

المقدمة

إن دراسة النظام القانوني المتعلق بتسجيل الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأصلية الأخرى يستوجب عرض أحكامه والإحاطة بها على وفق مخرجات نظام التسجيل العيني العقاري، فهذا الأخير يعد القاعدة الأساسية في تسجيل الوحدة العقارية في دائرة التسجيل العقاري المختصة، ومن ثم لا بد من الوقوف على كيفية تسجيل العقار لأول مرة كونه يعتبر الركيزة الأساسية في ضبط الوحدة العقارية من حيث أوصافها المادية والحقوق الناشئة عنها والالتزامات المترتبة عليها، وفي العراق يطلق على تسجيل العقار لأول مرة في ظل نطاق قانون التسجيل العقاري الحالي باسم التسجيل المجدد، لذلك سنتناول في هذا البحث أحكام التسجيل المجدد وكيفية إثبات العائدية للعقارات غير المسجلة في دوائر التسجيل العقاري حسب قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ معززاً بالتطبيقات القضائية الحديثة.

أولاً - أهمية البحث :

تبرز أهمية بحث أحكام التسجيل المجدد وإثبات العائدية الى التطور الحاصل في المجتمع وزيادة الأنشطة العمرانية والاقتصادية والحاجة الى رسم سياسية عامة لمعالجة مشاكل العقارات التي لم تسجل باسم صاحبها الحقيقي في السجلات الرسمية ويرجع عدم تسجيلها الى أسباب تاريخية سبقت انفصال العراق عن الدولة العثمانية حيث في نهاية العهد العثماني كانت دوائر التسجيل العقاري على درجة كبيرة من الازباك مما أدى الى ظهور حالات التسجيل المجدد فضلاً عن أن هذه الحالات نشطت بعد عام ٢٠٠٣ إذ احترقت سجلات التسجيل العقاري أو فقدت مما جعل دوائر التسجيل العقاري تقوم بأعمال التسجيل المجدد، هذا من جهة ومن جهة أخرى، فإن هذه العقارات غير المسجلة تنشأ عنها خصومة و منازعات للسيطرة على رقبته ومنافعها مما حدا بالمشروع لوضع حلول قانونية لتسجيل الوحدة العقارية باسم صاحبها في السجل العقاري قطعاً لدابر المنازعات واستقرار المركز القانونية وتأمين المعاملات على اعتبار أن السجل العقاري يعد ضماناً أساسية للحفاظ على الملكية واكتساب الحقوق المترتبة عليها استقراراً واضحاً لا يرقى اليه الشك حتى بات وضعها القانوني بعيداً عن كل طعن باستثناء الطعن بها بالتزوير أمام القضاء، ومن ثم فإن تسجيل جميع العقارات في دوائر التسجيل العقاري يجعلها معلومة العائدية وداخلة في دائرة التعامل والتداول باعتبارها ثروة وطنية كبيرة.

ثانياً - مشكلة البحث :

كما هو معلوم إن جوهر التسجيل المجدد هو القضاء على مشكلة العقارات غير المسجلة أو في حكم غير المسجلة في دائرة التسجيل العقاري وهذه المشكلة قانونية واقتصادية إذ ينبثق منها عدة تساؤلات وإشكالات منها : لمن تعود ملكية العقارات غير المسجلة، وما هي الشروط

الواجبة توافرها لكي تسجيل هذه العقارات بأسماء الحائزين , وما هي التشريعات التي تعالجها موضوع التسجيل المجدد , وهل نظام التسجيل المجدد ساهم بشكل رئيسي وفعال في انهاء هذه المشكلة القانونية من عدمه , هذا من جانب ومن جانب آخر , فإن أحكام التسجيل المجدد وبالأخص التسجيل المجدد الإلزامي الشامل لم يلقَ الاهتمام به رغم أهميته والحاجة الماسة والضرورية له في معالجة موضوع العقارات غير المسجلة في دوائر التسجيل العقاري , ومن ثم فإن الأمر يحتاج الى إعادة النظر في أحكام هذه النظام القانوني بما يتلاءم مع التطور الحاصل في نظام التسجيل العقاري .

ثالثاً - منهجية البحث :

إن عرض موضوع التسجيل المجدد يتطلب اعتماد المنهج التحليلي في تحليل للنصوص القانونية ذات العلاقة بموضوع البحث مستعيناً بالكتب القانونية و العلمية ومتعكزاً على أحكام القضاء في ذلك مع بيان الرأي في طيات البحث .

رابعاً - خطة البحث :

بغية الإلمام بموضوع البحث من جوانبه كافة ومعالجة الإشكالية المطروحة والوصول الى الفائدة البحثية مثمرة وبناءة ارتأينا إن تكون خطة البحث من ثلاثة مباحث تسبقها بمقدمة وتنتهي بخاتمة , إذ خصصنا المبحث التمهيدي للتطور التاريخي للتسجيل المجدد في ظل القوانين السابقة لغاية صدور قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ , أما المبحث الأول فكان لبيان التعريف بالتسجيل المجدد , أما المبحث الثاني فعرضنا فيه إثبات العائدية في التسجيل المجدد .

المبحث التمهيدي

التطور التاريخي للتسجيل المجدد

تمهيد و تقسيم

عادة ما تمر التصرفات القانونية بمراحل زمنية تصوغها و تقضي عليها نوعاً من التطور ومن ذلك أحكام التسجيل المجدد في العراق , فقد شهدت تطوراً تاريخياً منذ العهد العثماني ولغاية العصر الحاضر إذ أنشئت دوائر الطابو التي تعد من أقدم الدوائر التي مارست نشاطاً تنظيمياً لجانب مهم من جوانب الثروة المتعلق بالعقار^(١) , واستمر العمل بهذه الاحكام إبان الاحتلال البريطاني والحكم الوطني , إذ صدرت مجموعة من القوانين والأنظمة تعالج وتنظم تسجيل الوحدة العقارية غير المسجلة بما تتلاءم مع تلك الحقبة التاريخية , وهذا يدل على أهمية التسجيل المجدد لدى المشرع , الى أن صدر قانون التسجيل العقاري النافذ الذي أولى عناية بأحكام التسجيل المجدد بنصوص قانونية رصينة , وجاء بأحكام جديدة ومتطورة تتسجم مع الوضع الراهن , لذا فأنا سوف نتناول هذا المبحث بمطلبين الاول يخص للتسجيل المجدد في فترة الحكم العثماني و الاحتلال البريطاني , والثاني التسجيل المجدد في ظل الحكم الوطني ولغاية صدور قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ .

المطلب الأول

التسجيل المجدد في فترة الحكم العثماني والاحتلال البريطاني

صدرت عدة تشريعات في العهد العثماني تنظم الملكية العقارية وأحكامها واستمر العمل بها وبقت نافذة في ظل فترة الاحتلال البريطاني الذي أصدر تشريعات أخرى لم تنفذ إلا على أماكن معينة , ولغرض الإحاطة بهذه الحقبة التي مرت بها أحكام التسجيل المجدد سوف نقسم هذا المطلب الى فرعين الأول التسجيل المجدد في فترة الحكم العثماني , والثاني التسجيل المجدد في فترة الاحتلال البريطاني .

(١) - محمد رؤوف الحمداني : محاضرات عن معاملات الطابو , مطبعة الفرات , بغداد , ١٩٣٤ , ص ٧ .

الفرع الأول

التسجيل المجدد في فترة الحكم العثماني

تم تشكيل دوائر التسجيل العقاري في العراق في زمن الوالي مدحت باشا بموجب فرمان المؤرخ ٢٣ شوال سنة ١٢٨٧ رومية^(١) وكانت مهامها النظر في الملكية العقارية والحقوق العينية الأصلية الأخرى وتسجيلها على ما رسمه القانون .

لا ريب إن الدولة العثمانية لم تكن في بداية تأسيسها تعرف فن تقنين الاحكام الشرعية بموجب مدونات مكتوبة يعول عليها القضاء في إصدار الاحكام انما بدأت بتنظيم تشريعاتها في الحقبة الاخيرة من حياتها مستندة الى الفقه الاسلامي وعلى وجه الخصوص المذهب الحنفي وعمدت الى مسايرة المنهج الغربي في التقنين بشكل قوانين مرتبة بموجب مواد قانونية وأول عمل رسمي لتقنين الفقه الإسلامي تمثل في مجلة الأحكام العدلية التي أنجزتها الدولة العثمانية بحدود سنة ١٢٩٣ هـ , والتي نظمت أحكام تسجيل الاراضي غير المسجلة في دوائر التسجيل العقاري وقد اعتبرت مجلة الاحكام العدلية بموجب المادتين ١٦٦٠ و ١٦٧٩ الحيازة سبباً من أسباب التملك عند توافر شروطها , كما أن قانون الاراضي العثماني الصادر بتاريخ ٦/حزيران/١٨٥٧ الخاص بتقسيم الاراضي الكائنة في الدولة العلية في المادة ٧٨ منه التي جاء فيها إذا كان أنسان يزرع أرضاً أميرية أو موقوفة يتصرف بها عشرة سنين بدون منازع يكون حق القرار ثابتاً له سواء وجد بيده سند معمول به أو لم يوجد ولا ينظر الى تلك الأراضي بنظر المحلول بل يلزم أن يعطى ليده سند طابو جديد مجاناً وانما إذا أقر وأعترف هو ذاته بأنه ضبط تلك الأراضي بغير حق عندما صارت محلولة فلا يعتبر حينئذ مرور الزمان بل يتكلف لأخذ تلك الأراضي بمثل الطابو وإذا لم يقبل فتعطى بالمزاد الى طالبها^(٢) , أشار الى موضوع حيازة الاراضي

(١) - مصطفى مجيد : شرح قانون التسجيل العقاري , ج ١ , ط ٢ , العاتك لصناعة الكتب , القاهرة , ٢٠٠٨ , ص ٢٢ , أن السبب الذي دفع الدولة العثمانية الى تغيير التقويم الهجري المعمول به الى التقويم الشمسي والذي سمّي بالسنيين المالية الرومية لأسباب منها أن السنة القمرية أقصر من السنة الشمسية بمقدار (١١) يوماً إذ إن الاشهر القمرية غير ثابتة بالنسبة لفصول السنة فهي دائماً تنتقل بين الفصول فيأتي شهر محرم أحياناً في فصل الصيف وأحياناً في فصل الشتاء , وحيث أن المواسم الزراعية والحاصلات تتوقف على سير الشمس والفصول فكانت الاشهر القمرية - والحالة هذه - غير صالحة لذلك , كما أن كل ٣٣ سنة شمسية تساوي ٣٤ سنة قمرية و ٦٥ سنة شمسية تساوي ٦٧ سنة قمرية فكانت الدولة العثمانية - والحالة هذه - تدفع لموظفيها رواتب ٣٤ سنة كاملة في حين كانت تستوفى واردات ٣٣ سنة فقط , ويكون في ذلك - كما لا يخفى - ضرر فاحش يصيب بيت المال , وعليه قررت الدولة العثمانية في العصور الاخيرة اتخاذ نوع من التقويم الشمسي سمّي بالسنيين المالية الرومية للمزيد ينظر : د. محمد صادق الجليلي , التقويم الشمسي العثماني المسمى بالسنيين المالية الرومية , مجلة المجمع العلمي العربي , عدد خاص , ١٩٧٢ , ص ٢٢٧ و ما بعدها .

(٢) - يقابل هذا النص القانوني المادة (١١٨٤) من القانون المدني رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ .

المملوكة للدولة ورتب لزارعها أو غارسها حق القرار^(١) فيها اذا استمرت حيازته لها مدة عشر سنوات .

إن استقراء النصوص القانونية الواردة في مجلة الاحكام العدلية و قانون الاراضي نستطيع إجمال الشروط القانونية المعتبرة في الحيازة لمقتضيات أحكام التسجيل بالاتي :

١- أن تكون الحيازة مستندة الى عقد كالبيع أو الهبة أو التفرغ أو التفويض أو مستندة الى الإرث أو الانتقال أما إذا كان الحائز مستند الى الغصب فلا نكون أمام حيازة مشروعة مهما استطالت مدة من الزمن كون الغصب لا يضيفي المشروعية على الحيازة .

٢- وجوب توفر حسن النية لدى المتصرف و الحائز .

٣- أن يكون العقار قابلاً التملك بمرور الزمن .

٤- أن تكون الحيازة على سبيل الملكية خلال مدة الملكية .

٥- أن تمضي المدة القانونية للتقادم^(٢).

أولاً : بزوغ فكرة التسجيل المجدد : أن أول تسجيل للعقارات قامت به الدولة العثمانية كان تسجيل اليوقلمة تفتيش الذي استمر العمل به مدة غير قصيرة وقد اعتبر تسجيل اليوقلمة تفتيش بمنزلة التسجيل الاول المجدد للعقارات في ظل الدولة العثمانية وشمل العراق في التطبيق كونه تابعاً لها^(٣) , وفي أواخر أيام الدولة العثمانية أصدرت تشريعاً خاصاً بالتسجيل الاول للعقارات

(١) - حق القرار هو كسب حق التصرف بالتقادم الذي يشترط له حيازة مستوفية لأركانها وشروطها وقيام الحائز بزرع الارض عشرة سنوات متواليات , والواقع أنه لم يعد لحق القرار وجود فقد الغى هذا الحق بقانون بيع وتصحيح صنف الاراضي الاميرية رقم (٥١) لسنة ١٩٥٩ وتعديلاته , كما قضت المادة (١١) من هذا القانون بمنع المحاكم من سماع الدعاوى التي يستند فيها المدعي الى هذا الحق ومنع دوائر التسجيل العقاري من تسجيله إذا لم يكن مستنداً الى حكم مكتسب الدرجة القطعية كما أن التقادم المنصوص عليه في المادة (١٢١٨) من القانون المدني قد أصبح معطلاً بموجب قانون الإصلاح الزراعي رقم (١١٧) لسنة ١٩٧٠ ينظر د . غني حسون طه و محمد طه البشير : الحقوق العينية , ج ١ , مطبعة وزارة التعليم العالي و البحث العلمي , بغداد , ١٩٨٢ , ص ٢٨٢ .

(٢) - عارف العارف : مجموعة الأحكام للأموال غير المنقولة , مطبعة المعارف , بغداد , ١٩٤٨ , ص ٤٩ .

(٣) - إن سجل يوقلمة تفتيش يعد مظهراً من مظاهر النظام التسجيل العيني الداخل في منظومة التسجيل العقاري فنظام التسجيل العيني هو الذي يتخذ من العقارات أساساً له ومن ثم فإن السجل العقاري بموجب هذا النظام يجب أن يحتوي على جميع البيانات الخاصة بالعقار من حيث موقعه وحدوده ومساحته ووصافه المادية المختلفة في حين نجد نظام التسجيل الشخصي يعتمد الشخص المالك أو صاحب الحق العيني أساساً في التسجيل ووفق هذا النظام يجري التسجيل باسم المالكين وليس طبقاً لمواقع العقارات لأن المالك أو صاحب الحق العيني هو وحده محل الاعتبار في هذا التسجيل ولا وجود للعقار كوحدة أساسية في التسجيل في ظل هذا النظام , للمزيد ينظر : مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ٢٥ وما بعدها .

وهو قانون التحديد و تحرير الاموال غير المنقولة المؤقت الصادر بتاريخ ٥/شباط/١٣٢٨ رومية ورغم أن هذا القانون تضمن أسس وأساليب جديدة لتحرير وتسجيل العقارات كافة الا أنه لم يجد مجالاً له في التطبيق نظراً لقيام الحرب العالمية الأولى التي كان الدولة العثمانية طرفاً فيها لذلك فأن تسجيل اليوقلمة تفتيش هو التسجيل الذي وجد مجالاً واسعاً في التطبيق على العقارات غير المسجلة في دوائر التسجيل العقاري في العراق , وبموجب هذا التسجيل يتولى مأمور الاراضي في اللواء أو كاتب الطابو في القضاء اللذين يتبعان مدير الدفتر الخاقاني في الولاية مهمة التحقيق عن الاراضي وذلك لمعرفة ما في أيدي حائزي العقارات من سندات فضلاً عن التحقيق في الاراضي التي ليس لها سندات أصلاً^(١).

ثانياً : تطبيق فكرة التسجيل المجدد : إن طريقة تسجيل اليوقلمة تفتيش التي جرت في الاراضي التي لم يكن فيها سندات سابقة قد اعتمدت الإجراءات التالية ١- المراجعة الفردية من خلال تقديم بيان من مختار و اختيارية المحلة ٢- يتم التحقق من الحائز وتدقيق المستندات للتأكد من توافر الشروط المطلوبة ليتم إيداع المعاملة لدى المجلس الاداري للمصادقة عليها ٣- يتم تنظيم سجل يسمى يوقلمة تحقق أو يوقلمة أساس يتضمن المعلومات التي تحصلت نتيجة عملية تسجيل يوقلمة تفتيش يرسل الى المجلس الإداري للتدقيق , لغرض مراجعة دوائر التسجيل العقاري من قبل أصحاب الأراضي والعقارات المسجلة في سجلات يوقلمة تحقق لدفع الرسوم المقررة في القانون ٤- يتم نقل المعلومات من سجل يوقلمة تحقق الى سجل يسمى يوقلمة تحصيل ويزود أصحاب الاراضي والعقارات بسندات تحمل علامة الصغرائي وهو شعار الدولة العثماني آنذاك وتعد هذه السندات بمنزلة سندات رسمية لا يجوز الطعن بها إلا بحكم قضائي إن تسجيل العقارات والاراضي غير المسجلة عن طريق تسجيل يوقلمة تفتيش لم تخل من العيوب والانتقادات من حيث سلامة الإجراءات و تدقيق المعاملات من قبل المجلس الاداري كون الموظفين المعنيين بتدوين المعلومات في سجل يوقلمة تفتيش كانوا يسجلون العقارات والاراضي في القرى والارياف بخلاف الحقيقية والواقع وبدون مبالاة فضلاً عن ذلك فأن المجالس الادارية كانت تعمل على المصادقة على المعاملات بدون تمحص وتدقيق المعلومات , فكانت محكمة التمييز تنقض الاحكام المستندة الى سجلات يوقلمة تفتيش^(٢) , لذلك أصبحت هذه السجلات غير جديرة بالثقة بوصفها أساساً لمنح السندات الرسمية , مما دعا المشرع في قانون التسجيل العقاري الحالي لجعل السجلات آنفة الذكر من حيث القيمة القانونية في الإثبات

(١) - شاكِر ناصر حيدر : أحكام الاراضي والاموال غير المنقولة , ط ١ , مطبعة الاعتماد , بغداد , ١٩٤٧ , ص ١٧٧ .

(٢) - مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ٢١٣ و ص ٢١٥ , نقلاً عن علي حيدر : شرح قانون الأراضي , المطبعة التركية , ص ٦٠ .

بمرتبة القرينة بعدما كانت تعد حجة قاطعة واخضع السجلات المسجلة على ضوءها الى إجراءات التسجيل المجدد^(١) .

الفرع الثاني

التسجيل المجدد في فترة الاحتلال البريطاني

تعد فترة الاحتلال البريطاني للعراق في مجال تسجيل العقارات غير المسجلة في دوائر التسجيل العقاري فترة ركود , إذ لم تصدر من التشريعات أو التنظيمات القانونية لمعالجة الوضع المتعلق بتلك العقارات , الا أن سلطة الاحتلال أصدرت بعض التشريعات تتعلق بالسجل العقاري بشكل عام فكان لابد من معرفة مدى تأثير تلك التشريعات على العقارات غير المسجلة في دوائر التسجيل العقاري في العراق , إذ أصدرت سلطة الاحتلال بتاريخ ٥/تموز/١٩١٩ تشريع وهو بيان البيوع غير المسجلة الذي تضمن الشروط الواجبة توفرها في البيع الخارجي حتى يتم تسجيله في دوائر التسجيل العقاري , وأردفته بتاريخ ٣٠/تموز/١٩١٩ تشريعاً آخر وهو بيان الاموال غير المنقولة في الاذن بانتقالها الذي تضمن وجوب أخذ الإذن التحريري الذي يصدر عن ناظر المالية أو موظف آخر مفوض لهذا الغرض لإمكان قيام الاشخاص ببيع الاموال العقارية أو شرائها وأن المعاملات التي تجري بخلاف ذلك لا تسجيل في دائرة التسجيل العقاري وهذان البيانان يتعلق أحكامهما بمعالجة العقارات المسجلة وكيفية إجراء التصرفات العقارية عليها وبعد ذلك أصدر سلطة الاحتلال تشريع ثالث وهو بيان تحديد وتسجيل الاراضي رقم ٥٤ لسنة ١٩٢٠ , وهو يماثل في أحكامه قانون تحديد وتحرير الاموال غير المنقولة العثماني الصادر بتاريخ ٥/شباط/١٣٢٨ رومية^(٢) إلا إن البيان الاخير لم يكن له حيز من التطبيق الا على أماكن محدودة بسبب قيام ثورة العشرين الوطنية سنة ١٩٢٠^(٣) , وما رافقها من أحداث على الصعيد المحلي , لذلك نجد أن أحكام التسجيل المجدد لم يكن لها مجال من التطبيق في هذه الفترة ولم تكن هناك معالجات للعقارات غير المسجلة في دائرة التسجيل العقاري , ومن ثم فإن التشريعات الصادرة من الدولة العثمانية الخاصة بتسجيل العقارات غير المسجلة من حيث إثبات العائدية وتسجيلها في دوائر التسجيل العقاري هي المعول عليها في فترة الاحتلال البريطاني .

(١) - نصت المادة (٣/١٠) من قانون التسجيل العقاري على (لا يستند على سجلات الاساس لإثبات الحقوق المدرجة فيها و إنما يعتبر قرينة على ذلك) , وينظر المادة (١٤) من القانون نفسه التي عدّت سجل (يوقلمة تقتيش) من ضمن سجلات الاساس .

(٢) - شاكّر ناصر حيدر - المصدر السابق - ص ١٨١ .

(٣) - مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ٣٢٧ .

المطلب الثاني

التسجيل المجدد في ظل الحكم الوطني ولغاية صدور قانون التسجيل العقاري رقم

٤٣ لسنة ١٩٧١

شهد التسجيل المجدد في فترة الحكم الوطني من سنة ١٩٢١ ولغاية سنة ١٩٧٠ تطوراً واسعاً وملحوظاً في التشريعات من حيث القوانين والانظمة القانونية التي عالجت مسألة العقارات غير المسجلة وجاءت بأحكام مغايرة وحلول جديدة وخطط عامة تختلف عما كان مقررأ من أحكام في التشريعات التي صدرت في ظل العهدين العثماني والاحتلال البريطاني , لذلك سنقسم المطلب الى فرعين الأول التسجيل المجدد في ظل الحكم الوطني والثاني التسجيل المجدد في ظل قانون التسجيل العقاري الحالي .

الفرع الأول

التسجيل المجدد في ظل الحكم الوطني

تأسست الدولة العراقية الحديثة بتاريخ ٢٣/آب/١٩٢١ بعد استقلالها عن الدولة العثمانية وتشكلت حكومة وطنية من أبناء ووجهاء البلد وانتقل العراق الى عصر جديد من الحكم عرف فيما بعد باسم الحكم الوطني , وورثت الحكومة العراقية مشاكل قانونية جمة من العهود السابقة ومن ضمنها موضوع العقارات والاراضي غير المسجلة في دائرة التسجيل العقاري فمرت أحكام التسجيل المجدد في هذه الفترة بمرحلتين مهمتين هما :

المرحلة الأولى : نجد إن الحكومة حاولت الاستفادة من التشريعات السابقة لمعالجة هذه المشكلة من خلال وضع تعريف لقانون التحديد والتحرير العثماني سنة ١٩٢٩ تمهيداً لتطبيقه من قبل دوائر التسجيل العقاري الا أن هذه الطريقة لم تتكلل بالنجاح مما دعا الحكومة العراقية أن تقوم بالاستعانة بخبير شؤون الاراضي السير داوسن في تلك السنة وتكليفه بدراسة مشكلة العقارات غير المسجلة ووضع الحلول والمعالجات حتى تتبناه الحكومة بصياغته في مشروع قانون , فقام بدراسة مشكلة العقارات في العراق ووضع تقريره الشهير وبناء على ما تضمنه التقرير من اقتراحات جديرة ومهمة ^(١) فقد أصدرت الحكومة العراقية آنذاك قانون التسوية رقم ٥٠ لسنة ١٩٣٢ ^(٢) الذي جاءت بنصوص قانونية تسري على الاراضي الزراعية وعلى حق العقر والمروور والمجرى والمسيل وبقية التصرفات القانونية كحق التصرف والمغارسة ^(٣) .

(١) - شاكِر ناصر حيدر - المصدر السابق - ص ١٨١ و ص ٥٥٨ .

(٢) - نشر هذا القانون في الواقع العراقية بالعدد (١٤٧٦) في ١٢/١٢/١٩٣٥ .

(٣) - ينظر الفقرة (٢) من المادة (٣) من قانون التسوية رقم ٥٠ لسنة ١٩٣٢ (الملغي) .

على ما يبدو إن صدور القانون المشار اليه يمثل مرحلة من مراحل التطور التشريعي في دراسة مشكلة العقارات والاراضي غير المسجلة في دوائر التسجيل العقاري ومحاولة إيجاد الحلول لها وفق المنظور السياسي والفكري السائد أبان تشريع هذا القانون لذلك نجده جاء ليرتكز على مفهوم الملكية الفردية الواسعة للطبقات الحاكمة والاستفادة من نصوصه الى حد بعيد , كما أن القانون عدّ خطوة متقدمة في مجال التشريعات المتعلقة بالاراضي وقد استمر تطبيقه بضع سنوات الى أن تم الغاؤه بموجب قانون تسوية حقوق الاراضي رقم ٢٩ لسنة ١٩٣٨^(١) والذي جاء بمبادئ جديدة تتعلق بأحكام التسجيل المجدد إذ أوقف صلاحية دوائر التسجيل العقاري من إجراء معاملات التسجيل المجدد وأناط مهمة التسجيل المجدد الى لجان التسوية التي تتولى مهمة التحقق من عائدة الاراضي المسجلة أو غير المسجلة وتصدر قرارها بتثبيت العائدية من عدمه وتكون قراراتها خاضعة للطعن بها أمام محاكم الاستئناف المشكلة بموجب المادة ٤ من القانون نفسه , وأيضاً جاء القانون بمبدأ مهم وهو اعتبار مرور الزمن مكسباً للحقوق ويسري حتى على الاراضي المسجلة في دوائر التسجيل العقاري أي قانون تسوية حقوق الاراضي عد مرور الزمن مكسباً ومسقطاً للحقوق^(٢) .

من المؤكد إن هذه المرحلة جاءت بمبادئ جديدة فيما يخص أحكام التسجيل المجدد فضلاً عن بسط ولاية القضاء على هذا النوع من العمل القانوني من حيث التحقق من سلامة الإجراءات المتبعة في تطبيق القانون تطبيقاً سليماً وإضفاء الحجية المطلقة على القرارات الخاصة بتثبيت العائدية المصدقة من القضاء على اعتبارها حجة على الناس كافة طالما حازت درجة البتات^(٣).

المرحلة الثانية : تبدأ بصدور قانون أصول تسجيل الاموال غير المنقولة في الطابو رقم ٥٩ لسنة ١٩٣٥^(٤) , الذي جاء ليضع أسس عامة لموضوع التسجيل العقاري في العراق , إذ نصت

(١) - أن دراسة قانون التسوية رقم (٢٩) لسنة ١٩٣٨ وبيان أحكامه المتعلقة بالسجيل المجدد كان يجب أن يتطرق اليها في المرحلة الثانية من هذا الفرع باعتباره يخص الفترة التاريخية التي يقع فيها الا أنه بالنظر لتشابه أحكامه بهذا الشأن مع أحكام قانون التسوية الأول رقم (٥٠) لسنة ١٩٣٢ فأنا فضلنا الإشارة اليه ضمن هذه المرحلة كي لا نعود اليه ثانية ولأن الفترة التاريخية التي خصصت للمرحلة الثانية سوف تغطي بدارسة مستفيضة لأحكام التسجيل المجدد من خلال التشريعات المتعلقة بالسجيل المجدد مباشرة بحيث يصبح قانون التسوية وما يرد فيه من أحكام عن التسجيل المجدد موضوعاً هامشياً لذلك اكتفينا بهذه الإشارة له كي لا نعود لدارسته مرة أخرى ضمن ثنايا هذا المبحث .

(٢) - شاكر ناصر حيدر - المصدر السابق - ص ٤٥٧ .

(٣) - القاضي أكرم يوسف أبراهيم : دراسة في تطور تسجيل العقار مجدداً في التشريع العراقي , بحث مقدم الى مجلس العدل , ١٩٩٦ , ص ٢٤ .

(٤) - نشر في الوقائع العراقية بالعدد (١٤٧٦) في ١٢/١٢/١٩٣٥ .

المادة ١ منه على تسجيل في الطابو بطريقة المجدد كافة الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها أو كانت مسجلة وفقدت قيودها وسنداتها أو التي سبق قيدها في دفتر الطابو المعبر عنه يوقلمة - تحقق عند إجراء التفتيش دون أن تصدر سندات فيها وذلك مع الحقوق المجردة المتعلقة بها تبعاً وتجري في شأنها جميع التصرفات وفق الأحكام القانونية والشرعية ويعد هذا النص القانوني أول نص نظم حكم التسجيل المجدد في العراق بشكل واضح ودقيق بحيث تطرق الى أحكامه التسجيل المجدد و أجمل الحالات التي تخضع فيها الاموال غير المنقولة لطريقة التسجيل المجدد , إذ أن الفقرة ٢ من المادة ٤ من القانون نفسه أجازت للحكومة إصدار نظام لتعيين طرق إجراء معاملات تسجيل جميع التصرفات القانونية التي تحدث في دوائر الطابو وأصول تسجيل المجدد , وعلى إثر ذلك أصدرت الحكومة العراقية نظام الطابو رقم ٢٦ لسنة ١٩٤٣^(١) تنفيذاً لحكم المادة آنفة الذكر واستمر العمل به لحين الغاءه بموجب نظام الطابو رقم ٦٤ لسنة ١٩٥٩^(٢) , وقد جاء كلا النظامين بمبادئ جديدة وتطور ملحوظ وتغييرات و إضافات تتعلق بأصول التسجيل العقاري وقد شملت هذه الاضافات أحكام مهمة تتعلق بالتسجيل المجدد . فقد خص نظام الطابو رقم ٢٦ لسنة ١٩٤٣ الباب الخامس منه بقواعد قانونية تنظم أحكام التسجيل المجدد وبالتحديد المواد ١٦٠-٢٤٦ , وقسم هذا الباب الى ستة فصول بحث في الاول منها القواعد العامة للتسجيل المجدد وتناول في الفصول الباقية أحكام التسجيل المجدد أما الأحوال التي يجري فيها التسجيل المجدد في هذا النظام فقد نصت عليها المادة ١٦٠ منه بقولها تقوم دائرة الطابو بتسجيل الأموال غير المنقولة مجدداً بأسماء مالكيها الحقيقيين أو ورثتهم وإصدار سندات طابو به بأسمائهم حسب القواعد المقررة في هذا النظام بشرط أن تكون الأموال المذكورة :

- ١- غير مسجلة سابقاً في قيود الطابو . أو
- ٢- مسجلة سابقاً ولكن قيودها وسنداتها مفقودة . أو
- ٣- مسجلة سابقاً وسنداتها مفقودة وقيودها ممزقة ومشوهة بدرجة لا يمكن معها أتباع غير طريقة المجدد بحقها . أو
- ٤- مسجلة سابقاً وقيودها مفقودة وسنداتها أو صورها ممزقة أو مشوهة أو غير مصدقة تصديقاً يمكن أخاذه أساساً للتأييد . أو
- ٥- كانت القيود الموجودة ليست من القيود المعدة لإصدار سندات تملك منها كقيود اليوقلمة - تحقق - أساس .

(١) - نشر في الوقائع العراقية بالعدد (٢١٠٠) في ٢٧/٥/١٩٤٣ .

(٢) - نشر في الوقائع العراقية بالعدد (٢٤١) في ٨/١٠/١٩٥٩ .

ويلاحظ على المادة المذكورة أنها أوردت حالات التسجيل المجدد على سبيل الحصر وأن كل حالة من هذه الحالات تعد مستقلة ويجري فيها تثبيت العائدية ^(١) .

أما إجراءات تثبيت العائدية بموجب هذا النظام تتلخص بالآتي :

١- تقديم طلب الى دائرة التسجيل العقاري الطابو لفحص السجلات القيود , وتأيبده من ذات الدائرة بمشمول العقار لمراسيم التسجيل المجدد .

٢- تقديم بيان مؤيد من هيئة المحلة المختار و الاختيارية أو القرية يتضمن المعلومات اللازمة عن العقار والحائز وسبب الحيازة معزز بالمستندات ويستثنى ذلك طلبات التسجيل المجدد المقدمة من قبل دوائر الدولة من تقديم البيان المذكور آنفاً ويكتفي بتقديم كتاب من الموظف الاداري الأكبر في موقع العقار .

٣- إجراء الكشف على العقار بحضور الحائز والخبراء وممثلي الجهات ذات العلاقة و المجاورين وذلك للتحقق عن الحيازة وأسبابها وأوصاف العقار وينظم محضر بالإجراءات المتخذة يوقع عليه الأطراف مع تنظيم خارطة بالعقار .

٤- الإعلان عن التسجيل المجدد لمدة ثلاثين يوماً وهي مهلة قانونية لسماع لذوي العلاقة بالاعتراض وإذا مضت المدة القانونية ولم يقع اعتراض خلالها ترسل المعاملة الى المجلس الاداري للمصادقة عليها وفي حالة عدم المصادقة يحق لذوي العلاقة استئناف القرار لدى وزارة العدل أو إقامة دعوى بذلك أما اذا تمت المصادقة ترسل المعاملة الى مديرية التسجيل العقاري الطابو العامة والتي بدورها تقوم بتدقيقها من الجوانب كافة فاذا وجدت صحيحة ترسلها الى مديرية التسجيل العقارية المختصة لاستيفاء الرسوم لتقوم الاخيرة باستيفاء الرسوم القانونية وتسجيل العقار باسم مقدم طلب التسجيل العقاري ^(٢) .

أما أحكام التسجيل المجدد في ظل نظام الطابو رقم ٦٤ لسنة ١٩٥٩ فتكاد تشبه الإجراءات القانونية المنصوص عليها في نظام الطابو رقم ٢٦ لسنة ١٩٤٣ من حيث تقديم طلب من قبل طالب التسجيل المجدد وإجراء الكشف على العقار موضوع الطلب والإعلان عن قرار التسجيل المجدد إلا أنه بالرغم من وجود هذا الشبه هناك بعض الفروقات تتمثل بالآتي :

١- إن نظام الطابو رقم ٦٤ لسنة ١٩٥٩ لم يشترط تقديم بيان مؤيد من هيئة المحلة بل اكتفى بالطلب المقدم من طالب التسجيل للبدء بعملية إجراء التسجيل المجدد وهو ما نرى فيه تطور ملحوظ في هذا النظام بخلاف نظام الطابو رقم ٢٦ لسنة ١٩٤٦ الذي اشترط ذلك .

(١) - القاضي سعد جميل محمود : دراسة في أحكام تسجيل العقار مجدداً في العراق , بحث مقدم الى مجلس العدل , ١٩٨٦ , ص ٣٥ .

(٢) - ينظر المواد (١٦٣-١٦٧) من النظام رقم (٢٦) لسنة ١٩٤٣ .

- ٢- جعل نظام الطابو رقم ٦٤ لسنة ١٩٥٩ لجنة تثبيت الملكية تتألف من موظف تنسبه دائرة التسجيل العقاري مع موظف فني وثلاثة خبراء يختارهم طالب التسجيل بينما نجد لجنة تثبيت الملكية وفق نظام الطابو رقم ٢٦ لسنة ١٩٤٣ مشكلة من ممثلي من الجهات ذات العلاقة والحائر والخبراء وهذا يعد تطوراً إيجابياً في نظام الطابو رقم ٦٤ لسنة ١٩٥٩ .
- ٣- إن نظام الطابو رقم ٦٤ لسنة ١٩٥٩ جعل القضاء هو المرجع في الطعن بقرار تثبيت العائدية أو رفض الطلب مؤكداً على مبدأ ولاية القضاء العامة على المنازعات و الطعون في حين نجد نظام الطابو رقم ٢٦ لسنة ١٩٤٣ أشرك وزارة العدل في النظر إلى جانب من الاعتراضات التي ترد على إجراءات التسجيل المجدد لذلك فأن نظام الطابو رقم ٦٤ لسنة ١٩٥٩ يعد تطوراً في الاحكام وفق الاصول العامة في القانون .
- ٤- أن نظام الطابو رقم ٦٤ لسنة ١٩٥٩ عدّ الحكم القضائي الحائز درجة البتات أساساً للتسجيل المجدد ولا يحتاج الى إعلان أو قرار من المجلس الاداري وهو يتفق مع نظام الطابو رقم ٢٦ لسنة ١٩٤٣ , باستثناء الحكم بمنع المعارضة إذ أخضع العقار غير السجل الذي يرد عليه هذا الحكم الى إجراءات التسجيل المجدد في حين لم نجد في نظام الطابو رقم ٢٦ لسنة ١٩٤٣ حكماً قانونياً مشابهاً له .

الفرع الثاني

التسجيل المجدد بعد صدور قانون التسجيل العقاري

رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١

صدر قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١^(١) , واعتبر خطوة متميزة في تنظيم أمور التسجيل العقاري نظراً لما اتسم به القانون من حسن الصياغة والتبويب ومعالجات متطورة ومستحدثة للملكية العقارية والحقوق العينية الأصلية , وقد شمل هذا التطور الهائل في مجال تنظيم التسجيل العقاري أحكام التسجيل المجدد الذي عني بها المشرع وأسبغ عليها الاهمية وأجرى تغييراً بصورة دورية في أحكامه لتكون النتائج التي تتقرر بموجب هذا التسجيل متفقة ومنسجمة وما للسجل العقاري الدائمي والسند الدائمي من أهمية وقوة قانونية , إذ بدأ قانون التسجيل العقاري الحالي بتنظيم أحكام التسجيل المجدد من المادة ٤٣ لغاية المادة ٥٧ , إذ شرع القانون ابتداء بتعريف التسجيل المجدد في المادة ٤٣ , وحدد حالات التسجيل المجدد بخمس حالات وردت على سبيل الحصر , ومن ثم تطرق في المادة ٤٤ الى الشروط الواجب توافرها في طالب التسجيل المجدد وهي شروط لا بد أن تكون مجتمعة عند الحائز لكي يكون الطلب واجب

(١) - نشر القانون في الوقائع العراقية بالعدد (١٩٩٥) في ١٠/٥/١٩٧١ .

القبول لدى دائرة التسجيل العقاري , وبعدها انتقل الى موضوع الإجراءات القانونية الاصولية المتبعة من قبل لجنة تثبيت الملكية في سبيل التحقق والتثبت من توافر الشروط في طلب التسجيل المجدد وفي طالب التسجيل لأجل التوصل الى معرفة صاحب العقار , ونص في المادة ٥٠ منه على طريق الطعن بقرار تثبيت العائدية أو رفض طلب تثبيت العائدية , ولم يكتف القانون الحالي بإيراد تلك الاحكام القانونية بل أعقبها بوضع القواعد القانونية اللازمة للتحقيق في أنواع معينة تدخل ضمن نطاق التسجيل المجدد , حيث تطرق اليها في المواد ٥٥-٥٧ منه , ومن هذه الانواع تسجيل الطرق والشوارع والعقارات الموقوفة والمساجد والمؤسسات الدينية والخيرية والمقابر , وعلاوة على ذلك فقد أصدر مجلس قيادة الثورة المنحل قرار المرقم ٥٢٩ لسنة ١٩٨٢^(١) , لمعالجة بعض جوانب أحكام بالتسجيل المجدد الإلزامي كما أصدرت وزارة العدل تعليمات التسجيل الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم ١ لسنة ١٩٨٦^(٢) بينت إجراءات التسجيل المجدد الإلزامي بشيء من الاسهاب و التفصيل , لذلك ينبغي لنا أن نطرق الى أحكام التسجيل المجدد , وإثبات العائدية في ظل القانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ , بشيء من التفصيل , وهذا ما سنكرسه في المباحث القادمة .

(١) - نص القرار على (تسجيل باسم البلدية المختصة العقارات غير المسجلة في السجل الواقعة ضمن التصاميم الأساسية المصدقة للبلديات , إذا انتهت مدة السنة المنصوص عليها في المادة (٤٣ مكررة) من قانون التسجيل العقاري , ولم يدع أحد بعائديتها أو تثبت عائديتها لشخص معين) منشور في الوقائع العراقية بالعدد (٢٨٨٣) في ١٠/٥/١٩٨٢

(٢) - نشرت التعليمات في الوقائع العراقية بالعدد (٣٠٨٢) في ٢٧/١/١٩٨٦ .

المبحث الأول

ماهية التسجيل المجدد

تمهيد و تقسيم

إن دراسة ماهية التسجيل المجدد يتجسد من خلال تعريفه إذ يلاحظ أنه رغم كثرة التشريعات العقارية التي صدرت أواخر العهد العثماني وتناولت أحكام التسجيل العقاري , فأنا لم نجد تعريف صريح واضح للتسجيل المجدد باستثناء ما ورد بقانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ , وإذ كان مسلك المشرع عدم وضع تعريف ضمن نصوص التشريع للمصطلحات القانونية الواردة فيه , فأن ذلك يؤدي الى فتح الباب أمام فقهاء القانون والمختصين في صياغة تعريفات له لا تتوافق مع إرادة المشرع , هذا من جانب , ومن جانب آخر , وجب الوقوف من جهة ماهية التسجيل المجدد في بيان خصائصه التي ينفرد بها عن غيره , وذكر أهميته مع تناول أنواعه بشيء من التفصيل لأهميتها في الواقع العملي إذ لمسنا قصور من قبل الشراح في توضيح أحكامها وبالأخص أحكام التسجيل المجدد الإلزامي الشامل رغم كونه من الأنظمة القانونية الناجعة في القضاء على العقارات في المسجلة في دائرة التسجيل العقاري , ومن ثم تحديد طبيعته القانونية , وتمييزه عن بقية الأنظمة القانونية التي تتقارب وتختلف معه قبل التطرق لبيان إجراءات إثبات العائدية التي تتولاها دائرة التسجيل العقاري ولجنة تثبيت الملكية لذلك سنقسم هذا المبحث الى مطلبين الأول نتناول فيه التعريف بالتسجيل المجدد , أما المطلب الثاني فعرضنا فيه الطبيعة القانونية للتسجيل المجدد , وتمييزه مما يشبه به من أوضاع قانونية أخرى .

المطلب الاول

التعريف بالتسجيل المجدد

إن تحديد مفهوم التسجيل المجدد لا يكتمل الا بتعريفه , لبيان المفاهيم العامة لهذا المصطلح القانوني من خلال الوقوف على التعريفات الفقهية والتشريعية وبيان أي من التعريفات تنسجم مع المفهوم العام لهذا النظام القانوني , لذلك سوف نقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع نتناول في الفرع الاول تعريف التسجيل المجدد ونخصص الفرع الثاني لخصائص وأهمية التسجيل المجدد ونكرس الفرع الثالث لأنواع التسجيل المجدد .

الفرع الاول

تعريف التسجيل المجدد

إن الوقوف على التسجيل المجدد ينبغي تناول تعريف من الناحية الفقهية , فضلاً عن ذكر تعريفه الوارد في القانون حتى نصل الى تعريف جامع مانع , مشتملاً على جميع حالات وصور التسجيل المجدد .

أولاً : التعريف الفقهي للتسجيل المجدد

وضع فقهاء القانون تعريفات متعددة للتسجيل المجدد وتكاد تكون جميعها متقاربة في المعنى والدلالة ومستتبطة من حالات التسجيل المجدد وشروطه وإجراءاته , إذ ذهب بعضهم^(١) الى تعريف التسجيل المجدد بأنه تثبيت حق الملكية أو الحقوق العينية الاصلية الاخرى لأول مرة للعقارات غير المسجلة في دائرة التسجيل العقاري أو التي هي بحكم غير المسجلة استناداً الى الحياة بسبب صحيح وبحسن النية مع توفر مدة التقادم المكسبة للملكية , ويلاحظ من هذا التعريف أنه جعل من نطاق التسجيل المجدد يشمل حق الملكية والحقوق العينية الاصلية الاخرى كحق العقر وحق التصرف وحق الوقف , فضلاً أنه أضاف شرط جديد لم ينص عليه قانون التسجيل المجدد الى شروط التسجيل المجدد المنصوص عليها في القانون وهو السبب الصحيح , وعرفه البعض الآخر^(٢) بأنه عبارة عن مجموعة من الإجراءات القانونية التي تتخذ من قبل دائرة التسجيل العقاري بناءً على طلب لتثبيت الملكية وتسجيله باسم صاحبه الحقيقي في السجل العقاري وإصدار السند به وفق أحكام قانون التسجيل العقاري , ويلاحظ على هذا التعريف أنه تناول التسجيل المجدد من الناحية الاجرائية وجعل مهمة تسجيل العقار مجدداً قاصرة على دائرة التسجيل العقاري دون أن يتطرق الى لجنة تثبيت الملكية ودورها في معاملة التسجيل المجدد , وعرفه البعض^(٣) أيضاً بأنه مجموعة الإجراءات التي تتبعها دائرة التسجيل العقاري لتثبيت العائدية في العقارات غير المسجلة , ويلاحظ على هذا التعريف أنه لم يتطرق الى موضوع التسجيل المجدد ولا الى الشروط الواجب توافرها في طلب التسجيل المجدد وذهب البعض^(٤) الآخر الى تعريفه بأنه هو مجموعة من الإجراءات القانونية التي يتوصل من خلالها الى تثبيت حق الملكية العقارية أو الحقوق العينية الاصلية الاخرى وتسجيلها بأسماء أصحابها في السجل

(١) - مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ٣٢٨ .

(٢) - د . علي محمد أبراهيم : موسوعة التشريعات العقارية , ج ١ , بغداد , ١٩٨٦ , ص ٢٥ .

(٣) - عبد الله غزالي , إجراءات التسجيل العقاري , بدون ذكر المطبعة , بغداد , ٢٠٠٥ , ص ٢١ .

(٤) - القاضي سعد جميل حمود - المصدر السابق - ص ٨ .

العقاري , ويلاحظ على هذا التعريف أنه لم يميز بين العقارات غير المسجل أصلاً في دوائر التسجيل العقاري , والعقارات المسجلة حكماً في دائرة التسجيل العقاري. مما تقدم نجد أن ما أوردنا من تعريفات على وفق ميزان فقهاء القانون أنهم تناولوا بيان مفهوم التسجيل المجدد وفق مظلة حالاته ونطاقه وإحكامه والاثـر المترتب عليه الا أنها خلت جميعها من بيان الطبيعة القانونية للتسجيل المجدد وتحديد أنواعه , وهذا برأينا يحتاج الى مراجعة وتأمّل لكي يعطى المصطلح القانوني كافة تصوراتـه , وأحكامه , والآثار التي تنبثق من تطبيقه في الواقع العلمي .

ثانياً : التعريف التشريعي للتسجيل المجدد

عرف المشرع العراقي في المادة ١/٤٣ من قانون التسجيل العقاري التسجيل المجدد على أنه تثبيت حق الملكية وتسجيله باسم صاحبه الحقيقي في السجل العقاري وإصدار السند به وفق أحكام هذا القانون .

ويلاحظ على هذا التعريف مجموعة من الملاحظات وكالاتي :

١- من حيث التسمية : أنتقد البعض^(١) من المختصين التسمية التي جاء بها قانون التسجيل العقاري من حيث مدلولها الذي قد يشير الى أن حق الملكية أو الحقوق العينية الاصلية مسجلة , ويتم تجديد التسجيل بموجب معاملة المجدد , في حين أن الحقيقة عكس ذلك , لأن هذه الطريقة ترمي الى تثبيت الحقوق لأول مرة للعقارات غير المسجلة , ويفضل أن يتم تسمية تثبيت حق الملكية أو الحقوق العينية الاصلية لأول مرة بـ القيد الاول , إذ إن العقار في هذه الحالة هو غير مسجل بالأصل , أما العقارات التي في حكم غير المسجل فيمكن أن يطلق عليها التسجيل المجدد^(٢) .

وهذا الرأي المذكور آنفاً تم تأييده من البعض^(٣) بقوله أن الانتقاد الوارد بشأن تسمية التسجيل المجدد ما يبرره خاصة فيما يتعلق بالعقارات غير المسجلة , مع ملاحظة أن كلمة قيد يمكن استخدامها , وذلك لوجود فرق بين القيد والتسجيل حيث أن القيد يستعمل عند اعتماد

(١) - د . سعيد مبارك : موجز أحكام قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ , مطابع دار الحكمة , بغداد , ١٩٩١ , ص ٥٥ .

(٢) - ويرى البعض أن الخطوة الاولى في نظام التسجيل العيني العقاري تأسيس السجل العقاري وفق إجراءات تتميز بالعلانية وبضمانات قضائية أصطلح عليها التسجيل الاول ينظر عبد الله غزالي : دراسات في قانون التسجيل العقاري , مطبعة الخيرات , بغداد , ٢٠٠١ , ص ١٣ .

(٣) - د . إيمان يوسف نوري : التنظيم القانوني لاكتساب ملكية عقار غير مسجل , بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للحقوق , السنة الثانية , المجلد الثاني , العدد الثالث , الجزء الاول , ٢٠١٨ , ص ٢٤٧ .

السجل العيني والذي يعد المنهج الذي اتبعه المشرع العراقي عند تشريعه قانون التسجيل العقاري لذا يفضل النظر بالمصطلح الوارد بالقانون ، وتغييره بالقيد ، أما التسجيل فهو ينسجم مع السجل الشخصي والذي يعتمد على تسجيل الاسم .

ويشكل البعض ^(١) أيضاً أنه يمكن تسمية هذا التسجيل بالقيد الاول لأن التسجيل المجدد لا يعني أن حق الملكية أو الحقوق العينية الأصلية الأخرى مسجلة ، ويتم تجديد هذا التسجيل بموجب معاملة المجدد ، وإنما المقصود به تسجيل تلك الحقوق في السجل العقاري لأول مرة ليصبح هذا السجل مستنداً للتسجيلات التي تلي هذا القيد الاول .

فيما ذهب البعض ^(٢) الى عكس ذلك بقوله بأن نقد مصطلح المجدد لكونه لا يؤدي المعنى المطلوب منه فإن هذا الرأي لا يخلو من نقص ظاهر لأن قانون التسجيل العقاري لم يعد يستعمل ضمن مصطلحاته عبارة القيد مما لا يصلح معه أن نختار لهذا النوع من التسجيل المجدد مثل تلك العبارة ، فضلاً عن أن مصطلح القيد الأول ليس متفق عليه في جميع قوانين الأقطار العربية الخاصة بالتسجيل العقاري فهناك مصطلح تحقيق الملكية في ليبيا والتحرير والتحديد في لبنان وسوريا ، وسمي في مجلة الحقوق العينية التونسية بـ رسم الملكية ، وسمي في القانون المغربي بـ التحفيظ ، وأن القانون الذي استعمل مصطلح القيد الاول هو قانون السجل العيني المصري رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ ونظام التسجيل العيني للعقار السعودي الصادر في ٢٠٠٢/٣/١٥ ^(٣) .

ونحن نتفق على ما أطلقه المشرع بمصطلح التسجيل المجدد على عملية تسجيل العقارات غير المسجلة أصلاً أو حكماً في دوائر التسجيل العقاري ؛ لأنه قد استقر العمل به منذ صدور قانون أصول تسجيل الاموال غير المنقولة في الطابو رقم ٥٩ لسنة ١٩٣٥ ولغاية الآن ، وهو ينطبق وحقيقة مآل التسجيل المجدد وأهدافه من تثبيت العائدية من خلال تقديم معاملة جديدة بموجب إجراءات قانونية مرسومة في القانون .

٢- من حيث النطاق : ذهب البعض الى أن القانون عند إيراد تعريف التسجيل المجدد لم يتطرق الى الحقوق العينية الأصلية الأخرى وهي حق التصرف و حق العقر و حقوق الارتفاق وحقوق المنفعة والاستعمال والسكنى و المساطحة وحق الوقف و حق الاجارة الطويلة ^(٤) ، ويرد البعض على هذا النقد بقوله أن سبب ذكر حق الملكية وحده في صدر المادة المشار اليها دون

(١) - مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ٣٢٨ .

(٢) - القاضي أكرم يوسف أبراهيم - المصدر السابق - ص ٩ .

(٣) - للمزيد عن موضوع التسجيل المجدد في الدول العربية يراجع : عبد العزيز الحساني ، قواعد التسجيل العقاري في القانون بالعربي الموحد ، مطبعة الكتب ، ٢٠١٢ ، ص ١٩ وما بعدها .

(٤) - ينظر المادة (٦٨) من القانون المدني .

الحقوق العينية الأخرى التي أسلفناها ، هو حق الملكية أقوى الحقوق العينية وأهمها وأوسعها نطاقاً ، وهي الأصل وبقية الحقوق المذكورة في المادة ٦٨ مدني متفرعة عنها أو مشتقة منها ولذا فقد خصص المشرع في القانون المدني باباً خاصاً لحق الملكية ، وهو الباب الأول من الكتاب الثالث المواد ١٠٤٨-١١٦٨ وخصص للحقوق الأخرى المتفرعة عن حق الملكية باباً مستقلاً وهو باب الثاني من الكتاب الثالث المواد ١١٦٩-١٢٤٨ ، وبما أن الحقوق العينية الأخرى المتفرعة عن حق الملكية تدخل ضمن تعريف حق الملكية بالتبعية فقد اكتفى القانون بذكر الأصل فقط ^(١) .

وذهب رأي آخر الى أن تثبيت حق الملكية ومعرفة جميع ما يتعلق به من أوصاف تجعله حقاً ذا وجود قانوني صالحاً للتعامل به سواء بالنسبة الى العقار الذي يرد عليه أو الشخص الذي ينسب إليه ذلك الحق من خلال اتباع الإجراءات القانونية الخاصة ، ولكن مع ذلك يمكن توجيه النقد من جهة إن حق الملكية ليس هو الحق الوحيد الذي تناولت أحكامه التسجيل المجدد وإنما عالجته الى جانبه جميع الحقوق العينية الأصلية وكان من المستحسن لو إن المشرع نص على ذلك ليكون تعريف جامع مانع ^(٢) .

ونرى أن موضوع التسجيل المجدد الذي أورده المشرع عندما تناول تعريفه محل نظر وتأمل على اعتبار أنه ضيق نطاقه على حق الملكية دون بقية الحقوق العينية الأصلية الأخرى التي تكون مشمولة بأحكامه ، بالرغم أن المشرع قد أشار الى بعضها في بقية المواد القانونية المتعلقة بالتسجيل المجدد ^(٣) .

٣- ومما يؤخذ على التعريف الذي أورده المشرع ، وصفه صاحب الحق بالحقيقي لأن هذا الوصف لم يكن سليماً في إيراد لفظ حقيقي بعد لفظ صاحبه ، ولا سيما أن لفظ صاحبه تغني بحد ذاتها للدلالة على ثبوت حق الملكية وهي الصور الحقيقية والصادقة للوضع المادي والقانوني للعقار المسجل باسمه في السجل العقاري ، ومن ثم فلا يمكن تصور وجود صاحب حقيقي وآخر غير حقيقي .

فضلاً عن ذلك إن إيراد عبارة إصدار السند به وفق أحكام القانون هو تحصيل حاصل لأن مسألة إصدار السند بعد كل تسجيل مسألة وجوبية هذا من جهة ومن جهة أخرى أن إصدار السند لا يقتصر على التسجيل بطريق المجدد فقط ، وإنما هو إجراء تتخذه دائرة التسجيل

(١) - مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ٣٣٠ .

(٢) - علي شاكِر عبد القادر : القيد الأول ، بحث منشور في مجلة أهل البيت (عليهم السلام) ، العدد الثامن ، بدون ذكر سنة ، ص ٣٤٨ .

(٣) - ينظر المواد (٥٥ - ٥٧) من قانون التسجيل العقاري .

العقاري للمعاملات المتعلقة بتسجيل العقارات , أي بعبارة أخرى فهو إتمام لأي تسجيل يجري في دائرة التسجيل العقاري , وهو يعد بمنزلة المرحلة النهائية لإكمال مراحل التسجيل العقاري^(١) . وبهذا الصدد نرى إيراد تعريف دقيق للتسجيل المجدد يتضمن الإحاطة بأحكامه ونطاقه والاثـر المترتب عليه , لذا نستطيع القول بأنه هو مجموعة من الإجراءات القانونية المتخذة من لجنة تثبيت الملكية لإثبات العائدية لحق الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأصلية الأخرى وتسجيلها باسم حائزها إذا توافرت شروطه وإحدى حالاته المبينة في القانون .

الفرع الثاني

خصائص التسجيل المجدد وأهدافه

سنتناول في هذا الفرع بيان خصائص التسجيل المجدد وتحديد الاهداف التي سعى اليها المشرع من تشريعه وعلى النحو الاتي :

أولاً : خصائص التسجيل المجدد

يمتاز التسجيل المجدد بالخصائص التالية :

١- إن التسجيل المجدد هو طلب^(٢) وليس دعوى بمعنى عدم توافر جميع مقومات الدعوى فيه لذلك فلا يخضع للشروط الواجبة توافرها في الدعوى المدنية المنصوص عليها في المادة ٤٦ من قانون المرافعات المدنية , ويتفرع عن ذلك عدم وجود خصومة في معاملة التسجيل المجدد بمعنى عدم وجود خصم آخر ينازع طالب التسجيل المجدد في تسجيل العقاري غير المسجل لذلك لا يتم تعيين موعد جلسات مرافعة لهذه الطلبات^(٣) ولا حضور أطراف لوجود طرف واحد

(١) - عبد الله غزالي - إجراءات التسجيل العقاري - المصدر السابق - ص ٢٠ .

(٢) - يستثنى من ذلك تسجيل المجدد للعقار غير المسجل باسم أجنبي إذ نصت تعليمات التسجيل الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦ في البند (٢١-١) بقولها (إذا تبين لدى لجنة تثبيت الملكية إن مدعي الملكية الحائز للعقار من رعايا دولة أجنبية تمهله اللجنة مدة شهر واحد لغرض إقامة الدعوى لدى محكمة بداءة موقع العقار على وزير المالية وفقاً لما تقضي بذلك المادة (٦) من قانون تملك الاجنبي في العراق رقم ٣٨ لسنة ١٩٦١ المعدل والمادة ٤٤ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل) .

(٣) - هذا ما أكدته القرار التمييزي بالعدد (١٢١/ ت . ب / ٢٠١٩) في ٢٥/١١/٢٠١٩ والصادر من رئاسة محكمة استئناف نينوى الاتحادية / بصفتها التمييزية والذي جاء فيه (... عند عطف النظر على القرار المميز , وجد أن الثابت من التحقيق الذي قامت به لجنة تثبيت الملكية بعد مسح العقار موقعاً في ضوء خارطته المنظمة مسبقاً أن العقار موضوع طلب التسجيل المجدد متخذ مقبرة لدفن الموتى منذ عشرات السنين , مما يعني عدم حيازة طالب التسجيل المجدد له بصفة مالك حيازة هادئة مستمرة لمدة لا تقل عن خمس عشرة سنة من دون

وهو طالب التسجيل المجدد , وحتى أن حصل اعتراض من الغير أثناء الكشف على العقار موضوع طلب التسجيل المجدد , إنما يتم البت في الاعتراضات المقدمة من قبل رئيس لجنة تثبيت الملكية في المحكمة بموجب مطالعات مقدمة من قبل معاون القضاة^(١) .

٢- إن طلب التسجيل المجدد ينتقل الى الخلف العام و الخلف الخاص لذلك بإمكان الوارث أن يقدم طلب تسجيل مجدّد للعقار غير المسجل والذي كان بحيّزة مورثه متى توافرت الشروط القانونية .

٣- عدم وجود سبق فصل^(٢) في طلب التسجيل المجدد لذلك إذا قدم طالب التسجيل المجدد طلب يروم فيه تسجيل العقار غير مسجل باسمه ورفض الطلب من قبل لجنة تثبيت الملكية لعدم توافر الشروط القانونية الواجبة , فإن له الحق أن يقدم الطلب مرة أخرى فمثلاً لو أن مقدم الطلب قد حاز العقار غير مسجل أصلاً في دائرة التسجيل العقاري وكانت مدة حيّزة أربع عشرة سنة ورفض اللجنة طلبه لعدم استيفاءه شرط المدة المبين في القانون والبالغ خمس عشرة سنة , ففي

انقطاع على وفق ما توجبه المادتان (١/٤٤) من قانون التسجيل العقاري والمادة (١١٤٥) من القانون المدني الامر الذي يخرج النزاع من اختصاص اللجنة أعلاه استناداً الى دلالة إشارة المادة (٥١) من قانون التسجيل العقاري وبما أن القرار المميز قد قضى برد الطلب للسبب المتقدم وأسباب أخرى لا حضور لها في وقائع الطلب فيكون صحيحاً من حيث النتيجة التي انتهت اليها مع الإشارة الى أن القرار الذي يصدره رئيس اللجنة يصدر عنه بصفته تلك لا بصفته قاضي محكمة بداءة كما أن طلب التسجيل المجدد لا يستلزم إجراء المرافعة ومن ثم ختامها على وفق ما اتجه اليه رئيس اللجنة في اثناء النظر في الطلب بعد أكّمال اللجنة أعمالها بالتحقيق موقعياً عن الحائز , وبما أن الاخطاء الاجرائية المذكورة غير مؤثرة في النتيجة التي انتهت اليها القرار المميز ما دام الطلب قد تم تسجيله بعدد تسجيل مجدّد مستقل لدى اللجنة ...) , القرار منشور في كتاب القاضي بشار أحمد الجبوري : المستخلص من قضاء محكمة استئناف نينوى الاتحادية بصفقتها التمييزية لعام ٢٠١٩ - القسم المدني , ط ١ , مكتبة صباح , بغداد , ٢٠٢١ , ص ٢٤١ .

(٢) - سبق الفصل في موضوع الدعوى هو أحد أهم الدفوع التي توجه الى الدعوى بقصد منع المحكمة من نظرها لسبق الفصل في موضوعها بحكم قضائي حاز حجية الأمر المقضي به , ينظر : د . عبد الله عبد الحي الصاوي , قواعد الدفع بسبق الفصل في الدعوى وآثاره , بحث منشور في مجلة كلية الدراسات الاسلامية والعربية للبنات , العدد الرابع , الجزء الثالث , ٢٠١٩ , ص ٨٢٨ , وقد قضت محكمة التمييز الاتحادية بموجب قرارها بالعدد (٢٤/الهيئة العامة/٢٠١٦) في ٢٦/٦/٢٠١٦) ... إن المميز المدعي سبق إن اقام الدعوى رقم ١٠٧٩/ب/٢٠١٤ على المدعي عليه نفسه وبالموضوع نفسه وانتهت بالرد واكتسب الحكم المذكور درجة البتات بعد استنفاد طرق الطعن القانونية وبذلك لا يجوز للتمييز المدعي تجديد المنازعة ...) , وكذلك ما ورد بقرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد (٦١/الهيئة الموسعة المدنية/٢٠١٩) في ١٨/٦/٢٠١٩ (...) كما ذهبت الى ذلك محكمة الاستئناف في حكمها الصادر بالعدد ٤٦٨/س/٢٠١٦ والتي بموجبها خاضت بموضوع دائنية ومديونية طرفي الدعوى بالمبلغ المطالب به من قبل المدعي وثبت عدم مديونية المدعي عليه في الدعوى أعلاه لذا فلا يجوز والحالة هذه تكرار موضوع الدعوى ثانية ذلك لسبق الفصل بالموضوع مما تكون الدعوى واجبة الرد ...) , (قرار غير منشور) .

هذه الحالة يحق له تقديم طلب آخر متى ما أكمل مدة الحياة وتقوم اللجنة بتدقيق الطلب مرة أخرى وتصدر قرارها بتثبيت العائدية .

ثانياً : أهداف التسجيل المجدد

إذا ما عرفنا أن التسجيل العيني هو النظام المتبع في العراق بوصفه نظاماً للتسجيل العيني العقاري ورجعنا الى التعريف الذي أورده المشرع في قانون التسجيل العقاري في الفقرة ١ من المادة ٤٣ يمكن لنا أن نستنتج من خلال هذا التعريف القانوني ومضامينه ما يرمي إليه المشرع من أهداف و مقاصد , يمكن لنا أن نوجزها بالاتي :

١- تحديد الوحدة العقارية

عرفت ٧٩ من قانون التسجيل العقاري الوحدة العقارية بقولها ١- يعتبر وحدة عقارية لغرض التسجيل وفق أحكام هذا القانون كل عقار قائم بحدود وموقع ومساحة معينة وتكون ملكيته أو حقوقه العينة الأصلية الأخرى لشخص واحد أو أشخاص على الشيوع دون أن يكون لجزء منه أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها ٢- تعتبر الأرض والمغروسات أو الأرض والمحدثات ذات الطابق الواحد وحدة عقارية إن كانتا تعودان لنفس الأشخاص ويجري التصرف بهما معاً .

ومن خلال النص أعلاه يتضح أن المقصود بالوحدة العقارية هو عقار واحد مخصص له تسلسل واحد من دفتر الأساس باعتباره عقاراً مستقلاً دون أن يفصل جزءاً منه عن سائر الأجزاء فاصل من ملك عام كالطريق أو النهر أو ملك خاص كحائط أو عقار آخر يعود للمالك نفسه أو يعود للغير .

وتتوفر فيه خصائص ومميزات العقار من ناحية الاستعمال والاستغلال ويشترط في الوحدة العقارية لأغراض التسجيل العقاري إن يكون موحد الأجزاء والملكية ويتسلسل واحد مملوكاً لشخص واحد أو لأشخاص على الشيوع^(١) .

ونستشف من التعريف إن التسجيل المجدد يهدف الى تثبيت العائدية المحددة الأجزاء بموجب المحضر المنظم وتسجيلها باعتبارها وحدة عقارية باسم طالب التسجيل المجدد في

(١) - مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ٥٦٣ , كما تعرف أيضاً بأنها كل قطعة محدودة من الأرض تقع في منطقة عقارية واحدة , مع جميع ما يدخل في تكوينها , من مناجم ومحاجر كائنة في باطنها و إنشاءات ومغروسات ومزروعات قائمة عليها , تعتبر متممة للأرض بشرط أن تكون وحدة العقار هذه بمكوناتها مملوكة لشخص واحد أو أشخاص على الشيوع , ينظر : عبد العزيز الحساني - المصدر السابق - ص ١٠ .

السجل العقاري بمعنى حصر الوحدة العقارية بمالك واحد أو عدة ملاك على الشيوع ، ومن ثم فإن يساهم في تحديد الوحدة وتثبيت حدودها ومواصفاتها في السجل العقاري^(١) .

٢- تثبيت حق الملكية

معنى ذلك أنه ينصرف الى معرفة ما يتعلق بهذا الحق من أوصاف مادية وقانونية يستطيع مالكيها التعامل بها وفق الإجراءات المبنية في القانون ، الا أن ذلك لا يقصد منه تثبيت حق الملكية بصورة مطلقة ، إنما يقتصر على العقارية منها ، وكان الاجدر بالمشرع أن يقرن لفظ العقارية مع لفظ الملكية لتصبح العبارة الملكية العقارية ، حتى يبعد الإيهام والغلط عند التفسير لأن مفردة ملكية قد تشمل ملكية الأموال المنقولة أو الملكية الفكرية أو الذهنية أو الصناعية^(٢) ، كما إن تثبيت العائدية لا يكون محله الملكية العقارية حصراً ، إنما يضم الحقوق العينية الأصلية الأخرى ، فكان من اللازم من المشرع توسيع هذا التعريف الذي أورده في المادة ٤٣ من قانون التسجيل العقاري ، ليشمل بقية الحقوق العينية الأصلية الأخرى التي تصلح أن تكون محلاً للتسجيل المجدد .

١- تسجيل ذلك الحق باسم صاحبه

هو تسجيل الحق العيني العقاري باسم صاحبه إذ يمثل المحور الاساس للتسجيل المجدد من خلال الإجراءات القانونية التي تتخذها لجنة تثبيت الملكية للوصول الى معرفة من هو المالك أو صاحب الحق للعقار أو الحق العقاري غير المسجل ليكون بالإمكان أن يمارس ذلك المالك أو صاحب الحق المسجل بعد تثبيت العائدية الحقوق المترتبة عليه في الانتفاع أو الاستغلال أو التصرف^(٣) .

(١) - للمزيد من التفاصيل عن الوحدة العقارية ينظر عبد الله غزاي - دراسات في قانون التسجيل العقاري - المصدر السابق - ص ١٥ .

(٢) - المقصود بالملكية الصناعية هي الحقوق التي ترد على مبتكرات جديدة كالاختراعات ونماذج المنفعة ومخططات التصميمات للدوائر المتكاملة والمعلومات غير المفصح عنها والتصميمات والنماذج الصناعية ، أو على شارات مميزة تستخدم أما تمييز المنتجات العلامات التجارية والمؤشرات الجغرافية أو في تمييز المنشآت التجارية الاسم التجاري وتمكن صاحبها من الاستئثار باستغلال ابتكاره أو علامته التجارية أو اسمه التجاري في مواجهة كافة للمزيد ينظر : د . سميحة القليوبي ، الملكية الصناعية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، ط ٨ ، ٢٠٠٩ ، ص ١٠ وما بعدها .

(٣) - تسمى المصطلحات القانونية (الاستعمال و الاستغلال و التصرف) بسلطات المالك أو مضمون حق الملكية وقد أشار اليها القانون المدني العراقي في المادة (١٠٤٨) بقوله (الملك التام من شأنه أن يتصرف به المالك تصرفاً مطلقاً فيما يملكه عيناً ومنفعة واستغلالاً فينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها ونتاجها ويتصرف في

٢- إصدار السند الخاص بحق الملكية وفق أحكام القانون

إن مآل التسجيل المجدد في النهاية هو إصدار السند بحق الملكية بعد ثبوته وتسجيله باسم صاحبه على وفق أحكام قانون التسجيل العقاري الذي عرف السند في المادة ١ منه بأنه وثيقة صادرة بموجب السجل العقاري بعد اكتساب التسجيل شكله النهائي .

٣- القضاء على العقارات غير المسجلة في دائرة التسجيل العقاري

من استقراء التعريف التشريعي للتسجيل المجدد ومضامينه يتضح لنا إن المقاصد الحقيقية المتوخاة من التسجيل المجدد هو القضاء على العقارات غير المسجلة أصلاً أو حكماً واستقرار المراكز القانونية والمعاملات وتأمين سلامتها وحماية حقوق الملاك والأغيار والحائزين الذين تتوافر لديهم حسنة نية في وضع اليد على العقارات غير المسجلة في دائرة التسجيل العقاري وهذا الهدف له أثر مهم وبالع في قطع دابر المنازعات والخصومات المعروضة على القضاء وضمانة لاستقرار الأوضاع القانونية , واقتصاداً للجهد والنفقات ومن ثم تقليل حجم الدعاوى التي تنشأ بسبب الملكية أمام القضاء وتقادي تعطيل تداول الوحدة العقارية بين المواطنين .

الفرع الثالث

أنواع التسجيل المجدد

ينقسم التسجيل المجدد الى نوعين الأول التسجيل المجدد الاختياري و الثاني التسجيل المجدد الإلزامي وعلى وفق هذا التقسيم سنعرض هذين النوعين على النحو التالي .

أولاً : التسجيل المجدد الاختياري

يقصد بالتسجيل المجدد الاختياري الطريقة الأصلية في اكتساب ملكية عقار غير مسجل أو في حكم غير المسجل في دائرة التسجيل العقاري , إذ إن التسجيل المجدد الاختياري كان في مقدمة اهتمامات المشرع , ويظهر ذلك جلياً في المواد القانونية التي كرسها له , وبالتحديد من المادة ٤٣ وتنتهي بالمادة ٥٧^(١) , إذ نرى المشرع في قانون التسجيل العقاري بدأ أولاً بوضع تعريف له , ومن ثم تناول حالات التي يجري فيها التسجيل المجدد , وبعدها تكلم عن تشكيل

عينها بجميع التصرفات الجائزة) , ويقابل هذا التعريف ما أورده المشرع المصري في القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ , إذ حدد سلطات المالك في المادة (٨٠٢) منه , بقوله (لمالك الشيء وحده في حدود القانون , حق استعماله واستغلاله والتصرف به) .

(١)- ما عدا المواد (٤٣ مكررة و ٥٠ مكررة) من قانون التسجيل العقاري تتعلق بالتسجيل المجدد الإلزامي .

لجنة تثبيت الملكية , وأخيراً تطرق الى كيفية إثبات العائدية , ودور دائرة التسجيل العقاري في إجراءات التسجيل المجدد , وهذه الإجراءات بوصفها أصلاً عاماً تكون اختيارية بمعنى عدم وجود إلزام على دائرة التسجيل العقاري بتسجيل العقارات والأراضي غير مسجلة باسم الدولة المتمثلة بمديرية البلدية أو أمانة العاصمة من خلال إجراء فحص ومسح ميداني للعقارات غير المسجلة لديهم وتحديد العقارات والأراضي التي ستخضع للتسجيل المجدد , كذلك غير إجباري لواقع اليد , إنما يكون للمالك أو الحائز العقار غير المسجل في سجلات دائرة التسجيل العقاري متى شاء أو رغب في أي وقت بتقديم طلب الى تلك الدائرة يطلب فيها تسجيل العقار غير المسجل لديهم باسمه بعد استيفاء الشروط الواجبة في القانون .

إلا إنه بصدر التعديل الاول على قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ ذي الرقم ١٨١ في ١٩٨٠ جعل التسجيل المجدد على مرحلتين **المرحلة الأولى** : أشارت اليها المادة ٤٣ مكررة الفقرة ١ بقولها على كل شخص حاز على عقار غير مسجل أو أسهم 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 , **والمرحلة الثانية** : أشارت اليها المادة ٥٠ مكررة الفقرة ١ بقولها إذا انتهت المدة المنصوص عليها في هذا القانون وبقيت عقارات أو أسهم غير مسجلة تتولى دوائر التسجيل العقاري التحقق من العائدية والمباشرة بإجراءات تسجيلها مجدداً وفقاً لأحكام هذا القانون والتعليمات التي يصدرها مدير التسجيل العقاري العام لهذا الغرض .

وبصدر هذا التعديل اختلف الفقه القانوني و القضاء بشأن تفسير المادتين ٤٣ المكررة و ٥٠ مكررة من قانون التسجيل العقاري , فهل التعديل الاول ذو الرقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠ لقانون التسجيل العقاري قد قضى على التسجيل المجدد الاختياري أو أن العمل بطريقة التسجيل المجدد الاختياري لا زالت معمول بها ولم تلغ لغاية الوقت الحاضر ؟ وبهذا الصدد سنعرض الاتجاه الفقهي والموقف القضائي من تفسير المادة ٤٣ المكررة التي جاء بها قانون المرقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠ .

أولاً : الاتجاه الفقهي : ذهب البعض^(١) الى إن طريقة التسجيل المجدد الاختياري قد أنتهى العمل بها بصدر التعديل الاول المرقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠ كونه حدد مدة سنة واحدة تبدأ من تأريخ

(١) - عبد الله غزالي - إجراءات التسجيل العقاري - المصدر السابق - ص ٣١ .

نفاذ التعديل في ١٧/١١/١٩٨٠ ، وتعفى من خلالها معاملات التسجيل المجدد من الرسوم المقررة ^(١) .

وذهب اتجاه آخر ^(٢) الى عدم انتهاء العمل بطريق التسجيل الاختياري بالرغم من صدور التعديل الاول لقانون التسجيل العقاري وكل ما في الامر يتمثل في الاعفاء من رسوم التسجيل العقاري ورسم الطابع إذا تمت مراجعة دائرة التسجيل العقاري خلال مدة سنة واحدة اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون .

ثانياً : الموقف القضائي : إن الموقف القضائي اتخذ ثلاثة مسارات على النحو التالي :

أ- المسار الاول : عدّ المدة الواردة في المادة ٤٣ مكررة من قانون التسجيل العقاري المضافة بموجب التعديل الاول مدد حتمية إذ ذهب الى إن التعديل الاول لقانون التسجيل العقاري يعد قيداً على تسجيل العقارات غير المسجلة في مديرية التسجيل العقاري ، ومن ثم يتعذر معه تسجيل العقارات غير المسجلة اختيارياً في مديرية التسجيل العقاري متى انقضت مدة سنة واحدة من نفاذ القانون أي بمعنى أنها مدة سقوط يجب على طالب التسجيل مراجعة مديرية التسجيل العقاري لغرض تمشية معاملة التسجيل المجدد وبخلافه يسقط حقه في التسجيل المجدد الاختياري ، وهذا ما أكدته القرار التمييزي بالعدد ٢٨٣/م/٢٠١٨ في ٢٩/٤/٢٠١٨ والصادر من رئاسة محكمة استئناف بغداد الرصافة الاتحادية / الهيئة التمييزية المدنية إذ جاء فيه ... ولدى عطف النظر على القرار المميز ، وجد أنه صحيح وموافق للقانون لعدم توفر شروط التسجيل المجدد في طلب المميزتين لأن المادة ٤٣ المكررة من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ والتي أضيفت بموجب التعديل الاول للقانون المذكور المرقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠ أوجبت على كل شخص حاز عقار غير مسجل أو اسهم في عقار غير مسجل في سجلات التسجيل العقاري مراجعة دائرة التسجيل العقاري المختصة لطلب التسجيل المجدد خلال سنة واحدة اعتباراً من تاريخ نفاذ التعديل المذكور وبذلك أصبحت ما تضمنته المادة ٤٣ المكررة قيداً على تسجيل العقارات غير المسجلة سابقاً في مديرية التسجيل العقاري .. وكذلك ذهبت رئاسة محكمة استئناف بغداد / الكرخ الاتحادية بموجب قرارها بالعدد ٢٢٣/حقوقية/٢٠١٨ في

(١) - جاء في الفقرة (٤) من المادة (٤٣ مكررة) من قانون التسجيل العقاري (تعفى من رسوم التسجيل العقاري ورسم الطابع ، معاملات التسجيل العقاري والاسهم التي تثبيت عائدتها للأشخاص الذين يراجعون لتسجيلها خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة ١ من هذه المادة) .

(٢) - د . أيمن يوسف نوري - المصدر السابق - ص ٢٥٣ .

٢٢/٥/٢٠١٨ مع هذا الاتجاه وعدت لا سبيل لقبول طلبات التسجيل المجدد من طالب التسجيل الاختياري بعد مضي المدة القانونية المحددة في المادة آنفة الذكر^(١).

ب - المسار الثاني : فقد عدّ المدة الواردة في المادة ٤٣ مكررة من قانون التسجيل العقاري مدد تنظيمية إذ اعتبرت بعض المحاكم أن المدة الواردة في المادة ٤٣ المكررة من قانون التسجيل العقاري تعد من قبيل المدد التنظيمية أو الاجرائية فهي ليست بمانع من قبول طلبات التسجيل المجدد الاختياري ذلك أن الفقرة ٤ من المادة نفسها قد أعطت امتياز للأشخاص الذي يبادرون في تقديم طلبات التسجيل المجدد هو اعفاؤهم من الرسوم المقررة في القانون ، ومن ثم فإن كل ما في الامر إن الاشخاص الذين يقدمون طلب التسجيل المجدد خلال المدة القانونية التي حددت في التعديل الاول لقانون التسجيل العقاري فأنهم يعفون من الرسوم القانونية ، بخلاف الاشخاص الذين يقدمون طلبات التسجيل العقاري بعد أنقضاء المهلة الاختيارية ، فأنهم ملزمون بدفع الرسوم المترتبة على التسجيل ، وما يؤكد ذلك ما ذهبت إليه رئاسة محكمة استئناف ذي قار بصفتها التمييزية بموجب قرارها بالعدد ٣٦/ت/م/٢٠٠٩ في ٢١/٤/٢٠٠٩ والذي جاء فيه ... ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد أنه صحيح وموافق للقانون ، للأسباب التي أستند اليها ذلك أن العقار موضوع الطلب التسجيل المجدد تسلسل ١٤٦٠ الكرد واضح داخل حدود بلدية الرفاعي وهو من العقارات الخاضعة لإجراءات التسجيل المجدد المنصوص عليها في قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ بقانون رقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠ والتي لا يتم تسجيلها

(١) - جاء في قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد / الكرخ الاتحادية بصفتها التمييزية بموجب قرارها بالعدد (٢٢٣/حقوقية/٢٠١٨) في ٢٢/٥/٢٠١٨ بأنه (... وعند عطف النظر على القرار المميز المؤرخ في ٢٠١٨/٥/٦ تبين أن المميز طلب تسجيل العقار المرقم (٨٦٣) الشيوخ مستنداً في ذلك الى حيازته له ولكونه غير مسجل في سجلات التسجيل العقاري وحيث أن الثابت من الاضبارة أن العقار آنف الذكر المطلوب تسجيله مجدداً يقع في قضاء الكاظمية محافظة بغداد وإذ إن المادة (٤٣ مكررة) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل نصت على أنه كل شخص حاز على عقار غير مسجل أو أسهم في عقار غير مسجل في سجلات التسجيل العقاري مراجعة دائرة التسجيل العقاري المختصة لطلب التسجيل خلال سنة واحدة من تاريخ نفاذ القانون رقم (١٨١) لسنة ١٩٨٠ وبما أن طالب التسجيل لم يراجع مديرية التسجيل العقاري في الكاظمية خلال المدة المحددة بموجب المادة المشار إليها آنفاً وأن قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٥٢٩) لسنة ١٩٨٢ نص على تسجيل العقارات غير المسجلة في السجل العقاري الواقعة ضمن التصاميم الاساسية المصدقة للبلديات باسم البلدية المختصة إذا انتهت مدة السنة المنصوص عليها في المادة السالفة الذكر من قانون التسجيل العقاري كما أن التعليمات الصادرة من مديرية التسجيل العقاري العامة بالعدد (١) لسنة ١٩٨٦ نصت في (١-أولاً-٢) منها عدم قبول طلبات التسجيل الاختياري المقدم من قبل المواطنين للوحدات العقارية غير المسجلة في محافظة بغداد ويكتفي بحفظ الطلب في إضبارة العقار وافهام مقدم الطلب بذلك مما يجعل طلب طالب التسجيل المجدد لسنده القانوني وحرى بالرد ...) ، (غير منشور) .

باسم صاحبها المالك في السجل العقاري الا وفق الطريقة التي رسمها القانون وصدور قرار بذلك من لجنة تثبيت الملكية واكتساب الدرجة البتات والذي ظهر من خلال تدقيق الاضبارة إن الإجراءات المطلوبة بتسجيل العقار باسم طالب التسجيل المجدد قد تمت وفق أحكام القانون أما المدة التي أشار اليها المميز وكيل مدير بلدية الرفاعي إضافة لوظيفته في لائحته التمييزية والتي وردت في الفقرة ١ من المادة ٤٣ مكررة من قانون التسجيل العقاري التي نصت على ضرورة مراجعة طالبي التسجيل خلال مدة سنة واحدة اعتباراً من تاريخ نفاذ التعديل أعلاه فهي من قبل المدد التنظيمية لذا فهي غير مانعة من قبول طلبات التسجيل المجدد التي تتحقق فيها الشروط القانونية ذلك أن الفقرة ٤ تثبت عائديتها للأشخاص الذين يراجعون لتسجيلها خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة واحد من المادة المذكورة من رسوم التسجيل العقاري ورسم الطابع إضافة إلى أن التعليمات الصادرة من مديرية التسجيل العقاري العامة استنادا الى احكام المادة الخامسة من القانون رقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠ , والتوصيات الصادرة من اللجنة الاستشارية الدائمة المؤلفة بموجب المادة ٢٣٠ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل أشارت وفق الفقرة ١١ منها الى أنه يجوز قبول مراجعة أصحاب العقارات غير المسجلة لإجراء التسجيل المجدد بعد انتهاء المدة المذكورة في القانون رقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠ على أن تخضع للرسوم المقررة قانوناً ... (١) , وكذلك ذهبت رئاسة محكمة استئناف البصرة الاتحادية بصفتها التمييزية مع هذا الاتجاه وعدت المدة الواردة في المادة ٤٣ المكررة من قانون التسجيل العقاري هي من قبيل المدد التنظيمية لا يرتب على انتهائها عدم قبول طلبات التسجيل المجدد(٢).

(١) - القرار منشور على موقع الالكتروني () <https://iraq-law.hooxs.com/t18-topic> تأريخ الزيارة ٢٠٢١/١٠/١٠ .

(٢) - قضت محكمة استئناف البصرة الاتحادية بصفتها التمييزية بموجب قرارها بالعدد (٤١٣/ت/ب/٢٠١٢) في ٢٧/٩/٢٠١٢ بأنه (... وجد أنه صحيح وموافق للقانون , ذلك أن طعن المميز أستند على القرار (٥٢٩) في ١٨/٤/١٩٨٢ وعلى القرار الصادر عن لجنة الدراسات في رئاسة هيئة الاشراف القضائي الوارد اليهم من مرجعهم بالكتاب المرقم ٤٨٣٠ في ٢٢/١١/٢٠١١ وحيث أن قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ٥٢٩ في ١٨/٤/١٩٨٢ قد تضمن تسجيل العقارات غير المسجلة في السجل العقاري الواقعة ضمن التصميم الاساسية المصدقة للبلديات إذا انتهت مدة السنة المنصوص عليها في المادة (٤٣) مكررة من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ ولم يدع أحدهما بعائديتها إذا لم يثبت عائديتها الى شخص معين , قصد به المشرع == أن يكون التسجيل لتلك العقارات باسم البلدية المختصة بعد أن كانت تسجيل باسم الدولة حسب أحكام الفقرة (٣) من المادة (٥٠) مكررة من القانون المذكور بمضي أن القرار قد عدل حكم الفقرة المذكورة فقط والابقاء على الاجزاء المشار اليه في الفقرتين ١ و ٢ من المادة (٥٠) المكررة المتضمنة تولي دوائر التسجيل العقاري بالتحقق من عائدية العقار بعد انتهاء مدة السنة بدليل إيراده في القرار عبارة (أو لم تثبت عائديتها الى شخص معين) عليه فأن القرار لم يسلب دور دوائر التسجيل العقاري من التحقق أو التثبت من عائدية العقار الى شخص معين

وكذلك ذهبت رئاسة محكمة استئناف ميسان بصفتها التمييزية مع هذا المسار القضائي^(١).
المسار الثالث : فقد ذهب الى تعذر تطبيق نص المادة ٤٣ مكررة والمضافة بموجب التعديل الاول لقانون التسجيل العقاري بخصوص البدء بتطبيق أحكام التسجيل المجدد الإلزامي في المحافظة لعدم صدور أمر إداري من مديرية التسجيل العقاري العامة بذلك وفق ما ألزمت ذلك تعليمات التسجيل الإلزامي الشامل المرقمة ١ لسنة ١٩٨٦ , وهذا ما ذهبت اليه رئاسة محكمة استئناف الديوانية بصفتها التمييزية^(٢) .

ويتضح مما تقدم أن موضوع التسجيل المجدد الاختياري أثار جدلاً لدى الفقهاء واجتهاد لدى القضاء بخصوص انتهاء العمل به بصور التعديل الاول المرقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠ ونحن

وهي غير حالة مراجعة حائز العقار طالب التسجيل المجدد ولذا فإن القرار أعلاه لا يمكن تفسيره بمعزل عن الأحكام الواردة في المادة (٥٠) فقرة ٣ مكررة من قانون التسجيل العقاري وتأسيساً لما تقدم فإن القرار ٥٢٩ لسنة ١٩٨٢ الذي أستاذ اليه المميز في طعنه قد عدل حكم الفقرة ٣ من المادة (٥٠) مكررة من القانون أعلاه بإحلال عبارة باسم البلدية المختصة محل عبارة باسم الدولة وأن تطبيق القرار يتم ضمن تطبيق أحكام قانون التسجيل العقاري إضافة الى أن اجتهادات لجنة الدراسات في هيئة الاشراف القضائي المرتبطة بمجلس القضاء الاعلى غير ملزمة ...) , وكذلك القرار بالعدد (١٤/ت/م/٢٠١٥) في ٢٠١٥/١/١٣ الصادر من المحكمة نفسها (غير منشور) .

(١) - قضت رئاسة محكمة استئناف ميسان الاتحادية بصفتها التمييزية بموجب قرارها بالعدد (٢/مجدد/ت/٢٠١٦) في ٢٠١٦/٢/١٦ (... أما بالنسبة الى القرار الذي ذكره المميز في لائحته فإن المدة الواردة في الفقرة (١) من المادة (٤٣) مكررة من قانون التسجيل العقاري نصت على ضرورة المراجعة خلال مدة سنة واحدة وهذه المدة هي تنظيمية وغير مانعة من قبول التسجيل المجدد الذي تتحقق فيه الشروط القانونية , بالإضافة الى إن التعليمات الصادرة استناداً لأحكام المادة الخامسة من القانون رقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠ وكذلك التوصيات أشارت الى جواز المراجعة لأصحاب العقارات غير المسجلة بعد انتهاء المدة ...) , قرار منشور في كتاب المحامي طارق عزيز جبار , المختار من قضاء محكمة استئناف ميسان الاتحادية بصفتها التمييزية , مطبعة الكتب , بغداد , ٢٠١٧ , ص ٢٥٩ .

(٢) - قضت رئاسة محكمة استئناف الديوانية بصفتها التمييزية بموجب قرارها بالعدد (١٩٥/ت/ح/٢٠١٦) في ٢٠١٦/١١/٣٩ (... أن المادة ٤٣ مكررة والقرار ٥٢٩ لسنة ١٩٨٣ والذي بموجبها يكون التسجيل الإلزامي للعقار غير المسجل خلال سنة لا يمكن تطبيقه دون النقيذ بالتعليمات الصادرة من مديرية التسجيل العقاري العامة المرقمة (١) لسنة ١٩٨٦ والتي اشترطت للتسجيل الإلزامي للعقارات في الفقرة (١/أولاً/١) أن يجري التسجيل المجدد الإلزامي بموجب أمر إداري تصدره دائرة التسجيل العقاري بالنسبة لكل محافظة وتبدأ من محافظة بغداد لذا كان لجنة تثبيت الملكية ربط الأمر الإداري الصادرة من مديرية التسجيل العقاري بشمول العقارات غير المسجلة في محافظة الديوانية بإجراءات التسجيل المجدد الإلزامي ...) , القرار منشور في كتاب القاضي كاظم عباس حبيب , المختار من قرارات قضاء محكمة استئناف الديوانية بصفتها التمييزية , ط ١ , العتبة الحسينية المقدسة , كربلاء المقدسة , ٢٠١٨ , ص ١٦٣ .

نتفق مع الاتجاه الذاهب الى عدّ التسجيل المجدد الاختياري لا يزال معمول به , وإن التعديل الأول لقانون التسجيل العقاري لم يؤدِ بالنتيجة الى تعطيل العمل بالتسجيل المجدد الاختياري وسلب دور دوائر التسجيل العقاري بخصوص قبول الطلبات التسجيل التي تقدم اليهم من قبل طالب التسجيل المجدد للأسباب الآتية :

١- إن المدة القانونية الواردة في المادة ٤٣ مكررة من قانون التسجيل العقاري والتي أضيفت بموجب التعديل الاول المرقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠ تعد من قبيل المدد الإجرائية أو التنظيمية وليست مدة سقوط ولا تقادم^(١) , وهذا يستشف من التمعن و التأمل في المادة المذكور , ذلك إن مدة السقوط تفهم من عبارة تسقط دعوى^(٢) , أو المدد المعينة حتمية^(١) , وغيرها من العبارات القانونية

(١) - التقادم هو مرور الزمان المانع من سماع الدعوى , ويرد على كل الحقوق الشخصية والعينية ما عدا حق الملكية ويترتب على الدفع بالتقادم مع الانكار للحق المدعى به عدم سماع الدعوى , فالزمن عنصر أساسي من عناصر التقادم المسقط ولكن وحده لا يكفي وإنما يجب أن يقرن بواقعة سلبية هي مضي مدة معينة على استحقاق الالتزام وسكوت الدائن دون عذر قانوني عن المطالبة بحقه مع الانكار من المدين بالتمسك بالتقادم وهو ينقسم الى ثلاثة أنواع التقادم الطويل ومدته خمس عشرة سنة والتقادم الخمسي ومدته خمس سنوات والتقادم السنوي ومدته سنة واحد , للمزيد ينظر : القاضي حيدر عودة كاظم : الإجراءات العملية في الدعوى المدنية دراسة معززة بالتطبيقات القضائية , ج ١ , ط ١ , مكتبة القانون المقارن , بغداد , ٢٠٢٠ , ٧٩ وما بعدها , ونحن نرى بأن التقادم لا يؤدي الى سقوط الحق إنما الحق لا يسقط مهما مر عليه الزمن وكل ما في الامر أن المحكمة تمتنع من سماع الدعوى لتعلق الامر بإجراءات تنظيمية خاصة بقانون المرافعات , إذ يصبح الحق غير محمي بالقانون الوضعي سواء كان عن طريق التشريع أو العرف أو القضاء , ويدخل ضمن نطاق حماية القانون الطبيعي كون قواعده ثابتة لا تتغير بتغيير الزمان و المكان وتبقى الحقوق لأصحابها مهما مر الزمان عليها للمزيد عن القوانين الطبيعية واختلافها عن القوانين الوضعية ينظر : مونتسكيو , روح الشرائع , مؤسسة الهنداوي سي آي سي , القاهرة , مصر , بدون سنة طبع , ص ٥٢ وما بعدها , ويرى الدكتور السنهوري أن الغاية أو الهدف من تشريع التقادم وبالأخص التقادم المسقط لا يقوم على قرينة الوفاء أكثر مما يقوم على وجوب احترام الأوضاع المستقرة التي مضى عليها من الزمن ما يكفي للاطمئنان لها , ووجوب احترام الأوضاع المستقرة يحتم علينا أن نتساءل الى متى يستطيع الدائن أن يطالب بالدين دون أن يواجه بتقادمه عشرين عاماً أو ثلاثين أو مائة لا بد من تحديد وقت ما إذا انقضى لا يستطيع الدائن بعد انقضائه أن يطالب بالدين والا ظلت الناس يطالب بعضها بعضاً بديون مضت عليها أجيال طويلة والمشرع يختار مدة لا يكون من شأنها إرهاب المدين يجعله معرضاً للمطالبة وقتاً أطول مما يجب ولا مباغته الدائن بإسقاط حقه في وقت أقصر مما يجب , وقد اختار المشرع الفرنسي ثلاثين عاماً واختار المشرع المصري خمسة عشر عاماً وهي المدة التي لا يجوز بعد انقضائها سماع الدعوى في الفقه الاسلامي للمزيد عن الموضوع ينظر : د . السنهوري , الوجيز في شرح القانون المدني , ج ١ , دار النهضة العربية , القاهرة , ١٩٦٦ , ص ١٢٣٦ وما بعدها .

(٢) - ينظر المواد (٣/١٨٥ و ٤/٨٧٠) من القانون المدني والمواد (٥٢ و ٥٧) من قانون الاستملاك رقم (١٢) لسنة ١٩٨١ وكذلك المواد (٩ و ١٣) من قانون التأمين الإلزامي من حوادث السيارات رقم (٥٢) لسنة ١٩٨٠ ,

الدالة على سقوط الحق في إقامة الدعوى , كما أن لا تعد من قبيل مدد التقادم (٢) المبينة في القانون المدني والقوانين الاخرى (٣) .

٢- إن الأثر المترتب وفق المفهوم المخالف لنص الفقرة ٤ من المادة ٤٣ مكررة من قانون التسجيل العقاري هو عدم أعفاء الحائزين أو واضعي اليد على العقارات غير المسجلة في دائرة التسجيل العقاري من رسوم التسجيل العقاري ورسم الطابع , وهذا يستشف من استقراء الفقرة المذكورة , إذ إنها لم ترتب جزاءً آخر على عدم تقديم الطلبات خلال المدة القانونية المبينة في الفقرة ١ من المادة ٤٣ مكررة من قانون التسجيل العقاري غير الاعفاء من دفع الرسوم القانونية بالنسبة للأشخاص الذين يراجعون خلال هذه المدة الواردة في القانون .

٣- إن الفقرة ١ من المادة ٥٠ مكررة والتي أضيفت أيضاً بموجب التعديل الاول لقانون التسجيل العقاري أوجبت على دوائر التسجيل العقاري أن تتحقق من العائدية وأن تباشر بإجراءات التسجيل المجدد وفق أحكام القانون والتعليمات التي تصدر من مدير عام التسجيل العقاري وهذه الفقرة القانونية لا نستدل منها على عدم قبول طلبات التسجيل المجدد الاختياري , إنما تعني أن التحرك نحو تسجيل العقارات غير المسجلة يكون من قبل دوائر التسجيل العقاري للعقارات الواقعة ضمن رقعتها الجغرافية متى تقاعس المالك أو حائز العقار , بدليل أن الفقرة ٢ من المادة نفسها أخضعت المعاملات التي يجري تسجيلها وفق الفقرة ١ من المادة ٥٠ مكررة من

والمادة (٣٠) من قانون المطبوعات رقم (٢٠٦) لسنة ١٩٦٨ والمادة (٦٥) من قانون المحاماة رقم (١٧٣) لسنة ١٩٦٥ .

(١) - ينظر المادة (١٧١) من قانون المرافعات المدنية .

(٢) - يكمن التمييز بين التقادم المسقط ومواعيد السقوط وهو أن التقادم المسقط لا يعد من النظام العام فهو لا ينتج أثره إلا إذا تمسك به من تقرر لمصلحته وليس للمحكمة أن تمتنع عن نظر الدعوى من تلقاء نفسها , أما السقوط فهو من النظام العام وتقرره المحكمة من تلقاء نفسها ولو بغير طلب من ذوي الشأن , كذلك أن المدد التي ينص عليها القانون للتقادم تقف وتنقطع إذا توافرت الشروط التي حددها كالمطالبة القضائية مثلاً تقطع مدة التقادم , كما أن المدة المقررة لعدم سماع الدعوى بسبب التقادم تقف بالعدر الشرعي , أما مدد السقوط أو مواعيد السقوط فلا تقف ولا تنقطع إلا في أحوال خاصة ينص عليها القانون , يجوز تعديل مدة التقادم بالامتداد , أما مدد السقوط فلا يجوز تعديلها بإرادة ذوي العلاقة لا بالامتداد ولا بالنقصان , وأخيراً أن التقادم المسقط يؤدي الى عدم سماع الدعوى لمرور الزمان , أما السقوط فإنه يفقد الرخصة التي يجيز القانون استعمالها خلال مدة معينة , ينظر القاضي حيدر عودة كاظم , مدد التقادم والسقوط في القوانين النافذة , مكتبة القانون المقارن , بغداد , ٢٠٢٠ , ص ٤٢ .

(٣) - ينظر المواد (٤٢٩-٤٤٣) من القانون المدني وكذلك المواد (٨٦ و ٨٧ و ٨٨ و ٩٠) من قانون النقل رقم (٨٠) لسنة ١٩٨٣ والمواد (١٣٢ و ١٧٥ و ٢٤٧) من قانون التجارة رقم (٣٠) لسنة ١٩٨٤ .

التسجيل العقاري الى الرسوم المقررة قانوناً , فضلاً عن المصاريف والاجور الخاصة بإثبات العائدية ممن تثبت له .

٤- إن الأسباب الموجبة للتعديل الاول لقانون التسجيل العقاري والتي أوجبت أصحاب العقارات غير المسجلة في دوائر التسجيل العقاري بمراجعتها خلال سنة واحدة من تاريخ نفاذ التعديل لم تنه العمل بالتسجيل المجدد الاختياري وكل ما في الأمر أنها رتبت محفز لهم وهو اعفاؤهم من الرسوم القانونية (١)

ثانياً : التسجيل المجدد الإلزامي

إن مرحلة التسجيل الإلزامي بدأت بصدور القانون المرقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠ وهو التعديل الاول لقانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ , بعد أن شعر المشرع بوجوب القضاء على معضلة العقارات غير المسجلة في دائرة التسجيل العقاري نظراً الى أن العقارات غير المسجلة في دائرة التسجيل العقاري بلغت نسبة ٥٪ سنة ١٩٧٣ من مجموع الملكيات العقارية وهذه النسبة تبدو كبيرة بالنظر لحجم الملكية العقارية في العراق (٢) , إذ خلال السنوات السابقة تصاعدت وتيرة أعمال التسجيل المجدد مما أدى الى إدخال أعداد جديدة من العقارات غير المسجلة في نطاق التسجيل , الا أن هذا لا يعني إن ظاهرة العقارات غير المسجلة يمكن إن تنتهي في وقت قريب , إذا ما تركنا الأمر الى رغبة حائزي هذه العقارات من خلال التسجيل المجدد الاختياري , لذلك كان ضرورياً أن يتدخل المشرع تدخلاً مباشراً في هذا المجال , ويأخذ على عاتقه مهمة الانتهاء من هذه الظاهرة المتفاقمة بنصوص قانونية رصينة تعالج هذه الظاهرة والوضع المربك وتستوعب جميع الفروض والحالات الخاصة والمتعلقة بالعقارات غير المسجلة قطعاً للنزاعات واستقراراً للمعاملات وتأمين سلامتها .

(١) - جاء بالأسباب الموجبة لقانون رقم (١٨١) لسنة ١٩٨٠ التعديل الاول لقانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ (لما كانت المهمة الاساسية لدوائر التسجيل العقاري بموجب إجراءات التسجيل المجدد ولما كانت تلك الإجراءات المنصوص عليها في قانون التسجيل العقاري قد اعتمدت لهذا الغرض طريقة المراجعات التلقائية دون الزام حائزي العقارات غير المسجلة بوجوب تسجيلها خلال فترة محددة , مما أدى الى بقاء نسبة غير قليلة من العقارات غير المسجلة لحد الآن وأن هذا الوضع يجعل جزءاً مهماً من الملكية العقارية بحكم المعطلة لأن التصرف بالعقار يستوجب تسجيله , لذا فقد أقتضى الزام حائزي مثل هذه العقارات بوجوب المراجعة لهم بإعفاء معاملاتهم من الرسوم عند ثبوت العائدية لهم) , ويؤكد رأينا أيضاً الكتاب بالعدد (١٨٧٢٢) في ٢٥/٩/٢٠١٩ الصادر من مديرية التسجيل العقاري/ الرصافة الثانية المؤكد على كتاب وزارة العدل / دائرة التسجيل العقاري العامة بالعدد (١٠١١٦/١/٦/٥) في ٢٨/٨/٢٠١٨ والموجه الى محكمة بداءة الكراة والمتضمن لا مانع من اللجوء الى معاملة أثبات العائدية وحسب المادة (٤٣/ب) من قانون التسجيل العقاري في حالة عدم وجود سند أصلي .

(٢) - القاضي سعد حمود جميل - المصدر السابق - ص ٥٢ .

إن التعديل الاول لقانون التسجيل العقاري منح حائزي العقارات غير المسجلة مهلة سنة واحدة لغرض المبادرة الى طلب تسجيلها لدى دائرة التسجيل العقاري مع تقرير حافز لهم يتمثل في اعفاءهم من الرسوم القانونية أن بادروا الى طلب التسجيل المجدد على وفق ما قـت به الفقرة ١ من المادة ٤٣ مكررة من قانون التسجيل العقاري فإذا انتهت المدة المحددة ولم يتقدم حائزو العقارات غير المسجلة على طلب التسجيل تولت دوائر التسجيل العقاري مهمة التحقق من العائدية والمباشرة بإجراءات التسجيل المجدد على وفق أحكام قانون التعديل الاول لقانون التسجيل العقاري والتعليمات التي يصدرها المدير العام لدائرة التسجيل العقاري وهذا ما قضت به الفقرة ١ من المادة ٥٠ مكررة من قانون التسجيل العقاري .

إذ إن المشرع من خلال التسجيل المجدد الإلزامي قد راعى أن لا ينتقل اليه بصورة مباشرة بدون فسح مجال للحائزين العقارات غير المسجلة في دائرة التسجيل العقاري إنما على نحو متدرج , كما أنه لم يرتب على عدم المبادرة على طلب التسجيل خلال المهلة القانونية حرمان الحائزين من حقهم في إثبات العائدية عند اللجوء الى الاسلوب الإجباري في التسجيل المجدد بل جعل هذه المهمة من مسؤولية دائرة التسجيل العقاري^(١).

وتنفيذاً للتعديل الاول لقانون التسجيل العقاري فقد أصدر المدير العام تعليمات ذات الرقم ١٨ لسنة ١٩٨١ لتسهيل تنفيذ أحكام المادة الخامسة من قانون التعديل الاول , إلا أن العمل بتلك التعليمات لم يجر طويلاً , إذ ألغيت بتعليمات صدرت عن وزير العدل ذو الرقم ١ لسنة ١٩٨٦ التي تخص التسجيل الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة ورغم إن الفقرة ١ من المادة ٥٠ المكررة أناطت إصدار التعليمات بمدير التسجيل العقاري العام الا أنه بالنظر لكون وزير العدل هو الرئيس الاعلى للدائرة التي يرأسها المدير العام فيصبح إصدار التعليمات من وزير العدل أمراً مقبولاً وتطبيقاً للمبدأ القانوني من يملك الكل يملك الجزء^(٢) , وهذه التعليمات جاءت

(١) - القاضي - أكرم يوسف أبراهيم - ص ٣٥ و ص ٣٧ .

(٢) - ورد هذا المبدأ القانوني في عدة قرارات قضائية , منها قرار المحكمة الاتحادية العليا بالعدد (٤٨/اتحادية/٢٠٢١) في ٢٠٢١/٦/٦ (...) لما كانت المحكمة الاتحادية العليا مختصة بتفسير نصوص الدستور , ولما كان التسلسل الهرمي للقواعد القانونية يقتضي إن يكون الدستور في مرتبة أعلى من القوانين والتشريعات الصادرة عن السلطة التشريعية إن تلتزم حكم الدستور في تشريعها , والا عدت منتهكة لأحكامه ولما كان الفصل في دستورية قانون نافذ يتطلب الوقوف على قصد المشرع وغاياته عند تشريعه للوقوف على حقيقة أسبابه الموجبة وبيان مدى تطابقها مع المصالح العليا في الدولة وحمايتها بما يؤمن حماية مصالح المجتمع والأفراد معاً في ضوء أحكام الدستور للحيلولة دون انتهاكه أو التجاوز عليها , وأن ذلك يتطلب في بعض الأحيان تفسير نصوص القانون بمناسبة واقعة أو خصومة عرضت على هذه المحكمة للبت فيها , ولما كان من يملك الكل يملك الجزء , ولما كان تفسير أحكام الدستور هو من اختصاص هذه المحكمة , مما يعني انعقاد اختصاصها في تفسير أحكام القانون ...) قرار منشور على الموقع الالكتروني للمحكمة الاتحادية العليا

بفقرات واضحة ودقيقة تبين أحكام التسجيل المجدد الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة ,
يمكن لنا تلخيص أهم مخرجات هذه التعليمات وكالاتي :

١- حددت سريان حملة التسجيل المجدد الإلزامي بصورة شاملة للعقارات غير المسجلة في دائرة التسجيل العقاري بموجب أمر إداري يصدر من دائرة التسجيل العقاري اعتباراً من عام ١٩٨٥ وتبدأ من العاصمة بغداد ثم بقية المحافظات على أن لا تقبل طلبات التسجيل المجدد الاختياري في بغداد , وتقبل طلبات التسجيل المجدد الاختياري للوحدات العقارية غير المسجلة الكائنة في المحافظات الأخرى^(١) , لحين البدء بإجراءات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل فيها .

٢- يكون العقار مشمول بأحكام التسجيل المجدد الإلزامي إذا كان غير مسجل في أحد السجلات العقارية المعتمدة أساساً لإثبات الملكية ومن العقارات المخصصة للأغراض العمرانية داخل حدود المدن .

() <https://www.iraqfsc.iq/index-ar.php> تأريخ الزيارة ٢٠٢١/١٢/٤ , وكذلك منها قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد (٢٦٥٩/الهيئة المدنية /٢٠٢١) في ٢٠٢١/٤/١٢ (... إن المحكمة قضت برد الدعوى لعدم توجه الخصومة ضد المدعى عليه / إضافة لوظيفته لأن الخصم القانوني في الدعوى هو المدير العام للشركة العامة لنقل الطاقة الكهربائية للمنطقة الوسطى / إضافة لوظيفته / المميز عليه الذي أدخلته المحكمة الى جانب المدعى عليه وقضت برد الدعوى عنه أيضاً لعدم جواز الحكم على الشخص الثالث الى جانب المدعى عليه بمعزل عن المدعى عليه الذي ردت عنه الدعوى لعدم توجيه الخصومة , وتجد هذه الهيئة إن هذا التوجيه من المحكمة غير وارد ولا يستقيم مع أحكام القانون وإن خصومة المدعى عليه وزير الكهرباء / إضافة لوظيفته متوجهة في الدعوى حتى وإن كان الشخص الثالث الى جانبه يتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة الجهة المسؤولة عن تنفيذ المشروع وباعتبارها شركة عامة بموجب أحكام المادة (١) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ لأن الوزير يمثل جميع دوائر وزارته ومن بينها الشركة العامة لنقل الطاقة الكهربائية للمنطقة الوسطى / إضافة لوظيفته وإن من يملك الكل يملك الجزء فكان يتعين على المحكمة المضي في رؤية الدعوى والفصل فيها موضوعاً على ضوء التحقيقات والوقائع والادلة ...) قرار منشور على الموقع الالكتروني لمجلس القضاء الأعلى (<https://www.hjc.iq/index-mob.php>) تأريخ الزيارة ٢٠٢١/١٢/٤ .

(١) - وفي هذا السياق قضت محكمة التمييز الاتحادية بقرارها بالعدد (٤٠٢٥/الهيئة الاستئنافية عقار/٢٠٢١) في ٢٠٢١/١٠/١٩ (... أن التعليمات بينت أن إجراءات التسجيل المجدد في المحافظات تكون بطلب من مدعي الملكية ولم يتم تحديد الطلبات بمدة معينة فكان على مديرية البلدية أتباع إجراءات التسجيل المجدد ...) - (قرار غير منشور) .

٣- إن المناطق العقارية التي تعد من مناطق التمليك وفقاً لقانون أو قرار قد صدر من مجلس قيادة الثورة المنحل لا تخضع لإجراءات التسجيل المجدد وفق أحكام قانون التسجيل العقاري ويجري التسجيل فيها بالاستناد الى قرارات التمليك الصادرة من الجهة المخولة قانوناً بذلك^(١) .

٤- في حالة وجود تداخل بين المناطق العقارية المشمولة بأعمال التسوية والمناطق المستثناة من أعمال التسوية التي تخضع للتسجيل المجدد يتم تحديد المناطق المستثناة بكشف مشترك بين دائرة التسجيل العقاري و الهيئة العامة للأراضي الزراعية .

٥- إذا كان سجل الأساس الخاص بالمحلة وإضبارة العقار تشيران الى أحد السجلات الدائمة القديمة ينبغي حينها التأكد من انطباق حدوده من ثلاث جهات على الأقل بموجب كشف أصولي من قبل اللجنة المنصوص عليها في المادة ٦٦ من قانون التسجيل العقاري لغرض إجراء معاملة تبديل السجل الخاص به , وفي حالة عدم انطباق الحدود يكون العقار خاضعاً لإجراءات التسجيل المجدد وينطبق نفس الحكم في حالة وجود السند دون السجل^(٢) .

ويلاحظ على تطور التسجيل المجدد الإلزامي أمران, الأمر الاول : هو أن المشرع لم يحدد مدة زمنية محددة لدائرة التسجيل العقاري للقيام بعملية التسجيل المجدد الإلزامي ينتهي العمل به , والأمر الثاني : أن التسجيل المجدد الإلزامي في بعض جوانبه يتضمن أجور ومصاريف مثل أجور نشر الإعلانات لم يحدد من هي الجهة التي تتحمل هذه المصاريف فضلاً عن أن التخصيص المالي الذي رصد لهذا الغرض لم يكن كافياً لتلافي هذه المصاريف وقد تترتب على ذلك نتيجة سلبية , وهي تلكاً واضح في أعمال التسجيل المجدد الإلزامي , ولم يصل الى النتائج المرجوة , وكأن المشرع قد لاحظ ذلك , وأراد أن يعالج الموضوع ودفع عجلة التسجيل المجدد الإلزامي الى الامام بشكل متسارع , فأصدر القرار التشريعي المرقم ٥٢٩ في ١٩٨٢/٤/١٨ والذي نص على تسجيل باسم البلدية المختصة العقارات غير المسجلة في السجل الواقعة ضمن التصاميم الاساسية المصدقة للبلديات , إذا انتهت مدة السنة المنصوص

(١) - عدّ القرار المرقم (٤٩٧) لسنة ١٩٦٩ الصادر من مجلس قيادة الثورة (المنحل) جميع العقارات غير المسجلة ضمن المناطق المشمولة بالتمليك عائدة للدولة أذ أنه أثبت عائدتها للدولة , ومن ثم فلا يوجد مبرر قانوني الى الخوض في إثبات عائدتها مرة أخرى عن طريق التسجيل المجدد .

(٢) - المقصود بالسجلات الدائمة القديمة هي السجلات التركيبية التي لم تكن تتضمن تثبيت تسلسلات العقارات وإنما تكتفي بتحديد العقار عن طريق ذكر حدوده فإذا لم تنطبق الحدود الواردة في تلك السجلات على العقارات من جهات ثلاثة أهملت , واصبحت تلك العقارات خالية من السجلات ومن ثم خاضعة لإجراءات التسجيل المجدد أما إذا انطبقت من جهات ثلاثة أو أربعة اعتبرت سليمة ومنطبقة على العقارات الخاصة بها ويصار الى تبديل السجلات وفق المادة (٦٦) من قانون التسجيل العقاري , ينظر القاضي سعد جميل حمود - المصدر السابق -

عليها في المادة ٤٣ مكررة من قانون التسجيل العقاري ، ولم يدع أحد بعائديتها أو تثبت عائديتها لشخص معين .

مما تقدم إن أمعان النظر في هذا القرار يجد فيه تطوراً ايجابياً وملحوظاً لدفع عجلة القضاء على العقارات غير المسجلة نحو الامام ، إلا أنه لم يكن ينهي ظاهرة العقارات غير المسجلة لسببين هما :

١- إن نطاق تطبيقه ينحصر ضمن التصاميم الاساسية للبلديات ، لذلك فهو لا يشمل العقارات التي تقع خارج حدود التصميم الاساسي وتكون مشمولة بقانون توحيد أصناف أراضي الدولة رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٦ ويتم تسجيلها باسم وزارة المالية استناداً لأحكام المادة ١/أولاً منه^(١) .

٢- إن المشرع عندما قرر الانتقال الى مرحلة التسجيل المجدد الإلزامي لم يرد بذلك إن يتم بمجرد انتهاء المدة القانونية المنصوص عليها في المادة ٤٣ مكررة من قانون التسجيل العقاري ، إنما نقل هذه المهمة من الافراد الى الدولة^(٢) .

يتضح مما تقدم أن المشرع في التعديل الاول المرقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠ لقانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ والقرار المرقم ٥٢٩ لسنة ١٩٨٢ والتعليمات رقم ١ لسنة ١٩٨٦ ، لم يكن في نية المشرع أن يلغي التسجيل المجدد الاختياري ويحرم المالكين أو الحائزين على العقارات غير المسجلة في دائرة التسجيل العقاري من اللجوء الى دائرة التسجيل العقاري وتقديم طلب مستوفي الشروط يرغبون فيه تثبيت العائدية وتسجيل العقار غير المسجل باسمهم مجدداً وكل ما في الأمر إنه أراد أن يقضي على العقارات غير المسجلة من خلال وضع آلية ثانية مع الطريقة الاعتيادية في تسجيل العقارات غير المسجلة واضفاء صفة الإلزام على دوائر التسجيل العقاري حتى تكون هناك جدية في القضاء على هذه الظاهرة من قبل دوائر الدولة المختصة بالمشاركة والتعاون مع الافراد ، ولا مانع من العمل بالطريقتين في حلحلة قضية العقارات غير المسجلة متى ما كان مآل الطريقتين في نهاية المطاف هو تسجيلها في دوائر التسجيل العقاري^(٣).

(١) - نشر هذا القانون في الوقائع العراقية بالعدد (٢٥٣١) في ٣١/٥/١٩٧٦ .

(٢) - القاضي أكرم يوسف أبراهيم - المصدر السابق - ص ٣٨ .

(٣) - ويؤكد ما أوردنا خبير التسجيل العقاري علي محسن الدفاعي بأن إجراءات التسجيل الإلزامي وفق القانون رقم (١٨١) لسنة ١٩٨٠ لم تنفذ إلا على جزء قليل جداً من العقارات وفي مديريات محددة في بغداد وذلك لعدم توفر المبالغ اللازمة لإجرائها حيث كان من المفروض توفير رصيد كافٍ لتنفيذ هذا القانون لأن تنفيذه يتطلب أن تقوم دوائر التسجيل العقاري بدفع أجور نشر الإعلانات وأجور الخبراء (رئيس وأعضاء لجنة تثبيت الملكية) وأجور وسائط النقل وغيرها التي تتطلبها المعاملات ، ووضع إشارة حجز على العقار بمبلغ الرسوم والأجور والمصاريف الأخرى وفق المادة (١٠٦) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل لحين مراجعة من تثبت

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية للتسجيل المجدد وتمييزه مما يشتبه به من أوضاع قانونية

لكل نظام قانوني طبيعة قانونية تميزه عن غيره سواء من حيث الأحكام والآثار وحتى الدعاوى التي تقام بشأنه فنظام التسجيل المجدد يختص بطبيعة القانونية التي تميزه عن الانظمة التي تتشابه أو تختلف معه سواء كان ذلك من جهة الأحكام أو من جهة الإجراءات المرسومة في القانون , وبهذا الصدد سنقسم المطلب الثاني الى فرعين الاول سنوضح فيه الطبيعة القانونية للتسجيل المجدد , أما الفرع الثاني فنكرسه لتمييز التسجيل المجدد مما يشتبه به من أوضاع قانونية أخرى .

الفرع الاول

الطبيعة القانونية للتسجيل المجدد

لأجل التعرف على الطبيعة القانونية للتسجيل المجدد يتطلب الموضوع الإجابة على السؤالين الآتيين , السؤال الاول : هل التسجيل المجدد يدخل ضمن نطاق الحقوق العينية أم يعد داخلاً ضمن الحقوق الشخصية ؟ , وأما السؤال الثاني : هل التسجيل المجدد منشأ لحق الملكية العقارية أم كاشف عن وجوده ؟ .

بالنسبة للإجابة عن السؤال الاول لابد لنا ابتداء تحديد مفهوم الحق العيني والحق الشخصي إذ عرف المشرع في المادة ١/٦٧ من القانون المدني الحق العيني بأنه هو سلطة مباشرة على شيء معين يعطيها القانون لشخص معين , والأصل في الحق العيني أن صاحبه يستطيع مباشرة حقه واستعمال سلطاته على الشيء محل الحق دون وساطة أحد , أما الحق الشخصي فقد عرفه في المادة ١/٦٩ بقوله هو رابطة قانونية بين شخصين دائن ومدين يطالب بمقتضاها الدائن المدين بأن ينقل حقاً عينياً أو أن يقوم بعمل أو أن يمتنع عن عمل ويلاحظ من التعريفين أن محل الحق العيني شيء من الاشياء المادية ومحل الحق الشخصي عمل أو امتناع عن عمل , وهذا الاختلاف في المحل هو الذي يفسر اختلاف طبيعة كلا الطائفتين من الحقوق , فما دام المحل في الحق الشخصي هو عمل أو امتناع عن عمل فالرابطة التي يتصور وجودها لا يمكن أن تكون الا رابطة اقتضاء هذا العمل أو الامتناع عنه وما دام المحل في الحق

العائدية له لدفع الرسوم والأجور والمصاريف ورفع إشارة الحجز , لذلك بقي التسجيل الاختياري مستمراً لحد الآن لإكمال تسجيل العقارات غير المسجلة لتسجيلها مجدداً بعد مراجعة أصحاب العلاقة للمزيد ينظر: علي محسن الدفاعي : التصرفات العقارية وإجراءاتها , ط ١ , شركة العاتك لصناعة الكتب , القاهرة , ٢٠١٩ , ص ٤٤ .

العيني شيئاً من الاشياء فإن صاحب الحق يمارس حقه على الشيء محل الحق مباشرة دون حاجة لتوسط أحد^(١) .

وبالرجوع الى قانون التسجيل العقاري نجد أنه عرف في المادة ٣ التصرف العقاري بقوله التصرف العقاري هو كل تصرف من شأنه إنشاء حق من الحقوق العينية الاصلية و التبعية أو نقله أو تغييره أو زواله وكل تصرف مقرر لحق من الحقوق المذكورة . ١ - لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري , كما أن المادة ٤٣ منه عرفت التسجيل المجدد بأنه تثبيت حق الملكية وتسجيله باسم صاحبه الحقيقي في السجل العقاري وأصدار السند به وفق أحكام هذا القانون , ومن الجمع بين النصوص القانونية آنفة الذكر يتضح أن التسجيل المجدد ليس حقاً عينياً ؛ لأن الحقوق العينية محددة على سبيل الحصر وليس من بينها حق التسجيل المجدد , كذلك لا يعد حقاً شخصياً بل هو ليس حقاً أصلاً والسبب يرجع في ذلك إن التسجيل المجدد ليس رخصة أو مكنة يمنحها القانون للتصرف بعقار غير مسجل واقع تحت يد الحائز كحق التصرف مثلاً , كما أنه ليس حقاً شخصياً لعدم وجود طرفين في معاملة التسجيل المجدد دائن ومدين , وكل ما في الامر أنه إجراء قانوني تتوصل من خلال لجنة تثبيت الملكية

(١) - د . غني حسون طه و محمد طه البشير - المصدر السابق - ص ٦ , للمزيد عن الحق العيني والحق الشخصي ينظر : د . السنهوري , الوسيط في شرح القانون المدني , أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع و حق الارتفاق) , ج ٩ , دار إحياء التراث العربي , لبنان - بيروت , ص ١٨١ وما بعدها , و د . السنهوري - الوجيز في شرح القانون المدني - المصدر السابق - ص ٣ وما بعدها و د . السنهوري , مصادر الحق في الفقه الاسلامي , ج ٥ , ط ١ , دار إحياء التراث العربي - بيروت , لبنان , بدون ذكر سنة , ص ١٢ وما بعدها , و المستشار أنور طلبة , المطول في شرح القانون المدني , ج ٢ , المكتب الجامعي الحديث , الاسكندرية , ط ٢ , ٢٠٠٦ , ص ١٢٩ وما بعدها , القاضي منير خضر القاضي , ملتقى البحرين الشرح الموجز للقانون المدني العراقي , ج ١ , مطبعة العاني , بغداد - ١٩٥٢ , ص ١١٨ وما بعدها , ويرى الدكتور حسن كيره إن التفرقة بين الحقين واجبة محتومة إذ هما مختلفان اختلافاً ظاهراً في المحل ؛ فمحل الحق العيني شيء من الاشياء المادية , ومحل الحق الشخصي أداء معين أي عمل أو امتناع , وهذا الاختلاف في المحل , هو الذي يفسر اختلاف طبيعة الرابطة القانونية التي يعبر عنها كلاً من النوعين من الحقوق , فما دام المحل في الحق العيني شيئاً من الاشياء فالرابطة المتصورة وجودها لا يمكن أن تكون الا رابطة تسلط مباشر من شخص على هذا الشيء دون حاجة الى وساطة شخص آخر , بحيث لا يوجد في هذا الحق الا طرف إيجابي ومحل دون وجود لطرف سلبي , وما دام المحل في الحق الشخصي عملاً من الاعمال , فالرابطة المتصورة وجودها لا يمكن الا أن تكون رابطة اقتضاء لهذا العمل من شخص معين , بحيث يحتاج الامر دائماً في هذا النوع من الحق الى وساطة هذا الشخص لأداء ذلك العمل , أي الى وجود طرف سلبي فضلاً عن وجود الطرف الايجابي والمحل ينظر : د . حسن كيره , المدخل الى القانون , منشأة المعارف , الاسكندرية , مصر , ١٩٧١ , ص ٤٧٤ .

الى إثبات عائدة الملكية العقارية وتسجيلها باسم صاحبها على وفق حالات وشروط المبينة في قانون التسجيل العقاري لاسيما بعد أن عرفناه في موطن سابق بأنه مجموعة إجراءات قانونية تتخذها دائرة التسجيل العقاري مقترنة بطلب من ذوي العلاقة .

أما بالنسبة للسؤال الثاني فيذهب البعض^(١) الى أنه التسجيل المجدد يعد كاشفاً ويستند الى فكرة الحيازة ؛ لأن التسجيل المجدد ينطوي على البحث والتحري بدقة عن الحائز الحقيقي للعقار غير المسجل ، والتي يجب أن تكون حيازته مستمرة لمدة تزيد على خمس عشرة سنة سابقة لواقعة الكشف على العقار ، وهذا الرأي قد تبناه البعض^(٢) بقوله تسجيل مقرر لتصرف سابق له ، والذي يكشف لنا عن وضع مادي يحميه القانون ، فالتسجيل المجدد سواء تم عن طريق لجنة تثبيت الملكية أو قرار المحكمة ، فإن التسجيل أو القيد يعتبر كاشفاً لحالة قانونية موجودة سابقاً بمعنى أن التسجيل المجدد يستند الى حق سابق فيقوم التسجيل بالتغيير في بعض عناصره تغييراً يزيل ما كان يعترض مباشرته من عقبات .

ونرى أن التسجيل المجدد يكون منشئاً أو كاشفاً وعلى وفق حالات التسجيل المجدد المنصوص عليها في المادة ٤٣/٢ من قانون التسجيل العقاري ، إذ إنه في الحالة الاولى المشار اليها في الفقرة ٢-أ من المادة ٤٣ من قانون التسجيل العقاري التي جاء فيها غير مسجل سابقاً في سجلات دائرة التسجيل العقاري ، يعتبر التسجيل المجدد منشئاً لحق الملكية لكون العقار في هذه الحالة غير مسجل أصلاً في سجلات دائرة التسجيل العقاري ، ومن خلال التسجيل المجدد وإجراءات لجنة تثبيت الملكية يتم تسجيل العقار باسم طالب التسجيل ، بمعنى إن التسجيل المجدد - قرار لجنة تثبيت الملكية - غير صفته القانونية من حائز عقار غير مسجل الى مالك عقار مسجل ، وبذلك أنشئ حق الملكية له ، الذي لم يكن موجوداً أصلاً في السجل العقاري ، وبصدور قرار لجنة تثبيت العائدية أضفى هناك وضعاً قانونياً محمياً بعدة دعاوى متفرعة عن الملكية ، أما في الحالات الأربع الاخرى من حالات التسجيل المجدد فإنه يعد كاشفاً عنها كون العقار مسجلاً أصلاً في سجلات التسجيل العقاري ويكون دور التسجيل المجدد كاشفاً عنها^(٣) .

(١) - عبد الله غزاي - إجراءات التسجيل العقاري - المصدر السابق - ص ٢١ ، وكذلك الرأي نفسه تبناه القاضي سعد جميل بأن التسجيل الذي يرد على العقار غير المسجل بقصد الكشف عن الحائز كمالك أو صاحب حق عيني أصلي إنما هو تسجيل كاشف عن ذلك الوضع المادي القانوني وليس منشئاً ويندرج تحت اختصاصات دائرة التسجيل العقاري باعتباره من التسجيلات الكاشفة (المقررة) لتصرف عقاري . للمزيد ينظر : القاضي سعد جميل محمود - المصدر السابق - ص ١٤ .

(٢) - د . إيمان يوسف نوري - المصدر السابق - ص ٢٧٧ .

(٣) - نصت الفقرة (٢) من المادة (٤٣) من قانون التسجيل العقاري على حالات التسجيل العقاري بقولها (يشترط أن يكون الحق موضوع التسجيل :

الفرع الثاني

تمييز التسجيل المجدد مما يشته به من أوضاع قانونية

إن الغاية أو هدف التسجيل المجدد هو تثبيت الملكية للمالك الحقيقي للعقار غير المسجل أو صاحب الحق العيني الأصلي ، وتسجله باسمه في دائرة التسجيل العقاري المختصة لذلك نجد إن هناك بعض الانظمة القانونية تتشابه مع التسجيل المجدد من جهة وتختلف معه من جهة أخرى وهي التأييد والتبديل وهناك من يضيف إليها نظام التسوية بوصفها نوعاً من أنواع التسجيل^(١) ، لذلك سنتناول هذه الاوضاع القانونية وبيان تشابها واختلافها مع التسجيل المجدد .

أولاً : تمييز التسجيل المجدد عن التأييد

لم يورد قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ ولا القوانين أو الانظمة السابقة الخاصة بالتسجيل العقاري ، تعريفاً خاصاً بالتأييد إنما اقتصر على تناول حالاته وإجراءاته في المواد ٥٨-٦٢ ، إلا أننا ومن خلال استقراء النصوص القانونية التي نظمت أوضاعه في قانون التسجيل العقاري النافذ يمكننا إيراد تعريف يوضح مفهوم التأييد إذ يقصد به تسجيل الحقوق العينية الأصلية والتبعية من قبل لجنة تثبيت الملكية من خلال تأييد تسجيلها في السجل العقاري شريطة أن يكون سجلها الذي ثبت فيه هذه الحقوق مفقوداً أو به عيب أو تلف كلي وذلك بالاستناد الى صورة السجل المصدقة وفقاً للأحكام المبينة في هذا القانون .

أ- غير مسجل سابقاً في سجلات دائرة التسجيل العقاري .

ب- مسجلاً سابقاً وقد فقد سجله وسنده .

ت- مسجلاً سابقاً وسنده مفقود وسجله موجود الا أنه ممزق أو معيب بدرجة لا يمكن الاعتماد به .

ث- مسجلاً سابقاً وسجله مفقود وكل من السند وصورته ممزق أو معيب أو غير مصدق من جهة مختصة مسجلاً في أحد السجلات التي لا تعتمد أساساً لإثبات العائدية مسجلاً سابقاً وسجله مفقود وكل من السند وصورته ممزق أو معيب أو غير مصدق من جهة مختصة .

ج- مسجلاً في أحد السجلات التي لا تعتمد أساساً لإثبات العائدية () .

(١) - يعتبر البعض أن نظام التسوية من أنظمة التسجيل العقاري ومن ثم لابد من تمييزه عن التسجيل المجدد لتشابههما في بعض الوجوه واختلافهما من وجوه أخرى ، بينما لا يعتبر كذلك لدى البعض حيث يرى أن نظام التسوية هو أحد طرق ووسائل معالجة الاراضي الزراعية المسجلة أو غير المسجلة في المناطق التي شملها نظام التسوية

لذلك لا يوجد محل للتشابه أو الاختلاف بينه وبين التسجيل المجدد للمزيد ينظر : شاعر ناصر حيدر - المصدر السابق - ص ٥٥٨ ، وكذلك ينظر : القاضي أكرم يوسف أبراهيم - المصدر السابق - ص ٤٠ .

إن أحكام التأييد وردت لأول مرة في نظام الطابو رقم ٢٦ لسنة ١٩٤٣ وبالضبط في المواد ١٢٨-١٣٦ منه إذ نصت المادة ١٢٨ على أن تقوم دائرة الطابو بإجراء معاملات التأييد بتسجيل الاموال غير المنقولة بأسماء أصحابها استناداً الى السندات وصورها الاتية بشرط أن تكون قيود السندات المذكورة مفقودة ١- سندات التملك ٢- سندات التملك المؤقتة التي لم يعطي عوضها سند أصلي ٣- صور سندات التملك المصدقة التي فقد أصلها بعد ذلك , كما اعتبرت المادة ١٢٩ من النظام نفسه أن حكم المادة ١٢٨ سارياً على القيود الدائمية و قيود التفتيش .

أما نظام الطابو رقم ٦٤ لسنة ١٩٥٩ فقد أورد أحكام التأييد في المواد ١٨٧-١٩٤ منه إذ نص في المادة ١٨٧ على إذا كان سجل العقار مفقوداً وكان سنده موجوداً جاز تسجيله على وجه التأييد إذا كان السند خالياً من شوائب التزوير والتحريف , ومن خلال هذا النص القانوني نجد أن المشرع كان أقل إسهاباً وإطناباً في تنظيم أحكام التأييد في هذا النظام عن النظام رقم ٢٦ لسنة ١٩٤٣ من حيث صياغة النصوص القانونية التي تميز بها النظام الاخير .

أما قانون التسجيل العقاري النافذ فقد بين أحكام الخاصة بالتسجيل بطريقة التأييد إذ حدد الحالات الي يكون فيه العقار خاضع لإجراءات التسجيل بطريقة التأييد وحصرها في حالتين هما :

١- إذا كان السجل العقاري الذي ثبت فيها الحقوق الاصلية أو التبعية مفقوداً أو به عيب أو تلف كلي وذلك بالاستناد الى السند أو صورة السجل .

٢ - إذا كان السند المسجل في العقار صادراً من دائرة الوقف قبل ٩ ربيع الاول ١٢٩٣ هجرية^(١) ولو كان السجل الخاص به موجوداً .

كما تكلمت المادة ٥٩ عن شروط التأييد , وذلك بأن يكون حامل صورة السند المصدقة واضع اليد فعلاً على العقار أو الحق العيني الموجود في صورة السند أو صورة السجل المصدقة وأن لا يكون السند أو صورة السجل العقاري ممزقاً أو معيباً أو مختلط الكتابة بحيث يتعذر معرفة أوصاف العقار و حقوقه ويعنى ذلك أنه إذا كان هذا السند أو الصورة قد شابه عوار الى درجة لا يمكن التحقق والتأكد من اسم المالك أو رقم أو تسلسل العقار وغيرها من المعلومات

(١) - ويقابلها سنة ١٨٧٦ ميلادي .

الجوهرية^(١) المتعلقة بالعقار المراد تسجيله بطريقة التأييد , فهنا لا يكون السند أو صورة السجل مقبولتين في طلب إجراء معاملة التأييد لكون القانون لم يجوز ذلك ^(٢) .

وتكملت المواد ٦١-٦٣ منه عن إجراءات التي تتبعها لجنة تثبيت الملكية في التحقق من حالات وشروط التسجيل بطريق التأييد مع تنظيم محضر بتلك الإجراءات ومن ثم إصدار القرار برفض الطلب أو قبوله ويكون القرار خاضعاً لطريقة الطعن المقررة في هذا القانون .
مما تقدم نجد أن أوجه الشبه والاختلاف يكمن بالاتي :

أ : أوجه الشبه

- ١- كلاهما طلب يقدم من ذوي العلاقة إذ إن التأييد طلب يقدم الى دائرة التسجيل العقاري المختصة يطلبه فيها تسجيل الحقوق العينية والاصلية باسم طالب التأييد .
- ٢- كلاهما إجراء قانوني تتوصل من خلالهما لجنة تثبيت الملكية الى إثبات العائدية .
- ٣- كلاهما يهدفان الى تسجيل العقار باسم الحائز الفعلي .
- ٤- كذلك يجري التحقق فيهما من العائدية من خلال لجنة تثبيت الملكية .
- ٥- وأخيراً أن الطعن بقرارهما يكون أمام محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية .

ب : أوجه الاختلاف

- ١- **من حيث طبيعة المحل** : نجد في التأييد أنه لا بد من وجود سند أو صورة سند مصدقة إلا إن سجل ذلك السند أو الصورة مفقود أو به عيب أو تلف كلي أو أنه من سجلات دائرة الوقف قبل ٩ ربيع الاول لسنة ١٢٩٣ هجرية , بينما لا يوجد مثل هذا الشرط في التسجيل المجدد بل كل ما في الامر أن يكون العقار غير مسجل ليصبح خاضعاً لأحكام التسجيل المجدد .
- ٢- **من حيث مدة الحياة** : نجد أن المشرع لم يشترط في التأييد أن تكون هناك مدة حياة للحائز الفعلي لأغراض شمول العقار بمراسم التأييد , بينما نجد أن المشرع اشترط أن تكون مدة الحياة لا تقل عن خمس عشرة سنة لأغراض التسجيل المجدد .

(١) - المقصود بالمعلومات الجوهرية هو جميع الحقوق والأوصاف المادية الخاصة بالعقار التي تثبت في السجل أو صورة السند كاسم المحلة أو القرية والمنطقة واسم المالك الكامل والمطابق لطالب التأييد مع المستمسكات الخاصة به .

(٢) - القاضي : لقمان ثابت عبد الرزاق , محاضرات في قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل , بغداد , ٢٠١٨ , ص ٤٦ .

٣- من حيث النطاق : يشمل التسجيل بطريقة التأييد الحقوق العينية الأصلية والتبعية على حد سواء^(١) , بينما يقتصر التسجيل المجدد على الحقوق العينية الأصلية .

٤- من حيث الإعلان : لا توجد حاجة الى الإعلان في صحتين محليتين عند تقديم طلب التأييد , بينما يشترط الى إعلان مسبق قبل المباشرة بإجراءات التسجيل المجدد .

٥- من حيث سبق التسجيل : يشترط في معاملة التأييد أن يكون العقار مسجل باسم الحائز الفعلي الذي يحمل سند العقار أو صورة السجل العقاري , بينما نجد المشرع في حالة التسجيل المجدد يشترط أن يكون العقار موضوع المعاملة غير مسجل في دائرة التسجيل العقاري أو بحكم غير المسجل .

ثانياً : تمييز التسجيل المجدد عن التبديل

لم يورد المشرع في القانون التسجيل العقاري النافذ ولا القوانين أو الانظمة السابقة الخاصة بالتسجيل العقاري تعريفاً يوضح مفهوم التبديل إنما اقتصر على إيراد حالاته والإجراءات الخاصة به ويمكن استقراء مفهوم التبديل إذ يقصد به نقل السجل المثبت للحقوق العينية الواردة على العقار الى سجل جديد تدرج فيه الاوصاف المادية والحالة القانونية الجديدة لتنام العقار^(٢) .

إن أحكام التبديل تناولت لأول مرة في نظام الطابو رقم ٢٦ لسنة ١٩٤٣ , في المواد ١٠٣ - ١١٣ منه إذ نصت المادة ١٠٣ على أنه تقوم دائرة الطابو بإجراء معاملات التبديل وتسجيلها وذلك بإبدال السند القديم بسند حديث بتسجيل معاملة جديدة ويشترط أن يكون السند المطلوب تبديله وقيده موجودين , أو يكون الاستحقاق معلقاً في قيد موجود ولم ينقل تبديلاً الى قيد آخر ولم يعط به سند , كما وضع حالات التبديل بما يلي :

١- إذا كان سند العقار من السندات التي كانت تصدرها دوائر الاوقاف ويشترط التبديل في هذه الحالة الإعلان لمدة ثلاثين يوماً , وأن يكون القيد موجوداً^(٣) .

٢- إذا كان السند ممزقاً أو مشوهاً بحيث تصبح الاوصاف المدونة فيه ناقصة بالنسبة الى الاوصاف الصحيحة الحاضرة وفي هذه الحالة يشترط وجود القيد أيضاً^(٤) .

(١) - ينظر المادة (٥٨) من قانون التسجيل العقاري .

(٢) - عبد الله غزاي - إجراءات التسجيل العقاري - المصدر السابق - ص ٥٨ .

(٣) - ينظر المادة (١٠٤) من نظام الطابو رقم (٢٦) لسنة ١٩٤٣ .

(٤) - ينظر المادة (١٠٥) من نظام الطابو رقم (٢٦) لسنة ١٩٤٣ .

٣- إذا كان سجل السند يرجع تاريخه الى ما قبل تطبيق أصول التسجيل الواحد^(١) وفي هذه الحالة تقوم دائرة التسجيل العقاري بإجراء الكشف والتحقيق بعد تقديم بيان مصدق من هيئة المحلة أو القرية أو المقاطعة ويبرز الى دائرة الطابو مرفقاً بالسند والاوراق الاخرى^(٢) .

أما في نظام الطابو رقم ٦٤ لسنة ١٩٥٩ فقد عالجت في المواد ١٧٧- ١٧٩ حالات وشروط التبديل , وقد اقتصر على ذكر الحالتين الاولى والثانية نفسها المشار اليهما في نظام الطابو رقم ٢٦ لسنة ١٩٤٣ .

ويلاحظ أن كلا النظامين قد تحدث عن تبديل السند مع أن تبديل السند لا يحتاج الى هذا الإجراءات القانونية المطولة بل يمكن تلافي ذلك من خلال إعادة السند القديم الممزق أو المعيب أو التالف أو المشوه الى دائرة التسجيل العقاري ومن ثم تقوم بمنح سند جديد لطالب التبديل ولكن المقصود بهذه الإجراءات هو تبديل السجل العقاري وليس تبديل السند ذاته .

أما أحكام التبديل في ظل قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ , فقد نظمت حالاته وشروطه في المواد ٦٤-٦٥ منه بعد حذف المادة ٦٦ بموجب التعديل الثاني رقم ٣١ لسنة ١٩٨٢ إذ حدد حالات تبديل السجل العقاري بما يلي :

١- إذا كان السجل المثبت للحقوق العقارية منظماً قبل سنة ١٩٢٥ ميلادية .

٢- إذا تغيرت قيمة العقار المثبتة في السجل العقاري تغييراً جوهرياً .

يلاحظ من النص المذكور أنه ترك مسألة تبديل السجل الى رغبة المالك أو صاحب الحق أن شاء قدم طلباً لتبديل السجل الخاص بعقاره وتقوم دائرة التسجيل العقاري بإجراءاتها بناءً على هذا الطلب , وبعبارة أخرى لا تجبر المالكين أو أصحاب الحقوق على تبديل السجل في تلك الحالة ويشترط لتبديل السجل لتغيير قيمة العقار عدم حصول تغيير في جنس العقار وعدم إضافة أبنية أو مغروسات جديدة ؛ لأنه لا يجوز تبديل السجل إذا كانت القيمة قد تغيرت

(١) - كانت أصول التسجيل المتبعة قبل إصدار الأمر العام رقم (١٧٩) في ١٤/حزيران/١٩٢٥ , الصادرة من مديرية الطابو العامة تقضي بأن يعطى سند كل شريك في العقار المشاع سند بالسهم المملوكة له وعندما يجري تصرف على سهم معينة في العقار الشائع كانت تسجل في سجل جديد وتبقى بقية السهام التي لم يتناولها التصرف ثابتة في سجلها وتكرر التصرف ببقية السهام تتعدد السجلات للعقار الواحد الامر الذي لا يمكن معه معرفة بقية أسماء أصحاب السهام الاخرى إلا بالرجوع اليها جميعاً فضلاً عن خلوها من المساحة والحدود الفنية الحديثة للعقار وظل الاسلوب المذكور متبعاً حتى صدور ونفاذ أمر الطابو المشار اليه والذي قضى بتوحيد جميع السجلات المتعلقة بالعقار في سجل واحد يحتوي الاوصاف المادية والقانونية للعقار كافة لذلك سمي هذا الاسلوب في التسجيل بـ (أصول التسجيل الواحد) للمزيد ينظر : مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ٥٠٤ وما بعدها , و عبد الله غزالي - إجراءات التسجيل العقاري - المصدر السابق - ص ٥٨ وما بعدها .

(٢) - ينظر المادة (١٠٨) من نظام الطابو رقم (٢٦) لسنة ١٩٤٣ .

نتيجة تغيير جنس العقار أو إضافة أبنية و مغروسات وانما يصار الى إبلاغ المالك أو صاحب الحق بتقديم معاملة تصحيح الجنس أو إضافة الابنية وليس تبديل السجل العقاري .
إن الأسباب التي تدفع المالك أو صاحب الحق لغرض تبديل السجل العقاري وعلى سبيل المثال لا الحصر هو حاجته الى كفالة عينية أو حصوله على تسهيلات مصرفية .
مما تقدم نجد أن أوجه الشبه والاختلاف بين التبديل والتسجيل المجدد على النحو التالي :

أ : أوجه الشبه

- ١- كلاهما طلب يقدم من صاحب العلاقة .
 - ٢- كلاهما يعدان نوع من أنواع التسجيل المتعلقة بالعقار والحقوق العقارية .
- ب : أوجه الاختلاف : يكمن الفرق بينهما إن التبديل أمر اختياري متروك لرغبة طالب التبديل بينما نجد أن المشرع سلك في التسجيل المجدد الطريق الاختياري والإلزامي معاً , هذا من جهة ومن جهة أخرى إن تبديل السجل يقتضي أن يكون هناك سجلاً معولاً عليه قانوناً بخلاف التسجيل المجدد إذ إن الاصل فيه أن يكون العقار غير مسجل أصلاً أو حكماً كما أن التسجيل المجدد يتعلق بالموضوع بمعنى هناك عقار غير مسجل يجري تثبيت عائدة ضمن شروط معينة منها الحياة بخلاف التبديل الذي يعد إجراء شكلي بحت .

ثالثاً : تمييز التسجيل المجدد عن نظام التسوية

لم تورد التشريعات العراقية التي تناولت نظام التسوية منذ صدور قانون تسوية حقوق الاراضي رقم ٥٠ لسنة ١٩٣٢ لغاية صدور قانون اصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠ تعريفاً بين ماهية نظام التسوية وأحكامه إلا ومن خلال التمعن بالمواد القانونية التي عالجتها أمكننا إن نصوغ تعريفاً له في نطاق الاراضي الزراعية وهو تثبيت الحقوق في الاراضي الزراعية والبساتين الواقعة داخل وخارج حدود أمانة بغداد والبلديات المستتثة من أعمال التسوية من قبل لجنة الاراضي والاستيلاء وإصدار قرار بها تمهيداً لتسجيلها في دوائر التسجيل العقاري المختصة .

إن نظام التسوية يعد من أهم الوسائل الذي تختص بالأراضي الزراعية والتي لجأت اليها الدولة العراقية لمعالجة مشكلة الاراضي الزراعية والعلاقات الزراعية الناشئة عنها والتي ورثتها من الدولة العثمانية إذ غن مشكلة الأراضي الزراعية في العراق من أعقد المشاكل التي واجهت الحكومات المتعاقبة منذ الدولة العثمانية ثم الاحتلال البريطاني ثم إبان الحكم الوطني حيث نشبت منازعات كثيرة بشأنها وهو ما عكس آثار السلبية على هذا الجزء الحيوي من الثروة الوطنية واشغل الدولة بفض المنازعات دون جدوى أو حلول مرضية , وهذا أدى الى ظهور نظام

التسوية من خلال قيام الحكومة الوطنية باستدعاء الخبير البريطاني أرنست داوسن المختص بشؤون الأراضي لدراسة الوضع وقدم تقريره وعلى ضوءه صدر قانون تسوية حقوق الأراضي رقم ٥٠ لسنة ١٩٣٢ والذي أُلغي فيما بعد وحل محله قانون تسوية حقوق الأراضي رقم ٢٩ لسنة ١٩٣٨ والذي أُلغي أيضاً وحل محله قانون الإصلاح الزراعي رقم ٣٠ لسنة ١٩٥٨ والذي أُلغي فيما بعد وحل محله قانون الإصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠ النافذ حالياً .

كانت وزارة المالية هي الجهة المختصة بتطبيق أحكام قانون تسوية حقوق الأراضي وأنشأت دوائر سميت بدوائر التسوية وبعدها الحققت بوزارة العدل واصبحت تباشر مهامها من قبل لجان التسوية , وبعد صدور قانون الإصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠ أُلغيت لجان التسوية وانتقلت جميع الأضابير الى مديرية التسجيل العقاري العامة , وأُنيط عمل لجان التسوية الى بدوائر الإصلاح الزراعي حيث حلت لجان الأراضي والاستيلاء محل لجان التسوية في تحديد وتثبيت الحقوق في الأراضي الزراعية والبساتين والنظر في تصحيح الأغلط التي تظهر في الملكية أو الحدود أو المساحة , ويلاحظ أن المشرع جعل الأراضي والبساتين الواقعة داخل حدود المدن مشمولة أيضاً بأحكام قانون الإصلاح الزراعي وذلك بموجب قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ٧٠٢ لسنة ١٩٧٣^(١) .

(١) - جاء في قرار مجلس قيادة الثورة رقم (٧٠٢) لسنة ١٩٧٣ ما يلي (١- تتولى لجان الأراضي والاستيلاء المشكلة بموجب قانون الإصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠ تثبيت الحقوق في الأراضي الزراعية والبساتين الواقعة ضمن حدود أمانة العاصمة أو البلديات المستثناة من التسوية أو التي لم تتم تسويتها في ظل أحكام قانون تسوية حقوق الأراضي رقم ٢٩ لسنة ١٩٣٨ الملغى وتطبق بشأنها أحكام قانون الإصلاح الزراعي والتعليمات الصادرة بموجبه .

٢- تختص اللجان المذكورة في الفقرة (١) من هذا القرار بتقرير انتفاء الصفة الزراعية من الأراضي المستثناة من التسوية أو التي لم يتم تسويتها الكائنة ضمن حدود أمانة العاصمة أو البلديات إذا كانت سجلاتها السابقة تشير الى أنها كانت من الأراضي الزراعية أو البساتين وقد تحولت قبل نفاذ قانون الإصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠ الى أراضي عقارية .

٣- تسري على القرارات الصادرة وفق الفقرة (٢) أحكام الفقرتين ١ و ٤ من المادة ٢٧ من قانون الإصلاح الزراعي وتؤول قضايا تثبيت الحقوق في الأراضي المتعلقة بها بعد اكتساب القرار الدرجة القطعية الى دوائر التسجيل العقاري وتطبق بشأنها أحكام قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ والتعليمات الصادرة بموجبه) . ويلاحظ أن هذا القرار تم الغاؤه بموجب قانون تثبيت الملكية في الأراضي الزراعية والبساتين المستثناة من أعمال التسوية رقم (٤٩) لسنة ٢٠١٥ النافذ حالياً , وجاء بنفس الأحكام القانونية الواردة في القرار آنف الذكر باستثناء حكم خاص أورده في المادة (١/ثانياً) منه أذ نص على (تقرير انتفاء الصفة الزراعية من الأراضي المستثناة من أعمال التسوية أو التي لم تتم تسويتها الكائنة ضمن حدود أمانة العاصمة و البلديات وبما لا يتعارض مع التصميم الاساسي للمدينة اذا كانت سجلاتها السابقة تشير الى أنها كانت من الأراضي الزراعية أو البساتين وقد تحولت قبل تاريخ الكشف عليها بـ (١٥) خمسة عشر سنة الى اراضي عقارية) , وفي هذا السياق قضت

ومما تقدم نجد أن أوجه الشبه والاختلاف بين نظام التسوية والتسجيل المجدد بالاتي :

أ: أوجه الشبه

- ١- كلاهما يتفق في المقاصد من التسجيل وهي تحديد الوحدة العقارية وتثبيت عانديتها والحقوق المترتبة لها أو عليها .
- ٢- يتفقان في الإجراءات تتسم بالعلانية وبتوافر الضمانات القضائية .
- ١- كلاهما يعتمدان على فكرة الحيابة .

ب: أوجه الاختلاف

- ١- من حيث جنس العقار : انصبت أعمال التسوية على الأراضي الزراعية الواقعة داخل وخارج حدود المدن والقصبات , بينما اقتصرت أعمال التسجيل المجدد على العقارات غير الزراعية الداخلة ضمن حدود المدن والقصبات .
- ٢- من حيث التسجيل : شملت أعمال التسوية العقارات الواقعة ضمن المناطق التي أعلن فيها سواء كانت مسجلة في سجلات التسجيل العقاري من عدمه , بينما اقتصرت أعمال التسجيل المجدد على العقار غير المسجلة في سجلات التسجيل العقاري أو المسجلة حكماً .
- ٣- من حيث الوسيلة المتبعة في تحريك الإجراءات : اتبعت أعمال التسوية طريقة إحداث دعوى على كل عقار مشمول بها وجرى التحقيق بعائدية جميع العقارات الواقعة ضمن المناطق المعلنة تسويتها وتثبيت الحقوق المتعلقة بها وإصدار القرارات الخاصة بها ولم تتوقف على تقديم الطلبات الاختيارية , بينما نجد أن التسجيل المجدد اتبع الطريقة الاختيارية في تقديم

محكمة التمييز الاتحادية بموجب قرارها بالعدد (٢٩٦٠/الهيئة المدنية /٢٠١٩) في ١٢/٥/٢٠١٩ (... أن قانون تثبيت الملكية في الأراضي الزراعية والبساتين المستثناة من أعمال التسوية رقم ٤٩ لسنة ٢٠١٥ والمنشور في جريدة الوقائع العراقية بالعدد ٤٣٩٣ في ٤/١/٢٠١٦ قد ألغى قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ٧٠٢ في ١٤/٨/١٩٧٣ وأنط في المادة (١) منه على أن تتولى لجان الأراضي والاستيلاء مهام تثبيت الحقوق في الأراضي الزراعية وفق الفقرة (أولاً منها) وكذلك تقرير انتقاء الصفة الزراعية من الأراضي المستثناة من أعمال التسوية أو التي لم تتم تسويتها الكائنة ضمن حدود أمانة بغداد والبلديات وبما لا يتعارض مع التصميم الأساس للمدينة إذا كانت سجلاتها السابقة تشير الى أنها كانت من الأراضي الزراعية أو البساتين وقد تحولت قبل تاريخ الكشف عليها بخمسة عشر سنة الى أراضي عقارية , لذا فإن جهة الاختصاص تكون صلاحيات اللجان المشار إليها آنفاً وتكون المحكمة غير مختصة وظيفياً في البت بموضوع الدعوى ...) , القرار منشور في كتاب القاضي قاسم فخري الربيعي , مبادئ محكمة التمييز الاتحادية , ج ٣ , المكتبة القانونية , بغداد , ٢٠٢١ , ص ٢٦٠ .

الطلبات فضلاً عن الطريقة الإلزامية التي أضيفت بموجب التعديل الأول رقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠ لقانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ .

٤- **من حيث طبيعة الإجراءات المتخذة :** غلبت الصفة القضائية على أعمال التسوية حيث كانت لجان التسوية تنظر أعمالها على شكل دعاوى وتصدر قرارات فيها بعد إجراء التحقيقات اللازمة وتستمع الى أقوال الخصوم وتدقق البيانات والأدلة والوقائع ويكون قرارها خاضعاً للطعن فيه أمام محاكم التسوية التي بدورها تخضع قرارها الى الطعن فيها تمييزاً بينما نجد أن الصفة الإدارية قد غلبت على أعمال التسجيل المجدد باستثناء طرق الطعن بقرار تثبيت العائدية .

المبحث الثاني

إثبات العائدية في التسجيل المجدد

تمهيد و تقسيم

إن إثبات العائدية لطالب التسجيل المجدد يقتضي توفر جملة من الشروط في الحق موضوع التسجيل تم إيرادها في قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ وهي في حقيقتها ومآلها حالات التسجيل المجدد التي يستلزم تحقق أحدها في طلب التسجيل المجدد كما يقتضي توافر شروط في الحائز أهمها الحيابة التي سوف نسلط الضوء عليها بشيء من التفصيل كونها من أهم الشروط الواجبة التثبت منها من قبل لجنة تثبيت الملكية في موقع الكشف وبكافة طرق الإثبات على اعتبار أنها وضع مادي ينجم عنه إن شخصاً يسيطر على العقار غير المسجل في دائرة التسجيل العقاري سيطرة فعلية سواء كان هذا الحائز أو واضع اليد صاحب حق فيه أو لم يكن صاحب حق , كما هو الحال في الحائز العرضي الذي لا يحوز الشيء بنية التملك , ومن ثم لا بد من التحقق عنها بشكل دقيق في ضوء التحقيقات التي تجريها لجنة تثبيت الملكية لكي يتسنى لها إصدار القرار بتثبيت العائدية لطالب التسجيل ونشره في الصحف وللمتضرر الطعن بنتيجة القرار الصادر أمام محاكم الطعن المختصة وبعد صيرورة القرار باتاً يؤشر في السجلات المعتمدة لإثبات الملكية في دائرة التسجيل العقاري , ويصدر سند به ويعطى لطالب التسجيل المجدد ويكون له حجة على الكافة بما دون فيه ولا يطعن به الا بالتزوير , لذلك سنقسم هذا المبحث الى ثلاثة مطالب نتناول في الاول الشروط الواجبة لإثبات العائدية ونخصص الثاني

لبيان إجراءات تثبيت العائدية , أما المطلب الثالث فنكرسه فيه الأثر المترتب على تثبيت العائدية

المطلب الاول

الشروط الواجبة لإثبات العائدية

إن تسجيل التصرفات العقارية والأحكام القضائية الحائزة درجة البتات في دائرة التسجيل العقاري يتطلب جملة من الشروط أوجب المشرع توافرها لكي يتم تسجيل التصرف العقاري أو الحكم القضائي في السجل العقاري , ومن بين تلك الأحكام القضائية قرار تثبيت العائدية المكتسب درجة البتات , لذلك سنقسم هذا المطلب الى فرعين , نتناول في الفرع الاول الشروط الواجب توافرها في الحق موضوع التسجيل المجدد , ونستعرض في الفرع الثاني الشروط الواجب توافرها في طالب التسجيل المجدد .

الفرع الاول

الشروط الواجبة توافرها في الحق موضوع التسجيل المجدد

إن المقصود بالشروط المطلوبة في الحق محل التسجيل المجدد هي الشروط الموضوعية الواجبة توافرها في العقار أو الحق العيني العقاري موضوع التسجيل المجدد , وقد أشار اليها قانون التسجيل العقاري في المادة ٤٣ الفقرة ٢ منه بقوله يشترط أن يكون الحق موضوع التسجيل :

- أ - غير مسجل سابقاً في سجلات دائرة التسجيل العقاري .
- ب - مسجلاً سابقاً وقد فقد سجله وسنده .
- ت - مسجلاً سابقاً وسنده مفقود وسجله موجود الا أنه ممزق أو معيب بدرجة لا يمكن الاعتداد به .
- ث - مسجلاً سابقاً وسجله مفقود وكل من السند وصورته ممزق أو معيب أو غير مصدق من جهة مختصة .
- ج - مسجلاً في أحد السجلات التي لا تعتمد أساساً لإثبات العائدية .

يتضح من النص القانوني أعلاه أنه أورد خمسة شروط موضوعية للتسجيل المجدد على سبيل الحصر وليس على سبيل المثال , وفي الحقيقة أن هذه الشروط هي حالات التسجيل المجدد التي يتم التحقق والتأكد من قبل لجنة تثبيت الملكية من توافر إحداها عند الكشف على العقار ويكفي لتسجيل العقار مجدداً باسم طالب التسجيل المجدد هو توفر حالة واحدة من تلك

الحالات في الطلب المقدم وليس أن تكون جميعها متحققة^(١) , لذلك يجب أن يكون العقار أو الحق العيني العقاري المطلوب تسجيله مجدداً غير مسجل أصلاً أو بحكم غير المسجل على وفق الحالات الخمسة المبينة في قانون التسجيل العقاري والتي سوف نوجزها بالآتي :

أولاً : إن يكون الحق موضوع التسجيل المجدد غير مسجل سابقاً في سجلات التسجيل العقاري

أشار المشرع الى أول حالة من حالات التسجيل المجدد التي يجري فيها تسجيل العقار غير المسجل في السجل العقاري , وهذه الحالة تتحقق عندما لا يكون العقار محل الطلب مسجل في السجل العقاري أصلاً وبأي طريقة من طرق تسجيل العقارات كالتملك أو التفويض^(٢) , أما إذا كان العقار مسجل سابقاً في السجلات المعتمدة أساساً لإثبات الملكية فلا يجوز اللجوء الى طريقة التسجيل المجدد لتسجيل العقار كون ملكية العقار ثابتة ومسجلة باسم مالكيها في السجلات الرسمية معتبرة قانوناً^(٣) , لذلك نجد أن المشرع العراقي في المادة ١٠ من قانون

(١) - يرى الدكتور عبد المجيد الحكيم بأن المشرع لم يكن موفقاً في أيراد كلمة (يشترط) وكان عليه أن يقول (يجب) , ذلك أن النص لا يتكلم على شروط يجب توفرها ليقول (يشترط) , كما أن الفقرة (٢) من المادة (٤٣) من قانون التسجيل العقاري نصت على خمس حالات يجري فيها التسجيل المجدد بعد أن قالت في صدرها (يشترط) وهذا يحمل على الظن بأن هذه الحالات يجب أن تتوفر كلها في الحق الذي يراد تسجيله مجدداً وهذا غير صحيح , والصحيح هو أن التسجيل المجدد يجري في كل حالة من هذه الحالات وعندئذ كان يجب أن تعطف هذه الحالات على بعضها بحرف (أو) التخيرية , للمزيد ينظر : د . عبد المجيد الحكيم , دراسة في قانون التسجيل العقاري العراقي , إصدارات معهد البحوث والدراسات , ١٩٧٣ , ص ١٨٧ .

(٢) - المواد (٢٧٢ - ٢٧٥) من قانون التسجيل العقاري , وفي هذا السياق قضت رئاسة محكمة استئناف البصرة الاتحادية بصفتها التمييزية بموجب قرارها بالعدد (٢٠١٨/ب/٩٣) في ٢٠١٨/٥/١٧ (... ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد أنه صحيح وموافق للقانون , وذلك أن العقار تسلسل ٢٤١٢ الرباط الكبير من العقارات غير المسجلة سابقاً في سجلات دائرة التسجيل العقاري الواقعة ضمن التصميم الاساسي لمديرية بلدية البصرة ولم يدع أحد بعائديتها لذلك يتعين تسجيلها باسم المديرية المذكورة طالبة التسجيل عملاً بأحكام المادة ٤٣ مكررة من قانون التسجيل العقاري وقرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ٥٩٢ في ١٩٨٢/٤/١٨ وحيث أن القرار انتهى الى ذلك قرر تصديقه ...) , (غير منشور) .

(٣) - وفي هذا السياق قضت رئاسة محكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحادية بصفتها التمييزية بموجب قرارها بالعدد (٢٠١٨/م/٢١٥) في ٢٠١٨/٤/٢٢ (... وجد أنه صحيح وموافق للقانون للأسباب التي أستند اليها لعدم تحقق شروط التسجيل المجدد لا سيما أن كتاب الهيئة العامة للضرائب بالعدد ٢٩٦٢ في ٢٠١٧/١٢/٢٦ , تضمن بأن العقار المرقم ١٢/٥٩٣ باب الشيخ مسجل باسم ورثة محمود زيدان ...) , (غير منشور) .

التسجيل العقاري^(١) , قد منع أن تكون العقارات المسجلة في دائرة التسجيل العقاري من أن تكون محلاً لنظام التقادم , وفي هذه الحالة يكون العقاري غير مسجل أصلاً .

ثانياً : إن يكون الحق موضوع التسجيل المجدد مسجلاً سابقاً وفقد سجله وسنده .

هذه الحالة من التسجيل المجدد تختلف عن الحالة الاولى إذ إن الحق محل التسجيل المجدد مسجل سابقاً في سجلات التسجيل العقاري الا أن السجل العقاري و صورة القيد العقاري حصل لها فقدان لأي سبب من أسباب فقدان الناجمة عن أي حادث سواء كان قوة قاهرة أو حادثاً فجائياً^(٢) , ويشترط لهذه الحالة إن يحصل فقدان للسجل والسند كلاهما , أما إذا فقد السجل العقاري وحده أو فقد السند العقاري مع وجود السجل العقاري المثبت فيه ملكية العقار فيكون الحق غير مستوفي الشروط على وفق هذه الحالة ويكون مصير طلب التسجيل الرفض من قبل لجنة تثبيت الملكية , وفي هذه الحالة يكون العقار غير مسجل حكماً .

ثالثاً : إن يكون الحق موضوع التسجيل المجدد مسجلاً سابقاً وسنده مفقود وسجله موجود إلا أنه ممزق أو معيب الى درجة لا يمكن الاعتداد به .

في هذه الحالة نجد أن الحق موضوع التسجيل المجدد مسجل في سجلات التسجيل العقاري المعتمدة أساساً في إثبات الملكية إلا أن السند العقاري مفقود والسجل العقاري موجود لدى دائرة التسجيل العقاري الا أنه ممزق أو معيب أو حصل فيه إتلاف بحيث لا يمكن الركون اليه في إثبات العائدية لكون المعلومات والبيانات المثبتة في ورقة السجل الخاص بالعقار غير واضحة المعالم أو فيها نقص في البيانات الكاملة أو عوار ناتجة عن أي سبب كحالة سكب الماء أو الحبر أو أي مادية زيتية على الورقة أو حصول حريق في الدائرة أدى الى فقدان القيمة القانونية للسجل من حيث الإثبات القانوني , مثال ذلك عدم معرفة اسم المالك للعقار وفقدان بقية الأوصاف القانونية في السجل العقاري .

(١) - ينظر المادة (١٠) من قانون التسجيل العقاري .

(٢) - يذهب البعض الى أن السبب الذي دفع المشرع الى النص على حالات فقدان السجل العقاري والسند العقاري أو أحدهما واعتبارها مشمولة بإجراءات التسجيل المجدد هو مرد هذه الحالات يعود الى أسباب تاريخية سبقت انفصال العراق عن الدولة العثمانية , ففي أواخر عمر الدولة العثمانية كانت دوائر التسجيل العقاري على درجة كبيرة من الارتباك , كما نشطت هذه الاسباب بعد عام ٢٠٠٣ , إذ احترقت معظم سجلات التسجيل العقاري أو فقدت مما حدا بدوائر التسجيل العقاري أن تقوم بأعمال التسجيل المجدد مرة أخرى للمزيد ينظر : علي شاكر عبد القادر - المصدر السابق - ص ٣٥١ .

رابعاً : إن يكون الحق موضوع التسجيل المجدد مسجلاً سابقاً وسجله مفقود وكل من السند وصورته ممزق أو معيب أو غير مصدق من جهة مختصة .

في هذه الحالة يكون العقار مسجل في دائرة التسجيل العقاري وبالتحديد بالسجلات التي تعد أساساً لإثبات العائدية إلا أن هذا السجل قد تعرض الى فقدان , ولم يعد له وجود وقد تقدم شرح الفقرات المتعلقة بحكم السجل المفقود , ولكن هذه الفقرة تبحث عن حكم السند أو صورته إذا كان ممزقاً أو معيباً أو غير مصدق من جهة مختصة .

إن القانون وضع شروط خاصة لتأييد حكم السند أو صورته المصدقة من جهة مختصة في حالة فقدان السجل متى ما كان خالياً من شائبة التزوير والاصطناع واخضع السند أو صورته الى التسجيل بطريقة التأييد , أما إذا كان السند وصورته المصدقة ممزقاً أو معيباً أو كان السند وصورته غير مصدقة من جهة مختصة فيكون الحق غير مسجل ويمكن تسجيله عن طريق التسجيل المجدد .

خامساً : إن يكون الحق موضوع التسجيل المجدد مسجلاً في أحد السجلات التي لا تعتمد أساساً لإثبات الملكية والحقوق العينية .

في هذه الحالة من حالات التسجيل المجدد نجد أنها تختلف عن مثيلاتها في الحكم إذ إن الحق موضوع التسجيل المجدد مسجل في سجلات التي لا تعتمد أساساً في إثبات الملكية العقارية , وهذه السجلات أشار اليها قانون التسجيل العقاري وهي سجل الاساس سجل التحرير التمهيدي وسجل التفتيش يوقلمة تحقق أو يوقلمة اساس وسجل اليوقلمة تحصيل والسبب الذي يعود الى عدم الاعتداد بهذه السجلات كأساس لإثبات الملكية وهو أن سجل الاساس سجل التحرير التمهيدي غير معد أصلاً لإصدار السندات عليه أو لتثبيت الملكية العقارية أو الحقوق الاخرى فيه وأن المعلومات التي تدرج فيه لا تستند الى تحقيق أصولي بشأن عائدية العقارات ولا الى المستندات القانونية , أما سجل التفتيش فهو سجل لا يتضمن أي بيان أو إيضاح أسباب التملك وإنما سجلت العقارات فيه على أساس إفادة المختار وأن المجالس الإدارية لم تعتن بتدقيقها بشكل سليم وأن أغلبها غير مصدقة من المجالس الإدارية فضلاً عن عدم استيفاء الرسوم القانونية عنها , أما سجل يوقلمة تحصيل فإنه منقول عن سجلات يوقلمة تحقق عيناً , دون أي إجراء تحقيق إضافي بشأن الملكية وزودت المراجعين بسندات منها بعد استيفاء الرسوم منهم أي مجرد دفع الرسوم كان مبرراً قانونياً لتغيير قيمة سجل يوقلمة تحقق من مجرد قرينة الى سجل بحكم السجل الدائمي وهذا لا يتفق مع المنطق القانوني السليم^(١) , لذلك نجد أن

(١) - مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ١٨٢ وما بعدها .

المشرع في الفقرة ٣ من المادة ١٠ من قانون التسجيل العقاري اعتبرها قرينة على العائدية وليست دليل يثبت الملكية , ومن ثم فإن الحق المسجل في سجلات الاساس لا يمكن الاعتداد به لإثبات العائدية ويكون العقار مشمول بإجراءات التسجيل المجدد .

أما التسجيل المجدد الإلزامي فقد نصت التعليمات على حالتين لكي يكون العقار غير المسجل أو بحكم غير المسجل مشمول بأحكام التسجيل المجدد الإجباري **الحالة الاولى** : وهو أن يكون العقار غير مسجل في أحد السجلات العقارية المعتمدة أساساً لإثبات الملكية , **والحالة الثانية** : أن يكون العقار من العقارات المخصصة للأغراض العمرانية داخل حدود المدن^(١) ويلاحظ إن التعليمات آنفة الذكر قد بينت المقصود بالعقار غير المسجل بقولها هو العقار الذي لم يسبق تسجيله في أحد السجلات الدائمة , أو كان مسجلاً وفقد سجله وسنده أو كانا ممزقين أو اصابهما عيب بدرجة لا يمكن الاعتداد بحقوق الملكية العقارية المسجلة فيهما ويتضح من النص أعلاه أنه إشارة الى معظم حالات التسجيل المجدد الاختياري المبينة في المادة ٢/٤٣ من قانون التسجيل العقاري .

الفرع الثاني

الشروط الواجب توافرها في طالب التسجيل المجدد

هناك بعض الشروط الواجبة توافرها بطالب التسجيل المجدد لحق الملكية أو الحقوق العينية الاصلية , وقد أشارت اليها المادة ٤٤ من قانون التسجيل العقاري بقولها ١- يشترط في طالب تسجيل حق الملكية أن يكون حائزاً له بحسن نية وبصفة المالك لمدة لا تقل عن خمس عشرة سنة بدون انقطاع . ٢- لا يسجل العقار مجدداً باسم الاجنبي الا بالاستناد الى قرار قضائي حائز درجة البتات .

ومن استقراء النص القانوني المتقدم يتضح لنا أن الشروط^(٢) الواجبة توافرها بطالب التسجيل المجدد هي الحيازة و حسن النية وإن يكون عراقي الجنسية , وهي الشروط يجب توافرها

(١) - ينظر المادة (ثانياً/١ و ٢) من تعليمات التسجيل الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة .

(٢) - أصل المادة (٤٤) من قانون التسجيل العقاري هي المادة (١١٥٨) من القانون المدني إذ جاء فيها (١- من حاز منقولاً أو عقاراً غير مسجل في دائرة التسجيل العقاري باعتباره ملكاً أو حاز حقاً عينياً على منقول أو حقاً عينياً على عقار واستمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة فلا تسمع عليه عند الانتكار دعوى الملك أو دعوى الحق العيني من أحد ليس بذئ عذر شرعي . ٢- وإذا وقعت الحيازة على عقار أو حق عيني عقاري وكان غير مسجل في دائرة التسجيل العقاري , واقرنت الحيازة بحسن نية واستندت في الوقت ذاته الى سبب صحيح فإن المدة التي تمنع من سماع الدعوى تكون خمس سنوات ولا يشترط توافر حسن النية الا وقت تلقي

في طالب التسجيل المجدد مجتمعة لأغراض التسجيل المجدد وتتحقق منها لجنة تثبيت الملكية بطرق الإثبات كافة , وسنوضح هذ الشروط بشكل موجز على النحو الاتي :

أولاً : شرط الحيازة

لإعطاء مفهوم عام للحيازة ولتكون الحيازة قانونية وسليمة وتنسجم مع متطلبات التسجيل المجدد لابد من تعريفها وبيان عناصرها وأنواعها وشروط تحققها بما يتلاءم مع قانون التسجيل العقاري .

أ - تعريف الحيازة : الحيازة أو وضع اليد سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيء بحيث تتفق في مظهرها الخارجي وفي قصد الحائز مع مزاولة حق الملكية أو أي حق عيني آخر وإن لم تستند هذه السلطة الى حق يعترف به , وقد عرفت المادة ١/١١٤٥ من القانون المدني الحيازة بأنها وضع مادي يسيطر به الشخص بنفسه أو بالواسطة سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه أو يستعمل بالفعل حقاً من الحقوق ^(١) .

فيتضح أن الحيازة بمعناها القانوني مجرد وضع واقعي ينطوي على مباشرة الحائز سلطة فعلية على شيء , سواء كانت هذه السلطة مستندة الى حق أو لا تستند الى أي حق ^(٢) .
والحيازة وفق هذا التعريف ليست بحق عيني أو حق شخصي , بل هي ليست حقاً أصلاً فهي كالشفعة ليست بحق , ولكنها سبب لكسب الحق , وتختلف عن الشفعة في أن الشفعة واقعة

الحق . ٣- والسبب الصحيح هو سند أو حادث يثبت حيازة العقار بإحدى الوسائل التالية : أ- الاستيلاء على الاراضي الموات ب - انتقال الملك بالإرث و الوصية ج - الهبة د - البيع أو الفراغ) .

(١) - إن هذا النص القانوني كان موجوداً نفسه في المشروع التمهيدي للقانون المدني المصري ولكن لجنة المراجعة في مجلس الشيوخ رأته حذفه ؛ لأنه تعريف ناقص وينقصه ركن التملك وتناول الحيازة المادية فقط وترك الحيازة بنية التملك كونه يتضمن تعريفاً تغلب عليه الصبغة الفقهية , ينظر : د . عبد المجيد الحكيم - دراسة في قانون التسجيل العقاري العراقي - المصدر السابق - ص ١٨٨ , وفي هذا السياق قضت محكمة استئناف البصرة الاتحادية بصفتها التمييزية بقرارها بالعدد (٢٨٨/ت/ب/٢٠٠٩) في ٢٤/١١/٢٠٠٩ (... ومعنى الحيازة أن يكون العقار تحت تصرف طالب الحيازة يتصرف به تصرف المالك أما استغلاله أو بالبناء عليه أو بوضع سياج وتفقده من وقت لآخر ...) , (قرار غير منشور) .

(٢) - د . غني حسون طه ومحمد طه البشير - المصدر السابق - ص ١٩٩ و ص ٢١٥ .

مركبة ، أما الحيابة فتكليفها القانوني أنها واقعة مادية بسيطة تحدث آثاراً قانونية^(١) ، فضلاً عن ذلك فإن الحيابة تعد قرينة قانونية على الملكية حتى يقوم الدليل على خلاف ذلك^(٢) .

وقد قطع المشرع بالتعريف الوارد في المادة ١١٤٥ من القانون المدني الخلاف الذي أثير بين فقهاء القانون حول تكييف الحيابة وهل هي حق أو وضع مادي ، فذهب الى الرأي الاخير بأنها وضع مادي يحميه القانون بدعاوى وضع اليد ، وأنه يرتب بعض الآثار كتملك الحائز بحسن النية ثمار الشيء وزوائده ، فالحيابة كانت في قديم الزمان هي الوسيلة المهمة التي تكتسب الملكية بها في الاموال التي لم يملكها أحد من قبل وبها نشأت الملكية ابتداءً^(٣) .

ب - إركان الحيابة

للحيابة ركنان أو عنصران أحدهما مادي والآخر معنوي وسنوضحهما على النحو الآتي :

١ - الركن المادي : هو قيام الحائز بالإعمال المادية الداخلة في مضمون الحق ووجوب تحقق السيطرة الفعلية ، أي مجموعة الاعمال المادية التي يمارسها صاحب الحق العيني عادةً التي تتفق مع المظهر الخارجي مع ممارسة الحق موضوع الحيابة^(٤) ، فقد يكون هذا الحق حق الملكية أو أي حق عيني آخر والأعمال المادية التي يتحقق فيها العنصر المادي هي استعمال الشيء واستغلاله أو تغييره حسب طبيعة الشيء ، فحيابة الارض الزراعية تكون بزراعتها والدار السكنية بسكناها فلا تكفي التصرفات القانونية وحدها كالبيع و الايجار ولو كانت داخلة ضمن مضمون الحق ، بل لابد من الاعمال المادية الى جانبها لقصور هذه التصرفات عن الدلالة عن السيطرة الفعلية ووضع اليد المادي على الشيء .

٢ - الركن المعنوي : يقصد به هو نية الحائز في استعمال أو استغلاله الشيء محل الحيابة كمالك أو صاحب حق عيني أو نية الظهور بمظهر المالك أو صاحب حق عيني على الشيء ، وهذا الركن هو الضابط الذي يميز بين الحيابة الحقيقية والحيابة العرضية ، والركن المعنوي مفترض لأنه يتفق مع ظاهر الحال وقد اشترط فقهاء القانون لتوفر هذا الركن أن يكون الحائز مميزاً لأن نية التملك لا تصدر ممن لا تمييز له^(٥) .

ت - أنواع الحيابة

(١) - د . السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني - المصدر السابق - ص ٧٨٥ .

(٢) - نصت المادة (١/١١٥٧) من القانون المدني بقولها (من حاز شيئاً اعتبر مالاً له ، حتى يقوم الدليل على العكس) .

(٣) - مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ٣٥١ .

(٤) - تتحقق السيطرة المادية في أربع صور : فعلية أو بالاستخلاف أو بالواسطة أو على الشيوع ، للمزيد ينظر : د محمد المنجي ، الحيابة ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، ١٩٨٨ ، ص ١٧ .

(٥) - مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ٣٥٢ .

للحيازة في القانون صور متعددة نوجزها بالآتي :

- ١ - الحيازة القانونية : هي الحيازة التي يتوفر فيها الركن المادي والمعنوي معاً بمعنى أن الحائز يباشر الاعمال المادية على الشيء محل الحيازة وفي نفس الوقت تكون بنية الظهور بمظهر المالك وتسمى أيضاً بالحيازة الكاملة أو الحيازة الحقيقية وهي التي تصلح محلاً للتسجيل المجدد فإذا انتفى أحد العنصرين المادي أو المعنوي تكون الحيازة مشوبة ولا تصلح للتسجيل المجدد^(١).
- ٢ - الحيازة العرضية : فهي الحيازة التي تكون قاصرة على توفر الركن المادي دون الركن المعنوي فالحائز لا يحوز الشيء بنية تملكه أو اكتساب حق عيني أصلي عليه كالمستأجر و المستعير والوكيل^(٢)

ث - شروط الحيازة

لأجل أن تكون الحيازة صحيحة ومستوفية لشرائطها القانونية لأغراض متطلبات التسجيل المجدد ينبغي أن تتوفر فيها الشروط الاتية^(٣) :

١ - أن تكون الحيازة مستمرة بدون انقطاع

يقصد من هذا الشرط أن تكون للحائز صلة مباشرة بالشيء موضوع الحيازة من خلال القيام بالأعمال المادية وبشكل دوري وبمواعيد منتظمة تقطع في الدلالة بانتقاعه بالشيء محل

(١) - في هذا الشأن قضت محكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحادية بصفتها التمييزية بموجب قرارها بالعدد (٢٨٨/م/٢٠١٤) في ٢٣/٣/٢٠١٤ (... وحيث أن عنصري الحيازة هما العنصر المادي و المتمثل في سيطرة الشخص على الشيء سيطرة مادية ومباشرة هذا الشخص للتصرفات التي تقتضيها طبيعة هذا الشيء والعنصر المعنوي المتمثل بالظهور بمظهر المالك على الشيء ويجب توفر هذين العنصرين عند طلب التسجيل , وأن مجرد دفع الضريبة عن العقار لا يجعل طالبي التسجيل حائزين له لأن ذلك لا يمثل سوى العنصر المعنوي للحيازة ...) , (قرار غير منشور) .

(٢) - في هذا السياق قضت محكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحادية بصفتها التمييزية بموجب قرارها بالعدد (٨٠٣/م/٢٠١٢) في ٢٤/٦/٢٠١٢ (... وحيث أن الحيازة وضع مادي به يسيطر الشخص بنفسه أو بالواسطة سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه أو يستعمل بالفعل حقاً من الحقوق ويتوفر بالحيازة عنصريها المادي والمعنوي أو السيطرة على الشيء ويظهر بمظهر المالك والحيازة في العقار هي حيازة عرضية لا يتوفر فيها سوى العنصر المادي ...) , القرار منشور في مجلة التشريع و القضاء , السنة الخامسة , العدد الاول , ٢٠١٣ , ص ٢٩١ .

(٣) - إن نص المادة (٤٤) الفقرة (١) من قانون التسجيل العقاري لم يبين الشروط الواجبة توافرها بالحيازة لكي تحقق غرضها في تثبيت العائدية سوى أنها اشترطت أن تكون بحسن نية وأن لا تقل مدتها عن خمس عشرة سنة دون انقطاع , ومن ثم فهذا يتحتم علينا الرجوع إلى القواعد العامة الخاصة بالحيازة المنصوص عليها في القانون المدني المشار إليها في المواد (١١٤٥ - ١١٦٢) منه لكي نستشف الشروط الواجبة توافرها في حيازة طالب التسجيل المجدد قدر تعلق الأمر بأحكامه .

الحياة ومن ثم فإن الحياة تعتبر مستمرة , ولو كانت الحائز ينتفع بالعين في فترات متباعدة إذا كانت هذه الأفعال تتجدد في الاوقات والظروف المناسبة , لذلك فإن صفة الاستمرار تتوقف على طبيعة الشيء , فإذا كان الانتفاع به يتطلب إعمال مادية لا يمكن مباشرتها إلا في أوقات متباعدة فإن صفة الاستمرار تعد متوفرة متى قام الحائز بالانتفاع به في الوقت الملائم وتأسيساً على ما تقدم , فإن الحياة لا تقوم على أعمال متقطعة^(١) لا تتصف بصفة الاستمرار والاطراد فشرط الاستمرار ركن لا تقوم الحياة بدونه , وهذا ما أكدته المادة ٢/١١٤٥ من القانون المدني بقولها لا تقوم الحياة ... على أعمال متقطعة .

٢ - إن تكون الحياة هادئة .

يقصد بهذا الشرط أن تكون الحياة خالية من استعمال القوة والعنف بمعنى الا يحصل الحائز على الحياة بالإكراه , سواء بالإكراه المادي عن طريق استعمال القوة المسلحة أو غير المسلحة , أو بالإكراه المعنوي عن طريق استعمال التهديد الذي يختلف أثره باختلاف الاشخاص ونوع التهديد ثم تظل القوة أو التهديد باقياً دون انقطاع^(٢) ومن ثم إذا شاب الحياة إكراه أو عنف أو قوة يكون طلب التسجيل المجدد حري بالرفض لفقدانه شرط الحياة كونها فقدت إحدى شرائطها المنصوص عليه في القانون وهو الهدوء , وقد أكدت رئاسة محكمة استئناف ديالى الاتحادية / بصفتها التمييزية ذلك بقولها ... إذ إن اللجنة ورغم التحقيقات التي أجرتها إلا أنها توصلت الى نتيجة غير صحيحة إذ إن طالب التسجيل لم تتوفر فيه الحياة الهادئة وشروطها وفق ما تتطلبه المادة ٤٤ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل ...^(٣) .

(١) - قضت رئاسة محكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحادية بصفتها التمييزية بموجب قرارها بالعدد (٢٠١٢/١٥٢٤/١٥٠٣) في ٢٠١٢/١١/١٤ (... لم يثبت لها توفر شروط الحياة القانونية في الطلب المقدم من ورثة (خ . ع) إذ إن طالبة التسجيل المجدد كانت قد تركت العقار منذ السبعينات بعد زواجها وأن ترددها على الدار فترات متقطعة ليس من شأنه أن يضيف عليها صفة الحائز ...) , القرار منشور في كتاب القاضي لفته هامل عجيل , المختار من قضاء محكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحادية بصفتها التمييزية , مطبعة شارع المتنبي , ط ١ , ٢٠١٣ , ص ٣٥ .

(٢) - وفي هذا السياق عرفت محكمة النقض المصرية بقرارها الصادر في ١٩٧٥/١/١٤ الهدوء في نطاق الحياة بأنه (المقصود بالهدوء الذي هو شرط للحياة المكسبة للملكية وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة الا تقتصر الحياة بالإكراه من جانب الحائز وقت بدئها^(٢)) , ونستشف من القرار الصادر من محكمة النقض المصرية بأن الحياة تكون غير هادئة إذا اقترنت باكراه منذ بدأ سريانها على الشيء محل التسجيل المجدد , قرار منشور في كتاب د. محمد المنجي - المصدر السابق - ص ٥٨ .

(٣) - القرار التمييزي بالعدد (٤٢/مجدد/٢٠١٦) في ٢٠١٦/١٠/٢٥ , القرار منشور في كتاب القاضي رحيم نومان هاشم , المبادئ القانونية في قضاء محكمة استئناف ميسان الاتحادية , ج ١ , ط ١ , مكتبة دار السلام القانونية الجامعة , النجف الاشرف , ٢٠١٩ , ص ٣٥٧ .

أما الحيابة الهادئة فهي التي يتعكز عليها طالب التسجيل المجدد في تثبيت العائدية مع بقية الشروط الأخرى التي يقتضيها القانون ، وهذا ما أكدته القرار الصادر من رئاسة محكمة استئناف ديالى الاتحادية/ بصفتها التمييزية ... وجد أنه صحيح وموافق للقانون ... كون حيابة طالب التسجيل المجدد للعقار تسلسل ٩٨١ المشرح دون معارض أو منازع وأن حيابته هادئة وخالية من عيوب الإكراه ...^(١) ، ويلاحظ من القرار التمييزي السالف الذكر أنه قضى بتصديق قرار لجنة تثبيت الملكية لتوفر الشرائط القانونية في حيابة طالب التسجيل المجدد إذ إن حيابته للعقار كانت حيابة هادئة لا تشوبها المنازعات المادية أو القضائية التي تجعل من الحيابة غير مستقرة ولا تقبل كشرط لإثبات العائدية لدى الحائز .

٣ - إن تكون الحيابة ظاهرة .

معنى الظهور إن يباشرها الحائز على مشهد ومرأى من الناس ، وبالأخص على مشهد ومرأى من المالك أو صاحب الحق الذي يستعمله ، فلا تقوم على أعمال تكون مشوبة بعيب الخفاء أو عدم العلانية فهذا العيب ينصب على العنصر المادي للحيابة ؛ لأن من يحوز حقاً يجب أن يستعمله كما لو كان هو صاحب هذا الحق وصاحب الحق لا يستعمله خفيه بل يستعمله علناً^(٢) ، فإذا أخفى الحائز الحيابة عن المالك أو صاحب الحق بحيث لا يشعر بأن حقه في حيابة غيره أو كان وضع اليد مبناه التسامح الذي يحدث بين الجيران أو قام بتقديم طلبين لإدخال الكهرباء و المياه في العقار محل الحيابة مصرحاً في كلا الطلبين بأن المالك هو شخص آخر غيره كانت الحيابة مشوبة بعيب الخفاء وهذا العيب يجعلها غير صالحة لإثبات العائدية^(٣) ، لذلك نجد أن المشرع أوجب أن تكون الحيابة ظاهرة للعلن وغير مشوبة بعنصر التخفي أو التستر بقوله ... إذا حصلت خفية .. فلا يكون لها أثر تجاه من أخفيت عنه الحيابة...^(٤) .

(١) - القرار التمييزي بالعدد (٥٧/هـ/حقوقية/٢٠١٠) في ١٦/٣/٢٠١٠ منشور في كتاب القاضي لقمان ثابت عبد الرزاق - المصدر السابق - ص ٣١ .

(٢) - د . السنهوري - الوسيط في القانون المدني - المصدر السابق - ص ٨٤٨ .

(٣) د . محمد المنجي - المصدر السابق - ص ٥٦ .

(٤) - ينظر المادة (١١٤٦) من القانون المدني ، ويرى الاستاذ مصطفى مجيد إن عيب الاخفاء لا يظهر في العقار الا في حالات نادرة ؛ لأنه يصعب من الناحية العملية أن يسكن الحائز مثلاً في دارٍ أو يزرع أرضاً في الخفاء ويستطرد قائلاً أن هناك بعض الامثلة النادرة منها أن يعتمد الجار المرور في الارض المجاورة في أوقات يراه فيها مالكا ، ففي هذه الحالة لا يكسب الجار ارتفاقاً بالمرور مهما طال الزمن الذي كان يمر فيه على هذا النحو ؛ لأن حيابته مشوبة بعيب الاخفاء ، وأيضاً أن يستحوذ الجار أثناء حرثه لأرضه على جزء من أرض جاره بطريقة تدريجية غير محسوسة ، للمزيد يراجع : مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ٣٥٤ .

٤ - إن لا تكون الحيازة غامضة

يجب أن تكون الحيازة واضحة لا لبس فيها ولا غموض وإلا كانت حيازة معيبة والمقصود بوضوح الحيازة إلا تكون مشوبة بعيب اللبس وهذا العيب ينصب على العنصر المعنوي للحيازة فقد تكون الحيازة مستمرة وظاهرة وهادئة أي خالية من عيوب التقطع والاختفاء والإكراه ومع ذلك يشوبها عيب اللبس ، والمقصود باللبس هو الغموض الذي يشوب نية الحائز نتيجة احتمال هذه النية أكثر من معنى مما يوقع الغير في غموض وشك بشأن هذه الحيازة فلا يعلم هل الحائز يحوز لحساب نفسه أم لحساب غيره أم يحوز لحساب نفسه وغيره معاً وقد قضت محكمة النقض المصرية بهذا الشأن ... أن المرور في أرض فضاء لا يكفي وحده لتملكها بوضع اليد مهما طال أمدّه ؛ لأنه ليس الا مجرد انتفاع ببعض منافع العقار ، لا يحول دون انتفاع الغير به بالمرور أو بفتح المجلات أو بغير ذلك ، ولا يعبر عن نية التملك بصورة واضحة لا غموض فيها ... (١) ، ومن الامثلة العملية للحيازة الغامضة التي تتعلق بالملكية العقارية حيازة الشريك كأن يضع أحد الشركاء يده على العقار الشائع كله فهذه الحيازة قد تصدر من الشريك بناءً على حقه في هذه الملكية الشائعة أو قد يحوز بنية تملك العين كلها فهذا الإيهام عيب في ذاته وكذلك حيازة الوارث الذي يضع يده على أعيان التركة فالغموض الذي يكتنف حيازة الوارث في هذه الحالة يجعل الحيازة غير منتجة لآثارها ولا يمكن أن تؤدي الى كسب الحق بالتقادم ولذلك منع المشرع تسجيل الحق المنتقل بالإرث مجدداً باسم الوارث الحائز وحده مالم تقترن بموافقة الآخرين أو أن تكون لدى طالب إثبات العائدية مستندات ووثائق تؤيد حقه في التسجيل على وجه الاستقلال (٢) ، وأن شرط خلو الحيازة من عيب الغموض لكي تصلح أن تكون سبباً لإثبات العائدية أكده المشرع بقوله ... إذا كان فيها لبس فلا يكون لها أثر تجاه من التبس عليه أمرها ... (٣) .

٥ - إن لا تقوم الحيازة على الإباحة و التسامح

فحبيب أن تكون حيازة الشيء فعلية بمعنى سيطرة فعلية على العقار غير المسجل لا مجرد رخصة ولا عملاً يقبل التسامح ، والمراد بإعمال الإباحة هي الاعمال التي يباشرها المالك

(١) - د . محمد المنجي - المصدر السابق - ص ٦١ .

(٢) - نصت المادة (٥٢) من قانون التسجيل العقاري على (إذا كان طالب التسجيل المجدد يستند في طلبه الى الارث أو الانتقال فيجب أن يتم التسجيل بأسماء الورثة أو اصحاب حق الانتقال وتضاف مدة الحيازة الموروثة الى مدة حيازتهم ولا يجوز التسجيل بأسماء بعضهم مالم تقترن ذلك بموافقة الآخرين أو أن تكون لدى طالب التسجيل مستندات أو وثائق تؤيد حقه في التسجيل على وجه الاستقلال) .

(٣) - ينظر المادة (١١٤٦) من القانون المدني .

على ملكه استعمالاً لرخصة مقرر قانوناً ، كاستعمال الشريك في الحائط المشترك لهذا الحائط وفتح المطلات والمناور في حدودها المقررة ، أما أعمال التسامح فيراد بها تلك الأعمال لا تستند الى رخصة أو حق ولكن العرف يجري التسامح بها مثال ذلك أن يمر شخص في أرض جاره فيتركه الجار يمر تسامحاً منه حفظاً لعلاقات حسن الجوار ، وأن هذا الترخيص الذي صدر من المالك على سبيل التسامح أو الإباحة لا يخول أي حق على ملك جاره وذلك لاستبعاد قصد الظهور بمظهر صاحب الحق أي أن الحيابة فقدت عنصرها المعنوي ومن ثم فلا تصلح أن تكون محلاً لطلب إثبات العائدية وهذا ما أكدته المشرع بقوله لا تقوم الحيابة على عمل يأتيه الشخص أنه مجرد إباحة ، أو عمل يتحملة الغير على سبيل التسامح منه ... (١) .

٦ - إن تكون مدة الحيابة لا تقل عن خمس عشرة سنة .

لا يكفي أن تكون الحيابة مستمرة وهادئة وظاهرة وفعلية وتخلو من استعمال القوة والعنف وأن لا تكون غامضة لكي تكون سبباً لإثبات العائدية ، بل يشترط أيضاً أن تكون مدة الحيابة لا تقل عن خمس عشرة سنة كاملة بدون انقطاع (٢) ، وعلى وجه الاستمرار وهذا الشرط اوجبه المشرع في قانون التسجيل العقاري بقوله يشترط في طالب تسجيل حق الملكية مجدداً أن يكون حائز له ... لمدة لا تقل عن خمس عشرة سنة بدون انقطاع ، ولا يشترط أن تكون هذه المدة قد اكتملت من قبل طالب التسجيل المجدد فيجوز ضم المدة التي حاز فيها طالب التسجيل المجدد الى مدة سلفه وإذا بلغ مجموع المديتين خمس عشرة سنة كاملة فهذا يكفي للتسجيل وسواء

(١) - ينظر المادة (٢/١١٤٥) من القانون المدني ، وفي هذا السياق قضت محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية بالعدد (٧٢/ت/ب/٢٠١٤) في ٢٣/٢/٢٠١٤ (... ذكرت طالبة التسجيل المجدد في أقوالها المدونة بتاريخ ١٠/١٢/٢٠١٣ أن اقاربها المدعو (ج . ع . ع) المتوفى حالياً وهو الذي أباح لها سكن العقار منذ عام ١٩٨٦ وأن الإباحة على فرض حصولها لا تبيح لها الحق في طلب تسجيل العقار مجدداً باسمها وأن أجور الماء والكهرباء باسم (ع . خ) وأن المعارض دفع بأنه كان يستلم أجرة العقار من زوج طالبة التسجيل المجدد (ط . م . ي) لغاية عام ١٩٩٩ وأن مختار المحلة ذكر أن العقار يعود الى (أ . ع . د) وحسب سجل جرد العقار في المنطقة يشير الى أن العقار مستأجر لذا ولعدم تحقق الشروط الواجب توفرها في طالبة تسجيل الملكية مجدداً عليه كان على اللجنة رفض طلب التسجيل ...) ، (قرار غير منشور) .

(٢) - وفي هذا السياق قضت محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية بالعدد (٦٨/ت/ب/٢٠١٨) في ٦/٣/٢٠١٨ (... ذلك لأن العقار تسلسل ٦٨٣/الشمال غير مسجل سابقاً في سجلات التسجيل (شركة توزيع المنتجات النفطية) حاز له بحسن نية وبصفة مالك مدة تزيد على خمسة عشر سنة بدون انقطاع مشيداً عليه محطة تعبئة وقود المربد ، مما يقتضي تسجيله مجدداً باسمه ...) ، (قرار غير منشور) .

كان الحائز خلفاً عاماً الورثة أو أصحاب حق انتقال أو الموصى له أو خلفاً خاصاً^(١) متلقي الحياة أو الحق بالعقد كالمشتري و الموهوب له^(٢) .

(١) - الخلف العام هو من يخلف غيره في ذمته المالية كلها أو جزء شائع منها كالثالث أو الربع أو النصف وهذا يشمل الوراث والموصى له بجزء شائع كالثالث والخلف العام يخلف سلفه بمقتضى أحكام الميراث و الوصية , أما الخلف الخاص فهو من تلقى من غيره ملكية شيء معين بالذات أو حقاً عينياً على هذا الشيء فالمشتري يعتبر خلفاً خاصاً للبائع والموهوب له يعتبر خلفاً خاصاً للواهب والمرتهن يعتبر خلفاً خاصاً للراهن للمزيد ينظر د . عبد المجيد الحكيم وآخرون , الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي , ج ١ , مطبعة وزارة التعليم العالي والبحث العلمي , ١٩٨٠ , ص ١٣٠ وما بعدها .

(٢) - نصت المادة (٢/١١٤٩) من القانون المدني بقولها (ويجوز للخلف عاماً كان أو خاصاً أن يضم الى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتب القانون من أثر) وكذلك نصت المادة (٥٣) من قانون التسجيل العقاري رقم (٥٣) بقولها (إذا كان طالب التسجيل يستند الى عقد مصدق من جهة رسمية فتضم مدة حيازة الخلف الخاص الى مدة حيازة من تلقى الحق منه) ويلاحظ من خلال المادتين أعلاه أن النص الوارد في القانون المدني جاء بصفة مطلقة بالنسبة للخلف الخاص من حيث إضافة مدة حيازته الى مدة حيازة سلفه بخلاف النص الوارد في قانون التسجيل العقاري إذ اشترط أن تضاف مدة حيازة الخلف الخاص الى مدة حيازة سلفه أن يستند الى عقد مصدق من جهة رسمية لذلك فأن النص المعمول عليه في التطبيق في نطاق التسجيل المجدد هو النص القانوني الوارد في قانون التسجيل العقاري تطبيقاً للمبدأ أن القانون الخاص يقيد القانون العام والمقصود بالعقد هو العقد الناقل للملكية كالبيع و الهبة و المقايضة أما العقد غير الناقل للملكية فلا يكون سبباً لاكتساب ملكية عقار غير مسجل كعقد الايجار و الوديعة و الوكالة , والسؤال الذي يثار عن كيفية تطبيق نص المادة (٥٣) من قانون التسجيل العقاري والتي اشترطت أن يكون العقد مصدق من جهة رسمية , إذ ذهب الرأي الاول أنه كما هو معلوم أن قانون التسجيل العقاري يعني بالتصرفات العقارية ويجب تسجيل التصرف العقاري وفق الطريقة المرسومة قانوناً والا يعد التصرف باطلاً , هذا من جانب ومن جانب آخر , إن الجهة المختصة بتنظيم وتوثيق التصرفات القانونية كافة الا ما استثنى بنص خاص هي دائرة كاتب العدل وفق ما نص عليه المادة (١١/أولاً) من قانون كتاب العدول رقم (٣٣) لسنة ١٩٩٨ إلا أن القانون نفسه في المادة (١٥/ثالثاً) منع الكاتب العدل من تنظيم أو توثيق العقود التي تتعلق بالتصرفات العقارية أو أي تصرف يفرض القانون لانعقاده شكلاً معيناً لذلك فأن نص المادة (٥٣) من قانون التسجيل العقاري يتعذر تطبيقها في الواقع العملي للمزيد ينظر : د . إيمان يوسف نوري - المصدر السابق - ص ٢٦٢ , بخلاف ذلك ذهب الرأي الثاني إمكانية تطبيق نص المادة (٥٣) من التسجيل العقاري وذلك أن العقد غير المسجل غير موجود وفق القانون المدني وقانون التسجيل العقاري (٢/٣) منه ولذلك لفقد ركن من أركانه وهو التسجيل في دائرة التسجيل العقاري ويترتب على ذلك أنه لا يمكن اعتباره سبباً صحيحاً ؛ لأنه باطل الا أن السبب الصحيح هو العمل القانوني لا السند أو العقد الذي يعمل لإثباته فعقد البيع المصدق من جهة رسمية كالمحكمة أو الكاتب العدل مثلاً لا ينقل الملكية قانوناً وأنه عقد باطل ؛ لان بيع العقار الخارجي لا ينعقد إلا إذا سجل في دائرة التسجيل العقاري واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون (م ٥٠٨ مدني) ولكن قبول مثل هذه العقود كسبب صحيح لغرض التقادم المكسب أو ضم مدة حيازة الخلف الى مدة حيازة السلف هو ما يقتضيه حكم قانون التسجيل العقاري للمزيد ينظر : مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ٤٥٨ ونحن نميل مع الرأي الاول كون العقد المنظم خارج دائرة التسجيل العقاري يتعذر تصديقه كونه باطلاً قانوناً لذلك لا

ثانياً : شرط حسن النية

المقصود بحسن النية هو غلط يقع فيه الحائز يدفعه الى الاعتقاد بأنه تلقى الملكية أو الحق العيني من المالك أو صاحب الحق ويجب أن يكون حسن النية تماماً أي يعتقد الحائز اعتقاداً جازماً لا شبهة فيه بأنه يتلقى الحق على العقار من صاحبه فأني شك يقع في نفسه ينفي حسن النية وبمعنى آخر يجب أن يجهل الحائز أنه تلقى الملكية العقارية أو الحق العيني من غير المالك أو صاحب الحق^(١) .

أن الحائز حسن النية يجهل بأنه يعتدي على حق الغير ويعتقد أنه يتلقى ملكية العقار أو الحق العيني عليه من صاحبه الحقيقي , ومعيار حسن النية معيار شخصي يراعي فيه اعتقاد الحائز نفسه وينتفي حسن النية إذا كان الحائز قد اغتصب الحيازة بالإكراه من غيره لذلك يتطلب أن تكون الحيازة خالية من أية وسيلة غير مشروعة أو باستعمال طرق غير قانونية أو قضائية كالغصب أو التهديد باستعمال القوة أو الحيلة أو الغش أو غيرها من الوسائل والطرق غير المشروعة^(٢) , وتكون العبرة بنية الحائز نفسه إلا إذا كان شخصاً عديم الاهلية أو شخصاً معنوياً عندئذ تكون العبرة بنية من يمثله قانوناً^(٣) , وكذلك تكون العبرة في حسن نية الحائز طالب التسجيل لا بنية حيازة سلفه , فإذا كان سلف طالب التسجيل سيئ النية وكان طالب إثبات

يمكن الاحتجاج به في ضم الحيازة لإكمال المدة القانونية وطلب التسجيل وتعتبر حيازة الخلف الخاص حيازة مستقلة وجديدة ولا تضاف أو تضم الى مدة حيازة سلفه إلا في حالة واحدة هي وجود تاريخ ثابت في مقابلة البيع الخارجي بين الطرفين فيمكن في هذه الحالة التعكز عليه في احتساب الحيازة السابقة وضمها الى الحيازة اللاحقة على البيع الخارجي , وما يؤيد رأينا ما ذهبت اليه رئاسة محكمة استئناف واسط بصفتها التمييزية بموجب قرارها بالعدد (٩٢٥/ت/تسجيل مجدد/ح/٢٠١٧) في ٢٠١٧/١٢/١١ (... إن المحكمة قد أصدرت قرارها برد الطلب دون أن تقوم بتدوين أقوال الحائز السابق والاستماع الى البينة الشخصية التي تثبت حيازته والسؤال منه فيما إذا كان قد حصل على قرار بتثبيت إقراره بالبيع في محكمة البداية كونه الطريق الوحيد لإعمال نص المادة ٥٣ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل لعدم وجود أية جهة رسمية أخرى يمكن أن تصادق على عقود بيع العقار خارج دائرة التسجيل العقاري المختصة ...) , قرار منشور في كتاب القاضي فلاح كريم وناس والقاضي غالب عامر شنين , المختار من قضاء محكمة استئناف واسط الاتحادية بصفتها التمييزية لعام ٢٠١٨ , ط ١ , البيت القانوني , بيروت , لبنان , ٢٠١٩ , ص ٢٧١ .

(١) - د . محمد المنجي - المصدر السابق - ص ١٥٣ .

(٢) - نصت المادة (١/١٤٨) من القانون المدني بقولها (ولا تزال صفة حسن النية لدى الحائز , الا من الوقت الذي يصبح فيه عالماً أن حيازته اعتداء على الغير , ويعد كذلك سيئ النية من اغتصب الحيازة من غير بالإكراه , ولو اعتقد أن له حقاً في الحيازة) .

(٣) - د . إيمان يوسف نوري - المصدر السابق - ص ٢٥٨ .

العائدية يجهل ذلك فهو يعد حسن النية^(١) , ويكون شرط حسن النية متحقق لديه ما دام كان يجهل أن خلفه سيئ النية فلا يمكن التمسك برد طلبه بهذا الدفع من المعارض على طلب التسجيل المجدد , كما أن حسن النية هو أمر مفترض دائماً مالم يقيم الدليل على العكس ذلك وأن عبء إثبات العكس يقع على كاهل المعارض قانوناً^(٢) .

ثانياً : إن يكون الحائز عراقي الجنسية

إن شرط الجنسية من الشروط المهمة التي يجب أن تقترب بطالب التسجيل المجدد فالحقارات من مسائل الدولة السيادية ولا تملك الا للوطني , وفي جمهورية العراق لا تملك الأموال غير المنقولة إلا الى العراقي , وفي حدود ضيقة تملك العقارات في العراق للأجانب على وفق مبدأ المعاملة بالمثل .

وبالرجوع الى التشريعات التي تناولت بيان مفهوم العراقي الذي يعد أحد شروط الواجبة توافرها في الحائز فقد ورد لفظ العراقي في دستور جمهورية العراق الصادر سنة ٢٠٠٥ , والذي حدده بقوله يعد عراقياً كل من ولد لآب عراقي أو لآم عراقية وينظم ذلك بقانون^(٣) كما أشار قانون الجنسية الى مفهوم العراقي بقوله الشخص الذي يتمتع بالجنسية العراقية^(٤) وكذلك حدد القانون المذكور فئات أخرى واعتبرهم عراقيي الجنسية بقوله يعتبر عراقي الجنسية كل من حصل على الجنسية العراقية بموجب أحكام قانون الجنسية العراقية رقم ٤٢ لسنة ١٩٢٤ الملغى وقانون الجنسية العراقية رقم ٤٣ لسنة ١٩٦٣ وقانون منح الجنسية العراقية للعرب رقم ٥ لسنة ١٩٧٥ وقرارات مجلس قيادة الثورة المنحل الخاصة بمنح الجنسية العراقية^(٥) , وكذلك نص قانون الجنسية على يعتبر عراقياً : أ - من ولد لآب عراقي أو لآم عراقية . ب - من ولد في العراق من أبوين مجهولين ويعتبر اللقيط الذي يعثر عليه في العراق مولوداً فيه مالم يقيم الدليل

(١) - نصت المادة (١/١١٤٩) من القانون المدني بقولها (تنتقل الحياة بصفقتها على أنه إذا اثبت الخلف أنه كان في حياته حسن النية , جاز له أن يتمسك بذلك ولو كان سلفه سيئ النية) .

(٢) - نصت المادة (١/١١٤٨) من القانون المدني بقولها (يعد حسن النية من يحوز الشيء وهو يجهل أنه يتعدى على حق الغير وحسن النية يفترض دائماً مالم يقيم الدليل على خلاف ذلك) .

(٣) - المادة (١٨/ثانياً) من الدستور سنة ٢٠٠٥ .

(٤) - المادة (١/ب) من قانون الجنسية , كما نصت المادة (١/خامساً) من قانون جوازات السفر رقم (٣٢) لسنة ٢٠١٥ بقولها (العراقي : الشخص الذي يتمتع بالجنسية العراقية وفقاً لقانون الجنسية) .

(٥) - المادة (٢) من قانون الجنسية رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٦ , كما نصت المادة (١/تاسعاً) من قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ بقولها (المستثمر العراقي : الشخص الحاصل على إجازة الاستثمار والذي يحمل الجنسية العراقية إذا كان شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً مسجلاً في العراق) .

على خلاف ذلك ^(١) , ويظهر من النصوص القانونية السالفة الذكر أنه يشترط في طالب التسجيل المجدد أن يكون عراقي الجنسية لحظة بدأ سريان الحياة وأن يكون متمتع بالجنسية خلال مدة الحياة لغاية أكمال المدة القانونية البالغة خمس عشرة سنة لمقتضيات التسجيل المجدد ^(٢) , فإن فقد الجنسية لأي سبب انقطعت مدة الحياة لكون فقدان الجنسية يجعل منه شخصاً اجنبياً , والشخص الاجنبي حدد مفهومه قانون التسجيل العقاري بأنه يقصد بشخص الأجنبي لأغراض هذا القانون كل شخص لا يحمل الجنسية العراقية ولم يكن من رعايا الدول أو الإمارات العربية ^(٣) .

إن الحق في تملك الاموال العقارية في العراق اقتصرها المشرع العراقي على العراقيين إلا ما استثنى منهم بنص في القانون وهذا ما أكدته المشرع الدستوري بقوله للعراقي الحق في التملك في أي مكان في العراق ولا يجوز لغيره تملك غير المنقول الا ما استثنى بقانون ^(٤) وبالرجوع الى القوانين التي نظمت تملك المواطنين العرب والاجانب للعقارات في العراق نجدها ميزت ما بين طائفتين الاولى تملك المواطن العربي , والثانية تملك المواطن الأجنبي وسنوضحها على النحو الآتي :

١ - القوانين التي تشمل رعايا دول الاقطار العربية

حدد قانون تملك المواطنين العرب أموالاً غير منقولة في العراق الفئات المشمولة بأحكامه بقوله تسري أحكام القوانين العراقية في تملك الاموال غير المنقولة في العراق , على

(١) - المادة (٣) من قانون الجنسية رقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٦ .

(٢) - وفي هذا السياق قضت رئاسة محكمة استئناف ميسان بصفتها التمييزية بموجب قرارها بالعدد (١٩/مجدد/ت/٢٠١٦) في ٢٠١٦/٥/٢ (... يشترط إن يكون طالب التسجيل المجدد أو الحائز عراقي الجنسية لكي يكون مشمولاً بإجراءات التسجيل المجدد ...) , قرار منشور في كتاب القاضي رحيم نومان هاشم - المصدر السابق - ص ٣٧٤ .

(٣) - المادة (١/١٥٤) من قانون التسجيل العقاري , كما نصت المادة (١/ثانياً) من قانون إقامة الاجانب رقم (٧٦) لسنة ٢٠١٧ بقولها (الاجنبي : كل من لا يحمل جنسية جمهورية العراق) , كما نصت المادة (١/عاشراً) من قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ بقولها (المستثمر الاجنبي : الشخص الحاصل على اجازة الاستثمار والذي لا يحمل الجنسية العراقية إذا كان شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً مسجلاً في بلد أجنبي) , ويعرف الأجنبي هو ما لا يتمتع بالجنسية الوطنية لدولة من الدول , والأجنبي بالنسبة للعراق هو كل شخص موجود على إقليم العراقية ولا يحمل جنسيتها سواء كان الشخص طبيعياً أو معنوياً , للمزيد ينظر : القاضي ظافر مهدي محمد , شروط تملك الاجنبي العقار في العراق , بحث مقدم الى مجلس المعهد القضائي , ٢٠١٣ , ص ٧ .

(٤) - المادة (٢٣/ثالثاً/أ) من الدستور , كما ينظر المواد (١٥٤-١٦٠) من قانون التسجيل العقاري التي نظمت التسجيل باسم الاجنبي ورعايا الدول والامارات العربية

سائر مواطني الدول العربية المقيمين في العراق إقامة دائمية ، عدا الفلسطينيين منهم ^(١) وأشار أيضاً في المادة الثانية منه على أن تسجيل الملكية العقارية على وفق هذا القانون يكون بموافقة وزير الداخلية وقرار من وزير العدل بقوله تسجيل العقارات المملوكة بموجب هذا القانون بموافقة وزير الداخلية وقرار من وزير العدل ، أما قانون تملك رعايا دول الجامعة العربية للأموال غير المنقولة رقم ٥ لسنة ١٩٥٥ ، فقد نص في المادة الاولى يستثنى رعايا دول الامارات العربية على أساس المقابلة بالمثل ، ويستثنى أيضاً رعايا دولة الامارات العربية من القيود المفروضة على تملك الاجانب أموالاً غير منقولة في العراق ، ويلاحظ إذا كان من يطلب التملك في العراق من رعايا دول الجامعة العربية ، ففي هذه الحالة يجب التحقق من وجود مبدأ المعاملة بالمثل مع الدولة التي ينتمي اليها العربي بجنسيته ، بحيث لا يجوز له التملك إلا إذا كانت دولته تعامل العراقي الذي يطلب التملك في إقليمها وفق مبدأ المقابلة بالمثل ، بمعنى أن تكون الدولة التي ينتمي اليها العربي بجنسيته تعامل العراقي بالمعاملة نفسها من حيث الاعفاء من القيود المقررة في قوانينها وتشريعاتها ، أما إذا كان الشخص من رعايا دولة الامارات العربية المتحدة فيجوز له التملك دونما حاجة لمبدأ المعاملة بالمثل شريطة موافقة مجلس الوزارة ، كذلك أشارت التعليمات المرقمة ٣ لسنة ١٩٨٨ ^(٢) الى المواطن العربي المقيم في العراقي وغير المقيم ، فإذا كان الشخص غير مقيم في العراق فإنه يطبق بشأنه الاحكام الواردة في قانون رقم ٥ لسنة ١٩٥٥ ووجوب توفر مبدأ المعاملة بالمثل استحصال موافقة وزير الداخلية ووزير العدل ، أما المقيم فإنه يراعي بشأنه أحكام قانون رقم ٧٢ لسنة ١٩٧٨ الذي لا يشترط فيه توفر مبدأ المعاملة بالمثل ووجوب استحصال موافقة وزير الداخلية ومصادقة وزارة العدل كما وضحت التعليمات آنفة الذكر بأن رعايا دولة الكويت يطبق بشأنهم القانون رقم ١٩ لسنة ١٩٥٣ ^(٣) ويعاملون معاملة العراقي دونما الحاجة لاستحصال موافقات خاصة بشأن التسجيل ^(٤) .

٢ - القوانين التي تشمل الاجانب من غير رعايا دول الاقطار العربية

- (١) - المادة (١) من قانون تملك المواطنين العرب أموالاً غير منقولة في العراق رقم (٧٢) لسنة ١٩٧٨ .
- (٢) - ينظر المادة (ثاني عشر / ١ و ٢) من تعليمات التسجيلات اللاحقة بموجب التنظيم العقاري الجديد المنشورة في جريدة الوقائع العراقية بالعدد (٣١٩١) في ٢٩/٢/١٩٨٨ ، المعدلة بموجب تعليمات رقم (١) لسنة ٢٠٠٥ المنشورة في جريدة الوقائع العراقية بالعدد (٤٠٠٧) في ٢٥/٥/٢٠٠٥ .
- (٣) - تم الغاء قانون تملك الكويتيين أموالاً غير منقولة في العراق ذي الرقم (١٩) لسنة ١٩٥٣ وتعديله القانون ذو الرقم (٩٩) لسنة ١٩٦٥ بموجب قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٤٦٩) في ٢٣/٧/١٩٨٩ .
- (٤) - أوقف العمل بالقوانين والقرارات التي تجيز تملك الأجانب والعربي للعقارات في العراق بموجب قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (٢٣) لسنة ١٩٩٤ .

نظم قانون تملك الاجنبي للعقار في العراق موضوع تملك العقارات واشترط ضرورة توفر مبدأ المعاملة بالمثل بين العراق والدولة التي ينتمي اليها الاجنبي طالب التملك , إذ نصت المادة الاولى منه بقولها يعامل الاجنبي في حق الملكية وفي المعاملات التصرفية التي ترد على العقار , بما يعامل به العراقي في بلد ذلك الاجنبي , وفقاً لقاعدة المقابلة بالمثل فلا يجوز أن يملك الاجنبي من العقار في العراق الا ما يجوز إن يملكه العراقي في ذلك البلد من حيث النوع والمساحة والموقع والاستعمال ووفقاً لما نص عليه في هذا القانون وتضع وزارة العدل تعليمات بقواعد المقابلة بالمثل ^(١) , وكما نصت عدم سريان أحكامه على رعايا الاقطار العربية ويطبق بشأنهم الاحكام الواردة بالقوانين الخاصة ^(٢) , أما فيما يخص تملك الاجنبي للعقار عن طريق التسجيل المجدد فقد جاء بحكم مغاير لما هو معمول عليه في طلبات التسجيل المجدد إذ نص في المادة السادسة منه بقوله لا يجوز تسجيل العقار باسم الاجنبي بطريقة التسجيل المجدد إلا بناء على دعوى يرفعها ضد وزير المالية والاشخاص المعترضين , وهذا يعني إن المشرع أوجب على الاجنبي الذي يروم تملك العقار غير المسجل بطريقة التسجيل المجدد إقامة دعوى أمام محكمة البداية يكون الخصم فيها وزير المالية إضافة لوظيفته والاشخاص المعترضين بصفتهم مدعى عليهما وتسري عليها إجراءات التقاضي المنصوص عليها في قانون المرافعات المدنية فإذا انتهت الدعوى التي يرفعها الاجنبي بشأن تسجيل حق الملكية والحقوق العقارية الاخرى بالحكم بالملكية فأن دائرة التسجيل العقاري تستند في تسجيل الحقوق المحكوم بها مجدداً باسم الاجنبي , دون القيام بالإجراءات المنصوص عليها في القانون التسجيل العقاري ^(٣) .

ويتضح مما تقدم أن القوانين الخاصة بتملك المواطنين العرب والاجانب ميزت ما بين تملك رعايا دول الجامعة العربية من خلال تسجيل حق الملكية والحقوق العينية الاخرى على وفق الإجراءات المنصوص عليها في قانون التسجيل العقاري , وما بين المواطن الاجنبي إذ لم تخضعه للإجراءات المشار اليها قانون التسجيل العقاري لكي تثبت له ملكية العقار غير

(١) - وقد أكد قانون التسجيل العقاري ضرورة توفر مبدأ المعاملة بالمثل عندما يراد تملك الاجنبي للعقار في العراق , ينظر المادة (١٥٤) من قانون التسجيل العقاري .

(٢) - المادة (٣) من قانون تملك الاجنبي العقار في العراق رقم (٣٨) لسنة ١٩٦١ .

(٣) - أما بشأن تملك الدولة الاجنبية أو ممثليها والهيئات الدولية يجب توفر مبدأ المعاملة بالمثل أو وجود نص في القانون ينظر المادة (١٥٣) من قانون التسجيل العقاري كما أن قانون تملك العرصات والمباني الاميرية رقم (٣) لسنة ١٩٦٠ نص في المادة الاولى منه على (لوزير المالية بعد موافقة مجلس الوزراء أن يملك العرصات والمباني الاميرية بدون بدل الى : الحكومات الاجنبية بناء على طلب من وزارة الخارجية العراقية لاتخاذها مقرات لممثليها السياسية أو الفصلية في العراق أو لإنشاء دور سكن عليها أو مكاتب لمحققاتها أو مقابر لقتلاها في الحرب , بشرط المقابلة بالمثل) .

المسجل ، أنما برفع دعوى أمام القضاء والحصول على قرار قضائي ، بعبارة أخرى أن للأجنبي الحق في طلب تسجيل العقار غير المسجل بطريقة التسجيل المجدد من خلال إقامة دعوى أمام محكمة البداية والحصول على قرار قضائي مكتسبة الدرجة القطعية حتى يسجل العقار باسمه في دائرة التسجيل العقاري^(١).

وهذه الشروط الواجبة توافرها في الحق موضوع التسجيل المجدد وفي طالب التسجيل المجدد تنطبق على التسجيل بطريقة المجدد الاختيارية وعلى التسجيل المجدد الإلزامي الشامل على حد سواء باستثناء بعض الشروط الخاصة التي أوجبتها تعليمات التسجيل الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم ١ لسنة ١٩٨٦^(٢) ، والتي سوف نتطرق إليها عند تناول إجراءات التسجيل المجدد من قبل لجنة تثبيت الملكية .

المطلب الثاني

(١) - هناك من يضيف شرطاً رابعاً وهو السبب الصحيح من ضمن الشروط الواجب توافرها في الحائز والتي يجب أن تكون متحققة في طلب التسجيل المجدد بالرغم عدم النص عليه من قبل المشرع في القانون ، والسبب الصحيح كما بينه القانون المدني في المادة (٣/١١٥٨) بقوله (هو سند أو حادث يثبت حياة العقار بإحدى الوسائل التالية أ - الاستيلاء على الاراضي الاموات . ب - انتقال الملك بالإرث . ج - الهبة . د - البيع أو الفراغ) للمزيد ينظر مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ٣٨١ وما بعدها ، ويرى السنهاوري أن السبب الصحيح هو تصرف قانوني ناقل للملكية كالبيع و الوصية ولكنه مع ذلك لم ينقلها للحائز لأنه صادر من غير مالك وكان ينقلها لو أنه صدر من المالك فهذا هو السبب الصحيح وسمي صحيحاً ؛ لأنه كان ينقل الملكية لو صدر من المالك لا ؛ لأنه خالٍ من أسباب البطلان فالمهم في السبب الصحيح هو أن يكون صادراً من غير المالك على اعتبار أنه هو المالك فيتعاقد بالأصالة عن نفسه ومن أجل ذلك شرع التقادم المكسب القصير لحماية الحائز حسن النية الذي صدر له هذا التصرف القانوني ومما يعتبر سبباً صحيحاً هو عقد البيع والمقايضة والهبة والوصية بعقار معين بالذات ورسو مزاد العقار المحجوز عليه و الوفاء بالمقابل وتقديم الشريك عقاراً حصه له في الشركة ومما لا يعتبر سبباً صحيحاً الميراث في عقار معين بالذات كونه واقعة مادية وعقد الإيجار و العارية والحراسة الوكالة كونها عقود ليس من شأنها نقل الملكية ، والقسمة الاختيارية فهي تصرف قانوني ولكنه غير ناقل للملكية إذ يقتصر على الكشف عنها و الصلح كونه عقد كاشف عن الملك لا ناقل له و الحكم القضائي فهو كاشف عن الحق لا منشئ له ولا ناقل للمزيد ينظر د . السنهاوري - الوسيط في شرح القانون المدني - المصدر السابق - ص ١٠٨٤ وما بعدها ، هناك بعض المحاكم أوجبت على لجنة تثبيت الملكية التحقق من وجود السبب الصحيح الذي يتعزز عليه طالب التسجيل المجدد ومنها قرار محكمة استئناف ميسان بصفتها التمييزية بالعدد (٤١/مجدد/ت/٢٠١٦) في ٢٤/١٠/٢٠١٦ (... ولم تبين اللجنة السبب الصحيح الذي يستند اليه طالب التسجيل المجدد ...) قرار منشور في كتاب القاضي رحيم نومان هاشم - المصدر السابق - ص ٣٧٣ .

(٢) - ينظر المادة (رابع عشر/١) من التعليمات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦ .

إجراءات تثبيت العائدية

إن طلب التسجيل المجدد المقدم من طالب التسجيل يمر بمرحلتين قبل إصدار قرار بتثبيت العائدية أو رفضه ، حيث في المرحلة الأولى يقدم إلى مديرية التسجيل العقاري المختصة والتي يقع العقار ضمن موقعها الجغرافي ، وبعد إكمال الإجراءات المقضية تبدأ المرحلة الثانية للتحقق من الشروط التي أوجبها القانون ويقع هذا الواجب على عاتق لجنة تثبيت الملكية ، وبهذا الصدد سنخصص الفرع الأول للإجراءات التي تقوم بها دائرة التسجيل العقاري ، والفرع الثاني لبيان الإجراءات التي تقوم بها لجنة تثبيت الملكية .

الفرع الأول

الإجراءات التي تقوم بها دائرة التسجيل العقاري

إن الإجراءات التي تتولها دائرة التسجيل العقاري في معاملات التسجيل المجدد تختلف وحسب نوعية طلب التسجيل سواء كان طلب تسجيل مجدّد اختياري أو تسجيل مجدّد إلزامي وقد حدد قانون التسجيل العقاري عمل دائرة التسجيل العقاري عند تقديم طلب التسجيل من ذوي العلاقة أذ نص المادة ٤٥ من على يتبع في طلب التسجيل المجدد ما يلي :

- ١ - تقديم استمارة التسجيل من قبل طالبيه مرفقة بالمستمسكات القانونية التي يستند إليها .
- ٢ - على دائرة التسجيل العقاري أن تتأكد ابتداء من توفر الشروط المبينة في الفقرة ٢ من المادة ٤٣ من هذا القانون في حق الملكية المطلوب تسجيلها مجدداً .
- ٣ - يعلن طلب التسجيل المجدد مرة واحدة في صحيفتين محليتين أن وجدت وإلا ففي الصحف التي تصدر بالأماكن القريبة أو التي تصدر في العاصمة يطلب فيه ممن له علاقة أو 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 الإعلان ويجب إلصاق نسخ من الإعلان في موقع العقار وفي لوحة الإعلانات وتزويد دوائر المالية والاقواف والبلديات بنسخة منه .

ويتضح مما ورد بالمادة القانونية آنفة الذكر بأن الإجراءات التي تقع على كاهل دائرة التسجيل العقاري المختصة يتمثل بتقديم طلب التسجيل المجدد ، ومن ثم إعلان طلب التسجيل المجدد وأخيراً الاعتراض من ذوي العلاقة بالحق موضوع التسجيل المجدد ، وسوف نبين هذه الإجراءات وكالاتي :

أولاً : تقديم طلب التسجيل المجدد

يشترط قبل تقديم طلب إثبات العائدية أن يتم التأكد من إن العقار غير مسجل سابقاً أو بحكم غير المسجل ويتحقق ذلك من خلال طلب يقدم الى دائرة التسجيل العقاري المختصة للحصول على استشهاد منها يتضمن عدم تسجيله العقار موضوع طلب التسجيل في السجلات العقارية^(١) , وإذا كان طالب التسجيل لا يعلم تسلسل العقار فيجب أن يطلب من الدائرة إجراء الكشف الموقعي على العقار من أجل تعيين تسلسله , ولتحقيق ذلك يجب فحص السجلات بالنسبة الى المال نفسه لا الى أسماء معينة للأشخاص أو المواقع , ومتى وجب إعطاء معلومات قيادية عن العقار ما , فإن كان مسجلاً يجب أن يتضمن اسم الشخص مع تحديد نوع السجل وعما إذا كان من السجلات التي تعتمد أساساً لإثبات الملكية والحقوق العينية الأخرى أو من سجلات الأساس التي لا تستند اليها لإثبات تلك الحقوق , وإذا لم يكن مسجلاً يجب أن يتضمن الجواب عدم وجود سجل للعقار المذكور بدون أن يعطف الجواب على اسم شخص أو موقع معين ويجوز تثبيت هذه المعلومات على الطلب وتفهم المستدعي بها , وبعدها يجب على طالب التسجيل المجدد تقديم طلب من خلال نموذج استمارة خاصة معدة من قبل مديرية التسجيل العقاري العامة التابعة لوزارة العدل في المناطق المشمولة بالتسجيل المجدد الاختياري ويشترط في طلب إثبات العائدية أن يكون مرفق به الوثائق والمستندات كالقسم الشرعي أو الوصية أو عقد بيع أو هبة... الخ^(٢) , والتي تؤيد الطلب إن وجدت فضلاً عن ذلك أن يرفق معه الطلبات السابقة كافة إذا كانت هناك طلبات سابقة في إضارة العقار , كما يجب على طالب إثبات العائدية إن يدرج المعلومات المطلوبة في الصفحة الاولى من الطلب المتمثلة بالأوصاف المادية للعقار المثبتة في غلاف الاضارة , ويدير في الصفحة الثانية المخصصة لماهية التسجيل بمعنى ما يفيد نوع التسجيل فمثلاً يدرج عبارة ... كوني حائز العقار ... تسلسله ... المحافظة ... القضاء ... المحلة ... حيازة مستمرة وهادئة وبصفة مالك مدة خمس عشرة سنة بلا انقطاع دون منازعة أو معارضة من الغير ولغرض تسجيل العقار موضوع الطلب مجدداً باسمي قدمت هذا الطلب , على أن يذيل الطلب بتوقيعه وتاريخ التوقيع .

أما في المناطق المشمولة بالتسجيل الإلزامي الشامل فإن طلبات التسجيل المجدد تنظم من قبل دائرة التسجيل العقاري المختصة ومن ثم فلا حاجة من تقديمها من قبل المواطنين وتتولى أيضاً ملء الصفحة الاولى من الاستمارة بالأوصاف المادية للعقار موضوع التسجيل الإلزامي^(٣) .

(١) - علي محسن الدفاعي - المصدر السابق - ص ٤٥ .

(٢) - مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ٣٩٩ , د . عبد المجيد الحكيم - دراسة في قانون التسجيل العقاري

العراقي - المصدر السابق - ص ١٩٥ , د . سعيد مبارك - المصدر السابق - ص ٦٠ .

(٣) - عبد الله غزاي - إجراءات التسجيل العقاري - المصدر السابق - ص ٣١ .

ومما تقدم يظهر أن طلب تسجيل المجدد يقدم في البدء الى مديرية التسجيل العقاري المختصة والتي تتولى عملية ترويج المعاملة , وليس الى رئيس لجنة تثبيت الملكية أو الى قاضي محكمة البداية , بغية تمشية معاملة التسجيل المجدد , أنما يجب إتباع السلوك الصحيح المرسوم في قانون التسجيل العقاري^(١) .

ثانياً : إعلان طلب التسجيل المجدد

بعد إكمال المستمسكات المطلوبة من طالب إثبات العائدية , والتأكد من كون العقار غير مسجل أو بحكم العقار غير المسجل وخاضع لمراسيم التسجيل المجدد سواء كان اختيارياً أم إلزامياً , يتم تنظيم إعلان وفق نموذج معد من مديرية التسجيل العقاري العامة يتضمن اسم طالب التسجيل المجدد , وإوصاف العقار كالموقع , والتسلسل وجنس العقار وكونه حائز العقار بصفة مالك للمدة القانونية , وكذلك يتضمن دعوة ممن له علاقة أو حقوق تقديم ما لديه من بيانات الى دائرة التسجيل العقاري المختصة وذلك خلال ثلاثين يوماً والحضور الساعة العاشرة صباحاً من اليوم التالي لانتهاؤ مدة الإعلان , وبعد ذلك يعلن طلب التسجيل في صحيفتين محليتين لمدة ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لتأريخ النشر^(٢) , وتزود نسخة من الإعلان للجهات الرسمية كالأوقاف والبلدية ودائرة عقارات الدولة ليتم تعليق نسخة منه في لوحة إعلان الدائرة الرسمية

(١) - وفي هذا السياق قضت محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية بالعدد (٥١/ت/ب/٢٠١٨) في ٢٠١٨/٢/٧ (... لا يصح تقديم طلب التسجيل ابتداء الى قاضي البداية وليس من اختصاصه , ومن ثم يكون قراره برفض طلب ترويج معاملة التسجيل المجدد والمؤرخ ٢٠١٨/١/٢٨ معدوماً لصدوره من جهة غير مختصة , وحيث أن القرار المعدوم لا تلحقه حصانة , ولا يزول عيبه بمضي المدة القانونية , ولا يرأب صدعه , ولا تقوم له قائمة , ويعتبر وهو العدم سواء ...) , (قرار غير منشور) كما قضت رئاسة محكمة استئناف ميسان الاتحادية بصفتها التمييزية بموجب قرارها بالعدد (١١/مجدد/ت/٢٠١٥) في ٢٠١٥/٦/١١ (... حيث يتعين على طالب التسجيل تقديم الطلب عن طريق استمارة التسجيل المعدة من قبل مديرية التسجيل العقاري العامة مرفقة بالمستمسكات القانونية التي يستند اليها الى دائرة التسجيل العقاري المختصة وهي ملاحظية التسجيل العقاري في الميمونة كونها هي الجهة المختصة بتلقي طلبات التسجيل المجدد وليس مدير البلدية ...) قرار منشور في كتاب المحامي طارق عزيز جبار - المصدر السابق - ص ٢٥٥ .

(٢) - لتوضيح كيفية احتساب مدة النشر وتاريخ إجراء الكشف ندرج المثال الاتي (اذا نشر طلب التسجيل المجدد في جريدة الموقف بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣ وفي جريدة العراق الاخبارية ٢٠٢٢/٣/٦ فتحسب مدة الثلاثين يوماً اعتباراً من يوم ٢٠٢٢/٣/٧ (اليوم التالي لتأريخ النشر) , وبما أن عدد أيام شهر تشرين الثاني (٣١) يوماً فأنا آخر يوم للنشر يكون ٢٠٢٢/٤/٥ , وبذلك يكون موعد الكشف على العقار الساعة العاشرة من صباح يوم ٢٠٢٢/٤/٦ (اليوم التالي لتأريخ انتهاء مدة النشر) , ويتضح أن يوم النشر ويوم الثلاثين للنشر لا يحسبا ضمن مدة الثلاثين يوماً المشار اليها بالإعلان .

ونسخة منه في دائرة التسجيل العقاري وفي موقع العقار ، وإن تعذر إصاقه في موقع العقار فلا مانع من تزويد المختار بنسخة منه ليقوم بإبلاغ السكان في المنطقة .

ويصادف أحياناً أن يحصل خطأ أو نقص جوهري في الإعلانات التي تنشر في الصحف وسواء كان الخطأ واقعاً عند تنظيم الإعلان أو عند النشر فإنه يؤثر على صحة الإجراءات خاصة إذا كان الخطأ يتعلق باسم طالب التسجيل أو بموقع أو تسلسل العقار ، لذلك عند اكتشاف خطأ من هذا النوع يجب تصحيحه بإعلان لاحق يتضمن ماهية الخطأ أو النقص وذلك إذا كانت مدة الإعلان لم تنته بعد فإذا كان الخطأ وقع من الدائرة عند تنظيم الإعلان فوجب نشر التصحيح في الصحيفتين نفسيهما متى كان الخطأ جوهري أما إذا كان الخطأ غير جوهري نعتقد لا حاجة الى نشر تصحيح انما تنويه لاحق في الصحيفتين نفسيهما .

وخلال مدة الإعلان يجب أعداد خارطة للعقار التي تضمنها الإعلان من قبل الشعبة الفنية في دائرة التسجيل العقاري لتكون جاهزة إثناء الكشف على العقار المراد تسجيله مجدداً لكي تتمكن لجنة تثبيت الملكية من مناقشة الحدود موقعياً ، ويتحقق ذلك من خلال مسح العقار وتنظيم الخارطة وفق واقع الحال بعد تطبيق خارطة القسبة وخرائط العقارات المجاورة إن وجدت وتؤشر الجدران وعائديتها ، وإذا كان هناك نزاع على أحد الجدران وعدم وجود خارطة للعقار المجاور الذي حدث نزاع مع مالكة عن عائدية الجدار فيترك لحين الكشف والتحقيق من قبل لجنة تثبيت الملكية ، وفي حالة عدم حسم الموضوع من قبلها فيؤشر الجدار موضع النزاع وتستبعد مساحته لا تضاف الى مساحة الدار وتترك لتحسم عن طريق القضاء ، كما أسلفنا علماً أن هذا الموضوع لا يؤثر على معاملة التسجيل المجدد مع العلم أن الخارطة لا تكتسب شكلها النهائي ولا تصدق من قبل رئيس الشعبة الفنية إلا بعد صدور قرار تثبيت العائدية واكتسابه الدرجة القطعية^(١) .

أما في المناطق المشمولة بالتسجيل الإلزامي الشامل فيجري الإعلان عن التسجيل المجدد على وفق نموذج معد من دائرة التسجيل العقاري العامة لمدة ثلاثين يوماً في صحيفتين باعتبار ذلك دعوة موجهة الى كافة ممن يدعي ملكية العقار والمنازعين له في الملكية أو في أية حقوق عينية عقارية أخرى وتزويد بنسخة من الإعلان كل من دائرة عقارات الدولة ودائرة الوقف وامانة العاصمة أو البلدية كما توضع نسخة من الإعلان في مركز دائرة التسجيل العقاري المختصة وموقع العقار^(٢) ، على إن يشمل الإعلان عدداً من العقارات لا تتجاوز العشرة^(٣)

(١) - علي محسن الدفاعي - المصدر السابق - ص ٤٦ .

(٢) - المادة (تاسعاً/١) من تعليمات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦ .

(٣) - المادة (تاسعاً/٢) من تعليمات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦ .

وينكر في الإعلان اسم طالب التسجيل الى جانب رقم التسلسل الخاص بالعقار ورقم الابواب الحالي ورقم الابواب المعتمد في الترقيم الحديث أن وجد مع الوصف المادي للعقار والمشمولات والبيانات المحررة في سجل الأساس^(١) .

والجدير بالذكر أن الأخطاء الجوهرية في إعلان طلب التسجيل يترتب عليها تصحيح الإعلان بإعلان لاحق يتضمن تصحيح الخطأ في الإعلان ويعتبر التاريخ المعول عليه لاحتساب المدة هو تاريخ نشر الإعلان اللاحق^(٢) .

ثالثاً : الاعتراض على طلب التسجيل المجدد

إن الغاية الأساسية من الإعلان الذي تقوم به دائرة التسجيل العقاري هو إعلام الكافة بتقديم طلب تسجيل المجدد على العقار غير المسجل أو بحكم غير المسجل , وذلك لإعطاء الفسحة أو الفرصة الكافية لذوي العلاقة أو ممن له حقوق بالعقار موضوع التسجيل المجدد لتهيئة المستمسكات القانونية والوثائق التي تعزز هذا الادعاء^(٣) .

ويجب على من له حق أو علاقة تقديم ما لديه من بيانات الى دائرة التسجيل العقاري المختصة خلال مدة الإعلان البالغة ثلاثون يوماً حتماً , وأن يثبت مراجعته وتقديم اعتراضه على

(١) - المادة (تاسعاً/٣) من تعليمات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦ .

(٢) - المادة (تاسعاً/٤) من تعليمات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦ .

(٣) - وفي هذا السياق قضت رئاسة محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية بالعدد (١٢٤/ت/ب/٢٠١٩) في ٢٠١٩/٦/٣٠ ... وجد أن تبليغ طلب التسجيل المجدد جرى إعلانه بصحيفتين أحدهما جريدة الشرق بالعدد ٢٩٧٢ في ٢٠١٩/٢/٢٥ , ولوحظ أن هذا الإعلان نشر بمساحة صغيرة في هذه الصحيفة وبحروف صغيرة جداً بالشكل الذي يتعذر معه قراءته , ومثل هذه الطريقة تفقد الإعلان قيمته ولا تحقق الغاية المتوخاة منه في حصول علم الكافة بمضمونه , فالواجب نشر مثل هذه الإعلانات في متن الصحف المحلية بكتابة بارزة وبحجم مناسب لضمان قراءتها ببسر تحقيقاً لغاياتها , ويأتي ذلك انسجاماً مع الاغراض التشريعية التي سعى المشرع الى تحقيقها بنصه على نشر إعلان تبليغ طلب التسجيل المجدد , وقرار تثبيت العائدية في الصحف المحلية , كما يأتي متوافقاً مع أعمام مجلس القضاء الأعلى / دائرة شؤون القضاة والادعاء العام ذي العدد ١٣٥٤/ق/أ في ٢٠١٥/١١/١ , وبما أن إعلان تبليغ طلب التسجيل المجدد الذي تقوم على أساسه إجراءات لجنة تثبيت الملكية شابه العيب المذكور الذي فوت الغاية منه لذلك يعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً استناداً الى المادة ٢٧ من قانون المرافعات المدنية , يبنى على ذلك بطلان ما لحقه من إجراءات قامت بها هذه اللجنة , لأنه إذا بطل الأجراء بطل ما لحقه من إجراءات مما يستلزم إعادة إعلان تبليغ طلب التسجيل المجدد وفق الأصول ...) , (قرار غير منشور) .

التسجيل لديها خلال المهلة القانونية لا بعد انتهاءها ^(١) , ويكون ذلك بعريضة تقدم الى دائرة التسجيل العقاري تتضمن اسم المعارض ووجه الاعتراض والبيانات التي يستند إليها ويجوز له أن يثبت اعتراضه لدى الدائرة على أن يقدم عريضة الاعتراض مرفقة بالمستندات والوثائق عند موعد الكشف .

ويجب على المعارض أن يوضح في عريضة الاعتراض اسمه الكامل وعنوانه الدقيق لتبليغه بموعد الكشف في حالة عدم إجراءه في مواعده المقرر بالإعلان لأسباب قهرية أو اضطرارية , ويعد المحل الذي عينه في عريضة الاعتراض هو المعول عليه في التبليغ مالم يخطر الدائرة بتغييره بصورة رسمية وقبل موعد الكشف ^(٢) .

أما الإجراءات التي تتولاها دائرة التسجيل العقاري في ظل التسجيل المجدد الإلزامي تتمثل بقيامها بإعمال الفحص بالنسبة للعقار في سجل أساس المحلة والاضطراب و خلاصة السجلات العقارية القديمة بقصد التثبت من شموله بإجراءات التسجيل المجدد , إذ يتخذ رقم التسلسل المختص للعقار في سجل الأساس وخارطة القصة أساساً لإجراءات الفحص ^(٣) , وفي حالة إذا تبين أن العقار لم يخصص له رقم تسلسل خاص فينظم مخططاً يحدد موقعه وشكله وابعاده ويخصص له رقم تسلسل من آخر سجل أساس محلة ^(٤) , أما إذا تبين وجود تسلسل واحد لأكثر من وحدة عقارية يخصص هذا التسلسل لأحدهما ويعطى للوحدات العقارية الأخرى تسلسل من آخر سجل الأساس ^(٥) , وفي حالة وجود تداخل بين المناطق العقارية المشمولة بإعمال 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 ^(٦) .

الفرع الثاني

(١) - وفي هذا السياق قضت رئاسة محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية بالعدد (٢٣/ت/ب/٢٠١٠) في ٢٠١٠/١/٢١ (...) وجد أنه صحيح وموافق للقانون , حيث إن الإجراءات المتبعة صحيحة وأن المميز لم يحضر لتقديم ما لديه من بيانات خلال مدة الإعلان ...) , (قرار غير منشور) .

(٢) - مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ٤٠٦ .

(٣) - المادة (سابعاً/١) من تعليمات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦ .

(٤) - المادة (سابعاً/٢) من تعليمات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦ .

(٥) - المادة (سابعاً/٣) من تعليمات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦ .

(٦) - المادة (سابعاً/٤) من تعليمات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦ .

الإجراءات التي تقوم بها لجنة تثبيت الملكية

بعد اتمام معاملة التسجيل المجدد من قبل دائرة التسجيل العقاري تحال الى لجنة تثبيت الملكية لإكمال بقية الإجراءات القانونية المرسومة في قانون التسجيل العقاري , لذلك سنتناول في هذا الفرع تشكيل لجنة تثبيت الملكية وإعادة الإعلان والكشف على العقار محل التسجيل المجدد إصدار قرار بثبوت العائدية أو رفض تثبيت العائدية والإعلان عنه في الصحف .

أولاً : تشكيل لجنة تثبيت الملكية

نصت المادة ٤٦ الفقرة ٢ من قانون التسجيل العقاري على تؤلف لجنة تثبيت الملكية , برئاسة قاضي بداءة المنطقة التي يقع العقار أو الاسهم غير المسجلة ضمن منطقة اعمالها وعضوية رئيس دائرة التسجيل العقاري المختصة وأحد موظفيها الفنيين , وممثل عن وزارة المالية وممثل عن أمانة العاصمة أو البلدية , إذا كان العقار واقعاً داخل حدودها , كذلك مختار المحلة أو القرية , ويتضح من النص القانوني آنف الذكر أن لجنة تثبيت الملكية تتألف من الآتي :

- ١ - قاضي محكمة البداءة رئيساً .
- ٢ - مدير التسجيل العقاري وأحد الموظفين الفنيين مهندس أو مساح عضواً .
- ٣ - ممثل عن وزارة المالية ويكون في الغالب من دائرة عقارات الدولة عضواً .
- ٤ - ممثل عن أمانة بغداد أو البلدية عضواً .
- ٥ - مختار المحلة أو القرية عضواً .

واشترط القانون إن لا يكون رئيس لجنة تثبيت الملكية أو أحد اعضائها من أقارب أو أصهار طالب التسجيل أو واضع اليد أو المعارض حتى الدرجة الرابعة ؛ لأنه في حالة وجد مثل هذه العلاقة يترتب عليها بطلان محضر تثبيت الملكية , ويبطل تبعاً له قرار لجنة تثبيت الملكية سواء كان تثبيت الملكية أو رفضها , فضلاً عن العقوبات الانضباطية المنصوص عليها في القانون جراء عدم الأخبار بوجود تلك العلاقة^(١) .

ويتم تشكيل لجنة تثبيت الملكية من خلال محكمة البداءة المحالة اليها معاملة التسجيل المجدد , إذ يتم مفاتحة الدوائر الرسمية وهي دائرة التسجيل العقاري لتبليغ مدير التسجيل العقاري المختصة بالحضور في موعد الكشف المقرر , كما يتم مفاتحة دائرة عقارات الدولة لترشيح ممثل عنهم وكذلك دائرة البلدية إذا كان العقار المطلوب تسجيله مجدداً داخل حدودها أو ممثل عن أمانة العاصمة بالنسبة للعقارات الواقعة ضمن الحدود الإدارية التابعة لها , على أن يتضمن الكتاب المرسل موعد المقرر لأجراء الكشف على العقار موضوع التسجيل المجدد وبعد ورود إجابات الدوائر المعنية المتضمنة ترشيح ممثل عنهم في اللجنة ومخول عنهم في اتخاذ

(١) - عبد الله غزاي - إجراءات التسجيل المجدد - المصدر السابق - ص ٣٤ .

الإجراءات والصلاحيات الممنوحة لهم تتشكل اللجنة على ضوء تلك الإجابات الواردة في الكتب الرسمية^(١) , ويلاحظ إنه قد تجتمع اللجنة في مكتب رئيس لجنة تثبيت العائدية في مجمع القضاء قبل إجراء الكشف الخاص بالعقار المطلوب تسجيله مجدداً .

أما لجنة تثبيت الملكية في نطاق التسجيل المجدد الإلزامي فأنها تتشكل 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^(٢) , ويلاحظ على تشكيل اللجنة أن التعليمات اشترطت على رئيس لجنة تثبيت الملكية التأكد ابتداء من عدم وجود صلة قرى أو مصاهرة لحد الدرجة الرابعة بين رئيس واعضاء اللجنة والحائز للعقار^(٣) .

ثانياً : إعادة الإعلان عن طلب التسجيل المجدد

بعد ورود إضبارة التسجيل المجدد بكتاب رسمي من دائرة التسجيل العقاري الى محكمة البداية موقع العقار المطلوب تسجيله مجدداً يهشم عليها للتسجيل في سجلات التسجيل المجدد وتعرض على رئيس لجنة تثبيت الملكية .

إذ يتم تسجيلها من قبل الموظف المختص وغالباً ما يكون معاون القضاي في المحكمة الذي يتولى تسجيلها في السجل المعد لطلبات التسجيل المجدد وتعطى رقم خاص بها وتقدم الى رئيس لجنة تثبيت الملكية الذي يقوم بدوره بتدقيق معاملة التسجيل المجدد , فإذا وجد هناك نقص جوهري فيها كحالة عدم الإعلان عن طلب التسجيل في صحيفتين محليتين يتم إعادتها الى دائرة التسجيل العقاري لكي يتم إكماله , وبعد ورودها مرة ثانية الى المحكمة يقوم رئيس لجنة تثبيت الملكية بمفاتحة الدوائر الرسمية ذات العلاقة بموجب كتاب رسمي لغرض ترشيح ممثل عنهم من أجل تشكيل لجنة تثبيت الملكية , ويلاحظ أنه قد يتم إعادة الإعلان عن طلب التسجيل المجدد من قبل محكمة البداية المحالة اليها معاملة التسجيل المجدد بناء على

(١) - وفي هذا السياق قضت رئاسة محكمة استئناف القادسية بصفتها التمييزية بموجب قرارها بالعدد (٤٤/ت/ح/مجدد/٢٠١٨) في ٢٠١٨/٣/٨ (...) إن تشكيل لجنة تثبيت الملكية قد خالف نص المادة ٢/٤٦ من قانون التسجيل العقاري والتي حددت أعضاء اللجنة وقد تم قبول ممثلي الدوائر الرسمية دون ربط ما يؤيد تخويلهم من الدوائر التي يمثلونها ...) , قرار منشور في كتاب القاضي عدنان مايح بدر , المبادئ المدنية في قرارات محكمة استئناف القادسية بصفتها التمييزية , المكتبة القانونية , بغداد , ٢٠١٩ , ص ٢١٠ .

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

(٣) - المادة (ثاني عشر/٣) من تعليمات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦ .

طلب يقدم الى رئيس لجنة تثبيت الملكية من قبل طالب التسجيل المجدد وعلى نفقته^(١) ويقرر على الطلب بإعادة نشر طلب التسجيل المجدد مرة أخرى في صحيفتين محليتين تتضمن كل صحيفة بوجود طلب تسجيل مجدّد مقدّم على العقار محل التسجيل المجدد باعتباره حائز له بصفة مالك للمدة القانونية , ويدعو من له علاقة أو حقوق معينة على العقار المعلن عنه أن يقدم ما لديه من بيانات الى هذه المحكمة خلال مدة ثلاثين يوماً اعتباراً من اليوم التالي لنشر هذا الإعلان , وكذلك الحضور الى موقع العقار الساعة العاشرة صباحاً من اليوم التالي لانتهاء مدة هذا الإعلان وذلك لإثبات حقوقه موقعياً في الكشف الذي سيجري في اليوم المذكور لهذا الغرض .

ثالثاً : الكشف والمعاينة على العقار وتنظيم محضر في موقع الكشف

نصت المادة ٤٧ من قانون التسجيل العقاري على ١ - يمسح العقار موقعياً وتنظم خارطة به إن لم يسبق تنظيم خارطة معتبرة له ٢ - تقوم لجنة تثبيت الملكية بالتحقيق موقعياً عن الحائز ومدة الحياة وسببها والاستماع الى البيانات وتدقيق جميع المستندات المبرزة من قبل طالب التسجيل المجدد والمعتراض أيضاً أن وجد والاستماع الى المجاورين إذا اقتضت الحاجة ٣ - تنظم اللجنة محضراً يثبت فيه نتيجة التحقيق بالملكية مع أوصاف العقار والحقوق له أو عليه وتأشيرها على الخارطة وتقدير قيمته ويوقع المحاضر في موقع الكشف من قبل أعضاء اللجنة وللعضو المخالف تثبيت مخالفته وعند تساوي الآراء يرجح الجانب الذي فيه الرئيس .

سبق أن تكلمنا عن موضوع تنظيم خارطة للعقار محل التسجيل المجدد متى كان طالب التسجيل يجهل تسلسل العقار إذ يتم الكشف الموقعي على العقار بمعرفة مساح التسجيل العقاري لتعيين تسلسل به , ويحدث أن لا يتم مسح العقار موقعياً لأي سبب عند ورود إضارة العقار ففي هذه الحالة يكلف رئيس لجنة تثبيت الملكية دائرة التسجيل العقاري بتمسح العقاري , وتنظيم خارطة به بحضور أعضاء لجنة تثبيت الملكية , وطالب التسجيل والمعتراضين إن وجدوا بعدها يتم تصديقها من قبل دائرة التسجيل العقاري وترسل الى المحكمة لترتبط بإضارة التسجيل المجدد.

ويجوز للموظف الفني القيام بتمسح العقار وتنظيم الخارطة له قبل موعد الكشف , على أن لا تصدق الخارطة بصورة نهائية مالم تطبق على العقار موقعياً من قبل لجنة تثبيت الملكية

(١) - وفي هذا السياق قضت رئاسة محكمة استئناف بغداد / الرصافة بصفتها التمييزية بالعدد (٢٠١٨/١٠١/م) في ٢٠١٨/٢/١٩ (... إذ الملاحظة هناك إعلان لطلب التسجيل المجدد في صحيفتين الموقف والمشرق بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٤ لم يتم الإشارة الى مصيره , كما أنه أعلن ثانية على طلب التسجيل المجدد في صحيفتي الكلمة الحرة والموقف بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٠ بينما تم إجراء الكشف بتاريخ ٢٠١٧/١١/١٤ دون مراعاة المدة المحددة في الإعلان المذكور مما أفقد الإعلان الغاية المقصودة فيه ...) , (قرار غير منشور) .

ويؤيد صحتها بمحضر تثبيت الملكية , وإذا وجدت اللجنة أن الخارطة غير مطابقة على العقار المطلوب تسجيله , أو فيها أخطاء أو وجد فيها نواقص فيجب على الموظف الفني تعديلها حسب الموقع^(١) .

وبعد اكتمال تشكيل اللجنة وأرسال أسماء المرشحين من الدوائر الرسمية ينتقل رئيس لجنة تثبيت الملكية الى العقار المطلوب إجراء الكشف عليه وبعد الوصول الى المكان المقصود موقع الكشف , فعلى رئيس لجنة تثبيت الملكية التحقق من حضور جميع أعضاء اللجنة في موقع الكشف وفي حالة عدم حضور الاعضاء أو أحدهم يقرر رئيس لجنة الكشف تنظيم محضر تعذر إجراء الكشف على أن يثبت فيه أسماء الحاضرين ويؤجل الى موعد آخر يتم تبليغ الاعضاء به أصولياً^(٢) , أما في حالة حضور جميع الاعضاء فعلى رئيس لجنة تثبيت الملكية التأكد من أنه هو العقار المطلوب تسجيله من مجدداً من خلال الخبير الفني الذي يؤيد بأن اللجنة تقف على العقار موضوع الدعوى , وبعدها تقوم لجنة تثبيت الملكية بإجراء التحقيق الموقعي مع طالب التسجيل من خلال تدقيق استمارة طالب التسجيل للتأكد من اسمه ولقبه ولمعرفة المستندات التي يستند اليها والتحقق عن الحائز الحقيقي للعقار والتأكد من أن الحياة قانونية ويتوفر فيها شرائطها الواجبة من كونها مستمرة بدون انقطاع وهادئة وظاهرة وغير غامضة وأن لا تقل عن خمس عشرة سنة , وكذلك التحقق من سبب الحياة , وبيان إن كانت مقترنة بحسن نية , ويجب تدقيق المستندات التي يبرزها طالب التسجيل لتأييد طلبه^(٣) , مع

(١) - يرى مصطفى مجيد إن تنظيم الخارطة للعقار قبل موعد الكشف من شأنه تسهيل مهمة لجنة تثبيت الملكية من ناحية التسريع في إنجاز أعمالها ودرج المعلومات الفنية في محضر تثبيت الملكية , وما الى ذلك من الاعمال التمهيدية للمزيد ينظر : مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ٤٢٣ .

(٢) - ويتساءل الدكتور عبد المجيد الحكيم بالنسبة لحضور طالب التسجيل المجدد عند إجراء الكشف على العقار ومسحه من قبل لجنة تثبيت الملكية وقيام هذه اللجنة بالتحقيق موقعياً والاستماع الى أقوال المعارضين والمجاورين وتدقيق المستندات المبرزة من قبل طالب التسجيل والمعارضين وتنظيم محضر بكل ذلك وما إذا كان هذا الحضور ضرورياً بحيث أن لجنة تثبيت الملكية لا يمكنها القيام بعمل بدونه ويرى بأنه ليس في نصوص قانون التسجيل العقاري ما يشير الى ضرورة حضور طالب التسجيل وعندئذ يمكن القول بأن بإمكان لجنة تثبيت الملكية القيام بكل الاعمال التي نص عليها القانون ولو لم يحضر طالب التسجيل , ينظر د . عبد المجيد الحكيم دراسة في قانون التسجيل العقاري العراقي - المصدر السابق - ص ٢٠١ , ونحن مع هذا الرأي وخاصة في طلبات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل , وإن كان عدم حضور طالب التسجيل المجدد هو أمر نادر الحصول من خلال اطلعنا على أضاير ومعاملات التسجيل المجدد أثناء التطبيق العملي في محاكم البداة .

(٣) - ومن المستندات التي تؤيد الطلب وصولات الاشتراك في تسديد فاتورة الكهرباء أو الماء أو المجاري وفي هذا السياق قضت رئاسة محكمة استئناف ميسان بصفتها التمييزية بموجب قرارها بالعدد (١٦/مجدد/٢٠١٥) في

ملاحظة مستندات المعارض أن وجد ومقارنتها بمسندات طالب التسجيل وبيان الوضع القانوني لكل منهما والتحقق من وصف العقار وجنسه مع تثبيت المشتكلات والمغروسات وكذلك الاستماع الى شهادة الشهود وشهادة مختار المحلة^(١) , وتدقيق جميع المسندات والوثائق المبرزة منهم وكذلك الاستماع الى أقوال المجاورين وكبار السن في المنطقة إذا تطلب الأمر الاستماع الى أقوالهم^(٢) إذ إن للجنة إن تتحقق بكافة وسائل الإثبات بكل ما يتعلق بطلب التسجيل المجدد ويكلف الخبير الفني بتنظيم تقرير مرفق بمرتمس يوضح موقع العقار وابعاده ومساحته , وبعد إكمال الإجراءات يتم التداول بخصوص تقدير قيمة العقار بالنسبة لموقعه ودرجة عمرانه أو خصوبته بعد الأخذ بنظر الاعتبار أقيام العقارات المجاورة والمماثلة أو القرية منه ويتم التقدير قيمة المتر المربع الواحد وحسب الضوابط المعمول بها في دائرة التسجيل العقاري والتقديرات الواردة من الهيئة العامة للضرائب , وبعد الانتهاء من التحقيقات من قبل لجنة تثبيت الملكية من الاستماع الى البيانات وتدقيق الوثائق المسندات المبرزة من طالب التسجيل والمعارضين تقوم اللجنة بتنظيم محضر في موقع الكشف يتضمن جميع الإجراءات التي قامت بها^(٣) ويجب توقيع المحضر من رئيس اللجنة والاعضاء ويحق لكل واحد قبل التوقيع تدوين ما لديه من ملاحظات في محضر تثبيت الملكية , وإذا كان هناك عضو أو أكثر يخالف بقية الاعضاء عليه أن يثبت مخالفته في المحضر ويوقع على المحضر ويعول بالنسبة لنتائج المحضر على رأي الاكثرية وفي حالة تساوي الآراء يرجح الجانب الذي فيه رئيس اللجنة .

٢٠١٥/٨/٤) ... أن قوائم أجور الكهرباء وقوائم أجور الماء والمجاري التي أبرزها طالب تسجيل حق الملكية مجدداً حديثة وتتعلق بالأشهر الاولى من هذا العام ولا تتضمن ما يشير الى تاريخ الاشتراك بدائرة الكهرباء وبدائرة الماء أو المجاري , وكذلك ما يشير الى دفع الاجور عن الخدمات المذكورة الى تلك الدوائر للسنوات السابقة التي يمكن من خلالها التحقق من حيازته للعقار لمدة لا تقل عن خمس عشرة سنة بدون انقطاع ...) , قرار منشور في كتاب المحامي طارق عزيز جبار - المصدر السابق - ص ٢٥٣ .

(١) - وفي هذا السياق قضت رئاسة محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية بالعدد (٢٠١٨/ب/٥٤) في (٢٠١٨/٢/٢٦) ... إن اللجنة استمعت الى أقوال مختار المنطقة الذي بين إن العقار المرقم ٣٦٠/العرب مشغول من قبل المدعوة (س . م . أ) منذ عام ١٩٩٦ واستمعت اللجنة الى اقوال الشهود وتوصلت من خلالها بعدم توفر الشروط المنصوص عليها في المادة ٤٨ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل ... (, قرار غير منشور) .

(٢) - علي محسن الدفاعي - المصدر السابق - ص ٤٧ .

(٣) - وفي هذا السياق قضت رئاسة محكمة استئناف القادسية بصفتها التمييزية بموجب قرارها بالعدد (١٤٤/ت/ح/مجدد/٢٠١٧) في ٢٠١٧/١/٨) ... أن محضر الكشف جاء مختصراً ولم يراعي متطلبات المادة ٤٧ من قانون التسجيل العقاري بتقدير قيمة العقار وأوصافه ونتيجة التحقيق بالملكية ...) قرار منشور في كتاب القاضي عدنان مايح بدر - المصدر السابق - ص ٢٠٧ .

إن محضر تثبيت الملكية بعد صدوره وتوقيعه من لجنة تثبيت الملكية لا يجوز إجراء أي تغيير أو تشويه أو شطب أو حك عليه باستثناء الاخطاء المادية بشرط أن يكون ذلك بحضور جميع أعضاء اللجنة (١) .

أما إجراءات التي تتولاها لجنة تثبيت الملكية في ظل تعليمات التسجيل المجدد الإلزامي بعد الانتقال الى موقع العقار موضوع التسجيل الإجباري فتقوم بتحديد العقار موقعياً من جميع الجهات بالاستعانة بخارطة القسبة والحدود المحررة في سجل الاساس وسجلات التفتيش إن وجدت وفي حالة الاختلاف يعول على الموقع الثابت للعقار مدة مرور الزمان وبموجب ما تتوصل اليه اللجنة يتم أكمل تنظيم خارطة العقار (٢) , ويتم تثبيت الملكية باسم مدعي الملكية الحائز للعقار مدة مرور الزمان البالغ خمسة عشر عاماً والذي يستند في اثبات حيازته للعقار الى أحد الاسباب القانونية للملكية وهي البيع أو الهبة أو الوصية أو المبادلة أو القسمة أو الإرث ويعتبر الحائز حسن النية مالم يدع أحد خلاف ذلك لأغراض تثبيت الملكية (٣) , كما تقوم اللجنة بتثبيت حقوق الارتفاقات اللازمة للعقار وفق الاغراض التي اعد لها مثل حق المرور للدار المحبوبة عن الطريق كما تثبيت الارتفاقات التي عليه لمصلحة عقارات أخرى (٤) , وتنظم لجنة تثبيت الملكية محضراً يتضمن تثبيت العائدية الى مدعي ملكية العقار في ضوء المستندات والوثائق التي يبرزها والتحقيق الذي تجريه اللجنة في موقع العقار ويوقع المحضر أعضاء اللجنة والحاضرين (٥) .

ومن خلال التحقيق إذا ثبت للجنة تثبيت الملكية عدم توفر شروط الحيازة المكسبة للملكية على وفق أحكام قانون التسجيل العقاري في حيازة مدعي الملكية تقرر اللجنة عدم أحقيته في ملكية العقار (٦) , وإذا لم يدع أحد بملكية العقار كما لو كان العقار قطعة أرض خالية ليست

(١) - مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ٤٢٦ وما بعدها , وكذلك ينظر عبد الله غزاي - إجراءات التسجيل المجدد - المصدر السابق - ص ٣٥ .

(٢) - المادة (رابع عشر/١) من تعليمات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦ .

(٣) - المادة (رابع عشر/٢) من تعليمات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦ .

(٤) - المادة (رابع عشر/٣) من تعليمات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦ .

(٥) - المادة (خامس عشر/١) من تعليمات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦ .

(٦) - المادة (خامس عشر/٢) من تعليمات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦ .

بحيازة أحد أو كان شاغل العقار لا يدعي الملكية فيه فينظم محضر يتضمن عدم تملك العقار من قبل أحد^(١) .

رابعاً : إصدار قرار بتثبيت العائدية أو رفض طلب التسجيل

نصت المادة ٤٨ من قانون التسجيل العقاري على إصدار رئيس لجنة تثبيت الملكية قراره بتثبيت العائدية أو رفض طلب التسجيل بالاستناد الى محضر تثبيت الملكية , ويتضح من النص القانوني أعلاه أنه بعد الانتهاء من تنظيم محضر الكشف من قبل لجنة تثبيت الملكية يقوم رئيس لجنة تثبيت الملكية بفحص وتدقيق المستندات والوثائق والبيانات التي تضمنتها معاملة التسجيل المجدد وعلى ضوء محضر تثبيت الملكية^(٢) يصدر قراره بورقة مستقلة^(٣) حسب مقتضى الحال بتثبيت العائدية لطالب التسجيل المجدد أو رفض تثبيت العائدية على أن يكون قراره في الحالتين يتضمن الاسباب القانونية التي دعت الى تثبيت أو رفض تثبيت العائدية^(٤) فمثلاً إذا وجد رئيس لجنة تثبيت الملكية بأن طلب التسجيل المجدد يستند الى إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة ٤٣ من قانون التسجيل العقاري , وأن طالب التسجيل العقاري تتوفر لديه شروط الحيازة القانونية وكانت الحيازة مقترنة بحسن نية وأن طالب التسجيل المجدد عراقي الجنسية يقرر رئيس لجنة تثبيت الملكية تثبيت العائدية الى طالب التسجيل المجدد أما إذا وجد رئيس لجنة تثبيت الملكية من خلال تدقيق اضبارة التسجيل المجدد بأن الطلب لا يركز على إحدى حالات التسجيل المجدد وأن الحائز لم تتوفر فيه الشروط القانونية في حيازته لعدم إكمال

(١) - المادة (خامس عشر/٣) من تعليمات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦ .

(٢) - ويرى القاضي سعد جميل بأن أناطت رئيس لجنة تثبيت الملكية بالاستناد الى إصدار قراره الى محضر تثبيت الملكية يؤكد الطبيعة القانونية لمحضر تثبيت الملكية وكونه محضر لبيان وجمع المعلومات وليس بمنزلة قرار بنتائج مهمة التثبيت , إذ إن القرار بتثبيت العائدية أو رفض التسجيل يبقى بيد رئيس لجنة تثبيت الملكية للمزيد ينظر القاضي سعد جميل محمود - المصدر السابق - ص ٥٠ وما بعدها .

(٣) - وفي هذا السياق قضت محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية بالعدد (٢٢٦/ت/ب/٢٠٢١) في ٢٥/٨/٢٠٢١ (... ذلك لأن المادة (٤٨) من قانون التسجيل العقاري أوجبت على رئيس لجنة تثبيت العائدية أن يصدر قراره بتثبيت العائدية أو رفض طلب التسجيل بالاستناد الى محضر تثبيت الملكية , ولما كان الثابت بكتاب مديرية التسجيل العقاري في البصرة بالعدد (٦٠٣٨) في ٣/٨/٢٠٢١ أن قرار تثبيت العائدية صدر بموجب محضر الكشف اللجنة المؤرخ في ٢٦/١١/٢٠٢٠ , لذا كان المتعين برئيس لجنة تثبيت الملكية إن يصدر قراراً بتثبيت العائدية أو رفض طلب التسجيل لا أن يكون ذلك في محضر تثبيت العائدية ...) , (قرار غير منشور) .

(٤) - د . عبد المجيد الحكيم - دراسة في قانون التسجيل العقاري - المصدر السابق - ص ٢٠٢ .

المدة القانونية البالغة خمس عشرة سنة أو لم تكن الحيازة قانونية وإنما عرضية إذ قد يتبين من محضر تثبيت الملكية أن طالب التسجيل كان حائز العقار نيابة عن مالكه الأصلي بموجب وكالة عامة , لذلك فإن حيازته عرضية ؛ كما هو معلوم فإن الحيازة العرضية يتوفر فيها الركن المادي دون الركن المعنوي , أي أن الحائز لا يحوز الشيء في الحيازة العرضية بنية تملكه أو اكتساب حق عيني أصلي عليه , وكذلك إذ وجد أن طالب التسجيل المجدد أجنبياً ففي هذه الحالات يقرر رئيس لجنة تثبيت الملكية رفض الطلب بقرار يشتمل على الأسباب والاسانيد القانونية (١) .

وبناءً على ذلك , فإن رئيس لجنة تثبيت الملكية , إذا تبين له أن السبب القانوني لدى مدعي الملكية الحائز للوحدة العقارية هو الميراث , فإن رئيس اللجنة يقرر تثبيت الملكية باسم جميع الورثة , وذلك بصرف النظر عما إذا كانت الحيازة المثبتة للملكية , هي لجميع الورثة أو قسم منهم , اعتباراً بأن هذه الحيازة هي امتداد لحيازة الموروث , لذا فإن حيازة قسم من الورثة تكون لصالح جميع الورثة , وإذا كان لدى مدعي الملكية عقد مصدق ناقل للملكية , فتضم حيازة السلف الى حيازة مدعي الملكية وفي حالة القسمة الفعلية في وحدة عقارية غير مسجلة مدة التقادم فإن رئيس اللجنة يقرر تسجيل كل وحدة عقارية مقسومة باسم الشريك الذي اختص بها بناء على القسمة (٢) .

أما في نطاق التسجيل المجدد الإلزامي الشامل فإن رئيس لجنة تثبيت الملكية يصدر قراره بتثبيت العائدية أو التسجيل باسم مدعي ملكية العقار بعد استيفاء الشروط القانونية على ضوء المستندات المبرزة , أما في حالة عدم وجود مدعي الملكية أو عدم ثبوت عائديتها الى شخص معين بنتيجة الإجراءات المتخذة فيجري تسجيلها باسم أمانة العاصمة في بغداد أو البلدية في بقية المحافظات (٣) .

(١) - مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ٤٣٥ , وفي هذا السياق قضت رئاسة محكمة استئناف الديوانية بصفتها التمييزية بموجب قرارها بالعدد (٢٠١٧/٦٦/٦٥/ت/ح/٢٠١٧) في ٢٠١٧/٣/٣٠ (...) لم تثبت حيازة طالب التسجيل المجدد للفترة المحددة في المادة ١/٤٤ من قانون التسجيل العقاري وبالتالي يكون رد طلب التسجيل له سند من القانون ...) , قرار منشور في كتاب القاضي عدنان مايح بدر - المصدر السابق - ص ٢١٨ .

(٢) - عبد العزيز الحساني - المصدر السابق - ص ١٣٧ .

(٣) - المادة (ثامن عشر/١) من التعليمات التسجيل المجدد الإلزامي , كذلك ينظر القرار المرقم ٥٢٩ في ١٩٨٢ , وفي هذا السياق قضت رئاسة محكمة استئناف ميسان بصفتها التمييزية بموجب قرارها بالعدد (٣٠/مجدد/ت/٢٠١٨) في ٢٠١٨/٥/٢٩ (...) أن محل انطباق القرار ٥٢٩ لسنة ١٩٨٢ يكون بالنسبة للعقارات التي لم يدع أحد بعائديتها ...) , قرار منشور في كتاب القاضي رحيم نومان هاشم - المصدر السابق - ص ٣٦٦ .

خامساً : الإعلان عن قرار بتثبيت العائدية أو رفضه

نصت المادة ٤٩ من قانون التسجيل العقاري على إعلان القرار لمدة ثلاثين يوماً بنفس الطريقة المبينة في الفقرة ٣ من المادة وتبلغ وزارة المالية والوحدة الادارية البلدية بنسخة منه, يتبين من المادة أعلاه بأن بعد صدور قرار من رئيس لجنة تثبيت الملكية سواء كان قراره بتثبيت العائدية لطالب التسجيل المجدد أو رفض تثبيت العائدية لطالب التسجيل المجدد على ضوء تدقيق وتمحيص معاملة التسجيل المجدد يجب الإعلان عن هذا القرار بأكمله وليس مضمونه^(١) من خلال نشره في صحيفتين محليتين^(٢) , ولقد تطرقنا سابقاً عند الحديث عن المادة ٣/٤٥ من قانون التسجيل العقاري , وبموجبها تطبق نفس الطريقة بشأن نشر قرار رئيس لجنة تثبيت الملكية في الصحف سواء من ناحية المدد أو معالجة الاخطاء , ولا حاجة لتكرار ذلك ويكلف طالب التسجيل بنشره على نفقته الخاصة وفي حالة امتناعه يجب تثبيت واقعة الامتناع على نسخ الإعلان وحفظها مع استمارة طلب التسجيل , وتزود كل من وزارة المالية دائرة عقارات الدولة والبلدية بنسخة من الإعلان^(٣) .

أما في ضوء التسجيل المجدد الإلزامي يتم الإعلان عن قرار تثبيت العائدية من قبل دائرة التسجيل العقاري المختصة من خلال نشره في صحيفتين محليتين لمدة ثلاثين يوماً وتزود كل من دائرة عقارات الدولة وأمانة العاصمة أو البلدية بنسخة من الإعلان , كما توضع نسخة منه في مركز دائرة التسجيل العقاري المختصة وموقع العقار^(٤) .

المطلب الثالث

الأثر المترتب على صدور قرار تثبيت العائدية أو رفضه

إن إصدار القرار من لجنة تثبيت الملكية بتثبيت العائدية باسم طالب التسجيل المجدد أو رفض طلب التسجيل والإعلان عن القرار في الصحف يستتبعه أماكن الاعتراض عليه من ذوي العلاقة خلال مدة الإعلان إذ من تراءى له إنه تضرر من صدور القرار وبعد الانتهاء مدة الإعلان يتنفذ قرار تثبيت العائدية في السجلات العقارية دون قرار الرفض , لذلك سنخصص

(١) - عبد الله غزاي - إجراءات التسجيل العقاري - المصدر السابق - ص ٣٥ .

(٢) - علي محسن الدفاعي - المصدر السابق - ص ٤٨ .

(٣) - مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ٤٤٠ .

(٤) - المادة (ثامن عشر/٢) من التعليمات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة

لهذا المطلب فرعين نتناول في الاول الطعن بنتيجة قرار , ونوضح في الفرع الثاني تسجيل قرار تثبيت العائدية .

الفرع الاول

الطعن بنتيجة القرار الصادر من لجنة تثبيت الملكية

نصت المادة ٥٠ من قانون التسجيل العقاري على يجوز الطعن بقرار تثبيت العائدية أو رفض طلب التسجيل لدى محكمة استئناف المنطقة خلال مدة إعلان القرار ويعتبر قرار المحكمة بهذا الشأن قطعياً , أجاز النص القانوني أعلاه للمتضرر من قرار لجنة تثبيت الملكية الطعن به تمييزاً أمام محكمة الاستئناف بصفقتها التمييزية من خلال عريضة طعن تمييزي تقدم لها يطلب فيها نقض القرار كونه مجحف بحقه ومخالف للقانون , وبناءً على ذلك يتبين بأن محكمة الاستئناف بصفقتها التمييزية هي المرجعية القضائية للنظر في الطعون التمييزية الواقعة على قرارات التي تصدر من لجنة تثبيت الملكية وأناط القانون بمحكمة الاستئناف بدقيق معاملة التسجيل المجدد والقرار الصادر فيها , فأما أن تقوم بتصديقه متى وجدته موافقاً للقانون بحيث أن اللجنة اتبعت الإجراءات القانونية المرسومة في قانون التسجيل العقاري , وإما أن تقرر نقضه إذا وجدت إن الإجراءات المتخذة من لجنة تثبيت الملكية قد شابها نقص مؤثر على القرار الصادر موجباً للنقض , وقد اشترط القانون إن يقدم الطعن التمييزي خلال مدة الإعلان والبالغة ثلاثين يوماً تبدأ مدة سريان الطعن من تاريخ النشر في الصحفتين المحليتين , أما إذا قدم الطعن التمييزي قبل تاريخ الإعلان عن القرار في الصحف أو قدم بعد انتهاء المدة القانونية من نشره في الصحف , فتقوم محكمة الاستئناف بصفقتها التمييزية برد الطعن شكلاً كونه لم يكن واقعاً خلال مدة الإعلان .

ويعتبر قرار محكمة الاستئناف بصفقتها التمييزية باتاً والمقصود بذلك بأنه لا يقبل الطعن بأي طريقة أخرى من طرق الطعن القانونية سواء طلب تصحيح القرار التمييزي^(١) أو الطعن بطريق اعتراض الغير أمام جهة قضائية أخرى^(٢) .

(١) - وفي هذا السياق قضت محكمة استئناف البصرة بصفقتها التمييزية بالعدد (١٩٦/ت/ب/٢٠١٤) في ٢٠١٩/٩/١٩ (... وجد أن طلب التصحيح انصب على قرار هذه المحكمة بالعدد ١٦٤/ت/ب/٢٠١٩ في ٢٠١٩/٨/١٩ المتعلق بقرار محكمة بداءة القرنة القاضي برفض طلب التسجيل المجدد للعقار ١٩٧ السراي , وبما إن المادة ٥٠ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ نصت على أن القرار الصادر من محكمة الاستئناف بصفقتها التمييزية يكون قطعياً , لذلك يكون القرار التمييزي باتاً , ولا مورد قانوني لطلب التصحيح...), (قرار غير منشور) .

(٢) - وفي هذا السياق قضت محكمة التمييز الاتحادية بموجب قرارها بالعدد (٩٣/الهيئة الموسعة المدنية/٢٠٠٥) في ٢٠٠٦/٢/٢٦ (... لأن الطعن بطريق اعتراض الغير ينصب على الاحكام الصادرة من محاكم البداءة أو

أما في نطاق التسجيل المجدد الإلزامي الشامل يتم الطعن بقرار رئيس لجنة تثبيت الملكية لدى محكمة الاستئناف في موقع العقار خلال مدة الإعلان ويكون قرارها باتاً ، كما أجازت التعليمات أنه إذا وجدت مديرية التسجيل العقاري المختصة خرقاً واضحاً للقانون في قرار تثبيت العائدية فعليها أن تبين اعتراضاتها بصورة مسببة لدى مديرية التسجيل العقاري العامة لغرض الطعن بالقرار وفقاً للقواعد العامة المقررة في قانون الادعاء العام^(١) .

الفرع الثاني

تسجيل قرار تثبيت العائدية

بعد انتهاء مدة الإعلان عن قرار تثبيت العائدية الصادر من لجنة تثبيت الملكية ولم يكن هناك طعن تمييزي مرفوع لدى محكمة استئناف بصفتها التمييزية أو قدم طعناً تمييزياً من المتضرر وتم تصديق القرار ورد الطعن التمييزي وأسبابه فيكون القرار بتثبيت العائدية قد اكتسب الدرجة القطعية وواجب التنفيذ في دوائر التسجيل العقاري ، إذ تباشر دائرة التسجيل العقاري بتسجيل العقار موضوع التسجيل المجدد باسم طالب التسجيل المجدد ، من خلال إحالة معاملة التسجيل المجدد الى دائرة الضريبة لغرض تصديق المعاملة وفقاً لأحكام قوانين الضريبة ، وكذلك تصديق المعاملة من قبل البلدية أو أمانة العاصمة تبعاً لموقع العقار ؛ لأنه غالباً ما يكون مديناً بأجور التبليط وبعد اتمام التسجيل يزود طالب التسجيل المجدد بالسند العقاري الذي يعد حجة على الناس كافة بما دون فيه^(٢) وبذلك يصبح مالك العقار وصاحب حق الملكية العقارية .

أما في نطاق التسجيل المجدد الإلزامي فإنه يجري التسجيل بدون حاجة الى رسوم التسجيل ويتم حجز العقار المسجل لقاء الاجور والمصاريف والرسوم عليه من إجراءات التسجيل

الاستئناف أو الأحوال الشخصية ولا يشمل قرار لجنة تثبيت الملكية المشكلة بموجب المادة (٢/٢٤) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل بالإضافة لذلك فإن قرار اللجنة المذكورة قد اكتسب الدرجة القطعية استناداً للمادة (٥٠) من نفس القانون وتم تسجيل العقار باسم المميز (م) ، وبذلك فليس هناك سند قانوني لسلوك الطعن بطريق اعتراض الغير ...) ، (قرار غير منشور) .

(١) - المادة (٢/ثلاثون) من التعليمات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل ، ويتضح من النص المذكور أن تعليمات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل أوجدت طريق آخر للطعن لم ينص عليه المشرع في قانون التسجيل العقاري وهو الطعن لمصلحة القانون المشار إليه في المادة (٧) من قانون الادعاء العام رقم (٤٩) لسنة ٢٠١٧ وهذا يعني أنه في نطاق التسجيل المجدد الاختياري يوجد طريق واحد للطعن لدى محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية وهو الطعن التمييزي ، أما في نطاق التسجيل المجدد الإلزامي يوجد طريقان ، هما الطعن التمييزي والطعن لمصلحة القانون .

(٢) - ينظر المادة (١٠) من قانون التسجيل العقاري .

المجدد 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^(١) .

والجدير بالذكر فإن قانون التسجيل العقاري^(٢) أجاز اللجوء الى التسجيل المجدد من أجل تسجيل الطرق والشوارع العامة باسم الجهة التي يحددها القانون^(٣) , وتسجيل الاوقاف والمساجد والمؤسسات الدينية والخيرية باسم الجهة الواقفة والموقوف عليها^(٤) , وتسجيل المحدثات والمغروسات المملوكة الموجودة على أرض الوقف باسم مالكيها^(٥) , وتسجيل المقابر يكون أما باسم دائرة الاوقاف أو باسم العائلة أو الجهة التي خصصت المقبرة لدفن موتاهها أو باسم الأجانب وحسب المعاهدات والاتفاقات المعقودة بهذا الشأن^(٦) .

(١) - المادة (٣١) من التعليمات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦ .

(٢) - كذلك جاءت تعليمات التسجيل المجدد الإلزامي الشامل بالأحكام نفسها ينظر المواد (أربع وعشرون - ثمانية وعشرون) منها .

(٣) - نصت المادة (٥٥) من قانون التسجيل العقاري على (تسجل مجدداً جميع الطرق و الشوارع غير المسجلة المستعملة للنفع العام باسم الجهة التي يعينها القانون) .

(٤) - نصت المادة (١/٥٦) من قانون التسجيل العقاري على (يسجل العقار الموقوف غير المسجل استناداً الى الحجج أو الاحكام الشرعية الحائزة درجة البتات باسم الجهة الواقفة والموقوف عليها إذا لم يكن من الاوقاف المضبوطة وباسم دائرة الاوقاف إن كان من الاوقاف المضبوطة) .

(٥) - نصت المادة (٥٦) بفقراتها (٢) و (٣) و (٤) من قانون التسجيل العقاري على (٢ - تسجل مجدداً المساجد والمؤسسات الدينية والخيرية والعقارات غير المسجلة الموقوفة على جهة خيرية باسم الجهة الواقفة والموقوف عليها أو باسم دائرة الوقف أن لم تكن تلك الجهة معلومة ٣ - يجري تسجيل وقف الطائفة غير المسجل مجدداً باسم الطائفة المعترف بها قانوناً ٤ - إذا كان على الارض الموقوفة وفقاً صحيحاً محدثات أو مغروسات مملوكة لأشخاص بمسوغ قانوني فيتم تسجيل الارض مجدداً وتثبت في السجل عائدية المحدثات و المغروسات مع الحقوق التي أنشأتها) .

(٦) - نصت المادة (٥٧) من قانون التسجيل العقاري على (تسجيل مجدداً المقابر المتخذة فعلاً لدفن الموتى وفق العرف المحلي باسم أحد الجهات الاتية : ١ - دائرة الاوقاف إذا كانت من المقابر العامة وتسجل وفقاً مضبوطاً ٢ - العائلة أو الجهة التي خصصت المقبرة لدفن موتاهها إذا كانت من المقابر الخاصة وتقع ضمن حدود المدن والقرى والقصبات وتسجل وفقاً ملحقاً ٣ - مقابر الاجانب وفقاً للاتفاقيات الخاصة المصدقة) , للمزيد عن موضوع تسجيل الطرق والاوقاف والمحدثات والمقابر ينظر : مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ٤٦٥ - ص ٤٨٣ , وكذلك ينظر د . عبد المجيد الحكيم - دراسة في قانون التسجيل العقاري العراقي - المصدر السابق - ص ٢٠٧ - ص ٢١٠ .

الخاتمة

بعد الانتهاء من الإحاطة بموضوع التسجيل المجدد في ظل قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ ، وبلوغ نهاية المطاف في بحث وتناول أحكام التسجيل المجدد والأثر المترتب على إثبات العائدية يتحتم علينا استعراض النتائج والمقترحات التي توصلنا إليها من خلال هذا البحث الموسوم :

أولاً : النتائج

١ - إن أحكام التسجيل المجدد في العراق مرت بتطور تاريخي بصورة مستمرة ودورية ، ابتداءً منذ بزوغ فكرة التسجيل المجدد في الدولة العثمانية ولغاية صدور قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ ، إذ صدرت مجموعة من التشريعات التي عالجت موضوع التسجيل المجدد وألغيت بعضها كونها لم تُلبَ طموح المشرع بالقضاء على العقارات غير المسجلة في الدولة وهذا يدل على أهمية التسجيل المجدد ومدى حرص المشرع على تعديل أحكامه بما يتلاءم مع مقاصد وأهداف التسجيل المجدد ، لذلك فهو محل اعتبار لدى المشرع لتعلق العقارات بسيادة الدولة .

٢ - إن التعريف التشريعي التسجيل المجدد هو تثبيت الملكية وتسجيله باسم صاحبه الحقيقي في السجل العقاري وإصدار السند به على وفق أحكام القانون وأن هذا التعريف وأن كان يوحي بأنه قاصر على حق الملكية دون الحقوق العينية العقارية الأخرى ، إلا أن المشرع عاد في النصوص القانونية الأخرى في قانون التسجيل العقاري نفسه ، وتدارك جنبه من هذا النقص عندما أجاز تسجيل بعض الحقوق كحق الوقف الذي أشار إليه المشرع صراحةً بتسجيل العقار الموقوف غير المسجل تسجيلاً مجدداً استناداً الى الحجج أو الاحكام القضائية الحائزة درجة البتات باسم الجهة الواقفة و الموقوف عليها ، هذا من جانب ، ومن جانب آخر ، لا يوجد مانع قانوني من تسجيل الحقوق العينية الاصلية تسجيلاً مجدداً على وفق القانون .

٣ - إن التسجيل المجدد هو معاملة وليس دعوى يترفع فيها الخصومة في جلسات مرافعة ومواعيد محددة وذلك لوجود طرف واحد فيها وعدم وجود منازعة من طرف آخر يستوجب إقامة دعوى على وفق ما يقتضيه قانون المرافعات المدنية ، إنما هي معاملة تسجيل في سجلات الخاص بمعاملات التسجيل المجدد وتجري فيها لجنة تثبيت الملكية التحقيقات القانونية كافة وصولاً لإصدار القرار بتثبيت العائدية أو رفض التسجيل ويتفرع عن ذلك عدم وجود سبق فصل فيها للأسباب نفسها .

٤ - إن الغاية أو الهدف من التسجيل العقاري هو القضاء على العقارات غير المسجلة أو بحكم غير المسجلة في دائرة التسجيل العقاري لاستقرار المراكز القانونية وتأمين سلامة المعاملات

وقطع دابر المنازعات ومن ثم ضمانه لاستقرار الأوضاع القانونية وعلى هذا يترتب نتيجة في غاية الأهمية وهي تداول الثروة العقارية بين الأفراد بسهولة ويسر من جهة ومنع الخصومات في المستقبل من جهة أخرى .

٥ - إن للتسجيل المجدد نوعين هما : التسجيل المجدد الاختياري والتسجيل المجدد الإلزامي الشامل ويعني التسجيل الاختياري هو عدم وجود إلزام على دوائر التسجيل العقارية بتسجيل العقارات غير المسجلة أو بحكم غير المسجلة باسم حائزها أو باسم البلدية أو أمانة العاصمة إنما يعول على الطلبات المقدمة لها في مباشرة إجراءات تثبيت العائدية بخلاف التسجيل المجدد الإلزامي الشامل الذي أوجب على دوائر التسجيل العقاري بعد انتهاء المهلة القانونية المحددة في التعديل الأول ذو الرقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠ إن تتولى مهمة التحقق من العائدية والمباشرة في إجراءات التسجيل المجدد الإجباري , هذا من جهة ومن جهة أخرى , ظهر هناك خلاف فقهي واجتهاد قضائي بعد صدور التعديل الأول بخصوص موضوع التسجيل الاختياري فهل ما زال يجري العمل به ورأينا أن الفقه القانوني أورد اتجاهان , الأول : يرى تعذر العمل بأحكامه التسجيل المجدد الاختياري بانقضاء المهلة القانونية , وذهب الاتجاه الثاني الى أن التسجيل المجدد الاختياري ما زال نافذ المفعول ولم تتعطل أحكامه بصدور التسجيل المجدد الإجباري وأن المهلة القانونية مقررة للإعفاء من الرسوم القانونية ولا تنال من التسجيل المجدد الاختياري , أما القضاء فقد أورد ثلاث مسارات اجتهادية , الأول : ذهب الى إنه يتعذر العمل بأحكام التسجيل المجدد طالما انتهت المهلة القانونية , أما المسار الثاني فعد المهلة القانونية هي من قبيل المدد التنظيمية لا يترتب على انتهاءها عدم العمل بأحكام التسجيل المجدد الاختياري , أما المسار الثالث فذهب الى تعطيل العمل بأحكام التسجيل المجدد الاختياري متوقف على صدور أمر إداري بمباشرة التسجيل المجدد الإلزامي الشامل .

٦ - إن الغاية الأساسية للتعديل الأول المرقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠ هي إلزام حائزي العقارات غير المسجلة بوجوب تسجيلها خلال مدة محددة بهدف تلافي بقاء نسبة منها غير مسجلة في السجلات العقارية مما يجعل جزءاً مهماً من الملكية العقارية بحكم المعطلة , هذا من جانب ومن جانب آخر , أن التعديل قد نص في المادة ١/٥٠/مكررة على إذا انتهت المدة المنصوص عليها في هذا القانون وبقيت عقارات أو أسهم غير مسجلة تتولى دوائر التسجيل العقاري التحقق من العائدية والمباشرة بإجراءات تسجيلها مجدداً وفقاً لأحكام هذا القانون والتعليمات التي يصدرها مدير التسجيل العقاري العام لهذا الغرض , إذ وبالرغم مرور ما يقارب الأربعين عاماً على صدور التعديل إلا أن هناك العديد من العقارات ما تزال غير مسجلة في دوائر التسجيل العقاري في عموم العراق إضافة الى تعثر تنفيذ أحكام الفقرة ١ أعلاه بسبب الصعوبات التي أفرزها التسجيل الإجباري الشامل , لاسيما أن الأحكام الجديدة التي جاء بها المشرع العراقي في نطاق

التسجيل العقاري التي انعكست بشكل إيجابي وملحوظ على تطور العمل في دوائر التسجيل العقاري على الصعيدين القانوني والتطبيقي ، إلا أن هذا الأحكام لم تطبق في عموم البلاد للأسباب شتى منها قلة التخصيصات المالية وتلكا ذوي العلاقة في إنجاز التسجيل الإجباري وستبقى هذه المعوقات قائمة ما لم تعالج بشكل فعال وجذري انسجاماً مع أسس وأهداف قانون التسجيل العقاري .

٧ - إن الطبيعة القانونية للتسجيل المجدد من جهة الحقوق العينية والشخصية فإنه ليس حقاً عيناً لكون الحقوق العينية قد وردت على سبيل الحصر وليس من بينها التسجيل المجدد ، وليس حقاً شخصياً لعدم وجود عنصر الدائنية والمديونية فهو إجراء قانوني أضفى عليه المشرع الحماية القانونية مرسومة في قانون التسجيل العقاري تتولى من خلاله لجنة تثبيت الملكية بالتحقق من العائدية وتصدر قرارها في ضوء ذلك ، ومن جهة كونه كاشفاً أو منشأً لحق الملكية وفق حالات المشار إليها في المادة ٢/٤٣ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ فقد تبين بأنه مرة يكون منشأً لحق الملكية بعد صيرورة قرار تثبيت العائدية باتاً إذا كان العقار غير مسجل أصلاً في دائرة التسجيل العقاري ، ومرة أخرى يكون كاشفاً لحق الملكية إذا كان العقار بحكم غير المسجل في دائرة التسجيل العقاري .

٨ - إن التسجيل المجدد يتقارب ويختلف مع بعض الانظمة القانونية المقاربة له وهي التأييد و التبديل ونظام التسوية ، إذ جوهر التقارب أو التشابه بين التسجيل المجدد و التأييد بأن كلاهما طلب يقدم من ذوي العلاقة ويجري التحقق من العائدية من قبل لجنة تثبيت الملكية ويطعن بالقرار الصادر أمام محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية ، أما أوجه الاختلاف بينهما فهو أن التأييد لا بد من وجود سند أو صورة سند مصدقة الا أن سجل ذلك السند مفقود بخلاف التسجيل المجدد ، كما أن شرط الحيازة ليس له وجود في التأييد بخلاف التسجيل المجدد الذي أوجب المشرع على وجود كشرط من شروط إثبات العائدية ، أما أوجه التقارب بين التسجيل المجدد والتبديل كلاهما طلب يقدم من ذوي العلاقة وكذلك ينحصر نطاقهما على العقارات والحقوق العينة العقارية أما الاختلاف فينحصر في أن التبديل أمر متروك لصاحب الشأن بخلاف التسجيل المجدد فقد سلك فيه طريقان الاختياري والالزامي الشامل ، أما أوجه التقارب بين التسجيل المجدد ونظام التسوية فكلاهما يشترط توفر الحيازة ، فضلاً أن هدفهما تحديد الوحدة العقارية ، أما أوجه الاختلاف فأن أعمال التسوية أنصبت على الاراضي الزراعية الواقعة داخل وخارج حدود المدن والقصبات في حين اقتصر أعمال التسجيل المجدد على العقارات غير المسجلة أو بحكم غير المسجلة داخل حدود المدن والقصبات .

٩ - إن قانون التسجيل العقاري قد أورد حالات التسجيل المجدد المنصوص عليها في المادة ٢/٤٣ من قانون التسجيل العقاري على سبيل الحصر وليس على سبيل المثال وأوجب أن يستند طالب

التسجيل اليها عند تقديم طلبه الى دائرة التسجيل العقاري ، هذا من جهة ، ومن جهة أخرى اشترط أن تتوفر في طالب التسجيل ثلاثة شروط ، وهي الحياة ، وحسن النية ، وأن يكون متمتعاً بالجنسية العراقية ، أما السبب الصحيح فلم ينص عليه المشرع في قانون التسجيل العقاري إلا أن بعض التطبيقات القضائية أفرزت وجوب توفر سبب صحيح في طالب التسجيل المجدد .

١٠ - إن الآلية المتبعة في التسجيل المجدد تكمن بتقديم طلب الى دائرة التسجيل العقاري الواقع العقار ضمن حدودها الإدارية مرفق بالمستندات والوثائق المطلوبة بعدها يتم الإعلان عن طلب التسجيل في صحيفتين محليتين لمدة ثلاثين يوماً ، وبعد انتهاء تحال المعاملة الى محكمة بداءة موقع العقار وتعرض على رئيس اللجنة الذي يقوم بتشكيل لجنة تثبيت الملكية ، وتحديد موعد لإجراء الكشف على العقار محل التسجيل المجدد ، إذ تقوم اللجنة بإجراء المعاينة والكشف والتحقق من البيانات والوثائق المبرزة وينظم محضراً أصولياً ، وبعد ختام المحضر يصدر رئيس لجنة تثبيت الملكية قراره بتثبيت العائدية أو رفض التسجيل والإعلان عن قرار رئيس لجنة تثبيت الملكية في صحيفتين محليتين ولمدة ثلاثين يوماً .

١١ - أجاز المشرع الطعن بقرار لجنة تثبيت الملكية من المتضرر من القرار بموجب عريضة طعن تمييزية تقدم من طالب التسجيل المجدد أو المعارض أو الجهات الرسمية كالببلدية أو دائرة عقارات الدولة أو الاوقاف أمام محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية وخلال مدة نشر القرار إعلاناً بالصحف والبالغة ثلاثين يوماً ، وهذا يعني أن محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية هي المرجعية القضائية في تدقيق قرارات لجنة تثبيت الملكية وأن قرارها يكون باتاً لا يقبل أي طريق آخر من طرق الطعن .

ثانياً : المقترحات

١ - إن موضوع التسجيل المجدد الذي أورده المشرع عندما تناول تعريفه في المادة ٢/٤٣ من قانون التسجيل العقاري بقوله تثبيت حق الملكية وتسجيله باسم صاحبه الحقيقي في السجل العقاري و إصدار السند به وفق أحكام هذا القانون ، محل نظر وتأمل على اعتبار أنه ضيق نطاقه على حق الملكية دون بقية الحقوق العينية الأصلية الأخرى التي تكون مشمولة بأحكامه بالرغم أن المشرع قد أشار الى بعضها في بقية المواد القانونية المتعلقة بالتسجيل المجدد لذا نقترح تعديل نص المادة ١/٤٣ من قانون التسجيل العقاري وجعله بالصيغة الآتية تثبيت حق الملكية أو الحقوق العينية الأصلية الأخرى وتسجيله باسم صاحبه في السجل العقاري إذا توفرت شروطه وأحدى حالاته المبينة في هذا القانون .

٢ - توحيد الحلول القانونية الخاصة بالتسجيل المجدد الاختياري والتسجيل المجدد الإلزامي الشامل وذلك من خلال التوفيق بين نص المادة ٤٣ مكررة من قانون التسجيل العقاري والمادة ٥٠ مكررة

من قانون التسجيل العقاري والقرار التشريعي المرقم ٥٢٩ لسنة ١٩٨٢ والتعليمات المرقمة ١ لسنة ١٩٨٦ , وذلك بإجراء تعديلات تشريعية لرفع اللبس والاجتهادات الفقهية والقضائية بما ينسجم ويتوافق مع مقاصد المشرع من تشريع نظام التسجيل المجدد .

٣ - ضرورة تعديل نص المادة ٥٣ من قانون التسجيل العقاري التي نصت على إذا كان طالب التسجيل يستند الى عقد مصدق من جهة رسمية فتضم مدة حيازة الخلف الخاص الى مدة حيازة من تلقى الحق منه وذلك برفع عبارة مصدق من جهة رسمية لتعذر إمكانية تصديقه من الجهات الرسمية كونه وارداً على عقار غير مسجل لدى دائرة التسجيل العقاري .

٤ - ضرورة تعديل نص المادة ٢/٤٤ من قانون التسجيل العقاري التي نصت على يشترط في طالب تسجيل حق الملكية أن يكون حائزاً له بحسن نية وبصفة المالك لمدة لا تقل عن خمس عشرة سنة بدون انقطاع , وجعلها على الشكل الآتي يشترط في طالب تسجيل حق الملكية أن يكون حائزاً له بحسن نية لمدة لا تقل عن خمس عشرة سنة بدون انقطاع ومستنداً في حيازته الى سبب صحيح , وذلك لأن بعض فقهاء القانون وما تلمسنا من بعض التطبيقات القضائية أفرزت ضرورة التعكز على سبب صحيح في طلب التسجيل العقاري بالرغم من عدم النص عليه وهذا يدل على ضرورة النص عليه لكي لا يصار الى الاجتهاد ووضع شرط ضمن شروط التسجيل المجدد , هذا من جانب , ومن جانب آخر , إن إضافة المشرع عبارة بصفة مالك الى لفظ الحيازة لا مبرر لها إذ إن الحيازة تتكون من عنصرين الاول : العنصر المادي المتمثل بالأعمال المادية التي يقوم بها الحائز , والثاني : العنصر المعنوي الذي يتجسد بظهور الحائز بمظهر المالك عند مباشرة حيازته على العقار محل التسجيل المجدد , وإذا قيل بأن هذا ورد من باب التوكيد فإن مثل هذا الزيادة لم تكن في محلها مع وجود لفظ الحيازة الذي يغني عنها.

٥ - ضرورة إيراد نص قانوني يتيح للمتضررين الذين لم يتسن لهم الاعتراض على طلب التسجيل العقاري لأسباب مشروعة , بإقامة دعوى أبطال قيد العقار أو سلوك طريق الاعتراض الغير فضلاً عن تعديل المادة ٥٠ من قانون التسجيل العقاري التي نصت على يجوز الطعن بقرار تثبيت العائدية أو رفض طلب التسجيل لدى محكمة استئناف المنطقة خلال مدة الإعلان القرار ويعتبر قرار المحكمة بهذا الشأن قطعياً برفع عبارة ويعتبر قرار المحكمة بهذا الشأن قطعياً , وذلك لإتاحة الفرصة مرة أخرى للمتضررين الطعن بالقرار التمييزي الصادر من محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية من خلال طلب التصحيح التمييزي إذ قد تتوافر لديهم أسباب وأدلة منتجة لم يتسن لهم تقديمها عند سلوك طريق الطعن التمييزي .

قائمة المصادر والمراجع

بعد القرآن الكريم

أولاً : المراجع و المصادر القانونية

- ١- أنور طلبة : المطول في شرح القانون المدني , ج ٢ , المكتب الجامعي الحديث , الاسكندرية , ط ٢ , ٢٠٠٦ .
- ٢- د . السنهوري : الوجيز في شرح القانون المدني , دار النهضة العربية , القاهرة , ١٩٦٦ .
- ٣- د . السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني , أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الاصلية المتفرعة عن الملكية حق الانتفاع و حق الارتفاق , ج ٩ , دار إحياء التراث العربي , لبنان , بيروت .
- ٤- د . السنهوري : مصادر الحق في الفقه الاسلامي , ج ٥ , دار إحياء التراث العربي , بيروت , لبنان , ط ١ , بدون ذكر سنة .
- ٥- د . حسن كيره : المدخل الى القانون , منشأة المعارف , الاسكندرية , مصر الصناعية , ١٩٧١ .
- ٦- د . سعيد مبارك : موجز أحكام قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ , مطابع دار الحكمة , بغداد , ١٩٩١ .
- ٧- د . سميحة القليوبي : الملكية الصناعية , دار النهضة العربية , القاهرة , مصر , ط ٨ , ٢٠٠٩ ,
- ٨- د . عبد المجيد الحكيم وآخرون : الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي , ج ١ , مطبعة وزارة التعليم العالي والبحث العلمي , ١٩٨٠ .
- ٩- د . عبد المجيد الحكيم : دراسة في قانون التسجيل العقاري العراقي , ج ١ , إصدارات معهد البحوث والدراسات , ١٩٧٣ .
- ١٠- د . علي محمد أبراهيم : موسوعة التشريعات العقارية , ج ١ , بغداد , ١٩٨٦ .
- ١١- د . غني حسون طه و محمد طه البشير : الحقوق العينية , ج ١ , مطبعة وزارة التعليم العالي و البحث العلمي , بغداد , ١٩٨٢ .
- ١٢- د . محمد المنجي : الحيازة , منشأة المعارف , الاسكندرية , ١٩٨٨ .
- ١٣- شاكِر ناصر حيدر : أحكام الاراضي والاموال غير المنقولة , ط ١ , مطبعة الاعتماد , بغداد , ١٩٤٧ .
- ١٤- عارف العارف : مجموعة الأحكام للأموال غير المنقولة , مطبعة المعارف , بغداد , ١٩٤٨ .
- ١٥- عبد العزيز الحساني : قواعد التسجيل العقاري في القانون بالعربي الموحد , مطبعة الكتب , ٢٠١٢ .

- ١٦- عبد الله غزاي : إجراءات التسجيل العقاري , بدون ذكر المطبعة , بغداد , ٢٠٠٥ .
- ١٧- عبد الله غزاي : دراسات في قانون التسجيل العقاري , مطبعة الخيرات , العراق , بغداد , ٢٠٠١ .
- ١٨- علي محسن الدفاعي : التصرفات العقارية وإجراءاتها , ط ١ , شركة العاتك لصناعة الكتب , القاهرة , ٢٠١٩ .
- ١٩- القاضي بشار أحمد الجبوري : المستخلص من قضاء محكمة استئناف نينوى الاتحادية بصفتها التمييزية لعام - القسم المدني , ط ١ , مكتبة صباح , بغداد , ٢٠٢١ .
- ٢٠- القاضي حيدر عودة كاظم : مدد التقادم والسقوط في القوانين النافذة , مكتبة القانون المقارن , بغداد , ٢٠٢٠ .
- ٢١- القاضي حيدر عودة كاظم : الإجراءات العملية في الدعوى المدنية دراسة معززة بالتطبيقات القضائية , ج ١ , ط ١ , مكتبة القانون المقارن , بغداد , ٢٠٢٠ .
- ٢٢- القاضي رحيم نومان هاشم : المبادئ القانونية في قضاء محكمة استئناف ميسان الاتحادية , ج ١ , ط ١ , مكتبة دار السلام القانونية الجامعة , النجف الاشرف , ٢٠١٩ .
- ٢٣- القاضي عدنان مايح بدر : المبادئ المدنية في قرارات محكمة استئناف القادسية بصفتها التمييزية , المكتبة القانونية , بغداد , ٢٠١٩ .
- ٢٤- القاضي علي حيدر : درر الحكام شرح مجلة الاحكام , ج ١ , طبعة خاصة , دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع , الرياض , ٢٠٠٣ .
- ٢٥- القاضي قاسم فخري الربيعي : مبادئ محكمة التمييز الاتحادي , ج ٣ , المكتبة القانونية , بغداد , ٢٠٢١ ,
- ٢٦- القاضي كاظم عباس حبيب : المختار من قرارات قضاء محكمة استئناف الديوانية بصفتها التمييزية , ط ١ , العتبة الحسينية المقدسة , كربلاء المقدسة , ٢٠١٨ .
- ٢٧- القاضي لفته هامل عجيل : المختار من قضاء محكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحادية , مطبعة شارع المتنبى , ط ١ , ٢٠١٣ .
- ٢٨- القاضي لقمان ثابت عبد الرزاق : محاضرات في قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل , بغداد , ٢٠١٨ .
- ٢٩- القاضي منير خضر القاضي : ملتي البحرين الشرح الموجز للقانون المدني العراقي , ج ١ , مطبعة العاني , بغداد , ١٩٥٢ .
- ٣٠- المحامي طارق عزيز جبار : المختار من قضاء محكمة استئناف ميسان الاتحادية بصفتها التمييزية , مطبعة الكتب , بغداد , ٢٠١٧ .

- ٣١- محمد رؤوف الحمداني : محاضرات عن معاملات الطابو , مطبعة الفرات , بغداد , ١٩٣٤ .
- ٣٢- مصطفى مجيد : شرح قانون التسجيل العقاري , ج ١ , ط ٢ , العاتك لصناعة الكتب , القاهرة , ٢٠٠٨ .
- ٣٣- مونتيكيو : روح الشرائع , مؤسسة الهنداوي سي آي سي , القاهرة , مصر , بدون سنة طبع .

ثانياً : المجالات والدوريات والبحوث

- ١- د . أيمن يوسف نوري : التنظيم القانوني لاكتساب ملكية عقار غير مسجل , بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للحقوق , السنة الثانية , المجلد الثاني , العدد الثالث , الجزء الاول , ٢٠١٨ .
- ٢- د . عبد الله عبد الحي الصاوي : قواعد الدفع بسبق الفصل في الدعوى وآثاره , بحث منشور في مجلة كلية الدراسات الاسلامية والعربية للبنات , العدد الرابع , الجزء الثالث , ٢٠١٩ .
- ٣- د . محمد صادق الجليلي : التقويم الشمسي العثماني المسمى بالسنين المالية الرومية , مجلة المجمع العلمي العربي , عدد خاص , ١٩٧٢ .
- ٤- علي شاكر عبد القادر : القيد الأول , بحث منشور في مجلة أهل البيت عليهم السلام , العدد الثامن , بدون ذكر سنة .
- ٥- القاضي أكرم يوسف أبراهيم : دراسة في تطور تسجيل العقار مجدداً في التشريع العراقي , بحث مقدم الى مجلس العدل , ١٩٩٦ .
- ٦- القاضي سعد جميل محمود : دراسة في أحكام تسجيل العقار مجدداً في العراق , بحث مقدم الى مجلس العدل , ١٩٨٦ .
- ٧- القاضي ظافر مهدي محمد : شروط تملك الاجنبي العقار في العراق , بحث مقدم الى مجلس المعهد القضائي , ٢٠١٣ .
- ٨- مجلة التشريع و القضاء , السنة الخامسة , العدد الاول , ٢٠١٣ .

ثالثاً : القوانين والقرارات والانظمة والتعليمات

- ١- دستور جمهورية العراق لسنة ٢٠٠٥ .
- ٢- قانون التحديد وتحرير الاموال غير المنقولة الصادر ١٩١٢/٢/٥ .
- ٣- قانون التسوية رقم ٥٠ لسنة ١٩٣٢ .

- ٤- قانون أصول تسجيل الاموال غير المنقولة في الطابو رقم ٥٩ لسنة ١٩٣٥ .
- ٥- قانون تسوية حقوق الاراضي رقم ٢٩ لسنة ١٩٣٨ .
- ٦- القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل .
- ٧- قانون تملك الكويتيين أموالاً غير منقولة في العراق رقم ١٩ لسنة ١٩٥٣ .
- ٨- قانون تملك العرصات والمباني الاميرية رقم ٣ لسنة ١٩٦٠ .
- ٩- قانون تملك الاجنبي العقار في العراق رقم ٣٨ لسنة ١٩٦١ .
- ١٠- قانون المحاماة رقم ١٧٣ لسنة ١٩٦٥ .
- ١١- قانون المطبوعات رقم ٢٠٦ لسنة ١٩٦٨ .
- ١٢- قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ المعدل .
- ١٣- قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل .
- ١٤- قانون تملك المواطنين العرب أموالاً غير منقولة في العراق رقم ٧٢ لسنة ١٩٧٨ .
- ١٥- قانون التأمين الإلزامي من حوادث السيارات رقم ٥٢ لسنة ١٩٨٠ .
- ١٦- قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ المعدل .
- ١٧- قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ .
- ١٨- قانون النقل رقم ٨٠ لسنة ١٩٨٣ .
- ١٩- قانون التجارة رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٤ .
- ٢٠- قانون كتاب العدول رقم ٣٣ لسنة ١٩٩٨ .
- ٢١- قانون الجنسية رقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٦ .
- ٢٢- قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل .
- ٢٣- قانون تثبيت الملكية في الاراضي الزراعية والبساتين المستثناة من أعمال التسوية رقم ٤٩ لسنة ٢٠١٥ .
- ٢٤- قانون جوازات السفر رقم ٣٢ لسنة ٢٠١٥ .
- ٢٥- قانون الاقامة رقم ٧٦ لسنة ٢٠١٧ .
- ٢٦- القرار التشريعي المرقم ٤٩٧ في ١٩٦٩ .
- ٢٧- القرار التشريعي المرقم ٧٠٢ لسنة ١٩٧٣ .
- ٢٨- القرار التشريعي المرقم ٥٢٩ لسنة ١٩٨٢ .
- ٢٩- القرار التشريعي رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٤ .
- ٣٠- نظام الطابو رقم ٢٦ لسنة ١٩٤٦ .
- ٣١- نظام الطابو رقم ٦٤ لسنة ١٩٥٩ .
- ٣٢- التعليمات المرقمة ١ لسنة ١٩٨٦ الصادر من وزارة العدل .

٣٣-التعليمات المرقمة ٣ لسنة ١٩٨٨ الصادر من وزارة العدل .

رابعاً : القوانين العربية والاجنبية

- ١- القانون المدني الفرنسي الصادر ١٨٠٤ .
- ٢- القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ .
- ٣- قانون السجل العيني المصري رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ .
- ٤- نظام التسجيل العيني للعقار السعودي الصادر في ٢٠٠٢/٣/١٥ .

خامساً : القرارات والأحكام القضائية

- ١- قرار صادر من المحكمة الاتحادية العليا .
- ٢- مجموعة مبادئ تمييزية صادرة من محكمة التمييز الاتحادية .
- ٣- مجموعة مبادئ صادرة من محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية .
- ٤- قرارات صادرة من محكمة النقض المصرية .

سادساً : المواقع الإلكترونية

- ١- <https://iraq-law.hooxs.com/t18-topic>
- ٢- <https://www.iraqfsc.iq/index-ar.php>

المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع
------------	---------

٢ - ١	المقدمة
١٣ - ٣	المبحث التمهيدي : التطور التاريخي للتسجيل المجدد
٧ - ٣	المطلب الأول : التسجيل المجدد في فترة الحكم العثماني والاحتلال البريطاني
٧ - ٤	الفرع الأول : التسجيل المجدد في فترة الحكم العثماني
٧ - ٧	الفرع الثاني : التسجيل المجدد في فترة الاحتلال البريطاني
١٣ - ٨	المطلب الثاني : التسجيل المجدد في ظل الحكم الوطني ولغاية صدور قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١
١٢ - ٨	الفرع الأول : التسجيل المجدد في ظل الحكم الوطني
١٣ - ١٢	الفرع الثاني : التسجيل المجدد بعد صدور قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١
٤٦ - ١٤	المبحث الأول : ماهية التسجيل المجدد
٣٥ - ١٤	المطلب الأول : التعريف بالتسجيل المجدد
١٩ - ١٥	الفرع الأول : تعريف التسجيل المجدد
٢٣ - ١٩	الفرع الثاني : خصائص التسجيل المجدد وأهدافه
٣٥ - ٢٣	الفرع الثالث : أنواع التسجيل المجدد
٤٦ - ٣٥	المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للتسجيل المجدد وتمييزه مما يشته به من أوضاع قانونية
٣٨ - ٣٦	الفرع الأول : الطبيعة القانونية للتسجيل المجدد
٤٦ - ٣٩	الفرع الثاني : تمييز التسجيل المجدد مما يشته به من أوضاع قانونية
٨٤ - ٤٧	المبحث الثاني : إثبات العائدية في التسجيل المجدد
٦٦ - ٤٧	المطلب الأول : الشروط الواجبة لإثبات العائدية

٥٢ - ٤٨	الفرع الاول : الشروط الواجبة توفرها في الحق موضوع التسجيل المجدد
٦٦ - ٥٢	الفرع الثاني : الشروط الواجبة توفرها في طالب التسجيل المجدد
٨١ - ٦٧	المطلب الثاني : إجراءات إثبات العائدية
٧٢ - ٦٧	الفرع الأول : الإجراءات التي تقوم بها دائرة التسجيل العقاري
٨١ - ٧٣	الفرع الثاني : الإجراءات التي تقوم بها لجنة تثبيت الملكية
٨٤ - ٨١	المطلب الثالث : الأثر المترتب على صدور قرار تثبيت العائدية أو رفضه
٨٣ - ٨٢	الفرع الأول : الطعن بنتيجة القرار الصادر من لجنة تثبيت الملكية
٨٤ - ٨٣	الفرع الثاني : تسجيل قرار تثبيت العائدية
٨٩ - ٨٥	الخاتمة
٩٤ - ٩٠	قائمة المصادر والمراجع