

المسؤولية المدنية الناتجة عن خطأ مثبت حدود العقار

Civil liability resulting from a mistake
in fixing the boundaries of the property

م.د. عمر ثائر ثابت الغزاوي

كلية القانون والعلوم السياسية - جامعة كركوك

omerthaer@uokirkuk.edu.iq

تاريخ قبول النشر ٢٠٢٤/١٢/٨

تاريخ استلام البحث ٢٠٢٤/٩/٥

الملخص:

إن الدور الرئيس، ومحور العمل الذي يُكلف به والذي يكون على عاتق مثبت حدود العقار هو بيان حدود مساحة العقار، وتحديدتها بشكل دقيق من جانب، ومن جانب آخر هو مكلف بهذا الأمر دون غيره بعده على دراية وخبيراً بهذه المسائل الفنية، أي هو دور لا يعطى لكل موظف إلا إذا كان على مستوى عالٍ من الذكاء والفطنة لما يحتاجه هذا الدور من إمكانية في العمل ومهاره غير اعتيادية لما ينتج من اضرار عن أي خطأ لمثبت حدود العقار، ولو كان هذا الخطأ بسيطاً.

إذ إن المشرع العراقي لم ينظم هذه المسألة تنظيمًا تشريعيًا وافياً مما اوجب على مثبت حدود العقار أن يكون أكثر حرصاً ويقض بواجبه، وفي حال ارتكاب المثبت للحدود خطأ من هي الجهة الملزمة بتعويض صاحب العقار عن الاضرار التي تصيبه بسبب هذا الخطأ في تثبيت الحدود، والمشاكل المتعلقة بتعطيل قواعد الالتزام بخصوص التقادم؟

الكلمات المفتاحية: حدود العقار، تثبيت الحدود، المسؤولية المدنية.

Abstract

The main role and focus of the work that is assigned to him, which is the responsibility of the real estate boundary stabilizer, is to clarify the boundaries of the real estate area and define them accurately, on the one hand, and on the other hand, he is solely responsible for this matter, as he is knowledgeable and an expert in these technical issues. That is, it is a role that is not given to everyone. An employee unless he has a high level of intelligence and acumen because this role requires the ability to work and his unusual skills due to the damage that results from any mistake of the property boundary adjuster, even if this mistake is simple.

Since the Iraqi legislator did not adequately regulate this issue, which obliged the person determining the boundaries of the property to be more careful and attentive due to his duty. If the person fixing the boundaries commits a mistake, who is the party obligated to compensate the property owner for the damages he suffers due to this error in fixing the boundaries, and the problems related to disrupting the rules of compliance regarding the statute of limitations?

Keywords: property boundaries, fixing boundaries, civil liability



أولاً: المقدمة: إن من مميزات الحقوق العينية أنها تحتاج للتسجيل العقاري حتى يُحتج بها في مواجهة الآخر، لذلك وجد ما يسمى بالتسجيل العقاري، وهذا النظام يهدف بالأساس إلى الإعلان عن التصرفات الواقعة على العقار؛ من أجل حمايتها عن طريق إخضاعها لإجراءات قانونية معينة.

لذلك من أهم الأعمال التي عبرها تجري عملية تحديد حدود العقار هو عمل المثلث للحدود، إذ يقع على عاتقه هذا العمل أثناء عملية المسح، ليقوم بتثبيت الحدود والعلامات الموجودة في الخريطة على الموقع، حتى تستطيع أن تأخذ الشكل الهندسي والابعاد على الأرض. أيضًا المثلث يمارس هذا الدور بعده على دراية وخبيراً بهذه المسائل الفنية. أما من الناحية القانونية لهذا الدور المهم للمثلث لم يكن هناك تنظيم تشريعي يتناسب مع أهمية وحجم الأضرار التي يمكن أن تنجم عن الخطأ فيه، مما سبب بعض الإرباك للقضاء في تنظيم هذه المسؤولية، لذلك يحتاج إلى تنظيم تشريعي يتم عبره تنظيم الإطار القانوني للمسؤولية المدنية لمثلث حدود العقارات في العراق، كذلك هناك تساؤل يُثار بهذا الصدد، وهو كيف يتم تثبيت حدود العقارات؟ وماهي الطبيعة القانونية لمسؤولية مثبت الحدود إذا أخطأ في تثبيت حدود العقارات؟ هذه الأسئلة وغيرها هي التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع.

ثانياً: مشكلة الدراسة: إن مواطن الخلل التي تؤدي لإثارة مشكلة المسؤولية الناتجة عن خطأ مثبت حدود العقار بصورة قضائية لا تتضح بدقة ولا ينكشف كنهها إلا بعد التعمق في تفاصيلها، ومن حيث بيان الآلية التي اعتمدها المشرع العراقي والتشريعات المقارنة في توفير الحماية المدنية لمثلث حدود العقار؟ كذلك بيان على ماذا استقر الفقه في تمييز المسؤولية المدنية لمثلث حدود العقار، وهل هي مسؤولية ينشأ إخلال بالتزام عقدي، فهي مسؤولية عقدية وأخرى ينشأ إخلال بالتزام قانوني بعدم الأضرار بالغير وتسمى بالمسؤولية التقصيرية.

ومن هي الجهة الملزمة بتعويض صاحب العقار عن الأضرار التي تصيبه بسبب هذا الخطأ في تثبيت الحدود، والمشاكل المتعلقة بتعطيل قواعد الالتزام بخصوص التقادم؟

ثالثاً: منهجية الموضوع: اعتمدنا في دراسة موضوع البحث على المنهج التحليلي الوصفي للنصوص، والقرارات التشريعية الحاكمة لموضوع المسؤولية الناتجة عن خطأ مثبت حدود العقار، وذلك عبر تحليلها، وإيضاحها وتقويمها وإبراز مواطن الخلل والقوة فيها، كما اتبعنا في هذه الدراسة المنهج التطبيقي الذي يقوم على أساس عرض المبادئ والقرارات التمييزية الذي جاء به الاجتهاد القضائي العراقي، وأيضاً أحكام محكمة النقض المصرية وبيان مدى تطابق المواقف القضائية وآراء فقهاء القانون مع النصوص التشريعية من عدمه.

رابعاً خطة البحث: مطلب تمهيدي: مفهوم التسجيل العقاري

المبحث الأول: المشاكل التي تتعلق بالأخطاء التي يرتكبها مثبت حدود العقار

المطلب الأول: المسؤولية الشخصية لمثلث حدود العقار

المطلب الثاني: مسؤولية الدولة عن خطأ مثبت حدود العقارات في تثبيت الحدود.

المبحث الثاني: الآثار القانونية لمسؤولية مثبت حدود العقار

المطلب الأول: الجهة الملزمة بدفع التعويض لصاحب العقار

المطلب الثاني: المشاكل المتعلقة بتعطيل قواعد الالتزام بخصوص التقادم

مطلب تمهيدي: مفهوم التسجيل العقاري

إن إعطاء تعريف موحد للتسجيل العقاري أمر ليس بالسهل^(١)، أي هناك من يُعرفه بالنظر للهدف الذي استحدث لأجله، ومن يُعرفه بالنظر للأساس الذي يقوم عليه، أو بالنظر لإحدى خصائصه، لذلك حاولنا اختيار تعريف لهذا النظام يجمع كل هذه العناصر، إذ عُرف بأنه "إعلان الحقوق الواقعة على العقار فلا يندفع من يتعامل مع مالك العقار أو من يظهر عليه مظهر المالك"^(٢).

وفي الفقه الفرنسي فقد عُرف بأنه مجموعة القواعد المتعلقة بإعلان الحقوق العينية الواردة على عقار^(٣)، وبأنه مجموعة القواعد القانونية التي تهدف لإعلام الآخرين بكل تصرف منشئ، ناقل ومنهي للحقوق العينية العقارية وكذا التأمينات الممنوحة لبعض الدائنين بموجب نص القانون أو اتفاق الأطراف^(٤). ويُقصد أيضًا بالتسجيل العقاري مجموعة القواعد، والإجراءات القانونية الرامية إلى تحديد هوية العقار، وثبوت ملكيته، وشهر الحقوق والتصرفات القانونية الجارية عليه بواسطة سجلات يمكن للناس كافة الاطلاع على ما ورد فيها، وأخذ إفادات بما ظهر منها^(٥).

ويُعرف أيضًا بأنه: "تثبيت الحالة المادية والقانونية للعقار وذلك بضبط حدوده ومساحته بكل دقة، وحصر حالته القانونية بتعيين مالكه، وبيان جميع الحقوق العينية المترتبة عليه، وإقامة رسم ملكية له بالسجل العقاري"^(٦).

ونخلص من هذين التعريفين إن التسجيل العقاري يهدف إلى تثبيت الملكية العقارية، وشهر الحقوق العينية العقارية، ويتم ذلك بقيد العقارات والحقوق العينية العقارية، وكل ما يتعلق بها من تصرفات أو وقائع قانونية، بما في ذلك الحجز والدعوى العقارية، وكل تحويل أو تعديل في كيان العقار، أو حدوده في سجلات يمكن لكل شخص أن يطلع عليها وأن يأخذ إفادات بما جاء فيها.

المبحث الأول: المشاكل التي تتعلق بالأخطاء التي يرتكبها مثبت حدود العقار

المبحث الثاني: الآثار القانونية لمسؤولية مثبت الحدود

المبحث الأول: المشاكل التي تتعلق بالأخطاء التي يرتكبها مثبت حدود العقار

إن الدولة ومؤسساتها كالمبليات والمحافظات، وأمانة بغداد ودائرة التسجيل العقاري مثلاً ينحصر فيها مفهوم الشخص العام، فأى خطأ يرتكبه ممثلوها تسأل عنه، أو التابعين لها ويتجسد الشخص العام بالشخص الذي يثبت حدود العقار، ومن هنا تنهض مسؤوليته عن الأضرار التي تمس حقوق الآخر إذا ما أخطأ المساح بواجبه أثناء تثبيت حدود العقار وترتب على خطئه الحاق ضرر إما بأحد العاقدین أو بالآخر، فتنهض مسؤولية المساح، ومن البديهي أن تنهض المسؤولية عندما يتجاوز المرء حدود حقوقه المحددة بالقانون ويشكل هذا التجاوز تعدياً على حقوق الآخرين والإضرار بهم، فتنشأ مسؤولية مثبت حدود العقار عندما يتجاوز الحدود



المرسومة له بموجب القانون، وهذه المسؤولية ذات طبيعة تقصيرية^(٧)، والسبب يعود وراء اضعاف الطبيعة التقصيرية على هذه المسؤولية هو لعدم وجود رابطة عقدية بين المساح ومالك العقار الذي قدم طلب لتثبيت حدود عقاره، إذ أن تثبيت حدود العقار كما وضعنا سابقاً لا تتم إلا بعد اتباع سلسلة من الإجراءات التي تتمثل بمسح موقعي للعقار وقياس ابعاده واقطاره، وهذه المعاينة الموقعية للعقار لا تتم إلا من قبل الموظف الفني في دائرة التسجيل العقاري ومديرية البلدية. ولكن بما إن الموظف في مركز تنظيمي في الدولة وبياسر وظيفته باسم الدولة ولحسابها، فقد حلت مسؤولية المرفق العام (المسؤولية الإدارية) محل المسؤولية التقصيرية، أي بمعنى آخر إن مثبت حدود العقارات يعد من الأشخاص التابعين للدولة.

ووفق ذلك فإنه لا بد من الوقوف على مسؤولية الدولة في خطأ مثبت حدود العقارات، ومعرفة مدى ملائمة القواعد العامة في مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع على هذا الموضوع. لذا سوف نقسم البحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: المسؤولية الشخصية لمثبت حدود العقار.

المطلب الثاني: مسؤولية الدولة عن خطأ مثبت حدود العقار في تثبيت الحدود.

المطلب الأول: مسؤولية مثبت حدود العقارات الشخصية

يقوم المساح بدور يتضمن اعمال المسح التي قامت بها لجان التسوية، وتثبيت الحدود اللاحق بعد التسجيل العيني الذي تقوم به دوائر التسجيل العقاري. وشأن هذه المسؤولية شأن أي مسؤولية لا يمكن أن تقوم إلا بعد توافر أركانها من خطأ، وضرر وعلاقة سببية بين الخطأ والضرر، إلا إن شخصية مثبت حدود العقارات يتطلب النظر إليها بنوع من الخصوصية عند توافر أركان هذه المسؤولية نظراً لطبيعة الدور الذي يقوم به. إذ يعد من الأشخاص المهنيين، فهو موظف فني يقوم بالعمل استناداً إلى المعرفة والعلم الذي اكتسبه، فهو يرتبط بمركز تنظيمي بدائرتة.

وعليه قُسم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الأول الأركان التي تقوم عليها مسؤولية مثبت العقار، ومعايير تحديد المسؤولية الشخصية لمثبت حدود العقار في فرع ثاني.

الفرع الأول: الأركان التي تقوم عليها مسؤولية مثبت حدود العقارات

يعد الخطأ أولى الأركان التي تقوم عليها المسؤولية، فعندما يخطئ مثبت حدود العقارات تتحقق المسؤولية، إذ يخطئ في المهام الموكلة إليه أثناء قيامه بواجبه، الأمر الذي يسبب ضرراً للآخر سواء كان ذلك الآخر مالكاً للعقار المطلوب تثبيت حدوده، أو كان الآخر من الملاك المجاورين، وإن خطأ مثبت حدود العقار هو تقصيري ناشئ عن الاخلال بالتزامه القانوني الذي بموجبه يلتزم مثبت حدود العقار أن يبذل العناية اللازمة وأن يكون يقظاً متبصراً حتى لا يضر بالغير، وهذه العناية التي يجب أن يبذلها هي عناية الشخص المعتاد ذاتها^(٨).

إن عناية مثبت حدود العقار تقاس بمعيار موضوعي يتم تجريده من الظروف الذاتية الملائمة لشخصه^(٩)، إذ لا ينظر القاضي وفق هذا المعيار إلى الظروف الداخلية للصيقة بشخصية مثبت حدود العقار، فلا يرتفع في تطبيقه هذا المعيار عن ظروف الشخص المعتاد ولا ينزل عن مستوى هذا الشخص

فيقيس انحراف مثبت حدود العقار بسلوك الشخص المعتاد الذي يمثل أوسط الناس والذي يكون من مهنة مثبت حدود العقار نفسه، ويوجد في الظروف الخارجية نفسها التي وجد فيها مثبت حدود العقار^(١٠).

وفي حالة ما إذا ارتكب مثبت حدود العقار خطأ ما فإنه يكون مسؤولاً عن خطئه، ويجب على المتضرر أن يقيم الدليل على ما يدعيه بأن يثبت إن مثبت حدود العقار قد تعدى على الواجب القانوني المناط به "التمثل بعدم الإضرار بالغير" أو إنه خالف الأصول الفنية والعلمية في مجال عمله، وأنه اكتفى بالعمل السطحي، وعدم الرجوع إلى الطرق الحديثة المتبعة في أعمال المساحة يؤديان إلى وقوعه في أخطاء كبيرة^(١١)؛ لأن مثبت حدود العقار عندما يمارس عمله لا بد أن يستعين بالأجهزة والمعدات التي تساعده على القيام بمهامه، وأن يراعي الدقة في اختيار هذه الأدوات مع زيادة السكان وارتفاع قيمة العقارات وتطور وسائل التكنولوجيا^(١٢)، لذلك كان على دوائر المساحة والمساحين أن يلزموا باستعمال أجهزة حديثة ذات الكفاءة والمتانة والدقة العالية تحت ظروف جوية قاسية، وأن يستعملوا أجهزة القياس الحديثة مثل شريط القياس وجهاز المستوى وجهاز (GPS)^(١٣).

وأن يقوم المتضرر بإثبات خطأ مثبت حدود العقار فإن لم يقدّم بالمعينة، والكشف فإن هذا يؤدي إلى قيام مسؤوليته^(١٤).

أما بالنسبة إلى الضرر فيعد الركن الثاني الذي يصيب مالك العقار، أو الجار الملاحق فهو ركن أساسي من أركان المسؤولية المدنية^(١٥) لمثبت حدود العقارات، وذلك لأن الضرر الذي يعطي لصاحب العقار، أو لكل من لحقه الضرر بفعل عمل مثبت الحدود ألحق في طلب التعويض^(١٦). وعليه فإن الضرر الذي ينشأ بفعل مثبت حدود العقار هو كل ما يصيب طالب التثبيت من أذى في حق من حقوقه، أو في مصلحة مشروعة له، ويكون موجّباً لقيام مسؤولية مثبت الحدود المدنية^(١٧)، إذ لا مسؤولية بدون ضرر ولا تعويض إلا بقدر الضرر ويشترط في الضرر أن يصيب مالك العقار "موضوع تثبيت حدوده" نتيجة خطأ المساح أن يكون مادياً.

وعليه فإن الضرر الذي يُصيب مصلحة ذات قيمة مالية للمتضرر^(١٨)، أي إن هذا النوع من الضرر يمس المصالح المالية الداخلة ضمن المصلحة المالية للمتضرر. أو أنقص من حدود عقاره فيكون في كل الأحوال قد ألحق ضرراً^(١٩)، وهذا ما أكدته قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٥٥١) لسنة ١٩٨٣^(٢٠).

وعليه فلو قدم صاحب العقار طلب إلى الدائرة المختصة بتثبيت حدود عقاره، وقام مثبت حدود العقارات بعملية التثبيت وأخطأ في ذلك، فعندها يتحقق عنصر الضرر المادي؛ لأن صاحب العقار ستلحق به خسارة عند كشف الخطأ، ومن ثم يضطر إلى هدم البناء، أو دفع التعويض إلى الجار الذي تجاوز عليه بالبناء نتيجة الخطأ في تثبيت حدود عقاره. أو أن يروم صاحب العقار ببناء عقاره وبيعه ونتيجة الخطأ الواقع في تثبيت الحدود أدى إلى عدم اقبال المشترين عليه، وهذا ما أكدته المادة (١/٢٠٧) من القانون المدني العراقي^(٢١).



ومن تطبيقات ذلك ما جاءت به محكمة النقض الفرنسية بشأن خطأ مثبت حدود العقار " وذلك بإعادة تعيين حدود العقار بسبب خطأ المساح في التعيين (٢٢).

ولكي يكون الضرر المادي موجباً للتعويض يشترط أن يكون محققاً، أي بمعنى هو الضرر الذي يكون وقع فعلاً، أو الذي يقع حتماً في المستقبل، إذ تثبت القناعة لدى القاضي بأن طالب التعويض سيكون في وضع أفضل لو أن مثبت حدود العقار لم يرتكب الخطأ الذي ألحق به ضرراً (٢٣)، ويستوي أن يكون الضرر قد وقع فعلاً كما لو وقع الخطأ في الحدود وتم بسبب التجاوز على الأرض المجازة وطلب صاحب الأرض إزالة البناء فالضرر هنا وقع فعلاً، وقد يكون حتمي الوقوع في حالة تجاوز الحدود على الطريق العام فتستطيع الجهات المختصة أن تقوم بإزالته في أي وقت (٢٤)، لأن الضرر المستقبلي هو ضرر تحققت أسبابه، ولكن تراضت آثاره كلها، أو بعضها إلى المستقبل، فصاحب العقار الذي كشف إن حدود عقاره متجاوز على الطريق العام يستطيع أن يطالب بالتعويض لا عن الضرر الذي وقع فعلاً من جراء عمل المثبت في الحال فقط، وإنما يطلب عن الضرر الذي يقع حتماً في المستقبل عندنا تكشف البلدية هذا التجاوز وتأمّر بإزالته، وهذا ما انتهى إليه القضاء العراقي في حكم صادر عن محكمة التمييز الاتحادية العراقية والتي أكدت فيه على يقينية الضرر، ويجب أن يكون الضرر المطالب به محققاً، ولا يكفي أن يكون محتمل الوقوع (٢٥)، كما لصاحب العقار المتضرر نتيجة لتقويت الفرصة، إذ أن تقويت الفرصة ليست ضرراً وهمياً، بل هو أمر واقع أدى إلى إلحاق ضرر بمن فاتته تلك الفرصة، فمثلاً لو اتفق مالك عقار مع شخص على بيع العقار بثمن عال بعد تثبيت حدوده من المثبت ثم تبين بعد ذلك أنه أخطأ في تثبيت حدود العقار مما جعل المشتري يعدل عن شراء العقار من ثم ضياع فرصة بيع العقار (٢٦).

ويجب كذلك أن يصيب الضرر حقاً، أو مصلحة مالية مشروعة للمضرور أي غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة، وعليه فإن وقع الضرر الذي تسبب فيه مثبت حدود العقار على مصلحة لا يحميها القانون فلا تعويض يترتب على ذلك (٢٧).

وكذلك يجب أن يكون الضرر قد أصاب مالك العقار بصورة شخصية فيكون الأذى الذي لحق المتضرر في جانبه المالي أن يطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه هو فلا يقبل ادعائه بطلب التعويض إلا إذا كان هو من أصابه الضرر شخصياً، أو من له صفة قانونية عنه كالوكيل أو الخلف العام. ويجب أن يكون الضرر الذي لحق صاحب العقار مباشراً، أي وجود علاقة سببية بين خطأ مثبت العقار والضرر الذي أصاب طالب التثبيت، لذا فإن وجود هذه العلاقة بين الخطأ والضرر ضرورية لقيام مسؤولية مثبت حدود العقار (٢٨)، وهذا معناه أن يكون الضرر نتيجة مباشرة للخطأ كون روح العلاقة تأبى أن يتحمل شخص نتائج عمل لم يصدر منه، وهذا ما أكدته المادة (٢٠٧) من القانون المدني العراقي (٢٩).

ويقع على مدعي التعويض عبء اثبات العلاقة السببية؛ لأنه هو الشخص الذي يقع عليه اثبات توافر أركان المسؤولية المدنية؛ لأن توافر ركن الخطأ لا يعني أنه يتوفر ركن السببية أيضاً (٣٠)، إذ يستطيع مثبت حدود العقار أن يثبت أن الضرر الذي أصاب مالك العقار كان نتيجة خطأ المتضرر

نفسه، ومن ثم يستطيع مثبت حدود العقار أن يتخلص من المسؤولية^(٣١). ونحن من جانبنا نهيب بالمشرع العراقي فيما يتعلق بعبء اثبات العلاقة السببية أن ينقله من المتضرر إلى مسبب الضرر "المساح".

الفرع الثاني: معايير تحديد المسؤولية الشخصية لمثبت حدود العقار

إن المسؤولية عن الأفعال الشخصية تمثل الأصل، إذ يكون الشخص مسؤولاً عن الأفعال الشخصية الصادرة منه، إلا أن هناك حالات يقوم بها الشخص إلا أنه لا يسأل شخصياً عن العمل الذي قام به كما في حالة الخطأ المرفقي، إذ أن الموظف الذي ينتمي إلى دائرته لا يكون مسؤولاً عن الخطأ الذي يرتكبه وقبل أن نبين المعيار الذي عبره يضفي الصفة الشخصية لسلوك مثبت الحدود سوف نبين المقصود بالخطأ المرفقي ابتداءً لكي يتسنى لنا معرفة المعيار الذي عبره نستطيع اضماء الصفة الشخصية لسلوك مثبت الحدود.

ولقد عرف الخطأ المرفقي البعض على أنه "هو الخطأ الذي ينسب إلى دائرة التسجيل العقاري حتى ولو ارتكب من مثبت حدود العقار، فيقوم الخطأ في هذه الحالة على أساس أن دائرة التسجيل ذاتها هي التي تسبب الضرر، لأنها لم تؤدي الخدمة الموكلة لها وفقاً للقواعد التي ينبغي عليها اتباعها"^(٣٢). وهناك من عرفه بأنه "الخطأ الذي لا يمكن فصله عن الواجبات الوظيفية بحيث يعد من المخاطر العادية التي يتعرض لها المسؤولين عن تثبيت حدود العقار"^(٣٣).

وهناك من يُعرفه بأنه الخطأ الذي يمكن نسبته إلى الإدارة ذاتها أي دائرة التسجيل العقاري حتى ولو قام به مثبت حدود العقار، أو عدد من الموظفين أثناء قيامهم بواجباتهم الوظيفية عن طريق الإهمال أو التقصير الذي ينسب إلى المرفق العام ذاته الذي تسبب في وقوع الضرر، وأدى إلى مسؤولية دائرة التسجيل العقاري وتحميلها عبء التعويض عن الأضرار التي تسبب في وقوع الضرر وأدى إلى مسؤولية الدائرة وتحميلها عبء التعويض عن الأضرار التي تسبب في وقوعها المرفق العام سواءً أمكن تحديد الموظف مرتكب الخطأ أو استحالة تحديده وهو ما يُعرف بالأخطاء الوظيفية المجهولة التي ينسب فيها الخطأ إلى المرفق ذاته"^(٣٤).

ونحن نعرف الخطأ المرفقي بأنه الخطأ الذي تتحمله الدولة أو الشخص العام "والذي يراد به دائرة التسجيل العقاري" بشأنه مسؤولية التعويض عن الأضرار الناجمة دون الموظف الذي تربطه علاقة تنظيمية بدائرة التسجيل العقاري. فالخطأ هذا يقوم به على أساس أن المرفق العام ذاته هو الذي تسبب في حدوث الضرر لأنه لم يؤدي الخدمة العامة، أي إن دائرة التسجيل العقاري لم تؤدي وظيفتها على وفق القواعد التي تسير عليها سواء كانت هذه القواعد خارجية سنّها المشرع لتسير عليها، أم داخلية وضعتها دائرة التسجيل العقاري لنفسها لكي تسير عليها في تنظيم أمورها. ومن هنا يثار التساؤل عن المعيار الذي عبره يتم اضماء الصفة الشخصية لسلوك مثبت الحدود؟ وقد اختلفت الآراء في هذه المسألة:

يذهب الرأي الأول^(٣٥)، إلى إن المعيار الذي يتم عبره تحديد الخطأ الشخصي لمثبت حدود العقارات هو "معيار شخصي" ويقوم هذا المعيار على أساس نية الموظف ودوافعه الشخصية فيكون



الخطأ شخصياً إذا كان الفعل الضار مطبوعاً بطابع شخصي يدل على ضعف الموظف وعدم تبصره، أما إذا كان الفعل الضار الذي وقع من الموظف غير مطبوع بهذا الطابع الشخصي، والخطأ في هذه الحالة يكون مرفقياً وتُسأل الإدارة وحدها عنه دون الموظف، أي بمعنى آخر إن هذا المعيار وفق وجهة نظر هذا الاتجاه يعتمد على نية مثبت حدود العقار في تأدية وظيفته فيكون الخطأ شخصياً إذا ارتكبه مثبت حدود العقار بسوء نية إذا كان الدافع من وراء تصرفه الخاطئ هو البحث عن فائدته الشخصية.

وعلى ذلك يلاحظ إن هذا المعيار، وإن اتسم بالوضوح والتجديد إلا إن أهم ما تم ملاحظته عليه اهتمامه بالجانب الشخصي، فسوء النية وحسنها تعد من الأمور التي يصعب الكشف عنها لتعلقها بمسائل داخل الإنسان لا يملك الكشف عنها إلا هو ذاته.

وذهب جانب آخر إلى القول إن المعيار الذي يتم عبره تحديد الخطأ الشخصي هو معيار "الخطأ المنفصل"، ومفاد هذا المعيار هو إن الخطأ يعد شخصياً إذا أمكن فصله عن الوظيفة التي يقوم بها الموظف مادياً أو معنوياً، أي الخطأ الذي يقوم به المثبت إذا أمكن فصله عن الوظيفة التي يقوم بها، وهي تثبيت حدود العقارات، فيعد الخطأ شخصياً ويعد العمل الضار منفصلاً عن الوظيفة انفصلاً مادياً إذا كانت الوظيفة لا تتطلب القيام به أصلاً. أما الانفصال المعنوي، فهو إذا كان العمل الضار يدخل ضمن واجبات الوطنية مادياً، ولكن لأغراض غير محددة غير تلك التي استعمل لتحقيقها، فمتى ما استطاع مثبت حدود العقار أن يفصل ما يقوم به عن العمل المنوط به بمقتضى الوظيفة العامة، فيكون هذا المعيار متحققاً عبره ويمكن اخفاء الصفة الشخصية لمثبت حدود العقار.

أما الاتجاه الثالث^(٣٦)، فيذهب إلى القول بأن المعيار الذي يتم عبره تحديد الخطأ الشخصي هو معيار "الغاية المنشودة"، أي بموجب هذا المعيار يعد الخطأ شخصياً إذا كان مثبت حدود العقارات قد قصد من عمله تحقيق أغراض خاصة به، ولا علاقة لها بالأهداف الإدارية.

يتضح لنا عبر تحليل هذا الاتجاه إن العبرة هي بالغاية التي سعى إليها مثبت حدود العقار لتحقيقها من وراء الفعل الضار المنسوب إليه، فمتى كان هدف المثبت تحقيق أغراض شخصية عند الخطأ شخصياً ولو كان يسيراً.

إن نرى أن الأصل في خطأ المساح أنه خطأ مرفقي إلا إنه ما منع قبول هذا التكييف عندنا في العراق إلا نظرية عدم جواز نسبة الخطأ التقصيري إلى الشخص المعنوي العام.

ومن جانب المشرع العراقي فقد تم تنظيم مسؤولية مثبت حدود العقارات، وذلك عن طريق اصدار قرارات مجلس قيادة الثورة المنحل منها، القرار رقم (٥٥١) لسنة ١٩٨٣.

وفي ظل صدور هذا القرار نرى بأن مثبت حدود العقارات يُسأل عن كل إهمال أو خطأ يرتكبه والذي ينتج عنه الحاق أذى بمالك العقار، فمثبت حدود العقار لا يقاس عمله بسلوك الشخص المعتاد متوسط الكفاية، واليقظة والخبرة بأصول فنه، وإنما لا بد أن يقاس خطأ مثبت حدود العقار بسلوك مثبت أمن شديد اليقظة والذكاء؛ وذلك بسبب أهمية الملكية العقارية بوصفها تمثل أحد الروافد

الاقتصادية للدولة، هذا من جهة، ومن جهة أخرى البعد الاجتماعي لهذا الأمر، وما يترتب عليه من نزاعات بسبب خطأ مثبت حدود العقار يفرض علينا أن نقيس خطأ مثبت حدود العقار بسلوك المثبت الحريص بوصفه شخصاً مهنيًا عالمًا بأصول مهنته وتتوافر لديه الخبرة الكافية في هذا المجال مما يجعله حريصًا ودقيقًا في عمله.

إذ إن سلوك مثبت حدود العقار هو سلوك مهني يتعلق بمهنة الشخص أثناء مزاولته إياها وهو غير الخطأ العادي الذي لا شأن له بأصول الفن في ذاته، وهذا السلوك المهني يقوم به أصحاب المهن أثناء ممارستهم لمهنتهم لذلك فإن معيار هذا السلوك هو سلوك ممتحن شديد العلم والتبصر في الظروف التي وجد المدعى عليه وإن الخروج عن الأصول المستقرة يعد خطأ يرتب المسؤولية سواء كان جسيمًا، أم يسيرًا فهو خطأ مهني يستوجب المؤاخذه ما دام لا يصدر عن المهني المعتاد. لذا فإن مسؤولية مثبت حدود العقارات هي مسؤولية شخصية، وهذا ما أكدته مشرعة العراقي في قرار مجلس قيادة الثول المنحل رقم (٥٥١) لسنة ١٩٨٣، وهذا ما استقر عليه القضاء العراقي في حكم له^(٣٧)، وبعد صدور قرار مجلس قيادة الثورة رقم (٥٢٧) لسنة ١٩٨٥^(٣٨).

وعلى ذلك نجد إن هذا القرار قد جعل الخطأ عندما يكتشفه المالكون لا يؤدي الى رفع التجاوز الذي حصل على المالك المتجاوز عليه انما تعد هذه الحالة وضعا قانونيًا جديدًا، وتجري تصحيح السجلات العقارية والخرائط تبعاً له وإلزام المالك الذي زاد عقاره نتيجة الخطأ في تثبيت حدود العقار ولا يتحمل المسؤولية نتيجة خطئه في تثبيت الحدود، ومن ثم اصبحت مسؤولية مثبت حدود العقارات مباحة، ولا يجوز مساءلته وفق احكام القرار رقم (٥٢٧) لسنة ١٩٨٥. وامام هذه الازباك في القرارات الصادرة عن المشرع العراقي جاءت بعض احكام القضاء العراقي متناقضة فنجد إن بعض منها يستند إلى القرار رقم (٥٢٧)، ومن ثم قضت بعدم مسؤولية المثبت، واعدت الخطأ في تثبيت حدود العقارات وضعا قانونيًا جديدًا للوحدات العقارية بينما نجد بعضهم الآخر منها استند على قرار مجلس قيادة الثور رقم (٥٥) وأوجب الحكم به على الوقائع والأخطاء الواقعة في تثبيت حدود العقارات سواء قبل صدور هذا القرار أو بعده؛ لأن النص الذي قيد به الحكم قد ألغاه ومن ثم لا يوجد ما يمنع الحكم بمقتضاه.

المطلب الثاني: مسؤولية الدولة عن خطأ مثبت حدود العقارات في تثبيت الحدود.

لقد استقر التشريع والقضاء العراقي على عد مسؤولية مثبت حدود العقارات مسؤولية شخصية، ولكن بما إن مثبت حدود العقارات موظف في الدولة، ويباشر وظيفته باسم الدولة ولحسابها، فلا بد من الوقوف للبحث في مسؤولية الدولة عن أعمال موظفيها، وهل تنطبق القواعد العامة في القانون المدني، والتي تعلقت ب (مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع) على هذه الحالة التي نحن بصددتها على العد إن مثبت حدود العقارات هو موظف في دائرة التسجيل العقاري، وهذه الدائرة تعد مرفقاً عاماً من مرافق الدولة، وبالتالي فإن أي موظف في الدولة يكون تابعاً للدولة، فهل يتصور أن تكون الدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها موظفيها؟



إن القانون العراقي لم يعرف المسؤولية المرفقية على الرغم من إن دائرة التسجيل العقاري تعد مرفقاً عاماً من مرافق الدولة، ومن المفروض أن يتجه المشرع العراقي صوب المسؤولية المرفقية، إلا أنه لم يعرف الخطأ المرفقي.

نتيجة لذلك سوف نجيب عن التساؤل المطروح في أعلاه عبر الوقوف على القواعد التي نظمها المشرع العراقي في القانون المدني، والتي تتعلق بمسؤولية المتبوع لمعرفة مدى انطباقها على هذه الحالة، إذ جاءت القاعدة العامة التي تتعلق بمسؤولية المتبوع في نص المادة (١/٢١٩) مدني عراقي إذ وضعت عدة شروط لتحقيق مسؤولية المتبوع، ومن بين الشروط التي أوردتها هذه المادة هو وجود علاقة تبعية بين التابع والمتبوع، ويراد بالعلاقة التبعية هو أن يكون للمتبوع سلطة الرقابة والإشراف والتوجيه على أعمال التابع، ولا يشترط لقيام العلاقة التبعية هو وجود عقد بين التابع والمتبوع، كما لا يشترط في الوقت نفسه لقيامها أن تكون سلطة الرقابة والتوجيه مستمراً، بل قد تكون مؤقتة أو عرضية، المهم أن تكون قائمة هذه العلاقة عند حصول الفعل الضار^(٣٩).

وعند الرجوع إلى العلاقة التي تربط مثبت حدود العقارات بدائرة التسجيل العقاري، أو مديرية البلدية نجد إن العلاقة التبعية قائمة بينهما، فالمديرية سواء كانت "مديرية التسجيل العقاري، مديرية البلدية" تمتلك سلطة إصدار أوامر وتعليمات إلى مثبت حدود العقار^(٤٠) كما تقوم بمراقبته للتأكد من مدى تطبيقه تلك الأوامر، والتعليمات وليس شرطاً أن يمارس المتبوع سلطته في الرقابة والتوجيه بنفسه ؛ لأن الأمر يستحيل عليه عندما يكون المتبوع شخصاً معنوياً^(٤١)، فالدولة تمارس تلك السلطة بواسطة موظف آخر يتولى هذه السلطة نيابة عنها ولحسابها، فالوزير يقوم بمراقبة موظفي وزارته والمدير العام يتولى ذلك بالنسبة لموظفي مديريته^(٤٢).

لتتحقق مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه أن يصدر خطأ من التابع ليؤدي إلى الإضرار بالآخر، وهذا ما اشترطته المادة (١/٢١٩) من القانون المدني العراقي، وهذا الشرط متحقق بالنسبة لمثبت حدود العقارات، إذ إن المثبت يقوم بعمل يؤدي إلى إلحاق ضرر بالآخر، فيشترط لتحقيق مسؤولية دائرة التسجيل العقاري، أو مديرية البلدية أن تتحقق مسؤولية المثبت أولاً؛ لأن مسؤولية المثبت هي الأساس التي تقوم عليه مسؤولية المديرية، فإذا انتفت مسؤولية المثبت انهار هذا الأساس ولم تكن المديرية مسؤولة عن الخطأ الذي يرتكبه مثبت حدود العقارات^(٤٣).

ولقد أورد المشرع العراقي شرطاً آخر يتعلق بوقت وقوع الخطأ الذي تحقق معه مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، إذ يجب أن يكون وقت وقوع الخطأ أثناء الوظيفة العامة، إذ من الممكن أن يقع خطأ مثبت حدود العقارات أثناء تأديته لوظيفته، أي خلال الوقت المحدد لممارسة مهامه أو بسبب وظيفته، كأن يكون الخطأ قد وقع منه عندما كان يمارس هذه الوظيفة فأوكلت إليه مهام أخرى بعيدة عن الوظيفة التي كان يمارسها، إذ لا بد لتحقيق هذا الشرط أن يكون الخطأ وقع من مثبت حدود العقارات أثناء ممارسته للوظيفة أو بسببها، ولا تنشأ مسؤولية المتبوع في حالة ما إذا كان الخطأ واقعاً خارج نطاق

الوظيفة ولا علاقة له فيها^(٤٤)، وقد استقرت العديد من أحكام القضاء العراقي بتحقيق مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه بالاستناد إلى الشروط التي أوردتها المادة (٢١٩) من القانون المدني العراقي^(٤٥)، إذ أن من شروط مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع تنطبق على مسؤولية مديرية التسجيل العقاري، أو البلدية عن أعمال مثبتت حدود العقار، ولا سيما أن القضاء العراقي يقيم هذه المسؤولية بالاستناد إلى نص المادة (٢١٩) مدني عراقي، إذ بمقتضى القواعد العامة في القانون المدني تستطيع مديرية التسجيل العقاري، أو البلدية أن تتخلص من المسؤولية إذا نفت العلاقة السببية بين الخطأ والضرر، كأن تثبت إن الضرر قد وقع بسبب أجنبي، أو قوة قاهرة أو خطأ الآخر؛ لأن المشرع العراقي في المادة (٢/٢٨٩) قد اعتمد على فكرة الخطأ المفترض افتراضاً قابلاً لإثبات العكس كأساس لمسؤولية المتبوع، فمديرية التسجيل العقاري، أو مديرية البلدية تستطيع نفي مسؤوليتها إذا اثبت إنها بذلت العناية اللازمة لمنع وقوع الضرر، وبصدور قرار مجلس قيادة الثورة رقم (٥٥١) لسنة ١٩٨٣، فإن مثبتت حدود العقارات يسأل عن كل إهمال أو خطأ يرتكبه، والذي ينتج عنه إلحاق أذى بمالك العقار، إلا إن هذا لم يبق طويلاً حتى صدر قرار مجلس قيادة الثورة رقم (٥٢٧) لسنة ١٩٨٥، و قد عد مسؤولية مثبتت حدود العقار مسؤولية مباحة ولا يجوز مساءلته، وإنما على أصحاب العقارات الذين زاد في مساحة عقاراتهم بتعويض أصحاب العقارات التي حصل نقص فيها.

لذا فإن نظام التسجيل العيني له أهمية كبيرة في حماية أصحاب الحقوق التي ترد على العقار، وذلك عبر الإجراءات المتبعة في ضوئه، إذ باتباع هذا النظام يتم ضبط حدود العقار فلا يستطيع أن يحصل شخص على أكثر من حقه، والسبب يعود وراء ذلك هو إن صاحب الحق لا يحصل على حقه إلا بعد القيام بأعمال المسح وتثبيت حدود العقارات، وضبطها عن طريق قيام المساح بهذه العملية، فلا يمكن تصور أن يتم الاعتداء على حقوق الأشخاص الذين يتعاملون بالعقار، وإذا ما حصل أثناء قيام المساح بعمله، فإن صاحب الحق يضمن الحصول على كامل حقه لما يتمتع به من نظام التسجيل العيني من مزايا وخصائص تميزه عن نظام التسجيل الشخصي، إذ لا يستطيع صاحب الحق بموجب هذا النظام الأخير أن يحصل على حقه، فمن المتصور أن يتم الاعتداء على الحق، إذ لا يتم اتباع الإجراءات ذاتها التي يتم اتباعها في نظام التسجيل العيني، فضلاً عن ذلك فإن القرارات الصادرة عن مجلس قيادة الثورة قد عملت على تنظيم حالة ما إذا تم الاعتداء على صاحب الحق، فيطمأن على كل شخص يقدم على التعامل بالعقار بأنه سيحصل على حقه الذي يرد عليه للمزايا التي يمتاز بها نظام التسجيل العيني.

المبحث الثاني: الآثار القانونية لمسؤولية مثبتت حدود العقار

بعد بيان مدى مسؤولية مثبتت حدود العقار وتمييزها وقيامها بسبب خطأ ارتكبه المثبت أثناء قيامه بعمل تثبيت الحدود لعقار معين وجب بيان على من يقع دفع التعويض من منطلق ارتباط الموظف بدائرة رسمية والتقدم على تملك الآخر بسبب خطأ المثبت، وكل ذلك سوف نقوم بتوضيحه عبر مطلبين، وعلى النحو الآتي:

**المطلب الأول: الجهة الملزمة بدفع التعويض لصاحب العقار**

عند الرجوع للتشريعات العراقية نجد إن المسؤول عن التعويض المادي للمضرور من جراء خطأ مثبت حدود العقار (الموظف) هو الموظف نفسه، أي المثبت للحدود هذا ما أكدته وجاء به قرار مجلس قيادة الثورة المنحل بالنص على أنه (يتحمل المساح أو المهندس المكلف بتثبيت حدود الأراضي المفترزة أو التي يتم افرازها من قبله، مسؤولية خطأه في تثبيت تلك الحدود ويكون ملزماً بتعويض الأضرار المادية التي تصيب اصحاب العلاقة نتيجة الخطأ المذكور...)^(٤٦)

ذلك إن دعوى المدعي بالتعويض اقيمت على المدعي عليه بعده مساحاً في دائرة التسجيل العقاري، وقد أخطأ في تثبيت حدود القطعة العائدة للمدعي مما أدى الى حصول تجاوز بالبناء على القطعة المجاورة^(٤٧)

عند مراجعتنا لنص المادة (١/٢١٩) من القانون المدني العراقي والتي نصت على أنه "الحكومة والبلديات والمؤسسات الأخرى التي تقوم بخدمة عامة، وكل شخص يستغل أحد المؤسسات الصناعية، أو التجارية مسؤولون عن الضرر الذي يحدثه مستخدموهم، إذا كان الضرر ناشئاً عن تعدد وقع منهم اثناء قيامهم بخدماتهم" نجد إن أمام المضرور شخصان بإمكانه الرجوع على أي منهما، أحدهما التابع (مثبت حدود العقار)، وهو محدث الضرر ومسؤوليته تقوم على خطأ واجب اثباته، والآخر المتبوع (دائرة التسجيل العقاري)^(٤٨).

هذا ما قضت به محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها، إذ جاء فيه "إذا حصل خطأ من قبل المساح على المساحة المحددة بقرار الإطفاء خطأ إذ شمل العقار كله، وسجل باسم دائرة البلدية التي قامت بتوزيعه قطع سكنية شيدت عليها دور سكنية وشوارع، وتحققت بذلك الاستحالة المادية لإعادة الحالة الى الوضع السابق للعقار وذلك بخطأ من البلدية. فلمالك العقار حق طلب التعويض عن هذا الضرر، ولا يحق له طلب اعادة العقار له. للاستحالة المادية"^(٤٩).

المطلب الثاني: المشاكل المتعلقة بتعطيل قواعد الالتزام بخصوص التقادم

إن المشرع العراقي قد تكفل بتنظيم أحكام الحيازة، أو مرور التقادم للاكتساب الملكية في المواد (١١٤٥-١١٦٨) من القانون المدني العراقي، إذ إن الحيازة تعد سبباً من أسباب كسب الملكية التي عرفتها المادة (١١٤٥) بأنها وضع مادي يسيطر به الشخص بنفسه، أو بواسطة غيره سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه أو يستعمل بالفعل حقاً من الحقوق^(٥٠).

أما عن موقف الفقه من قاعدة عدم سريان التقادم في الوحدات العقارية المسجلة، فقد ذهب البعض إلى القول بأن التقادم يسري على الوحدات العقارية المسجلة^(٥١)، في حين ذهب الاتجاه الآخر الى القول بعدم سريان التقادم على الوحدات العقارية المسجلة^(٥٢)، فبالنسبة للاتجاه الأول فقد انقسم أنصاره إلى فريقين، الفريق الأول يرى إن سريان التقادم في الوحدات العقارية المسجلة، لا يتعارض مع قاعدة قوة الإثبات القانونية في قيود التسجيل العقاري، فأصحاب الاتجاه الاول يقولون إن السائد في الدول التي تأخذ بنظام التسجيل العيني،

هو عدم الاعتداد بالتقادم كسبب لاكتساب الملكية، والحقوق العينية الأخرى في الوحدة العقارية المقيدة في السجل العقاري؛ عدلاً بأن قوة الإثبات القانونية للسجل العقاري تتعارض مع إباحة التملك بالتقادم المكسب، ويبين أصحاب هذا الاتجاه في نقض ذلك: إنه ليس في طبيعة نظام السجل العيني ما يوجب حظر التقادم المكسب، وابعاده كسبب مكسب للملكية في الوحدات العقارية المسجلة. فالتعارض بين الإقرار بالتقادم المكسب سبباً من أسباب كسب الملكية، والأخذ بقاعدة قوة الإثبات الكاملة للسجل العقاري^(٥٣)، يمكن إزالته، إذا أوجبنا قيد الحقوق الناشئة عن وضع اليد، إذ لا تؤدي الحيابة إلى اكتساب صاحبها ملكية الوحدة العقارية بمجرد انقضاء مدة التقادم. بل يتعين على الحائز أن يطلب من إدارة التسجيل العقاري قيد حقه في السجل استناداً إلى هذه الحيابة، فتقوم إدارة التسجيل أو جهة قضائية يناط بها أمر التحقق من توافر الشرائط القانونية للحياة، ومن استمرارها المدة المقرر للتقادم قانوناً، وبموجب القرار الذي تصدره الإدارة أو الحكم الذي تصدره الجهة القضائية يجري قيد ملكية الحق العيني باسم الحائز. ومن تاريخ القيد يكتسب الحائز ملكية الحق العيني في الوحدة العقارية. وبذلك يكون السجل دليل الإثبات الوحيد لملكية الحق، سواء بالنسبة لمالكه السابق، أو بالنسبة للحائز الذي تم قيد الحق باسمه بالاستناد إلى القرار، أو الحكم المثبت لتوافر شروط الحياة^(٥٤).

أما الفريق الثاني فيقولون إن الحقوق المكتسبة على أساس السجل العقاري، هي من حيث المبدأ بمأمن من التقادم، إلا أن هناك حالات محدودة يقتضي فيها قبول التقادم تجاه قيود السجل العقاري بسبب ترك صاحب القيد حياة الحق المقيد باسمه^(٥٥)، كما لو أن الوحدة العقارية المسجلة إذا بقيت تحت يد غير المالك المقيد غائباً، وكان السجل من دون أي قيد جديد تمت بموافقة المالك، ففي هذه الحالة يستطيع الحائز أن يستحصل حكماً قضائياً ينص على تسجيل ملكية الوحدة العقارية باسمه في السجل العقاري^(٥٦). ونرى أنه ليس هناك ثمة اختلاف حقيقي بين الاتجاهين في الرأي المخالف الذي بمقتضاه يقتضي قبول التقادم كسبب من أسباب الملكية في الحقوق العينية المقيدة في السجل العقاري، إلا أن القول بذلك سيؤدي إلى إحداث شرح بقاعدة قوة الإثبات لقيود التسجيل العقاري.

النتائج

١. عند الرجوع إلى التشريعات العراقية نجد إن المسؤول عن التعويض المادي للمضرور (مالك العقار المتجاوز عليه) من جراء خطأ مثبت حدود العقار (الموظف) هو المثبت للحدود، وهذا ما أكدته وجاء به قرار مجلس قيادة الثورة المنحل.

٢. إن مثبت حدود العقار هو المسؤول عن الخطأ التي تقوم عليه المسؤولية المدنية في تثبيت الحدود في حالة ظهور زيادة أو نقص.

التوصيات

١. أي خطأ ينتج من قيام مثبت حدود العقار بتحديد حدود رقعة معينة لا يتحمل المثبت وحده هذا الخطأ من باب حسن النية فهو خطأ غير متعمد ناتج عن عمل قام به موظف مكلف بخدمة من باب أولى تكون المسؤولية على دائرة التسجيل العقاري هذا يتم بإلغاء قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم (٥٥١) لسنة ١٩٨٣.



٢. على المشرع وضع قانون واضح ينظم المسؤولية المدنية لمثبت الحدود، وذلك لمعرفة أهميته التحديد وجزاء الخطأ المقصود وغير المقصود لحماية المجتمع من الوقوع في هكذا خطأ.

المراجع

أولاً: الكتب القانونية

- (١) المنجد الأبجدي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الطبعة الثامنة، دار المشرق، بيروت، لبنان، دون سنة طبع.
- (٢) عدلي أمير خالد، إجراءات ثبوت وشهر الملكية العقارية المكتسبة بوضع اليد في المحاكم والشهر العقاري على ضوء أحكام القضاء والفقه القانوني والإسلامي، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، بدون سنة طباعة.
- (٣) حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط١، سنة ٢٠٠٣م.
- (٤) معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، ط١، سنة ١٩٨٦م.
- (٥) عبد المجيد الحكيم وعبد الباقي البكري ومحمود طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، ج ١.
- (٦) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، ج ٢، دار النهضة، مصر، ٢٠١٠.
- (٧) عبد الحكيم فوده، التعويض المدني، المسؤولية المدنية التعاقدية والتقديرية، المكتبة القانونية، القاهرة، سنة ١٩٩٨م.
- (٨) عصمت محمد حسن، المساحة المهنية والقانونية، منشورات عويدات، من غير ذكر سنة الطبع، ص ٧.
- (٩) عاطف النقيب، النظرية العامة للمسؤولية الناشئة عن العمل الشخصي، الخطأ والضرر، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٩.
- (١٠) سعدون العامري، تعويض الضرر في المسؤولية التقديرية، من دون ذكر الطبعة، مطبعة وزارة العدل، بغداد، ١٩٨١.
- (١١) محمد حسين منصور، مصادر الالتزام، دار الجامعة للنشر، الإسكندرية، سنة ٢٠٠٠.
- (١٢) حسن على الذنون، النظرية العامة للالتزامات "مصادر الالتزام، أحكام الالتزام، إثبات الالتزام"، المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠١٢.
- (١٣) سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، الفعل الضار، مطبعة السلام، القاهرة، ١٩٨١.
- (١٤) ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، دون ذكر سنة الطبع.
- (١٥) سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٨٦.
- (١٦) سعد عصفور ومحسن خليل، القضاء الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، دون ذكر سنة الطبع.
- (١٧) محسن خليل، القضاء الإداري اللبناني، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٢.
- (١٨) سليمان مرقس، محاضرات المسؤولية المدنية في تقنيات البلاد العربية، جامعة الدول العربية، القاهرة، معهد الدراسات العربية العالمية، ١٩٦٠.

- (١٩) أحمد إبراهيم الحياوي، المسؤولية التقصيرية عن فعل الغير، دار وائل للنشر، عمان، سنة ٢٠٠٣.
- (٢٠) طلال عجاج، مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، سنة ٢٠٠٣.
- (٢١) عز الدين الدناصورى؛ عبد الحميد الشواربي، المسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٧.
- (٢٢) محمود سعد الدين الشريف، مصادر الالتزام، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٥٥.
- (٢٣) ياسين محمد يحيى، نظام السجل العيني وأثره على مصادر الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة ١٩٨٢.
- (٢٤) محمد لبيب شنب، دراسات في قانون السجل العيني المصري، جامعة الدول العربية، القاهرة، سنة ١٩٧٤م.
- (٢٥) منصور محمود وجيه، نظام السجل العيني وإدخاله في التشريع المصري، مطبعة دار الكتاب العربي، القاهرة، سنة ١٩٦١م.

ثانياً: البحوث

- (١) هالة صلاح الحديثي، عامر عاشور، المسؤولية المدنية الناجمة عن اضرار الابراج الرئيسية والثانوية للهواتف النقالة، مجلة جامعة تكريت للعلوم القانونية والسياسية، العدد ٥، السنة ٢.
- (٢) زياد خلف عليوي، مهند بنیان، المسؤولية المدنية عن النفايات الطبية، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، المجلد ١، العدد ١، 2012.
- (٣) قيدر عبد القادر صالح، فكرة الخطأ المرفقي، بحث منشور في مجلة الرافدين للحقوق، المجلد ١٠، العدد ٣٨، ٢٠٠٨.
- (٤) محمود حلمي، القرار الإداري وأركانه وشروطه، بحث منشور في مجلة العلوم الإدارية، المجلد ٤، العدد (٢)، ١٩٦٧.
- (٥) غازي عبد الرحمن ناجي، مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع، بحث منشور في مجلة العدالة وزارة العدل العراقية، العدد الثالث، السنة الأولى، ١٩٧٥.
- (٦) عامر عاشور عبد الله، مسؤولية المساح المدنية عن الخطأ في تثبيت حدود العقار، بحث منشور في مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة كركوك، العدد ١، السنة ٢٠١٢.
- (٧) حسين جميل محسن معيوف، الاطر القانونية والفنية لعملية تثبيت حدود العقارات، دراسات مقارنة، بحث منشور في مجلة جامعة القادسية، كلية القانون، ٢٠١٤.

ثالثاً: الرسائل والأطاريح

- (١) حسين جميل محسن الزاملي، اعادة رسم الإطار القانوني للمسؤولية المدنية لمثبت حدود العقارات، رسالة ماجستير جامعة القادسية، العراق، سنة ٢٠١٧.
- (٢) حسن حنتوش رشيد الحسنواوي، الضرر المتغير وتعويضه في المسؤولية التقصيرية، رسالة دكتوراه، كلية القانون، جامعة بغداد، سنة ٢٠٠٥.



رابعاً: المراجع الأجنبية

- 1) Philippe SIMLER, Philippe DELEBECQUE ,publier veut dire porter à la connaissance du public ” , droit civil, les sûretés la publicité foncière, Dalloz 4^e édition, paris, 2004.
- 2) Stéphane PIEDELIEVRE, Traite de droit civil, sous la direction de Jacques GHESTIN, La publicité foncière, LGDJ, Paris, 2000
- 3) Alain FOURNIER, Encyclopédie juridique, Répertoire droit civil, Tome VIII, Recueil publicité foncière, division généralité, article 18, Dalloz, Paris, Avril 2009.

الهوامش

(^١) يسمى التسجيل العقاري في جمهورية مصر العربية بالشهر العقاري والشهر لغة هو: شهر بكذا يعني ذكره وعرفه به والحرب أعلنها والسيف سله والبندقية صوبها. وشهر تشهيراً فلائناً أي فضحه وجعله شهرة. والشهرة وضوح الأمر، ظهور الشيء في شئ. المنجد الأبجدي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الطبعة الثامنة، دار المشرق، بيروت، لبنان، دون سنة طبع، ص ٦٠٩؛ وفي اللغة الفرنسية تعني كلمة شهر إعلام الجمهور.

Philippe SIMLER, Philippe DELEBECQUE ,publier veut dire porter à la connaissance du public ” , droit civil, les sûretés la publicité foncière, Dalloz 4^e édition, paris, 2004, p 667.

(^٢) عدلي أمير خالد، إجراءات ثبوت وشهر الملكية العقارية المكتسبة بوضع اليد في المحاكم والشهر العقاري على ضوء أحكام القضاء والفقه القانوني والإسلامي، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، بدون سنة طباعة، ص ٢١١.

(^٣) Stéphane PIEDELIEVRE, Traite de droit civil, sous la direction de Jacques GHESTIN, La publicité foncière, LGDJ, Paris, 2000, P 01.

(^٤) Alain FOURNIER, Encyclopédie juridique, Répertoire droit civil, Tome VIII, Recueil publicité foncière, division généralité, article 18, Dalloz, Paris, Avril 2009, p5; “ la publicité foncière est l’ensemble des règles juridiques ayant pour objet de faire connaître au tiers les constitutions, transmissions et extinctions des droits réels portants sur les immeubles ainsi que des sûretés accordées à certains créanciers par la loi ou par convention des parties”

(^٥) حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط ١، سنة ٢٠٠٣م، ص ٢٤.

(^٦) معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، ط ١، سنة ١٩٨٦م، ص ١٦.

(^٧) عامر عاشور عبد الله، مسؤولية المساح المدنية عن الخطأ في تثبيت حدود العقار، بحث منشور في مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة كركوك، العدد ١، السنة ٢٠١٢، ص ٤٠.

(^٨) عبد المجيد الحكيم وعبد الباقي البكري ومحمود طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، ج ١، المرجع السابق، ص ٢١٦.

(^٩) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، ج ٢، دار النهضة، مصر، ٢٠١٠، ص ٨٤٢.

(^{١٠}) عبد الحكيم فوده، التعويض المدني، المسؤولية المدنية التعاقدية والتقصيرية، المكتبة القانونية، القاهرة، سنة ١٩٩٨م، ص ٣٩ وما بعدها.

(^{١١}) حسين جميل محسن الزامل، إعادة رسم الإطار القانوني للمسؤولية المدنية لمثبت حدود العقارات، رسالة ماجستير جامعة القادسية، العراق، سنة ٢٠١٧، ص ٧٩.

(^{١٢}) عامر عاشور عبد الله، مسؤولية المساح المدنية عن الخطأ في تثبيت حدود العقار، ص ٤٠.

- (١٣) عصمت محمد حسن، المساحة المهنية والقانونية، منشورات عويدات، من غير ذكر سنة الطبع، ص ٧.
- (١٤) عاطف النقيب، النظرية العامة للمسؤولية الناشئة عن العمل الشخصي، الخطأ والضرر، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٩، ص ١٥.
- (١٥) هالة صلاح الحديثي، عامر عاشور، المسؤولية المدنية الناجمة عن اضرار الابراج الرئيسية والثانوية للهواتف النقالة، مجلة جامعة تكريت للعلوم القانونية والسياسية، العدد ٥٥، السنة ٢، ص ١٠.
- (١٦) نلاحظ أن نصوص القانون المدني العراقي صريحة في اشتراط الضرر ركناً من أركان المسؤولية التقصيرية أو التعاقدية، إذ نجد اشتراط الضرر في الأعمال غير المشروعة التي تقع على المال، المادة (١٨٦) وما بعدها، أو للأعمال غير المشروعة، المادة (٢٠٤). أما في نطاق المسؤولية التعاقدية فنجد المادة (١٦٨) تشترط الضرر في المسؤولية للتعويض عن الضرر، وينظر في عرض هذا الموضوع. سعدون العامري، تعويض الضرر في المسؤولية التقصيرية، من دون ذكر الطبعة، مطبعة وزارة العدل، بغداد، ١٩٨١، ص ٧.
- (١٧) حسن جميل محسن معيون، إعادة رسم الإطار القانوني لمسؤولية المدينة لمثبت حدود العقارات، المرجع السابق، ص ٨٥.
- (١٨) حسن حنتوش رشيد الحسنائي، الضرر المتغير وتعويضه في المسؤولية التقصيرية، رسالة دكتوراه، كلية القانون، جامعة بغداد، سنة ٢٠٠٥، ص ٢٤.
- (١٩) محمد حسين منصور، مصادر الالتزام، دار الجامعة للنشر، الإسكندرية، سنة ٢٠٠٠، ص ١٥.
- (٢٠) قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٥٥١) لسنة ١٩٨٣، المنشور في جريدة الوقائع العراقية بالعدد (٢٩٤١) بتاريخ ١٩٨٣/٥ المتعلق بتحميل المساح أو المهندس المكلف بتثبيت حدود قطع الأراضي المفروضة مسؤولية خطئه في تثبيت تلك الحدود فيكون ملزماً بتعويض الأضرار المادية التي تصيب أصحاب العلاقة نتيجة الخطأ المذكور بالإضافة إلى العقوبات الانضباطية أو التأديبية التي تفرض عليه بموجب القوانين النافذة.
- (٢١) نصت المادة (١/٢٠٧) من القانون المدني العراقي على أنه "تقدر المحكمة التعويض في جميع الأحوال بقدر ما لحق للمتضرر من ضرر وما فاتته من كسب بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية للعمل غير المشروع".
- (22) Cour de cassation, Chambre civile 3, 28 novembre 2019, 18-22.088, Inédit.
- منشور على الرابط الاتي:
تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/٥/٤ <https://www.doctrine.fr/d/CASS/2019/JURITEXT00003946587>
وأيضاً منشور على موقع محكمة النقض الفرنسية على الرابط الاتي: <https://www.legifrance.gouv>. تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/٥/٤
Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 14 janvier 2016, 14-23.945, Inédit.
- (٢٣) حسين جميل محسن، إعادة الإطار القانوني للمسؤولية المدنية لمثبت حدود العقارات، المرجع السابق، ص ٨٦.
- (٢٤) عامر عاشور عبد الله، مسؤولية المساح المدنية عن الخطأ في تثبيت حدود العقار، المرجع السابق، ص ٤٢.
- (٢٥) قرار محكمة التمييز رقم ٦٤/١٤٦٢ بتاريخ ١٩٦٥/٢/٢٧، منشور في قضاء محكمة التمييز المجلد الثالث، المكتب الفني لمحكمة التمييز، وزارة العدل، ١٩٦٥، ص ٥٥ إذ جاء فيه "يجب أن يكون الضرر المطالب به محققاً ولا يكفي أن يكون محتمل الوقوع".
- (٢٦) حسين جميل محسن معيوف، الاطر القانونية والفنية لعملية تثبيت حدود العقارات، دراسات مقارنة، بحث منشور في مجلة جامعة القادسية، كلية القانون، ٢٠١٤، ص ١٥.
- (٢٧) حسن علي الذنون، النظرية العامة للإلتزامات "مصادر الإلتزام، أحكام الإلتزام، اثبات الإلتزام"، المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠١٢، ص ٣١٣.
- (٢٨) سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، الفعل الضار، مطبعة السلام، القاهرة، ١٩٨١، ص ٤٥٥.



- (٢٩) نص المادة (٢٠٧) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.
- (٣٠) سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص ٤٧٤.
- (٣١) زياد خلف عليوي، مهند بنیان، المسؤولية المدنية عن النفايات الطبية، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، المجلد ١، العدد ١، ٢٠١٢، ص ١٤٥.
- (٣٢) ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، دون ذكر سنة الطبع، ص ٤١١.
- (٣٣) سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٨٦، ص ١٣٩.
- (٣٤) قياد عبد القادر صالح، فكرة الخطأ المرفقي، بحث منشور في مجلة الرافدين للحقوق، المجلد ١٠، العدد ٣٨، ٢٠٠٨، ص ٣١٥.
- (٣٥) سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص ١٢٥؛ وسعد عصفور ومحسن خليل، القضاء الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، دون ذكر سنة الطبع، ص ٥٥٨؛ ومحمد شافعي أبو راس، القضاء الإداري، عالم الكتب، القاهرة، دون ذكر سنة الطبع، ص ٣٣٠.
- (٣٦) محمود حلمي، القرار الإداري وأركانه وشروطه، بحث منشور في مجلة العلوم الإدارية، المجلد ٤، العدد (٢)، ١٩٦٧، ص ٢٢٥؛ ومحسن خليل، القضاء الإداري اللبناني، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٢، ص ٥٧١ وما بعدها.
- (٣٧) بهذا الصدد قضت محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها رقم ٣٠٩٨ الهيئة الاستئنافية عقار/٢٠٠٧. أشار إليه علاء صبري التميمي، المجموعة المدنية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية، المرجع السابق، ص ١٢٢، إذ جاء فيه بأنه "عند النظر في الحكم المميز، ظهر أنه صحيح وموافق للقانون؛ لأن المميز المدعى وبغريضة الدعوى قد حصر المسؤولية في تثبيت حدود القطعة العائدة له بمثبت مديرية التسجيل العقاري، وأن قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (٥٥١) لسنة ١٩٨٣، قد حمل المساح أو المهندس (المثبت) المكلف بتثبيت تلك الحدود المسؤولية، ويكون ملزماً بتعويض الأضرار المادية التي تصيب أصحاب العلاقة نتيجة الخطأ المذكور".
- (٣٨) ينظر قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٥٢٧) لسنة ١٩٨٥، المنشور في الوقائع العراقية بالهدد (٣٠٤٧) بتاريخ ٢٧/٥/١٩٨٥، حيث بموجبه أعطى للمالك الذي زادت مساحته عقاره نتيجة خطأ المثبت في تثبيت الحدود، الحق في أن يمتلك الجزء المتجاوز عليه، على أن يعرض المالك الذي نقصت مساحته عقاره عن قيمة النقص، وهذا القرار لم يشترط أن تكون قيمة البناء أكثر من قيمة الجزء المتجاوز عليه لكي يتم التملك. وتطبيقاً للعمل بهذا القرار، فقد جاءت قرارات محكمة التمييز الاتحادية بهذا الاتجاه في قرار لها رقم ٤٩١٩، الهيئة الاستئنافية للعقار/٢٠١١، إذ جاء في حيثيات القرار الآتي "وعند النظر في الحكم المميز، ظهر أنه صحيح وموافق للقانون، وجاء إثباتاً لقرار النقض الصادر بعدد (٢٢٠٩/ الهيئة الاستئنافية للعقار/ ٢٠١١) إذ قدم الخبراء ملحقاً لتقريرهم بينوا بموجبه انطباق القرار (٥٢٧) لسنة ١٩٨٥ على وقائع الدعوى؛ لأن القرار المذكور يشتمل تغيير الأوضاع الجديدة للوحدات العقارية السكنية التي حصل تغيير في موقعها وشكلها ومساحتها نتيجة خطأ الحدود ومواقع الشوارع المحيطة بها، في حين لم يحصل أي تغيير في وضع القطعة وشكلها ومساحتها نتيجة خطأ في تثبيت الحدود ومواقع الشوارع المحيطة بها في حين لم يحصل أي تغيير في وضع القطعة أو موقع شكلها، وإذا تبين من تقرير الخبراء القضائيين وجود تجاوز من قبل المميز/ المدعى عليه على عقار المميز عليه/ المدعى بمساحة قدرها (٣٥ و ٢١١م) وحسب المرسوم المنظم، وبذلك يكون المميز، المدعى عليه، غاصباً للمساحة المتجاوز عليها (قرار غير منشور).
- (٣٩) سليمان مرقس، محاضرات المسؤولية المدنية في تقنيات البلاد العربية، جامعة الدول العربية، القاهرة، معهد الدراسات العربية العالمية، ١٩٦٠، ص ٦١٢.

- (٤٠) عامر عاشور عبد الله، مسؤولية المساح المدنية عن الخطأ في تثبيت حدود العقار، المرجع السابق، ص ٤٤.
- (٤١) أحمد إبراهيم الحياوي، المسؤولية التقصيرية عن فعل الغير، دار وائل للنشر، عمان، سنة ٢٠٠٣، ص ٢٥ وما بعدها.
- (٤٢) طلال عجاج، مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، سنة ٢٠٠٣، ص ٢٥ وما بعدها.
- (٤٣) عز الدين الدناصوري؛ عبد الحميد الشواربي، المسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٧، ص ٢٨٦.
- (٤٤) محمود سعد الدين الشريف، مصادر الالتزام، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٥٥، ص ٤٢٨؛ وكذلك غازي عبد الرحمن ناجي، مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع، بحث منشور في مجلة العدالة وزارة العدل العراقية، العدد الثالث، السنة الأولى، ١٩٧٥، ص ٦٤٥.
- (٤٥) أن محكمة التمييز العراقية قد اعتبرت في قرارها المرقم ١٣١١/م/١٨١/٩ في ١٩٨١/٣/٦ مسؤولية المساح المدنية مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع حيث قضت " يسأل مدير التسجيل العقاري العام إضافة لوظيفته بالتضامن مع مساح الدائرة عن تعويض مالك العقار الذي قام بالبناء بموجب الحدود التي ثبتها موظف التسجيل العقاري ثم ظهر خطأ فيها مما أدى إلى هدم البناء بسبب تجاوزه على الأرض المجاورة".
- مما تقدم نجد أن القرار أعلاه ما هو إلا تطبيقاً لحكم المادة (٢١٩) مدني عراقي، هذا من جانب. ومن جانب آخر نرى تباين التكييف القانوني الصحيح لطبيعة المسؤولية الناجمة عن أخطاء المساح العقاري في تثبيت حدود العقارات التي نجمت عنها أضراراً بأصحاب الحقوق العينية المتولدة على العقار، ومن ثم تتنوع الجهات المسؤولة عن جبرها نتيجة هذا التباين، حيث جعل قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم (٥٥١) لسنة ١٩٨٣، المنشور في جريدة الوقائع العراقية بعدد (٢٩٤١) بتاريخ ١٩٨٣/٥/٣٠ مسؤولية المساح شخصية، وعلى أساس ذلك يلزم بتعويض الأضرار الناجمة عن خطئه. في حين يأتي قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم (٥٢٧) لسنة ١٩٨٥ والمنشور في الوقائع العراقية بعدد (٣٠٤٧) بتاريخ ١٩٨٥/٥/٢٧ ليحمل مالك العقار المتجاوز نتيجة خطأ المساح المسؤولية عن دفع التعويض من دون الإشارة إلى مسؤولية المساح أو الجهة التي يتبعها بهذا الشأن، على الرغم من أنها مسؤولية محققة له ومن ثم للدولة تبعاً لذلك.
- (٤٦) الفقرة الأولى من القرار المرقم (٥٥١) الصادر في ١٩٨٣/٥/١٤ متاح على الموقع الإلكتروني التالي:
<https://iraqld.e-sjc-services.iq/LoadLawBook.aspx?SC=280320064434396> تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/١٧/٣٠
- (٤٧) قرار رقم ٩٣٠/١٦٣ الصادر في ١٩٦٣/١٠/١٠، مشار إليه لدى د. عامر عاشور، المرجع السابق، ص ٤٩.
- (٤٨) د. عامر عاشور، المرجع السابق، ص ٤٩.
- (٤٩) حكم محكمة التمييز الاتحادية العراقية، رقم الحكم: ٢٩٦، تاريخ الحكم: ٢٨-٠٥-٢٠٠٨، متاح على موقع محكمة التمييز العراقية: <https://www.sjc.iq/indexqanoun-ar.php> تاريخ الزيارة: 30/7/2024
- (٥٠) نجد بالرجوع إلى نص المادة (٧٨) من قانون الأراضي العثماني الملغى أنها بينت إذا تصرف شخص في أرض أميرية أو موقوفة (١٠) سنوات بلا نزاع يثبت له حق القرار فيها وتقوض إليه بلا بدل، ولكنه إذا أقر بان الأرض من كانت محلولة وأنه ضابطها وتصرف فيها فضولاً، فلا يكتسب حق القرار عليها وإنما يفرض عليه ببذل المثل فإن قبلها فيها وإذا ما أراد تفويضها فتوضع بالمزايدة؛
- إلا أنه وبمصدر تعليمات سندات الطابو لسنة ١٨٥٩م قد بينت هذه التعليمات أنه من كان له حق قرارة ثابتاً بموجب المادة (٧٨) من قانون الأراضي العثماني الملغى أي أنه من اكتسب هذا الحق بالتصرف (١٠) سنوات من دون أن يكون هناك منازع لأي سبب من الأسباب ولم يكن بيده سند فيؤخذ منه خمسة قروش في ظل مئة قرش، ويعطى له سند تصرف جديد. هذه التعليمات تم وضعها من قبل نظارة الدفتر الخاقاني، وهو لم تكن لها قوة القانون حتى تقييد الإطلاق الوارد في المادة (٧٨) من قانون الأراضي العثماني الملغى، إلا أنها أصبحت لها قوة القانون بقرار صادر من شورى الدولة.



وبناءً على ذلك فإن الأمر يتطلب أن يلتزم من يتمسك بحق القرار أن يتمسك بأحد أسباب التصرف وإلا لا يكفي لكي يتم التمسك بحق القرار أن يكتشف بالتصرف وحده لمدة عشر سنوات. ولم نعثر على قرارات للمحاكم العراقية تبين موقفها من هذا الموضوع، إلا أنه وبالرغم من ذلك فإنه يجب تكليف مدعى حق القرار بإثبات انتقال الأرض إليه بأحد أسباب التصرف؛ لأن حق القرار هو بذاته سبب من تلك الأسباب ولا سيما أن المادة (٧٨) من قانون الأراضي العثماني الملغى جاءت مطلقة ولا موجب لتقييدها. هذا فضلاً عن ما يؤيده الإطلاق الوارد في المادة (٢٨٨) من نظام الطابو لسنة ١٩٤٣ م^(٥١) إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، سنة ١٩٧٨ م، ص ٤٨ وما بعدها؛ وكذلك منصور محمود وجيه، نظام السجل العيني وإدخاله في التشريع المصري، المرجع السابق، ص ٤٧٥ وما بعدها.

(٥٢) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب اكتساب الملكية مع الحقوق العينية المتفرقة عنها، ج ٩، المرجع السابق، ص ٩٨٨ وما بعدها، ياسين محمد يحيى، نظام السجل العيني وأثره على مصادر الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة ١٩٨٢، ص ١٧٤ وما بعدها.

(٥٣) سبق وبيننا أن قوة الإثبات القانونية إما قوة إثبات كاملة أو قوة إثبات نسبية، فبالنسبة للتسجيل الأول فإنه يتمتع بقوة إثبات كاملة، أما التسجيلات اللاحقة فإنها تتمتع بقوة إثبات نسبية.

(٥٤) محمد لبيب شنب، دراسات في قانون السجل العيني المصري، جامعة الدول العربية، القاهرة، سنة ١٩٧٤ م، ص ٤٣ وما بعدها. (٥٥) منصور محمود وجيه، نظام السجل العيني وإدخاله في التشريع المصري، مطبعة دار الكتاب العربي، القاهرة، سنة ١٩٦١ م. المرجع السابق، ص ٤٧٦.

(٥٦) إبراهيم أبو النجا، السجل المرجع السابق، ص ٤٦٢ وما بعدها.