant*)، التزم بمقتضاه المدين الراهن صاحب الفندق بالتعامل الحصري مع الدائن المرتهن، بشراء جميع المشروبات التي من المقرر أن تباع في الفندق المرهون (*Mortgaged Premises*) من الأخير على سبيل الحصر. فأقام المدعي الدعوى وطلب من المحكمة الحصول على أمر قضائي على أساس الإخلال بالإلتزام التضامني والمنفرد. ودفع المدعى عليه بحقه في فك الرهن في وقت مبكر. كما ذكر محامي المدعى عليه المدين الراهن بأن الالتزام الذي فرض على موكله المدين الراهن بشراء جميع المشروبات من المدعي أثناء مدة سريان الرهن، يرتب العديد من المنافع الثانوية أو الفرعية (*Collateral Benefits*) المنصوص عليها في عقد الرهن لمصلحة الدائن المرتهن. في الوقت الذي لا يحق فيه لهذا الأخير سوى الحصول على أقساط الرهن والفوائد المتفق عليها في سند الرهن. وينبغي على المحكمة إبطال جميع المنافع الثانوية أو الفرعية لعدم مشروعيتها. إلا أن المحكمة قررت عدم إبطال المنافع الثانوية أو الفرعية وقضت بمشروعيتها، وصادقت محكمة الإستئناف على هذا الحكم. وجاء في حكمها بأن الشرط المتضمن للإلتزام بحظر فك الرهن لمدة خمس سنوات لم يكن شرطاً ظالماً أو غير معقول (*Nothing Unreasonable or Oppressive in the Proviso*).

الفرع الرابع: **بطلان شرط تقييد حرية التجارة المدرج في عقد الرهن لمدة غير معقولة**:

Fourth Section: The invalidity of the restriction on freedom of trade clause included in the mortgage contract for an unreasonable period:

غالباً ما يتداخل مبدأ تقييد حرية التجارة (*Restraint of Trade Principle*) تداخلاً وثيقاً مع القيود والموانع المفروضة على ممارسة الحق في فك الرهن. فأي بند من بنود العقد يكون غير قابل للنفاذ (*Unenforceable Term*) إذا كان يرمي إلى حظر التجارة على نحو غير معقول. إن عدم معقولية (*Unreasonableness*) البند قد تنشأ بين الأطراف المتعاقدة، أو قد تتعلق بالمصلحة العامة. ويعد هذا المبدأ من المباديء العامة في القانون الانكليزي، وهو لا يقتصر على الرهن، ولكنه يمتد إلى نظم قانونية أخرى، من أبرزها النظام القانوني للعقد، والذي يعرف بقانون العقد (*Law of Contract*). وقد أخذت المحكمة بهذا المبدأ بوضوح في حكمها

الصادر في قضية (*Esso Petroleum V. Harper's Garage (Stourport) Ltd. HL 1968*) التي تتلخص وقائعها باتفاق المدعى عليه المالك لمرآبين مع شركة (*Esso Petroleum*) المدعية على شراء كل إمدادات الوقود لمرآبيه أو محطتيه من تلك الشركة بمقتضى اتفاق حصري ولفترة زمنية طويلة، في مقابل قيام الشركة بتخفيض سعر بيع الغالون الواحد، كما وافق المدعى عليه إبقاء أحد المرآبين، وهو مرآب (*Harper*) مفتوحاً لاستقبال الزبائن لساعات معقولة، وعدم بيع الوقود دون ضمان توقيع المشتري على نفس الاتفاق، وكانت مدة الاتفاق الحصري مع أحد المرآبين أو المحطتين تبلغ واحداً وعشرين سنة، أما مدة الاتفاق مع المرآب الثاني فبلغت خمس سنوات، كما تضمن الاتفاقان قيام مالك المحطتين برهنهما (*Mortgage of the Two Stations*) لمصلحة شركة (*Esso*) المدعية، وقد قضى مجلس اللوردات بصحة الاتفاق المبرم لمدة خمس سنوات، وبطلان الاتفاق الآخر المبرم لمدة واحد وعشرين سنة لعدم معقوليته، لأن مدته كانت أطول مما هو ضروري لحماية مصالح شركة (*Esso*) والمتمثلة باستمرارية واستقرار عمليات التسويق. وتجدر الإشارة الى أن مجلس اللوردات أنشأ بحكمه الصادر في هذه القضية مبدأ عاماً ينطبق على عقد الرهن، كما ينطبق على العقود الأخرى. فكما ينطبق على عقود البيع والتوريد والإيجار، فإنه ينطبق أيضاً على العقود الأخرى كعقد القرض المضمون بالرهن (*Loan on Mortgage*)[47]. ويتركز نطاق تطبيقه على العلاقات الحصرية (*SolusTies*) كما في قضيتي (*Noakes and Co Ltd v Rice: HL 1902.AC 24*) و (*Biggs v Hoddinott 1898. 2 Ch. 307.*) السالفتي الذكر. ولا تسمح المحاكم بتأجيل مدة ممارسة حق فك الرهن (*Postponement for the Redemption*) كمحاولة لإطالة أمد العلاقة لمدة طويلة وعلى نحو غير معتاد. ويبدو أن المحاكم الإنكليزية تنظر إلى العلاقات الحصرية بأنها معقولة، إذا إستمرت لمدة لا تزيد عن خمس سنوات. إلا أن مبدأ تقييد حرية التجارة لا ينطبق على بعض الحالات، ولا سيما إذا كان الحق لا يتعلق بمسألة من المسائل التجارية.

الفرع الخامس: **بطلان البنود غير المنصفة المقترنة بعقد الرهن**:

Section Five: Invalidation of the unfair clauses associated with the mortgage contract:

إن القاعدة العامة السائدة في القانون الانكليزي هي إبطال البنود غير المنصفة[48](*Unfair Contract Terms*)**، لأنها منافية للضمير الحي** (*Unconscionable Terms*). **فالقواعد الإنصافية تميل الى التدخل في تنظيم عقد الرهن، أكثر من أي عقد من العقود الأخرى. كما إنتهجت المحاكم الإنكليزية مبدأ عاماً لا يكتفي بأن تكون البنود غير معقولة** (*Unreasonable*)**، ولكنها ينبغي أن تكون ظالمة** (*Oppressive*) **ومنافية للضمير كذلك. وقد وضعت المحكمة هذا المبدأ حيز التنفيذ في حكمها الصادر في قضية** (*Knightsbridge Estates Trust Ltd v Byrne 1939.Ch 441*) **التي كنا قد تناولنا بالتفصيل وقائعها سابقاً. كما تبنته محكمة أخرى في حكمها الصادر في قضية** (*Cityland and Property (Holdings Ltd) v Dabrah 1968.1 Ch 166*) **التي تتلخص وقائعها**[49] **ببيع المدعي المتمثل بشركة** (*Cityland*) **المنزل للمستأجر السابق بمبلغ (3500) جنيه، دفع المستأجر منه مبلغاً نقدياً قدره (600) جنيه، وقدم رهناً للشركة البائعة بالمبلغ المتبقي والبالغ (2900) جنيه، وعلى مدى ستة سنوات. ولم يتضمن الرهن نصاً يحدد سعر الفائدة، ولكنه تضمن نصاً يقضي بدفع مبلغ قدره (1653) جنيه يمثل (19%) من الفائدة السنوية، أو ما يعادل (57%) من قيمة القرض الإجمالي. كما تضمن الرهن بنداً فرض التزاماً** (*Covenant*) **على المستأجر المدين الراهن مبلغاً إجمالياً قدره (4553) جنيه، بأقساط شهرية** (*Monthly Instalments*) **لمدة ست سنوات، إلا أن المبلغ المذكور يكون مستحق الأداء فوراً في حالة إخلال المدين الراهن بالعقد** (*Mortgagor's Default*). **فأقام الدائن المرتهن الشركة البائعة الدعوى على المستأجر المدين الراهن، الذي دفع بعدم معقولية المبلغ الإجمالي البالغ (4553) جنيه، وأنه يمثل منافع ثانوية أو فرعية** (*Unreasonable Collateral Advantage*)**، إلا أن المدعي تمسك بحجة مؤداها أن قواعد النظام العام لا تعارض وجود المنافع الثانوية أو الفرعية، إستناداً الى السابقة القضائية** (*Kreglinger v New*

(*Patagonia Meat & Cold Storage Co Ltd 1914. AC 25.*) . فقضت المحكمة في حكمها بأن المنافع تعد منصفة ومعقولة، وأن شرطي المعقولية (*Reasonableness*) والإنصاف (*Fairness*) يعتمدان على الظروف الملابسة لكل قضية. وجاء في حكمها أنه ليس هناك ما يبرر حصول الدائن المرتهن المدعي (الشركة البائعة) على هذا المبلغ الكبير الذي يعادل (57%) من قيمة القرض الإجمالي، بدلاً عن تحديد سعر الفائدة. كما يعد المبلغ الإجمالي البالغ (4553) جنيه، والمستحق الأداء في حالة إخلال المدين الراهن بعقد الرهن، مبلغاً كبيراً ينافي الضمير الحي كذلك. وقد خفضت المحكمة المبلغ الذي يمثل (19%) من الفائدة السنوية إلى نسبة (7%)، ليصير معقولاً منسجماً مع ما يمليه الضمير الحي[50]. كما إشترطت المحكمة في البند المدرج في عقد الرهن، ليكون قادراً على تقويض حق المدين الراهن الإنصافي في فك الرهن (*Equity of Redemption*) ، أن يكون منافياً للضمير (*Unconscionable*) ومخالفاً للنظام العام (*Contrary to Public Policy*) . وهو المبدأ الذي سارت عليه في حكمها الصادر في قضية (*Multiservice Bookbinding Ltd v Marden 1979. Ch 84*) التي تتلخص وقائعها[51] برهن المدعي المدين الراهن لعقارات تجارية (*Business Premises*)، لضمان دين القرض المقدم من الدائن المرتهن والبالغ (36000) ألف جنيه. وقد ربط عقد الرهن سعر الفائدة (*InterestRate*) بسعر الصرف (*ExchangeRate*) بين الجنيه والفرنك السويسري. ثم طرأ تغير كبير ومفاجيء في أسعار الصرف، أدى إلى زيادة كبيرة في أسعار الفائدة. فاقام المدعي الدعوى، وكان التساؤل المطروح أمام المحكمة هو ما إذا كان يمكن إبطال شرط الربط بين سعر الفائدة وسعر الصرف (*Interest Rate & Exchange Rate Link Term*)، على أساس أنه يقوض حق المدين الراهن الإنصافي في فك الرهن (*Equity of Redemption*). فقضت المحكمة في حكمها بعدم إمكانية إبطال هذا الشرط، لأن تقويض حق المدين الراهن الإنصافي في فك الرهن، يتطلب أن يكون الشرط منافياً للضمير الحي، ومخالفاً للنظام العام. وجدير بالذكر فإن تشريع إئتمان المستهلك الانكليزي لعام 1974 (*Consumer Credit Act 1974*) أدخل معياراً جديداً هو معيار عدم الإنصاف

(*Unfairness Test*) الذي يقترب كثيراً من معيار منافاة الضمير الإنصافي (*EquitableUnconscionability Test*) ، على الرغم من عدم التشابه التام بينهما. وذلك بمقتضى الفقرتين الأولى والثانية من المادة (*140A*) منه. وقد إستبقى تشريع إئتمان المستهلك لعام **2006** (*Consumer Credit Act 2006*) ، الذي حل محل تشريع عام **1974** هذه المادة ، وإستبعد قروض الرهن المتعلقة بشراء العقارات (*Mortgage Loans for the Purchase of Land*)، لأنها قلما تتضمن بنوداً غير منصفة[52].

الفرع السادس: **إنقضاء الحق في فك الرهن عن طريق غلق الرهن**:

Section Sixth: Expiration of the right to redeem the mortgage by closing the mortgage:

يترتب على غلق الرهن أثر مهم جداً هو وضع حد لحق فك الرهن الإنصافي (*Equity of Redemption*) (*Right*) الذي يتمتع به المدين الراهن[53]. والذي يعد من أقوى الأسلحة المتيسرة في ترسانة الدائن المرتهن، حسب تعبير جانب في الفقه الانكليزي[54]. إلا أن الدائن المرتهن لا يتمتع بحقه في غلق الرهن (*Right to Foreclosure*)، إلا بعد مضي المدة المحددة للمدين الراهن بتاريخ تعاقدي (*ContractualDate*) في ممارسة حقه في فك الرهن، وعدم وفائه بالدين المضمون[55]. وقد جرت العادة لدى المحاكم الإنكليزية على منح المدين الراهن مدة ستة أشهر للوفاء بالدين المضمون، فإذا إنتهت هذه المدة من دون أن يتم الوفاء بالدين، فإن غلق الرهن سوف يرتب آثاره لمصلحة الدائن المرتهن[56]، بعد أن يطلب من المحكمة إنهاء الحق الانصافي في فك الرهن (*Equitable Right to redeem*)نهائياً[57]، لكي يتلافى تعرضه للخسارة[58]. وعلى الرغم من إمكانية تدخل قواعد العدالة والإنصاف (*Equity*) لإعادة سريان حق المدين الراهن في فك الرهن (*RighttoRedeem*) مجدداً في بعض الأحيان، فيما يعرف بإحياء الحق الانصافي في فك الرهن (*RevivalofEquity of Redemption*)[59]، الذي يضمن إستعادة المدين الراهن لحقه[60]. إلا أن عدم وفاء المدين الراهن بالدين المضمون يؤدي إلى سريان حق الدائن المرتهن في غلق الرهن[61]، والذي يترتب عليه أثر جوهري يتمثل بإنقضاء الحق الإنصافي الذي يتمتع به المدين الراهن في فك الرهن[62].

ويترتب على هذا الأثر المهم أثر قانوني آخر أكثر أهميةً وهو إنتقال ملكية المال المرهون (*Mortgaged Property*) إلى الدائن المرتهن[63]، خالصةً من أية حقوق للمدين الراهن. فتنتقل ملكية العقار المرهون من المدين الراهن إلى الدائن المرتهن، فضلاً عن إنقضاء الرهن وكل ما يتضمنه من بنود أو شروط[64]. وهو ما قضت به الفقرة الثانية من المادة (88) من تشريع قانون الملكية لعام **1925** (*The Law of Property Act 1925*) التي نصت على أنه (إذا حصل أي دائن مرتهن على أمر مطلق بغلق الرهن، فإن ذلك الأمر يترتب عليه إنتقال حق الملكية إلى الدائن المرتهن (مع مراعاة أي رهن قانوني تكون له الأولوية على الرهن الذي إكتسب الدائن المرتهن الغلق بشأنه، أو أية مبالغ نقدية جرى ضمانها أو توثيقها بالرهن). ويترتب على ذلك أيضاً إدماج أي بند من بنود الرهن، إن وجد، في حق الملكية المطلقة، وإنقضاء أي بند آخر لاحق من بنود الرهن أو التأمين، عن طريق الرهن القانوني المرتبط بالأمر)[65]. وهذا يعني إنتقال حق الملكية من المدين الراهن إلى الدائن المرتهن بنفس صفته القانونية التي كان عليها، فإذا كان حق الملكية الذي يتمتع به المدين الراهن هو حق الملكية العقارية المطلقة (*Freehold*)، فإنه يؤول إلى الدائن المرتهن بنفس هذه الصفة. وينشأ حق الدائن المرتهن في غلق الرهن (*Right of Foreclosure*) بمجرد إنقضاء الميعاد القانوني لفك الرهن، وتخلف المدين الراهن عن الوفاء بالدين المضمون. ويمر إجراء غلق الرهن بمرحلتين في القانون الإنكليزي: تتمثل الأولى بإصدار قرار أو أمر تمهيدي (*Decree Nisi*) يبقى سارياً مدة ستة أشهر، تطلب خلالها المحكمة من المدين الراهن الوفاء بالدين المضمون بالرهن، قبل أن تجيب الدائن المرتهن في طلبه بغلق الرهن[66]. فإذا لم يقم المدين الراهن بالوفاء، تنتقل المحكمة إلى المرحلة الثانية وتصدر الأمر القطعي بغلق الرهن (*Decree Absolute*)[67]، والذي يترتب عليه إنتقال ملكية العقار المرهون من المدين الراهن إلى الدائن المرتهن. وقد أخذ القضاء الإنكليزي بهاتين المرحلتين في العديد من أحكامه، ومن بينها حكمه الصادر في قضية (*First National Securities v Hegerty 1985.QB 850*) التي تتلخص وقائعها[68] بإمتلاك الزوجين لمنزل الزوجية (*Matrimonial Home*) على الشيوع، وقد حصلا على قرض في

مقابل رهن المنزل لشركة (*First National Securities*). إلا أن الزوج زور توقيع زوجته وقبض كل مبلغ القرض الذي منح لهما معاً كشريكين متضامنين (*Joint Tenants*) وفر إلى خارج البلاد، وعند حلول موعد الإستحقاق للوفاء بالدين المضمون بالرهن، تخلفت الزوجة عن الوفاء. فأقامت الشركة الدائن المرتهن الدعوى وحصلت على أمر تمهيدي (*Order Nisi*) من المحكمة، التي رفضت لاحقاً إصدار الأمر القطعي (*Order Absolute*) ، بسبب طلب تقدمت به الزوجة للطلاق من زوجها الهارب. فإستأنفت الشركة المدعية حكم المحكمة، وطالبت بإصدار الأمر القطعي. فصدر حكم المحكمة العليا (*High Court*) لمصلحة الدائن المرتهن. وقد جرت العادة لدى المحاكم الانكليزية السماح للدائن المرتهن بممارسة غلق الرهن جزاءً لإهمال المدين الراهن أو تقصيره (*Default*) في تنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد الرهن[69]، أو تعمده في عدم الوفاء بها.

المطلب الثاني: الآثار القانونية المترتبة على الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون المدني العراقي:

The second requirement: the legal effects of the obstacles and restrictions imposed on the right to release the mortgage in the Iraqi Civil Code:

تترتب على الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون المدني العراقي، والمتمثلة بشرطي غلق الرهن السالفي الذكر الأثرين القانونيين الآتيين وهما: بطلان الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن وبقاء عقد الرهن صحيحاً، أو بطلان الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن وعقد الرهن معاً. وسوف نبحث في هذين الأثرين القانونيين وكما يأتي: إذ يترتب على غلق الرهن في القانون المدني العراقي بطلان شرط غلق الرهن وبقاء عقد الرهن صحيحاً وكأصل عام. وإذا كانت القاعدة العامة في القانون المدني العراقي فيما يتعلق بالشروط المقترنة بالعقد أو الشروط التقييدية، بمقتضى الفقرة الأولى من المادة (131) من القانون المدني العراقي هي جواز إقتران العقد بشرط يؤكد مقتضاه أو يلائمه أو يؤكد ما جرى عليه العرف أو العادة بين الناس في التعامل[70]. إذ نصت الفقرة الأولى من المادة (131) من القانون المدني العراقي على أنه (يجوز أن يقترن العقد بشرط يؤكد مقتضاه أو يلائمه أو يكون

جاريا به العرف والعادة). ولكن المشرع العراقي خرج عن هذه القاعدة فيما يتعلق بشرط غلق الرهن المتمثل بشرطي الإتفاق على تملك المال المرهون عند عدم الوفاء، وشرط الطريق الممهد أو الإتفاق على بيع العقار المرهون دون المرور بالإجراءات القانونية، وأبطلاهما بموجب الفقرة الثانية من المادة (131) من القانون المدني العراقي، على أساس مخالفتهما للنظام العام[71]. إذ نصت الفقرة الثانية من هذه المادة على أنه (كما يجوز أن يقترن بشرط نفع لأحد العاقدين أو للغير إذا لم يكن ممنوعاً قانوناً أو مخالفاً للنظام العام أو للآداب وإلا لغا الشرط وصح العقد ما لم يكن الشرط الدافع الى التعاقد فيبطل العقد ايضاً). ويتبين من هذا النص بأن الأصل العام هو جواز إقتران العقد بشرط نفع لأحد العاقدين أو للغير، إذا لم يكن ممنوعاً قانوناً أو مخالفاً للنظام العام أو للآداب[72]، وإلا سرى البطلان على الشرط وحده من دون عقد الرهن، فيلغو الشرط ويبقى عقد الرهن صحيحاً[73]، بمقتضى الشطر الأول من الفقرة الثانية من المادة المذكورة، التي قضت ببطلان الشرط التقييدي الممنوع قانوناً أو المخالف للنظام العام والآداب، ونصت على جواز إقتران (العقد) بشرط فيه نفع لأحد العاقدين أو للغير، إذا لم يكن ممنوعا قانوناً أو مخالفاً للنظام العام أو للآداب، وإلا لغا الشرط وصح العقد.. فبمقتضى هذا النص يعد الشرط المقترن بالعقد صحيحاً، مالم يكن شرطاً ممنوعاً قانوناً أو مخالفاً للنظام العام أو الآداب فيلغو الشرط ويصح العقد[74]. ويجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلان الشرط، كما يمكن للمحكمة أن تقضي بالبطلان من تلقاء نفسها. فالغاية من هذا بطلان الشرط هي حماية المركز القانوني الضعيف للمدين الراهن، من إستغلال الدائن المرتهن الذي قد يفرض شروطاً تعسفية عليه[75]، من بينها أن يكون الثمن المتفق عليه بين المدين الراهن وبين الدائن المرتهن لتملك الأخير للمال المرهون غير مساوٍ لقيمته الحقيقية. بل يكون أقل بكثير من القيمة الحقيقية للعقار، فيستفيد الدائن المرتهن من الفرق بين تلك القيمة والثمن المتفق عليه[76]. كما يمكن أن يتجسد إستغلال الدائن المرتهن للمدين الراهن بالفرق بين قيمة المال المرهون وبين الدين الموثق بالرهن، ولا سيما إذا كانت تلك القيمة أكبر بكثير من مقدار الدين[77]، في الوقت الذي ينبغي فيه على الدائن المرتهن أن يكتفي بحقه في الأفضلية في إستيفاء دينه من قيمة العقار المرهون[78].

كذلك الحال بالنسبة إلى شرط الطريق الممهد، إذا جرى الاتفاق على بيع العقار ودياً، أو حتى عن طريق المزاد من دون تدخل دائرة التسجيل العقاري. فيلغو الشرط ويبطل وحده، ويبقى عقد الرهن صحيحاً[79]. لأن الحقوق العينية التبعية عموماً، وحق الرهن على وجه الخصوص تعد ضمانة عينية للدائن تمكنه من إستيفاء حقه[80]. كما يترتب على غلق الرهن في القانون المدني العراقي في بعض الأحيان بطلان شرط غلق الرهن وعقد الرهن على حد سواء. فالقاعدة العامة، وكما أشرنا سابقاً، هي أن أثر البطلان يشمل الشرط نفسه، ولا يسري إلى عقد الرهن. مالم يكن هذا الشرط هو الباعث الدافع على التعاقد فيبطل الشرط وعقد الرهن معاً[81]. وذلك بمقتضى الشطر الثاني من الفقرة الثانية من المادة (131) من القانون المدني العراقي، اللتي أشرنا إليها سابقاً. إذ ميزت بين حالتين الأولى هي الشرط التقييدي المقترن بالعقد غير الدافع إلى التعاقد، والثانية الشرط الدافع إلى التعاقد، فقضت بصحة العقد ولغو الشرط أو بطلانه في الحالة الأولى[82]، وببطلانهما معاً في الحالة الثانية[83]. إذ نص الشطر الثاني على أنه (ما لم يكن الشرط هو الدافع إلى التعاقد فيبطل العقد أيضاً). فإذا كان إدراج شرط غلق الرهن في عقد الرهن هو الباعث الذي دفع الدائن المرتهن على التعاقد، فحينئذٍ يبطل الشرط والرهن معاً[84]. وإذا ما قارنا موقف القانون الإنكليزي من حيث الآثار القانونية المترتبة على الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن بموقف القانون المدني العراقي من تلك الآثار، نجد أن الأخير قد أبطل جميع هذه الموانع والقيود، خلافاً للقانون الإنكليزي الذي أجاز بعض تلك القيود وأقر بصحتها ورتب عليها آثاراً قانونية معينة وأبطل البعض الآخر.

الخاتمـــــــة

Conclusion

بعد الانتهاء من دراسة موضوع البحث في متن هذه الدراسة فقد خصصنا الخاتمة لبيان أهم النتائج التي توصلنا إليها فضلاً عن بعض التوصيات التي نراها ضرورية وكما يأتي:

أولاً: النتائج:

The Results:

وقد توصلت الدراسة إلى النتائج الآتية:

1. تعد الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن شكلاً من أشكال المعوقات أو العقبات التي تتاح للدائن المرتهن لمنع أو عرقلة قيام المدين الراهن بممارسة حقه في فك الرهن وإستعادة المال المرهون.
2. تدخل هذه الموانع والقيود تحت عنوان ثلاثة مجاميع رئيسة: الأولى هي وسائل إنهاء حق فك الرهن الإنصافي وإنقضائه، والثانية وسائل تأخير أو تأجيل ممارسة حق فك الرهن، والثالثة وسائل حصول الدائن المرتهن على منافع إضافية أو ثانوية أو فرعية.
3. يتضمن القانون الانكليزي ستة أنواع من الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن وهي: الخيارات، والمنافع الثانوية أو الفرعية، وشرط تقييد التجارة أو المهنة، والبنود غير المنصفة، وغلق الرهن، وتأجيل فك الرهن.
4. تستند الغالبية العظمى من الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون الإنكليزي إلى أساس تعاقدي، فتعد بنوداً تعاقدية تدرج في عقد الرهن ليستفيد منها الدائن المرتهن في تأخير أو منع أو عرقلة ممارسة الدائن المرتهن لحقه في فك الرهن.
5. يعد غلق الرهن إجراءً قضائياً تترتب عليه إنقضاء جميع حقوق المدين الراهن على العقار المرهون، وإنتقال جميع حقوقه إلى الدائن المرتهن. على الرغم من إمكانية إدراجه كبند تعاقدي في عقد الرهن.
6. وتوصل البحث الى نتيجة مهمة وهي أن الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون الإنكليزي لاتترتب عليها نفس الآثار القانونية جميعاً، ولكن تتراوح هذه الآثار بين

صحة بعض الموانع وبطلان البعض الآخر. لذا يختلف الأثر القانوني المترتب على كل مانع من هذه الموانع.

7. كما توصل البحث الى نتيجة مهمة أخرى وهي إمكانية إفادة القانون المدني العراقي من بعض الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن في القانون الإنكليزي.
8. نظم القانون المدني العراقي ثلاثة صور من الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن: الأولى هي شرط الإتفاق على تملك الدائن المرتهن المال المرهون عند عدم الوفاء، والثانية هي شرط الطريق الممهد، أو ما يعرف بشرط الإتفاق على بيع العقار المرهون دون المرور بالإجراءات القانونية. والثالثة شرط تملك المال المرهون عند عدم الوفاء، أو شرط الطريق الممهد المدرج في إتفاق لاحق على إنعقاد عقد الرهن، وبعد حلول أجل الدين الموثق بالرهن.
9. وأخيراً فقد توصل الباحث إلى نتيجة من خلال دراسته وهي أنه طالما أن القانون المدني العراقي تبنى إتجاهاً ضيقاً من الموانع والقيود المفروضة على حق فك الرهن وقصرها على شرط غلق الرهن الوارد في المادة (1301) منه، فإنه يمكن الأخذ ببعض الموانع والقيود الواردة في القانون الإنكليزي إذا كانت معقولة وغير مخالفة للنظام العام والآداب في العراق. مثل شرط تأجيل فك الرهن لمصلحة الدائن المرتهن لمدة معقولة، والمنافع الثانوية أو الفرعية المفروضة لمصلحة الدائن المرتهن، ولا سيما أن التطبيقات العملية أثبتت أهمية اللجوء إلى تلك الموانع والقيود.

التوصيات:

Recommendations:

بعد الانتهاء من عرض النتائج التي توصلت إليها الدراسة، فأننا نقترح التوصيات الآتية:

1. نقترح على المشرع العراقي أن يحذو حذو القانون الانكليزي في الأخذ بشرط المنافع الثانوية أو الفرعية المفروضة لمصلحة الدائن المرتهن، والمدرج في عقد رهن المحال التجارية، إذا كان معقولاً وغير مخالف للعدالة، كأن يكون شرطاً حصرياً يقضي بتوريد منتوجات الدائن المرتهن، على سبيل الحصر، الى المحل التجاري المرهون للمدين الراهن. وعليه فإننا

نقترح النص الآتي: (يجوز أن يقترن عقد الرهن التأميني للمحال التجارية بشرط فيه منفعة ثانوية أو حصرية مفروضة لمصلحة الدائن المرتهن، ما لم يكن شرطاً مخالفاً للعدالة أو غير معقول، فيلغو الشرط ويصح العقد، ما لم يكن الشرط هو الدافع إلى التعاقد فيبطل العقد أيضاً).

2. ونوصي المشرع العراقي الإفادة من الأحكام الواردة في القانون الانكليزي بشأن جواز إدراج شرط تأجيل فك الرهن لمصلحة الدائن المرتهن لمدة معقولة في عقد الرهن، إذا كان لمصلحة المدين الراهن، وليس لغرض تمكين الدائن المرتهن من الحصول على أقصى قدر من سعر الفائدة خلال مدة تأجيل فك الرهن. وعليه فإننا نقترح النص الآتي: (يجوز أن يقترن عقد الرهن بشرط فيه نفع للمدين الراهن يسمح له الإتفاق مع الدائن المرتهن على تأجيل مدة الوفاء بالدين المضمون وفك الرهن لمدة معقولة، إستثناءً من أحكام الوفاء المعجل بالدين المضمون).

3. كما نوصي المشرع العراقي بإبطال كل شرط يدرج في عقد الرهن، ويرمي الى تقييد حرية ممارسة المدين الراهن للتجارة أو المهنة، على نحو غير معقول من حيث الزمان والمكان ويبقى الرهن صحيحاً، مالم يكن الشرط هو الدافع إلى التعاقد فيبطل العقد أيضاً. وعليه فإننا نقترح النص الآتي: (يكون باطلاً كل شرط يقترن بعقد الرهن، اذا سعى الى تقييد حرية ممارسة المدين الراهن للتجارة أو المهنة، على نحو غير معقول من حيث الزمان والمكان ويصح العقد، ما لم يكن الشرط هو الدافع إلى التعاقد فيبطل العقد أيضاً).

4. ونقترح أخيراً على المشرع العراقي الإفادة من بعض الأحكام الواردة في القانون الانكليزي بشأن حظر إدراج البنود غير المنصفة أياً كانت في عقد الرهن وإبطالها. وعليه فإننا نقترح النص الآتي: (يكون باطلاً كل شرط غير منصف يقترن بعقد الرهن، اذا كان غير معقول ومنافياً للعدالة أو مخالفاً للنظام العام والآداب. فيلغو الشرط ويصح العقد، ما لم يكن الشرط هو الدافع إلى التعاقد فيبطل العقد أيضاً).

الهـــوامـــش

Endnotes

(1) *Chris Davies. Property Law Guidebook. Second Edition. Oxford University Press. 2015. P.105.*

(2) *Chris Davies. op. Cit. P.105.*

(3) *Rojer J. Smith. Property Law. Eighth Edition. PEARSON Education Limited. London. 2014. P.583.*

(4) *Kate Green. Land Law. Third Edition. MACMILLAN LAW MASTERS. 1997. P.22.*

(5) *Peter Sparkes. A New Land Law. Second Edition. Hart Publishing. Portland, Oregon. 2003. P.635.*

(6) *Peter Sparkes.ibid. P.636.*

ويرى جانب من الفقه أيضاً بأن مصطلحات الرهن(*Mortgage*)**والرهينة**(*pignus*)**وحق الإمتياز**(Lien)**، والتكليف** (*Chargeor Hypothecation*) **جميعها تفيد معنى التأمين أو الضمان**(*Security*)**، وجذورها مشتقة من القانون الروماني**(*Roman law*)**. لمزيد من التفصيل ينظر** *Pamela Rajapakse, Shanuka Senarath. Commercial Law Aspects of Residential Mortgage Securitisation in Australia. Palgrave Macmillan.2019.P.69.* **. ويرى جانب آخر من الفقه الانكليزي بأن الرهن التأميني يعد من أبرز التكاليف العينية، لمزيد من التفصيل ينظر** *Martin Dixon. Principles of Land Law. Fourth Edition. Cavendish Publishing Limited. London. 2002. P.16.*

(7) *Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.584.*

(8) *Robert Duxbury, Nutshells Contract Law. Fifth Edition. Sweet& Maxwell. London. 2001 , P.83.*

(9) *Paul Richards, Law of Contract. Tenth Edition. Pearson Educates Limited, Longman.2011, P.248.*

(10) *Peter Sparkes.ibid. P.637.*

(11) *Paul Richards, ibid, P.248.*

(12) *Ewan McKendrick, Contract Law, Sixth edition, Palgrave Macmillan, 2005, P.225.*

(13) *Richard Stone and James Devenney, The Modern Law of Contract, Eleventh edition, Rout Ledge, 2015, P.231.*

(14) *Daniel F. Hinkel. Practical Real Estate Law. Fifth Edition . West Legal Studies. New York. 2008. P.288.*

(15) *Rojer J. Smith. Introduction to Land Law. Longman Pearson Education Limited. 2007. P.276.*

(16) *Alison Clarke, Paul Kohler. Property law, commentary and Materials. First Edition. Cambridge University Press. 2005. P.666.*

(17) *Siraj sait & Hilary Lim. Land, Law and Islam, Property and Human Rights in the Muslim World. Zed Books London & New York. 2006. P.189.*

(18) *Elizabeth Cooke. The New Law of Land Registration. Hart Publishing. 2003. P.34. see also Samantha Hepburn. Principles of Property Law. Second Edition. Cavendish Publishing. London. 2001. P.350.*

(19) *Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.583.*

(20) *Ben McFarlane, Nicholas Hopkins, and Sarah Nield. Land Law Text cases and Materials. Oxford University Press. Second Edition. 2012. P.1108.*

(21) **مُحَمَّد طه البشير ود.غني حسون طه. الحقوق العينية. الجزء الثاني. الحقوق العينية التبعية. وزارة التعليم العالي. بغداد. 1982، ص429 و 431.**

(22) **د.عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني. الجزء العاشر. التأمينات الشخصية والعينية. منشأة المعارف بالإسكندرية.2004. ص332 و 334.**

(23) **مُحَمَّد طه البشير ود.غني حسون طه. الحقوق العينية. الجزء الثاني. الحقوق العينية التبعية. وزارة التعليم العالي. بغداد. 1982، ص429 و 431.**

(24) **د.عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني.ج10. مصدر سابق. ص332 و 334.**

(25) **د.وهبة الزحيلي. العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني. دار الفكر للطباعة والتوزيع والنشر دمشق. الطبعة الأولى. 1987. ص353.**

(26) **أسعد دياب. أبحاث في التأمينات العينية. المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع. 1988. ص97.**

(27) **مُحَمَّد بن علي بن مُحَمَّد الشوكاني. نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار. بيت الأفكار الدولية. لبنان. 2004. ص1037.**

(28) **د.منصور حاتم محسن الفتلاوي وزينب حسين يوسف الغرابي. الاتفاقات المعدلة لآثار الرهن دراسة قانونية مقارنة بالفقه الاسلامي. دار الأيام للنشر والتوزيع. عمان الأردن. 2018. ص20.**

(29) **د.عصمت عبد المجيد بكر. الوجيز في العقود المدنية المسماة الرهن. منشورات زين الحقوقية. بيروت لبنان. 2019. ص228.**

(30) *Chris Davies. Property Law Guidebook. Second Edition. Oxford University Press. 2015. P.112.*

(31) د. حسان عبد الغني الخطيب. القانون العام. منشورات زين الحقوقية. بيروت، لبنان. 2012. ص216.

(32) **د.عبد السلام الترمانيني. القانون المقارن المناهج القانونية الكبرى المعاصرة. مطبوعات جامعة الكويت. الطبعة الثانية. 1982. ص177 و 203 و 204 و 208.**

(33) **د.منصور حاتم محسن الفتلاوي وزينب حسين يوسف الغرابي. مصدر سابق. ص30.**

(34) **د.الشافعي عبد الرحمن السيد عوض. عقد الرهن في الشريعة الإسلامية دراسة مقارنة. مكتبة الوفاء الإسكندرية. 2011. ص147.**

(35) **د. منصور حاتم محسن وزينب حسين يوسف. النظام القانوني للإتفاق على تملك المرتهن المرهون عند عدم الوفاء دراسة مقارنة. بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية. مجلة علمية فصلية محكمة تصدر عن كلية القانون بجامعة بابل. السنة التاسعة. العدد الثاني. 2017. ص109.**

(36) **د.عصمت عبد المجيد بكر. الوجيز في العقود المدنية المسماة الرهن. مصدر سابق. ص233.**

(37) *Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.583.*

(38) *Douglas Wood. Law and the Built Environment. First Edition. MACMILLAN PRESS LTD.London. 1999. P.135.*

(39) **لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الألكتروني:-** https://www.lawteacher.net/cases/knightsbridge-estates-v-byrne.php

(40) *Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.582.*

(41) *Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.582.*

(42) **لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الألكتروني:-** *https://swarb.co.uk/samuel-v-jarrah-timber-and-wood-paving-corporation-ltd-hl-16-may-2004/*

(43) *John Duddington. Land Law. Third Edition. Longman, Pearson Education Limited. London. 2011. P.173.*

(44) *Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.584.*

(45) *Louise Tee. Land Law. Issues Debates, Policy.Routledge Taylor & Francis Group. London. 2014. P.173.*

(46) **لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع**

الألكتروني: *https://www.lawteacher.net/cases/biggs-v-hoddinott.php*

(47) *Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.588.*

(48) *Richard Card. John Murdoch, Sandi Murdoch. Real Estate Management Law. Seventh Edition. Oxford University Press.2011. P.97.*

(49) **لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع**

الألكتروني: *https://www.lawteacher.net/cases/cityland-v-dabrah.php*

(50) *Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.588.*

(51) **لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع**

الألكتروني:- *https://webstroke.co.uk/law/cases/multiservice-bookinding-ltd-v-marden-1979*

(52) *Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit. P.590.*

(53) *Kevin Gray & Susan Francis Gray. Land Law. Seventh Edition. Oxford University Press. 2011. P.316.*

(54) *Martin Dixon. Modern Land Law. seventh Edition. Routledge Taylor & Francis Group. London and New York. 2010 P.422.*

(55) *John wilman, Brown: GCSE Law, Nineth Edition, Thomson, Sweet and Maxwell, 2005, P.287.*

(56) *Rojer J. Smith. Property Law. op. Cit . P.592.*

(57) *Rojer J. Smith. Property Law: Cases and Materials. Fifth Edition. Pearson Education Limited. Essex England. 2012. P.765.*

(58) *Lynn T. Slossberg. The Essentials of Real Estate Law. Third Edition. CENGAGE Learning. 2015. P.597.*

(59) *E. H Burn and J. Cartwright. Cheshire and Burn's Modern law of Real Property. Eighteenth Edition. Oxford University Press. 2011 .P.864.*

(60) *Elizabeth Cooke. Modern Studies in Property Law. Volume 4. HART Publishing. 2007. P.83.*

(61) *Steven L. Emanuel. Emanuel law outlines. Property. Ninth Edition. Wolters Kluwer. New York.2017. P.479.*

(62) *Michael Bridge. Personal Property Law. Fourth Edition. Oxford University Press. 2015. P.297.*

(63) **أدموند س ملكا. شرح القانون الإنجليزي في ثمانية أجزاء. الطبعة الأولى. مطبعة مصر شركة مساهمة مصرية. 1954. ص510.**

(64) *Martin Dixon. Principles of Land Law. op. Cit. P.381.*

(65) *Section 88 (2): (Where any such mortgagee obtains an order for foreclosure absolute, the order shall operate to vest the fee simple in him (subject to any legal mortgage having priority to the mortgage in right of which the foreclosure is obtained and to any money thereby secured), and thereupon the mortgage term, if any, shall thereby be merged in the fee simple, and any subsequent mortgage term or charge by way of legal mortgage bound by the order shall thereupon be extinguished).*

(66) *Diane Chappelle. Land Law. Eighth Edition. Pearson Education Limited, Longman. 2008. P.351.*

(67) *Douglas Wood. op. Cit . P.137.*

(68) **لمزيد من التفصيل حول القضية ينظر الموقع الألكتروني:-***https://swarb.co.uk/first-national-securities-v-hegerty-ca-1984/*

(69) *Barlow Burke, Joseph Snoe. Property, Examples and Explanations. Fifth Edition. Wolters Kluwer, New York. 2016. P.393.see also Alastair Hudson. Equity and Trusts. Sixth Edition. Routledge. Cavendish. Taylor & Francis Group. London and New York. 2010. P.767.*

(70) **د.درع حماد. النظرية العامة للالتزامات. القسم الأول. مصادر الالتزام. مكتبة السنهوري. بيروت. 2016. ص.178.**

(71) **د.عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني، الجزء الأول في مصادر الالتزام مع المقارنة بالفقه الإسلامي ، شركة الطبع والنشر الأهلية، بغداد، 1963، ص190.**

(72) *Dan E. Stigall. Iraqi Civil Law: Its Sources, Substance, and Sundering. Journal of Transnational Law & Policy. Volume 16. Number 1.2006. P.30.*

(73) مُحَّد طه البشير ود.غني حسون طه. الحقوق العينية. الجزء الثاني. مصدر سابق. ص430.

(74) د.عبد الرزاق السنهوري. مصادر الحق في الفقه الإسلامي.الجزء الثالث. محل العقد. الطبعة الثانية. منشورات الحلبي الحقوقية. بيروت لبنان. 1998. ص175.

(75) د.عصمت عبد المجيد بكر. الوجيز في العقود المدنية المسماة الرهن. مصدر سابق. ص230.

(76) د.عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني.ج 10. مصدر سابق. ص332.

(77) د.عصمت عبد المجيد بكر. الوجيز في العقود المدنية المسماة الرهن. مصدر سابق. ص228.

(78) د.سمير عبد السيد تناغو. التأمينات الشخصية والعينية، الكفالة–الرهن الرسمي–حق الإختصاص– الرهن الحيازي–حقوق الإمتياز.مطبعة أطلس القاهرة .1994. ص125.

(79) مُحَّد طه البشير ود.غني حسون طه. الحقوق العينية. الجزء الثاني. مصدر سابق. ص431.

(80) د.جورج شدراوي. حق الملكية العقارية مع ملحق عن: حق التصرف–حق الإنتفاع. الطبعة الثانية. شركة المؤسسة الحديثة للكتاب. لبنان. 2017. ص14. ينظر أيضاً د.درع حماد عبد. الحقوق العينية الأصلية. حق الملكية والحقوق المتفرعة عنها. دار السنهوري. بيروت لبنان. 2018. ص15. د.طارق كاظم عجيل. الحقوق العينية الأصلية. الجزء الأول. حق الملكية. دار السنهوري. بيروت لبنان. 2019. ص17.

(81) د.عصمت عبد المجيد بكر. النظرية العامة للالتزامات. الجزء الاول. مصادر الالتزام.الطبعة الاولى.الذاكرة للنشر والتوزيع.بغداد. 2011. ص 285.

(82) د.حسن علي الذنون. أصول الالتزام. مطبعة المعارف. بغداد. 1970. ص137. ينظر أيضاً د.أحمد سلمان شهيب السعداوي ود.جواد كاظم جواد سميسم. مصادر الالتزام. دراسة مقارنة بالقوانين المدنية والفقه الاسلامي. الطبعة الثانية. منشورات زين الحقوقية. بيروت لبنان.2017 . ص142.

(83) د.عبد المجيد الحكيم. الوسيط في نظرية العقد، مع المقارنة والموازنة بين نظريات الفقه الغربي وما يقابلها في الفقه الإسلامي والقانون المدني العراقي. الجزء الأول في انعقاد العقد. شركة الطبع والنشر الأهلية. بغداد. 1967. ص419.

(84) د.عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني.ج 10. مصدر سابق. ص334.

المصـــــــادر

References

أولاً: المصادر باللغة العربية:

Arabic References:

أ. كتب الفقه الإسلامي: Islamic jurisprudence books

I. مُحَمَّد بن علي بن مُحَمَّد الشوكاني. نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار. بيت الأفكار الدولية. لبنان. 2004.

ب. الكتب القانونية:

Legal books:

I. د.أحمد سلمان شهيب السعداوي ود.جواد كاظم جواد سميسم. مصادر الالتزام. دراسة مقارنة بالقوانين المدنية والفقه الاسلامي. الطبعة الثانية. منشورات زين الحقوقية. بيروت لبنان.2017 .

II. أدموند س ملكا. شرح القانون الإنجليزي في ثمانية أجزاء. الطبعة الأولى. مطبعة مصر شركة مساهمة مصرية. 1954.

III. أسعد دياب. أبحاث في التأمينات العينية. المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع. 1988.

IV. د.الشافعي عبد الرحمن السيد عوض. عقد الرهن في الشريعة الإسلامية دراسة مقارنة. مكتبة الوفاء الإسكندرية. 2011.

V. د.جورج شدراوي. حق الملكية العقارية مع ملحق عن: حق التصرف–حق الإنتفاع. الطبعة الثانية. شركة المؤسسة الحديثة للكتاب. لبنان. 2017.

VI. د.حسان عبد الغني الخطيب، القانون العام، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، 2012.

VII. د.حسن علي الذنون. أصول الالتزام. مطبعة المعارف. بغداد. 1970.

VIII. د.درع حماد عبد. الحقوق العينية الأصلية. حق الملكية والحقوق المتفرعة عنها. دار السنهوري. بيروت لبنان. 2018.

IX. د.درع حماد. النظرية العامة للالتزامات. القسم الأول. مصادر الالتزام. مكتبة السنهوري. بيروت. 2016.

X. د.سمير عبد السيد تناغو. التأمينات الشخصية والعينية، الكفالة–الرهن الرسمي–حق الإختصاص–الرهن الحيازي–حقوق الإمتياز.مطبعة أطلس القاهرة .1994.

XI. د.طارق كاظم عجيل. الحقوق العينية الأصلية. الجزء الأول. حق الملكية. دار السنهوري. بيروت لبنان. 2019.

XII. د.عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني. الجزء العاشر. التأمينات الشخصية والعينية. منشأة المعارف بالإسكندرية.2004.

XIII. د.عبد الرزاق السنهوري. مصادر الحق في الفقه الإسلامي. الجزء الثالث. محل العقد. الطبعة الثانية. منشورات الحلبي الحقوقية. بيروت لبنان. 1998.

XIV. د.عبد السلام الترمانيني. القانون المقارن المناهج القانونية الكبرى المعاصرة. مطبوعات جامعة الكويت. الطبعة الثانية. 1982.

XV. د.عبد المجيد الحكيم. الموجز في شرح القانون المدني. الجزء الأول في مصادر الالتزام. مع المقارنة بالفقه الإسلامي. شركة الطبع والنشر الأهلية. بغداد. 1963.

XVI. د.عبد المجيد الحكيم. الوسيط في نظرية العقد، مع المقارنة والموازنة بين نظريات الفقه الغربي وما يقابلها في الفقه الإسلامي والقانون المدني العراقي. الجزء الأول في إنعقاد العقد. شركة الطبع والنشر الأهلية. بغداد. 1967.

XVII. د.عصمت عبد المجيد بكر. الوجيز في العقود المدنية المسماة الرهن. منشورات زين الحقوقية. بيروت لبنان. 2019.

XVIII. د.عصمت عبد المجيد بكر، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الأول، مصادر الالتزام، الذاكرة للنشر والتوزيع، 2011.

XIX. مُحَمَّد طه البشير ود.غني حسون طه. الحقوق العينية. الجزء الأول. الحقوق العينية الأصلية. وزارة التعليم العالي. بغداد. 1982.

XX. د.منصور حاتم محسن الفتلاوي وزينب حسين يوسف الغرابي. الاتفاقات المعدلة لآثار الرهن دراسة قانونية مقارنة بالفقه الاسلامي. دار الأيام للنشر والتوزيع. عمان الأردن. 2018.

XXI. د.وهبة الزحيلي. العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني. دار الفكر للطباعة والتوزيع والنشر دمشق. الطبعة الأولى. 1987

ج- مجموعات أحكام القضاء:

Judicial rulings groups:

I. مجلة التشريع والقضاء. السنة الثالثة. العدد الرابع (تشرين الأول–تشرين الثاني–كانون الأول) 2011.

د- البحوث المنشورة:

Published Studies:

I. د.منصور حاتم محسن وزينب حسين يوسف. النظام القانوني للإتفاق على تملك المرتهن المرهون عند عدم الوفاء دراسة مقارنة. بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية. مجلة علمية فصلية محكمة تصدر عن كلية القانون بجامعة بابل. السنة التاسعة. العدد الثاني. 2017.

هـ-القوانين:

Laws:

I. القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951.

II. قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971.

ثانياً: المصادر باللغة الإنكليزية:

First: Books in English:

I. Alastair Hudson. Equity and Trusts. Sixth Edition. Routledge. Cavendish. Taylor & Francis Group. London and New York. 2010.

II. *Alison Clarke & Paul Kohler. Property Law, Commentary and Materials. First Edition. Cambridge University Press. 2005.*
III. *Barlow Burke and Joseph Snoe. Property, Examples and Explanations . Fifth Edition. Wolters Kluwer. New York. 2016.*
IV. *Ben McFarlane, Nicholas Hopkins, and Sarah Nield. Land Law Text cases and Materials. Oxford University Press. Second Edition. 2012.*
V. *Chris Davies. Property Law Guidebook. Second Edition. Oxford University Press. 2015.*
VI. *Daniel F. Hinkel. Practical Real Estate Law. Fifth Edition . West Legal Studies. New York. 2008.*
VII. *Diane Chappelle. Land Law. Eighth Edition. Pearson Education Limited, Longman. 2008.*
VIII. *Douglas Wood. Law and the Built Environment. First Edition. MACMILLAN PRESS LTD.London. 1999.*
IX. *E. H Burn and J. Cartwright. Cheshire and Burn's Modern law of Real Property. Seventeenth Edition. Oxford University Press. 2006.*
X. *Elizabeth Cooke. The New Law of Land Registration. Hart Publishing. 2003.*
XI. *Elizabeth Cooke. Modern Studies in Property Law. Volume 4. HART Publishing. 2007.*
XII. *Ewan McKendrick. Contract Law. Sixth edition. Palgrave Macmillan. 2005.*
XIII. *John Duddington. Land Law. Third Edition. Longman, Pearson Education Limited. London. 2011.*
XIV. *John Wilman. Brown: GCSE Law. Ninth Edition. Thomson Sweet & Maxwell, 2005.*
XV. *Kate Green. Land Law. Third Edition. MACMILLAN LAW MASTERS. 1997.*
XVI. *Kevin Gray and Susan Francis Gray. Elements of Land Law. Fifth Edition. Oxford University Press. 2009.*

XVII. *Louise Tee. Land Law. Issues Debates, Policy.Routledge Taylor & Francis Group. London. 2014.*

XVIII. *Lynn T. Slossberg.The Essentials of Real Estate Law. Third Edition. CENGAGE Learning. 2015.*

XIX. *Martin Dixon. Principles of Land Law. Fourth Edition. Cavendish Publishing Limited. London. 2002.*

XX. *Martin Dixon. Modern Land Law. seventh Edition. Routledge Taylor & Francis Group. London and New York. 2010.*

XXI. *Michael Bridge. Personal Property Law. Fourth Edition. Oxford University Press. 2015.*

XXII. *Pamela Rajapakse, Shanuka Senarath. Commercial Law Aspects of Residential Mortgage Securitisation in Australia. Palgrave Macmillan.2019.P.69.*

XXIII. *Paul Richards, law of contract. Fourth Edition, Financial Times. Pitman Publishing. 1999.*

XXIV. *Peter Sparkes. A New Land Law. Second Edition. Hart Publishing. Portland, Oregon. 2003.*

XXV. *Richard Card. John Murdoch, Sandi Murdoch. Real Estate Management Law. Seventh Edition. Oxford University Press.2011.*

XXVI. *Richard Stone and James Devenney. The Modern Law of Contract. Eleventh edition. Routledge. 2015.*

XXVII. *Robert Duxbury, Nutshells contract Law. Fifth Edition, Sweet and Maxwell. 2001.*

XXVIII. *Rojer J. Smith. Property Law. Eighth Edition.PEARSON Education Limited. London. 2014.*

XXIX. *Rojer J. Smith. Property Law: Cases and Materials. Fifth Edition. Pearson Education Limited. Essex England. 2012.*

XXX. *Rojer J. Smith. Introduction to Land Law. Second Edition. Longman Pearson Education Limited. 2010.*

XXXI. *Samantha Hepburn. Principles Of Property Law. Second Edition. Cavendish Publishing. London. 2001.*

XXXII. *Siraj sait & Hilary Lim. Land, Law and Islam, Property and Human Rights in the Muslim World. Zed Books London & New York. 2006.*

XXXIII. Steven L. Emanuel. Emanuel law outlines. Property. Ninth Edition. Wolters Kluwer. New York.2017.

Second: Laws:

I. The Consumer Credit Act 1974.

II. The Consumer Credit Act2006.

III.he Law of Property Act 1925.

Third: Third: legal studies& pieces of research:

- Dan E. Stigall. Iraqi Civil Law: Its Sources, Substance, and Sundering. Journal of Transnational Law & Policy. Volume 16. Number 1.2006.

Four: Internet websites:

I. https://www.nelsonslegal.co.uk/joint-ownership/

II. https://www.investopedia.com

III.https://legal-dictionary.thefreedictionary.com/commonhold

IV.https://www.lawteacher.net/cases/williams-v-hensman.php

The Impediments and restrictions on the right to redeem a mortgage in English law, an analytical study compared to Iraqi law

Assistant Prof. Dr. Younis Salahuddin Ali
Cihan University. ERBIL - College of Law &International relations

Abstract

The Clogs and Fetters on the Right of Redemption of mortgage are considered as a form of obstacles and obstructions in favour of the mortgagee, to impede the mortgagor from exercising his or her right of redemption and restore the mortgaged property. These impediments and restrictions are organized into three main groups: the first is the means to terminate the right to release the equitable mortgage and its expiry, the second is the means to delay or postpone the exercise of the right to release the mortgage, and the third is the means to obtain additiona, secondary or subsidiary benefits enjoyed by the mortgagee creditor. English law has defined six barriers or restrictions: options and secondary or subsidiary benefits, the condition of restricting trade or profession, unfair clauses, closing the mortgage and the condition of postponing the release of the mortgage. As for the Iraqi Civil Code No. (40) of 1951, which is affected by Islamic jurisprudence, it stipulates two restrictions or impediments of this type, namely: the condition of agreement on the possession of the mortgaged creditor in the event of non-payment, and the second is the condition of the paved road, or what is known as the condition of agreement on the sale The mortgaged property without going through legal procedures

Journal of Juridical and Political Science
Web: www.lawjur.uodiyala.edu.iq