

النظام القانوني لإبطال قيد التسجيل العقاري

م.م. زيد سعدي حمدي

كلية القانون والعلوم السياسية / جامعة ديالى

Zeaad1991@uodiyala.edu.iq

مستخلص البحث:

يتناول البحث موضوع النظام القانوني لإبطال قيد التسجيل العقاري من خلال دراسة مقارنة بين القانونين المصري والعراقي، حيث يركز على كيفية تعامل كل من النظامين مع حالات إبطال قيد التسجيل العقاري وأثر ذلك على حقوق الأطراف المتعاقدة والغير. في النظام المصري، يُعتبر التسجيل العقاري خطوة أساسية لإتمام انتقال الملكية، مما يعني أن إبطال قيد التسجيل يؤثر بشكل مباشر على حقوق الملكية المسجلة. يتناول البحث الأثر القانوني والإجراءات المتبعة لإبطال التسجيل، بما في ذلك الأسباب التي قد تؤدي إلى ذلك مثل الغش أو التزوير أو مخالفة القوانين المتعلقة بالتسجيل. أما في النظام العراقي، فإن إجراءات التسجيل والإبطال تحمل طابعاً مميزاً يتأثر بالتشريعات الخاصة بالعقارات والإرث، وتبرز في هذا السياق أهمية توازن المصالح بين الأفراد والدولة. يتم تحليل كيفية حماية النظام القانوني العراقي لحقوق المالكين والمشتريين وكيفية تعامل القضاء مع طلبات الإبطال، مع مقارنة جوانب القوة والضعف في كل من النظامين. يسلط البحث الضوء على النقاط المشتركة والاختلافات بين النظامين، ويستخلص الدروس الممكنة لتحسين آليات إبطال التسجيل العقاري بما يضمن تحقيق العدالة وحماية الحقوق العقارية في كلا البلدين. في الختام، يوصي البحث بتعزيز التشريعات ذات الصلة وتطوير آليات أكثر فاعلية لضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية حقوق الأطراف المعنية.

الكلمات المفتاحية: البطلان ، تسجيل ، قيد ، عقار ، تزوير.

المقدمة:

إنّ نظام التسجيل العقاري يعدّ من الأنظمة القانونية التي تهدف إلى حماية حق الملكية في العقار، وحمايتها من الضياع، وحيث أنّ القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 نص على أنّ الإيجاب والقبول كافيان لانعقاد العقد، وإنّ الملكية تنتقل بمجرد العقد دون الحاجة لأيّ إجراء آخر حيث نص المادة في المادة 73 منه على أنّ (العقد هوارتباط الإيجاب الصادر من أحد العاقدين بقبول الآخر على وجهه يثبت أثره في المعقود عليه إلا أنّ المشرع العراقي. قد أورد استثناءً). وهو ما نص عليه في المادة 1126 من القانون المدني

- 1- تنتقل الملكية بالعقد في المنقول والعقار .
- 2- والعقد الناقل لملكية عقار لا ينعقد الا اذا روعيت فيه الطريقة المقررة قانونا أي ان ملكيه العقار لا تنتقل بمجرد العقد بل تنتقل الملكية في العقار بالتسجيل في دائره التسجيل العقاري. ومن تاريخ التسجيل تعتبر حجه على الناس كافة، وغير هذا الشئ يعتبر تعهد بنقل الملكية. أما السجل العقاري فقد عرفته المادة الأولى من قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 وهو (السجل الذي تثبت فيه التسجيلات العقارية وفق نصوص القانون ويستند إليه في إصدار السند) أو يمكن تعريفه بأنه مجموعة من الوثائق التي تبين أوصاف العقار وموقعه ورقمه وما له من حقوق وعليه من التزامات وما جرى عليه من تصرفات ومعاملات قانونية.

الشكلية في العقود المدنية

الشكلية في العقود المدنية تعني الالتزام باتباع إجراءات معينة أو توافر مستندات محددة لكي يكون العقد صحيحاً و نافذاً من الناحية القانونية. تختلف هذه الشكلية حسب نوع العقد، وأهميته وحجم الحقوق والالتزامات التي يربتها. وفيما يلي توضيح لدور الشكلية في العقود المدنية:

1. مفهوم الشكلية:

الشكلية هي المتطلبات القانونية المحددة التي يجب اتباعها عند إبرام العقد. قد تتضمن الشكلية الحاجة إلى كتابة العقد، توثيقه أمام جهات معينة، أو تسجيله لدى جهات رسمية مثل التسجيل العقاري.

2. أهمية الشكلية:

تحقيق الثبوتية: الشكلية تساعد في توثيق العقد وإثباته بشكل رسمي، مما يضمن وضوح الالتزامات والحقوق المتبادلة بين الأطراف.

الحماية القانونية: الشكلية توفر حماية قانونية للأطراف المتعاقدة من خلال توثيق الالتزامات والحقوق، وتساهم في تقليل المخاطر والنزاعات.

التأكيد على الجدية: عندما يطلب القانون اتباع شكلية معينة، فإنه يعزز من جدية الأطراف في الالتزام بالعقد ويمنع الاندفاع أو التسرع في إبرام العقود.

3. أنواع الشكلية:

الكتابة: في العديد من العقود المدنية، يُشترط أن يكون العقد مكتوباً. مثل عقود البيع العقاري، وعقود التأمين. الكتابة تضمن وضوح بنود العقد وتفاصيله.

التوثيق: بعض العقود تتطلب توثيقاً رسمياً أمام جهة مختصة، مثل عقود الزواج أو العقود العقارية في بعض الدول.

التسجيل: في بعض الحالات، يكون التسجيل ضرورياً لإضفاء الحجية القانونية على العقد، مثل تسجيل العقود العقارية في السجل العقاري.

4. العقود الشكلية والعقود الرضائية:

العقود الرضائية: هي العقود التي تكون فيها الإرادة وحدها كافية لانعقاد العقد دون الحاجة إلى اتباع شكلية معينة. على سبيل المثال، معظم العقود المدنية مثل عقود البيع العادية.

العقود الشكلية: تتطلب هذه العقود اتباع شكلية معينة كشرط لصحتها. إذا لم تُتبع الشكلية المطلوبة، قد يكون العقد باطلاً أو غير نافذ قانونياً.

5. عواقب عدم الالتزام بالشكلية:

إذا لم يتم الالتزام بالشكلية المطلوبة في العقود التي تتطلبها، يمكن أن يؤدي ذلك إلى بطلان العقد أو اعتباره غير نافذ. وهذا يعني أن العقد لن يرب أي آثار قانونية أو حقوق للأطراف.

6. أمثلة على الشكلية في العقود:

العقود العقارية: تتطلب الكتابة والتسجيل في معظم الأنظمة القانونية.

عقود الزواج: تتطلب التوثيق أمام جهة مختصة مثل المأذون أو كاتب العدل.

عقود التأمين: تتطلب غالباً أن تكون مكتوبة لضمان وضوح شروط التأمين والالتزامات الأطراف.

7. الشكالية في القانون المقارن:

. تختلف متطلبات الشكالية من نظام قانوني إلى آخر. في بعض الأنظمة، قد تكون الشكالية أكثر تشددًا، بينما في أنظمة أخرى قد تكون أكثر مرونة، مع اعتماد أكبر على الرضائية. الشكالية في العقود المدنية تلعب دوراً محورياً في ضمان استقرار المعاملات وتوفير الحماية القانونية للأطراف. من خلال الالتزام بالشكالية، يتم تحقيق الوضوح والشفافية في العقود، مما يقلل من احتمالية النزاعات ويساهم في استقرار العلاقات القانونية.

ماهية التسجيل العقاري

فهو الأعمال التي يباشرها الموظفون المختصون بشأن المعاملات والطلبات التسجيل ابتداء من تقديم الطلبات الى الدوائر المختصة الي حين ادراج وتنظيم تلك البيانات التي تضمنتها المعاملات في السجل العقاري.

دور التسجيل العقاري كركن من أركان انعقاد العقد

دور التسجيل العقاري كركن من أركان انعقاد العقد يلعب دوراً حيوياً في الأنظمة القانونية المختلفة، حيث يعتبر وسيلة لتحقيق العلنية والثبوتية في المعاملات العقارية. فيما يلي نظرة على هذا الدور:

1- تحقيق العلنية والشفافية:

. التسجيل العقاري يساعد في تحقيق العلنية للمعاملات العقارية، مما يعني أن الحقوق العقارية المسجلة تصبح معروفة للجمهور. هذا يساهم في حماية حقوق الأطراف المتعاقدة والغير، حيث أن أي شخص يمكنه الاطلاع على السجلات العقارية للتحقق من وضع الملكية.

2- الثبوتية القانونية:

. يعدّ التسجيل العقاري وسيلة هامة لإثبات الحقوق العقارية. بمجرد تسجيل العقد العقاري، يتم تثبيته قانونياً ويصبح له حجية في مواجهة الغير. هذا يعني أن التسجيل هو الذي يمنح العقد قوته القانونية ويجعله ملزماً للأطراف.

3- حماية الحقوق وضمان الاستقرار:

. التسجيل العقاري يساهم في حماية حقوق المشتري وضمان عدم تعرضه لأي مطالبات لاحقة من أطراف ثالثة. كما أنه يعزز استقرار المعاملات العقارية من خلال توثيق انتقال الملكية بشكل قانوني ورسمي.

4- متطلبات النظام القانوني:

. في بعض الأنظمة القانونية، مثل النظام القانوني المصري، يعتبر التسجيل العقاري ركناً أساسياً لانعقاد العقد. بدون التسجيل، لا يعتبر العقد نافذاً قانوناً، مما يعني أن ملكية العقار لا تنتقل فعلياً بين الأطراف إلا بعد إتمام عملية التسجيل.

5- تفادي النزاعات القانونية:

. يساعد التسجيل العقاري في تقليل النزاعات القانونية المتعلقة بالملكية العقارية. فبوجود سجل رسمي يمكن الاعتماد عليه، تصبح الأمور أكثر وضوحاً وأقل عرضة للتأويل أو التحايل.

6- التكامل مع الأنظمة القانونية الأخرى:

. التسجيل العقاري يتكامل مع باقي الأنظمة القانونية، مثل قوانين الملكية والإرث والتصرفات العقارية، مما يضمن أن جميع العمليات العقارية تتم وفق إطار قانوني محكم، ويعزز من قوة العقد وأثره القانوني. في الختام، يمكن القول إن التسجيل العقاري ليس

مجرد إجراء إداري، بل هو ركن أساسي يضيف على العقد صفة الرسمية والقانونية، ويضمن حقوق الأطراف المتعاقدة، ويحافظ على استقرار وأمن المعاملات العقارية.

أنظمه التسجيل العقاري

• أولاً: نظام التسجيل الشخصي يتعلق بنظام التسجيل الشخصي بتسجيل العقارات أو الحقوق العقارية الأخرى بناءً على هوية الشخص الذي يمتلك حق الملكية أو الحقوق العقارية الأخرى. وفقاً للمادة 77 من قانون التسجيل العقاري، "تقوم دائرة التسجيل العقاري بمسك سجلات شخصية لأصحاب الحقوق العقارية من الأشخاص الطبيعية أو المعنوية مرتبة حسب حروف الهجاء، وتنقل إليها المعلومات الرئيسية الخاصة بالتسجيل عند إتمامه في السجل العقاري في الحقل المخصص لاسم صاحب الحق".

• ثانياً: نظام التسجيل العيني يتم التسجيل في هذا النظام على أساس العقار نفسه. يحتوي السجل العيني على بيانات تتضمن رقم العقار ومساحته وحدوده وأوصافه، وما سجل فيه من حقوق عقارية. وفقاً للمادة 81 من قانون التسجيل العقاري، "تعرف الوحدة العقارية بالتسلسل الخاص بها أو برقم القطعة والمقاطعة لأغراض التسجيل العقاري." وقد اعتمد القانون العراقي هذا النظام. القيمة القانونية لقيد التسجيل العقاري عند إتمام عملية التسجيل في دائرة السجل العقاري المختصة واكتسابها الشكل النهائي، فإنها تنتج مجموعة من الآثار القانونية، كما نصت على ذلك المادة 10 من قانون التسجيل العقاري: "تعتمد السجلات الدائمة وسجلات التسوية وسجلات التأمينات العينية وصورها المصدقة وسنداتها أساساً لإثبات حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وتعتبر حجة على الناس كافة بما دونها ما لم يطعن فيها بالتزوير، ولا يقبل الطعن بالصورية في التصرفات المسجلة فيها." وبالتالي، يمكن استخلاص ما يلي:

التعريف بإبطال قيد التسجيل العقاري الإبطال يعني إلغاء التسجيل واعتباره كأن لم يكن، وإعادة الوضع القانوني للعقار إلى الحالة التي كان عليها قبل التسجيل. ويستند ذلك إلى القاعدة القانونية القائلة بأن "ما بني على باطل فهو باطل." يمكن إبطال قيد التسجيل العقاري بطريقتين:

• أولاً: الإبطال الإداري يعني الإبطال الإداري إلغاء التسجيل من قبل وزير العدل قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي، ويكون من ضمن اختصاصات الإدارة عند اكتشاف أخطاء أو نواقص قانونية صاحبت عملية التسجيل، أو إذا استندت العملية إلى وثائق مخالفة للقانون. يتم الإبطال في هذه الحالة قبل موافقة هيئة التدقيق. أما بعد موافقة هيئة التدقيق، يصبح التسجيل نهائياً ولا يمكن إبطاله إلا بحكم قضائي بات.

• ثانياً: الإبطال القضائي الإبطال القضائي يعني إبطال قيد التسجيل بعد اكتسابه الشكل النهائي بقرار قضائي بات. تنص المادة 139 من قانون التسجيل العقاري على أنه "إذا كان التسجيل قد اكتسب الشكل النهائي، فلا يجوز إبطاله إلا بحكم قضائي حائز درجة البتات." يبطل التسجيل العقاري قضائياً إذا كانت هناك مخالفة أو خطأ قانوني أو نواقص قانونية تؤثر في جوهر الحق أو المراكز القانونية للأطراف، ولا يمكن تصحيح تلك الأخطاء بالطرق القانونية. يجب إقامة دعوى الإبطال من قبل الأطراف المتضررة أمام القضاء.

أسباب إبطال القيد العقاري:

أولاً: إصدار قسام شرعي أو نظامي معيب

أي إصدار قسام شرعي أو نظامي بدون ذكر اسم أحد الورثة سهواً أو عمداً فيقوم الشخص المتضرر بإقامة دعوى تصحيح قسام الذي استخدم في معاملته إجراء التسجيل ثم يقوم برفع دعوى إبطال القيد العقاري بعد تصحيح القسام

ثانياً: أن يحصل التسجيل نتيجة الاستناد إلى وثائق مزورة وهو من أكثر الحالات شيوعاً. فمثلاً تقوم جهة معينة بتوزيع قطع أراضي على موظفيها فيقوم الشخص المزور بتزوير كتاب التخصيص أو هوية موظفين أو كتاب الاستمرارية في الوظيفة إلخ، وتقام دعوى إبطال القيد أمام محكمة البداء المختصة الذي يقع العقار ضمن اختصاصها المكاني الآثار القانونية لأبطال قيد التسجيل العقاري

أثار ابطال القيد بالنسبة للمتعاقدین

يترتب على ابطال العقد انعدام اثره بشكل رجعي أي من تأريخ التعاقد وبناءً يجب إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد وقد نص القانون المدني العراقي على أن:

- 1- العقد الباطل لا ينعقد ولا يفيد الحكم أصلاً .
 - 2- فإذا بطل العقد يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فإذا كان هذا مستحيلاً جاز الحكم بتعويض معادل) ماده 138 من قانون مدني.
- فإذا بطل القيد يعاد المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، وكذلك تبطل جميع التصرفات القانونية الأخرى، ويعاد تسجيل العقار باسم مالكة الأصلي، وكذلك تعاد الحقوق العينية الأصلية إلى حالتها قبل التعاقد، وقد نص قانون التسجيل العقاري في مادة 141 منه على (عند ابطال التسجيل العيني تعاد الحقوق العينية الأصلية في العقار الى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل) والحقوق العينية الأصلية في القانون العراقي هي حق الملكية، وحق التصرف والعقر وحق الارتفاق وحق المساطحة وحق الإجارة الطويل، وحق المنفعة والاستعمال والسكنى وحق الوقف.

أولاً: موضوع البحث

نالت الملكية العقارية اهتمام الدراسات القانونية، وأرتقت في حمايتها، وتحديد الأسس القانونية التي تؤمن استقرار التعامل فيها من خلال إنشاء نظام قانوني إداري يتسم بالعلانية، والشكلية، وحماية الحقوق المترتبة على التعامل به فنظمت القواعد القانونية، الوقائع التي يترتب على حدوثها نقل الملكية العقارية سواء كانت بعوض أم بغير عوض، قواعد تلائم الطبيعة القانونية لكل واقعة، وكان لهذه الأنظمة دور أساس في تحديد الهوية القانونية للعقار بصورة تجعل من المالك والمتعامل بالعقار على طمأنينة وأمان، بناءً على القيود والمعلومات المسجلة بدقة متناهية في السجل العقاري وفقاً لنظاميه الشخصي والعيني، الذي تباينت الدول في الأخذ بهما تبعاً لمزايا وعيوب كليهما، هذا وبالاستناد الى مجموعة من المبادئ المتمثلة بالتخصيص والشرعية والقوة الثبوتية المطلقة للقيد وحضر مبدأ التقادم في اكتساب ملكية العقار.

ثانياً: أهمية الموضوع واسباب اختياره

تحتل الملكية العقارية والحقوق المتفرعة عنها أهمية كبيرة في التنظيم القانوني للدول لما يمتاز به الائتمان العقاري واستقرار المعاملات من دور كبير في تقدم اقتصاد الدول من جانب، ويبرز مدى فاعلية التنظيم القانوني للدولة من جانب آخر، لهذا لجئت الدول الى تنظيم الوقائع القانونية الناقلة للملكية العقارية تنظيماً قانونياً دقيقاً لمساس هذا الموضوع بحقوق الاشخاص بصورة عامة والخطورته بصورة خاصة، لذا شرعت الدول الى تنظيم السجل العقاري الذي يتضمن بدوره بيانات ومعلومات تسجل بناء على اجراءات وضوابط حددها القانون الغاية منها حماية العقار ومالكه والمتعامل معه والحقوق التي قد تنشأ بموجب الوقائع القانونية والمادية، وتطهير العقار من جميع الحقوق التي لم يتم الكشف عنها واثبات ملكية العقار للمالك. ولتحديد الحدود العقارية وإشهار الحقوق العينية المتعلقة به والتصرفات التي تطرأ عليه وحمايتها من ان تكون محلاً للاعتداء والتجاوز، أهمية كبيرة لإيضاح مدى دقة التنظيم القانوني للدولة وتوفير الحماية لمواطنيها، عن طريق سلسلة من الاجراءات القانونية للنهوض بالدولة من الناحية الاقتصادية والاجتماعية للعقار التي يتطلبها بناء كل مجتمع لإرساء الملكية العقارية على أسس ثابتة ومتينة لحفظ الحقوق واستقرار التعامل، وتبرز أهمية الموضوع في بيان التنظيم القانوني للوقائع القانونية الناقلة للملكية العقارية في حالة تسجيلها او تخلف التسجيل هذا من جانب، ومن جهة أخرى تحديد الاجراءات القانونية في حالة ابطال اورجوع المالك في تصرفه بنقل ملكية العقار بغير عوض وبيان الآثار القانونية المترتبة على هذا الاجراء.

وبما تقدم ذكره وجدنا انه لا بد من البحث في موضوع التسجيل العقاري للواقعة القانونية الناقلة للملكية بغير عوض بمعناها العام، والوقوف على كل واقعة على حدة، ببيان تعريفها وطبيعتها القانونية وإبراز التنظيم القانوني لها والوقوف عند الاشكاليات التي تطرأ عليها، في محاولة لإيجاد الحلول المناسبة، وبالرغم من أهمية الموضوع وتناوله من قبل الدراسات القانونية إلا أنه لم يبحث بشكل واف بما يناسب ومدى دقة وأهمية هذه التطبيقات، باعتبارها تصرفاً عقارياً قانونياً مهماً.

ثالثاً: أهداف موضوع البحث

تتجلى أهداف موضوع البحث في ما يلي :

1. تحديد ماهية التسجيل العقاري وبيان النظام القانوني المتبع في العراق.
2. تحديد ماهية الوقائع القانونية الناقلة للملكية بغير عوض وبيان طبيعتها القانونية وإبراز خصائصها المختلفة عن الوقائع القانونية الناقلة للملكية الأخرى.
3. بيان الأثر القانوني لتسجيل الوقائع القانونية الناقلة للملكية العقارية وما أثر تخلفه.
4. توضيح الاشكاليات التي تطرأ على تسجيل الوقائع القانونية الناقلة للملكية بغير عوض وهل بالإمكان معالجتها .
5. تحديد الأثر القانوني في الرجوع عن التسجيل وإبطاله على اطراف العلاقة للواقعة القانونية والغير.

رابعاً: إشكالية البحث

- تكمن إشكالية البحث في الوقوف على مدى تأثير تسجيل الوقائع القانونية الناقلة للملكية العقارية ومدى تخلف هذا التسجيل في السجل العقاري، وتوصلنا بدورنا الى تحديد إشكاليات هذه الدراسة وحصرناها بالأسئلة الآتية:
 - هل نظمت القواعد القانونية العقارية جميع الوقائع القانونية الناقلة للملكية بغير عوض وبيان اجراءات التسجيل أو تخلفه؟
 - ما الوقائع القانونية الناقلة للملكية بغير عوض؟ وما تطبيقاتها؟
 - هل جاءت التشريعات العقارية بنصوص قانونية وأحكام متكاملة للوقائع القانونية الناقلة للملكية بغير عوض أم شابها القصور والتناقض؟
 - هل حدد المشرع العقاري العراقي حالات رجوع أو ابطال التسجيل في الوقائع القانونية بغير عوض؟
 - وهل لها خصوصية تختلف بموجبها عن حالات الرجوع والابطال الاخرى في القوانين المدنية؟
 - من هي الجهة المختصة للنظر في المنازعات القضائية الناجمة عن الرجوع وابطال قيود التسجيل العقاري أو تخلف تسجيلها؟
 - ما موقف المشرع العراقي من اساليب الخداع والغش والتزوير في بيانات التسجيل العقاري؟
 - هل أوجد المشرع العراقي احكاماً قانونية تعالج الاضرار المترتبة على الرجوع وابطال قيود السجل العقاري؟
 - هل اجتهد القضاء العراقي في حكم حالات الرجوع وابطال تسجيل الوقائع القانونية بغير عوض وهل وفق في ذلك؟
 - ما الدعوى القضائية الخاصة بإبطال قيد التسجيل العقاري؟
- هذه الاسئلة وغيرها استوقفنا للبحث في هذا الموضوع ومحاولة منا لإيجاد الحلول والمعالجات

خامساً: صعوبات موضوع البحث

تكمن صعوبة موضوع البحث في قلة الكتابات القانونية التي تصدت للوقائع القانونية والتي تكون ناقلة للملكية بغير عوض على صعيد القانون العراقي والمقارن ومن تطرق له لم يوضح الفكرة بصورة كاملة وافية، ورغم قراءتنا وبحثنا في الكثير من المؤلفات القانونية إلا أنها لم تسعفنا جميعها في بحث الموضوع ولقلة المصادر التي تطرقت الموضوع الوقائع القانونية بصورة عامة وبغير عوض خاصة، بصورة كاملة وافية تغني دراستنا وتعززها بالتطبيقات القضائية بصورة كبيرة.

سادساً: منهجية الدراسة

إنّ هدف كل دراسة بحثية هو إيجاد الحلول للإشكاليات والتساؤلات المطروحة، لذا اعتمدنا في دراسة موضوع (التسجيل العقاري للوقائع القانونية الناقلة للملكية بغير عوض) باتباع المنهج التحليلي الوصفي القراءة النصوص القانونية المنظمة للوقائع القانونية بغير عوض، وتحديد طبيعتها وخصائصها وشروطها وانواعها وبيان ماهية التسجيل العقاري، بتعريفه وتحديد مبادئه وخصائصه وأنواعه، كذلك استعنا بالمنهج المقارن مع التشريعات العقارية للوقائع القانونية لبعض الدول كفرنسا ومصر بشكل ضمني باعتبار تنوع هذه

الدول في الأخذ بنظامي التسجيل العقاري (الشخصي والعيني)، واتبعنا كذلك المنهج التطبيقي الذي يجعل من عرض المبادئ والقرارات التمييزية للقضاء العراقي اساساً لبيان مدى توافقه مع آراء شراح القانون والنصوص القانونية العقارية باعتبار ان دراستنا ذات طابع عملي اجرائي للوقوف على الاشكاليات والمعالجات الاجرائية لها.

سابعا: نطاق البحث

يدور نطاق البحث حول تسجيل الوقائع القانونية الناقلة للملكية بغير عوض والمتمثلة بواقعة الهبة والوقف والتي تكون حال حياة مالك العقار، وكذلك وقائع الارث والانتقال والوصية بعد وفاة مالك العقار مسلطين الضوء على حالات معينة تعتبر من الاشكاليات التي تحدث بعد تسجيل هذه الوقائع في السجل العقاري وابرار اهم اثارها القانونية على الواقعة.

ثامنا: هيكلية البحث

تتضمن هيكلية البحث تسجيل الوقائع القانونية الناقلة للملكية العقارية بغير عوض، فتوقفنا عند مفهوم التسجيل العقاري موضحين تطوره التاريخي والتعريف به، وحددنا المبادئ والخصائص التي يمتاز بها، وسلطنا الضوء على الوقائع القانونية بتعريفها وتمييزها عن التصرف القانوني ووضحنا طبيعتها وشروطها وتطرقنا إلى تطبيقاتها، مقسمة إلى مبحثين، المبحث الأول (ماهية التسجيل العقاري تبعاً للقانوني المصري والعراقي) المبحث الثاني (النظام القانوني لابطال قيد التسجيل العقاري)

المبحث الأول: ماهية التسجيل العقاري تبعاً للقانونين المصري والعراقي

ماهية التسجيل العقاري

تعدّ عملية تسجيل التصرفات العقارية في السجل العقاري من الأسس القديمة التي تعود إلى قدم الملكية العقارية، إذ عرف الإنسان أهمية استقرار الأراضي، وأدركت الشرائع التاريخية ضرورة وضع نظم لحماية الملكية العقارية، ومن بينها نظام التسجيل وإعلان التصرفات العقارية. يهدف التسجيل العقاري إلى تحقيق الاستقرار في الملكية العقارية من خلال توفير حماية ووضوح قانوني للعقار. حيث يتم تسجيل جميع التصرفات والإجراءات المتعلقة بالعقار، مما يتيح معرفة المالك الحقيقي للعقار، والحقوق والالتزامات المرتبطة به، والقيود والتكاليف المفروضة عليه. هذا النظام يعزز من استقرار ملكية العقار ويمنع النزاعات والادعاءات غير المبررة بوجود حقوق للغير على العقار. يعدّ نظام التسجيل العقاري من أهم الأنظمة الإجرائية التي تعتمد عليها الدول في تنظيم واستقرار ملكية العقارات. كل تصرف أو واقعة تحدث على العقار يجب تسجيلها وتدوينها في السجل العقاري لضمان استقرار المعاملات القانونية وحماية حقوق الملاك. مع تزايد المنازعات حول الملكية العقارية، يصبح التسجيل العقاري وسيلة هامة لتفادي النزاعات وضياع الحقوق، خاصةً عندما يتم بيع العقار لأكثر من مشتري دون العلم بالتزامات وحقوق تم ترتيبها للغير. وبعد نظام التسجيل العقاري من أهم الأنظمة الاجرائية التي تعتمد عليها جميع دول العالم لغرض تنظيم العقارات واستقرارها، فأى تصرف أو واقعة تطرأ على العقار لابد من ان يتم تسجيلها وتأشيرها في السجل العقاري، لما للعقار من أهمية كبيرة في التنظيم القانوني للدولة لاستقرار معاملاتها، وذلك بعد ان اصبحت الملكية العقارية عرضة للمنازعات المختلفة، مما خلق حالة عدم الاستقرار، فقيام مالك العقار ببيع عقاره لأكثر من مشتري والاخير لم يكن على علم بتصرف المالك السابق الذي رتب حقاً لأخرين على العقار موضوع النزاع ومما يؤدي الى ضياع الحقوق.

عليه للتطرق بحثاً في ماهية التسجيل العقاري لابد من بيان معنى التسجيل العقاري في المطلب الأول بتسليط الضوء على تطور نظام التسجيل العقاري في العراق والوقوف على تعريفه وبيان أهميته بشكل واضح كي يتسنى لنا فهمه بشكل دقيق ونخصص المطلب الثاني لتوضيح مبادئ وأنواع التسجيل العقاري.

المطلب الأول تعريف التسجيل العقاري

ان تثبيت الحالة المادية والقانونية للعقار وذلك بضبط حدوده ومساحته بكل دقة وتعيين مالكه وبيان حقوقه تعرف بالسجل العقاري وهو مجموعة قواعد واجراءات قانونية تهدف الى تحديد هوية العقار وتثبيت ملكيته وشهر الحقوق والتصرفات القانونية . وقد كانت الارض في يوم ما أهم ما تملكه العائلة والفرد، حتى انها لم تكن قابلة للانتقال الا بموافقة جميع افراد الاسرة، وكان لكل واحد من هؤلاء حق الاعتراض على عملية الانتقال¹، وحتى بعد الموافقة من قبل أفراد الاسرة لابد لهذا الانتقال ان يكون بصورة علنية وامام جميع اهل القبيلة أو العائلة، وهذا ما يعرف اليوم بالشهر أو الاعلان للتصرف العقاري، وهذا الأمر بعد شيئاً طبيعياً لما تمثله الارض من رمز للسيادة والجاه والثروة²، وإن اختلفت طرق وآلية الاعلان والشهر من عصر العصر، ومن دولة الأخرى وهذا بدوره أدى الى خلق العديد من الانظمة العقارية التي توثق وتؤمن الحقوق العينية للأشخاص ومدى امكانية تصرفهم ونقل هذه الحقوق للغير، عن طريق الوقائع القانونية بأنواعها المختلفة. وقد أدركت مختلف الشرائع هذه الحقيقة وأهميتها باعتبار الارض أو العقار المصدر الأول لكل الثروات وباعتبارها ثروة بحد ذاتها وأكبر ضمان للمؤسسات المالية في الوقت الحاضر؛ لذا كان لابد من إعلان إي واقعة تطرأ على هذه الأرض لكي يتاح لكافة المتعاملين عليها العلم بهذه التصرفات والوقائع³، لتحقيق الاستقرار الملكية العقارية وتدعيم الائتمان العقاري، ذلك لأن علانية الوقائع الواردة

على العقار من شأنها أن تؤدي الى معرفة المالك الحقيقي للعقار وما لهذا العقار من حقوق وما يثقله من قيود وتكاليف وتأمينات، وبالتالي هنالك حماية لكل المتعاملين بهذا العقار. فالعلانية والاشهار عبارتان وثيقتا الصلة بالعقار حين يكون هو محل الواقعة القانونية، وحين يكون الكلام عن العلانية والاشهار، فالكلام يتوجه الى اهم نظام قانوني اجرائي ألا وهو التسجيل العقاري، وان البحث بماهية التسجيل العقاري يتطلب منا الخوض في التعريف به وبيان معناه في التشريعات العقارية والقانونية وبيان أهميته، ولذلك سنخصص الفرع الأول له والثاني للتطور التاريخي القانون التسجيل العقاري في العراق، نتطرق لها تباعاً.

تعريف التسجيل العقاري وأهميته

التسجيل العقاري كما يبدو من صريح لفظه أنه يختص بالعقارات لذلك نرى انه لابد قبل البحث بتعريف التسجيل العقاري البدء بتعريف التسجيل وتعريف العقار بصورة منفصلة إذ لم تتضمن المعاجم اللغوية معناً دقيقاً لمصطلح التسجيل العقاري، الا اننا نستطيع تحديده عن طريق بيان تعريفه الفقهي والاصطلاحي لكل الفاظه التسجيل والعقار

¹ د. ممدوح عطري، مجموعة القوانين العقارية، مؤسسة النوري، دمشق، ١٩٩٣، ص ١٣.

² د. منصور محمود وجيه نظام السجل العيني وادخاله في الاقليم المصري، مطابع دار الكتاب العربي، القاهرة، ١٩٦١، ص ٢٣.

³ ينظر د. ياسين محمد يحيى نظام السجل العيني وأثره على مصادر الحقوق العينية الاصلية، دار النهضة العربية، ١٩٨٢، ص ٣.

لكي نستطيع الوقوف على معنى نظام التسجيل العقاري من ثم نسلط الضوء على التعريف التشريعي لمصطلح التسجيل العقاري ومن ثم ابراز اهميته على التوالي.

أولاً: تعريف التسجيل العقاري

أ. التعريف الفقهي للتسجيل العقاري

والتسجيل¹ يراد به تقييد الأوراق في المحاكم والادارات وهو مصدر للفعل (سجل) ويعني قيد أو كتابة وهو من سجل اي كتب السجل، أي قيد المعلومات في سجل خاص حفاضاً لها من الضياع وان اسم المفعول من (سجل) هو مسجل ويقال عقد مسجل اي اكتسب الصفة الرسمية بأثباته في دفتر خاص²، والتسجيل اصطلاحاً فهو عملية أو إجراء يتم من خلالها توثيق أو ادراج جميع التصرفات القانونية في سجل ممسوك من قبل موظفي الدائرة المعنية بالتسجيل³. اما مصطلح العقار بينته المادة (٦٢) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لعام ١٩٥١، العقار هو (١ - العقار كل شيء لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف فيشمل الارض والبناء والغراس والجسور والسدود والمناجم وغير ذلك من الاشياء العقارية) وعرفته المادة (١٢٩) من مجلة الاحكام العدلية بانه عدا المنقول ما لا يمكن نقله من محل الى اخر كالدر والاراضي مما يسمى بالعقار) وينقسم العقار الى نوعين عقار بطبيعته وعقار بالتخصيص . والعقار بطبيعته هو الاشياء المادية التي يكون لها بالنظر الى جوهرها موقع ثابت غير متقل كالارض والمناجم والنبات المستقر في الارض والبنائات. اما العقار بالتخصيص هو ما نصت عليه المادة (٦٣) من القانون المدني العراقي بانه يعتبر عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكه في عقار مملوك له رسداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله)، والعقارات باعتبارها اموالاً غير منقولة لها احكام قانونية هامة تختلف عن الاموال المنقولة التي يمكن نقلها بسهولة من مكان الى اخر، أي أن التصرف على العقار يخضع للشهر والاعلان عن طريق التسجيل العقاري، وهذا لا نجده في الاموال المنقولة باستثناء السفن والطائرات والمكائن والمتاجر والسيارات⁴، هذا لأن الحيابة تقوم مقام التسجيل والاعلان والشهر الحماية الغير الحسن النية هذا لأن من يشترى منقولاً من غير مالكه بحسن نية لا يمكن نزعه منه لأنه يستطيع ان يتمسك بقاعدة الحيابة في المنقول سند الملكية⁵. وعرف الفقه التسجيل العقاري بأنه توثيق مختلف التصرفات المتعلقة بالعقار التي جرت بين الاشخاص سواء كانوا اشخاص طبيعيين أو معنويين، وذلك من خلال تثبيت هذه التصرفات في سجلات يسهل على كل شخص الاطلاع على محتوياتها وأخذ ما جاء فيها من بيانات⁶. وعرف أيضاً بأنه مجموعة القواعد والإجراءات القانونية الرامية إلى

¹ التسجيل لغة هو اسم مشتق من الفعل (سجل) المشتق من سجل في اللاتينية (سجل، فهرس) واخذ كاسم من (requercre) نظم تقرير أو سجل د. منصور القاضي، معجم المصطلحات القانونية، ط٢، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، ٢٠٠٩ مادة التسجيل) ص ٤٦٣.

² العلامة ابن منظور، لسان العرب المجلد الأول، دار الحديث للنشر ٢٠٠٢، ص ٦٠٦، مادة التسجيل.

⁶ ينظر رمول خالد الاطار القانوني التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع العراقي، دون ذكر الطبعة دار هومه، ٢٠٠٨، ص ١٩

⁴ ينظر د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني، ج ٤، ص ٤٣٥.

⁵ تنظر المادة (١١٦٣) من القانون المدني العراقي التي نصت على (١) من حاز وهو حسن النية منقولاً أو سنداً لحامله مستنداً في حيازته الى سبب صحيح، فلا تسمع عليه دعوى الملك من احد ٢٠ والحيابة بذاتها قرينة على توافر حسن النية ووجود السبب الصحيح، مالم يقدّم الدليل على عكس ذلك.

⁶ ينظر د. ابراهيم ابوالنجا، السجل العيني والتوثيق في التشريع المصري، ط١، الاسكندرية، ١٩٨٨، ص ٢٠.

تحديد هوية العقار، وتثبيت ملكيته وشهر الحقوق، والتصرفات القانونية الجارية عليه بواسطة سجلات يمكن للناس كافة الاطلاع على ما جاء فيها وأخذ افادات بما جاء فيها¹ كما وعرف بأنه تثبيت الحالة المادية والقانونية للعقار، وذلك بضبط حدوده ومساحته بكل دقة وحصر حالته القانونية بتعيين مالكة، وبيان جميع الحقوق العينية المترتبة عليه، وإقامة رسم ملكية له بالسجل العقاري² فالتسجيل يكون حرفي لجميع بيانات المحرر المتعلق بالعقار في سجل مخصوص، والتسجيل لا يكون الا بالنسبة للحقوق العينية العقارية الأصلية أو الدعاوى المتصلة بحق عيني أصلي وكذلك الاحكام فالتسجيل اجراء لازم لتنفيذ الالتزام بنقل الملكية³.

ب- التعريف التشريعي لمصطلح التسجيل العقاري

نصت المادة الأولى من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ وتعديلاته عند تعريفها لبعض التعابير الواردة في القانون الى ان المقصود بالسجل العقاري بانه (السجل الذي تثبت فيه التسجيلات العقارية وفق نصوص القانون ويستند اليه في اصدار السند). وأشارت المادة (١٣) من قانون التسجيل العقاري العراقي الى انواع التصرفات التي ترد على العقار، فالتصرفات التي تدخل تحت مفهوم التصرف العقاري هوكل تصرف يؤثر في المركز القانوني للعقار من حيث حقوقه العينية المتعلقة اما بإنشاء حق عيني عقاري اصلي أو تباعي كإنشاء حق ارتفاق أو حق مساطحة أو حق رهن أو ان يتعلق التصرف بنقل حق مثل البيع أو الهبة ويتعلق بتغيير حق مثل الهبة المشروط فيها قيام الموهوب له بالاتفاق مع الواهب طيلة حياته وكذلك التصرف الذي يؤدي الى انتهاء حق مثل الرجوع عن الوقف وفسخ عقد الرهن ومن التصرفات ما هو مقرر لحق مثل القسمة⁴. لذا نجد ان عملية التسجيل تؤدي الى نشوء الحق في التملك الا في حالة العقود التي تنقل الحق بدون التسجيل وفق احكام القرار ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧ المعدل المجلس قيادة الثورة المنحل⁵، اي ان تسجيل التصرف يؤدي الى انتقال الملكية العقارية أو اي حق عيني عليها بإتمام عملية التسجيل. ومن الجدير بالذكر ان التسجيل في انظمة التسجيل العيني والقانون العراقي هو منشئ العقد، اذ لا محل للعقد بدونه باستثناء حالات معينة لا يكون للتسجيل دور في نشوء التصرفات القانونية وهذه الحالات متعلقة بالبيع الجبرية والادارية المشمولة بقانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ والبيع القضائية كالبيع المشمولة بالقرار (١١٩٨) لسنة ١٩٧٧ المعدل بقرار مجلس قيادة الثورة المنحل، فالتسجيل بهذا المعنى يختلف عن معنى التسجيل في انظمة التسجيل

¹ ينظر د. حمدان حسين نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط ٣، ٢٠٠٣، ص ١٩.

² ينظر د. معوض عبد التواب الشهر العقاري والتوثيق، منشأة المعارف، الاسكندرية، ط ١، ١٩٨٦، ص ١٦.

³ ينظر د. علي امير خالد احكام واجراءات شهر الملكية العقارية، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، ط ١، ٢٠١٣، ص ١٣٩.

⁴ مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، مصدر سابق، ص ٣٥.

⁵ نص قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (١٩٨) السنة ١٩٧٧ المعدل (أ - يقتصر التعهد بنقل ملكية عقار أو حق التصرف فيه على الالتزام بالتعويض اذا اخل احد الطرفين بتعهدده، سواء اشترط التعويض في التعهد ام لم يشترط فيه، على ان لا يقل مقداره عن الفرق بين قيمة العقار المعينة بالتعهد وقيمته عند النكول، دون اخلال بالتعويض عن أي ضرر. ب- اذا كان المتعهد له قد سكن العقار محل التعهد أو احدث فيه ابنية أو منشآت اخرى أو مغروسات بدون معارضة تحريرية من المتعهد، فان ذلك يعتبر سبباً صحيحاً يبيح للمتعهد تملك العقار أو حق التصرف فيه بقيمته المعنية في التعهد أو المطالبة بالتعويض على الوجه المذكور في الفقرة (أ) من هذا البند مضافاً اليه قيمة المحدثات والمغروسات قائمة وقت النكول كل ذلك دون الاخلال بإحكام قانون تنظيم الحد الاقتصادي للأراضي الزراعية رقم ١٣٧ لسنة ١٩٧٦.

الشخصي الذي يراد به نقل صورة العقد الى الدفاتر المخصصة لذلك الغرض وتعد هذه الطريقة هي الطريقة المعتادة في انظمة التسجيل الشخصية وتسمى بالتسجيل الحرفي أو التسجيل الكلي، فالتسجيل بهذا المنظور يعتبر إجراء شكلي يتلخص بالتسجيل الحرفي لجميع المحررات المتضمنة على التصرفات والتي ينعكس أثرها في المعقود عليه¹.

أما في قانون تنظيم الشهر العقاري في مصر رقم (١١٤ لسنة ١٩٤٦) المعدل فقد عرفت التسجيل العقاري بأنه مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به².

وهنا يلاحظ مدى تقارب المادة (٣) من قانون التسجيل العقاري العراقي التي تنص (١ - التصرف العقاري هوكل تصرف من شأنه إنشاء حق من الحقوق العينية الاصلية والتبعية أو نقله أو تغييره أو زواله وكل تصرف مقرر لحق من الحقوق المذكورة . ٢ - لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري) مع المادة (٩) من قانون تنظيم الشهر العقاري المصري (جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الاصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الاحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويخل في هذه التصرفات الوقف والوصية) في ما يخص التصرفات والمحررات الواجب شهرها وتسجيلها. ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار اليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة الى غيرهم ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الاثر سوى التزامات شخصية بين ذوي الشأن وسنبحث هذا الموضوع بصورة أكثر توضيحاً في موضع آخر من هذه الدراسة، ويجوز لمن حصل مع آخرين على حكم نهائي مثبت لحق من هذه الحقوق ان يطلب قصر التسجيل على القدر الذي قضى به، كما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل على العقارات المقضي له بها في قسم أو ناحية معينة. من خلال ما تقدم يمكننا أن نعرف التسجيل العقاري بأنه (نظام إجرائي الغاية منه التنظيم والتسجيل لجميع ما يرد على العقار من وقائع وتصرفات) وسواء كانت الوقائع بعوض أو بدون عوض في سجلات خاصة قد تكون شخصية أو عينية ويكون بالتسجيل الحرفي القانوني لكل تصرف أو واقعة ترد على العقار يكون من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية الاصلية أو التبعية أو تغييره أو زواله تبعاً لنوع الحق، وتدرج هذه الحقوق والتصرفات كافة في سجلات رسمية ممسوكة من قبل مؤسسات خاصة تعرف بمديريات التسجيل العقاري ذات صلاحيات ادارية واختصاص مكاني للعقارات الواقعة ضمن اختصاصها المكاني وتكون تابعة لوزارة العدل في العراق، وهي تعكس الصورة المعبرة عن الحالة القانونية والمادية للعقار وتكون ذات حجة على الجميع على ان تراعى الأصول القانونية في التشريعات العقارية. ومن المهم الإشارة الى ان السجل العقاري الدائمي كان قبل صدور القانون المدني يعمل به بلا بيئة في المحاكم حسب المادة الثالثة من قانون التصرف بالاموال غير المنقولة المؤرخ سنة ١٣٣١ هـ وهو عين الحكم الوارد في المادة (٤٥٤) من القانون المدني (الملغية بموجب قانون الاثبات العراقي رقم ١٠٧ لسنة (١٩٧٩) والمادة ١٠ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة

¹ ينظر د. محمد كمال مرسي شهر التصرفات العقارية التسجيل والفيد، دار المنشورات القانونية، بيروت لبنان، ١٩٣٩، ص ٣٠.

² نصت المادة الأولى من قانون السجل العيني المصري رقم (١١٤) لعام ١٩٦٤ النافذ على هو مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به.

١٩٧١ ولكن كان يجوز اثبات خلاف مضمونة في المحاكم^١. لذا نجد ارتباط التسجيل بكتابة الوقائع القانونية النافذة للملكية، إذ تعد الكتابة أفضل الطرق الناجحة في إثبات التصرفات وضمن الحقوق، وقد اختلف الفقه حول أي نوع من أنواع الكتابة تتطلب إثبات التصرفات التي تتم بين الأفراد، فهناك الكتابة العرفية التي تقتصر على أطراف العقد، ولا يشترط القانون لصحتها إلا كتابة التصرف وتوقيع الشخص الملزم فيه بينما الكتابة الرسمية يلزم أن يتدخل فيها الموظف العام، الذي يتولى مهمة إثبات التصرف القانوني، الذي اتفق عليه أطرافه في سجلات رسمية لدى الدولة ولا يخفى ما للأوراق الرسمية من أهمية بالغة في الإثبات في جميع المواد المدنية والتجارية وكذلك الأحوال الشخصية مما جعل المشرع يحيطها بعناية خاصة ورتب عليها حجة مطلقة في الإثبات، وقد عرفت السندات الرسمية بانها السندات التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة طبقاً للأوضاع القانونية وفي حدود اختصاصه ما تم على يديه أو ما ادلي به ذوو الشأن في حضوره^٢، فكل ورقة أو محرر يصدر عن الموظف العام تعد ورقة رسمية لها حجيتها في مواجهة الكافة، وقد أكد المشرع ذلك واعتبر كلاً من قبيل السندات الرسمية شهادات الجنسية وبراءات الاختراع وأحكام المحاكم وسجلات التسجيل العقاري وما هوفي حكم ذلك^٣ حيث تعتمد السجلات العقارية وصورها المصدقة وسنداتها أساساً لإثبات حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى وتعتبر حجة على الناس كافة بما دون فيها مالم يطعن فيها بالتزوير، ولا يقبل الطعن بالصورية في التصرفات المسجلة^٤ وبالتالي تكتسب الوقائع القانونية صفة الرسمية لمجرد قيام الموظف العام بتسجيلها وتصبح حجة بين أطرافها، وعلى ذلك فإن الشكل بمعناه الدقيق هو ما فرضه المشرع (وقيد إرادة الأشخاص بوجوب اتخاذ مسلك معين وهو ما لا نجده في الشكل الحر في باقي الوقائع حيث إن الإرادة تكون حرة مطلقة من أي قيد في اختيار شكل التعبير عنها، وعزز القضاء تأكيد هذا الأمر في الكثير من التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز الاتحادية^٥.

^١ ينظر مصطفى مجيد شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، مصدر سابق، ص ٢٨.
^٢ المادة (٢١) - (أولاً) من قانون الإثبات العراقي (رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩ أولاً: السندات الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة طبقاً للأوضاع القانونية وفي حدود اختصاصه ما تم على يديه أو ما ادلي به ذوو الشأن في حضوره . ثانياً : إذا لم تستوف السندات الشروط التي استلزمها الفقرة السابقة فلا يكون لها الحجية السندات العادية في الإثبات إذا كان ذوو الشأن قد وقعوا بأوضاعهم أو ببصمات إبهامهم) (المادة (١٠) من قانون الإثبات المصري رقم (٢٥) لسنة (١٩٦٨) (المحررات الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم على يديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأوضاع القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، فإذا لم تكتسب هذه المحررات صفة الرسمية فلا يكون لها القيمة المحررات العرفية متى كان ذوو الشأن قد وقعوا بأوضاعهم أو بأختامهم أو ببصمات أصابعهم) (المادة (٣٢٤) من القانون المدني العراقي (رقم ٥٨٧٥) لسنة (١٩٧٥) (العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.

^٣ تنظر المادة (٢٢) (ثانياً) من قانون الإثبات العراقي النافذ والمادة (١١) من قانون الإثبات المصري النافذ.
^٤ تنظر المادة (١٠) من قانون التسجيل العقاري العراقي النافذ.

^٥ قرار رقم (١٦٩) / الطعن بالصورية / ٢٠٠٩ تاريخ اصدار الحكم (٢٥ / ١ / ٢٠٠٩) الى (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون، ذلك لأنه من الثابت في اضبارة التسجيل العقاري بأن العقار المرقم ٢٨٤ / ٢ مقاطعة ٧ محيزم تعود ملكيته الى المميزة المدعية) وانها رهن العقار المذكور رهناً حيازياً الصالح المرتهنة المدعى عليها لقاء مبلغ خمسة وخمسون مليون ومائتا ألف دينار بموجب سند الرهن المحفوظ في اضبارة العقار وسجلت المعاملة الرهنية في سجلات التسجيل العقاري، وان دعوى المدعية انصبت على صورية الرهن وحيث لا يجوز الطعن بالصورية في التصرفات الواقعة على العقار بعد تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري عملاً بأحكام المادة ١٤٩ من القانون المدني لذلك تكون المدعية فاقدة لسندها القانوني وتستوجب الرد وهذا ما قضت به المحكمة في حكمها المميز

وبعد الخوض في تعريف التسجيل العقاري تبين ان الوظيفة الاساسية للسجل العقاري تبرز فيها اهميته والتي تتمثل بتطهير العقار من جميع الحقوق التي لم يقع الكشف عليها وتوثيقها بالسجل العيني أو الشخصي ومن ثم تثبيت الملكية العقارية لمالكيها والمحافظة على جميع الحقوق الواردة عليها.

ثانياً: أهمية التسجيل العقاري

تبرز الأهمية القانونية للتسجيل العقاري في الهدف الاساس من التنظيم القانوني للعقارات في كل الدول بتوفير وضمان الثقة في المعاملات بين الناس، لذا نجد موضوع التسجيل العقاري يكتسب أهمية كبيرة ويأتي في مقدمة القوانين التي تكون على مساس بمصالح الناس وينظم شأن من شؤونهم الخاصة عند خضوعهم لأحكام تسجيل وشهر التصرفات الواردة على عقاراتهم وأن كانت الغاية من التسجيل والشهر تحقيق مصلحة عامة تتمثل في تهيئة سبل العلم للكافة بها من تصرفات أوقائع ترد على العقار المتعامل فيه¹ ويهدف أيضاً الى اعلان وشهر الحقوق العينية العقارية وأية تصرفات أوقائع تطرأ على العقار، اضافة الى تحديد الحدود العقارية ذاتها، وحمايتها من ان تكون محلاً للاعتداء أو التجاوز عليه من الغير بحيث يصبح حق الملكية منظم وفقاً لقانون ومحمي بالقانون ويمنع انتهاكه حتى من السلطة العامة وذلك بالإعلان عن الحالة المادية والقانونية للعقار والاشخاص، فالشهر العقاري وسيلة وضعها القانون في متناول الأشخاص وهذه الوسيلة تتكون من مجموعة من الاجراءات القانونية التي تبين الوصف المادي للعقارات من جهة من خلال الشكل والقياسات المادية التي تستدعي عموماً عملية مسح للأراضي، ومن جهة اخرى تبين الوصف القانوني لهذه الأخيرة وذلك من خلال تسجيل الحقوق في السجلات العقارية². فضلاً عن توفير الحماية القانونية ومنع التلاعب والغش ببيع العقار وتوفير الاستقرار للمعاملات القانونية العقارية مع بيان الالتزامات القانونية الواردة على العقار فكل عقار مكان مخصص في السجل العقاري يثبت فيه كل التصرفات التي ترد عليه بمجموعها . كما ويهدف الى تعيين العقار تعييناً ذاتياً وذلك من خلال تخصيص لكل وحدة عقارية صفحة في السجل العقاري أوبطاقة خاصة يوضح فيها حالته منذ نشوئه وطيلة وجوده وتبقى مواكبة للعقار لكل تغيير يطرأ عليه، هذا وقد انفرد المشرع العراقي بالية معينة للتسجيل تجعل من تدقيق الوثائق والبيانات المقدمة للتسجيل تتم بعد التسجيل وليس قبله كما هو اتجاه اغلب التشريعات المقارنة³ وغني عن البيان ايضاً حجية المعلومات المثبتة في السجلات عن عقار ما، اي ان الحقوق العينية العقارية لا تنتقل بين ذوي الشأن

فقرر تصديقه ورد اللائحة التمييزية مع تحميل المميزه رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٢٨ محرم / ١٤٣٠ هـ الموافق ٢٥ / ١ / ٢٠٠٩ م).

¹ ينظر في ذلك حامد مصطفى، مصدر سابق، ص ٢٦.

² ينظر عمار علوي الملكية والنظام العقاري في العراق، دار هومة طبعة ٢٠٠٤، ص ١٥٤.

³ نصت المادة (٩) من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم (١١٤) لسنة (١٩٤٦) في مصر على جميع التصرفات التي من شأنها انشاء حق من الحقوق العينية العقارية الاصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الاحكام النهائية المثبتة لشيء يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية) والمادة (٢٠٤) من قانون الملكية العقارية اللبناني الذي نص على يتم اكتساب الحقوق العينية وانتقالها بقيدتها في السجل العقاري وعدا ذلك فان حقوق الملكية وحقوق التصرف تكتسب ايضاً بالإلحاق وفقاً للإحكام الفصل الثاني من هذا الباب وكل من يكتسب عقاراً بالارث أو نزاع الملكية أو بحكم، فهو مالك قبل التسجيل، ولكن لا يكون للاكتساب مفعول الا بعد التسجيل، ونصت المادة (١٠) من قانون السجل العقاري السوري رقم ٨٨ السنة ١٩٢٦ الى (كل اتفاق بين فريقين سواء كان مجاناً أو ببدل وكل حكم مكتسب الدرجة القطعية، وبصورة عمومية كل فعل يرمي الى احداث حق عيني أو نقل ذلك الحق أو اعلانه أو تعديله أو ابطاله يجب ان يسجل في دفتر الاملاك.

ولا في مواجهة الغير الا بقيدھا في السجل العقاري فهو نظام يقوم على تسلسل القيود، وهذا التسلسل من شأنه جعل سلسلة التصرفات القانونية الواردة على الحق المنصوص فيها متواصلة مما يجعل المعاملات العقارية التي تضمنتها صحيحة، فيكون السجل العقاري هو الأساس الذي يعين الصفة الشرعية لكل عقار مسجل فيه، ويتضمن الحقوق المترتبة للعقار أو عليه وكل عقار يسجل في صفحة خاصة من مجلدات السجلات العقارية ويخضع التسجيل لترقيم شهري ويوصف السجل العقاري بالرقم الشهري ورقم المجلد وتاريخ التسجيل¹ ومن المهم الإشارة أيضاً الى الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للعقار التي يتطلبها بناء المجتمعات المتقدمة كضرورة لإرساء الملكية العقارية على اسس ثابتة ومتينة، لذلك اجمعت الأنظمة منذ القدم على وجوب تسجيل التعاملات العقارية لحفظ الحقوق وتمكين الناس كافة من العلم بالمركز النظامي للعقار مما يضمن للملكية العقارية الأمن والاستقرار وبتحقيق اقتصاد الدولة الازدهار وهذه الامور جميعها توفر الطمأنينة لكل من يتعامل على العقار وفق القيود والبيانات المدونة فيه لما لها من حجية كاملة وكذلك يتجنب العيوب والاطفاء التي تنجم عن تشابه الاسماء باعتماده العقار اساساً للتسجيل في السجل العقاري وليس اسم المالك أو صاحب الحق العيني. هذا مع عدم التفريق بين الحقوق العينية الاصلية والتبعية من حيث طريقة الاعلان لاعتماده اسلوب القيد، ويؤدي كذلك الى صيانة الحقوق العينية العقارية من خطر اكتسابها بمرور الزمن (التقادم) لأن الأخير لا يسري على الحقوق المسجلة، وكذلك تثبت مساحة العقار وضمان عدم التعدي عليها، وكذلك استقرار الملكية وتوفير الثقة للمتعاملين في العقار². وخير دليل لما ذكر من الأهمية القانونية والتنظيمية للتسجيل العقاري ما اشارت اليه المادة (٢) - (٣) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ وتعديلاته حيث نصت المادة (٢) من القانون على تختص دائرة التسجيل العقاري بتسجيل التصرفات العقارية والاحكام القضائية الحائزة على درجة البينات وما في حكمها الواردة على الحقوق العقارية الاصلية والتبعية وانتقال هذه الحقوق الى الخاف العام)، اما المادة (٣) فنصت على (١) التصرف العقاري هوكل تصرف من شأنه إنشاء حق من الحقوق العينية الاصلية والتبعية أو نقله أو تغييره أو زواله وكل تصرف مقرر لحق من الحقوق المذكورة ٢ - لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري.)، فالتسجيل العقاري بعد الوسيلة الناجحة لتنظيم المعلومة العامة الموثوقة عن النظام القانوني لكل العقارات داخل الدولة، كما يعتبر وسيلة لمحاربة خفية التبادلات تحويلات الملكية والقروض العقارية³. ومن الجدير بالذكر ان التصرفات العقارية المسجلة في السجل العقاري تستند الى الوقائع القانونية سواء كانت تصرفاً قانونياً ام واقعة مادية، وهي تعتبر اخر اجراء وقع على العقار وهو الوضع القانوني النهائي للعقار بموجب اخر تسجيل له، وبما أن الصفحة العقارية للعقار تكون محتوية على أوصافه والحقوق المترتبة له أو عليه حسب ما وضحت المادة (٧٣/١) من قانون التسجيل العقاري العراقي⁴، فإن أي قيد أو منع يرد على العقار أو أصحاب الحقوق العقارية يجب تأشيرها في السجل العقاري، ويقصد بمنع التسجيل أو موانع التسجيل كما

¹ ينظر مصطفى مجيد شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، ج ١، مصدر سابق، ص ٢٨.

² ينظر د. منصور محمود وجيه، مصدر سابق، ص ٢٧.

³ ينظر عمار علوي، مصدر سابق، ص ١٥١.

⁴ ينظر المادة (٤) من قانون تنظيم ادارة الأموال المحجوزة رقم (١١) لسنة (١٩٥٨) والمادة ((٢)) من قانون منع التصرف في العقارات الواقعة في المناطق العسكرية رقم (١٧) لسنة ١٩٦٧.

وردت في المادة (٩٦) من قانون التسجيل العقاري العراقي القيود القانونية التي تمنع اجراء التسجيل سواء تعلقت بالعقار نفسه أو بأصحاب الحقوق العقارية ويتمثل المنع اما بالحجز الذي يقع على العقار من سلطة قضائية أو رسمية مخولة قانوناً حيث يرد هذا المنع على العقار ذاته، ويشمل المنع الآخر اصحاب الحقوق العقارية الذين يكونون محجورين لذاتهم أو بقرار من المحكمة، وهناك نوع آخر من القيود قد تسنه قوانين خاصة مثاله المادة (٩٧) من قانون العقوبات العراقية رقم (١١١ لسنة ١٩٦٩) التي تنص على الحكم بالسجن المؤبد أو المؤقت يستتبعه بحكم القانون من يوم صدوره الى تاريخ انتهاء تنفيذ العقوبة أو انقضائها لأي سبب آخر حرمان المحكوم عليه من ادارة امواله او التصرف فيها بغير الأيضاء أو الوقف الا بأذن من محكمة الاحوال الشخصية او محكمة المواد الشخصية حسب الاحوال التي يقع ضمن منطقتها محل اقامته .. وغيرها

المطلب الثاني أنواع ومبادئ أنظمة التسجيل العقاري

تعد قوانين التسجيل العقاري في مقدمة القوانين الماسة بمصالح الناس، باعتبارها تنظم شؤون مهمة، وهي الملكية وما يترتب عليها من حقوق من جانب، ومدى خضوعهم لإجراءات تسجيل الملكية والحقوق من جانب آخر، بغية تحقيق المصلحة العامة في علانية التصرفات العقارية وضمان استقرارها. ولذا سعت التشريعات لإيجاد طرق قانونية في محاولة لضمان الحقوق واستقرار التعامل فأوجدت نظام السجل العقاري كقاعدة بيانية لحفظ جميع بيانات العقار ومالكه وقد اختلفت الأنظمة المتبعة في مسك السجل من دولة لأخرى باختلاف المعلومات التي تغذي السجل. ولذا فإن أنظمة التسجيل العقاري تتمتع بسمات تميزها عن غيرها من الأنظمة القانونية التوثيقية للحقوق العينية العقارية ومبادئ معينة تمتاز بها عن غيرها من الأنظمة الأخرى تبرز عند الوقوف على الأهمية القانونية لها ومدى خضوع واتباع الأشخاص لها حرفياً مما يولد الحماية القانونية للقيد العقاري من الطعن فيه بالتزوير والغش والصورية وبالتالي تعزيز الثقة وتوفير الاطمئنان للمتعاملين في العقار وكذلك تتباين خصائص أنظمة التسجيل العقاري تبعاً للنظام المتبع في الدولة سواء كان نظام السجل الشخصي أم نظام السجل العيني، لذا ولغرض الاحاطة بحثاً بأنواع التسجيل العقاري والمبادئ الخاصة به لابد من بيانهما بالتفصيل، سنخصص الفرع الأول للوقوف على أنواع أنظمة التسجيل العقاري ونحدد الثاني لبيان مبادئ التسجيل العقاري

الفرع الأول: أنواع أنظمة التسجيل العقاري

أولاً: نظام السجل الشخصي

الغرض حماية حق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي ترد على العقار تتبع بعض الدول التسجيل التصرفات والوقائع نظاماً للتسجيل يسمى بالتسجيل الشخصي . حيث يقوم هذا النظام بآلية تسجيل يتم بموجبها الرجوع الى نوعين من السجلات لتسجيل الوقائع والتصرفات التي ترد على العقار، سجل تدون فيه التصرفات التي ترد على العقارات حسب الترتيب الزمني وسجل تدون فيه التصرفات المذكورة حسب الترتيب الأبجدي للحروف الهجائية التي تبدأ بها اسماء المتصرفين¹. فإذا ما قام شخص بتصرف عقاري أو واقعة على عقار ما كان لهذا التصرف الأثر الذي يعتد به الى اشخاص آخرين، كأن تكون إجراءات نقل ملكية عقار الى اكثر من شخص لتسجيل العقار محل التصرف

¹ ينظر : د. مندي حمزة محمد الشهر العقاري تطوره واحكامه، دون ذكر الطبعة دار النهضة العربية القاهرة، ٢٠١١، ص ٨.

سيكون ضمن عدة سجلات بالاستناد الى الحروف الأولى لأسماء المالكين وبالتالي نكون امام عدة سجلات تختص بملكية الوحدة العقارية¹.

والسجل الشخصي نظام يعتمد على سجلات ترتب بحسب أسماء الاشخاص مالكي العقارات أو الصادرة لصالحهم التصرفات في شأنها، بمعنى أن العقارات لا تعرف بهويتها أو موقعها وإنما تعرف بأسماء مالكيها¹ فمجرد الاستطلاع عن عقار يتم بالبحث عن اسم مالكة لا هويته أو موقعه . والعمل بهذا النوع من أنظمة التسجيل العقاري يتم بقيام دائرة التسجيل العقاري بمسك سجلات شخصية لأصحاب الحقوق العقارية من الاشخاص الطبيعية والمعنوية مرتبة حسب الهجاء تنقل اليها المعلومات الرئيسية الخاصة بالتسجيل عند اتمامه في السجل العقاري في الحقل المخصص لاسم صاحب الحق².

وتجدر الإشارة الى ان هذا النوع من أنظمة التسجيل العقاري يفرق بين الحقوق العينية الاصلية كحق الملكية وبين الحقوق العينية التبعية كالرهن الحيازي والرهن التأميني، فيوجب شهر الأولى بطريق التسجيل أي تدوين العقد بكامله، ويوجب شهر الثانية بطريق القيد أي بتدوين خلاصة عن العقد³، لهذا يطلق على هذا النوع من أنظمة التسجيل العقاري بنظام تسجيل العقود⁴. وعليه لوقام الشريك بالتصرف بحصته الى الغير فإن هذا التصرف يتم تسجيله في سجل اخر حسب الحرف الذي يبدأ به اسم المشترك الجديد⁵، مما يتعذر عليه بالتالي حصر ملكية الوحدة العقارية في سجل واحد بل تكون موزعة بين عدة سجلات شخصية دون تواجد ترابط للعلاقة بين السجلات⁶. وأهم ما يميز هذا النظام من خصائص انه مجرد طريق للعلانية فقط وليس سبباً لانتقال الملكية والحقوق العينية الاخرى هذا لأن الانتقال يعتمد في الاساس على تصرف مستند الى عقد صحيح أو واقعة وهذا النظام لا يظهر العيوب في العقد وبالتالي لا يوفر حماية للمشتري مقابل المالك الحقيقي مما يتعذر نقل الملكية⁷، وتتبع بعض الدول هذا النظام كفرنسا وبعض الدول اللاتينية كبلجيكا وإيطاليا وايضاً مصر على الرغم من تشريع قانون الشهر العقاري في سنة ١٩٦٤ الذي اخذ بنظام التسجيل العيني الذي لم يتم تنفيذه الى الان لعدم اعداد المتطلبات اللازمة لتنفيذه ومنها المسح وتنظيم الخرائط الا في بعض المحافظات.

عليه نصل الى ان السجل الشخصي هونظام يقيد فيه اسماء مالكي العقارات وينظم وفق معلومات شخصية عن الملاك ولا دخل لموقع العقار وهويته وهو مجرد طرق للعلانية والاشهار.

¹ ينظر د. عبود عبد اللطيف البدر اوي، الحقوق العينية الاصلية، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٧٥، ص ٥٦ .

² تنظر المادة (٧٧) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٣ وتعديلاته.

³ ينظر: عفيف شمس الدين الوسيط في القانون العقاري، ط ١، منشورات الحلبي، بيروت، ١٩٩٩، ص ٥٥

⁴ ينظر د. عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، ط ٢، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة ١٩٨٩، ص ٩

⁵ نقلاً عن طارق على حجي محمد العصفور، النظام القانوني للتسجيل العقاري دراسة في التشريع الكويتي، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط ٢٠١٤.

⁶ ينظر د. مندي حمزة محمد الشهر العقاري تطوره واحكامه، مرجع سابق، ص ٨.

⁷ ينظر د. ابراهيم ابوالنجا السجل العيني في التشريع المصري، ط ١، الاسكندرية، ١٩٨٨، ص ٢٧.

⁸ ينظر د. أكرم قطامي احكام تسجيل الملكية العقارية في الاردن، ٢٠٠٤، موقع شبكة قانوني الاردن

www.lawjo.net تاريخ الزيارة ١٣/١٠/٢٠٢١

ثانياً: نظام السجل العيني

نظراً للعيوب الكثيرة التي ينطوي عليها نظام التسجيل الشخصي والانتقادات التي وجهت له جعل الكثير من الدول تذهب الى ايجاد بديل تبحث فيه عن نظام يكفل الحماية الأطراف التصرف العقاري وتحقيق الغاية المرجوة من التسجيل، لذلك ظهر نظام التسجيل العيني والذي اطلق عليه اسم (تورنس) نسبة الى مبتكره. يقصد بالسجل العيني نظام يراد به تسجيل جميع التصرفات العقارية على العين موضوع التصرف في سجل خاص يعرف بالسجل العيني، فتسجيل تلك التصرفات الواردة على عقار يكون عن طريق التسجيل القانوني بالمعنى الحرفي لكل تصرف عقاري يكون من شأنه انشاء حق من الحقوق العينية الاصلية أو التبعية أو نقله أو تغييره أو زواله تبعاً لنوع الحق¹.

وبعبارة أخرى أن التسجيل العيني هو الاعمال التي يباشرها الموظفون المختصون بشأن المعاملات وطلبات تسجيل الحقوق العينية العقارية ابتداءً من تقديمها الى الدوائر المختصة لغاية ادراج وتنظيم تلك البيانات التي تضمها المعاملات في السجل الخاص بها، فالتسجيل العيني هو عملية يراد بها توثيق ودرج البيانات الخاصة بالتصرفات والوقائع العقارية في السجل العقاري²، بينما ذهب البعض الآخر للقول ان التسجيل العيني هو تثبيت للحالة المادية والقانونية للعقار، وذلك بضبط حدوده ومساحته بكل دقة وحصر حالته القانونية من خلال تعيين مالكة وبيان جميع الحقوق العينية المترتبة عليه واثبات ذلك في السجل العقاري³. وهذا السجل الذي يعتمد على العقار بصورة أساسية، أي تدوين جميع ما يتعلق بالعقار من حقوق وأعباء وقيود متعلقة به ومن خلاله يتم الاعلان عن الحالة المادية والقانونية للعقار وليس وفقاً للأسماء مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية عليها كما هو الأمر في السجل الشخصي لذا اطلق البعض عليه تسمية نظام السجل العيني⁴، ويطلق البعض الآخر عليه تسمية سجل الحقوق لذات السبب⁵. فلكل عقار في نظام السجل العيني صحيفة خاصة به تدون فيها جميع الحقوق والتصرفات والوقائع التي تقع على هذا العقار وتسمى هذه الصحيفة (بالصحيفة العينية، حيث يدرج فيها رقم العقار وماهيته وموقعه ومساحته واسم مالكة وفيه تتضح الصورة بشكل كامل لمن يريد أن يطالع على حالة العقار والاحاطة علماً بكل تفاصيل العقار، من ملكية وحقوق عينية واعباء مالية، ولا يتم التسجيل في الصحيفة العينية الا بعد التحري عن صحة التصرفات المراد تسجيلها والتثبت من خلوها من كل ما يمنع تسجيلها من حيث موقع العقار ورقمه وجنسه وماهيته ومساحته وهوية المتصرف وأهليته ومن ثم ملكيته للعقار المتصرف به، فاذا وجد أن التصرف صحيحاً جرى تسجيله، واذا وجد معيباً منع عن هذا التسجيل، وبتمام التسجيل ينتقل الحق العيني من المتصرف الى المتصرف له اي ان التسجيل وليس العقد هو الذي ينقل الحق العيني حتى لو كان التصرف معيباً لأن التسجيل يطهر عيوب التصرف⁶. ولوأردنا تسليط الضوء أكثر على صفحة السجل العيني فهي ورقة واحدة تسجل فيها معاملة واحدة مستقلة

¹ ينظر مصطفى مجيد شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، مصدر سابق، ص ٣٥.

² ينظر د. سعيد عبد الكريم مبارك، موجز احكام قانون التسجيل العقاري، مطبعة دار الحكمة، بغداد ١٩٩٩، ص ١١.

³ ينظر د. معوض عبد الوهاب الشهر العقاري والتوثيق، ط ٢، منشأة المعارف، الاسكندرية، من دون ذكر سنة الطبع، ص ١٦.

⁴ ينظر د. احمد مليجي، الشهر العقاري والتوثيق في القانون الكويتي والمقارن، ط 1، مكتبة الفلاح، الكويت بلا سنة نشر، ص ٣٨.

⁵ ينظر د. عباس عبد الحليم حجر، مصدر سابق، ص ٩.

⁶ ينظر د. عبد الرزاق السنهوري، مصدر سابق، ص ٤٣٧.

أوممزوجة¹، لذا يمكن القول ان هذا النظام يعتمد بصورة رئيسية للسجل على العقار وهو انعكاس للصورة الحقيقية للعقار من الناحية المادية والقانونية².
ومما تقدم يمكن وضع تعريف لنظام السجل العيني بانه مجموعة من الاجراءات والقواعد القانونية الهادفة لتحديد هوية العقار وتثبيت الحدود والملكية وتثبيت كافة التصرفات والوقائع القانونية التي ترد عليه ضمن سجلات رسمية تمسكها جهات حكومية مهمتها القيام بتوثيق ما يطرأ على العقار من تغيرات أو نقل للحقوق العينية الاصلية والتبعية وتسمى بدوائر التسجيل العقاري. عليه نخلص الى ان التسجيل ينقل الحق العيني من المتصرف الى المتصرف اليه اي بمعنى اخر انه ينقل ملكية العقار وليس العقد أو التصرف فينقل الحق العيني بالتسجيل حتى ولو كان التصرف مبيعاً، والسبب في ذلك هو أن نظام التسجيل العيني يطهر عيوب التصرف لذلك فإن قيود السجل العقاري تتمتع بحجية كاملة وان من كسب حقاً عينياً بالاستناد الى هذه القيود بعد مالكاً لهذا الحق على الوجه النهائي فلا يجوز منازعته فيه الا في الاحوال المنصوص عليها قانوناً مع مراعاة خصوصية القانون العراقي الذي بينت فيه المادة (١٣٩) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة (١٩٧١) من خلال الوقوف على ما تضمنته هذه المادة بنصها على (١) - يتم ابطال التسجيل العقاري استناداً الى قرار من الوزير قبل اكتساب شكله النهائي وفقاً لأحكام القانون اما اذا كان التسجيل قد اكتسب الشكل النهائي فلا يجوز ابطاله الا بحكم قضائي حائز درجة البتات فهنا تتجسد خصوصية القانون العراقي بفسح المجال امام صاحب الحق العيني سواء كان اصلي ام تبعي الطعن بما مدون في السجل العيني. وهذا النوع من انظمة التسجيل العقاري هو المعتمد في اغلب البلاد العربية كلبان وسوريا وتونس والمغرب وليبيا وكذلك بعض البلاد الاجنبية كألمانيا واسبانيا واستراليا³، عليه وباختلاف الانظمة العقارية المتبعة في التسجيل العقاري تختلف إجراءات تسجيلها وتنظيمها قانونياً.

الفرع الثاني مبادئ نظام التسجيل العقاري

يرتكز نظام السجل العقاري وتحديد نظاميه السجل العيني والشخصي، على مجموعة مبادئ أساسية ينبغي مراعاتها عند القيد في السجل وتتمثل في :
أولاً: مبدأ التخصيص : طبقاً لهذا المبدأ فان العقار يدعى بالوحدة العقارية، ويتم تخصيص صفحة أو عدة صفحات من السجلات العقارية تدون فيها جميع التصرفات الواردة على هذا العقار بالإضافة الى رقمه وحدوده ومساحته، كما تدون فيه جميع التغيرات التي قد تطرأ عليه، والتي تكون موضوع بطاقة عقارية جديدة .
ثانياً: مبدأ الشرعية يتحقق هذا المبدأ وفقاً للصلاحيات الممنوحة للموظف العقاري والذي يتعين عليه القيام بدراسة قانونية دقيقة لفحص وتقدير كل التصرفات العقارية المراد تسجيلها وهذا للتأكد من خلوها من العيوب، دون أن تتعدى سلطته تعديل السند أو الغائه، بل تقتصر مهامه في رفض تسجيل وشهر السند في حالة كون السند مخالفاً للنظام العام أو إذا وجد نقص في احدى البيانات المطلوبة قانوناً، وذلك بالاطلاع على كافة الوثائق المتعلقة بتحديد هوية الاشخاص وأهليتهم، والتأكد من خلوا رادتهم من العيوب والعوارض التي قد تشوبها.

¹ ينظر مصطفى مجيد مصطلحات التسجيل العقاري، ط١، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٧٨، ص ٤٤.

² ينظر د. عبد المنعم يحيى جواد، كسب الملكية العقارية بالتصرف القانوني (العقد والارادة المنفردة دراسة مقارنة، دراسة مقارنة رسالة ماجستير مقدمة الى كلية القانون والسياسة، جامعة بغداد، ١٩٨٣، ص ١٦٩

³ ينظر د. حسين حمدان مصدر سابق، ص ٢٦.

ثالثاً: مبدأ القوة الثبوتية نظراً للرقابة والدقة والتحقق الذي تفرضه إجراءات التسجيل على التصرفات والحقوق العقارية قبل قيدها في هذا السجل، وباعتباره مرآة عاكسة للوضع الطبيعية والقانونية للعقارات، فإن السجل العيني بعد الوسيلة الوحيدة للاحتجاج بالحق في مواجهة الكافة على الرغم مما قد يشوب التصرف من عيوب، فهو يتمتع بقرينة قاطعة لإثبات الملكية، وإن القيد يظهر التصرف من العيوب السابقة عليه، ويمنح الحق قوة مطلقة تستند الى فكرة القرينة القاطعة، إذ يعد ما قيد في السجل سليماً وخالياً من كل العيوب، مما يمنح ضمانه للغير حسن النية في التعامل، وبموجب هذا المبدأ فإنه يحتج على الغير بأي حق عقاري مقيد في السجل العقاري العيني ولا يمكن الاحتجاج على الغير بأي حق غير مقيد فيه¹. غير أن الكثير من التشريعات تورد بعض الاستثناءات لمبدأ القوة المطلقة للقيد في السجل العقاري ومنها تحقيق الثقة العامة التي تتمثل في تدعيم الائتمان العقاري، وتسهيل تداول العقارات بالتوفيق بين المصلحة العامة وما تقتضيه من الاعتداد بكل ما هو مدون بالسجل، وعدم الاعتداد بما لم يدون في السجل وبين مصلحة صاحب الحق، فإذا قيد حق عيني بدون وجه حق فلا يمكن أن يحتج بقيد الشخص السيئ النية الذي يعلم ببطلان القيد، أما إذا كان الغير حسن النية فيجب تعويض صاحب الحق بتحويله دعوى تعويض ضد المتسبب في الاضرار به، ذلك لأن سند الملكية يُعد عنواناً للحقيقة ومن يستند اليه يصبح في مأمن من كل دعوى منظورة فهناك اشخاص يمكن ان تضار حقوقهم من جراء اعمال هذا المبدأ، فهم ضحايا قاعدة القوة المطلقة في السجل العيني والاثار التطهيرية له، ولن يجدوا امامهم سوى اللجوء الى القاعدة العامة التي لن تخولهم أكثر من الحق في التعويض، وهذا التعويض يمكن الحصول عليه اما من الدولة التي تعتبر مسؤولة عن اخطاء موظفيها، أو من اطراف الغش والتدليس اذا كان فوات حقوقهم يرجع الى شيء من ذلك أو الرجوع بدعوى الاثراء بلا سبب².

رابعاً: مبدأ القيد المطلق: ويقصد بهذا المبدأ ان التسجيل هو مصدر الحقوق العينية العقارية سواء كانت اصلية أم تبعية، فهو الذي ينشأها ويعدلها وينقلها أو يزيلها إذ لا يمكن الاحتجاج بها سواء بين أطراف التصرف أو في مواجهة الغير الا من تاريخ قيدها في السجل العقاري³ إذ تعد حجة على الناس كافة، وكذلك الحال بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية المثبتة لحقوق عينية عقارية، فإن عدم شهرها ينجم عنه عدم القدرة في الاحتجاج بها على الغير. ونجد أن مبدأ القيد المطلق وثيق الصلة بمبدأ القوة الثبوتية، فإذا كان نظام الشهر العيني بهذا المبدأ يوجد الثقة العامة لدى المتصرفين في العقارات فإن هذه الثقة لا يمكن وجودها بدون وجود القيد المطلق الذي يعتبر مصدر لهذه القوة الثبوتية.

خامساً: مبدأ حصر التقادم: كما هو معلوم فإن التقادم المكسب بعد سبباً من أسباب إكتساب الملكية والقائم على واقعة الحيازة، فسيطرة شخص ما سيطرة مادية على حق، سواء كان حقاً عينياً أو شخصياً، والسيطرة المادية على الحق تكون بمباشرة اعمال مادية مما يقوم به عادة المالك على النحو الذي تقتضيه طبيعة هذا الحق علماً أنه لا يمكن العمل بهذا الأمر في العراق. والحيازة بالمعنى القانوني تتضمن عنصرين عنصر مادي يتمثل في مباشرة

¹ ينظر حسن طوايبية، نظام الشهر العقاري العراقي، رسالة ماجستير، جامعة العراق، ٢٠٠٢، ص ٥٧.

² ينظر معوض عبد التواب السجل العيني علماً وعملاً، ط، دار الفكر العربي، ١٩٨٨، ص ٤٣.

³ نصت في ذلك المادة (١٠) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ النافذ وتعديلاته على (١) اعتماد السجلات العقارية وصورها المصدقة وسنداتها اساساً لأثبات حق الملكية والحقوق العقارية الاخرى وتعتبر حجة على الناس كافة بما دون فيها ما لم يطعن فيها بالتزوير، ولا يقبل الطعن بالصورية في التصرفات المسجلة فيها).

الاعمال المادية التي يخولها حق من حقوق الملكية التامة أو الناقصة على الشيء وعنصر معنوي يتمثل في نية من يباشر هذه الأعمال لاكتساب الحق وبذلك تكتسب الحيازة بتوافر عنصرها وتفقد بفقدتهما وتكون الحيازة قرينة على الملكية والاختلاف تكون ثابتة بالقيد في السجلات العقارية في معظم النظم العالمية، فإذا لم تثبت الحيازة بعد تواجد عنصرها في السجل العقاري من خلال تسجيل التصرف العقاري فلا يكون صاحب العقار في مأمن تام عن أي تعدي صادر عن الغير¹ وبعد البحث في الانظمة الخاصة بالتسجيل العقاري، وجدنا أن آلية التسجيل للوقائع والتصرفات أنها تختلف من نظام الى اخر، إذ تكون الوحدة العقارية محل اعتبار في عملية التسجيل حيث يتم افراد صفحة مستقلة عن كل وحدة عقارية ضمن السجل تدون فيها جميع التصرفات الواردة على العقار، وفي حالة ما إذا حصلت عدة تصرفات تتعلق بعقار ما، فإن التسجيل العيني يتضمن هذه التصرفات، إذ ان جميع التصرفات يمكن حصرها في صحيفة واحدة من السجل، وهذا ما يعرف بالسجل العيني الذي استمد هذا النظام تسميته منه. واختلاف آلية التسجيل يترتب عليها صعوبة معرفة المالك الحقيقي بالنسبة لنظام التسجيل الشخصي، لأننا لو اردنا معرفة عقار معين يجب الرجوع الى نوعين من السجلات وبهذا يكون الأمر مرهق ومستحيل للتعرف على المالك الحقيقي، بالنسبة للنوع الأول من السجلات القائمة على تدوين التصرفات والوقائع بالاستناد الى الترتيب الزمني إذ لا توجد أي علاقة تدل على اسم المتصرف اليه أو على وصف العقار، أما السجل الثاني يتطلب البحث الطويل لمعرفة كل الاسماء كلما زادت التصرفات على العقار مما يؤدي الى صعوبة معرفة المالك الحقيقي للعقار، وبالتالي صعوبة معرفة الحالة القانونية للعقار، في المقابل نجد ان نظام التسجيل العيني يمتاز بإمكانية التعرف على المالك الحقيقي للعقار ومعرفة الحالة القانونية له، لان هذا النظام يقوم على اساس تسجيل الوحدة العقارية فقط في سجل واحد وهو السجل العيني

اما من حيث قوة الاثبات فإن التسجيل الشخصي لا يتمتع بقوة الاثبات، إذ ان التصرفات والوقائع التي يتم تسجيلها بموجب هذا النظام لا تخضع للتدقيق والبحث عن مدى صحتها بل تسجل كما هي، فإذا ما كانت باطلة فأنها تبقى متمتعة بهذه الصفة حتى بعد تسجيلها، مما يعطي الحق لكل ذي مصلحة الطعن فيها، رغم تسجيلها وذلك بالإبطال أو الفسخ، وعليه نجد ان التسجيل للتصرفات والوقائع في ظل النظام لا تظهر عيوب التصرف، ويبقى المتصرف فيه مهدداً بدعوى الإبطال لتسجيل العقار أو الفسخ والصورية وهذا ما جعل من عملية التسجيل مجرد وسيلة للتسجيل والعلانية وليس سبباً لنقل الحقوق العينية وانتقالها، أي ان التسجيل الشخصي هنا يكون مجرد محاولة لإضفاء الرسمية على التصرف دون ضمان سلامة الملكية التي تنتقل الى متلقيها بكافة عيوبها

في حين نجد خلاف الأمر في التسجيل العيني الذي يتمتع بقوة ثبوتية لما يدون فيه من وقائع وتصرفات، والتي في ظلها تكون لها قرينة قانونية قاطعة على ملكية الحق العيني، لكون هذا النظام يطهر الوقائع والتصرفات من كل العيوب مهما كان مصدرها ولهذا السبب تكون الوقائع والتصرفات حجة في مواجهة الكافة مما يعزز الثقة في بيانات السجل العقاري، هذا لأن من مسؤولية وواجب المسجل في دائرة التسجيل العقاري ان يتأكد من توفر كل الاركان والشروط المطلوبة لصحة التصرف بحيث لا يسجل في السجل

¹ نصت الفقرة (٢) من المادة (٣) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ النافذ لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري).

الا التصرفات الصحيحة والمشروعة فعلاً. وما يميز التسجيل العيني هو ان التصرف في العقار يجري بعد تثبيت الوضع القانوني والمادي بصورة نهائية وبشكل صحيح ودقيق، كما لا يقبل أي تصرف على العقار غير المسجل مما يؤمن الاستقرار والثقة والاطمئنان لأصحاب الحقوق والاطراف والدولة ويحول دون حدوث المشاكل. والعراق من أوائل الدول التي تطبق التسجيل العيني منذ سنة ١٨٥٨ وهو من احسن نظم التسجيل العقاري لأنه يعتمد العقار اساساً لهذا التسجيل، إذ يكون السجل العيني بما يحتويه من بيانات تتعلق بموقع العقار وحدوده ومساحته وأوصافه، وما يسجل فيه من حقوق عينية عقارية هو الصورة الحقيقية للعقار من الناحية المادية والقانونية¹

المبحث الثاني : النظام القانوني لابطال قيد التسجيل العقاري

إشكاليات وآثار تسجيل الوقائع القانونية بلا عوض

ان استقرار التعامل وحفظ الحقوق هو هدف كل تشريع وقانون تشرعه الدول لمنع انكار الحق والغش والتغريب أو التحايل على الاشخاص فتضيع الحقوق والاموال وتسود المنازعات والغرض ضمان ثبات هذه الحقوق لابد من توثيقها لحمايتها اطرافها والغير، كذلك عن طريق وضع شكلية معينة تحدها الدولة وتنظمها بقوانين معينة، لذلك أوجبت التشريعات والقوانين مراعاة شكلية معينة وفيما لو انعدمت هذه الشكلية يترتب بطلان التصرفات العقارية (١) فجاءت المادة (٥٠٨) من القانون المدني العراقي مؤكداً بنصها بيع العقار لا ينعقد الا اذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون)، وبناء على ذلك لا يجوز الطعن بالصورية في التصرفات العقارية الواقعة على العقار بعد ان يتم تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري. وبالنسبة للوقائع القانونية بلا عوض فأنها تعد من التصرفات العقارية التي أوجب القانون العقاري العراقي تسجيلها في السجل العقاري لكي تصبح نافذة في حق اطرافها والغير، وقد تطرأ إشكاليات بعد تسجيلها كما في حالة الرجوع عن الهبة أو عدم تسجيل واقعة الوقف في دائرة الأوقاف والسجل العقاري، وكذلك في واقعة الارث والانتقال فأن أي تصرف يصدر من الورثة قبل تسجيله في السجل العقاري لا ينفذ والامر ذاته في الوصية فلا بد من تأشيرها اثناء حياة الموصي أو بعدها لأنه قد تبطل الوصية لأسباب حددها القانون مما تؤثر سلباً على الوضع القانوني للأشخاص فيؤدي الى ابطال تسجيل القيد في السجل العقاري ويكون الابطال بطريقتين الأولى ابطال اداري، والثاني ابطال قضائي. ولغرض توضيح هذه الاشكاليات التي تطرأ على تسجيل الوقائع القانونية بلا عوض فلا بد من تسليط الضوء على مشكلات تسجيل الوقائع القانونية اثناء الحياة وبعد الوفاة، وخصصنا المطلب الأول لبيانها والثاني تطرق لبيان الآثار التي تحدث بعد تسجيل الوقائع القانونية بلا عوض، فهل يترتب الرجوع في بعض الوقائع القانونية وابطال البعض الآخر اثرأ قانونياً بين اطرافها وهل يتأثر الغير من هذا الرجوع والابطال وما هي سبل الحماية القانونية عند تعرض الغير واطراف الواقعة من آثار الابطال والرجوع.

¹ مصطفى مجيد شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، الجزء الأول، مصدر سابق، ص ٣.

المطلب الأول إشكاليات تسجيل الوقائع القانونية بلا عوض

لكي تكون الاحكام القضائية قابلة للتسجيل فيجب ان تكون مكتسبة للدرجة القطعية ، والحجج الصادرة من المحاكم والتي تعرف بانها الوثيقة المحتوية على اقرار احد الطرفين وتصديق الآخر وامضاء القاضي الذي نظمها كحجج الوقف.

في هذا الموضوع من الدراسة نشير الى ان ابطال القيد في السجل العقاري من أهم الاشكاليات التي تطرأ على الوقائع القانونية، وإن إبطال القيود المتعلقة بالتسجيل العقاري يكون بنوعين تستند في اجراءاتها لمدى اكتساب القيد شكله النهائي ومصادقته من قبل الهيئات المختصة، والنوع الأول هو ابطال الاداري وذلك عندما يكون القيد غير مكتسب لشكله النهائي، أي قبل ان يتم تصديقه من هيئة التدقيق وهوما أشار اليه المشرع العراقي في صريح المادة (١٤٠) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) العام ١٩٧١ على إبطال التسجيل الذي يتعذر اصلاح اخطائه ونواقصه الجوهرية وقبل إكتسابه الشكل النهائي بقرار من وزير العدل، وفي حالة عدم اكتساب التسجيل الشكل النهائي سواء صدر سند ام لم يصدر، فهو يعد حجة على الناس وله قوة مطلقة في الاثبات، فهنا لا يمكن ابطاله الا بحكم قضائي حائز درجة البنات وهذا هو النوع الثاني من انواع الابطال عليه ولغرض الاحاطة بإشكاليات تسجيل الوقائع القانونية الناقلة للملكية بلا عوض توجب علينا التطرق الى إشكاليات تسجيل الوقائع القانونية اثناء الحياة في الفرع الأول متمثلة بإشكاليات واقعة الهبة وواقعة الوقف، وخصصنا الثاني الى إشكاليات تسجيل الوقائع القانونية بلا عوض بعد الوفاة مسلطين الضوء على واقعة الارث والانتقال والوصية.¹

المطلب الثاني آثار دعوى ابطال تسجيل الوقائع القانونية بلا عوض

بعد البحث في متون التشريعات العقارية وجدتها جميعا قد أوجبت بتسجيل الوقائع القانونية المتعلقة بالعقار والحقوق العينية الاصلية والتبعية وكذلك الاحكام القضائية النهائية المقررة أوالكاشفة عن التصرفات العقارية والحقوق العينية الاصلية والتبعية المتعلقة بها، لأن تسجيل هذه الوقائع من شأنه إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية أوزواله بنقله أو تغيير مالكة وفي حال تخلف هذا الاجراء فإن الحقوق لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول بين اطرافها ولا بالنسبة للغير هذا وتعد قيود السجل العقاري حجة على الناس كافة ولا يجوز الطعن فيها بالتزوير أوالصورية لأنها تعد سجلات رسمية بحسب احكام القانون، ولكن يلاحظ ان هذه السجلات بما تتماز به من حجية وقوة مطلقة قد تكون عرضة لعيب قانوني يتعذر اصلاحه من قبل دوائر التسجيل العقاري مما يجعلها في مرمى القانون والقضاء بناءً على طلب المتضرر من تسجيل القيد العقاري لغرض استصدار حكم قانوني لأبطاله أو قد تطرأ ظروف وأمر تجعل المالك للعقار يتراجع عن تصرفه لأسباب محددة .

وأهم وسيلة قانونية لحماية حقوق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنها عند حصول النزاع والخلاف والاعتداء هي الدعوى القضائية، حسبما رسمه قانون المرافعات ضمن التنظيم القانوني في الدولة، ولأهمية هذا الموضوع ذهبت التشريعات العقارية بتحديد نطاق الدعاوى القضائية التي يصار اليها عند حصول الخلاف أوالاعتداء على الملكية وما تفرع منها كدعاوى ابطال سندات التسجيل العقاري ودعاوى الفسخ والتعديل والإلغاء، وما يميز هذه الدعاوى انها تكون بغاية الدقة والصعوبة لذا توجب علينا ان نحدد ماهية هذه

¹ ينظر قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد ٢٠٨٩ / الهيئة الاستئنافية / العقار / ٢٠٠٨ في ٩/١١/٢٠٠٨ نقلاً عن عباس قاسم مهدي الداوقوي دعوى ابطال تسجيل العقار مكتبة السنهوري، بيروت ٢٠١٧، ص ٣٠.

الدعوى بتعريفها وبيان طبيعتها ونسلط الضوء على الضوابط الحاكمة لها ولهذا سنتطرق في هذا المطلب مخصصين الفرع الأول لبيان آثار ابطال سندات التسجيل العقاري للوقائع القانونية بلا عوض وخصصنا الثاني لدعوى ابطال سندات تسجيل الوقائع القانونية بلا عوض¹.

الفرع الأول

آثار إبطال التسجيل العقاري للوقائع القانونية بلا عوض

بعد البحث في التشريعات العقارية العراقية والمقارنة وجدنا انها رتبت آثاراً على ابطال التسجيل العقاري، وحددت طريقان يمكن اللجوء اليهما لتدارك وتصحيح الاخطاء والنواقص التي تعترى عملية التسجيل وبما ان الآثار المترتبة على الابطال تمس جانبان الأول بين اطرافها ويرتب آثاراً مهمة على الحقوق العينية والشخصية للوقائع القانونية بلا عوض ويجعل الواقعة القانونية الباطلة منعدمة الآثار والثاني يتناول حقوق الغير بما رتبه القيد في السجل من آثار مادية أو قانونية تمس مصالحهم لهذا توجب علينا تناول دراسة هذا الموضوع في نقطتين، تطرقنا في الأولى لأثر ابطال التسجيل على الوقائع القانونية بلا عوض بين اطرافها وخصصنا الثانية لأثر الإبطال تسجيل الوقائع القانونية على الغير.

أولاً: أثر إبطال تسجيل الوقائع القانونية بلا عوض بين اطرافها

عند إبطال القيود في السجلات العقارية تترتب آثاراً قانونية فيما بين أطراف الواقعة القانونية بلا عوض وهذه الآثار اشارت اليها التشريعات العقارية فنجد المادة (١٤١) من قانون التسجيل العقاري العراقي النافذ رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ نصت على انه (١- عند ابطال التسجيل العيني تعاد الحقوق العينية الأصلية في العقار الى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل مع مراعاة احكام المادة التالية من هذا القانون وذلك اذا لم يتبع هذا التسجيل تسجيل عيني لاحق وفي هذه الحالة يقتضي ابطال التسجيل اللاحق بحكم أقرار مستقل ٢٠- تعتبر جميع الحقوق العينية التبعية واشارت الحجز الواقعة بعد التسجيل باطلة تبعا لأبطال التسجيل العيني. حقيقة يستشف من هذا النص أن هنالك أثراً مباشراً للإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري المتضمنة حقوقاً عينية أصلية، يتجسد بزوال القيد الخاص بالسند السند واعادة هذه الحقوق تلقائياً الى أهلها من دون حاجة الى حكم بذلك متى لم يتبع هذا التسجيل المبطل تسجيل حق عيني لاحق مما يعني إرجاع الحقوق العينية الأصلية الى ما كانت عليها قبل التسجيل المبطل سنده. والجدير بالذكر أن التشريع المصري قد اشار في قانون السجل العيني المصري رقم (١٤٢) لسنة ١٩٦٤ النافذ ان السند يكتسب الشكل النهائي بمجرد تدوين البيانات في السجل العيني لان التدقيق يتم قبل التسجيل على نقيض الحال في القانون العراقي لذا يوجد نوع واحد للابطال هو الابطال القضائي وقد ذهبت محكمة التمييز الاتحادية في حكم لها بأن ابطال قيود التسجيل العقاري يجب ان ينصب على وجود أخطاء تعلقت بالقيود المسجلة وبمعاملة التسجيل ذاتها لاستحالة التنفيذ في حالة الابطال. فاذا كانت الواقعة القانونية بلا عوض المسجلة صادرة استناداً لتصرف قانوني تم بتوافق ارادتين كالهبة والوصية أو استندت الى ارادة واحدة كالوقف والارث وحق الانتقال وابطال الحق العيني الاصلي أبطل تبعاً له الحق العيني

¹ (قانون التسجيل العقاري العراقي (رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١) وكذلك القانون المصري رقم (١٤) لسنة ١٩٦٤) الخاص بتنظيم الشهر العقاري والقانون رقم (١٤٢) لسنة ١٩٦٤) الخاص بالسجل العيني)

التبعية كما هو الحال عند ترتيب الموصي له بالعقار أو الموهوب له بالعقار أو الوارث حق رهن عليه لمصلحة شخص آخر¹ ثم جرى إبطال تسجيل العقار باسم الموصي له أو الموهوب له بالعقار والوارث فإن الموصي والواهب المالك الأصلي، يسترد العقار خالياً من حق الرهن الذي يبطل تلقائياً في هذه الحالة من دون حاجة إلى حكم بذلك.

أما عن التشريعات العقارية المصرية فلم يرد فيها نص خاص وصريح يبين أثر إبطال السند العقاري على الحق العيني بذاته كما فعل المشرع العراقي، وهذا يعني أنها تأخذ بالأثر المترتب على إبطال التصرفات الواردة في القواعد العامة والمتمثلة بزوال السند العقاري بأثر رجعي وإعادة الحقوق العينية التي يتضمنها إلى الحالة التي كانت عليها قبل تسجيل التصرف العقاري المبطل. وبالنسبة لأثر إبطال قيود التسجيل العقاري على الحقوق الشخصية التابعة للحقوق العينية² التي أبطلت وقائعها، فكما هو معلوم أن الحقوق الشخصية هي حقوق مؤقتة تزول بزوال سببها بخلاف الحقوق العينية ذات الطبيعة الدائمة، لذا نجد هناك حقوقاً شخصية ترتبت على العقار المبطل فإنها تبطل تبعاً وتعتبر كأن لم تكن مثالها إشارة عدم التصرف التي وضعت على العقار موضوع النزاع، فلو وضعت إشارة عدم التصرف أو الحجز على العقار الموهوب أو الموقوف الذي تملكه الموهوب له أو الموقوف له بسبب ديون نشأت بذمته بسبب ما ثم إبطال السند، فإن العقار يعاد إلى بائعه خالياً من إشارة الحجز باعتبار أن الأخيرة حق شخصي يسقط تبعاً لسقوط الحق العيني الأصلي وإبطاله، مع الأخذ بنظر الاعتبار أن إشارات الحجز التي كانت مثبتة في صفحة العقار في السجل العقاري ورفعت بسبب تسجيل الحق العيني الذي أبطل فيما بعد لا تبطل تبعاً لذلك وإنما تبقى سارية بمواجهة المالك الذي استرد الحق العيني العقاري وسجله باسمه ولوسلطنا الضوء على الآثار غير المباشرة التي تمس أطراف الواقعة القانونية بعد ما وضحنا الآثار المباشرة وهو إعادة أشخاص السند المسجل المبطل إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبطال التسجيل فيعاد الحق إلى أصله وكأنه لم يكن ويسجل وينتقل إلى الغير، وقد أكد المشرع العراقي والقانون المقارن في القانون المدني، أن العقد الباطل لا ينعقد ولا يفيد الحكم أصلاً فإذا ما أبطل العقد يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانوا عليها قبل العقد فإذا كان هذا مستحيلاً جاز الحكم بتعويض معادل على أن لا يلزم ناقص الأهلية إذا أبطل العقد لنقص أهليته أن يرد غير ما عاد عليه من منفعة بسبب تنفيذ العقد ويسري هذا الأثر على جميع الأشخاص الطبيعيين والمعنويين واستثناء على الأشخاص ناقص الأهلية لأنفرادهم بحكم خاص فإذا ما تم الرجوع في واقعة الهبة وإبطال القيد في السجل العقاري فيتوجب على كلا الطرفين الرجوع إلى ما كانا عليه قبل التعاقد بحيث يكون للرجوع آثار الفسخ والبطالان من خلال انحلال عقد الهبة فيلزم الموهوب له برد الموهوب إلى الواهب والثمار ويلزم الواهب برد المصروفات والنفقات للموهوب له كما وأن المادة (١٣٨)³ من القانون المدني العراقي على حالة الإبطال بالنسبة لناقص الأهلية فنلاحظ إذا كانت الواقعة قابلة للإبطال لنقص في أهلية أحد أطرافها وأبطلت لهذا السبب فإن الطرف الذي سلمه شيئاً تنفيذاً للواقعة التي أبطلت ثم طلب منه استرداد ما سلم كاملاً عملاً بالقاعدة العامة فإنه لا يحكم عليه إلا برد القدر الذي استفاده وعليه لا تطبق عليه القاعدة العامة وإنما تطبق

(١) (تنظر أميمة رافع رجب الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري، دراسة مقارنة رسالة ماجستير، جامعة نهرين، ص ١٢٠).

(٢) (ينظر د. سعيد عبد الكريم مبارك، موجز أحكام قانون التسجيل العقاري، دار الحكمة، بغداد ١٩٩٠، ص ١٥٨).
(٣) تنظر المادة (١٣٨) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.

عليه قاعدة الكسب دون سبب الاثراء بلا سبب (مراعاة لمصلحة ناقص الأهلية، والذي يكلف بأثبات القدر الذي استفاده ناقص الاهلية هو الطرف الثاني، ولا يكلف ناقص الأهلية بأثبات انه لم يستفيد لأن الأصل براءة الذمة ولأن الأثبات لا يتوجه الى النفي.

ثانيا : أثر ابطال تسجيل الوقائع القانونية على الغير

نشأ الائتمان العقاري واستقر بفضل نظام التسجيل العقاري الذي هدف لتمكين علم جميع الناس بالوضع القانوني للعقار مما ساعد على تحقيق الاستقرار القانوني وضمان الثقة في المعاملات المدنية التي يكون محلها العقار فتجنب الغير من الدخول في منازعات قضائية حول الحقوق العقارية، وفي سبيل بيان اثر التسجيل للواقعة القانونية بلا عوض على الغير فلا بد من الوقوف على تعريف الغير وتسليط الضوء على أثر التسجيل وإبطاله للوقائع القانونية بلا عوض في التشريع العراقي والقوانين المقارنة. فلا يرتب الرجوع أي اثر رجعي بالنسبة للغير بل لا بد من حماية الحقوق والمراكز القانونية المكتسبة بالنسبة للغير حسن النية وذلك ليس الا تطبيقاً للقواعد العامة مع مراعاة القواعد المتعلقة بالهبة بوجه الخصوص واذا نظرنا الى الموانع التي يمنع الرجوع فيها على الواهب لهبته من خلال تصرف الموهوب له في الهبة ببيع أو تبرع أو رهن أو أي تصرف آخر ينقل الملكية أو أي حق عيني آخر للغير وهذا وفق حالتين¹ : الأولى ما اذا تصرف الواهب لهبته تصرفاً نهائياً في الهبة² تصرفاً قانونياً فهنا الرجوع يكون ممنوعاً اصلاً، والحالة الثانية: هي ان يرتب على الهبة حق عيني فهنا يعد هذا تصرفاً ليس نهائياً فحقوق الغير هنا تبقى ثابتة اذا كان الغير حسن النية ولا يعلم بعذر الواهب في الرجوع. وبداية لم توضح الانظمة العقارية الشخصية والعينية المعتمدة في تسجيل الحقوق العقارية مفهوم الغير وكذلك الحال بالنسبة للتشريعات العقارية التي اتبعت هذه الانظمة الا ان فقهاء القانون حاولوا بيان المقصود في ضوء نظرتهم اليه فمنهم من قال ان الغير في السجل العقاري هو كل شخص لم يكن طرفاً في تصرف عقاري جرى تسجيله، وذهب البعض للقول ان كل صاحب حق عيني مبني على سبب صحيح مسجل وفقاً للشكل المحدد قانوناً. وهناك من رأى أن مفهوم الغير في السجل العقاري لا يختلف عن المفهوم العام الوارد في القواعد العامة، وعرف على ان كل من تلقى حقاً عينياً على العقار أو ملكية هذا العقار من شخص ما وهذا معناه حصر مفهوم الغير بالخلف الخاص، وعرف على انه كل شخص لم يكن طرفاً في عقد ان فسخ الحقوق العينية العقارية أو ابطالها أو الغائها أو نقضها ينتج أثراً حقيقياً لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدد الا اذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الايصال أو الغاء أو النقض قد تم شهره مسبقاً أو كان الفسخ أو الابطال أو الغاء أو النقض بحكم القانون) أو تصرف أو واقعة غير مسجلة تقضي مصلحته استبعاد هذا التصرف والواقعة غير المسجلة استناداً الى الحق العيني الذي اكتسبه على العقار وسجله. عليه نصل الى ان الغير في الانظمة العقارية هو كل من اكتسب حقاً عينياً عقارياً من شخص ابطال سنده العقاري المسجل لأسباب قانونية وكان مستنداً في اكتساب حقه لتسجيل الواقعة في السجل العقاري. وبتقرير بطلان التسجيل يزال كل اثر ويعاد كل شيء الى اصله، ففي ابطال واقعة الوصية أو الهبة يعاد الموصي والواهب والموصي له والموهوب له الى

¹ ينظر مزاتي البشير وآخرون المنازعات التي يثيرها عقد الهبة، رسالة ماجستير، جامعة زيان عاشور الجلفة العراق، ٢٠١٥، ص ٤٣.

² ينظر عبد المجيد الحكيم وآخرون الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، الجزء الأول ١٩٨٠، ص ١٢٤.

الحالة التي كانا عليها قبل الواقعة فيطلب الموصي والواهب رد الموصي به أو الموهوب بثمراته من وقت المطالبة القضائية، وفيما لو كان الاسترداد مستحيلاً بان هلك محل الواقعة بيد الطرف الآخر (الموهوب له والموصي له وبخطأ منه حكم القاضي بتعويض عادل والزام الموصي له والموهوب له برد قيمة الموهوب أو الموصي به وقت الهلاك طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية لا على أساس الواقعة التي تقرر بطلانها ولكن هذا الاستثناء الوارد في المادة (١٣٨/٢) من القانون المدني العراقي^١ لا يخص دوائر التسجيل العقاري لأن التسجيل يبطل حسب قرار الوزير أو الحكم القضائي ويعاد التسجيل باسم الموصي أو الواهب، وبالنسبة الموضوع الخلاف بينهما وإثبات استحالة عودتهما إلى حالتها التي كانت عليها قبل التسجيل فهو امر يعود إلى القضاء ولا يؤخر ذلك تنفيذ قرار الإبطال من قبل دائرة التسجيل العقاري وذهبت محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها إلى ان سحب القطعة من الشخص الذي ملكته أو خصصت له من قبل البلدية المختصة خلافاً لأحكام المادة (١٣٩) من قانون التسجيل لا يمنع المحكمة من التصدي عن اسباب صحة السحب من عدمه ويترتب على ذلك، اذا كان سبب السحب للقطعة صحيح فتكون دعوى المدعي واجبة الرد اما اذا كان سبب السحب غير صحيح وان التخصيص للمدعي قد تم وفقاً للقانون فله الحق بالمطالبة بإبطال قيد التسجيل العقاري للقطعة واعادتها إليه اذا كانت البلدية المختصة لم تتصرف بالقطعة وبخلاف ذلك وتصرفها للغير فان للمدعي حق المطالبة بقيمة تلك القطعة وليس ابطال قيدها وذلك حماية للغير حسن النية ومبدأ استقرار المعاملات^٢ والوقف من شأنه تغيير ملكية العقار الموقوف عند تسجيله في السجل العقاري، فاذا ما ابطال لمخالفته لأحكام القانون كوقف حق التصرف في أرض مملوكة للدولة أو كان الاقرار بالوقفية صادر من فاقد الأهلية، فإن إبطال التسجيل يعيد العقار الموقوف إلى مالكه أو صاحب حق التصرف وبالحالة التي كان عليه العقار قبل تسجيل الوقفية، وبالنظر لكون الوقف من النظام العام فلا يجوز التصرف به وترتيب حقوق عينية عليه باستثناء بعض الحقوق كحق المساطحة، فعليه اذا لم يرتب على العقار حق المساطحة يعاد تسجيله خالياً من الحقوق العينية باسم مالكه أو صاحب حق التصرف، ومما تجدر الإشارة إليه ان الرجوع عن الوقف أو تصفيته بحكم القانون لا يعدان ابطالاً للتسجيل وانما يعدان تصرفاً جديداً مستقلاً ولا تخضع تلك المعاملات إلى احكام الابطال.

ويجب ان يتم تثبيت واقعة الهبة على يد موظف عمومي كالموثق، لأن الشكلية المطلوبة تعني افراغ رضا المتعاقدين الواهب والموهوب له بشكل رسمي على يد مختص يتولى الايجاب والقبول بشأن المال الموهوب في حدود سلطته واختصاصه والا كانت الشكلية ناقصة والهبة باطلة، هذا ونشير إلى ان الاخلال بهذا الاجراء يترتب عليه جزاء قانونياً يتمثل بأبطال التصرف ولا ينتج أثراً، فيبقى المال الموهوب ملكاً للواهب يستطيع أيها به كما يريد ولا ينتقل الملك إلى الموهوب له ولا يستطيع التصرف فيه، لأنه اذا لم تكن الهبة بورقة رسمية وقعت باطلة وعلى ذلك لا يجوز لكل ذي مصلحة ان يستمسك بالبطلان، بل انه يجوز للمحكمة أن تقضي بالبطلان من تلقاء نفسها وللواهب ان يستمسك بالبطلان. والهبة عندما تكون باطلة شكلاً لعدم استيفائها شرط الرسمية لا يمكن تصحيحها

^١ ينظر د. ادور عبيد الحقوق والضمانات المقررة للغير بمقتضى نظام الشهر العيني، بحث منشور في مجموعة اعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري لعام ١٩٧٢، ص ١٧٧

^٢ ينظر قرار محكمة التمييز الاتحادية ذي رقم (٣٣٥) الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠١٩ بتاريخ ٢٣ / ١٢ / ٢٠١٩.

بإجازة الواهب لها، بل لا بد لتصحيحها من عمل محرر آخر يكون بها رسمياً¹ (*)، وهذا في الحالة التي يقوم فيها الواهب بتنفيذ العقد من جهته، غير أنه جاء في المادة (٤٨٩) من القانون المدني المصري الجديد (إذا قام الواهب أو ورثته مختارين بتنفيذ هبة باطلة لعب في الشكل فلا يجوز لهم أن يستردوا ما سلموه) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية لمشروع تنقيح القانون المدني أن ذلك لا يجوز لأن الهبة الباطلة انقلبت صحيحة بالتنفيذ، بل لأن الهبة الباطلة يتخلف عنها التزام طبيعي إذا نفذ لا يجوز استرداده.

الفرع الثاني دعوى إبطال سندات تسجيل الوقائع القانونية

يقصد بالإبطال وصف يلحق بالتصرف القانوني المعيب بسبب مخالفته لأحكام القانون المنظمة لإنشائه فيجعله غير صالح لإنتاج آثاره القانونية المقصودة، والمقصود بإبطال سندات التسجيل العقاري الغاء حكم التسجيل كأن لم يكن وإعادة الوضع القانوني للعقار إلى الحالة التي كان عليها قبل التسجيل المبطل إذا جرى خلافاً لأحكام القانون وبلاستناد لوثائق غير قانونية يتعذر إصلاحها بالطرق الإدارية المقررة (٢)، حقيقة لم تضع التشريعات العراقية العقارية التي تناولت موضوع الإبطال كقانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ النافذ وقانون هيئة دعاوى الملكية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٠ النافذ احكاماً خاصة تشرع فيها ببيان هذه الدعوى، بينما اكتفى ببيان الآلية التي تتبع للحصول على هذا الإبطال وحالاته محيلة كافة القواعد والتفصيلات والضوابط إلى أحكام القواعد العامة في قانون المرافعات المدنية العراقي رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ المعدل النافذ، وللوقوف على ماهية دعوى إبطال سندات تسجيل الوقائع القانونية، لابد لنا من التعريف بهذه الدعوى وبيان الطبيعة القانونية لها وتحديد إجراءاتها وهذا ما سنتطرق له تباعاً :

أولاً: تعريف دعوى إبطال سندات تسجيل الوقائع القانونية وطبيعتها القانونية

١. تعريف دعوى إبطال سندات تسجيل الوقائع القانونية لم نجد تعريفاً تشريعياً لدعوى إبطال سندات التسجيل العقاري مما يعني الرجوع إلى تعريف الدعوى بصورة عامة والتي عرفها المشرع العراقي بأنها الدعوى طلب شخص حقه من آخر أمام القضاء (وذهب البعض إلى تعريفها بأنها الوسيلة القانونية التي يتوجه بها الخصم إلى القضاء من أجل الحصول على تقرير حق له أو لحمايته، وعرفت أيضاً على أنها حق محدد للشخص في مواجهة شخص آخر مضمونة الحصول على حكم يطبق القانون في الحالة المحددة ويمنح المدعي الحماية القضائية. عليه نستطيع القول أن دعوى الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري للوقائع القانونية هي عبارة عن طلب محرر موجهة إلى القضاء المدني لغرض إبطال قيد التسجيل العقاري المعتبر عليه والمختلف فيه بعد إقامة الأدلة الكافية لأثبتات الملكية وأسباب الإبطال والرجوع. ومما تجدر الإشارة إليه أن المشرع في قانون التسجيل العقاري قد أجاز التسجيل في السجل العقاري استناداً إلى حكم قضائي حائز على درجة البنات أقرار قانوني له قوة الحكم القضائي إذ أشارت المادة الرابعة من قانون التسجيل العقاري على أنه لا يجوز أن تجري التصرفات العقارية على الحقوق التي صدر بها حكم قضائي حائز على درجة البنات أقرار قانوني له قوة الحكم القضائي لا بعد تسجيل تلك الحقوق في السجل العقاري، إلا أننا نجد في حالة إبطال التسجيل، أكد المشرع صراحة على حصر سلطة إبطال التسجيل العقاري بيد القضاء حصراً عن طريق الدعوى، وهو ما أكدت عليه المادة (١٣٩) من قانون التسجيل العقاري العراقي لما يترتب

(١) لينظر د. حمدي باشا عمر / القضاء العقاري / مطبعة دار هومه / ٢٠٠٢ ص ١٦٠.

على موضوع ابطال التسجيل من تأثير على استقرار المعاملات المالية بين افراد المجتمع ولأهمية وخطورة هذا الموضوع توجب على المشرع جعل الولاية حصراً للقضاء في موضوع ابطال التسجيل العقاري اما المشرع المصري فقد استعمل لفظة دعاوى الابطال في المادة (١٥) من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم (١١٤) لسنة ١٩٤٦ والتي تنص في فقرتها الأولى على (يجب التأشير في هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجوداً أو صحة أو نفاذاً كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الالغاء، كما استعمل لفظ ابطال القيد في الفقرة الثانية بالنص على لا يجوز ان يطلب البطلان إلا ان وقع عليه الضرر بسبب إغفال البيانات بسبب عدم ضبطها وللمحكمة ان تبطل اثر القيد أو تنقض من أثره تبعاً لطبيعة الضرر ومداه) مما يلاحظ انه سلك طريق الإبطال القضائي للبيانات الواردة في السجل العيني إذ ان المادة (٣٩) من قانون السجل العيني تضمنت طريقتين لتغيير البيانات المقيدة في السجل الأول عن طريق التصرفات الرضائية التي يجريها صاحب الحق العيني، اما الطريق الثاني فهو تغيير البيانات بالاستناد الى الاحكام القضائية عن طريق دعوى ابطال سندات التسجيل العقاري والصادرة من المحاكم المختصة أو من اللجان القضائية المشكلة بموجب المادة (٢١) من قانون السجل العيني رقم ١٤٢ لسنة (١١١٩٦٤).

ثانياً: إجراءات دعوى إبطال سندات تسجيل الوقائع القانونية

١- شروط دعوى إبطال سندات تسجيل الوقائع القانونية

يشترط في إقامة دعوى ابطال سندات التسجيل العقاري المقامة استناداً للقوانين النافذة الشروط التي تتطلبها إقامة أية دعوى قضائية والتي يسميها شراح قانون المرافعات المدنية بشروط قبول الدعوى وهذه الشروط تسمى بالشروط العامة، والخصوصية الدعوى محل البحث فانه توجب توفر شروط خاصة تطلبها بعض القوانين، ولغرض البحث ارتئينا ان نقسم هذه الشروط الى شروط إجرائية وشروط موضوعية نتطرق لها بالتفصيل :

أ- الشروط الإجرائية

يتعين توفر مجموعة من الشروط الإجرائية في كل مرحلة من مراحل الدعوى، وفقاً لما نصت عليه المواد (3، 4، 5) من قانون المرافعات المدنية العراقي النافذ. هذه الشروط تتطلب أن يكون كل من طرفي الدعوى متمتعاً بالأهلية القانونية اللازمة لممارسة الحقوق المرتبطة بالدعوى. وفي حال عدم توفر هذه الأهلية، يجب أن ينوب عن الطرف غير المتمتع بالأهلية من يمثلهم قانوناً في ممارسة هذه الحقوق. الأهلية اللازمة لمباشرة الدعوى هي أهلية الأداء، والتي تستوجب أن يكون الشخص قد أكمل الثامنة عشر من العمر. وفيما يتعلق بناقصي الأهلية أو عديميها، يتعين أن ينوب عنهم في مباشرة الدعوى من يقوم مقامهم قانوناً، مثل الولي أو الوصي أو القيم. وفي حال عدم قدرة الشخص على التعبير عن إرادته، تعين المحكمة وصياً عليه، وفقاً لما جاء في المادة (104) من القانون المدني العراقي، التي تنص على أنه إذا كان الشخص أصم أبكم أو أعمى أصم أو أعمى أبكم وتعذر عليه التعبير عن إرادته، يجوز للمحكمة أن تنصب عليه وصياً وتحدد تصرفات هذا الوصي. يشترط أيضاً توفر شرط المصلحة، وهي الفائدة العملية التي يحصل عليها المدعي من إقامة الدعوى. إذا انتفت المصلحة، تنتفي الدعوى. ويتعين أن تكون المصلحة محمية قانوناً، وأن تكون مشروعة، وممكنة، وحالة، ومحقة، ولا تخالف النظام العام أو

الآداب العامة. كما يجب توفر شرط الخصومة لإمكانية إقامة دعوى إبطال التسجيل، إذ يجب أن يتحقق هذا الشرط بالنسبة لأطراف الدعوى، سواء كانوا طبيعيين أو معنويين. الخصم في دعوى إبطال التسجيل هو صاحب الحق العيني، حيث تُعد دعوى إبطال السندات العقارية طلباً قضائياً بحق عيني. يجوز للمدعي أن ينوب عنه شخص آخر كالوكيل القانوني أو القضائي أو الاتفاقي. تعد قواعد الخصومة من النظام العام، ويجوز للمحكمة أن تثيرها من تلقاء نفسها دون طلب من الخصوم، ودون الدخول في موضوع الدعوى. ومع ذلك، فإن مخالفة قواعد الخصومة لا تؤدي إلى انعدام الحكم، حيث لا يعد الحكم الصادر في دعوى مقامة على غير ذي صفة معدوماً. إن العبرة في اعتبار الحكم معدوماً من عدمه تكمن في وجود عيب جسيم يشوب الحكم القضائي، وهذا العيب الجسيم هو الذي يجرد الحكم من مقوماته الأساسية، مما يفقده كيانه وصفته كحكم، ويحول دون اعتباره موجوداً منذ صدوره، فلا تستنفد به سلطة التقاضي، ولا تترتب عليه حجية الأمر المقضي، ولا يمكن تصحيح هذا العيب، لأن المعلوم لا يمكن رأب صدعه. أثناء النظر في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري، قد تطرأ ظروف تؤدي إلى تحول صاحب الصفة في الدعوى إلى صاحب صفة في الخصومة. وكل صاحب صفة في الخصومة هو أيضاً صاحب صفة إجرائية. على سبيل المثال، إذا أقيمت دعوى إبطال تسجيل عقاري بسبب الهبة من قبل صاحب الحق العيني الوارد على العقار، وطالب المدعي بإبطال قيد العقار لمخالفته القانون وإعادة تسجيله باسمه باعتباره المالك الأصلي، ثم حدث أثناء السير في الدعوى أن يتم هبة العقار أو وقفه، يصبح المالك الواهب أو الواقف هو الذي تثبت له الصفة في الدعوى، في حين تثبت للمالك الصفة الإجرائية باعتباره ممثلاً عن الوقف أو بحقه في الهبة باعتباره الموهوب له.

ب- الشروط الموضوعية لدعوى ابطال سندات التسجيل العقاري يشترط لقبول سماع سندات التسجيل العقاري، بعض الشروط الخاصة والموضوعية التي أقرتها التشريعات العقارية، سواء كانت هذه القوانين محلية كقانون التسجيل العقاري النافذ وقانون هيئة دعاوى الملكية أو القوانين العقارية المقارنة، فالتشريع العراقي اشترط لسماع دعوى ابطال سندات تسجيل الوقائع القانونية شروطاً معينة نستخلصها من قانون التسجيل العقاري العراقي النافذ وبالأخص المادة (١٣٩)، إذ يشترط المشرع ان ترفع الدعوى عندما تكون تسجيل الحق العيني المراد إبطاله قد اكتسب شكله النهائي وذلك من خلال المصادقة عليه من قبل هيئة التدقيق سواء صدر السند العقاري ام لم يصدر، وكما يشترط لرفع الدعوى توفر الاخطاء والنواقص التي شابت معاملة التسجيل للحق العيني العقاري أو قد تكون هنالك مخالفة قانونية مؤثرة في جوهر الحق أوالمركز القانوني الأطراف التصرف أوالواقعة، كان يكون الموصي غير عالم بوفاة الموصي له بالتالي تبطل الوصية مما يتوجب اعادة العقار الى المالك عن طريق رفع دعوى ابطال قيد التسجيل العقاري، فأي خلل في اركان التصرف العقاري والواقعة العقارية من الرضا كان يكون مالك العقار قاصراً وفقاً لأحكام قانون رعاية القاصرين ويتم نقل الملكية العائد ملكيته إليه دون استحصال موافقة مديرية رعاية القاصرين المختصة فأن ذلك يجعل التسجيل في السجل العقاري عرضة للإبطال¹، أو كان يكون مالك العقار الواهب محجوراً لذاته ويتم التصرف في العقار العائد له من دون إتباع الطريق الذي رسمه المشرع فإن ذلك يجعل التصرف

¹تنظر المادة (٤٣) من قانون رعاية القاصرين رقم ٧٨ لسنة ١٩٨٠ النافذ

المذكور باطلاً، والمحل كأن يكون العقار المتصرف فيه موقوفاً إذ لا يجوز التصرف في العقار الموقوف سواء كان بيعاً أو هبة إلا بالطريقة التي رسمها المشرع وهي الاستبدال بعد تحقق شروطه ومنح الاذن بذلك من المحكمة المختصة وتصفية الوقف الذري وانشاء حق المساطحة¹، وأن يوقف أو يوصي صاحب حق الانتقال وحق التصرف في الاراضي الزراعية المملوكة للدولة لأن الأرض المثقلة بحق التصرف تعود رقيتها الى الدولة وليس للمتصرف في العقار وهو لا يتوافق مع شروط الوقف والوصية في عائديه المحل² والسبب كأن يوصي شخص بحرمان احد أولاده من الميراث إذ ان كل تصرف يقصد به حرمان الورثة أو بعضهم أو يكون مجحفاً بحق احد ما فهو باطل باعتبار ان احكام الميراث من النظام العام ولا يجوز مخالفتها، والشكلية كأن تكون متعلقة بالمستندات التي تم الاستناد اليها عند تسجيل التصرف القانوني فيدخل فيه حالة فيما لو تم التسجيل بناءً على مستند قانوني منظم من قبل جهة مختصة قانوناً بتنظيمه واصداره كتسجيل معاملات الانتقال والارث استناداً الى قسامات شرعية جرى تصحيحها من قبل محكمة الاحوال الشخصية التي أصدرته فيتم إبطال تسجيل المعاملة بناءً على القسم الشرعي الذي صححته المحكمة. يوجب رفع الدعوى لحل المشكلة، على ان ترفع من المتضرر من التسجيل المعيب وامام المحكمة المختصة أي محكمة البداة التي يقع العقار في دائرتها. وبالنسبة للتشريعات العقارية والمدنية محل المقارنة نجدها قد وضعت شروطاً معينة وصريحة السماع دعوى ابطال سندات التسجيل العقاري، فذهب المشرع المصري في قانون السجل العيني والشخصي لوضع شروط خاصة وضحتها المادة (١٥) من قانون الشهر العقاري الشخصي المصري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على انه يجب التأشير في هامش سجل المحررات واجبة التسجيل بما يقدم ضدها من الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجوداً أو صحة أو نفاذاً كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الالغاء أو الرجوع فإذا كان المحرر الاصلي لم يشهر تسجل تلك الدعاوى ويجب كذلك تسجيل دعاوى الاستحقاق اي حق من الحقوق العينية العقارية أو التأشير بها حسب الاحوال كما يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على الحقوق العينية العقارية، وتحصل التأشيرات والتسجيلات المشار اليها بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة والهدف هو رغبة المشرع في بيان جدية المدعي في الاستمرار بدعوى الابطال، وكذلك جاءت المادة (٣٢) من قانون السجل العيني المصري رقم (١٤٢) لسنة ١٩٦٤ بشروط خاصة لسماع دعوى الابطال فأشارت الى ان الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها يجب ان تتضمن الطلبات فيها اجراء التغيير في بيانات السجل العيني، ولا تقبل الدعوى الا بعد تقديم شهادة دالة على حصول التأشير في السجل بمضمون هذه الطلبات، فالشرط الأول تضمن طلبات الابطال طلباً إضافياً يتجسد بإجراء تغييرات في بيانات السجل العيني بما يقتضيه مضمون الطلبات والثاني بوجوب تأشير مضمون الطلبات الواردة في عريضة الدعوى في السجل العقاري، والثالث تقديم شهادة دالة تؤيد إجرائه تسجيل عريضة الدعوى بطلباتها ومضامينها كافة، بينما

(٢١) (تنظر المادة (٢٥٨) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ وتطبيقاً لها قرار محكمة استئناف البصرة بالعدد ١٦٣ / ت. ب / ١٩٩٩ في ٦/٥/١٩٩٩، منشور في محكمة العدالة، العدد الأول / كانون الثاني / شباط / آذار ٢٠٠١ / ص ١٥٩.

² ينظر قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد ٩٧ في ٢٨/١١/٢٠٠٦، المجموعة المدنية (٢٠٠٦، ٢٠٠٧، ٢٠٠٨) نقلاً عن المحامي علاء صبري ص ٣١٧.

ذهب المشرع العراقي لقبول دعوى الإبطال، شهر عريضة الدعوى¹ وذلك بوضع إشارة هامشية في الصفحة الخاصة بالعقار في السجل العقاري ومن ثم تقديم شهادة عقارية تثبت حصول الشهر. تحديد جهة الاختصاص القضائي لدعوى إبطال سندات تسجيل الوقائع القانونية ينعقد الاختصاص القضائي في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري بوصفه أصلاً عاماً إلى المحاكم القضائية، بيد أن هنالك حالة معينة أوجدها المشرع ومنحها صلاحية قضائية للنظر والفصل في الدعاوى في ضوء أحوال معينة، وما يهمنا هنا الاختصاص النوعي والمكاني للمحاكم واللجان المشكلة لهذا الغرض، فالمشرع العراقي اعتبر القضاء المدني المتمثل بالمحاكم المدنية هي صاحبة الاختصاص الاصيل بالنظر في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري فتعد محكمة البداية هي المختصة نوعياً في النظر بالدعوى باعتبارها من الدعاوى مقدرة القيمة، وكونها ترد على حق عيني عقاري مما يعني أن المحكمة المختصة مكانياً بنظرها هي محكمة موقع العقار، ومن جانب آخر فقانون الهيئة رقم (١٣) لسنة ٢٠١٠ النافذ الذي يعد قانوناً خاصاً عهد بنظر دعوى إبطال سندات ترفع استناداً إلى أحكام خاصة للإبطال استثناء عن الأصل العام وتتحدد صلاحيتها بالنظر في تقرير الإبطال أو الإلغاء على القرارات الإدارية التي تصدرها اللجان الإدارية التي تولت نزاع الملكية خلافاً للإحكام التي سنّها المشرع في القوانين، وبعد موضوع نزاع الملكية العقارية الذي هو من اختصاص هيئة دعاوى الملكية وخارج نطاق الوقائع القانونية الناقلة للملكية بلا عوض فلن نتوسع بالبحث فيه ونحاول أن نبين أن التشريعات المقارنة كالتشريع المصري²، فنجد أن الاختصاص النوعي منعقد إلى المحكمة المدنية القضائية وهو متنوع بتنوع قيمتها أو موضوعها إلى المحاكم الجزئية والمحكمة³ الابتدائية، وبما أن دعاوى إبطال سندات التسجيل العقاري تعد من الدعاوى المقدرة القيمة فإنها تدخل في اختصاص المحكمة الجزئية متى كانت قيمتها لا تزيد عن خمسة آلاف جنية أما إذا زادت عن ذلك فينعقد الاختصاص إلى المحكمة الابتدائية، ونجد أن الاختصاص المكاني المنعقد إلى المحكمة المختصة بنظر الدعوى محل البحث واحد في التشريعات كافة، فينط إلى محكمة محل موقع العقار وأن الاختصاص النوعي المحدد في المادة من قانون المرافعات المدنية العراقية يشمل الدعاوى العينية العقارية كدعوى إبطال التسجيل ودعوى إزالة الشبوع ودعاوى التملك، فهذه الدعاوى يجب إقامتها في محكمة بداءة العقار المتعلقة به وعلى المحكمة في حالة إقامة الدعوى أمامها ووجدت أنها غير مختصة نوعياً بنظرها إحالتها إلى المحاكم المختصة نوعياً فيها، وهي محكمة موقع العقار تكون مختصة نوعياً ومكانياً بنظر الدعوى المتعلقة بحق عيني عقاري⁴.

¹ ينظر قرار محكمة التمييز الهيئة الموسعة بالعدد ١٤٤٥ / م / ١ / ١٩٩٥ في ٢٠ / ١٠ / ١٩٩٦ غير المنشور.

² تنظر المادة (٥٠) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري النافذ المادة (٩٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني رقم (٩٠) لسنة ١٩٨٣.

³ ينظر فهيمة قسوري، شهر الدعاوى والأحكام القضائية العقارية، بحث منشور في مجلة المنتدى القانوني العدد السابع، العراق، بدون الإشارة إلى سنة النشر، ص ٣٣٠.

⁴ ينظر قرار محكمة التمييز الاتحادية نوع الحكم مدني، رقم الحكم ١٧٠ / الهيئة الموسعة / ٢٠٢١ تاريخ الاصدار ١١ / ٤ / ٢٠٢١ غير منشور.

الخاتمة:

ختاماً، يمكن القول إن النظام القانوني لإبطال قيد التسجيل العقاري يمثل أحد الركائز الأساسية في حماية الحقوق العقارية وضمان استقرار المعاملات العقارية في كل من مصر والعراق. من خلال الدراسة المقارنة، تبين أن هناك نقاط تشابه كبيرة بين النظامين القانونيين في البلدين، خاصة في ما يتعلق بالشروط والإجراءات اللازمة لإبطال قيد التسجيل العقاري، وكذلك في التوجهات القضائية نحو حماية الملكية الفردية ومنع التلاعب بالحقوق العقارية. على الرغم من ذلك، فإن هناك بعض الاختلافات التي تعكس خصوصية البيئة القانونية والتشريعية لكل بلد. في مصر، يعزز النظام القانوني آليات حماية حقوق الأطراف من خلال إجراءات قضائية أكثر تفصيلاً، بينما في العراق، تظهر القوانين ميلاً نحو الحفاظ على توازن المصالح بين الأفراد والدولة. إن هذه الدراسة تؤكد على أهمية تطوير القوانين بما يتناسب مع المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية، وتدعو إلى الاستفادة من التجارب المختلفة لتحسين آليات إبطال قيد التسجيل العقاري، بما يحقق العدالة ويعزز الثقة في النظام القانوني. في النهاية، يبقى الهدف الأسمى هو تحقيق توازن بين حماية حقوق الملكية الفردية وضمان استقرار السوق العقاري.

الاستنتاجات:

1- العراق يعتبر من أوائل الدول التي طبقت أنظمة التسجيل العقاري وخاصة النظام العيني وأسست خلال حقبة زمنية مجموعة من القواعد والآليات الواجب اتباعها في الأمور المتعلقة في تسجيل الأراضي والحقوق المترتبة عليها في التشريعات العقارية متجهاً المشرع اتجاهًا محموداً في تنظيم السجلات العقارية بما ينسجم وإيضاح هوية العقار وبيان مركزه القانوني

2- التسجيل العقاري هو عبارة عن نظام اجرائي الغاية منه التنظيم والتسجيل لجميع ما يرد على العقار من وقائع وتصرفات بعوض وبدون عوض في سجلات خاصة قد تكون شخصية أو عينية ويكون بالتسجيل الحرفي القانوني لكل تصرف أو واقعة ترد على العقار يكون من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية الأصلية أو التبعية أو تغييره أو زواله تبعاً لنوع الحق، وتدرج هذه الحقوق والتصرفات كافة في سجلات رسمية ممسوكة من قبل مؤسسات خاصة تعرف بمديريات التسجيل العقاري ذات صلاحيات إدارية واختصاص مكاني للعقارات الواقعة ضمن اختصاصها المكاني وتكون تابعة لوزارة العدل في العراق،

3- يعرف السجل الشخصي بأنه نظام يقيد فيه أسماء مالكي العقارات وينظم وفق معلومات شخصية عن الملاك ولا دخل لموقع العقار وهويته وهو مجرد طرق للإعلانية والأشهار، ويعرف نظام السجل العيني بأنه مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية الهادفة لتحديد هوية العقار وتثبيت الحدود والملكية وتثبيت كافة التصرفات والوقائع القانونية التي ترد عليه ضمن سجلات رسمية تمسكها جهات حكومية مهمتها القيام بتوثيق ما يطرأ على العقار من تغيرات أو نقل للحقوق العينية الأصلية والتبعية وتسمى بدوائر التسجيل العقاري والعراق هو من أوائل الدول التي تطبق التسجيل العيني منذ سنة ١٨٥٨ وهو من أحسن نظم التسجيل العقاري لأنه يعتمد العقار أساساً لهذا التسجيل وجدنا أن التسجيل العيني ينقل الحق العيني من المتصرف إلى المتصرف إليه أي بمعنى آخر أنه ينقل ملكية العقار وليس العقد أو التصرف فينقل الحق العيني بالتسجيل حتى ولو كان التصرف معيباً، والسبب في ذلك هو أن نظام التسجيل العيني يظهر عيوب التصرف لذلك فإن قيود السجل العقاري تتمتع بحجية كاملة وإن من كسب حقاً عينياً بالاستناد إلى هذه

القيود يعد مالكا لهذا الحق على الوجه النهائي فلا يجوز منازعته فيه الا في الاحوال المنصوص عليها قانوناً مع مراعاة خصوصية قانون التسجيل العقاري العراقي التي تتجسد بفسح المجال امام صاحب الحق العيني سواء كان اصلي ام تباعي الطعن بما مدون في السجل العيني.

4- أكدت القوانين العقارية على عدم جواز الطعن بالتزوير أو بصورية السندات العقارية والسبب يكمن في انتقال الحقوق بالتسجيل كما وان اجراء عملية التسجيل يسبقها اجراءات كثيرة تحيط المتعامل بالعقار بالمعلومات الكافية لبيان صحة التسجيل وايضاً بهدف استقرار التعامل العقاري وتقوية الائتمان والاقتصاد .

5- تبرز الاهمية الاقتصادية والاجتماعية للعقار التي يتطلبها بناء المجتمعات المتقدمة كضرورة الإرساء الملكية العقارية على اسس ثابتة ومتينة، لذلك اجمعت الأنظمة منذ القدم على وجوب تسجيل التعاملات العقارية لحفظ الحقوق وتمكين الناس كافة من العلم بالمركز النظامي للعقار

التوصيات:

1- الوقف تصرف قانوني بلا عوض يكون بإخراج العين الموقوفة من ذمة الواقف، واستحقاق الموقوف عليه لغلّة هذه العين ولا يستحقون ورثة الواقف شيء في العين الموقوفة بعد ايقافها ولا تدخل ضمن تركة المتوفي الواقف، ولحمائية هذه الإرادة لابد من توثيقها بالتسجيل لحماية جميع اطراف العلاقة وهذا ما ندعوا اليه المشرع العراقي للنظر في صريح المادة (١٠) من قانون الاوقاف العراقي وتعديلها لما يضمن حرية اثبات الوقف بكافة طرق الاثبات وازضافة ركن الشكلية للأوقاف الجديدة بعد صدور التعديل كما يحق للقاضي رفض الحجة الوقفية اذا اشتملت على تصرف باطل او كان الواقف فاقداً للأهلية ونقترح التعديل الاتي:

(يعتبر الوقف صحيحاً بعد صدوره بموجب حجة وقفية في المحاكم الشرعية على وفق الاحكام الشرعية والقانونية ويلزم تسجيله في دائرة الأوقاف والتسجيل العقاري ان كان الموقوف عقاراً).

2- والملاحظ على المشرع العراقي انه لم يشر الى وقت قبول الوصية وهذا امرأ منتقد ويعتبر قصوراً تشريعياً مما سمح للعرف بان يحدد الوقت بمدة معقولة عليه نقترح على المشرع العراقي تعديل المادة القانونية وعدم تركها للعرف يحددها بمدد قد تكون معقولة من وجهة نظر وغير معقولة من وجهة نظر أخرى وتحديدتها نصاً بمدة ثلاثة اشهر من تاريخ علم الموصي له او من يمثله بالوصية الاستقرار التعامل فيكون النص القانوني كالآتي : تحدد المدة التي يظهر فيها الموصى له برغبته بقبول الوصية من عدمها أو من يمثله قانوناً بثلاثة اشهر من تاريخ موت الموصي أو من تاريخ علم الموصي له بالوصية وبخلافه يعتبر سكوته رفضاً للوصية وينتقل الحق الى ورثة الموصي).

3- ان القانون المدني العراقي قد غفل فقرة مهمة هي في حالة تقدم الموهوب له بالمبادرة بالإفناق عليه وعلى اصوله وفروعه بمقابل عدم الرجوع في الهبة في مقابل المشرع الفرنسي الذي اشار في المادة (٩٥٥) يمنع الرجوع في الهبة ولا يجوز للواهب الرجوع الا اذا طلب الموهوب له النفقة عليه فأمتنع الموهوب له .

4- ونرى ضرورة دراسة قانون التسجيل العقاري ضمن مناهج دراسة البكالوريوس في كليات القانون وضرورة تشجيع الباحثين على الخوض في هذا الموضوع لأهميته العلمية في الواقع القانوني والتنظيمي للدولة.

5- نأمل من المشرع العقاري العراقي ان يعيد النظر في مسألة تدقيق المعاملات العقارية قبل عملية التسجيل وليس بعده وذلك للمساهمة في التقليل من حالات ابطال سندات التسجيل العقاري جراء الاخطاء الناجمة عن عمليات التسجيل وحالات ابطال الوقائع والرجوع فيها مما يؤدي الى استقرار المعاملات أكثر.

المصادر:

- 1- د. ممدوح عطري، مجموعة القوانين العقارية، مؤسسة النوري، دمشق، ١٩٩٣.
- 2- (د. منصور محمود وجيه نظام السجل العيني وادخاله في الاقليم المصري، مطابع دار الكتاب العربي، القاهرة، ١٩٦١).
- 3- د. ياسين محمد يحيى نظام السجل العيني وأثره على مصادر الحقوق العينية الاصلية، دار النهضة العربية، ١٩٨٢.
- 4- د. منصور القاضي، معجم المصطلحات القانونية، ط٢، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، ٢٠٠٩ مادة التسجيل)
- 5- العلامة ابن منظور، لسان العرب المجلد الأول، دار الحديث للنشر ٢٠٠٢، مادة التسجيل.
- 6- رمول خالد الاطار القانوني التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع العراقي، دون ذكر الطبعة دار هومه، ٢٠٠٨
- 7- د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني، ج 4.
- 8- د. ابراهيم ابوالنجا، السجل العيني والتوثيق في التشريع المصري، ط1، الاسكندرية، ١٩٨٨
- 9- د. حمدان حسين نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط ٣، ٢٠٠٣.
- 10- د. معوض عبد التواب الشهر العقاري والتوثيق، منشأة المعارف، الاسكندرية، ط1، ١٩٨٦
- 11- د. علي امير خالد احكام واجراءات شهر الملكية العقارية، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، ط1، ٢٠١٣
- 12- مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.
- 13- د. محمد كمال مرسي شهر التصرفات العقارية التسجيل والقيد، دار المنشورات القانونية، بيروت لبنان، ١٩٣٠.
- 14- د. عمار علوي الملكية والنظام العقاري في العراق، دار هومة طبعة ٢٠٠٤.
- 15- يجوز للواقف الرجوع عن الوقف المضاف الى ما بعد الموت سواء كان وقفاً خيرياً ام ذرياً ينظر القرار التمييزي ٤٤٨ / مدنية ثانية / ٧٩ في ١٤/١٠/١٩٩٧ مجموعة الاحكام العدلية، العدد 4، السنة العاشرة.
- 16- قانون التسجيل العقاري العراقي (رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١) وكذلك القانون المصري رقم (١٤ السنة ١٩٦٤) الخاص بتنظيم الشهر العقاري والقانون رقم (١٤٢) لسنة (١٩٦٤) الخاص بالسجل العيني)
- 17- أميمة رافع رجب الابطال القضائي لسندات التسجيل العقاري، دراسة مقارنة رسالة ماجستير، جامعة نهرين.
- 18- د. سعيد عبد الكريم مبارك، موجز احكام قانون التسجيل العقاري، دار الحكمة، بغداد، ١٩٩٠.

- 19- مزاتي البشير وآخرون المنازعات التي يثيرها عقد الهبة، رسالة ماجستير، جامعة زيان عاشور الجلفة العراق، ٢٠١٥
- 20- عبد المجيد الحكيم وآخرون الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، الجزء الأول ١٩٨٠.
- 21- د. ادور عبيد الحقوق والضمانات المقررة للغير بمقتضى نظام الشهر العيني، بحث منشور في مجموعة اعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري لعام ١٩٧٢.
- 22- قرار محكمة التمييز الاتحادية ذي رقم (٣٣٥) الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠١٩ بتاريخ ٢٣ / ١٢ / ٢٠١٩.
- 23- د. حمدي باشا عمر / القضاء العقاري / مطبعة دار هومه / ٢٠٠٢ .
- 24- د. عبد الرزاق السنهوري، نظرية العقد، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع.
- 25- د. فتحي والي، نظرية البطلان في قانون المرافعات المدنية، ط ٢، القاهرة، ١٩٩٧ مذكور في القاضي عباس قاسم مهدي.
- 26- قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد ٩٧ في ٢٨/١١/٢٠٠٦، المجموعة المدنية (٢٠٠٨، ٢٠٠٧، ٢٠٠٦) نقلاً عن المحامي علاء صبري ص ٣١٧.
- 27- قرار محكمة التمييز الهيئة الموسعة بالعدد ١٤٤٥ / م ١/١٩٩٥ في ٢٠/١٠/١٩٩٦ غير المنشور.
- 28- المادة (٥٠) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري النافذ المادة (٩٨) من قانون اصول المحاكمات المدنية اللبناني رقم (٩٠) لسنة ١٩٨٣.
- 29- فهيمه قسوري، شهر الدعاوى والاحكام القضائية العقارية، بحث منشور في مجلة المنتدى القانوني العدد السابع، العراق، بدون الاشارة الى سنة النشر.
- 30- قرار محكمة التمييز الاتحادية نوع الحكم مدني، رقم الحكم ١٧٠ / الهيئة الموسعة / ٢٠٢١ تاريخ الاصدار ١١/٤/٢٠٢١ غير منشور.

The Legal System For Invalidating Real Estate Registration

Assis.Lecturer. Zaid Saadi Hamd

College of Law and Political Science / University of Diyala

Zeaad1991@uodiyala.edu.iq**Abstract**

The research examines the legal framework for canceling property registration through a comparative study between Egyptian and Iraqi law. It focuses on how each system handles cases of canceling property registration and the impact of such cancellations on the rights of the contracting parties and third parties. In the Egyptian system, property registration is a crucial step in finalizing the transfer of ownership, meaning that canceling the registration directly affects the registered ownership rights. The research explores the legal frameworks and procedures involved in canceling registration, including the reasons that may lead to such cancellation, such as fraud, forgery, or violations of registration laws. In the Iraqi system, the procedures for registration and cancellation have distinctive features influenced by specific real estate and inheritance laws. The research highlights the importance of balancing the interests of individuals and the state in this context. It analyzes how the Iraqi legal system protects the rights of owners and buyers and how the judiciary handles cancellation requests, comparing the strengths and weaknesses of both systems. The research emphasizes the commonalities and differences between the two systems and derives lessons for improving the mechanisms for canceling property registration to ensure justice and protect property rights in both countries. In conclusion, the research recommends enhancing relevant legislation and developing more effective mechanisms to ensure the stability of real estate transactions and the protection of the rights of the involved parties.

Keywords: invalidation, registration, registration, real estate, forgery.