



جمهورية العراق
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة ذي قار / كلية القانون

الأبطال العقاري لقيد التسجيل العقاري

بحث تقدم به الطالب

أحمد طاهر سالم

لمجلس كلية القانون بجامعة ذي قار ك جزء من المتطلبات

لنيل درجة البكالوريوس في القانون

تحت إشراف

الدكتور

مرتضى جمعة عاشور

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

{يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ}

سورة المجادلة

الاية {11}

كلمة شكر

لابد لنا ونحن نخطو خطواتنا الأخيرة في الحياة الجامعية من وقفة نعود إلى أعوام قضيناها في رحاب الجامعة مع أساتذتنا الكرام الذين قدموا لنا الكثير باذلين بذلك جهودا كبيرة في بناء جيل الغد لتبعث الأمة من جديد ... وقبل أن نمضي تقدم أسمى آيات الشكر والامتنان والتقدير والمحبة إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة ... إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة ... إلى جميع أساتذتنا الأفاضل.....

"كن عالما .. فإن لم تستطع فكن متعلما ، فإن لم تستطع فأحب العلماء ،فإن لم تستطع فلا تبغضهم"
وأخص بالتقدير والشكر:

الدكتور مرتضى جمعة عاشور

الباحث

المقدمة

ان الانسان في اول الخليقة و في العصر الاولي لوجوده على سطح الارض فقد كان يسكن الكهوف الواقعة في الجبال ،وهو اول سكن عرفه الانسان في فجر التاريخ و قد كانت حياة الانسان تعتمد على الصيد كطريق للحصول على الغذاء الكافي للحياة ، عليه فأن اول صورة من صور التملك و هي الصورة البدائية لدى الانسان في امتلاكه لادوات الصيد الخاصة به و المكان الذي كان يسكنه (الكهف) و قد وصل الانسان في حبه لممتلكاته لحد الدفاع عنها بحياته مما دفع في مرحلة اكثر تقدما الى تصنيع الادوات و الالات الاولية و البدائية كنوع من انواع الاسلحة التي تمكنه من الدفاع عن نفسه و عن ممتلكاته و نتيجة للتوسع الطبيعي و زيادة عدد الافراد فقد تشكلت الصورة الاولي للتجمعات البشرية و التي عرفت بدورها الصورة الثانية من صور الملكية و هي (الملكية الشائعة) حيث كانت تلك الجماعات تمتلك الارض التي تقع عليها مساكنها و قد جرت العادة على تحديد تلك الاراضي بعلامات تعريفية مميزه تدل على عائدتها الى جماعة معينة ، و قد استمر التطور الطبيعي للتجمعات البشرية و توسعها مما ادى الى حدوث تنازع بين تلك الجماعات على عائدة الاراضي التي تسكنها مما دفع بها الى تحديد تلك الاراضي ك اول طريقة لتثبيت حدود الاراضي و العقارات و قد استمر التطور التاريخي و ظهرت لأول مرة المدن بشكلها البدائي كوحدة اكثر تقدما مما استوجب معها تحديد حدود تلك المدن و الاراضي العائده لها ، و لا نغالي اذا قلنا بان فكرة التسجيل العقاري قد برزت الى الوجود منذ مئات السنين قبل الميلاد حيث دلت الحقائق التاريخية الثابته و التي كشفت عنها الوثائق المحفوظه في متاحف العالم المختلفة الى اول من نظم عملية تسجيل العقود هم البطالمة في مصر و منها عقود التسجيل العقاري و قد عثر على وثائق تؤيد ذلك تعود الى ٢٠٩ قبل الميلاد .(١)

(١) التسجيل العقاري، نشرة دورية تصدرها المديرية العامة للتسجيل العقاري ، العددان ، ٣،٤ ، ١٩٨٠، ١٩٩٧٩ - بغداد ص ٢٨٠

وقد كانت الغاية من التسجيل العقاري هو ضمان الحماية القانونية للتصرفات العقارية و حفظ الحقوق و صيانتها و إظهارها للوجود حتى يكون للناس علم و دراية بها ، و يمكنهم الاحتجاج بها كذلك فأن من شأن توثيق التصرفات العقارية أظفاء صفة الاستقرار عليها و حمايتها من التلاعب و قد كان المشرع الاسلامي الحكيم واعيا باهمية ذلك ، قد نصت الاية (٢٨١) من سورة البقرة على (يا ايها الذين امنوا اذا تداينتم بدين الى اجل مسمى فأكتبوه و ليكتب بينكم كاتب بالعدل و لا يأبى كاتب ان يكتب كما علمه الله) و قد هدف المشرع الكريم من الاية المذكورة الى توجية العباد لضرورة توثيق التصرفات بين الافراد و منها التصرفات العقارية ، و قد اصبح العقار يشكل عماد للثروة الوطنية لمعظم دول العالم و جزء مهم منهم مما حدى بتلك الدول الى تشريع القوانين التي تحمي التصرفات العقارية و تدعوا الى توثيقها .

ومن الله التوفيق

الباحث

المبحث الاول

مفهوم قيد التسجيل العقاري

مما لا شك فيه إن لقيد التسجيل العقاري أهمية في حياتنا اليومية و أنه مما فيه يجب اخفاء الاستقرار على المعاملات و التصرفات القانونية و خصصت الفرع الاول من هذا المطلب الى فرعين يتناول المطلب الاول التعريف بقيد التسجيل العقاري والمطلب الثاني يتناول القيمة القانونية لقيد التسجيل العقاري .

المطلب الاول

التعريف بقيد التسجيل العقاري

إن المراحل التي مرت بها فكرة توثيق التصرفات العقاري هي مراحل لها جذور تاريخيه تضرب بعيدا في التاريخ و يجري توثيق التصرفات العقارية في السجل العقاري و الذي يعرف بأنه (مجموعة الصحائف التي تبنى اوصاف كل عقار و تبين حالته القانونية و تصف الحقوق المترتبة له أو عليه و تبين التعديلات المتعلقة به .(١) كذلك ما اورده قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل في المادة الاولى من حيث أشار الى تعريف السجل العقاري بأنه (السجل الذي فيه التسجيلات العقارية وفق نصوص القانون) (٢) و يلاحظ من خلال الاطلاع على هذا التعريف ان وصف السجل بأنه (السجل الذي تثبت فيه التسجيلات العقارية) لم يوفق المشروع بتعريف المصطلح حيث تم تعريف السجل بأنه السجل و هذا كتفسير الماء بعد الجهل بالماء فهذا التعريف مخالف للقواعد العامة للتعريف و التي توجب عدم ذكر الكلمة المعروفة في التعريف أي انه لا ترد الكلمة المعرفة بالتعريف الخاص بها.

(١) د. عبد المجيد الحكيم -دراسة في قانون التسجيل العقاري مع المقارنة مع القوانين العربية _ج١، معهد البحوث و الدراسات العربية، القاهرة ١٩٧٣، ص٣٢٢.

(٢) انظر نص المادة الاولى قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل .

ان اجراءات التسجيل العقاري تحضى بأهمية كبيرة تبعا لأهمية التصرف العقاري و ماله من دور في الحياة الاقتصادية و الاجتماعية و أن استقرار في التصرفات العقارية يعطيها قوة و حجية قانونية في مواجهة كافة و يقصد بحجية القيد في التسجيل العقاري هو قوة القيد في اثبات الحقوق الموثقه فيه فيكون القيد المذكور حجة على الناس كافة بما فيه الى حين تغييره بقيد جديد لأي سبب من الأسباب القانونية التي رسمها المشروع لتغييره قيد التسجيل العقاري و التسجيل يعني التوثيق و درج البيانات الخاصة بالتصرفات و الواقع المدني اما مصطلح التسجيل العقاري فيقتضي الاعمال التي يبانشرها الموظفون مختصون بشأن معاملات و طلبات التسجيل ابتداءً من تقديمها الى الدوائر المختصة الى حين تنظيم السجل العقاري الخاص بها . (١) و لا شك أن توثيق التصرفات العقارية في سجلات رسمية لدى الدوائر مشكلة بحكم القانون لهذا الغرض الموجب التشريعات العقارية الخاصة امامها و لا شك ان هذا الاجراء يقضي الحماية القانونية لأموال المواطنين و يعزز الثقة بالدوائر التي تقوم بتوثيق التصرفات و ان الصورة الحالية لدوائر التسجيل العقاري و و السجلات التي اوجب القانون وجودها . (١)

(١) د.سعيد عبد الكريم مبارك، موجز الحكم قانون التسجيل العقاري ، مطبعة دار الحكمة، بغداد ، ١٩٩٠ ، ص٩

وقد رسمت للمواطنين الطريق التي يسلكها عند اجراء اي تصرف قانوني متعلق بالعقار و ان معظم الدول العربية قد شرعت قوانين متشابهة في مضمونها و ان وجد اختلاف في بعض الاجراءات فقط فقد نصت على ذلك المادة (١٥) من قانون التسجيل العقاري السوري رقم ١٨٨ لسنة ١٩٢٦ المعدل على انه لايمكن اي الغاء او تحويل في قيود التسجيل العقاري بدون قرار قضائي. (١)

ان ما قامت به تشريعات الدول العربية بالاخذ بفكرة توثيق التصرفات العقارية جاء عملا بالتوجيه الالهي الوارد في الاية (٢٨١) من سورة البقرة و لما كان هاجس الدول المتحظرة حماية حقوق رعاياها فقد اشارت معظم الدول المتقدمة وجوب توثيق التصرفات العقارية رغبة منها في حماية المراكز القانونية لرعاياها ان التوافق الحاصل بين معظم القوانين الوضعية الخاصة بتوثيق التصرفات العقارية في مختلف الدول جاء كنتيجة طبيعية كما تعدم لحرص هذه الدول على حماية حقوق رعاياها الا ان هناك اختلاف في الاتجاه الخاص بتسجيل و توثيق تلك التصرفات العقارية حيث ان هناك نظامان في توثيق التصرفات. (٢)

(١) انظر نص ذلك المادة (١٥) من قانون التسجيل العقاري السوري رقم ١٨٨ لسنة ١٩٢٦ المعدل

(٢) د. سعيد عبد الكريم مبارك ، المصدر سابق ، ص ٩

الاول هو نظام التسجيل الشخصي و يعتمد هذا النظام على الاشخاص اي على الملاك و اصحاب الحقوق العينية فيكون التسجيل السجلات العقارية قائما على اساس الاشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات القانونية و الاشخاص الذي تنتقل حقوقهم العينية الى القيد لاي سبب كان فالحيرة في هذا النظام بالشخص الصادر عنه التصرف لا غيره بالعقار كوحدة للتصرف القانوني في ظل نظام التسجيل العقاري و انما الشخص هو محور هذا النمط من التسجيل و يعد هذا النمط من انماط و أنظمة التسجيل للتصرفات العقارية الاكثر انتقاد لانه يبحث الى الاستقرار و الدوام لانه محور الشخص المتصرف و الشخص بطبيعته قابل للتنقل من حيث المكان و الزمان و بالتالي ليس هناك اي استقرار دائم للشخص مما يجعل التسجيل الذي يأخذه معياراً محلاً للانتقاد. (١)

اما النظام الثاني من انظمة التسجيل العقاري فهو (نظام التسجيل العيني) حيث يكون العقار هو الاساس الذي يقوم عليه هذا النظام فيكون السجل العقاري بما يحتوي من بيانات تتعلق برقم العقار و موقعه و حدوده و مساحته و اوصافه و ما سجل فيه من حقوق عقارية و هو الصورة الحقيقية للعقار من الناحية القانونية و المادية و يفعل نظام التسجيل العيني على نظام التسجيل الشخصي لانه يضمن التصرفات العقارية و الحقوق الناشئة عنها استقراراً و حماية قانونية افضل و يوفر استقرار للمعاملات العقارية من حيث ان العقار يكون اساس محور هذا النظام و العقار بطبيعته اكثر استقراراً من الشخص الطبيعي و غير قابل للتنقل من محل لآخر فنظام السجل الشخصي المنتقد يتم وفقاً لاسماء الاشخاص و بالتالي لا يدل دلالة حتمية على التصرفات الواردة على العقار فتكون تصرفات الافراد ذات صفة قانونية مختلفة عن الصفة العقارية .(١)

من مميزات السجل العيني انه يوفر الحماية القانونية للمتقاعدين حيث تتمتع كل تصرفات المقيدة في ظل هذا النظام بحماية قانونية و حصانة بحق الطمئنائية في نفوس المتعاقدين الذين ليس لهما التحقق من صحة التصرف و باعتبار ان ملكية العقار ثابتة و مسعرة كون العقار مطهر من كل حق عين ومن كل او ند ليس .(٢)

(١) د.سعيد عبد الكريم مبارك ، المصدر سابق ،ص ١١

(٢)مجيد خلفوني ،نظام الشهر العقاري الجزائري الديوان الوطني للاشغال التربوية

- الطبعة الاولى -٢٠٠٣ -ص ١٨

اما نظام التسجيل الشخصي فانه كما اسلفنا يتم على اساس الاشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات القانونية، و ان كانت تلك التصرفات ترد على العقار فبموجب هذا النظام يجري التسجيل باسم هذا الشخص المتصرف و ليس طبقا لخصائص العقار فمالك او صاحب الحق العيني هو وحدة محل اعتبار في التسجيل المذكور و لا وجود للعقار كوحدة ذات قيمة قانونية في ظل هذا النظام. (١)

فأذا شخص معرفة الحقوق العينية او التفاصيل حول عقار معين فعليه ان يكون عالماً بأسم مالكي هذا العقار و المراحل التي تعاقب عليها اولئك المالكين و هذا امر صعب و يشكل عيباً اساسياً في نظام التسجيل الشخصي و لقد اشرنا سابقاً الى كثرة الانتقادات الموجه الى نظام التسجيل الشخصي (٢).

و يمكن القول بأنه نظام السجل العين هو الاكثر قبولاً في التشريعات الحديثة منها و ان الاحد في هذا النظام كان منطقياً لماله من فوائد و مميزات تميزه عن نظام التسجيل الشخصي فهو يساعد على استقرار المعاملات العقارية و حماية التصرفات الناتجة عنها و تثبت الحقوق الناتجة عنها عكس التسجيل الشخصي الذي لا تنتقل ملكية عقار بموجب الا اذا كان الشخص مالكا للعقار. (٣)

-
- (١) د. سعيد عبد الكريم مبارك ، المصدر سابق ، ص ١٢
(٢) عبدالله عذاي شرح قانون التسجيل العقاري - مؤسسة المعاهد الفنية - ص ١٢
(٣) معوض عبد التواب ، السجل العيني عملاً ، كلها ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، ص ١٠٦

محل اعتبار قانوني عند ابرام تصرف على العقار لذلك فأن العراق يتبينة نظام تسجيل الصين قد سار بالاتجاه السليم منذ بداية تطبيقه للنظام المذكور و الذي يحقق الهدف الاساسي من توثيق التصرفات العقارية و نرجو من المشروع مواكبة هذا التطور الذي اصاب مجال العقارات و ان يقوم بأصدار التعليمات المواكبة هذا التطور و القضاء على الانظمة البدائية الموروثة من الانظمة القانونية التقليدية التي كانت سائدة قبل الدخول فب عصر العولمة، (١)

وفي نهاية هذا الفرع لابد من تعريف قيد التسجيل العقاري و يمكن القول بأنه مجموعة الوثائق التي تبين اوصاف العقار و موقفه و حالته الشرعية و ماله من حقوق و ما عليه من التزامات و التعديلات التي تطرأ عليه تباعاً

(١) عبدالله عذاي شرح قانون التسجيل العقاري – مؤسسة المعاهد الفنية – ص ١٣

المطلب الثاني

القيمة القانونية لقيود التسجيل العقاري

لقد حرصت معظم التشريعات الخاصة بتنظيم الية التوثيق التصرفات العقارية على اخفاء القوة القانونية و الاستقرار على تلك التصرفات و أعطت لسجلاتها قوة قانونية خاصة الهدف منها حماية الحقوق القانونية الموثقة فيها فقد نصت الفقرة الثانية من المادة الثالثة من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل على (لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري) (١) و من ذلك بانه يترتب على عدم التسجيل ان الحقوق العقارية باقية و لا تنتقل الى الغير و لا يطرأ عليها أي تغيير بالنسبة لذوي العلاقة او لغيرهم و لا يمكن التصرفات العقارية الغير مسجل من الاثر القانوني و بدون حصر اثره بين الطرفين و على هذا الاساس يعتبر التسجيل ركن من اركان العقد الخاص بالعقار و بدونه لا يعتبر العقد منعقدا و بالتالي لا يترتب عليه اثر من حيث التسجيل و قد اتجهت محكمة التمييز الاتحادية الى تأيد هذا الاتجاه في احدي قراراتها و الذي نقض بموجب القرار الصادر من محكمة البداءة الشامية بعداد ٩ /ب/ ٢٠٠٦ في ٢٠٠٦/٥/٣١ رفض القرار البدائي المنصوص بتصديق الواقعة هبة عقار التي لم تسجل من قبل الواهب لدى ملاحظة التسجيل العقاري في الشامية بسبب وقاحة و عند الطعن بالقرار المذكور.

(١) انظر نص المادة (٣) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل .

تميزاً فقد نقضه بموجب قرار محكمة التمييز الاتحادية و قد جاء فيه (القرار المميز غير صحيح و مخالف للقانون حيث ان هبة العقار هي عقد لا ينعقد صحيحاً الا بالتسجيل في مديرية التسجيل العقاري المادة (٦٠٢) و حيث ان الواهب قد توفي قبل التسجيل في مديرية التسجيل العقاري فان طلب تسجيل الهبة بعد الوفاة لا سند له من القانون عليه قرر نقض الحكم المميز (...)(١)

و لقد ورد اكثر من اشارة و نص من القانون المدني العراقي بهذا الاتجاه لا سيما المواد (١١٢٦، ١٠٧١، ٦٠٢، ٥٠٨، ١٣٠٣ ، ١٣٩٦) من القانون المدني (٢) .

و قد عرف القانون المدني العقد بشكل عان عليه بأنه (ارتباط الايجاب الصادر من احد المتعاقدين بقبول الاخر على وجه يثبت اثره في المعقود عليه) . (٣)

و بالنسبة للتصرفات العقارية يجب لانعقاد العقد توفر ركن ثالث اضافة الى ركني الايجاب و القبول و هو ركن التسجيل و التوثيق للتصرف العقاري في دائرة التسجيل العقاري المختصة و بعين ذلك يجري اقرار المتعاقدين بالتصرف العقاري امام دائرة المختصة و امام الموظف المخول قانونياً بأخذ الاقرار و لا يشترط ان يتم ذلك داخل دائرة التسجيل العقاري

(١) انظر قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد ١٣٦٥ / م٢ / ٢٠٠٦ غير منشور .

(٢) انظر احكام المواد ١١٢٦، ١٠٧١، ٦٠٢، ٥٠٨، ١٣٠٣ ، ١٣٩٦ من القانون

المدني العراقي رقم (٤٠) بسنة ١٩٥١ المعدل .

(٣) انظر نص المادة (٧٣٠) من القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.

فيمكن اخذ القرار بواقعة البيع خارجياً بأنتقال الموظف المختص خارج دائرة التسجيل العقاري و توثيق ذلك التصرف وف الألية التي رسمها القانون و ينعقد هذا التصرف في مجلس عقد واحد بايجاد و قبول من طرفي العقد او من يمثلها قانون امام الموظف المختص و توقيع المتعاقدين على شرح الاقرار على النموذج المعد من قبل دائرة التسجيل العقاري المختصة و في السجل الاساس الا اذا جرى الاقرار خارج دائرة التسجيل العقاري فيكتفي بالتوقيع على الاستمارة الخاصة بتوثيق التصرفات العقارية (١) .

و يكسب المتصرف له الحقوق العينية العقارية وفق القانون و بالاستناد الى التصرف بالطريقة القانونية التصحيحية منذ تاريخ توثيق العقد اي ان للتسجيل في السجل العقاري هو الذي يكسب الحق العيني العقاري للمتصرف القانوني وحدة دون توثيق و لا يكسب الحق العيني محل التصرف الى المتصرف له فالمشتري للعقار لا تنتقل اليه ملكية العقار المباع الا من تاريخ البيع في دائرة التسجيل العقاري المختصة ، اي ان التسجيل في السجل العقاري له اثر منشأ للحق و أنه ليس بداية المصدر حيث أن مصدر الحق هو التصرف القانوني ، و قد ميز القانون بين التصرفات العقارية التي لا تنعقد الا بالتوثيق و التسجيل بين انتقال العقار ارثاً او الوارث و التي تنتقل بموجبة الحقوق بالوفاة غير ان ليس للوارث الاسناد الى ذلك و التصرف بالحق الموروث له و اتجاه الغير الا بعد تسجيله في التسجيل العقاري. (٢)

و تأسيا على ما ذكرناه سابقاً بشأن اهمية تسجيل التصرف العقاري فقد اكد القانون المدني و قانون التسجيل العقاري العراقيان على ضرورة توثيق التصرف العقاري لاختفاء القوة القانونية للسجل العقاري و السند الصادر بموجبة و إعطاء الحصانة الكافية له و المانعة من الطعن في محتوياته بالتزوير. (٣)

(١) انظر المواد (١٠١، ١٠٩) من قانون التسجيل العقاري، رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل .

(٢) انظر نص المادة (١٨٩) من القانون المدني رقم ٤٣ لسنة ١٩٥١ المعدل

(٣) انظر المادة (٤٥٤) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل و المادة (١٠) من قانون التسجيل العقاري، رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل .

لقد اعتمدت السجلات العقارية الدائمة و سجلات التسوية و سجلات التأمينات العينية و صورها المصدقة أساساً و سند الاثبات التصرفات و الحقوق الموثقه فيها و اعتبرت تلك السجلات و الحقوق الواردة فيها حجة على الناس كافة بما دون فيها من معلومات مالم يتم الطعن بها بالتزوير كما اكد المشرع العراقي على عدم قبول الطعن بالصورية في التصرفات المسجلة في السجل العقاري و كذلك بناء على ما تقدم فيه فإنه بتمام التسجيل العقاري تنشأ او تنتقل او تغير او تزول الحقوق العينية العقارية بين المتعاقدين و الغير و ينشأ مركز قانوني جديد حدود التصرف العقاري و هذه الحالة (غير مسجلة) يختصر على التمهيد لمرحلة التسجيل و هو يخص طرفي التصرف القانوني فالمتصرف لا تكون له القدرة القانونية على إنشاء او نقل او تغير او ازالة الحق العيني الوارد على العقار الا بعد تسجيله فالتسجيل وحدة مناط محل اي احتجاج بين المتعاقدين او بالنسبة للغير و يشمل ذلك جميع الحقوق العينية العقارية و جميع التصرفات الواردة سواء كانت تلك الحقوق المتصرف بها تبعية او اصلية و كذلك الامر بالنسبة للأحكام المثبتة لهذا التصرف شريطة ان تكون تلك الاحكام نهائية فيجب تسجيل تلك الاحكام مي يمكن الاحتجاج بها تجاه الغير. (١)

ان التصرف العقاري لا يرتب اي اثر قانوني في حال عدم تسجيله باستثناء الالتزامات الشخصية التعاقدية بين طرفية طبقا لما جاء في المادة (١١٧٢) من القانون المدني العراقي التي اشارت الى ان التعهد ينقل الملكية الذي يرد على عقار يفنقر على الالتزام بالتعويض اذا اخل احد الطرفين بتعهد سواء التعويض بالتعهد تم ام لا .(١) كما ان المشرع اخفى حماية اضافية على واقعة التسجيل تصرفات العقارية اضافة الى وجوب توثيقها فقد اوجب ايضا ان يكون التسجيل او التوثيق في الدوائر ذات الاختصاص النوعي و هي دائرة التسجيل العقاري المختصة قانونيا بتوثيق في الدوائر التصرفات القانونية ، فلا عبرة بالتصرف العقاري اذا لم يسجل بشكل أصولي في دائرة التسجيل العقاري الذي يقع العقار ضمن حدودها الادارية و ذلك حماية للتصرفات العقارية من أي خطأ قد ورد اذا كان التسجيل يتم امام اكثر من دائرة و ان حصره بدائرة مختصة نوعا و مكانيا يعطيه قوة قانونية اكبر و يجعله محل ثقة و استقرار للغير . (٢)

-
- (١) انظر المادة ١١٢٧ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٧١ المعدل .
- (٢) علي محمد ابراهيم الكرباسي ، اشهار التصرفات العقارية ، ج ٤ ، مطبعة العمال المركزية ، بغداد ، ص ٨٦ .

كما ان تسجيل التصرفات العقارية يعطيها قيمة قانونية و قوة اضافية و ان كانت بعض التصرفات لها قوة قانونية و ان لم يتم تسجيلها لدى الدوائر العقارية مثل الاحكام القضائية المكتسبة لدرجة البتات امثال القرارات الصادرة في دعاوي ازالة الشيوخ او أي دعوى تتعلق بحق عيني اصلي او القرارات القانونية التي لها قوة الحكم القضائي مثل قرارات مديرية الاحوال المدنية بتغيير اسم صاحب الحق العيني في العقار او قرارات وزير المالية بتصحيح جنس الاراضي الاميرية او اطفاء حق التصرف فيها و هذا بتجلي واضحا في نص المادة (٤) من قانون التسجيل العقاري العراقي و التي أشارت ألى انه لا يجوز إجراء التصرفات العقارية على الحقوق التي تصدر فيها احكام قضائية حائزة درجة البتات او قرار قانوني له قوة الحكم القضائي الا بعد تسجيله في السجل العقاري .(١) الى النص الموجود في المادة ١٠ من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل فأن هناك نص اخر امر في قانون الاثبات العراقي (١٠٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل فقد أشارت المادة (٢٢) منه الى السندات الرسمية حجة على الناس بما دون فيها من أمور قام بها موظف عام او شخص مكلف بخدمة عامة في حدود اختصاصاته او وقعت من ذوي الشأن بحضوره ما لم يتبين تزويرها بالطرق المقررة قانونياً . (٢)

(١) انظر نص المادة (٤) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل .

(٢) انظر نص المادة (٢٢) من قانون الاثبات العراقي رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل .

وقد اشارت الفقرة الثانية من المادة (٢٢) منها الى (تعتبر من قبيل
السندات الرسمية ، شهادات الجنسية و براءات الاختراع و احكام المحاكم و
سجلات التسجيل العقاري و ما هو في حكم ذلك).(١)

ان هذا النص الوارد في قانون الاثبات يعزز الفكرة التي جاءت بها المادة
(١٠) في سجلات التسجيل من قانون التسجيل العقاري التي حصرت
طريق الطعن في سجلات التسجيل العقاري بطريق التزوير فقط شريطة ان
تكون التصرفات العقارية مسجلة بالطريقة القانونية الصحيحة ليتمكن
الاحتجاج بها لدى الكافة . كما ان التسجيل التصرفات العقارية بشكل
المطلوب قانونا بقطع الطريق امام الغير للطعن بصورية تلك التصرفات
العقارية و بالتالي فأن استيفاء الشكلية المطلوب في قانون التسجيل العقاري
من الوجهة القانونية يجعل سجلات التسجيل العقاري بما دون فيها وفق
القانون حجة على الناس كافة و لا يمكن الطعن بصورية تلك التصرفات
هذا ما اشار اليه المادة العاشرة من قانون التسجيل العقاري العراقي في
شهرها الاخير حيث جاء فيها (.....و لا يقبل الطعن بالصورية في
التصرفات المسجلة فيها).(٢)

(١) د. ادم اوهيب الندوي ، شرح قانون الاثبات ، ط ٢ ، مطبعة دار الطباعة ، بغداد
١٩٨٦ ، ص ٢٤ .

(٢) انظر نص المادة (١٠) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١
المعدل .

ان الحماية القانونية التي اوجدها المشرع بقيد التسجيل العقاري كان الهدف منها هو اطفاء صفة الاستقرار في المعاملات العقارية و أذخال الطمأنينة لدى الافراد عند قيامهم بأي تصرف عقاري بعد علمهم بالقوة القانونية التي اعطاها المشرع لتوثيق تلك التصرفات ، الان ان من يقوم بتوثيق التصرفات القانونية مهما كانت دقيقا في عملة عملة فقد يصدر منة خطأ من اخطاء سواء كانت مقصودة او غير مقصودة و قد تكون تلك الاخطاء مادية او قانونية فان القوة القانونية للتصرفات الموثقة من قبل الموظف المختص و الهادفة الى حماية تلك التصرفات القانونية للتصرفات الموثقة من قبل الايدي من امام الاخطاء التي قد ترد في قيود التسجيل العقاري فقد اعطى القانون الحق للمتضرر من من الخطا الطلب الى السيد وزير العدل بأبطال قيد التسجيل العقاري اذا كان القيد المذكور لم يكتسب شكلة النهائي أي لم يتم المصادقة عليه من قبل شعبة التدقيق ففي هذه الحالة فان السيد الوزير مخول بحكم القانون بأبطال التسجيل العقاري .(١)

(١) انظر نص المادة (١٣٩) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل.

المبحث الثاني

الابطال القضائي و اثره على قيد التسجيل العقاري

نظرا للاهمية التي اضافها المشرع العراقي على قيد التسجيل العقاري و جعله حجة على الناس كافة بما دون فيه و اقتصر طريق الطعن به بطريق التزوير فقط و ان ذلك الاقتصار على طريق الطعن بالتزوير فقط .

يصادم بالواقع العملي فقد تحتوي القيود بالسجل العقاري على اخطاء قانونية رغم اكتساب التسجيل لشكله النهائي و حسنا فعل المشرع العراقي بأن اعطى الحق للمتضرر بطلب ابطال قيد التسجيل العقاري المكتسب لشكله النهائي باللجوء الى القضاء و الحصول على حكم قضائي حائز لدرجة الثبات و قد خصصنا هذا المبحث لمناقشة موضوع الأبطال القضائي لقيد التسجيل العقاري

و قسمنا هذا المبحث الى مطلبين :-

المطلب الاول: هو مفهوم الابطال القضائي .

المطلب الثاني : هو الاثار القانونية لأبطال قيد التسجيل العقاري

المطلب الاول

مفهوم الأبطال القضائي

نظراً للاهمية البالغة لقيود التسجيل العقاري و حجتيه في الاثبات فقد اقر
المشرع في قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل
حملة من الاجراءات الكفيلة بضمان حماية التصرفات العقارية و منها تلك
التي تتعلق بمرحلة التدقيق و التي تلي مرحلة التسجيل و التوثيق .

في مديريات التسجيل العقاري المختصة ، و لقد خصصت لذلك هيئات
خاصة تسمى (هيئات التدقيق) تتولى التأكد من توفر الشروط الشكلية
الموضوعه في معاملات التسجيل العقاري ، و قد يشوب معاملات التسجيل
رغم تدقيقها من قبل هيئات التدقيق بعض الاخطاء و النواقص المؤثرة مما
يجعل قيد التسجيل العقاري رغم تدقيقه تدقيقاً محلاً لطالب الابطال .(١)

ان الحماية القانونية التي وردها المشرع لقيود التسجيل العقاري لا تعني
بالضرورة عجز المشرع عن معالجة الخطأ الذي يقع في ذلك القيد ، فقد
عالج المشرع في نفس القانون الذي يحمي قيد التسجيل العقاري عالج آلية
تصحيح الأخطاء و النواقص التي ترد على القيد المذكور ، فقد جاء في
نص المادة ١٣٩ من قانون التسجيل العقاري استناداً الى قرار من وزير
العدل قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي وفقاً لأحكام هذا القانون ، اما اذا
كان التسجيل قد اكتسب الشكل النهائي فلا يجوز أبطاله إلا بقرار قضائي
حائز درجة البتات .

(١) د.سعيد عبد الكريم مبارك -موجز احكام قانون التسجيل العقاري -مطبعة دار
الحكمة -بغداد -١٩٩٠_ص١٥٣

فالنص المتقدم يفرق بين حالتين ، الاولى قبل اكتساب الشكل النهائي ، والحالة الثانية ابطال التسجيل بعد اكتساب الشكل النهائي ، فالحالة الاولى ، تعطي وزير العدل الحق بأصدار قرار ابطال القيد الذي يحتوي على مخالفة قانونية شريطه أن يكون القيد غير مكتسب لشكله النهائي و قد رسمت المادة ١٤٠ من قانون التسجيل العقاري آلية اصدرت مثل هذا القرار و المراحل التي يمر بها .(١)

اما الخالة الثانية للأبطال و هي موضوع هذا البحث فهي الابطال القضائي لقيد التسجيل العقاري الذي اكتسب فيه شكله النهائي ، فقد اشار المشرع في المادة ١٣٩ من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل الى عدم جواز ابطال قيد التسجيل العقاري المكتسب لشكله النهائي الا بموجب حكم قضائي خائز درجة البتات ، و الحكمه من ذلك عي أن التسجيل بعد اكتسابه لشكله النهائي يصبح حجه مطلقة على الناس كافة مما يقضي بعدم السماح بأبطاله الا بناءاً على حكم قضائي خائز لدرجة البتات و يفهم من نص المادة أعلاه انما تشترط في طلب ابطال قيد التسجيل العقاري قضائياً ان يكون التسجيل اكتسب شكله النهائي و لم يعد هنالك مجال او منفذ قانوني للطعن فيه كما يجب ان يكون الخطأ او النقص في القيد او المخالفة القانونية الموجودة فيه لا يمكن اصلاحها بأي طريق قانوني آخر .(٢)

(١) انظر نص المادة ١٤٠ من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل .

(٢) محمد كامل مرسي -أشهار التصرفات العقارية - دار المنشورات القانونية - بيروت - ١٩٣٩ - ٩٣ص

و من القواعد الاساسية و العامة ان القضاء له الاولوية العامة مالم تتقيد تلك الولاية بنص يمنع القضاء من النظر في نوع معين من الدعاوي و حيث إن نص المادة اعلاه قد حصر طلب الابطال بالقضاء اذا كان التسجيل قد اكتب شكله النهائي فعلى طال الابطال اقامة دعوى امام محكمة البداة التي يقع العقار ضمن اختصاصها المكاني و عليه ان يذكر في دعواه اسباب طلب الابطال و تقدم المحكمة المختصة بالسير بأجراءات الدعوى و البحث و التحري عن توفر الاسباب القانونية لطلب الابطال و من ثم تصدر قرارها المناسب . إن اعطاء الحق لصاحب المصلحة القانونية لطلب ابطال قيد التسجيل العقاري لأحتوائه على مخالقات قانونية لا يمكن اصلاحها بطريق اخر ، هي ضمان لحق صاحب المصلحة و تمكنه من الوصول الى حقه و اللجوء الى القضاء لطلب الابطال لقيد التسجيل العقاري المحتوى على مخالفة القانونية ، و لعل نص المادة ١٣٩ من قانون التسجيل العقاري

العراقي اكثر حماية لحق المتضرر من القيد المحتوي على خطأ قانوني من نص المادة ١٠ من قانون التسجيل العقاري العراقي التي تنص على (تعتمد السجلات العقارية و صورها المصدقة و سناتها اساساً لأثبات حق الملكية و الحقوق العقارية الأخرى و تعتبر حجه على الناس كافة بما دون بها مالم يطعن بها بالتزوير و لا يقبل الطعن بالصورية في التصرفات المسجلة فيها) .

يلاحظ ان نص المادة أعلاه قد أخفى على السجلات العقارية و القيود المثبتة فيها قوة قانونيه تجعلها حجة على الناس م

كافة بما دون فيها و لا يجوز الطعن بها إلا عن طريق التزوير ، و إن ذلك التحديد لطريق الطعن بالقيود الخاصة بالتسجيل العقاري و جعل طريق الطعن بطريق التزوير فقط يفيد سلطة المحكمة في الخوض في الاسباب الأخرى و حسنا فعل المشرع في نص المادة ١٣٩ من قانون التسجيل العقاري العراقي و ندارك النقص المذكور و إشارة الى جواز ابطال قيد التسجيل العقاري المكتسب لشكله النهائي بموجب حكم قضائي مكتسب

(١) انظر نص المادة ١٣٩ من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل.

لدرجة البتات ، وقد جاءت عبارة (الحكم القضائي) مطلقة و المطلق يجري على اطلاقه مالم يفيد بنص و بالتالي فقد اعطى المشرع الحق للقضاء بالتوسع في التحقيقات للوصول الى توفير شروط طلب الابطال من عدمه .(١)

إن لجوء صاحب المصلحة و المتضرر من القيد المكتسب لشكله النهائي و المحتوي على مخالفة قانونية للقضاء طالبا ابطال ذلك القيد بشرط عدم وجود اي طريق اخر لأصلاح ذلك الخطأ في القيد المطلوب أبطالة ، و إن من واجب القضاء عند اللجوء اليه البحث و التحري لأيصال الحق الى صاحبه و على المحكمة التوسع في تحقيقاتها وصولا الى اتفاق الحق و ادخال الطمأنينة في نفوس المواطنين و تعزيز دور القضاء ، و نجد مثل هذا الانجاة في قرار لمحكمة التمييز الاتحادية و الذي جاء فيه (ان من صلاحية المحكمة بحث الاسباب التي اعتمدها لجنة سحب و توزيع الأراضي في حالة عدم ثبوت سبب السحب و ان للمحكمة ان تعطي بأبطال القيد) .(٢)

و إن هذا الاتجاه اقرب الى تحقيق العدالة و اكثر واقعية في إيصال الحق الى صاحبه من الاتجاه السابق .

(١) - شاكر ناصر حيدر - شرح القانون المدني الجديد - الحقوق - الحقوق العينية

العقارية - مطبعة المعارف - بغداد - ١٩٥٣ - ص ٩٣

(٢) انظر قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ٥٧٩/م/٢ / ٢٠٠٦ - قرار

غير منشور

و الذي كان يقيد المحكمة في صلاحياتها و يدعو الى تطبيق احكام المادة ١٠ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل و لا يجيز الطعن في قيود التسجيل العقاري الا بطريق التزوير ، و هذا الاتجاه السابق نلمسه في قرار لمحكمة التمييز الذي قضى بتصديق قرار لمحكمة البداية الديوانية والذي قضى برد طلب ابطال قيود التسجيل العقاري لمجموعة من القطع بحجة ان التسجيل كان صحيحاً ، فقد قامت محكمة الموضوع برد الدعوى المدعين ذلك بأن سجلات التسجيل العقاري حجة على الناس كافة و لا يجوز الطعن فيما هو بدون فيها الا بطريقة التزوير ، و قد صدقت محكمة التمييز القرار المذكور قائلة (ان الخطأ في الاجراءات التنفيذية حدد له القانون طرق للطعن بقرارات المنفذ العدل و لا تصح اقامة الدعوى بشأنها من جهه ، و من جهه اخرى فأن سجلات التسجيل العقاري تغيير حجة على الناس كافة بما دون فيه مالم يطعن به بالتزوير (م . ا . التسجيل العقاري) لذا قرر تصديق الحكم ورد الطعون التمييزية) . (١)

علماً ان محكمة البداية قد ردت الدعوى المذكورة اعلاه على اساس ان التسجيل قد اكتسب شكله النهائي و ان القيود المطلوبة قد دقت و تمت المصادقة عليها من قبل الجهات المختصة فقد اكتسب التسجيل شكله النهائي و بالتالي اصبحت السندات الصادرة بموجب حجة قاطعة على الكافة باعتبارها سندات رسمية (المادة ١٠ من قانون التسجيل العقاري ، المادة ٢٢ / ٢ من قانون الاثبات)

(١) انظر قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ١٠٢٩ رقم ٢٠٠٤ في ١٧

٢٠٠٤/١٠/

إن قرار محكمة التمييز اعلاة و الذي حصر طريق الطعن يفيد التسجيل العقاري و هذا الاتجاه يتناقض مع اتجاه اخر لمحكمة التمييز ، حيث ان المادة العاشرة من قانون التسجيل العقاري قد نصت على عدم قبول الطعن بالصورية بالتصرفات المسجلة في السجلات العقارية ، و هذا النص يتعارض مع المبدأ القائل بأن ثبوت الصورية في التصرفات القانونية يؤدي الى بطلانها بطلاناً نهائياً فقد جاء في قرار لمحكمة التمييز بشأت قيام الوكيل ببيع العقار الى زوجية بموجب و كالتة عن المالك فقد اقام المدعي (مالك العقار) الدعوى امام محكمة البداءة الكوفة يصدر ١٧٦ / ب / ٢٠٠١ طالبا ابطال قيد التسجيل العقاري الخاص ببيع الوكيل للعقار الى زوجته بموجب و كالتة عن مالك العقار و قد صدرت محكمة بداءة الكوفة بتاريخ ١٨ / ٨ / ٢٠٠١ قراراً يقتضي برد الدعوى المدعي و تحميله الرسوم و المصاريف القضائية مستندة في قرارها الى نص المادة ١٠ من قانون التسجيل العراقي ، و قد تم نقص الحكم المذكور من قبل محكمة التمييز بقرارها المرقم ٢٦٢١ / م / ٢ / ٢٠٠١ في ٢٤ / ١٠ / ٢٠٠١ مسببة ذلك بأن محكمة البداءة لم تتعمق بالتحقيق بالوصول الى صحة التصرف و مدى ثبوت الصورية فيه ، و اتباعاً القرار التمييزي أعلاه فقد أصدرت محكمة بداءة الكوفة حكماً يقضي بأبطال قيد العقار ، و اعادة تسجيله بأسم المالك الاصيلي (المدعي) و قد تم تصديق القرار المذكور من قبل محكمة التمييز حيث جاء في قرارها (لدى نطق النظر على الحكم المميز وجد أنه صحيح الاسباب التي استند اليها حيث إن محكمة البداءة قد اتبعت القرار التمييزي المرقم ٢٦٢١ / م / ٢٠٠١ في ٢٤ / ١٠ / ٢٠٠١ و استعتمت الى بينه الشخصية التي احضرتها الممييزة و استناداً لما لها من صلاحيات في تقدير قيمة البينه من الناحيتين الشكلية و الموضوعية فقد أصدرت قرارها و الذي جاء موافقاً للقانون فقرر تصديقه . (١)

ان اشتراط الحصول على حكم قضائي حائز لدرجة البتات لابطال قيد التسجيل العقاري المكتسب لشكله النهائي هو حماية قانونية إضافية اوجدها المشرع ضماناً لاستقرارها في قيود التسجيل العقاري ، و إن الابطال لقيد التسجيل العقاري المكتسب لشكله النهائي من جهة غير قضائية ليس له أي قيمة قانونية و لا يؤثر في قيد التسجيل العقاري بصورة من جهة لا تملك مثل هذا الحق قانونياً .

عليه نخلص من كل ما تقدم ان أبطال قيد التسجيل العقاري المكتسب بشكله النهائي يستوجب صدور حكم قضائي بأن في ذلك ، و لا سند قانوني لأي قرار بأبطال قيد التسجيل العقاري المكتسب بشكله النهائي اذا صدر من أي جهة غير مخولة قانونياً بأصدار مثل ذلك القرار .(١)

(١) د.ابراهيم ابو النجا - حجية القيد و التسجيل العيني -معهد البحوث و الدراسات العربية -القاهرة -١٩٧٦ ص ٨٦

يقصد بالتسجيل هو تثبيت حق الملكية وتسجيله باسم صاحبه الحقيقي في السجل العقاري واصدار السند به وفق احكام قانون التسجيل العقاري للعقارات غير المسجلة في السجل العقاري لانها اصبحت في حكم غير المسجلة شروط التسجيل: ١. ان يكون حائزا للحق ما يقتضي توافر اركان وشروط الحيازة القانونية وهي مدة خمسة عشر سنة (حيازة هادئة وحيازة مستمرة) وبدون معارضة ٢. ان يحوز حق الملكية او الحقوق العينية الاخرى التي يطالب بتسجيلها بطرق التسجيل المجدد بصفة مالك ٣. ان يحوز هذه الحقوق بحسن نية اي معتقد انه تعود له وقت الحيازة ٤. ان تستمر حيازته لهذه الحقوق بصفة مالك وبحسن نية ولا تقل عن خمسة عشر سنة وبدون انقطاع .

الاجراءات المتبعة بالتسجيل المجدد

اولا : ان يقدم طلب الى السيد مدير التسجيل العقاري يطلب فيه تز،يده باستشهاد اي الحائز يتضمن عدم تسجيل العقار او الحق العيني العقاري في سجلات التسجيل العقاري .

ثانيا : تقديم استمارة التسجيل ... حيث على طالب التسجيل تقديم هذه الاستمارة مشفوعة بالمستمسكات التي اعتمدها كالقسام الشرعي او الوصية او عقد البيع او الهبة المصدقة من جهة رسمية او غير مصدقة .

ثالثا : يتم تنظيم بيان لطالب التسجيل المجدد يتكون البيان من ستة صفحات ثلاثة اوراق اضافة الى المرتسم المعد من قبل رئيس الشعبة الفنية والموظف الفني ورسام الدائرة ويقدم الخبير الفني تقرير كشف.

رابعا : الاعلان بعد التأكد من الشروط المبينه في الفقرة السابقة تعلن دائرة التسجيل العقاري عن طلب التسجيل المجدد لمرة واحد في صحيفتين محليتين ويطلب بموجب الاعلان من كل شخص له علاقة او حقوق تقديم ما لديه من بيان الى دائرة التسجيل العقاري المختصة خلال ثلاثون يوما كما يطلب منهم الحضور في موقع العقار في الساعة العاشرة صباحا من اليوم التالي لانتهاء مدة الاعلان

خامسا : ترسل الاضبارة بكتاب رسمي الى لجنة تثبيت الملكية للعقار (محكمة البداية) .

سادسا :الكشف على العقار وتنظيم محضر بذلك في الموعد المعين في الاعلان تكشف لجنة تثبيت الملكية على العقار وتمسح العقار موقعا وتنظم خارطة به ان لم يسبق تنظيم خارطة له وتنظيم محضر فيه وتستمع لاقوال طالب التسجيل وبياناته التحريرية والشخصية وكذلك الى اقوال المعارضين وبياناتهم .

وتتالف اللجنة من رئيسها قاضي محكمة بداءة المنطقة التي يقع فيها العقار او الاسهم غير المسجلة وعضوية رئيس دائرة التسجيل العقاري المختصة ورئيس الشعبة الفنية والموظف الفني (المساح) وممثل وزارة المالية (دائرة عقارات الدولة) وممثل عن امانة العاصمة (بغداد) او البلدية اذا كان العقار واقعا داخل حدودها ومختار المحلة او القرية .

سابعا : اصدار القرار / ان رئيس اللجنة هو الذي يصدر قرار عائدية العقار او يرفض طلب التسجيل استنادا الى محضر تثبيت الملكية ويثبت راي المخالفين ان وجدوا ... ويطعن في القرار لدى محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية خلال مدة الاعلان وقرار محكمة الاستئناف يكون قطعيا بهذا الشأن ويكون القرار كالاتى بناء على الطلب المقدم من قبل والبيانات القانونية المقدمة واستنادا الى محضر الكشف المؤرخ في ... ونتائج التحقيق المبينة فيه وللصلاحية المخولة لنا بموجب المادة ٤٨ من قانون التسجيل العقاري المرقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل وبعد الاستماع الى اقوال طالب التسجيل وشهود الاثبات ومختار المحلة فقد ثبت للجنة ان العقار تسلسل ... والبالغة مساحته ... دونما ترك متر مربع هو بحوزة طالب التسجيل ويتصرف به تصرف المالك منذ اكثر من خمسة عشر سنة دون انقطاع ودون منازع او معارض لذا قررت اللجنة بالاتفاق تثبيت عائدية تمام العقار تسلسل ... والبالغة مساحته ... باسم طالب التسجيل ... على ان يتم الاعلان عن هذا القرار لمدة ٣٠ يوم وصادر القرار استنادا لاحكام المادة ٤٨ و ٤٩ من قانون التسجيل العقاري قرار قابلا للتسجيل وافهم علنا في (١).

(١)عبدالله غزاي -شرح قانون التسجيل العقاري -مؤسسة المعاهد الفنية -بغداد -

المطلب الثاني

الاثار القانونية لأبطال قيد التسجيل العقاري

ان الحكم القضائي الصادر بأبطال قيد التسجيل العقاري والمكتسب لدرجة الثبات يؤخذ كأساس للتسجيل وذلك بتنظيم استمارة تسجيل من قبل الدائرة المختصة على ان تتضمن استمارة تسجيل الشروط الشكلية والموضوعية المطلوبة للتسجيل ، حيث يجب ان تتضمن الاستمارة الاوصاف والحقوق العينية الاصلية والتبعية للعقار قبل القيد المبطل استنادا الى سجل (المأتي) كما تدرج فيها اوصاف القيد المبطل ويتم التسجيل وفق ما جاء في الحكم القضائي دون حاجة الى اجراءات اخرى كان من المفروض اتباعها في حالة عدم وجود حكم بالأبطال ، مثل اخذ القرار واستبقاء الرسم ، ويتم تأشير قرار الابطال بشرح ذلك القرار بالسجل العقاري . (١)

يترتب على ابطال قيد التسجيل العقاري جملة من الاثار الهامة والتي تتعلق بسند التسجيل العقاري والحقوق العينية الاصلية والتبعية والحجوزات الواقعة على العقار المبطل قيده ، فمن الطبيعي ان ابطال قيد التسجيل العقاري قضائيا يؤدي بالنتيجة الى ابطال سند التسجيل العقاري الذي كان قد صدر بموجب القيد المبطل واعتبار السند المذكور باطلا تبعا لأبطال القيد فالسند هو الصورة المطابقة للسجل العقاري المكتسب لشكلة النهائي وهو يصدر استنادا اليه مع مراعاة وجود نموذجين لسند التسجيل العقاري ، الاول هو السند المؤقت والذي يمنح قبل اكتساب التسجيل لشكلة النهائي وبموجب النموذج رقم (٢٣ التسجيل العقاري) والنموذج الثاني هو سند المعاملات الدائمة والذي يمنح بعد اكتساب التسجيل لشكلة النهائي وفق نموذج رقم (٢٥ التسجيل العقاري)

(١) د.سعيد عبد الكريم مبارك - مصدر سابق - ص ١٥٦

والذي يصدر بعد اكتساب التسجيل لشكله النهائي وعليه فإن سقوط الاصل وهو قيد التسجيل العقاري يتبعية سقوط الفرع وهو سند التسجيل العقاري ، وصدور حكم قضائي حائز لدرجه الثبات يقتضي ابطال قيد التسجيل العقاري يؤدي الى ابطال السند الصادر بموجبه دون حاجه الى صدور حكم لأبطال السند وهو يبطل تبعا للقيد .

ان القرار الصادر بأبطال قيد التسجيل العقاري لأحتوائه على مخالفة او خطأ قانوني يترتب عليه منطقياً ابطال جميع القيود التي سجلت بعد القيد الصادر قرار قضائي بأبطاله ، لان تلك القيود قد تثبت على باطل وكل ما يبنى على باطل فهو باطل ولا يترتب اثر قانوني بنسبه للسجل العقاري ، ونجد مثل هذا الاتجاه في قرار لمحكمة التمييز الاتحادية حيث جاء فيها (لدى عطف النظر على القرار المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون وذلك لان الثابت في محضر المعاينة المؤرخ في ٢٠٠٤/١٨/٢ الذي اجرته محكمة بداءة الحلة على السجلات العقارية الخاصة بالقطعة موضع الدعوى وكتاب مديرية التسجيل العقاري في بابل واللوائح المتبادلة بين طرفي الدعوى ان القطعة ٦٩٢٨/٢٤ كانت مسجلة بموجب القسد المرقم ١٢١ شباط ١٩٨٨/١٩٨٨ مجلد ٢٩٧ دائمي بأسم كاظم حاكم والذي باعها الى عبد الجليل محي وسجلة بأسمة بموجب القيد المرقم ١٨١ ت ١٩٩٠/٢٢ مجلد ٤٠١ دائمي وهو قيد ثابت الحكم وناخذ لحد الان فيكون تخصيصها مجددا وتسجيلها باسم شخص اخر باعها لاحقا مخالفا للقانون فان ابطال القيود الثابتة الحكم لا يكون الا بحكم قضائي مكتسب لدرجة قطعية وعلى ذلك يكون الحكم المميز الذي قضى بتأييد الحكم البدائي المستأنف المتضمن ابطال القيود له سند من القانون عليه قرار تصديقه) . (١)

(١) انظر قرار المحكمة التمييز الاتحادية ١٤٨٠ / الهيئة الاستثنائية / عقار / ٢٠٠٥ في

وهذا الاتجاه هو الاقرب الى تحقيق العدالة ، ولكنه يتناقض مع اتجاه اخر لمحكمة التمييز الاتحادية فقد اصدرت محكمة بداة الديوانية بتاريخ ٢٠٠٦/٤/١٦ وبعده ٢٠٠٦/٣٠/ب٢٠٠٦ حكما يقضي بأبطال القيود اللاحقة للقيود المسجل بناء على قسام شرعي غير صحيح ، فقد اصدرت محكمة البداة قرارها بأبطال جميع القيود اللاحقة وجعل القيد الاول قبل صدور القسام الاول هو القيد المعمول به لان القيود اللاحقة قد بينت على مخالفه القانون اساسها القسام الشرعي الغير صحيح والذي استندت عليه محكمة البداة عند اصدار قرارها الا ان محكمة التمييز قد نقضت القرار المذكور وجاء في قرار النقض (وجد ان القرار غير صحيح ومخالف للقانون حيث ان المدعي بعد ان حصل على حكم بتصحيح القسام الشرعي وادرج اسمه ضمن ورثة المالك اصبح مالك لمقدار سهامه والبالغة اربعة عشر سهما من اصل الاعتبار البالغ مائه وأربعة واربعون سهم وبالتالي فإنه يكون شريكا مع المدعي عليه الرابع بهذا المقدار وكان على المحكمة ان تقدر فقره حكميه بذلك ، حيث انها قضت بأبطال القيد ولم تقرر الحكم بجعل القيد وفق التغير الاخير بنص صريح كما انها قضت بأبطال القيود السابقة دون مبرر حيث ان مبيوعات بغية الشركاء للمدعي عليه الرابع لا شائبة فيها لانها تخص سهامهم في العقار وان القيد الواجب التبديل هو القيد الاخير لذا قرر نقص الحكم المميز) . (١)

(١) انظر قرار المحكمة التمييز الاتحادية ١٢٥١ / ٢ / ٢٠٠٦ / ٢ / ٢٠٠٦

والاتجاه الاخير يتعارض مع الاتجاه الاول الذي يؤدي الى ابطال جميع القيود اذا كانت قد سجلت بناء على مخالفة القانون والذي نجده في احد القرارات الصادرة من محكمة التمييز والذي جاء فيها (لدى عطف النظر على القرار المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون وذلك لان التحقيقات الواقعية التي اجرتها محكمة بداءة النجف في الدعوى المستأنف حكمها بالعدد ١٢٥١/ب/٢٠٠٥ اثبتان اضافة لوظيفة كان قد خصص القطعة موضوع الدعوى الى المفقود وسجلت بأسمه في السجل العقاري لعام ١٩٨٣ واكتسب التسجيل شكله النهائي الا ان المميز عاد وخصصها ثانية للشخص الثالث والذي قد باعها للمدعى عليه الثالث وبما ان التخصيص الثاني لا سند له من القانون لان القطعة خرجت عن ملك البلدية واصبحت مملوكة للمفقود فلم يعد للبلدية حق عيني عليها يمكنها التصرف بها حيث ان حكم الاستئناف المميز قد ايد الحكم البدائي الذي قضى بأبطال العقدين الاخرين واعادة تسجيل القطعة باسم المفقود يكون قد استند الى احكام القانون فقرر تصديقه) (١)

(١) انظر قرار المحكمة التمييز الاتحادية ١٠٧٧ / الهيئة الستثنائية / عقار / ٢٠٠٦ / غير

منشور . في ١٨ / ٦ / ٢٠٠٦ / غير منشور .

لقد اوضحنا من خلال بيان طرق ابطال قيد التسجيل العقاري ان القانون قد رسم طريقتين للأبطال ، اولهما الابطال بقرار من وزير العدل اذا كان بقرار من وزير العدل اذا كان التسجيل لم يكتسب لشكله النهائي، و ثانيهما بقرار قضائي بأن اذا كان التسجيل قد أكتسب شكله النهائي و قد أشرنا الى آلية و إجراءات طلب الابطال القضائي ، و من الطبيعي ان ابطال قيد التسجيل العقاري المحتوي على خطأ قانوني يترتب عليه ابطال كافة التصرفات الواقعة على العقار و الناتجة عن القيد المبطل و تأشير ذلك في السجلات الخاصة بالعقار، هذا ما يتعلق بللقهود و السجلات الخاصة ، بالعقار ، لكن الابطال قد يمس بحقوق الغير العينية الاصلية و التبعية ، فقد اشارت المادة ١٤١ من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل في فقرتها الاولى الى (عند ابطال التسجيل العيني تعاد الحقوق العينية الأصلية في العقار الى الحالة التي كانت عليها من قبل التسجيل مع مراعاة احكام المادة التالية من هذا القانون و ذلك اذا التيجيل اللاحق بحكم او قرار مستقل .(١) فأبطال التسجيل يؤدي الى اعادة الحقوق العينية الأصلية و التبعية الى حالتها قبل الأبطال سواء كان التسجيل المبطل قد أكتسب شكله النهائي او لم يكسبه ، فأذا كان التصرف المسجل عقدا كالبيع او الهبة مثلاً فأبطال القيد يغير التصرف كأنه لم يكن و لا يترتب عليه أي اثر في السجل العقاري و يعاد الطرفين الى الحالة التي كان عليها قبل العقد و يعاد تسجيل العقار المباع بأسم البائع و حسب قرار الأبطال الأ اذا كانت الاعادة امراً مستحيلاً حيث يجوز في هذه الحالة المطالبة بالتعويض المناسب .(٢)

(١) انظر نص المادة ١٤١ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل.

(٢) انظر نص المادة ٢/١٣٨ من قانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل .

ان قرار الابطال قد يضر بمصالح اشخاص أعتقدوا بصحة القيد (حسني النية) و علموا بتسجيل العقار و رتبوا مراكزهم القانونية على ضوء ذلك التسجيل ، و قد وازن المشرع بين المصالح المتعلقة بأحترام القواعد الامرة و الخاصة بضرورة توفير شروط انعقاد العقد و صحة تلك الشروط و بين ضرورة حماية الأشخاص حسني النية و الذين اعتقدوا بصحة العقد و التصرف الذي صدر بعد ذلك قرار قضائي بابطالهم ، و إن تأمين الاستقرار في التعامل بين المراكز الظاهرة و إن أتضح فيما بعد أنها ليست مطابقة للقانون يستوجب حماية الغير من حسني النية ، و إن أشتراط أبطال التسجيل العيني اللاحق للقيد المبطل بحكم قضائي و أشتراط أبطاله بحكم جديد و عدم أبطاله تلقائياً تبعاً لأبطال التسجيل الاول و هذا واضح من نص المادة ١٤١ / ٢ من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل ، و يبدو إن المشرع في المادة المذكوره اراد مجارة الحكم الوارد في المادة ١٣٨ / ٢ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٢ المعدل في تقدير أستحالة او عدم أستحالة الى إعادة المتنافرين الى الحالة التي كانا عليها من قبل التصرف او القيد المبطل بحكم قضائي ، و قد استثنى المشرع في نص المادة ١٤١ / ٢ من قانون التسجيل العقاري الحقوق العينية حيث أشار الى إعادة الحقوق العينية الأصلية في العقار الى الحالة التي كانت عليها قبل ابطال التسجيل. (١)

(١) د.سعيد عبد الكريم مبارك - مصدر سابق _ص١٢٧

أن ابطال التسجيل العيني يؤدي الى إعادة الحقوق العينية الأصلية الى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل ، سواء كان التسجيل المبطل قد اكتسب شكله النهائي ام لا ، و يشترط لاعادة الحقوق العينية الاصلية في العقار الى حالتها قبل التسجيل الا ينتج هذا التسجيل قيد لاحق للقيد المبطل فأن وجوده ذلك القيد اللاحق يوجب ابطاله بحكم قضائي مستقل ، و أن هذه الأشارة قد وردت في نص المادة ١٤١ / ٢ من قانون التسجيل العقاري العراقي ، وهي محل انتقاد حيث إن الابطال القضائي المبني على قرار حكم مستوفي من شروطة القانونية يترتب عليه كنتيجة طبيعية ابطال جميع القيود اللاحقة للقيد المبطل و لا حاجة الى اقامة دعوى و الحصول على قرار قضائي بابطال كل تصرف او قيد لاحق للقيد المبطل لان القيود اللاحقة اصبحت بحكم المعدومة قانونياً و بالتالي لا يمكن ابطال قيد غير مستوفي لشروطة القانونية و البقاء على القيود اللاحقة له و التي استندت اليه عند تسجيلها ، و بالتالي فلا يمكن اصدار قرار بابطال كل قيد على حدى فأذا كان العقار المباع مرهوناً و ابطال قيده بقرار قضائي فأن المشتري يحل محل الدائن المرتهن بمقدار ما ادى له من قيمة الرهن و الضرر الذي ينتجه عن ابطال التسجيل . (١)

و الحل القانوني يتم بتعيين حصة المدين و أمتيازاته و مرتبه دون حاجة لقرار البائع و المشتري على إن يكون الرهن مسجلاً وفق القانون كما إن موانع التسجيل التي ترد على العقار بعد صدور قرار قضائي بأبطال قيده لا تحول دون تسجيل الرهن بأسم المشتري الذي حل محل الدائن المرتهن (٢).

(١) انظر نص المادة ١٢٢ قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل .

(٢) مصطفى مجيد -شرح قانون التسجيل العقاري -الجزء الثاني -مطبعة

المعارف - بغداد - ١٩٧٩-ص ١٢٩ .

و كذلك الامر بالنسبة للابطال التصرفات العقارية الصادرة من جانب واحد كالوصية مثلا فأذا نقلت ملكية العقار الى الموصى له ثم ابطل التسجيل بقرار قضائي حائز لدرجة البتات فأن العقار الموصى به يعاد تسجيله بأسم الموصى و بالحالة التي كان عليها قبل تسجيل الوصية ، و إذا كان الموصى له قد رتب على العقار حقوق عينية اصلية فأن تلك الحقوق و التصرفات تبطل تبعا لأبطال القيد الأصلي السابق للواقعة القانونية او التصرف الوارد على العقار المبطل قيده .

و يخضع تسجيل التصرفات المادية الواقعة على العقار المبطل قيده لنفس الحكم ، فأذا افرز عقار مثلا الى عدة عقارات خلافاً للقانون ، و أبطل قيده ، (اي قيد العقار المفرز) بقرار قضائي فأن التصرف المادي المتمثل بالأفراز يغير كأنه لم يكن و تعاد الحقوق العينية في العقار الى قبل الأفراز فأذا كان المالك قد باع احد الاجزاء المفرزة الى الغير و سجل ذلك البيع في الدائرة المختصة فأن ذلك البيع يبطل تبعا لابطال القيد الاول و تعاد الحالة الى ما كانت عليه قبل الافراز . (١)

أن الحجوز الواقعة على العقار قبل ابطال قيده تعتبر باطلة من دون حاجة الى حكم او قرار قضائي مستقل ، اي تبطل تبعا لقرار الابطال ، اما الحجوزات الواقعة على العقار قبل قيد المبطل فتبقى ثابتة و يحتج بها على الغير ، و هذا ما نصت عليه المادة ١٤٣ و التي جاء فيها (تعتبر اشارات الحجز التي وقعت عند اجراء التسجيل المبطل ثابتة الحكم و تؤشر في السجل الجديد) . (٢)

(١) د. سعيد عبد الكريم مبارك - المصدر السابق ص ١٦٠ .

(٢) انظر نص المادة ١٤٣ قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل .

الخاتمة

ان للتصرفات العقارية اهمية بالغة في الحياة اليومية و ان المشرع قد حرص على أخفاء الحماية القانونية على تلك التصرفات حرصاً منه على حماية حقوق اصحابها ، و قد اعطى المشرع العراقي لقيود التسجيل العقاري اهمية كبيرة لماله من تأثير مباشر في جوانب الحياة الاجتماعية و الاقتصادية و لما للتصرفات العقارية من آثار عامة في ضمان مبدأ استقرار التعامل بين الأفراد ، فقد حرص المشرع على حماية تلك التصرفات و إدخال الطمأنينة الى نفوس اصحابها و إشعارهم بوجود حماية قانونية لتصرفاتهم . لقد أوجب قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل شروطاً شكلية و موضوعية ينبغي توافرها لتوثيق التصرف العقاري ، و جعل لذلك التوثيق دوائر خاصة عي مديريات و ملاحظات التسجيل العقاري المنشورة في كافة أنحاء العراق ، و اتبع مرحلة التسجيل بمرحلة لاحقة لها و هي مرحلة التدقيق من قبل الهيئات الخاصة بالتدقيق و المشكلة بموجب القانون ، و قد يكتسب التسجيل شكله النهائي و يصادق عليه من قبل هيئات التدقيق و لكنه (اي التسجيل) قد يحتوي على نقص البيانات او خطأ قانوني جوهري يؤثر مصالح اصحاب التصرف ائلعقاري و حسناً فعل المشرع في معالجه هذه الحالة فقد نص للماده ١٣٩ من قانون التسجيل العقاري رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ المعدل الا ان قيد التسجيل يبطل بقرار من وزير العدل اذا مان التسجيل لم يستوفي شكله النهائي ام اذا كان التسجيل مستوفياً شكله النهائي فلا يبطل حسب نص المادة اعلاه الأ بقرار و حكم قضائي مكتب لدرجه البتات وان نص المادة اعلاه فهو حمايه للحقوق العقاريه و التصرفات الخاصه بها وقد اعطت الحق للمتضرر التصرف العقاري المحتوي على مخالفه لقانون اعطته الحق باللجوء الى القضاء في حاله وجود خطأ في التسجيل لم يعالج في مرحلتي التسجيل و التدقيق وبالتالي اكتب التسجيل شكله النهائي و اصبح حجه على الناس يمادون فيه و ان نص المادة ١٣٩ من قانون التسجيل العقاري العراقي قد تداركت القيد الوارد في نص المادة ١٠ من ذات القانون قد أشارة الأ إن سجلات التسجيل العقاري حجة على الناس كافة بما دون فيه و لا يجوز الطعن بها الا بطريق التزوير ، فلو بقي الواقع كما هو منصوص عليه في المادة ١٠ فأن اصحاب الحقوق العقارية لم يستطيعوا الوصول الى حقوقهم فقد يكون الخطأ الوارد في القيد مادياً او موضوعياً او شكلياً و لا يوجد تزوير في السجلات و القيود ، فكيف سيصل المواطن الى حقه ؟ إن

نص المادة ١٣٩ من قانون التسجيل العقاري العراقي قد جاء ضامنا للحقوق لعقارية و التصرفات المبنية عليها نظراً لما للقضاء من أهمية في الحياة العامة و ما عرف عنه من التوسع في التحقيقات بغية أظهار الحقيقة و اوصولها الى اصحابها ، و القرارات القضائية الصادرة من المحكمة المختصة و المكتسبة لدرجة القطعية هي حجة على الناس كافة و لا يجوز الطعن بها بأي طريق غير الطرق القانونية التي سبقت اكتساب القرار للدرجة القطعية ، فأن القرار القضائي الخاص بأبطال قيد التسجيل العقاري و الصادر عن جهة مختصة قانونياً لشروطه القانونية يصبح حجة في مواجهة كافة و قد تناولنا في هذا البحث انواع الابطال و المراحل التي تمر بها و تطرقنا الى موضوع الابطال القضائي لقيد التسجيل العقاري و اثار ذلك الابطال على القيد المذكور ، و من خلال هذا البحث فقد توصلنا الى مجموعة من الملاحظات و المقترحات نرى من المناسب ذكرها هنا :

اولاً : جعل القرارات الصادرة من مدير التسجيل العقاري او ملاحظ التسجيل خاضعة للطعن فيها بطريق التظلم و على ان يكون القرار الصادر بنتيجة التظلم خاضعاً للطعن به أمام محكمة الاستئناف (بصفتها التمييزية) في المنطقه التي تقع الدائرة العقارية ضمن اختصاصها المكاني شريطة ان يكون ذلك قبل اكتساب التسجيل لشكله النهائي و ذلك بتوفير المزيد من الحماية القانونية للتصرفات العقارية .

ثانياً : في معظم القوانين العقارية العربية و منها القانون المصري فإنه مرحلة التدقيق سابقه لمرحلة التسجيل و نقترح ان تكون مرحلة التدقيق في قانون التسجيل العقاري العراقي سابقة لمرحلة التسجيل . لأمكانية اكتشاف بعض الاخطاء في مرحلة التدقيق و تصليحها قبل التسجيل ، مع مراعاة توفر شروط خاصة في اعضاء هيئات التدقيق تجعل منهم اكثر اطلاعاً على القوانين و التعليمات النافذة لتجنب قدر كبير من الاخطاء التي تقع لو كان التسجيل قبل مرحلة التدقيق .

ثالثاً : ان نص المادة ١٠ من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل و الذي حصر طرق الطعن في سجلات التسجيل العقاري بطريق التزوير فقط يتعارض مع نص المادة ١٣٩ من القانون ذاته و التي اشارت الى طرق ابطال قيد التسجيل العقاري قبل اكتساب شكله النهائي و بعد اكتساب الشكل النهائي له ، نرى من المناسب ان يكون هناك توافق بين المادتين

المصادر

اولا : الكتب

- ١- د. ابراهيم ابو النجا - حجية القيد و التسجيل العيني -معهد البحوث و الدراسات العربية -القاهرة -١٩٧٦
- ٢- د. ادم وهيب النداوي -شرح قانون الاثبات -الطبعة الثانية -مطبعة دار الطباعة -بغداد -١٩٩٠
- ٣ - د. سعيد عبد الكريم مبارك -موجز احكام قانون التسجيل العقاري -مطبعة دار الحكمة -بغداد -١٩٩٠
- ٤- شاكر ناصر حيدر -شرح القانون المدني الجديد -الحقوق -مطبعة المعارف -بغداد -١٩٥٣ .
- ٥- عبدالله غزاي -شرح قانون التسجيل العقاري -مؤسسة المعاهد الفنية -بغداد -١٩٩٠ .
- ٦- د. عبد المجيد الحكيم -دراسة في قانون التسجيل العقاري مع المقارنة مع القوانين للدول العربية -الجزء الاول -معهد البحوث و الدراسات العربية -القاهرة -١٩٧٢
- ٧- علي محمد ابراهيم الكرباسي -أشهار التصرفات العقارية -الجزء الرابع -مطبعة العمال المركزية بغداد -١٩٨٦ .
- ٨- محمد كامل مرسي -اشهار التصرفات العقارية -دار المنشورات القانونية

-بيروت -١٩٣٩ .

٩- معوض عبد التواب - التسجيل العيني علما و عملا - دار الفكر
العربي -القاهرة

-١٩٨٩ .

١٠- مصطفى مجيد -شرح قانون التسجيل العقاري -الجزء الثاني -
مطبعة

المعارف -بغداد -١٩٧٩ .

ثانيا : القوانين

١- قانون التسجيل العراقي رقم رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل .

٢- قانون التسجيل العقاري السوري رقم ١٨٨ لسنة ١٩٢٦
المعدل.

٣- القانون المدني العراقي الرقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل .

٤- قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ المعدل.

٥- قانون الاثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل

ثالثا : قرارات محكمة التميز الاتحادية غير المنشورة .

١- قرار محكمة التميز الاتحادية المرقم ١٤٨١/م/٢/٢٠٠٢ في ٢٤ / ٨/
٢٠٠٢- قرار غير منشور.

٢- قرار محكمة التميز الاتحادية المرقم ٥٧٩/م/٢/٢٠٠٦- قرار غير
منشور.

٣- قرار محكمة التميز الاتحادية بالعدد ١٣٦٥ /م/٢/٢٠٠٦ غير منشور.

٤- قرار المحكمة التميز الاتحادية ١٠٧٧ /الهيئة الاستثنائية /عقار
٢٠٠٦/ غير منشور .في ١٨ / ٦/ ٢٠٠٦ غير منشور .

٥- قرار المحكمة التميز الاتحادية ١٢٥١ /م/٢/٢٠٠٦ ٢٠٠٦/١٠/٢
غير منشور .

٦- قرار المحكمة التميز الاتحادية ١٤٨٠ /الهيئة الاستثنائية / عقار
٢٠٠٥/ في ٩/٦ /٢٠٠٥ غير منشور.

المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع	ت
٣-٢	المقدمة	١-
١٩-٤	المبحث الاول- مفهوم قيد التسجيل العقاري	٢-
١١-٥	المطلب الاول - التعريف بقيد التسجيل العقاري	٣-
١٩-١٢	المطلب الثاني- القيمة القانونية لقيد التسجيل العقاري	٤-
٣٧-٢٠	المبحث الثاني- الابطال القضائي و اثره على قيد التسجيل العقاري	٥-
٢٩-٢١	المطلب الاول- مفهوم الأبطال القضائي	٦-
٣٧-٣٠	المطلب الثاني- الاثار القانونية لأبطال قيد التسجيل العقاري	٧-
٣٩-٣٨	الخاتمة	٨-
٤١-٤٠	المصادر	٩-