



AL-NAHRAIN UNIVERSITY
COLLEGE OF LAW



ISSN:3006- 0605

DOI:10.58255

مجلة النهرين للعلوم القانونية

العدد: ٤ المجلد: ٢٦ كانون الاول ٢٠٢٤

Received:1/4/2024

Accepted: 12/6/2024

Published: 1/12/2024



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International \(CC BY-NC 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

The legal effects of invalidating the real estate registration

Asst. Lect. Mona Muhammad Kazem

Abstract

The main objective of this research is to explain the concept of invalidation and identify the types of invalidation of real estate registration restrictions, as well as to explain the lawsuit for invalidation of real estate registration registration and its conditions, in addition to explaining the legal effects of invalidation of real estate registration registration. The research problem was crystallized in answering the following question: "What are the effects of invalidating the legal real estate registration?" The research reached a set of results, the most important of which is that the Iraqi legislator determined the method of invalidating the real estate registration by a judicial ruling issued by a competent court or a competent judicial committee after the ruling or decision had acquired the status of finality. It became clear from the position of the Iraqi judiciary, represented by the Federal Court of Cassation, that there was a difference in the decisions issued by the same body, whether this difference was in the application of the legal texts related to heroes or in their interpretation.

Keywords: annulment, legal real estate registration.

آثار ابطال قيد التسجيل العقاري القانونية

م.م. منى محمد كاظم

المستخلص

ان الهدف الأساس من هذا البحث يتمثل في بيان مفهوم الإبطال والتعرف على أنواع الإبطال لقيد التسجيل العقاري فضلاً عن بيان دعوى إبطال قيد التسجيل العقاري وشروطها، بالإضافة الى بيان آثار ابطال قيد التسجيل العقاري القانونية. وتبلورت مشكلة البحث في الإجابة على التساؤل الاتي "ما آثار ابطال قيد التسجيل العقاري القانونية؟". وتوصل البحث الى مجموعة من النتائج اهمها 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. واتضح من خلال موقف القضاء العراقي المتمثل بمحكمة التمييز الاتحادية وجود اختلاف في القرارات الصادرة عن ذات الهيئة سواء كان هذا التباين في تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالأبطال ام في تفسيرها.

الكلمات المفتاحية: الإبطال ، قيد التسجيل العقاري القانونية.

المقدمة

يعد العراق من البلدان التي ورثت إرثاً قانونياً عظيماً تمثل بالقوانين العراقية القديمة، ولعل أشهرها قانون حمورابي، وقد أحاطت التشريعات العراقية بالإجراءات الخاصة بالتصرفات العقارية بأهمية خاصة ومن ضمنها ضرورة إتباع شكلية معينة لغرض انعقاد التصرف العقاري واشتماله على أركانه، وإن هذه الدعاوى تأخذ نطاقاً واسعاً من مساحة القضاء العراقي، إذ بات هذا النوع من الدعاوى شائعاً أحداثاً بعد عام ٢٠٠٣ نظراً للظروف الاستثنائية التي مر بها البلد، حيث 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، مما أدى بالمشروع العراقي بالنص على ذلك في قوانينه ومنها القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ و قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١.

أولاً: مشكلة البحث

تتمثل مشكلة البحث في ازدياد عدد المنازعات المتعلقة بموضوع البحث في الواقع العملي مما أدى إلى كثرة عدد الدعاوى المرفوعة أمام القضاء والخاصة بإبطال قيود العقارات وما يتطلبه ذلك من ضرورة توافر شروط وما يترتب على هذه الدعاوى من آثار قانونية. وتبلورت مشكلة البحث في الإجابة على التساؤل الآتي "ما آثار إبطال قيد التسجيل العقاري القانونية؟".

ثانياً: أهمية البحث

يتجلى أهمية هذا الموضوع في الظروف الاستثنائية التي مر بها البلد بعد أحداث ٢٠٠٣ وما صاحبها من إرهابات في أعمال مديريات التسجيل العقاري في عموم البلاد، مما أدى إلى كثرة دعاوى إبطال تسجيل القيد العقاري في البيوعات العقارية التي يشوبها التزوير والتلاعب، وإن التلاعب والتزوير في المعاملات العقارية لا تقتصر على عقارات تابعة للمواطنين فحسب، بل تشمل أيضاً عقارات تابعة للدولة.

ثالثاً: هدف البحث

ان الهدف الأساس من هذا البحث يتمثل في بيان مفهوم الإبطال والتعرف على أنواع الإبطال لقيود التسجيل العقاري فضلاً عن بيان دعوى إبطال قيد التسجيل العقاري وشروطها، بالإضافة الى بيان آثار ابطال قيد التسجيل العقاري القانونية.

المبحث الأول**ماهية الإبطال**

إن الإبطال كمفهوم له تعريف لغوي واصطلاحي، كما إن إبطال القيود المتعلقة بتسجيل العقارات في الدائرة المختصة يكون بأنواع مختلفة وهذا ما سنبينه في المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: تعريف الإبطال

ابتداءً لابد من معرفة المقصود بقيد التسجيل العقاري، اذ يعرف السجل العقاري الذي توثق فيه التصرفات العقارية بأنه: "مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار، وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له او عليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به"^١.

ولعل التعريف المذكور اعلاه هو الأكثر شمولاً لقيود التسجيل العقاري من التعريف الذي اورده قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٣، والوارد في المادة الاولى منه حيث عرفه بأنه: "السجل الذي تثبت فيه التسجيلات العقارية وفق نصوص القانون ويستند اليه في اصدار السند".

ويلاحظ على قانون التسجيل العقاري العراقي انه عندما عرف السجل العقاري بأنه (السجل) الذي تثبت فيه التسجيلات العقارية، لم يعرف تلك التسجيلات العقارية، كما انه عرف السجل العقاري بأنه (السجل...)، وهذا التعريف مخالف للقواعد العامة في المنطق والتي تقضي بأن الكلمة المعرفة يجب الا ترد في التعريف.

اما الأبطال كمفهوم، ففي اللغة يعني الألغاء، وبطل بالضم والفتح أي تعطل^٢.

اما الأبطال إصطلاحاً، فيعرفه البعض (سقوط حكم الشيء الباطل)^٣، كما عرفه البعض الآخر هو (الغاء حكم التسجيل وعده كأنه لم يكن واعادة الوضع القانوني للعقار الى الحالة

^١ عبد المجيد الحكيم ، دراسة في قانون التسجيل العقاري العراقي ، الجزء الأول ، معهد البحوث والدراسات العربية ، القاهرة ، ١٩٧٣ ، ص٥٨.

^٢ محمد بن ابي بكر بن عبد القادر الرازي ، مختار الصحاح ، الطبعة الأولى ، دار الكتاب العربي ، بيروت ، ١٩٦٧ ، ص٥٦.

^٣ مصطفى مجيد ، شرح قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة (١٩٧١) ، الجزء الثاني ، العاتك لصناعة لكتب ، القاهرة ، ٢٠٠٨ ، ص١٠٤.

التي كان عليها قبل التسجيل المبطل اذا جرى خلافا لأحكام القانون استنادا الى وثائق غير قانونية يتعذر اصلاحها^{١٠}. وعليه فإن التسجيل لا يأخذ شكله النهائي في الدائرة المختصة وفقاً لما تتطلبه كل معاملة سواء كانت الغاية تسجيلها أم تأشيرها في السجل العقاري، الا اذا اجريت كافة التدقيقات من قبل الهيئة المختصة بحيث تكون هذه المعاملات خالية من أية نواقص جوهرية تؤثر في صحة المعاملة والتصرف ذاته.

لذلك فقد نص المشرع العراقي في قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٣ على إبطال التسجيل الذي يتعذر اصلاح اخطائه ونواقصه الجوهرية وقبل اكتسابه الشكل النهائي بقرار من وزير العدل وحسب الأسس الواردة في المادة (١٤٠) من القانون اعلاه.

اما في حالة اكتساب التسجيل الشكل النهائي سواء صدر سنده أم لم يصدر. فيما انه يعتبر حجة في الناس كافة، وله قوة اثبات مطلقة، فلا يمكن إبطاله الا بحكم قضائي حائز درجة ابتات، ويتم ذلك بأقامة دعوى لدى المحكمة المختصة من قبل المتضرر من هذا التسجيل وليس من قبل دائرة التسجيل العقاري لأنها قامت بالسجل وليس لها نقضه.

ومن الجدير بالملاحظة وبعد الرجوع الى قوانين الدول العربية مثل قانون نظام السجل العيني المصري رقم (١٤٢) لسنة ١٩٦٤^{١١}، والقانون السوري رقم (١٨٨) لسنة ١٩٢٦^{١٢} وقانون انشاء السجل العقاري اللبناني^{١٣}، نجد ان التسجيل يكتسب شكله النهائي بمجرد تدوين البيانات في السجل العيني لان التدقيق يتم قبل التسجيل لا بعده كما هو الحال في القانون العراقي لذلك لا وجود للأبطال قبل اكتساب الشكل النهائي، وانما توجد حالة واحدة هي الأبطال الو التغير بعد اكتساب التسجيل شكله النهائي ويتم ذلك بقرار قضائي.

هذا وان لم تتطرق قوانين الدول العربية الأخرى الى موضوع إبطال السجل العقاري بصورة مفصلة ومستقلة كما فعل المشرع العراقي، الا ان النصوص الواردة فيها متفقة جميعاً على ان ابطال التسجيل يجب ان يستند الى قرار قضائي.

^{١٠} عبد الله غزاي سلمان العزاوي، اجراءات التسجيل العقاري ، الطبعة الاولى ، وزارة العدل ، مكتبة العدالة ، بغداد ، ٢٠٠٥ ، ص ١٥٥.

^{١١} المادة (٣٩) من قانون نظام السجل العيني المصري رقم (١٤٢) لسنة (١٩٦٤) التي تنص على (لايجوز اجراء تغيير في البيانات الواردة في السجل الا بمقتضى حكم او قرار صادر من المحكمة التي يقع القسم المساحي في دائرتها... وللاأمين العام ان يصحح الأخطاء المادية البحتة في السجل العيني من تلقاء نفسه وبناء على طلب أصحاب الشأن).

^{١٢} المادة (١٥) من القانون السوري رقم (١٨٨) لسنة (١٩٢٦) التي تنص على (لكل شخص تضرر في حقوقه بسبب قيد او تحوير او ترقيع حدث دون سبب مشروع ان يحصل على الغاء ذلك او تحويره لا يمكن اجراء أي الغاء او تحوير كان في قيود السجل العقاري بدون قرار قضائي...).

^{١٣} المادة (١٥) من قانون انشاء السجل العقاري اللبناني رقم (٩٠) لسنة (١٩٨٣).

المطلب الثاني: أنواع الإبطال لقيود التسجيل العقاري

إن إبطال القيود المتعلقة بتسجيل العقارات في الدائرة المختصة يكون بأنواع مختلفة تستند في إجراءاتها إلى مدى اكتساب ذلك التسجيل شكله النهائي وتصديقه من قبل هيئات التدقيق المختصة، لذا فإن إبطال قيود تسجيل العقارات يكون على نوعين:

الأول: هو الإبطال الإداري، وذلك عندما يكون التسجيل غير مكتسباً لشكله النهائي، أي قبل تصديقه من

قبل هيئة التدقيق.

والنوع الثاني: هو الإبطال القضائي، وبدوره يكون بعد تصديق معاملة التسجيل للعقار من قبل هيئة التدقيق.

وان كلا النوعين لهما إجراءاتهما الخاصة بهما وكما يلي:

الفرع الأول: الإبطال الإداري

اعطى القانون الحق لوزير العدل بإبطال التسجيل لمخالفته لأحكام القانون أو استناداً إلى وثائق أو بيانات غير قانونية، عند تعذر اصلاحها بالطرق الأصولية وذلك بناءً على توصية الهيئة الاستشارية في مديرية التسجيل العقاري العامة المؤيدة من المدير العام.

ولا يقصد بالقانون هنا قانون التسجيل العقاري فحسب، بل جميع القوانين والقرارات والأنظمة المتعلقة بتنظيم الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى كأن تتم معاملة تسجيل قطعة أرض زراعية أو سكنية تقل مساحتها عن الحد المقرر قانوناً^٧، أو تكون الوثائق التي استند إليها التسجيل غير قانونية كأن يستند إلى وكالة مضى على تنظيمها أكثر من خمسة عشر سنة^٨، أو كان الوكيل معزولاً، أو الموكل متوفى، وغيرها من الأسباب المخالفة لأحكام القانون^٩.

^٧ قرار مجلس شورى الدولة رقم (٩٨) في ١٩٨٠/١٢/٣١ الذي جاء فيه: (إذا تم تسجيل جزءاً من الأراضى الزراعية في دائرة التسجيل العقاري استناداً إلى حكم قضائي اكتسب الدرجة القطعية ولم يكتسب هذا التسجيل شكله النهائي وكان مخالفاً لقانون الحد الاقتصادي، فيبطل بقرار من السيد وزير العدل بناءً على توصية الهيئة الاستشارية الدائمة استناداً إلى المادتين (١٣٩، ١٤٠) من قانون التسجيل العقاري بدلالة المادة (٢) من قانون تنظيم الحد الاقتصادي)، منشور في فتاوى مجلس شورى الدولة، ص ١٠٣، نقلاً عن عبد الله غزالي، مصدر سابق، ص ١٥٦.

^٨ حسين عبد اللطيف حمدان، المصدر السابق، ص ٣٧٠.

^٩ قرار مجلس شورى الدولة رقم (١٣٧) في ١٩٦٠/٧/٢٠ الذي جاء فيه: (..... لما كانت معاملة البيع قد سجلت خلافاً لنظام الطابو لوجود معاملة انتقال تسبقها لم تسجل في قيود الطابو، ولما كانت هذه المعاملة قد رافقها التزوير أيضاً بانتحال بنت المشتري شخصية أمها المشتري المتوفاة قبل إجراء المعاملة ولم يكن قد صدر بها السند فأنا نوافق على إبطالها استناداً إلى المادة (٣) من قانون تسجيل الأموال غير الموقلة رقم (٥٩) لسنة ١٩٢٥.....)، منشور في مجلة ديوان التدوين القانوني، العدد (٢)، السنة الأولى، (١٩٦٢)، ص ١١٧.

ويمكن تحديد الشروط التي حددها القانون في المادة (١٤٠) لإبطال التسجيل الذي لم يكتسب شكله النهائي بقرار من وزير العدل بما يأتي:

أولاً: مخالفة التسجيل لأحكام القانون أو استناده الى وثائق أو بيانات غير قانونية.

ثانياً: ان يتعذر اصلاح المخالفات القانونية بالطرق الأصولية، أي الا يكون هناك أي طريق قانوني لتلافي تلك المخالفات أو الأخطاء، كأن تجري معاملة التسجيل استناداً الى وكالة انتهت حكماً بمضي المدة القانونية وامتناع الموكل عن تأييد الوكالة.

ثالثاً: صدور توصية من الهيئة الاستشارية في مديرية التسجيل العقاري العامة بالإبطال.

رابعاً: تأييد توصية الهيئة الاستشارية من المدير العام.

الفرع الثاني: الإبطال القضائي^٧

عند الرجوع الى نص المادة (١/١٣٩) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ يتبين لنا انه في حالة اكتساب التسجيل الشكل النهائي سواء صدر سنده أم لم يصدر، فبما انه يعتبر حجة على الناس كافة وله قوة اثبات مطلقة فلا يمكن ابطاله الا بحكم قضائي حائز درجة البتات او قرار له صفة التشريع^٨، ويتم ذلك بأقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة من قبل المتضرر من هذا التسجيل وليس من قبل دائرة التسجيل العقاري، لأنها قامت بالتسجيل وليس لها نقضه^٩.

وقد عولت الكثير من التشريعات^{١٠} على هذا النوع من الأبطال 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 تساعد القضاء على الوقوف على صورة العقار الحقيقية وما يتضمنه من تفاصيل متمثلة هذه القيود من اشتراط اقامة الدعوى امام المحاكم التي يقع في نطاق اختصاصها المكاني العقار الذي تم اجراء التصرف القانوني عليه ومن ثم توثيقه^{١١}.

^٧ تجدر الإشارة الى ان القانون لم يحدد على سبيل الحصر حالات الإبطال القضائي الا انه من خلال العملية يتبين ان الحالات الأكثر شيوعاً هي حالة تصحيح القسام الشرعي وحالة التزوير وحالة الخطأ في التخصيص أو تملك العقار.

^٨ قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (٧٨٤/ استئنافية . عقار / ٢٠٠٧ في ٢٠/١١/٢٠٠٧) غير منشور.
^٩ جورج ن. ش دراوي ، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، لبنان ، ٢٠٠٥ ، ص ٦٢.

^{١٠} المادة (٣٩) من قانون السجل العيني المصري رقم (١٤٢) لسنة (١٩٦٧) ، والمادة (١٥) من القانون السوري رقم (١٨٨) لسنة (١٩٢٦) ، والمادة (١٥) من قانون انشاء السجل العقاري اللبناني رقم (٩٠) لسنة (١٩٨٣).
^{١١} القاضي رحيم حسن العكلي ، دراسات في قانون المرافعات المدنية ، ج ١ ، ط ١ ، بغداد ، ٢٠٠٦ ، ص ١١٤.

وهناك شروط معينة يتطلبها القانون لأبطال التسجيل عن طريق اللجوء الى القضاء، وتتمثل في:

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.

ثانياً: ان يتعذر إصلاح تلك الأخطاء والمخالفات بالطرق الأصولية.

ثالثاً: ان تقام لدى محكمة بداءة موقع العقار من قبل الشخص او الجهة التي تضررت حقوقها بسبب التسجيل المعيب قانوناً، ولايجوز لدائرة التسجيل العقاري ان تقيم الدعوى بالإبطال لكونها ليست طرفاً في العلاقة القانونية المسجلة، كما ليس لها نقض التسجيل الذي تم من قبلها استناداً الى القاعدة القانونية (من سعى في نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه)، ويجب ان يصدر من المحكمة قراراً يقضي بالإبطال ويكتسب القرار درجة البتات ومن ثم يستند اليه في إبطال التسجيل^{١٠}.

المبحث الثاني

دعوى إبطال قيد التسجيل العقاري وشروطها

البحث في دعوى إبطال قيد التسجيل العقاري وشروطها يقتضي تقسيم هذا المبحث الى مطلبين، نبحث في المطلب الأول مفهوم دعوى إبطال قيد التسجيل العقاري بينما نبحث في المطلب الثاني شروطها وعلى النحو الآتي:

المطلب الأول: مفهوم دعوى إبطال قيد التسجيل العقاري

الإبطال لغة: يعني الإلغاء وبطلان الضم والفتح أي تعطل^{١١}، أما اصطلاحاً: فهناك من يعرفه^{١٢} بأنه سقوط حكم الشيء الباطل.

ويعرفه آخر^{١٣} بأنه إلغاء حكم التسجيل وعده كأنه لم يكن وإعادة الوضع القانوني للعقار الى الحالة التي كان عليها قبل التسجيل المبطل اذا جرى خلافاً لأحكام القانون الى وثائق غير قانونية يتعذر إصلاحها

^{١٠} فؤاد الظاهر ، السجل العقاري في ضوء الاجتهاد ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، لبنان ، ٢٠٠٢ ، ص ١٣٨.

^{١١} محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي ، مختار الصحاح ، دار الكتاب العربي ، بيروت ، ١٩٦٧ ، ص ٥٦.

^{١٢} مصطفى مجيد ، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ ، ج ٢ ، ط ٢ ، مكتبة المعارف ، بغداد ، ١٩٧٨ ، ص ١٠٤.

^{١٣} عبدالله غزالي سلمان العزاوي ، اجراءات التسجيل العقاري ، ط ١ ، مكتبة العدالة ، بغداد ، ٢٠٠٥ ، ص ١٥٥.

يتضح لنا مما سبق أن المشرع لم يعرف الإبطال في قانون التسجيل العقاري وإنما بين الكيفية التي يتم فيه إبطال قيد التسجيل العقاري، فقد نصت المادة (١٤٠) من قانون التسجيل العقاري على أنه (يصدر الوزير قراره بالإبطال بسبب مخالفة التسجيل لأحكام القانون أو استناده إلى وثائق أو بيانات غير قانونية عند تعذر إصلاحها بالطرق الأصولية وذلك بناء على توصية الهيئة الاستشارية في مديرية التسجيل العقاري العامة المؤيدة من المدير العام)، حيث أعطى المشرع لوزير العدل صلاحية إبطال قيد التسجيل العقاري قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي وهذا ما يسمى بالإبطال الإداري^٧ وشروط هذا الإبطال هي:

١. مخالفة التسجيل لأحكام القانون أو استناده إلى وثائق أو بيانات غير قانونية، كأن يستند التسجيل إلى وكالة وكان الوكيل معزولاً أو الموكل متوفى.
 ٢. أن يتعذر إصلاح المخالفات القانونية بالطرق الأصولية فبعض الأخطاء والنواقص وإن كانت مخالفة للقانون وتؤثر على صحة التسجيل إلا أنه يمكن إصلاحها بطرق قانونية كأعتراف الورثة بالبيع بالنسبة للوكالة التي تنتهي بموت الموكل^٨.
 ٣. أن تصدر توصية من الهيئة الاستشارية في مديرية التسجيل العقاري العامة بالإبطال.
 ٤. تأييد توصية الهيئة الاستشارية من مدير التسجيل العقاري العام.
- أما الإبطال القضائي فبعد اكتساب التسجيل شكله النهائي فإنه يعد حجة على الناس كافة ولا يمكن إبطاله إلا بحكم قضائي حائز درجة البتات ويتم ذلك بإقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة من قبل المتضرر وليس من قبل دائرة التسجيل العقاري لأنها هي التي قامت بالتسجيل وليس لها نقضه استناداً لقاعدة: من سعى في نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه^٩، وهذا ما نصت عليه المادة (١٣٩/١) من قانون التسجيل العقاري بقولها (يتم إبطال التسجيل العقاري... أما إذا كان التسجيل قد اكتسب الشكل النهائي فلا يجوز إبطاله إلا بحكم قضائي حائز درجة البتات). وبهذا الصدد قضت محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها بأنه (لدى التدقيق والمداولة لوحظ بأن الطعن التمييزي مقدم في مدته القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد بأنه صحيح وموافق للقانون لأن الثابت من أوراق الدعوى ومستنداتها بأن العقار المرقم ٧١٤/

^٧ عبد العزيز الحساني، قواعد التسجيل العقاري، مطبعة الكتاب، العراق، ٢٠١٢، ص ١١٧.

^٨ مصطفى مجيد، مصدر سابق، ص ١٠٨.

^٩ محمد مصطفى الزحيلي، القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة، ط ١، ج ١، دار الفكر، دمشق، ٢٠٠٩، ص ١٥٠.

٣٥٣٠ خ.ت قد تم تسجيله باسم مورث المدعى المتوفي (ع.خ.ش) بالقيود العقاري ١٠٤ أيلول / ١٩٨٨ مجلد ٥٢٩، ولأن القيد العقاري مكتسب شكله النهائي لا يجوز إبطاله إلا بحكم قضائي بات (م ١٣٩) من قانون التسجيل العقاري^٥.

والشروط الواجب توافرها في الإبطال القضائي للتسجيل العقاري هي كالتالي:

١. أن تكون هناك مخالفة أو خطأ قانوني مؤثر في جوهر الحق أو المركز القانوني لأطراف العلاقة وأن يتم اكتشافها بعد اكتساب التسجيل شكله النهائي.
٢. أن يتعذر إصلاح تلك الأخطاء والمخالفات بالطرق الأصولية.
٣. أن تقام دعوى الإبطال أمام القضاء المختص من قبل الشخص أو الجهة التي تضررت.

٤. أن يصدر حكم قضائي يقضي ببطلان تسجيل قيد العقار ويكتسب درجة البتات^٦.

المطلب الثاني: شروط دعوى إبطال قيد التسجيل العقاري

تعرف الدعوى بأنها طلب شخص حقه من آخر أمام القضاء^٧، ودعوى إبطال التسجيل العقاري شأنها شأن أية دعوى قضائية تتطلب إقامتها وجود شروط قبول الدعوى وهي:

الفرع الأول: الأهلية

تستلزم المادة الثالثة من قانون المرافعات المدنية أن يكون طرفي الدعوى متمتعاً بالأهلية اللازمة لاستعمال الحقوق التي تتعلق بها الدعوى والا وجب أن ينوب من يقوم مقامه قانوناً في الدعوى كان يكون ولياً أو وصياً أو قيمياً، وأهلية الادعاء مماثلة لأهلية التعاقد ويعد كل شخص أهلاً للتعاقد ما لم يقرر القانون عد أهليته أو يحد منها^٨، ويترتب عليه عدم مراعاة أحكام الأهلية عند نظر الدعوى انعدام الحكم، أي أن الدعوى تعد معدومة هي وجميع الأحكام التي تصدر فيها^٩.

هذا بالنسبة للشخص الطبيعي، أما الشخص المعنوي فيلزم أن تقام الدعوى من قبل من يمثله قانوناً^{١٠}.

^٥ القرار ذي العدد ١٧٥٣ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠١٩ في ٢٠١٩/٤/١٤.
^٦ محمود علي احمد، أبطال التسجيل العقاري وآثاره القانونية، بحث مقدم الى كلية القانون والعلوم السياسية، جامعة ديالى، ٢٠١٧.

^٧ المادة (٢) من قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩.
^٨ آدم وهيب النداوي، المرافعات المدنية العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، بدون سنة طبع، ص ١١٨.

^٩ احمد ابو الوفا، نظرية الأحكام في قانون المرافعات المدنية، ط ٦، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٨٩، ص ٣٢٦.

^{١٠} عرفت المادة (٤٧) من القانون المدني الأشخاص المعنوية هي: أ. الدولة.

الفرع الثاني: الصفة أو الخصومة^{١٠}

نصت المادة الرابعة من قانون المرافعات المدنية على أنه (يشترط ان يكون المدعى عليه خصما يترتب على إقراره حكم بتقدير صدور إقرار منه وان يكون محكوما او ملزما 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 خصما حتى في الأحوال التي لا ينفذ فيها إقراره).

أن شرط الخصومة يجب ان يكون متحققا في الدعوى بالنسبة للمدعي والمدعى عليه اشخاصا طبيعيين كان أم معنويين والخصم في دعوى إبطاله التسجيل هو صاحب الحق العيني، فبالنسبة للمدعي فإن قانون المرافعات المدنية قد أعطاه في إقامة الدعوى أو من يوكله من المحامين، أما الأشخاص المعنوية فلكي تتوجه الخصومة إليها فإنها يجب ان يكون متمتعة بالشخصية المعنوية^{١١}، وقواعد الخصومة تعد من النظام العام ويجوز للمحكمة أن تتمسك بها من تلقاء نفسها، إلا أنه يترتب على مخالفتها انعدام الحكم بل يجعل الحكم باطلا^{١٢}.

الفرع الثالث: المصلحة^{١٣}

ان الشخص في تقديمه للدعوى مقيد بضرورة تعلق الدعوى بمصلحة قانونية، أي يستند الى حق أو مركز قانوني بحيث تجيء الدعوى لحماية هذا الحق والمركز القانوني، ويقصد بالمصلحة الفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى من الحكم له بطلبه^{١٤}.

ب. الإدارات والمشات 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.
هـ. الأوقاف.

و. الشركات التجارية والمدنية الا ما استثنى منها بنص في القانون

ز. الجمعيات المؤسسة وفقا للأحكام المقررة في القانون

ح. كل مجموعة من الأشخاص أو الأموال يمنحها القانون شخصية معنوية.

^{١٠} اجياد ثامر نايف الدليمي، الصفة في الدعوى المدنية دراسة تحليلية تطبيقية مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، ط ١، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، بيروت، ٢٠١٧.

^{١١} المادة (٤٧) من القانون المدني العراقي.

^{١٢} عباس قاسم مهدي، دعوى ابطال تسجيل العقار، دار السنهوري، بيروت، ٢٠١٧، ص ٥٦.

^{١٣} نصت المادة السادسة من قانون المرافعات المدنية على أنه (يشترط في الدعوى ان يكون المدعى به مصلحة معلومة وحالة ممكنة ومحقة ومع ذلك فالمصلحة المحتملة تكفي ان كان هناك ما يدعو الى التخوف من الحاق الضرر بذوي الشأن ويجوز كذلك بحق مؤجل على ان يراعى الاجل عند الحكم به وفي هذه الحالة يتحمل المدعي مصاريف الدعوى).

^{١٤} عبد الرحمن العلام، شرح قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩، ج ١، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٧٠، ص ٨٩.

فالدعوى تدور وجودا وعدما مع المصلحة والمصلحة التي يحميها القانون يجب ان تكون مشروعة وحالة وممكنة ومحقة وغير مخالفة للنظام العام والآداب، وقد استقر القضاء العراقي على رد الدعوى اذا تبين عدم وجود المصلحة فيها.

المبحث الثالث

الآثار المترتبة على إبطال قيد التسجيل العقاري

إذا تم ابطال قيد السجل العقاري ترتب على ذلك اثار قانوني يمكن ايجازها كما يلي:

المطلب الأول: آثار إبطال قيد التسجيل بالنسبة للمتعاقدین

نصت المادة (١٤١) من قانون التسجيل العقاري على انه: "عند ابطال التسجيل العيني تعاد الحقوق العينية الاصلية في العقار الى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل مع مراعاة اجكام المادة التالية من

هذا القانون...".^٥

ان ابطال قيد التسجيل العيني يجعل العقد باطلاً، فإذا ابطال تسجيل التصرف العقدي من قبل الوزير او بقرار قضائي فإنَّ العقد المسجل يعد كأن لم يكن و لا يترتب عليه آثار قانونية.^٦

كما يترتب على ذلك انعدام أثره منذ تاريخ إبرامه بأثر رجعي ولذلك يجب إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها المتعاقدين قبل التعاقد إذ نصت المادة (١٣٨/ثانياً) من القانون المدني على انه: "إذا أبطل العقد يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فإذا كان هذا مستحيلاً جاز الحكم بتعويض عادل"^٧، وهذا ما قضت به محكمة التمييز الاتحادية بقولها: (لذا فمن حق المدعي (المميز عليها) طلب إبطال قيد تسجيل العقار المسجل بأسم 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 بأسم

^٥ عرفت المادة (٦٧) من القانون المدني الحق العيني لأنه "١- هو سلطة مباشرة على شيء معين يعطيها القانون لشخص معين. ٢- وهو أما أصلي أو تبعي".

^٦ مصطفى مجيد ، مصدر سابق ، ص ١١٩.

^٧ وهذا ما قضت به محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها بأنه (وإنَّ العقار جرت عليه بيعات 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) ، قرار ذي العدد ٤٣٧٥ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠١٩ في ٢٣/٩/٢٠١٩.

مورث المميز^{١٠}، وكذلك تعدّ جميع الحقوق العينية التبعية وأشارات الحجز الواقعة بعد التسجيل باطلّة تبعاً لإبطال التسجيل العيني^{١١}.

ويترتب على اعتبار العقد الباطل عديم الأثر بطلان عقد المتصرف مع المتصرف إليه، و وجوب إعادة الحالة إلى ما كانت عليها قبل التسجيل لأن التصرفات التي أجزاها المتصرف إليه بعد التسجيل تعد باطلّة ومنعدمة الآثار ولذلك فإنّ العقار الذي يعاد تسجيله بأسم 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 التبعي هو حق تابع للحق العيني الأصلي ويبطل تبعاً لإبطال التسجيل العيني العقاري^{١٢}، 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^{١٣}.

وكذلك بخصوص التصرفات الصادرة بإرادة منفردة إذا كان محلها عقاراً أو حقاً عينياً عقارياً كالوصية^{١٤}، فإذا وقعت على عقار نقلت ملكية هذا العقار من الموصي إلى الموصي له بعد موت الموصي، فإذا تم إبطال تسجيل الوصية لمخالفتها القانون تعاد الحقوق العينية الموصى بها للموصى بالحالة التي كانت عليها قبل تسجيل الوصية^{١٥}. والسؤال الذي يثور هو ماذا لو كان إعادة الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبطال قيد التسجيل العقاري مستحيلاً ؟

أجاب القانون المدني العراقي على هذا التساؤل بقوله: "فإذا أبطل العقد يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي: كلنا عليها قبل العقد ، فإذا كان هذا مستحيلاً جاز الحكم بتعويض عادل"^{١٦}، فأنّ الإبطال هو إلغاء العقد بأثر رجعي ويعاد الطرفان إلى ما كانا عليها قبل العقد ويسترد كل طرف ما دفعه^{١٧}، أما إذا كانت إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل العقد مستحيلاً يحكم القاضي بتعويض عادل، و أرى بأن الاستثناء الوارد في المادة (٢/١٣٨) من القانون

^{١٠} القرار ذي العدد ٧٠٩٦ / الهيئة المدنية / ٢٠١٩ في ٢٤/١١/٢٠١٩.

^{١١} المادة (٢/١٤١) من قانون التسجيل العقاري.

^{١٢} مصطفى مجيد ، مصدر سابق ، ص ١٢٥.

^{١٣} المادة (١٤٢) من قانون التسجيل العقاري.

^{١٤} عرفت قانون الأحوال الشخصية الوصية بأنها (تصرف مضاف إلى ما بعد موت الموصي).

^{١٥} محمود علي أحمد ، مصدر سابق ، ص ١٨.

^{١٦} المادة (١٣٨/١ ثانياً) رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ من القانون المدني العراقي والتي تنص على (إذا بطل العقد يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فإذا كان هذا مستحيلاً جاز الحكم بتعويض معادل)

^{١٧} شاكر ناصر حيدر ، شرح القانون المدني الجديد ، الحقوق القانونية العقارية ، مطبعة المعارف ، بغداد، ١٩٥٣، ص ٤٩.

المدني العراقي 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.

المطلب الثاني: آثار الإبطال بالنسبة لغير المتعاقدين

الغير هو الشخص الذي لا يكون طرفاً في العقد لا أصالة ولا نيابة^٥.

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 فإن 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 فإن البائع بعد تقرير البطلان يسترده من المشتري الثاني أو الموهوب له، إلا أن بطلان العقد قد يضر بمصالح أشخاص اعتقدوا صحة العقد بحسن نية و عولوا على التسجيل العقاري ورتبوا شؤونهم على أساسه غير أن 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^٦.

إذ في هذه الحالة يقتضي إبطال التسجيل اللاحق بحكم أو قرار مستقل، وعدم إبطاله تلقائياً تبعاً لإبطال التسجيل الأول، والظاهر أن المشرع العراقي قصد بذلك مجازاة الحكم الوارد في المادة (٢/١٣٨) مدني 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^٧، إذ عدها باطلة تبعاً للإبطال التسجيل العيني جون 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) ويمكن للغير حسن النية الوصول إلى حقه بطريقة أخرى كإقامة الدعوى

^٥ عواد حسين ياسين العبيدي وبيرك فارس حسين الجبوري، نظرية الشكل في العقود المدنية والالكترونية، دراسة مقارنة، ط ١، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، ٢٠١٤، ص ٢٣٣.

^٦ مصطفى مجيد، مصدر سابق، ص ١٢٠.

^٧ تنص المادة (٢/١٤١) من قانون التسجيل العقاري على أنه (تعتبر جميع الحقوق العينية التبعية وإشارات الحجز الواقعة بعد التسجيل باطلة تبعاً لإبطال التسجيل العيني).

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 وان العقار جرت عليه بيوعات اخرى لاشخاص حسني النية وضماناً لاستقرار المعاملات العقارية ومضي مدة طويلة على سحب العقار من المدعي مما يتعذر اجابة دعواه وبامكانه اقامة الدعوى للمطالبة بالتعويض ان كان لذلك مقتضى قانوني))^٧.

الخاتمة

لابد في نهاية البحث من استعراض أهم النتائج التي خلصنا إليها وبيان أهم التوصيات:

أولاً: النتائج

١. ان المشرع قد خصص دائرة مستقلة تشرف على عملية التسجيل بكافة مراحلها انتهاءً بأصدار سند التسجيل العقاري، والذي يمثل الوجه الحقيقي لقيود التسجيل العقاري ويشتمل على هوية العقار من الناحية الوصفية، وكافة مارتب على العقار من تاشيرات توثق الحقوق العينية والعقارية للأفراد، وقد اوجب القانون استيفاء شكلية معينة يجب مراعاتها عند تسجيل التصرف العقاري، ورتب جزءاً على عدم مراعاتها وهو بطلان التصرف العقاري وذلك لأنه اعتبر التسجيل ركناً في العقد لا يتم الا بعد استيفاء ذلك الشكل.
٢. 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.
٣. اتضح من خلال موقف القضاء العراقي المتمثل بمحكمة التمييز الاتحادية وجود اختلاف في القرارات الصادرة عن ذات الهيئة سواء كان هذا التباين في تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالأبطال ام في تفسيرها.
٤. ان المشرع قد رسم طريقين لأبطال قيود التسجيل العقاري الأول: الأبطال الإداري في حالة التسجيل شكله النهائي، والثاني: الأبطال القضائي في حالة اكتساب التسجيل شكله النهائي.
٥. حدد المشرع النظر في دعاوى إبطال قيد التسجيل بجهات مختصة وعدها اختصاصاً نوعياً.

^٧ القرار ذي العدد / ٤٣٧٥ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠١٩ في ٢٣/٩/٢٠١٩.

٦. تبين لنا بأن أسباب إبطال القيد العقاري أما يكون بسبب إصدار قسام شرعي أو نظامي معيب أو أن يحصل التسجيل نتيجة الاستناد إلى وثائق مزورة وهي من أكثر الحالات شيوعاً.

ثانياً: التوصيات

١. ضرورة توحيد أحكام التصرفات الخاصة بالعقار وتحديثها وإيجاد الإطار القانوني لهذه الأحكام وتبويبها لغرض سهولة الرجوع إليها بعد جمع شتات تلك الأحكام بقانون موحد.

٢. نشر الوعي القانوني في مجال التصرفات العقارية والتواصل مع نقابة المحامين لغرض إقامة الندوات القانونية بهذا المجال واستعراض آخر الأحكام القضائية بهذا الخصوص.

٣. جعل مرحلة التدقيق عند إصدار السند سابقة على مرحلة إصداره وليست لاحقة عليه، حيث إن عملية التدقيق قبل إصدار السند تساعد على كشف الأخطاء والنواقص التي تشوب عملية التسجيل هذا من جهة، كما أنها تساعد على سرعة إنجاز وتوثيق التصرفات العقارية وبالتالي مراعاة الدقة عند إصدار السند من جهة أخرى.

٤. تشجيع الدراسات المتخصصة في الملكية العقارية وتنمية التعاون مع المؤسسات التعليمية وتعزيز الدراسات النظرية ومزجها في الواقع العملي من خلال متابعة الأحكام القضائية.

٥. جعل إبطال قيود التسجيل العقاري سواء كانت مكتسبة لشكلها النهائي من عدمه من صلاحية وسلطة القضاء بأعتبره صاحب الولاية العامة ويملك الفصل في المنازعات وهو احرص على تطبيق القانون وتفسيره.

قائمة المصادر

١. عبد المجيد الحكيم ، دراسة في قانون التسجيل العقاري العراقي ، الجزء الأول ، معهد البحوث والدراسات العربية ، القاهرة ، ١٩٧٣.
٢. محمد بن ابي بكر بن عبد القادر الرازي ، مختار الصحاح ، الطبعة الأولى ، دار الكتاب العربي ، بيروت ، ١٩٦٧.
٣. مصطفى مجيد ، شرح قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة (١٩٧١) ، الجزء الثاني ، العاتك لصناعة لكتب ، القاهرة ، ٢٠٠٨.
٤. عبد الله غزالي سلمان العزاوي، اجراءات التسجيل العقاري ، الطبعة الاولى، وزارة العدل ، مكتبة العدالة ، بغداد ، ٢٠٠٥.
٥. جورج ن. شدرابي ، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، لبنان ، ٢٠٠٥.
٦. القاضي رحيم حسن العكيلي ، دراسات في قانون المرافعات المدنية ، ج ١ ، ط ١ ، بغداد ، ٢٠٠٦.
٧. فؤاد الظاهر ، السجل العقاري في ضوء الاجتهاد ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، لبنان ، ٢٠٠٢.
٨. محمد بن ابي بكر بن عبد القادر الرازي ، مختار الصحاح ، دار الكتاب العربي ، بيروت ، ١٩٦٧.
٩. مصطفى مجيد ، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ ، ج ٢ ، ط ٢ ، مكتبة المعارف ، بغداد ، ١٩٧٨.
١٠. عبدالله غزالي سلمان العزاوي ، اجراءات التسجيل العقاري ، ط ١ ، مكتبة العدالة ، بغداد ، ٢٠٠٥.
١١. عبد العزيز الحساني ، قواعد التسجيل العقاري ، مطبعة الكتاب ، العراق ، ٢٠١٢.
١٢. محمد مصطفى الزحيلي ، القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة ، ط ١ ، ج ١ ، دار الفكر ، دمشق ، ٢٠٠٩.
١٣. محمود علي احمد ، ابطال التسجيل العقاري وآثاره القانونية ، بحث مقدم الى كلية القانون والعلوم السياسية ، جامعة ديالى ، ٢٠١٧.
١٤. قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩.
١٥. آدم وهيب النداوي، المرافعات المدنية العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، بدون سنة طبع .
١٦. احمد ابو الوفا ، نظرية الأحكام في قانون المرافعات المدنية ، ط ٦ ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ١٩٨٩.
١٧. اجياد ثامر نايف الدليمي، الصفة في الدعوى المدنية دراسة تحليلية تطبيقية مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي ، ط ١ ، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، بيروت، ٢٠١٧.
١٨. عباس قاسم مهدي ، دعوى ابطال تسجيل العقار ، دار السنهوري، بيروت، ٢٠١٧.
١٩. عبد الرحمن العلام ، شرح قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ ، ج ١ ، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٧٠.
٢٠. شاكر ناصر حيدر ، شرح القانون المدني الجديد ، الحقوق القانونية العراقية ، مطبعة المعارف ، بغداد، ١٩٥٣.
٢١. عواد حسين ياسين العبيدي وبيرك فارس حسين الجبوري ، نظرية الشكل في العقود المدنية والالكترونية، دراسة مقارنة ، ط ١ ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، لبنان، ٢٠١٤.
٢٢. قانون نظام السجل العيني المصري رقم (١٤٢) لسنة (١٩٦٤).
٢٣. قانون السجل العيني المصري رقم (١٤٢) لسنة (١٩٦٧).
٢٤. القانون السوري رقم (١٨٨) لسنة (١٩٢٦).
٢٥. قانون انشاء السجل العقاري اللبناني رقم (٩٠) لسنة (١٩٨٣).

٢٦. قانون التسجيل العقاري.

٢٧. قانون الأحوال الشخصية.

٢٨. القانون المدني العراقي.