

# النظام القانوني لإكتساب الملكية المشتركة لبيت الأسرة في القانون الإنكليزي دراسة تحليلية مقارنة بالقانونين اللبناني والعراقي

د.يونس صلاح الدين علي

أستاذ القانون الخاص المساعد

كلية القانون والعلاقات الدولية والدبلوماسية

جامعة جيهان الخاصة

## الملخص

يتناول هذا البحث بالدراسة إكتساب الملكية المشتركة لبيت الأسرة في القانون الإنكليزي والنية المشتركة للزوجين في كيفية إكتسابها، فضلاً عن مقارنتها بموقف القانونين اللبناني والعراقي، في ظل عدم وجود تنظيم قانوني خاص بهذا الموضوع. وتكمن مشكلة البحث في القصور الذي شاب القانونين اللبناني والعراقي، والمتمثل بعدم وجود تنظيم قانوني لبيت الأسرة وكيفية إكتساب الزوجين لمكياته المشتركة. وتهدف الدراسة إلى إفادة القانونين اللبناني والعراقي من بعض السوابق القضائية الإنكليزية التي أرست بعض المبادئ والقرائن لإستخلاص النية المشتركة للزوجين في كيفية إكتساب ملكية بيت الأسرة. ولأجل تحقيق هذا الهدف فقد إنتهجت الدراسة منهج البحث القانوني التحليلي المقارن. ومن النتائج التي توصلت إليها الدراسة هي ضرورة وضع تنظيم قانوني لبيت الأسرة عموماً، وعقد ملكية بيت الأسرة للتحديد المسبق لحصص كل من الزوجين قبل تسجيل العقار على وجه الخصوص. ومن أبرز التوصيات التي إقترحتها الدراسة هي وضع نظام قانوني لإكتساب الملكية المشتركة لبيت الأسرة.

الكلمات الدالة: بيت الأسرة, إكتساب, الملكية المشتركة, النية المشتركة,  
المساهمات المالية.

## **Abstract**

This article of research is concerned with studying the acquisition of the co-ownership of the family home in the English law, and the common intention of the spouses on the manner how this acquisition is made. As well as comparing this topic with the situation of both the Lebanese and Iraqi laws, under the lack of the legal regulation. The problem of the research lies in the insufficiency vitiating both the Lebanese and Iraqi laws, represented by the absence of the legal regulation of the family home, and how the spouses acquire its co-ownership. It is worth-bearing in mind that this study is aimed at benefiting both these two comparative laws from judicial precedents establishing some principles and presumptions to infer the common intention of the parties. To achieve this aim the study adopts the comparative analytical methodology of legal research. One of the findings or results the study reached is the necessity of putting forward the legal regulation of the family home in general, and co-ownership contract to pre-determine the shares of the spouses, before registering the real estate in particular. The most considerable recommendation is to suggest a legal regulation of the acquisition of the co-ownership of the family home.

Keywords: Family Home, Acquisition, Co-ownership,  
Common Intention, Financial Contributions.

## المقدمة

**أولاً: مدخل تعريفي بموضوع البحث:** تُكتسب ملكية بيت الأسرة في القانون الإنكليزي أو تؤول إلى أحد الزوجين أو كليهما، والأصل أن تُكتسب بالإسم المشترك لكلا الزوجين، وتترتب على ذلك حقوق متساوية ومشاركة بينهما ما لم يثبت العكس. ويعبر الزوجان عن نيتهما المشتركة لإكتساب ملكية بيت الأسرة إما صراحة أو ضمناً. فإذا كانت النية ضمنية فإنها تستخلص من الظروف والملابسة لكل قضية، وتكون إما مفترضة أو مستتبطة. أما القانونان اللبناني والعراقي فلم يتضمنا بين دفتيهما أحكاماً خاصة بالملكية المشتركة للزوجين لبيت الأسرة والعقد المنظم لها، وبقيت أحكامها خاضعة للقواعد العامة في الملكية الشائعة في هذين القانونين.

**ثانياً: أسباب اختيار موضوع البحث:** إن السبب الرئيس في اختيار موضوع البحث هو عدم وجود تنظيم قانوني لملكية بيت الأسرة عموماً في القانونين اللبناني والعراقي، وكيفية إثبات إكتساب الزوجين لملكية بيت الأسرة في حالة قيام نزاع بين الطرفين حول كيفية توزيع الحصص قبل التسجيل في السجل العقاري، ولا سيما إذا تكن الملكية قد آلت إليهما عن طريق الميراث، ولكن عن طريق عقد بيع عقار لم يسجل بعد.

**ثالثاً: أهمية البحث:** تكمن أهمية البحث في محاولة إفادة القانونين اللبناني والعراقي من بعض السوابق القضائية الإنكليزية التي أرسدت بعض المبادئ والقرائن لإستخلاص النية المشتركة للزوجين في كيفية إكتساب ملكية بيت الأسرة.

**رابعاً: مشكلة البحث:** تكمن مشكلة البحث في القصور الذي شاب القانونين اللبناني والعراقي، والمتمثل بعدم وجود تنظيم قانوني لبيت الأسرة عموماً، وعقد

ملكية بيت الأسرة الذي ينظم كيفية توزيع حصص الملكية المشتركة بين الزوجين، والقرائن التي تستنتج أو تفترض نيتهما الضمنية في توزيعها إما بالتساوي أو بنسبة مساهمة كل منهما في ثمن شراء البيت، وإقتراح بعض التوصيات ذات الصلة للمشرعين اللبناني والعراقي.

**خامساً: نطاق البحث:** يتسع نطاق هذه الدراسة ليشمل البحث في مفهوم مفهوم ملكية بيت الأسرة في القانون الإنكليزي، وصور إكتسابه من الزوجين، وإتجاه نيتهما المشتركة إلى ذلك، فضلاً عن مساهماتهما المالية وغير المالية. ومقارنتها بموقف القانونين اللبناني والعراقي.

**سادساً: منهجية البحث:** إنتهجت الدراسة منهج البحث القانوني التحليلي المقارن، بإجراء تحليل قانوني لموضوع إكتساب الزوجين للملكية المشتركة لبيت الأسرة في القانون الإنكليزي، ومقارنته بموقف القانونين اللبناني والعراقي.

**سابعاً: خطة البحث:** في ضوء ما تقدم فقد توزعت هذه الدراسة على ثلاثة مباحث وكما يأتي:

المبحث الأول: مفهوم ملكية بيت الأسرة في القانون الإنكليزي ومقارنته بالقانونين اللبناني والعراقي.

المبحث الثاني: النية المشتركة للزوجين (الشريكين) لإكتساب ملكية بيت الأسرة في القانون الإنكليزي ومقارنتها بالقانونين اللبناني والعراقي.

المبحث الثالث: أنواع المساهمات في إكتساب ملكية بيت الأسرة.

## المبحث الأول

### مفهوم ملكية بيت الأسرة في القانون الإنكليزي ومقارنته بالقانونين اللبناني والعراقي

يرجع أصل ملكية بيت الأسرة في القانون الإنكليزي إلى قانون الأحكام العامة (Common Law) القضائي غير المكتوب ذي الأصل العرفي، والذي تأسست مبادئه على السوابق القضائية للمحاكم الانكليزية أولاً (الخطيب، 2012، ص7) ، والجهود التي بذلها قضاة المحاكم الملكية منذ الغزو النورماندي (الترمانيني، 1982، ص177)، ومن قواعد العدالة والإنصاف (Cartwright, 2013, P.4)، ثم من التشريعات الصادرة لاحقاً (Okrent, 2015, P.3) . وعُرف أيضاً بقانون السوابق القضائية (Case Law). ولغرض دراسة مفهوم ملكية بيت الأسرة واكتسابها فإن ذلك يستلزم منا البحث في تعريف حق الملكية عموماً وملكية بيت الأسرة وبيان خصائصها، في القانون الإنكليزي ومقارنتها بموقف القانونين اللبناني والعراقي وكما يأتي:

### المطلب الأول

### تعريف ملكية بيت الأسرة في القانون الإنكليزي ومقارنته بالقانونين اللبناني والعراقي

عرف جانب من الفقه الإنكليزي (Smith, 2014, P.235) حق الملكية (Right of Ownership) عموماً بأنه أقصى حق (Ultimate Rights) يمكن أن يتمتع به الشخص في التصرف بالشيء وإستعماله، وهو حق غير

محدود في التصرف والإستعمال (Unlimited Rights). وعُرف بأنه (Sheehan, 2011, P.4) بأنه من أفضل الحقوق العينية التي يتمتع بها الشخص وأعلاها مرتبةً، وهو ليس بحق واحد ولكنه حزمة من الحقوق (Bundle of Rights) التي يمكن لصاحبها التمتع بها. كما عُرف (Clarke and Kohler, 2005, P.180) بأنه أعلى حق من الحقوق العينية (Ultimate Property Interests) الذي يعطي الشخص السيطرة المادية الخالصة (Exclusive Physical Control) على الشيء. ويعرف جانب من الفقه الإنكليزي (Smith, 2014, P.182) بيت الأسرة (family Home) بأنه المنزل أو المسكن الذي تكسب أو تؤول ملكيته القانونية (Legal Ownership) بإسم أحد الزوجين أو كليهما (In the Name of one of a Couple or both of them) , وينطبق هذا المصطلح على كل بيت أو منزل يكتسب أحد الزوجين أو كليهما ملكيته, سواء أكانت الأسرة قد سكنت فيه أم لا, كما ينطبق وصفه على كل بيت أو منزل يكتسب ملكيته أحد الخليلين أو كليهما. وعرفه جانب آخر من الفقه الإنكليزي (Gray K and Gray F, 2011, P.361) بأنه المنزل الذي تنتقل ملكيته أو تكتسب بإسم كلا الزوجين (Joint Names) أو بالإسم المنفرد لأحدهما (Single Name). والأصل أن تكتسب ملكيته بالإسم المشترك لكلا الزوجين, وتترتب على ذلك حقوق متساوية ومشاركة بينهما ما لم يثبت العكس (Joint and Equal Beneficial Interests until the Contrary is Shown) . وتترتب هذه الحقوق المتساوية والمشاركة في هذه الحالة سواء أكان الطرفان يتمتعان بحق الخيار الحر لهذه الطبيعة المشتركة (Free Choice in the Joint Nature) لأيلولة حق الملكية أم لا. وعُرف

أيضاً (ME Rodgers, 2004, P.91) بأنه المسكن أو المنزل الذي غالباً ما يمتلكه الزوجان (Spouses or married couples) أو المتعاشران على طريقة الأزواج (Cohabitees) ملكية شائعة أو مشتركة (Joint Ownership or Co-ownership) , والتي تعد الشكل الأكثر شيوعاً. ويتبين من هذين التعاريف الفقهيّة أن مصطلح بيت الأسرة هو مصطلح واسع لا يقتصر على المنزل الذي يكتسب ملكيته أحد الزوجين أو كليهما, ولكنه يمتد أيضاً ليشمل أي منزل آخر يكتسب ملكيته أي رجل وإمرأة غير متزوجين ولكنهما يتعاشران معاشرة الأزواج (Cohabitees). ويرى جانب من الفقه الإنكليزي بأن طبيعة هذا النوع من الملكية الشائعة الإنصافية (Nature of Equitable Co-ownership) يمكن دحضها بسهولة بأدلة عكسية (Contra-Indications) تثبت خلاف ذلك, وقد صارت من الأمور الشائعة في المحاكم الإنكليزية. وجدير بالذكر فقد ذهبت المحاكم الإنكليزية إستثناءً إلى تقرير حصص في ملكية بيت الأسرة إلى بعض الأقارب الآخرين غير الأزواج, وهو ما قضت به المحكمة في حكمها الصادر في قضية (Hussey-v-Palmer 1972. 1 WLR1286) التي تتلخص وقائعها (<https://e-lawresources.co.uk/Land/Hussey-v-Palmer.php>) بدعوة تلقفتها السيدة (Hussey) من إبنتها وزوجها (Palmer) للسكن معهما في منزلهما. فقامت ببيع منزلها بثمن قدره (£607) جنيهاً, ورصدت المبلغ لبناء ملحق في منزل إبنتها وزوجها لتقيم فيه. إلا أن خلافاً حدث بين السيدة (Hussey) وبين إبنتها وزوج إبنتها (Palmer). فقررت السيدة (Hussey) مغادرة المنزل, وأقامت الدعوى مطالبةً بحصتها في ملكية العقار (Beneficial Interest in the Property) , وذلك على أساس وجود أمانة

ناتجة عن حكم المحكمة (Resulting Trust), والتي يمكن أن تستخلصها ضمناً بحكمها من ظروف القضية. فقضت لها المحكمة بحقها في حصة من العقار تعادل المبلغ الذي ساهمت به والبالغ (£607) جنيهاً. أما بالنسبة إلى القانون اللبناني فقد عرفت المادة (11) من قانون الملكية العقارية الصادر بالقرار رقم (3339) في 12 تشرين الثاني لسنة 1930 الملكية العقارية بأنها (حق إستعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة, وهذا الحق لا يجري إلا على العقارات الملك). في الوقت الذي عرفت فيه المادة (1048) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 حق الملكية عموماً بأنه (الملك التام من شأنه أن يتصرف به المالك، تصرفاً مطلقاً فيما يملكه عيناً ومنفعة واستغلالاً، فينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها ونتاجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة). ولكن من الملاحظ أن أياً من القانونين اللبناني أو العراقي لم يشير إلى مصطلح (بيت الأسرة) أو يخصه بأحكام خاصة بالملكية العقارية، وبقيت أحكام الملكية المشتركة للزوجين في بيت الأسرة خاضعة للقواعد العامة في الملكية الشائعة. إلا أن المادة (44) من قانون الأحوال الشخصية لطائفة الأقباط الأرثوذكس في لبنان لعام 2010 أشارت إلى مصطلح (منزل الزوجية) من دون أن تعرفه, فنص الشرط الأول من المادة على أن (على الزوجين وأولادهما أن يعيشوا معاً في منزل الزوجية الذي يختاره الزوج). كما لم يرد في القانون العراقي أي تعريف لبيت الأسرة أو منزل الزوجية, إلا أن المادة (38) من القانون المدني العراقي عرفت الأسرة بقولها أن (أسرة الشخص تتكون من ذوي قرياه, ويعتبر من ذوي القربى من يجمعهم أصل مشترك). وتقتصر عضوية الأسرة على الزوج والزوجة في ملكية الزوجين المشتركة لبيت الأسرة

(السنهوري، ج 8 ، 2004 ، ص 941). كما لم يرد هذا المصطلح في أحكام القضاء العراقي، بل ورد مصطلح (البيت الشرعي) في دعاوى المطاوعة، وجاء في حكم لمحكمة تمييز العراق رقم (240/ موسعة أولى/ 86-87) في 31 /3 /1987 بأنه (لدى التدقيق والمداولة من الهيئة الموسعة الأولى لمحكمة التمييز وجد أن المدعي طلب في دعواه الحكم على زوجته المدعى عليها بالمطاوعة والسكن معه في البيت الشرعي) (المشاهدي، 2009، ص 185) . ويعد بيت الأسرة من العقارات المملوكة التي يتصرف بها أصحابها على وجه الملكية<sup>(1)</sup>، ولهم رقبته وحقوقها كافة (مجيد، ج 1 ، 2008 ، ص 94). وفقاً للمادة (5) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (43) لسنة 1971 التي نصت على أن (العقارات المملوكة هي التي تعود رقبته وحقوقها الى مالكةا وفق احكام القوانين)، والمادة (5) من قانون الملكية العقارية اللبناني رقم (3339) لعام 1930 التي نصت على أن (العقارات الملك هي العقارات الكائنة داخل مناطق الأماكن المبنية كما هي (أي المناطق) محددة إدارياً والتي يجري عليها حق الملكية المطلقة). ونظراً لتناول هذه الدراسة الملكية المشتركة لبيت الأسرة في القانون الإنكليزي، فإنه يمكن مقارنتها بأحكام الملكية الشائعة في القانونين اللبناني والعراقي ولا سيما الشيوخ الإجباري وكما سنرى لاحقاً. وقد عرف جانب من الفقه اللبناني الشيوخ عموماً بأنه حالة قانونية ناجمة عن تعدد المالكين لحق واحد (شراوي. 2017، ص 52) . كما عرف جانب من فقه (البشير وطه، ج 1 ، 1982 ، ص 97) . القانون المدني العراقي الملكية الشائعة بأنها حق الملكية لإثنين أو أكثر في شيء

---

(1) Dan E. Stigall. Iraqi Civil Law: Its Sources, Substance, and Sundering. Journal of Transnational Law & Policy. Volume 16. Number 1.2006. P.20.

لا تتعين حصة أحدهم في جزء منه. وتختلف الملكية الشائعة عن الملكية المفترزة من ناحيتين: الأولى تتعلق بصاحب الحق والثانية بمحله. ففيما يتعلق بصاحب الحق فإن الملكية الشائعة تنقرر لأكثر من شخص أي إثنين فأكثر، خلافاً للملكية المفترزة التي لا يتعدد فيها الملاك بل تثبت لمالك واحد. أما محل الحق فيتحدد تحديداً معنوياً في الملكية الشائعة، على العكس من الملكية المفترزة التي ينبغي أن يتحدد فيها محل الحق تحديداً مادياً.

### المطلب الثاني

صور إكتساب الزوجين (الشريكين) ملكية بيت الأسرة ونقلها ومقارنتها بموقف القانونين اللبناني والعراقي

هناك صورتان لإكتساب الزوجين (الشريكين) ملكية بيت الأسرة ونقلها في القانون الإنكليزي الأولى وهي الأصل أن يتم إكتساب الملكية أو نقلها بإسم كلا الزوجين أو الشريكين، والثانية أن تكون بإسم أحدهما. وسوف نبجث في هاتين الصورتين وكما يأتي:

### الفرع الأول

إكتساب ملكية بيت الأسرة بإسم كلا الزوجين (الشريكين)

كنا قد رأينا سابقاً أن إعلان أو شهر إنتقال حق الملكية في السجل العقاري يعد دليلاً حاسماً وقاطعاً على إكتسابها (Declaration of the Beneficial Interest is Conclusive). إلا أن إنتقال ملكية بيت الأسرة بالإسم المشترك لكلا الزوجين (Transfer into Joint Names) لا يعد دليلاً حاسماً على إكتسابها في بعض الأحيان. ويرى جانب من الفقه الإنكليزي (Smith, 2014)

(P.188) بأنه إذا جرى تحديد الحقوق التي يمكن أن تنتقل بالإسم المشترك لكلا الزوجين في الإعلان ونسبتها، فإن ذلك يعد دليلاً قاطعاً على إكتساب ملكية العقار وبقدر النسبة المحددة. وقد أسس القضاء الإنكليزي موقفه على ثلاثة سوابق قضائية طبقت فيها المحكمة قرينتين لإفترض النية مشتركة لدى الطرفين بتمك العقار بالإسم المشترك لكلا الزوجين والتوصل إلى نتائج إستدلالية (Inferential Conclusions) (Lilly, 2006, P.393). القرينة الأولى هي قرينة إفترض النية مشتركة لدى الطرفين بتمك العقار وفقاً لنسبة حصص كل واحد منهما (Smith, 2007, P.104) ، والتي جرى إستخلاصها في قضية (Stack v Dowden 2007.2 AC 432) التي سنقوم بدراسة وقائعها بالتفصيل لاحقاً. وقضية (Oxley v Hiscock 2005. Fam.211) التي تتلخص وقائعها (<https://www.lawteacher.net/cases/oxley-v-hiscock.php>) بإتخاذ السيدة (Oxley) والسيد (Hiscock) لقرارهما بشراء منزل ليكون بيتاً للأسرة، علماً أن السيدة (Oxley) كانت تعيش قبل ذلك بمفردها في منزل إستأجرته من جهة حكومية، وكانت على وشك أن تمتلكه وفقاً لتشريع الإسكان لعام 1985 (Housing Act 1985) الذي يمنح حقاً تشريعياً في شراء هذا النوع من المنازل (Statutory Right to Buy) لمن يقيم فيه لمدة طويلة. إلا أنها تركته فجأة قبل أن يتقرر لها ذلك الحق بمدة قصيرة وإرتبطت بالسيد (Hiscock). ولم يتضمن العقد الذي قاما بموجبه بشراء المنزل أي بند صريح يبين حصة كل منهما في ملكية العقار (shares of the property). وساهمت السيدة (Oxley) بنسبة (28%) من المبلغ المخصص للوفاء بأقساط الرهن، فيما ساهم السيد (Hiscock) بنسبة (48%). كما ساهم كلاهما في النفقات المنزلية

(Household Expenditures), فضلاً عن نفقات صيانة المنزل وإضافة بعض التحسينات إليه (Maintenance and Improvements). ثم وقع خلاف بينهما وإضطررا إلى بيت المنزل، فأقامت السيدة (Oxley) الدعوى وطلبت من المحكمة أن تقضي لها بنصف عوائد بيع العقار (50% of the Proceeds), إلا السيد (Hiscock) جادل المحكمة بأنها لا تستحق أكثر من نسبة (22%) من قيمة عوائد البيع، بحجة أنه قام بمفرده بإجراء التحسينات على العقار ولم تساهم السيدة (Oxley) بأي مبلغ. وكان السؤال المطروح أمام المحكمة ما هو مقدار حصة السيدة (Oxley) من عوائد بيع العقار؟. فقضت المحكمة في حكمها بأن حصة السيدة (Oxley) هي (40%) من عوائد بيع العقار، على الرغم من أن حصتها الأولية من ملكية العقار (Share of the Beneficial Interest in the Property) كانت تبلغ (28%)، على أساس مساهمتها النقدية الأولية في شراء العقار (Initial Cash Contribution). إلا أن المحكمة أخذت بنظر الإعتبار مساهمتها في النفقات المنزلية وتكاليف صيانة المنزل، وأضافتها إلى حصتها في عوائد بيع العقار. وذكر القاضي اللورد (Chadwick) بأن تقدير قيمة الحصص (Quantification of the Shares) وفقاً لقيمة المنزل وقت بيعه لا وقت شرائه. ويتبين من هذه القضية بوضوح إستعمال المحكمة لقرينة إفتراض النية مشتركة لدى الطرفين بتملك العقار وفقاً لنسبة حصص كل واحد منهما. أما القرينة الثانية فهي قرينة إفتراض النية مشتركة لدى الطرفين بتملك العقار مناصفة بنسبة (50-50) (Gray K and Gray F, P.361, 2011, التي جرى إستخلاصها في قضية (Fowler v Barron 377) EWCA. CIV. 2008. التي تتلخص وقائعها

[https://www.oxbridgenotes.co.uk/law\\_cases/fowler-v-](https://www.oxbridgenotes.co.uk/law_cases/fowler-v-barron)

[barron](https://www.oxbridgenotes.co.uk/law_cases/fowler-v-barron) and

<https://www.casemine.com/judgement/uk/5a8ff7a960d03e7f57eb0efd>  
(Unmarried Relationship) بقيام علاقة غير زوجية (Fowler) والسيدة (Barron) وإستمرارها لمدة ثلاث وعشرين سنة بين السيد (Barron) والسيدة (Fowler) بدأت منذ عام 1983 وإستمرت حتى عام 2005 عندما انفصلا عن بعضهما البعض وكانا يسكنان في منزل، ثم توصلا إلى قرار عام 1988 بوضع المنزل بإسم كليهما (Joint Names). وقام السيد (Barron) بالوفاء بأقساط الرهن (Mortgage Payments)، أما السيدة (Fowler) فقد أنفقت جميع دخلها على نفسها وأطفالها، ثم انفصل الشريكان عن بعضهما البعض عام 2005. فأقامت السيدة (Fowler) الدعوى وطالبت المحكمة بالحكم لها بملكيتهما لجميع العقار، على أساس إتفاقها المسبق مع السيد (Barron) أنه في حالة انفصالهما عن بعضهما البعض فإن ملكية العقار سوف تؤول إليها بمفردها. وأراد المدعى عليه السيد (Barron) دحض قرينة الملكية المشتركة أو الشائعة (Presumption of Joint Ownership or Co-ownership) التي تعني الإشتراك مناصفةً في ملكية حصص العقار بنسبة (50-50) وإثبات عكسها. وذكر القاضي بأن محاولة السيد (Barron) بتأسيس حق المدعية على أساس حق الشريك المتضامن الباقي على قيد الحياة في الملكية الشائعة أو المشتركة (The Right of Survivorship or Jus Accrescendi) لا يمكن القبول بها إلا في حالة موته قبل السيدة (Fowler)، علماً أنه لا يزال على قيد الحياة. كما أدعت السيدة أيضاً بأنها قدمت بعض المبالغ والمساهمات المالية للمدعى عليه، والتي مكنته

من الوفاء بأقساط الرهن. فقضت المحكمة بعدم أحقية المدعية بأي حق في ملكية العقار (Beneficial Interests) . وأن حصص الملكية ينبغي توزيعها بما يتناسب مع مساهمة كل طرف في ثمن شراء المنزل (Shares Proportionate to the Respective Contributions to the Purchase Price) (Stack v Dowden , كما في السابقة القضائية (Chappelle, 2008, 2007.2 AC 432) التي أسس القاضي حكمه عليها , P.204) . ولا يمكن للمحكمة أن تفرض أية نسبة أخرى لتوزيع الحصص على الأطراف. إلا أن محكمة الإستئناف نقضت هذا الحكم, وجاء في حكمها بأن السابقة القضائية المذكورة لا تتلاءم مع وقائع هذه القضية. فعلى العكس من وقائع تلك السابقة فقد قام كل من السيد (Barron) والسيدة (Fowler) بجمع كل موجوداتهما (Assets), مما إنتفى معه الغرض من بلوغ نسبة الأغلبية في المساهمات المالية (Majority of Financial Contribution) , اللازمة لدحض قرينة إفتراض النية مشتركة لدى الطرفين بتملك العقار وفقاً لنسبة حصص كل واحد منهما. كما جاء في حكمها بأن القاضي لم يفهم أهمية تملك العقار بإسم كليهما (Joint Names), لأنه ركز إهتمامه على الحالة التي يمكن فيها السيدة (Fowler) أن ترث السيد (Barron) إذا ما توفي قبلها, علماً أنهما ما يزالان على قيد الحياة. وكان ينبغي على القاضي أن يأخذ بقرينة إفتراض النية مشتركة لدى الطرفين بتملك العقار مناصفة بنسبة (50-50). وكان ينبغي أن تكون حصة السيدة (Fowler) نصف ملكية العقار (50%), لأنه ليس بالإمكان دحض قرينة الإشتراك في ملكية العقار بالتساوي (Presumption of Beneficial Joint Tenancy) لمجرد عدم مساهمة السيدة (Fowler) في

كلفة إكتساب ملكية العقار (Costs of Acquiring the Property). لذا فإن قيام أحد الطرفين بالوفاء بكل التكاليف المطلوبة لإكتساب ملكية العقار بمفرده, ودفع جميع أقساط الرهن لتمويل شراء العقار (Purchase is Funded by Paying off the Mortgage), لا يكفي لإكتسابه لملكية بيت الأسرة بمفرده (Smith, 2014, P.189). أما بالنسبة إلى إنتقال وإكتساب ملكية بيت الأسرة بالإسم المشترك لكلا الزوجين في القانونين اللبناني والعراقي, فإنهما لم يضعوا تنظيمياً خاصاً لهذا النوع من أنواع الملكية المشتركة أو الشائعة. وما دامت حالة الشيوخ قائمة في الملكية المشتركة لبيت الأسرة, لذا ينبغي الرجوع إلى القواعد العامة في الملكية الشائعة ولا سيما الشيوخ الإجباري. فقد نص الشطر الأول من المادة (837) من قانون الموجبات والعقود اللبناني لسنة 1932 على أن (لكل شريك حصة شائعة في ملكية الشيء المشترك وفي منتجاته). وعرفت الفقرة الأولى من المادة (1061) من القانون المدني العراقي الملكية الشائعة بقولها ( إذا ملك إثنان أو أكثر شيئاً فهم شركاء فيه على الشيوخ, وتحسب الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك). فالملكية الشائعة تثبت على مال معين بالذات, يملكه أكثر من شخص واحد. وتتناول المال الشائع كله على نحو غير منقسم, يتحدد حق الشريك فيه بحصة شائعة (السنهوري, ج8 , 2004, ص712). وتبقى حصة كل زوج شريك في ملكية بيت الأسرة حصة شائعة, ويحق له التصرف فيها إما إلى الزوج الآخر الشريك معه في الملكية الشائعة, فتنقل حصته إلى الشريك المتصرف إليه, ويصير في هذه الحالة مالكاً لوحده. أو يتصرف بها لأجنبي بشرط موافقة الزوج الشريك الآخر, فإذا وافق نفذ التصرف في حقه وحل الأجنبي محل الشريك المتصرف في حصته الشائعة (السنهوري,

ج8 , 2004 , ص947). خلافاً للقواعد العامة في الملكية الشائعة العادية في القانونين اللبناني والعراقي، والتي تجيز للمالك المشتاع أو للشريك على الشيوخ التصرف بحصته إلى الغير الأجنبي ولو بغير إذن باقي الشركاء (شدرابي. 2017. ص59)، وفقاً للمادة (23) من الملكية العقارية اللبناني رقم (3339) لعام 1930 التي نصت على أن (يتصرف كل شريك بماء الحرية بحقوقه في العقار، وله أن يتفرغ عنه لشخص آخر أو أن يجري عليه تأميناً، بدون إذن من شركائه بالشيوع ولكن لا يحق له أن يرهن حصته). والمادة (837) من قانون الموجبات والعقود التي نصت على أن (لكل شريك حصة شائعة في ملكية الشيء المشترك وفي منتجاته، ويجوز له أن يبيع تلك الحصة أو يتفرغ عنها أو يرهنها، وأن ينيب غيره في التمتع بها، وأن يتصرف فيها على أي وجه آخر سواء أكان يبدل أم بلا بدل، إلا إذا كان لا يملك سوى حق مختص بشخصه). وكذلك الفقرة الثانية من المادة (1061) من القانون المدني العراقي التي نصت على أن (كل شريك في الشيوع يملك حصته الشائعة ملكاً تاماً، وله حق الإنفراع بها وإستغلالها بحيث لا يضر بشركائه، والتصرف فيها بالبيع والرهن وغير ذلك من أنواع التصرف ولو بغير إذنهم). فللشريك حق التصرف المطلق بحصته ببيعها أو رهنها أو بإنشاء تأمين عليها، لأنه يملكها على نحو مستقل عن غيرها (شمس الدين، ج2 ، 2011، ص56) .

## الفرع الثاني : إكتساب ملكية بيت الأسرة بإسم أحد الزوجين (الشريكين)

كان المبدأ السائد الذي تبنته المحاكم الإنكليزية حتى ستينيات القرن الماضي هو أن موجودات الأسرة (family Assets) عموماً وبيت الأسرة على وجه الخصوص تعد ملكاً مشتركاً للزوجين أو الشريكين, وبصرف النظر عن المالك القانوني (Legal Owner) المسجل بإسمه العقار (Dixon, 2002, P.137). إلا أن الحكم الصادر في قضيتي (Pettitt v Pettitt 1970.AC 777) و (Gissing v Gissing 1971. A.C.886) أدى إلى فقدان هذا المبدأ لأهميته (Sparkes, 2003, P.328) , وإرساء مبدأ جديد يسمح بإنتقال ملكية بيت الأسرة بإسم أحد الزوجين (Smith, 2014, P.191). وتتلخص وقائع (<https://www.lawteacher.net/cases/pettitt-v-pettitt.php>)

قضية (Pettitt v Pettitt) بأيلولة المنزل إلى السيدة (Pettitt) عن طريق الميراث, والذي أقامت فيه مع زوجها الذي أنفق مبلغاً قدره (£800) جنيهه على الإصلاحات وأعمال الديكور والزخرفة (Repairs and Redecoration). ثم قامت ببيع المنزل عام 1961 وشراء منزل آخر جرى نقل ملكيته بإسمها وبمفردها. وأعطت زوجها ما تبقى من ثمن بيع المنزل الأول ليشتري به سيارة له. وأقاما في المنزل الجديد أربع سنوات ثم إنتهت علاقتهما الزوجية بالطلاق. ثم أقام الزوج الدعوى وطالب بحقه من ثمن بيع المنزل على أساس مساهمته في النفقات الخاصة بتحسينات (Improvements) المنزل والبالغ (£1000) جنيهه بحسب تقديره. فقضت المحكمة لمصلحة الزوج وبحقه في ثمن بيع المنزل, وتبنت المبدأ السائد الذي يقضي بأن موجودات الأسرة عموماً بما فيها بيت الأسرة تعد ملكاً مشتركاً للزوجين أو الشريكين, وبصرف النظر عن المالك القانوني المسجلة

بإسمه. وجاء في حكمها بأنه ليس في مقدورها أن تحيد عن المبدأ السائد الذي تواترت المحاكم الإنكليزية على تطبيقه، كما ذكرت في حكمها بأنه التحسينات التي قام بإجرائها بمحض إرادته وإختياره جعلت المنزل أكثر ملاءمة للإستعمال المشترك للزوجين. كما أيدت محكمة الإستئناف هذا الحكم الإبتدائي، إلا أن مجلس اللوردات (House of Lords) نقض حكم محكمة الإستئناف وقضى بعدم إستحقاق الزوج السابق السيد (Pettitt) لأي حق في بيت الزوجية (Matrimonial Home) محل النزاع، وأن ما قام به من تحسينات على العقار لا تكفي لإكتسابه لأي حق إنصافي على العقار (Equitable Interest in the Property), وذكر مجلس اللوردات في حكمه بأنه ليس بإمكان المحكمة إفتراض إتجاه النية المشتركة للزوجين (Imputation of an Implied Common Intention) إلى تغيير وضع حق الملكية الحالي في بيت الزوجية (Existing Proprietary Right) المسجل بإسم الزوجة بمفردها، لمجرد قيام الزوج بإجراء التحسينات، وأن سلوك الزوجين لا يستتبط منه وجود مثل هذه النية (Chappelle, 2008, P.334). أما الحكم الصادر في قضية (Gissing v Gissing) والتي سوف نستعرض وقائعها لاحقاً، فقد ذهبت المحكمة إلى نفس إتجاه القضية السابقة (McFarlane, Hopkins, and Nield, 2012, P.530), وقضت بتملك الزوج وحده لبيت الأسرة من دون الزوجة، لأن مساهماتها المالية لم تكن كافية لإثبات أو إستخلاص النية المشتركة للطرفين في تملكهما للمنزل بالتساوي أو على سبيل الإشتراك على الأقل. أما بالنسبة إلى إكتساب ملكية بيت الأسرة بإسم أحد الزوجين في القانونين اللبناني والعراقي، فإن الزوج الذي تنتقل إليه هذه الملكية يتمتع، وفقاً للقواعد العامة للملكية الشائعة في

هذين القانونين, بجميع السلطات الثلاثة التي تمثل مضمون حق الملكية, وهي سلطات الإستعمال والإستغلال والتصرف, وفقاً للمادة (11) من قانون الملكية العقارية لسنة 1930 السالفة الذكر التي حددت هذه السلطات الثلاثة. والمادة (12) من نفس القانون التي نصت على أن (ملكية عقار ما تخول صاحبها الحق في جميع ما ينتجه العقار, وفي ما يتحد به عرضاً سواء أكان ذلك الإتحاد أو الإنتاج طبيعياً أو إصطناعياً). فضلاً عن المادة (1048) من القانون المدني العراقي السالفة الذكر أيضاً. فيمكن للزوج المالك أن يستعمل بيت الأسرة فيما هو معد له أصلاً أو يتفق وطبيعته للحصول على منافعه (ش دراوي. 2017. ص38), كما يحق له إستغلاله بالقيام بالأعمال اللازمة للحصول على غلة الشيء وثماره (البشير وطه, ج 1, 1982, ص46). ويحق له التصرف في الشيء محل الحق بجميع التصرفات الجائزة. وحق التصرف هو السلطة الأساسية التي يتمتع بها المالك والتي تمكنه من التسلط على الحق المترتب على الشيء فيكون تصرفاً قانونياً, أو على مادة الشيء فيكون تصرفاً مادياً (ش دراوي. 2017. ص39).

## المبحث الثاني

### النية المشتركة للزوجين (الشريكين) لإكتساب ملكية بيت الأسرة في القانون الإنكليزي ومقارنتها بالقانونين اللبناني والعراقي

سوف نقوم في هذا المبحث بدراسة النية المشتركة للزوجين (الشريكين) لإكتساب ملكية بيت الأسرة في القانون الإنكليزي، وكيفية التعبير عنها وترتيبها لآثار ونتائج قانونية (العنكي، 2001، ص46). والأصل العام في إتجاهها إلى تملك الزوجين أو الشريكين لبيت الأسرة بالتساوي، ومقارنتها بالقانونين اللبناني والعراقي وكما يأتي:

### المطلب الأول : النية المشتركة الصريحة للزوجين (الشريكين) لإكتساب ملكية بيت الأسرة في القانون الإنكليزي

تنشأ النية المشتركة (Common Intention) للزوجين أو الشريكين لإكتساب ملكية بيت الأسرة إما صراحة أو تُستنتج أو تفترض أو تستخلص من الظروف الملائمة للقضية. وتنشأ النية المشتركة الصريحة (Express Common Intention) للطرفين عن طريق قيامهما بالتعبير عنها صراحة، وذلك عن طريق مناقشتها المشتركة لكيفية توزيع الحصص الخاصة بتملك بيت الأسرة (Smith, 2014, P.185), وبعد التوصل إلى نتيجة بهذا الخصوص يتم تثبيت ما توصل إليه في السند الرسمي لملكية العقار وإعلانه أو شهره (Declaration) في السجل العقاري (Chappelle, 2008, P.213). وقد جرى الإعلان أو الشهر العقاري بإتجاه النية المشتركة للطرفين صراحة لإكتساب الملكية المشتركة للعقار بالتساوي (Express Declaration of Tenancy)

(Pankhania v Chandegra قضية في in Common in Equity)  
(2013, 1 P& CR) التي تتلخص وقائعها  
([https://ipsaloquitur.com/land-law/cases/pankhania-v-chandegra/#google\\_vignette](https://ipsaloquitur.com/land-law/cases/pankhania-v-chandegra/#google_vignette))  
بقيام المدعي ابن الأخ والمدعى عليها  
عمته بشراء عقار واكتساب ملكيته على نحو مشترك (Joint Tenancy), وجرى  
إشهار الملكية في السجل العقاري على هذا الأساس وبالتساوي بينهما. وقاما بدفع  
مبلغ قدره (£17,500) جنيه من ثمن شراء العقار عن طريق الرهن العقاري  
(Mortgage), في الوقت الذي دفع فيه عم المدعي (أخو المدعى عليها) مبلغاً  
قدره (£1000) جنيه. واتجهت النية إلى تخصيص العقار ليكون بيتاً لأسرة  
المدعى عليها. وقد سكنت المدعى عليها في العقار مع زوجها لعقد من الزمن, ثم  
قامت بالوفاء بأقساط الرهن بمفردها. ثم غيرت وعلى نحو مفاجيء عام 2001  
جميع أقفال (Locks) أبواب المنزل ومنعت ابن أباها المدعي من الدخول.  
وتوفي عم المدعي فإضطر إلى الوفاء بمبلغ الرهن المتبقي والبالغ نصف المبلغ.  
وأقام الدعوى طالباً من المحكمة الحكم بتمليكه نصف العقار, وقد دفعت المدعى  
عليها أمام المحكمة بعدم وجود أية نية لإشتراك المدعي في ملكية العقار, وأن  
الملكية الكاملة للعقار آلت إليها عن طريق الأمانة الحكيمة (Constructive  
Trust). فقضت المحكمة في حكمها بأن الإعلان أو الشهر العقاري يعد حجة  
أو دليلاً قاطعاً (Declaration is Conclusive) على اتجاه النية المشتركة  
للطرفين صراحة لإكتساب الملكية المشتركة للعقار بالتساوي. كما أيدت محكمة  
الإستئناف ذلك الحكم وقضت لمصلحة المدعي, وجاء في حكمها بأنه وفي ظل  
وجود إعلان صحيح وصريح للأمانة (Valid Express Declaration of

(Trust, فإنه لا مكان لإستخلاص الأمانة الضمنية (Implied Trust). مما يثبت وبما لايقبل الشك تملك المدعي والمدعى عليها نصف العقار بالتساوي لكل واحد منهما, عن طريق الإعلان الصريح لنيتهما المشتركة لإكتساب ملكية العقار على قدم المساواة.

### المطلب الثاني : النية المشتركة الضمنية للزوجين (الشريكين) لإكتساب ملكية بيت الأسرة

قد لا تكون النية المشتركة للطرفين في إكتساب ملكية بيت الأسرة صريحة دائماً، ولكن يمكن أن تكون أحياناً ضمنية (Implied Intention) تستخلص من الظروف الملائمة لكل قضية (Chappelle, 2008, P.215). وتعرف بالنية المشتركة المفترضة أو المستنبطة (Imputed or Inferred Common Intention). وأكثر ما يواجه المحاكم الإنكليزية من صعوبات تكون في إستنباط النية المشتركة أو إستنتاجها (Inference of Common Intention) (Smith, 2014, P.185) . كما جرت العادة أيضاً لدى المحاكم الإنكليزية أن تستنبط النية المشتركة من سلوك الطرفين أو تصرفهما (Gray K and Gray F, 2011, P.332) . ولم تتمكن المحكمة من إستخلاص النية المشتركة للطرفين في تملك بيت الأسرة أو الزوجية بالتساوي في قضية (Gissing v Gissing 1971. A.C.886) التي تتلخص وقائعها ([https://e-lawresources.co.uk/Land/Gissing-v-Gissing.php#google\\_vignette](https://e-lawresources.co.uk/Land/Gissing-v-Gissing.php#google_vignette)) بطلاق السيد (Gissing) لزوجته السيدة (Gissing) بعد زواج دام بينهما واحداً وثلاثين سنة, وقد آلت الملكية القانونية

لبيت الزوجية (Legal Title of the Matrimonial Home) إلى السيد (Gissing) وحده. إلا أن السيدة (Gissing) أقامت الدعوى وطالبت بنصف ملكية البيت. وكان ثمن شراء البيت قد بلغ (£2,695) جنيهاً، جرى توفير (£2,150) جنيهاً منه عن طريق الرهن العقاري (Mortgage)، و (£500) جنيه من قرض (Loan) آخر حصل عليه السيد (Gissing)، ولم تساهم السيدة (Gissing) سوى بمبلغ (£220) جنيه لشراء أثاث المنزل. ثم قام السيد (Gissing) بالوفاء بجميع أقساط الرهن والقرض (Mortgage and Loan Installments). وكانت حساباتهما المصرفية مستقلة عن بعضها البعض. وإعتادت السيدة (Gissing) في إنفاقها على شراء الملابس وبعض المتطلبات المنزلية لها ولأولادها. فقضت المحكمة في حكمها بتملك السيد (Gissing) للمنزل بمفرده، ولم يتبين لها أي دليل يثبت وجود نية مشتركة لدى الطرفين في إشتراك السيدة (Gissing) معه في الملكية. وجاء في حكم المحكمة بأن مساهماتها المالية لم تكن كافية لإثبات أو إستخلاص النية المشتركة للطرفين في تملك الطرفين للمنزل بالتساوي أو على سبيل الإشتراك على الأقل (Chappelle, 2008, P.206). أما في قضية (Stack v Dowden) فقد إستخلص مجلس اللوردات النية المشتركة للطرفين من ظروف القضية التي تتلخص وقائعها (<https://lawprof.co/land/family-homes-cases/stack-v-dowden-2007-2-ac-432/>) بإشتراك السيد (Stack) والسيدة (Dowden) في ملكية بيت الأسرة بإسم كليهما (Joint Names). إلا أن مشاركتها في ثمن شراء البيت لم تكن بالتساوي، فقد شاركت السيدة (Dowden) بنسبة (65%) من ثمن الشراء. ثم إنفصلاً لاحقاً عن

بعضهما البعض، وترك السيد (Stack) البيت، وبقيت السيدة (Dowden) فيه مع أولادها. فأقام السيد (Stack) الدعوى وطلب من المحكمة بيع البيت وتوزيع ثمن البيع بالتساوي بينهما، أما السيدة (Dowden) فقد طالبت بتوزيع الثمن وفقاً لنسبة مساهمة كل طرف في ثمن الشراء. فصدر حكم المحكمة العليا (High Court) بتوزيع ثمن الشراء بالتساوي. فإستأنفت السيدة (Dowden) الحكم لدى محكمة الإستئناف، التي قضت بتوزيع الثمن بنسبة (65%) لمصلحة السيدة (Dowden) و (35%) لمصلحة السيد (Stack). فطعن السيد (Stack) بهذا الحكم لدى مجلس اللوردات الذي صادق على الحكم الإستئنافي، وجاء في حكمه بأنه ونظراً لأن حصص الطرفين في ملكية المنزل ليست متساوية (Unequal Shares)، وعليه فإن توزيع ثمن البيع يكون بنسبة مساهمة كل واحد منهما. وقد إستخلص مجلس اللوردات النية المشتركة للطرفين من الظروف الملائمة للقضية، التي أثبتت عدم إشتراك الطرفين في ملكية المنزل بالتساوي (Joint Tenancy in Equity) بسبب مساهمتهما المالية المتفاوتة (Duddington, 2011, P.76). أما في قضية (Jones v Kernott 2012. 1 AC.776) فقد تبنت المحكمة النية المشتركة المفترضة (Imputed Common Intention) للطرفين (Gray K and Gray F, 2011, P.363)، وأرست حكمها على أساس إفتراضها بقريئة (Presumption) (Smith, 2014, P.188). وتتخلص وقائع (https://www.lawteacher.net/cases/jones-v-kernott.php) هذه القضية بشراء السيد (Kernott) والسيدة (Jones) لمنزل بإسميهما (in Joint Names)، ومساهمتهما في النفقات والوفاء بأقساط الرهن العقاري لثمانية أعوام. ثم ترك السيد (Kernott) المنزل وتوقف عن دفع الأقساط

, وبقيت السيدة (Jones) في المنزل مع أولادها وإستمرت في دفع الأقساط. ثم أقامت الدعوى وطالبت بملكية المنزل بمفردها. وكان التساؤل المطروح أمام المحكمة هو هل يحق لها تملك المنزل بمفردها بعد أن جرى تسجيل المنزل بإسم كليهما (Registration under Joint Names). وجاء في حكم المحكمة العليا (Supreme Court) بأنه في حالة شراء بيت الأسرة بإسم كلا الزوجين أو الشريكين, فإن هناك قرينة تفترض وجود نية مشتركة لدى الطرفين بتملك العقار وفقاً لحصص كل واحد منهما. وبما أن نسبة مساهمة كل واحد منهما في الوفاء بأقساط الرهن متباينة, لذا فإن حصص السيد (Kernott) والسيدة (Jones) في ملكية العقار هي حصص متباينة (Differing Beneficial Shares) أيضاً. وبما أن السيدة (Jones) ساهمت بنسبة (90%) من الأقساط, وساهم السيد (Kernott) بنسبة (10%) من قيمة الأقساط, فيحق لها تملك (90%) من حصص العقار, في مقابل (10%) للسيد (Kernott).

### المطلب الثالث : الأصل إتجاه النية الحقيقية للزوجين (الشريكين) إلى تملك حصص بيت الأسرة بالتساوي

لقد جرت العادة لدى المحاكم الإنكليزية على عد سند الملكية العقارية القانوني (The Conveyance of the Legal Title) كدليل قاطع على الحقوق العينية لأطراف العلاقة أو ذوي الشأن, وتعتمد عليه المحكمة إعتماً كلياً فضلاً عن الأطراف ومحاميهم, مالم يتم الطعن به عن طريق الغش أو التزوير (Smith, 2014, P.183). والمبدأ العام السائد في القانون الإنكليزي هو أن النية الحقيقية للأطراف تتجه في الأعم الأغلب إلى المشاركة في الحقوق العينية

العقارية بالتساوي أو على قدم المساواة (The true Intention of the Parties is to Share the Beneficial Interests Equally) , وذلك في كل تصرف عيني عقاري من شأنه نقل الملكية إلى الأزواج أو الشركاء (Chappelle, 2008, (conveyances to spouses or partners) P.273 . وهو ما إستقر عليه حكم المحكمة الإنكليزية في قضية Goodman (Goodman v Gallant 1986. Fam 106) التي تتلخص وقائعها (<https://lawprof.co/land/family-homes-cases/goodman-v-gallant-1986-fam-106/>) بقيام الزوجة المدعية بشراء عقار مع زوجها ليكون بيتاً للأسرة على أساس الملكية المشتركة (Shared Ownership) , وكشريكين في الحق العيني المتمثل بحق الملكية في ذلك المنزل (Joint Beneficial Tenants) . ثم انفصلت عن زوجها وإرتبطت برجل آخر كشريك لها في العقار , وقامت بشراء حصة زوجها (Husband's share) من بيت الزوجية السابق (Matrimonial Home) مع شريكها الجديد في العقار (New Partner) . وقد بين سند الملكية العقارية (Conveyance) بوضوح أن الزوجة وشريكها الجديد مالكين على الشيوع أو شريكين في حق الملكية العقارية للمنزل . وما لبثت الزوجة أن انفصلت عن شريكها الجديد في العقار , وأقامت الدعوى مطالبةً بثلاثة أرباع الحصص (¾ Three-quarters Share in the House) في المنزل . والمكون من نصف الحصص الأصلية (Original Half Share) قبل إنتهاء زواجها من زوجها الأول , مضافاً إليها نصف حصة زوجها السابق التي قامت بشرائها مناصفةً مع شريكها . وجادل محامي المدعية المحكمة على أساس أن حصص الأطراف عند قسمة الملكية المشتركة (Parties'

( Shares upon Severance of a Joint Tenancy ) قد لا تكون متساوية بالضرورة، ولكنها تتوقف على نية الأطراف. أما المدعى عليه فكانت حجته أنهما تملكا المنزل شريكين في الملكية (Joint Tenants). فقضت المحكمة، وإستناداً على تقرير المسجل العقاري (Registrar)، بأن المدعية والمدعى عليه كانا مالكين لحصص متساوية (Equal Shares) عندما جرت قسمة الملكية وإزالة الشبوع. فإستأنفت المدعية الحكم الإبتدائي وجاء في حكم محكمة الإستئناف بأن الطرفين كانا شريكين في الملكية وبحصص متساوية (Joint Tenants of Equal Shares). وأكدت المحكمة في حكمها على المبدأ العام، وقضت بحق المدعى عليه في نصف الحصص في العقار المتمثل بمنزل الأسرة (Chappelle, 2008, P.237). وجاء في حكمها أيضاً بأن سند الملكية العقارية كان دليلاً قاطعاً ودامغاً في الإثبات (Conveyance was Conclusive). وجدير بالذكر فقد إستعملت المحكمة في حكمها مصطلح (Tenant) للدلالة على المالك، على الرغم من أن المعنى الرئيس لهذا المصطلح هو (المستأجر)، إلا أنها إستعملته في صياغة الحكم للدلالة على معنى (المالك) (https://www.vocabulary.com/dictionary/tenant).

**المطلب الرابع : موقف القانونين اللبناني والعراقي من النية المشتركة للزوجين لإكتساب ملكية بيت الأسرة**

كما هو الحال بالنسبة إلى القانون الإنكليزي فإن النية المشتركة للزوجين تلعب دوراً كبيراً في إكتساب أحدهما أو كليهما لملكية بيت الأسرة في القانونين اللبناني والعراقي، فالعقد هو أفضل وسيلة لنقل وإكتساب الملكية المشتركة لبيت

الأسرة, بل هو من أهم أسباب كسب ملكية هذا النوع من أنواع العقارات, خلافاً للميراث كسب من أسباب نقل واكتسابها, والذي ينقل الملكية المفردة للشخص إلى ملكية شائعة لورثته من بعده (حماد , 2018, ص 117) , ومن دون أن يتوقف على نية الشركاء. ويبرز دوره في الملكية الشائعة العادية التي تتنوع مصادر نشوئها كالعقد والوصية والميراث ونص القانون (أبو الفتوح , 2022, ص 15) . وهنا ينبغي علينا أن نميز بين العقد الذي تُكتسب به ملكية بيت الأسرة وهو في الأغلب عقد البيع, وبين عقد ملكية بيت الأسرة الذي تتجه فيه النية المشتركة للزوجين إلى توزيع الحصص في هذه الملكية. وتعد الملكية المشتركة لبيت الأسرة نوعاً من أنواع الشيوخ الإجباري الذي يخضع للقواعد العامة للملكية الشائعة ما دامت حالة الشيوخ قائمة, وهو شيوخ إجباري إتفاقي أصلي, يخصص بمقتضاه المنزل لخدمة وإستعمال أفراد الأسرة (عجيل , 2019 , ص 274) . وقد خصص المشرع العراقي مادة واحد للشيوخ الإجباري, وهي المادة (1081) التي نصت على أنه (ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا إزالة شيوخه إذا تبين أن الغرض الذي أعد له هذا المال أنه يجب أن يكون دائماً على الشيوخ). فقسمة هذا النوع من الأموال الشائعة تذهب بفائدتها وتؤدي إلى تعطيل الإنتفاع بها. ويمكن مقارنة ملكية الزوجين المشتركة لبيت الأسرة مع ملكية الأسرة عموماً. إذ يتشابهان من حيث طبيعتهما ومن حيث المصدر المنشئ للشيوخ: إذ أن كليهما حالة من حالات الشيوخ الإجباري, كما ينشأ كلاهما عن العقد (العباي, 2008 , ص 89). إلا أنهما يختلفان من حيث نوع القرابة أو مفهوم الأسرة: فملكية الأسرة تنشأ بين أشخاص يجمعهم أصل مشترك, والذين يرتبطون ببعضهم البعض بقرابة نسب تقوم على صلة الدم, سواء أكانت قرابة مباشرة أم قرابة حواش. أو أشخاص

تجمعهم قرابة المصاهرة وهو المفهوم الواسع للأسرة (أبو الفتوح , 2022 , ص23). أما ملكية الزوجين المشتركة لبيت الأسرة فتنشأ عن قرابة المصاهرة المتمثلة بالزوجين فحسب, وفقاً للمفهوم الضيق للأسرة. لأن المقصود ببيت الأسرة في هذه الدراسة هو منزل الزوجين, فالزوج والزوجة يعدان أعضاء في أسرة واحدة (السنهوري, ج 8 , 2004, ص 943) . ويتم إبرام عقد ملكية بيت الأسرة بين الزوجين للتعبير عن نيتهما المشتركة, عن طريق إتجاه إرادتهما إلى الإتفاق على إكتساب ملكية بيت الأسرة بإسم أحدهما أو بالإسم المشترك لكليهما. لذا يشترط أن يبرم هذا العقد بين الزوجين حصراً, وأن تحدد فيه حصة كل منهما إذا ما إنعقد بالإسم المشترك لكليهما. وقد تكون الحصص متساوية أو بنسبة مساهمة كل منهما في ثمن شراء البيت. ويتسم عقد ملكية الزوجين لبيت الأسرة بأنه إتفاق مكتوب, والكتابة ركن للإنعقاد لا للإثبات, فإذا لم يكتب الإتفاق كان باطلاً (الحكيم, ج 2 , 1963, ص 39) . ويكفي في الكتابة أن تكون عرفية ولا يشترط فيها الرسمية (السنهوري, ج 8 , 2004, ص 940) , التي أوجب القانون لقيامها إجراء مراسم شكلية معينة (العوجي, 2022 , ص 148) , وفقاً للفقرة الثانية من المادة (171) من قانون الموجبات والعقود التي نصت على أنه (إذا إشتراط القانون أن يتجلى هذا الرضى بشكل خاص كإنشاء سند رسمي فالعقد يكون رسمياً). وينبغي تمتع كلا الزوجين بأهلية التصرف وليس بأهلية الإدارة فحسب, بأن يكون كل منهما كامل الأهلية بالغ سن الرشد. ويختلف هذا الإتفاق المكتوب عن العقد العقاري الذي تؤول فيه ملكية بيت الأسرة إلى أحد الزوجين أو كليهما, فالأول تكفي فيه الكتابة وإن كانت عرفية, أما الثاني فتشترط فيه الرسمية لكونه عقداً ناقلاً للملكية (الفضل, 2006, ص 52). فإذا تخلفت الشكلية المقررة لم

ينعقد العقد أصلاً (الحكيم, ج 1 , 1967, ص 93) , أو يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً  
إذا عُقد خلافاً لما هو مقرر قانوناً (العوجي, 2022 , ص 149) .

## المبحث الثالث

### أنواع المساهمات في إكتساب ملكية بيت الأسرة.

تصنف أنواع المساهمات (Contributions) التي يساهم بها الزوجان أو الشريكان في إنشاء بيت الأسرة إلى نوعين من المساهمات: الأولى هي المساهمات غير المالية والثانية المساهمات المالية، فضلاً عن التحسينات التي يمكن أن تضاف إلى ذلك البيت كمساهمة أيضاً. وسوف نبحث في هذه الأنواع الثلاثة من المساهمات وكما يأتي:

### المطلب الأول

#### المساهمات غير المالية

يقصد بالمساهمات غير المالية (Non-Financial Contributions) الواجبات المنزلية والعائلية التي يقوم بها الزوجان، فضلاً عن النفقات التي تنفق في أداء تلك الواجبات، حتى وإن كانت ذات طبيعة مالية، ما دامت لم تنفق في شراء بيت الأسرة. كالنفقات التي تنفق في شراء الهدايا والملابس العائلية (Chappelle, 2008, P.213). وبطبيعة هذه المساهمات أنها غير كافية لإقتراض أو إستخلاص النية المشتركة للطرفين أو الزوجين لتملك أحدهما حصة في بيت الأسرة إذا كان مسجلاً بإسم الزوج الآخر فحسب (Smith, 2014, P.192). ولا يمكن إستخلاص تلك النية إلا بالمساهمة في ثمن شراء بيت الأسرة. ويوضح لنا الحكم الصادر في قضية (Burns v Burns 1984. Ch 317) هذا النوع من المساهمات، وتتلخص وقائع (https://www.lawteacher.net/cases/burns-v-burns.php) هذه

القضية بقيام السيدة (valerie Burns) والسيد (Patrick Burns) بشراء منزل أقاما فيه لعقدين من الزمن, وكان مسجلاً بإسم السيد (Patrick Burns) بمفرده الذي قام بدفع ثمن شراء المنزل والوفاء بجميع أقساط الرهن (Mortgage Installment Repayments), في الوقت الذي لم تقدم فيه السيدة (valerie Burns) أية مساهمة مالية (Financial Contribution) في شراء المنزل أو الوفاء بأقساط الرهن المترتبة عليه. إلا أنها قامت بدفع الفواتير المتعلقة بالنفقات المنزلية (Household Bills), ونفقات إصلاح زخرفة وديكور المنزل ونفقات تربية وبعض الأولاد وبعض الواجبات المنزلية الأخرى (Domestic Duties) . وبعد إنفصالهما عن بعضهما البعض أقامت الدعوى وطلبت من المحكمة أن تقضي لها بحصتها في ملكية المنزل على أساس إتجاه النية المشتركة الضمنية للطرفين إلى تملكها لحصة في العقار على أساس فاعلية مساهمتها في النفقات الأسرية . فقضت لها المحكمة بذلك وأيدت محكمة الإستئناف الحكم الابتدائي, إلا أن مجلس اللوردات نقض الحكم الإستئنافي, وجاء في حكمه بأنه لا توجد هناك أية نية مشتركة صريحة (Express Common intention) لدى الطرفين لإكتساب السيدة (valerie) لحصة في ملكية العقار, لأنها لم تقدم أية مساهمة مالية مباشرة في شراء المنزل أو الوفاء بأقساط الرهن المترتبة عليه. كما لا تدخل مساهماتها المالية في الأنشطة المنزلية وتربية الأولاد (Homemaking and Child Raising Activities), حتى ضمن المساهمات المالية غير المباشرة (Indirect Financial Contribution) , وأن ذلك لا يكفي لإكتسابها لحصة في ملكية العقار, على الرغم من الجهود المضنية التي بذلتها في تربية الأولاد وأداء الواجبات المنزلية. فالمساهمات العائلية والمنزلية حتى وإن كان

بعضها ذا طبيعة مالية, إلا أنها لا تعد مالية بالمفهوم الذي يقصد به تكريسها لشراء بيت الأسرة (Smith, 2012, P.244).

## المطلب الثاني

### المساهمات المالية

أما المساهمات المالية فيقصد بها المبالغ المالية المدفوعة كثمن لشراء بيت الأسرة. وتصنف إلى نوعين: الأول هو المساهمات المالية المباشرة (Direct Financial Contribution), والثاني المساهمات المالية غير المباشرة (Indirect Financial Contribution) (McFarlane, Hopkins, and Nield, 2012. P.530). وسوف نبحث في هذين النوعين من المساهمات المالية وكما يأتي:

### الفرع الأول: المساهمات المالية المباشرة

ويقصد بها المبالغ المالية المدفوعة كثمن لشراء بيت الأسرة. والتي تمكن المحكمة من التوصل إلى إستنباط النية المشتركة (Inferred Common intention) لدى الطرفين بوجود مساهمة مالية مباشرة في جزء من ثمن شراء المنزل أو الوفاء بأقساط الرهن (Direct Payment of Part of the Purchase Price or Mortgage Installments). ولا يثير هذا النوع أية مشكلة للمحكمة في التوصل إلى نية الطرفين لتملك بيت الأسرة (Gray K and Gray F, 2011, P.373). فكل زوج مساهم بجزء من ثمن شراء

المنزل, سواء أكان ذلك عن طريق دفع الثمن أو جزء منه مباشرة, أو عن طريق الوفاء بأقساط رهن العقار, يحق له أن يمتلك حصة في بيت الزوجين, وبما يتناسب مع نسبة مساهمته المالية (Smith, 2014, P.192). فالمحكمة تستنبط النية المشتركة للزوجين وتفسرها وفقاً لحجم مساهمة (Size of the Contribution) كل واحد منهما في ثمن شراء المنزل (Hudson, 2010, P.43). وقد تبنت المحكمة الإنكليزية هذا المبدأ في حكمها الصادر في قضية (Cowcher v Cowcher 1972. 1 W.L.R. 425) التي تتلخص وقائعها (<https://www.lawteacher.net/cases/cowcher-v-cowcher.php>) بزواج السيد (Cowcher) من السيدة (Cowcher) وإستمرار الرابطة الزوجية لمدة عشرين سنة منذ عام 1953, وفي عام 1963 قاما بشراء منزل سُجل بإسم الزوج, الذي قام بدفع قيمة العربون النقدي (cash deposit), فضلاً عن القرض المضمون بالرهن (Loan Secured by Mortgage) من مصرف التأمين, كما قدمت السيدة (Cowcher) بعض المساهمات المالية المباشرة لدعم زوجها ومساعدته في شراء المنزل, منها الوفاء ببعض أقساط الرهن والقرض المصرفي. إلا أنهما ما لبثا أن انفصلا عام 1971. فاقامت السيدة الدعوى وطالبت بحصتها في الملكية الشائعة أو المشتركة (Co-Ownership Shares). فقضت المحكمة في حكمها بأن المبالغ التي إشتراك الطرفان في دفعها لشراء العقار (Money of the Property Sale) جعلت من كليهما مالكين على الشيوع (Tenants in Common). ويكون ثلثا العقار من حصة الزوج والثلث المتبقي من حصة الزوجة, وبنسبة مساهمتهما المالية في شراء بيت الأسرة. وبالمقابل فقد قضت المحاكم الإنكليزية في بعض أحكامها بملكية أحد

الزوجين لبيت الأسرة من دون الزوج الآخر الذي لم يقدم أية مساهمة مالية مباشرة في شراء المنزل (Smith, 2014, P.185), ومن بين هذه الأحكام الحكم الصادر في قضية (Lloyds Bank v Rosset 1991.1 A.C.107) التي تتلخص وقائعها (<https://www.lawteacher.net/cases/lloyds-bank-v-rosset.php>) لمنزل بعد زواجه من السيدة (Rosset), وسجل العقار بإسمه كمالك وحيد للعقار (Sole Registered Owner of the Property). ثم قام بضمان القرض الذي حصل عليه من مصرف (Lloyds Bank) برهن عقاري (Mortgage). أما السيدة (Rosset) فقد ساهمت في تزيين المنزل وزخرفته بالديكور, إلا أن السيد (Rosset) توقف عن الوفاء باقساط الرهن, فأقام المصرف المذكور الدعوى وطلب من المحكمة وضع اليد على العقار المتمثل ببيت الأسرة. وكان التساؤل المطروح أمام المحكمة هو هل تتمتع السيدة (Rosset) بحق ملكية على العقار المتنازع عليه؟. فجادل المدعون المحكمة بعدم تمتعها بهذا الحق, لأن ما قامت به من أعمال زخرفة وتزيين للمنزل لا ترقى إلى مستوى هذا الحق. فجاء حكم المحكمة مؤيداً لهذه الحجة, لأن السيدة (Rosset) لم تقدم أية مساهمات مالية مباشرة في شراء المنزل, وإقتصرت مساهمتها على أعمال الزخرفة وتزيين المنزل. كما جاء في حكم المحكمة أيضاً بأنه لم تجر بين السيد والسيدة (Rosset) أية مناقشات مسبقة حول هذا الموضوع, ولم يتم التوصل إلى أي إتفاق صريح (Express Agreement) حول ملكية منزل الأسرة. لذا فإنه ليس بالإمكان إستخلاص النية المشتركة للطرفين (Inference of Common Intention) لتملك السيدة (Rosset) لحصة في العقار, لأن إستخلاص هذه النية لا يكون

إلا عن طريق المساهمات المالية المباشرة في شراء بيت الأسرة (Duddington, 2011, P.79).

### الفرع الثاني : المساهمات المالية غير المباشرة

أما المساهمات المالية غير المباشرة فيقصد بها النفقات التي ينفقها أحد الزوجين على نحو غير مباشر (Chappelle, 2008, P.213), إلا أنها تيسر للزوج الآخر أو تمكنه من دفع ثمن شراء بيت الأسرة أو الوفاء بأقساط الرهن الضامن للقرض المخصص لشرائه وفك الرهن (ملكا, 1954, ص512), ومن أبرزها نفقات تدبير شؤون المنزل (Smith, (Housekeeping Expenses) (2014, P.193), ولا سيما فإن الزوجة تلتزم بمقتضى قانون الأحكام العامة بواجب توفير الحاجات المنزلية الضرورية (Common Law Duty to provide Necessary Household Goods) دعماً للزوج (Wilman, 2005, P.277). وقد قضت المحاكم الإنكليزية في العديد من القضايا التي نظرتها بكفاية هذا النوع من المساهمات المالية التي ينفقها أحد الزوجين لتملكه حصة من بيت الأسرة (Dixon, 2002, P.149), ومن بين هذه القضايا السابقة القضائية (Grant v Edwards 1986. 3 WLR 114 Court of Appeal) التي تتلخص وقائعها

(<https://www.lawteacher.net/cases/grant-v-edwards-1986.php>) بشراء المدعى عليه السيد (Edwards) لمنزل بمبلغ (£5,490) جنيه. وقد جرى نقل ملكيته وتسجيله بالإسم المشترك (Joint Name) لكل من المدعى عليه وأخيه. وأبلغ زوجته المدعية السيدة (Grant) بأنه لن يضيف

إسمها إلى سجل الملكية القانونية (Legal estate). وقام السيد (Edwards) بدفع مبلغ العربون (Deposit) الذي بلغت قيمته (£550) جنيهاً. ثم إضطر إلى رهن عقارين والوفاء بأقساط الرهن الأول (Mortgage Installments), إلا أنه توقف عن الوفاء بأقساط الرهن الثاني. فقامت السيدة (Grant) بتقديم مساهمة كبيرة في مجال تدبير شؤون المنزل (Housekeeping), مكنت السيد (Edwards) ويسرت عليه الوفاء بأقساط الرهن الثاني بعد عجزه عن الوفاء بها في بداية الأمر. فأقامت الدعوى وطالبت بحصتها في ملكية المنزل. وكان التساؤل المطروح أمام المحكمة هو هل يمكن أن تكون للمدعية حق (beneficial interest) أو حصة في ملكية العقار, على الرغم من قيام المدعى عليه بالوفاء بجميع أقساط الرهن وعدم وجود إسمها في السجل العقاري؟. فقضت المحكمة في حكمها بحق المدعية في ملكية نصف المنزل بمقتضى الأمانة الحكيمة (Constructive Trust), وإستخلصت وجود نية مشتركة لتملكها لنصف حصص المنزل من المساهمات المالية غير المباشرة التي قدمتها, وذلك عن طريق نفقات تدبير شؤون المنزل (Household Expenses) التي أنفقتها, والتي لولاها لما تمكن المدعى عليه من الوفاء بأقساط الرهن الثاني. كما أنها لم تكن لتتفق تلك النفقات لولا إعتقادها الراسخ بحقها في ملكية العقار, على الرغم من عدم وجود إسمها في سند ملكية العقار (Title Deed, Green, 1997, P.200).

## المطلب الثالث

### التحسينات التي تضاف إلى بيت الأسرة

إن الإتجاه السائد لدى المحاكم الإنكليزية هو أن التحسينات (Improvements) التي تضاف إلى بيت الأسرة لا تكفي لإستخلاص النية المشتركة للزوجين أو الشريكين لتملك الطرف الذي قام بهذه التحسينات لحصة في ملكية بيت الأسرة (Smith, 2014, P.205). وهو ما قررته بعض السوابق القضائية الرائدة (Leading Authority) ومن أبرزها قضية (Pettitt v Pettitt) التي تناولنا وقائعها سابقاً بالتفصيل. أما في الحالات التي تكون فيها التحسينات جوهرية، فإنه يمكن للمحكمة أن تستخلص النية المشتركة للطرفين على كفاية تلك التحسينات لتملك الطرف الذي قام بها لحصة في ملكية بيت الأسرة. إذ يمكن إستنباط النية المشتركة من حجم أو مقدار المساهمات المالية الكبيرة في إجراء تلك التحسينات. وتأييداً لهذا الإتجاه فقد ذكرت المحكمة في حكمها الصادر في قضية (Stack v Dowden 2007) السالفة الذكر بأنه ينبغي على المحكمة عند إستخلاص النية المشتركة للطرفين النظر إلى سلوك الطرفين، ولا سيما بعض السلوكيات النسوية التي دأبت المرأة على إتباعها كأعمال الزخرفة والتزيين (Decoration)، وتدبير شؤون المنزل (Housekeeping) (Chappelle, 2008, P.213). وليس فقط المساهمات المالية في ثمن شراء المنزل. مما يتيح للمرأة فرصاً أكبر للمطالبة بحصتها في ملكية بيت الأسرة.

## المطلب الرابع

### موقف القانونين اللبناني والعراقي من المساهمات في إكتساب ملكية بيت الأسرة

أما بالنسبة إلى موقف القانونين اللبناني والعراقي من المساهمات التي يقدمها الزوجان لإكتساب ملكية بيت الأسرة، فتكاد تقتصر على المساهمات المالية المباشرة من دون المساهمات الأخرى. وتشمل المبالغ المالية المدفوعة كثمن لشراء بيت الأسرة، فضلاً عن المبالغ الأخرى المدفوعة للوفاء بأقساط الرهن الضامن للقرض المخصص لشراء بيت الأسرة الذي يعد مائلاً مملوكاً على الشيوخ للزوجين (السنهوري، ج 8 ، 2004، ص 943) ، مما يستوجب معه تراضي الزوجين على كيفية ونسبة توزيع الثمن بينهما (الخفاجي، 2012، ص 108). ويعد الثمن ركناً من أركان عقد البيع يلتزم المشتري بدفعه جملة واحدة أو على شكل أقساط تدفع في مواعيد معينة (الفضلي، 2007، ص 147). كما يلتزم المشتري، فضلاً عن الوفاء بالثمن، بأداء بعض النفقات والمصاريف الأخرى لأنه مدين بالوفاء بالثمن. وفقاً للمادة (466) من قانون الموجبات والعقود اللبناني التي نصت على أنه (يجب على المشتري أن يدفع الثمن في التاريخ وعلى الوجه المعينين في العقد، ويعد البيع نقداً كما جاء في المادة 387 ويلزم المشتري بدفع الثمن عند الإستلام ما لم يكن ثمة نص مخالف، وتكون مصاريف الدفع على المشتري). والفقرة الأولى من المادة (571) من القانون المدني العراقي التي نصت على أن (يلتزم المشتري بدفع الثمن المتفق عليه وفق الشروط التي يقررها العقد وهو يتحمل نفقات الوفاء). وإذا لم يتفق الطرفان على الثمن وقع البيع

باطلاً. وجاء في حكم لمحكمة إستئناف بيروت المدنية الثالثة. قرار رقم 841 في 19 / 6 / 1975. دعوى علايلي/ أبو ظهر ورفاقه (الرئيس برباري والمستشاران لحود والحاج (مخالف) (حاتم ج165 ص488)) بأنه (وحيث بإنقضاء الإتفاق الجازم بين الفريقين على الثمن ينتفي حصول البيع) (حنا, ج2, 2020 , ص190). وجزير بالذكر فقد سمح القضاء اللبناني في بعض أحكامه للزوج الذي يقدم المساهمات المالية غير المباشرة بتملك العقار المتمثل ببيت الزوجية وتسجيله بإسمه, لكونه ساهم مساهمة فاعلة فيها, مما يعزز مساهماته المالية المباشرة ويضاف إليها. وجاء في أحد أحكام محكمة التمييز المدنية الغرفة التاسعة. قرار رقم 17 في 28 / 2 / 2006. (الرئيس نعمة لحود والمستشاران حجار والعيد). بأن (تسجيل البائع المبيع على إسم زوجة المتعاقد معه على الشراء, بعد إستيفائه رصيد الثمن من حسابها وحساب والدها, على الرغم من قيام الزوج بشراء الشقة وتسديده قسماً من ثمنها, ثم قيام الزوجة ووالدها بتسديد كامل الرصيد عند إستحقاقه. لا يجعل من البائع مسؤولاً عن عدم التسجيل لمصلحة المتعاقد معه. وحيث أن التسجيل تم أثناء قيام الزوجية, الأمر الذي يشكل من المناخات التي رافقتها إستحالة معنوية تحول دون حصول الزوجة على مستند خطي يفيد الموافقة الصريحة على تسجيل المبيع على إسم الزوجة, خاصة وأن الزوج أقام لدى أهل زوجته الذين تحملوا العبء الأكبر من متطلبات الحياة الزوجية, وكان يعمل براتب متدنٍ لا يسمح له بتسديد ثمن المبيع, بالإضافة إلى أن التسجيل تم لزوجته وفي ظل ظروف فسرتها المحكمة تنازلاً من المستأنف عن التسجيل لزوجته وموافقة منه لذلك) (حنا, ج2, 2011, ص190).

## الخاتمة

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:** وقد توصلت الدراسة إلى النتائج الآتية:

- 1- إن بيت الأسرة في القانون الإنكليزي هو المنزل أو المسكن الذي تُكتسب أو تؤول ملكيته القانونية بإسم أحد الزوجين أو كليهما، وينطبق هذا المصطلح على كل بيت أو منزل يكتسب أحد الزوجين أو كليهما ملكيته، سواء أكانت الأسرة قد سكنت فيه أم لا.
- 2- الأصل أن تُكتسب ملكية بيت الأسرة بالإسم المشترك لكلا الزوجين، وتترتب على ذلك حقوق متساوية ومشاركة بينهما ما لم يثبت العكس.
- 3- هناك صورتان لإكتساب الزوجين لملكية بيت الأسرة في القانون الإنكليزي الأولى وهي الأصل أن يتم إكتسابها بالإسم المشترك لكلا الزوجين أو الشريكين، والثانية أن تكتسب بإسم أحدهما منفرداً.
- 4- يعبر الزوجان عن نيتهما المشتركة لإكتساب ملكية بيت الأسرة في القانون الإنكليزي إما صراحة أو ضمناً. فإذا كانت النية ضمنية فإنها تستخلص من الظروف الملايصة لكل قضية، وتكون إما مفترضة أو مستنبطة. والأصل أنها تتجه إلى تملك الزوجين أو الشريكين لحصص بيت الأسرة بالتساوي أو بحصص متساوية.
- 5- تصنف أنواع المساهمات التي يساهم بها الزوجان أو الشريكان في إنشاء بيت الأسرة في القانون الإنكليزي إلى نوعين من المساهمات: الأولى هي

المساهمات غير المالية، كالواجبات المنزلية والعائلية التي يقوم بها الزوجان والثانية المساهمات المالية التي تقسم بدورها إلى نوعين أيضاً هما المساهمات المالية المباشرة التي تدفع كثمن لشراء المنزل أو الوفاء بأقساط الرهن، وغير المباشرة التي يساهم بها أحد الزوجين على نحو غير مباشر، إلا أنها تيسر للزوج الآخر أو تمكنه من دفع ثمن شراء بيت الأسرة أو الوفاء بأقساط الرهن الضامن للقرض المخصص لشرائه. فضلاً عن التحسينات التي يمكن أن تضاف إلى ذلك البيت كمساهمة أيضاً.

6- لم ينظم القانونان اللبناني والعراقي أحكاماً خاصة بالملكية المشتركة للزوجين لبيت الأسرة، وبقيت أحكامها خاضعة للقواعد العامة في الملكية الشائعة في هذين القانونين. وهي نوع من أنواع الشيوخ الإجباري الذي يخضع للقواعد العامة للملكية الشائعة ما دامت حالة الشيوخ قائمة، وهو شيوخ إجباري إتفاقي.

7- تلعب النية المشتركة للزوجين دوراً كبيراً في إكتساب أحدهما أو كليهما لملكية بيت الأسرة في القانونين اللبناني والعراقي، فالعقد هو أفضل وسيلة لنقل وإكتساب الملكية المشتركة لبيت الأسرة، بل هو من أهم أسباب كسب ملكية هذا النوع من أنواع العقارات. إلا أنه ينبغي التمييز بين العقد الذي تُكتسب به ملكية بيت الأسرة وهو في الأغلب عقد البيع، وبين عقد ملكية بيت الأسرة الذي تتجه فيه النية المشتركة للزوجين إلى توزيع الحصص في هذه الملكية إما بالإسم المشترك لكليهما أو بالإسم المنفرد لأحدهما.

8- ينعقد عقد ملكية بيت الأسرة في القانونين اللبناني والعراقي بين الزوجين حصراً، وينبغي أن تحدد فيه حصة كل منهما إذا ما إنعقد بالإسم المشترك لكليهما. وقد تكون الحصص متساوية أو بنسبة مساهمة كل منهما في ثمن شراء البيت. ويتسم عقد ملكية الزوجين لبيت الأسرة بأنه إتفاق مكتوب،

والكتابة ركن للإنعقاد لا للإثبات، فإذا لم يكتب الإتفاق كان باطلاً. ويكفي في الكتابة أن تكون عرفية ولا يشترط فيها الرسمية.

**ثانياً: التوصيات:** بعد الانتهاء من عرض النتائج التي توصلت إليها الدراسة، فأنا نقترح التوصيات الآتية:

1- نقترح على المشرعين اللبناني والعراقي أن يضع تنظيمًا قانونياً لعقد ملكية بيت الأسرة لتحديد حصة كل من الزوجين إذا ما إنعقد بالإسم المشترك لكليهما، وما إذا كانت الحصص متساوية أم بنسبة مساهمة كل منهما في ثمن شراء البيت. وأن يسبق إنعقاد هذا العقد تسجيل البيت في السجل العقاري. وعليه فإننا نقترح النص الآتي: (في حالة قيام الملكية المشتركة أو الشائعة للزوجين لبيت الأسرة بإسميهما، فإنه ينبغي إنعقاد عقد أولي لتنظيم ملكية بيت الأسرة وتحديد حصة كل من الزوجين، وما إذا كانت الحصص متساوية أم بنسبة مساهمة كل منهما في ثمن شراء البيت).

2- كما نقترح على المشرعين اللبناني والعراقي الإفادة من نوعية المساهمات المالية التي يقدمها الزوجان لاكتساب ملكية بيت الأسرة، لغرض إستخلاص النية المشتركة للزوجين لتملك حصص بيت الأسرة على سبيل الإشتراك أو بالتساوي، إذا لم تتجه النية إلى ذلك صراحة، كما في الحكم الصادر في السابقتين القضائيتين الإنكليزيتين (Gissing) و (Stack). وعليه فإننا نقترح النص الآتي: (إذا كانت المساهمات المالية كافية لإثبات أو إستخلاص النية المشتركة للزوجين لتملك حصص بيت الأسرة بالتساوي أو على سبيل الإشتراك على الأقل، يمكن للمحكمة أن

تقضي بتملكها على هذا النحو. أما إذا تبين لها خلاف ذلك فإنها تقضي بتملك الزوج الذي قدم المساهمة المالية الكافية).

3- ونوصي المشرعين اللبناني والعراقي أخيراً بالسماح للزوج الذي يقدم المساهمات المالية غير المباشرة في تملك حصة في بيت الأسرة, إذا تبين لها أنها يسرت للزوج الآخر الوفاء بتمن شراء ذلك البيت). وعليه فإننا نقترح النص الآتي: (يمكن للمحكمة أن تقضي بتملك الزوج الذي قدم مساهمة مالية غير مباشرة لحصة في بيت الأسرة, إذا ما ثبت لها فاعلية تلك المساهمة في التيسير للزوج الآخر الوفاء بتمن شراء البيت).

## المصادر

أولاً: المصادر باللغة العربية.

أ. الكتب القانونية.

1. آدموند س ملكا. شرح القانون الإنجليزي في ثمانية أجزاء. الطبعة الأولى. مطبعة مصر شركة مساهمة مصرية. 1954.
2. بسام مجيد سليمان العباجي. ملكية الأسرة دراسة مقارنة. دار الحامد للنشر والتوزيع. عمان الأردن. 2008.
3. د.جعفر الفضلي. الوجيز في العقود المدنية. البيع-الإيجار-المقاولة دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية. المكتبة القانونية. بغداد. 2007.
4. د.جورج ش دراوي. حق الملكية العقارية مع ملحق عن: حق التصرف-حق الإنتفاع. الطبعة الثانية. شركة المؤسسة الحديثة للكتاب. لبنان. 2017.
5. د.حسان عبد الغني الخطيب، القانون العام، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، 2012.
6. د.دع حماد عبد. الحقوق العينية الأصلية. حق الملكية والحقوق المتفرعة عنها. دار السنهوري. بيروت لبنان. 2018.
7. د.طارق كاظم عجيل. الحقوق العينية الأصلية. الجزء الأول. حق الملكية. دار السنهوري. بيروت لبنان. 2019.

8. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني. الجزء الثامن. حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال وقانون حماية حقوق الملكية الفكرية . منشأة المعارف بالإسكندرية.2004.
9. د. عبد السلام الترماني. القانون المقارن المناهج القانونية الكبرى المعاصرة. مطبوعات جامعة الكويت. الطبعة الثانية. 1982.
10. د. عبد المجيد الحكيم. الموجز في شرح القانون المدني. الجزء الأول في مصادر الالتزام. مع المقارنة بالفقه الإسلامي. شركة الطبع والنشر الأهلية. بغداد. 1963.
11. 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.
12. د. عزيز كاظم جبر الخفاجي. أحكام عقد البيع مقارنة بالفقه الإسلامي، الكتاب الأول الإنعقاد. منشورات زين الحقوقية لبنان.
13. د. عفيف شمس الدين. الوسيط في القانون العقاري دراسة مقارنة الجزء الأول. الطبعة الثانية. منشورات زين الحقوقية. 2011.
14. د. مجيد حميد العنبيكي. مبادئ العقد في القانون الإنكليزي. جامعة النهريين. 2001.
15. محمد طه البشير ود. غني حسون طه. الحقوق العينية. الجزء الأول. الحقوق العينية الأصلية. وزارة التعليم العالي. بغداد. 1982.

16. د.مصطفى العوجي. القانون المدني الجزء الأول العقد مع مقدمة في الموجبات المدنية. منشورات الحلبي الحقوقية بيروت. 2022.
17. مصطفى مجيد. شرح قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971. الجزء الأول. الطبعة الثانية. العاتك لصناعة الكتاب. القاهرة. 2008.
18. د.منذر الفضل. الوسيط في شرح القانون المدني. دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقوانين المدنية العربية والأجنبية معززة بأراء الفقه وأحكام القضاء. منشورات آراس. أربيل. 2006.

#### ب- البحوث المنشورة

- د.نصر أبو الفتوح فريد حسن. دراسة تحليلية للملكية العائلية وفقاً لقانون تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي رقم (9) لعام 2020. بحث منشور في مجلة الشريعة والقانون جامعة الإمارات العربية المتحدة. العدد 91 , يوليو 2022.
- ج-مجموعات أحكام القضاء .

1. إبراهيم المشاهدي. معين المحامين. الطبعة الأولى. عالم الكتب الحديث. إربد الأردن. 2009.
2. بدوي حنا. موسوعة القضايا العقارية. الملكية العقارية. الجزء الثاني. الطبعة الثانية. منشورات زين الحقوقية بيروت. 2011.
3. بدوي حنا. مجموعة قضايا الموجبات والعقود. الجزء الثاني البيع. منشورات زين الحقوقية بيروت. 2020.

#### د-القوانين.

- 1- القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951.

- 2- قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (43) لسنة 1971.
  - 3- قانون الملكية العقارية اللبناني رقم (3339) لعام 1930.
  - 4- قانون الموجبات والعقود اللبناني لعام 1932.
- ثانياً: المصادر باللغة الإنكليزية.

**First: Books.**

1. Alastair Hudson. Equity and Trusts. Sixth Edition. Routledge. Cavendish. Taylor & Francis Group. London and New York. 2010.
2. Alison Clarke & Paul Kohler. Property Law, Commentary and Materials. First Edition. Cambridge University Press. 2005.
3. Ben McFarlane, Nicholas Hopkins, and Sarah Nield. Land Law Text cases and Materials. Oxford University Press. Second Edition. 2012.
4. Cathy J. Okrent . Torts and personal injury law, Fifth Edition, DELMAR, 2015.
5. Diane Chappelle. Land Law. Eighth Edition. Pearson Education Limited, Longman. 2008.
6. Duncan Sheehan. The Principles of Personal Property Law. Second Edition. Hart publishing. Oxford. 2011.

7. Graham C. Lilly. Principles of Evidence. Fourth Edition. Thomson/West. 2006.

8.

John Cartwright, Contract Law: An Introduction to the English Law of Contract for the Civil Lawyer, Second Edition, Hart Publishing Ltd, 2013.

9. John Duddington. Land Law. Third Edition. Longman, Pearson Education Limited. London. 2011.

10. John Wilman, Brown: GCSE Law. Ninth Edition. Thomson Sweet & Maxwell. 2005.

11. Kate Green. Land Law. Third Edition. MACMILLAN LAW MASTERS. 1997.

12. Kevin Gray and Susan Francis Gray. Elements of Land Law. Fifth Edition. Oxford University Press. 2009.

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

14. ME Rodgers. Understanding Family Law. Cavendish Publishing Limited. 2004.

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

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

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

18. Rojer J. Smith. Introduction to Land Law. Second Edition. Longman Pearson Education Limited. 2007.

### **Second: Laws**

- Housing Act 1985.

### **Third: legal studies& Reports**

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

### **Fourth: Internet websites**

1. [https://www.oxbridgenotes.co.uk/law\\_cases/fowler-v-barron](https://www.oxbridgenotes.co.uk/law_cases/fowler-v-barron)
2. <https://www.casemine.com/judgement/uk/5a8ff7a960d03e7f57eb0efd>
3. <https://www.lawteacher.net/cases/pettitt-v-pettitt.php>
4. [https://ipsaloquitur.com/land-law/cases/pankhanian-v-chandegra/#google\\_vignette](https://ipsaloquitur.com/land-law/cases/pankhanian-v-chandegra/#google_vignette)

5. [https://e-lawresources.co.uk/Land/Gissing-v-Gissing.php#google\\_vignette](https://e-lawresources.co.uk/Land/Gissing-v-Gissing.php#google_vignette)
6. <https://lawprof.co/land/family-homes-cases/stack-v-dowden-2007-2-ac-432/>
7. <https://www.lawteacher.net/cases/jones-v-kernott.php>
8. <https://lawprof.co/land/family-homes-cases/goodman-v-gallant-1986-fam-106/>
9. <https://www.vocabulary.com/dictionary/tenant>
10. <https://www.lawteacher.net/cases/burns-v-burns.php>
11. <https://www.lawteacher.net/cases/cowcher-v-cowcher.php>
12. <https://www.lawteacher.net/cases/lloyds-bank-v-rosset.php>
13. <https://www.lawteacher.net/cases/grant-v-edwards-1986.php>
14. <https://e-lawresources.co.uk/Land/Hussey-v-Palmer.php>
15. <https://www.lawteacher.net/cases/oxley-v-hiscock.php>