



التكييف القانوني للعقارات المُرَمَّزة واستثناء الملكية العقارية في اتفاقية لاهاي لعام ٢٠١٩

التكييف القانوني للعقارات المُرَمَّزة واستثناء الملكية العقارية في اتفاقية لاهاي لعام ٢٠١٩

أ.م.د. محمد خيرى كصير

جامعة ذي قار / كلية القانون / قسم القانون الخاص

البريد الإلكتروني Email : lawp1e20@utq.edu.iq

الكلمات المفتاحية: اتفاقية لاهاي بشأن الأحكام لعام ٢٠١٩؛ استثناء الملكية العقارية؛ التوكنة؛ البلوك تشين؛ قانون الموقع؛ الأصول الرقمية .

كيفية اقتباس البحث

كصير، محمد خيرى ، التكييف القانوني للعقارات المُرَمَّزة واستثناء الملكية العقارية في اتفاقية لاهاي لعام ٢٠١٩ ،مجلة مركز بابل للدراسات الانسانية، آب ٢٠٢٦، المجلد: ١٦، العدد: ٨ .

هذا البحث من نوع الوصول المفتوح مرخص بموجب رخصة المشاع الإبداعي لحقوق التأليف والنشر (Creative Commons Attribution) تتيح فقط للآخرين تحميل البحث ومشاركته مع الآخرين بشرط نسب العمل الأصلي للمؤلف، ودون القيام بأي تعديل أو استخدامه لأغراض تجارية.

مسجلة في
ROAD

مفهرسة في
IASJ

Legal Classification of Coded Properties and the Exclusion of Real Estate Ownership in the 2019 Hague Convention

Dr. Mohammed Khairi Kaseer

University of Thi-Qar / College of Law / Department of Private Law

Keywords : The Hague Convention on the Recognition and Enforcement of Foreign Judgments of 2019; Real Property Exemption; Tokenization; Blockchain; Lex Situs; Digital Assets.

How To Cite This Article

Kaseer, Mohammed Khairi, Legal Classification of Coded Properties and the Exclusion of Real Estate Ownership in the 2019 Hague Convention, Journal Of Babylon Center For Humanities Studies, August 2026, Volume:16, Issue 8.



This is an open access article under the CC BY-NC-ND license
(<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>)

[This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License.](http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

Abstract :

This study addresses a fundamental and underexplored gap in private international law: Does the real estate exception stipulated in Article 6 of the 2019 Hague Convention on the Recognition and Enforcement of Foreign Judgments in Civil or Commercial Matters extend to provisions relating to digital rights associated with tokenized real estate? The research problem centers on the essential classificatory ambiguity that arises when blockchain-based tokens, representing fractional ownership shares, usufruct rights, or other property-related rights, become the subject of cross-border litigation. The study aims to define the normative scope of the real estate exception; analyze the legal nature of tokenized real estate rights within the framework of comparative private law; and propose interpretative criteria to resolve the classification dilemma. The study employs a jurisprudential and comparative methodology, drawing on the preparatory work for the Convention, national jurisprudence in England, Singapore, and Switzerland, and emerging academic discourse. The key findings reveal that current interpretive frameworks are ill-



equipped to accommodate encoded rights, that the principle of location law faces structural deficiencies in decentralized record environments, and that Iraqi property law—despite its gradual modernization—lacks the necessary regulatory framework to effectively address blockchain-based property rights. Therefore, legislative reform at both the international and national levels is crucial .

الملخص

يتناول هذا البحث ثغرةً جوهريةً وغير مستكشفة بشكل كافٍ في القانون الدولي الخاص، ألا وهي: هل يمتد استثناء الملكية العقارية المنصوص عليه في المادة ٦ من اتفاقية لاهاي لعام ٢٠١٩ بشأن الاعتراف بالأحكام الأجنبية وإنفاذها في المسائل المدنية أو التجارية، ليشمل الأحكام المتعلقة بالحقوق الرقمية المرتبطة بالعقارات المُرَمَّزة؟ تتمحور مشكلة البحث حول الغموض التصنيفي الجوهري الذي ينشأ عندما تصبح الرموز القائمة على تقنية البلوك تشين، والتي تمثل حصص ملكية جزئية أو حقوق انتفاع أو غيرها من الحقوق المرتبطة بالملكية، موضوعاً للتقاضي عبر الحدود. وتتلخص أهداف البحث في ثلاثة محاور: تحديد النطاق المعياري لاستثناء الملكية العقارية؛ وتحليل الطبيعة القانونية لحقوق العقارات المُرَمَّزة في إطار القانون الخاص المقارن؛ واقتراح معايير تفسيرية لحل مأزق التصنيف. ويعتمد البحث منهجيةً فقهيةً ومقارنةً، مستندةً إلى الأعمال التحضيرية للاتفاقية، والفقه الوطني في إنجلترا وسنغافورة وسويسرا، والخطاب الأكاديمي الناشئ. تكشف النتائج الرئيسية أن الأطر التفسيرية الحالية غير مهيأة لاستيعاب الحقوق المُرَمَّزة، وأن مبدأ قانون الموقع يواجه خللاً هيكلياً في بيانات السجلات اللامركزية، وأن تشريعات الملكية في العراق - رغم تحديثها التدريجي - تقتصر إلى البنية التنظيمية اللازمة للتعامل بفعالية مع حقوق الملكية العقارية القائمة على تقنية البلوك تشين. لذا، فإن الإصلاح التشريعي على المستويين الدولي والمحلي ضروريٌ للغاية. يعتمد هذا البحث منهجيةً فقهيةً كإطار تحليلي أساسي. تتضمن هذه المنهجية عرضاً وتحليلاً ونقداً منهجياً للقواعد القانونية وأسسها المنطقية، بالاستناد إلى مصادر أولية - نصوص المعاهدات، والتشريعات الوطنية، والسوابق القضائية - ومصادر ثانوية - التعليقات الأكاديمية، والتقارير الرسمية، والأعمال التحضيرية

المقدمة

أدى التقاء القانون الدولي الخاص والتكنولوجيا الرقمية إلى ظهور كمٍّ هائل من الدراسات الأكاديمية والفقهية ذات مستوى متزايد من التعقيد. ومع ذلك، لا يزال مجال واحد يفتقر إلى البحث الكافي: التفاعل بين استثناء الملكية العقارية في الاتفاقيات الدولية المتعلقة بالاعتراف

بالأحكام الأجنبية وإنفاذها، وفئة الحقوق الرقمية القائمة على تقنية البلوك تشين والمرتبطة بالعقارات، والتي تتزايد انتشارًا سريعًا. يتناول هذا البحث هذه الفجوة بشكل مباشر.

تمثل اتفاقية لاهاي لعام ٢٠١٩ بشأن الاعتراف بالأحكام الأجنبية وإنفاذها في المسائل المدنية أو التجارية أحد أهم الإنجازات في القانون الإجراءي الدولي خلال جيل. فبعد عقود من المفاوضات غير المثمرة، نجح مؤتمر لاهاي للقانون الدولي الخاص أخيرًا في إصدار معاهدة متعددة الأطراف تُبشّر بإنشاء إطار عمل موثوق به، ولأول مرة على نطاق شبه عالمي، لتداول الأحكام المدنية والتجارية عبر الحدود. مع ذلك، وُضعت أحكامها في عالم لم يكن قد واجه بعدُ التداعيات النظامية لترميز العقارات - وهي العملية التي يتم بموجبها ترميز حقوق الملكية أو غيرها من الحقوق في العقارات رقميًا على سجل موزع كرموز قابلة للاستبدال أو غير قابلة للاستبدال.

لم يعد ترميز العقارات مجرد فكرة نظرية، بل أصبح واقعًا تجاريًا هامًا، حيث تقدم منصات رئيسية في الولايات المتحدة وسنغافورة والاتحاد الأوروبي ومنطقة مجلس التعاون الخليجي منتجات استثمارية عقارية مُرَمَّزة للمستثمرين الأفراد والمؤسسات على حد سواء. إلا أن الإطار القانوني الذي يحكم هذه المنتجات لا يزال مجزأً ومتنازعًا عليه، وغالبًا ما يتعارض مع المبادئ الموروثة لقانون الملكية.

مشكلة البحث

يمكن تحديد المشكلة الرئيسية لهذا البحث بدقة كما يلي: عندما تصدر محكمة في الدولة (أ) حكمًا بشأن حق رقمي - رمز عقاري - مرتبط بعقار يقع في الدولة (ب)، ويسعى الدائن لاحقًا إلى الاعتراف بهذا الحكم وإنفاذه في الدولة (ب)، فهل تمنع المادة ٦ من اتفاقية لاهاي لعام ٢٠١٩ - التي تحدد أساسًا حصرًا للاختصاص القضائي لـ "الحقوق العينية في العقارات" - هذا الاعتراف؟ لا يقتصر هذا السؤال على البنية التقنية للاتفاقية فحسب، بل يتناول أيضًا نقاشات جوهرية حول التصنيف القانوني للأصول المُرَمَّزة، والمنطق الإقليمي لقاعدة قانون الموقع، ومدى كفاية أدوات القانون الدولي الخاص الحالية للاقتصاد الرقمي.

وتتفاقم المشكلة بسبب تنوع هياكل الرموز في السوق. فقد يُمثل الرمز العقاري، بحسب تصميمه، ما يلي: (١) حصة ملكية جزئية في العقار نفسه (حق عيني)؛ (٢) منفعة بموجب وصاية تحمل سند ملكية العقار (حق من نوع خاص). (ثالثًا) حصة في شركة ذات غرض خاص تمتلك العقار (حق تعاقدى أو مؤسسي)؛ أو (رابعًا) حق المشاركة في الإيرادات (مطالبة تعاقدية بحتة



أو شبه مالية). كل من هذه الهياكل يُنتج إجابة مختلفة لسؤال التصنيف، وغالبًا ما يكون الخط الفاصل بينها غير واضح في الممارسة التجارية.

أهداف البحث

يسعى هذا البحث إلى تحقيق الأهداف الرئيسية التالية: أولاً، تقديم تحليل شامل للنطاق المعياري والتاريخ التفسيري لاستثناء الملكية العقارية في اتفاقية لاهاي لعام ٢٠١٩ والاتفاقيات السابقة لها؛ ثانياً، دراسة الطبيعة القانونية لحقوق الملكية العقارية المُرَمَّزة من منظور القانون المقارن، مع التركيز بشكل خاص على التطورات القانونية في إنجلترا وسويسرا والاتحاد الأوروبي وسنغافورة؛ ثالثاً، تحديد نقاط التباين بين منطق الاختصاص القضائي للاتفاقية والخصائص الهيكلية لحقوق الملكية القائمة على تقنية البلوك تشين؛ رابعاً، اقتراح معايير يمكن للمحاكم والمشرعين من خلالها حل أزمة التصنيف؛ خامساً، تقييم موقف القانون العراقي - الذي يحتل دوراً إقليمياً هاماً - في ضوء هذه التطورات.

فرضية البحث

تتمثل الفرضية الأساسية لهذا البحث في أن استثناء الملكية العقارية الوارد في المادة ٦ من اتفاقية لاهاي لعام ٢٠١٩، بصيغته الحالية، غير قادر هيكلياً على تقديم إجابات قاطعة لأسئلة التصنيف التي تنشأ في سياق حقوق الملكية العقارية المُرَمَّزة، لأن هذا الاستثناء يفترض مسبقاً تطبيق قانون الموقع الإقليمي الذي يصبح غير محدد عند تجسيد حقوق الملكية على سجل موزع عابر للحدود. أما الفرضية الثانوية فتتمثل في أن القانون العراقي، بصيغته الحالية، يفتقر إلى الموارد القانونية اللازمة للتعامل مع هذه الأسئلة بشكل بناء، وأن مبادرات الإصلاح ينبغي أن تستند إلى نماذج مقارنة، ولا سيما قانون تقنية السجلات الموزعة السويسري وتوصيات مبادئ يونيدرو بشأن الأصول الرقمية والقانون الخاص.

أسباب اختيار الموضوع

يستند اختيار هذا الموضوع إلى ثلاثة اعتبارات. أولاً، ثمة حاجة عملية ملحة: فمع ازدياد شيوع العقارات المُرَمَّزة، ستواجه المحاكم والممارسون القانونيون في الدول التي صادقت أو قد تصادق على اتفاقية لاهاي لعام ٢٠١٩ حتمًا مسائل تصنيفية لا تُغطيها الإرشادات الحالية بشكل كافٍ. ثانياً، ثمة فجوة بحثية كبيرة: فالدراسات المتعلقة باتفاقية ٢٠١٩، رغم نموها السريع، لم تُعَرِّض اهتماماً يُذكر للأصول الرقمية، ونادراً ما تناولت الدراسات المتعلقة بتقنية البلوك تشين والقانون المبادئ الخاصة بالقانون الدولي الخاص. ثالثاً، ثمة بُعد إقليمي: فمع سعي العراق ودول عربية

أخرى إلى تعزيز اندماجها في الأطر التجارية والقانونية العالمية، يستحق التفاعل بين أنظمة قوانين الملكية المحلية والاتفاقيات الدولية الناشئة المتعلقة بالأصول الرقمية اهتمامًا بحثيًا.

منهجية البحث

يعتمد هذا البحث منهجيةً فقهيةً كإطار تحليلي أساسي. تتضمن هذه المنهجية عرضًا وتحليلًا ونقدًا منهجيًا للقواعد القانونية وأسسها المنطقية، بالاستناد إلى مصادر أولية - نصوص المعاهدات، والتشريعات الوطنية، والسوابق القضائية - ومصادر ثانوية - التعليقات الأكاديمية، والتقارير الرسمية، والأعمال التحضيرية. كما يستخدم البحث منهجيةً مقارنة، حيث تقارن بين مناهج بعض الأنظمة القانونية، سواء كانت من القانون العام أو القانون المدني، في تصنيف الأصول الرقمية ونطاق استثناءات قانون الملكية في القانون الدولي الخاص. وأخيرًا، يتناول البحث النظام القانوني العراقي مباشرةً، لتقييم مدى توافق أحكام الملكية العراقية وقواعد تنازع القوانين مع الأطر المحددة من خلال التحليل المقارن. مع الإحاطة علما انه حتى اعداد هذا البحث لم تعرض المسألة محل البحث على أي محكمة وطنية بصورة مباشرة ، ومن ثم ،فان التحليل الوارد في المباحث التالية هو تحليل استشرافي بطبيعته ويستند الى استقراء المبادئ العامة ونظائرها القضائية في مسائل قريبة لا الى سابقة قضائية مطابقة .

المبحث الأول: اتفاقية لاهاي لعام - 2019 السياق التاريخي والبنية المعيارية لاستثناء العقارات

يقدم هذا المبحث التحليل الأساسي اللازم لفهم الاستثناء المتعلق بالعقارات. ويتتبع التطور التاريخي للاتفاقية، ويدرس هيكلها العام، ويقدم تحليلاً مفصلاً لنطاق المادة ٦ وأساسها المنطقي. ويختتم المبحث بتقييم نقدي للتحديات التفسيرية التي تطرحها المادة ٦ بصيغتها الحالية.

المطلب الأول: نشأة الاتفاقية ومسارها التفاوضي من مشروع ١٩٩٩ إلى اعتماد نص ٢٠١٩ بدأ المشروع الذي أفضى في نهاية المطاف إلى اتفاقية عام ٢٠١٩ في عام ١٩٩٢، عندما أدرجت اللجنة السامية لحقوق المدنية على جدول أعمالها مسألة وضع اتفاق عالمي بشأن الاختصاص القضائي والأحكام. كان الطموح الأولي واسع النطاق: اتفاقية مزدوجة شاملة تنظم الاختصاص القضائي الدولي وتحكم الاعتراف بالأحكام الأجنبية وإنفاذها. وقد ثبت أن المسودة الناتجة، التي عُرضت على الجلسة الدبلوماسية في عام ١٩٩٩، غير مقبولة لدى الأطراف المتفاوضة، وذلك أساساً بسبب الخلافات الجوهرية بين الولايات المتحدة والاتحاد الأوروبي بشأن معالجة بعض الأسس القضائية ومسألة الإجراءات المتوازية^١.

بعد انهيار المفاوضات الشاملة، تراجعت اللجنة السامية للحقوق المدنية إلى هدف أكثر تواضعاً: اتفاقية تقتصر على "قائمة بيضاء" من الأسس القضائية المقبولة التي تدعم الاعتراف بالأحكام وإنفاذها، متجاهلةً المسألة المعقدة المتعلقة بالأسس القضائية المحظورة. أدى هذا التوجه الاستراتيجي الجديد إلى صياغة مسودة الاتفاقية التمهيدية لعام ٢٠٠١، ثم اتفاقية اختيار المحكمة لعام ٢٠٠٥، التي تناولت مشكلة أضيق نطاقاً تتعلق باتفاقيات اختيار المحكمة الحصرية. دخلت اتفاقية ٢٠٠٥ حيز النفاذ في عام ٢٠١٥، واستقطبت عدداً كبيراً من الأطراف المتعاقدة، مما يدل على إمكانية إحراز تقدم في الاتفاقيات متعددة الأطراف^٢.

وبتشجيع من هذا النجاح، أنشأت لجنة HCCH فريق خبراء في عام ٢٠١٢ ولجنة خاصة في عام ٢٠١٦ لإحياء مشروع الأحكام الأوسع. واجتمعت اللجنة الخاصة خمس مرات بين عامي ٢٠١٦ و ٢٠١٨، وأصدرت مسودات متتالية نوقشت بشكل مكثف على المستويين الفني والدبلوماسي. تم اعتماد النص النهائي للاتفاقية في الجلسة الدبلوماسية الثانية والعشرين لمؤتمر لاهاي للقانون الدولي الخاص في ٢ يوليو/تموز ٢٠١٩. ودخلت الاتفاقية حيز التنفيذ في ١ سبتمبر/أيلول ٢٠٢٣ بين الاتحاد الأوروبي وأوكرانيا، وهما أول الأطراف المتعاقدة التي أكملت عملية التصديق.

ويعكس الهيكل العام للاتفاقية التنازلات العملية التي جعلت اعتمادها أمراً ممكناً. وهي تعمل بمثابة "اتفاقية تصفية": بدلاً من أن ترمي إلى تنسيق الولاية القضائية الدولية، فإنها تحدد قائمة من القواعد القضائية التي تعتبر كافية لتبرير الاعتراف بالحكم الناتج وتنفيذه. يجب الاعتراف بالحكم الصادر عن محكمة تمارس الولاية القضائية على أحد الأسس المذكورة وتنفيذه في الدول المتعاقدة الأخرى، مع مراعاة أسباب الرفض المذكورة في المادة 7؛ أما الأحكام الصادرة على أسس لا تغطيها القائمة الإيجابية للاتفاقية فقد يُعترف بها بموجب القانون الوطني، لكن الاتفاقية لا تُلزم بذلك. الاعتراف^٣.

ويتحدد النطاق المادي للاتفاقية في المادتين ١ و ٢. وتنص المادة ١ على أن الاتفاقية تنطبق على الاعتراف وتنفيذ حكم صادر عن محكمة دولة متعاقدة أخرى في مسائل مدنية أو تجارية في إحدى الدول المتعاقدة. عبارة "المسائل المدنية أو التجارية" هي مصطلح فني مستمد من التقاليد الأوروبية ويعكس على نطاق واسع نطاق إعادة صياغة لائحة بروكسل الأولى (الاتحاد الأوروبي) ٢٠١٢/١٢١٥. وهو يستبعد المسائل ذات الطابع العام بطبيعتها - مسائل الإيرادات، والمسائل الجمركية، والمسائل الإدارية - فضلاً عن الإجراءات الجنائية^٤.

تُفَصِّل المادة ٢ سلسلة من الاستثناءات المحددة من نطاق الاتفاقية. وتتناول هذه الاستثناءات مسائل اعتُبر فيها تنوُّع المناهج التنظيمية الوطنية كبيراً جداً بحيث لا يسمح بوضع قواعد موحدة قابلة للتطبيق. وتشمل المسائل المستثناة: الوضع القانوني والأهلية القانونية للأشخاص الطبيعيين؛ وقانون الأسرة؛ والإعسار؛ والخصوصية وحماية البيانات؛ والملكية الفكرية (حيث تُبقي الاتفاقية على إدراج انتقائي)؛ و- وهو أمر بالغ الأهمية لأغراضنا الحالية - الحقوق العينية في العقارات، والتي هي موضوع المادة ٦. ويعكس هيكل هذه الاستثناءات قراراً متعمداً من واضعي الاتفاقية للحفاظ على الاستقلال التنظيمي الوطني في المجالات ذات الحساسية العالية، مع إنشاء إطار عام من الثقة المتبادلة للتقاضي المدني والتجاري العادي.

ويُشكِّل التقرير التفسيري للاتفاقية، الذي أعدّه فرانسيسكو غارسيمارتين وجينيفيف سوميه، المرجع التفسيري الأساسي لأحكام المعاهدة. وهو غير مُلزم للمحاكم، ولكنه يُعتبر على نطاق واسع الدليل النهائي لمعنى الاتفاقية، وينبغي الرجوع إليه في جميع النزاعات التفسيرية الجادة.

المطلب الثاني : استثناء الحقوق العينية في العقارات - الأساس المنطقي ونطاقه التفسيري
تنص المادة ٦ من اتفاقية لاهاي لعام ٢٠١٩ على قاعدة خاصة بـ"الحقوق العينية في العقارات"، مفادها أن لمحاكم الدولة المتعاقدة التي يقع فيها العقار اختصاصاً حصرياً - بالمعنى ذي الصلة بالاتفاقية - في الدعاوى المتعلقة بهذه الحقوق، وأنه لا يلزم الاعتراف بحكم صادر عن محكمة دولة أخرى في الموضوع نفسه أو تنفيذه.

ويستند الأساس المنطقي لهذه القاعدة إلى ثلاثة اعتبارات سياسية مترابطة. أولاً، اعتبار الصلة الوثيقة والفعالية: لا توجد دولة أخرى لها صلة وثيقة مماثلة بالحقوق في الأراضي المحلية، وسيكون الحكم الذي يهدف إلى تحديد هذه الحقوق غير قابل للتنفيذ ضد العقار إذا رفضت محاكم الموقع تنفيذه. ثانياً، اعتبار السياسة العامة واليقين المساحي: تخضع العقارات عادةً لنظام وطني للتسجيل والسجل العام، ويجب أن تكون الأحكام التي تؤثر على الحقوق العينية قابلة للانعكاس بدقة في هذا النظام. إن السماح للمحاكم الأجنبية بتحديد هذه الحقوق يُنذر بخطر حدوث تناقضات بين السجل القانوني والوضع القانوني الموضوعي. ثالثاً، هناك اعتبار السيادة التنظيمية: فملكية الأراضي، في جميع الأنظمة القانونية تقريباً، مسألة ذات أهمية بالغة للرأي العام، إذ ترتبط ارتباطاً وثيقاً بقانون الضرائب، وقانون التخطيط، واللوائح البيئية، والسياسة الاجتماعية؛ وللدول مصلحة قوية في إخضاع الحقوق في الأراضي المحلية للاختصاص القضائي الحصري للمحاكم المحلية.^٦

ويشير التقرير التفسيري إلى أن هذا الأساس المنطقي يقوم على افتراض وجود قانون موقع ذي مغزى - وهو مجموعة من القوانين السارية في موقع العقار - تُوفر الأساس المعياري لتحديد من يملك أي حقوق في الأرض. وهذا الافتراض، كما يُبين هذا البحث، يُقوّض بشدة في سياق العقارات المرمّزة.

وينطبق الاستثناء الوارد في المادة ٦ على "الحقوق العينية في العقارات". يُعد مفهوم الحقوق العينية - تمييزاً لها عن الحقوق الشخصية - أساساً جوهرياً في القانون الخاص الغربي، إذ يشير إلى حقوق نافذة في مواجهة العالم أجمع، لا في مواجهة مُلتزم مُحدد فحسب. في سياق العقارات، تشمل الحقوق العينية الملكية، وحق الانتفاع، والارتفاقات، والرهن العقارية، وما شابهها من أعباء. أما الحقوق الشخصية - كالالتزامات بيع أو تأجير العقارات - فلا يشملها نطاق المادة ٦، وتندرج ضمن النظام العام للاتفاقية.

تتناول الاتفاقية صراحةً حالةً وسيطةً واحدة: تنص المادة ٦(١)(ب) على أن إيجارات العقارات للاستخدام الخاص المؤقت - والتي عادةً ما تكون إيجارات سياحية لمدة تقل عن ستة أشهر - لا تخضع لقاعدة الاختصاص الحصري، وتبقى ضمن نظام الاعتراف العام للاتفاقية. يعكس هذا الاستثناء الواقع العملي القائل بأن عقود الإيجار السكنية قصيرة الأجل، من الناحية الاقتصادية، أقرب إلى عقود المستهلكين منها إلى معاملات العقارات.

كما لا ينطبق الاستثناء على الدعاوى التعاقدية البحتة التي تتعلق بالعقارات، مثل دعوى الإخلال بعقد بيع أرض أو دعوى التنفيذ العيني لبدن من بنود عقد الإيجار. تبقى هذه الدعاوى شخصية وتندرج ضمن الهيكل العام للاتفاقية. إن الخط الفاصل بين الدعوى التي تؤثر بشكل مباشر على الحقوق العينية (وبالتالي تندرج ضمن المادة ٦) والدعوى التي تتعلق فقط بحق تعاقدية في إتمام معاملة عقارية (وهي لا تندرج ضمن المادة ٦) خط دقيق لطالما سعت المحاكم الوطنية جاهدةً لرسمه بشكل متنسق.

الأمر المؤكد هو أن واضعي الاتفاقية فهموا الاستثناء على أنه محدود النطاق ويعكس مبدأً راسخاً وناضجاً في القانون الدولي الخاص. ويتضمن التقرير التفسيري نقاشاً ضئيلاً للغاية حول الحالات الحدية، مما يشير إلى أن واضعي الاتفاقية لم يتوقعوا حجم الاضطراب المذهبي الذي سيحدثه انتشار الرموز العقارية.

المبحث الثاني: ترميز العقارات - الإطار التقني والهيكل التجارية والتكليف القانوني المقارن يتناول هذا المبحث ظاهرة ترميز العقارات من منظور قانوني؛ فيشرح الأسس التكنولوجية للترميز على بنية البلوك تشين، ويرسم خريطة للهيكل التجارية الرئيسية التي يتم من خلالها ترميز



العقارات، ويحلل الطبيعة القانونية للحقوق المُرَمَّزة بموجب القانون المقارن، ويستعرض السوابق القضائية الناشئة والاستجابات التشريعية لها في بعض الولايات القضائية.

المطلب الأول: الأساس التقني لتقنية البلوك تشين والهياكل التجارية لترميز العقارات البلوك تشين عبارة عن سجل موزع يُدار عبر شبكة من أجهزة الكمبيوتر (العُقد)، حيث تُنظم سجلات المعاملات في كتل مرتبطة زمنياً وتشفيرياً. السمة المميزة لهذه التقنية هي أن السجل يُنسخ عبر جميع عُقد الشبكة دون أي مسؤول مركزي، مما يجعله مقاوماً للتعديل الأحادي. بمجرد تسجيل معاملة على بلوك تشين لامركزي بدرجة كافية، تصبح، عملياً، غير قابلة للتغيير.^٧

والرمز المميز، في سياق البلوك تشين، هو تمثيل رقمي لأصل أو حق مسجل على سجل موزع. قد تكون الرموز المميزة قابلة للاستبدال - حيث يمكن استبدال كل وحدة مع أي وحدة أخرى من نفس الفئة، كما هو الحال في العملات المشفرة التقليدية - أو غير قابلة للاستبدال (NFTs) - حيث تكون كل وحدة فريدة ومميزة عن أي رمز مميز آخر على نفس السجل. في سياق ترميز العقارات، يتم استخدام كل من الرموز القابلة للاستبدال وغير القابلة للاستبدال، وذلك اعتماداً على ما إذا كان المنتج يهدف إلى السماح بالاستثمار الجزئي (قابل للاستبدال) أو لتمثيل سند ملكية فريد (غير قابل للاستبدال).^٨

تتضمن عملية ترميز العقارات تحويل أصل عقاري أو حصة فيه إلى رمز مميز مسجل على سلسلة الكتل (البلوكشين). على المستوى التقني، يشمل ذلك: إنشاء عقد ذكي - وهو عبارة عن كود ذاتي التنفيذ يُنشر على سلسلة الكتل ويتحكم في إصدار الرمز المميز ونقله ودورة حياته؛ وتسجيل دفعة أولية من الرموز المميزة في سجل المعاملات؛ وتوزيع الرموز المميزة على المستثمرين أو المشترين من خلال بيع الرموز المميزة أو طرحها الأولي. تتم عمليات نقل الرموز المميزة اللاحقة كمعاملات مباشرة على سلسلة الكتل تُسجل في سجل المعاملات دون الحاجة إلى وسطاء.^٩

ولا يُعدّ ترميز العقارات ظاهرةً متجانسة، بل يشمل طيفاً واسعاً من الهياكل التجارية التي تُؤدّ حقوقاً قانونية مختلفة جوهرياً. ويُشكّل تحديد الهيكل المحدد الذي يقوم عليه الرمز الخطوة الأولى الأساسية في أي تحليل تصنيفي.

الهيكل الأول والأكثر أهمية من الناحية القانونية هو ترميز الملكية المباشر: في هذا النموذج، يُمثّل الرمز حصةً جزئيةً في العقار نفسه، وعادةً ما يكون مُهيكلًا على شكل ملكية مشتركة (ملكية شائعة بموجب القانون العام، أو ملكية مشتركة بموجب أنظمة القانون المدني). ويكتسب



حامل الرمز، من خلاله، حقًا عينيًا في العقار. ويُعدّ هذا الهيكل الأكثر تعقيدًا من الناحية القانونية، والأكثر ارتباطًا بقانون الموقع، والأكثر تأثيرًا بشكل مباشر باستثناء الملكية العقارية في اتفاقية لاهاي.

الهيكل الثاني هو نموذج الوصاية: حيث يحتفظ أمين (عادةً ما يكون صندوقًا استثماريًا ذا غرض خاص) بالملكية القانونية للعقار، وتمثّل الرموز مصالح انتفاعية في الصندوق الاستثماري. بموجب هذا النموذج، يتمتع حامل الرمز بحق شخصي تجاه الوصي، ينشأ بموجب قانون الوصاية. أما مسألة ما إذا كان هذا الحق يشكل حقًا عينيًا في العقار فهي مسألة تعتمد على القانون المطبق وتُعدّ محل جدل كبير^{١٠}.

النموذج الثالث هو نموذج الشركة أو الكيان ذي الغرض الخاص: حيث يتم تأسيس كيان ذي غرض خاص (SPV) لحيازة العقار، وتمثّل الرموز أسهمًا في هذا الكيان. حقوق حاملي الرموز هي حقوق مؤسسية - أي ليس لهم حق مباشر في العقار. يتم تنظيم استثمارهم بالكامل من خلال الشخصية الاعتبارية للشركة. يُؤدّد هذا النموذج حقوقًا شخصية بحتة (تعاقدية/مؤسسية) وهو الأقل احتمالًا لتطبيق استثناء الملكية العقارية^{١١}.

النموذج الرابع هو الرمز المرتبط بالإيرادات: لا يمنح الرمز أي ملكية أو حصة في أي كيان يحوز العقار، ولكنه يُخوّل حامله الحصول على حصة من دخل الإيجار أو عائدات البيع. هذا، في جوهره، أداة دين أو شبه أوراق مالية، وهو النموذج الأرجح أن يندرج ضمن نطاق قانون الأوراق المالية وليس قانون الملكية^{١٢}. من الناحية العملية، تجمع العديد من منتجات العقارات الرمزية بين عناصر من أكثر من هيكل واحد من هذه الهياكل، أو يتم هيكلتها بشكل غامض، مما يزيد من صعوبة التصنيف.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لحقوق الملكية العقارية المرمّزة - تحليل مقارن
لطالما قاومت تقاليد القانون العام توسيع فئات الملكية. فقد مالت المحاكم والباحثون إلى الإصرار على أن المصالح المحددة والمُعترف بها فقط - كالحقوق القانونية والعادلة، والرهونات، وحقوق الارتفاق، والعوائد - هي التي تُعتبر حقوق ملكية في الأرض. وقد شكّل ظهور الأصول المرمّزة تحديًا لهذا التحفظ، ما أجبر المحاكم على البت فيما إذا كان بالإمكان استيعاب الحقوق القائمة على تقنية البلوك تشين ضمن فئات الملكية الحالية أم أنها تتطلب إطارًا فقهيًا جديدًا.

وكان التطور الأبرز في القانون الإنجليزي هو البيان القانوني الصادر عام ٢٠١٩ عن فريق عمل الاختصاص القضائي في المملكة المتحدة، والذي خلص إلى أن الأصول المشفرة قادرة على أن تكون ملكية - على الرغم من أن الطبيعة الدقيقة لهذه الملكية لا تزال محل جدل^{١٣}. وقد

أيدت المحاكم الإنجليزية هذا التحليل لاحقاً. في قضية AA ضد أشخاص مجهولين، أقرت المحكمة التجارية الإنجليزية بأن البيتكوين يُعدّ ملكية لأغراض أمر تجميد الأصول، وهو حكم طُبّق لاحقاً في سلسلة من القضايا المتعلقة بالرموز غير القابلة للاستبدال (NFTs) والأصول المُرَمَّزة^{١٤}. وفي قضية لافينيا ديبورا أوزبورن ضد أشخاص مجهولين وشركة أوزون نتوركس (Ozone Networks Inc) التي تُتاجر باسم أوبن سي (OpenSea)، أصدرت المحكمة أمراً قضائياً بشأن الملكية على الرموز غير القابلة للاستبدال، مُعاملة إياها كأصول قابلة لأن تكون موضوعاً لحقوق الملكية^{١٥}.

وقد ذهبت لجنة القانون في إنجلترا وويلز، في تقريرها النهائي لعام ٢٠٢٣ بشأن الأصول الرقمية، إلى أبعد من ذلك، حيث أوصت بسنّ تشريع لإنشاء فئة ثالثة جديدة من الملكية الشخصية - أطلقت عليها اسم "كائنات البيانات" - والتي ستشمل الرموز المشفرة. وإذا ما نُفِذت هذه التوصية، فإنها ستوفر أساساً قانونياً متيناً لمعاملة حقوق الملكية العقارية المُرَمَّزة على أنها حقوق ملكية، مع ما يترتب على ذلك من آثار على معاملتها بموجب قواعد القانون الدولي الخاص.

وقد تبنّت محاكم سنغافورة وهيئتها التشريعية نهجاً تقدماً مماثلاً؛ ففي قضية CLM ضد CLN^{١٦}، أقرت المحكمة العليا السنغافورية بأن العملات المشفرة تستوفي معايير الملكية المقررة في السوابق القضائية الكومنولثية، مستندة إلى نظائرها في نيوزيلندا، ومتسقة مع الملاحظات العابرة لمحكمة الاستئناف السنغافورية في قضية كوين ضد B2C2. كما وضعت هيئة النقد السنغافورية إطاراً بموجب قانون خدمات الدفع وقانون الأوراق المالية والعقود الآجلة يعامل بعض الرموز كمنتجات أسواق رأس المال، وأوصى فريق العمل المعني بالأصول الرقمية التابع لأكاديمية القانون السنغافورية بتعديل قواعد تنازع القوانين للأصول المُرَمَّزة، مشيراً إلى أن قاعدة قانون الموقع غير كافية للحقوق القائمة على تقنية البلوك تشين^{١٧}.

وفي العديد من الحالات، تفوقت أنظمة القانون المدني على أنظمة القانون العام في توفير أطر تشريعية للأصول القائمة على تقنية البلوك تشين. فقد سنّت سويسرا قانون تقنية السجلات الموزعة (DLT) في عام ٢٠٢١، والذي أدخل إلى القانون الخاص السويسري مفهوم "الأوراق المالية القائمة على السجلات" (Registerwertrechte) - وهي حقوق يمكن تجسيدها على سجل موزع، وتُصبح ملزمة تجاه الغير عن طريق التسجيل بدلاً من التسليم المادي أو التدوين في سجل الأوراق المالية. ويُفرّق قانون تقنية السجلات الموزعة (DLT) بدقة بين الرمز المميز (كائن رقمي) والحق الذي يمثله، مُعاملاً الرمز المميز كنوع من أدوات حاملها الإلكترونية.

والنتيجة هي إطار قانوني متطور يستوعب الأوراق المالية المُرَمَّزة دون دمجها مع الأدوات القابلة للتداول التقليدية أو الأوراق المالية المُسجَّلة إلكترونياً^{١٨}.

ويخضع نهج الاتحاد الأوروبي بشكل أساسي للائحة أسواق الأصول المشفرة (MiCA)، التي دخلت حيز التنفيذ في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٤ بعد فترة انتقالية^{١٩}. تُرَسِّخ MiCA إطاراً تصنيفياً للأصول المشفرة يميز بين الرموز المرجعية للأصول، ورموز النقود الإلكترونية، وغيرها من الأصول المشفرة (فئة متبقية). مع ذلك، لا تتناول اللائحة بشكل مباشر تصنيف الأصول المُرَمَّزة بموجب القانون الخاص، فهي أداة قانونية تنظيمية وليست أداة قانونية خاصة. وبالتالي، يبقى تصنيف حقوق الملكية العقارية المُرَمَّزة بموجب أنظمة القانون الخاص الوطنية داخل الاتحاد الأوروبي خاضعاً للقانون الوطني، مع مراعاة المبادئ العامة للقانون الدولي الخاص للاتحاد الأوروبي^{٢٠}.

تمثل مبادئ اليونيدروا بشأن الأصول الرقمية والقانون الخاص، المنشورة عام ٢٠٢٣، المحاولة الدولية الأكثر شمولاً وموثوقية لتوفير إطار قانوني خاص للأصول الرقمية. تتبنى هذه المبادئ نهجاً محايداً تكنولوجياً عن قصد، وتُطبق على "الأصول الرقمية" بتعريفها الواسع على أنها سجلات إلكترونية قابلة للرقابة. تتناول المبادئ مسألة حيازة الأصول الرقمية وفقدانها ونقل السيطرة عليها، وأثر الإعسار، ومسائل تنازع القوانين. وفيما يتعلق بمسألة قانون الموقع، تقترح المبادئ أن يكون القانون الواجب التطبيق هو القانون الذي اختاره أطراف العقد الذكي، وإلا فيكون قانون الولاية القضائية للجهة المصدرة هو القانون الواجب التطبيق - وهو نهج يختلف جذرياً عن المنطق الإقليمي لقاعدة قانون الموقع التقليدية^{٢١}.

المبحث الثالث: أزمة التصنيف - مدى انطباق استثناء الملكية العقارية على الحقوق المُرَمَّزة نتناول في هذا المبحث في الحجج المؤيدة والمعارضة لاعتبار الأحكام المتعلقة بحقوق الملكية العقارية المُرَمَّزة مشمولة باستثناء الملكية العقارية، قبل أن يقترح حلولاً تفسيرية وتشريعية لتجاوز أزمة التصنيف.

المطلب الأول: حجج تأييد سريان الاستثناء على الحقوق المُرَمَّزة

تُعَدُّ حجة الجوهر على الشكل أقوى حجة لتطبيق استثناء الملكية العقارية على الحقوق المُرَمَّزة: فإذا كان الجوهر الاقتصادي للرمز هو حصة جزئية في عقار، فلا ينبغي أن يكون المسمى الذي يضعه مُصدر الرمز - مثل "رمز" أو "أوراق مالية رقمية" أو "رمز غير قابل للاستبدال" - حاسماً في تصنيفه لأغراض القانون الدولي الخاص. إذ تنظر المحاكم، عند تطبيق هذا المبدأ،



إلى الحق الأساسي متجاوزة الشكل التقني للرمز، وتتساءل عما إذا كان النزاع، في جوهره، يتعلق بحق عيني في عقار.

ويحظى هذا النهج بدعم فقهي من خلال الميل الراسخ في القانون الدولي الخاص لتصنيف القضايا وفقاً للجوهر لا المصطلحات المستخدمة في القانون الوطني ذي الصلة. ويدعم نقاش التقرير التفسيري للنهج العام لتصنيف بموجب الاتفاقية منهجاً وظيفياً يراعي الواقع الاقتصادي. من هذا المنظور، ينبغي أن يخضع ترميز الملكية المباشر - حيث يمثل الرمز ملكية مشتركة - لاستثناء الملكية العقارية، لأنه، بعد تجريده من غلافه الرقمي، هو بالضبط ما ينص عليه الاستثناء. والأهم من ذلك، أن تطبيق الاستثناء على هذه الرموز سيخدم الأهداف السياسية للقاعدة: ضمان أن تعكس سجلات المساحة الوضع القانوني الفعلي، ومنع الأحكام الأجنبية من التأثير سلباً على أنظمة تسجيل الأراضي المحلية، والحفاظ على السيادة التنظيمية على ملكية الأراضي. إن كون الملكية ممثلة على سلسلة الكتل (البلوك تشين) بدلاً من سند ملكية ورقي لا يقلل من هذه الأهداف السياسية. بل على العكس، إذا انتشرت الملكية العقارية المُرَمَّزة على نطاق واسع، فإن عدم تطبيق الاستثناء قد يُقوّض بشكل خطير تماسك أنظمة تسجيل الأراضي الوطنية.

من الحجج الأخرى لتطبيق الاستثناء خطر التهرب: فإذا ما تم التعامل مع التوكنة بشكل منهجي كوسيلة لتحويل حقوق الملكية إلى حقوق غير ملكية لأغراض القانون الدولي الخاص، فقد تتمكن جهات متمرسة من هيكلة معاملاتها لتحايل على قواعد الاختصاص القضائي الحصري التي تحمي المصالح التنظيمية للدولة التي يقع فيها العقار. هذا القلق ليس افتراضياً، فهناك حالات موثقة لمروجين قاموا بهيكلة منتجات عقارية توكنية بطرق تهدف إلى تجنب تنظيم الأوراق المالية؛ ومن المتوقع حدوث تحايل تنظيمي مماثل في المجال القضائي. ويقرّ التقرير التفسيري بالخطر العام للتهرب في سياق استثناءات الاتفاقية، ويشير إلى أنه لا ينبغي أن يكون توصيف المسألة عرضة للتلاعب من قبل الأطراف. لذلك، ينبغي على المحكمة التي تطبق الاتفاقية بحسن نية أن تكون متيقظة للهياكل التي، مهما كان شكلها الاسمي، يكون لها أثر عملي في إفشال الغرض من استثناء الملكية العقارية.

المطلب الثاني: حجج معارضة سريان الاستثناء واختلال قاعدة قانون الموقع

إن استثناء الملكية العقارية - كما تقدم - ضيق النطاق، وينطبق فقط على الحقوق العينية. بالنسبة لمعظم منتجات العقارات المُرَمَّزة المتوفرة حالياً في السوق - تلك المهيكلية من خلال شركات الأغراض الخاصة، وحقوق المشاركة في الإيرادات، وصناديق الاستثمار ذات المصالح



النفعية - فإن الحقوق ذات الصلة هي حقوق تعاقدية أو شبه أوراق مالية. فهي لا تُنشئ حقوقاً عينية مباشرة في العقار نفسه، وبالتالي تقع خارج النطاق الحرفي للاستثناء. هذا ليس مجرد مسألة صياغة. صُممت العديد من هياكل الرموز الرقمية عمداً لتجنب إنشاء حقوق ملكية مباشرة في الأصل الأساسي، وذلك تحديداً لأن التبعات التنظيمية والإدارية للاعتراف بهذه الحقوق - بما في ذلك الالتزام بالتسجيل في سجلات الأراضي الوطنية والامتثال لضرائب وإجراءات نقل الملكية - ستجعل المنتج غير قابل للتطبيق تجارياً. إن المستند القانوني ليس رمزاً رقمياً متكرراً في هيئة حق ملكية، بل هو أداة تعاقدية أو أداة أوراق مالية مرتبطة بأصل عقاري أساسي^{٢٢}.

في مثل هذه الحالات، سيكون تطبيق استثناء الملكية العقارية غير مناسب، وسيحرم المستثمرين من الحماية التي يوفرها نظام الاعتراف المنصوص عليه في الاتفاقية. يجب الاعتراف بالحكم الذي يحدد الحقوق التعاقدية لحامل الرمز الرقمي بموجب هيكل شركة ذات غرض خاص (SPV) وإنفاذه وفقاً للقواعد العامة للاتفاقية دون عائق استثناء المادة ٦. إن تطبيق الاستثناء على هذه الهياكل سيخلق حافزاً عكسياً: سيكون لدى المروجين كل الأسباب لاعتماد هياكل مبهمّة أو غامضة تُطمس الخط الفاصل بين الملكية والعقد، مع علمهم بأن تصنيفها كحق ملكية سيحمي الأحكام القضائية السلبية من الاعتراف عبر الحدود.

المشكلة الأعمق في تطبيق استثناء الملكية العقارية على الحقوق الرمزية لا تتعلق بالتصنيف الفردي بل بعدم التوافق المعماري النظامي. ويستند استثناء الملكية العقارية إلى مبدأ قانون الموقع - وهو افتراض وجود "مكان" محدد تقع فيه الملكية ومجموعة قانونية مقابلة تحكم الحقوق في الملكية. ويواجه هذا الافتراض، الذي كان أساساً للقانون الدولي الخاص لعدة قرون، صعوبات خطيرة عند تطبيقه على الأصول القائمة على تقنية البلوكتشين.

إن blockchain، حسب تصميمه، هو نظام موزع بدون موقع إقليمي ثابت. يمكن توزيع عقد الشبكة عبر عشرات البلدان. تعمل العقود الذكية في وقت واحد عبر جميع العقد. "موقع" الرمز المميز - عنوان blockchain الذي تم تسجيله عليه - هو معرف تشفير ليس له أهمية إقليمية متأصلة. السؤال "أين يقع هذا الرمز؟" ليس له إجابة واضحة ضمن الإطار التقليدي للقانون الدولي الخاص^{٢٣}.

وقد اقترحت عوامل ربط مختلفة كبداية لقانون الموقع في سياق الأصول الرقمية: قانون مكان إنشاء المُصدر؛ القانون المختار في العقد الذكي؛ قانون موطن حامل الرمز المميز؛ قانون المنصة التي تم شراء الرمز من خلالها؛ أو قاعدة صراعات خاصة مرتبطة بحكومة blockchain ذات الصلة. ولكل من هذه القيود حدود كبيرة، ولا شيء منها يقترب من الإجماع

العلمي^{٢٤}. تفضل مبادئ UNIDROIT استقلالية الأطراف - القانون المحدد في العقد الذكي - ولكنها تعترف بأن هذا النهج قد يكون غير مناسب عندما لا يشمل الرمز المميز ذي الصلة على بند في القانون الحاكم.

ويكون الخلل الوظيفي في مبدأ قانون الموقع حادًا بشكل خاص في سياق استثناء الملكية العقارية لأن الأساس المنطقي للاستثناء - وهو ضمان أن قانون الموقع يحكم الحقوق في الأراضي المحلية - يفقد أساسه التشغيلي عندما يكون "الموقع" غير قابل للتحديد. لا يمكن للمحكمة التي يطلب منها تطبيق المادة ٦ على حكم يتعلق بحق رمزي أن تشير ببساطة إلى موقع الممتلكات غير المنقولة الأساسية كعامل ربط ذي صلة، لأن العلاقة بين الرمز المميز (موضوع التقاضي) والممتلكات المادية (مركز قانون الموقع) يتم بوساطة عدة طبقات من البنية التحتية القانونية والتكنولوجية^{٢٥}.

المطلب الثالث: التكيف الوظيفي والإصلاح التشريعي الدولي والوطني

أولاً: المنهج التفسيري - إطار التصنيف الوظيفي

في غياب الإصلاح التشريعي، ينبغي للمحاكم التي تواجه مسألة التصنيف أن تتبنى منهجًا وظيفيًا يطرح ثلاثة أسئلة بالتتابع. أولاً: ما هو الجوهر الاقتصادي للحق الذي يمثله الرمز؟ إذا كان الرمز يمنح حق ملكية مباشرًا في عقار - حق قابل للتسجيل في السجل العقاري وقابل للتنفيذ ضد الغير كحق عيني - فينبغي تطبيق الاستثناء. أما إذا كان الرمز يمنح فقط حقوقًا تعاقدية أو حقوقًا مؤسسية تتم عبر شخصية اعتبارية مستقلة، فلا ينبغي تطبيق الاستثناء.

ثانيًا: هل يتعلق النزاع بوجود حق أو مضمونه أو نقله، والذي من شأنه، في حال ممارسته، أن يؤثر على السجل العقاري للدولة التي يقع فيها العقار؟ إذا كان الحكم محل النقاش، في حال إقراره، يستلزم تعديل سجل الأراضي الوطني، فينبغي تطبيق الاستثناء مبدئيًا. أما إذا كان الحكم يتعلق فقط بالحقوق الشخصية للأطراف فيما بينهم دون التأثير على الغير أو السجل، فلا ينبغي تطبيق الاستثناء مبدئيًا.

ثالثًا: هل ثمة صلة قوية كافية بين المحكمة التي أصدرت الحكم والدولة التي يقع فيها العقار، بحيث يكون الاعتراف به متسقًا مع الأهداف السياسية للاستثناء؟ يعمل هذا الشق الثالث كتصحيح لجمود الشقين الأولين، ويسمح للمحاكم بمراعاة الحالات التي تكون فيها الصلة بالموقع اسمية، أو عندما يكون هيكل الترميز مصممًا لإخفائها.

هذا النهج العملي ليس مثاليًا - فهو يتطلب سلطة تقديرية قضائية، وسيؤدي حتمًا إلى بعض التناقض بين الولايات القضائية - ولكنه يوفر إطارًا مبدئيًا يراعي كلاً من الأساس المنطقي

للسياسة العامة للاستثناء والواقع التجاري للعقارات المُرَمَّزة. نرى ان هذا النهج يمثل الحل الأكثر قابلية للتطبيق في إطار المعاهدة الحالي، وأنه يتوافق مع منهجية التفسير التي أقرها التقرير التفسيري للاتفاقية.

ثانياً: الإصلاح التشريعي - مقترحات لاتفاق دولي تكميلي بشأن الأصول الرقمية

مع ذلك، فإن النهج التفسيري ليس سوى حل مؤقت. فالمشكلة الأعمق - وهي عدم التوافق الهيكلي بين المنطق الإقليمي للاتفاقية والبنية اللامركزية لتقنية البلوك تشين - تتطلب حلاً تشريعياً. نقتراح أن يقوم مؤتمر لاهاي للقانون الدولي الخاص، كبند ذي أولوية في برنامج عمله، بوضع اتفاقية أو بروتوكول تكميلي يتناول على وجه التحديد الاعتراف بالأحكام المتعلقة بالأصول الرقمية وإنفاذها، بما في ذلك العقارات المُرَمَّزة^{٢٦}. ينبغي أن تتناول هذه الاتفاقية ما يلي: تصنيف حقوق الأصول الرقمية لأغراض القواعد القضائية؛ وقاعدة تنازع القوانين لإتمام وأولوية المصالح في الأصول الرقمية؛ والعلاقة بين سجلات الأصول الرقمية وسجلات الأراضي الوطنية؛ وإنفاذ الأحكام المتعلقة بالأصول المُرَمَّزة على تقنية البلوك تشين. ينبغي أن تستند الاتفاقية إلى مبادئ يونيدرو بشأن الأصول الرقمية والقانون الخاص كأساس مفاهيمي، وأن يتم تطويره بالتنسيق الوثيق مع مبادرات إصلاح القوانين الوطنية في سويسرا والمملكة المتحدة وسنغافورة وغيرها من الدول الرائدة في هذا المجال.

وللمشرعين الوطنيين دور هام أيضاً. نصي بأن تُصدر الدول التي تُفكر في التصديق على اتفاقية ٢٠١٩ إعلاناً وفقاً للمادة ١٨ - التي تُجيز للدول المتعاقدة استثناء بعض المسائل من نطاق الاتفاقية - تُحدّد فيه كيفية تعاملها مع حقوق الملكية العقارية المُرَمَّزة، إلى حين التوصل إلى توافق متعدد الأطراف^{٢٧}. من شأن هذا النهج أن يُقلّل من حالة عدم اليقين على المدى القصير دون التأثير على نتائج المفاوضات متعددة الأطراف على المدى الطويل.

المبحث الرابع: منظور القانون العراقي - الملكية والأصول الرقمية والتفاعل الدولي

يتناول هذا المبحث السياق القانوني العراقي، فيحلل الوضع الراهن لأحكام الملكية في القانون العراقي وقواعد تنازع القوانين وتأثيرها على العقارات الرقمية، ويقيم تفاعل العراق مع الاتفاقيات الدولية في هذا المجال، ويحدد الإصلاحات اللازمة لتمكين القانون العراقي من التفاعل البناء مع التحديات التي حُدّدت في المباحث السابقة.

المطلب الأول: الملكية العقارية وتنازع القوانين والاعتراف بالأحكام الأجنبية في القانون العراقي يُعدّ القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل المصدر الرئيسي لأحكام الملكية في العراق. ويتبنى القانون قاعدة قانون الموقع في المادة ٢٤، التي تنص على أن الحقوق العينية في



العقارات - من حيث نشأتها ونقلها وانقضائها - تخضع لقانون المكان الذي يقع فيه العقار^{٢٨}. وتتفق هذه القاعدة مع النهج السائد في القانون العام، وتعكس نفس الأساس المنطقي الذي يقوم عليه استثناء الملكية العقارية في اتفاقية لاهاي^{٢٩}.

ويعترف القانون المدني العراقي بالفئات التقليدية للحقوق العينية: الملكية، والانتفاع، والاستخدام، والسكن، والارتفاقات العينية. أما الرهن الرسمي، فيخضع لتشريع منفصل، ولكنه يُفهم على أنه يُنشئ حقًا عينيًا في العقار المرهون. ينص قانون التسجيل العقاري في العراق رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل، على البنية المؤسسية لتسجيل وحماية الحقوق العينية، ويُعد نظام السجل العقاري، من حيث المبدأ، مصدرًا موثوقًا للمعلومات المتعلقة بالوضع القانوني للعقارات.

ويطبق فصل تنازع القوانين في القانون المدني (المواد ١٦-٢٤) قاعدة "قانون الموقع" على جميع الحقوق العينية في العقارات دون استثناء. ولا يوجد أي نص يسمح بتمثيل حق عيني بأداة رقمية أو بتجنب تحديد "موقع" العقار. وتعكس هذه الثغرة قدم القانون - فهو يسبق تقنية سلسلة الكتل (البلوك تشين) والإنترنت الحديث - مما يطرح تحديات كبيرة أمام تصنيف حقوق العقارات المُرَمَّزة بموجب القانون العراقي.

ولم يصادق العراق على اتفاقية لاهاي لعام ٢٠١٩، وليس طرفًا في أي معاهدة ثنائية بشأن الاعتراف بالأحكام الأجنبية وإنفاذها، والتي من شأنها أن تؤثر بشكل مباشر على معاملتها للأحكام المتعلقة بترميز العقارات. ويخضع الاعتراف بالأحكام الأجنبية في العراق لقانون المرافعات المدنية العراقي (القانون رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ المعدل)، الذي يطبق نظامًا للاعتراف المتبادل يخضع لشروط موضوعية محددة.

وبموجب قانون المرافعات المدنية، يُعترف بالحكم الأجنبي في العراق إذا: (أ) كانت المحكمة الأجنبية مختصة وفقًا لقواعد تنازع القوانين العراقية؛ (ب) تم تبليغ الأطراف بشكل صحيح؛ (ج) كان الحكم نهائيًا وغير قابل للاستئناف في الدولة المُصدرة له؛ (د) لم يتعارض الحكم مع حكم عراقي سابق في نفس الموضوع؛ (هـ) لم يخالف الحكم النظام العام العراقي. لقد طبقت المحاكم العراقية استثناء النظام العام على نطاق واسع، ويمكن الاستناد إليه لرفض الاعتراف بالأحكام المتعلقة بالأصول المُرَمَّزة إذا اعتُبرت هذه الأصول غير متوافقة مع السياسة التنظيمية العراقية.

وفيما يخص قانون الموقع تحديدًا، فمن غير المرجح أن تعترف المحاكم العراقية بحكم أجنبي يُزعم أنه يُحدد حقًا عينية في العقارات العراقية، بغض النظر عن شكل هذه الحقوق. يُعد نظام السجل العقاري العراقي مسألة تتعلق بالنظام العام، ومن شبه المؤكد أن أي تدخل أجنبي في الحقوق المتعلقة بالأراضي المسجلة محليًا سيُعتبر مخالفًا للنظام العام. قد يكون هذا التوجه، وإن

كان مفهومًا، واسع النطاق بشكل مفرط، إذ سيفرض الاعتراف ليس فقط بالأحكام المتعلقة بالحقوق العينية بالمعنى الدقيق للكلمة، بل أيضًا بالأحكام المتعلقة بالحقوق التعاقدية أو الاعتبارية المرتبطة فقط بالأصول العقارية العراقية.

المطلب الثاني: تنظيم الأصول الرقمية في العراق - الفراغ التشريعي ومقترحات الإصلاح

اتسم نهج العراق تجاه العملات المشفرة والأصول القائمة على تقنية البلوك تشين بالحذر والتقييد في الغالب. أصدر البنك المركزي العراقي تعميمًا في عام ٢٠٢٣ (التعميم رقم ٣٠/٢/١٠ لسنة ٢٠٢٣) يحظر على المؤسسات المالية الخاضعة لإشرافه التعامل بالعملات الافتراضية^{٣٠}. وقد استند هذا الحظر بالدرجة الأولى إلى مخاوف بشأن غسل الأموال وتمويل الإرهاب وزعزعة استقرار الدينار العراقي. وقد صيغ التعميم بشكل عام، ولم يُميّز بين العملات المشفرة المضاربة (مثل البيتكوين) والأدوات القائمة على تقنية البلوك تشين ذات الأصل الأساسي المحدد (مثل العقارات المرمّزة).

أقرت هيئة الأوراق المالية العراقية، المنشأة بموجب القانون رقم ٧٤ لسنة ٢٠٠٤ والتي تعمل وفقًا للتعديلات التي أدخلها القانون رقم ٣ لسنة ٢٠٢٣، بوجود "الأوراق المالية الإلكترونية"، إلا أنها لم توفر إطارًا تنظيميًا للأصول المرمّزة القائمة على تقنية البلوك تشين^{٣١}. وقد نتج عن ذلك فراغ تنظيمي: فمنتجات العقارات المرمّزة، التي قد تُنظّم في أنظمة قانونية أخرى كأوراق مالية أو أدوات ملكية، غير معترف بها بموجب القانون العراقي. ويؤدي هذا إلى حالة من عدم اليقين القانوني لدى المشاركين المحليين والأجانب في أي معاملة تتضمن حقوقًا مرمّزة في العقارات العراقية.

أن القانون العراقي بحاجة الآن أن يُميّز بين الرموز التي تُمثّل حقوقًا عينية في العقارات العراقية (والتي ينبغي أن تخضع للنظام الكامل لقانون تسجيل العقارات وقواعد تنازع القوانين في القانون المدني)، والرموز التي تُمثّل فقط حقوقًا تعاقدية أو اعتبارية مرتبطة بهذه العقارات (والتي ينبغي أن تخضع للقانون العام للالتزامات، وعند الاقتضاء، للإطار التنظيمي للأوراق المالية). هذا التمييز يوازي إلى حد كبير نهج التصنيف الوظيفي المقترح في هذا البحث، ويمثل، من وجهة نظرنا، الإطار العقائدي الأكثر وعدًا لإصلاح القانون العراقي في هذا المجال.

وبناءً على ما تقدم، نرى ضرورة اعتماد برنامجا إصلاحيا للقانون العراقي يتناسب مع التحديات الخاصة بالعقارات المرمّزة وضرورة التوافق مع إطار اتفاقية لاهاي لعام ٢٠١٩، يقوم على أربعة محاور:

أولاً، سنّ تشريع صريح يتناول الأصول الرقمية القائمة على تقنية البلوك تشين، استناداً إلى نماذج مقارنة، ولا سيما قانون DLT السويسري ومبادئ اليونيدروا، يتضمن تعريف الأصول الرقمية وتصنيفها لأغراض القانون الخاص، وقواعد لإنشاء حقوق الأصول الرقمية ونقلها وإلغائها، ومعالجة التفاعل بين سجلات الأصول الرقمية ونظام السجل العقاري الوطني، وقواعد واضحة لتنازع القوانين تحدد القانون الواجب التطبيق في النزاعات المتعلقة بالأصول الرقمية المرتبطة بالعقارات العراقية.

ثانياً، ينبغي على البنك المركزي العراقي مراجعة تعميمه الصادر عام ٢٠٢٣ للتمييز بين العملات المشفرة المضاربة والأدوات الرقمية المدعومة بأصول (بما في ذلك العقارات المُرَمَّزة). قد يكون حظر النوع الأول مبرراً من حيث الاستقرار المالي، بينما يُعد حظر النوع الثاني غير مُجدِّ تجارياً وغير متنسق قانونياً. من شأن اتباع نهج تنظيمي مُتمايز أن يُتيح لسوق العقارات العراقي الاستفادة من مزايا تكوين رأس المال من خلال الترميز، مع الحفاظ على الرقابة التنظيمية المناسبة.

ثالثاً، ينبغي على العراق النظر في التصديق على اتفاقية لاهاي لعام ٢٠١٩ بشأن الأحكام الأجنبية أو الانضمام إليها، مع إصدار إعلان مناسب بشأن الأصول الرقمية بموجب المادة ١٨. من شأن الانضمام إلى الاتفاقية أن يُحسّن بشكل كبير من إمكانية إنفاذ الأحكام في المسائل المدنية والتجارية التي يكون أطرافها عراقيين، وأن يُوفر إطاراً لمعالجة النزاعات العابرة للحدود التي تشمل الأصول المُرَمَّزة بمجرد حل قضايا التصنيف التي نوقشت في هذا البحث على المستوى الدولي.

رابعاً، ينبغي تزويد القضاء العراقي بالتدريب والتوجيه بشأن المعاملة القانونية للأصول الرقمية، بما في ذلك العقارات المُرَمَّزة. تتطلب المسائل القانونية الجديدة التي تثيرها تقنية البلوك تشين بناء القدرات القضائية، ومن المرجح أن ينتج عن القرارات الصادرة في غياب فهم كافٍ لهذه التقنية عن نتائج متضاربة وغير متوقعة. وتمثل المحاكم التجارية المتخصصة ذات الخبرة في الأصول الرقمية، على غرار محاكم مركز دبي المالي العالمي أو المحكمة التجارية الدولية في سنغافورة، إصلاحاً مؤسسياً ذا قيمة محتملة.

الخاتمة

تناول هذا البحث إحدى أكثر المسائل تعقيداً وقلّة في مجال القانون الدولي الخاص والتكنولوجيا الرقمية: وهي مدى انطباق استثناء الملكية العقارية الوارد في المادة ٦ من اتفاقية لاهاي لعام ٢٠١٩ بشأن الاعتراف بالأحكام الأجنبية وإنفاذها على الأحكام المتعلقة بالحقوق

الرقمية القائمة على تقنية البلوك تشين والمرتبطة بالعقارات. وقد أظهر التحليل أن هذه المسألة لا تقبل إجابة بسيطة، وأن الإطار الحالي للاتفاقية غير كافٍ هيكلياً لحلها.

أولاً: النتائج

١- لا تكمن الصعوبة الأساسية في التفسير، بل في البنية: إذ يستند استثناء الملكية العقارية إلى مبدأ "قانون الموقع"، الذي يفترض بدوره وجود موقع جغرافي محدد لحق الملكية المعني. أما تقنية الترميز القائمة على البلوك تشين، فتفصل الحق عن موقعه الجغرافي من خلال تمثيله كمدخل في سجل موزع دون موقع ثابت. والنتيجة هي أزمة تصنيف لا تستطيع أساليب القانون الدولي الخاص التقليدية حلها دون قدر من الإبداع الفقهي قد يتجاوز التفويض التفسيري المشروع للمحاكم العاملة ضمن إطار المعاهدة.

٢- كشف التحليل المقارن عن مشهد متنوع ومتطور باستمرار. فقد اتجه القانون الإنجليزي، من خلال مزيج من الابتكار القضائي والمقترحات التشريعية، نحو الاعتراف بالأصول الرقمية كفئة مستقلة من الملكية. أما القانون السويسري، فقد سنّ الإطار التشريعي الأكثر تطوراً، حيث يعامل الأوراق المالية القائمة على السجلات كأدوات مُحسَّنة بالتسجيل على تقنية البلوك تشين. وقدّمت مبادئ يونيدرو بشأن الأصول الرقمية والقانون الخاص التوجيه الدولي الأكثر شمولاً، موصيةً بنظام استقلالية الأطراف في اختيار القانون الواجب التطبيق. وقد تناول نظام MiCA التابع للاتحاد الأوروبي التصنيف التنظيمي للأصول المشفرة، ولكنه لم يحسم مسألة تصنيفها في القانون الخاص. ولم يتناول أي من هذه الأطر استثناء الملكية العقارية في سياق اتفاقية لاهاي بشكل مباشر.

٣- كشف تحليل القانون العراقي عن فجوة كبيرة بين الموارد التنظيمية والفقهية المتاحة فيه والتحديات التي تفرضها العقارات المُرَمَّزة. فقاعدة موقع العقار في القانون المدني العراقي كافية للمعاملات العقارية التقليدية، ولكن لا يمكن تطبيقها على الحقوق القائمة على تقنية البلوك تشين دون تعديل. يُثير حظر البنك المركزي العراقي للعمليات المشفرة حالةً من عدم اليقين القانوني بشأن الأدوات الرقمية المدعومة بالأصول. ويُودي غياب أي إطار تشريعي لتقنية البلوك تشين إلى ترك المحاكم دون توجيه. لذا، ثمة حاجة ماسة إلى الإصلاح.

ثانياً: التوصيات

١-نوصي باعتماد إطار التصنيف الوظيفي المقترح في المبحث الثالث - القائم على الجوهر الاقتصادي للحق، وأثر الاعتراف على السجل العقاري، ومدى الصلة الإقليمية الفعلية - من قبل المحاكم التي تواجه مسألة التصنيف في ظل النص الحالي للاتفاقية.

التكييف القانوني للعقارات المُرَمَّزة واستثناء الملكية العقارية في اتفاقية لاهاي لعام ٢٠١٩

٢- دعوة مؤتمر لاهاي إلى وضع اتفاقية أو بروتوكول تكميلي لاتفاقية ٢٠١٩ يتناول صراحة الأصول الرقمية، استناداً إلى مبادئ اليونيدروا، وبالتنسيق مع مبادرات الإصلاح الوطنية الرائدة.

٣- دعوة الدول المتعاقدة أو المُقبلة على التصديق إلى إصدار إعلانات وفق المادة ١٨ من الاتفاقية لتوضيح موقفها من الحقوق العقارية المُرَمَّزة ريثما يتحقق توافق دولي.

٤- توصي بإصلاح تشريعي عراقي شامل يتضمن تشريعاً خاصاً بالأصول الرقمية، ومراجعة تعميم البنك المركزي لسنة ٢٠٢٣، والنظر في الانضمام إلى اتفاقية لاهاي لعام ٢٠١٩، وبناء القدرات القضائية المتخصصة.

إن استثناء الملكية العقارية الوارد في المادة ٦ من اتفاقية لاهاي لعام ٢٠١٩، بصيغته الحالية، عاجز هيكلياً عن تقديم إجابات قاطعة لمسائل التصنيف التي تنشأ في سياق العقارات المُرَمَّزة؛ ولا يكمن الحل في البراعة القضائية وحدها، بل في جهد متضافر من المجتمع الدولي لتحديث أدوات القانون الدولي الخاص بما يتناسب مع العصر الرقمي - وهو جهد ينبغي أن يضطلع فيه مؤتمر لاهاي للقانون الدولي الخاص، والمعهد الدولي لتوحيد القانون الخاص (اليونيدروا)، والمشرعون الوطنيون، بدور فعال.

الهوامش

^١ - انظر: Ronald A Brand, 'The Hague Judgments Convention in United States Courts: A Third Attempt at Exceptionalism' (2022) 83 University of Pittsburgh Law Review 1, 5-12.

^٢ - انظر: اتفاقية لاهاي بشأن اتفاقات اختيار المحكمة المؤرخة في ٣٠ حزيران والتي دخلت حيز النفاذ في ١ تشرين الأول في ٢٠١٥.

^٣ - انظر: Symeon C Symeonides, 'The Hague Judgments Convention and the United States: A Pragmatic Assessment' (2023) 67 American Journal of Comparative Law 1, 18-24.

^٤ - انظر: لائحة (الاتحاد الأوروبي) رقم ٢٠١٢/١٢١٥ الصادرة بتاريخ ١٢ ديسمبر ٢٠١٢ بشأن الاختصاص القضائي والاعتراف بالأحكام وتنفيذها في المسائل المدنية والتجارية (بروكسل الأولى - معاد صياغتها)، المادة ٢٤(١).

^٥ - انظر: Francisco Garcimartín and Geneviève Saumier, Explanatory Report on the HCCH Judgments Convention (HCCH 2020), paras 1-20. التقرير التفسيري هو المرجع الرسمي الذي اعتمدته مؤتمر لاهاي للقانون الدولي الخاص لتفسير نصوص الاتفاقية.



- ^٦ - يُعتبر مبدأ قانون الموقع - الذي ينص على أن الحقوق العينية المتعلقة بالعقارات تخضع لقانون المكان الذي يقع فيه العقار - مبدأً أساسياً في جميع أنظمة القانون الدولي الخاص الرئيسية تقريباً، انظر: Adrian Briggs, 'The Conflict of Laws' (4th edn, Oxford University Press 2022) 211-217. وانظر أيضاً: هشام علي صادق، القانون الدولي الخاص - تنازع القوانين، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٧٤، ص ١٧٨.
- ^٧ -انظر: Michèle Finck, 'Blockchain and the General Data Protection Regulation: Can Distributed Ledgers Be Squared with European Data Protection Law?' (European Parliament Research Service 2022) PE 634.445.
- ^٨ -انظر: مجموعة العمل المالي - FATF، التوجيهات بشأن الأصول الافتراضية ومقدمي خدمات الأصول الافتراضية، ترجمة البنك المركزي السعودي، ٢٠٢١، فقرة ٢٤ تشرح تعريف "الأصل الافتراضي" والفرق بينه وبين التوكينات غير القابلة للاستبدال. انظر أيضاً: صندوق النقد العربي، الورقة البحثية: تقنية البلوك تشين وتطبيقاتها في القطاع المالي العربي، ٢٠٢١، ص ٣١-٣٣. تتناول مفهوم "الرمز الرقمي" Token كتمثيل لحق أو أصل على سجل موزع.
- ^٩ -انظر: Alexander Savelyev, 'Contract Law 2.0: Smart Contracts as the Beginning of the End of Classic Contract Law' (2022) 26 Information & Communications Technology Law 116, 127.
- ^{١٠} -انظر: Law Commission of England and Wales, 'Digital Assets: Final Report' (Law Com No 412, 2023) paras 4.1-4.45. أوصت اللجنة بإنشاء فئة ثالثة من الممتلكات الشخصية - «كائنات البيانات» - تشمل الرموز المشفرة.
- ^{١١} -انظر: Philipp Hacker and Chris Thomale, 'Crypto-Securities Regulation: ICOs, Token Sales and Cryptocurrencies under EU Financial Law' (2022) 19 European Company and Financial Law Review 645, 651.
- ^{١٢} -انظر: Yesha Yadav and Christian Dirk Laue, 'Tokenization and the Securities Law Framework' (2023) 106 Cornell Law Review 1751, 1799-1812.
- ^{١٣} -انظر: فريق عمل الاختصاص القضائي في المملكة المتحدة، بيان قانوني بشأن الأصول المشفرة والعقود الذكية (لجنة تقديم الخدمات القانونية والتقنية، تشرين الثاني، ٢٠١٩). يمثل هذا البيان أول محاولة قضائية رسمية لمعالجة الغموض القانوني حول الأصول المشفرة والعقود الذكية بموجب القانون العام الإنكليزي. وانتهى البيان إلى نتيجتين محوريّتين: أولاً، إمكانية تكييف الأصول المشفرة كـ "ملكية Property" رغم عدم ماديّتها، بإنشاء تصنيف ثالث يضاف إلى الأشياء بحيازة والأشياء بدعوى. ثانياً، اعتبار العقود الذكية اتفاقيات قابلة للتنفيذ أمام المحاكم الإنكليزية إذا توفرت أركان العقد العادية. ويُعدّ البيان غير ملزم لكنه يتمتع بقوة إقناعية عالية وتبنته المحاكم الإنكليزية لاحقاً. لمزيد من المعلومات عن الفريق: UK Jurisdiction Taskforce, Legal Statement on Cryptoassets and Smart Contracts (LawTech Delivery Panel, 18 November 2019) paras 3-4, 50-52.

- ^{١٤} -انظر: 35 WLR 4 [2020] EWHC 3556 (Comm); AA v Persons Unknown [2019].
تُعد قضية AA v Persons Unknown EWHC 3556 (Comm) أول حكم إنكليزي صريح تبني تحليل UK Jurisdiction Taskforce، إذ قررت محكمة High Court التجارية أن البيتكوين يستوفي معايير الملكية Property بموجب القانون العام رغم عدم ماديته. استند القاضي لـ Bryan إلى أن البيتكوين "قابل للتعريف، قابل للتحديد، قابل للنقل، له قيمة" وبالتالي يمكن تملكه والتصرف به. الحكم اعتبر الكريبتو "شيء ثالث Third Category" يضاف إلى الأشياء بحيازة Chose in Possession والأشياء بدعوى Chose in Action. ثم أيدت محكمة الاستئناف المنطق ذاته بـ 4 [2019] WLR 35.[٢٠٢٠]
- ^{١٥} - تتلخص وقائع القضية في ان المدعية تمتلك محفظة عملات رقمية تحتوي على ٢ NFT من مجموعة Bored Ape Yacht Club. تمت سرقة الـ NFTs عبر عملية احتيال Phishing ونقلها إلى محفظة مجهولة. المدعية رفعت دعوى ضد "أشخاص مجهولين" مالكي المحفظة السارقة + ضد منصة OpenSea لإجبارها على تجميد الـ NFTs المسروقة. الحكم والمبدأ القانوني: اعتراف قانوني بالـ NFT: المحكمة اعترفت صراحةً أن الـ NFT يُشكل "ملكية Property" بموجب القانون الإنكليزي، ويمكن أن يكون موضوعاً لدعوى تتبع Trace ودعوى حفظ Injunction. الاختصاص على المجهولين: أجازت المحكمة تبليغ "الأشخاص المجهولين" Persons Unknown عن طريق الـ NFT نفسه عبر سلسلة الكتل، باعتباره وسيلة تبليغ بديلة. أمر تجميد عالمي: أصدرت أمر تجميد عالمي Worldwide Freezing Injunction على الـ NFTs المسروقة، وألزمت منصة OpenSea بتجميدها وعدم نقلها. الأهمية: تُعد أول حكم إنكليزي يعترف رسمياً بالطبيعة القانونية للـ NFTs كأموال/ممتلكات قابلة للحماية، وبمهد قواعد التقاضي في المنازعات المتعلقة بالأصول الرقمية. انظر: Lavinia Deborah Osbourne v Persons Unknown and Ozone Networks Inc (t/a OpenSea) EWHC 1021 (Comm), 4 WLR 115 [٢٠٢٢]
- ^{١٦} - تتلخص وقائع القضية في ان المدعية CLM زوجة سابقة لرجل أعمال ثري CLN. بعد الطلاق، دخل الطرفين بتسوية طلاق Settlement Agreement نصت إن الزوج يدفع لها ٤ ملايين دولار سنغافوري + تحويل مجموعة عملات مشفرة Crypto assets موجودة بمحفظة معينة. الزوج CLN لم يلتزم. المدعية رفعت دعوى تطالب بتنفيذ التسوية وأمر إفصاح Disclosure Order يجبر الزوج ومنصات Binance, Coinbase, Kraken على كشف عناوين المحافظ والأصول المشفرة. أمرت المحكمة بتحويل العملات مباشرة من محفظة الزوج لمحفظة الزوجة عبر المفاتيح الخاصة، المشكلة هي ان الزوج ادعى إنه لا يتذكر المفاتيح الخاصة Private Keys وخسر العملات. انظر تفاصيل القضية: CLM v CLN and others SGHC 46 [٢٠٢٢].
- ^{١٧} -انظر: A 'Blockchain-Based Tokens and Conflict-of-Laws Rules: A Singapore Perspective' (2022) 34 Singapore Academy of Law Journal 1, 15. انظر أيضاً : أكاديمية سنغافورة للقانون، "الأصول الرقمية والقانون الخاص: ورقة استشارية" (SAL 2022) الفقرة ٣.٤٥، مع الإشارة إلى الحاجة إلى قواعد تنازع القوانين المعدلة للأصول الرمزية.
- ^{١٨} -انظر: القانون الاتحادي السويسري بشأن تكييف القانون الاتحادي مع التطورات في تكنولوجيا السجلات الإلكترونية الموزعة (قانون DLT)، ٢٥ سبتمبر ٢٠٢٠، 33 AS 2021



^{١٩} - انظر: لائحة (الاتحاد الأوروبي) ١١١٤/٢٠٢٣ الصادرة عن البرلمان الأوروبي والمجلس بتاريخ ٣١ مايو ٢٠٢٣ بشأن أسواق الأصول المشفرة [٢٠٢٣] الجريدة الرسمية للاتحاد الأوروبي (MiCA) L150/40. تميز MiCA بين الرموز المرجعية للأصول، ورموز النقود الإلكترونية، وغيرها من الأصول المشفرة، لكنها لا تحسم تصنيفها في القانون الخاص.

^{٢٠} -انظر: Ian Sheridan, 'MiCA and Digital Asset Classification' (2023) 18 Law and Financial Markets Review 155, 161.

^{٢١} -انظر: UNIDROIT، مبادئ الأصول الرقمية والقانون الخاص (روما، ايار ٢٠٢٣)، المبادئ ٥-٦ و ١٣-١٤ بشأن الرقابة وتنازع القوانين. على سبيل المثال المبدأ ٥ ينص على ("الشخص يعتبر مسيطر على أصل رقمي إذا كان قادراً فعلياً على منع الغير من التصرف به والاستفادة منه، وإذا كان قادراً على نقل السيطرة للغير).
^{٢٢} -انظر: مؤتمر لاهاي للقانون الدولي الخاص، تقرير توضيحي لاتفاقية ٢ يوليو ٢٠١٩ بشأن الاعتراف بالأحكام الأجنبية وتنفيذها في المسائل المدنية والتجارية، من إعداد فرانسيسكو غارسيمارتين وجنيفيف سومير، ٢٠٢٠، الفقرات ٨٩-٩٢. انظر أيضا : ^٨ هيئة السوق المالية السعودية، "ضوابط صناديق الاستثمار العقاري"، قرار مجلس الهيئة رقم ١٠-١٦-٢٠١٦، المادة ٣. والتي تنص على (يجب على أي شخص يرغب في طرح وحدات صندوق استثمار عقاري طرحاً عاماً في المملكة، الالتزام بأحكام هذه اللائحة، والأحكام الواردة في القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة (حيثما ينطبق).

^{٢٣} -انظر: Lehmann, Matthias B. "Who Owns Bitcoin? Private Law Facing the Blockchain." *SSRN Electronic Journal* (2019).

^{٢٤} -انظر: Yuko Nishitani, 'Enforcement of Foreign Judgments in the Context of Digital Assets' (2023) 66 Japanese Yearbook of International Law 88, 103-111.

^{٢٥} -انظر: Geneviève Saumier, 'The New Hague Judgments Convention and Its Impact on Digital Commerce' (2023) 15 Journal of Private International Law 341, 358.

^{٢٦} - تبنى مجلس الشؤون العامة والسياسات (CGAP) التابع لمؤتمر لاهاي للقانون الدولي الخاص، في دورته المنعقدة في آذار/مارس ٢٠٢٥، القرار رقم ١٥ الذي يقضي بتكليف المكتب الدائم بدراسة مسائل القانون الدولي الخاص المتعلقة بالرموز الرقمية (Digital Tokens)، تمهيداً لاحتمال إدراج مشروع معياري بشأنها ضمن برنامج عمل المؤتمر. انظر: مؤتمر لاهاي للقانون الدولي الخاص، مشروع الرموز الرقمية (Digital Tokens Project)، الوثيقة التمهيدية رقم B REV٥ لآذار/مارس ٢٠٢٥.

^{٢٧} -تنص المادة ١٩ على (للدولة أن تعلن عدم انطباق الاتفاقية على الدعوى التي يكون أحد طرفيها ا الدولة أو شخص طبيعي يمثلها ب وكالة حكومية تابعة لتلك الدولة أو شخص طبيعي يمثل الوكالة الحكومية

ستعمل الدولة التي تصدر مثل ذلك الإعلان على عدم تجاوزه تلك المسألة بأكثر من اللازم، وأن المسألة المستعبدة محددة بطريقة واضحة ودقيقة الإعلان أن يميز بين الأحكام التي تكون فيها الدولة، والوكالة الحكومية



تابعة لتلك الدولة أو شخص طبيعي يمثل أياً منهما في موقع المدعى عليه أو المدعي في الدعوى الماثلة أمام محاكم بلد الحكم)

٢٨ - تنص المادة ٢٤ من القانون المدني العراقي على (المسائل الخاصة بالملكية والحيازة والحقوق العينية الاخرى، وينوع خاص طرق انتقال هذه الحقوق بالعقد والميراث والوصية وغيرها، يسري عليها قانون الموقع فيما يختص بالعقار)

٢٩ -انظر: عز الدين عبدالله، القانون الدولي الخاص - الجنسية ومركز الأجانب وأحكامهما في القانون المصري والمقارن (دار النهضة العربية، القاهرة)؛ وانظر أيضاً: حفيظة السيد الحداد، القانون الدولي الخاص - العلاقات الخاصة الدولية (الكويت)، فيما يخص تأصيل قاعدة الإسناد الخاصة بالعقار .

٣٠ - أصدر البنك المركزي العراقي تعميماً رقم ٣٠/٢/١٠ لسنة ٢٠٢٣ بشأن العملات الرقمية، يحظر بموجبه على المؤسسات المالية الخاضعة لإشرافه التعامل بالعملات المشفرة. وقد أدى ذلك إلى حالة من عدم اليقين التنظيمي فيما يتعلق بالعقارات الرقمية في العراق .

٣١ - عدّل القانون رقم ٣ لسنة ٢٠٢٣ بشأن هيئة الأوراق المالية العراقية قانون الأوراق المالية رقم ٧٤ لسنة ٢٠٠٤ للاعتراف بـ "الأوراق المالية الإلكترونية" ولكنه لم يتناول الأصول الرمزية القائمة على تقنية البلوك تشين بشكل صريح.

قائمة المصادر

أولاً: الكتب والمراجع العربية

١-عز الدين عبدالله، القانون الدولي الخاص - الجنسية ومركز الأجانب وأحكامهما في القانون المصري والمقارن، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٧.

٢-حفيظة السيد الحداد، القانون الدولي الخاص ،منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٢.

٣-هشام علي صادق، القانون الدولي الخاص - تنازع القوانين، منشأة المعارف، الإسكندرية. ١٩٧٤

ثانياً: الكتب والبحوث الأجنبية

1- Ronald A Brand, 'The Hague Judgments Convention in United States Courts: A Third Attempt at Exceptionalism' (2022) 83 University of Pittsburgh Law Review 1.

2- Symeon C Symeonides, 'The Hague Judgments Convention and the United States: A Pragmatic Assessment' (2023) 67 American Journal of Comparative Law 1.

٣-Adrian Briggs, The Conflict of Laws (4th edn, Oxford University Press 2022)

4- Michèle Finck, 'Blockchain and the General Data Protection Regulation' (European Parliament Research Service 2022) PE 634.445

5- Alexander Savelyev, 'Contract Law 2.0: Smart Contracts as the Beginning of the End of Classic Contract Law' (2022) 26 Information & Communications Technology Law 116.

6- Philipp Hacker and Chris Thomale, 'Crypto-Securities Regulation: ICOs, Token Sales and Cryptocurrencies under EU Financial Law' (2022) 19 European Company and Financial Law Review 645

7- Yesha Yadav and Christian Dirk Laue, 'Tokenization and the Securities Law Framework' (2023) 106 Cornell Law Review 1751



- 8- Maisie Ooi, 'Blockchain-Based Tokens and Conflict-of-Laws Rules: A Singapore Perspective' (2022) 34 Singapore Academy of Law Journal 1
- 9- Ian Sheridan, 'MiCA and Digital Asset Classification' (2023) 18 Law and Financial Markets Review 155
- 10- Yuko Nishitani, 'Enforcement of Foreign Judgments in the Context of Digital Assets' (2023) 66 Japanese Yearbook of International Law 88
- 11- Geneviève Saumier, 'The New Hague Judgments Convention and Its Impact on Digital Commerce' (2023) 15 Journal of Private International Law 341
- 12- Francisco Garcimartín and Geneviève Saumier, Explanatory Report on the 2019 HCCH Judgments Convention (HCCH 2020)
- 13- Law Commission of England and Wales, Digital Assets: Final Report (Law Com No 412, 2023)
- 14- UK Jurisdiction Taskforce, Legal Statement on Cryptoassets and Smart Contracts (LawTech Delivery Panel, November 2019)
- 15- UNIDROIT, Principles on Digital Assets and Private Law (Rome, May 2023)
- 16- Lehmann, Matthias B. "Who Owns Bitcoin? Private Law Facing the Blockchain." *SSRN Electronic Journal* (2019).

ثالثاً: التشريعات الوطنية

- ١- القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.
- ٢- قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل.
- ٣- قانون المرافعات المدنية العراقي رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ المعدل.
- ٤- قانون هيئة الأوراق المالية العراقية رقم ٧٤ لسنة ٢٠٠٤، المعدل بالقانون رقم ٣ لسنة ٢٠٢٣.
- ٥- البنك المركزي العراقي، التعميم رقم ٣٠/٢/١٠ لسنة ٢٠٢٣ بشأن العملات الرقمية.
- ٦- القانون الاتحادي السويسري بشأن تكليف القانون الاتحادي مع التطورات في تكنولوجيا السجلات الإلكترونية الموزعة (قانون DLT)، ٢٥ سبتمبر ٢٠٢٠

رابعاً: الاتفاقيات والوثائق الدولية

- ١- اتفاقية لاهاي بشأن اتفاقات اختيار المحكمة المؤرخة ٣٠ يونيو ٢٠٠٥.
- ٢- لائحة (الاتحاد الأوروبي) رقم ٢٠١٢/١٢١٥ (بروكسل الأولى - معاد صياغتها).
- ٣- لائحة (الاتحاد الأوروبي) ١١١٤/٢٠٢٣ بشأن أسواق الأصول المشفرة (MiCA).
- ٤- اتفاقية لاهاي ٢٠١٩ بشأن الأحكام الأجنبية في المسائل المدنية والتجارية.
- ٥- اتفاقية لاهاي بشأن اتفاقات اختيار المحكمة المؤرخة في ٣٠ حزيران ٢٠٠٥ والتي دخلت حيز النفاذ في ١ تشرين الأول في ٢٠١٥
- ٦- مبادئ اليونيدرو بشأن الأصول الرقمية والقانون الخاص (روما، مايو ٢٠٢٣)

خامساً: الوثائق والتقارير الرسمية :

- ١- مجموعة العمل المالي - FATF، التوجيهات بشأن الأصول الافتراضية ومقدمي خدمات الأصول الافتراضية، ترجمة البنك المركزي السعودي، ٢٠٢١.
- ٢- صندوق النقد العربي، الورقة البحثية: تقنية البلوك تشين وتطبيقاتها في القطاع المالي العربي، ٢٠٢١.



٣- مؤتمر لاهي للقانون الدولي الخاص، تقرير توضيحي لاتفاقية ٢ يوليو ٢٠١٩ بشأن الاعتراف بالأحكام الأجنبية وتنفيذها في المسائل المدنية والتجارية، من إعداد فرانسيسكو غارسيمارين وجنيفيف سومير، ٢٠٢٠، الفقرات ٨٩-٩٢.

٤- هيئة السوق المالية السعودية، "ضوابط صناديق الاستثمار العقاري"، قرار مجلس الهيئة رقم ١٠-١-٢٠١٦. سادسا : السوابق القضائية

35	1-	AA v Persons Unknown [2019] EWHC 3556 (Comm); [2020] 4 WLR	
(t/a	2-	Lavinia Deborah Osbourne v Persons Unknown and Ozone Networks Inc	
)		OpenSea) [2022] EWHC 1021 (Comm	
46		CLM v CLN and others [2022] SGHC	
	٣-		
20		Quoine Pte Ltd v B2C2 Ltd [2020] 2 SLR	
	٤-		
809		Ruscoe v Cryptopia Ltd (in liq) [2020] 2 NZLR	
	٥-		

List of Sources

First: Arabic Books and References

١- Ezz El-Din Abdullah, Private International Law - Nationality and the Status of Foreigners and Their Provisions in Egyptian and Comparative Law, Dar Al-Nahda Al-Arabiya, Cairo, 1967.

٢- Hafiza El-Sayed El-Haddad, Private International Law, Al-Halabi Legal Publications, 2002.

٣- Hisham Ali Sadiq, Private International Law - Conflict of Laws, Maaref Establishment, Alexandria, 1974.

Second: Foreign Books and Research

1- Ronald A Brand, 'The Hague Judgments Convention in United States Courts: A Third Attempt at Exceptionalism' (2022) 83 University of Pittsburgh Law Review 1.

2- Symeon C Symeonides, 'The Hague Judgments Convention and the United States: A Pragmatic Assessment' (2023) 67 American Journal of Comparative Law 1.

Adrian Briggs, The Conflict of Laws (4th edn, Oxford University Press 2022) ٣-

4- Michèle Finck, 'Blockchain and the General Data Protection Regulation' (European Parliament Research Service 2022) PE 634.445

5- Alexander Savelyev, 'Contract Law 2.0: Smart Contracts as the Beginning of the End of Classic Contract Law' (2022) 26 Information & Communications Technology Law 116.

6- Philipp Hacker and Chris Thomale, 'Crypto-Securities Regulation: ICOs, Token Sales and Cryptocurrencies under EU Financial Law' (2022) 19 European Company and Financial Law Review 645

7- Yesha Yadav and Christian Dirk Laue, 'Tokenization and the Securities Law Framework' (2023) 106 Cornell Law Review 1751

8- Maisie Ooi, 'Blockchain-Based Tokens and Conflict-of-Laws Rules: A Singapore Perspective' (2022) 34 Singapore Academy of Law Journal 1



9- Ian Sheridan, 'MiCA and Digital Asset Classification' (2023) 18 Law and Financial Markets Review 155

10- Yuko Nishitani, 'Enforcement of Foreign Judgments in the Context of Digital Assets' (2023) 66 Japanese Yearbook of International Law 88

11- Geneviève Saumier, 'The New Hague Judgments Convention and Its Impact on Digital Commerce' (2023) 15 Journal of Private International Law 341

12- Francisco Garcimartín and Geneviève Saumier, Explanatory Report on the 2019 HCCH Judgments Convention (HCCH 2020)

13- Law Commission of England and Wales, Digital Assets: Final Report (Law Com No 412, 2023)

14- UK Jurisdiction Taskforce, Legal Statement on Cryptoassets and Smart Contracts (LawTech Delivery Panel, November 2019)

UNIDROIT, Principles on Digital Assets and Private Law (Rome, May 2023)^{١٥-}

16- Lehmann, Matthias B. "Who Owns Bitcoin? Private Law Facing the Blockchain." *SSRN Electronic Journal* (2019).

Third: National Legislation

1- Iraqi Civil Code No. 40 of 1951, as amended.

2- Iraqi Real Estate Registration Law No. 43 of 1971, as amended.

3- Iraqi Civil Procedure Code No. 83 of 1969, as amended.

4- Iraqi Securities Commission Law No. 74 of 2004, as amended by Law No. 3 of 2023.

5- Central Bank of Iraq, Circular No. 10/2/30 of 2023 concerning digital currencies.

6- Swiss Federal Act on Adapting Federal Law to Developments in Distributed Electronic Record Technology (DLT Act), September 25, 2020.

Fourth: International Agreements and Documents

1- Hague Convention on Agreements Concerning the Choice of Court, June 30, 2005.

2- Regulation (European Union) No. 1215/2012 (Brussels I - as revised).

3- Regulation (EU) 2023/1114 on Markets in Crypto Assets (MiCA).

4. The Hague Convention 2019 on Foreign Judgments in Civil and Commercial Matters.

5. The Hague Convention on Selection of Court Agreements of 30 June 2005, which entered into force on 1 October 2015.

6. UNIDROIT Principles on Digital Assets and Private Law (Rome, May 2023).

V. Official Documents and Reports:

1. Financial Action Task Force (FATF), Guidance on Virtual Assets and Virtual Asset Service Providers, translated by the Saudi Central Bank, 2021.

2. Arab Monetary Fund, Research Paper: Blockchain Technology and its Applications in the Arab Financial Sector, 2021.

3. The Hague Conference on Private International Law, Explanatory Report on the 2 July 2019 Convention on the Recognition and Enforcement of Foreign Judgments in Civil and Commercial Matters, by Francisco Garcimartin and Genevieve Sommer, 2020, paragraphs 89-92.

4. Saudi Capital Market Authority, "Regulations for Real Estate Investment Funds," Board Resolution No. 1-10-2016.

Sixth: Case Law

AA v Persons Unknown [2019] EWHC 3556 (Comm); [2020] 4 WLR 35	١-
2- Lavinia Deborah Osbourne v Persons Unknown and Ozone Networks Inc (t/a OpenSea) [2022] EWHC 1021 (Comm)	
CLM v CLN and others [2022] SGHC	
46 Quoine Pte Ltd v B2C2 Ltd [2020] 2 SLR	
20 Ruscoe v Cryptopia Ltd (in liq) [2020] 2 NZLR	
809	

