تسجيل المعاملات غير المنقولة في القانون الإسلامي والقانون الألماني

طالب الدكتوراه أمير نور محمدي
قسم القانون الخاص، فرع قم، جامعة آزاد الإسلامية، قم، إيران
a.noormohammadi.2021@gmail.com
سيد مهدي ميردادشي كاري (الكاتب المسؤول)
أستاذ مساعد، قسم القانون الخاص، فرع قم، جامعة آزاد الإسلامية، قم، إيران
Mirdadashim@qom_iau.ac.ir
محمد صادقي
أستاذ مساعد، قسم القانون الخاص، فرع قم، جامعة حضرة معصومة سلام الله عليها، قم، إيران

Registration of immovable transactions in Islamic law and German law

Amir Noor Mohammadi
PhD student , Department of Private Law , Qom Branch , Islamic Azad University , Qom , Iran
Seyed Mehdi Mirdadashi Kari (Responsible Author)
Assistant Professor , Department of Private Law , Qom Branch , Islamic Azad University , Qom , Iran
Mohammad Sadeghi
Assistant Professor , Department of Private Law , Qom Branch , Hazrat Masoumeh Peace Be Upon Him University , Qom , Iran

الملخص:-

في القانون المدني الألماني، لا تعترف الهيئة التشريعية بنقل الملكية في المعاملات غير المنقولة دون تسجيل رسمي، ولا يمكن التذرع بالوثيقة العادية في نقل الممتلكات غير المنقولة وهي ليست ذات صلة. في الحقوق الإسلامي، وفقًا لآيات القرآن، وخاصة الآية ٢٨٢ من سورة البقرة، من الضروري تسجيل المعاملات. ومع ذلك، فإنه لا يعتبر عدم كتابة المعاملات وعدم تسجيلها بمثابة إبطال وعدم تنفيذ للإجراء الحقوقي، ولكنه يعبر عن ذلك بشكل أقرب وأكثر توافقًا مع العدالة. لذلك، لا يمكن القول إن تسجيل المعاملات في الإسلام واجب، لكن تسجيل المعاملات في الإسلام هو طريقة إرشادية لمنع الأضرار المحتملة في المستقبل، وهي مبنية على هداية للاقتراب من العدالة. لكن في النظام الحقوقي الألماني، لا يعتبر عقد البيع ملكية في حد ذاته، والاتفاق بين الطرفين غير قادر بشكل أساسي على نقل الملكية إلى المالك؛ بل إن أثر العقد في هذا القانون هو فقط إنشاء التعهد على المالك وليس نقل ملكية. الملكية في الحقوق الروماني- الجرماني، لا يجعل عقد البيع المشتري في حد ذاته مالكًا للمبيع. هناك، تطلب نقل الملكية من البائع إلى المشتري احتفالًا ماديًا وعقد علنًا، بحيث يتم إبلاغ جميع أفراد المجتمع بنقل ملكية العقار الخاضع للعقد من البائع إلى المشتري. تسعى هذه الدراسة، بمنهج وصفي تحليلي ووثائق من القرآن الكريم والقوانين الألمانية والأحاديث النبوية والأحاديث النبوية، إلى دراسة مقارنة لتسجيل المعاملات غير المنقولة في الشريعة الإسلامية والنظام القانوني الألماني.

الكلمات المفتاحية: تسجيل المعاملة، أموال غير منقولة، النظام القانوني الإسلامي، النظام القانوني الألماني، دراسة مقارنة، القرآن والأحاديث النبوية.

Abstract:-

In German civil law, the transfer of property in immovable transactions without formal registration is not recognized by the legislature, and the ordinary document cannot be invoked in the transfer of immovable property and is not relevant. In Islamic law, according to the verses of the Qur'an, especially verse 282 of Surat Al-Baqarah, it is necessary to record transactions. However, it does not consider the failure to write and record the transactions as invalidation and non-implementation of the legal action, but it expresses it more closely and more in line with justice. Therefore, it cannot be said that recording transactions in Islam is obligatory, but recording transactions in Islam is a guiding method to prevent possible harms in the future, and it is based on guidance to approach justice. But in the German legal system, the contract of sale is not considered property in itself, and the agreement between the two parties is essentially incapable of transferring property to the owner; Rather, the effect of the contract in this law is only the creation of the pledge on the owner and not the transfer of ownership. Ownership In Roman-Germanic rights, the contract of sale does not in itself make the buyer the owner of the thing sold. There, the transfer of title from the seller to the buyer required a physical ceremony and a public contract, whereby all members of the community would be informed of the transfer of title to the property under contract from the seller to the buyer. This study, with an analytical descriptive approach and documents from the Holy Qur'an, German laws, hadiths and hadiths, seeks a comparative study of recording immovable transactions in Islamic law and the German legal system.

Key words: transaction registration, immovable property, Islamic legal system, German legal system, comparative study, Quran and hadiths.

خلفية البحث:

١. دراسة بعنوان ((فحص صلاحية الوثيقة العادية (الميثاق) من منظور الفقه والحقوق)).آناهيد، فاطمة. (١٣٩٤).

- من وجهة نظر الفقه والحقوق، يبحث في مكانة الميثاق في الفقه الإسلامي والحقوق ويخلص إلى أن دور الميثاق في المعاملات العقارية هو أنه يمكن القول إن معظم هذه المعاملات تقوم على أساس الميثاق.

٢. دراسة بعنوان ((القدرة على الاستشهاد بوثيقة عادية مقابل وثيقة رسمية وإجراءات قضائية)). خدابخشي، عبدالله. (١٣٩٧).

- من وجهة نظر كاتب المقال، فإن الغموض في هذه المادة من القانون يثير خلافات في الإجراءات القضائية؛ أهم الأسئلة المتعلقة بهذه اللائحة هي: حالة النقل العادية من حيث الصلاحية والبطلان أو عدم الموثوقية، وإدراج هذه المادة فيما يتعلق بالعقود العامة، وحماية الأطراف الثالثة بحسن نية، مفهوم الشريعة مقابل الصلاحية القانونية، والقدرة على إلغاء الوثائق الرسمية، وكيفية تجنب هز بهذه الوثائق.

٣. دراسة بعنوان ((آثار تسجيل الملكية على صحة التصرفات الحقوقية)). طباطبايي، حصاري. (١٣٩٤). يؤكد على خصائص ووظائف نظام التسجيل ويعالج مسألة تأثير تسجيل الملكية على المعاملات، ويخلص المؤلف إلى أن أنظمة تسجيل الملكية قد تم إنشاؤها بهدف حماية المالك والأطراف الثالثة التي تتعامل مع المالك، فضلاً عن استقرار الوضع القانوني للممتلكات، والتأمين الضريبي وحقوق الملكية الموضوعية الأخرى.

٤. دراسة بعنوان ((التسجيل في مرآة القانون المدني لبحث تأثير لوائح التسجيل على المعاملات غير المنقول)). نوروزي (١٣٨٦).

- يستنتج المؤلف أنه وفقًا للمادتين ٤٦ و ٤٧ من قانون التسجيل وباستخدام المادة ٢٢ من ذلك القانون، يجب أن تتم العقود والمعاملات المتعلقة بعين أو بمصالح وحقوق الملكية المسجلة، أثناء التسجيل، بوثيقة رسمية. ووفقًا للمادة ٤٨ من نفس القانون، فإن عدم قبول المستند العادي في المكاتب والمحاكم هو ضمانة لتنفيذ الإخفاق في إعداد مستند رسمي.

٥. دراسة بعنوان ((دور تسجيل المستندات في بيع الممتلكات غير المنقولة في القانون الفرنسي ودراسة قبولها في القانون الإيراني)). أميني (١٣٨٨).

- يفحص المؤلف تسجيل المعاملات في القانون الفرنسي ويخلص إلى أنه في الوقت الحالي، تتفق جميع الأنظمة القانونية على الحاجة إلى تسجيل بيع أموال غير المنقول. ومع ذلك، لا يعتبر أي من الأنظمة المدروسة التسجيل شرطًا لإبرام عقد البيع، وحتى في النظام القانوني الألماني، يعتبر التسجيل شرطًا لنقل الملكية وليس شرطًا لإبرام عقد البيع.

أسئلة البحث:

١. التحقيق في تسجيل المعاملات غير المنقول في النظام القانوني الاسلامي.

٢. التحقيق في تسجيل المعاملات العقارية في النظام الحقوقي الألماني.

٣. تكييف ومقارنة تسجيل المعاملات العقارية في الأنظمة القانونية الألمانية والإسلامية والتحقيق في أسبابها.

١. القرآن الكريم:

لقد أولى الدين الإسلامي اهتمامًا خاصًا لمسألة تسجيل المستندات. وفي الآية ٢٨٢ وهي أكبر آية في القرآن وفي أعظم سورة القرآن تتناول موضوع تسجيل المعاملات وكتابتها، وكذلك الأمور القانونية وكيفية إعداد المستندات التجارية. هذه الآية هي علامة على اجتهاد وشمولية الإسلام أنه في فترة الجاهلية، عندما كان ١٧ شخصًا فقط يعرفون كيف يكتبون في زمن النبي حسب الروايات التاريخية، فقد أثار أدق القضايا الشرعية و قد دعا المؤمنين إلى تسجيل العقود وتناول موضوع تسجيل المعاملات. تقول الشريعة في الآية ٢٨٢ من سورة البقرة: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَّيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَن يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَن يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ من رِّجَالِكُمْ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاء أَن تَضِلَّ إْحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاء إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَن تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَو كَبِيرًا إِلَى أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِندَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَى أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَن

تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِن تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ﴾ (البقرة:٢٨٢).

يقول على بن إبراهيم رحمه الله: في سورة البقرة خمسمائة حكم وخمسة عشر حكمًا في هذه الآية، وفي كلمة الله هذه ﴿يا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَّيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ﴾ هناك ثلاثة أحكام. فَلْيَكْتُبْ أربعة أحكام، وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ، خمسة أحكام، الإملاء فيها هو الاعتراف بصحتها. ﴿وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا﴾، وأن لا يخون، ست أحكام، ﴿فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَن يُمِلَّ هُوَ﴾، أو ليس لديها سلطة إملائها،. ﴿فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ﴾ تعني تهجئتها مالياً، سبعة أحكام. ﴿وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ من رِّجَالِكُمْ﴾، ثمانية أحكام، ﴿فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَن تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى﴾ أي، إذا نسي أحدهما، يذكره الآخر، تسعة أحكام. ﴿وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَن تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَى أَجَلِهِ﴾ أحد عشر حكمًا. ﴿إِلَّا أَن تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا﴾ اثنا عشر حكماً. ﴿وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ﴾ ثلاثة عشر حكماً. ﴿وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ﴾، أربعة عشر حكماً. ﴿وَإِن تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ﴾، خمسة عشر حكماً. ﴿وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ﴾ (برازش، ١٣٩٦: ٤٠٦).

والجدير بالذكر أن كلمة ((دين)) مستخدمة في الآية وليست قرض؛ فكلمة "دين" لها عنوان أعم من كلمة "قرض".

لأن القرض يستخدم فقط لتبادل شيئين متشابهين؛ يبدو الأمر كما لو أن شخصًا ما يخصص شيئًا لآخر من أجل سداده للمقترض في وقت محدد. لكن الدين يشمل أي ديون، سواء كان عن طريق القرض أو المعاملات الأخرى، مثل الإيجار والصلح والشراء والبيع، التي يتحملها أحد الطرفين شيئاً في الذمة. لذلك، فإن الآية المعنية تتضمن الديون العامة الموجودة في المعاملات؛ مثل السلف والقروض، فإنه يشمل أيضًا الديون. وحقيقة أن البعض اعتبرها لبيع السلف أمر غير معقول؛ رغم أنه قد يكون من كرامة نزول آية بيع السلف (رزمان، ١٣٩٦: ٩٨).

سواء كان الدين منخفضًا أو مرتفعًا، يجب كتابته؛ لأن المشرع المقدس يحكم العدل ويعرف كيف تتحقق العدالة وصحة العلاقات الاقتصادية التي يسعى إليها الإسلام تتطلب عدم إهمال كتابة الوثيقة حتى في عقود الديون الصغيرة و لذلك يقول في الجملة التالية: ((ولا تسئموا ان تكتبوه صغيرا او كبيرا إلى اجله))، ثم يقول: ((ذلكم اقسط عندالله و اقوم للشهادة و ادني ان لا ترتابوا)).

في الواقع، تشير هذه الجملة إلى فلسفة الأحكام المذكورة أعلاه فيما يتعلق بكتابة مستندات المعاملة. من جهة، فإن إعداد الوثائق ودقتها يضمن إقامة العدل، ومن جهة أخرى يقوي ويطمئن الشهود عند الإدلاء بشهادتهم، ومن جهة أخرى يمنع إثارة التشاؤم بين أفراد المجتمع. ثم يستثني حالة واحدة من هذا الحكم ويقول: ((الا ان تكون تجارة حاضرة تديرونها بينكم فليس عليكم جناح الا تكتبوها)) تجارة حاضرة تعني المعاملات النقدية، و جملة ((تديرونها بينكم)) تؤكد على الطبيعة النقدية للمعاملة، كما يتم استخدام جملة ((فليس عليكم جناح)) وهي صحيحة أيضًا في حالة المعاملة النقدي إذا قاموا بإعداد مستند. لأنه في كثير من الأحيان في المعاملات النقدية هناك صراعات حول دفع المعاملة ومقدارها أو القضايا المتعلقة بالخيارات، والتي، إذا كان هناك مستند مكتوب، فإنها تنهيها. في معاملة نقدية، على الرغم من أنه ليس من الضروري إعداد مستند وكتابته، فمن الأفضل أخذ شاهد على ذلك؛ لأنه يمنع النزاعات المحتملة في المستقبل (محمدي، ١٣٨١: ٥٥).

مع ظهور الإسلام، لن تُنسى الطريقة الشائعة لتسجيل المستندات والمعاملات وكذلك الممتلكات. من ناحية، نظرًا لتأكيد الإسلام على كتابة المعاملات وتوثيقها، ومن ناحية أخرى، الاهتمام بمراعاة حقوق الأفراد في ممتلكاتهم فقد وسع أمر التسجيل؛

جاء في الحديث: إذا لم يأخذ الإنسان مستندًا وشاهدًا في معاملة وكان ماله معرضًا للضياع، ومهما صلى، لا يستجيب الله صلاته فيقول: لماذا لم تتبع وصاياي؟ (مشهدي قمي، ١٣٩٥: ٤٦٧).

يتضح من المرسوم الكتابي أن الوثائق المعدة المصحوبة بشهادة عادلة يمكن تصديقها، في الوقت الذي، وفقًا للمؤرخين، لم يكن هناك أكثر من ١٧ شخصًا متعلمًا في شبه الجزيرة العربية بأكملها، فإن التركيز على الكتابة هو علامة على اهتمام الإسلام بتسجيل المعاملات.

- النقاط التي يمكن استنتاجها من الآية المذكورة هي:
- خطاب يا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا: إنه يمثل الإيمان، والأساس، والتشجيع على اتباع الأحكام.
- عبارة ((إِلى أَجَلٍ مُسَمًّى)): تشهد هذه الآية على أن مدة الدين يجب أن تكون واضحة في كتابة العقود.
- عبارة ((فَاكْتُبُوهُ: للحفاظ على الثقة والتفاؤل لبعضهما البعض وراحة البال لكلا طرفي المعاملة ومنع النسيان والإنكار والظنّ يجب كتابة الديون.
- عبارة ((وَ لْيَكْتُبْ بَيْنَكُمْ كاتِبٌمن أجل ضمان وحفظ العقد من التداخل والمصادرة المحتملة بين طرفي المعاملة، يجب كتابة المستند في حضور كلا الطرفين ومن قبل طرف ثالث.
- عبارة ((بِالْعَدْلِ: إن شرط اختيار مؤلف الوثائق هو أن يكون له العدل في القلم وأن يكون منفتحًا في عمل الآخرين بفضل المعرفة التي وهبنا إياها الله.
- عبارة ((وَ لا يَأْبَ كاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَما عَلَّمَهُ اللَّهُ: يتحمل الأشخاص من جميع المهن مسؤولية خاصة، يجب على الشخص الذي لديه قلم أن يكتب للناس.
- عبارة ((وَ لْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ: على المدين الذي له حق وعليه أن يقول نص العقد ويكتب الكاتب، ولا يكتب ما يدعيه الدائن.
- عبارة ((وَ لا تَسْئَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيراً أَوْ كَبِيراً: مبلغ العقد ليس مهما، من المهم الحفاظ على ثقة وحق الناس.
- هناك ثلاث فوائد لتسجيل المستند بدقة وعادلة.

أ: يضمن إقامة العدل. ((أَقْسَطُ

ب: يجرؤ الشهود على الشهادة.((أَقْوَم

ج: يمنع التشاؤم في المجتمع. ((أَدْنى أَلّا تَرْتابُوا))

- عبارة ((أَدْنى أَلّا تَرْتابُوا: التاخير اليوم في كتابة العقد خير من الفتنة ونزاع الغد
- عبارة: وَ لا يُضارّ كاتِبٌ وَ لا شَهِيدٌ: لا يحق للكاتب والشاهد ترتيب المستند بطريقة تضر بأحد الطرفين.
- عبارة ((فَإِنّهُ فُسُوق)): أي ضرر يلحق بالوثيقة من قبل أي شخص يعتبر فجاً وخطيئة:
- عبارة ((ا فَإِنّهُ فُسُوق)): لكاتب والشاهد هم حرس حدود حقوق الناس، وكسر الحدود هو في الحقيقة مثل تجاوز حدود الفجور.

٢ـ سيرة الرسول والمعصومين والأحاديث والروايات:

أول مرة انتشرت فيها وثيقة الملكية في الإسلام ختمها الرسول الكريم ﷺ. في رواية عكرمة قطع الرسول ﷺ المناجم في المنطقة الواقعة بين المدينة المنورة وينبع لبلال بن حارث وأعطاه هذه الوثيقة. وهناك وثيقة أخرى أعطى النبي ﷺ أجزاء منها لتميم داري وأصحابه وأصدر لهم هذه الوثيقة: ((((بسم الله الرحمن الرحيم هذا ما اعطي محمد رسول الله ﷺ لتميم الداري و اصحابه اني اعطيتكم بيت عينون و حبرون و المرطوم وبيت ابراهيم بذمتهم وجميع ما فيهم نطبة بتّ ونفدت و سلّمت ذلك لهم ولا عقابهم بعدهم ابد الآبدين فمن آذاهم فيه آذي الله شهد ابوبكر بن ابي قحافه و عمر و عثمان و على بن ابي طالب)).

((قَالَ أَميرُ الْمُؤْمنينَ عليه السلام: سَمعْتُ رَسُولَ الله ﷺ يقُولُ: ثَلَاثَهْ لَا يستَجيبُ اللَّهُ دُعَاءَهُمْ بَلْ يعذْلُهُمْ وَ يوبِّخُهُمْ أَمَّا أَحَدُهُمْ فَرَجُلُ أَوْصَاهُ اللَّهُ تعالى بِأَنْ يحْتَاطَ لدينه بِشُهُودٍ وَ كتَابٍ فَلَمْ يفْعَلْ وَ دفَعَ مَالَهُ إِلى غَيرِ ثقَهْ بِغَيرِ وَثيقَهْ فَجَحَدَهُ أَوْ بَخَسَهُ فَهُوَ يقُولُ: اللَّهُمَّ! رُدَّ على مَالِي. يقُولُ اللَّهُ عَزَّوَجَلَّ: يا عَبْدِي! قَدْ علَّمتُك كيفَ تَستَوْثقُ لمَالك فَيكونَ مَحْفُوظاً لئَلَّا يتَعرَّضَ للتَّلَف فَأَبَيتَ فَأَنْتَ الْآنَ تَدْعُوني وَ قَدْ ضَيعْتَ مَالَك وَ أَتْلَفْتَهُ وَ غَيرْتَ وَصيتِي فَلَا أَستَجيبُ لَك. ثُمَّ قَالَ رَسُولُ الله ﷺ: أَلَا فَاستَعْمَلُوا وَصيهْ اللَّه تُفْلحُوا وَ تَنْجَحُوا وَ لَا تُخَالفُوهَا فَتَندَمُوا)) (برازش، ١٣٩٦: ٦).

قال الامام الصّادق عليه السلام: ((أَربَعَهْ لَا يستَجَابُ لَهُمْ فَذكَرَ الرَّابعُ رَجُلٌ كانَ لَهُ مَالٌ فَأَدَانَهُ بِغَيرِ بَينَهْ فَيقُولُ اللَّهُ عَزَّوَجَلَّ أَ لَمْ آمُرْك بِالشَّهَادَهْ؟)) (كليني، ١٣٦٩: ٢٩٨/ برازش، ١٣٩٦: ٤٠٨).

قال الإمام الصّادق عليه السلام: ((مَنْ ذَهَبَ حَقُّهُ على غيرِ بَيِنَهْ لَمْ يؤْجَر)) (نفس مصدر).

قال الإمام الباقر عليه السلام: ((عَنْ أَبِي حَمْزَهْ الثُّمالي عَنْ أَبِي جَعْفَرِ الْبَاقِرِ عليه السلام إِنَّ اللَّهَ عَزَّوَجَلَّ عَرَضَ على آدَمَ عليه السلام أَسْمَاءَ الْأَنْبِياء وَ أَعْمَارَهُمْ. قَالَ: فَمَرَّ بِآدَمَ عليه السلام اسْمُ دَاوُدَ النَّبِي عليه السلام فَإِذَا عُمُرُهُ فِي الْعَالَمِ أَرْبَعُونَ سَنَه. فَقَالَ آدَمُ عليه السلام: يا رَبِّ! مَا أَقَلَّ عُمُرَ دَاوُدَ عليه السلام وَمَا أَكْثَرَ عُمُرِي! يا رَبِّ إِنْ أَنَا زِدْتُ دَاوُدَ عليه السلام مِنْ عُمُرِي ثَلَاثِينَ سَنَهْ أَ تُثْبِتُ ذَلِكَ لَهُ؟ قَالَ: نَعَمْ يا آدَمُ عليه السلام! قَالَ: فَإِنِّي قَدْ زِدْتُهُ مِنْ عُمُرِي ثَلَاثِينَ سَنَهْ فَأَنْفَذَ ذَلِكَ لَهُ وَ أَثْبَتَهَا لَهُ عِنْدَكَ وَاطْرَحْهَا مِنْ عُمُرِي. قَالَ أَبُوجَعْفَرٍ عليه السلام: فَأَثْبَتَ اللَّهُ عَزَّوَجَلَّ لِدَاوُدَ عليه السلام فِي عُمُرِهِ ثَلَاثِينَ سَنَهْ وَكَانَتْ لَهُ عِنْدَ اللَّهِ مُثْبَتَهْ فَذَلِكَ قَوْلُ اللَّهِ عَزَّوَجَلَ: يَمْحُوا اللهُ ما يشاءُ وَ يثْبِتُ وَ عِنْدَهُ أُمُّ الْكِتاب (سوره رعد: ٣٩). قَالَ: فَمَحَا اللَّهُ مَا كَانَ عِنْدَهُ مُثْبَتاً لِآدَمَ عليه السلام وَ أَثْبَتَ لِدَاوُدَ عليه السلام مَا لَمْ يَكُنْ عِنْدَهُ مُثْبَتاً. قَالَ: فَمَضَى عُمُرُ آدَمَ عليه السلام فَهَبَطَ مَلَكُ الْمَوْتِ لِقَبْضِ رُوحِهِ فَقَالَ لَهُ آدَمُ عليه السلام: يا مَلَكَ الْمَوْتِ إِنَّهُ قَدْ بَقِيَ مِنْ عُمُرِي ثَلَاثُونَ سَنَهْ. فَقَالَ لَهُ مَلَكُ الْمَوْتِ: يا آدَمُ عليه السلام! أَ لَمْ تَجْعَلْهَا لِابْنِكَ دَاوُدَ النَّبِي عليه السلام وَ طَرَحْتَهَا مِنْ عُمُرِكَ حِينَ عُرِضَ عَلَيْكَ أَسْمَاءُ الْأَنْبِياء مِنْ ذُرِّيَّتِكَ وَ قَدْ عُرِضَتْ عَلَيْكَ أَعْمَارُهُمْ وَ أَنْتَ يَوْمَئِذٍ بِوَادِي الدَّخْيَاءِ؟ قَالَ: فَقَالَ لَهُ آدَمُ عليه السلام مَا أَذْكُرُ هَذَا. قَالَ: فَقَالَ لَهُ مَلَكُ الْمَوْتِ: يا آدَمُ عليه السلام لَا تَجْحَدْ أَ لَمْ تَسْأَلِ اللَّهَ عَزَّوَجَلَّ أَنْ يثْبِتَهَا لِدَاوُدَ عليه السلام وَ يَمْحُوَهَا مِنْ عُمُرِكَ فَأَثْبَتَهَا لِدَاوُدَ عليه السلام فِي الزَّبُورِ وَ مَحَاهَا مِنْ عُمُرِكَ فِي الذِّكْرِ. قَالَ آدَمُ عليه السلام: حتى أَعْلَمَ ذَلِكَ. قَالَ أَبُوجَعْفَرٍ عليه السلام: وَ كَانَ آدَمُ عليه السلام صَادِقاً لَمْ يذْكُرْ وَ لَمْ يَجْحَدْ فَمِنْ ذَلِكَ الْيَوْمِ أَمَرَ اللَّهُ تَبَارَكَ وَ تعالى الْعِبَادَ أَنْ يَكْتُبُوا بَيْنَهُمْ إِذَا تَدَايَنُوا وَ تَعَامَلُوا إِلى أَجَلٍ مُسَمًّى لِنِسْيَانِ آدَمَ وَ جُحُودِهِ مَا جَعَلَ على نَفْسِه)) (المجلسي، (بي تا): ١٠٢).

قال إمام صّادق عليه السلام: ((عَنْ عَلِي بْنِ مَهْزِيارَ عَمَّنْ ذَكَرَهُ عَنْ أَبِي عَبْداللَّه عليه السلام قَالَ: لَمَّا عُرِضَ على آدَمَ عليه السلام وُلْدُهُ نَظَرَ إِلى دَاوُدَ عليه السلام فَأَعْجَبَهُ فَزَادَهُ خَمْسِينَ سَنَهْ مِنْ عُمُرِه. قَالَ: وَ نَزَلَ عَلَيهِ جَبْرَئِيلُ وَ مِيكَائِيلُ فَكَتَبَ عَلَيهِ مَلَكُ الْمَوْتِ صَكاً بِالْخَمْسِينَ سَنَهْ فَلَمَّا حَضَرَتْهُ الْوَفَاهْ أُنْزِلَ عَلَيهِ مَلَكُ الْمَوْتِ فَقَالَ آدَمُ عليه السلام: قَدْ بَقِيَ مِنْ عُمُرِي خَمْسُونَ سَنَه. قَالَ: فَأَيْنَ الْخَمْسُونَ الَّتِي جَعَلْتَهَا لِابْنِكَ دَاوُدَ عليه السلام. قَالَ: فَإِمَّا أَنْ يَكُونَ نَسِيَهَا أَوْ أَنْكَرَهَا. فَنَزَلَ عَلَيهِ جَبْرَئِيلُ وَ مِيكَائِيلُ فَشَهِدَا عَلَيهِ وَ قَبَضَهُ مَلَكُ الْمَوْتِ فَقَالَ أَبُوعَبْداللَّه عليه السلام: كَانَ أَوَّلَ صَكٍّ كُتِبَ فِي الدُّنْيَا)) (الكليني، ١٤٢٩: ٣٧٩).

قَالَ أَمِيرُ الْمُؤْمِنِينَ عليه السلام: ((فِي قَوْلِهِ تعالى أَوْ ضَعِيفاً أَوْ لا يستَطِيعُ أَنْ يمِلَّ هُوَ فَلْيمْلِلْ وَلِيهُ بِالْعَدْلِ)) (المجلسي، ٣٠٤).

قال الإمام الصّادق عليه السلام: ((عَنِ ابْنِ سِنَانٍ قَالَ: قُلْتُ لِأَبِي عَبْدِاللَّهِ عليه السلام مَتَى يدْفَعُ إِلَى الْغُلَامِ مَالُهُ؟ قَالَ: إِذَا بَلَغَ وَ أُونِسَ مِنْهُ رُشْدٌ وَ لَمْ يكنْ سَفِيهاً أَوْ ضَعِيفاً. قَالَ قُلْتُ: فَإِنَّ مِنْهُمْ مَنْ يبْلُغُ خَمْسَ عَشْرَهْ سَنَهْ وَ ستَّ عَشْرَهْ سَنَهْ وَلَمْ يبْلُغْ. قَالَ: إِذَا بَلَغَ ثَلَاثَ عَشْرَهْ سَنَهْ جَازَ أَمْرُهُ إِلَّا أَنْ يكونَ سَفِيهاً أَوْ ضَعِيفاً. قَالَ قُلْتُ: وَمَا السَّفِيهُ وَ الضَّعِيفُ؟ قَالَ: السَّفِيهُ شَارِبُ الْخَمْرِ وَ الضَّعِيفُ الَّذِي يأْخُذُ وَاحِداً بِاثْنَينِ)) (برازش، ١٣٩٦: ٤١٩).

ـ الحكومات الإسلامية:

الحكومات الإسلامية المختلفة في إيران عملت بنفس الطريقة الإسلامية، ينقل أبو الفضل البيهقي عن سلطان مسعود الغزنوي في تاريخه قوله قبل إعدام الوزير حسنك: ((ذات يوم، قال مسعود إنه يجب أن يلتقي بالقضاة والنبلاء في الساحة التي يتم فيها إحضار حسنك، حتى يمكن كتابة ما تم شراؤه بوثيقة باسمي ويمكنه أن يشهد لنفسه. ثم أضاف: "كتبوا وثيقتين، باع حسنك كل الأثاث والأرض للسلطان وسموا أرضًا باسمه. واعترف بأنه باعهم طوعا ورضا، وأخذ المال الذي وضعوه. وكتب الشهود الشهادة والوثيقة. وسجلها الحاكم في مجلس النواب. والقضاة الآخرون: على الرسم في امثالها)) (محمدي، ١٣٨١: ٥٨).

تسجيل معاملات غير المنقول في ألمانيا:

بموجب القانون المدني الألماني، تعتبر عقود شراء الممتلكات غير المنقولة رسمية ويجب إبرامها بحضور المسجل مع - وجود كلا الطرفين في نفس الوقت. وفقًا لذلك، تنص المادة ٨٧٣ من القانون المدني الألماني على ما يلي:

١. من أجل نقل ملكية الممتلكات غير المنقولة وكتابة اتفاق بشأن بدء نقل الملكية القانونية وإدخال هذا التغيير القانوني في تسجيل الأرض، وجود كلا الشخصين والمالك الشرعي والطرف الآخر المعاملة ضروري، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

٢. قبل إجراء التغييرات المتعلقة بالنقل، يجب أولاً توثيق الإقرارات أو تقديمها إلى السجل العقاري، أو يجب أن يكون الطرف الآخر في المعاملة قد سمح للطرف الآخر بالتسجيل وفقًا لقواعد وحدود السلطة الواردة في إعلان.

كما تنص المادة ٩٢٥ من القانون المدني الألماني على ما يلي: يجب الإعلان بالاتفاق أو الإلغاء بين البائع والمشتري "لنقل الملكية التي تتطلب قطعة من الممتلكات غير المنقولة بموجب المادة ٨٧٣" في حضور كلا الطرفين في وقت واحد إلى السلطة المختصة أو كاتب العدل أو وكالة حكومية أخرى. ينظم القسم الخاص بالقوانين التي تحكم الحقوق الخاص نقل ملكية الأرض أو حقوق الأرض القائمة. نظرًا لأن جميع العمليات المتعلقة بنقل الملكية ونقل العقارات تقريبًا موثقة في القانون الألماني، فإن قانون التوثيق ينظم الواجبات الرسمية لكتاب العدل. على سبيل المثال، يجب على كتاب العدل قراءة نص الشهادة لكلا طرفي المعاملة قبل الموافقة عليها وتوقيعها يدويًا. وفقًا للمادة ١٧ من قانون التوثيق الألماني، يجب على المسجل التحقيق في إرادة الأشخاص المعنيين، وتوضيح الحقائق وتقديم المشورة للطرفين بشأن آثار وشروط المعاملة. يجب على كاتب العدل، إن أمكن، تقديم مسودات عقود للفحص لكلا الطرفين في المعاملة قبل أسبوعين من إضفاء الطابع الرسمي. أيضًا، يجب على كاتب العدل إعادة كتابة بياناته بشكل صريح وواضح في المحضر. وعليه أن يتأكد من تجنب الأخطاء والشكوك، يجب تسجيل الأراضي وجميع حقوق الملكية مثل سعر الأرض وحق الأولوية والالتزامات في سجل الأراضي. يجب أن يتم تسجيل الأرض في المحكمة المحلية لسجل الأراضي. يتم إنشاء صحيفة تسجيل الأراضي لكل ملك، والتي يمكن من خلالها العثور على جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بالملك. وفقًا للمادة ٣ من قانون تسجيل الأراضي في ألمانيا: تعتبر شهادة تسجيل الأرض بمثابة تسجيل ملكية وتشير إلى ملكية الملك. في النظام القانوني الألماني، لا يعتبر عقد البيع ملكية في حد ذاته، والاتفاق بين الطرفين غير قادر بشكل أساسي على نقل الملكية إلى المشتري؛ تأثير العقد هو فقط إنشاء التزام بالتمليك، وليس النقل من الملكية. يعطي الحقوق الألماني دورًا خاصًا لتسجيل سند أموال غير المنقول. في الحقوق الروماني- الجرماني، لا يجعل عقد البيع المشتري في حد ذاته مالكًا للمبيع. هناك، تطلب نقل الملكية من البائع إلى المشتري احتفالًا ماديًا وعقد علنًا، بحيث يتم إبلاغ جميع أفراد المجتمع بنقل ملكية العقار الخاضع للعقد من البائع إلى المشتري. نقل كل مال له أيضا الإجراءات الشكلية الخاصة به، يتم نقل الممتلكات المهمة، وخاصة الممتلكات غير المنقولة، بحضور مسؤول قضائي أو بحضور كاتب عدل، ويتم نقل الممتلكات الأقل أهمية بمجرد تسليم المال إلى المشتري.

فائدة الحصول على مثل هذا النظم واضحة:

إنه يطمئن المشترين حول صحة ادعاءات البائعين بالملكية ويمنع المعاملات المتضاربة على ملكية الوحدة، وبالتالي يوفر الاستقرار والأمان للمعاملات.

تلتزم بعض دول النظام الروماني الجرماني، وخاصة ألمانيا، بالتقاليد التاريخية لأسلافهم، وفي قانونهم المدني، لا يزالون يقومون بنقل الملكية من البائع إلى المشتري خاضعًا لتسجيل معاملة في الممتلكات غير المنقولة، وفي مجال الممتلكات المنقولة، لنقل الملكية إلى المشتري في ألمانيا، يتم تخزين معلومات العقارات والأراضي في نظامين للاتصال الوثيق: يشمل السجل العقاري (كاداستر) و ثبت الأراضي في جمهورية ألمانيا الاتحادية كلا من الأراضي الخاصة والممتلكات الحكومية. تم إنشاء الإطار القانوني لسجل الأراضي الألماني بموجب القانون المدني في عام ١٨٩٧ وتم توسيعه في عام ١٩٩٤ بسن قانون التوثيق. يخضع تسجيل المعاملات الأموال من قبل المحاكم بدوييا (في بادن - وورتمبرغ) للكتاب العدل.

- يتكون تسجيل المعاملات العقارية في القانون الألماني من ثلاثة مواضيع:

١. عنوان السند (الوثيقة).

٢. جميع المعلومات حول (حدود الملك، ورقم الملك، وحجم الملك، و مستخدم الملك).

٣. ثلاثة أقسام: المالك ونوع الملكية والعوائق والقيود وكذلك التعهد.

تتطلب جميع عقود العقارات شهادة الوثائق الرسمية في ألمانيا (باستثناء الرهون العقارية، وفي هذه الحالة يكون التوقيع الموقع فقط كافياً). المعلومات المتعلقة بتسجيل الأراضي في ألمانيا متاحة للجميع ولكن في معظم الحالات، يكون الوصول إلى السجل ممكنًا مقابل دفع الكلفة. يتم منح الوصول غير المقيد فقط لموظفي وزارة العدل والبلديات. يجب على أي شخص يرغب في المتاجرة بممتلكاته أن يثبت أولاً أنه يعتزم إجراء المعاملة ثم إثبات مصلحته المشروعة في اتخاذ الإجراءات القانونية من خلال تقديم إقرار، لتتمكن من الوصول إلى معلومات حول ملك معين، وفقًا للقسم ١٢ من لوائح تسجيل الأراضي، لتلقي ملخص لمعلومات التسجيل حول هذا الملك (المال). يُعفى أعضاء بعض المهن (مثل كتاب العدل) من إثبات استلام الاستعلام. يجب على المتقدمين الآخرين تقديم دليل على نيتهم في المعاملة

مع سلطة مختصة. ستتم مراجعة المعلومات التي قدمها متقاضي بعناية من قبل السلطات لحذف أي شكوك محتملة. على سبيل المثال، يكون لدائن مالك الأرض مصلحة قانونية في تلقي استعلام عن التسجيل إذا قدم معلومات دقيقة حول إمكانية توقيف ملكية كجزء من عملية التنفيذ (حتى إذا لم يكن الدائن يمتلك الأصل). وفقًا للتفسير الحقوقي، إذا تمكن متقاضي من تقديم حجج مقنعة لنواياه إلى السلطة المختصة بالمعلومات، فهناك مصلحة حقوقية له ويمكنه تلقي استعلام تسجيل الملكية. إذا كان لدى متقاضي أدلة كافية لإنكار أنه يعتزم أن يكون غير قانوني أو لإجراء هذا الاستعلام بدافع الفضول، فلن يتم إعطاؤه معلومات الملك. يمكن أن تكون المصالح الاقتصادية الحقيقية كافية أيضًا للحصول على استعلام عن التسجيل.

- هناك ثلاث طرق لتسجيل استعلام عن تسجيل الأراضي:

١. قم بذلك من خلال طلب عبر الإنترنت، شخصيًا في سلطة مختصة.

٢. عن طريق البريد باستخدام نموذج طلب المرجع (الإقرار القانوني) الذي يجب إدخاله في السجل: (خصائص الملكية العامة. حقوق الميراث. الخدمات. حق الانتفاع. حقوق الاحتجاز. حقوق المنع. حقوق البيع).

٣. يمكن طلب استعلام تسجيل الأراضي رقميًا (ديجيتال) أو على الورق.

يشمل قانون العقارات الألماني جميع الجوانب الحقوقية للعقار. يشمل نطاق هذا القانون كل من يبني العقارات أو يتوسط فيها أو يشتريها أو يبيعها، يقوم القانون الخاص على أساس العلاقة القانونية بين الأفراد، يجب أن يميز قانون العقارات الألماني بين القانونين العام والخاص. ينظم القانون العام العلاقات القانونية القائمة بين البنائين وأصحاب العقارات فيما يتعلق بالمؤسسات الحكومية والعلاقات العامة. على سبيل المثال، مَن يمكنه بناء مبنى في ظل ظروف معينة؟ لكن القانون الخاص في قانون العقارات الألماني يقوم على العلاقات القانونية بين الأفراد.

النتيجة:

هناك العديد من أوجه الشبه بين الفقه والتشريع في ألمانيا والإسلام فيما يتعلق بتسجيل

معاملات غير المنقول. التقارب الذي يجعل دراسة القواعد المتعلقة بتسجيل مستند في الإسلام والقانون الألماني مفيدة، نظراً للتركيز على تسجيل المعاملة. يمكن ملاحظة هذا التقارب الأساسي في التركيز على تسجيل معاملة في الإسلام والتأكيد على تسجيل معاملة في الحقوق الألماني. في النظام القانوني الألماني، لا يعتبر عقد البيع ملكية في حد ذاته، كما أن اتفاق طرفين المعاملة غير قادر بشكل أساسي على نقل الملكية إلى المشتري. أثر العقد هو فقط لإنشاء تعهد بالتمليك، وليس نقل الملكية. لقد التزمت ألمانيا بالتقاليد التاريخية لرعايتها، في قانونها المدني، جعلت الدولة دائماً نقل الملكية من البائع إلى المشتري خاضعاً لتسجيل معاملة في مجال الممتلكات غير المنقولة ونقل الملكية إلى المشتري في مجال الممتلكات المنقولة. لكن في الشريعة الإسلامية، فإن ضمان عدم كتابة معاملة ليس بطلان عمل قانوني بل بأمر الآية ٢٨٢ من سورة البقرة يستطيع إثباتها بالشهادة والاعتراف.

قائمة المصادر والمراجع

إن خير مانبتديء به القرآن الكريم

- برازش، عليرضا(١٣٩٦) تفسير اهل بيت، مؤسسه انتشارات اميركبير،ج٢.
- رزمان، على(١٣٩٦) وضعيت معاملات ممنوعه قانوني در نظام حقوقي ايران، فصلنامه علمي-حقوقي قانون يار، ٢(١).
- قمي مشهدي، محمد بن محمدرضا، درگاهي، حسين (١٣٩٤) كنز الدقائق، ج ٢. ناشر: شمس الضحي.
- كليني، محمد بن يعقوب بن اسحاق (١٤٢٩) الكافي، ج ٥. قم: دار الحديث. چاپ اول.
- كليني، محمد بن يعقوب بن اسحاق لكافي (١٣٦٩) ج ٧. بيروت: دار التعارف للمطبوعات،
- محمدي، سيد جليل (١٣٨١) سير مالكيت در ايران و چگونگي ثبت اسناد و املاك، مجلهكانون وكلاي دادگستري، ٣١ (١٤).
- مجلسي، محمد باقر، بحار الأنوار، ج ٤. بيروت: دار إحياء تراث عربي. نوبت چاپ، اول.
- مجلسي، محمد باقر، بحار الانوار، ج ١٠٠، بيروت: دار إحياء تراث العربي. چاپ اول.