



ISSN2075-7220 :

الرقم الدولي

ISSN2313-0377 :

الرقم الدولي الإلكتروني

مجلة المحقق الدولي للعلوم القانونية والسياسية

مجلة علمية فصلية محكمة تصدر عن كلية القانون بجامعة بابل

بعض البحوث التي وردت ضمن هذا العدد:

- انقضاء الدعوى الإدارية لسبق الفصل في موضوعها - دراسة مقارنة.
- التنظيم القانوني للرهن الحيازي في نطاق حقوق براءة الاختراع - دراسة مقارنة -
- أثار تحرير المرهون تأمينياً في القانون المدني.
- الأحكام الموضوعية لجريمة أحداث الغرق عمداً (دراسة مقارنة).

- أ.د إسماعيل صمصام غيدان
- فاضل جبير لفته
- ا.د. هادي حسين عبدعلي الكعبي
- لقاء محمد عبدعلي عبود
- ا.د. ضمير حسين ناصر المعموري
- أسيل رزاق صيهور السيلوي
- أ.د. أسما عيل نعمة عبود الجنابي
- شاكر عثمان داود



ISSN: 2075-7220
ISSN ONLINE: 2313-0377

AL-Mouhaqiq Al-Hilly Journal

For Legal and political science

Quarterly Refereed and Scientific Journal Issued By College
of Law in Babylon University

Some of the research included in this issue:

♦ The expiration of the administrative case due to a previous decision on its subject matter (A comparative study)

♦ Legal regulation of possession within the scope of patent rights (comparative study)

♦ The effects of liberating the security mortgage in the Iraqi Civil law.

♦ Objective rulings for the crime of intentionally drowning events (comparative study).

♦ Prof. Ismaeel Sasah Ghidan
♦ Fadhil Jubair Laftah

♦ prof.Dr.Hadi Hussein Abdul Ali
♦ Liqaa Mohamed Abd Ali

♦ Thamear Hussein Nasir
♦ Aseel Razak Sihoud

♦ Prof. Dr. Ismail Naama Abboud
♦ Shaker Othman Dawood

Fourth Issue

2022

fourteenth Year

No. Deposit in the Archives office – office 1291 for the national Baghdad in 2009

الفهرست

ت	اسم البحث	اسم الباحث	عدد الصفحات
١.	انقضاء الدعوى الإدارية لسبق الفصل في موضوعها- دراسة مقارنة	أ.د. إسماعيل صمصاع غيدان فاضل جبير لفته	٤٩-٩
٢.	الاختصاصات الاستشارية لهيئة الرأي (دراسة مقارنة)	أ.د. إسماعيل صمصاع البديري زينب عبد السلام عبد الحميد	٧١-٥٠
٣.	التنظيم القانوني للرهن الحيازي في نطاق حقوق براءة الاختراع -دراسة مقارنة-	أ.د. هادي حسين عبد علي الكعبي لقاء محمد عبد علي عبود	١١٤-٧٢
٤.	آثار تحرير المرهون تأمينياً في القانون المدني	أ.د. ضمير حسين ناصر المعموري أسيل رزاق صيهود السيلوي	١٤٨-١١٥
٥.	الاحكام الموضوعية لجريمة أحداث الغرق عمداً (دراسة مقارنة)	أ.د. إسماعيل نعمة عبود الجنابي شاكر عثمان داود	١٨٨-١٤٩
٦.	التدابير الدولية في حماية الاصناف الفريدة	أ. د حيدر عبد محسن شهد علي حسين مهدي عزيز	٢٢٥-١٨٩
٧.	أساليب فض تنازع القوانين في علاقات الحق المعنوي دراسة في إطار حق المؤلف	أ.د. حسن علي كاظم ميثم فليح حسن	٢٦٨-٢٢٦
٨.	تحول صفة اليد بين الأمانة والضمان (دراسة في القانون المدني)	أ.م.د. محمد جعفر هادي د. علي صباح خضير	٣١٢-٢٦٩
٩.	الجوانب الاجرائية للتسجيل المجدد في القانون العراقي	أ.م.د. محمد جعفر هادي د. علي صباح خضير	٣٥٥-٣١٣
١٠.	الرقابة القضائية على منح المخصصات المالية لقوى الامن الداخلي في العراق (دراسة مقارنة)	أ.م.د. د رفاه كريم كربل مؤيد عبد زيد راضي بديوي	٣٨٠-٣٥٦
١١.	اركان جريمة تقليد حق المؤلف عبر الانترنت	أ.م.د. عمار غالي عبد الكاظم	٤١٦-٣٨١
١٢.	مدى مشروعية المصادرة الادارية	أ.م.د. رشا عبد الرزاق	٤٣٤-٤١٧
١٣.	الآثار القانونية لإنسحاب المملكة المتحدة من الاتحاد الأوروبي دراسة تحليلية في إطار المعاهدات الدولية	أ.م.د. محمد حسين كاظم العيساوي	٤٨١-٤٣٥
١٤.	اختلال النظام البرلماني (الدستور العراقي انموذجاً)	م.د. اركان عباس حمزة الخفاجي	٥٠٩-٤٨٢
١٥.	الجهة المختصة بالتصويت على المرشحين لمنصب رئيس الجمهورية- دراسة مقارنة-	م.د. أركان عباس حمزة الخفاجي أيمن خليل شوكان	٥٣٧-٥١٠
١٦.	المسؤولية المدنية عن الإخلال بمبدأ حسن النية في المفاوضات العقدية (دراسة مقارنة)	م.د. أحمد عبد الحسين كاظم الياسري	٥٧٠-٥٣٨
١٧.	الضمانات القانونية لحماية اللاجئين المتضرر في زمن تفشي فايروس كوفيد (دراسة مقارنة).	م.د. سهير حسن هادي أ.م.د. ايناس مكي عبد نصار	٥٩٠-٥٧١
١٨.	التكييف القانوني لوقائع الدعوى المدنية - دراسة مقارنة.	د. لفته هامل العجيلي	٦١٤-٥٩١
١٩.	التعريف بعقد بيع البنك المركزي للعملة الأجنبية وأركانه (دراسة مقارنة)	م.د. عبد الخالق غالي مهدي م.م. مروة يوسف حسن	٦٤٦-٦١٥
٢٠.	الامراض المهنية في قانون العمل والتشريعات الاجتماعية	م.رنا مجيد صالح	٦٧٨-٦٤٧
٢١.	معيار الاموال العامة في القانون العراقي (دراسة مقارنة)	م.م. هيثم علي كزار	٧٠٢-٦٧٩
٢٢.	حدود اختصاص القاضي في تسوية منازعات العقود الادارية بدعوى الالغاء -دراسة مقارنة-	احمد عبد الجليل عداي المساري	٧٥٣-٧٠٣



الجوانب الاجرائية للتسجيل المجدد في القانون العراقي

**أ.م.د محمد جعفر هادي
كلية القانون / جامعة بابل**

د. علي صباح خضير

ملخص البحث

وضع اليد على عقار أو حق عيني عقاري من قبل الشخص - طبيعياً كان أو معنوياً - و استيفاء الشروط التي نص عليها القانون من حيازة صحيحة وحسن نية مع مرور مدة معينة حددها قانون التسجيل العقاري، لا يكفي في حد ذاته لكسب الملكية أو الحقوق العينية الأصلية، بل أن الأمر يتطلب القيام بإجراءات معينة، وهذه الإجراءات تبدأ بتقديم طلب من قبل واضع اليد ثم تستمر بعد ذلك على خطوتين، الأولى من اختصاص دائرة التسجيل العقاري، والثانية من اختصاص لجنة تثبيت الملكية التي أوجدها القانون لهذا الغرض، وبعد إتمام جميع الإجراءات لا بد من صدور قرار من هذه اللجنة يقضي إما بقبول طلب التسجيل المجدد وتثبيت الحق بأسم الحائز أو رفض الطلب، ومن أجل ضمان حقوق الأشخاص من الحائزين والمعتريين فقد وضع المشرع آلية معينة للطعن بهذا القرار أمام محكمة استئناف المنطقة، وقرارات محكمة الاستئناف تقضي إما بتصديق قرار لجنة تثبيت الملكية أو رفضه، على الرغم من تباين قرارات تلك المحاكم بين من يجيز اتباع اجراءات التسجيل المجدد، وبين من يرفضها بحجة انتهاء العمل بها، ويدعو الى تسجيلها بأسم البلدية المختصة.

المقدمة

اولاً / موضوع البحث

أن للترابط الوثيق بين وضع اليد على العقار من جهة، ومرور مدة التقادم من جهة أخرى، أهمية كبيرة بحيث يتوقف ترتيب الآثار القانونية على ذلك، إذ أن وضع اليد لوحده لا يكفي لترتيب الآثار مالم يقترن بمرور مدة زمنية معينة يتم من خلالها الاطمئنان على استقرار اليد وعدم وجود منازعة بشأنها. وقد نظم المشرع العراقي دور وضع اليد في تملك العقار في القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة (١٩٥١) المعدل النافذ، و اختلفت نظرتة لوضع اليد من حيث قيامها على حسن النية والسبب الصحيح من عدمها، فأشترط وفقاً لذلك أن تقترن الحيازة بالتقادم الطويل ومدته - خمس عشرة سنة - في موضع، وأن تقترن بالتقادم القصير ومدته - خمس سنوات - وفقاً لشروط معينة في موضع آخر.

ثم أصدر المشرع العراقي قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة (١٩٧١) المعدل النافذ، و أورد فيه نظاماً يقوم على نفس الأسس التي تطلبها القانون المدني، وهو ما يسمى بنظام (التسجيل المجدد) للعقارات غير المسجلة أو بحكم غير المسجلة، حيث جاءت أحكامه معدّله لأحكام القانون المدني في هذا الشأن، سواء كان ذلك من الناحية الموضوعية أو من الناحية الإجرائية، بل ويمكن القول أن نظام التسجيل المجدد هو التطبيق الحقيقي والعملي لدور وضع اليد في كسب الملكية والحقوق العينية الأصلية المتفرعة عنها.

ثانياً / أهمية البحث

أصدر المشرع العراقي قانون التسجيل العقاري الذي نظم من خلاله كل ما يتعلق باكتساب الحقوق العينية الأصلية غير المسجلة أو في حكم غير المسجلة، سواء من حيث مفهومها وشروطها أو الإجراءات الواجب اتباعها بشأنها من لحظة تقديم الطلب مروراً بما يجب على الجهات المختصة القيام به ، سواء تمثلت تلك الجهات بدائرة التسجيل العقاري أو لجنة تثبيت الملكية التي أوجدها القانون لهذا الغرض، وصولاً إلى صدور الحكم القاضي بتثبيت الحق بأسم واضع اليد أو رفض طلبه ، ومن ثم الآلية المتبعة للطعن به .

ويبدو أن المشرع العراقي أوجد نظام (التسجيل المجدد) ضمن قانون التسجيل العقاري، وذلك بعد أن أيقن أن هنالك جانباً كبيراً من الإشكالات والمنازعات لم تحل، وإنما هي مستمرة طالما توجد عقارات غير مسجلة في دائرة التسجيل العقاري. لذا يُعد التسجيل المجدد من المسائل الهامة كونه يتعلق بمعالجة مشكلة واقعية بالنسبة للعقارات غير المسجلة، أو التي تُعد في حكم غير المسجلة نتيجة لفقدان سجلاتها أو سنداتهما، أو بسبب الظروف الأمنية والتحولات المتلاحقة التي مر بها البلد في فترات مختلفة .

ثالثاً / اشكالية البحث واسباب اختياره

تتوزع الجوانب الاجرائية للتسجيل المجدد بصورة عامة بين كل من دائرة التسجيل العقاري، ولجنة تثبيت الملكية، والجهات القضائية المختصة لغرض التحقق من توافر الشروط التي حددها القانون ومن ثم تصديق القرار او رفضه، غير أن هذا التصديق أو الرفض قد لا يكون دائماً نتيجة للتحقق من توافر أو عدم توافر شروط التسجيل المجدد في الإضبارة محل الطعن، وإنما

بعض محاكم الاستئناف في العراق ترى أن قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة (١٩٧١) بعد تعديله بالقانون رقم (١٨١) لسنة (١٩٨٠) قد حدد مدة معينة - سنة - من تاريخ نفاذه، أعطى خلالها الحق لحائزي العقارات غير المسجلة مراجعة الجهات المختصة وإتباع الإجراءات التي رسمها القانون لتسجيلها، و بانتهاء تلك السنة لا يسمح لهم بإتباع طريق التسجيل المجدد ، ومن ثم فإن محاكم الاستئناف هذه ترفض قرارات لجنة تثبيت الملكية بحجة عدم إمكانية العمل بنظام التسجيل المجدد بالنسبة للأشخاص، ويجب تسجيل العقارات غير المسجلة بأسم الدولة استناداً لأحكام قانون التسجيل العقاري - بعد تعديله - وقرار مجلس قيادة الثورة ذات الصلة رقم (٥٢٩) لسنة (١٩٨٢)، ونتيجة لذلك تباينت قرارات الجهات، مما يتطلب منا الوقوف على حقيقة ذلك وصولاً الى الحلول المناسبة بشأنه.

رابعاً / منهجية البحث

اعتمدنا المنهج التحليلي، حيث سنتولى تحليل نصوص قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة (١٩٧١) المعدل النافذ، وتعليمات التسجيل الإلزامي للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة (١٩٨٦)، كما سنعرّض ذلك بالتطبيقات القضائية الحديثة من أجل الوقوف على حقيقة الجوانب الاجرائية لتسجيل الحقوق العقارية غير المسجلة.

خامساً / هيكلية البحث

تتضمن هيكلية البحث ما يأتي :

المطلب الاول / اجراءات التسجيل المجدد

الفرع الاول / اجراءات دائرة التسجيل العقاري

الفرع الثاني / اجراءات لجنة تثبيت الملكية

المطلب الثاني / قرار التسجيل المجدد

الفرع الاول / آلية صدور قرار التسجيل المجدد

الفرع الثاني / موقف محاكم الاستئناف من قرار التسجيل المجدد

خاتمة / النتائج والمقترحات.

المطلب الأول

إجراءات التسجيل المجدد

يعرف التسجيل المجدد بموجب المادة (١/٤٣) من قانون التسجيل العقاري بانه (تثبيت حق الملكية وتسجيله بأسم صاحبه الحقيقي في السجل العقاري واصدار السند به وفق احكام هذا القانون).

وتتنوع إجراءات التسجيل المجدد و ذلك بحسب الجهة القائمة بها، فهي على خطوتين، تبدأ الأولى أمام دائرة التسجيل العقاري المختصة بناءً على طلب واضع اليد، يهدف من وراءه تسجيل العقار أو الحق المحوز بأسمه بعد أن يقدم من الوثائق والمستندات ما يؤيد ادعائه، ثم تستكمل الخطوة الثانية بنقل معاملة التسجيل المجدد من دائرة التسجيل العقاري إلى قاضي محكمة بداءة المنطقة كونه رئيساً للجنة تثبيت الملكية التي تباشر أعمالها تمهيداً لصدور القرار القاضي بتثبيت الملكية بأسم طالب التسجيل أو رفض طلبه. ولغرض إيضاح ذلك سنقسم هذا المطلب على فرعين، نبين في الفرع الأول إجراءات دائرة التسجيل العقاري، بينما نخصص الفرع الثاني لإجراءات لجنة تثبيت الملكية.

الفرع الأول

إجراءات دائرة التسجيل العقاري

حددت المادة (٤٥) من قانون التسجيل العقاري ثلاث خطوات واجبة الأتباع، حيث تبدأ الخطوة الأولى من هذه الإجراءات بتقديم واضع اليد طلباً إلى دائرة التسجيل العقاري المختصة، وتكمن الخطوة الثانية بقيام هذه الدائرة بفحص الطلب والتأكد من توفر الشروط التي أوجبها القانون، اما الخطوة الثالثة فتتمثل بالإعلان عن طلب التسجيل المجدد في الصحف، وذلك لدعوة كل من له علاقة وحقوق على العقار بتقديم ما لديه من بينات تثبت ذلك، وسنبين هذه الخطوات الثلاث وكما يأتي :-

أولاً / تقديم الطلب

نصت المادة (١/٤٥) من قانون التسجيل العقاري بأن يتبع في طلب التسجيل المجدد ما يلي : (تقديم استمارة التسجيل من قبل طالبيه مرفقه بالمستمسكات القانونية التي يستند إليها) .

فيقدم طلب التسجيل المجدد من قبل طالب التسجيل أو من يمثله قانوناً، باستمارة خاصة أعدها المديرية العامة للتسجيل العقاري وفق ما يدعى بـ (نموذج رقم ٥٩)، ويرفق بالطلب الوثائق والمستندات التي تؤيد طلبه سواء كانت تتعلق بطلب التسجيل أو بالحق محل التسجيل (العقار)، ويتكون نموذج الاستمارة هذا من صفحتين، يدرج في الصفحة الأولى من الطلب الأوصاف المادية للقار المثبتة على غلاف الإضبارة، وخارطة القصة كالمحافظة والقضاء والناحية، والتسلسل أن وجد، بينما يدرج في الصفحة الثانية من طلب التسجيل - في الحقل المخصص لماهية التسجيل - ما يفيد نوع التسجيل، فعلى سبيل المثال ((كوني حائز للعقار تسلسل ... محله ... حيازة هادئة ومستمرة بصفة مالك لمدة تزيد عن خمس عشرة سنة دون منازع أو معارض ولغرض تسجيل العقار مجدداً قدمت هذا الطلب)) ويعزز ذلك بتوقيعه^(١).

ثانياً / أعمال الفحص والتدقيق

نصت المادة (٢/٤٥) من قانون التسجيل العقاري بشأن طلب التسجيل المجدد المقدم إلى دائرة التسجيل العقاري بأنه (على دائرة التسجيل العقاري أن تتأكد ابتداءً من توفر الشروط المبينة في الفقرة (٢) من المادة (٤٣) من هذا القانون في حق الملكية المطلوب تسجيله مجدداً).

يفهم من هذا النص أن على دائرة التسجيل العقاري وعند تقديم واضع اليد طلباً إليها يروم فيه تسجيل العقار مجدداً، أن تراعي شروط الحق محل التسجيل الواردة في المادة (٢/٤٣) وهي أن يكون العقار أو الحق العيني العقاري غير مسجل أو في حكم غير المسجل سابقاً

في سجلات دائرة التسجيل العقاري فأن كان مسجلاً فلا يقبل طلب تسجيله مرة أخرى لتعلقه بحق الغير، حيث نصت هذه المادة على انه : (يشترط ان يكون الحق موضوع التسجيل: أ/ غير مسجل سابقاً في سجلات دائرة التسجيل العقاري.

ب/ مسجلاً سابقاً وقد فقد سجله وسنده.

ج/ مسجلاً سابقاً وسنده مفقود وسجله موجود الا انه ممزق او معيب بدرجة لا يمكن الاعتداد بها.

د/ مسجلاً سابقاً وسجله مفقود وكل من السند وصورته ممزق او معيب او غير مصدق من جهة مختصة.

هـ/ مسجلاً في احد السجلات التي لا تعتمد اساساً لأثبات الملكية والحقوق العينية.

ثم جاءت تعليمات التسجيل الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة (١٩٨٦) لتبين ما يجب على دائرة التسجيل العقاري القيام به من أعمال الفحص بالنسبة للعقار وذلك في سجل أساس المحلة والإضبارة وخلاصة السجلات العقارية القديمة بقصد التثبيت من شموله بإجراءات التسجيل المجدد من عدمه ويتبع بهذا الشأن ما يلي^(٢) :-

١ - يتخذ رقم التسلسل المختص للعقار في سجل الأساس وخارطة القسبة أساساً لإجراءات الفحص.

٢ - إذا تبين أن العقار لم يخصص له رقم تسلسل خاص فينظم مخطط يحدد موقعه وشكله وأبعاده ويخصص له رقم تسلسل من آخر سجل أساس المحلة^(٣).

٣ - إذا تبين وجود تسلسل واحد لأكثر من وحدة عقارية يخصص هذا التسلسل لأحدها ويعطى للوحدات العقارية الأخرى تسلسل من آخر سجل الأساس.

٤ - في حالة وجود تداخل بين المناطق العقارية المشمولة بأعمال التسوية والمناطق المستثناة من أعمال التسوية التي تخضع للتسجيل المجدد، يتم تحديد المناطق المستثناة من أعمال التسوية ((بكشف مشترك)) بين الدائرة المركزية

والهيئة العامة للأراضي الزراعية، ويتخذ المخطط الذي ينظم بموجب ذلك أساساً في شمول العقارات الداخلة ضمنه لإجراءات التسجيل المجدد^(٤).

ثالثاً / الإعلان عن الطلب

نصت المادة (٣/٤٥) من قانون التسجيل العقاري على أنه (يعلن طلب التسجيل المجدد مرة واحدة في صحيفتين محليتين أن وجدت وإلا ففي الصحف التي تصدر بالأماكن القريبة أو التي تصدر في العاصمة، ويُطلب فيه ممن له علاقة أو حقوق تقديم ما لديه من بيانات إلى دائرة التسجيل العقاري المختصة وذلك خلال ثلاثين يوماً، والحضور في موقع العقار في الساعة العاشرة صباحاً من اليوم التالي لانتهاؤ مدة الإعلان، ويجب الصاق نسخ من الإعلان في موقع العقار وفي لوحة الإعلانات وتزود دوائر المالية والأوقاف والبلديات بنسخة منه).

بعد الانتهاء من المرحلة الثانية (الفحص والتدقيق) يتم اعلان طلب التسجيل المجدد وفق نموذج خاص لهذا الغرض^(٥)، وبالرجوع إلى تعليمات التسجيل الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة نجدها تفرق بين نوعين من النماذج، الأول بالرقم (٢٨/ أ تسجيل عقاري) وهو خاص بالمناطق العقارية المشمولة بإجراءات التسجيل الإلزامي الشامل^(٦)، أما النموذج الثاني بالرقم (٣٠ تسجيل عقاري)^(٧) فهو خاص في المدن غير المشمولة بعد بإجراءات التسجيل الإلزامي الشامل^(٨).

ويجوز أن يشتمل اعلان طلبات التسجيل المجدد على أكثر من عقار لطالب التسجيل^(٩)، ويجب أن يذكر في الإعلان أسم طالب التسجيل إلى جانب رقم التسلسل الخاص بالعقار ورقم الأبواب الحالي ورقم الأبواب المعتمد في الترقيم الحديث أن وجد مع الوصف المادي للعقار والمشتملات والبيانات المحررة في سجل الأساس^(١٠).

أما عن الأخطاء التي قد تصيب الإعلان، فأن كانت مادية أو بسيطة غير مؤثرة فيمكن تجاوزها، أما إذا كانت تلك الأخطاء جوهرية فيترتب على ذلك ضرورة

تصحيح الإعلان بإعلان يتضمن التصحيح الخطأ ويعتبر التاريخ المعول عليه لاحتماب المدة هو تاريخ نشر الإعلان اللاحق^(١١) .

وبالعودة إلى أحكام المادة (٣/٤٥) من قانون التسجيل العقاري - سابق الإشارة إليها - نجدها تشير إلى أن الإعلان يكون لمرة واحدة وفي صحيفتين محليتين أن وجدت في المنطقة وإلا ففي الصحف التي تصدر بالأماكن القريبة أو التي تصدر في العاصمة ، والغرض من ذلك هو دعوة كل شخص له علاقة أو حقوق على العقار محل الإعلان أن يقدم ما لديه من بيانات إلى دائرة التسجيل العقاري خلال مدة الإعلان البالغة (٣٠) ثلاثين يوماً، والحضور في موقع العقار في الساعة العاشرة صباحاً من اليوم التالي لانتهاء مدة الإعلان، ومدة الثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان ويترتب على عدم مراعاتها نقض قرار لجنة تثبيت الملكية لمخالفته أحكام القانون .

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة استئناف بابل الاتحادية بصفتها التمييزية بنقض قرار لجنة تثبيت الملكية في ناحية الكفل لمخالفته أصول نشر الإعلان الواردة في المادة (٣/٤٥) ، حيث جاء في القرار التمييزي الصادر عام (٢٠١٦) بأنه (ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد أنه غير صحيح ومخالف للقانون ذلك أن أجراء النشر في ... بينما الكشف جرى في (٢٠١٥/٧/٢) وهذا مخالف لأحكام المادة (٣/٤٥) من قانون التسجيل العقاري التي حددت مدة ثلاثين يوماً من اليوم التالي لانتهاء مدة الإعلان لذا يفترض أن يكون الكشف يوم (٢٠١٥/٧/٣) هذا من جهة ...) (١٢).

كما أوجبت المادة (٣/٤٥) الصاق نسخ من الإعلان في موقع العقار وفي لوحة الإعلانات ، وتزود دوائر المالية و الأوقاف و البلديات بنسخة منه، وبخلاف ذلك يجعل من القرار عرضة للنقض بسبب عدم صحة الإجراءات، وهذا ما قضت به محكمة استئناف القادسية بصفتها التمييزية في قرارها الصادر عام (٢٠١٩) حيث جاء فيه (... ولدى تدقيق الإضبارة فقد لوحظ أن القرار المميز غير صحيح

ومخالف للقانون ذلك أن لجنة تثبيت الملكية ... كما لم نجد ما يشير إلى الصاق نسخة من الإعلان في موقع العقار وفي لوحة الإعلانات وتزويد دوائر المالية والأوقاف والبلدية بنسخة منه طبقاً لنص المادة (٣/٤٥) من قانون التسجيل العقاري (...)(١٣).

وخلال مدة الإعلان يتم مسح العقار المشمول بإجراءات التسجيل المجدد وأعداد خارطة له من قبل أحد موظفي هندسة المساحة في دائرة التسجيل العقاري المختصة^(١٤)، وبعد الانتهاء من الإجراءات السابقة أمام دائرة التسجيل العقاري لابد من نقل الإضبارة إلى قاضي محكمة البداة بوصفه رئيساً للجنة تثبيت الملكية لتتولى مباشرة الإجراءات الخاصة بها تمهيداً لإصدار القرار.

الفرع الثاني

اجراءات لجنة تثبيت الملكية

بعد انتهاء اجراءات دائرة التسجيل العقاري، تبدأ لجنة تثبيت الملكية اجراءاتها بحضور أعضائها، لتقوم بالكشف على العقار وتدقق الوثائق والمستندات المبرزة من طالبي التسجيل والمعتضين، ثم تنظم محضراً يتضمن ما أٌخذ من اجراءات وما قدّم من وثائق مع إفادات ذوي العلاقة والمجاورين والشهود. ونظراً لاعتمادنا المباشر على نصوص القانون والتعليمات معززة بالتطبيقات القضائية - لدراسة هذا الفرع، ولغرض تبسيط موضوعاته وإيضاحها، سنتولى تقسيمه على فقرتين، نبين في الفقرة الأولى تشكيل لجنة تثبيت الملكية، بينما نخصص الفقرة الثانية لأعمال لجنة تثبيت الملكية.

أولاً / تشكيل لجنة تثبيت الملكية

نصت المادة (٢/٤٦) من قانون التسجيل العقاري على أنه (تؤلف لجنة تثبيت الملكية، برئاسة قاضي بداة المنطقة التي يقع العقار أو الأسهم غير المسجلة ضمن منطقة أعمالها، وعضوية رئيس دائرة التسجيل العقاري المختصة و أحد

موظفيها الفنيين، وممثل عن وزارة المالية، وممثل عن أمانة العاصمة أو البلدية، إذا كان العقار واقعاً داخل حدودها، وكذلك مختار المحلة أو القرية).

ويتضح من هذا النص أن رئيس لجنة تثبيت الملكية هو قاضي البداية المختص أي في المنطقة التي يقع العقار غير المسجل ضمن نطاقها، وحسباً فعل المشرع عندما أناط رئاسة اللجنة إلى القضاء إذ هو الأقدر والأقرب إلى تطبيق القانون من جهة ولزيادة الضمانات المقدمة للأفراد من جهة أخرى، إذ كان رئيس اللجنة قبل التعديل الأول لقانون التسجيل العقاري هو رئيس دائرة التسجيل العقاري^(١٥).

ولم يبين القانون فيما إذا كان يتطلب حضور جميع أعضاء اللجنة أم بالإمكان غياب أحدهم أو بعض منهم، لذلك جاءت تعليمات التسجيل الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة (١٩٨٦) لتشير إلى ضرورة اجتماع اللجنة بنصاب كامل برئاسة قاضي محكمة البداية، وعضوية كل من رئيس دائرة التسجيل العقاري المختصة (المدير أو الملاحظ)، وممثل عن وزارة المالية، وممثل عن أمانة العاصمة أو البلدية أن كان العقار داخل حدودها، ومختار المحلة أو القرية^(١٦).

وبناءً على ذلك فإن عدم حضور أحد أعضاء اللجنة أو بعضاً منهم يوجب تأجيل موعد الكشف إلى تاريخ آخر، وعند عدم اكتمال النصاب في الموعد الجديد يؤجل إلى موعد آخر وهكذا إلى حين تحقق النصاب، وتطبيقاً لذلك فقد جاء في قرار لجنة تثبيت الملكية في محكمة بداءة الكفل الصادر عام (٢٠٢١) بأنه (...) وأتباعاً له حددت المحكمة مواعيد متكررة ولم يتم إجراء الكشف من قبل اللجنة لعدم اكتمال النصاب القانوني، وتم إعادة إضبارة العقار المرقم (٩٢/ كفل) إلى مديرية التسجيل العقاري في بابل لإعادة النشر، وقد وردت الإضبارة بموجب كتاب مديرية التسجيل العقاري في بابل بالعدد (١٤٠٦٢) في (٢٠٢١/٧/٥) بعد إعادة النشر بصحيفتي العراق الإخبارية وصحيفة الشرق بتاريخ (٢٠٢١/٦/٢٨)، وحددت

اللجنة موعد (٢٠٢١/٧/٢٩) موعداً للكشف ولم يتم أجرأه لعدم اكتمال النصاب القانوني، وقامت اللجنة بتاريخ (٢٠٢١ / ١١/ ٢٥) بإجراء الكشف، وحضر طالبي التسجيل المجدد إضافة للتركة وأُطلعت اللجنة...^(١٧).

ومن التطبيقات القضائية التي تتطلب تشكيل لجنة تثبيت الملكية على وفق المادة (٢/٤٦) من قانون التسجيل العقاري وبخلافه يُعد قرارها مخالفاً للقانون، قرار محكمة استئناف القادسية الاتحادية بصفتها التمييزية الصادر عام (٢٠١٩) حيث جاء فيه (... ولدى تدقيق الإضبارة فقد لوحظ أن القرار المميز غير صحيح ومخالف للقانون ذلك أن لجنة تثبيت الملكية لم تشكل وفق ما هو منصوص عليه قانوناً في المادة (٢/٤٦) من قانون التسجيل العقاري، حيث لم يتم تثبيت حضور أحد موظفي دائرة التسجيل العقاري الفنيين (المساح) حيث لم يتم تثبيت أسم المساح الحاضر وهل هو تابع إلى مديرية التسجيل العقاري من عدمه ، كذلك عدم حضور مختار المنطقة رغم كونه أحد أعضاء لجنة تثبيت الملكية ، في حين تم احضار ممثل عن دائرة الوقف الشيعي رغم أن لجنة تثبيت الملكية لا تتضمن من بين أعضائها ممثلاً عن الوقف، في حين يكفي بمفاتحة دائرة الوقف لبيان رأيهم بخصوص طلب تسجيل العقار مجدداً...)^(١٨).

ولضمان العدل وتوافر حياد أعضاء لجنة تثبيت الملكية أشترط القانون أن لا يكون رئيس اللجنة أو أحد أعضائها من أقارب أو أصهار طالب التسجيل أو المعارضين حتى الدرجة الرابعة ، وهذا ما نصت عليه المادة (٣/٤٦) من قانون التسجيل العقاري بأنه (يشترط أن لا يكون رئيس لجنة تثبيت الملكية أو أحد أعضائها من أقارب أو أصهار طالب التسجيل أو المعارضين حتى الدرجة الرابعة، وإذا كانت القرابة تتعلق بأحد موظفي دائرة التسجيل العقاري فيعين بدله بقرار من المدير العام).

والغاية من وراء هذا الحكم هو لتمكين اللجنة من أنجاز أعمالها بحياد تام وبعيدة عن التأثيرات العاطفية أو عوامل الضغينة والبغض، ولما كان الإنسان

بطبيعته معرضاً للانفعالات النفسية والعاطفية والأهواء التي تثيرها في النفس عوامل المحبة والبغض والمنفعة، كان من أهم الأمور أن يضع القانون طريقة تضمن وقاية الحقوق ويؤمن معها الجري على سنن العدالة، وحيث أن القرابة أو المصاهرة هي أما أن تكون مصدر ود وثيق أو بغض عميق، فكلتا العاطفتين تخرجان الإنسان عن حياده وتدفعانه إلى الانحراف عن جادة العدل والتحيز إلى جانب معين^(١٩).

وبناءً على ما تقدم إذا كان رئيس لجنة تثبيت الملكية أو أحد أعضائها من أقارب و أصهار طالب التسجيل المجدد أو المعترضين من الدرجة الرابعة، فيجب استبدالهم بعضو آخر تتوفر فيه صفة الحياد، لأن القرابة أو المصاهرة تُعد من الأسباب التي تدعو إلى الشك في نتائج التحقيق عن الملكية بغير ميل أو تحيز، وقد يُفسر وجود مثل هذا العضو بين أعضاء اللجنة بأنه من أجل دفع مغرم أو أجر مغنم أي (دفع المضرة أو جلب المنفعة) لأقاربه، والتأثير على اللجنة لتحريفها عن النهج السليم^(٢٠).

ثانياً / أعمال لجنة تثبيت الملكية

حددت المواد (٤٦ - ٤٧) من قانون التسجيل العقاري اعمال لجنة تثبيت الملكية، ولغرض تبسيط دراستها سنتولى تقسيمها على أربعة نقاط، و كما يأتي:-

١ - الكشف على العقار

تبدأ أعمال لجنة تثبيت الملكية فعلياً من خلال الكشف الموقعي على العقار على وفق الموعد المبين في المادة (٣/٤٥) من قانون التسجيل العقاري، وهذا ما أشارت إليه المادة (١/٤٦) من القانون عندما نصت على أنه (يكشف على العقار في الموعد المعين في الفقرة (٣) من المادة السابقة من قبل لجنة تثبيت الملكية).

ويجري الكشف بحضور جميع أعضاء اللجنة لغرض الاستماع إلى البيّنات الشخصية وأقوال المجاورين، في الساعة العاشرة صباحاً من اليوم التالي لانتهاؤ مدة الإعلان البالغة ثلاثين يوماً، فإذا صادف هذا اليوم عطلة رسمية يؤجل إلى

اليوم الذي يليه على وفق القواعد العامة في قانون المرافعات^(٢١)، وفي حالة عدم إجراء الكشف في موعده المبين أنفاً لأي سبب كان، كعدم حضور أحد أو بعض أعضاء اللجنة، أو بسبب ظروف قاهرة ، فيجب تنظيم محضر يؤجل فيه الموعد الحالي إلى موعد جديد مع بيان سبب التأجيل، ويُبلغ بالموعد الجديد أعضاء اللجنة وذوي العلاقة جميعاً، وبخلافه سيكون قرار اللجنة معرضاً للنقض إذا ما طعن به أمام محكمة استئناف المنطقة .

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة استئناف بابل الاتحادية بصفتها التمييزية بنقض قرار لجنة تثبيت الملكية في الحلة القاضي بتثبيت عائديه العقار بأسم طالب التسجيل المجدد ، حيث جاء في قرار محكمة الاستئناف الصادر عام (٢٠١٩) بأنه (... ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد أنه غير صحيح ومخالف للقانون ذلك أنه تبين من خلال تدقيق الإضبارة أن آخر نشر بخصوص طلب التسجيل المجدد كان في (٢٧/٩/٢٠١٧) ولم يتم إجراء الكشف من قبل اللجنة بكامل أعضائها بعد انتهاء المدة المحددة في المادة (٣/٤٥) من قانون التسجيل العقاري النافذ أو تنظيم محضر أصولي من قبلها في حالة عدم إجراء الكشف في ذلك الموعد، وبيان سبب ذلك، وتأجيله إلى موعد آخر يبلغ به جميع أطراف العلاقة هذا من جهة، ومن جهة أخرى كان على اللجنة أستماع البيّنات الشخصية المعتبرة قانوناً من الذين لديهم علم ودراية بالحائز الفعلي للعقار وبشكل دقيق وواضح، و الاستماع لأقوال المجاورين لزيادة قناعة اللجنة أن أقتضى ذلك (...)(٢٢).

٢- مسح العقار وتنظيم خارطة

نصت المادة (١/٤٧) من قانون التسجيل العقاري على أنه (يمسح العقار موقعياً وتنظم خارطة به أن لم يسبق تنظيم خارطة معتبرة له). بما أن التسجيل المجدد يُعد من المعاملات التي بواسطتها يتم تثبيت الملكية العقارية فيجب أن يستند إلى خارطة صحيحة، وعليه إذا لم يسبق تنظيم خارطة للعقار المطلوب

تسجيله من قبل دائرة التسجيل العقاري يجب على الموظف الفني المختص (عضو لجنة تثبيت الملكية) القيام بمسح العقار موقعياً بحضور باقي أعضاء اللجنة وطالب التسجيل والمعتريين أن وجدوا، ويجوز للموظف المذكور القيام بمسح العقار وتنظيم خارطة له قبل موعد الكشف، على أن لا تصدق الخارطة بصورة نهائية مالم تطبق على العقار موقعياً من قبل لجنة تثبيت الملكية، ويؤيد صحتها بمحضر تثبيت الملكية، وإذا وجدت اللجنة أن الخارطة غير مطابقة على العقار المطلوب تسجيله أو فيها أخطاء ونواقص، فيجب على الموظف الفني المختص تعديلها حسب الموقع.

مع ملاحظة أن تنظيم الخارطة للعقار قبل موعد الكشف من شأنه تسهيل مهمة لجنة تثبيت الملكية من ناحية التسريع في أنجاز أعمالها ودرج المعلومات الفنية في محضر تثبيت الملكية، وما إلى ذلك من الأعمال التمهيديّة، وأن هذا المسح التمهيدي لا يحتاج إلى تنظيم محضر كشف مستقل لأنه لا تستوفي الخارطة المستندة إليه شكلها النهائي إلا بعد تعزيزها بمحضر تثبيت الملكية وتأييدها من قبل لجنة تثبيت الملكية^(٢٣).

٣- أجراء التحقيقات موقعياً

نصت المادة (٢/٤٧) من قانون التسجيل العقاري على أنه (تقوم لجنة تثبيت الملكية بالتحقيق موقعياً عن الحائز ومدة حيازته وسببها، و الاستماع إلى البيّنات وتدقيق جميع المستندات المبرزة من قبل طالب التسجيل والمعتري أيضاً أن وجد، و الاستماع إلى المجاورين إذا اقتضت الحاجة).

ويتضح من هذا النص أن على لجنة تثبيت الملكية إجراء التحقيقات موقعياً عن الحائز ومدة حيازته وسببها، إذ يجب أن تتوافر الشروط القانونية التي حددتها المادة (١/٤٤) من قانون التسجيل العقاري التي تنص على انه (يشترط في طالب تسجيل حق الملكية مجدداً ان يكون حائزاً له بحسن نية وبصفة المالك لمدة لا تقل عن خمس عشرة سنة بدون انقطاع)، ويتضح من هذا النص ضرورة توافر ثلاثة شروط

في طالب التسجيل المجدد وهي الحياة الصحيحة الهادئة الظاهرة، وحسن النية، ومدة لا تقل عن (١٥) خمس عشرة سنة.

ونذكر من ذلك على سبيل المثال، قرار لجنة تثبيت الملكية في قضاء المسيب الصادر عام (٢٠١٨) حيث جاء فيه (بناءً على ما جاء في محضر تثبيت الملكية المؤرخ في (٢٣/٥/٢٠١٨) والمنظم بشأن العقار المرقم (٢٥٦/ أم الصخول) والمستغل من قبل طالبة التسجيل المجدد (ف ، م ، ح) والبالغ مساحته (٢١ و ٧٠ م^٢)، ونتائج التحقيق المبينة فيه والذي ثبت من خلاله أن الشروط القانونية في طلب طالبة التسجيل المجدد، حيث تبين من خلال الاستماع للبيئة الشخصية التي أحضرتها طالبة التسجيل المجدد أن حياة طالبة التسجيل المجدد للعقار المرقم (٢٥٦/ أم الصخول) حياة هادئة ومستمرة وغير منقطعة، إضافة إلى أنها حياة ظاهرة وغير خفية ولم تحصل لها معارضة ، وقد بين الشهود ومختار المنطقة أن طالبة التسجيل المجدد تستغل العقار موضوع طلب التسجيل المجدد مدة تزيد عن أربعين سنة، عليه ... قررت تثبيت عائديه العقار...)(^{٢٤}).

كما يجب على لجنة تثبيت الملكية التأكد من كون طالب التسجيل المجدد عراقي الجنسية، لأن المادة (٢/٤٤) من قانون التسجيل العقاري نصت على عدم جواز تسجيل العقار مجدداً بأسم أجنبي إلا بالاستناد إلى قرار قضائي حائز درجة البتات(^{٢٥}).

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة استئناف ميسان الاتحادية بصفتها التمييزية في قرارها الصادر عام (٢٠١٦) بأنه (... ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد أنه غير صحيح ومخالف للقانون، حيث أن من شروط تطبيق أحكام التسجيل المجدد أن يكون طالب التسجيل المجدد أو الحائز عراقي الجنسية، ويستفاد ذلك من المفهوم المخالف لنص الفقرة (٢) من المادة (٤٤) من قانون التسجيل العقاري (...)(^{٢٦}).

وتوجب المادة (٢/٤٧) على لجنة تثبيت الملكية تبليغ المعارضين بالحضور وسماع ما لديهم من بينات بخصوص اعتراضهم من أجل الوصول إلى القرار السليم ، وبخلاف ذلك فإن قرارها سيكون عرضة للنقض متى ما طعن به لدى المحكمة المختصة، وتطبيقاً لذلك قضت محكمة استئناف بابل الاتحادية بصفتها التمييزية في قرارها الصادر عام (٢٠٢٢) بنقض قرار لجنة تثبيت الملكية في الكفل، حيث جاء فيه (... ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد أنه لازال غير صحيح ومخالف للقانون ذلك أن لجنة تثبيت الملكية لم تتبع ما ورد بالقرار التمييزي ... حيث أنها باشرت بإجراءات التسجيل المجدد بعد قرار النقض دون تبليغ المعارضين وسماع ما لديهم من بينات بخصوص اعتراضهم، سيما وأن بينت طالب التسجيل وفي محضر الكشف أشارت إلى موضوع سكن مورثي المعارضين في العقار سابقاً...)(٢٧).

٤ - تنظيم المحضر

نصت المادة (٣/٤٧) من قانون التسجيل العقاري على أنه (تنظم اللجنة محضراً يثبت فيه نتيجة التحقيق بالملكية مع أوصاف العقار والحقوق له أو عليه وتأشيرها على الخارطة وتقدير قيمته، ويوقع المحضر في موقع الكشف من قبل أعضاء اللجنة وللعضو المخالف تثبيت مخالفته وعند تساوي الآراء يرجح الجانب الذي فيه الرئيس).

بعد الانتهاء من الإجراءات السابقة والتأكد من توافر الشروط التي تطلبها القانون من حيث كون العقار مسجل أو في حكم غير المسجل، وتوافر الحيابة الصحيحة و اكتمال مدتها، وبعد الاطلاع على المستندات والبيانات، تنظم اللجنة محضراً بالنتائج التي توصلت إليها، مع أوصاف العقار وما له وما عليه من حقوق وتأشير ذلك على الخارطة، والقيام بتقدير قيمة العقار، ويوقع المحضر من قبل أعضاء اللجنة عند موقع الكشف على العقار، وعلى العضو المخالف تثبيت

مخالفته في المحضر، وفي حالة تساوي الآراء بشأن قبول طلب التسجيل أو رفضه يرحح الجانب الذي فيه رئيس اللجنة^(٢٨).

ويحق لكل واحد من أعضاء لجنة تثبيت الملكية تدوين ما لديه من الملاحظات في محضر تثبيت الملكية بصورة واضحة، وإذا أمتنع أحد الأعضاء عن توقيع المحضر أو عن تدوين شرح المخالفة - إذا كان مخالفاً -، يجب تدوين الواقعة في المحضر من قبل رئيس اللجنة، ويعد العضو المذكور موقعاً على المحضر حكماً بصفة مخالف، أما إذا كان لكل عضو رأي يخالف رأي الأعضاء الآخرين، ولم تتمكن اللجنة من الاتفاق فيما بينها على تنظيم وتوقيع المحضر بالأكثرية، فيجب تأجيل الكشف وتثبيت هذه الواقعة في محضر خاص لعرضه على مدير التسجيل العقاري للمساهمة في إيجاد الحلول المناسبة، على أن يبلغ طالب التسجيل والمعترضين بموعد الكشف الجديد من دون حاجة إلى نشر اعلان طلب التسجيل مجدداً^(٢٩).

ولا يجوز إجراء أي تغيير أو تعديل في محضر تثبيت الملكية بعد توقيعه من قبل اللجنة باستثناء الأخطاء المادية كتعديل أرقام وتواريخ بعض المستندات إذا كانت قد ثبتت فيه بصورة مغلوطة، أو غير ذلك من الأخطاء المادية التي لا تتعلق بالحياة ومدتها، كما لا يجوز الاعتراض على المعلومات المدونة في المحضر بعد صدوره وتوقيعه، غير أنه يجوز لطالب التسجيل الاعتراض على القيمة المقدرة دون المعلومات الأخرى وذلك قبل دفع الرسم، وينظر في اعتراضه هذا وفقاً لأحكام المادة (٩٥)^(٣٠)، من قانون التسجيل العقاري^(٣١).

المطلب الثاني

قرار التسجيل المجدد

لا يصدر القرار بتثبيت الملكية بأسم طالب التسجيل المجدد أو رفض طلبه، إلا بعد استيفاء جميع الإجراءات السابقة سواء تلك التي تُعد من اختصاص دائرة التسجيل العقاري أو لجنة تثبيت الملكية، مع ضرورة توافر الشروط التي تطلبها القانون، ويتولى

اصدار القرار قاضي محكمة البداية بوصفه رئيساً للجنة تثبيت الملكية. غير أن صدور القرار لا يعني أنه أصبح باتاً بل نص القانون على إمكانية الطعن به أمام المحكمة المختصة.

وإذا كان الأصل أن ينصب اهتمام أو عمل المحكمة المختصة على تدقيق القرار والتأكد من مدى مطابقته الشروط التي تطلبها القانون من عدمها، إلا أن بعضاً من هذه المحاكم ترفض أي قرار يصدر بالتسجيل المجدد الاختياري سواء كان مطابقاً للشروط القانونية أو مخالفاً لها، بحجة أن التسجيل المجدد الاختياري للعقارات غير المسجلة أنهى العمل به في حينه، وذلك بعد مرور مدة السنة التي حددها قانون التعديل الأول لقانون التسجيل العقاري رقم (١٨١) لسنة (١٩٨٠)، وما أعقبه من صدور لقرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (٥٢٩) لسنة (١٩٨٢) النافذ حالياً، وبذلك ساد القضاء العراقي اتجاهين في هذا الشأن، أحدهما يقبل بقرارات التسجيل المجدد ويبحث في مدى مطابقتها للشروط، والآخر يرفضها رفضاً قاطعاً، ولكل منهما مبرراته القانونية.

وتأسيساً على ما تقدم سنقسم هذا المطلب على فرعين، نخصص الفرع الأول لبيان آلية صدور قرار التسجيل المجدد، في حين نبين في الفرع الثاني موقف محاكم الاستئناف من قرار التسجيل المجدد.

الفرع الأول

آلية صدور قرار التسجيل المجدد

نظمت المواد (٤٨-٤٩-٥٠) من قانون التسجيل العقاري، كيفية صدور قرار التسجيل المجدد، و اعلان هذا القرار بعد صدوره، ثم الطعن به، كما لا بد لنا أن نبين كيفية تنفيذ هذا القرار أو تسجيله، وعليه ولغرض تبسيط دراسة هذا الفرع وإيضاح مضمونه على أفضل وجه سنتولى تقسيمه على أربع فقرات، نخصص الفقرة الأولى لكيفية صدور القرار، والثانية لإعلان هذا القرار، أما الثالثة فتكون للطعن به، في حين نخصص الفقرة الرابعة لتنفيذ القرار أو تسجيله.

أولاً / كيفية صدور القرار

نصت المادة (٤٨) من قانون التسجيل العقاري على أنه (يصدر رئيس لجنة تثبيت الملكية قراره بتثبيت العائدية أو رفض طلب التسجيل بالاستناد إلى محضر تثبيت الملكية).

ومن خلال الاطلاع على الواقع العملي والزيارات الميدانية^(٣٢) وجدنا أن معاملة التسجيل المجدد بما فيها محضر تثبيت الملكية تصبح في حوزة رئيس اللجنة عند انتهاء الكشف وتنظيم المحضر، ورئيس اللجنة هو قاضي بداءة المنطقة التي يقع العقار أو الأسهم غير المسجلة ضمن منطقة أعمالها^(٣٣)، ويتولى اصدار قراره في أحد الأمرين، أما بتثبيت العائدية بأسم طالب التسجيل المجدد أو رفض طلبه، وذلك كله بالاستناد إلى محضر تثبيت الملكية بما يحويه من أدلة ومستندات وبينات سواء من جهة طالب التسجيل أو المعارضين.

فيإذا تأيد لرئيس اللجنة - قاضي البداءة - توافر الشروط التي تطلبها القانون ومنها كون العقار غير مسجل أو في حكم غير المسجل في دائرة التسجيل العقاري، مع حيازة قانونية صحيحة مقترنة بحسن النية ومدة لا تقل عن خمس عشرة سنة، فعندها يصدر قراره بتثبيت العائدية بأسم طالب التسجيل المجدد. ونذكر مثلاً لذلك قرار قاضي محكمة بداءة الكفل الصادر عام (٢٠٢٠) وفق استمارة معدّه من قبل مديرية التسجيل العقاري (نموذج رقم ٢٠) ، الذي نصه ما يأتي : (استناداً إلى محضر كشف تثبيت الملكية المؤرخ في (٢٧/٣/٢٠٢٠) الخاص بالعقار المرقم (٢٣٦ الكفل) ونتائج التحقيق المبينة فيه و استناداً للصلاحيات المخولة لي بموجب المادة (٤٨) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة (١٩٧١) المعدل، قررت تثبيت تمام عائديه العقار أعلاه بأسم (ح . ج . ع) و اعلان هذا القرار لمدة ثلاثين يوماً وفقاً لأحكام المادة (٤٩) من القانون المذكور)^(٣٤).

أما إذا ثبت تخلف أحد الشروط أو بعضاً منها، يقرر رئيس اللجنة رفض طلب التسجيل المجدد، ونذكر لذلك قرار قاضي محكمة بداءة كربلاء الصادر عام (٢٠١٦)

حيث جاء فيه (... فقد لاحظت اللجنة من خلال تحقيقاتها وسؤالها لأصحاب العقارات المجاورة من كبار السن بأن طالب التسجيل غير حائز للعقار وغير ساكن فيه ، وبالتالي فقد أنعدم أهم ركن من أركان التسجيل، وتأسيساً على ما تقدم فأن طلب التسجيل للعقار لا يستند إلى أساس قانوني سليم كونه غير حائز حيازة قانونية سليمة، أي أن طالب التسجيل قد فقد الحيازة بسبب صحيح ، والسبب الصحيح هو (الأرث والوصية والعقد، الهبة، البيع / م ١١٥٨ مدني)، كون الغاية من التسجيل المجدد هو إثبات حق الملكية بأسم صاحبه الحقيقي في السجل العقاري و اصدار السند له وفق أحكام المادة (١/٤٣) من قانون التسجيل العقاري، لكون حق الملكية من أهم الحقوق العينية وأوسعها نطاقاً وهي الأصل وباقي الحقوق متفرعة عنها أو مشتقة منها (م ٦٨ مدني)، وبالتالي يحتاج إلى إثباتها أدلة يقينية وقطعية وجازمة وليس أدلة ضعيفة أو أدعاء مجرد، عليه و تأسيساً لما تقدم و استناداً للصلاحيات المخولة لنا بموجب أحكام المادة (٤٨) من قانون التسجيل العقاري، قررت رفض طلب التسجيل المجدد ، لطالب التسجيل (أ ، ع ، ل ، م)، لعدم وجود حيازة فعلية ، وقد شابها الغموض وعدم الوضوح (م ١١٤٦ مدني)، وسارت على غير المسار الذي رسمه المشرع، وصدر القرار استناداً لأحكام المواد (٤٣ - ٤٤ - ٤٦ - ٤٨) من قانون التسجيل العقاري، والمواد (٦٨ - ١١٤٥ - ١١٤٦ - ٣/١١٥٨) من القانون المدني...^(٣٥).

ثانياً / اعلان القرار

نصت المادة (٤٩) من قانون التسجيل العقاري على أنه (يعلن القرار لمدة ثلاثين يوماً بنفس الطريقة المبينة في الفقرة (٣) من المادة (٤٥) وتُبلغ وزارة المالية والوحدة الإدارية (البلدية) بنسخة منه).

بعد صدور القرار من قبل رئيس لجنة تثبيت الملكية على وفق المادة (٤٨) سابق الإشارة إليها سواء بتثبيت العائدية بأسم طالب التسجيل أو برفض طلبه بعد التحقق من توافر الشروط من عدمها، لابد من اعلان هذا القرار على وفق ما نصت عليه المادة (٤٩) وب نفس الطريقة المبينة في المادة (٣/٤٥) من نفس القانون - قانون التسجيل

العقاري - أي أن يكون الإعلان في صحفتين محليتين ان وجدت و إلا ففي الصحف التي تصدر بالأماكن القريبة أو التي تصدر في العاصمة^(٣٦) ، وعلى الرغم من أن مدة الإعلان واحدة في الحالتين وهي (٣٠) ثلاثين يوماً، إلا أن الغاية مختلفة، حيث أن غاية الإعلان الأول هي دعوة كل من له علاقة أو حقوق على العقار محل التسجيل تقديم ما لديه من بيانات إلى دائرة التسجيل العقاري، أما غاية الإعلان الثاني فهي لغرض الطعن في القرار الصادر عن رئيس لجنة تثبيت الملكية القاضي بتثبيت الملكية أو رفض الطلب. كما يجب تبليغ وزارة المالية والوحدة الإدارية (البلدية) بنسخة من القرار المعلن.

وتطبيقاً لذلك أصدر قاضي محكمة بداءة المسيب بوصفه رئيساً للجنة تثبيت الملكية قراره في عام (٢٠٢٠) والذي نص على أنه (بناءً على ما جاء في محضر تثبيت الملكية المؤرخ (١٥/١٢/٢٠٢) والمنظم بشأن العقار المرقم (١٩٨/البو حمدان) والمستغل من قبل طالب التسجيل المجدد (ح ، م ، أ) والبالغ مساحته (أولك وخمسة وثلاثون متر مربع وخمسون سنتمتر)، ونتائج التحقيق المبيّنة فيه والذي ثبت من خلاله أن الشروط القانونية في طلب طالبة التسجيل المجدد متوفرة، حيث تبين ومن خلال الاستماع للبيّنة الشخصية التي أحضرها طالب التسجيل المجدد، أن حيازة طالب التسجيل المجدد للعقار (١٩٨/البو حمدان) حيازة هادئة ومستمرة وغير منقطعة إضافة إلى أنها حيازة ظاهرة وغير خفية ولم تحصل لها معارضة، وقد بيّن الشهود ومختار المنطقة أن طالب التسجيل المجدد يسكن العقار موضوع طلب التسجيل المجدد مدة تزيد على خمس وعشرون سنة، عليه و استناداً إلى الطلاحية المخولة لنا بمقتضى المادة (٤٨) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة (١٩٧١) المعدل، عليه قررت تثبيت عائديه العقار المشار إليه أعلاه لطالب التسجيل المجدد (ح ، م ، أ) ، و اعلان هذا القرار في صحيفتين محليتين و لمدة ثلاثين يوم تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان، وتبليغ مديرية عقارات الدولة في بابل و الأوقاف والبلدية ومديرية التسجيل العقاري في المسيب بنسخة منه، قراراً قابلاً للطعن أمام محكمة استئناف بابل

الاتحادية خلال مدة الإعلان، وصدر القرار وفق المواد (٤٩ - ٥٠) من القانون أعلاه وأفهم علناً في ١٦/١٢/٢٠٢٠^(٣٧).

وإذا لم تراعي لجنة تثبيت الملكية حكم المادة (٤٩) من قانون التسجيل العقاري فأن حكمها سيكون عرضة للنقض إذا ما طعن به أمام محكمة الاستئناف ، وهذا ما قضت به محكمة استئناف القادسية الاتحادية بصفقتها التمييزية في قرار لها صادر عام (٢٠٢١) حيث جاء فيه (... كان القرار المميز قد صدر بتاريخ (٣٠/٥/٢٠٢١) ونشر في صحيفتين محليتين يوميتين بتاريخ (١/٦/٢٠٢١) وأن الطعن التمييزي قدم بتاريخ (٢٤/٦/٢٠٢١) وبالتالي يكون الطعن مقدماً ضمن المدة القانونية، ولدى تدقيق القرار المميز فقد لوحظ أنه غير صحيح، ومخالف للقانون ... كما لوحظ عدم تبليغ وزارة المالية والوحدة الإدارية بنسخة من الإعلان طبقاً لنص المادة (٤٩) تسجيل عقاري...) (٣٨).

ثالثاً / الطعن في القرار

نصت المادة (٥٠) من قانون التسجيل العقاري على أنه (يجوز الطعن بقرار تثبيت العائدية أو رفض طلب التسجيل لدى محكمة استئناف المنطقة خلال مدة اعلان القرار، ويعتبر قرار المحكمة بهذا الشأن قطعياً).

يفهم من هذا النص أن قرار لجنة تثبيت الملكية القاضي بتثبيت العائدية بأسم طالب التسجيل أو رفض طلبه، قابلاً للطعن به أمام محكمة استئناف المنطقة بصفقتها التمييزية، وأن قرارها بهذا الشأن يكون قطعياً، ومن ثم لا يجوز الطعن فيه بطريق تصحيح القرار التمييزي، ويكتسب قرار لجنة تثبيت الملكية الدرجة القطعية بأحدى الطريقتين ، الأولى بمرور مدة الطعن القانونية التي حددتها المادة (٤٩) من قانون التسجيل العقاري - سابق الإشارة إليها - وهي مرور ثلاثين يوماً من اليوم التالي لتاريخ نشر الإعلان عند صدور قرار اللجنة في الصحف من دون أن يطعن به أحد، أما الطريقة الثانية فهي بتصديق القرار تمييزاً إذا ما طعن به أمام محكمة استئناف المنطقة بصفقتها التمييزية.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحادية بصفتها التمييزية في قرارها الصادر عام (٢٠١٨) الذي جاء فيه (... أن الطعن التمييزي يتعلق بالقرار الصادر بتاريخ (٢٠١٦/٦/٥) وقد طعن به بالعريضة المؤرخة في (٢٠١٨/٥/٣)، وبذلك يكون الطعن التمييزي مقدماً بعد فوات المدة القانونية البالغة (٣٠) ثلاثون يوماً استناداً لأحكام المادة (٥٠) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة (١٩٧١) المعدل ، وحيث أن مدد الطعن حتمية يترتب على عدم مراعاتها وتجاوزها سقوط الحق بالطعن...) (٣٩) .

وبما أن القانون لا يسمح أن يقدم الطعن أمام المحكمة المختصة بعد فوات مدته، فإنه لا يسمح كذلك بأن يقدم قبل بدء سريان تلك المدة ، التي حُددت بثلاثين يوماً من اليوم التالي لنشر أو اعلان القرار المطعون فيه، وعدّ ذلك مخالفاً لما أوجبه القانون، وتطبيقاً لذلك قضت محكمة استئناف البصرة الاتحادية بصفتها التمييزية في قرارها الصادر عام (٢٠١٥) بأنه (...وحيث أن الطعن بقرار تثبيت العائدية أو رفض طلب التسجيل المجدد يكون خلال مدة اعلان القرار استناداً لأحكام المواد (٤٩ و ٥٠) من قانون التسجيل العقاري، وحيث أن القرار صدر بتاريخ (٢٠١٤/١١/٣) ونشر الإعلان في صحيفتين محليتين بتاريخ (٢٠١٤/١٢/٢١) وأن الطعن التمييزي قدم بتاريخ (٢٠١٤/١٢/٤) أي أنه قدم قبل الإعلان بالنشر خلافاً لما أوجبه القانون، عليه قرر رد الطعن التمييزي شكلاً...) (٤٠).

كما أكد القضاء على أن الطعن في قرار لجنة تثبيت الملكية يقتصر على محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية ، ومن ثم لا يجوز الطعن بتصحيح القرار التمييزي استناداً لنص المادة (٥٠) من قانون التسجيل العقاري، وهذا ما قضت به محكمة استئناف بابل الاتحادية بصفتها التمييزية في قرارها الصادر عام (٢٠٠٦) الذي جاء فيه (لدى التدقيق والمداولة وجد أن أحكام المادة (٥٠) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة (١٩٧١) المعدل اجازت الطعن بقرار تثبيت العائدية أو رفض طلب التسجيل

لدى محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية ويعتبر قرارها قطعياً ، لذا قرر رد طلب التصحيح وقيد التأمينات إيراداً للخزينة ...^(٤١).

رابعاً / تنفيذ القرار أو تسجيله

بعد اكتساب قرار لجنة تثبيت الملكية لدرجة البتات ، سواء بمضي مدة الطعن التي حددها القانون بثلاثين يوماً دون أن يطعن به أحد، أو بتصديقه من قبل محكمة استئناف المنطقة بصفتها التمييزية عند الطعن به، لا بد من تنفيذ هذا القرار، وتنفيذه يكون بتسجيله في دائرة التسجيل العقاري المختصة ، وذلك بعد إرسال كتاب من قبل قاضي محكمة البداية المختصة بوصفه رئيساً للجنة تثبيت الملكية، إلى تلك الدائرة - التسجيل العقاري - مرفقاً به إضارة العقار ومحضر الكشف وصحيفتين محليتين وقرار تثبيت العائدية مكتسب درجة البتات يقضي بتسجيل العقار بأسم طالب التسجيل المجدد .

وتطبيقاً لذلك نذكر هنا كتاب محكمة بداءة المسيب الصادر عام (٢٠٢١) والموجه إلى مديرية التسجيل العقاري في المسيب لغرض تسجيل العقار بأسم طالب التسجيل المجدد، حيث جاء فيه (كتابكم المرقم (٣٧٣٣) في (١٦ / ١١ / ٢٠٢٠) نرفق لكم طياً إضارة العقار المرقم (١٩٨ / ابو حمدان) بكافة محتوياتها ، مع قرار تثبيت العائدية بالعدد (١/ تسجيل مجد / ٢٠٢٠) المؤرخ (١٦ / ١٢ / ٢٠٢٠) المتضمن تثبيت عائديه العقار المرقم (١٩٨ / ابو حمدان) بأسم طالب التسجيل المجدد (ح ، م ، أ) والمنشور في صحيفة الشرق بالعدد (٣٤٥٢) في (١ / ٢ / ٢٠٢١) وصحيفة العراق الإخبارية بالعدد (١٣٣٦) في (١ / ٢ / ٢٠٢١)، و لاكتساب القرار الدرجة القطعية، عليه قرر تسجيل العقار المرقم (١٩٨ / ابو حمدان) البالغة مساحته أولك وخمسة وثلاثون متر وخمسون سم^٢ بأسم طالب التسجيل المجدد (ح ، م ، أ) وفق التفاصيل أعلاه، لاتخاذ ما يلزم وأعلامنا مع التقدير^(٤٢).

وقد بينت تعليمات التسجيل الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة (١٩٨٦) ، كيفية تسجيل العقار بأسم طالب التسجيل عند انتهاء الإجراءات، وقررت

بين فيما إذا كان عراقياً أم عربياً أم أجنبياً، وهل يثبت ذلك بالاستناد إلى قرار لجنة تثبيت الملكية درجة البتات بعد المرور بإجراءات التسجيل المجدد، أم بإقامة دعوى مباشرة أمام محكمة البداية و الحصول على حكم مكتسب درجة البتات، حيث نصت المادة (ثلاثة وعشرون) من هذه التعليمات على أنه :-

(١- يستند في التسجيل المجدد بأسم العراقي أو بأسم رعايا الدول العربية إلى قرار تثبيت الملكية المكتسب درجة البتات^(٤٣).

٢- يستند في التسجيل المجدد بأسم الأجنبي إلى الحكم الصادر من محكمة البداية في موقع العقار المكتسب درجة البتات^(٤٤) .

بعد ورود إضبارة التسجيل المجدد إلى دائرة التسجيل العقاري المختصة، مرفقة بقرار لجنة تثبيت الملكية المكتسب درجة البتات لغرض تسجيل العقار بأسم طالب التسجيل ، لا بد من إحالة المعاملة قبل التسجيل إلى^(٤٥) :

١ - لجنة الكشف والتقدير :- وهي اللجنة المشكلة بموجب قانون تقدير قيمة العقار ومنافعه رقم (٨٥) لسنة (١٩٧٨) ، لغرض تقدير القيمة الحقيقية للعقار ويجري احتساب رسم التسجيل البالغ (٢,٥%) من قيمة العقار المقدرة.

٢ - ضريبة العقار :- لا بد من إرسال المعاملة قبل التسجيل إلى دائرة ضريبة العقار لغرض تصديق المعاملة وفقاً لأحكام قوانين الضرائب.

٣ - أمانة بغداد أو البلدية :- كذلك لا بد من تصديق المعاملة من قبل البلدية أو أمانة بغداد، تبعاً لموقع العقار، لأن العقار غالباً ما يكون مديناً لهذه الجهة بأجور معينة.

وإذا ما تمت جميع الإجراءات السابقة، فعلى دائرة التسجيل العقاري أن تزود طالب التسجيل بالسند، لكن إذا كان طالب التسجيل يستند في حيازته إلى الإرث فهل سيسجل كامل العقار بأسمه ويصدر السند بناءً على ذلك أم يسجل بأسم جميع الورثة؟ لقد أجابت عن هذا التساؤل المادة (٥٢)^(٤٦) من قانون التسجيل العقاري، ثم جاءت تعليمات رقم (١) لسنة (١٩٨٦) لتبين لنا تفاصيل ذلك في المادة (السادسة عشر) منها التي تنص على أنه :-

(١- إذا كان الحائز الحالي للعقار يستند في ملكيته إلى الإرث فأن حيازة أي من الورثة للعقار تكون لحساب جميع الورثة، ولا يجوز تثبيت الملكية لقسم منهم إلا إذا تنازل الورثة الآخرون لمصلحتهم لدى لجنة تثبيت الملكية.

٢- إذا تعذر على الورثة ابراز القسام الشرعي لمورثهم ، فسيجري تثبيت الملكية بأسم الورثة جملة، ويتم التسجيل بهذه الكيفية في السجل العقاري، على أن لا يجري أي تسجيل لاحق على العقار إلا إذا تم إيداع القسام الشرعي إلى دائرة التسجيل العقاري ويسجل العقار بأسم الورثة).

أما إذا ثبت أن العقار غير المسجل مقسوم بين عدة شركاء قسمة فعلية وكان كل متقاسم يتصرف في القسم الذي أصابه مدة التقادم، فيسجل كل قسم من العقار بصورة مستقلة باسمه على أن لا يتعارض ذلك مع التشريعات الخاصة بالتنظيمات البلدية، وإلا فيسجل عموم العقار مشاعاً بين الشركاء^(٤٧).

مع ملاحظة أنه إذا أقيمت دعوى استملاك بشأن العقار الخاضع لإجراءات التسجيل المجدد ، فإنه يتم نزع ملكية العقار - **المستملك** - استناداً لأحكام قانون الاستملاك رقم (١٢) لسنة (١٩٨١) المعدل النافذ ، وإيداع مبلغ الاستملاك في صندوق المحكمة ولا يجوز صرفه إلا بعد ثبوت عائديه العقار إلى المالك الحقيقي وفقاً لأحكام التسجيل المجدد ، مع الأشعار إلى دائرة التسجيل العقاري لتنفيذ الحكم وتسجيل العقار بأسم المستملك بعد اكتسابه درجة البتات . وهذا ما أشارت إليه المادة (١٧) / ثانياً) من قانون الاستملاك، المادة (٢٧٠) من قانون التسجيل العقاري .

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة بداءة كربلاء في قرارها الصادر عام (٢٠٢٢) الذي جاء فيه (... وتأسيس على ما تقدم وبالطلب قررت المحكمة الحكم بنزع ملكية العقار المرقم (١٢٩٠/ باب النجف) أرضاً ومشيدات وتسجيله ملكاً صرفاً بأسم المستملك (العتبة الحسينية المقدسة)، لقاء بدل الاستملاك البالغ مقداره (سبعمئة وأثنان وستون مليون و أربعمئة وأثنى عشر ألف دينار)، يودع من قبل المستملك في صندوق المحكمة ولا يجوز صرفه إلى المستملك منه إلا بعد ثبوت عائديه العقار إلى المالك

الحقيقي وفقاً للقانون، كونه خاضع لإجراءات التسجيل المجدد، والأشعار إلى دائرة التسجيل العقاري بتسجيل وتنفيذ الحكم بعد إيداع بدل الاستملاك و اكتساب درجة البتات، وتحميل المستملك الرسوم والمصاريف...) (٤٨) .

وبقي لنا أن نتسأل هنا، ماذا لو تمت جميع الإجراءات وسجلت ملكية العقار أو الحق العيني الأصلي بأسم طالب التسجيل المجدد استناداً إلى قرار أو حكم قضائي بات، فهل سيكسب الحق من وقت التسجيل أم بأثر رجعي يرتد إلى وقت بدء الحيازة؟

للإجابة عن ذلك نشير بأنه لم يرد في قانون التسجيل العقاري نص يعالج هذه المسألة، مما يستدعي الرجوع إلى أحكام القواعد العامة وآراء الفقهاء، إذ يرى فقهاء القانون المدني أن كسب الحائز للحق يتم بأثر رجعي يستند إلى وقت بدء سريان التقادم لا إلى مجرد وقت تمامه، فيُعد الحائز مالاً للشئ المحوز من يوم بدء التقادم وليس فقط من يوم اكتمال مدته، ويترتب على ذلك ما يأتي (٤٩) :-

١- يمتلك الحائز جميع الثمار التي أنتجها الشئ خلال سريان التقادم باعتباره مالاً لا باعتباره حائزاً، ويترتب على ذلك أنه يكسب هذه الثمار سواء تلك التي تم قبضها أو التي لم يتم قبضها، وسواء كان حسن النية أم سيئها حين قبضها ن ولو لا هذه الملكية المستندة إلى الماضي لما كسب الثمار إلا باعتباره حائزاً، والحائز لا يكسب من الثمار إلا ما تم قبضه وهو حسن النية.

٢- تبقى الحقوق العينية التي رتبها الحائز على الشئ أثناء مدة التقادم صحيحة باعتبارها صادرة من مالك، على العكس من ذلك فأن الحقوق العينية التي كان المالك الحقيقي قد رتبها خلال تلك الفترة تسقط ولا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الحائز، باعتبارها صادرة من غير مالك.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض المصرية بفكرة الأثر الرجعي في العديد من قراراتها ومنها قرارها الصادر عام (٢٠٢٠) الذي جاء فيه (أنه إذا كسب الحائز ملكية عين بالتقادم فأن هذه الملكية تنتقل إليه لا من وقت اكتمال التقادم فحسب بل تنتقل إليه بأثر رجعي منذ بدء الحيازة التي أدت إلى التقادم فيعتبر مالاً لها طوال مدة

التقادم، بحيث لو رتب المالك الأصلي خلال هذه المدة أو ترتب ضده خلالها حقوق عينية على العين، فإن هذه الحقوق متى اكتملت مدة التقادم لا تسري في حق الحائز^(٥٠).

الفرع الثاني

موقف محاكم الاستئناف من قرار التسجيل المجدد

بيّنا في الفرع السابق آلية صدور قرار التسجيل المجدد، وتطرقنا إلى إمكانية الطعن به أمام الجهة المختصة ألا وهي محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية، ويفترض أن يتحدد نطاق عمل هذه المحكمة بالتأكد من مدى ملائمة قرار لجنة تثبيت الملكية (المطعون به) للشروط التي تطلبها القانون من عدمها ن لكن نجد بعضاً من محاكم الاستئناف ترفض القرار ابتداءً من دون الخوض في تفاصيله، وتكرر على الأفراد إمكانية تقديم طلبات التسجيل المجدد، وهذا الرفض يقابله موقف آخر لبعض محاكم الاستئناف يدعو لجان تثبيت الملكية إلى تقبل طلبات التسجيل المجدد وحسمها ثم تقضي محاكم الاستئناف تلك بتصديقها أو رفضها وفقاً للقانون، وهذه المواقف المتباينة لم تأت من فراغ وإنما بسبب الاختلاف في تفسير بعضاً من نصوص قانون التسجيل العقاري بعد تعديله بالقانون رقم (١٨١) لسنة (١٩٨٠)، وما أعقبه من صدور لقرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (٥٢٩) لسنة (١٩٨٢) النافذ، ومن خلال الطلاع على قرارات محاكم الاستئناف المختلفة أتضح لنا أن الاختلاف في تفسير النصوص يمثل مورد الاختلاف الحقيقي، لذا سنبيّن هذه النصوص أولاً، ثم نشير إلى التطبيقات المتباينة في ضوءها ثانياً.

أولاً / أسباب الخلاف

جاء القانون رقم (١٨١) لسنة (١٩٨٠)^(٥١) قانون التعديل الأول لقانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة (١٩٧١) النافذ، بالعديد من التعديلات الهامة^(٥٢)، وبقدر تعلق الأمر بموضوع الفرع مدار البحث لابد من الإشارة إلى المادتين (٤٣) مكررة و ٥٠ مكررة) من هذا التعديل. حيث نصت المادة (٤٣) مكررة) على أنه :-

١- على كل شخص حاز على عقار غير مسجل أو سهم (في عقار) غير مسجلة في سجلات التسجيل العقاري، مراجعة دائرة التسجيل العقاري المختصة لطلب التسجيل المجدد خلال سنة واحدة اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون.

٢- تتولى دائرة التسجيل العقاري المختصة النظر في طلبات التسجيل وفقاً لإجراءات التسجيل المجدد المنصوص عليها في هذا القانون ، مع مراعاة القوانين الأخرى ذات العلاقة.

٣- تسري المدة المنصوص عليها في الفقرة (١) من هذه المادة بالنسبة للعقارات التي تقرر لجان الأراضي والاستيلاء انتفاء الصفة الزراعية عنها ، ويصبح أثبات العائدية فيها من اختصاص دوائر التسجيل العقاري، اعتباراً من تاريخ اكتساب قرار اللجنة الدرجة النهائية .

٤- تعفى من رسوم التسجيل ورسم الطابع، معاملات تسجيل العقارات والأسهم التي تثبت عائديتها للأشخاص الذين يراجعون لتسجيلها خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة (١) من هذه المادة.

ويتضح من خلال نص الفقرة (١) من هذه المادة أنه قد حدد مدة (سنة واحدة) تبدأ من تاريخ نفاذ هذا القانون، إذ يستطيع خلالها حائزي العقارات أو الأسهم غير المسجلة مراجعة دائرة التسجيل العقاري المختصة لغرض تسجيلها بعد التحقق من توافر الشروط التي تطلبها القانون والإجراءات التي رسمها . ولغرض تشجيع حائزي تلك العقارات والأسهم على ضرورة الإسراع في تقديم طلباتهم إلى الجهات المختصة، و بغية التقليل من أعداد العقارات والأسهم غير المسجلة، فقد بادر المشرع بموجب الفقرة (٤) من هذه المادة إلى إعفاء معاملات التسجيل المجدد من رسوم التسجيل ورسم الطابع إذا ما راجع أصحابها خلال مدة (السنة) المنصوص عليها في الفقرة (١) من هذه المادة.

كما نصت المادة (٥٠/مكررة) من ذات القانون على أنه :-

١- إذا انتهت المدة المنصوص عليها في هذا القانون وبقيت عقارات أو أسهم غير مسجلة، تتولى دائرة التسجيل العقاري التحقق من العائدية والمباشرة بإجراءات تسجيلها مجدداً، وفقاً لأحكام هذا القانون والتعليمات التي يصدرها مدير التسجيل العقاري العام لهذا الغرض.

٢- تخضع معاملات تسجيل العقارات والأسهم التي تثبت عائديتها وفق الفقرة (١) من هذه المادة للرسوم المقررة قانوناً، وتستوفى من المصاريف والأجور الخاصة بأثبات العائدية ممن تثبت له.

٣- تسجل بأسم الدولة، العقارات والأسهم التي لا تثبت عائديتها إلى شخص معين بنتيجة الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (١) من هذه المادة.

ويبدو من خلال الفقرة (١) من هذه المادة أنها تشير إلى (مدة السنة) المنصوص عليها في المادة (٤٣/ مكررة)^(٥٣)، إذ بانتهائها تبدأ مرحلة جديدة للتسجيل المجدد يمكن وصفها بالإلزامية، حيث تتطابق بدوائر التسجيل العقاري مهمة التحقق من عائديه العقارات غير المسجلة والمباشرة بإجراءات باسم أصحابها (حائزين أو معترضين) بشكل إلزامي من دون الاعتماد على طلبات تقدم من قبلهم، بشرط أن يثبت للجنة تثبيت الملكية توافر جميع الشروط على وفق القانون والتعليمات التي تصدر بهذا الشأن^(٥٤).

واخضعت الفقرة (٢) من هذه المادة جميع معاملات التسجيل المجدد للرسوم المقررة قانوناً بانتهاء مدة الإعفاء (السنة) المنصوص عليها في هذا القانون، على أن تستوفى تلك الرسوم مع الأجور ومصاريف التسجيل الأخرى ممن تثبت له الملكية نتيجة التحقق والإجراءات^(٥٥). في حين عالجت الفقرة (٣) من هذه المادة حالة عدم ثبوت الملكية أو العائدية لأحد نتيجة الإجراءات (الإلزامية) التي أتبعها دوائر التسجيل العقاري المختصة بموجب الفقرة (١) من هذه المادة، وقضت بتسجيلها بأسم الدولة.

ثم صدر بعد ذلك قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (٥٢٩) لسنة (١٩٨٢) النافذ، ونص على أنه (تسجل بأسم البلدية المختصة العقارات غير المسجلة في السجل

العقاري الواقعة ضمن التصاميم الأساسية المصدقة للبلديات إذا انتهت مدة السنة المنصوص عليها في المادة (٤٣/ مكررة) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة (١٩٧١) المعدل، ولم يدع أحد بعائديتها أو تثبت عائديتها إلى شخص معين^(٥٦).

يفهم من هذا القرار أن المشرع أراد به أن يكون مكملاً لما ورد في المادتين (٤٣/ مكررة - ٥٠/ مكررة) من قانون التعديل الأول رقم (١٨١) لسنة (١٩٨٠)، فوفقاً لنص القرار إذا مضت مدة السنة المنصوص عليها في هذا القانون وبقيت عقارات أو أسهم غير مسجلة بعد الانتهاء من عمليات التحقق والتحري التي قامت بها دوائر التسجيل العقاري المختصة ، نتيجة عدم أدعاء أحد بعائديتها أو حصل الادعاء لكن لم تثبت العائدية لعدم توافر الشروط التي تطلبها القانون، فيجب أن تسجل تلك العقارات والأسهم بأسم دائرة البلدية المختصة .

وبناءً على ما ورد في النصوص المذكورة آنفاً بما فيها قرار مجلس قيادة الثورة، فقد ظهر اتجاهين قضائيين لمحاكم الاستئناف بصفتها التمييزية، الأول رافض لطلبات التسجيل المجدد نظراً لتقديمها بعد مرور مدة السنة، ويرى بضرورة رفض الطلبات والبدء بعمليات التسجيل المجدد الإلزامي عن طريق دوائر التسجيل العقاري وعند عدم ثبوت العائدية لأحد نتيجة تلك الإجراءات تسجل العقارات بأسم البلدية المختصة. في حين يؤيد الاتجاه الآخر قبول طلبات التسجيل المجدد وحسمها وفقاً للقانون بعد التحقق من توافر الشروط ، أما عن مدة السنة فهذا الاتجاه يُعدها مدة تنظيمية وليس مدة سقوط الغاية منها حث حائزي العقارات على ضرورة الإسراع بتقديم طلبات التسجيل المجدد، بغية التقليل من العقارات غير المسجلة، كما يقتصر أثرها على أعفاء معاملات التسجيل من الرسوم المقررة قانوناً إذا ما قدمت خلال تلك المدة ، في حين تخضع تلك المعاملات للرسوم إذا ما قدمت بعد انتهائها.

ثانياً / الاتجاهات القضائية المتباينة

سنقسم هذه الفقرة عل نقطتين، نخصص الأولى للاتجاه الرافض لطلبات التسجيل المجدد، في حين نبين في النقطة الثانية الاتجاه المؤيد لطلبات التسجيل المجدد، وكما يأتي :-

١ - الاتجاه الرافض لطلبات التسجيل المجدد

هنالك العديد من القرارات الصادرة من محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية، ترفض أي طلب بالتسجيل المجدد يقدم إلى دائرة التسجيل العقاري المختصة بعد مرور مدة السنة المنصوص عليها في المادة (٤٣/ مكررة) وتعدّها قيداً يجب احترامه، كما يجب مراعاة مضمون قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (٥٢٩) لسنة (١٩٨٢) القاضي بتسجيل العقارات غير المسجلة بأسم البلدية.

ونذكر من ذلك قرار محكمة استئناف كركوك الاتحادية بصفتها التمييزية الصادر عام (٢٠١٦) الذي جاء فيه (... ولدى عطف النظر على القرار المميز الصادر عن لجنة تثبيت الملكية بالإضبارة (١١ / تثبيت ملكية / ٢٠١٥) في (٢٠١٦/٥/١٠)، بتثبيت ملكية العقار المرقم (١٣٣٧ / ليلان) بأسم طالب التسجيل (ع ، ج ، أ ، و)، وجد أنه غير صحيح ومخالف لأحكام القانون، إذ أنه بانتهاء السنة المنصوص عليها في المادة (٤٣ / ١ / مكررة) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة (١٩٧١) المعدل، التي اعتبرت نافذه بتاريخ (١٩٨٠/١٢/١٧) ، وكذلك بصدور قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٥٢٩) في (١٩٨٢/٤/١) الذي يعتبر نافذاً حالياً، تصبح المطالبة من أي شخص بتسجيل أي عقار تسجيلاً مجدداً أمر غير مقبول قانوناً، لمضي المدة التي حددها القانون لغرض تقديم طلبات التسجيل، لذا قرر نقضه وإعادة الإضبارة إلى محكمتها للسير فيها وفق ما تقدم (...)(٥٧).

٢ - الاتجاه المؤيد لطلبات التسجيل المجدد

بالرغم من أن جميع القرارات التي أشرنا إليها في هذا البحث^(٥٨) تُعد من القرارات المؤيدة لقبول طلبات التسجيل المجدد، وتدعو إلى حسمها على وفق القانون. إلا أننا

سنقتصر هنا على ذكر ما فيه إشارة صريحة إلى المادة (٤٣/ مكررة) او القرار (٥٢٩) لسنة (١٩٨٢) والتي تُعد نقطة الخلاف الرئيس كما أوضحنا سابقاً.

ونذكر من ذلك قرار محكمة استئناف البصرة الاتحادية بصفتها التمييزية الصادر عام (٢٠١٥) ، حيث جاء فيه (... ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد أنه صحيح وموافق للقانون ، ذلك لأن العقار المرقم (٣٨٩/ مقاطعة ٢٤ / الهوير) غير مسجل سابقاً في سجلات التسجيل العقاري ، وقد ثبت أن طالب التسجيل (م) حائزاً له بحسن نية وبصفة مالك مدة تزيد على خمس عشرة سنة دون انقطاع مما يقضي تسجيله مجدداً بأسمه ، أما بالنسبة للمادة (٤٣ / مكررة) من قانون التسجيل العقاري فقد أستقر قضاء هذه الهيئة على أنها وردت ضمن نص تنظيمي لا يفسر بمعزل عن الفقرة (١) من المادة (٥٠ / مكررة) التي أناطت بدوائر التسجيل العقاري عند انتهاء المدة المذكورة صلاحية التحقق من العائدية والمباشرة بإجراءات تسجيل العقارات مجدداً، لذلك فأن انتهاء المدة المذكورة لا يقف حائلاً دون طلب الحائز تسجيل العقار بأسمه إذا توافرت الشروط القانونية، وحيث أن القرار المميز أنتهى إلى تسجيل العقار بأسم طالب التسجيل المجدد عليه قرر تصديقه و رد الطعون التمييزية...)(^{٥٩}).

ونرى أن تباين محاكم الاستئناف في قراراتها على الوجه المتقدم أمر لا يمكن أن يستمر، إذ من غير المنطقي أن يستطيع بعض الأشخاص ضمن منطقة استئنافية معينة سلوك طريق التسجيل المجدد في حين يحرم أشخاص آخرون من هذا الحق لوقوعهم ضمن منطقة استئنافية أخرى، مع أن القانون المطبق هو واحد في الحالتين. ولمعالجة هذه الحالة لا بد من تدخل تشريعي من شأنه أن يتدارك الإرباك الحاصل في النصوص القانونية المنظمة للفقرة مدار البحث، أو جعل الطعن في القرار الصادر عن لجنة تثبيت الملكية يكون أمام محكمة التمييز الاتحادية بدلاً من محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية، بغية توحيد المبادئ القضائية في جميع المناطق الاستئنافية.

الخاتمة

بعد الانتهاء من كتابة بحثنا الموسوم بـ (الجوانب الاجرائية للتسجيل المجدد) لا بد من الاشارة الى بعض النتائج ومن ثم كتابة بعض المقترحات وكما يأتي.:

اولاً/ النتائج

١. أوجد المشرع العراقي نظام (التسجيل المجدد) ضمن قانون التسجيل العقاري، وذلك بعد أن أيقن أن هنالك جانباً كبيراً من الإشكالات والمنازعات لم تحل، وانما هي مستمرة طالما توجد عقارات غير مسجلة في دائرة التسجيل العقاري.

٢. يُعدّ التسجيل المجدد من المسائل الهامة كونه يتعلق بمعالجة مشكلة واقعية بالنسبة للعقارات غير المسجلة، أو التي تُعد في حكم غير المسجلة نتيجة لفقدان سجلاتها أو سنداتهما، أو بسبب الظروف الأمنية والتحويلات المتلاحقة التي مر بها البلد في فترات مختلفة.

٣. تتوزع الجوانب الاجرائية للتسجيل المجدد بين كل من دائرة التسجيل العقاري، ولجنة تثبيت الملكية، والجهات القضائية المختصة، حيث تنتج بصدر القرار من قاضي البداية المختص بوصفه رئيس لجنة تثبيت الملكية ومن ثم الطعن فيه امام المحكمة المختصة.

ثانياً/ المقترحات

١. ضرورة التدخل التشريعي الذي من شأنه أن يتدارك الإرباك الحاصل في النصوص القانونية المنظمة للتسجيل المجدد، وبالتحديد ما يتعلق بالمواد (٤٣/مكررة و ٥٠/مكررة) من قانون التسجيل العقاري من جهة، وقرار مجلس قيادة الثورة رقم (٥٢٩) لسنة (١٩٨٢) من جهة اخرى، من خلال بيان هل طريق التسجيل المجدد الاختياري لا يزال ساري المفعول، أم إنّ العمل به قد انتهى بعد مرور مدة (السنة) المنصوص عليها في هذا القانون ومن ثم يجب ان تسجل العقارات غير المسجلة او في حكم غير المسجلة بأسم البلدية المختصة أستاذاً لقرار مجلس قيادة الثورة المشار إليه أعلاه ؟، على وفق التفصيل المبين في متن البحث، مما يتيح للأفراد معرفة حقوقهم، ويسهل على الجهات المختصة تطبيق القانون.

٢. تفعيل نظام التسجيل الإلزامي للعقارات غير المسجلة على وفق ما جاء في تعليمات التسجيل الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة (١٩٨٦)، بغية القضاء على ظاهرة العقارات غير المسجلة، ولمنع استغلال ذلك من قبل بعض الحائزين الجدد، على اعتبار ان تلك العقار تمثل ثروة وطنية يجب استغلالها والافادة منها على الوجه الامثل.

٣. جعل الطعن في القرار الصادر عن لجنة تثبيت الملكية يتمثل بإقامة دعوى تقبل الطعن امام محكمة الاستئناف بصفتها الاصلية ثم التمييز امام محكمة التمييز الاتحادية، وعدم الاقتصار على الطعن امام محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية، وذلك لغرض زيادة الضمانات الخاصة بالمتقاضين من جهة، ولتوحيد المبادئ القضائية في جميع المحاكم المختصة من جهة اخرى، خصوصاً بعد التباين الذي رأيناه في قرارات محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية على الوجه المبين في متن هذه البحث.

الهوامش

- (١) عبدالله غزاي سلمان ، مصدر سابق ، ص ٤١-٤٢.
- (٢) المادة (سابعاً) من تعليمات التسجيل الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦.
- (٣) وسجل أساس المحلة هو السجل الذي ينظم عند إجراء التحرير التمهيدي، ويثبت فيه تسلسلات العقارات الخاصة بمحلة معينة ، ابتداءً بالرقم (١) و انتهاءً بأخر عقار في هذه المحلة.
- (٤) كما جاء في المادة (ثامناً/١) من هذه التعليمات بأنه (إذا كان سجل الأساس الخاص بالمحلة واضطربة العقار تشيران الى احد السجلات الدائمة القديمة، ينبغي التأكد من انطباق حدوده من ثلاث جهات على الاقل بموجب كشف اصولي من قبل اللجنة المنصوص عليها في المادة (٦٦) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل لغرض اجراء معاملة تبديل السجل الخاص به وفي حالة عدم انطباق الحدود يكون العقار خاضعاً لإجراءات التسجيل المجدد وينطبق الحكم نفسه في حالة وجود السند دون السجل).
- (٥) علي شاكر عبد القادر ، القيد الاول، مجلة أهل البيت عليهم السلام ، العدد ٨ ، ٢٠١٠، ص ٣٥٨.
- (٦) ينظر المادة (تاسعاً/١) من تعليمات التسجيل الإلزامي للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦.
- (٧) ينظر المادة (عاشراً /١) من تعليمات التسجيل الإلزامي للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦.
- (٨) مع الإشارة إلى أن التسجيل الإلزامي لم يبدأ لغاية الآن ، إذ كان من المفترض أن يبدأ من محافظة بغداد في عام (١٩٨٥) ثم ينتقل إلى المحافظات الأخرى، إلا أن واقع الحال يؤثر عكس ذلك، حيث نصت المادة (أولاً) من تعليمات التسجيل الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦ على أنه (١) - يجري

التسجيل المجدد للعقارات غير المسجلة اعتباراً من العام ١٩٨٥ بصورة الزامية شاملة بدءاً بمحافظة بغداد ثم في المحافظات الاخرى بموجب امر اداري تصدره دائرة التسجيل العقاري بالنسبة لكل محافظة.

١- لا تقبل طلبات التسجيل الاختياري من قبل المواطنين للوحدات العقارية غير المسجلة في محافظة بغداد ، ويكتفى بحفظ الطلب في اضرارة العقار وافهام مقدم الطلب بذلك.

٢- تقبل طلبات التسجيل الاختياري للوحدات العقارية غير المسجلة الكائنة في المحافظات الاخرى لحين البدء بإجراءات التسجيل الإلزامي الشامل فيها) .

(٩) المادة (عاشراً/ ٢) من تعليمات التسجيل الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦.

(١٠) المادة (عاشراً/ ٣) من تعليمات التسجيل الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦.

(١١) المادة (عاشراً/ ٤) من تعليمات التسجيل الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦.

(١٢) قرار محكمة استئناف بابل الاتحادية بصفتها التمييزية ، بالعدد (١٦٦ / ت / متفرقة / ٢٠١٦) ، في (٢٠١٦/١٢/١٩) .

(١٣) قرار محكمة استئناف القادسية بصفتها التمييزية ، بالعدد (٨٨ / ت / ح/مجدد / ٢٠١٩) في (٢٠١٩/٥/٢٢).

(١٤) المادة (الحادي عشر) من تعليمات التسجيل الإلزامي للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦.

(١٥) إذ كانت المادة (٢/٤٦) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة (١٩٧١) قبل تعديلها بالقانون رقم (١٨١) لسنة (١٩٨٠) تنص على أنه (تؤلف لجنة تثبيت الملكية برئاسة رئيس دائرة التسجيل العقاري ، وأحد موظفيها الفنيين، وممثل عن وزارة المالية، وممثل عن البلدية إذا كان داخل حدود البلدية، ومختار المحلة أو القرية).

(١٦) المادة (ثاني عشر / ٢) من تعليمات التسجيل الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦.

(١٧) قرار لجنة تثبيت الملكية في محكمة بداءة الكفل ، بالعدد (١١/مجدد/ ٢٠١٤) في (٢٠٢١/١١/٢٥) .

(١٨) قرار محكمة استئناف القادسية الاتحادية / بصفتها التمييزية ، سابق الإشارة إليه ، بالعدد (٨٨/ ت / ح/مجدد / ٢٠١٩) . في (٢٠١٩/٥/٢٢) .

(١٩) مصطفى مجيد عزيز ، مصدر سابق ، ص٤١٥.

(٢٠) مصطفى مجيد عزيز ، المصدر السابق ، ص٤١٨.

(٢١) حيث نصت المادة (٢٥) من قانون المرافعات المدنية رقم (٨٣) لسنة (١٩٦٩) المعدل النافذ على أنه (١- تحسب المدد المحددة بالشهور من يوم ابتدائها إلى اليوم الذي يقابله من الشهور التالية، ولا يدخل اليوم والساعة اللذان يكونان مبدأً للمدة في حسابها، أما اليوم والساعة اللذان تنتهي بهما المدة فيدخلان في حسابها).

٢- إذا انتهت المدد في يوم عطلة رسمية تمدد إلى أول يوم يليه من أيام العمل).

(٢٢) قرار محكمة استئناف بابل الاتحادية / بصفتها التمييزية / بالعدد (١٤٦/ ت / متفرقة / تسجيل مجدّد / ٢٠١٩)، في (٢٠١٩/٩/٩).

(٢٣) مصطفى مجيد عزيز ، مصدر سابق ، ص٤٢٣ - ٤٢٤.

- (٢٤) قرار لجنة تثبيت الملكية في قضاء المسيب ، بالعدد (٢ / تسجيل مجد / ٢٠١٨) في (٢٤ / ٥ / ٢٠١٨).
- (٢٥) ثم جاءت تعليمات التسجيل الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦ لتبين آلية تسجيل العقار مجدداً بأسم الأجنبي، حيث نصت المادة (احدى وعشرون) منها بانه .:
- (١ - اذا تبين لدى لجنة تثبيت الملكية ان مدعي الملكية الحائز للعقار من رعايا دولة اجنبية تمهله اللجنة مدة شهر واحد لغرض اقامة الدعوى لدى محكمة بداءة موقع العقار على وزير المالية وفقا لما تقضي بذلك المادة (٦) من قانون تملك الاجنبي العقار في العراق رقم ٣٨ لسنة ١٩٦١ المعدل والمادة (٤٤) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل. ٢- يتم اعلان الحكم الصادر من محكمة البداءة وفق ما تقضي بذلك المادة (٤٩) من قانون التسجيل العقاري اعلاه وبموجب نموذج التسجيل العقاري رقم (٢٦ تسجيل عقاري) ويخضع لطرق الطعن الاعتيادية في قانون المرافعات).
- كما نصت المادة (اثنتان وعشرون) على أنه (اذا لم يرد اشعار الى دائرة التسجيل العقاري المختصة خلال المهلة المبينة في المادة احدى وعشرون من هذه التعليمات يعتبر مدعي الملكية عاجزا عن اثبات ملكيته للعقار وتتظم لجنة تثبيت الملكية محضرا بذلك وبموجبه يصدر رئيس اللجنة قرارا بالتسجيل باسم امانة العاصمة او باسم وزارة المالية حسب موقع العقار) .
- (٢٦) قرار محكمة استئناف ميسان الاتحادية /بصفقتها التمييزية / بالعدد (١٩ / مجد / ت / ٢٠١٦). في (٢٠١٦/٥/٢).
- (٢٧) قرار محكمة استئناف بابل الاتحادية / بصفقتها التمييزية ، بالعدد (٢ / ١ / ت / تسجيل مجد / ٢٠٢٢) . في (٢٠٢٢ / ١ / ١٦) .
- (٢٨) د. عبد المجيد الحكيم ، مصدر سابق ، ص ٢٠٠ - ٢٠١ .
- (٢٩) مصطفى مجيد عزيز، مصدر سابق ، ص ٤٢٧.
- (٣٠) وبالرجوع إلى المادة (٩٥) من قانون التسجيل العقاري نجدها تنص على أنه :
- (١- يحق لدائرة التسجيل العقاري ولطالب التسجيل او المتعاقدين او غيرهم من اصحاب الحقوق العينية الاصلية في العقار الاعتراض على المعلومات الواردة في محضر الكشف قبل تسجيل المعاملة.
- ٢ - يجوز اعادة الكشف بموافقة مدير دائرة التسجيل العقاري من قبل لجنة خاصة تؤلف برئاسته او من يخوله على ان لا يكون رئيس اللجنة عضواً في الكشف المعارض عليه وعضوية ممثل عن وزارة المالية وممثل عن المعارض ويعتبر قرارها نهائياً) .
- (٣١) مصطفى مجيد عزيز ، مصدر سابق ، ص ٤٢٧-٤٢٨.
- (٣٢) سواء زيارتنا لمحاكم البداءة أو دوائر التسجيل العقاري.
- (٣٣) المادة (٢/٤٦) من قانون التسجيل العراقي ، سابق الإشارة إليها .
- (٣٤) قرار رئيس لجنة تثبيت الملكية في محكمة بداءة الكفل ، بالعدد (٥ / مجد / ٢٠١٨) في (٢٦ / ٢ / ٢٠٢٠).
- (٣٥) قرار لجنة تثبيت الملكية في كربلاء المقدسة بشأن العقار تسلسل (١٢١٢ / عباسية) ، في (٦ / ٣ / ٢٠١٦ .
- (٣٦) حيث نصت المادة (٣/٤٥) من قانون التسجيل العقاري على أنه (يعلن طلب التسجيل المجدد مرة واحدة في صحتين محليتين ان وجدت والا ففي الصحف التي تصدر بالأماكن القريبة او التي تصدر في العاصمة يطلب

فيه ممن له علاقة او حقوق تقديم ما لديه من بيانات الى دائرة التسجيل العقاري المختصة وذلك خلال ثلاثين يوماً والحضور في موقع العقار في الساعة العاشرة صباحاً من اليوم التالي لانتهاؤ مدة الاعلان ويجب الصاق نسخ من الاعلان في موقع العقار وفي لوحة الاعلانات وتزود دوائر المالية والاوقاف والبلديات بنسخة منه).

(٣٧) قرار لجنة تثبيت الملكية في قضاء المسيب ، بالعدد (١/ تسجيل مجد / ٢٠٢٠) في (١٦/١٢/٢٠٢٠) .

(٣٨) قرار محكمة استئناف القادسية الاتحادية / بصفتها التمييزية، بالعدد (١٠٥ / ح / مجد / ٢٠٢١) . في (١٢/٧/٢٠٢١) .

(٣٩) قرار محكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحادية / بصفتها التمييزية، بالعدد (٤٦٩ / م / ٢٠١٨) ، في (٣/٧/٢٠١٨) .

(٤٠) قرار محكمة استئناف البصرة الاتحادية / بصفتها التمييزية ، بالعدد (٥٩ / مرافعات / ٢٠١٥) في (١٠/٢/٢٠١٥) . منشور على الموقع الإلكتروني لمحكمة التمييز الاتحادية WWW.hjc.ig .

(٤١) قرار محكمة استئناف بابل الاتحادية / بصفتها التمييزية، بالعدد (١٣٤ / ت/ متفرقة / تصحيح / ٢٠٠٦) ، في (٣/١٠/٢٠٠٦) .

(٤٢) كتاب محكمة بداءة المسيب، بالعدد (١ / تسجيل مجد / ٢٠٢٠) ، في (٨ / ٣ / ٢٠٢١) .

(٤٣) مع ملاحظة أن إجراءات تسجيل العقار مجدداً بأسم ((رعايا الدول العربية)) تختلف عن تلك المشار إليها سابقاً بشأن العراقي، كما تختلف عن تلك التي سنشير إليها لاحقاً بشأن الأجنبي . ينظر/ المادتان (تاسع عشر . وعشرون) من التعليمات رقم (١) لسنة (١٩٨٦) .

(٤٤) ينظر المادتان (أحدى وعشرون - و اثنتان وعشرون) من هذه التعليمات رقم (١) لسنة (١٩٨٦) حيث بينت اجراءات تسجيل العقار بأسم ((الأجنبي)) .

(٤٥) عبدالله غزاي سلمان العزاوي ، مصدر سابق ، ص ٤٨ .

(٤٦) حيث نصت المادة (٥٢) من قانون التسجيل العقاري على أنه (إذا كان طالب التسجيل المجدد يستند في طلبه إلى الأرت أو الانتقال فيجب أن يتم التسجيل بأسماء الورثة أو أصحاب حق الانتقال وتضاف مدة حيازة المورث إلى مدة حيازتهم ولا يجوز التسجيل بأسماء بعضهم ما لم يقترن ذلك بموافقة الآخرين أو أن تكون لدى طالب التسجيل مستندات أو وثائق تؤيد حقه في التسجيل على وجه الاستقلال) .

(٤٧) المادة (٥٤) من قانون التسجيل العقاري .

(٤٨) قرار محكمة بداءة كربلاء ، بالعدد (٢٧ / ب س / ٢٠٢٢) . في (٢٦ / ٥ / ٢٠٢٢) .

(٤٩) د. محمد طه البشير و د. غني حسون طه ، الحقوق العينية ، ج ١ ، مصدر سابق ، ص ٢٤٥ .

(٥٠) قرار محكمة النقض المصرية ، بالعدد (١٤٨٧٣ / ٨٩ / قضائية) . في (١ / ٢ / ٢٠٢٠) . منشور على موقع محكمة النقض WWW.CC.gov.eg .

(٥١) نشر هذا القانون في جريدة الوقائع بالعدد (٢٨٠٣) في (١٧ / ١١ / ١٩٨٠) على أن يصبح نافذاً بعد مرور ثلاثين يوماً من تاريخ نشره .

(٥٢) وقد شمل هذا التعديل المواد (٤٣ مكررة / ٤٦ / ٢ / ٤٨ / ٥٠ / ٥٠ مكررة / ٦٢ / ٦٣) .

- (٥٣) سبق الإشارة إليها ، التي أعطت حائزي العقارات والأسهم غير المسجلة مدة سنة لمراجعة دائرة التسجيل العقاري المختصة لغرض تسجيلها بأسمائهم ، مع الإعفاء من الرسوم المقررة قانوناً.
- (٥٤) وبالفعل صدرت تعليمات رقم (١٨) لسنة ١٩٨١. ثم ألغيت بصدر تعليمات التسجيل الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة (١٩٨٦) ، حيث جاءت المادة (أولاً) منها لتبين لنا مفهوم التسجيل الإلزامي ومتى يبدأ بحسب المناطق المشمولة به، إذ نصت على أنه :-
- ١ - يجري التسجيل المجدد للعقارات غير المسجلة اعتباراً من العام ١٩٨٥ بصورة الزامية شاملة بدءاً بمحافظة بغداد ثم في المحافظات الاخرى بموجب امر اداري تصدره دائرة التسجيل العقاري بالنسبة لكل محافظة.
- ٢- لا تقبل طلبات التسجيل الاختياري من قبل المواطنين للوحدات العقارية غير المسجلة في محافظة بغداد، ويكتفى بحفظ الطلب في اضرارة العقار وافهام مقدم الطلب بذلك.
- ٣ - تقبل طلبات التسجيل الاختياري للوحدات العقارية غير المسجلة الكائنة في المحافظات الاخرى لحين البدء بإجراءات التسجيل الإلزامي الشامل فيها .
- (٥٥) وقد نصت المادة (أحدى وثلاثون) من التعليمات رقم (١) لسنة ١٩٨٦ على أنه (يجري التسجيل المجدد دون حاجة لدفع رسوم التسجيل ويتم حجز العقار المسجل لقاء الاجور والمصاريف والرسوم المتحققة عليه ، عن اجراءات التسجيل الإلزامي الشامل. ويتم استحصال هذه المبالغ من مالك العقار من قبل دائرة المنفذ العدل وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠.
- (٥٦) منشور في جريدة الوقائع العراقية بالعدد (٢٨٨٣) في (١٠/٥/١٩٨٢).
- (٥٧) قرار محكمة استئناف كركوك الاتحادية / بصفتها التمييزية، بالعدد (١٣٩/ مدنية / ٢٠١٦) . في (١٢/٦/٢٠١٦).
- (٥٨) باستثناء تلك التي أشرنا إليها في هذا الفرع ضمن فقرة " الاتجاه الرافض لطلبات التسجيل المجدد " .
- (٥٩) قرار محكمة استئناف البصرة الاتحادية / بصفتها التمييزية ، بالعدد (١٤/ مدني / ٢٠١٥) في (١٣ / ١ / ٢٠١٥). منشور على الموقع الإلكتروني لمحكمة التمييز الاتحادية WWW.hjc.ig.

المصادر

أولاً / الكتب

- ١- عبدالله غزاي سلمان العزاوي، اجراءات التسجيل العقاري دراسة تطبيقية في أحكام قانون التسجيل العقاري، ط٣، مكتبة القانون والقضاء، ٢٠١٤ .
- ٢- د. عبد المجيد الحكيم، دراسة في قانون التسجيل العقاري العراقي مع المقارنة بقوانين البلاد العربية التي تتبع نظام التسجيل العقاري، ج١، السجل العقاري، معهد البحوث والدراسات العربية، بلا سنة طبع .
- ٣- د. محمد طه البشير و د. غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية، ج١، دار السنهوري للنشر، بيروت، ٢٠١٦.

٤- مصطفى مجيد عزيز، شرح قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١، ج١، العاتك لصناعة الكتاب، مصر، القاهرة، ٢٠٠٨.
ثانياً/ البحوث

١- علي شاکر عبد القادر، القيد الاول، مجلة أهل البيت عليهم السلام، العدد ٨ ، ٢٠١٠.
ثالثاً / القوانين والتعليمات

- ١- القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل النافذ.
 - ٢- قانون المرافعات المدنية رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩ المعدل النافذ.
 - ٣- قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل النافذ.
 - ٣- قانون التنفيذ رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠ المعدل النافذ.
 - ٤- قانون الاستملاك رقم (١٢) لسنة ١٩٨١ المعدل النافذ.
 - ٥- تعليمات التسجيل الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦.
- رابعاً / القرارات القضائية

- ١- قرار محكمة استئناف بابل الاتحادية / بصفتها التمييزية، بالعدد (١/٢/ت/ت/سجل مجد/٢٠٢٢) . في (١٦ / ١ / ٢٠٢٢).
- ٢- قرار محكمة استئناف كركوك الاتحادية / بصفتها التمييزية، بالعدد (١٣٩/مدنية / ٢٠١٦) . في (١٢/٦/٢٠١٦).
- ٣- قرار محكمة استئناف القادسية بصفتها التمييزية ، بالعدد (٨٨ / ت / ح/مجد / ٢٠١٩) في (٢٢/٥/٢٠١٩).
- ٤- قرار محكمة بداءة كربلاء، بالعدد (٢٧ / ب س / ٢٠٢٢) . في (٢٦ / ٥ / ٢٠٢٢) .
- ٥- كتاب محكمة بداءة المسيب ، بالعدد (١ / تسجيل مجد / ٢٠٢٠) ، في (٨ / ٣ / ٢٠٢١).
- ٦- قرار لجنة تثبيت الملكية في قضاء المسيب، بالعدد (١/ تسجيل مجد / ٢٠٢٠) في (١٦/١٢/٢٠٢٠).
- ٧- قرار محكمة استئناف القادسية الاتحادية / بصفتها التمييزية، بالعدد (١٠٥ / ح / مجد/ ٢٠٢١) . في (١٢/٧/٢٠٢١).
- ٨- قرار محكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحادية / بصفتها التمييزية ، بالعدد (٤٦٩ / م / ٢٠١٨) ، في (٣/٧/٢٠١٨) .

- ٩- قرار محكمة استئناف البصرة الاتحادية / بصفتها التمييزية ، بالعدد (٥٩ / مرافعات / ٢٠١٥) في (٢٠١٥ / ٢ / ١٠) . منشور على الموقع الإلكتروني لمحكمة التمييز الاتحادية. WWW.hjc.ig .
- ١٠- قرار محكمة استئناف بابل الاتحادية / بصفتها التمييزية ، بالعدد (١٣٤ / ت / متفرقة / تصحيح / ٢٠٠٦) ، في (٢٠٠٦ / ١٠ / ٣) .
- ١١- قرار رئيس لجنة تثبيت الملكية في محكمة بداءة الكفل ، بالعدد (٥ / مجد / ٢٠١٨) . في (٢٠٢٠ / ٢ / ٢٦)
- ١٢- قرار لجنة تثبيت الملكية في كربلاء المقدسة العقار (١٢١٢ / عباسية) ، في ٢٠١٦ / ٣ / ٦
- ١٣- قرار محكمة استئناف ميسان الاتحادية / بصفتها التمييزية / بالعدد (١٩ / مجد / ت / ٢٠١٦) . في (٢٠١٦ / ٥ / ٢) .
- ١٤- قرار محكمة استئناف البصرة الاتحادية / بصفتها التمييزية ، بالعدد (١٤ / مدني / ٢٠١٥) في (٢٠١٥ / ١ / ١٣) . منشور على الموقع الإلكتروني لمحكمة التمييز الاتحادية.
- ١٥- قرار محكمة استئناف بابل الاتحادية / بصفتها التمييزية / بالعدد (١٤٦ / ت / متفرقة / تسجيل مجد / ٢٠١٩) ، في (٢٠١٩ / ٩ / ٩) .
- ١٦- قرار لجنة تثبيت الملكية في قضاء المسيب ، بالعدد (٢ / تسجيل مجد / ٢٠١٨) في (٢٠١٨ / ٥ / ٢٤) .
- ١٧- قرار لجنة تثبيت الملكية في محكمة بداءة الكفل ، بالعدد (١١ / مجد / ٢٠١٤) في (٢٠٢١ / ١١ / ٢٥) .
- ١٨- قرار محكمة استئناف القادسية الاتحادية / بصفتها التمييزية ، بالعدد (٨٨ / ت / ح / مجد / ٢٠١٩) . في (٢٠١٩ / ٥ / ٢٢) .
- ١٩- قرار محكمة استئناف بابل الاتحادية بصفتها التمييزية ، بالعدد (١٦٦ / ت / متفرقة / ٢٠١٦) ، في (٢٠١٦ / ١٢ / ١٩) .
- ٢٠- قرار محكمة النقض المصرية ، بالعدد (١٤٨٧٣ / ٨٩ / قضائية) . في (٢٠٢٠ / ٢ / ١) . منشور على موقع محكمة النقض.

خامساً / المواقع الإلكترونية

١- WWW.hjc.ig

٢- WWW.CC.gov.eg

Abstract

Seizing a property or a right in rem by a person – natural or legal – and fulfilling the conditions stipulated by the law from possession of a valid and good faith with the passage of a certain period specified by the Real Estate Registration Law, is not sufficient in itself to acquire the ownership or the original rights in rem, Rather, the matter requires taking certain procedures, and these procedures begin with submitting an application by the squatter and then continue in two steps, the first being within the jurisdiction of the Real Estate Registration Department, and the second within the jurisdiction of the Property Consolidation Committee created by law for this purpose, and after completing all procedures, it is necessary to Issuance of a decision by this committee to either accept the renewal application for registration and establish the right in the name of the holder or to reject the application. Or reject it, despite the discrepancy in the decisions of those courts between those who allow the renewal of registration procedures to be followed, and those who reject them on the pretext that it has expired, and calls for its registration in the name of the competent municipality

Procedural aspects of renewed registration in Iraqi law

Prof.Ass.Dr. Muhammad Jaafar Hadi
College of Law / University of Babylon

M. Ali Sabah Khudair
College of Law / University of Babylon