

إبطال قيود التسجيل العقاري/دراسة تحليلية

Invalidation of real estate registration restrictions/analytical study

الكلمات الافتتاحية :

بطلان، قيد، تسجيل، عقاري، قضائي، اداري

Keywords :

invalidation, registration, registration, real estate, judicial, administrative

Abstract : The importance of real estate transactions lies in their direct impact on aspects of economic and social life and in establishing the principle of stability of transactions, and to protect the rights of citizens, it is necessary to document these transactions according to a certain formality. Failure to adhere to them results in the invalidity of these transactions. These transactions may fulfill their formal aspect, but they may be tainted. An objective defect that prompts the affected party to resort to the judiciary to fix and correct these errors and legal violations after the registration has acquired its final form, or the competent authorities can correct these errors and legal violations before the registration acquires its

final form in accordance with procedures drawn up by the Real Estate Registration Law. The Iraqi legislator has allocated to protect real estate property rights and their importance in the life of society, an independent department that supervises the

الدكتور حبيب ادريس عيسى
المزوري



أستاذ القانون المدني
المساعد
كلية الحقوق جامعة
الموصل
٠٧٧٣٨٤٩٧٠٤٠

hbiebmezory@uomosul.edu.iq

الدكتور فتحي علي فتحي
العبدي

أستاذ القانون المدني المساعد
كلية الحقوق جامعة الموصل
٠٧٧٤٠٨٦٨٤١٥

fathilaw@uomosul.edu.iq

الباحث زيد باسل الصائغ

registration process in all its stages, ending with the issuance of the real estate registration document, and the preservation of established rights in accordance with the entries recorded in the file of each property, which represents the true image of the real estate registration record, and represents the identity of the property through Its descriptive documentation and the visas resulting from the property document the real and real estate rights of individuals. These departments must be the guardians of the rights of individuals and spread the real estate registration directorates throughout Iraq so that it becomes clear to the people about the boundaries and work of the real estate administrative departments and units affiliated with each directorate. The Iraqi legislator made the process of auditing the real estate registration documentation procedures subsequent to the issuance of the bond. In this case, addressing legal errors and violations may harm the rights holders financially and morally, in addition to delaying the completion of the real estate registration transaction, unlike if the audit process preceded the issuance of the bond, as it enables During the audit prior to issuing the bond, errors and deficiencies are addressed before registering and issuing the bond, which leads to speedy completion of the real estate transaction registration transaction and without the need to invalidate the real estate registration entries. What impact does it have on contractors or third parties who arrange rights in rem based on the defective registration?

الملخص:

تتمثل أهمية التصرفات العقارية في تأثيرها المباشر في جوانب الحياة الاقتصادية والاجتماعية وترسيخ مبدأ استقرار المعاملات، ولحماية حقوق المواطنين، فانه يلزم توثيق هذه التصرفات وفق شكلية معينة يترتب على عدم التقيد بها بطلان تلك التصرفات، وقد تستوفي تلك التصرفات جانبها الشكلي الا انه قد يشوبها عيب موضوعي يدفع المتضرر باللجوء إلى القضاء لإصلاح وتصحيح هذه الأخطاء والمخالفات القانونية بعد اكتساب التسجيل شكله النهائي أو تمكن الجهات المختصة من إصلاح هذه الأخطاء والمخالفات القانونية قبل اكتساب القيد شكله النهائي وفق إجراءات رسمها قانون التسجيل العقاري. وقد خصص المشرع العراقي لحماية حقوق الملكية العقارية وأهميتها في حياة المجتمع دائرة مستقلة تشرف على عملية

التسجيل بمراحلها كافة انتهاءً بإصدار سند التسجيل العقاري، والمحافظة على الحقوق الثابتة وفق القيود المثبتة في اضبارة كل عقار والتي تمثل الصورة الحقيقية لقيد التسجيل العقاري، وتمثل هوية العقار من خلال سندها من الناحية الوصفية وما يترتب على العقار من تأشيرات توثق الحقوق العينية والعقارية كافة للأفراد، ويجب ان تكون هذه الدوائر الحارس الأمين على حقوق الأفراد ونشر مديريات التسجيل العقاري في أنحاء العراق لكي يتضح للناس كافة حدود وعمل الدوائر والوحدات الإدارية للعقارات التابعة لكل مديرية. وجعل المشرع العراقي عملية تدقيق اجراءات توثيق قيد التسجيل العقاري لاحقة لإصدار السند، وفي هذه الحالة قد يؤدي معالجة الأخطاء والمخالفات القانونية إلى الإضرار بأصحاب الحقوق مادي ومعنوي فضلاً عن تأخير إنجاز معاملة التسجيل العقاري، بخلاف ما لو كانت عملية التدقيق سابقة لإصدار السند، إذ يمكن من خلال التدقيق السابق لإصدار السند معالجة الأخطاء والنواقص قبل تسجيل السند وإصداره الأمر الذي يؤدي الى سرعة اتمام معاملة تسجيل التصرفات العقارية ومن دون الحاجة الى بطلان قيود التسجيل العقاري؛ وما له من اثر بالنسبة الى المتعاقدين او الغير ممن اقدموا على ترتيب حقوق عينية بناءً على التسجيل المعيب.

المقدمة:

بسم الله، والحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وعلى آله، وصحبه وسلم،
واما بعد سيتم توضيح مقدمة البحث من خلال الفقرات الآتية:
أولاً: التعريف بموضوع البحث وأهميته: حضي حق الملكية العقارية باهتمام كبير من قبل المشرعين والفقهاء، وعد القانون الوسائل التي توفر الضمانات الكافية لحماية هذا الحق من خلال وضع ضوابط قانونية لا يجوز الخروج عنها والتي تحقق حكمة المشرع العراقي والمتمثلة باستقرار المعاملات والمراكز القانونية للأشخاص من خلال العديد من النصوص القانونية الواردة في التشريعات العراقية المختلفة كالقانون المدني رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ وقانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ والتي تشير الى ضرورة تسجيل هذا الحق في دائرة التسجيل العقاري وفق سندات اصولية ضمن نطاق سجلات رسمية حددها قانون التسجيل العقاري، والهدف الاساسي للتسجيل العقاري هو ضمان الحماية القانونية للتصرفات العقارية وتثبيت الحقوق الناشئة عنها وفق اسس متينة تؤمن لها الاستقرار والطمأنينة والحفاظ عليها، ومما لاشك فيه ان تقع اخطاء قانونية في التسجيل اثناء قيام دائرة

التسجيل العقاري بواجبها في تسجيل المعاملات والتصرفات العقارية لأسباب متعددة وسواء أكانت تلك الأخطاء مادية أم قانونية، وسواء اكتشفت هذه الأخطاء قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي أم بعد اكتسابه شكله النهائي. وقد أسبغ المشرع العراقي على التسجيل العقاري حصانة قانونية لا يمكن المساس به الا من قبل جهات حددها على سبيل الحصر من اجل استقرار المعاملات، ونظرا لأهمية الملكية العقارية في الحياة العملية للأشخاص، ولما يترتب على بطلان التصرفات العقارية من اثار بالغة الأهمية، اذ لم يجوز بطلان التسجيل الا في حالتين ووفق شروط لابد من تحققها الحالة الاولى تتعلق بالبطلان الصادر عن وزير العدل وذلك قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي، والثانية هي البطلان الصادر عن القضاء بعد اكتساب التسجيل شكله النهائي.

ثاني : نطاق البحث ومنهجيته : تقتصر دراستنا على بطلان قيود التسجيل العقاري في قانون التسجيل العقاري المعدل بالدرجة الأساس، مع الاشارة الى بعض القوانين العراقية عند الضرورة والاقتضاء، كما اعتمدنا في كتابة البحث المنهجين: التحليلي والتطبيقي، وذلك بمقارنة وتحليل النصوص القانونية العراقية، والآراء والمقرارات القضائية العراقية؛ من أجل بيان مواطن الخلل والقصور، ومن ثم الخروج بتوصيات قانونية تخدم المشرع العراقي.

ثالث : مشكلة البحث: نظر لكثرة دعاوى البطلان المعروضة امام المحاكم واختلاف طرق تزوير السندات ولما يمثله العقار نقطة ارتكاز وتحول واهمية بالنسبة لحياة الاشخاص وارتفاع اسعار تلك العقارات الى اسعار تفوق المتوقع مما شجع الكثير على اتباع اساليب مخالفة للقانون للحصول على تلك العقارات، فضلا عن ذلك فقد تباينت موقف محكمة التمييز الاتحادية بشأن بطلان قيود العقارات المكتسب تسجيلها شكله النهائي وذهبت الى اتجاهين مختلفين، ولما لهذا الاختلاف القضائي تأثير كبير في استقرار الاحكام القضائية واستقرار المعاملات المالية، وعلى هذا الاساس تم اختيار الموضوع للإحاطة بجوانبه جميع وفق نصوص قانونية.

رابع : خطة البحث: سيتم دراسة موضوع البحث من خلال الخطة العلمية الآتية: المبحث الاول: التعريف بإبطال قيود التسجيل العقاري.

المبحث الثاني: أحكام إبطال قيود التسجيل العقاري.

المبحث الأول : التعريف بإبطال قيود التسجيل العقاري : لقيود التسجيل العقاري أهمية كبيرة في حياة المجتمع من الناحية القانونية والعملية وتوضح هذه الأهمية

من خلال الحماية التشريعية لقيد التسجيل العقاري وجعله حجة على الناس كافة ما لم يطعن به بالتزوير ولبيان الأهمية المذكورة آنف لا بد من تحديد ماهية بطلان قيد التسجيل العقاري من خلال تعريفه وتمييزه مما يشته به من مفاهيم ولا سيما تصحيح القيود، ويرد البطلان على القيود المسجلة في الدائرة المختصة، ومن ثم فهو يرتبط بأعمال الهيئات التدقيقية في تلك الدوائر ولتوضيح ما تقدم سيتم تقسيم هذا المبحث على المطالب الآتية:

المطلب الاول

ماهية إبطال قيود التسجيل العقاري: من اجل تعريف بطلان قيود التسجيل العقاري لا بد من تعريفه، وان بطلان قيود تسجيل العقارات في الدائرة المختصة يكون على أنواع مختلفة وهذا ما سنبينه في الفرعين الآتيين:

الفرع الأول : تعريف إبطال قيود التسجيل العقاري : البطلان لغة الانفاء، وبطل أي تعطل او هو سقوط حكم الشيء الباطل^(١)، قد اختلف الفقهاء في تعريف البطلان، فعرف بأنه بطلان العقد هو الجزاء القانوني على عدم استجماع العقد لأركانه كاملةً مستوفية لشروطها^(٢). وعرف أيضاً انه وصف يلحق التصرف القانوني المعيب نتيجة مخالفته لقاعدة قانونية وليس موجه إلى آثاره مباشرة^(٣). وقد ذهب القضاء العراقي " أن مجرد تخصيص العقار لشخص معين من قبل مؤسسات الدولة لا يعد بذاته سبب من أسباب كسب الملكية ما لم يتم الإقرار بالتصرف أمام الموظف المختص في دائرة التسجيل العقاري وحيث ان ذلك لم يحصل بالنسبة للعقار موضوع الدعوى فتكون دعوى المدعي لا سند لها من القانون"^(٤). وذهب أيضاً " ان المدعي أسس دعواه على سبق حصوله على قرار تمليك القطعة من لجنة تمليك المتجاوزين المشكلة وفق لقرار مجلس قيادة الثورة المنحل (١٥٦ لسنة ٢٠٠١) وحيث ان المشرع العراقي اعتبر التصرفات العقارية ذات طبيعة شكلية لا يعتد بها ما لم تستوف الشكل الذي فرضه القانون لذا فان مجرد صدور قرار تمليك أو تخصيص للقطعة موضوع الدعوى لا يكسب من صدر لصالحه حق في طلب تملكها وتسجيلها باسمه في السجل العقاري إذ لا يعد ذلك من أسباب كسب الملكية فتكون دعوى المدعي فاقدة لسندها القانوني"^(٥). فالبطلان وصف يلحق تصرف معيب لمخالفته للقانون مخالفة تؤدي إلى عدم إنتاج الآثار القانونية المترتبة على هذا التصرف لو لم يكن معيب، فعناصر البطلان هي العيب في مخالفة القانون، وعدم ترتيب الآثار القانونية بسبب ما شاب التصرف من عيب^(٦)، ويترتب على الحكم ببطلان الإجراء عده كأن لم يكن فيسقط

وتسقط معه الإجراءات اللاحقة له متى كان هو أساس لها وترتبت عليه استناد الى قاعدة ما بني على باطل فهو باطل ويترتب على بطلان الإجراء زوال كافة الآثار القانونية المترتبة عليه، ولا يستتبع الحكم ببطلان الإجراء بطلان ما تقوم به المحكمة من إجراءات، كما لا تبطل الإجراءات المتأخرة عليه إذا كان لديها كيان مستقل بذاتها ولم تكن معتمدة عليه ولا تبطل الإجراءات المعاصرة له ما لم ترتبط ارتباطاً لا يقبل التجزئة بسبب طبيعتها أو بسبب طبيعة موضوعها^(٧). أما تعريف البطلان قانوناً فلم يعرفه قانون التسجيل العقاري العراقي وإنما بين الكيفية التي يتم بها بطلان قيد التسجيل في الفقرة الأولى من المادة (١٣٩) منه، سواء أكان ذلك قبل اكتسابه شكله النهائي وهو ما يعرف بالبطلان الإداري أم بعد ذلك وهو البطلان القضائي، في حين بين القانون المدني العراقي معنى البطلان من خلال النص على العقد الباطل وبيان أسبابه، والعقد الباطل هو الذي لا يصح أصلاً أي بالنظر إلى ذاته أو لا يصح وصف أي بالنظر إلى أوصافه الخارجية فهذا الأخير لا يكون كذلك إلا إذا لم يستوف الشكل الذي فرضه القانون والذي يجب التقيد به والا يبطل العقد دون أن ينتج أي أثر له، فعقد بيع العقار لا ينتج أثره ولا تنتقل ملكيته إلى المشتري والتمن إلى البائع ما لم يسجل هذا البيع في دائرة التسجيل العقاري وفق إجراءات قانون التسجيل العقاري^(٨). والبطلان في القانون المدني العراقي بطلان مطلق وليس له درجات، وإنما هو بطلان واحد فيبطل التصرف برمته فالعقد الباطل منعدم قانوناً ولا ينتج أي أثر ويستطيع أن يتمسك بالبطلان كل من كسب حقه في المحل يؤثر فيه صحة العقد أو بطلانه سواء أكان قد كسب الحق قبل صدور العقد أم بعده، فيتمسك به المتعاقدان وورثتهما لكن دون الإخلال بحق المتضرر من طلب التعويض جراء ما لحقه من ضرر نتيجة العقد الباطل، وتسمية العقد الباطل عقد هي تسمية مجازية إذ لا وجود له في الحقيقة والواقع^(٩). وذهب القضاء العراقي: " أن عقد بيع العقار من العقود الشكلية التي لا تنعقد إلا باستيفاء الشكل الذي نص عليه القانون وبخلافه يكون العقد باطلاً ولما كان العقد الباطل لا ينعقد ولا يفيد الحكم أصلاً (١٣٨م) من القانون المدني إلا أن ذلك لا يمنع إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد فيستعيد البائع المبيع ويسترد المشتري الثمن وهذا ما قضت به محكمة الاستئناف في حكمها المميز لذا قرر تصديقه ورد الطعون التمييزية وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٢/جمادي الآخرة/١٤٢٧هـ الموافق ٢٨/٦/٢٠٠٦م^(١٠). وينبغي لانتقال الملكية بالبيع أن يكون هناك عقد صحيح خال

من عيوب الإرادة وصادر عن مالك، فإذا كان البيع باطلاً فإن تسجيل العقد المبرم بين المتعاقدين في السجل العقاري لا ينقل ملكية العقار إلى المشتري، ويمكن تصور هذه الحالة بالنسبة للبيع الصادر عن شخص هو ليس بمالك للعقار ويمكن حصول هذه الحالة إذا تقدم البائع بمستمسكات توهي بأنه هو المالك لكن هذه المستمسكات في الحقيقة هي مزورة، وكثير ما تحصل هذه الحالة في نظام التسجيل العيني فإن التسجيل العقاري لا يصح العقد الباطل، والبطالان مطلق والمطلق يجري على إطلاقه وقد ذهب القضاء العراقي: "ان حاصل التحقيقات التي أجرتها محكمة البداية والاستئناف قد أكدت ان زوج المميز عليها كان فاقد الأهلية قبل وأثناء وبعد إجرائه التصرف المطعون فيه إذ أكدت التقارير الطبية المتعددة التي اعتمدتها محكمة الاستئناف من انه متخلف عقلي منذ طفولته ولا يمر بفترات تحسن ولا يقدر مسؤولية أفعاله وهذه التقارير عززت بصورة دفتر الخدمة العسكرية المتضمن سبق إعفائه من الخدمة العسكرية وبما ان زوج المميز عليها قد تم حجره للسبب المذكور وان حجة الحجر كاشفة لسبب الحجر وليست منشأ له لأنه يعد محجور لذاته عند إجراء التصرف وقبله وبعده للأسباب المتقدمة وحيث ان حكم المعتوه والمجنون المطبق في التصرفات التي يجرونها بحكم الصغير غير المميز وهم محجورون بذاتهم (٩٤م مدني) وتصرفاتهم باطلة (٩٦م مدني) لذا فان إبطال قيد التسجيل الذي تم بموجبه نقل سهام المحجور باسم المميز المدعى عليه له سند من القانون"^(١١).

نستدل مما تقدم انه يمكن تعريف بطلان قيد التسجيل العقاري بانه: إلغاء حكم التسجيل وعده كأن لم يكن، وإعادة الوضع القانوني للعقار إلى ما كان عليه قبل التسجيل^(١٢)، وعليه فان التسجيل لا يأخذ شكله النهائي في الدائرة المختصة وفق لما تتطلبه كل معاملة سواء أكانت الغاية تسجيلها ام تأشيرها في السجل العقاري، الا اذا اجريت التدقيقات كافة من قبل الهيئة المختصة بحيث تكون هذه المعاملات خالية من اية نواقص جوهرية تؤثر في صحة المعاملة والتصرف ذاته وهذه الهيئة بدورها لها ان ترفض اية معاملة يشوبها ذلك النقص أي يجري تصديقها وفق للقانون مما يعني ان التسجيل يعد مكتسب شكله النهائي وان لم يصدر سنده.

الفرع الثاني: انواع إبطال قيود التسجيل العقاري : يكون بطلان قيود التسجيل العقاري في الدائرة المختصة على نوعين: الاول هو البطلان الاداري وذلك عندما يكون التسجيل غير مكتسب لشكله النهائي، أي قبل تصديقه من قبل هيئة التدقيق، والنوع الثاني هو البطلان القضائي ويكون بعد تصديق معاملة تسجيل العقار من

قبل هيئة التدقيق، وان كلا النوعين لهما اجراءاتهما الخاصة بهما، وتوضيح ذلك كما يأتي:

أولاً: البطلان القضائي: نص المشرع العراقي انه: " اذا كان التسجيل قد اكتسب الشكل النهائي فلا يجوز ابطاله الا بحكم قضائي حائز على درجة البتات"^(١٣). نستدل من هذا النص ان اللجوء الى القضاء لغرض الحصول على قرار ببطلان قيد التسجيل يكون في حالة اذا تم اكتشاف أية مخالفة او خطأ قانوني بعد اكتساب التسجيل شكله النهائي، أي ان التسجيل اصبح بات بتصديقه من هيئة التدقيق، فلا يجوز بطلانه في هذه الحالة الا بحكم قضائي حائز على درجة البتات، وذهب القضاء العراقي: " ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون، لأنه من الثابت في الدعوى ان القطعة المرقمة ٢٠٨٤/٢٤ مقاطعة ١٩ كانت قد سجلت باسم المدعي في سجلات التسجيل العقاري بالتقيد ٤٤/ شباط/ ١٩٩٩ جلد ١١٣٨ بعد تملكها له من قبل الجمعية التعاونية لإسكان ضباط صف وافراد قوى الامن الداخلي بموجب كتابها المرقم ٤٠٥ في ٣١/١٠/١٩٩٨ لذلك فان تسجيلها بتاريخ لاحق باسم المدعوة استناد الى كتاب مديرية بلدية الموصل لا سند لها من القانون؛ لان تسجيلها باسم المدعي قد اكتسب شكله النهائي ولذلك فقد خرجت من املاك البلدية وبالتالي ليس لها التصرف بتلك القطعة باي وجه من الوجوه الا بحكم قضائي بات استناد لأحكام المادة (١/١٣٩) من قانون التسجيل العقاري لاسيما وان القيد السابق باسم المدعي لم يتم الغاؤه لذلك فان اجراءات تسجيل القطعة مرة ثانية تكون غير صحيحة، ولما كانت محكمة البداية قد قضت بإبطال القيد الثاني وابقاء القيد السابق للعقار باسم المدعي وايدته محكمة الاستئناف في حكمها المميز، لذلك قرر تصديقه ورد اللائحة التمييزية مع تحميل المميز رسم التمييز"^(١٤). والسؤال الذي يطرح نفسه: هل يجوز بطلان التسجيل بحكم قضائي اذا لم يكتسب التسجيل الشكل النهائي ام لا؟ لم ينص المشرع العراقي الى ذلك صراحة الا انه قد نص على انه اذا كان التسجيل قد اكتسب الشكل النهائي فلا يجوز بطلانه الا بحكم قضائي بات^(١٥)، لذا فمن باب اولي يمكن بطلان قيد التسجيل الذي لم يكتسب الشكل النهائي بحكم قضائي، ويعد البطلان القضائي اهم الضمانات التي وفرها المشرع العراقي لتصحيح العيوب المؤثرة في جوهر الحق او المركز القانوني التي شابت عملية اصدار السند او انها كانت ملازمة لمصدر التصرف القانوني الذي اعتمد اساس في التسجيل، ويعد القضاء صاحب الولاية العامة لكل

الوقائع المعروضة امامه ومعالجة الاوضاع القانونية الشاذة، والتي يمكن ان تتسبب في ضياع الحقوق لأن الحكم القضائي يعتمد اساس في تصحيح الاخطاء التي لم يتم معالجتها في المراحل الاجرائية الاولى لإصدار السند او في مرحلة التدقيق سواء أكانت سابقة لإصدار السند ام لاحقة له. وقد تتم عملية تسجيل التصرف العقاري نفسه او الاجراءات التي اعتمدت في توثيق التصرف واصدار السند، حيث يكون لزام على الدائرة المعنية لعملية التوثيق تصحيح الخطأ وبطلان القيد والسند تبع له اذا تضمن الحكم القضائي ذلك شريطة ان يكون هذا الحكم بات، ولقد عول التشريع العراقي على ذلك؛ لما للقضاء من صلاحيات واسعة غير محدودة في الخوض بأصل الحقوق ومراكز المتعاقدين القانونية، والوقوف على صحة التصرف المنشئ للالتزامات المتبادلة بعد ان رسمت نوع من القيود الشكلية التي تساعده على الوقوف على صورة العقار الحقيقية وما يتضمنه من تفاصيل، متمثلة هذه القيود في اشتراط اقامة الدعوى امام المحاكم التي يقع في نطاق اختصاصها المكاني العقار الذي تم اجراء التصرف القانوني عليه ومن ثم توثيقه، إذ نص المشرع العراقي على أنه: "تقام الدعوى في محكمة محل العقار اذا تعلقت بحق عيني واذا تعددت العقارات جاز اقامة الدعوى في محل احدها"^(١٦) هذا بالنسبة الى الحقوق العينية العقارية، اما بالنسبة الى الحقوق العينية المنقولة فقد نص المشرع العراقي انه: "تقام دعوى الدين أو المنقول في محكمة موطن المدعى عليه او مركز معاملاته او المحل الذي نشأ فيه الالتزام او محل التنفيذ او المحل الذي اختاره الطرفان لإقامة الدعوى"، والخيار بين هذه الاماكن الخمسة تكون للمدعي؛ لان أي منها تكون محكمة مختصة مكاني^(١٧). ثاني: البطلان الاداري؛ لقد خول القانون وزير العدل صلاحية بطلان التسجيل العقاري في حالة اكتشاف الاخطاء او النواقص القانونية قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي، أي قبل تصديق المعاملة من قبل هيئة التدقيق، وهذا يعني ان يكون تسجيل المعاملة خلاف لأحكام القانون، واستناد الى بيانات ووثائق غير قانونية، ولا يقصد بالقانون هنا قانون التسجيل العقاري فحسب بل جميع القوانين والقرارات والانظمة المتعلقة بتنظيم الملكية العقارية او الحقوق العينية العقارية الاخرى، كأن تتم معاملة تسجيل قطعة ارض زراعية او سكنية تقل مساحتها عن الحد المقرر قانوناً، او تكون الوثائق التي استند اليها التسجيل غير قانونية كأن يستند الى وكالة مضى على تنظيمها اكثر من خمسة عشر سنة، او كان الوكيل معزولاً او الموكل متوفى وغيرها من الاسباب المخالفة لأحكام القانون، وقرر مجلس

شورى الدولة انه: " اذا تم تسجيل جزء من الارض الزراعية في دائرة التسجيل العقاري استناد الى حكم قضائي اكتسب الدرجة القطعية ولم يكتسب هذا التسجيل شكله النهائي وكان مخالف لقانون الحد الاقتصادي فيبطل بقرار من السيد وزير العدل بناء على توصية الهيئة الاستشارية الدائمة استناد الى المادتين (١٣٩ و ١٤٠) من قانون التسجيل العقاري بدلالة المادة (٢) من قانون تنظيم الحد الاقتصادي"^(١٨). وقد سار مجلس شورى الدولة على هذا الرأي قبل صدور قانون التسجيل العقاري، اذ قرر أنه: " لما كانت معاملة البيع قد سجلت خلاف لنظام الطابو لوجود معاملة انتقال تسبقها لم تسجل في قيود الطابو، ولما كانت هذه المعاملة قد رافقها التزوير ايضا بانتحال بنت المشتري شخصية أمها المشتري المتوفاة قبل اجراء المعاملة ولم يكن قد صدر بها السند فأنا نوافق على بطلانها استناد الى المادة (٣) من قانون تسجيل الاموال غير المنقولة رقم ٥٩ لسنة ١٩٢٥ "^(١٩). اما اذا لم يكن التسجيل مخالف للقانون او لم يكن مستند الى وثائق غير قانونية فلا يجوز اتخاذ القرار ببطلانه.

المطلب الثاني: شروط إبطال قيود التسجيل العقاري وتمييزه من غيره : رسم المشرع العراقي طريقين لبطلان قيود التسجيل العقاري هما: الاول البطلان القضائي عند اكتساب التسجيل شكله النهائي، والثاني هو البطلان الاداري اذا لم يكن التسجيل قد اكتسب شكله النهائي بالمصادقة عليه من هيئة التدقيق، ولكل نوع شروطه الخاصة به التي تميزه من النوع الاخر، ويختلف مفهوم البطلان عن غيره من المفاهيم، فضلاً عن ذلك لأعمال الهيئات التدقيقية اثر مهم في البطلان، وتوضيح ما تقدم يكون في الفروع الآتية:

الفرع الأول: شروط إبطال قيود التسجيل العقاري : تختلف شروط بطلان قيود التسجيل العقاري حسب نوعه، لذا سنتناول شروط البطلان القضائي، ومن ثم شروط البطلان الإداري في المقاصد الآتية:

المقصد الأول: شروط الإبطال القضائي لقيود التسجيل العقاري: يتطلب القانون شروط معينة لبطلان التسجيل عن طريق المحاكم القضائية وهي^(٢٠):
أولاً: ان تكون هناك مخالفة او خطأ قانوني او نواقص قانونية مؤثرة في جوهر الحق او المركز القانوني لأطراف العلاقة وان يتم اكتشافها بعد اكتساب التسجيل شكله النهائي.

ثاني : ان يتعذر اصلاح تلك الاخطاء والمخالفات بالطرق الاصولية القانونية.

ثالث : ان تقام دعوى لدى محكمة بداءة موقع العقار من قبل الشخص او الجهة التي تضررت حقوقها بسبب التسجيل المعيب قانوناً ، ولا يجوز لدائرة التسجيل العقاري ان تقيم الدعوى البطلان لكونها ليست طرف في العلاقة القانونية المسجلة ، وليس لها نقض التسجيل الذي تم من قبلها استناد الى قاعدة : " من سعى في نقض ما تم من جهته فسيحبه مردود عليه"^(٢١) ويجب ان يصدر عن المحكمة قرار يقضي بالبطلان ويكتسب القرار درجة البتات ومن ثم يستند اليه في بطلان التسجيل ، وقد يستند التسجيل على معلومات كاذبة ادلى بها صاحب العلاقة وتوصل الى تسجيل العقار باسمه ويصح هذا في حالة تملك الدور او العرصات من قبل الدولة لبعض المواطنين ، ولم يحدد المشرع العراقي أسباب البطلان القضائي لقيود التسجيل العقاري لكنه من خلال التطبيقات القضائية يمكن إيراد الأسباب الأكثر شيوعاً وهي :

أولاً : تصحيح القسام الشرعي او القانوني : يحدث احياناً عند اصدار القسام الشرعي او القانوني وجود خطأ في القسام لعدم ذكر اسم احد الورثة سهو او الخطأ في المسألة الارثية للقسام او خطأ في تحديد اصحاب الميراث او انصبتهم الشرعية^(٢٢) عندها يلجأ الى القضاء لإقامة دعوى تصحيح القسام ، فاذا كان موضوع التصحيح يتعلق بعقار فلا يجوز مراجعة التسجيل لتصحيح الخطأ اعتماد على تصحيح القسام ، وهذه الحالة تكون خاصة بالبطلان القضائي فقط وذهب القضاء العراقي أنه : " ولدى عطف النظر على الحكم المميز فقد وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون ، حيث ان معاملات الانتقال جرت وفق القسام الشرعي الذي تم تصحيحه مؤخراً ، وحيث ان معاملات البيع جرت باطلالة بالنسبة لسهام المدعين بناء على قسام شرعي غير صحيح ، لذى فان من حق المدعين مراجعة القضاء لإبطال البيوع الجارية بقدر تعلق الامر بسهامهم ؛ لان دعوى المدعين تستند الى سند قانوني مما يتوجب ابطال معاملات التسجيل العقاري الجارية على العقار موضوع الدعوى بما يعادل سهام المدعين وفق القسام الشرعي الذي تم تصحيحه وليس ابطال كامل المعاملات الجارية على العقار المذكور ، وحيث ان المحكمة قد ردت الدعوى بحجة ان العقار اجريت عليه معاملات بيع بعد تسجيل معاملة الانتقال ، وتعاقب عدة اشخاص على شراء العقار وهم ليسوا من الورثة ، فان اتجاه المحكمة هذا غير صحيح ، عليه قرر نقض الحكم المميز واعادة الدعوى الى محكمتها للسير فيها وفق ما تقدم"^(٢٣) . ثاني : التزوير : تكون حالة التزوير اما بانتحال صفة البائع او تزوير

وثائق رسمية كهوية الاحوال المدنية او شهادة الجنسية العراقية او القسم الشرعي او القانوني، ففي هذه الحالة اذا اكتشف الخطأ بعد اكتساب التسجيل شكله النهائي فللمشتري او صاحب العلاقة الحق بإقامة دعوى اصولية لدى محكمة البداية يطلب فيها بطلان القيد، وهذا ما سار عليه القضاء العراقي إذ قرر أنه: " لدى التدقيق والمداولة الحضورية والعلنية وجد بان الطعن الاستئنائي قد انصب على الحكم الصادر من محكمة بداءة الموصل بالعدد ٢٢٠٣/ع/٢٠٠٥ في ١٦/١/٢٠٠٧ باعتبارها مخالفة للقانون ومجحف بحقوق المستأنف للأسباب الواردة في عريضة الطعن الاستئنائي، دعت المحكمة الطرفين للمرافعة وجرت بحقهما حضور وعلم واستمعت لأقوال ودفع وكلاؤهما وحيث ثبت من الاطلاع على اضبارة الدعوى البدائية المستأنف حكمها وادلتها الثبوتية بان الحكم المستأنف صحيح وموافق للقانون للأسباب التي استندت اليها محكمة البداية في اصدارها وان الطعن الاستئنائي في اسبابه لا ينال من صحته وذلك لثبوت كون القطعة موضوع الدعوى والمرقمة ٢٥٨/٥ مقاطعة ٢٨ الهرمات كانت بالأصل مخصصة للمستأنف عليه (المدعي، المعارض عليه) لشموله بأحكام القرار ١١٧ لسنة ٢٠٠٠ الا ان المستأنف (المدعى عليه، المعارض) قام بتزوير الكتاب المرقم ٢٣٧٨ في ٢/٣/٢٠٠١ على انه صادر من مديرية بلدية الموصل حول تملكه القطعة موضوع الدعوى وقامت مديرية التسجيل العقاري بتسجيل القطعة باسمه بالقيد ٢٠١/٢ اذار/٢٠٠١ جلد ٨٧٣ بناء على الكتاب المزور، وقد تم ادانة المستأنف عن جريمة التزوير للكتاب المذكور وجريمة استعمال المحرر المزور من قبل محكمة جنابات نينوى بقرارها المرقم ٢٧٠/ج/٢٠٠٦ في ٣١/١٠/٢٠٠٦ وبما يؤيد عدم احقية المستأنف من تملك القطعة موضوع الدعوى مما يستوجب ابطال قيد تسجيل القطعة باسمه واعادة تسجيلها باسم المستأنف عليه (المدعي، المعارض عليه) وهذا ما قضت به محكمة البداية في حكمها المستأنف عليه ولما تقدم قررت المحكمة الحكم بتأييد الحكم البدائي المستأنف الصادر من محكمة بداءة الموصل بالعدد ٢٢٠٣/ع/٢٠٠٥ في ١٦/١/٢٠٠٧ ورد الطعن الاستئنائي^(٢٤). ثالثاً: الخطأ في تخصيص او تملك العقار: تقوم امانة العاصمة او مديرية البلديات بتخصيص او تملك عقارات الى المواطنين فيحدث خطأ في توجيه كتب او مخاطبات رسمية الى مديرية التسجيل العقاري بتمليك او تخصيص عقار الى مواطن غير المواطن المعني، وعند تسجيل هذه المعاملة في دائرة التسجيل، واكتساب التسجيل شكله النهائي وسواء أكان الخطأ في الاسم أم رقم العقار أم

مساحته أم موقعه فعلى المواطن المتضرر مراجعة المحكمة المختصة لإقامة دعوى موضوعها البطلان القضائي للإجراءات الخاصة بالتسجيل المخالف للقانون، وذهب القضاء العراقي؛ " ان الحكم المميز ظهر انه غير صحيح؛ ومخالف للقانون؛ لان التملك الوارد على عقارات الدولة مسجل باسم من ملكت له استناد الى القرار الصادر من الجهة المخولة قانوناً دون حاجة للإقرار او أي اجراءات اخرى حسب المادة ٢٧٢ من قانون التسجيل العقاري، وبهذا فان حق التملك له ثابت من تاريخ التخصيص، ولا يجوز للبلدية تملك او تخصيص القطعة لشخص اخر بعد تخصيصها للمدعي ويكون التخصيص الجاري باسم المدعي عليه باطلاً قانوناً؛ لان المبني على الباطل باطل، عليه قرر نقض الحكم المميز"^(٢٥).

المقصد الثاني : شروط الإبطال الإداري لقيود التسجيل العقاري : ينص المشرع العراقي على أنه: " يصدر الوزير قراره بالإبطال بسبب مخالفة التسجيل لأحكام القانون او استناده الى وثائق او بيانات غير قانونية عند تعذر اصلاحها بالطرق لأصولية وذلك بناءً على توصية الهيئة الاستشارية في مديرية التسجيل العقاري العامة المؤيدة من المدير العام"^(٢٦). يستدل من هذا النص أن شروط بطلان قيد التسجيل العقاري الذي لم يكتسب شكله النهائي وفق قرار وزير العدل هي على النحو الآتي^(٢٧):

الشرط الاول: مخالفة تسجيل القيد العقاري لأحكام القانون: ترفض هيئات التدقيق تصديق المعاملة ان وجدت فيها نواقص او اخطاء جوهرية تؤثر في صحة التسجيل، وهنا يجب عليها رفع تقرير بذلك الى مدير التدقيق الذي يقدمه بدوره مع المعاملة الى المدير العام لإحالة القضية الى الهيئة الاستشارية المشكلة للنظر فيها، وتدقيق المعاملة من جميع الوجوه في ضوء اعتراضات هيئة التدقيق، وملاحظات الدائرة المختصة ومطالعة مدير التدقيق او مدير الحقوق، فاذا وجدت الهيئة ان المعاملة مخالفة لأحكام القانون ويقصد بالقانون هنا ليس قانون التسجيل العقاري فحسب وانما القوانين والانظمة المتعلقة بموضوع التسجيل جميعها، كتسجيل معاملة افراز خلاف لأحكام نظام الطرق والابنية، وعدم توفر النصاب القانوني في احدى الاقسام المفزة او كانت مساحة المنطقة او القطع المفزة اقل من الحد الاقتصادي المعين^(٢٨) او تسجيل وقف او وصية على حقوق التصرف في الاراضي المملوكة للدولة خلاف للمادة (١١٧٢) من القانون المدني العراقي او كان الوثائق او البيانات المستندة عليها المعاملة غير قانونية كاستناد التسجيل على وكالة

مضى على تنظيمها خمسة عشر سنة خلاف لحكم للقانون^(٢٩) او كان الموكل متوفى اثناء تنفيذ الوكالة، اذ ان الوكالة في هذه الحالة تعد منتهية^(٣٠) او كان الوكيل معزولاً واجرى التصرف نيابة عن الموكل او عدم التقيد بالمواعيد القانونية بالنسبة لإعلان المجدد او عدم صحة البيانات المقدمة لإثبات الحيابة^(٣١)، وكذلك حالة المالك الظاهر الذي لا يعد صاحب مركز قانوني؛ اما لأنه لم يكن مالك في الاصل او لأنه تصرف في ملكه غيره او لان ملكيته كانت مهددة بأمر قد تحقق بالفعل مثل البطلان او الفسخ او واقعة ميراث ثم ظهر وارث اقرب الى المورث يحجب الوارث الذي ظهر بمظهر المالك الظاهر الذي تصرف للغير حسن النية الذي شهر حقه قبل ان يشهر صاحب الحق الدعوى التي رفعها على صاحب الظاهر لتجريدته من ملكيته الظاهرة، فلم يكن من شان التصرف الذي ابرمه مع الغير ان يكسبه حق اذ أنه تعامل مع من لم يكن مالك او من زالت ملكيته^(٣٢)، وكذلك الحكم في حالة بيع الوكلاء وشراؤهم لأنفسهم حيث يعلل حكم بيع النائب لنفسه انما يقوم على قرينة قانونية وهي ان الاصيل عندما اناب النائب في بيع ماله لم يدخل في هذه الانابة والا لكان قد باع له مباشرة دون حاجة الى انابته في البيع فاذا ما باع النائب المال لنفسه يكون قد جاوز حدود نيابته فلا ينفذ تصرفه في حق الاصيل الا اذا اجازه هذا الاخير، ففي هذه الحالات توصي الهيئة الاستشارية بالبطلان^(٣٣). الشرط الثاني؛ تعذر اصلاح المخالفات القانونية بالطرق الاصولية؛ يشترط أن لا يكون هناك أي طريق قانوني لتلافي المخالفات او الاخطاء، كأن تجري معاملة التسجيل استناد الى وكالة انتهت حكمه بمضي المدة القانونية، وامتناع الموكل عن تأييد الوكالة، في حين ان بعض الاخطاء والنواقص وان كانت مخالفة للقانون وتؤثر في صحة التسجيل الا انه يمكن اصلاحها بطريقة قانونية كاعتراف الورثة بالبيع بالنسبة للوكالة التي تنتهي بموت الموكل فان هذا الاقرار يعدل الخطأ الناشئ عن اقرار الوكيل بالبيع بانتهاء وكالته بوفاة الموكل بتاريخ سابق لتاريخ الاقرار بصورة قانونية؛ لان الورثة هم الخلف العام للموكل وتنتقل حقوقه اليهم او كانت المعاملة مستندة الى وكالة باطلة وتم تبديلها بوكالة صحيحة مستوفية للشروط القانونية او توحيد الجزء المفروز الذي تقل مساحته عن النصاب المقرر للمنطقة العمرانية مع جزء مفروز اخر لإكمال النصاب ويمكن نقل سجل الافراز الى سجل جديد تصحيح وافراز وتوحيد وبهذا يتم اصلاح الخطأ القانوني مع معاملة الافراز، ففي مثل هذه الحالات وعند العثور على مخرج قانوني لتلافي النقص والخطأ لا يلجأ الى البطلان وترفع

الهيئة توصيتها بتعديل الاخطاء، اما اذا تعذر اخذ اعتراف الورثة بتأييد الوكالة او امتنع الموكل عن تأييد الوكالة التي انتهت بمضي المدة القانونية، او تعذر توحيد الجزء المفرض المذكور مع الجزء الاخر لعدم اتصاله به او عدم موافقة سلطات البلدية مع ذلك فلا بد للهيئة من رفع توصيتها ببطلان المعاملة. الشرط الثالث: توصية الهيئة الاستشارية ببطلان التسجيل: لا يجوز لدائرة التسجيل العقاري ان تطالب ببطلان قيد التسجيل، وان تقيم دعوى بذلك؛ لأنها ليست طرف في العلاقة القانونية، وانما يجب ان تقام دعوى من قبل اطراف المعاملة امام محكمة بداءة العقار تتضمن طلب ببطلان قيد التسجيل الذي تم خلاف لأحكام القانون، ويجب ان يصدر قرار من محكمة البداءة بالبطلان وان يكتسب الدرجة القطعية ومن ثم يتم بطلان القيد. الشرط الرابع: تأييد المدير العام لتوصية الهيئة الاستشارية: لا تكفي وجود الاخطاء والنواقص لإصدار الوزير قراره بالبطلان حتى وان تم تأييد ذلك من قبل المدير العام، وانما يقتضي ان يقترن ذلك بتوصية الهيئة الاستشارية بالبطلان وبدونها لا تستكمل اجراءات البطلان. الشرط الخامس: قرار وزير العدل بالبطلان: عند توفر الشروط المذكورة آنف تعرض المعاملة المسجلة على وزير العدل لبطلانه، وان الاخطاء لا تكفي وحدها لإصدار القرار ببطلان التسجيل دون صدور توصية من الهيئة الاستشارية بذلك، والتوصية غير كافية ايضاً دون تأييدها من مدير التسجيل العقاري العام؛ لان الشروط الاربعة المتقدمة مجتمعة تكون اساساً لإسناد الوزير قراره عليها ببطلان التسجيل وان فقدان أي شرط منها يعني فقدان ركيزة البطلان وعدم استيفائه الشروط القانونية^(٣٤). واذا تم بطلان قيد التسجيل فإنه يبطل سند التسجيل تبعاً لذلك^(٣٥).

واحيانا تصدر الهيئة الاستشارية توصيتها بالبطلان ولم يقتنع المدير العام بها ولا يؤيدها، او ان الهيئة الاستشارية ترفع التوصية بصحة المعاملة لاقتناعها بصحة التسجيل ولكن المدير العام يرى بان المعاملة مخالفة للقانون ويخالف توصية الهيئة الاستشارية ولا يؤيدها، لم يعالج المشرع العراقي هذه المسألة مع انها تشكل واقعة قانونية جوهرية، وعلى الرغم من ان ذلك يعد نقصاً تشريعياً ينبغي معالجته، لكن قد يكون سبب ذلك أنه نادر الوقوع في الحياة العملية، ومع ذلك نصت المادة الثامنة من نظام وزارة العدل العراقي رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٨ بان مدير التسجيل العقاري العام يكون مسؤولاً امام الوزير عن انجاز المعاملات وفق القوانين والانظمة الشرعية، وللمدير العام ان يستشير الوزير في القضايا المهمة وفق الاحوال التي يعينها بأمر

خاص او عام، وان يعرض عليه كل ما يتعلق بدائرته، ونرى بان خير علاج للواقعة القانونية المذكورة آنف هو ان يعرض المدير العام موضوع الخلاف على الوزير او يحيله الى ديوان التدوين القانوني لتدقيق المعاملة من الناحية القانونية والاصولية وابداء رايه فيها، فان أيد ديوان التدوين راي الهيئة الاستشارية، ووافق الوزير عليه فيكون المدير العام ملزم بتأييد توصية الهيئة، وان أيد الديوان رأي المدير العام فالهيئة تصبح ملزمة باتباع قرار ديوان التدوين؛ لان قرارات الديوان بعد تأييدها من الوزير يصبح العمل بموجبها في الدوائر الحكومية صحيح^(٣٦)، ومن جهة اخرى فان قرار الديوان بعد اقتترانه بموافقة الوزير يكون بمثابة امر للدوائر التابعة لوزارة العدل ومنها مديرية التسجيل العقاري العامة وعندئذ يعاد النظر في الموضوع من قبل المدير العام والهيئة الاستشارية في ضوء قرار الديوان وتصدر الهيئة توصيتها بموجبه ويؤيدها المدير العام بموجبه ايضا، وبعد ذلك ترفع التوصية الى الوزير ان كانت صادرة بالبطلان، وبهذا الاجراء يمكن معالجة هذا النقص القانوني.

الفرع الثاني : تمييز إبطال قيود التسجيل العقاري من تصحيحه : تقتصر مهمة دائرة التسجيل العقاري على إجراء التصرفات العقارية المسجلة بالسجل العقاري ممن له الحق في ذلك؛ لكي تكون ثابتة ومعلومة الناس كافة، وتكون حجة عليهم فضلا عما يرافقه بطبيعة الحال أخطاء أو مخالفات مادية أو قانونية أثناء ذلك لأسباب مختلفة، سواء أكانت قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي أم بعده، وحسب فعل المشرع العراقي عندما حدد طرق خاصة لتصحيح السجل العقاري أو تعديله أو بطلانه ولا يمكن القيام بالحك أو الشطب أو التعديل في البيانات التي احتواها هذا السجل؛ لان ذلك يفقد الثقة بإجراءات هذه الدوائر، ويؤدي إلى عدم استقرار المعاملات وقد وضع المشرع العراقي نصوص خاصة لا يتم اللجوء إليها إلا في حدود ضيقة وحالات خاصة^(٣٧). ولأجل إيضاح ذلك لابد من تعريف تصحيح التسجيل بالقول انه: " تصحيح الأغلاط الحاصلة في السجل العقاري أو في الخارطة وكذلك التصحيح الذي يجري لتغيير الأحوال المدنية للمالك كحذف أو إضافة صيغة القصر أو الحجر أو تبديل الاسم أو اللقب أو الجنسية"^(٣٨). ويجري تصحيح تلك الأخطاء أو المخالفات القانونية التي حصلت أثناء تسجيل المعاملة في السجل العقاري في سجل خاص عند اكتشاف ذلك من قبل دائرة التسجيل العقاري قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي، أي قبل تدقيقه والمصادقة عليه من قبل هيئة التدقيق، ويعزز

التصحيح بتوقيع الموظف المختص بالتسجيل الذي قام بإجراء هذا التصحيح في السجل المذكور. وقد ذهب القضاء العراقي أن: "القرار صحيح وموافق للقانون لأن محكمة البداية قد توسعت في تحقيقاتها وانتقل قاضيها بتاريخ ٢٠٠٢/٧/٢٣ إلى مديرية التسجيل العقاري لإجراء المعاينة على سجلاتها وتابع التصرفات التي أجريت على العقار موضوع الدعوى ثبت ذلك في محضر نظمه لهذا الغرض ومن ثم استعانت المحكمة بخبرة ثلاثة خبراء الذين اطلعوا على اضرار العقار وسجلاته والخارطة الخاصة به، ومن ثم قدموا تقريرهم المؤرخ في ٢٠٠٦/١١/٢١ تضمن بان المساحة الحقيقية للقطعة المذكورة (٣١٣,١٤) متر مربع وليست (٥٤٠) متر مربع الذي سقط سهو في بعض مراحل انتقال الملكية، وعليه ولما كان الخطأ المذكور من الأخطاء المادية لذلك فان مدير التسجيل العقاري استعمل صلاحياته القانونية استناداً لأحكام المادة (٦٨) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل وقام بتصحيح الخطأ المذكور ولهذا تكون دعوى المدعية فاقدة لسندها القانوني وتستوجب الرد، وهذا ما قضت به محكمة البداية وأيدته محكمة الاستئناف في حكمها المميز لذلك قرر تصديقه ورد اللائحة التمييزية مع تحميل الميزة رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٣٠/شعبان/١٤٢٨ هـ الموافق ٢٠٠٧/٩/١٢ م^(٣٩). أما إذا اكتشف الغلط الحاصل أو المخالفة القانونية في المعاملة بعد اكتساب التسجيل شكله النهائي أي بعد مصادقة هيئة التدقيق على المعاملة والسجل فلا يجوز إجراء التصحيح في السجل بل يقتضي تسجيل جديد وذلك بموجب معاملة تصحيح تتضمن البيانات الصحيحة^(٤٠). ويصحح السجل العقاري وفق قانون التسجيل العقاري في الحالات الآتية:

١- حكم قضائي بات صادر عن المحكمة المختصة مكتسب الدرجة القطعية بالتصحيح ولا حاجة في هذه الحالة إلى إخبار ذوي العلاقة أو استحصال موافقة أي جهة أخرى كون التصحيح استند إلى حكم بات صادر عن محكمة مختصة بما تملكه المحاكم من ولاية عامة، ومثال ذلك وقوع غلط في هوية الأحوال المدنية، وقدم المالك دعوى لتصحيح الغلط على دائرة الأحوال المدنية واكتسب قرار المحكمة القاضي بالتصحيح درجة البتات فيجب على دائرة التسجيل العقاري إجراء التصحيح في السجل بالاستناد إلى القرار المذكور.

٢- قرار قانوني له قوة الحكم ورغم ان مثل هذه القرارات وان لم تصدر عن الجهات القضائية إلا انها تكون بمثابة الحكم القضائي المستند إلى نص القانون، كقرار

مدير دائرة الأحوال المدنية الذي يقضي بتعديل السجل المدني فيما يتعلق باسم صاحب الحق العيني ومما لا شك فيه ان القرار المذكور يتخذ أساساً لتصحيح التسجيل كونه يصدر عن جهة مخولة قانوناً .

٣- قرار إداري يصدر عن مدير دائرة التسجيل العقاري بالنسبة للمديريات وعن رئيس الدائرة بالنسبة للملاحظات فقد تحصل أخطاء سهو عند التسجيل أو عند ترحيل الإيضاحات من استمارة التسجيل أو الوثائق المستندة إليها المعاملة إلى السجل العقاري، لذا يجوز تصحيحها بقرار من رئيس دائرة التسجيل العقاري، ويعد القرار الإداري قانوني لأنه صدر عن جهة مخولة قانوناً، وان الأخطاء المذكورة هي التي يعثر عليها بعد اكتساب التسجيل الشكل النهائي، والذي يتطلب نقل السجل العقاري إلى سجل جديد يصحح فيه الخطأ. ويتميز التصحيح بوصفه يتعلق بالأخطاء الحاصلة في السجل العقاري أو الخارطة بكونها مخالفة للوثائق والمستندات أو السجلات التي اعتمدت عند إجراء التسجيل كحصول خطأ في اسم المشتري عند تدوين ذلك في السجل العقاري أو اسم أبيه أو جده أو لقبه أو قد تكون في حدود العقار أو المساحة أو مقدار السهام أو موقع العقار كالمقاطعة مثلاً التي يقع ضمنها العقار، ولكون دائرة التسجيل العقاري هي التي تسببت في الخطأ ولا دخل لذوي العلاقة فيه ومن ثم هي التي تقوم بتصحيحه بقرار من رئيس الدائرة، ويجب ان لا يؤدي هذا التصحيح إلى تغيير المالك أو صاحب الحق العيني وان لا يؤثر في حقوق ذوي العلاقة^(٤١). ويجري ذلك التصحيح في حالتين: الأولى: عندما يتم قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي أي قبل التدقيق والمصادقة عليه ويجري ذلك مصحوباً بتوقيع الموظف المختص في السجل الخاص بالتصحيح، الثاني: يتم بعد اكتساب التسجيل شكله النهائي وفي هذه الحالة يقتضي ان يتم التصحيح بإجراء معاملة تصحيح وفق تسجيل جديد على ان تتضمن هذه المعاملة البيانات الصحيحة وحسب الأصول ووفق الإجراءات المبينة في قانون التسجيل العقاري. نستدل مما تقدم ان بطلان قيد التسجيل العقاري يعني سقوط حكم السند وعده كأن لم يكن ويبطل تبعه لذا كل إجراء لاحق عليه ويفقد حجته القانونية، ولا تكون له أي قيمة بخلاف التصحيح الذي يتعلق بالأخطاء الواردة في السجل العقاري ووفق الإجراءات المتبعة قانوناً وقد ذهب القضاء العراقي إلى أن: "القرار صحيح وموافق للقانون نظر ثبوت تخصيص قطعة الأرض تسلسل ٦١/٢٢٥١٦/٢ من قبل المميز عليه خلاف لشروط التخصيص المتعلقة بمسقط الرأس محل الولادة مما

يقتضي إبطال القيد العقاري الصادر باسم المميز والقيود اللاحقة له؛ لأن المبني على الباطل باطل وإعادة تسجيل العقار باسم المميز عليه وان دفع المميز بسبق الفصل بالموضوع بموجب الدعوى المرقمة ١٤١٥/ب/٢٠٠٢ المقامة من قبله ضد المميز عليه غير وارد قانوناً؛ لأن مأتى ملكيته للقطعة هو قرار التخصيص الصادر من المميز عليه والصادر بناء على معلومات ثبت أنها مغايرة للحقيقة ولم يكن مأتى الملكية والتسجيل باسم المميز هو قرار الحكم الصادر في دعوى المذكور المتضمن إعادة تسجيل العقار باسمه لأن إبطال السند الصادر باسمه ابتداء بقرار إداري من قبل المميز عليه غير جائز لوجوب إقامة دعوى الإبطال وفق المادة (١٣٩) من قانون التسجيل العقاري لذلك لا يوجد سبق فصل في الدعوى وعليه قرر تصديق الحكم المميز ورد الطعون التمييزية وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٩/صفر/١٤٢٩ هـ الموافق ١٧/شباط/٢٠٠٨ م^(٤٢).

الفرع الثالث: أثر إبطال قيود التسجيل العقاري في أعمال الهيئات التدقيقية: إن حق الملكية لها أهميتها الاقتصادية والاجتماعية بالنسبة إلى الدولة والأفراد، لذا اقتضت الضرورة حمايتها من خلال القواعد القانونية الخاصة به والذي نظمها المشرع العراقي إذ نص على أنه: "بيع العقار لا ينعقد إلا إذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون"^(٤٣). يستدل من هذا النص أن بيع العقار في القانون المدني العراقي عقد شكلي لا ينعقد إلا إذا سجل في دائرة التسجيل العقاري^(٤٤). وأكد المشرع العراقي مدى أهمية سجلات دائرة التسجيل العقاري بقوله: "السندات الرسمية حجة على الناس بما دون فيها من أمور قام بها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة في حدود اختصاصه أو وقعت من ذوي الشأن في حضوره ما لم يتبن تزويرها بالطرق المقررة قانوناً"^(٤٥). ونص المشرع العراقي على أنه: "تعتبر من قبل السندات الرسمية، شهادات الجنسية وبراءات الاختراع وأحكام المحاكم وسجلات التسجيل العقاري، وما هو في حكم ذلك"^(٤٦). وقد نص كذلك لا تتم القسمة الرضائية في العقار إلا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري^(٤٧)، ونص أيضاً على أنه: "لا يكون الإفراغ معتبر إلا إذا سجل في دائرة التسجيل العقاري"^(٤٨)، وذهب القضاء العراقي إلى أن العقار موضوع الدعوى مسجل باسم الشخص الثالث في التسجيل العقاري وهذا التسجيل يعد حجة على الناس كافة^(٤٩)، يتضح لنا مما تقدم أهمية التسجيل العقاري وحجته لذلك كان لا بد من اتخاذ الإجراءات الكفيلة لضمان صحة التسجيل وفق أسس متينة بما يتفق وهذه الأهمية، ومن الإجراءات

التي نص عليها قانون التسجيل العقاري هي تدقيق المعاملات التي تسجل في السجل العقاري شهرياً من قبل هيئة تدقيق خاصة للتثبت من مطابقتها للقانون، واتفاقها مع مستندات التسجيل والنسخ الثانية للسجلات؛ وذلك لكشف الأخطاء والنواقص والعمل على إزالتها أو تعديلها ليكون السجل العقاري في كل وقت الصورة الصادقة لحالة العقار المادية والقانونية، وخالي من كل شائبة أو عيب يؤدي إلى زعزعة هذا المركز القانوني الذي يتمتع به ويبقى حجة اثبات مطلقة بكل ما دون فيه، ولا شك أن عملية التدقيق تعد ضماناً لحماية التصرفات المسجلة في السجل العقاري وأن ويكتسب التسجيل شكله النهائي ويكون خالي من الأخطاء والنواقص بعد تصديقه من هيئات التدقيق، لذا أخضع القانون جميع المعاملات التي تجريها دوائر التسجيل العقاري للتدقيق كالمعاملات المتعلقة بالتصرفات كافة سواء أكانت قانونية كالبيع أم تصرفات مادية كالإفراز وتصحيح الجنس أم تصرفات تتعلق بالحقوق العينية التبعية كإرهن التأميني^(٥٠).

المبحث الثاني: آثار إبطال قيود التسجيل العقاري : رسم القانون طريقين لتدارك وتصحيح الأخطاء والنواقص التي تعتري عملية التسجيل، وبما أن البطلان يرتب آثار مهمة سواء أكانت للمتعاقدين لأن ذلك يمس حقوق أحدهم مباشرة أم بالنسبة إلى الغير، ويجعل البطلان العقد الباطل عديم الأثر، بخلاف العقد الفاسد الذي شرع بوصفه لا بأصله، وهناك فرق ما بين البطلان والفسخ حيث أن البطلان يرجع إلى عيب في ركن من أركان العقد، أما في العقد الفاسد فأركان العقد سليمة مستوفية لشروطها، فينشأ العقد صحيح نافذ لكنه غير لازم ثم لا ينفذ أحد المتعاقدين التزامه فيسقط التزام المتعاقد الآخر، ولذا لا يكون الفساد إلا في العقود الملزمة للجانبين، كما أن بطلان القيد العقاري قد يتسبب بضرر لأحد العاقدين أو الغير وعند ثبوت هذا الضرر ستتحقق المسؤولية في التعويض ويحق للمتضرر من البطلان اللجوء إلى القضاء ومطالبة الطرف الآخر بالتعويض للوصول إلى الترضية وإجبار الضرر الذي لحق بالطرف المتضرر وإعادة الحالة التي كان عليها قبل وقوع الضرر وتوضيح ذلك سيكون في مطلبين:

المطلب الأول: أثر إبطال قيود التسجيل العقاري بالنسبة للأشخاص : يختلف أثر الذي يترتب بطلان قيود التسجيل العقاري بالنسبة للأشخاص سواء كان بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير، أو وتوضيح ذلك يكون في الفروع الآتية:

الفرع الأول: اثر إبطال قيود التسجيل العقاري بالنسبة إلى المتعاقدين : ولغرض الوقوف على اثر ابطال قيد التسجيل العقاري بالنسبة للمتعاقدين لابد من التمييز بين المتعاقد كامل الاهلية والمتعاقد ناقص الاهلية كالآتي:

اولاً: اثر إبطال قيود التسجيل العقاري بالنسبة إلى المتعاقدين كاملي الاهلية: نص المشرع العراقي على انه: " اذا بطل العقد يعاد المتعاقدان الى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فاذا كان هذا مستحيلاً جاز الحكم بتعويض معادل"^(٥١)، عليه اذا تم بطلان التسجيل للتصرف، سواء أكان بقرار إداري أم بقرار قضائي أم بقرار قانوني له قوة الحكم القضائي^(٥٢)، فان العقد المسجل يعد كان لم يكن، وما دام هذا العقد ليس له وجود قانوني فلا يترتب عليه اية اثار قانونية؛ لان البطلان الذي ينص عليه القانون يكون مطلق وليس نسبي لان قرار البطلان الصادر عن الوزير بالنسبة الى التسجيل الذي لم يكتسب شكله النهائي او الحكم القضائي بالنسبة الى التسجيل الذي اكتسب شكله النهائي، لا بد ان يكون صادر بسبب مخالفة التسجيل لأحكام القانون، وعلى هذا الاساس اذا تقرر بطلان التسجيل زال كل اثر له واعيد الشي الى اصله، الا ان الاستثناء الوارد في الفقرة الثانية من المادة (١٣٨) من القانون المدني العراقي لا يخص دوائر التسجيل العقاري؛ لان التسجيل يبطل حسب قرار الوزير او الحكم القضائي ويعاد تسجيل العقار المبيع باسم البائع، اما موضوع الخلاف بينهما واستحالة عودتهما الى حالتها التي كانت عليها قبل التسجيل، فيعود الأمر إلى القضاء، ولا يؤخر ذلك تنفيذ قرار البطلان من قبل دائرة التسجيل العقاري، ومؤدى ذلك انه اذا كان المشتري قد دفع الثمن كله او بعضه وجب على البائع رد ما قبضه منه، وعلى المشتري رد المبيع الى البائع اذا كان قد استلمه منه، فاذا استهلكه المشتري يكون مضمون عليه بالقيمة التي يقدرها الخبراء سواء أكان الهالك متعمد أو غير متعمد، وهذا ما سار عليه القضاء العراقي في قرار له جاء فيه: " وعند النظر في الحكم المميز ظهر انه غير صحيح ومخالف للقانون لان إبطال قيد العقار تسلسل ٥٥١٦/٥ الصلبة من اسم المميز عليها/ المستأنف عليها المدعية وإعادة تسجيله باسم عمران جهاد تم استناد إلى قرار الحكم الصادر بعدد ٢٧/ب/٢٠٠٥ في ٢٩/٥/٢٠٠٥ وبذلك تنتفي مسؤولية المميز/المستأنف/ المدعى عليه إضافة لوظيفته عن التعويض وهذا ما استقر عليه قضاء الهيئة الموسعة في هذه المحكمة لذا قرر نقض الحكم المميز"^(٥٣).

ثاني : اثر إبطال قيود التسجيل العقاري بالنسبة إلى متعاقد ناقص الأهلية اذا كان احد المتعاقدين ناقص الأهلية وابطل العقد لنقص اهليته وكان الطرف الذي سلمه شيئاً تنفيذ للعقد الذي ابطال، طلب منه استرداد ما سلمه اليه كاملاً، فإنه لا يحكم عليه الا برد القدر الذي استفاده^(٥٤)، عملاً بقاعدة الكسب بلا سبب ولا تطبق عليه القاعدة العامة، مراعاة لمصلحة ناقص الاهلية، والذي يكلف بإثبات القدر الذي استفاده ناقص الأهلية هو الطرف الثاني لان الاصل براءة ذمة ناقص الأهلية ولا يتوجه الاثبات الى النفي^(٥٥) إذ ينص المشرع العراقي على أنه: " ومع ذلك لا يلزم ناقص الاهلية اذا بطل العقد لنقص اهليته ان يرد غير ما عاد عليه من منفعة بسبب تنفيذ العقد " ثم عاد المشرع العراقي ليؤكد هذا الحكم مرة أخرى إذ نص على أنه: " اذا كان من تسلم الشيء غير المستحق ناقص الاهلية فلا يكون الا برد ما كسب حتى ولو كان سيء النية، وكذلك اذا ابطال عقد ناقص الاهلية فلا يرد الا ما كسبه بسبب تنفيذ العقد "^(٥٦)، ونعتقد ان الشطر الأخير من النص الثاني زائد لا مبرر له، ويستحسن حذفه من القانون المدني العراقي؛ لأنه خير الكلام ما قل ودل.

الفرع الثاني : اثر إبطال قيود التسجيل العقاري بالنسبة إلى الغير : اذا رتب المشتري على العين التي اشتراها بعقد باطل حق عيني كرهن، ثم تقرر بطلان البيع فان البائع يسترد العين خالية من الحقوق العينية التي رتبها المشتري، كذلك لو باع المشتري العين الى اخر، فان البائع بعد تقرير البطلان يستردها من المشتري الثاني^(٥٧)، مع ان بطلان العقد يضر بمصالح اشخاص اعتقدوا صحته بحسن نية وعولوا على التسجيل العقاري، ورتبوا شؤونهم على اساسه، غير ان المشرع العراقي وازن بين المصالح في احترام القواعد الامرة المتعلقة بضرورة توافر شروط انعقاد العقود وصحتها، وبين ضرورة حماية الاشخاص حسني النية الذين اعتقدوا صحة العقد الباطل، وتأمين استقرار المعاملات بتثبيت المراكز الظاهرة ولو اتضح فيما بعد انها ليست مطابقة للقانون وذلك بتعليقه بطلان التسجيل العيني بعدم حصول تسجيل عيني لاحق، اذ في هذه الحالة يقتضي بطلان التسجيل اللاحق بحكم او قرار مستقل، وعدم بطلانه تلقائياً تبع لبطلان التسجيل الاول وهذا ما ذهب إليه القضاء العراقي، إذ ردت محكمة الموضوع دعوى المدعي فيما يتعلق بطلب اعادة تسجيل القطعة باسم المدعي بعد ان تم بطلان قيد القطعة تجاه المدعي عليه الثاني، لحصول تسجيل عيني لاحق تبع القيد، مما يقتضي بطلان التسجيل اللاحق

بالقيود المذكور بحكم او قرار مستقل استناد الى الفقرة الثانية من المادة (١٤١) من القانون التسجيل العقاري مع الاحتفاظ للمدعي بحق اقامة دعوى مستقلة تجاه المدعى عليه الثاني لطلب بطلان القيد اللاحق بحكم مستقل^(٥٨). وقد تم فسخ الحكم البدائي المذكور آنف بقرار محكمة الاستئناف وقد تم تسببيه بان ما عنته المادة (١٤١) من قانون التسجيل العقاري بوجوب ان يكون بطلان التسجيل العقاري اللاحق بحكم مستقل لا تشمل موضوع الدعوى والا فان ذلك سوف يجعل الحق العيني العقاري معلق^(٥٩) وتم تصديق الحكم الاستثنائي المذكور من قبل محكمة التمييز الاتحادية بقرار لها جاء فيه: "ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون للأسباب المذكورة فيه والذي جاء اتباع بقرار النقض الصادر عن هذه المحكمة بعدد ٨٦٢/٨٦٣/الهيئة الاستئنافية/عقار/٢٠٠٥ في ١٧/٧/٢٠٠٥ حيث اكملت المحكمة تحقيقاتها وتأيد لها بان القطعة المرقمة ٦٦٤/٤٠ نينوى الجنوبية تم تسجيلها في سجلات التسجيل العقاري باسم المميز عليه (المدعي/المستأنف) استناد لأحكام القرار ١١٧ لسنة ٢٠٠٠ بالقيود ١٠٨ اب/٢٠٠١ جلد ١٢٨٨ وقد اكتسب التسجيل شكله النهائي الا ان مديرية بلدية الموصل طلبت من مديرية التسجيل العقاري في الزهور وبموجب كتابها المرقم ٤٤٢٩٢ في ١٠/٧/٢٠٠١ سحب القطعة من (ب) وتمليكها الى (ع) وسجلت باسم الاخير في سجلات التسجيل العقاري بالعدد ٩١ تشرين الاول ٢٠٠١ جلد ١٢٩٣ وحيث ان سحب القطعة من اسم المدعي وتسجيلها باسم المدعى عليه بدون سبب مبرر حيث كان على مديرية بلدية الموصل في حالة توفر سبب لسحب القطعة اتباع الطريق الذي رسمه القانون في المادة ١/١٣٩ من قانون التسجيل العقاري التي نصت "اذا كان التسجيل قد اكتسب شكله النهائي فلا يجوز ابطاله الا بحكم قضائي حائز على درجة البتات" وبذلك يكون من حق المدعي الطلب بإبطال التسجيلات اللاحقة ومن ثم اعادة تسجيل العقار باسمه وهذا ما قضى به الحكم المميز لدى قرر تصديقه ورد الطعون التمييزية"^(٦٠). ويظهر ان المشرع العراقي قصد في ذلك مجازاة الحكم الوارد في الفقرة الثانية من المادة (١٣٨) من القانون المدني لتقرير استحالة او عدم استحالة عودة المتعاقدين الى حالتها التي كانا عليها قبل العقد المسجل المبطل بحكم قضائي، ولكنه استثنى من ذلك الحقوق العينية التبعية في الفقرة الثانية اذ عدها باطلة تبع لبطلان التسجيل العيني دون الحاجة الى صدور حكم مستقل ببطلانه كما هو الحال بالنسبة الى الحقوق العينية الاصلية ويبدو ان ذلك كان تطبيقاً

للقاعدة الفقهية القائلة: "التابع تابع والتابع لا ينفرد بحكم"، ولكون الرهن التأميني والحيازي وحق الامتياز من الحقوق العينية التبعية فأنها تبطل حكماً ببطلان الاصل، ومع ذلك عند البطلان يتحول هذا الحق الى حق شخصي مثل اشارات الحجز ويمكن للغير حسن النية الوصول الى حقه بطريقة اخرى كإقامة الدعوى على المالك الذي تقرر بطلان سجل ملكيته، اما عن اثر البطلان بالنسبة الى التصرفات الصادرة عن جانب واحد كالوقف والوصية، فالوقف من شأنه تغير ملكية العقار الموقوف ويجعل هذا العقار غير مملوك لاحد من الاغيار، وينشأ حقوق عينية منه للمستحقين، ويجعله خاضع لنظام خاص، فاذا تم بطلان التسجيل لمخالفته احكام القانون كوقف حق التصرف في ارض مملوكة للدولة او كان الاقرار بالوقفية صادر عن فاقد الاهلية فان بطلان التسجيل يعيد العقار الموقوف الى ماله او صاحب حق التصرف الى الحالة التي كان عليه العقار قبل التسجيل، ولكون الوقف من النظام العام^(٦١) فلا يتصور ترتيب حقوق عينية عليه باستثناء بعض الحقوق كحق المساطحة^(٦٢)، عليه اذا لم يرتب على العقار حق المساطحة يعاد تسجيله خالي من الحقوق العينية باسم ماله او صاحب حق التصرف، واما اذا سبق ترتيب هذا الحق عليه قبل بطلان التسجيل، فيجب بطلانه بقرار مستقل^(٦٣). ولا يعد الرجوع عن الوقف او تصفيته بحكم القانون بطلاً للتسجيل، وانما يعد تصرف جديد مستقلاً ولا تخضع تلك المعاملات الى حكم القانون، والوصية هي تصرف قانوني صادر عن جانب واحد وهو الموصي فاذا وقعت على عقار نقلت ملكية هذا العقار من الموصي الى الموصى له بعد موت الموصي^(٦٤)، فاذا تم بطلان تسجيل الوصية لمخالفتها للقانون تعاد الحقوق العينية الموصى بها الى الموصي بالحالة التي كانت عليها قبل تسجيل الوصية، فاذا كانت الوصية بشروط كموافقة الموصى له على قبول الوصية مثقلة بحق الرهن او حق الامتياز^(٦٥) ترجع الى الموصي مثقلة بتلك الحقوق، اما اذا كان الموصى له قد باع الحصة الموصى بها الى الغير او رتب حقوق عينية اخرى عليها وتم تسجيل هذه الحقوق قبل صدور قرار البطلان فيقتضي صدور حكم مستقل ببطلان التسجيل اللاحق.

وتجري التصرفات المادية بإرادة منفردة فاذا تم بطلان الافراز لمخالفته لنظام الطرق والابنية او قانون الحد الاقتصادي او اية قواعد اخرى فيتم نقل السجل الى سجل جديد توحد فيه العقارات المفرزة، وبذلك تعاد الحقوق العينية الاصلية للعقار الى الحالة التي كانت عليها قبل الافراز، اما اذا باع المالك أحد الاقسام

المفرزة الى الغير او رتب عليه حقوق عينية اخرى قبل بطلان تسجيل الافراز فيقتضي والحالة هذه بطلان التسجيل اللاحق بقرار او حكم مستقل، واما حقوق الغير التي تتأثر بهذا البطلان فلها الحكم نفسه الذي ورد بشأن التصرفات القانونية^(٦٦). اما التصرفات الكاشفة للحقوق العقارية، فالمتجدد لا ينشأ حق عقاري وانما يكشفه، فلو تم بطلان التسجيل لمخالفته للقانون لعدم مراعاة المدد القانونية في الاعلان او لم تكن الحيازة حقيقية او كان التسجيل ممنوع بحكم القانون وصدر قرار ببطلان التسجيل، ولكون الحقوق العقارية لم تكن ثابتة قبل التسجيل فأنها تعد بحكم عدم وتعاد الى الحالة التي كانت عليها، وذلك بتأشير بطلان التأشير في صحيفة السجل، اما اذا سبق بيع العقار المسجل مجدداً الى الغير او رتب عليه حقوق عينية اخرى غير الحقوق العينية التبعية فيترتب عليها بطلان التسجيلات اللاحقة بحكم او قرار مستقل وتطبق الاسس نفسها بشأن بطلان كل تسجيل اخر^(٦٧). وقد نص المشرع العراقي على انه: "تعتبر جميع الحقوق العينية التبعية واثارات الحجز الواقعة بعد التسجيل باطلة تبع لا بطلان التسجيل العيني"^(٦٨)، ان النص على اعادة القوق العينية الاصلية في العقار الى الحالة التي كانت قبل التسجيل الواردة في الفقرة الاولى من هذه المادة هو لعد العقد الباطل عديم الاثر ويترتب على بطلان عقد المتصرف بطلان عقد المتصرف اليه او على الاقل انعدام اثره فيما يتعلق بنقل حق المتصرف فيه، وتبطل التصرفات التي اجراها المتصرف اليه بعد التسجيل الباطل او الحقوق التي رتبها على المتصرف به بوصفه مالك له، سواء كانت تلك الحقوق شخصية كالحجز بسبب ديون نشأت عن معاملاته الخاصة أم عينية تبعية، فضلا عن ذلك تكون منعدمة الاثر فيما يتعلق بنقل الحق المتصرف به^(٦٩). وعند بطلان التسجيل على وفق ما تقدم، فان المشتري يحل محل الدائن المرتهن بمقدار الدين الذي دفعه اليه، ويكون الحلول بصفة الدين نفسها وامتيازه ومرتبته، وهذا ما يسمى بالحلول القانوني^(٧٠) اذ يحل المشتري محل الدائن المرتهن السابق، وذلك لحماية حق المشتري وضمانه^(٧١). أما عن كيفية تسجيل قرار البطلان فقد نص المشرع العراقي أنه: "يتبع في تنفيذ قرار الابطال التسجيل العيني ما يلي: يسجل قرار الابطال في سجل جديد تدرج فيه الحقوق العينية الاصلية في العقار قبل التسجيل المبطل"^(٧٢)، ولم يحسب المشرع حساب التسجيل المجدد في هذه المادة وافترض تسجيل الحقوق العينية الاصلية في السجلات العقارية لجميع حالات البطلان في حين ان التسجيل المجدد لا ينشئ الحق

وانما يكشف حقه عيني عقاري^(٧٣). وبناء على ذلك يعد الحق قبل التسجيل غير مسجل، ومن شروط التسجيل المجدد هي ان لا يكون الحق مسجلاً سابقاً في السجلات العقارية المعدة قانوناً لذلك^(٧٤) وعند بطلان التسجيل المجدد لا يمكن تسجيل قرار البطلان في سجل جديد ودرج الحقوق العينية الاصلية في العقار فيه قبل التسجيل المبطل؛ لانعدام السجل المنقول منه التسجيل المبطل^(٧٥). ويتم تنظيم استمارة التسجيل من قبل الدائرة استناد الى قرار البطلان حيث تثبت فيه اوصاف الحقوق العينية الاصلية للعقار قبل التسجيل المبطل أي على حساب البيانات المدرجة في السجل السابق دون حاجة إلى تصديقها من اية جهة من الجهات او اخذ الاقرار او استيفاء الرسوم، ثم تسجل المعاملة في سجل اليومية، ومن ثم تسجيل ذلك في السجل العقاري، حي يتم شطب البيانات المبطله او التي تقرر تصحيحها بالحبر الاحمر وتدرج في حقل جديد البيانات السابقة للتسجيل المقرر بطلانه على وفق قرار البطلان او التصحيح^(٧٦) ذلك في حالة التسجيل على وفق احكام القانون رقم ٣١ لسنة ١٩٨٢ قانون التعديل لقانون التسجيل العقاري. اما تسجيل البطلان على وفق احكام قانون التسجيل العقاري قبل التعديل فيجري بنقل السجل المبطل الى سجل جديد يعاد فيها العقار الى حالته قبل البطلان، ويؤشر في السجل المبطل بخطين متوازيين بالحبر الاحمر وتدرج عبارة بينهما تفيد بطلان التسجيل. واما اذا كان البطلان يتعلق بالتسجيل المجدد فان قرار البطلان يؤشر على وفق الطريقة المتقدمة في السجل نفسه معزز بتوافيق موظف التسجيل ومصادقة رئيس الدائرة، وفيما يتعلق بالحقوق العينية التي كانت مرتبة قبل التسجيل المبطل فتعاد وتؤشر في السجل الجديد، اذ تعد اشارات الحجز التي تم رفعها عند اجراء التسجيل المبطل ثابتة الحكم^(٧٧). ولا يخضع قرار البطلان لأية رسوم حيث ان دائرة التسجيل العقاري هي المسؤولة في كل الاحوال عن صحة التسجيل وتقع عليها تبعة عملها^(٧٨).

ولبطلان قيود تسجيل ملكية العقار من خلال أحكام القضاء العراقي اهمية تستلزم البحث والتحليل ولاسيما عند حصول تعارض الاحكام الصادرة عن الجهة ذاتها، اذ جاء في قرار تمييزي أنه: " تبين ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية فقرر قبوله شكلاً وعند عطف النظر مع الحكم الميز فقد وجد انه صحيح وموافق للقانون؛ ذلك لأنه سبق وصدر حكم محكمة بداءة الموصل المرقم ٤ / استبدال/ ١٩٩٩ في ١٠/٢١/ ١٩٩٩ بنزع ملكية العقار المرقم ٣٤٠ باب الطوب وتسجيله باسم المستبدل مديرية بلدية الموصل وتسجيل العقاريين باسم

المستبدل منه، والزام الاخير بتأديته الى المستبدل فرق الاستبدال الحاصل والبالغ خمسة ملايين وخمسين الف دينار وقد اكتسب هذا الحكم الدرجة القطعية وتم تنفيذه واكتسب التسجيل شكله النهائي وبالتالي فلا يحق للمميز ان يطلب من مديرية التسجيل العقاري ابطال التسجيل الحاصل؛ لان ابطال القيود لا يكون الا بمقتضى قانون او قرار له قوة القانون او بحكم قضائي اضافة الى ان كتاب ديوان الرئاسة المنحل المرقم ق/٩٤٦١ في ٢٠٠١/٧/٤ لا يرقى الى قوة القانون في الحجية، وعلية قرر بتصديق الحكم المميز ورد الطعن التمييزي^(٧٩) في حين جاء في قرار تمييزي آخر بخلاف ما تقدم إذ تبين: " ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون اذ جاء اتباع لقرار النقض التمييزي الصادر بعدد ٧٨٧/الهيئة الاستئنافية/عقار/٢٠٠٨ في ٢٠٠٨/٤/١٦ لان ابطال قيد القطعة موضوع الدعوى واعادة تسجيلها باسم مديرية بلدية الموصل من قبل رئاسة ديوان الرئاسة المنحل كان ذلك استناد الى الصلاحية الممنوحة الى رئيس ديوان الرئاسة وفق لأحكام قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ٨٨ في ١٩٩٠/١/١٢ وطبقه للأوضاع الدستورية والقانونية التي كانت نافذة في حينه وهذا ما استقر عليه قرار الهيئة الموسعة بقراره المرقم ٢١٨/هيئة موسعة مدنية/٢٠٠٧ في ٢٠٠٧/٣/١٨ وتأسيس على ذلك تكون دعوى المدعين فاقدة لسندها القانوني وتستوجب الرد وهذا ما قضت به محكمة الاستئناف في حكمها المميز فقررت تصديقه ورد الالاحة التمييزية^(٨٠). نستدل مما تقدم أن هناك اختلاف واضح في مضمون القرارين المذكورين انف، اذ جاء تسببب الحكم الثاني مناقض لتسبببب الحكم الاول وان كل منهما يشير ضمن حيثيات الحكم الى كتاب ديوان الرئاسة رقم ق/٩٤٦١ في ٢٠٠١/٧/٤ فجاء قرار الحكم الاول متضمن عدم امكانية الاحتجاج بما ورد في هذا الكتاب، ولا ترقى القرارات الصادرة عن ديوان الرئاسة قوة القانون في الحجية، في حين يناقض قرار الحكم الثاني ما تضمنه القرار الاول جملةً وتفصيلاً وهو دليل واضح على ان هناك تباين في الاحكام المفسرة لقرارات بطلان القيود المسجلة والمكتسبة شكلها النهائي وهو القرار رقم ٤/استبدال/١٩٩٩ بتاريخ ١٠/٢١/١٩٩٩ والذي يبيح مصادرة المشروع وبطلان تسجيل العقار باسم المميز عليه؛ وذلك لمخالفته الاحكام الواردة في قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ٢٥١/٢٣/٣/١٩٨٦ والخاص بإنشاء دور حضانة اذ جاء فيه ان الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون ذلك ان قيام المميز عليه

المدعي بإنشاء دار على القطعة المخصصة له خلاف للغرض الذي ملكت من أجله وهو إنشاء دار حضانة على فرض صحة ذلك يكون مشمولاً بحكم البند أولاً/٢ من قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ١٩٨٦/٢٥١ المتضمن مصادرة المشروع ارض وبناءً، وبما ان القرار المشار اليه جاء خالي من نص يبيح تنفيذ حكم المصادرة فيكون اجراء البلدية ببطلان القيد وتسجيل العقار باسمها امر غير وارد وكان المفروض مراجعة القضاء لاستحصال حكم بهذا الشأن، في حين جاء القرار رقم ١٨٦٣/الهيئة الاستئنافية، عقار/٢٠٠٨ والذي فسر احكام قرار مجلس قيادة الثورة المنحل باتجاه يخالف ما ورد في القرار الاول واعطى الحق للبلدية ببطلان القيد حتى لو اكتسب التسجيل الشكل النهائي ومن ثم فانه خرج عن سلطة القضاء، وهذا ما لا نؤيده اذ لا يجوز للبلدية بطلان القيد المسجل من جهتها مباشرة وانما عليها مراجعة المحاكم لاستحصال قرار قضائي بشأن البطلان في حالة تحقق شروطه.

المطلب الثاني : الاثار المالية الناتجة عن الابطال : ان بطلان القيد العقاري قد يتسبب بضرر لاحد العاقدين او الغير عند ثبوت هذا الضرر ستتحقق المسؤولية في التعويض و يحق للمتضرر من البطلان اللجوء الى القضاء ومطالبة الطرف الاخر بالتعويض للوصول الى الترضية واجبار الضرر الذي لحق بالطرف المتضرر واعادة الحالة التي كان عليها قبل وقوع الضرر. ويتم تقدير التعويض عن البطلان من خلال الاتفاق او القضاء في حالة الاتفاق يكون من خلال اتفاق الطرفين على مقدار التعويض و دون اللجوء الى القضاء اما في حاله اللجوء الى القضاء فقد نص القانون المدني العراقي على (اذا لم يكن التعويض مقدرا في العقد او بنص في القانون في المحكمة هي التي تقدره)^(٨١) وقد لا يكون التعويض الذي يستحق او يطلبه المتضرر ماديا (اي نقدي) فقد يكون عيني الا ان التعويض النقدي هو الغالب دأبه لان الضرر الذي ينجم عن البطلان هو ضرر مادي يصيب الذمة المالية للمتعاقد المتضرر في العقد الباطل و ايضا ان التعويض العيني هو من اختصاص الجهات الادارية ذات العلاقة لتخصيص العقارات الى المواطنين مثل مديريات التسجيل العقاري ومديريات البلديات ولهذا فسنقوم بالتطرق الى انواع التعويض بشيء من التفصيل وذلك من خلال فرعين نتناول بالفرع الاول التعويض العيني و بالفرع الثاني التعويض النقدي .

الفرع الأول: التعويض العيني : يقصد بالتعويض العيني ازالة الضرر الذي اصاب المضرور ومحو اثره عين من خلال اعادة الحال الى ما كانت عليه قبل وقوع الضرر

و بالشكل الذي يحقق للمضرور ترضيه من جنس ما اصابه من الضرر وبطريقه مباشره دون اللجوء الى الحكم له مبلغ من النقود اي الوفاء بالالتزام الذي يقع على محدث الضرر عيذ . وليس هناك ما يمنع من الطلب باستخدام التعويض العيني لجبر الضرر اين كان نوعه حيث طالما نص عليه القانون. ويقدر التعويض بالنقد على انه يجوز للمحكمة تبع للظروف وبناء على طلب المتضرر ان تامر باعادة الحال الى ما كان عليه او ان تحكم بأداء امر معين او برد المثل في المثليات وذلك على سبيل التعويض^(٨٢). ان ما يفهم من نص الفقرة المتقدمة ان التعويض قد يكون مقدر بمبلغ من النقود وقد لا يكون ذلك، و ان الحكم ب التعويض العيني امر لا يجوز الحكم به الا بناء على طلب المتضرر وذلك لان الاصل في التعويض أن يكون نقدي ، و ان يكون ذلك تبع للظروف اي ممكنا^(٨٣). حيث ان هناك حالات استثنائية يكون التعويض العيني فيها غير ممكن كونه يدخل ضمن اختصاصات الجهات الادارية ذات العلاقة التي تخرج عن ولاية القضاء لان استبدال العقارات يحتاج الى موافقات من مختلف الدوائر مثل التسجيل العقاري والبلديات وغيرها من الدوائر ذات العلاقة^(٨٤).

الفرع الثاني ' التعويض النقدي : هو التعويض بمقابل يراد به المقابل المالي عن قيمه الضرر وهو مبلغ من النقود يدفعه المسؤول الى المضرور بدلاً للضرر الذي سببه له^{٨٥} و يذهب بعض الفقه الى ان التعويض النقدي هو الوسيلة الغالبة والعادية عن الضرر في مجال المسؤولية التقصيرية لتعذر التعويض العيني في معظم حالات الضرر عن البطلان فالنقود وسيلة سهلة يمكن بها تقويم الضرر والوصول الى مقدارة وحجمه ليحدد على اثر ذلك التعويض المستحق^{٨٦}، فضلاً عن ذلك وعملية يمكن تنفيذ الاحكام المتضمنة تعويض نقدي بشكل اكثر سهولة من تنفيذ الاحكام التي تتضمن طريقا اخر لتعويض الضرر^{٨٧}.

ونعتقد ان التعويض النقدي هو الوسيلة الامثل للتعويض عن الضرر للاسباب التي تم ذكرها، وهذا ما ذهب اليه محكمه التمييز الاتحادي في قرار لها حيث جاء فيه (لدى التدقيق و المداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية لذا قرر قبوله شكلاً وعند عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق لاحكام القانون ذلك ان محكمه الموضوع اتبعت قرار النقض الاخير الصادر عن هذه المحكمه بالعدد ١٦٦ / الهيئة الاستئنافية العقار / ٢٠١٦ في ١٢/١/٢٠١٦ و ان المثل القانوني لدائرة المميز دفع في جلسة المرافعة ليوم ٩/٦/٢٠١٦ بان دائره موكله غير

مستعده لتعويض المميز عليه بقطعه ارض بديله وفق احكام قرار مجلس الوزراء رقم ٥٨٥ لسنة ٢٠١٣ وحيث ان محكمة الموضوع اجرت تحقيقاتها اللازمة في الدعوى وقد اثبت مقفص ربه دائره المميز في تخصيص القطعة موضوع الدعوى إلى الشخص الأول (خ، ا، م) والذي استحصل على حكم يقضي بابطال قيدها المسجل باسم المدعي الذي خصصت له القطعة ثانيا وابقى قيدها المسجل باسمه وحيث أن التعويض المطالب به قدر بمعرفة خمسة خبراء في تقريرهم المؤرخ في ٧/٤/٢٠١٣ والذي جاء معتدلا لا مغالاة في من ما يصلح ان يكون سببا للحكم طبق لما نصت عليه المادة ١٤٠ / اولا من قانون الاثبات لذا قررت تصديق الحكم المميز ورق العريضة التمييزية مع تحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٣٠/محرم/١٤٣٨ هـ الموافق ٣١/١٠/٢٠١٦ م)^{٨٨} وفي نهايه بحثنا نود ان نبين من واجب القضاء وعلى محكمة الموضوع عند اللجوء اليها البحث والتحري لا يصال الحق الى اصحابه وعلى المحكمة التوسع في تحقيقها وصولا الى احقاق الحق وادخال العدالة بين افراد المجتمع وتأسيس دور القضاء وما يتمتع به من استقرار في الاحكام والقواعد القانونية وبما يتماشى والوضع السائد في المجتمع ولما للعقار من قيمه مادية ومعنوية في حياة الافراد وماله من اهمية اقتصادية على المجتمع فعلى المحكمة ان تقوم بتقسيط كافة الاجراءات والمعلومات قبل اصدار القرار الفاصل في الدعوى بغية الوصول الى الحكم العادل والعاجل ولا يصال الحق الى مستحقه والا تعرض حكمها للنقض وهذا ما ذهبت اليه محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها حيث جاء فيه (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي واقع ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً وعند عطف النظر على الحكم المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون ذلك ان المحكمة لم تتبع القرار التمييزي الصادر عن هذه المحكمة بالعدد ٢٣٦٠/١٠ الهيئة الاستئنافية العقار / ٢٠١٦ على وجه الدقة حيث لم يتبين للمحكمة تاريخ تخصيص القطعة المذكورة للمدعي اضافة الى ان المحكمة لم تتحقق من انطباق الضوابط الخاصة بالتخصيص على حالة المدعي وهل انه مستفيد من قطعة اخرى من عدمة واصدار الحكم المقتضي على ضوء النتيجة عليه قررت نقض الحكم المميز وإعادة اضبارة الدعوى الى محكمتها لا تباع ماتقدم على ان يبقى رسم التمييز تابع للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ٢٩/محرم/١٤٣٨ هـ الموافق ٣٠/١٠/٢٠١٦ م) يتضح من خلال القرار التمييزي مدى

دقة الإجراءات الواجب اتخاذها من قبل المحكمة قبل إصدار القرار الفاصل بالدعوى لأهمية العقار كما ذكرنا سابقاً ، ولإيصال الحقوق إلى أصحابها. الخاتمة : بعد الانتهاء من كتابة موضوع البحث فقد توصلنا إلى أهم النتائج والتوصيات الآتية :

أولاً: الاستنتاجات من أهم الاستنتاجات القانونية التي توصلنا إليها في نهاية هذا البحث هي:

١. تتمثل أهمية التصرفات العقارية في تأثيرها المباشر في جوانب الحياة الاقتصادية والاجتماعية، ولما لها من أهمية في ترسيخ مبدأ استقرار المعاملات فقد حرص المشرع العراقي على إضفاء حمايته على تلك التصرفات؛ حرص منه على حماية حقوق المواطنين، وألزم توثيق هذه التصرفات، وضمان الحقوق المترتبة عنها وفق شكلية معينة يترتب على عدم التقيد بها بطلان تلك التصرفات، وقد تستوفي تلك التصرفات جانبها الشكلي إلا أنه قد يشوبها عيب موضوعي يدفع المتضرر باللجوء إلى القضاء لإصلاح وتصحيح هذه الأخطاء والمخالفات القانونية بعد اكتساب التسجيل شكله النهائي أو تمكن الجهات المختصة من إصلاح هذه الأخطاء والمخالفات القانونية قبل اكتساب القيد شكله النهائي وفق إجراءات رسمها قانون التسجيل العقاري.

٢. خصص المشرع العراقي لحماية حقوق الملكية العقارية وأهميتها في حياة المجتمع دائرة مستقلة تشرف على عملية التسجيل بمراحلها كافة انتهاء بإصدار سند التسجيل العقاري، والمحافظة على الحقوق الثابتة وفق القيود المثبتة في اضبارة كل عقار والتي تمثل الصورة الحقيقية لقيد التسجيل العقاري، وتمثل هوية العقار من خلال سندها من الناحية الوصفية وما يترتب على العقار من تأشيرات توثق الحقوق العينية والعقارية كافة للأفراد، ويجب أن تكون هذه الدوائر الحارس الأمين على حقوق الأفراد ونشر مديريات التسجيل العقاري في أنحاء العراق لكي يتضح للناس كافة حدود وعمل الدوائر والوحدات الإدارية للعقارات التابعة لكل مديرية.

٣. جعل المشرع العراقي عملية تدقيق إجراءات توثيق قيد التسجيل العقاري لاحقة لإصدار السند، وفي هذه الحالة قد يؤدي معالجة الأخطاء والمخالفات القانونية إلى الإضرار بأصحاب الحقوق مادي ومعنوي فضلاً عن تأخير إنجاز معاملة التسجيل العقاري، بخلاف ما لو كانت عملية التدقيق سابقة لإصدار السند، إذ يمكن من خلال التدقيق السابق لإصدار السند معالجة الأخطاء والنواقص قبل تسجيل السند

واصداره الامر الذي يؤدي الى سرعة اتمام معاملة تسجيل التصرفات العقارية ومن دون الحاجة الى بطلان قيود التسجيل العقاري؛ وما له من اثر بالنسبة الى المتعاقدين او الغير ممن اقدموا على ترتيب حقوق عينية بناءً على التسجيل المعيب.

٤. رسم المشرع العراقي في المادة (١٣٩) من قانون التسجيل العقاري طريقين لبطلان قيود التسجيل العقاري المعيبة هما: البطلان القضائي في حالة اكتساب التسجيل شكله النهائي. والبطلان الاداري في حالة عدم اكتساب التسجيل شكله النهائي.

٥. اختلاف موقف القضاء العراقي المتمثل في قرارات محكمة التمييز الاتحادية حول تفسير وتطبيق النصوص القانونية المتعلقة ببطلان قيود التسجيل العقاري اختلافاً يؤدي الى عدم استقرار الأحكام القضائية وتعارضها وتناقضها مما يؤثر في المراكز القانونية للحقوق.

ثاني :- المقترحات: نقترح على المشرع العراقي التوصيات القانونية الآتية:

١. أن تكون مرحلة تدقيق معاملة التسجيل العقاري سابقة على مرحلة إصدار السند العقاري وليست لاحقة عليه؛ لان عملية التدقيق قبل إصدار السند تساعد على كشف الأخطاء والنواقص التي تشوب عملية التسجيل، فضلاً عن ذلك يساعد على سرعة انجاز وتوثيق التصرفات العقارية ومراعاة الدقة عند إصدار السند والتقليل من حالات البطلان للقيد العقاري.

٢. أن يجعل المشرع العراقي بطلان قيود التسجيل العقاري سواءً أكانت مكتسبة لشكلها النهائي أم غير مكتسبة شكله النهائي من صلاحية القضاء بوصفه صاحب الولاية العامة للفصل في المنازعات وهو احرص على تطبيق القانون وتفسيره من غيره، لذا نقترح تعديل الفقرة الأولى من المادة (١٣٩) من قانون التسجيل العقاري العراقي وتكون على النحو الآتي: "١. لا يجوز بطلان التسجيل العقاري إلا بحكم قضائي حائز درجة البتات، وسواء أكان التسجيل مكتسب شكله النهائي أم لم يكن مكتسب شكله النهائي".

٣. إدخال التقنيات الحديثة وأجهزة الحاسوب وربط دوائر التسجيل العقاري مع الدوائر ذات العلاقة كافة، بإصدار السندات التي يقوم على أساسها إجراء التصرفات بشبكة معلومات موحدة؛ للحيلولة دون استغلال ذلك من قبل بعض ضعاف النفوس، وتقديم مستندات مزورة كهويات الأحوال المدنية أو الوكالات أو القسامات الشرعية، وكذلك استعمال هذه التقنية في حفظ وتوثيق التصرفات العقارية بحيث لا يمكن التلاعب في مضمونها أو تكون عرضة للضياع والتلف وتبويب

وأرشفة أضايير التسجيل العقاري كافة؛ لضياع كثير من معالم هذه الأضايير والتصرفات الجارية فيها بسبب الاستعمال المتكرر وممرور الزمن عليها خاصة أنها تمثل الهوية الحقيقية للعقار، ولا سيما أن دوائر التسجيل العقاري في العراق قد تعرضت إلى السلب والتخريب بسبب الظروف الطارئة التي مر بها البلد ولا زالت دوائر التسجيل العقاري تعاني من فقدان العديد من الأضايير بسبب تلك الظروف. ٤. أشارت الفقرة الأولى من المادة (١٤١) من قانون التسجيل العقاري إلى وجوب بطلان القيود اللاحقة على القيد المبطل بقرار قضائي مستقل، وهذا يتعارض مع قاعدة: " أن كل ما يبنى على باطل فهو باطل" مما أدى إلى صدور كثير من قرارات المحاكم القضائية ببطلان القيد بقدر ما يتعلق الأمر بشخص طالب البطلان دون بطلان جميع القيود العقارية التي بنيت على مخالفة لأحكام القانون إذا لم يطلب أصحابها ذلك، لذا نقترح أن تتضمن المادة المذكورة آنف الإشارة صراحة إلى بطلان جميع القيود اللاحقة للقيد المبطل قضائي؛ لاحتوائه على مخالفة للقانون دون الحاجة إلى قرار بطلان آخر أو طلب من أصحاب العلاقة، لذا نقترح تعديل النص المذكور ويكون على النحو الآتي: "١. عند بطلان التسجيل العيني تعاد الحقوق العينية الأصلية في العقار إلى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل مع مراعاة أحكام المادة التالية من هذا القانون وذلك إذا لم يتبع هذا التسجيل تسجيل عيني لاحق وفي هذه الحالة يعد التسجيل اللاحق باطلاً دون حاجة إلى حكم أو قرار مستقل".

٦. أن يكون مدير التسجيل العقاري من القضاة اللذين لديهم خبرة أكاديمية وتجربة قضائية، وإعطاءه الحق بإصدار قرارات مثله مثل أقرانه في العمل القضائي لفرض هيبة تلك الدوائر، وتوفير الحماية القانونية للتصرفات العقارية وأن تكون قرارات مدير التسجيل العقاري خاضعة للطعن تمييز أمام محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية. لذا نقترح تعديل الفقرة الثالثة من المادة الأولى من النظام الداخلي لدائرة التسجيل العقاري العامة رقم (١) لسنة ٢٠١٠، وتكون كالآتي: " يدير دائرة التسجيل العقاري العامة قاضي بعنوان مدير عام وله ممارسة في أعمال التسجيل العقاري مدة لا تقل عن (١٥) خمس عشرة سنوات، ويعين وفق للقانون ويكون مسؤولاً عن اجاز المعاملات وفق القوانين والأنظمة ومراقبة أعمال دائرته والدوائر الفرعية التابعة لها واتخاذ التدابير اللازمة لتطويرها ورفع مستواها وتأمين تمشية أعمالها وقيام منتسبها بأداء واجباتهم".

٧. في حالة الخلاف بين المدير العام أو الهيئة الاستشارية بشأن التوصية نقترح النص صراحة إعطاء وزير العدل الحق بتشكيل لجنة من القانونيين، وذوات الخبرة في التسجيل العقاري يكون عددها وتر للبت في صحة اي الرأيين أو النص صراحة على إحالة الأمر إلى مجلس شورى الدولة للبت فيه أو إعطاء القضاء الحق ببطلان القيود العقارية وسواء أكانت مكتسبة شكلها النهائي أم غير مكتسبة لذلك؛ لتجنب الوقوع في مثل هذا الخلافات.

٨ أن ينص المشرع العراقي صراحة على حق القضاء بالزام الدوائر ذات العلاقة بتعويض المتضرر من جراء بطلان القيد العقاري بسبب التكرار في التخصيص تعويض عيني بعقار بديل بالمواصفات نفسها التي يحملها العقار المبطل قيده بالنسبة له؛ لكي لا تضيق حقوق المواطنين نتيجة خطأ تلك الدوائر.

قائمة المصادر باللغة العربية

أولاً: الكتب اللغوية والقانونية

١. د. جعفر الفضلي، العقود المسماة (البيع والايجار والمقاوله)، ط ٥، دار ابن الاثير، جامعة الموصل، ٢٠٠٥.

٢. د. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، ج ١، ط ٣، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٧٤.

٣. د. عبد الحكم فوده، الموسوعة العلمية في البطلان في ضوء الفقه وقضاء النقض، المكتب الفني للموسوعات القانونية، الإسكندرية، دون سنة نشر أو طبع.

٤. عبد الرحمن العلام، شرح قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩، ج ١، ط ٢، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، ٢٠٠٨.

٥. د. عبد الرزاق السنهوري، مصادر الالتزام، العقد، دون دار نشر أو طبع، ١٩٨١.

٦. د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، م ١، ط ٣، بيروت، ٢٠٠٠.

٧. القاضي عبد الغفور محمد البياتي، القواعد الفقهية الكبرى وأثرها في المعاملات المدنية والأحوال الشخصية، ط ١، المكتبة القانونية، شارع المتنبي، بغداد، ٢٠١٠.

٨. د. عبد المجيد الحكيم وعبد الباقي البكري ومحمد طه البشير، ج ١، مصادر الالتزام، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، الطبعة الثالثة، ٢٠٠٩.

٩. د. عبد المجيد الحكيم، دراسة في قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١، ج ١، معهد البحوث والدراسات العربية، القاهرة، ١٩٧٣.

١٠. د. عبد المجيد الحكيم، ومحمد طه البشير، الحقوق العينية التبعية، دار ابن الاثير، ٢٠١١، دار ابن الاثير، جامعة الموصل.

١١. عبدالله غزاي سلمان العزاوي، إجراءات التسجيل العقاري، دراسة تطبيقية في أحكام قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، ط١، مكتبة العدالة، بغداد، ٢٠٠٥.
١٢. د. عبدالله غزاي، قانون التسجيل العقاري، مؤسسة المعاهد الفنية، بغداد، ١٩٩٠.
١٣. فتيحة قره، النظرية القضائية المستحدثة للأوضاع الظاهرة، منشأة المعارف، الاسكندرية، دون سنة نشر.
١٤. محمد بن مكرم بن منظور الأنصاري، لسان العرب، ج ١١، ط ٣ دار صادر - بيروت، ١٤١٤ هـ.
١٥. مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، ج ٢، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٧٨.
- ثاني : الرسائل والاطاريح
١٦. حبيب ادريس المزوري، تصرفات المريض مرض الموت، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة الموصل، ٢٠٠٥.
١٧. محمد يحيى قاسم الحسو، التنظيم القانوني للمسكون عنه في أصحاب الفروض النسبية، دراسة مقارنة، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الموصل، ٢٠٢٢.
- ثالث : المجموعة القضائية المنشورة
١٨. د. دريد داود سلمان، المختار في قضاء محكمة التمييز الاتحادية، القسم المدني، ج ٢، بغداد، دون سنة نشر.
١٩. علاء صبري التميمي، المجموعة المدنية للسنوات ٢٠٠٦ - ٢٠٠٨، ط ٢، دون دار نشر، بغداد، ٢٠٠٩.
- رابع : المجموعة القضائية الغير المنشورة
٢٠. قرار محكمة بداءة الموصل رقم ٣٠٥١/٢٠٠٤ في ١٢/٨/٢٠٠٤.
٢١. قرار محكمة استئناف نينوى رقم ١٩/س/٢٠٠٥ الهيئة الاستئنافية/عقار في ٢٣/٣/٢٠٠٥.
٢٢. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ١٧٢٣/٢م/٢٠٠٥، بتاريخ ١٢/٨/٢٠٠٥.
٢٣. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (١٥٨٩) الهيئة الاستئنافية، عقار/٢٠٠٥ في ٩/٣/٢٠٠٦.
٢٤. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ٦٦٥/الهيئة الاستئنافية/عقار/ ٢٠٠٦ في ١٩/٤/٢٠٠٦.
٢٥. قرار محكمة استئناف نينوى رقم ٩٥/س/٢٠٠٧، في ١٤/٣/٢٠٠٧.
٢٦. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ٧٨٤/استئنافية عقار/٢٠٠٧ في ٢٠/١١/٢٠٠٧.
٢٧. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (١٨٦٣) الهيئة الاستئنافية، عقار/٢٠٠٨ في ٣/٩/٢٠٠٨.

٢٨. قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ٢٣٠٢ / ٢٠٠٨، في ٤/١٢/٢٠٠٨.
٢٩. قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد ٣٤١/الهيئة الاستئنافية/العقار/٢٠٠٩ في ٤/٢/٢٠٠٩.

خامس : القوانين والأنظمة العراقية:

٣٠. قانون التدوين رقم (٤٩) لسنة ١٩٣٣ المعدل.
٣١. القانون المدني رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل.
٣٢. قانون الاحوال الشخصية رقم (١٨٨) لسنة ١٩٥٩ المعدل.
٣٣. قانون المرافعات المدنية العراقي رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩ المعدل.
٣٤. قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل.
٣٥. قانون الحد الاقتصادي العراقي رقم ١٣٧ لسنة ١٩٧٦.
٣٦. قانون الاثبات رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل.
٣٧. النظام الداخلي لدائرة التسجيل العقاري العامة رقم (١) لسنة ٢٠١٠.

قائمة المصادر باللغة الانكليزية

List of sources

First: linguistic and legal books

١. Dr. Jaafar Al-Fadhli, Contracts Named (Sale, Rent, and Contracting), 5th edition, Dar Ibn Al-Atheer, University of Mosul, 2005.
٢. Dr. Saadoun Al-Amiri, Al-Wajeez fi Sharh Al-Aqwad Al-Masma'a, vol. 1, 3rd edition, Al-Ani Press, Baghdad, 1974.
٣. d. Abdel Hakam Fouda, The Scientific Encyclopedia on Invalidation in the Light of Jurisprudence and the Court of Cassation, Technical Office for Legal Encyclopedias, Alexandria, without a year of publication or printing.
٤. Abdul Rahman Al-Allam, Explanation of the Civil Procedure Law No. 83 of 1969, Part 1, 2nd Edition, Al-Atak Book Industry, Cairo, 2008.
٥. Dr. Abdul Razzaq Al-Sanhouri, Sources of Commitment, Al-Aqd, without a publishing or printing house, 1981.

٦. Abdel-Razzaq Al-Sanhouri, Al-Wasit fi Sharh Al-Jadeed Civil Law, vol. 1, 3rd edition, Beirut, 2000
٧. Judge Abdul Ghafour Muhammad Al-Bayati, The Major Rules of Jurisprudence and Their Impact on Civil Transactions and Personal Status, 1st edition, The Legal Library, Al-Mutanabbi Street, Baghdad, 2010
٨. D. Abdel Majeed Al-Hakim, Abdel-Baqi Al-Bakri, and Muhammad Taha Al-Bashir, Part 1, Sources of Commitment, Al-Atak Book Industry, Cairo, third edition, 2009
٩. D. Abdul Majeed Al-Hakim, A Study of the Iraqi Real Estate Registration Law No. (43) of 1971, Part 1, Institute of Arab Research and Studies, Cairo, 1973
١٠. D. Abdul Majeed Al-Hakim, and Muhammad Taha Al-Bashir, Accessory Real Rights, Dar Ibn Al-Atheer, 2011, Dar Ibn Al-Atheer, University of Mosul
١١. Abdullah Ghazai Salman Al-Azzawi, Real Estate Registration Procedures, an applied study in the provisions of the Real Estate Registration Law No. 43 of 1971, 1st edition, Justice Library, Baghdad, 2005
١٢. D. Abdullah Ghazzai, Real Estate Registration Law, Technical Institutes Foundation, Baghdad, 1990
١٣. Fatiha Qara, The New Judicial Theory of Appearing Conditions, Mansha'at al-Ma'arif, Alexandria, without a year of publication
١٤. Muhammad bin Makram bin Manzur Al-Ansari, Lisan Al-Arab, vol. 11, 3rd edition, Dar Sader - Beirut, 1414 AH
١٥. Mustafa Majeed, Explanation of the Real Estate Registration Law, Part 2, Al-Ma'arif Press, Baghdad, 1978
secondly: Theses and dissertations

١٦. Habib Idrissi Al-Mazouri, Behavior of the Dying Patient, A Comparative Study, Master's Thesis, College of Law, University of Mosul, 2005

١٧. Muhammad Yahya Qasim Al-Hasso, Legal Regulation of the Possessed in the Holders of Relative Assumptions, a comparative study, doctoral thesis, College of Law, University of Mosul, 2022

Third: The published judicial collection
١٨. D. Duraïd Daoud Salman, Mukhtar in the Judiciary of the Federal Court of Cassation, Civil Section, Part 2, Baghdad, without a year of publication

١٩. Alaa Sabri Al-Tamimi, The Civil Group for the Years 2006-2008, 2nd edition, without publishing house, Baghdad, 2009

Fourth: The unpublished judicial collection
٢٠. Mosul First Instance Court Decision No. 3051/2004 dated 12/8/2004

٢١. Nineveh Court of Appeal Decision No. 19/S/2005 Appellate Body/Aqar on 3/23/2005

٢٢. Federal Court of Cassation Decision No. 1723/M2/2005, dated 12/8/2005

٢٣. Federal Court of Cassation Decision No. (1589) Appellate Body, Real Estate/2005 on 3/9/2006

٢٤. Federal Court of Cassation Decision No. 665/Appellate Body/Real Estate/2006 on 4/19/2006

٢٥. Nineveh Court of Appeal Decision No. 95 /S/2007, dated 3/14/2007

٢٦. Federal Court of Cassation Decision No. 784/Aqar Appeal/2007 on 11/20/2007

٢٧. Federal Court of Cassation Decision No. (1863) Appellate Body, Real Estate/2008 on 9/3/2008.
٢٨. Federal Court of Cassation Decision No. 2302/2008, dated 12/4/2008.
٢٩. Decision of the Federal Court of Cassation No. 341/Appellate Authority/Real Estate/2009 on 2/4/2009.
- Fifth: Iraqi laws and regulations
٣٠. Codification Law No. (49) of 1933, as amended.
٣١. Civil Law No. (40) of 1951, as amended.
٣٢. Personal Status Law No. (188) of 1959, as amended.
٣٣. Iraqi Civil Procedure Law No. (83) of 1969, as amended.
٣٤. Real Estate Registration Law No. 43 of 1971, amended.
٣٥. Iraqi Economic Limit Law No. 137 of 1976.
٣٦. Evidence Law No. (107) of 1979, as amended.
٣٧. Internal regulations of the General Real Estate Registration Department No. (1) of 2010.

- (١) محمد بن مكرج بن منظور، لسان العرب، ج ١١، ط ٣ دار صادر، بيروت، ١٤١٤ هـ، ص ٥٦ وما بعدها.
- (٢) د. عبد الرزاق السنهوري، مصادر النزاع، المقدم، دون دار نشر أو طبع، ١٩٨١، ص ٦٤٣.
- (٣) د. عبد الحكيم فوده، الموسوعة العلمية في البطلان في ضوء الفقه وقضاء النقض، المكتب الفني للموسوعات القانونية، الإسكندرية، دون سنة نشر، ص ١٧.
- (٤) قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (٣١٤٧) في ٢٢/١/٢٠٠٧، منشور لدى علاء صبري النيممي، المجموعة المدنية للسنوات ٢٠٠٦-٢٠٠٨، ط ٢، دون دار نشر، بغداد، ٢٠٠٩، ص ٨٧.
- (١) قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (٩٤٣) في ١١/٧/٢٠٠٧، منشور لدى المحامي علاء صبري النيممي، المصدر نفسه، ص ٢١.
- (٢) عبد الرحمن العلا، شرح قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩، ج ١، ط ٢، المانك لصناعة الكتاب، القاهرة، ٢٠٠٨، ص ٣٠٩.
- (٧) عبد الله غزالي الزاوي، إجراءات التسجيل العقاري، دراسة تطبيقية في أحكام قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، ط ١، مكتبة المدالة، بغداد، ٢٠٠٥، ص ١٥٥.
- (٨) نص المادة (٥٠٨) من القانون المدني العراقي بأن: "بيع العقار لا ينمق إلا إذا سجل في الدائرة المختصة وإسنوفى الشكل الذي نص عليه القانون".
- (٩) ينظر المادة (١٣٧) من القانون المدني العراقي د. عبد المجيد الحكيم وعبد الباقي البكري ومحمد طه البشير، ج ٢، مصادر النزاع، دار ابن الأثير، جامعة الموصل، ٢٠١١، ص ١٢٠ وما بعدها.

- (١٠) قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (١٢٣٤)/الهيئة الاستئنافية/عقار/٢٠٠٦، منشور لدى د. داود سلمان المخنار في قضاء محكمة التمييز الاتحادية، القسح المدني، ج٢، بغداد، من دون سنة نشر، ص١٩.
- (١١) قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد (٩٧) في ٢٨/١١/٢٠٠٦، منشور لدى المحامي علاء صبري النيممي، المصدر السابق، ص٢٠٥.
- (١٢) نص الفقرة الأولى من المادة (١٣٩) من قانون التسجيل العقاري أنه: "ينع إبطال التسجيل العقاري إسناداً إلى قرار من الوزير قبل إكتساب التسجيل شكله النهائي وفقاً لأحكام هذا القانون أما إذا كان التسجيل قد اكتسب الشكل النهائي فلا يجوز إبطاله إلا بحكم قضائي حائز درجة البتة".
- (١٣) الفقرة الأولى من المادة (١٣٩) من قانون التسجيل العقاري.
- (١٤) قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ٧٨٤/استئنافية عقار/٢٠٠٧ في ٢٠/١١/٢٠٠٧، غير منشور.
- (١٥) الفقرة الأولى من المادة (١٣٩) من قانون التسجيل العقاري.
- (١٦) المادة (٣٦) من قانون المرافعات المدنية العراقية رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩ المعدل.
- (١٧) المادة (٣٧) من قانون المرافعات المدنية العراقية.
- (١٨) قرار مجلس شوري الدولة رقم (٩٨) في ٣١/١٢/١٩٨٠، منشور في فتاوى مجلس شوري الدولة، ص١٠٣، نقلًا عن عبدالله غزالي، المصدر السابق، ص١٥٦.
- (١٩) قرار محكمة التمييز العراقية رقم (١٣٧)، بتاريخ ٢٠/٧/١٩٦١، منشور في مجلة ديوان التدوين القانوني، ع٢، س١، ١٩٦٢، ص١١٧.
- (٢٠) عبدالله غزالي، قانون التسجيل العقاري، مؤسسة المعاهد الفنية، بغداد، ١٩٩٠، ص١٥٥ وما بعدها، نأكد
- (٢١) لمزيد من التفاصيل ينظر القاضي عبد الغفور محمد البياني، القواعد الفقهية الكبرى وأثرها في المعاملات المدنية والأحوال الشخصية، ط١، المكتبة القانونية، شارع المنبي، بغداد، ٢٠١٠، ص١٥ وما بعدها.
- (٢٢) لمزيد من التفاصيل ينظر محمد يحيى قاسم الحسو، التنظيم القانوني للمسكون عنه في أصحاب الفروض النسبية، دراسة مقارنة، مطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الموصل، ٢٠٢٢، ص١ وما بعدها.
- (٢٣) قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ٢٣٠٢/٢٠٠٨، بتاريخ ٤/١٢/٢٠٠٨، غير منشور.
- (٢٤) قرار محكمة استئناف نينوى رقم ٩٥/س/٢٠٠٧، بتاريخ ٤/٣/٢٠٠٧، غير منشور.
- (٢٥) قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ١٧٢٣/ج٢/٢٠٠٥، بتاريخ ٨/١٢/٢٠٠٥، غير منشور.
- (٢٦) المادة (١٤٠) من قانون التسجيل العقاري العراقي.
- (٢٧) عبدالله غزالي سلمان الزاوي، المصدر السابق، ص١٠٧.
- (٢٨) قانون الحد الاقتصادي العراقي رقم ١٣٧ لسنة ١٩٧٦.
- (٢٩) المادة (٢٠١) من قانون التسجيل العقاري العراقي.
- (٣٠) المادة (٩٤٦) من القانون المدني العراقي.
- (٣١) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، ج٢، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٧٨، ص١٠٨.
- (٣٢) فنيحة قره، النظرية القضائية المستندة للوضع الظاهرة، منشأة المعارف، الإسكندرية، دون سنة نشر، ص٦٢.
- (٣٣) د. سعدون المارمي، الوجيز في شرح العقود المسماة، ج١، ط٣، مطبعة الماني، بغداد، ١٩٧٤، ص١٧٨.
- (٣٤) مصطفى مجيد، المصدر السابق، ص١٠٩-١١٠.
- (٣٥) الفقرة الثانية من المادة (٣٩) من قانون التسجيل العقاري العراقي.
- (٣٦) إسناداً إلى الفقرة الأولى من المادة الخامسة من قانون التدوين العراقي رقم (٤٩) لسنة ١٩٣٣ المعدل التي نص على أنه: "نعرض الآراء والإيضاحات والبيانات القانونية على وزير العدل وعنه موافقته عليها يصبح العمل بموجبها في الدوائر الحكومية صحيحاً".
- (٣٧) نص المادة (٦٧) من قانون التسجيل العقاري على أنه: "يصح السجل العقاري إسناداً إلى حكم قضائي حائز درجة البتة أو إلى قرار قانوني له قوة الحكم". ونص المادة (٦٨) منه على أنه: "يصح بقرار من رئيس التسجيل العقاري الخطأ الإداري الذي سببه الجهات الرسمية في التسجيل إذا كان مخالفاً للوثائق والمستندات أو السجلات التي تستند بها في التسجيل بشرط عدم نبذ المالك أو صاحب الحق الميني".
- (٣٨) د. عبد المجيد الحكي، دراسة في قانون التسجيل العقاري العراقي، ج١، معهد البحوث والدراسات العربية، القاهرة، ١٩٧٣، ص٣٨٣.

- (٣٩) قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ١٩٦٦/الهيئة الاستئنافية عقار/٢٠٠٧ في ٢٠٠٧/٩/١٢، منشور في النشرة القانونية، ع. ١٥، ٢٠١٠، د. داود سلمان الجناحي، مكتب صباح، بغداد، ص ١٧.
- (٤٠) نص المادة (٦٩) من قانون التسجيل العقاري على أنه: "نجري معاملة التصحيح لتغيير الأحوال المدنية للمالك أو صاحب الحق الميني في العقار فيما يتعلق باسمه أو جنسيته أو أهليته بقرار من رئيس التسجيل العقاري استناداً إلى الوثائق المعنوية قانونياً على أن لا يتعارض ذلك وإككا القوانين مع ملاحظة ما يأتي: إذا نعلق التصحيح بحدف صفه القصر فيسنند في إجراءاته إلى هوية الأحوال المدنية أو شهادة الجنسية أو أي مسند قانوني آخر يثبت إكمال القاصر الثامنة عشرة من عمره أو إعلانه رشيداً وفقاً لإككا القانون. إذا كان التصحيح ينصب على إزالة الاختلاف بين الأسماء أو الألقاب وكان التسجيل مخالفاً للوثائق القانونية فينك ذلك استناداً إلى تحقيق يقو به رئيس الدائرة للثبوت من الاسم أو اللقب الصحيح" ونص المادة (٧٠) منه على أنه: "إذا نك تصحيح الخارطة بموجب المادتين ٣٢ و ٣١ من هذا القانون فيصح السجل وفقاً لذلك بقرار من رئيس دائرة التسجيل العقاري دون الحاجة إلى مراسيم أخرى".
- (٤١) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، ج. ١، المصدر السابق، ص ٥٢.
- (٤٢) قرار محكمة التمييز الاتحادية بالمدد ٢٤٠٤/ج عقار/٢٠٠٨ في ٢٠٠٨/٢/١٧، منشور في النشرة القانونية، ع. ١٠، د. داود سلمان الجناحي، مكتبة صباح، بغداد، ٢٠١٠، ص ٦.
- (٤٣) المادة (٥٠٨) من القانون المدني العراقي.
- (٤٤) د. سعدون العامري، المصدر السابق، ص ١٠١.
- (٤٥) الفقرة الأولى من المادة (٢٢) من قانون الإثبات العراقي.
- (٤٦) الفقرة الثانية من المادة (٢٢) من قانون الإثبات العراقي.
- (٤٧) المادة (١٠٧١) من القانون المدني العراقي.
- (٤٨) المادة (١٢٠٣) من القانون المدني العراقي.
- (٤٩) قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ١٢٦٢/الهيئة الاستئنافية/عقار/٢٠٠٦، في ٢٠٠٦/٥/٣١، غير منشور.
- (٥٠) لمزيد من التفاصيل حول التصرفات القانونية ينظر أسافنا الدكتور جعفر الفضلي، العقود المسماة (البيع والإيجار والمقاول)، ط ٥، دار ابن الأثير، جامعة الموصل، ٢٠٠٥، ص ١٠١ وما بعدها، وحول التصرفات المادية ينظر: وحول الحقوق المينية النبعة ينظر د. عبد المجيد الكبيك، ومحمد طه البشير، الحقوق المينية النبعة، دار ابن الأثير، جامعة الموصل، ٢٠١١، ص ١٠١ وما بعدها.
- (٥١) الفقرة الثانية من المادة (١٣٨) من القانون المدني العراقي.
- (٥٢) المادة (١٤٩) من قانون التسجيل العقاري العراقي.
- (٥٣) قرار محكمة التمييز الاتحادية بالمدد ٣٤١/الهيئة الاستئنافية/عقار/٢٠٠٩ في ٢٠٠٩/٢/٤، غير منشور.
- (٥٤) الفقرة الثانية من المادة (١٣٨) من القانون المدني العراقي.
- (٥٥) د. عبد المجيد الكبيك وإخرون، المصدر السابق، ص ١٢٤.
- (٥٦) الفقرتان الأولى والثانية من المادة (٢٣٤) من القانون المدني العراقي.
- (٥٧) د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج. ١، ط ٣، دون مكان نشر، بيروت، ص ٥٩٣.
- (٥٨) قرار محكمة بداءة الموصل رقم ٢٠٠٤/٣٠٥١ في ٢٠٠٤/١٢/٨، غير منشور.
- (٥٩) قرار محكمة استئناف نينوى رقم ١٩/س/٢٠٠٥ الهيئة الاستئنافية/عقار في ٢٠٠٥/٣/٢٣، غير منشور.
- (٦٠) قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ٦٦٥/الهيئة الاستئنافية/عقار/٢٠٠٦ في ٢٠٠٦/٤/١٩، غير منشور.
- (٦١) الفقرة الثانية من المادة (١٣٠) من القانون المدني العراقي.
- (٦٢) الفقرة الأولى من المادة (٦٨) من القانون المدني العراقي.
- (٦٣) مصطفى مجيد، المصدر السابق، ص ١٢٢.
- (٦٤) المادة (٦٤) من قانون الأحوال الشخصية رقم (١٨٨) لسنة ١٩٥٩ المعدل، ولمزيد من التفاصيل ينظر حبيب إدريس المزوري، تصرفات المريض مرض الموت، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة الموصل، ٢٠٠٥، ص ١٠١ وما بعدها.
- (٦٥) الفقرة الثالثة من المادة (٢٥١) من قانون التسجيل العقاري العراقي.
- (٦٦) المادة (١٤١) من قانون التسجيل العقاري العراقي.
- (٦٧) مصطفى مجيد، المصدر السابق، ص ١٢٤.
- (٦٨) الفقرة الثانية من المادة (١٤١) من قانون التسجيل العقاري العراقي.

- (٦٩) مصطفى مجيد، المصدر السابق، ص ١٢٥.
- (٧٠) عبدالله غزالي، المصدر السابق، ص ١٦٠.
- (٧١) المادة (٣٧٩) من القانون المدني العراقي.
- (٧٢) الفقرة الأولى من المادة (١٤٣) من قانون التسجيل العقاري العراقي.
- (٧٣) المادة (١٤١) من قانون التسجيل العقاري العراقي.
- (٧٤) المادة (٤٣) من قانون التسجيل العقاري العراقي.
- (٧٥) مصطفى مجيد، المصدر السابق، ص ١٣٢.
- (٧٦) المادة (١٣٤) من قانون التسجيل العقاري العراقي.
- (٧٧) عبدالله غزالي، المصدر السابق، ص ١٦٠.
- (٧٨) الفقرة الرابعة من المادة (١٤٣) من قانون التسجيل العقاري العراقي.
- (٧٩) قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (١٥٨٩) الهيئة الاستئنافية. عقار/٢٠٠٥ بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٩ غير منشور.
- (٨٠) قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (١٨٦٣) الهيئة الاستئنافية. عقار/٢٠٠٨ بتاريخ ٢٠٠٨/٩/٣ غير منشور.
- (٨١) المادة (١٦٩) المصدر نفسه.
- (٨٢) المادة (٢٠٩/ثانياً) من القانون المدني، مصدر سابق.
- (٨٣) د. عبد المجيد عبد الحكييم و اخرون، مصدر سابق، ص ٢٤٦.
- (٨٤) د. سعيد عبد الكريم مبارك، مصدر سابق، ص ١٧٦.
- (٨٥) د. حسن ذنون، مصدر سابق، ص ٢٨٣.
- (٨٦) د. محمد لبيب شبيب، موجز في مصادر النزاع الإرادية العقد و الإرادة المنفردة، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت ١٩٧٠، ص ١١٠.
- (٨٧) د. حسن ذنون، مصدر سابق، ص ٢٨٤.
- (٨٨) قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد ٢٤٤٨/الهيئة الاستئنافية ٢٠١٦/٢٠١٧، نقلاً عن القاضي حيدر عودة كاظم، مصدر سابق، ص ٧٧.