

م. اسماء سعدون فاضل*

ملخص البحث

أولت التشريعات العراقية - كما غيرها من التشريعات - الإجراءات الخاصة بالتصرفات العقارية أهمية كبرى خاصة بما يتعلق بانعقاد التصرف العقاري واشتماله على أركانه، فجاءت النصوص القانونية التي تلزم الأفراد باتباع شكل معين عند إبرام التصرفات العقارية وإنشاء العقود الخاصة ببيع العقارات وتوثيقها والتي تمثل مرحلة متقدمة من مراحل تطور المجتمع، ودليل على الوعي القانوني ومراعاته لتقنين هذه التصرفات .

وربما تقتزن عملية تسجيل العقار احياناً ببعض الأخطاء أو المخالفات القانونية أو تقديم المستندات غير الصحيحة وما يشابهها، من خلال أساليب ملتوية ومخالفة للقانون لغرض تسجيل هذه العقارات بأسماء غير اصحابها أو بيعها بطرق عديدة وأخذ أثمانها دون وجه حق، وهذه المخالفات متعددة ومتنوعة كاستعمال وسائل الغش والتدليس في إجراءات تسجيل القيد العقاري أو الاستناد إلى وثائق مزورة تنتج عنها تحرير السند العقاري وأمام هذه الخروقات فقد زادت الحاجة الى الاجراء القانوني الذي تستلزمه معالجة هذه المخالفات وهو إبطال قيود التسجيل العقاري، فكان أمام المشرع العراقي ان يوجد نوعين من الابطال أحدهما إداري والآخر قضائي.

يسلط هذا البحث الضوء على إبطال القيد العقاري قضائياً، من حيث مفهومه، والحالات التي ترد عليه، فضلاً عن الآثار القانونية التي تترتب عليه.

* الجامعة العراقية/ كلية القانون والعلوم السياسية.

Research Summary

Iraqi legislation – as well as other legislation – has given great importance to the procedures for real estate transactions, especially with regard to the conduct of the real estate transaction and its inclusion of its components. Thus, legal texts have been issued that obligate individuals to follow a specific form when concluding real estate transactions and creating and documenting contracts for the sale of real estate, which represents an advanced stage of the stages. The development of society, and evidence of legal awareness and observance of the legalization of these actions.

The process of registering real estate may sometimes be accompanied by some errors, legal violations, incorrect documents, or the like, through devious methods that violate the law for the purpose of registering these properties in the names of other than their owners, or selling them in various ways and taking their prices unlawfully. These violations are numerous and varied, such as the use of fraudulent and fraudulent means in Procedures for registering a real estate registration or relying on forged documents that result in the issuance of a real estate deed. In the face of these violations, the need for the legal procedure required to address these violations has increased, which is invalidating the real estate registration restrictions. Thus, the Iraqi legislator had to have two types of invalidation, one administrative and the other judicial.

This research sheds light on the judicial invalidation of real estate registration, in terms of its concept, the cases that arise from it, as well as the legal consequences that result from it.

المقدمة:

من أهم أهداف التشريعات والقوانين، هي تأمين استقرار المعاملات؛ لحفظ الحقوق المترتبة عنها ومنع إنكارها أو محاولة الغش والتدليس والتحايل فيها، مما يؤدي إلى ضياع الحقوق والأموال ونشوء منازعات لإثبات تلك الحقوق، وبالتالي لا يمكن الوصول إلى حفظ هذه الحقوق إلا بجعل التصرفات المثبتة لها تصرفات علنية بحيث لا يمكن إنكارها فيما بعد.

وقد أحاطت التشريعات العراقية- كما التشريعات المصرية- الإجراءات الخاصة بالتصرفات العقارية بأهمية خاصة ومن ضمنها ضرورة إتباع شكلية معينة لغرض انعقاد التصرف العقاري واشتماله على أركانه، وهذه الدعاوى تأخذ نطاقاً واسعاً من مساحة القضاء العراقي، إذ تم اكتشاف الكثير من حالات التلاعب والتزوير في المعاملات العقارية الأمر الذي يتطلب إبطال السجلات العقارية لتلك العقارات، وهذه الدعاوى تعد من أهم وأخطر الدعاوى التي تصدى لها القضاء العراقي حيث أعيدت وفقاً لأحكام قضائية الكثير من الحقوق العقارية سواء إلى الدولة أو إلى أصحابها، لذا كانت النصوص القانونية التي تلزم الأفراد بإتباع شكل معين عند إبرام التصرفات العقارية وإنشاء العقود الخاصة ببيع العقارات وتوثيقها تمثل مرحلة من مراحل تطور المجتمع، ودليل على الوعي القانوني ومراعاته لخطورة هذه التصرفات

فحق الملكية هو حق عيني أصلي نص عليه المشرع العراقي في المادة (٦٨) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١م، وتفرعت منه باقي الحقوق العينية الأخرى ويعد من أهم الحقوق لذا فقد اعتنى المشرع بتنظيم أحكامه وتعيين وسائل حمايته من الاعتداءات التي تطاله.

فقد يُرافق عملية التسجيل للعقار بعض الأخطاء أو المخالفات القانونية أو المستندات غير الصحيحة وما يشابهها، ولوجود الكثير من ضِعاف النفوس وارتفاع أسعار العقارات التي جعلتهم يلجؤون إلى أساليب ملتوية ومخالفة للقانون لغرض تسجيل هذه العقارات بأسمائهم أو بيعها بطرق عديدة وأخذ أثمانها دون وجه حق، فقد زادت طلبات إبطال قيود التسجيل العقاري.

ولعل من أهم وسائل الردع: إبطال القيود العقارية التي استندت في تسجيلها إلى إجراءات مخالفة للقانون وهذه المخالفات متعددة ومتنوعة كاستعمال وسائل الغش والتدليس في إجراءات تسجيل القيد العقاري أو الاستناد إلى وثائق مزورة تنتج عنها تحرير السند العقاري وأمام هذه الخروقات لم يكن أمام المشرع العراقي إلا أن أوجد نوعين من الإبطال أحدهما إداري والآخر قضائي،

ويسلط هذا البحث الضوء على إبطال القيد العقاري قضائياً، من حيث مفهومه، والحالات التي ترد عليه، فضلاً عن الآثار القانونية التي تترتب عليه.

المبحث الأول: مفهوم الابطال القضائي وشروطه ودعواه**المطلب الأول :مفهوم الابطال القضائي**

الابطال لغةً: الإلغاء، وبَطُلَ بالضم والفتح: أي تعطل. (١)

والابطال في الاصطلاح: هو الذي لا يكون صحيحاً بأصله. وهو أيضاً: ما لا يعتد به، ولا يفيد شيئاً. ٢. ويقصد به أيضاً "سقوط حكم الشيء الباطل". (٣) ويعرفه آخر بأنه: "إلغاء حكم التسجيل، وعده كأنه لم يكن، وإعادة الوضع القانوني للعقار إلى الحالة التي كان عليها قبل التسجيل المبطل إذا جرى خلافاً لأحكام القانون إلى وثائق غير قانونية يتعذر إصلاحها". (٤)

ولم يُعرف قانون التسجيل العقاري بإبطال قيد التسجيل العقاري ، وإنما بين الكيفية التي يتم بها إبطال ذلك القيد في المادة (١/١٣٩) منه سواء أكان ذلك قبل اكتسابه شكله النهائي ، وهو ما يعرف بالابطال الإداري أو بعد اكتساب شكله النهائي وهو الابطال القضائي ، في حين بين القانون المدني معنى البطلان في النص على العقد الباطل وسبب البطلان ، فالعقد الباطل هو ما لا يصح أصلاً باعتبار ذاته أو وصفاً باعتبار بعض أوصافه الخارجية ٥.

أما بالنسبة الى التسجيل العقاري فيكون التصرف باطلاً قانوناً اذا لم يستوف الشكل الذي فرضه القانون ، والذي يجب التقيد به ، وإلا بطل التصرف من دون أن ينتج أي أثر ، فبيع العقار لا ينعقد إلا اذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون ٦.

والابطال القضائي: بدوره يكون بعد تصديق معاملة التسجيل للعقار من قبل هيئة التدقيق وهو محل البحث.

حيث لم يحدد القانون العراقي حالات الابطال القضائي إلا أن الحالات الأكثر شيوعاً هي حالة تصحيح القسم الشرعي وحالة التزوير وحالة الخطأ في التخصيص أو تملك العقار.

وبالرجوع إلى نص المادة (١/١٣٩) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١م؛ يتبين أنه في حالة اكتساب التسجيل الشكل النهائي، سواء صدر سنده أم لم يصدر، فإنه يعتبر حجة على

(١) مختار الصحاح. محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، بيروت: دار الكتاب العربي، ١٩٦٧م، ص (٥٦).

(٢) التعريفات للجرجاني، دار الكتب العلمية، بيروت ، لبنان، الطبعة الأولى ١٤٠٣ هـ ١٩٨٣ م ، ص ٤٢.

(٣) شرح قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١م. مصطفى مجيد، ج ٢، ط ٢، بغداد: مكتبة المعارف، ١٩٧٨م، ص (١٠٤).

(٤) إجراءات التسجيل العقاري. عبدالله غزالي سلمان العزاوي، ط ١، بغداد: مكتبة العدالة، ٢٠٠٥م، ص (١٥٥).

(٥) المادة ١٣٧ القانون المدني العراقي

٦ (المادة ٥٠٨ من القانون المدني العراقي

الناس كافة وله قوة إثبات مطلقة فلا يمكن إبطاله إلا بحكم قضائي حائز درجة البتات، أو قرار له صفة التشريع (١)، ويتم ذلك بإقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة من قبل المتضرر من هذا التسجيل، وليس من قبل دائرة التسجيل العقاري، لأنها قامت بالتسجيل وليس لها نقضه. (٢)

المطلب الثاني: شروط الإبطال القضائي

وهناك شروط معينة يتطلبها القانون لإبطال التسجيل عن طريق اللجوء إلى القضاء، وتتمثل في: أولاً: أن تكون هناك مخالفة أو خطأ قانوني أو نواقص قانونية مؤثرة في جوهر الحق أو المركز القانوني لأطراف العلاقة، وأن يتم اكتشافها بعد اكتساب التسجيل شكله النهائي. ثانياً: أن يتعذر إصلاح تلك الأخطاء والمخالفات بالطرق الأصولية. ثالثاً: أن تقام لدى محكمة بداءة موقع العقار من قبل الشخص أو الجهة التي تضررت حقوقها بسبب التسجيل المعيب قانوناً، ولا يجوز لدائرة التسجيل العقاري أن تقيم الدعوى بالإبطال لكونها ليست طرفاً في العلاقة القانونية المسجلة، كما ليس لها نقض التسجيل الذي تم من قبلها استناداً إلى القاعدة القانونية (من سعى في نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه)، ويجب أن يصدر من المحكمة قرار يقضي بالإبطال ويكتسب القرار درجة البتات، ومن ثم يستند إليه في إبطال التسجيل. (٣)

المطلب الثالث : دعوى إبطال قيد التسجيل العقاري.

تعرف الدعوى بأنها طلب شخص حقه من آخر أمام القضاء (٤)، ودعوى إبطال التسجيل العقاري، العقاري، شأنها شأن أية دعوى قضائية، تتطلب إقامتها وجود ثلاثة شروط لقبول الدعوى، وهي: الأهلية، الصفة أو الخصومة، والمصلحة :-

١ - الأهلية :

-
- (١) قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (٧٨٤/ استئنافية / عقار/ ٢٠٠٧م، ٢٠ / ١١ / ٢٠٠٧م غير منشور.
- (٢) الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري. جورج شراوي، ط١، بيروت: المؤسسة الحديثة للكتاب، ٢٠٠٥م، ص (٦٢).
- (٣) شرح قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١م. مصطفى مجيد، مرجع سابق، ص (١٠٦)؛ السجل العقاري في ضوء الاجتهاد. فؤاد الظاهر، ط١، بيروت: المؤسسة الحديثة للكتاب، ٢٠٠٢م، ص (١٣٨).
- (٤) قانون المرافعات المدنية العراقي رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩م، المادة (٢).

يجب أن يكون طرفي الدعوى متمتعاً بالأهلية اللازمة لاستعمال الحقوق التي تتعلق بها الدعوى وإلا وجب أن ينوب من يقوم مقامه قانوناً في الدعوى، كأن يكون ولياً أو وصياً أو قِيَمًا، وأهلية الادعاء مماثلة لأهلية التعاقد، ويعد كل شخص أهلاً للتعاقد ما لم يقرر القانون عدم أهليته أو يحد منها (١)، ويترتب على عدم مراعاة أحكام الأهلية عند نظر الدعوى انعدام الحكم، أي أن الدعوى تعد معدومة هي وجميع الأحكام التي تصدر فيها. (٢) هذا بالنسبة للشخص الطبيعي، أما الشخص المعنوي فيلزم أن تقام الدعوى من قبل من يمثله قانوناً. (٣)

٢ - الصفة أو الخصومة :

ينص قانون المرافعات المدنية على أنه: "يشترط أن يكون المدعى عليه خصماً، يترتب على إقراره حكم بتقدير صدور إقرار منه، وأن يكون محكوماً، أو ملزماً بشيء على تقدير ثبوت الدعوى، ومع ذلك تصح خصومة الولي والوصي والقيم بالنسبة لمال القاصر والمحجور والغائب، وخصومة المتولي بالنسبة لمال الوقف، وخصومة من اعتبره القانون خصماً، حتى في الأحوال التي لا ينفذ فيها إقراره". (٤)

إن شرط الخصومة يجب أن يكون متحققاً في الدعوى بالنسبة للمدعي والمدعى عليه أشخاصاً طبيعيين كانوا أم معنويين، والخصم في دعوى إبطال التسجيل هو صاحب الحق العيني، فبالنسبة للمدعي فإن قانون المرافعات المدنية قد أعطاه الحق في إقامة الدعوى أو من يوكله من المحامين، أما الشخص المعنوي؛ فلكي تتوجه إليه الخصومة يجب أن يكون متمتعاً بالشخصية المعنوية (٥)،

(١) المرافعات المدنية. آدم وهيب النداوي، د.ط، القاهرة: دار العاتك لصناعة الكتاب، د.ت، ص (١١٨).

(٢) نظرية الأحكام في قانون المرافعات المدنية. أحمد أبو الوفا، ط١، الإسكندرية: منشأة المعارف، ١٩٨٩م، ص (٣٢٦).

(٣) حددت المادة (٤٧) من القانون المدني العراقي الأشخاص المعنوية، وهي:

أ - الدولة. ب - الإدارات والمنشآت العامة التي يمنحها القانون شخصية معنوية مستقلة عن شخصية الدولة بالشروط التي يحددها.

ج- الألوية والبلديات والقرى التي يمنحها القانون شخصية معنوية بالشروط التي يحددها. د - الأوقاف.

هـ- الشركات التجارية والمدنية، إلا ما استثنى منها بنص في القانون.

و - الجمعيات المؤسسة وفقاً للأحكام المقررة في القانون.

ز - كل مجموعة من الأشخاص أو الأموال التي يمنحها القانون شخصية معنوية.

(٤) قانون المرافعات المدنية العراقي، مرجع سابق، المادة (٤).

(٥) القانون المدني العراقي، مرجع سابق، المادة (٤٧).

الإبطال القضائي لقيد التسجيل العقاري

م. اسماء سعدون فاضل

وقواعد الخصومة تعد من النظام العام ويجوز للمحكمة أن تتمسك بها من تلقاء نفسها، إلا أنه يترتب على مخالفتها انعدام الحكم بل يجعل الحكم باطلاً. (١)

٣ - المصلحة (٢) :

إن الشخص في تقديمه للدعوى مقيد بضرورة تعلق الدعوى بمصلحة قانونية، أي يستند الى حق أو مركز قانوني بحيث تأتي الدعوى لحماية هذا الحق والمركز القانوني، ويقصد بالمصلحة: الفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى من الحكم له بطلبه. فالدعوى تدور وجوداً وعدمياً مع المصلحة، والمصلحة التي يحميها القانون يجب أن تكون مشروعة وحالة وممكنة ومحقة وغير مخالفة للنظام العام والآداب، وقد استقر القضاء العراقي على رد الدعوى إذا تبين عدم وجود المصلحة فيها. (٣)

المبحث الثاني: الأسباب الموجبة للإبطال القضائي

لم يحدد المشرع العراقي الأسباب المؤدية لإبطال قيد التسجيل العقاري قضائياً وإنما أوردت المادة (١٤٠) من قانون التسجيل العقاري أسباب إبطال قيد التسجيل العقاري إدارياً والمتمثلة بمخالفة التسجيل لأحكام القانون أو الاستناد لوثائق أو بيانات غير قانونية. ويمكن القول ان الواقع العملي اثبت ان هناك اسباب موجبة للإبطال القضائي مضافة للأسباب ذاتها الموجبة للإبطال الإداري تناولها كالآتي:

أولاً: التسجيل خلافاً للقوانين والأنظمة

تعتبر الصفحة العقارية هوية لكل عقار يتم تسجيله في دائرة التسجيل العقاري حيث تدون كافة التصرفات العقارية الجارية على العقار بهذه الصفحة وهذا ما اقر بموجب احكام القانون رقم (٣١) لسنة ١٩٨٢ التعديل الثاني لقانون التسجيل العقاري ٤ . وقد يحدث خطأ في اجراءات التسجيل بسبب طالب التسجيل كإخلال المستفيد بالشروط القانونية تجاه الجهة صاحبة التخصيص او قد يكون الخطأ بسبب الموظف المختص بإجراءات التسجيل ولابد في هذه الحالات من ابطال القيد العقاري قضائياً ، وقد ذهب قرار لمحكمة التمييز الاتحادية المرقم (١٨٩) /هيئة مدنية/٢٠٠٨ في

(١) دعوى إبطال تسجيل العقار. عباس قاسم مهدي، ط١، بيروت: دار السنهوري، ٢٠١٧م، ص (٥٦).

(٢) تنص المادة (٤) من قانون المرافعات المدنية على أنه: " يشترط في الدعوى أن يكون المدعى به مصلحة معلومة وحالة ممكنة ومحقة ومع ذلك فالمصلحة المحتملة تكفي إن كان هناك ما يدعو إلى التخوف من إلحاق الضرر بذوي الشأن، ويجوز كذلك بحق مؤجل على أن يراعى الأجل عند الحكم به وفي هذه الحالة يتحمل المدعي مصاريف الدعوى. (٣) شرح قانون المرافعات المدنية رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩م. عبد الرحمن العلام، ج١، بغداد: مطبعة العاني، ١٩٧٠م، ص (٨٩).

(٤) معين القضاة، ابراهيم المشاهدي، ج٢، المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠٠١، ص ١٧٦

٢٠٠٨/٩/٣)...وحيث ان المدعي اخل بالتزاماته القانونية ولم يقيم بإنشاء دار الحضانة رغم ان القطعة خصصت لهذا الغرض لذلك تم ابطال قيد التسجيل العقاري (...)

ثانيا: التسجيل استنادا لوثائق او بيانات مزورة

يكون التسجيل وفقا لنص المادة ٢٨٧ من قانون العقوبات العراقي رقم ١١١ لسنة ١٩٦٩ اما مادي او معنوي ١.

ويتحقق التزوير المادي اذا استندت اجراءات التسجيل على وثائق مزورة كالوكالة المزورة، وفي هذا الاتجاه ذهب قرار محكمة التمييز الاتحادية (... وثبت للمحكمة من خلال التحقيقات والاطلاع على اضبارة العقار ان الوثائق المعتمدة لنقل ملكية العقار من اسم المدعي/ المميز عليه الى المدعى عليه الثاني (ع.ي.خ) هي هوية الاحوال المدنية سجل ٤٢١ وشهادة الجنسية العراقية المرقمة ج/١٦٩٧٩/١٠٢١٥٤ في ٢٤/٥/١٩٥٣ وان تلك الوثيقتين ثبت عدم صحتها بموجب الكتابين المرقمين ٢٦٤٧٨ في ٤/١٠/٢٠١٥ بخصوص هوية الاحوال المدنية و٤٦٩٥٣ في ٣٠/٩/٢٠١٥ الصادر من مديرية شؤون الجنسية بخصوص عدم صحة صدور شهادة الجنسية العراقية للمدعي/ المميز عليه في معاملة نقل الملكية وشرح الاقرار ولثبوت واقعة تزوير نقل ملكية العقار من اسم المدعي/ المميز عليه وحيث تعتبر سندات التسجيل العقاري أساسا لإثبات حق الملكية والحقوق العقارية الاخرى ما لم يطعن فيها بالتزوير عملا بأحكام الفقرة ١ من المادة ١٠ من

(١) نص المادة ٢٨٧ من قانون العقوبات العراقي رقم ١١١ لسنة ١٩٦٩.

١ - يقع التزوير المادي باحدى الطرق التالية:

- أ - وضع امضاء او بصمة ابهام او ختم مزورة او تغيير امضاء او بصمة ابهام او ختم صحيحة.
- ب - الحصول بطريقة المباغطة او الغش على امضاء او بصمة او ختم لشخص لا يعلم مضمون المحرر على حقيقته
- ج - ملء ورقة ممضاة او مبصومة او مختومة على بياض بغير قرار صاحب المضاء او البصمة او الختم. وكذلك اساءة استعمال المضاء او البصمة او الختم.
- د - اجراء اي تغيير بالاضافة او الحذف او التعديل او بغير ذلك في كتابة المحرر او الارقام او الصور او العلامات او اي امر آخر مثبت فيه.

ه - اصطناع محرر او تقليده.

٢ - ويقع التزوير المعنوي باحدى الطرق التالية:

- أ - تغيير اقرار اولي الشأن الذي كان الغرض من تحرير المحرر ادراجه فيه.
- ب - جعل واقعة مزورة في صورة واقعة صحيحة مع العلم بتزويرها.
- ج - جعل واقعة غير معترف بها في صورة واقعة معترف بها.
- د - انتحال شخصية الغير او استبدالها او الاتصاف بصفة غير صحيحة وعلى وجه العموم تحريف الحقيقة في محرر او اغفال ذكر بيان فيه حال تحريره فيما اعد لثباته.

الإبطال القضائي لقيد التسجيل العقاري

م. اسماء سعدون فاضل

قانون التسجيل العقاري فيكون نقل ملكية العقار والحالة هذه باطلا لاستناده الى واقعة تزوير في اجراءاته ويكون لدعوى ابطال القيد سند من القانون ولما كان الحكم المميز قد التزم بوجهة النظر القانونية المتقدمة لذا قرر تصديقه ورد الطعن التمييزي...^١

ثالثا: فقدان الاهلية او الارادة وقت اجراء التصرف

من المعلوم ان القيام بالتصرف القانوني يستوجب تمتع الانسان بالاهلية اللازمة للقيام بهذا التصرف فاذا كانت الاهلية معيبة بالنقص او الانعدام يترتب على ذلك بطلان التصرف الصادر من الشخص ومثال ذلك ، ما ذهبت اليه محكمة التمييز الاتحادية (... ان كل انسان يملك حال صحته حق التصرف بامواله بيعا او وفاء او هبة وجميع التصرفات الاخرى ما لم يكن محجورا او مريضا مرض الموت...)^٢

رابعا: ابطال او تصحيح الحجة الشرعية

الابطال يعني سقوط حكم السند وعده كأن لم يكن ويبطل تبعاً لذلك كل إجراء لاحق عليه ويفقد حجتيه القانونية ولا تكون له أي قيمة بخلاف التصحيح الذي يتعلق بالأخطاء المادية الواردة في السجل العقاري التي يتسبب بها الموظف المختص (أي دائرة التسجيل العقاري وليس ذوي العلاقة) وبالتالي هي التي تقوم بتصحيحه بقرار من رئيس الدائرة بشرط ان لا يؤدي هذا التصحيح الى تغيير اسم المالك او صاحب الحق العيني وان لا يؤثر في حقوق ذوي العلاقة.

وتختص محكمة الاحوال الشخصية بإصدار الحجج الشرعية ٣. وتعرف الحجة الشرعية بأنها الوثيقة الشرعية المحتوية على اقرار شخص او اشخاص وتوثيق القاضي لهذا الاقرار ٤.

والحجج الشرعية التي تسجل في دوائر التسجيل العقاري كثيرة منها الوقف والوصية والقسام الشرعي والتخارج وغير ذلك ، اذا كان الموصى به عقارا يجب تسجيله في دائرة التسجيل العقاري المختصة وبما ان الوصية لا تعتبر عقدا فلا حاجة لموافقة وقبول الموصى له ويجوز اثبات الوصية بالادلة الكتابية او البنية الشخصية .

وهذا ما قضت به محكمة التمييز الاتحادية بنصها (وجد ان القرار غير صحيح ومخالف للقانون ذلك ان الوصية تصرف في التركة مضافا الى ما بعد الموت مقتضاه التملك بلا عوض وان ما

(١) قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ١٠٦٧ / الهيئة المدنية في ٢٠١٦/٣/١٠ (غير منشور)

(٢) قرار محكمة التمييز الاتحادية ١٦٥ / هيئة مدنية ثانية ١٩٩٥ في ١٩٩٦/٧/٢٩ (غير منشور)

(٣) المادة ٣٠٠ و ٣٠١ من قانون المرافعات المدنية العراقي

(٤) أصول المرافعات والصكوك في القضاء الشرعي ، محمد شفيق العاني ، ط٢ ، مطبعة العاني ، بغداد ، ١٩٥٠ ، ص ٤٠٢

ورد بأحكام المادة (١/٦٥) قانون الاحوال الشخصية بأن الوصية لا تعبر الا بدليل كتابي واذا كان الموصى به عقارا او منقولاً تزيد قيمته على خمسمائة دينار وجب تصديقه من الكاتب العدل لا يعني انها من العقود الشكلية بدليل ان الفقرة الثانية من المادة ذاتها اجازت اثبات الوصية بالشهادة اذا وجد مانع ادبي يحول دون الحصول على دليل كتابي، عليه فأنت التسجيل يكون للتوثيق والاثبات وليس للانعقاد قرر نقضه) ١ .

خامسا: اسباب اخرى وردت في قانون هيئة دعاوى الملكية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٠

ومن هذه الأسباب :

١. مصادرة العقارات لأسباب سياسية او عرقية او دينية او مذهبية
وكمثال على ذلك قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ١٢٥٣ لسنة ١٩٨٠ الذي تضمن نقل ملكية العقارات العائدة لمن يلقى عليه القبض من الهاربين من معارضي النظام السابق وتسجيلها باسم مديرية الامن العامة ٢ .

حيث قضت محكمة التمييز الاتحادية (...ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح ووافق للقانون ذلك ان الثابت من وقائع الدعوى وكتاب مديرية التسجيل العقاري في الكاظمية، بالعدد ٢٥٥٠ في ٢٣/٢/٢٠١٥ ان العقار موضوع الادعاء المرقم ٦٢٣/١٤ م ٢١ السلام كان مسجل باسم المدعو(م.ا.ش) مورث المدعين المميز عليهم بموجب القيد ١٠/ك/١٩٧٠ جلد ٦٨٥ ثم جرت عليه معاملة مصادرة وسجلت المعاملة بالقيد ٣٦/نيسان/١٩٨٦ جلد ٣٩٧ وباسم مديرية الامن العامة المنحلة استنادا لأحكام القرار ١٢٥٣ في ٤/٨/١٩٨٠ ثم جرت عليه بعد ذلك عملية بيع من مديرية الامن العامة الى المشتري(ف.ا.خ) وبعدها جرت عليه العديد من العمليات التصرفية اخرها تسجيله باسم (س.ع) و(ط.س.ع) مناصفة بينهما وبذلك تكون مصادرة العقار جرت لأسباب سياسية ويكون موضوع الدعوى مشمول بأحكام قانون هيئة دعاوى الملكية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٠ يقتضي معه الغاء قرار المصادرة واعادة العقار الى مالكه الاصلي قبل المصادرة وتعويض المشتري الاخير عن قيمته) ٣.

(١) قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ١٠٨١/ش/١/٢٠٠٤ في ٢٨/٣/٢٠٠٥.

(٢) ابطال تسجيل العقار (دراسة مقارنة)، عباس قاسم مهدي، ط ١، مكتبة السنهوري، بغداد، ٢٠١٣، ص ٥٣

(٣) قرار محكمة التمييز الاتحادية ٨٣٢/٨٣٣ /الهيئة المدنية/ ٢٠١٦ في ٢٣/٢/٢٠١٦ (غير منشور).

٢. الاستيلاء بدون سبب .

والاستيلاء هو نزع الملكية وحقوق التصرف في الاراضي الزراعية التي تتجاوز الحدود المقررة قانونا دون تعويض وكذلك نزع ملكية الاراضي التي تتخلل اراضي الاصلاح الزراعي بعوض نقدي او عيني.^١

والاستيلاء وفق قانون هيئة دعاوى الملكية هو الاستيلاء الذي قامت به الجهات الحكومية في النظام السابق دون بدل ومن دون الاستناد لنص قانوني

٣. الاستملاك خلافا للاجراءات القانونية المتبعة

تختص المحاكم المدنية بنظر طلبات الاستملاك ويفوض المشرع احيانا ولاعتبارات معينة لجان ادارية مشكلة بموجب قوانين خاصة جزءا من سلطة القضاء بنزع الملكية فاذا ثبت للمحكمة ان اجراءات الاستملاك غير قانونية وتمت خلافا لقانون الاستملاك النافذ رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ فان ذلك يعتبر سببا موجبا للإبطال القضائي .

٤. تملك عقارات الدولة لأزلام النظام السابق ببدل رمزي او بدون بدل

فإذا كان التخصيص لأغراض شخصية بدون سند قانوني فيستوجب ذلك ابطال التسجيل قضائيا وإعادة العقار لصاحبه وقضت محكمة التمييز الاتحادية (...لدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون وذلك ان المدعي/المميز/ (ه،ح،م) سبق وان تم تملكه العقار المرقم ٩٣٤٣٠/١١ كويريش كونه احد منتسبي الحرس الجمهوري الخاص وسحب منه العقار لهروبه من الخدمة العسكرية ووفقا للقوانين والتعليمات الصادرة في حينها وان دعوى المدعي غير مشمولة بأحكام المادة ٣/اولا من قانون هيئة دعاوى الملكية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٠ وهذا ما قضى به الحكم المميز قرر تصديقه ورد الطعن التمييزي) ٢٠.

(١) عباس قاسم مهدي، مصدر سابق، ص ٥٥

(٢) قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ١٣٨٧ /الهيئة الاستئنافية عقار/ ٢٠١٤ في ٢٠١٤/٣/١٠ (غير منشور)

المبحث الثالث: الاختصاص النوعي وسلطة القاضي في ابطال قيود التسجيل العقاري المطلب الأول: الاختصاص النوعي في دعوى ابطال قيد التسجيل العقاري الفرع الأول: اختصاص المحاكم المدنية.

يُعرّف اختصاصُ المحاكم بأنه صلاحية وسلطة المحاكم في الفصل بمقتضى القانون في خصومة معينة، ويقصد بالاختصاص النوعي للمحاكم تحديد ولاية المحكمة في النظر في نوع معين من الدعاوى، إذ تختص كل محكمة بنظر نوع معين من الدعاوى. (١)

والاختصاص النوعي يتعلق بالنظام العام فلا يجوز تجاوزه لقواعده لأن الغاية منها حسن سير القضاء، وترتب على ذلك إمكانية الدفع بعدم الاختصاص النوعي في أية مرحلة تكون فيها الدعوى حتى ولو كانت لأول مرة أمام محكمة الاستئناف أو التمييز، كما لا يجوز للأطراف الاتفاق على خلاف قواعد الاختصاص النوعي، ويكون كل اتفاق من هذا النوع باطلاً (٢)، ويجوز للمحكمة أن تحكم به من تلقاء نفسها (٣)، وعندئذ يجب على المحكمة التي تنظر الدعوى إحالتها إلى المحكمة المختصة نوعياً بنظرها (٤)، والقرار الذي يصدر خلاف قواعد الاختصاص النوعي يعد معدوماً، فالحكم القضائي لكي يعد معتبراً يجب أن يكون صادراً من محكمة مختصة بالنظر فيها. (٥)
وقد نظم المشرع العراقي أحكام الاختصاص النوعي في قانون المرافعات المدنية رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩ م.

ففيما يخص الدعاوى المتعلقة بالعقار والحقوق العينية المتعلقة بها فإن محكمة بداءة موقع العقار تنظر تلك الدعاوى ومنها دعوى إبطال تسجيل العقار وتسليم العقار فهي تعتبر دعاوى عقارية؛

-
- (١) أصول المرافعات المدنية. عصمت عبد المجيد، ط١، جامعة جيهان، أربيل، العراق، ٢٠١٤ م، ص (١٨٤).
 - (٢) النظام القانوني للدفع المتعلقة بالنظام العام. إسماعيل علي عبد الجبار، ط١، بغداد: مكتبة القانون، د.ت، ص (٩٠).
 - (٣) المادة (٧٧) من قانون المرافعات المدنية رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩ م، والتي تنص على: "الدفع بعدم اختصاص المحكمة بسبب عدم ولايتها لو بسبب نوع الدعوى أو قيمتها تحكم به المحكمة من تلقاء نفسها، ويجوز ابدؤها في أية حالة تكون عليها الدعوى".
 - (٤) المادة (٧٨) من القانون تنص على: "إذا قضت المحكمة بعدم اختصاصها القيمي أو الوظيفي أو النوعي أو المكاني وجب عليها أن تحيل الدعوى إلى المحكمة المختصة مع الاحتفاظ بما دفع من رسوم قضائية".
 - (٥) دعوى إبطال تسجيل العقار. عباس قاسم مهدي، مرجع سابق، ص (١٣٣).

لأنها تتعلق بملكية عقار (١)، وهذه الدعوى تنظرها محكمة البداية بدرجة أولى قابلة للاستئناف والتمييز. (٢)

الفرع الثاني: اختصاص اللجان القضائية.

نصت المادة التاسعة من قانون هيئة حل نزاعات الملكية العقارية رقم (٢) لسنة ٢٠٠٦م على تشكيل لجنة قضائية للنظر بدعوى الملكية العقارية برئاسة قاض وعضوية مدير التسجيل العقاري وموظف قانوني، يرشحه رئيس الهيئة من العاملين فيها، وحددت المادة (١٤) من القانون الطعن بالقرارات الصادرة من اللجنة خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي للتبليغ أو اعتباره مبلغاً ويكون النظر في التمييز من قبل الهيئة التمييزية المشكلة بموجب المادة (١٧) من القانون وقرارات الهيئة التمييزية واجبة الاتباع وباتة بموجب المادة (٢١) من القانون، ومنعت المادة (٣١) من القانون المحاكم من النظر في الدعاوى المشمولة بأحكام هذا القانون، وحددت المادة الرابعة نطاق سريانه . ثم صدر قانون هيئة دعاوى الملكية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٠م، وجعل النظر في هذه الدعاوى من اختصاص اللجان القضائية المشكلة بموجبه لغاية ٣٠ / ٦ / ٢٠١٠م، وبعدها تحال الطلبات المقدمة الى المحاكم المدنية وفق أحكام هذا القانون. (٣)

وفي هذا الخصوص اتجهت محكمة التمييز الاتحادية بقرارها رقم (٢٥١) // الهيئة الموسعة المدنية/ في ٢٤ / ٧ / ٢٠١٦م (٤) إلى مبدأ مفاده: "على اللجنة القضائية المشكلة بموجب قانون هيئة دعاوى الملكية عدم قبول الدعاوى المشمولة بأحكام القانون المذكور أمامها بعد تاريخ ٣٠ / ١١ / ٢٠١١م، استناداً لأحكام المادة (٢٢) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٠م، ويقضي بإحالتها الى محكمة البداية"، كما الغت المادة (٢٦) من هذا القانون قانون هيئة حل نزاعات الملكية العقارية رقم (٢) لسنة ٢٠٠٦م.

(١) المرجع السابق، ص (١٢٦).

(٢) المادة (١/٣٢) من قانون المرافعات المدنية العراقية.

(٣) ينظر: المادة (٢٢) من القانون (٣٠) لسنة ٢٠١٠م.

(٤) مجموعة الأحكام القضائية. حيدر عودة كاظم، بغداد، العدد الثاني، ٢٠١٨م، ص (١١٢).

يتضح مما تقدم أن اللجنة القضائية المختصة في هيئة دعاوى الملكية لها اختصاص أصلي في إبطال قيود العقارات وإعادة العقارات إلى أصلها في حالة كون العقار مصادر لأسباب سياسية أو مذهبية أو قومية. (١)

المطلب الثاني: سلطة قاضي الموضوع في إبطال قيود التسجيل العقاري

حرصاً من المشرع العراقي على إضفاء الاستقرار على معاملات التسجيل العقاري والاطمئنان التام على عملية توثيق تلك التصرفات بما ينسجم مع المتطلبات القانونية والإجراءات التي رسمها قانون التسجيل العقاري، وقد تستوفي تلك التصرفات جانبها الشكلي ويشوبها عيب موضوعي يدفع المتضرر إلى اللجوء إلى المحاكم لغرض إزالة الأخطاء وتصحيح النواقص. (٢)

وعند الرجوع إلى نص المادة (١٠) الفقرة (١) من قانون التسجيل العقاري رقم (٨٣) لسنة ١٩٧١م يتبين أن المادة أعلاه قد أضفت على سجلات التسجيل العقاري وسنداتها قوة قانونية جعلتها حجة على الناس كافة بما دون فيها ولا يجوز الطعن بها إلا بطريق التزوير؛ حرصاً من المشرع على استقرار المعاملات العقارية، والتي استوفت الشروط الموضوعية والشكلية عند إصدارها، حيث إن مثل هذه التصرفات جرت وفق أصول وقواعد مرعية من قبل الدائرة المعنية عند إصدار السند، ليكون السند مع القيد بعيداً عن كل ما يثير الشبهات والنواقص، وذلك لكون هذه التصرفات قد روعي فيها الثقة والاطمئنان من المتعاقدين لصون الحقوق التي ترتبها مثل تلك التصرفات مع الحفاظ على حقوق الأغيار حسني النية وقطع الطريق على الطعن في هذه الإجراءات إلا بطريق التزوير. (٣)

ومما يؤخذ على المشرع أنه حصر طرق الطعن بالسجلات العقارية وسنداتها بطريق واحد، هو التزوير فقط مما يتعارض من حيث الصياغة القانونية مع نص المادة (١٣٩) من قانون التسجيل العقاري العراقي، التي نصت على أنه: "إذا كان التسجيل قد اكتسب شكله النهائي فلا يجوز إبطاله إلا بحكم قضائي حائز درجة البتات". وإن نص المادة المذكورة جاء مطلقاً بذكره عبارة (حكم قضائي)، وقد جرى العمل على أن المطلق يجري على إطلاقه، وبالتالي فهو يعارض نص المادة (١٠) التي رسمت طريق الطعن بالتزوير كطريق وحيد للطعن في السجلات العقارية وسنداتها. وقد جعل المشرع التعارض الوارد في المادة (١٠، ١٣٩) من قانون التسجيل العقاري سلطة القاضي

(١) الاختصاص القضائي في منازعات الأراضي الزراعية. عواد حسين ياسين العبيدي ، بغداد: مكتبة دار السنهوري، ٢٠٢٠م، ص (١٩٢).

(٢) الأثر المترتب على تخلف إجراءات تسجيل العقار: دراسة مقارنة، علي غسان أحمد، مرجع سابق، ص (١١).

(٣) دراسة في قانون التسجيل العقاري العراقي. عبد المجيد الحكيم، مرجع سابق، ص (٦٠).

الإبطال القضائي لقيد التسجيل العقاري

م. اسماء سعدون فاضل

المدني المختص محلاً للنقاش القانوني حيث تذهب بعض الآراء الى التقييد بحرفية النص الوارد في المادة (١٠ / ١) على اعتبار أنه قانون خاص (والخاص يقيد بالعام)، والقول بعدم قبول أي طعن في السجلات العقارية وسنداتها غير الطعن بطريق التزوير. (١)

كما نصت المادة أعلاه على عدم قبول الطعن بالصورية في التصرفات المسجلة في السجلات العقارية، وهذا يتعارض مع مبدأ ثبوت الصورية في التصرفات القانونية، والذي يؤدي إلى بطلانها عند ثبوته في هذه التصرفات. (٢)

وقد يشوب إجراء التسجيل عيب شكلي أو قانوني مؤثر يظهر للعيان بعد صدور السند، وإن ذلك العيب في الإجراءات لا يمكن الطعن فيه على اعتبار أنه تزوير لتعلقه بإجراءات التسجيل بعد اكتسابها الشكل النهائي، مما يؤدي إلى دفع ذوي العلاقة باللجوء إلى القضاء لإقامة الدعوى للمطالبة بإبطال قيد وسند التسجيل العقاري على اعتبار أن تلك الأخطاء والنواقص تؤثر في المركز القانوني لأحد المتعاقدين أو كلاهما أو الأغيار حسني النية، مما يجعل المحاكم ملزمة بالبت فيها ومعالجتها مستندة في ذلك على الولاية العامة لها في سماع الدعوى والتوسع في التحقيقات للوصول للحكم العادل. وإن مبدأ التوسع في الإجراءات والتحقيقات هو مبدأ ثابت، ويجب على المحاكم العمل بموجبه وعدم التقييد بحرفية النصوص شريطة عدم مخالفتها لنص قانوني آخر، وذلك ما تجسد من خلال الأحكام القضائية الصادرة في العديد من الدعاوى والمصدقة تمييزاً. (٣)

وإن هذا الاتجاه يتيح الفرصة والوقت الكافي للقاضي لإصدار القرار المناسب على عكس الاتجاه الأول القائل بالتقييد بطريق الطعن بالتزوير حصراً في سندات التسجيل العقاري، وهي وإن أعطت للسند قوة وحصانة إضافية تميزه عن باقي السندات لأهميته البالغة؛ إلا أنها تقيد سلطة المحاكم وتحد من صلاحياتها في التنقيب عن الحقيقة واكتشاف الأخطاء والنواقص التي قد تلازم عملية إصدار السند أو تشوب مصدر الحق الذي نتج عنه التسجيل، وبالتالي تصحيحه عن طريق الإبطال القضائي للسند وهو أحد الطريقين المرسومين قانوناً لذلك. (٤)

(١) قرار محكمة التمييز العراقية رقم (١٠٢٩) م / ١ / ٢٠٠٤، ١٧ / ١٠ / ٢٠٠٤ م.

(٢) قرار محكمة التمييز العراقية رقم (١٤٨١) م / ٢ / ٢٠٠٦، ٢٤ / ٨ / ٢٠٠٦ م.

(٣) قرار محكمة التمييز العراقية رقم (١١٩) ب / ١٩٩٩ م، ١٢ / ٨ / ٢٠٠٠ م.

(٤) قرار محكمة التمييز العراقية رقم (٥٤٨) م / ٢ / ٢٠٠٣، ١٤ / ٣ / ٢٠٠٤ م.

المبحث الرابع : اثار ابطال قيد التسجيل العقاري

يختلف الأثر الذي يترتب عليه إبطال التسجيل فيما بين المتعاقدين، عما اذا كان المتعاقدين كاملي الأهلية أو كان أحدهما ناقص الأهلية:

المطلب الأول: آثار الإبطال بالنسبة للمتعاقدين

الفرع الأول :- آثار الإبطال بالنسبة الى كامل الاهلية

إن البطلان يجعل العقد الباطل عديم الأثر، وعليه إذا تم إبطال التسجيل للتصرف العقدي سواء من قبل الوزير، أو بقرار قضائي، أو قرار قانوني له قوة الحكم القضائي، فإن العقد المسجل يعتبر كأن لم يكن.(١)

وينص قانون التسجيل العقاري(٢) على أنه : " عند ابطال التسجيل العيني تعاد الحقوق العينية الأصلية في العقار الى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل مع مراعاة أحكام المادة التالية من هذا القانون ... ". (٣).

وما دام هذا العقد ليس له وجود قانوني، فلا يترتب عليه آثار قانونية؛ لأن البطلان الذي ينص عليه القانون أو يُفهم من أحكامه يكون مطلقاً وليس نسبياً، ذلك لأن قرار الإبطال الصادر من الوزير بالنسبة للتسجيل الذي لم يكتسب شكله النهائي، أو الحكم القضائي بالنسبة للتسجيل الذي اكتسب شكله النهائي لا بد أن يكون صادراً بسبب مخالفة التسجيل لأحكام القانون.

(١) ينظر: المادة (١٤٩) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١م، والمادة (٢ / ١٣٨) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١م المعدل، ويقابلها نص المادة (١٤٢) من القانون المدني المصري رقم (١٣) لسنة ١٩٦٨م.

(٢) قانون التسجيل العقاري العراقي، مرجع سابق، المادة (١٤١).

(٣) عرفت المادة (٦٧) من القانون المدني الحق العيني بأنه:

" ١- هو سلطة مباشرة على شيء معين يعطيها القانون - لشخص معين.

٢ - وهو أما أصلي أو تباعي".

الإبطال القضائي لقيد التسجيل العقاري

م. اسماء سعدون فاضل

وعلى هذا الأساس، إذا تقرر بطلان التسجيل زال كل أثر له وأعيد كل شيء إلى أصله (١). ففي البيع مثلاً إذا تم إبطال التسجيل يُعاد البائع والمشتري إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فيطلب من المشتري رد المبيع بثمراته من وقت المطالبة القضائية، وفي مقابل ذلك لا يلزم البائع بالفوائد من الثمن الذي يرده إلا من وقت المطالبة القضائية، وهكذا يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد واسترداد كل متعاقد لما أعطى، إنما يكون على أساس استرداد ما دفع دون حق بعد أن تقرر بطلان العقد. (٢)

أما إذا كان الاسترداد مستحيلاً بأن هلك المبيع مثلاً بيد المشتري وبخطأ منه، حكم القاضي بتعويض عادل، فألزم المشتري برد قيمة المبيع وقت الهلاك طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية لا على أساس العقد الذي تقرر بطلانه، وإلزام البائع برد الثمن على أساس دفع غير مستحق، ولكن هذا الاستثناء الوارد في المادة (١٣٨ / ٢) من القانون المدني العراقي لا يخص دوائر التسجيل العقاري؛ لأن التسجيل يبطل حسب قرار الوزير، أو الحكم القضائي، ويعاد تسجيل العقار المبيع باسم البائع، وأما موضوع الخلاف بينهما وإثبات استحالة عودتهما إلى حالتها التي كانت عليها قبل التسجيل يعود للقضاء، ولا يؤخر ذلك تنفيذ قرار الإبطال من قبل دائرة التسجيل العقاري. (٣) أي أن إبطال قيد التسجيل العقاري يجعل العقد باطلاً، فإذا أبطل تسجيل التصرف العقدي من قبل الوزير أو بقرار قضائي فإن العقد المسجل يعد كأن لم يكن، ولا يترتب عليه آثار قانونية. (٤) كما يترتب على ذلك انعدام أثره منذ تاريخ إبرامه بأثر رجعي ولذلك يجب إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها المتعاقدين قبل التعاقد، إذ ينص القانون المدني (٥) على أنه: "إذا أبطل العقد يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فإذا كان هذا مستحيلاً جاز الحكم بتعويض عادل" (٦)، وهذا ما قضت به محكمة التمييز الاتحادية بقولها: "لذا فمن حق المدعي

(١) الوسيط في شرح القانون المدني. عبدالرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص (٦٢٥).

(٢) شرح قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١م. مصطفى مجيد، مرجع سابق، ص (١١٩)؛ شرح القانون المدني الجديد: الحقوق القانونية العقارية. شاكِر ناصر حيدر، بغداد: مطبعة المعارف، ١٩٥٣م، ص (٤٩).

(٣) موجز أصول الالتزامات. سليمان مرقس، المجلد الأول، القاهرة: مكتبة الأنجلو المصرية، ١٩٨٧م، ص (٢١٨).

(٤) شرح قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١م. مصطفى مجيد، مرجع سابق، ص (١١٩).

(٥) المادة (١٣٨) / ٢ من القانون المدني العراقي.

(٦) وهذا ما قضت به محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها بأنه: "وإن العقار جرت عليه بيوعات أخرى لأشخاص حسني النية وضماناً لاستقرار المعاملات العقارية، ومضت مدة طويلة على سحب العقار من المدعي مما يتعذر إجابة دعواه، وبإمكانه إقامة الدعوى للمطالبة بالتعويض إن كان لذلك مقتضى قانوني" [قرار رقم (٤٣٧٥) في ٢٣ / ٩ / ٢٠١٩م/ الهيئة الاستئنافية.

(المميز عليها) طلب إبطال قيد تسجيل العقار المسجل باسم المميّزة؛ لأنه بني على حكم باطل وحيث إنه إذا بني على باطل فهو باطل، لذا فإن الحكم المميز له سنده القانوني بإبطال القيد المشار إليه وإعادة تسجيله باسم مورث المميز (١)، وكذلك تعدّ جميع الحقوق العينية التبعية وإشارات الحجز الواقعة بعد التسجيل باطلة تبعاً لإبطال التسجيل العيني". (٢)

ويترتب على اعتبار العقد الباطل عديم الأثر بطلان عقد المتصرف مع المتصرف إليه، ووجوب إعادة الحالة إلى ما كانت عليها قبل التسجيل؛ لأن التصرفات التي أجراها المتصرف إليه بعد التسجيل تعد باطلة ومنعدمة الآثار، ولذلك فإنّ العقار الذي يعاد تسجيله باسم البائع يكون خالياً من جميع الحقوق العينية التبعية وإشارات الحجز التي وضعت على سجل العقار بعد التسجيل الباطل طبقاً لمبدأ: "إذا سقط الأصل سقط الفرع"؛ لأنّ الحق العيني التبعية هو حق تابع للحق العيني الأصلي، ويبطل تبعاً لإبطال التسجيل العيني العقاري (٣)، وإذا أبطل التسجيل العقاري وفقاً لما تقدم فيحل المشتري محل الدائن المرتهن وذلك بمقدار ما أدى له ويكون الحلول بنفس صفة الدين و امتيازته ومرتبته. (٤)

وإذا كانت إعادة الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبطال قيد التسجيل العقاري مستحيلة؛ فإن القانون المدني العراقي ينص في المادة ٢/١٣٨ على : " فإذا أبطل العقد يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فإذا كان هذا مستحيلاً جاز الحكم بتعويض عادل".

فأثر الإبطال هو إلغاء العقد بأثر رجعي ويعاد الطرفان إلى ما كانا عليها قبل العقد، ويسترد كل طرف ما دفعه. (٥)

الفرع الثاني: آثار الإبطال بالنسبة لناقص الأهلية:

ينص القانون المدني العراقي (٦) على حالة الإبطال بالنسبة لناقص الأهلية إذا كان العقد قابلاً للإبطال لنقص أهلية أحد المتعاقدين وأُبطِل عقده لنقص أهليته، كان الطرف الذي سلمه شيئاً؛ تنفيذاً للعقد الذي أُبطِل بعد ذلك، قد طلب منه استرداد ما سلمه إليه كاملاً عملاً بالقاعدة العامة، فإنه لا يحكم عليه إلا برد القدر الذي استفاد منه، لا تُطبّق عليه القاعدة العامة، وإنما تطبق عليه قاعدة الكسب دون سبب (الإثراء بلا سبب) مراعاة لمصلحة ناقص الأهلية، والذي يكلف بإثبات القدر

(١) القرار رقم (٧٠٩٦)، الهيئة المدنية العرقية، بتاريخ ٢٤ / ١١ / ٢٠١٩ م.

(٢) المادة (٢ / ١٤١) من قانون التسجيل العقاري.

(٣) شرح قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ م. مصطفى مجيد، مرجع سابق، ص (١٢٥).

(٤) المادة (١٤٢) من قانون التسجيل العقاري.

(٥) شرح القانون المدني الجديد: الحقوق القانونية العراقية. شاعر ناصر حيدر، مرجع سابق، ص (٤٩).

(٦) ينظر: المادة (١٣٨) من القانون المدني العراقي.

الذي استفاد منه ناقص الأهلية هو الطرف الثاني، ولا يُكَلَّف ناقص الأهلية بإثبات عدم استفادته؛ لأن الأصل براءة الذمة، ولأن الإثبات لا يتوجه إلى النفي. (١)

المطلب الثاني: آثار الإبطال بالنسبة لغير المتعاقدين.

والمقصود بغير المتعاقدين: الشخص الذي لا يكون طرفاً في العقد لا أصالة ولا نيابة (٢)، فلا يقتصر أثر البطلان على العلاقة بين المتعاقدين بل يجاوزهما إلى الغير، فإذا رتب المشتري على العقار حقاً عينياً كحق مساطحة أو حق انتفاع ثم تقرر إبطال تسجيل العقد فإنَّ البائع يسترد العقار خالي من هذه الحقوق العينية التي رتبها المشتري ويحتج البائع بالبطلان على من كسب هذه الحقوق وهو الغير، كذلك لو باع المشتري العقار لآخر أو وهبه له فإنَّ البائع بعد تقرير البطلان يسترده من المشتري الثاني أو الموهوب له، إلا أنَّ بطلان العقد قد يضر بمصالح أشخاص اعتقدوا صحة العقد بحسن نية، وعولوا على التسجيل العقاري، ورتبوا شؤونهم على أساسه غير أنَّ المشرع وازن بين مصالح المتعاقدين من جهة وبين ضرورة حماية الأشخاص حسني النية لتأمين الاستقرار في المعاملات بتثبيت المراكز الظاهرة ولو اتضح فيما بعد أنها ليست مطابقة للقانون من جهة أخرى وذلك بتعليقه إبطال التسجيل العيني بعدم حصول تسجيل عيني لاحق. (٣)

إذ في هذه الحالة يقتضي إبطال التسجيل اللاحق بحكم أو قرار مستقل، وعدم إبطاله تلقائياً تبعاً لإبطال التسجيل الأول، والظاهر أنَّ المشرع العراقي قصد بذلك مجازاة الحكم الوارد في المادة (٢/١٣٨) من القانون المدني لتقرير استحالة أو عدم استحالة عودة المتعاقدين إلى حالتها التي كانا عليها قبل العقد المسجل المبطل بحكم قضائي، ولكن استثنى المشرع من ذلك الحقوق العينية التبعية (٤)، إذ عدها باطلة تبعاً للإبطال التسجيل العيني دون حاجة لصدور حكم مستقل بإبطاله كما هو الحال بالنسبة للحقوق العينية، كما هو الحال بالنسبة للحقوق العينية الأصلية، وذلك استناداً إلى قاعدة: (فاقد الشيء لا يعطيه)، وقاعدة (التابع تابع والتابع لا ينفرد بحكم).

(١) الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي. عبد المجيد الحكيم وآخرون، الجزء الأول، بغداد: مكتبة القانون، ١٩٨٠م، ص (١٢٤).

(٢) نظرية الشكل في العقود المدنية والإلكترونية، دراسة مقارنة. عواد حسين ياسين العبيدي؛ بيرك فارس حسين الجبوري، ط١، بيروت: المؤسسة الحديثة للكتاب، ٢٠١٤م، ص (٢٣٣).

(٣) شرح قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١م. مصطفى مجيد، مرجع سابق، ص (١٢٠).

(٤) تنص المادة (٢/١٤١) من قانون التسجيل العقاري على أنه: "تعتبر جميع الحقوق العينية التبعية وإشارات الحجز الحجز الواقعة بعد التسجيل باطلة تبعاً لإبطال التسجيل العيني".

ويمكن للغير حسن النية الوصول إلى حقه بطريقة أخرى كإقامة الدعوى على المالك الذي تقرر ابطال سجل ملكيته، وبهذا الصدد قضت محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها بأنه: " ولما كان حجز الدار وسحبه من المالك السابق/ المدعى عليه جرى لمقتضيات معينة تخص أمن الدولة وأن إعادته باسمه جرى بعد التحقق من عدم صحة المعلومات وأن العقار جرت عليه بيوعات أخرى لأشخاص حسني النية وضماناً لاستقرار المعاملات العقارية ومضي مدة طويلة على سحب العقار من المدعي مما يتعذر إجابة دعواه وبإمكانه إقامة الدعوى للمطالبة بالتعويض إن كان لذلك مقتضى قانوني.(١).

فلا يقتصر أثر البطلان على العلاقة فيما بين المتعاقدين بل يتجاوزها الى الغير، فإذا رتب المشتري على العين التي اشتراها بعقد باطل حقاً عينياً رهناً أو حق ارتفاق مثلاً، ثم تقرر بطلان البيع، فإن البائع يسترد العين خالية من الحقوق العينية التي رتبها المشتري، كذلك لو باع المشتري العين إلى آخر، فإن البائع بعد تقرير البطلان يستردها من المشتري الثاني أو الموهوب له مع أن بطلان العقد يضر بمصالح اشخاص اعتقدوا صحته بحسن نية وعولوا على التسجيل العقاري، ورتبوا شؤونهم على أساسه. (٢)

غير أن المشرع العراقي قد وازن بين المصالح في احترام القواعد الآمرة المتعلقة بضرورة توافر شروط انعقاد العقود وصحتها من جهة، ضرورة حماية الأشخاص حسني النية الذين اعتقدوا صحة العقد الباطل وتأمين استقرار التعامل بتثبيت المراكز الظاهرة، ولو اتضح فيما بعد أنها ليست مطابقة للقانون من جهة أخرى، وذلك بتعليقه بإبطال التسجيل العيني بعدم حصول تسجيل عيني لاحق، إذ في هذه الحالة يقتضي إبطال التسجيل اللاحق بحكم أو قرار مستقل وعدم إبطاله تلقائياً تبعاً لإبطال التسجيل الأول.(٣)

أما عن أثر الابطال بالنسبة للتصرفات الصادرة من جانب واحد كالوقف والوصية، فالوقف من شأنه تغيير ملكية العقار الموقوف ويجعل هذا العقار غير مملوك لأحد من الأغيار وينشأ حقوق عينية منه للمستحقين ويجعله خاضعاً لنظام خاص تقرر الشريعة الإسلامية قواعده، فإذا تم إبطال التسجيل لمخالفته أحكام القانون كوقف حق التصرف في أرض مملوكة للدولة، أو كان الإقرار بالوقفية صادر من فاقد الأهلية، فإن إبطال التسجيل يعيد العقار الموقوف إلى مالكه، أو صاحب حق التصرف والحالة التي كان عليها العقار قبل تسجيل الوقفية، وبالنظر لكون الوقف من النظام

(١) القرار رقم (٤٣٧٥)/ الهيئة الاستئنافية، عقار / ٢٠١٩ م في ٢٣ / ٩ / ٢٠١٩ م.

(٢) الوسيط في شرح القانون المدني. عبدالرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص (٥٩٣).

(٣) قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (٦٦٥)/ الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٠٦ م، في ١٩ / ٤ / ٢٠٠٦ م.

الإبطال القضائي لقيد التسجيل العقاري

م. اسماء سعدون فاضل

العام (١)؛ فلا يجوز التصرف به، فلا يتصور ترتيب حقوق عينية عليه باستثناء بعض الحقوق كحق المساطحة فإذا لم يرتب على العقار حق المساطحة يعاد تسجيله خالياً من الحقوق العينية باسم مالكة أو صاحب حق التصرف، وأما إذا سبق ترتيب هذا الحق عليه قبل إبطال التسجيل، بينما حق المساطحة من الحقوق العينية الأصلية (٢) فيجب إبطاله بقرار أو حكم مستقل (٣) وتجدر الإشارة إلى أن الرجوع عن الوقف أو تصفيته بحكم القانون لا يعدان إبطالاً للتسجيل، وإنما يعدان تصرفاً جديداً مستقلاً، ولا تخضع تلك المعاملات إلى حكم القانون.

والوصية هي تصرف قانوني صادر من جانب واحد وهو الموصي، فإذا وقعت على عقار نقلت ملكية هذا العقار من الموصي إلى الموصي له بعد موت الموصي، أي أنها تصرفات مضافة إلى ما بعد الموت مقتضاها التملك بلا عوض (٤).

فإذا تم إبطال تسجيل الوصية لمخالفتها القانون؛ تعاد الحقوق العينية الموصى بها إلى الموصي بالحالة التي كانت عليها قبل تسجيل الوصية، فإذا كانت الوصية بشروط كموافقة الموصى له على قبول الوصية مثقلة بحق الرهن أو حق الامتياز، ترجع إلى الموصي مثقلة بتلك الحقوق (٥). أما إذا كان الموصي له قد باع الحصة الموصى بها إلى الغير، أو رتب حقوقاً عينية أخرى عليها، وتم تسجيل هذه الحقوق قبل صدور قرار الإبطال، فيقتضي صدور حكم مستقل بإبطال التسجيل اللاحق.

أما التصرفات المادية فتجري بإرادة منفردة أيضاً، فإذا تم إبطال الأفرز مثلاً لمخالفته لنظام الطرق والأبنية أو قانون الحد الاقتصادي، أو أية قواعد قانونية أخرى، فيتم نقل السجل إلى سجل جديد توحيد فيه العقارات المفززة، وبذلك تعاد الحقوق العينية الأصلية للعقار إلى الحالة التي كانت عليها قبل الأفرز.

أما إذا كان المالك قد باع أحد الأقسام المفززة إلى الغير، أو رتب عليه حقوقاً عينية أخرى قبل إبطال تسجيل الإفرز، فيقتضي والحالة هذه إبطال التسجيل اللاحق بقرار أو حكم مستقل، وأما حقوق الغير التي تتأثر بهذا الإبطال فلها نفس الحكم الذي ورد بشأن التصرفات القانونية (٦).

(١) المادة (١٣٠) من القانون المدني العراقي.

(٢) المادة (٦٨) من القانون المدني العراقي.

(٣) موجز أحكام قانون التسجيل العقاري. سعيد عبد الكريم مبارك، بغداد: مطابع دار الحكمة، ١٩٩٠م، ص (١٥٨-١٥٩).

(٤) المادة (٦٤) من قانون الأحوال الشخصية العراقي رقم (١٨٨) لسنة ١٩٧٩م.

(٥) تطبيقاً للمادة (٢٥١/٣) من قانون التسجيل العقاري العراقي.

(٦) السجل العيني علماً وعملاً. معوض عبد التواب، ط ١، القاهرة: دار الفكر العربي، ١٩٨٩م، ص (٥٦).

الخاتمة:

وبعد فقد كان هذا البحث بصدد موضوع الابطال القضائي للتسجيل العقاري في القانون المدني العراقي، حيث عدّ المشرّع العراقي سند العقار حجة على الغير ودليل على عائدة العقار لمالكه، ويشترط لإبطال قيد العقار شروط معينة، فإذا كان تسجيل العقار لم يكتسب شكله النهائي فإنّ إبطال قيد العقار يكون بقرار إداري، أما إذا اكتسب التسجيل شكله النهائي فلا يبطل قيد العقار إلا بحكم قضائي مكتسب درجة البتات وفق الفقرة الأولى من المادة (١٣٩) من قانون التسجيل العقاري: " يتم ابطال التسجيل العقاري استناداً إلى قرار من الوزير قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي وفقاً لأحكام هذا القانون أما إذا كان التسجيل قد اكتسب الشكل النهائي فلا يجوز إبطاله إلا بحكم قضائي حائز درجة البتات.

وقد توصل البحث الى النتائج الآتية :

- ١ - إن للتسجيل العقاري أهمية كبيرة في الحياة العملية بما له من اثر بليغ في حماية الحقوق العقارية، وفي جوانب الحياة الاقتصادية والاجتماعية، وأثره في ترسيخ مبدأ استقرار التعامل بين الأفراد.
- ٢ - عدّ المشرّع العراقي بيع العقار من العقود الشكلية التي لا تتعقد إلا بإتباع الشكل الذي نص عليه القانون، وهو التسجيل في دائرة التسجيل العقاري المختصة.
- ٣ - بيع العقار لا ينعقد ولا يكتسب المشروعية ما لم يسجل لدى دائرة التسجيل العقاري وعلى وفق ما ورد في المادة (٥٠٨) من القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١م، وكذلك نص المادة (٢/٣) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١م المعدل، وبذلك فأى تصرف لابد ان يسجل حتى يحتج به امام الغير، كما جاء في المادة (١٠) من قانون التسجيل العقاري بأن سند الملكية للعقار حجة على الناس كافة، ومعنى ذلك انه مثبت لحق المالك المقيّد باسمه العقار.
- ٤ - التسجيل في السجل العقاري ليس له أثر رجعي سواء بالنسبة للمتعاقدين أو الغير.
- ٥ - عدّ المشرع العراقي سجلات التسجيل العقاري وسندات أساساً لإثبات حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى، وتعد حجة على الكافة بما دون فيها ما لم يطعن فيها بالتزوير.
- ٦ - حدد المشرع العراقي طريقة إبطال قيد التسجيل العقاري بحكم قضائي صادر من محكمة مختصة أو لجنة قضائية مختصة بعد اكتساب الحكم أو القرار درجة البتات. وقد استقر على أن

الإبطال القضائي لقيد التسجيل العقاري

م. اسماء سعدون فاضل

الاختصاص النوعي هو من النظام العام ويترتب على ذلك انعدام الحكم الصادر خلافاً للاختصاص النوعي.

٧ - يتم التسجيل العقاري في العراق بإجراءات متبعة قانوناً ويترتب على عدم مراعاتها إبطال تلك التصرفات. أي أن الأثر الذي يترتب على عدّ بيع العقار من العقود الشكلية هو بطلان العقد أو التصرف العقاري إذا لم يستوف الشكلية القانونية وهي التسجيل في دائرة التسجيل العقاري المختصة.

٨ - إبطال قيد التسجيل العقاري يعني إلغاء التسجيل وعده كأنه لم يكن وإعادة الوضع القانوني للعقار إلى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل، عملاً بالقاعدة القانونية ما بُني على باطل فهو باطل.

٩ - لا بد أن يتم إبطال تلك التصرفات العقارية وفق آليات قانونية صحيحة وأن تتم من قبل جهات ذات علاقة حددها قانون التسجيل العقاري العراقي النافذ رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل في المادة (١٣٩) منه ولا يمكن لغيرها ممارسة هذه الصلاحيات القانونية.

١٠ - يكون إبطال التصرفات العقارية إما قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي، فيتم الإبطال إدارياً من قبل وزير العدل أما إذا كان التسجيل قد اكتسب شكله النهائي فقد سمحت التشريعات العراقية منها أو المقارنة للمضروور الذي سلب حقه العيني من دون وجه حق وجرى تسجيله في السجل العقاري بصورة مخالفة للقانون واكتساب التسجيل شكله النهائي حق اللجوء إلى القضاء والمطالبة بإبطاله من خلال إقامة الدعوى المدنية أمام القضاء.

١١ - فقد حدد التشريع العراقي اختصاص القضاء بإبطال القيود العقاري التي اكتسبت شكله النهائي أما في حالة عدم اكتسابه الشكل النهائي فيكون الإبطال من حصة وزير العدل طبقاً لأحكام المادة (١٣٩) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ م المعدل النافذ.

١٢ - إذا كانت إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل العقد مستحيلاً يحكم القاضي بتعويض عادل، وهذا هو الاستثناء الوارد في المادة (١٣٨ / ٢) من القانون المدني العراقي، وهو لا يخص دوائر التسجيل العقاري لأن التسجيل يبطل بقرار الوزير أو بحكم قضائي ويعاد تسجيل العقار المبيع باسم البائع، أما إثبات استحالة عودتهما إلى الحالة التي كانا عليها قبل التسجيل فهو أمر يعود للقضاء ولا يؤخر ذلك تنفيذ قرار الإبطال من قبل دائرة التسجيل العقاري.

١٣ - إن إجراءات الإبطال بنوعيه ترتب آثاراً قانونية بالنسبة لشخص المتعاقدين أو الأغيار وكذلك بالنسبة للتصرفات القانونية الصادرة عن جانب واحد.

١٤ - بالرجوع إلى قانون نظام السجل العيني المصري رقم (١٤٢) لسنة ١٩٦٤م نجد أن التسجيل يكتسب شكله النهائي بمجرد تدوين البيانات في السجل العيني؛ لأن التدقيق يتم قبل التسجيل لا بعده كما هو الحال في القانون العراقي، لذلك لا وجود للإبطال قبل اكتساب الشكل النهائي، وإنما توجد حالة واحدة هي الإبطال أو التغيير بعد اكتساب التسجيل شكله النهائي ويتم ذلك بقرار قضائي.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً :- الكتب

١. إبطال تسجيل العقار (دراسة مقارنة)، عباس قاسم مهدي، ط١، مكتبة السنهوري، بغداد، ٢٠١٣.
٢. التعريفات للجرجاني، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى ١٤٠٣ هـ ١٩٨٣ م، ص ٤٢.
- (٣) الأثر المترتب على تخلف إجراءات تسجيل العقار: دراسة مقارنة، علي غسان أحمد، كلية الحقوق، جامعة النهرين، العراق، ٢٠١٦ م.
- (٤) إجراءات التسجيل العقاري. عبدالله غزالي سلمان العزاوي، ط١، بغداد: مكتبة العدالة، ٢٠٠٥ م.
- (٥) الاختصاص القضائي في منازعات الأراضي الزراعية. عواد حسين ياسين العبيدي، بغداد: مكتبة دارالسنهوري، ٢٠٢٠ م.
- (٦) أصول المرافعات المدنية. عصمت عبد المجيد، ط١، جامعة جيهان، أربيل، العراق، ٢٠١٤ م. (٧) أصول المرافعات والصكوك في القضاء الشرعي، محمد شفيق العاني، ط٢، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٥٠ ص ٤٠٢.
- (٨) دراسة في قانون التسجيل العقاري العراقي. عبد المجيد الحكيم، ج ١، القاهرة: معهد البحوث والدراسات العربية، ١٩٧٣ م.
- (٩) دراسات في قانون المرافعات المدنية. رحيم حسن العكلي، ج ١، ط١، بغداد، ٢٠٠٦ م.
- (١٠) دعوى إبطال تسجيل العقار. عباس قاسم مهدي، ط١، بيروت: دار السنهوري، ٢٠١٧ م.
- (١١) السجل العقاري في ضوء الاجتهاد. فؤاد الظاهر، ط١، بيروت: المؤسسة الحديثة للكتاب، ٢٠٠٢ م.
- (١٢) السجل العيني علماً وعملاً. معوض عبد التواب، ط١، القاهرة: دار الفكر العربي، ١٩٨٩ م.
- (١٣) شرح قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ م. مصطفى مجيد، ج ٢، ط٢، بغداد: مكتبة المعارف، ١٩٧٨ م.
- (١٤) شرح القانون المدني الجديد: الحقوق القانونية العقارية. شاكر ناصر حيدر، بغداد: مطبعة المعارف، ١٩٥٣ م.
- (١٥) شرح قانون المرافعات المدنية رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩ م. عبد الرحمن العلام، ج ١، بغداد: مطبعة العاني، ١٩٧٠ م.
- (١٦) مجموعة الأحكام القضائية. حيدر عودة كاظم، بغداد، العدد الثاني، ٢٠١٨ م.
- (١٧) مختار الصحاح. محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، بيروت: دار الكتاب العربي، ١٩٦٧ م.

- (١٨) المرافعات المدنية. آدم وهيب النداوي، د.ط، القاهرة: دار العاتك لصناعة الكتاب، د.ت.
- (١٩) موجز أحكام قانون التسجيل العقاري. سعيد عبد الكريم مبارك، بغداد: مطابع دار الحكمة، ١٩٩٠م.
- (٢٠) موجز أصول الالتزامات. سليمان مرقس، المجلد الأول، القاهرة: مكتبة الأنجلو المصرية، ١٩٨٧م.
- (٢١) نظام السجل العقاري. حسين عبد اللطيف حمدان، ط١، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٥م.
- (٢٢) النظام القانوني للدفع المتعلقة بالنظام العام. إسماء علي عبد الجبار، ط١، بغداد: مكتبة القانون.
- (٢٣) نظرية الأحكام في قانون المرافعات المدنية. أحمد أبو الوفا، ط١، الإسكندرية: مشاة المعارف، ١٩٨٩م.
- (٢٤) نظرية الشكل في العقود المدنية والإلكترونية، دراسة مقارنة. عواد حسين ياسين العبيدي؛ بريك فارس حسين الجبوري، ط١، بيروت: المؤسسة الحديثة للكتاب، ٢٠١٤م.
- (٢٥) الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري. جورج شدراوي، ط١، بيروت: المؤسسة الحديثة للكتاب، ٢٠٠٥م.
- (٢٦) الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي. عبد المجيد الحكيم وآخرون، الجزء الأول، بغداد: مكتبة القانون، ١٩٨٠م.
- (٢٧) الوسيط في شرح القانون المدني. عبدالرزاق أحمد السنهوري، ج٨، ط١، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٠م.
- ثانياً :- القوانين

- (١) قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١م.
- (٢) قانون التنفيذ العراقي رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠م.
- (٣) قانون رعاية القاصرين رقم (٧٨) لسنة ١٩٨٠م.
- (٤) قانون السجل العيني المصري رقم (١٤٢) لسنة ١٩٦٤م.
- (٥) القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١م، المادة (١١٢٦).
- (٦) قانون المرافعات المدنية العراقي رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩م.