

التسجيل المجدد في العقارات الموقوفة

م.م. فادية عبد الحميد صالح



Fadia_salih@uomosul.edu.i

q

جامعة الموصل / كلية العلوم

السياحية

Fadia Abdel Hamid Saleh

Renewed registration on suspended properties

الكلمات الافتتاحية:

الوقف . التسجيل . العقارات الغير مسجلة

Keywords:

Endowment, registration, unregistered real estate

Abstract

The Iraqi legislator was keen to legally organize real estate transactions in general, whether they were suspended or not, including the protection of rights and the rights arising from them arise according to the foundations of a consultant that ensures reassurance. Among the most prominent aspects of protection, he considers that any protected property must be registered in the legal real estate registration department and recognized as void. Therefore, the legislator was keen to establish the legal organization of the rules and provisions of renewed registration in general and showed how to register suspended properties from where it ends and the party in whose name it is registered by virtue of the suspension. Therefore, the document and the basis of the renewed registration differs and differs from the importance of the renewed registration in registering suspended properties due to the absence of what was registered by terrorists and economic. These



unconfirmed properties were destroyed for anger and then continue and prove that before the judiciar.

الملخص

حرص المشرع العراقي على تنظيم التصرفات العقارية بشكل عام سواء كانت موقوفة من عدمه بشكل يضمن الحماية القانونية وتثبيت الحقوق الناشئة عنها وفق اسس متينة تؤمن الطمأنينة ومن ابرز مظاهر تلك الحماية انه اعتبر أن أي تصرف وارد على العقار يجب تسجيله في دائرة التسجيل العقاري المختصة والا اعتبر باطلاً لذا حرص المشرع على وضع تنظيم قانوني لقواعد واحكام التسجيل المجدد عموماً وبين كيفية تسجيل العقارات الموقوفة من حيث الاجراءات والجهة التي يسجل باسمها العقار الموقوف ومن الناحية العملية ان السند الصادر عن التسجيل المجدد يقطع النزاع فضلا عن اهمية التسجيل المجدد في تسجيل العقارات الموقوفة لما يترتب على غياب تسجيله من آثار قانونية واقتصادية فقد تعرض هذه العقارات غير المسجلة للغضب ومن ثم صعوبة اثبات ذلك امام القضاء

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 لابد 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 .

أولاً - أهمية البحث : تبرز أهمية بحث أحكام التسجيل المجدد الى التطور الحاصل في المجتمع وزيادة الانشطة 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 فضلا 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 , فأن 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 المراكز 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 فأن تسجيل جميع العقارات في دوائر التسجيل العقاري يجعلها معلومة العائدية ودخلها 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 تسجل هذه العقارات بأسماء الحائزين , وما هي التشريعات التي تعالجها موضوع التسجيل المجدد , وهل نظام التسجيل المجدد ساهم بشكل رئيسي وفعال في إنهاء هذه المشكلة القانونية من عدمه , هذا من جانب ومن جانب آخر , فإن أحكام التسجيل المجدد وبالأخص التسجيل المجدد الإلزامي الشامل لم يلق 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 هذا النظام القانوني بما يتلائم مع التطور الحاصل في نظام التسجيل العقاري .
ثالثاً - منهجية البحث : إن عرض موضوع التسجيل المجدد يتطلب اعتماد المنهج التحليلي في تحليل النصوص 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 وبناءاً ارتأينا أن تكون خطة البحث من ثلاثة مباحث تسبقها بمقدمة و تنتهي بخاتمة ، إذ خصصنا المبحث الأول التعريف بالتسجيل المجدد والوقف ، اما المبحث الثاني بينا شروط التسجيل المجدد و تميزه عن ما يشبهه ، والمبحث الأخير إجراءات التسجيل المجدد .

المبحث الأول : التعريف بالتسجيل المجدد : لقد نص قانون التسجيل العقاري رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ النافذ المعدل في المواد (٢٩ _ ٤٣ _ ٤٥ _ ٥٢ _ ٨٢ _ ٧٣) على المفاهيم والشروط و آلية التسجيل المجدد ، لذا سيتم تقسيم هذا المبحث الاول مفهوم التسجيل المجدد وشروطه وتعريف الوقف والمطلب الثاني خصائص التسجيل المجدد وأهدافه كالآتي:

المطلب الأول : مفهوم التسجيل المجدد و الوقف : الفرع الأول : مفهوم التسجيل المجدد : يعرف التسجيل المجدد على انه تثبيت حق الملكية او الحقوق العينية الاصلية الأخرى لأول مرة للعقارات الغير مسجلة في دائرة التسجيل العقاري او التي هي بحكم الغير مسجلة استناداً الى الحيازة بسبب صحيح و بحسن النية مع توفر مدة التقادم المكسبة للملكية^(١). ويعد التسجيل المجدد احد اسباب كسب الملكية ونضم المشرع مراسيم التسجيل المجدد والأصل في التسجيل المجدد ان يستند الى الحيازة التي هي احد اسباب الحق و مادام القانون قد اعتد بمرور الزمان (التقادم) سببا لاكتساب هذ الحق فأن عليه ان يحمي كما يحمي سائر الحقوق ولا يكون ذلك الا باعتراف لصاحبه بحق المطالبة بالتسجيل ما يضع يده عليه خروجاً من الحالة القلقة التي

يكون عليها مادام ملك غير مسجل اذا ان قفل باب التسجيل في الوجه و يجعل عقار مجدّد لا يقبل انتقال الملكية الى الغير حتى سبب الميراث ونصّ المشرع العراقي على التسجيل المجدّد في المادة (٥٦) من قانون التسجيل العقاري^(١) والتي نصّت على

(١) "يسجل مجدّد العقار الموقوف غير المسجل استنادا الى الحجج و الاحكام الشرعية الحائز درجت البتات باسم الجهة الواقعة والموقوف عليه اذا لم يكن من الاوقاف المضبوطة و باسم دائرة الاوقاف ان كان من الاوقاف المضبوطة

(٢) تسجيل المجدّد للمساجد و المؤسسات الديني و الخيرية والعقارات الغير مسجله الموقوفة على جه خيريه باسم الجهة الواقعة و الموقوف عليه او باسم الدائرة الواقف ان لم تكن تلك الجهة معلومة

(٣) يجري تسجيل وقف الطائفة غي المسجلة مجددا باسم الطائفة المعترف به قانونا (٤) اذا كانت الارض الموقوفة وقفا صحيحا محدثات او مغروسات مملوكة لأشخاص بمسوغ قانوني فيتم تسجيل الأرض مجدّد وتثبت في السجل عائديه المحدثات والمغروسات مع الحقوق التي انشأتها".

وبإمكاننا تعريف التسجيل المجدّد وفق المادة ٤٣ الفقرة ١ لسنة ١٩٧١ من قانون التسجيل العقاري (يقصد بالتسجيل المجدّد تثبيت حق الملكية والتسجيل باسم صاحبه الحقيقي في السجل واصرر السند به وفق الاحكام القانونية).

الفرع الثاني : التعريف بالوقف: قبل الخوض في بيان القواعد والاجراءات القانونية اللازمة لتسجيل العقارات الموقوفة تسجيلا مجددا فان الامر يقتضي منها ان نبين مفهوم الوقف واقسام او انواع الوقف وذلك على وفق الآتي :-

أولاً:- مفهوم الوقف : لتحديد مفهوم الوقف ومقصوده فانه لابد من بيان تعريفه لغة وشرعا وقانونا على وفق الآتي :-

تعريف الوقف لغة : الوقف في اللغة له عدة معان منها : انه وقف وقوفا , ووقف قام من الجلوس , ووقف في المسألة ارتاب فيها , ووقف على الامر اطلع عليه , ووقف الدار حبسها في سبيل الله عز وجل^(٣)

٢- تعريف الوقف في الاصطلاح الشرعي : اختلف الفقه الاسلامي في تعريف الوقف انطلاقا من الجهة المالكة للعقار الموقوف او العين الموقوفة رغم انه لاختلاف بينهم حول ان منفعة العقار الموقوف تعود للموقوف عليه وعلى وفق الآتي:

الحنفية ^(٤) : عرفوه بأنه " حبس العين على حكم ملك الواقف والتصدق بمنفعتها على جهة من جهات الخير والبر في الحال او المال " من خلال التعريف يتبين ان العقار الموقوف يبقى ملك الواقف وليس للموقوف عليه سوى منفعة ذلك العقار الموقوف ويترتب على بقاء العقار الموقوف ملك للواقف اثر مهم وهو ان لهذا الاخير التصرف به بأنواع التصرفات كافة من بيع او رهن ... الخ وهذا يدل على ان الوقف عند الاحناف لا يتصف بخاصية التأبيد . المالكية ^(٥) اذ الوقف عندهم " هو حبس العين عن التصرفات التمليكية مع بقائها على ملك الواقف والتبرع اللازم بريعتها على جهة من جهات البر " نجد من هذا التعريف اعلاه ان العقار الموقوف يبقى ملك للواقف لكنه لا يستطيع التصرف فيه هذا من جهة كما يجوز ان يكون الوقف مؤقتا وفي هذه الحالة لا يستطيع الواقف التصرف بالعقار الموقوف اثناء مدة الوقف المؤقت من جهة اخرى .

٣ - تعريف الوقف قانونا : المشرع العراقي قد منع ^(٦) المتصرف في الاراضي الاميرية من ان يقفها بموجب المادة (١١٧٢) من القانون المدني " ليجوز للمتصرف في الاراضي الاميرية ان يقفها او يوصي بها " لذا يجب ان يكون العقار محل الوقف ملكا تاما للواقف حتى يستطيع وقفه فاذا ماوقفه اصبح وقفا صحيحا اذ نصت المادة(٢٥٧) من قانون التسجيل العراقي ^(٧) على انه " ليجوز تسجيل الوقف على حق المتصرف في الاراضي الاميرية وما في حكمها ولا على المنشآت او المغروسات القائمة عليها " .

ثانيا:- أنواع الوقف : اهم أنواع الوقف التي أرتأينا بيانها كالتالي :-

١- الاوقاف الصحيحة :-ان هذا النوع من الاوقاف أشرة اليه المادة (١/ ف٤) من قانون ادارة الاوقاف العراقي ^(٨) "٤- الوقف الصحيح :- هو العين التي كانت ملكا فوقفت الى جهة من الجهات ويشمل العقر الموقوف " وكذلك قانون التسجيل العقاري ^(٩) "

العقارات الموقوفة تقسم الى قسمين أ- اوقاف الصحيحة التي كانت مملوكة ثو اوقفت لجهة من الجهات بمسوغات شرعية " اذن الاوقاف الصحيحة هي التي ملكا ثم وقفت الى جهة من الجهات كأن يوقف الشخص داره المملوكة له او يوقف دكانه وتم الوقف يشروطه فهنا العقار الموقوف يكون من الاوقاف الصحيحة ^(١٠) .

٢- الاوقاف غير الصحيحة نصت المادة (١ / ف ه) من قانون ادارة الاوقاف العراقي " ه- الوقف غير الصحيح : هو حق التصرف والعقر في الاراضي الاميرية والمخصصان الى جهة من الجهات " ونص المادة (٦/ب) من قانون التسجيل العقاري العراقي " العقارات الموقوفة تقسم الى قسمين :ب- الاوقاف غير الصحيحة : هي متى ماكانت رقبتهها اميرية وحقوق التصرف فيها او رسومها او اعشارها او جميعها موقوفة تخصيصا لجهة من الجهات " اما المادة (٧/ ب) من قانون التسجيل العقاري قد اعتبر الاراضي الموقوفة وقفا غير صحيح والتي يقتصر وقفها على الرسوم او الاعشار او كليهما بحكم الاراضي الاميرية المفوضة بالطابو .

٣- الاوقاف المضبوطة:- نص قانون ادارة الاوقاف العراقي على الوقف المضبوط في المادة (١/٦) منه

"بقولها - ٦ - الوقف المضبوط هو أ - الوقف الصحيح الذي لم تشترط التولية عليه لاحد او انقطع فيه شروط التولية ب - الوقف غير الصحيح ج - الوقف الذي مضت على ادارته خمس عشر سنة من قبل وزارة الاوقاف مديرية الأوقاف العامة أو ديوان الاوقاف " . وقد نص ذات القانون اعلاه (٤) في المادة (٢) ف (١) منه على انه " ١ - يدير الديوان الأوقاف الآتية : ١ - المضبوطة " . ونص كذلك قانون ديوان الوقف السني في المادة (١٣/اولاً) منه على انه " يتولى الديوان ما يأتي : اولاً : ادارة الوقف المضبوط " . وتعليمات التسجيل الالزامي الشامل للعقارات غير المسجلة نصت في المادة (٤٢ / ١ ا) على أنه " ١- يسجل العقار الذي يثبت كونه وقفا ... وأسم دائرة الاوقاف المضبوطة استنادا الى الحجج والاحكام الشرعية الباتة " مما تقدم نستخلص ان الاوقاف المضبوطة هي الاوقاف التي تدار مباشرة من ديوان الوقف السني والدوائر التابعة له

المطلب الثاني : خصائص التسجيل المجدد وأهدافه : سنتناول في هذا المطلب بيان خصائص التسجيل المجدد وتحديد الأهداف التي يسعى إليها المشرع من تشريعه وعلى النحو الآتي:

الفرع الاول : خصائص التسجيل المجدد : يمتاز التسجيل المجدد بالخصائص التالية:

١- إن التسجيل المجدد هو طلب^(١١) 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^(١٢) ولا حضور أطراف لوجود طرف واحد 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 المعاون القضائي .

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 بحيازة مورثه متى توافرت الشروط القانونية.

٣- عدم وجود سبق فصل^(١٣) طلب التسجيل المجدد لذلك فاذا قدم طالب التسجيل المجدد طلب يروم فيه تسجيل العقار غير مسجل باسمه ورفض الطلب من قبل لجنة تثبيت الملكية لعدم توافر الشروط القانونية الواجبة ، فأن له الحق أن يقدم الطلب مرة آخر فمثلاً لو أن مقدم الطلب قد حاز العقار غير مسجل أصلاً في دائرة التسجيل العقاري وكانت مدة حيازة أربع عشرة سنة ورفض اللجنة طلبه لعدم استيفائه شرط المدة المبين في القانون والبالغ خمس عشرة سنة ، ففي هذه الحالة يحق له تقديم طلب آخر متى ما أكمل مدة الحيازة وتقوم اللجنة بتدقيق الطلب مرة أخرى وتصدر قرارها بتثبيت العائدية.

الفرع الثاني : اهداف التسجيل المجدد : إذا ما عرفنا أن التسجيل العيني هو النظام المتبع في العراق بوصفه نظام التسجيل 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 و تكون ملكيته أو حقوقه العينة الأصلية الأخرى لشخص واحد أو أشخاص على الشيوع دون أن يكون لجزء منه أو عليه من الحقوق ما ليس للجزاء 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^(١٤) . ونستشف من التعريف إن التسجيل المجدد يهدف الى تثبيت العائدية المحددة الأجزاء بموجب المحضر المنظم وتسجيلها باعتبارها وحدة عقارية باسم طالب التسجيل المجدد في السجل العقاري بمعنى حصر الوحدة العقارية بمالك واحد أو عدة ملاك على الشيوع , ومن ثم فأن يساهم في تحديد الوحدة وتثبيت حدودها ومواصفاتها في السجل العقاري^(١٥) .

٢ تثبيت حق الملكية : معنى ذلك أنه ينصرف الى معرفة ما يتعلق بهذا الحق من أوصاف مادية وقانونية يستطيع مالکها التعامل بها وفق الإجراءات المبينة في القانون , الا أن ذلك لا يقصد منه تثبيت حق الملكية بصورة مطلقة , إنما يقتصر على

العقارية منها ، وكان الاجدر بالمشرع ان يقرن لفظ العقارية مع لفظ الملكية لتصبح العبارة الملكية العقارية ، حتى يبعد الابهام والغلط عند التفسير لأن مفردة ملكية قد تشمل ملكية الأموال المنقولة أو الملكية الفكرية أو الذهنية أو الصناعية ^(١٦) .

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 ^(١٧)

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"

3- 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 .

المبحث الثاني : شروط التسجيل المجدد و تميزه عما يشبهه : سنتناول في هاذ المبحث شروط التسجيل المجدد وفق قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ و تمييزه عن غيره سواء من حيث أحكام و الآثار و حتى الدعاوى الي تقام بشأنه، وبهذا الصدد سنقسم المبحث الثاني الى مطلبين الأول سنوضح فيه تمييز التسجيل المجدد عن ما يشبهه ، اما المطلب الثاني فسنكرسه لشروط التسجيل المجدد.

المطلب الأول : تمييز التسجيل المجدد عن ما يشبهه : ان خصوصية اكتساب ملكية عقار غير مسجل تكمن في ان الحائز للعقار يكتسب الملكية من دون وجود تصرف سابق بل ان الامر يتطلب اثبات الشروط القانونية ،الا انه قد يتشابه مع غيره من

حالات كسب الملكية سواء الواردة في القانون المدني او في قانون التسجيل العقاري .

الفرع الاول : المقارنة بين اكتساب ملكية عقار غير مسجل عن الاستيلاء^(١٨)

عرف القانون المدني العراقي الاستيلاء في المادة (١٠٩٨) بأنه "

١ - كل من احرز بقصد التملك منقولا مباحا لا مالك له ملكه .

٢-والاحراز يكون حقيقيا بوضع اليد حقيقة على الشيء كحصد الكلاء والاحتطاب من اشجار الجبال ويكون حكيمًا بتهيئة سبب الاحراز كوضع اناء لجمع ماء المطر او نصب شبكة الصيد ."

يمكن ان نلاحظ ان الاستيلاء واكتساب ملكية عقار غير مسجل يتفقان من حيث ان كلا منهما لا يسبقهما تصرف ،وان حيازة الشيء تعد المسوغ في كسب الملكية .الا ان الاختلاف يظهر في النواحي التالية :

١- الاستيلاء يرد على الاموال المنقولة في حين ان اكتساب ملكية عقار غير مسجل يرد فقط على عقار استنادا لاحكام قانون التسجيل العقاري^(١٩) في حين ان القانون المدني اجاز ان يقع على اموال منقولة او عقارية^(٢٠) .

٢-الحيازة بتحقيق عناصرها تكفي للاستيلاء من دون الحاجة الى واقعة اخرى لئن الشيء الذي يرد عليه الاستيلاء هو منقول لا مالك له كما وان اكتساب الملكية بالاستيلاء لا يتضمن سلبا لملكية الغير^(٢١) . في حين ان الحيازة في اكتساب ملكية عقار غير مسجل تتطلب اقتران الحيازة بحسن النية والتقدم^(٢٢) .

الفرع الثاني : تمييز التسجيل المجدد عن التأييد^(٢٣) : لم يورد قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ ولا القوانين أو الانظمة السابقة الخاصة بالتسجيل العقاري ، تعريفاً خاصاً بالتأييد إنما اقتصر على تناول حالته وإجراءاته في المواد (٦١-٦٢) 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 الاصلية والتبعية من قبل لجنة تثبتت 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. إن أحكام التأييد وردت لأول مرة في نظام الطابو رقم ٢٦ لسنة ١٩٤٣ وبالنسبة 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 الدائمة و قيود التفيتش , 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 والتحرير ، 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 الأخير أما قانون التسجيل العقاري النافذ فقد بين أحكام الخاصة بالتسجيل بطريقة التأييد إذ حدد الحالات التي يكون فيها 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 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 الجوهرية^(٢٤) المتعلقة بالعقار المراد تسجيله بطريقة التأييد ، فهنا لا يكون السند أو صورة السجل مقبولتين في طلب إجراء معاملة التأييد لكون القانون لم يجوز ذلك^(٢٥) .

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 لطرق الطعن المقررة في هذا القانون.

مما تقدم نجد ان اوجه الشبه و الاختلاف يمكن بالتالي :

أولاً _ أوجه الشبه

- ١- كلاهما طلب يقدم من ذوي العلاقة إذ إن التأييد طلب يقدم الى دائرة التسجيل العقار 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.
- ٦- التسجيل لدى دائرة التسجيل العقاري هو كاشف وليس منشأً للكليهما .

ب _ أوجه الاختلاف

- ١- من حيث طبيعة المحل : نجد في التأييد أنه لابد 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 الحيازة : نجد أن المشرع لم يشترط في التأييد أن تكون هناك مدة حيازة للحائز الفعلي لأغراض شمول العقار بمراسم التأييد ، بينما نجد أن المشرع اشترط أن تكون مدة الحيازة لا تقل عن خمس عشرة سنة لأغراض التسجيل المجدد .

٣- من حيث النطاق : يشمل التسجيل بطريقة التأييد الحقوق العينية الأصلية والتبعية على حد سواء^(٢٦) ، بينما يتحدد التسجيل المجدد بحق الملكية حسب نص المادة (٤٣ ف١) من قانون التسجيل العقاري .

٤- من حيث الإعلان : لا توجد حاجة الى الإعلان في صيغتين 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.

الفرع الثالث : تمييز التسجيل المجدد عن التبديل^(٢٧) : 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 لتمام العقار^(٢٨) . 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^(٢٩) .

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^(٣٠)

٣- إذا كان سجل السند يرجع تاريخه الى ما قبل تطبيق أصول التسجيل الواحد^(٣١) وفي هذه الحالة تقوم دائرة التسجيل العقاري بإجراء الكشف والتحقيق بعد تقديم بيان مصدق من هيئة المحلة أو القرية أو المقاطعة ويبرز إلى دائرة الطابو مرفقا بالسند والاوراق الأخرى^(٣٢). أما في نظام الطابو رقم ١٤ لسنة ١٩٥٩ فقد عالج في المواد ١٧٧- ١٧٩ حالات وشروط التبديل ، وقد اقتضت على ذكر الحالتين الأولى 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 31 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 بناء 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 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.
أ- أوجه الشبه

- ١- كلاهما طلب يقدم من صاحب العلاقة .
- ٢- كلاهما يعدان نوع من انواع 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 عائديه ضمن شروط معينة منها الحياة بخلاف التبديل الذي يعد إجراء شكلي بحت.

المطلب الثاني : الشروط الواجب توافره في التسجيل المجدد ^(٣٣) : قد نص المشرع العراقي شروط بخصوص التسجيل المجدد التي قد ذكره في المادة ٤٣ / ٢ لسنة ١٩٧١ من قانون التسجيل العقاري ان يكون الحق موضوع التسجيل :-

- ١) غير مسجل سابقا في سجلات دائرة التسجيل العقاري .
 - ٢) مسجلا سابقا وقد فقد سجله و سنده .
 - ٣) مسجلا سابقا وسنده مفقود و سجله موجود الا انه ممزق او معيب بدرجة لا يمكن الاعتداد به.
 - ٤) مسجله سابقا وسجله مفقود و كل من السند و صورته ممزق او معيب او غير مصدق من جهة مختصة
 - ٥) مسجلا في احد السجلات التي لا تعتمد اساسا للأثبات الملكية و الحقوق العينية.
- المبحث الثالث : إجراءات التسجيل المجدد : ان إجراءات التسجيل المجدد هي تلك الإجراءات التي تنفذها دائرة التسجيل العقاري والتي قد نظمتهما وفق الشروط و



المطلب الثاني : اجراءات التسجيل المجدد^(٣٥) : ان اعتماد اسلوب التسجيل المجدد يتطلب مجموعة من الاجراءات التي نص عليها قانون التسجيل العقاري في المواد (٢٩ _ ٤٣ _ ٤٣ مكرر _ ٤٥ _ ٥٢ _ ٢٧٣) والتي سنوضحها كالآتي :

١_ تقديم طلب بموجب استمارة معاملات التسجيل (نموذج ١ . تسجيل عقاري) يدرج فيها رقم تسلسل العقار أو رقم الابواب ان لم يكن رقم التسلسل معلوما و اسم المحلة و اوصاف العقار وحدوده واسم طالب التسجيل ثلاثيا و جنسيته و ترفق بالطلب كافة المستمسكات والوثائق المتعلقة بالعقار وأن طلبات التسجيل المجدد اصبحت خاضعة للرسوم المقدرة قانونا وهي رسم التسجيل و مقدارة ٢,٥٪ من القيمة الحقيقية للعقار + رسم الطابو ١٠٠ فلس لكل مئة دينار على ان لا يتجاوز المبلغ خمسة دنانير بالإضافة الى ذلك اصبحت دائرة التسجيل العقاري هي المسؤولة عن مباشرة اجراءات التسجيل (الطريق الاجباري التسجيل) .

٢_ اعلان طلب التسجيل المجدد و ذلك بالنشر لمرة واحدة في صحيفتين محليتين و تكون مدة الاعلان (٣٠ يوما) تبدأ من اليوم التالي لتاريخ النشر والغاية من ذلك احاطة علم الكافة بوقوع طلب التسجيل و دعوة من له علاقة او حقوق بالحضور في الموعد المحدد في موقع العقار لتقديم ما لديه من وثائق و مستندات لأثبات ادعائه ويجب الصاق نسخه من هذ الاعلان في موقع العقار في لوحة اعلانات الدائرة و ارسال نسخه منه الى وزارة المالية و الاوقاف و البلديات لاحتمال وجود حقوق لها على العقار محل التسجيل .

٣_ الكشف على العقار من قبل لجنة تثبيت الملكية و تتألف هذه اللجنة بموجب المادة ٢/٤٦ من القانون و تعديله (رقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠) برئاسة قاضي البداة في محكمة موقع العقار وعضوية رئيس الدائرة و موظف فني و ممثل عن وزارة المالية و ممثل عن امانة العاصمة و مختار المحلة او القرية ان وجد.

٤_ يصدر رئيس لجنة تثبيت الملكية قرار تثبيت العائدية او رفض طلب التسجيل استنادا الى محضر تثبيت الملكية وفق نموذج (٢٩ تسجيل عقاري) ويتم اعلان هذ القرار في صحيفتين محليتين لمرة واحدة لغرض اعلام كل من له علاقة او يعتقد بان القرار قد

مس حقوق الى المبادرة بالطعن بالقرار لدى محكمة الاستئناف المنطقة خلال مدة الاعلام البالغة (٣٠ يوما) و بعكسه يعتبر القرار قطعيا كما ان قرار المحكمة الاستئناف الصادر في الطعن يعتبر قطعيا ايضا و قد اعد نموذجان للإعلان هو نموذج رقم ٣٠ تسجيل عقاري الخاص و بتثبيت العائدية و نموذج رقم ٣١ تسجيل العقاري الخاص برفض طلب التسجيل .

الخاتمة

أولا : النتائج

١ - إن أحكام التسجيل المجدد في العراق مرت بتطور تأريخي بصورة مستمرة ودورية ابتداء 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 تلبي 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 و اصدار السند به ..

٣ - إن التسجيل المجدد هو معاملة وليس دعوى يترافع 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 ضمانة لاستقرار الاوضاع القانونية

وعلى هذا يترتب نتيجة في غاية الاهمية وهي تداول الثروة العقارية بين الافراد بسهولة ويسر من جهة ومنع الخصومات في المستقبل من جهة أخرى.
فقد تبين بأنه مرة يكون منشأ 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 ..
ثانياً : المقترحات

١- إن موضوع التسجيل المجدد الذي أورده المشرع عندما تناول تعريفه في المادة ٤٣/٢ من قانون التسجيل العقاري بقوله تثبتت 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 ٤٣/١ من قانون التسجيل العقاري وجعله بالصيغة الآتية تثبتت حق الملكية أو الحقوق العينة الأصلية الأخرى وتسجيله باسم صاحبه في السجل العقاري إذا توفرت شروطه وأحدى حالاته المبينة في هذا القانون .

٢ - ضرورة تعديل نص المادة ٥٣ هـ 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 .

٣ - ضرورة تعديل نص المادة ٤٤/٢ من قانون التسجيل العقاري التي نصت على يشترط 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 الحائر بمظهر المالك عند مباشرة حيازته على العقار محل التسجيل المجدد ، وإذا قيل بأن هذا ورد من باب التوكيد فأن مثل هذا الزيادة لم تكن في محلها مع وجود لفظ الحيازة الذي يغني عنها. ٤ - 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 و المراجع

بعد القرآن الكريم

أولاً : المراجع و المصادر القانونية

- ١- حسن رضا ، احكام اللواقف ، ط٢، مطبعة التفيض الاهلية بغداد ١٩٣٥ .
- ١- د. سعيد مبارك، موجز أحكام قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، مطابع دار الحكمة، بغداد، ١٩٩١
- ٢- د. سميحة القليوبي ، الملكية الصناعية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، ط ٨ ، ٢٠٠٩ .

- ٣- د. عبد المجيد الحكيم , دراسة في قانون التسجيل العقاري العراقي , ج ١ , اصدارات معهد البحوث و الدراسات , ١٩٧٣ .
 - ٤- عبدالعزيز الحساني , قواعد التسجيل العقاري في القانون بالعربي الموحد , مطبعة الكتب , ٢٠١٢ .
 - ٥- عبدالله غزاي , إجراءات التسجيل العقاري , بدون ذكر المطبعة , بغداد , ٢٠٠٥ .
 - ٦- عبدالله غزاي , دراسات في قانون التسجيل العقاري , مطبعة الخيرات , العراق , بغداد , ٢٠٠١ .
 - ٧- علي محسن الدفاعي , التصرفات العقارية و إجراءاتها , ط ١ , شركة العاتك لصناعة الكتب , القاهرة , ٢٠١٩ .
 - ٨- القاضي بشار احمد الجبوري , المستخلص من قضاء محكمة استئناف نينوى الاتحادية بصفتها التمييزية لعام _ القسم المدني , ط ١ , مكتبة صباح , بغداد , ٢٠٢١ .
 - ٩- القاضي رحيم نومان هاشم : المبادئ القانونية في قضاء محكمة استئناف ميسان الاتحادية , ج ١ , ط ١ , مكتبة دار السلام القانونية الجامعة , النجف الأشرف , ٢٠١٩ .
 - ١٠- القاضي عدنان مايح بدر : المبادئ المدنية في قرارات محكمة استئناف القادسية بصفتها التمييزية , المكتبة القانونية , بغداد , ٢٠١٩ .
 - ١١- القاضي لقمان ثابت عبدالرزاق : محاضرات في قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل , بغداد , ٢٠١٨ .
 - ١٢- طارق عزيز جبار: المختار من قضاء محكمة ميسان الاتحادية بصفتها التمييزية , مطبعة الكتب , بغداد , ٢٠١٧ .
 - ١٣- مصطفى مجيد : شرح قانون التسجيل العقاري , ج ١ , ط ٢ , العاتك لصناعة الكتب , القاهرة , ٢٠٠٨ .
- ثانياً : المجلات و الدوريات و البحوث
- ١- د. عبدالله عبدالحى الصاوي : قواعد الدفع بسبق الفصل في الدعوة و آثاره , بحث منشور في مجلة كلية الدراسات الإسلامية و العربية للبنات , العدد الرابع , الجزء الثالث , ٢٠١٩ .

- ٢- القاضي سعد جميل محمود : دراسة في احكام تسجيل العقار مجدداً في العراق , بحث مقدم الى مجلس العدل , ١٩٨٦ .
- ثالثاً : القوانين و القرارات و الأنظمة و التعليمات
- ١- قانون الادعاء العام رقم ٤٩ لسنة ٢٠١٧ .
- ٢- تعليمات التسجيل الالزامي الشامل للعقارات غير المسجلة رقم (١) لسنة ١٩٨٦ النافذ
- ٢- قانون تملك الأجنبي العقار العراق رقم ٣٨ لسنة ١٩٦١ .
- ٣- قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ المعدل .
- ٤- قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل .
- ٥- نظام الطابو رقم ٢٦ لسنة ١٩٤٦ .
- رابعا : القرارات و الأحكام القضائية
- ١- مجموعة مبادئ تمييزية صادرة من محكمة التمييز الاتحادية .
- ٢- مجموعة مبادئ صادرة من محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية .

الهوامش

- (١) مصطفى مجيد، المصدر السابق، ص ٣٢٨ نقلاً عن القاضي علي مجيد، أحكام التسجيل المجدد، ط ١، مطبعة زاكي، بغداد ٢٠٢٣، ص ٢٨؛ مصطفى مجيد عزيز، شرح قانون التسجيل القاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل، ج ١، ط ٢، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، ٢٠٠٨، ص ٣٢٨؛ خالد لفتة وعبد الله غزالي سلمان، شرح قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١، دار التقني للطباعة والنشر، بغداد، ١٩٩٠، ١٧٠ .
- (٢) قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل.
- (٣) محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، المجلد (١٩)، دار صادر، بيروت، لبنان، ١٩٩٣، ص ٣٩٥ .
- (٤) أبي بكر محمد بن احمد السرخسي الحنفي، المبسوط، المجلد (١)، دار المعرفة، بيروت، لبنان، ١٩٨٩، ص ٢٧ .
- (٥) احمد الصاوي، بلغة السالك لاقترب المسالك، ج ٤، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ١٩٩٥، ص ٩٧ .
- (٦) المادة (١١٧٢) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ النافذ
- (٧) المادة (٢٥٧) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ النافذ .
- (٨) قانون ادارة اوقاف العراقي النافذ
- (٩) المادة (٦/أ) من قانون التسجيل العقاري .
- (١٠) حسن رضا، أحكام الاوقاف، ط ٢، مطبعة التقيض الاهلية، بغداد، ١٩٣٥، ص ٢٥ .
- (١١) 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 وفقا لتقضي 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 (للمزيد ينظر القاضي علي مجيد، أحكام التسجيل المجدد، ط ١، مطبعة زاكي، بغداد ٢٠٢٣، ص ٣٦.

(١٢) 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 موقعياً في ضوء خارطته المنظمة مسبقاً أن العقار موضوع طلب التسجيل المجدد متخذ مقبرة لدفن الموتى منذ عشرات السنين، مما يعني عدم حيابة طالب التسجيل المجدد له بصفة مالك حيابة هادئة مستمرة لمدة لا تقل عن خمس عشرة سنة من دون انقطاع على وفق ما توجبه المادتان (٤٤/١) 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 انتهى اليها مع الاشارة الى أن القرار الذي يصدره رئيس اللجنة يصدر عنه بصفته تلك لا بصفته قاضي محكمة بداءة كما أن طلب التسجيل المجدد لا يستلزم اجراء المرافعة ومن ثم ختامها على وفق ما اتجه اليه رئيس اللجنة في اثناء النظر في الطلب بعد اكمال اللجنة اعمالها بالتحقيق موقعياً عن الحائز، وبما أن الالخطاء الاجرائية المذكورة غير مؤثرة في النتيجة التي انتهى 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 بصفتها التمييزية لعام ٢٠١٠ - القسم المدني، ط ١، مكتبة صباح، بغداد، ٢٠٢١، ص ٢٤١ نقلاً عن القاضي علي مجيد، أحكام التسجيل المجدد، ط ١، مطبعة زاكي، بغداد ٢٠٢٣، ص ٣٦.

(١٣) 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، ٢٠١٠، ص ٨٢٨ ...) : القاضي علي مجيد، أحكام التسجيل المجدد، ط ١، مطبعة زاكي، بغداد ٢٠٢٣، ص ٣٨.

(١٤) مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ٥٦٣ ؛ عبد العزيز الحساني - المصدر السابق - ص ١٠ : القاضي علي مجيد، أحكام التسجيل المجدد، ط ١، مطبعة زاكي، بغداد ٢٠٢٣، ص ٤٠.

(١٥) عبد الله غزالي - دراسات في قانون التسجيل العقاري - المصدر السابق - ص ١٥ .

(١٦) د . سميدة القليوبي، الملكية الصناعية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، ط ٨، ٢٠٠٠، ص ١٠ .

(١٧) القاضي علي مجيد، أحكام التسجيل المجدد، ط ١، مطبعة زاكي، بغداد ٢٠٢٣، ص ٢٤٢.

(١٨) م.د. ايمان يوسف نوري، التنظيم القانوني لاكتساب ملكية عقار غير مسجل، مجلة جامعة تكريت للدراسات القانونية، جامعة دهوك - كلية القانون والعلوم السياسية، مجلد ٢، العدد ٣ الجزء ١، السنة ٢٠١٨، ص ٢٤٨ وما بعدها
(١٩) المادة ٤٣.

(٢٠) المادة ١١٥٨

(٢١) د. عبدالرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، اسباب كسب الملكية، الجزء ٩، المجلد الأول، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي، بيروت - لبنان، ٢٠٠٠، ص ١٧ .

(٢٢) المادة ١١٥٨ من القانون المدني و المادة ٤٤ من قانون التسجيل العقاري .

(٢٣) القاضي علي مجيد، أحكام التسجيل المجدد، ط ١، مطبعة زاكي، بغداد ٢٠٢٣، ص ٧٠ وما بعدها

(٢٤) القاضي علي مجيد، أحكام التسجيل المجدد، ط ١، مطبعة زاكي، بغداد ٢٠٢٣، ص ٧٢

(٢٥) القاضي لقمان ثابت عبد الرزاق، محاضرات في قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل، بغداد، ٢٠١٨، ص ٤٦

(٢٦) المادة ٥٨ / ١ من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٣ لسنة ١٩٧١ المعدل .

(٢٧) القاضي علي مجيد، أحكام التسجيل المجدد، ط ١، مطبعة زاكي، بغداد ٢٠٢٣، ص ٧٤ وما بعدها

- (٢٨) عبدالله غزاي، إجراءات التسجيل العقاري، المصدر السابق، ص ٥٨. نقلاً عن القاضي علي مجيد، أحكام التسجيل المجدد، ط ١، مطبعة زاكي، بغداد ٢٠٢٣، ص ٧٥
- (٢٩) المادة (١٠٤) من نظام الطابو رقم (٢٦) لسنة ١٩٤٣.
- (٣٠) المادة (١٠٥) من نظام الطابو رقم (٢٦) لسنة ١٩٤٣.
- (٣١) مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص ٥٠٤ وما بعدها ؛ و عبد الله غزاي - إجراءات التسجيل العقاري - المصدر السابق - ص ٥٨ وما بعدها ؛ القاضي علي مجيد، أحكام التسجيل المجدد، ط ١، مطبعة زاكي، بغداد ٢٠٢٣، ص ٧٦
- (٣٢) تنظر المادة (١٠٨) من نظام الطابو رقم (٢٦) لسنة ١٩٤٣ .
- (٣٣) صباح صادق جعفر، قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ و تعديلاته، ط ١، المكتبة الوطنية، ٢٠٠٣م، ص ١٧
- (٣٤) خالد لفته شاكر الزبيدي، محاضرات في قانون التسجيل العقاري، الجزء مطابع التعليم العالي، الموصل ١٩٩٠ م، ص ٨١
- (٣٥) عبدالله غزاي مرجع سابق نقلاً عن خالد لفته شاكر الزبيدي، محاضرات في قانون التسجيل العقاري، الجزء مطابع التعليم العالي، الموصل ١٩٩٠ م، ص ٧٩ و ما بعدها