



## مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية

اسم المقال: التنظيم القانوني لحق العمري - دراسة مقارنة

اسم الكاتب: أ.م.د. ايناس مكي عبد نصار

رابط ثابت: <https://political-encyclopedia.org/library/9655>

تاريخ الاسترداد: 2026/05/25 13:43 +03

الموسوعة السياسية 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 السياسية - Encyclopedia Political، يرجى التواصل على [info@political-encyclopedia.org](mailto:info@political-encyclopedia.org)

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسية - 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 جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية ورفده في مكتبة الموسوعة السياسية مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكرية ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.





**Abstract:**

Exploiting the benefit of the property and investing in it, the life estate right was organized, which is a real estate right that is created by a contract and requires registration for its validity, otherwise it will be invalid. This right is also temporary and ends at the end of the period specified for it by the contracting parties and other reasons.

The life estate right is one of the legal innovations organized by the Moroccan legislator in the Code of Real Rights, unlike our Iraqi legislator in the Civil Code, which was devoid of organizing this right, contenting itself with the real rights provided for in Article (68) of the Iraqi Civil Code.

Islamic jurisprudence was also the first to organize this right in terms of concept and provisions and to address it in the subject of the gift. To shed light on the concept of this right and to explain its effects and reasons for its expiration, this study was conducted.

**1: Email:**

[law.enas.maki@uobabylon.edu.iq](mailto:law.enas.maki@uobabylon.edu.iq)

**2: Email:**

DOI

<https://doi.org/10.37651/aujpls.2024.154762.1379>

Submitted: 20/10/2024

Accepted: 29/10/2024

Published: 17/11/2024

**Keywords:**

Right  
Life Estate  
Real Estate  
Benefit  
Duration.

©Authors, 2024, College of Law University of Anbar. This is an open access article under the CC BY 4.0 license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).



## التنظيم القانوني لحق العمرى ، دراسة مقارنة

أ.م.د. ايناس مكي عبد نصار

كلية القانون ، جامعة بابل

**الملخص:**

استغلالاً لمنفعة العقار واستثماره نظم حق العمرى وهو حق عيني عقاري ينشأ بعقد ويشترط لصحته التسجيل والا سوف يكون حكمه البطلان ، كما أنه هذا الحق مؤقت ينتهي بانتهاء المدة المحددة له من قبل المتعاقدين وغيرها من الاسباب .

حق العمرى يعد من المستجدات القانونية التي نظمها المشرع المغربي في مدونة الحقوق العينية على خلاف مشرعنا العراقي في القانون المدني فقد خلا من تنظيم لهذا الحق مكتفياً بالحقوق العينية التي جاءت بها المادة ( 68 ) من القانون المدني العراقي.

كما أن الفقه الاسلامي كان له السبق في تنظيم هذا الحق مفهوماً وأحكاماً و تناوله في موضوع الهبة وتسليط الضوء على مفهوم هذا الحق وبيان آثاره وأسباب إنقضائه كان البحث في موضوع هذه الدراسة .

**الكلمات المفتاحية: الحق ، العمرى ، العقار ، المنفعة ، المدة .**

**المقدمة**

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الخلق أجمعين محمد وآله الطيبين الطاهرين وبعد ، سنتناول مقدمة بحث التنظيم القانوني لحق العمرى ، دراسة مقارنة وفق الفقرات الآتية :

**اولاً: التعريف بموضوع البحث**

لا يخفى أن البحث في موضوعات الحقوق العينية يعد من الأهمية كون الحق العيني السلطة المباشرة يعطيها القانون لشخص للانتفاع بشيء معين دون وساطة وفق الحدود التي يرسمها القانون والتشريعات نظمت الحقوق العينية وأدرجتها في نصوص صريحة أنواعاً وأحكاماً ويعد حق الملكية أبرز الحقوق العينية، بحيث يشكل هذا الأخير العمود الفقري لنظرية الحقوق العينية والحقوق المتفرعة عنها ، لما يوفره للدارس من إمكانية الإحاطة بهذه النظرية بالبحث والتحليل والوقوف على المبادئ العامة للحقوق العينية لارتباطها بالمادة العقارية، ومع ذلك نجد أن التشريعات نظمت حقوق عينية أخرى كحق العمرى لم تكن تلك درجة لدى كثير من التشريعات ومنها تشريعنا العراقي فنجد أن التشريع المغربي مثلاً نظمها في نصوص صريحة في مدونة الحقوق العينية ، فضلاً عن إن منابع هذا الحق ابتدأت بالفقه الإسلامي

وعرفت بالحقوق العرفية الإسلامية ، وأساس ذلك إضفاء الصفة العينية لحقوق تقع على عقار غير محفظ مملوك للغير ويكون أساس وأصل هذه الصفة هو العرف الملائم لقواعد الفقه الإسلامي.

ومن هنا جاء حق العمرى باعتباره حقاً عرفياً يراد به نقل ملكية منفعة العقار إلى المعطى له بدون مقابل فيعد من العقود التبرعية أفرد له المشرع المغربي خمسة مواد في مدونة الحقوق العينية، من المادة ( ١٠٥ إلى المادة ١٠٨ ) وهذا يدل على أهمية حق العمرى في المنظومة العقارية المغربية لما يحقق التنمية الاقتصادية التي لاتنفصل عن الاهتمام بالثروة العقارية في كل المجتمعات الأخرى ليحافظ على استغلال وتنشيط الحركة الاقتصادية للعقار موضوع العمرى .

**ثانياً: أهمية البحث :** يكتسب البحث في الحقوق العينية بشكل عام أهمية كبيرة حيث حظيت باهتمام الفقه والتشريع خاصة اذا كان موضوع هذه الحقوق العقار لما له من أهمية اقتصادية استثمارية فعالة في جميع البلدان ولا زالت هناك تشريعات تضيف وتستحدث حقوق عينية أصلية أخرى كي تبقى تحافظ على المنظومة العقارية كمثال استحداث حق العمرى الذي سيساهم في إعادة إحياء وإعمار الأملاك العقارية المتلاشية والمعطلة من ملاكها، كما يساهم في توفير رصيد عقاري هام يمكن تسخيره في حل مشكلة السكن فضلاً عن المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع من خلال العناية بالعقار من سكن وغيرها من صور الانتفاع الأخرى وحسب جنس العقار .

**ثالثاً : اشكالية البحث :** تبرز اشكالية البحث بعدم وجود تنظيم قانوني لحق العمرى في القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ ضمن المجموعة المدنية بنصوص واضحة وصريحة توضح مفهومه وأحكامه، بالرغم لما لهذا الحق من أهمية اقتصادية كبيرة تتمثل في استغلال واستعمال العقار واستثماره وبنفس الوقت فإن ملكية العقار محل حق العمرى تبقى للمالك .

**رابعاً :، منهجية البحث :** سنتبع في دراسة موضوع البحث المنهج التحليلي المقارن بين القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ باتباع قواعده العامة المتبعة في الحقوق العينية الأخرى كونه لم يرد فيه نص يعالج حق العمرى ، والتشريع المغربي القانون رقم ٣٩.٠٨ المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر سنة ٢٠١١ ، مع التوجه الى أحكام الفقه الإسلامي لبحث هذا الحق من ناحية التأصيل الشرعي وكما اقتضى سياق النص .

**خامساً: خطة البحث :** سنقسم خطة البحث على مبحثين سنتناول في المبحث الأول مفهوم حق العمرى ، وسنخصص المبحث الثاني لأحكام حق العمرى .

## I. المبحث الاول

### مفهوم حق العمرى

يعد حق العمرى أحد الحقوق العينية الاصلية التي تنطبق عليه مدونة الحقوق العينية المغربية ويقع هذا الحق على منفعة العقار بدون مقابل وللوقوف على مفهوم حق العمرى بشكل أكثر تفصيلا سنقسم هذا المبحث على ثلاث مطالب سنتناول في المطلب الاول التعريف بحق العمرى ، وفي المطلب الثاني سنتناول خصائص وتمييزه عما يشته به من أوضاع وفي المطلب الثالث الاساس الشرعي والقانوني لحق العمرى .

### I.أ. المطلب الاول

#### التعريف بحق العمرى

لكي نقف على معنى حق العمرى بشكل دقيق لا بد من بيان ما يعنيه لفظه كحق من الحقوق العينية وماذا يعني ، العمرى ، وبالتأكيد سوف نذهب إلى بيان معناه لغة ، ومن ثم اصطلاحا لتتكامل فكرته لدينا ومن ثم الانتقال الى كيفية انعقاده ولا بد من التحدث عن نطاق حق العمرى ، لذا سنتناول في هذا المطلب فرعين سنخصص الفرع الاول للتعريف بحق العمرى ، وفي الفرع الثاني تحديد نطاق حق العمرى .

### I.أ.1. الفرع الاول

#### التعريف بحق العمرى

سنتناول في هذا الفرع فقرتين الاولى تتحدث عن التعريف بحق العمرى والثانية عن كيفية انعقاد حق العمرى وكالاتي ؛

#### أولاً: التعريف اللغوي والاصطلاحي

أن تحديد تعريف حق العمرى سيكون ببيان التعريف اللغوي والاصطلاحي له وكالاتي ؛

#### 1 ، التعريف اللغوي لحق العمرى

يراد بالعمرى لغة بضم العين وإسكان الميم: هي ما تجعله للرجل مدة عمره أو عمره، وقال ثعلب وهو إمام من أئمة اللغة: العمرى: أن يدفع الرجل لأخيه داراً فيقول: هذه لك عمرك، أو عمري، أي ما دفعته الدار إلى أهله، أي: إلى ورثته. وأصل العمرى مأخوذ من العمر<sup>(1)</sup>.

(1) محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، ج 3، (بيروت: دار صادر ، 1، بدون سنة نشر)، ص 2759 .

ومن خلال ماذكر من تعريف للعمرى لغويا يمكن تعريف حق العمرى بانه " حق الشخص من الانتفاع بالشيء مدى عمره أو عمر المعطي "

٢، التعريف الاصطلاحي لحق العمرى : لم يضع المشرع العراقي تنظيما خاصا بحق العمرى خلافا للشرعية الاسلامية التي نظمت هذا الحق وكما نظم هذا الحق في ظل بعض التشريعات المدنية ومنها التشريع المغربي في مدونة الحقوق العينية<sup>(١)</sup> وقد ابتدأ بتعريف هذا الحق ومن ثم احكامه وبعد ذلك انتقل الى طرق انتهائه في المواد(١٠٥ الى ١٠٨ ) وعليه فقد عرفت المادة (١٠٥) من المدونة حق العمرى بانه " حق عيني تملك منفعة عقار بغير يقرر طول حياة المعطي أو المعطى له أو لمدة معلومة " ومن خلال ذلك نقترح من مشرعنا العراقي تنظيم هذا الحق بنصوص صريحة ضمن المادة (٦٨) من القانون المدني العراقي لأهميته نفعيا واقتصاديا للعقار باعتباره عماد الثروة الوطنية .

أما التعريف الفقهي لحق العمرى فقد عرفه البعض بانه " تملك منفعة حياة المعطي بغير عوض انشاء " (٢) ، وثمة تعريف لبعض الفقه بانه " هبة منافع الملك عمر الموهوب او مدة عمره وعمر عقبه ، لاهبة الرقبة " (٣) واردف قوله بانه " يجوز هبة غلة الدور او البستان طول حياة المعمر بفتح الميم او لمدة معلومة " (٤).

من خلال ما تقدم وبالمجموع بين الافكار التي بذلت في تعريف حق العمرى نقترح تعريفا له بانه " حق عيني عقاري بلا عوض يخوله صاحبه سلطات الاستعمال والاستغلال للعقار دون التصرف فيه على أن ينتهي بمدة معلومة او بموت أحد طرفيه وحسب الاتفاق بين الطرفين "

وبهذا الصدد نتوجه إلى الفقه الاسلامي نجد انه فقد أهتم بحق العمرى وبحثها الفقهاء ضمن موضوع هبة المنافع ومع ذلك نجد الفقهاء المسلمين اختلفوا في تحديد معنى حق العمرى على وجهين :

**أحدهما :** يرى ان حق العمرى يفيد ملك الرقبة وهي على هذا الاساس تعد نوعا من انواع الهبة وهذا الوجه اخذ به جمهور الفقهاء من الحنفية<sup>(٥)</sup> والشافعية<sup>(١)</sup> والحنبالية<sup>(٢)</sup> والامامية<sup>(٣)</sup> .

(١) ظهير شريف رقم ١٧٨.١١.١ صادر في ٢٥ من ذي الحجة ١٤٣٢ في ٢٢ نوفمبر ٢٠١١ ، بتنفيذ القانون رقم ٣٩.٠٨ المتعلق بمدونة الحقوق العينية .

(٢) نقلا من محمد الكشمور ، "العمرى في الفقه وفي مدونة الحقوق العينية ، قراءة في قرار محكمة النقض الصادر في ٢٢ يوليو ٢٠١٤" ، مقال منشور في مجلة دراسات على الموقع الالكتروني <https://www.maroclaw.com> ، ص ٢٧٨ .

(٣) محمد بن يوسف الكافي، أحكام القضاء شرح تحفة الأحكام ، (دار الفكر للنشر والطباعة والتوزيع: ١٩٩٤)، ص ٢٢١ هامش رقم (٢).

(٤) محمد بن يوسف الكافي ، المرجع السابق ، ص ٢٢١ .

(٥) علاء الدين بن مسعود الكاساني ، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، ج ٦ ، ط ١ ، (مكتبة الحبيبية ، دون سنة نشر) ، ص ١٧٦ .

ويقول احد الفقهاء تعزيزا لهذا الاتجاه ان العمرى والرقبة نوعان من الهبة وتطبق عليهما أحكام الهبات فيما يتعلق بالايجاب والقبول والقبض وصورة العمرى ان يقول الرجل : أعمرتك داري هذه ، او هي لك عمري ، او ما عشت ، أو مدة حياتك أو ماحييت ونحو ذلك<sup>(٤)</sup> .

**ثانيهما :** ذهب هذا الاتجاه بالقول أن العمرى تفيد ملكية المنفعة لا ملك الرقبة وعلى هذا الاساس عرفوا العمرى بانها " تملك منفعة شيء مملوك حياة المعطي بغير عوض إنشاء " وهذا الاتجاه اخذ به فقهاء المالكية<sup>(٥)</sup> . وهذا الاتجاه اراد ان يوضح ان العمرى تملك منافع العقار لا يعني تملك الذات بعوض او بدون عوض لان هذا يخرج من مفهوم العمرى ويسمى بيعاً ، أو هبة ، أو صدقة .

### ثانياً : كيفية انعقاد حق العمرى

حق العمرى لكي ينعقد صحيحا ويرتب آثاره على عاتق طرفيه المعطى والمعطى له لا بد من توفر أركانه وهي التراضي والمحل والسبب فالتراضي ، يعني التوافق بين الإرادتين وارتباط الايجاب بالقبول كما ان وجود التراضي وحده لا يكفي لإنشاء هذا الحق صحيحا ، فيضاف يكون رضاء كل من المتعاقدين صحيحا اذا صدرت الإرادة من ذي اهلية ، وكان الرضا سليما من العيوب فضلا عن توفر المحل والسبب وارتباطا بهذه الاركان فقط أستلزم المشرع الرسمية في حق العمرى فيجب تسجيله في الدائرة المختصة وعليه سوف نبحث هذه الاركان في نقطتين سنخصص الاولى لأركان حق العمرى بشكل عام ، والثانية عن خصوصية انعقاد حق العمرى وكالاتي :

١ ، أركان حق العمرى بشكل عام : سنبحث ذلك في شقين وكالاتي :

#### أ، التراضي

(١) شمس الدين محمد بن محمد الخطيب الشربيني ، معنى المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج ، ج٣ ، ط١ ، دار الكتب العلمية : (١٩٩٤) ، ص٥٣٩ .

(٢) منصور بن يونس بن ادريس البهوتي ، كشاف القناع متن الاقناع ، ج ٤ ، ط ١ ، دار احياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان ١٩٩٧ ، ص٣٧٤ .

(٣) ابو القاسم نجم الدين جعفر بن الحسن المحقق الحلي ، شرائع الاسلام في مسائل الحلال والحرام ، ج٢ ، ط٢ ، (بيروت: اضواء الحوزة ، ٢٠١٠) ، ص٤٥٥ ، وكذلك انظر السيد علي الحسيني السيستاني، منهاج الصالحين ، المعاملات ، ج٢ ، (مطبعة الانوار: المؤسسة العالمية للمطبوعات) ، ص٤٢٣ .

(٤) أبو محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي ، المعنى ، ج٦ ، (دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع والطبع ، بلا مكان طبع) ، ص٣٠٢ .

(٥) أبو عبد الله محمد الخرخشي ، شرح الخرخشي على مختصر خليل ، ج٧ ، ط٢ ، (بيروت: دار الفكر للطباعة) ، ص٤٢٣ .







لم يبقى انعقاد حق العمرى على الطرق التقليدية بمجرد التراضي بين الطرفين بل اشترط المشرع ان تكون هناك خصوصية في انعقاده ومنها ان يحزر العقد في محرر رسمي وهذا يعني ان المحررات العرفية لانعقاده لا تكون لها قيمة فتجعل حكم العقد باطلا على الرغم من الرضائية القاعدة العامة التي تحكم التصرفات القانونية في النظم القانونية الحديثة وما الشكلية الا الاستثناء فيها، وهذا يعني اراد المشرع الاشكال التي فرض اتباعها لإنتاج التصرف آثاره القانونية، بحيث تشكل في مجملها قيداً على إرادة الأفراد لا يملكون إزاءها حرية الاختيار، ولا يكتمل التصرف القانوني بانعدامها.

فالمقصود بالشكلية عبارة عن أسلوب محدد للتعبير عن الارادة يفرض بصورة الزامية من قبل المشرع ،ويكون عنصراً أساسياً في انشاء العقد<sup>(١)</sup> والشكلية لا بد من اتباعها في انعقاد التصرف خاصة اذا نص المشرع على مراعاتها بحيث يجازى التصرف في غيابها اندام أثره القانوني<sup>(٢)</sup>

ومن خلال نص المادة ( ١٠٦ ) من مدونة الحقوق العينية المغربية ان عقد العمرى هو عقد شكلي واشترط فيه المشرع الرسمية لذا فانه لا يتم بمجرد تراضي المتعاقدين وانما يجب افرغه في قالب شكلي فضلا عن التراضي وما يبرر ذلك انه قد اثبت ومن خلال الواقع العملي ان المحررات العرفية ينتج منها العديد من الاشكاليات بين المتعاقدين ،لذا فان المشرع المغربي وحسنا فعل عندما اشترط إبرام عقد العمرى في محرر رسمي وبخلاف ذلك يكون هذا الحق تحت طائلة البطلان لان الامر يتعلق بشرط صحة وليس كدليل اثبات ، لذا لا بد من تحرير عقد العمرى في محرر رسمي من طرف الجهة التي خول لها المشرع تحرير هذه العقود .

وعليه فحق العمرى كونه و ارد على عقار فلا يكفي لهذا العقار أن يحزر في محرر رسمي فقط بل لا بد من تقيده بالرسم الخاص بالعقار موضوع العمرى لدى المحافظة العقارية وذلك حتى ينتج العقد أثره سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير استنادا الى نص الفصل ٦٥ من ظهير التحفيظ العقاري الصادر ١٩١٣ كما وقع تغييره وتتميمه<sup>(٣)</sup> ، و نص الفصل ( ٦٥ ) من الظهير : "يجب أن تشهر بواسطة تقييد في الرسم العقاري، جميع الوقائع والتصرفات والاتفاقات الناشئة بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض، وجميع المحاضر والأوامر المتعلقة بالحجز العقاري، وجميع الأحكام التي اكتسبت قوة الشيء المقضي به، متى

(١) د. عبد الرشيد عبد الحافظ ، التصرف القانوني الشكلي في الفقه الاسلامي والقانون ، (القاهرة: النهر الذهبي للطباعة والنشر ، ٢٠٠٠)، ص ٢٧.

(٢) نصت المادة ٩٠، من القانون المدني العراقي على انه " ١ ، اذا فرض القانون شكلاً معيناً للعقد فلا الا باستيفاء هذا الشكل ما لم يوجد نص بخلاف ذلك. ٢ ، يجب استيفاء هذا الشكل ايضاً فيما يدخل على العقد من تعديل"

(٣) نصت المادة ٦٥، من قانون التحفيظ العقاري المنشور سنة ١٩١٣ وتعديلاته بانه " يجب ان تشهر بواسطة تقييد في الرسم العقاري ،جميع الوقائع والتصرفات والاتفاقات الناشئة بين الاحياء مجانية كانت او بعوض وجميع المحاضر والاوامر المتعلقة بالحجز العقاري وجميع الاحكام التي اكتسبت قوة الشيء المقضي فيه متى كان موضوع جميع ما ذكر تأسيس حق عيني عقاري او نقله الى الغير او الاقرار به او تغييره او اسقاطه...."

كان موضوع جميع ما ذكر تأسيس حق عيني عقاري أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه، وكذا جميع عقود أكرية العقارات لمدة تفوق ثلاث سنوات، وكل حوالة لقدر مالي يساوي كراء عقار لمدة تزيد على السنة غير مستحقة الأداء أو الإبراء منه". ونص الفصل (٦٧) من نفس القانون: "إن الأفعال الإرادية والاتفاقات التعاقدية، الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه، لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ التقييد بالرسم العقاري، دون الإضرار بما للأطراف من حقوق في مواجهة بعضهم البعض وكذا بإمكانية إقامة دعاوى فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ اتفاقاتهم".

من هذه الفقرة يتضح أن حق العمرى يرد على العقارات المحفظة وغير المحفظة وإذا ورد على العقارات المحفظة ينبغي أن يقيد في الدائرة المختصة مادام محله عقارا ويكون التصرف باطلا ان لم يسجل وحسب مانص عليه المشرع لان الحكمة من اشتراط التسجيل للحقوق العينية الاحتجاج بها على الكافة لان عدم التسجيل لا يحقق العلم به كما قد يعرقل تداول هذه الاموال والحقوق<sup>(١)</sup>.

وإذا إتجهنا لموقف مشرعنا العراقي في القانون المدني فيما يتعلق بالشكلية فانه لم ينص على هذا الحق ولكن نظرا لقرب حق العمرى من عقد الهبة على الرغم من أن عقد الهبة يرد على منافع الشيء وعلى الرقبة ، أما حق العمرى يرد على منفعة العقار فعقد الهبة أوسع من حق العمرى كون يرد على المنافع والرقبة معا ، فانه القانون المدني العراقي في نص المادة (٦٠٥) فقد نص على انه "اذا كان الموهوب عقاراً وجب لانعقاد الهبة أن تسجل في الدائرة المختصة" وهذا يعني ان بالقياس على ذلك يلزم تسجيل التصرفات التي تنقل منفعة العقار دون نقل ملكيتها .

اما فيما يتعلق بالحوز بمعنى الحيابة<sup>(٢)</sup> الذي أشار اليه المشرع المغربي في نص المادة (١٠٦) ما نصه " لا تشترط معاينة الحوز لصحة عقد العمرى" وعرفته المادة (٢٦) من مدونة الاوقاف المغربية بقولها " رفع يد الواقف عن المال الموقوف ووضعه تحت يد الموقوف عليه...". معنى ذلك ان الحوز يعني حيابة الشيء بمعنى القبض او التسليم ولكن المشرع حسب المادة اعلاه لم يشترط لصحة العمرى معاينة الشيء وحيازته بل انه اراد التخفيف عن المتعاقدين واكتفى بتحرير العقد في محرر رسمي وهذا يكفي ويغني عن الحوز والحيابة وهذا الامر يخالف موقف الفقه الاسلامي الذي اوجب الحوز اي الحيابة لمحل العمرى والا لم يرتب العقد آثاره القانونية<sup>(٣)</sup>.

## I.أ.٢. الفرع الثاني

(١) د.محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد البيع ، ط١، (مكتبة الوفاء القانونية: ٢٠١٥)، ص١٣٢ .  
(٢) الحوز في اللغة : يعني القبض يقال حاز الشيء يحوزه حوزاً إذا قبضه إليه ووضع يده عليه .انظر ابن منظور ، لسان العرب ، ج ٤، المرجع السابق ، ص٢٦٧ .  
(٣) ابو الوليد القرطبي الأندلسي الشهير بابن رشد الحفيد، بداية المجتهد و نهاية المقتصد ، (بيروت: المكتبة العصرية، ٢٠٠٤)، ص ٣١٣ و ما بعدها ، ومحمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي ، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، المرجع السابق ، ج ٥، ص ٥٠٥ .

## نطاق حق العمرى

لغرض تحديد نطاق حق العمرى لابد من بيان أطرافه المتعاقدين وموضوعه أي المحل الذي يرد عليه كي تتضح صورته وعليه سوف نقسم هذا الفرع على فقرتين الاولى تتحدث عن نطاق حق العمرى من حيث أطرافه ، والثانية عن نطاق حق العمرى من حيث موضوعه وكالاتي :

### اولا: نطاق حق العمرى من حيث أطرافه

مادام حق العمرى ينشأ بموجب عقد العمرى فانه بطبيعة الحال يكون بين طرفين والذي يسميان المعطى والمعطى له فالمعطى هو مالك المال العقاري ورقبته والذي يعطى حق العمرى الى الطرف الاخر دون مقابل وهذا ما يستشف من نص المادة (١٠٥) من مدونة الحقوق العينية المغربية حينما قالت يتقرر هذا الحق طوال حياة المعطى .

أما المعطى له فهو صاحب حق العمرى والذي يبرم حق العمرى لصالحه دون مقابل وحسب ما نوهت عليه المادة (١٠٥) المذكورة انفا بان هذا الحق يتقرر طوال حياة المعطى أو المعطى له .

### ثانيا : نطاق حق العمرى من حيث الموضوع

يُرد حق العمرى على محل وهو المال العقاري دون المنقول أي يكون محله عقار حصرا وهذا مايتضح من نص المادة (١٠٥) من مدونة الحقوق العينية المغربية حينما أوضحت ان حق العمرى حق عيني قوامه تملك منفعة عقار ، ومن ثم فالعقار عندئذ يمثل ركن المحل في حق العمرى ،وعليه تنصب التزامات المعطى من حيث نقل منفعة العقار وتسليمه وكذلك تقع عليه التزامات المعطى له من حيث القيام بالمحافظة عليه ودفع تكاليف صيانتة وهذا العقار من حيث طبيعته وبالرجوع الى نص المادة (٦٢ / ف١) من القانون المدني العراقي فبينت أن العقار يشمل الارض والبناء والغراس والجسور والسدود والمناجم وغير ذلك من الاشياء العقارية<sup>(١)</sup> .

## I.ب. المطلب الثاني

### خصائص حق العمرى وتمييزه عما يشته به من أوضاع

(١) فقد نصت المادة (٦٢ / ف١) ، من القانون المدني العراقي على انه " العقار كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله او تحويله دون تلف فيشمل الارض والبناء والغراس والجسور والسدود والمناجم وغير ذلك من الاشياء العقارية " تقابلها نص المادة ٦ ، من مدونة الحقوق العينية المغربية حينما عرفت العقار بانه "العقار بطبيعته هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه ال يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته " .

يتميز حق العمرى كأى عقد آخر بخصائص معينة لما يشترط فيه من أركان ،ولما يترتب عليه من آثار وتجعله هذه الخصائص متميزا عما يشته به من اوضاع قانونية اخرى و عليه سوف يكون البحث في هذا المطلب في فرعين سنتناول في الفرع الاول خصائص حق العمرى ،وفي الفرع الثاني تمييز حق العمرى عما يشته به من اوضاع قانونية وكالاتي :

## I. ب. ١. الفرع الاول

### خصائص حق العمرى

يتميز حق العمرى بخصائص معينة هي :

١ ، **حق العمرى حق عيني عقاري**: هذا الحق لا يرد إلا على العقارات والعقار كما عرفه القانون المدني العراقي في نص المادة (٦٢ / ف١ ) ما نصه " ١ ، العقار كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله او تحويله دون تلف فيشمل الارض والبناء والغراس والجسور والسدود والمناجم وغير ذلك من الاثياء العقارية " ومن هذا فهذا الحق يرد على تملك منفعة العقار وبما انه حق عيني بانه سلطة مباشرة لشخص على شيء معين لذا فإنه حق عيني عقاري ، والمادة الثامنة من مدونة الحقوق العينية المغربية عرفت الحق العيني العقاري بانه "سلطة مباشرة يخولها القانون لشخص معين على عقار معين ويكون الحق العيني أصليا أو تبعيا" لذا فيكون حق العمرى من الحقوق العينية الاصلية طبقا لنص المادة (٩) من مدونة الحقوق العينية المغربية حينما نصت على انه " الحقوق العينية الاصلية هي حق الملكية وحق الارتفاق والتحملات العقارية وحق الانتفاع وحق العمرى ...."

٢ ، **حق العمرى عقد شكلي** : أن التصرفات العقارية عموما تتطلب الشكلية لانعقادها وصحتها والعقد الشكلي هو العقد الذي لا يكفي لانعقاده مجرد تراضي الطرفين بل لابد من اتباع شكل يفرضه القانون على المتعاقدين وهكذا الحال في حق العمرى فانه يجب تحرير العقد المنشأ له في وثيقة رسمية لأن الامر يتعلق بشرط صحة لا شرط للإثبات وهذا ما نصت عليه المادة (١٠٦ ) من مدونة الحقوق العينية المغربية " ....يجب تحت طائلة البطلان أن يبرم عقد العمرى في محرر رسمي ..."

٣ ، **حق العمرى حق مؤقت** : حق العمرى حق مؤقت لانه من العقود التي ترد على منفعة الشيء محل العمرى لذا فان ابقاء المعطى له في العقار الى ما نهاية امر يتعارض مع طبيعة حق العمرى و عليه فان المنفعة لا تمنح لصاحب حق العمرى الا لأجل معين فقد يتقرر حسب طول حياة المعطى أو المعطى له او يكون لمدة معلومة، بمعنى أن حق العمرى مقيد بأجل ينتهي لزوماً بحلوله ، فقد ينقضي بوفاة المعطى أو المعطى له وحسب اتفاق الأطراف وهذا ما أوضحتها نص المادة (١٠٥) من مدونة الحقوق العينية المغربية ويخلص من ذلك ان حق العمرى يعد من العقود المستمرة وليست الفورية فلا يتصور ان تكون التزامات الطرفين بعيدة عن الزمن فاستمرار التمكين من الانتفاع بعقار العمرى يكون ممتدا في الزمن ،ومن ثم فاذا كان عقد العمرى من العقود المستمرة فان هذه الطبيعة تحول ان يكون لفسخه أثرا رجوعيا فاذا

نفيذ من الالتزامات المستمرة الناشئة من العقد لا يمكن أعادته لارتباطه بالزمن الذي لا يمكن أن يعود ويرجع الى الوراء <sup>(١)</sup> .

٤، **حق العمري من عقود التبرعات** : عقد التبرع هو العقد الذي لا يحصل فيه أحد المتعاقدين على مقابل لما يقدمه ولا يقدم العاقد الآخر مقابلاً لما يحصل عليه وكذلك الحال في حق العمري فهو من عقود التبرعات كونه تملك منفعة العقار بلا عوض فيعد من عقود التبرع وهذا ما بينته المادة ١٠٥ من المدونة من خلال تعريفها لحق العمري . .

٥، **حق العمري عقد ملزم لجانبين** : يقسم العقد عادة من حيث أثره إلى قسمين الأول عقد ملزم لجانب واحد وعقد ملزم لجانبين وهذا يكون كل طرف دائماً ومديناً للطرف الآخر فهو ينتج التزامات متبادلة كذا الحال يلتزم الطرفان في حق العمري بالتزامات متبادلة فالمعطي ينقل ملكية منفعة العقار الى المعطي له و يقوم بتسليم العقار خالياً من الشواغل الى المعطي له كذلك يقوم المعطي له بالاستعمال والاستغلال للعقار بالشكل الذي يحافظ عليه وحسب الغرض المخصص له كما تقع عليه نفقات وصيانة العقار محل العمري .

## I. ب. ٢. الفرع الثاني

### تميز حق العمري عما يشته به من أوضاع

هناك بعض الأوضاع القانونية يشتهب لها حق العمري من أبرزها حق المنفعة وعقد العارية وحق السكنى وحق المساطحة وحق العقر لذا ينبغي إبراز ما يمتاز به حق العمري عن العقود المذكورة وعليه سوف نبحت هذا الفرع في خمس فقرات وكالاتي :

١، **حق العمري وحق المنفعة** : يقصد بحق المنفعة بأنه حق عيني يخول المنتفع سلطة استعمال واستغلال شيء مملوك للغير مع وجوب المحافظة على ذات الشيء لردّه الى صاحبه مالك الرقبة عند انقضاء الانتفاع الذي ينتهي حتماً بموت المنتفع <sup>(٢)</sup> . وورد حق المنفعة كثيراً في نصوص القانون المدني العراقي كمثل ضمن الحقوق العينية في نص المادة (٦٨) من القانون المدني العراقي وكذلك ما ورد بالمادة ١٢٤٩ من "يصح ان تملك منافع الاعيان دون رقبته سواء كانت الأعيان عقاراً او منقولاً" وكذلك ورد تعريف حق الانتفاع في نص المادة (٧٩) من مدونة الحقوق العينية المغربية ما نصها "الانتفاع حق عيني يخول المنتفع استعمال عقار على ملك الغير واستغلاله وتنتهي مدته لزوماً بموت المنتفع" .

يتبين أن حق المنفعة حق عيني ويرد على شيء مملوك للغير وكما أنه ينتهي حتماً بموت المنتفع فنقاط التشابه تبرز في كون حق العمري وحق المنفعة من الحقوق العينية

(١) طارق عبد الرؤوف صالح رزق ، التنظيم القانوني للايجار في التشريع الكويتي ، ط١، (القاهرة: دار النهضة العربية، ٢٠١٠)، ص ٣٣.

(٢) د. عبد المنعم فرج الصده ، الحقوق العينية الاصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار بيروت: النهضة العربية للطباعة والنشر، ١٩٨٢، ص ٨٦٠.

الاصلية المتفرعة عن حق الملكية فيمنح كل منهما صاحبهما حق الاستعمال والاستغلال للشئ محل الحق ، دون التصرف فيه لان سلطة التصرف يحتفظ فيها مالك الرقبة فقط .

كما ان حق العمرى وحق المنفعة يردان على شئ مملوك للغير فيكون الشئ مملوك لمالك الرقبة لذا فان حق المنفعة والعمرى مملوك يرد على منفعة الشئ فحتما انه يرجع الى مالكه حينما ينتهي سبب نشوء هذا الحق وان حق العمرى وحق المنفعة حقان مؤقتان ينقضيان بانتهاء مدة محددة بخلاف حق الملكية فانه يمتاز بصفة الدوام<sup>(١)</sup>.

أما نقاط الاختلاف بين حق العمرى وحق المنفعة فهي :

أ، ان حق العمرى يرد على منفعة العقارات ، بينما حق المنفعة يرد على منفعة المنقول والعقار على حد سواء دون تخصيصه بالعقار كما الحال في حق العمرى .

ب، أن حق العمرى يكون من عقود التبرعات ، في حين حق المنفعة يكون بعوض أو بغير عوض .

ج، حق العمرى لا يبيح للمعطي له التصرف في حق العمرى لأنه حق قاصر على المعطي له بينما المنتفع يجوز التصرف في حقه معاوضة أو تبرع<sup>(٢)</sup>.

د، ان حق العمرى ينتهي بوفاء المعطي او المعطي له ، بينما حق المنفعة ينتهي حتما بموت المنتفع مالم تحدد له مدة معينة ينتهي بها .

٢، **حق العمرى وعقد العارية** : عقد العارية عرفه المشرع العراقي في نص المادة ( ٨٤٧ ) من القانون المدني العراقي بانه " الاعارة عقد به يسلم شخص لآخر شيئاً غير قابل للاستهلاك يستعمله بلا عوض على ان يرده بعد الاستعمال ولا تتم الاعارة الا بالقبض" .

أذن عقد العارية ترد على منفعة الشئ كما انها عقد بلا مقابل ومن هذا فهي قد تتشابه مع حق العمرى ، الا ان هناك نقاط فاصلة بين كلا العقدين وهي :

أ، أن عقد العارية هو رابطة قانونية بين شخصين المعير والمستعير ومن ثم فانه هذا العقد يرتب حقا شخصيا بينهما ، اما حق العمرى فهو حق عيني يخول صاحبه سلطات مباشرة على الشئ دون مطالبة شخص آخر بالتمكين من استعماله .

ب، أن حق العمرى يكون محله عقارا في حين المحل في عقد العارية قد يكون منقولاً أو عقارا .

ج، أن حق العمرى من العقود الشكلية ، بينما عقد العارية لاتعد من العقود الشكلية وان وقعت على عقار ، ويكفي أن يكون هذا العقد مكتوباً لضمان اثباته .

(١) د.عبد المنعم فرج الصده ، المرجع السابق ، ص ١٩ .

(٢) انظر: المادة (١٢٥٣) ، من القانون المدني العراقي .

٣، **حق العمرى وحق السكنى** : ، حق السكنى نظمه المشرع العراقي في المواد (١٢٦١)، (١٢٦٥) من القانون المدني العراقي وهو حق عيني أصلي متفرع عن حق الملكية وهو صورة من صور حق الاستعمال لكن الاستعمال فيه مقيد بسكنى صاحب الحق وأسرته فقط ومن خلال ذلك ان نقاط التشابه ان كلا الحقين حق العمرى وحق السكنى يعدان من الحقوق العينية كما أن كلا الحقين يعدان من الحقوق المؤقتة على الرغم من هذا التقارب لا ان هناك نقاط اختلاف بين حق العمرى والسكنى وهي:

أ، أن حق السكنى مقيد بسكن العقار دون غيره من المنافع فهو لا يرد الا على عقار للسكنى في حين حق العمرى يتيح للمنتفع المعطي له الانتفاع بالعقار بالسكن او الاستغلال فتكون أوجه الانتفاع في حق العمرى اوسع من حق السكنى .

ب، أن المشرع الزم صاحب حق العمرى المعطي له المحافظة على العقار وان يعتني به كما عنيته بأمواله الخاصة ، في حين صاحب حق السكنى أن يبذل في المحافظة على العقار عناية الشخص المعتاد فحسب دون الزامه بالعناية الخاصة<sup>(١)</sup> .

ج، أجاز القانون استثناء التنازل عن حق السكنى إلى الغير بوجود المبرر القوي والشرط الصريح بينما لا يجوز التنازل من حق العمرى للغير كما تبين من أحكامه .

٤، **حق العمرى وحق المساطحة** : نظم المشرع العراقي في نصوص القانون المدني في المواد (١٢٦٦، ١٢٧٠) حق المساطحة وعرفه في نص المادة (١٢٦٦) / (١) من القانون المدني العراقي بقوله " حق المساطحة حق عيني يخول صاحبه ان يقيم بناء او منشآت اخرى غير الغراس على ارض الغير وبمقتضى اتفاق بينه وبين صاحب الارض، ويحدد هذا الاتفاق حقوق المساطح والتزاماته ". وبينت الفقرة الثانية من هذه المادة بانه " وحق المساطحة يجب تسجيله في دائرة التسجيل العقاري " ونظرا لأهمية هذا الحق ايضا اشار اليه المشرع العراقي في نصوص قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ النافذ في المواد (٢٢٩، ٢٣٤) وعرف بعض الفقه بانه " حق شخص في اقامة المباني والمنشآت على أرض الغير باتفاق "<sup>(٢)</sup> يتضح مما سبق أن حق المساطحة يقترب من حق المساطحة من حيث كون كلا العقدين يردان على عقار مملوك للغير ، فضلا عن قيام المساطح وصاحق حق العمرى برد العقار إلى صاحبه بانتهاء المدة وكذلك ان كلا العقدين يجب تسجيلهما في دائرة التسجيل العقاري الا انهما يختلفان في نقاط معينة ومن أهمها :

أ، يجوز في حق العمرى أن تكون منفعة العقار للغراس ، أما في حق المساطحة فلا يجوز للمساطح ان يقيم في ارض الغير غراسا ويقتصر حقه في اقامة البناء أو أي منشآت أخرى .

(١) انظر المادة (١٢٥٤)، والمادة (١٢٦٥)، من القانون المدني العراقي .  
 (٢) محمد طه البشير ودغني حسن طه ، *الحقوق العينية* ، ج١، (بغداد: مطبوعات وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، دون سنة نشر)، ص٣١٦ .



رقيتها التي تكون مملوكة للدولة، وحقه في استغلالها مقيد في المجال الزراعي فقط ( النباتي والحيواني. ) (1).

ومن خلال ما ذكر قد يقترب حق العمرى وحق العقير (حق التصرف) في بعض الوجوه في أن كلاهما يردان على عقار، ويحول كلا من صاحب العمرى والمتصرف بالانتفاع بأموال عقارية مملوكة للغير، كما أن كلا الحقين لا يمكن ان يقفهما صاحبه او يوصي به الا انهما يختلفان في نقاط ذات أهمية نذكر منها:

أ، أن حق العقير (حق التصرف) يرد على أرض أميرية، في حين حق العمرى يرد على الارضي المملوكة ويعبر عنها بالأملك الصرفة التي يكون لصاحبها حق الرقبة والانتفاع وبمختلف الأوجه.

ب، حق العقير وان كان محله أرض أميرية فهو مقيد بالاستغلال الزراعي (النباتي او الحيواني فقط) وعدم الاستغلال بهذه الصورة يؤدي الى انتهاء الحق (2)، أما حق العمرى فانه يخول صاحبه بمختلف أوجه الانتفاع من سكن وغرس وزرع للعقار محل العمرى.

ج، حق العقير لا ينتهي بوفاة المتصرف بل ينتقل الى أصحاب حق الانتقال وهم المستحقين لهذا الحق بعد وفاة صاحبه، في حين حق العمرى ينتهي بوفاة أحد طرفيه المعطى أو المعطى له، أو بانتهاء مدته وحسب الاتفاق بين الطرفين.

د، اختلاف مصادر حق العقير فهو ينتشأ بالعقد الذي يسمى "تفويض" وقد ينشأ بالتقادم ويسمى "اللزمة" كما قد ينشأ بالوفاء (3)، في حين حق العمرى ينشأ بالعقد بين طرفيه المعطى والمعطى له.

### I.ج.المطلب الثالث

#### الأساس الشرعي والقانوني لحق العمرى

(1) د.صالح أحمد محمد عبطان اللهيبي، "كسب حق التصرف بسبب الوفاة دراسة تحليلية في القانون المدني العراقي"، بحث منشور في مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة كركوك، العدد 11، المجلد 3، (2014): ص 119.

(2) محمد طه البشير، ود.غني حسون طه، الحقوق العينية الاصلية، ج 1، (طبع لدى وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، دون سنة نشر)، ص 273.

(3) د.محمد طه البشير ود.غني حسون طه، المرجع السابق، ص 280.





واقترحنا على المشرع العراقي ادخال هذا الحق ضمن نص المادة 68 / ف 1 ليصبح نص المادة ، "الحقوق العينية الاصلية هي حق الملكية وحق التصرف وحق العقر وحقوق المنفعة والاستعمال والسكنى والمساحة وحقوق الارتفاق وحق الوقف وحق الاجازة الطويلة وحق العمرى".

وخلال ما تقدم يعد العمرى من بين المواضيع الجديدة التي تم تنظيم أحكامها لأول مرة في هذه مدونة الحقوق العينية المغربية وقد عرفه المشرع المغربي في هذه المدونة في نص المادة (105) والتي جاء فيها: "العمرى حق عيني تمليك منفعة عقار بغير يقرر طول حياة المعطي أو المعطى له أو لمدة معلومة".

وكذلك نظم المشرع المغربي كيفية انشاء هذا الحق بالعقد والتي يجب ان يستوفى شروط انعقاد العقد من حيث الوجود والصحة والاكثر من ذلك فقد استلزم المشرع المغربي تسجيل هذا الحق ضمن الدائرة المختصة ليكون اثرا عاما للمتعاقدين والغير .

كما ضمن حق المعطي له حينما اشترط تسجيل هذا الحق في الدائرة المختصة بكونه من الحقوق العينية العقارية <sup>(1)</sup>.

وعليه أن ما سبق ذكره من تنظيم أحكام حق العمرى نتأمل من المشرع العراقي الالتفات إلى هذا الحق وادراجه ضمن الحقوق العينية الاصلية لما له من آثار اقتصادية تخص تعمير العقار وعدم ابقائه معطلا دون استغلال كما له منفعة للمعطي له في الحصول على منفعة عقار بلا مقابل خلال مدة معينة .

## II. المبحث الثاني

### أحكام حق العمرى

أن حق العمرى ينشأ بموجب عقد بين المعطي والمعطى له وهو من العقود الملزمة لجانبين وبالتالي فإنه يولد التزامات متقابلة على كلا طرفيه ،فالمعطي له حينما يدخل في علاقة تعاقدية مع المعطي فإنه كذلك يلتزم بجملة من الالتزامات مثلما يلتزم المعطي ويرتب المسؤولية المدنية في حال الاخلال بهذه الالتزامات من كلا الطرفين ، وكما أن هذا الحق ليس مؤبد فينقضي بعدة أسباب بينت منها القواعد العامة والبعض الآخر القواعد الخاصة المنصوص عليها بانقضاء هذا الحق .

بناءً على ذلك سنقسم هذا المبحث على ثلاث مطالب سنتناول في المطلب الاول آثار حق العمرى ،وفي المطلب الثاني المسؤولية الناشئة عند الاخلال بعقد حق العمرى، وفي المطلب الثالث سنتناول أسباب انقضاء حق العمرى .

(1) انظر نص المادة ( ٢٤٧ ) ، من القانون المدني العراقي وكذلك ما نص عليه المشرع المغربي في نص المادة (٢)، من مدونة الحقوق العينية .

## II.أ.المطلب الاول

### آثار حق العمرى

يرتب عقد العمرى التزامات مختلفة من جهة المعطي ومن جهة المعطي له كونه من العقود الملزمة للجانبين ولكي يتمكن المعطي له من الانتفاع بالعقار محل العمرى فيفرض العقد التزامات على عاتق المعطي يجب القيام بها ، كما ان له حقوق بموجب هذا العقد وعليه سوف نتناول هذا المطلب في فرعين سنتناول في الفرع الاول آثار حق العمرى من جهة المعطي (المالك) ، وفي الفرع الثاني سنتناول آثار حق العمرى من جهة المعطي له .

## II.أ.١. الفرع الاول

### آثار حق العمرى من جهة المعطي (المالك)

سنتناول في هذه الفرع آثار حق العمرى من جهة المعطي (المالك) في نقطتين سنخصص الأولى لحقوق المعطي في حق العمرى والثانية للالتزامات وكالاتي : ،

#### اولا: حقوق والتزامات المعطي

١ ، حقوق المعطي : يتمتع المعطي بحقوق معنية نورد منها : ،

أ، حق التصرف في العقار : حق العمرى يبقي للمالك حق التصرف في عقاره كون الرقبة لازالت له باعتباره يملك العقار وأن منفعته فقط هي التي انتقلت للمعطي له فله ان يتصرف بالعقار تصرف الملاك بكافة انواع التصرفات ، فيجوز ان يرتب على عقاره رهنا تامينيا او يرتب حق ارتفاق كحق المجرى والمرور بالشكل الذي لا يتعارض مع حق المعطي له <sup>(١)</sup> .

ب، حق فسخ حق العمرى والمطالبة بالتعويض : ، من حقوق المعطي المالك فسخ حق العمرى وان يطالب بالتعويض فيما اذا اخل المعطي له بالتزاماته في المحافظة على العقار ودفع المصروفات وتكاليف صيانتة .

٢ ، التزامات المعطي : من أهم الالتزامات التي يترتبها حق العمرى على المعطي هي : ،

أ، نقل ملكية منفعة العقار وتسليمه إلى المعطي له : لكي يتمكن المعطي له بالانتفاع من العقار ان يلتزم المعطي بنقل ملكية منفعة العقار وكذلك تسليمها وازالة جميع الموانع القانونية والمادية التي قد تعرقل المنفعة من العقار .

وان حق العمرى يرد على العقار وبالقياس على عقد البيع كون هذا الحق ينقل ملكية منفعة العقار وعليه ان القوانين المختصة تسجل هذا العقد اسوة بالعقود الاخرى التي ترد على

(١) د.عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج٥، العقود التي تقع على الملكية ، ط٣، (نهضة مصر: ٢٠١١) ص١٠٠٧ ، ص١٢٦٦.



## II. أ. 2. الفرع الثاني

## آثار حق العمرى من جهة المعطى له

تثبت حقوق للمعطى له بمقتضى ماله من حق عيني على العقار محل العمرى فهذه الحقوق تحدد مدى هذا الحق ، كما ان القانون يفرض على المعطى له التزامات بناء على وجود العقار في يده وعليه سوف نتناول في هذا الفرع حقوق والتزامات المعطى له وكالاتي :

1 ، حقوق المعطى له : يمنح حق العمرى المعطى له حقوق نوردها كالاتي :

أ، تسلم العقار لغرض الانتفاع : يعد من اهم حقوق المعطى له تسلم العقار حتى يتمكن من الانتفاع به ايا كانت صورة هذا الانتفاع كالسكن او زرع العقار لأخذ غلته<sup>(1)</sup>.

ب، تسجيل حق العمرى : فالمشرع المغربي استلزم لحماية المعطى له تسجيل هذا الحق في الدائرة المختصة كونه حق عيني يرد على العقار فقد نصت المادة (106) من مدونة الحقوق العينية على انه " يجب تحت طائلة البطلان ان يبرم عقد العمرى في محرر رسمي ، لا تشترط معاينة الحوز لصحة عقد العمرى " ، وكذلك ما نصت عليه المادة (3) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم 43 لسنة 1971 ما نصه " لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري "

2 ، التزامات المعطى له : يلتزم المعطى له بموجب حق العمرى التزامات منها :

أ، التعمير وصيانة العقار : فقد نصت المادة (107) من مدونة الحقوق العينية المغربية على انه " يجب على المعطى له أن يعمر العقار موضوع الحق بأن يقيم فيه بنفسه أو يأخذ غلته ولا يجوز له نقل هذا الحق إلا إلى المعطى أو لوارثه". فلو كان العقار محل العمرى عبارة عن منزل فلا بد له أن يسكنها ، أما إذا كان أرض فلاحية ، فإن له أن يأخذ غلتها بالزراعة بمختلف انواع المحاصيل ، ومن خلال ذلك نطرح التساؤل التالي بانه هل يجوز للمعطى له نقل العمرى إلى الغير ؟

يتضح من خلال المادة 107 من مدونة الحقوق العينية أن حق العمرى مرتبط بشخص المعطى له ، ولهذا نص المشرع على أنه لا يجوز للمعطى له أن ينقله إلا إلى للمعطى نفسه صاحب الملك أو وارثه وبمعنى ان هذا الحق يتضح من فحواه شخصية المعطى له محل اعتبار في اعطاء هذا الحق له . وان المعطى له أن يبذل في المحافظة على العقار موضوع العمرى العناية التي يبذلها الشخص الحريص على ملكية عقاره وتقع عليه النفقات اللازمة

(1) يعد تسلم المعطى له العقار لأخذ منفعته أحد حقوقه وفي الوقت نفسه يعد احد التزامات المعطى ونستنتج ذلك من نص المادة (742) ، من القانون المدني العراقي ما نصه " على المؤجر بعد قبضه الاجر المسمى المشروط تعجيله، ان يسلم المأجور للمستأجر بالحالة التي عليها وقت العقد فان كانت قد تغيرت بفعله او بفعل غيره تغيراً يخل بالمنفعة المقصودة فالمستأجر مخيراً ان شاء قبله وان شاء فسخ الاجارة" .

لحفظه وصيانتته وهذا ما نصت عليه المادة (١٠٨) من مدونة الحقوق العينية المغربية على انه "يجب على المعطى له أن يبذل في المحافظة على العقار موضوع العمرى العناية التي يبذلها الشخص الحريص على ملكه وتقع عليه النفقات اللازمة لحفظه وصيانتته". يتضح من خلال النص ان المشرع المغربي خرج عن القواعد العامة في حفظ الشيء محل الحق والتي يتطلب في حفظه وعنايته الشخص المعتاد<sup>(١)</sup> بحيث اذا بذل هذه العناية يكون قد نفذ التزامه فمثلا اذا كان العقار ارض زراعية فعليه تطهير السواقي او انتزاع الاعشاب من العقار واذا كان منزلا فعليه سكنها وزرع حديقة الدار وعدم ترك الدار دون عناية او صيانة فترة طويلة<sup>(٢)</sup>. ويتبع هذا الالتزام كذلك انه يقع على عاتق المعطى له نفقات الصيانة، ويتحمل أيضا التكاليف العادية التي تقتضيها اعمال الصيانة فمثلا تكاليف ادارة العقار للحصول على الثمار المفروضة على هذا العقار، وكذلك التكاليف المتعلقة بالضرائب والرسوم المفروضة على العقار المعد للسكنى كضريبة النظافة وغيرها فهذه تكاليف معتادة تقع على عاتق المعطى له وهذا ما أورده المشرع المغربي في الفقرة الأخيرة من المادة ١٠٨ من مدونة الحقوق العينية ما نصها "...ويتحمل أيضا التكاليف العادية المفروضة على هذا العقار"<sup>(٣)</sup>

بحيث اذا ثبت تقصير المعطى له في الصيانة والتكاليف في المحافظة على العقار يكون قد قصر في التزامه، ومن حق المعطى اللجوء إلى المحكمة في طلب فسخ عقد العمرى ان لم يكن الفسخ متفق عليه ابتداء وبالتأكيد يكون للقاضي سلطة تقديرية في الفسخ كما بينا بكونه حق من حقوق المعطى<sup>(٤)</sup>

أما التكاليف غير المعتادة والتي يطلق عليه المصروفات الضرورية كمصروفات تعيين الحدود اللازمة وهذه تكون اصلاحات جسيمة لم تنشأ عن خطأ المعطى له، فإن جميع مصروفاتها يتحملها المعطى وهو المالك<sup>(٥)</sup>.

(١) فقد نصت المادة ٢٥١، من القانون المدني العراقي على انه "١، في الالتزام بعمل اذا كان المطلوب من المدين ان يحافظ على الشيء او ان يقوم بإدارته او كان مطلوباً منه ان يتوخى الحيطة في تنفيذ التزامه فان المدين يكون قد وفى بالالتزام اذا بذل في تنفيذه من العناية ما يبذله الشخص المعتاد حتى ولو لم يتحقق الغرض المقصود. ٢، ومع ذلك يكون المدين قد وفى بالالتزام اذا هو بذل في تنفيذه من العناية ما اعتاد في شؤونه الخاصة متى تبين من الظروف ان المتعاقدين قصدا ذلك.

(٢) د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع، الإيجار، المقاوله، دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية، (بغداد: المكتبة القانونية)، ص ٢٦٢.

(٣) قصد المشرع هنا بانه التكاليف المعتادة تلك التي تباشر لغرض استغلال العقار دون احداث تغييرات أساسية ولا في الغرض المعد له.

(٤) فقد نصت المادة ١٧٧ / ف١، من القانون المدني العراقي على انه " في العقود الملزمة للجانبين اذا لم يوف احد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعقد الآخر بعد الاعذار ان يطلب الفسخ مع التعويض ان كان له مقتضى على انه يجوز للمحكمة ان تنظر المدين الى اجل، كما يجوز لها ان ترفض طلب الفسخ اذا كان ما لم يوف به المدين قليلاً بالنسبة للالتزام في جملته.

(٥) د. زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الاصلية علما وعملا، ط ٢، (بيروت: منشورات المكتبة العصرية)، ص ١٩٢.

ولنفرض ان المالك لم يقم بهذه الإصلاحات الضرورية الجسيمة جاز للمعطي له القيام بها حتى يستكمل انتفاعه بالعقار محل العمرى ، وعندئذ يحق له استرداد ما أنفق له هذه الإصلاحات من المعطى صاحب الملكية .

ويجوز الاتفاق على خلاف ذلك لان حق العمرى عقد يلعب فيه سلطان الارادة دورا فيجوز للمعطى والمعطى له الاتفاق على أن تكون هذه الإصلاحات على عاتق المعطى له .

ب، **رد العقار محل العمرى :** بما انه حق العمرى يعد من الحقوق المؤقتة فهو ينتهي بانتهاء المدة المحددة له من قبل المتعاقدين وكذلك ينتهي بوفاة المعطى او المعطى له وعليه اذا حدث ذلك يلتزم المعطى له برد العقار محل العمرى إلى المالك وان يرده كاملا دون نقص او تغيير فيه لان سوف يعرضه للمسؤولية العقدية .

وعلى المعطى أن يطالب بالرد عند انتهاء المدة المحددة او بالوفاء واذا تخلف المعطى له عن الرد فيكون للمعطى تطبيقا للقواعد العامة المطالبة بالتنفيذ العيني اذا كان ممكنا ومن حقه المطالبة بالتعويض ويكون المعطى له مسؤولا عن هلاك الشيء اذا تأخر عن الرد الى المعطى له الا ان يثبت ان الهلاك حدث بالسبب الاجنبي<sup>(1)</sup> .

## II. ب. المطلب الثاني

### المسؤولية الناشئة عند الاخلال بعقد حق العمرى

لاخلاف في الطبيعة القانونية ولا في التكييف القانوني لحق العمرى والسبب في ذلك يعود الى كون هذا العقد والذي ينتج منه حق العمرى من العقود المسماة حيث تم تنظيمه تشريعيًا في التشريع المغربي وعليه فيترتب عند الاخلال بالتزامات عقد حق العمرى فانه يترتب المسؤولية المدنية وعليه سوف نبحت في هذا المطلب فرعين سنتناول في الفرع الاول طبيعة المسؤولية المدنية الناشئة عند الاخلال بعقد حق العمرى وسنتناول في الفرع الثاني الأثر المترتب على المسؤولية الناشئة عند الاخلال بحق العمرى.

## II. ب. 1. الفرع الاول

### طبيعة المسؤولية المدنية الناشئة عند الاخلال بعقد حق العمرى

المسؤولية المدنية قد تكون مسؤولية عقدية وقد تكون تقصيرية ، والمسؤولية العقدية هي التي تترتب نتيجة الإخلال بالتزام عقدي بينما المسؤولية التقصيرية هي التي تترتب على الإخلال بواجب فرضه القانون ، ومن ثم فإن المسؤولية العقدية تتطلب وجود عقد صحيح بين صاحب المسؤولية والمضروب ، وأن يكون الضرر

(1) فقد نصت المادة 211 ، من القانون المدني العراقي على انه " اذا اثبت الشخص ان الضرر قد نشأ عن سبب اجنبي لا يد له فيه كافة سماوية او حادث فجائي او قوة قاهرة او فعل الغير او خطأ المتضرر كان غير ملزم بالضمان ما لم يوجد نص او اتفاق على غير ذلك"

ناشئاً عن عدم تنفيذ التزام عقدي ، فإن الطرف الذي أخل بالتزامه هذا يكون محلاً للمسؤولية العقدية .

وبناءً على ذلك فإن مسؤولية المعطى له بالمحافظة على العقار واستثماره بصورة تتناسب مع غرضه ورده في الوقت المحدد ودفع تكاليف الصيانة والتعمير ما هي إلا مسؤولية عقدية لأنها ناشئة عند الاخلال بالتزامات ناشئة عن العقد بين طرفين عقد العمرى وهما المعطى له وبين صاحب الشيء المعطى وبناء على ذلك فان الاخلال بها يحقق المسؤولية العقدية .

كذلك صاحب العقار المعطى فان القانون رتب على عاتقه التزامات ومنها القيام بنقل ملكية منفعة العقار وتمكين المعطى له من استعماله فان الاخلال بها يحقق مسؤوليته وبما أن المشرع لم يتحدث عن المسؤولية في هذا العقد المنشأ لحق العمرى فانه لا مناص من تطبيق احكام القواعد العامة فان الاخلال من أي من الطرفين بينود هذا العقد يجبر على تنفيذه تنفيذاً عينياً استناداً الى نص المادة ( ٢٤٦ ) من القانون المدني العراقي والتي نصها " ١ ، يجبر المدين على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً . ٢ ، على انه اذا كان في التنفيذ العيني ارهاق للمدين جاز له ان يقتصر على دفع تعويض نقدي اذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً"<sup>(١)</sup> وان تعذر التنفيذ العيني لأي سبب فانه يصار الى التعويض . لما كان لا خصوصية في المسؤولية المدنية العقدية الناشئة عن الاخلال بهذا بعقد العمرى فأننا لا نخوض في أركان المسؤولية وشروطها .

ولكن بقدر تعلق الامر بهذا العقد فان أساس المسؤولية العقدية في عقد العمرى هو الخطأ العقدي الذي يصيب المضرور بسبب عدم تنفيذ الإلتزام العقدي على الوجه المطلوب وقد حرص الفقه القانوني على تحديد معنى الخطأ العقدي بأنه : " هو مجرد عدم وفاء المدين بالتزامه بقطع النظر عن السبب الذي أدى الى عدم الوفاء " <sup>(٢)</sup> . يترتب على الاخلال بينود هذا العقد المسؤولية العقدية وعند ذلك وتطبيقاً للقواعد العامة فان أي من الطرفين يخل بتنفيذ التزامه فانه يحق للطرف الآخر طلب التنفيذ العيني طبقاً لنص المادة (٢٤٦) من القانون المدني العراقي او فسخ العقد والمطالبة بالتعويض طبقاً لنص المادة (١٧٧) من القانون المدني العراقي ويكون التعويض عن الضرر المباشر المتوقع من جراء عدم تنفيذ أحد طرفي العمرى بالتزامه .

ومن المعلوم وفق القواعد العامة بأن المدين يسأل عن الضرر المباشر غير المتوقع ، إذا ارتكب غشاً أي خطأ عمدياً ، أو ارتكب خطأً جسيماً وهو في حكم الخطأ العمدي ، على أساس أن من يتعمد الإخلال بالعقد إضراراً بمصلحة المتعاقد

(١) تقابلها نص الفصل (٢٥٩) من قانون اللتزامات والعقود المغربي الصادر ١٩١٣ المعدل .  
(٢) ، د. سليمان مرقس ، الوافي في شرح القانون المدني ، ج ٢ ، المجلد الأول ، نظرية العقد والإرادة المنفردة ، (مطبعة النهضة العربية الجديدة: ١٩٦٨)، ص ٥٤٥ .

معه لا يجوز له أن يستند الى هذا العقد لتحديد مسؤوليته بما كان يتوقعه عند إبرامه<sup>(١)</sup>.

## II. ب. ٢. الفرع الثاني

### الأثر المترتب على المسؤولية الناشئة عند الاخلال بحق العمرى

من المعلوم أن للعقد قوة ملزمة تقتضي من عاقيه تنفيذ ما ورد فيه من إلتزامات وإلا أكره المدين على تنفيذها بالقوة الجبرية بإعتبار العقد شريعة المتعاقدين كما ذكرنا . ولما كان من الوارد أن لا يفى صاحب حق العمرى بالتزاماته العقدية عيناً، فإنه لذلك يصار الى التنفيذ بمقابل ، كون أن المعطى له قد ثبت ارتكابه لخطأ عقدي وفق قواعد القانون المدني وعليه ، أن هناك ثمة مسؤولية قد تحققت على عاتقه تُرتب حق للدائن في إقتضاء تعويض عما لحقه من ضرر جراء عدم تنفيذ المدين لإلتزامه .

مما يتيح للمالك المعطى لحق العمرى طلب التعويض ، بإعتبار المعطى له تكون يده على أموال الغير المعطى يد أمانة ، فإذا لم يتم بتنفيذ إلتزامه بالمحافظة على ما تحت يده أو إستعماله بما لا يؤذن له فيه ، فإن المالك يستحق تعويض عن هلاك الشيء أو مجاوزة حدود الإذن المسموح به للإنتفاع به .

كما قد يتأخر المعطى له مثلاً في رد الشيء محل العمرى عن الوقت المحدد مما ترتب لحوق ضرر بالمالك ، فحينئذ يحق للمالك المطالبة بالتعويض عن التأخير في تنفيذ المعطى له لإلتزامه<sup>(٢)</sup>.

وبناء على ذلك نستطيع القول بأن الشروط الأساسية لإستحقاق التعويض من المعطى له هي ذاتها شروط إستحقاق التعويض المعروفة في القواعد العامة للقانون المدني<sup>(٣)</sup> ، تتمثل ب :

- ١ ، عدم تنفيذ المعطى له لإلتزامه بالمحافظة على الشيء محل العمرى أو التأخر في رد الشيء محل العمرى عن الوقت المحدد .
  - ٢ ، إصابة المالك أي صاحب المال محل حق العمرى بضرر نتيجة عدم قيام المعطى له بتنفيذ إلتزامه .
  - ٣ ، علاقة سببية بين عدم تنفيذ المعطى له لإلتزامه أو تأخره فيه وبين الضرر الحاصل .
  - ٤ ، إذار صاحب المال المنتفع به للمعطى له للوفاء بإلتزامه .
- فإذا توافرت الشروط أعلاه ثبت لصاحب المال محل العمرى الحق في المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه .

(١) د. أحمد شوقي محمد عبد الرحمن ، النظرية العامة للإلتزام ، أحكام الإلتزام في الفقه وقضاء النقض ، (الإسكندرية: منشأة المعارف ، ٢٠٠٨)، ص ٤٥ .

(٢) د. اسامة عبد العليم فرج الشيخ ، أحكام مسؤولية الأمين في الفقه الإسلامي والقانون المدني ، (الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة للنشر ، ٢٠٠٦)، ص ١١٠ وما بعدها .

(٣) د. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون ، المجلد الثاني ، نظرية الإلتزام بوجه عام ، مصادر الإلتزام ، ط ٣ ، (نهضة مصر : ٢٠١١)، ص ٧٧٥ وما بعدها .

أما عن نطاق التعويض الواجب دفعه بمعنى الضرر الذي يجب التعويض عنه ، فما لا شك فيه أن التعويض يتحدد وفق الضرر الواقع أما عن كيفية تحديد قدر التعويض ، فقد يتفق طرفا العقد المعطى والمعطى له على قدر التعويض ، فيكون هذا الإتفاق في صورة الشرط الجزائي الذي يحدد مقدما مقدار التعويض ، فإذا لم يكن هناك إتفاق على التعويض ، فإن قاضي الموضوع يتولى تقديره<sup>(١)</sup> . وفيما يتعلق بوقت تقدير التعويض ، فالملاحظ بأن هذا التقدير يتم وقت صدور الحكم القضائي ، والذي يأخذ بالتطورات التي تطرأ على الضرر مدة الخصومة القضائية أي تدخل بالحسبان عندما يصدر القاضي حكمه بالتعويض ، وبعبارة أخرى ، إن حكم المحكمة بالتعويض يترجم حالة الضرر وفق آخر مرحلة وصل إليها هذا الضرر من جرار الاخلال بالتزامات عقد العمري<sup>(٢)</sup> .

## II. ج. المطب الثالث

### انقضاء حق العمري

لم يتناول المشرع المغربي في مدونة الحقوق العينية أسباب انتهاء حق العمري بصورة مفصلة الا انه أورد ملامح أسباب انتهائه من خلال تعريفه لذا فإن هذا الحق ينتهي كونه من الحقوق الموقته ، وسنتبع أيضا بشأنه القواعد العامة في انتهاء العقود بشكل عام ، وكذلك نتجه ألى بيان الاسباب الخاصة في انتهائه ، ومن هذا سنقسم هذا المطب على فرعين سنتناول في الفرع الاول الاسباب العامة لانتهاء حق العمري ، وفي الفرع الثاني سنتناول الاسباب الخاصة لانتهاء حق العمري .

## II. ج. ١. الفرع الاول

### الاسباب العامة لانتهاء حق العمري

ينتهي حق العمري بعدة اسباب قد تشترك فيها بعض العقود في انتهائها وعليه سوف نقتصر في دراسة الاسباب العامة لانتهائه في ثلاث أسباب نببحثها في ثلاث فقرات متتالية : ،

#### اولا:، هلاك العقار

يسري بشأن هلاك العقار محل العمري القواعد العامة في هلاك العقار محل الحق العيني ، ومن ثم اذا هلك العقار هلاكا كلياً فان حق العمري ينتهي لانعدام محله ، وهذا الهلاك

(١) د. عبد المجيد الحكيم ، الموجز في شرح القانون المدني ، ج ٢ ، أحكام الالتزام ، ط ٩ ، (بغداد: المكتبة القانونية ، ٢٠٠٩) ، ص ٢٨ و د. جميل الشراوي ، النظرية العامة للالتزام ، الكتاب الأول ، ، بدون سنة نشر ، ص ٣٧٦ .

(٢) . د. منذر الفضل ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ط ١ ، (دار ثاراس للطباعة والنشر: ٢٠٠٦) ، ص ٣٤١ .





المدة المعلومة ولكن النص لم يبين هذه المدة فتركها للمتعاقدين والعقد شريعة المتعاقدين ، ومن ثم اذا لم تعين هذه المدة من قبل المتعاقدين فان حق العمري يستمر وينتهي بوفاء المعطى او المعطى له او قد يتقرر هذا الحق لطول حياة كلا منهما فاذا مات احدهما ينتقل هذا الحق لورثته الى ان يموت الطرف الآخر كما ذكرنا .

### الخاتمة

في نهاية كتابة بحثنا الموسوم بـ " التنظيم القانوني لحق العمري ، دراسة مقارنة " توصلنا الى بعض الاستنتاجات والمقترحات ندرجها تباعا :

#### اولا:، الاستنتاجات

- ١، حق العمري من الحقوق العينية الاصلية محله العقار سواء اكان العقار مبني او غير مبني يجعل صاحب حق العمري ان ينتفع به بمختلف أوجه الانتفاع .
- ٢، ان التشريع المغربي على الرغم من اهتمامه بحق العمري وادرجه ضمن الحقوق العينية الاصلية في مدونة الحقوق العينية فبين تعريفه واحكامه الا ان هذا الحق يحتاج الى توضيح اكثر خاصة انه لم يتناول مسائل معنية فيه كالرجوع عن هذا الحق وفي حالة التصرف فيه من قبل صاحب حق العمري .
- ٣، حق العمري يعد من العقود التبرعية فينتفع صاحبه بالعقار بلا مقابل ولهذا تسري عليه احكام عقود التبرعات كما بينا ذلك .
- ٤، حق العمري ينشأ بموجب عقد يشترط فيه الشكلية كونه يرد عل العقار وفي حالة الاخلال بذلك فيكون جزاء الاخلال البطلان .
- ٥، حق العمري باعتباره عقد ملزم للجانبين يرتب التزامات متقابلة لكل طرفيه فيفرض على المعطي نقل العقار ليتمكن صاحب حق العمري من استعماله واستغلاله وبالمقابل يلتزم الطرف الاخر بالصيانة والحفاظة عليه من الهلاك .
- ٦، حق العمري من العقود المؤقتة فهو ينتهي بأسباب بعضها نص عليها المشرع المغربي في مدونة الحقوق العينية وبعضها تركها لأحكام القواعد العامة .

#### ثانيا، المقترحات

- ١، نقترح على المشرع العراقي في القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ ان يتدارك الأمر ويشرع بالنص على حق العمري وبيان مفهومه وأحكامه لما له من أهمية اقتصادية للعقارات المعطلة والتي لا يستثمرها ملاكها بعد ان يدرجه في نص المادة (٦٨ / ف١) من القانون المدني العراقي ونقترح أن يكون النص بالشكل الاتي : ، "الحقوق العينية الاصلية هي حق الملكية وحق التصرف وحق العقر وحقوق المنفعة وحق العمري والاستعمال والسكنى والمساحة وحقوق الارتفاق وحق الوقف وحق الاجارة الطويلة"



- ٨- خالد بن ضيف الله الشلاحي، كتاب التبيين في تخريج وتبويب أحاديث بلوغ المرام ، ج ٩ ، ط١، دار الرسالة العالمية: ٢٠١٢ .
- ٩- شمس الدين محمد بن محمد الخطيب الشربيني ، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، ج٣، ط١، دار الكتب العلمية: ١٩٩٤ .
- ١٠- علاء الدين بن مسعود الكاساني ، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، ج٦، ط١، مكتبة الحبيبية: دون سنة نشر .
- ١١- السيد علي الحسيني السيستاني ، منهاج الصالحين ، المعاملات ، ج٢، مطبعة الانوار: المؤسسة العالمية للمطبوعات .
- ١٢- محمد بن يوسف الكافي، إحكام القضاء شرح تحفة الأحكام ، دار الفكر للنشر والطباعة والتوزيع: ١٩٩٤ .
- ١٣- محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ، ج٥ وحج ٤، بيروت: دار الكتب العلمية ، ٢٠٠٢ .
- ١٤- منصور بن يونس بن ادريس البهوتي ، كشاف الفناع متن الافناع ، ج٤ ، ط١ ، بيروت، لبنان: دار احياء التراث العربي ، ١٩٩٧ .

### ثالثاً: الكتب القانونية

- ١- د. أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، النظرية العامة للإلتزام، أحكام الإلتزام في الفقه وقضاء النقض ، الإسكندرية: منشأة المعارف ، ٢٠٠٨ .
- ٢- د. اسامة عبد العليم فرج الشيخ ، أحكام مسؤولية الأمين في الفقه الإسلامي والقانون المدني ، الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة للنشر ، ٢٠٠٦ .
- ٣- د.جعفر الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، البيع ، الإيجار ، المقاوله ، دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية ، بغداد: المكتبة القانونية .
- ٤- د. جميل الشرقاوي ، النظرية العامة للإلتزام ، الكتاب الأول ، بدون سنة نشر .
- ٥- د.سعيد مبارك د.طه الملا حويش ود.صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة ، البيع ، الإيجار ، المقاوله ، العاتك لصناعة الكتب: دون ذكر سنة نشر.
- ٦- د. سليمان مرقس ، الوافي في شرح القانون المدني ، ج٢ ، المجلد الأول ، نظرية العقد والإرادة المنفردة ، مطبعة النهضة العربية الجديدة: ١٩٦٨ .
- ٧- شاكور ناصر حيدر ، أحكام الاراضي والاموال غير المنقولة ، ط١، مطبعة المعارف: ١٩٤٧ .
- ٨- د.زهدي يكن ، الملكية والحقوق العينية الاصلية علما وعملا ، ط٢، بيروت: منشورات المكتبة العصرية .

- ٩- د. طارق كاظم ، المطول في شرح القانون المدني ، دراسة معمقة ومقارنة بالفقه الغربي والاسلامي ، بيروت: آثار العقد منشورات زين الحقوقية ، ٢٠١٣ .
- ١٠- د. عبد الحي حجازي ، النظرية العامة للالتزام ، ج ١ ، مصادر الالتزام ، المصادر الارادية العقد والارادة المنفردة ، القاهرة: المطبعة العالمية، ١٩٦٠ .
- ١١- د. عبد الرشيد عبد الحافظ ، التصرف القانوني الشكلي في الفقه الاسلامي والقانون ، القاهرة: النهر الذهبي للطباعة والنشر ، ٢٠٠٠ .
- ١٢- د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون ، ج ١ ، المجلد الثاني ، نظرية الالتزام بوجه عام ، مصادر الالتزام ، ط ٣ ، نهضة مصر: ٢٠١١ .
- ١٣- د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، ج ٥ ، العقود التي تقع على الملكية ، ط ٣ ، نهضة مصر: ٢٠١١ .
- ١٤- عبد المجيد الحكيم ، الموجز في شرح القانون المدني ، ج ٢ ، احكام الالتزام ، ط ٩ ، بغداد: المكتبة القانونية ، ٢٠٠٩ .
- ١٥- د. عبد المنعم فرج الصده ، الحقوق العينية الاصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري ، بيروت: دار النهضة العربية للطباعة والنشر ، ١٩٨٢ .
- ١٦- د. محمد حسن قاسم ، مبادئ القانون ، المدخل إلى القانون والالتزامات ، الاسكندرية: دار المطبوعات الجامعية ، ٢٠١٠ .
- ١٧- محمد طه البشير ، ود. غني حسون طه ، الحقوق العينية الاصلية ، ج ١ ، طبع لدى وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، دون سنة نشر .
- ١٨- د. محمد لبيب شنب ، شرح أحكام عقد البيع ، ط ١ ، مكتبة الوفاء القانونية : ٢٠١٥ .
- ١٩- د. منذر الفضل ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ط ١ ، دار نراس للطباعة والنشر ، ٢٠٠٦ .

#### رابعاً : البحوث

- ١- د. صالح أحمد محمد عبطان اللهيبي ، "كسب حق التصرف بسبب الوفاة دراسة تحليلية في القانون المدني العراقي" ، بحث منشور في مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية ، جامعة كركوك ، العدد ١١ ، المجلد ٣ ، (٢٠١٤) .
- ٢- محمد الكشمور ، "العمري في الفقه وفي مدونة الحقوق العينية ، قراءة في قرار محكمة النقض الصادر في ٢٢ يوليو ٢٠١٤" ، مقال منشور في مجلة دراسات منشور على الموقع الالكتروني التالي <https://www.maroclaw.com> .

**خامسا : القوانين**

- ١- القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ .
- ٢- التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ .
- ٣- قانون الاستملاك العراقي رقم ١٢ لسنة ١٩٨٦ .
- ٤- القانون رقم ٣٩.٠٨ المتعلق بمدونة الحقوق العينية المغربية لسنة ٢٠١١ .