

المُستخلص

سمحت التشريعات العقارية كافة سواء العراقية منها أو المقارنة للمضرور الذي سلب حقه العيني من دون وجه حق وجرى تسجيله في السجل العقاري بصورة مخالفة للقانون حق اللجوء الى القضاء والمطالبة بإبطاله، ووسيلته الى ذلك الدعوى المدنية القضائية، حيث اشترطت تلك التشريعات أن تتوفر في هذه الدعوى شروطاً عامة تارة وخاصة تارة اخرى لكي تقبل من قبل القضاء ،كما إلزمت المضرور بإتباع الإجراءات القضائية المقررة لها قانوناً ، وقد تضع احياناً آليات وضوابط خاصة ينبغي أن تراعى من قبل الجهة التي تنظر وتفصل في الدعوى وإلا كان حكمها معيباً ،مما يكون سبباً لطعن به بطرق الطعن القانونية العادية وغير عادية، فضلاً عن الأسباب الأخرى التي تخول المضرور اللجوء لطرق الطعن من أجل الحصول على حكم عادل حاسم وفاصل في الدعوى محل البحث ، وأوضحت تلك التشريعات ايضاً الإجراءات التنفيذية التي تتبع عند تنفيذ الحكم لدى دائرة التسجيل العقاري المختصة .

الكلمات المفتاحية : الملكية العقارية والحقوق العينية المتفرعة عنها، الدعاوى العينية العقارية والدعاوى الشخصية العقارية ،إبطال أو ترقين أو شطب القيد العقاري، صلاحية إبطال التسجيل العقاري، الشهر العقاري، التسجيل العيني العقاري، التسجيل الشخصي العقاري، التدابير التحفظية المتخذة لحماية الحقوق العقارية، المنازعات العقارية .

Abstract

All of the real estate legislation, whether Iraqi or comparative allowed the victim who unlawfully deprived his right in kind and was registered in the land registry in violation of the law, the right to resort to the judiciary and demand the register cancellation. That will be by bring it to the Judicial civil action. These legislations stipulate general conditions sometimes and special conditions at other times is such action, to be accepted by the judiciary. As well as committed the victim to follow the judicial procedures prescribed by law. The legislations may sometimes establish special mechanisms and controls should be taken into account by the party that considers and adjudicates the action, otherwise its ruling will be invalid. Which is a reason to be challenged by the regular and non-legal ways. As well as other reasons that entitle the victim to resort to appeals in order to obtain a fair and decisive and ruling in the case. This legislation also clarifies the executive procedures followed in executing the judgment by the competent real estate registration department.

المقدمة

أهتمت تشريعات الدول قديماً وحديثاً أيمًا اهتمام بالملكية العقارية والحقوق العينية المتفرعة عنها، وسَعَتْ إلى تنظيمها على أسس ثابتة، وممتينة، تقتضيها المصلحة العامة ومبادئ العدل والإنصاف؛ وذلك لأن الملكية العقارية والحقوق العينية المتفرعة عنها تحتل مكانة مرموقة بين الحقوق، إذ تعتبر ركيزة هامة من ركائز الثروة الوطنية وذات أثر مباشر على مجالات الحياة الاقتصادية والاجتماعية المختلفة هذا من جانب، ومن جانب آخر أن الحق العيني يُعدّ من أهم أنواع الحقوق إذ يتميز بنفاذه في مواجهة الكافة، ممّا يشكل خطورة على وضع الأشخاص الذين يكتسبون حقًا عينيًا يجهلون عانديته لآخر أجني عنهم، ومن أجل الحد من هذه الخطورة وتلافي أضرار كتمان ذلك الحق، أبتدعت تشريعات الدول منذ القدم أنظمة للإعلان عن الحقوق العينية العقارية وتنظيمها والمحافظة عليها من الضياع والبطلان، أصْطُلِحَ على تسميتها في دول العالم بِمُصْطَلَحِ (التسجيل العقاري) أو (الشهر العقاري) تتجلى مهمتها بالتعريف بالحق العيني الوارد على العقار وإعلانه للكافة، إذ رصد الفقه على مر العصور نظامان أساسيان معروفان عالمياً لتنظيم فكرة التسجيل العقاري (الشهر العقاري) هما: نظام التسجيل الشخصي، ونظام التسجيل العيني. فنظام التسجيل الشخصي ينصب على فكرة الإعلان عن الحقوق العقارية التي تنشأ بموجب التصرفات والوقائع العقارية، وكشفها للعامة دون مراعاة الدقة في تدوينها وتدقيقها، وتوثيقها، إذ يكفي فقط بتسجيل المعاملة العقارية بأسماء أصحابها ونقلها كما هي بعيوبها وشوائبها في السجل، ممّا يجعل الحقوق العينية الواردة على العقار مهددة دوماً بالإبطال، أمّا نظام السجل العيني فيعد الصورة المتقدمة والمتطورة في نظام الإعلان عن الحقوق وإشهارها، إذ يقوم على مبادئ وضوابط دقيقة من شأنها أن تعكس الصورة المادية والقانونية الحقيقية للعقار، ممّا يوفر الطمأنينة التامة لكل من يتعامل بالعقار وفقاً لبيانات، وقيود، وسندات السجل العيني التي تعتبر عنواناً للحقيقة وتدل بصورة قطعية على نسبة الحقوق العينية العقارية إلى ذويها، ففي ظل هذا النظام يجري تسجيل الحقوق على أساس العقار ذاته. كما أن هذا النظام لا يسمح بتدوين أي حق في السجل إلا بعد مراجعته، وتدقيق وثائقه، والتأكد من صحتها، فيوفر بذلك ضمانات تحبذ الدول على اتباعه والأخذ به باعتباره الطريقة الوحيدة التي من شأنها المحافظة على الحقوق العقارية من الأساليب غير المشروعة التي تُنتج في سلب العقارات من ذويها، وقد احتل هذا النظام حيزاً كبيراً في التطبيق أذ اتبعته اغلب التشريعات العقارية في العالم ولا سيما أستراليا، وألمانيا، وسويسرا، ولبنان، والمغرب، والجزائر، وتونس، وقد أتمد المشرع العراقي نظام السجل العيني كأساس يبني عليه قانون التسجيل العقاري العراقي منذ سنة 1858م وإلى الآن، حيث اقتبس منه أساسيته العامة، ولاسيما الوسائل القانونية التي ذكرها لمعالجة الأخطاء المقصودة وغير المقصودة التي تحدث أثناء عميلة التسجيل العقاري التي تصل إلى درجة يصبح بها الخطأ مؤثراً على مشروعية وجود الحق العيني في السجل العقاري، فوفر المشرع المذكور للمتضرر ضمانات مهمة يستطيع

سلوكها لإزالة الحق المدون بصورة غير مشروعة في السجل العقاري ، وإعادة تسجيل ذلك الحق بإسمه ، وهذه الضمانة تتمثل بالإبطال العقاري الذي نص مشرّعنا على صوره في المادة (139) من قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971 المعدل النافذ التي لا يهمننا منها سوى صورته المتعلقة بالإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري الذي يُسَمَح بسلوكه بعد ان يكتسب تسجيل الحق العيني لشكله النهائي بوساطة المصادقة عليه من قبل هيئة التدقيق ، كما قد نص على إبطال قيود وسندات التسجيل العقاري قضائياً قانون خاص وهوقانون هيئة دعاوى الملكية رقم (13) لسنة 2010 المعدل النافذ ، وبالطبع إن هذا الإبطال يتخذ شكل دعوى مدنية قضائية تقدم الى القضاء وفقاً لشروط وإجراءات وضوابط معينة اوضحتها القوانين المذكورة آنفاً فضلاً عن قانون المرافعات المدنية .

أولاً. أهمية البحث :

يتمتع موضوع بحثنا بأهمية عظمى يستمدّها من ارتباطه الوثيق بالواقع العملي الذي كان له الأثر البارز في الكشف عن الإشكاليات التي ترافق عملية تسجيل العقار في السجل العقاري وما يصاحبها من أخطاء وانتهاكات خطيرة تمس حقوق الأفراد والتي من شأنها أن تنعكس سلباً على ثقتهم وطمأنينتهم في التعامل بالحق العيني العقاري، فضلاً عن فقدان أمنهم بالمرفق العقاري العام وإجراءاته ، وأقوى شاهد على ذلك امتلاء سوح القضاء العراقي بالدعاوى القضائية الرامية إلى إبطال سندات التسجيل العقاري التي أبرزت عيوب معينة بذلك المرفق ، وأظهرت أساليب غير مشروعة يلجأ إليها في سبيل سلب ملكية العقارية والحقوق العينية وإخراجها من ذمة ذويها الحقيقيين ونقلها إلى ذمة أشخاص آخرين ليس لهم الحق في الحصول عليها ، وهم بدورهم قد يتصرفون بها إلى أشخاص آخرين حسني النية ، ساعدهم في ذلك بالدرجة الأساس إنعدام عنصر الأمن وشيوع حالات الفساد والفوضى وعدم الاستقرار التي يعاني منها بلدنا العراق هذا من جهة ، ومن جهة أخرى أستمد موضوع بحثنا أهميته من خلال تعلقه بركيزة أساسية ومهمة تتمثل بالعقارات التي شهّد لها تأثيراً بارزاً على ثروات الشعوب ودعم اقتصادها الوطني ؛ وذلك لأن العقار يعتبر من الأموال الثابتة والمستقرة والصالحة للإستغلال والإنتاج مدى الدهر ، فهو أفضل استثمار يقوم به الأشخاص يساعد على دعم الطفرة الاقتصادية للمجتمعات وينهض بها ومن أجل ذلك أنصب هدف التشريعات العقارية سواء المحلية منها أو المقارنة على إحاطة التصرفات والوقائع التي ترد على الحق العيني العقاري بشكل قانوني معين من شأنه إضفاء هالة من الأمن والثقة بالمعاملات العقارية ، يتجسد ذلك بالتسجيل في السجل العقاري الذي لا يقتصر دوره على مجرد إعتبره إجراء إداري تقوم به الدولة ممثلة بالمرفق العقاري المسؤول عن تسجيل العقارات والمتجسد بدوائر التسجيل العقاري كما يرى الكثير من المتعاملين في المجال العقاري، وإنما دوره يكون أوسع من ذلك، دل عليه

الهدف منه ، إذ ينصب ذلك الهدف على توفير الحماية القانونية للتصرفات والوقائع العقارية، وتثبيت الحقوق الناشئة بموجبها بشكل يقيني ووفقاً لأسس ثابتة ومتينة ينص عليها المشرع تؤمن متى رُوِّعَتْ وطُبِّقَتْ بصورة سليمة وصحيحة بعيداً عن التعسف والمنافع الشخصية ، حفظ الملكية العقارية والحقوق العينية المتفرعة عنها ، وإشاعة الإستقرار في المعاملات التي ترد عليها ، فضلاً عن صون حقوق المتعاملين بتلك الحقوق سواء كانوا من أطراف التصرف أو الأغيار عنه ، ودفع المنازعات التي يتعرضون لها ، ومن ثمَّ إزالته مطامع العابثين والفاستدين الذين يرغبون في الحصول على العقارات بشتى الأساليب غير المشروعة. أمّا إذا لم تُراعَ تلك الأسس والضوابط بالشكل الصحيح، تلاشت الغايات التي وُضِعَ التسجيل العقاري من أجلها وتبددت، ومن ثمَّ يصبح مصير كل حق عيني دُونَ بصورة غير مشروعة في السجل العقاري البطلان .

ثانياً. نطاق البحث :

يدور بحثنا حول عرض أحكام وضوابط دعوى الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري التي نظمتها وإشارة إليها بصورة واضحة التشريعات العراقية العقارية الخاصة كقانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971 المعدل النافذ وتعليماته المكملة لأحكامه ، وقانون هيئة دعاوى الملكية رقم (13) لسنة 2010 المعدل النافذ وتشريعاته السابقة ، فضلاً عن الإشارة إلى أحكام قواعد العامة الواردة في قانون المرافعات المدنية وقرارات مجلس قيادة الثورة المنحل المتعلقة بموضوع بحثنا، وموقف القضاء العراقي بشأنها ، كما نحاول في هذه الدراسة تسليط الضوء على احكام هذه دعوى في التشريعات العقارية المقارنة العربية منها كالتشريع المصري ، والسوري ، واللبناني ، والجزائري ، والأجنبية كذلك كالتشريع الفرنسي ، وتحديد مواقع القصور التي تشوب تنظيمها ومعالجتها على الصعيد الوطني .

ثالثاً. مشكلة البحث :

بالطبع أن مواطن الخلل التي تؤدي إلى إثارة مشكلة إبطال سندات التسجيل العقاري بصورة قضائية لا تتضح بدقة ولا ينكشف كهنها وضالتها إلا بعد الغور العميق في تفاصيل هذه الحالة من جميع جوانبها التنظيمية منها والتطبيقية، ودراستها بتأني في ضوء المواقف التشريعية والقضائية الحاكمة لها ، التي توصلنا بدورها إلى تحديد إشكاليات هذا الإبطال وإيضاحها وحصرها بالاسئلة الآتية :

1. هل حصر المشرّع العراقي صلاحية النظر في المنازعات القضائية التي تنجم عن بطلان سندات التسجيل العقاري بالقضاء المدني الدائم فقط؟ أم عهد بالنظر فيها إلى القضاء المؤقت أيضاً؟
7. هل تمتعت الدعوى القضائية التي ترمي إلى إبطال سند التسجيل العقاري بتنظيم تشريعي خاص؟ بمعنى آخر هل استُحدثت في هذه الدعوى إجراءات قضائية جديدة تضي عليها خصوصية معينة؟
3. ما هو موقف الإجتهد القضائي العراقي من الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري؟ بمعنى آخر هل شهّد للقضاء العراقي مواقف قوية يعالج بها إشكالية هذا الإبطال؟ أم جاءت تلك المواقف غير موفقة بهذا الشأن؟
4. هل اوجد المشرع العراقي تدابير تحفظية تقي الحق العيني موضوع دعوى الإبطال من مخاطر التصرف به للغير؟

هذه الاسئلة وغيرها هي التي دفعتنا إلى البحث في هذا الموضوع الحيوي محاولين إيجاد مُعالجات وحلول لها تضمنتها ثانياً هذا البحث ، ولم يكن طريقنا في إيجادها وتحقيق مرامنا سهلاً ميسراً، إنّما اكتنفته الكثير من الصعاب وألّمت به العديد من التعقيدات، نظراً لقلّة المصادر المتوفرة التي تتناول موضوع الإبطال بشكل خاص وفكرة التسجيل العقاري بشكل عام ، وحتى تلك المصادر التي تناولت فكرة الإبطال لم توضح فكرته بصورة كاملة تُغني الموضوع من جميع جوانبه وتعززها بتجارب التشريعات المقارنة ومواقف القضاء بشأنه ، أملين أن نكون قد وفقنا بعرض موضوع الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري بصورة صحيحة وصائبة نشري المهتم به بالمعلومات ، وتجيب على أسئلته ، وتنال استحسانه ورضاه .

رابعاً. منهجية البحث :

اعتمد الباحث في دراسة موضوع البحث الموسوم (دعوى الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري) المنهج التحليلي الوصفي الاستقرائي للنصوص والقرارات التشريعية الحاكمة لموضوع بحثنا ، وذلك من خلال تحليلها وإيضاحها للكافة وتقويمها وإبراز مواطن الخلل والقوة فيها ، كما اتبعنا في رحلتنا الدراسية هذه المنهج التطبيقي الذي يقوم على أساس عرض المبادئ والقرارات التمييزية التي جاء بها الإجتهد القضائي العراقي وبيان مدى تطابق المواقف القضائية وأراء شُراح القانون وفقهائه مع النصوص التشريعية من عدمه ؛ وذلك لأن موضوع دراستنا كما ذكرنا ذو طبيعة عملية بحتة ، وهذا يدعونا إلى الإسترشاد بالأحكام القضائية الواردة بهذا الصدد وتقويمها على إعتبار أن أحكام القضاء تجسد المظهر العملي للنصوص القانونية وأن الحكم القضائي ينقل النص القانوني من الحيز النظري إلى الحيز التطبيقي العملي ، فضلاً عن دور تلك الأحكام في تشريع الكثير من النصوص القانونية أو تطوير بعضها من خلال الإشارة إلى مواطن الخلل التي أكتنفتها ، التي أفصح عنها

وأظهرها إلى الوجود التطبيق العملي لها . فضلاً عن زيارتنا الميدانية للدوائر ذات العلاقة من أجل استقصاء الحقائق والوقوف على أساليب عملها ، ووجهات نظرها ومن أبرز تلك الدوائر :هيئة دعاوى الملكية العقارية ، ودوائر التسجيل العقاري . كما سارت رحلتنا الدراسية على منهج آخر لا يقل اهمية عن سابقه إلا وهو المنهج المقارن ، إذ بينا تجربة المشرع العراقي المطبقة لنظام السجل العيني والمعتمد كأساس لذلك قانون التسجيل العقاري النافذ رقم (43) لسنة 1971 المعدل النافذ وبين تجارب التشريعات العقارية الأخرى المطبقة لذات النظام ولاسيما التشريع العقاري اللبناني ، والسوري ، والمغربي ، والجزائري ، فضلاً عن مقارنة تلك التجارب والمواقف التشريعية بتجارب التشريعات العقارية المطبقة لنظام السجل الشخصي ولا سيما التشريع المصري والفرنسي ، وتحديد مواقع القصور التي تشوب تشريعاتنا ، وذلك لإعتقادنا بأهمية الاستفادة من تجارب التشريعات العقارية التي شهدها لها بحسن تنظيم المرفق العقاري وتطبيقه ومعالجة المشاكل التي يعاني منها كل نظام وتشريع عقاري .

خامساً. هيكلية البحث :

لتحقيق أهداف هذا البحث وتكامله رأينا تقسيم هذه الدراسة الى مبحثين : نكرس الأول منه للتعريف بدعوى الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري وبيان إجراءات التقاضي فيها ، وذلك خلال مطلبين ، نتكلم في المطلب الأول عن تعريف دعوى الإبطال محل البحث ، ونوضح في المطلب الثاني إجراءات التقاضي الحاكمة لدعوى الإبطال ، فأن انتهينا من ذلك نعرض للبحث في المبحث الثاني طرق الطعن التي يصار إليها عند الطعن بالحكم الصادر بتلك الدعوى وآلية تنفيذه ، وذلك من خلال مطلبين: نخصص المطلب الأول لدراسة طرق الطعن بالحكم المذكور، في حين نتناول في المطلب الثاني إيضاح آلية تنفيذ هذا الحكم .ومن ثم نُوصل البحث إلى خاتمة جامعة للأفكار والنتائج والتوصيات المستخلصة من هذه الدراسة . فإن كتب لهذا العمل النجاح فذلك فضل من الله عز وجل ، وإن كُتِبَ لَهُ القصور فذلك شأن أي عمل إنساني ينتابه النقص .

ومن الله التوفيق والسداد . . .

المبحث الأول

التعريف بدعوى الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري وبيان إجراءات التقاضي فيها

لما كان الإلتجاء إلى القضاء للمطالبة بالحق العيني العقاري الذي تم الحصول عليه بدون وجه حق ، يكون بشكل دعوى قضائية عقارية كما نظم المشرع الإجرائي لها ذلك ، وهي هنا دعوى الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري ، لذا فإن لتلك الدعوى - كسائر مختلف أنواع الدعاوى الأخرى - إجراءات محددة متشابهة في أغلبها وأكثرها ، فمنها ما هو شكلي ومنها ما هو موضوعي تحكمها وتقوم عليها ، حيث تفرض على كل متقاضي يرغب في الحصول على حقه في هذه الدعوى ، إتباع تلك الإجراءات ، منذ تقديم الطلب إلى المحكمة المختصة ولحين الفصل فيها بحكم قد يرضي كلا طرفي النزاع . ومن أجل الإحاطة بهذه الافكار ومناقشتها ستكون عنايتنا موجهة إلى بيان تعريف الدعوى محل البحث والوقوف على طبيعتها ، التي كانت محل خلاف بين الفقه ومن ثم إيضاح إجراءات التقاضي الحاكمة لها وذلك في مطلبين : ينصب الأول منها لبيان تعريف دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري والوقوف على طبيعتها ، أما الثاني فسنبين فيه إجراءات التقاضي الحاكمة لدعوى إبطال سندات التسجيل العقاري .

المطلب الأول

تعريف دعوى الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري

من المؤكد أن بيان وإيضاح أي مفهوم قانوني له أثره الفعّال في تحديد وفهم جوهر الأمر المراد إيضاحه بدقة ودون تداخل أو تقاطع مع الأمور الأخرى؛ لذا فإن الوقوف على حقيقة فكرة دعوى الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري يحتم علينا الخوض في بيان معناها، وتأصيل طبيعتها القانونية، وبيان مختلف وجهات النظر التي تبناها فقهاء القانون وشراحه . ومن البديهي أن لهذه الدعوى ضوابط محددة لا بد من توافرها فيها لكي تُقبل أمام القضاء . ومن هنا تظهر الحاجة إلى تقسيم هذا المطلب على فرعين : خصصنا أولهما لبيان مفهوم الدعوى محل البحث والوقوف على طبيعتها القانونية ، ونكرس ثانيهما لدراسة ضوابط دعوى الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري .

الفرع الأول

مفهوم دعوى الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري وبيان طبيعتها القانونية

أولاً. مفهوم دعوى الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري : لم تضع التشريعات العراقية الحاكمة لموضوع الإبطال محل البحث كقانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971 وقانون هيئة دعاوى الملكية رقم (13) لسنة 2010 المعدل ، نصوصاً خاصة تشرع فيها ببيان مفهوماً معيناً يعرف هذه الدعوى ، إنما اكتفت بتوضيح الكيفية

التي تسلك للحصول على هذا الإبطال وحالاته ، تاركة بيان جل قواعدها وتفصيلاتها وضوابطها إلى أحكام القواعد العامة الإجرائية الواردة في قانون المرافعات . لذا يخيّل لنا ان مفهوم دعوى الإبطال محل البحث لا يختلف عن المفهوم العام للدعوى ، الذي أهتم التشريع والفقه والقضاء ببيان المقصود بها ، إذ عرّفها المشرّع العراقي في المادة (2) من قانون المرافعات المدنية رقم (83) لسنة 1969 بقوله : ((الدعوى طلب شخص حقه من آخر أمام القضاء)) وهو تعريف مقتبس عن مجلة الأحكام العدلية وبصورة أدق من المادة (1613) منها⁽¹⁾ .

أما الفقه فقد أورد لها تعريفات عديدة نذكر أهمها وأرجحها لدينا ، بأنها الوسيلة القانونية التي يتوجه بها الخصم إلى القضاء ، من أجل الحصول على تقرير حق له أو مصلحة أو حمايته⁽²⁾ ، أوإنها ((حقاً محدداً لشخص في مواجهة شخص آخر مضمونه الحصول على حكم يطبق القانون في الحالة المحددة ويمنح المدعي الحماية القضائية))⁽³⁾ . مما يتقدم يتجلى لنا مفهوم دعوى الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري بالمعنى الفني بعد تسجيلها امام القضاء ودفع الرسم القانوني عنها بأنها : الإدعاء المصحوب بالمطالبة القضائية المحررة والمرفوعة إلى القضاء المدني والتي يكون موضوعها إبطال تسجيل حق عيني عقاري جرى الإعتداء عليه من دون وجه حق بواسطة تسجيله في السجلات العقارية بشكل مخالف للمقتضيات القانونية بإسم شخص لا يمنحه القانون أي حق عليه ، ثم أُقيمت بشأنه الأدلة التي تبيح للمدعي ملكية هذا الحق الطعن بسنده العقاري والمطالبة بإبطاله وإرجاعه إليه بموجب حكم قضائي حاسم وفاصل في موضوع الإدعاء المرفوع أمام القضاء .

ثانياً. طبيعة دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري : آثار موضوع طبيعة دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري جداً بين شراح القانون ، حيث إنقسم الرأي فيها بين القول بأن هذه الدعوى من الدعاوى العينية العقارية ، ومن ثمّ يكون للمالك أو صاحب الحق العيني تتبع العقار في أي يد يكون ومهما تعددت التصرفات الجارية على العقار ولو كان أصحابها حسني النية ، وبين القول بأن هذه الدعوى تنتمي إلى الدعاوى الشخصية العقارية ، إذ ينحصر حق

1. عرفت المادة (1613) من مجلة الأحكام العدلية الدعوى بأنها ((طلب أحد حقه بحضور الحاكم ويقال للطالب المدعي والمطلوب المدعى عليه)) ، إلا أن هذا التعريف لم يلقَ ترحيباً من قبل أستاذ قانون المرافعات الدكتور فتحي والي الذي وجه انتقاداً إلى ما ذهب إليه الفقهاء المسلمون بأن ((الدعوى هي نفس الطلب أو المطالبة فهم يرون إن الدعوى (التصرف) الذي يتضمن طلب حق أمام القضاء لأن إطلاق أسم الدعوى على الطلب هو بلا شك أحد الاستعمالات التي يجري العمل عليها ، كما يجب التفرقة بين الدعوى في المرافعات والدعوى في القانون المدني ، فالدعوى في المرافعات هي الطلب فهي مجرد وسيلة تحريك القضاء ، أما الدعوى في القانون المدني فهي وسيلة الحماية القضائية للحق)) . ينظر د. فتحي والي : قانون القضاء المدني ، ج(1) ، ط(1) ، مصر ، دار النهضة العربية ، 1973 ، ص 106 ومايليها .

2. ينظر د. عباس العبودي : شرح قانون المرافعات المدنية (دراسة مقارنة ومعززة بالتطبيقات القضائية) ، ط(1) ، بغداد ، مكتبة السنهوري ، 2015 ، ص 244 .

3. ينظر د. فتحي والي : قانون القضاء المدني ، مرجع السابق ، بند 45 ، ص 95 .

المطالبة القضائية والإدعاء على أطراف التصرف المراد إبطال سنده⁽¹⁾ ، ومنهم من يذهب إلى اعتبار هذه الدعاوى من الدعاوى المختلطة . ومن أجل الإحاطة بهذه الأراء سوف نستعرضها على النحو الآتي :

الإتجاه الأول⁽²⁾ : يرى أصحاب هذا الإتجاه ان دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري ، تعتبر من قبيل الدعاوى الشخصية العقارية ، التي تعرف بأنها الدعاوى التي تستند إلى حق شخصي يطالب فيها بتقرير حق عيني على عقار أو اكتساب هذا الحق . إلا أن هذا الإتجاه لم يسلم من النقد فهناك⁽³⁾ من يعترض على فكرة هذه الدعاوى ويرى إنها غير صائبة ؛ باعتبار أن الدعوى الشخصية هي التي تستند إلى حق شخصي ، والحق الشخصي هو رابطة بين شخصين وليس سلطة على شيء ، ومن ثم يخطئ من يظن بوجود دعوى شخصية على عقار ، وذلك لأن وصف دعاوى بالعينية العقارية مستمد من محل الحق العيني أساس الدعوى ، أما وصف العقارية في الدعاوى الشخصية فإنه يستمد من حق آخر لا يوجد إلا بعد تسجيل الحكم الصادر فيها ، كما ان القول بوجود دعوى شخصية ترد على العقار يعني تصور وجود حقاً شخصياً على العقار .

أما الاتجاه الثاني⁽⁴⁾ : فيرى لا مناص من اعتبار دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري من قبيل الدعاوى العينية العقارية ، التي تستند إلى حق عيني يرد على العقار ، وتهدف إلى حمايته ، فما دامت الدعوى محل البحث متعلقه

1. ينظر : د. فتحي والي : قانون القضاء المدني ، مرجع السابق ق ، بند 66 ، ص 154 . وينظر ايضاً صليب سامي بك : التسجيل وإشهار التصرفات العقارية ، بحث منشور في مجلة المحاماة ، مصر ، العددان السادس والسابع ، السنة الثامنة ، مارس وإبريل 1928 ، ص 29 .

2. من فقهاء القانون وشراحه المناصرين لفكرة أن دعوى الإبطال محل البحث من الدعاوى الشخصية العقارية نذكر د. سليمان مرقس : شرح القانون المدني ، ج(3) ، العقود المسماة ، المجلد الاول (عقد البيع) ، ط(4) ، القاهرة ، 1980 ، بند 178 ، ص 325 . حيث قال بهذا الصدد : ((يلاحظ ان الدعاوى المنصوص عليها في المادة 15 ثلاثة أنواع : 1. نوع من الدعاوى الشخصية يشمل دعاوى البطلان والفسخ والإلغاء والرجوع وهي دعاوى يطعن بها على عقد تم شهره ، وترتبت عليه آثاره ، ويراد بها إزالة هذه الآثار كلية إزالة مستندة إلى الماضي أي إلى وقت أبرام العقد المطعون فيه لا إلى وقت رفع الدعوى فحسب)) . وإلى هذا المعنى ذهب ايضاً الدكتور حسين يوسف خضر في مؤلفه الحماية القانونية لكسب الملكية العقارية بعقد البيع ، ط (1) ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، 2015 ، ص 86 . إذ قال : ((الدعاوى الشخصية العقارية وهي التي تستند إلى حق شخصي ويطلب بها تقرير حق عيني على العقار أو اكتساب هذا الحق كدعوى صحة التعاقد أو دعوى بطلان أو فسخ عقد البيع ...)) وقال ايضاً بشخصية دعوى الإبطال القاضي حيدر حميد عبد الحسين في رسالته للدبلوم العالي في العلوم القضائية المعنونة دعوى إعادة ملكية العقارات المصادرة في ضوء قانون هيئة دعاوى الملكية التي تقدم بها الى مجلس المعهد القضائي ، 2014 ، ص 40 . اذ تجسد قوله بما يلي : ((... أو من الدعاوى الشخصية العقارية كالمطالبة بإبطال تسجيل العقار وتسليم العقار فأنها تعتبر دعاوى عقارية ايضاً لأنها تتعلق بملكية العقار)) . وإلى ذلك ذهب ايضاً القاضي عباس قاسم : دعوى إبطال التسجيل العقاري ، مرجع سابق ، ص 126 حيث قال : ((ومن الدعاوى الشخصية العقارية المطالبة بإبطال تسجيل العقار ... فأنها تعتبر دعاوى عقارية لأنها تتعلق بملكية عقار)) .

3. من الفقهاء الرافضين لفكرة الشخصية العقارية للدعوى محل البحث د. فتحي والي : مرجع سابق ، بند 71 ، ص 165 وما يليها .

4. من القائلين بعينية الدعوى محل البحث القاضي رحيم حسن العكيلي في مؤلفه دراسات في قانون المرافعات المدنية ، بدون ذكر لتسلسل الطبعة ، دون الإشارة الى مكان الطبع ، دون الإشارة لسنة الإصدار ، ص 111 . إذ حدد طبيعة هذه الدعوى بشكل صريح حيث قال : ((الدعاوى العينية العقارية هي التي تهدف الى حماية حق عيني عقاري ... ومن أمثلة الدعوى العينية العقارية دعاوى ملكية العقار ، أو حق المجرى ، أو المسيل ، أو المرور ، أو الشرب على العقار ودعوى قسمة العقارات ، والشفعة ، ودعوى إبطال تسجيل العقار ، أو تسليمها ومنع المعارضة فيه)) . في حين يشير بقية شراح القانون إلى عينية هذه الدعوى بشكل ضمني حيث يذهب القاضي ناصر ياسين : إبطال التسجيل العقاري قضائياً ، مرجع سابق ، ص 42 الى القول : ((وهي غير مشمولة بالتقادم المسقط لأنه يرد على الحقوق الشخصية ، في حين الحقوق العينية (وهي منها) لا يرد عليها التقادم المسقط وانما=

بعقار فهي من قبيل الدعاوى العينية العقارية ، مستنديين بذلك الى نص المادة (36) من قانون المرافعات المدنية العراقي النافذ رقم (83) لعام 1969 التي جاء فيها : ((تقام الدعوى في محكمة محل العقار إذا تعلقت بحق عيني)). وبهذا المعنى أخذ المشرع المصري أيضاً⁽¹⁾ ، في حين يرى شُرَّاح القانون اللبناني أن الدعوى التي يجب قيدها في السجل العقاري تعد دعوى عينية عقارية ، وأن الأخيرة تنفرد بهذه الميزة عن باقي الدعاوى ، وعليه تعد دعوى إبطال قيود السجل العقاري دعوى عينية عقارية⁽²⁾ .

في حين يذهب الاتجاه الثالث⁽³⁾ : إلى اعتبار دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري من فئة الدعاوى المختلطة ، وهي الدعوى التي تستند إلى حق شخصي وعيني في آن واحد تربط بينهما علاقة تبعية ، كما هو الحال في دعوى الإبطال التي يرفعها بائع العقار يطلب فيها إبطال البيع وإسترداد العقار المبيع ، فهي دعوى شخصية وذلك لأن المدعي يتمسك فيها بحق شخصي وهو الإبطال . كما انها دعوى عينية يطالب فيها بأسترداد ملكيته للعقار . في حين لو اقتصر المطالبة على الإبطال فقط سنكون أمام دعوى شخصية . وفي مقابل ذلك يوجد رأي⁽⁴⁾ ينتقد فكرة الدعوى المختلطة على اعتبار انه لا توجد حقوق مختلطة ، أنما توجد دعوتان ترفعان معاً لا دعوى واحدة مختلطة .

= يرد على الحقوق العينية التقادم المكسب)) . وقال ايضاً في ص 43 بأن ((دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري ... ولأنها ترد على حق عيني عقاري فان الإختصاص المكاني ينعقد لمحكمة موقع العقار ...)) . وإلى هذا المعنى إشاراً أيضاً القاضي عادل مودان : إبطال قيد التسجيل العقاري بعد اكتسابه الشكل النهائي ، رسالة دبلوم في العلوم القضائية مقدمة إلى مجلس المعهد القضائي ، 2014 ، ص 30 .

1. يستشف موقف المشرع المصري من عينية الدعوى محل البحث من خلال نص الفقرة (1) من المادة (83) من القانون المدني المصري النافذ التي جاء فيها : ((يعتبر ما لأعقارياً كل حق عيني يقع على العقار ، بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار)) ، وكذلك نص المادة (50) من قانون المرافعات المدنية المصري النافذ اذ نصت على : ((في الدعاوى العينية العقارية ودعاوى الحيازة يكون الإختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار ..)) . وهذا ما قال به شُرَّاح القانون العقاري المصري عند تعليقهم على دعاوى البطلان والفسخ والرجوع والاستحقاق التي ذكرها قانون الشهر العيني او الشخصي المصري ، حيث قال المستشار أنور طلبة في مؤلفه الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات ، مرجع سابق ، ص 169 بأن : ((ان كافة الدعاوى العينية العقارية التي قد تنال من أي تصرف من التصرفات القانونية التي أوجب قانون التسجيل شهرها يجب شهرها هي أيضاً ...)) ، وإلى هذا المعنى ذهب ايضاً مندي حمزة محمد في مؤلفه السجل العيني في المدينة بين النظرية والتطبيق الخاص ، بدون ذكر لرقم الطبعة ، دار النهضة العربية ، 2014 ، ص 85 ، حيث قال : ((أوجب المشرع بالمادة رقم 32 من قانون السجل العيني شهر جميع الدعاوى العينية العقارية وعلق القيام القضاء بنظرها على ذلك الشهر)) .

2. يُنظر د . هدى عبدالله : دروس في التحديد والتحرير وفي السجل العقاري ، مرجع سابق ، ص 229 . ويُنظر ايضاً د . ادور عيد : أصول المحاكمات في القضايا المدنية والتجارية ، ج(1) ، ص 182 . نقلاً عن الأستاذ عبد الرحمن العلام : شرح قانون المرافعات المدنية ، ج(1) ، مطبعة العاني ، بغداد ، 1996 . يُنظر كذلك القاضي اسعد دياب والقاضي طارق زيادة : مرجع سابق ، ص 173 .

3. من المؤيدين لطبيعة الدعوى محل البحث المختلطة د . وجدي راغب فهمي : الموجز في مبادئ القضاء المدني (قانون المرافعات) ، ط (1) ، دار الفكر العربي ، 1977 ، ص 156 . حيث قال : ((يطلق الفقه تعبير الدعوى المختلطة على الدعاوى التي يستند فيها المدعي الى حق شخصي وحق عيني بينهما علاقة تبعية ... كذلك دعوى الفسخ أو الإبطال التي يرفعها بائع العقار يطلب فيها فسخ البيع أو إبطاله وإسترداد العقار المبيع . فهي دعوى شخصية يتمسك فيها المدعي بحق الفسخ أو الإبطال . كما أنها دعوى عينية يطالب فيها بأسترداد ملكيته للعقار)) . وبهذا المعنى اخذ نص المادة (16) من قانون اصول المحاكمات المدنية اللبناني رقم (90) لسنة 1983 بقوله : ((تتعين صفة الدعوى بالنظر إلى الحق الذي تحميه ، فهي شخصية إذا كان الحق شخصياً ، وعينية إذا كان عينياً ، ومختلطة إذا تناول موضوعها الحقين معاً أو كانت ترمي إلى تنفيذ عقد قائم على حق عيني أو إلغاء هذا العقد أو فسخه أو إبطاله . أما الدعاوى التي لا تدخل في الفئات المشار إليها في الفقرة الأولى لا سيما المختصة بحقوق غير مالية فتعتبر بحكم الدعاوى الشخصية)) .

4. يُنظر د . فتحي والي : مرجع سابق ، بند 69 ، ص 161 .

وفي مجال المفاضلة بين الاتجاهات المذكورة آنفاً، نميل إلى ترجيح كفة الاتجاه الثاني، الذي يعتبر دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري الرامية إلى إبطال القيود المسجلة في السجل العقاري بأسماء أشخاص بشكل مخالف لما تطلبه القانون من الدعاوى العينية العقارية التي تهدف إلى إثبات وتقرير الحق العيني الوارد على العقار وإثبات ملكيته في مواجهة المدعى عليه . إذ نراه الأكثر منطقاً وقرباً من القواعد العامة والأكثر اتساقاً واتفاقاً مع نظام التسجيل العقاري، الهادف إلى توفير الحماية للحق العيني، فضلاً عن أن الواقع العملي يؤكد عينية هذه الدعاوى ودليلنا في ذلك إسناد الاختصاص النوعي لنظرها إلى محكمة موقع العقار كما سيجيء ذكره لاحقاً ، هذا فضلاً عن أن المشرّع أوجب في المادة (1/208) من قانون المرافعات العراقي والمادة (53/أولاً) من قانون التنفيذ العراقي رقم (45) لسنة 1980 المعدل النافذ وقف تنفيذ الحكم الصادر في دعوى الإبطال محل البحث عند الطعن به تمييزاً أمام المحكمة المختصة وأستمرار وقف تنفيذه إلى حين صدور نتيجة الطعن التمييزي . وذات الحكم يطبق إذا طعن بالحكم بطريق الاستئناف أو الاعتراض على الحكم الغيابي .

الفرع الثاني

إجراءات دعوى الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري

أسلفنا أن دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري من الدعاوى العينية العقارية التي تستند في رفعها أمام القضاء إلى سبب من الأسباب التي تطلبها قانون التسجيل العقاري، أو قانون هيئة دعاوى الملكية رقم (13) لسنة 2010 النافذ ، لذا من البديهي أن تخضع هذه الدعاوى إلى إجراءات معينة تحكمها حددها المشرع وأوجب على كل متقاض مراعاتها واتباعها من أجل قبول سماع دعواه أمام القضاء والإستمرار في السير فيها ، ومن هذه الإجراءات تحديد جهة الاختصاص القضائي التي تخضع له دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري ومن ثم التأكد من توافر الشروط الشكلية والموضوعية التي تطلبها المشرّع فيها، زيادة على ذلك ان لهذه الدعاوى خصوم يُصطَلَح على تسميتهم بأطراف الدعوى يشكلون ركناً جوهرياً فيها، ولهذا بات من الضروري التعرف على هذه الضوابط وإيضاحها بالبحث الموجز على نحو الآتي بيانه :

أولاً. تحديد جهة الاختصاص القضائي التي تنظر في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري : ينعقد الاختصاص القضائي في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري كأصل عام إلى المحاكم القضائية، بيد أن هناك لجان معينة ينشأها المشرّع ويمنحها صلاحية قضائية للنظر والفصل في الدعاوى مناط البحث في ضوء أحوال معينة ، وفي هذا الإطار نتساءل عن الاختصاص القضائي النوعي ، والمكاني الدقيق للمحكمة أو اللجان التي تنظر الدعاوى مناط البحث؟ من أجل عرض إجابة دقيقة واضحة عن هذا التساؤل سوف أشرع في بيان الاختصاص القضائي الدقيق للمحاكم القضائية على المستوى التشريعي المحلي، ثم أعرض بعد ذلك الاختصاص الدقيق للجان ، فضلاً عن الإشارة إلى هذا الاختصاص في التشريعات محل المقارنة .

ففي التشريع العراقي يعتبر القضاء المدني الدائم المتمثل بالمحاكم المدنية صاحب الاختصاص الأصلي بالنظر في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري⁽¹⁾، التي ترفع إستناداً إلى أحكام قانون التسجيل العقاري النافذ، إذ تعد محكمة البداية هي المحكمة المتخصصة نوعياً في النظر في هذه الدعوى؛ وذلك لأن الأخيرة تعتبر من الدعاوى مقدرة القيمة⁽²⁾، هذا فضلاً عن أن هذه الدعوى ترد على حق عيني عقاري، مما يعني أن المحكمة المتخصصة مكانياً بنظرها هي محكمة موقع العقار هذا من جانب⁽³⁾، ومن جانب آخر ان قانون الهيئة رقم (13) لسنة 2010 الذي يعتبر قانون خاص عهد بنظر الدعوى محل البحث التي ترفع إستناداً إلى أحكامه إلى القضاء المؤقت استثناءً عن الأصل العام المذكور آنفاً، فقد أنشأ القانون المذكور أعلاه لهذا الغرض أجهزة خاصة مؤقتة تتمثل باللجان القضائية وجعلها مختصة نوعياً بالنظر في مسائل حصرية نص عليها في المادة (3) منه، ثم قَصِرَ صلاحيتها في تقرير الإبطال أو الإلغاء على القرارات الإدارية التي تصدرها اللجان أو الجهات الإدارية التي تولت نزع الملكية خلافاً للأحكام التي سنها المشرع في القوانين المرعية، دون أن يتعدى ذلك إلى أصل القرار الذي إستندت إليه اللجان الإدارية عند نزع الملكية⁽⁴⁾، كما إن المشرع حصر ولاية اللجان القضائية في نظر دعوى محل البحث بنطاق زمني محدد بنص قانون⁽⁵⁾، حيث جعل ولايتها تسري على دعاوى الإبطال المقدمة لها لغاية 2011/6/3، فإذا ما قُدمت لها هذه الدعاوى بعد هذا التاريخ فإنها تعد خارجة عن اختصاصها، ووجب على اللجان المذكورة إيفاء مقدم الطلب إن البت فيها أصبح من اختصاص محكمة البداية منذ ذلك التاريخ وإلى الوقت الحاضر⁽⁶⁾.

1. يُنظر نص المادة (29) من قانون المرافعات المدنية العراقية.
2. ينظر نص المادة (1/32) من قانون المرافعات العراقية التي عدلت بقانون رقم (10) لسنة 2016 المنشور في جريدة الوقائع العراقية بالعدد (4404) في 2016/5/9 إذ جاء فيها: ((تختص محكمة البداية بالنظر فيما يأتي: 1. الدعاوى كافة التي تزيد قيمتها على مليون دينار والدعاوى التابعة لرسم مقطوع والدعاوى غير المقدرة القيمة والدعاوى كافة التي لا تختص بها محكمة البداية بدرجة أخيرة أو محكمة الأحوال الشخصية ويكون حكمها بدرجة أولى قابل للاستئناف بموجب أحكام المادة (185) من هذا القانون وفيما عدا ذلك يكون بدرجة أخيرة قابلاً للتمييز مع مراعاة أحكام القوانين الأخرى ...)) .
3. بينت المادة (36) من قانون المرافعات المدنية العراقية الاختصاص المكاني للدعاوى العينية العقارية حيث نصت على: ((تقام الدعوى في محكمة محل العقار اذا تعلقت بحق عيني ...)) .
4. أن القرارات التي يستند إليها في نزع الملكية العقارية بشكل غير مشروع والتي تعتبر بمثابة تشريع كقرارات مجلس قيادة الثورة المنحل فإن صلاحية إلغائها يدخل من ضمن اختصاص المحكمة الاتحادية العليا ولا شأن للجان التي أنشأها مشرع قانون الهيئة بها، وهذا ما أكدته المحكمة الاتحادية العليا بقرارها المرقم 5/اتحادية/2007 في 2007/7/2 والذي قضى: ((وحيث إن الملكية الخاصة مصونة في ظل أحكام المادة (16) من دستور جمهورية العراق الصادر في 16 تموز 1970 الملغي وفي ظل المادة (22) من دستور جمهورية العراق لسنة 2005 النافذ لا يجوز لأي تشريع أن يخالف هذا الحكم الدستوري وينزع الملكية للدار العائدة إلى م.م.ح مورث المدعين المرقم (8/119) مقاطعة (11) مزرعة حمدي، لذا يكون قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم 39 الصادر في 1982/1/5 قد صدر مخالفاً للدستور مما يقتضي إلغائه لذا قررت المحكمة الاتحادية العليا بالأجماع إلغاء القرار لمذكور وإعادة تسجيل الدار الموصوفة أعلاه بأسم مورث المدعين)) . أشار إلى هذا القرار القاضي حيدر حميد عبد الحسين: مرجع سابق، ص 53 .
5. يُنظر القاضي عباس قاسم مهدي: إبطال التسجيل العقاري، مرجع سابق، ص 115 وما يليها. ويُنظر كذلك القاضي عباس قاسم مهدي: دعوى إبطال التسجيل العقاري (دراسة قانونية مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية)، دون ذكر لتسلسل الطبعة، دار السنهوري، بيروت، 2017، ص 128 وما يليها.
6. أكد هذا المعنى نص المادة (22) من قانون هيئة دعاوى الملكية رقم (13) لسنة 2010 المعدل النافذ حيث قضت بما يأتي: ((تتم عملية تقديم الطلبات إلى الهيئة لغاية 2011/6/30 وتحال الطلبات المقدمة بعد هذا التاريخ إلى المحاكم المدنية للنظر فيها وفق أحكام القانون))، بمقابل ذلك نجد أن الواقع العملي حافل بمُنشآت القضاة الداعين لتعديل النص المذكور أعلاه =

في حين يكون المرجع القضائي المعهود له النظر في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري على مستوى التشريعات محل المقارنة كالتشريع المصري واللبناني⁽¹⁾ مُنَاط بالمحكمة القضائية كأصل عام . حيث ينعقد الاختصاص النوعي في نظر دعوى الإبطال محل البحث ، إلى المحكمة المدنية الابتدائية، طالما اتسمت بالصفة العينية ؛ باعتبارها متعلقة بحق عيني عقاري. بينما يؤول الاختصاص المكاني للدعوى المذكورة أنفاً في التشريع اللبناني إلى المحكمة الكائن فيها العقار⁽²⁾ ، أمّا في التشريع المصري فنجد أن الاختصاص النوعي المنعقد إلى المحكمة القضائية متنوع بتنوع قيمتها ، أو موضوعها ، إذ تتوزع الدعاوى بين محاكم الدرجة الأولى بين المحكمة الجزئية والمحكمة الابتدائية ، وبذلك يكون الاختصاص منعقداً إلى المحكمة الجزئية متى كانت قيمة الدعوى لا تتجاوز خمسة آلاف جنية مصري ، بينما تكون المحكمة الابتدائية مختصة بالدعاوى التي تتجاوز قيمتها خمسة آلاف جنية ، أو تكون غير قابلة للتقدير ، إذ تعتبر هذه المحكمة صاحبة الاختصاص العام التي يدخل في نطاقها كافة الدعاوى التي لا تكون من إختصاص المحاكم الجزئية⁽³⁾ ، وطالما كانت دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري من الدعاوى مقدرة القيمة⁽⁴⁾ ، فانها تدخل في إختصاص المحكمة الجزئية متى كانت قيمتها لا تزيد عن خمسة آلاف جنية ، أمّا إذا زادت عن ذلك فينعقد الإختصاص إلى المحكمة الابتدائية. ولعل الإختصاص المكاني المنعقد إلى المحكمة المختصة بنظر الدعوى محل البحث واحد في التشريعات كافة ، إذ ينَاط في هذه الدعاوى كما قلنا سابقاً إلى محكمة موقع العقار .

ثانياً. شروط دعوى الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري : تتطلب الدعوى محل البحث مجموعة من الشروط القانونية الواجب توافرها ، لكي تُقبَل وتُسَمَع وتُنظَر من قبل القضاء، هذه الشروط بعضها عام تتطلب

-
- =والمقترحين تمديد عمل الهيئة ، حيث احتوى هذه المنشورات مشروع تعديل قانون الهيئة بنص قضى بما يأتي : ((تستمر الهيئة بأستلام الطلبات لمدة سنتين فقط تبدأ من تاريخ نفاذ القانون أو اعلان الهيئة عند شروعها استلام ولا تنتهي أعمالها الا بعد تقديمها لمجلس النواب تقريراً يوضح البت بالدعوى أو الطلبات المستلمة كافة ونهاية أعمالها)) .
1. أوضح هذا المعنى نص المادة (98) من قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني رقم (90) لسنة 1983 حيث ورد فيه : ((في الدعاوى العينية العقارية بما فيها دعاوى الحيازة والقسمة العقارية يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار. وإذا تعددت العقارات يكون الإختصاص لمحكمة مكان احدها)) . وبقابل هذا النص المادة (1/50) في قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم (13) لسنة 1968 النافذ .
 2. يُنظر القاضي حسين عبد اللطيف حمدان : نظام السجل العقاري ، ط(1) ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2000 ، بند 152، ص 363 .
 3. يُنظر د. وجدي راغب : مرجع سابق ، ص 237 . وكذلك يُنظر القاضي عباس قاسم : دعوى ابطال التسجيل العقاري، مرجع سابق ، ص 141 ومايليها .
 4. وهذا ما أكدته نص المادة (7/37) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم (13) لسنة 1968 حيث نصت على : ((إذا كانت الدعوى بطلب صحة العقد أو إبطاله أو فسخه تقدر قيمتها بقيمة المتعاقد عليه وبالنسبة لعقود البذل تقدر الدعوى بأكثر البديلين قيمة)) ، وهذا ما أكدته أيضاً الإجتهد القضائي المصري حيث قضت محكمة النقض المدنية بقرار الطعن المرقم (2520) لسنة 58 ق. جلسة 1993 /12/9 بما يأتي : ((مفاد نص المادة (37) من قانون المرافعات ان الدعاوى المتعلقة بملكية العقارات تقدر قيمتها بقيمة العقار)) ، وكذلك قرار المحكمة المذكورة في الطعن رقم (1435) لسنة 1969 جلسة 2014/4/17 والذي ورد فيه : ((... أن الدعوى التي يرجع في تقدير قيمتها إلى قيمة العقار تقدر قيمتها باعتبار ثلثمائة من قيمة الضريبة الأصلية المربوطة عليه ، غذا كان العقار مبنياً وأن البند السابع من المادة (37) تنص على أنه إذا كانت الدعوى بطلب صحة العقد أو إبطاله تقدر قيمتها بقيمة المتقاعد عليه)) . أشار إلى تلك القرارات القاضي عباس قاسم : دعوى ابطال تسجيل العقار ، مرجع سابق ، ص 143 .

المشرع تواجدها في كل دعوى ، وبعضها خاص تطلبتها القوانين الحاكمة لموضوع الدعوى .ومن أجل الألمان بهذه شروط سوف نقسمها إلى شروط إجرائية وشروط موضوعية وفقاً للتفصيل الآتي :

1. الشروط الإجرائية لدعوى الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري : اشترط المشرع أن تتوافر في الدعاوى بصفة عامة، وفي دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري بصفة خاصة ، وفي جميع مراحلها ، شروط عامة نص عليها في قانون المرافعات المدنية العراقية النافذ في المواد (3-4-5) والتي تتحدد بالأهلية، والصفة، والمصلحة، حيث يتعين على المحكمة التي تنظر في الدعوى أن تتحقق من تمتع الخصوم في هذه الدعوى ، سواء كان هذا الخصم مدعياً ، أو مدعى عليه ، أو شخصاً ثالثاً ، بأهلية الاختصاص⁽¹⁾ أو الأهلية الإجرائية⁽²⁾ وأن يستمر تحقق هذا الشرط في جميع المراحل التي تمر بها هذه الدعوى وإلا حكمت برد الدعوى . بمعنى أن يتوفر في المتقاضي شرط الأهلية من لحظة تقديم الطلب القضائي بالإبطال الذي تفتتح به الخصومة بالدعوى وحتى صدور حكم نهائي في الدعوى . وكذلك يستمر تطلب هذا الشرط حتى عند ممارسة الطاعن طرق الطعن في الحكم الصادر في دعوى الإبطال . فإن تخلف هذا الشرط بطل العمل الإجرائي المتخذ . وعلى المحكمة التأكد أيضاً من تمتع المدعي والمدعى عليه بشرط الصفة في دعوى الإبطال ، بمعنى أن يكون رافع الدعوى إلى القضاء هو صاحب الحق العيني المُنْبَطَل قيده من دون وجه حق والذي حرم من عقاره ومنافعه ، وبذلك تحققت له صفة في إقامة هذه الدعوى والسير فيها، وهوما يُصْطَلَح على تسميته فيها بالمدعي ذو الصفة الإيجابية في الدعوى ، وتطلب المشرع أن يكون المرفوع عليه هذه الدعوى ذو صفة فيها أيضاً ، أي من يوجد الحق في الدعوى في مواجهته والذي هو من باشر إجراءات غير مشروعة للحصول على الحق العيني المسجل، والذي يعرف بالمدعى عليه ، صاحب الصفة السلبية في الدعوى . فيجب أن يكون كلا طرفي هذه الدعوى خصماً حقيقياً فيها، فعلى المدعي أن يطالب الحق لنفسه⁽³⁾ ، حيث يعترف المشرع للمدعي والمدعى عليه بالصفة في الدعوى متى كان لهما علاقة مباشرة بالحق المعتقدى عليه والمراد حمايته قضائياً ، ويقر للمدعى والمدعى عليه بالصفة في الدعوى والصفة الإجرائية في آن واحد متى باشرا بنفسيهما إجراءات هذه الدعوى ، فإن لم يستطعا مباشرة الأعمال الإجرائية التي يتطلبها القانون في الدعوى جاز

1. يراد بأهلية الاختصاص أو أهلية الوجوب الإجرائية صلاحية الشخص بأن يكون خصماً في الدعوى حيث تتوافر هذه الأهلية كقاعدة عامة في كل شخص يعترف له القانون بالشخصية القانونية سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً . ينظر د. وجدي راغب : مرجع سابق ، ص 240 .

2. ونقصد بالأهلية الإجرائية أو أهلية التقاضي صلاحية الخصم للقيام بعمل إجرائي سواء بإسمه ولمصحته ، أو لمصلحة اشخاص آخرين وتقابل هذه الأهلية اللازمة لإستعمال الحقوق والتي تعرف بأهلية الأداء ، وعليه إذا لم يكن الخصم كامل الأهلية فإنه لا يستطيع ممارسة حقه في هذه الدعوى الا بوساطة شخص آخر يمثلها فيها كالولي ، والوصي ، والقيم وإلا كان العمل الإجرائي الذي أثاره باطلاً . يُنظر د. فتحي والي : مرجع سابق ، بند 248 ، ص 600 .

3. إذ يعتبر من غير الجائز قانوناً طلب المدعي بحق لمصلحة المدعي عليه وهذا ما قضت محكمة التمييز الاتحادية بقرارها المرقم 2006/2م/602 الصادر بتاريخ 2006/6/4 الذي جاء فيه : ((القرار صحيح وموافق للقانون من حيث النتيجة حيث أن الدعوى هي طلب شخص حقه من اخر أمام القضاء (المادة (2) قانون المرافعات المدنية) وحيث أن المدعي يطلب تسجيل العقار بعد إبطال التسجيل في دائرة التسجيل العقاري للقطعة المرقمة 2253 / 13م 15 بزايز الفضيلية باسم المدعى عليه الأول فإن طلب المدعي تسجيل العقار باسم المدعى عليه الأول غير جائز قانوناً لأن المدعي يطلب الحق لنفسه وليس للمدعى عليه)) . إشار إلى هذا القرار القاضي ناصر ياسين : مرجع سابق ، ص 47 .

لمن يمثلهم إجرائياً كالولي، أو الوصي، أو القيم مباشرة الأعمال الإجرائية فيها، وحينها يعترف القانون لهما بالصفة الإجرائية⁽¹⁾. وقد يطرأ أثناء النظر في دعوى الإبطال مناصب البحث، ظرف يؤدي إلى تحول صاحب الصفة في الدعوى إلى صاحب صفة في الخصومة وكل صاحب صفة في الخصومة هو أيضاً صاحب صفة إجرائية فيها، كما لو رفع دعوى إبطال السند العقاري صاحب الحق العيني الوارد على العقار الذي اعتدى على حقه، وطالب بعريضة دعواه إبطال قيد العقار وسنده لمخالفته للقانون وإعادة تسجيله بإسمه باعتباره المالك الأصلي له، ثم يحدث أثناء السير بالدعوى أن يتم وقف العقار فيصبح عندئذ المالك هو الواقف الذي تثبت له الصفة في الدعوى، في حين تثبت للمالك السابق الصفة الإجرائية باعتباره ممثلاً عن الوقف⁽²⁾. ثم تنتقل المحكمة إلى البحث عن مدى توافر شرط المصلحة في الدعوى محل البحث فإن رأت أن في دعوى الإبطال منفعة تعود للمدعي تتمثل برفع الاعتداء والأعمال غير المشروعة الواقعة على حقه والإعتراف له بالحق العيني أو إعادة تسجيله بإسمه استدلت عليه ابتداءً بأسانيد المرفقة مع عريضة الدعوى، فعندها تكون الدعوى مقبولة وتبادر إلى النظر في موضوعها، أما إذا وجدت أن لا فائدة ترجى من هذه الدعوى وأن أسانيد فيها ضعيفة فلا تقبلها، وهذا الشرط لازم في جميع مراحل الدعوى بدءاً من طلب افتتاحها وانتهاءً بالطعن بالحكم الصادر فيها. وقد تطلب المشرع في المصلحة شروط معينة، تتمثل بأن تكون هذه مصلحة قانونية مشروعة لا تخالف النظام العام والأداب العامة، بمعنى أن تستند دعوى إبطال السند العقاري إلى أسباب صحيحة تؤكد مصلحة المدعي في إبطال الحق العيني المستولي عليه دون وجه حق، كما هو الحال لو كان الحق العيني قد انتزع من المدعي رافع الدعوى بقرار ذو صبغة سياسية أو جرت مصادره أو الاستيلاء عليه بشكل مخالف للقانون، حينها تحقق شرط المصلحة في دعوى الإبطال التي يقيمها المدعي، أما مجرد الاستيلاء المادي على العقار دون إبطال سنده المسجل بإسم المدعي فلا يكون ذلك محققاً لمصلحة المدعي في رفع دعوى الإبطال؛ وذلك لأن العقار ما زال مسجلاً بإسمه في السجل العقاري ويمتلك سنداً به. وقد تطلب المشرع أن تكون هذه المصلحة معلومة، وحالة، وممكنة، ومتحققة. فلا يجوز للمدعي طلب أبطال سند عقار موهوب بمجرد وفاة الموهوب له، ما لم يصدر من ورثة الموهوب له إخلال بشرط الهبة⁽³⁾. وإذا كان المشرع العراقي يتطلب هذه الشروط كافة في كل دعوى ومن ضمنها دعوى الإبطال التي لا تحضى بأي خصوصية بهذا الشأن، فإن التشريعات محل المقارنة بعضها يتطلب شرطاً واحداً لقبول الدعوى أمام القضاء يتمثل هذا الشرط بالمصلحة⁽⁴⁾.

1. يُنظر القاضي عباس قاسم: دعوى إبطال تسجيل العقار، مرجع سابق، ص 52 ومايليها. وكذلك يُنظر القاضي ناصر ياسين: مرجع سابق، ص 47 ومايليها. وكذلك اسعاف مهدي: مرجع سابق، ص 57 ومايليها.
2. يُنظر القاضي عبد الرحمن علام: مرجع سابق، ص 56.
3. يُنظر القاضي عباس قاسم: دعوى إبطال تسجيل العقار، مرجع سابق، ص 54 وما يليها. وكذلك يُنظر القاضي ناصر ياسين، مرجع سابق، ص 50.
4. ومن أبرز التشريعات التي تطلبت شرط المصلحة فقط لقبول الدعوى من ناحية الشكلية التشريع المصري وذلك في المادة (3) من قانون المرافعات المصري رقم (13) لسنة 1968 التي نصت على: ((لا يقبل أي طلب أو دفع لا تكون لصاحبه فيه مصلحة قائمة يقرها القانون ومع ذلك تكفي المصلحة المحتملة إذا كان الغرض من الطلب الاحتياط لدفع ضرر محقق أو الإستيثاق =

بينما تطلب البعض الآخر من التشريعات شرطان لقبولها وهما الصفة والمصلحة⁽¹⁾.

2. **الشروط الموضوعية لدعوى إبطال سندات التسجيل العقاري** : يشترط لقبول سماع دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري ، بعض الشروط الخاصة والموضوعية التي أقرتها القوانين العقارية الحاكمة لها ، سواء كانت هذه القوانين محلية كقانون التسجيل العقاري النافذ وقانون هيئة دعاوى الملكية أو القوانين العقارية المقارنة . فالتشريع العراقي اشترط لسماع دعوى الإبطال محل البحث المقامة استناداً إلى الأسباب العامة شروط معينة نستشفها من نصوص قانون التسجيل العقاري النافذ وتعليماته ، ولا سيما نص المادة (139) من قانون التسجيل العقاري ، إذ يشترط المشرع ان ترفع الدعوى محل البحث ، عندما يكون تسجيل الحق العيني المراد غبطال قيده قد اكتسب شكله النهائي ، وذلك من خلال المصادقة عليه من قبل هيئة التدقيق سواء صدر السند العقاري أم لم يصدر ، كما ينبغي أن يتوفر في رفعها الأساس القانوني والمتمثل بالأخطاء والنواقص التي شابت معاملة تسجيل الحق العيني العقاري ، أو قد تكون هناك مخالفات قانونية مؤثرة في جوهر الحق أو المركز القانوني لأطراف التصرف أو الواقعة المسجلة . كما لو كان التصرف العقاري يشوبه خلل في أحد أركانه الأربعة كالرضا ، أو المحل ، أو السبب ، أو الشكل ، ثمّ يتعذر إصلاح هذه المخالفات أو الاخطاء بالطرق الأصولية من قبل دائرة التسجيل العقاري ؛ باعتبار أن اكتشافها تم بعد اكتساب التسجيل العقاري الذي يمنح صلاحية المعالجة الإصلاحية إلى القضاء وليس إلى الإدارة . وتختتم هذه الشروط أخيراً بوجوب رفعها من قبل المتضرر من التسجيل المعيب أمام المحكمة المختصة وهي هنا محكمة بداءة موقع العقار⁽²⁾ . أمّا إذا كان رفع هذه الدعوى قد تم استناداً على احكام قانون هيئة دعاوى الملكية رقم (13) لسنة

=لحق يخشى زوال دليله عند النزاع فيه ...)) . وقد أنقسم رأي فقهاء القانون الإجرائي بشأن النص المذكور اعلاه بين مؤيد لموقف المشرع المصري الوارد فيه وإلى ذلك ذهب د. وجدي راغب : مرجع سابق ، ص 107 ، حيث قال ((ويعبر هذا النص عن شرط المصلحة في الدعوى والمصلحة في الدعوى تعني الحاجة إلى الحماية القضائية. ذلك ان القضاء سلطة من سلطات الدولة لا يباشر وظيفته في الحماية القضائية ، إلا إذا كانت هناك حاجة إلى هذه الحماية . وإذا كان القضاء الموضوعي رأى بأن الفصل في موضوع الدعوى يحقق هذه الحماية فإن القانون يشترط لقبول الدعوى ، وبالتالي الفصل في موضوعها أن تكون هناك حاجة إلى هذه الحماية ، لذا فالقاعدة أنه لا دعوى بلا مصلحة ... وان المصلحة مناط الدعوى . وهذا يؤدي إلى تصفية الدعوى المرفوعة أمام القضاء)) ، في حين لا يؤيد د. فتحي والي : مرجع سابق ، بند 58 ، ص 127 ، موقف المشرع المصري بجعل المصلحة شرط لقبول الدعوى ووجودها حيث قال : ((على أننا مع التأمل نجد أن المصلحة لا يمكن أن تكون شرطاً لوجود الدعوى ، ذلك أنها هي مضمون الحق في الدعوى . فالدعوى حق أي مصلحة يعترف بها القانون . وهي بالتحديد مصلحة الشخص في الحصول على حماية القانون بواسطة القضاء ... وما دامت المصلحة العنصر الداخلي للدعوى ، فلا يمكن أن تكون شرط لنشأتها)) .

1. تطلب التشريع اللبناني والجزائري توفر شرطي الصفة والمصلحة في دعوى من أجل قبولها شكلياً ، حيث نصت المادة (9) من قانون اصول المحاكمات المدنية اللبناني رقم (90) لسنة 1983 على : ((تكون الدعوى مباحة لكل من له مصلحة قانونية قائمة ، أو لمن يهدف منها إلى تثبيت حق الأكر وجوده أو الاحتياط لدفع ضرر محقق أو مستقبل أو الاستيثاق من حق يخشى زوال دليله عند النزاع فيه ، وذلك باستثناء الحالات التي يحصر فيها القانون بأشخاص يحدد صفتهم حق تقديم طلب او دحضه او الدفاع عن مصلحة معينة . ولا يقبل أي طلب أو دفع أو دفاع صادر عن أو ضد شخص لا صفة له)) ، اما المادة (13) من قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري رقم (08-09) الصادر في 25 فبراير سنة 2008 فكانت تنص على انه : ((لا يجوز لأي شخص التقاضي ، ما لم تكن له صفة ، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ، يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه ، كما يثير تلقائياً انعدام الاذن إذا ما اشترطه القانون)) .

2. يُنظر د. سعيد مبارك : موجز احكام قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971 ، مرجع سابق ، ص 156 . ويُنظر كذلك د. علي غسان احمد : الأثر المترتب على تخلف اجراءات تسجيل العقار ، مرجع سابق ، ص 6 . ويُنظر القاضي ناصر ياسين : مرجع سابق ، ص 51 ومايليهها .

2010 النافذ ، فوجد ان المشرّع قد أضفى عليها شروطاً خاصة ، نستشفها من خلال استقراء نص المادة (3) منه ، اذ أوجب تعلق موضوع الدعوى حصراً بحالة من حالات التي جاء بها ، وهي ان يكون العقار من العقارات المصادرة والمحجوزة على اساس الدين ، او المذهب ، أو العرق ، أو اي أسباب اخرى غير مشروعة ، أو أن تكون العقارات مستولى عليها بدون بدل ، أو مستملكة بغير فاحش ، أو خلافاً للتعاملات القانونية ، أو تكون هذه العقارات قد خصصت ببديل رمزي أو بدون بدل لأعوان النظام السابق . كما اشترط أن تنصب المطالبة القضائية المتعلقة والواقعة على العقارات المشمولة باحكام قانون الهيئة خلال الفترة الزمنية من 1968/7/17 ولغاية 2003/4/9⁽¹⁾ .

وقد وضعت التشريعات العقارية الشخصية والعينية محل المقارنة كالتشريع المصري ، واللبناني ، والسوري والجزائري ، والفرنسي شروط معينة وصريحة من أجل سماع دعوى الإبطال ، حيث ذكر المشرع المصري شروط خاصة بهذه الدعوى في كلا تشريعيه العيني والشخصي ، إذ نصت المادة (15) من قانون الشهر العقاري الشخصي المصري رقم (114) لسنة 1946 النافذ على : ((يجب التأشير في هامش سجل المحررات واجبة التسجيل بما يقدم ضدها من الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجوداً أو صحة أو نفاذاً كدعاوى البطلان او الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع فإذا كان المحرر الأصلي لم يشهر تسجل تلك الدعاوى ويجب كذلك تسجيل دعاوى الإستحقاق أي حق من الحقوق العينية العقارية أو التأشير بها حسب الأحوال كما يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على الحقوق العينية العقارية . وتحصل التأشيرات والتسجيلات المشار اليها بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة)) . ومؤدى النص المذكور أن المشرّع المصري تطلب تسجيل الدعوى في الشهر العقاري ، حيث يتم هذا التسجيل بعد إعلان (تبليغ) عريضة الدعوى وقيدها في جدول المحكمة ، وحينها يستخرج صاحب الشأن صورة منها محررة على الورق الأزرق الخاص ويقدمه إلى مكتب الشهر المختص ، من أجل إجراء شهر لهذه الدعوى بطريق التسجيل إذا كان المحرر المطعون بصحته ، أو وجوده ، أو نفاذه غير مسجل أمّا إذا كان مسجل فتؤشر عريضة الدعوى على هامش تسجيل المحرر المطعون فيه . ولعل السبب الذي منع المشرّع من السماح باتخاذ إجراء شهر عريضة الدعوى قبل إجراء قيدها بجدول المحكمة ، يرجع إلى رغبته في التأكد من مدى جدية المدعي في الإستمرار في الدعوى محل البحث ، بمعنى لو سمح المشرع المصري بشهر عريضة الدعوى مباشرة دون اللجوء إلى قيدها في جدول المحكمة لأدى ذلك إلى نتائج سيئة منها شهر الكثير من الدعاوى دون إعلانها وقيدها في جدول المحكمة لغرض الفصل فيها ، وهذا بدوره يجعل العقار مثقلاً بهذا الشهر أو التسجيل ، ومن ثمّ التأثير سلباً على العقار ومالكه على إعتبار أن شهر دعوى قد يمنع الغير من التعامل مع مالكه حول الحق العيني الوارد على العقار ؛ لمضنة ضياع حقه فيما لو ربح المدعي دعواه ، ومن ثمّ يعمل على تجميد

1. يُنظر القاضي حيدر حميد شعلان : العقارات المصادرة وكيفية استردادها بموجب القانون رقم (2) لسنة 2006 ، مرجع سابق ، ص 16 ومايليها . ويُنظر كذلك القاضي عباس قاسم : دعوى ابطال التسجيل العقاري ، مرجع سابق ، ص 54 .

التصرف فيه⁽¹⁾. وإذا إستلزم المشرع شهر وإعلان عريضة الدعوى ، إلا أنه لم يُشر إلى الجزاء المترتب على مخالفة المدعي لهذا الإجراء ، وهذا بدوره يلمح إلى أن الدعوى منطوق البحث ، تُقبل من قبل المدعي وان لم يسجلها في الشهر العقاري⁽²⁾ ، إلا أن التخلف عن التسجيل سوف يؤدي في الوقت ذاته إلى ترتيب أثر قانوني يعتد به يتمثل بحرمان المدعي من التمسك بسريان الحكم في مواجهة من يعارضه من الأغيار في ملكية الحق العيني ؛ لأن الحكم يصبح ساري المفعول في حق الغير من تاريخ شهره وتسجيله ، وطالما أن المدعي لم يتخذ هذا الإجراء الأخير فيتحمل وحده عواقب فعله⁽³⁾. في حين تطلب مشرّع قانون السجل العيني المصري رقم (142) لسنة 1964 شروط خاصة لسماع دعوى الإبطال محل البحث أتت على ذكرها المادة (32) من القانون المشار إليه إذ نصت على : ((الدعوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها يجب أن تتضمن الطلبات فيها إجراء التغيير في بيانات السجل العيني ولا تقبل الدعوى إلا بعد تقديم شهادة دالة على حصول التأشير في السجل بمضمون هذه الطلبات)) . ويتضح من هذا النص أن المشرّع جاء بثلاثة شروط لازمة لسماع الدعوى منطوق البحث، إذ حدّد الشرط الأول بوجوب أن تتضمن طلبات الأبطال الواردة في عريضة الدعوى طلباً اضافياً ، يتجسد بإجراء تغييرات في بيانات السجل العيني بما يقتضيه مضمون هذه الطلبات . وهذا يعني إذا كانت عريضة الدعوى متضمنة طلب إبطال تصرف عيني عقاري مسجل في السجل العقاري ، فينبغي ان يضاف إلى ذلك الطلب الوارد في عريضة طلباً اضافياً يتمثل بإبطال ، أو محو ، أو شطب القيد الخاص بالحق العيني الذي جرى إبطال تصرفه المسجل في السجل العقاري . في حين تناول الشرط الثاني وجوب التأشير بمضمون الطلبات الواردة في عريضة الدعوى في السجل العقاري ، بما فيها إجراء التغيير في بيانات السجل المذكور . وقد إلزم المشرّع المصري المدعي بتقديم شهادة دالة تؤيد إجرائه تسجيل عريضة الدعوى بطلباتها ومضامينها كافة ، وشهرها في السجل العقاري⁽⁴⁾ ، فإذا تخلف المدعي عن تقديم هذه الشهادة قضت المحكمة من تلقاء نفسها بعدم قبول الدعوى

1. يُنظر د.محمد كامل مرسي باشا : شرح قانون المدني الجديد (شهر التصرفات العقارية العقد كسبب لكسب الملكية) ، ط (2) ، المطبعة العالمية ، القاهرة ، 1949 ، بند 149 وبند 150، ص 218 . ويُنظر كذلك د. محمود شوقي بك : الشهر العقاري علماً وعملاً ، دون ذكر لتسلسل الطبعة ، مكتبة وزارة العدل ، مصر ، 1951 ، ص 201 ومايليها . وكذلك يُنظر د. سعيد سعد عبد السلام : الوجيز في احكام قانون الشهر العقاري والسجل العيني الدعوى واجبة الشهر - اثر البيع غير المسجل - نماذج عملية للشهر العقاري ، ط (1) ، دار النهضة العربية ، ص 38 ومايليها . ويُنظر كذلك مندي حمزة محمد : التعليق على نصوص قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 ، دون ذكر لتسلسل الطبعة ، دار النهضة العربية ، 2016 ، ص 63 ومايليها . وكذلك مندي حمزة : السجل العيني في المدينة ، مرجع سابق ، ص 85 . ويُنظر كذلك

Schuster E.J the principles of German law, Scientia verlag aalen ,1979 n327,p392

2. يُنظر المحامي أحمد عزام : مقال بعنوان هل يشترط التأشير الهامشي بصحف الدعوى بالطعن في التصرفات الذي تتضمنه المحررات واجبة الشهر كشرط لقبولها ، منشور على الموقع الالكتروني <http://mohamoon-montada.com/default.aspx?Action=Display&ID=118329&Type=3> تاريخ الزيارة 2016/6/9 .
3. يُنظر د. حسن عبد الباسط جميعي : مرجع سابق ، هامش ص 212 . ويُنظر كذلك د. سعيد سعد عبد السلام : مرجع سابق ، ص 42 .

4. وهذا ما قضت به محكمة النقض المصرية بقرارها المرقم (1706) لسنة 1980 جلسة 2011/6/12 حيث ورد فيه : ((مفاد نص المادتين (32) و (33) من قانون السجل العيني رقم (142) لسنة 1964 إن الدعوى المتعلقة بحق عيني عقاري او بصحة او نفاذ تصرف من التصرفات الواردة على هذا الحق في الأماكن التي تخضع لأحكام هذا القانون يجب لقبولها تضمين الطلبات فيها طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العيني والتأشير بمضمونها في السجل وتقديم شهادة تدل على حصول هذا التأشير ، أمّا

ومن ثمّ عدم تمكين المدعي من الحصول على حكم لمصلحته فيها وهذا مارمى إليه الشرط الثالث⁽¹⁾ . ويلاحظ بشأن تسجيل الدعوى محل البحث وفقاً للقانون المصري أن مشروع قانون السجل العيني تلافى ما غفل عنه مُشرّع القانون الشخصي بشأن عدم تسجيل الدعوى محل البحث حيث لم يحدد قانون الشهر الشخصي جزاءً يترتب على تخلف شرط تسجيل الدعوى ، بينما رتب مُشرّع قانون السجل العيني المصري جزاءً على هذا التخلف تمثل بعدم قبول الدعوى محل البحث . أمّا المُشرّع الجزائري فقد اشترط لقبول دعوى الإبطال محل البحث موضوعياً أمام القضاء ، شهر عريضة دعواها؛ وذلك بوضع إشارة هامشية في الصفحة الخاصة بالعقار في السجل العقاري . ومن ثمّ تقديم شهادة عقارية تثبت حصول الشهر⁽²⁾ . وهذا ما أشارت إليه بشكل صريح المادة (85) من المرسوم رقم (76/63) المؤرخ في 1976/3/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في الجزائر المعدل والمادة (519) من قانون الاجراءات المدنية والادارية رقم (9/8) المؤرخ في 2008/2/25⁽³⁾ . بينما أوجب قانون السجل العقاري رقم (188) لسنة 1926 المطبق في سوريا ولبنان وتعديلاته تسجيل دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري كشرط وحيد لقبولها أمام المحاكم القضائية المختصة بموجب المواد (9 و47 و82) ، إلا أن هذا التشريع خضع في لبنان إلى عدة تعديلات كان

الدعوى التي تكون منظورة أمام المحاكم وقت سريان هذا القانون فأوجب المشرع على القاضي أن يعطي المدعين فيها مهلة شهرين لتعديل طلباتهم بما يتضمن إجراء التغيير في بيانات السجل العيني وتقديم شهادة تفيد التأشير بمضمون هذه الطلبات = والإ توقف الدعوى ولا يجوز معاودة السير فيها إلا بعد إتمام هذه الإجراءات ، ولما كانت الأحكام الواردة بهذين النصين احكام أمرة تتعلق بالنظام العام قصد بها حماية الملكية العقارية وتنظيم تلقّيها وانتقالها فيجوز التمسك بها في اية حالة تكون عليها الدعوى امام محكمة الموضوع وكذلك إثارته لأول مرة امام محكمة النقض وتقضي بها هذه المحكمة من تلقاء نفسها ..)) . أشار إلى هذا القرار القاضي عباس قاسم : دعوى ابطال التسجيل العقاري ، مرجع سابق ، ص 50 .

1. ذكر شروط قبول الدعوى امام القضاء د. عبد الرزاق احمد السنهاوري : الوسيط في شرح القانون المدني ، ج (9) ، (اسباب كسب الملكية) ، مرجع سابق ، بند 149 ، ص 410 . ذات المعنى اخذ به د. محمد كامل مرسي : مرجع سابق ، بند 152 ، ص 220 . وكذلك د. حسن يوسف : مرجع سابق ، ص 465 . ويُنظر كذلك د. حسن عبد الباسط جميعي : مرجع سابق ، ص 211 ومايليها . ويُنظر كذلك القاضي عباس قاسم : دعوى ابطال التسجيل ، مرجع سابق ، ص 50 . وكذلك حمزة قتال : شهر عريضة الدعوى العقارية ، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون مقدمة الى مجلس كلية الحقوق والعلوم التجارية ، جامعة محمد بوقرة بومرداس ، الجزائر ، 2016 ، ص 18 وما يليها . كذلك يُنظر مندي حمزة : السجل العيني في المدينة ، مرجع سابق ، ص 85 . ويُنظر أيضاً مندي حمزة : الشهر العقاري تطوره واحكامه ، دون الاشارة الى تسلسل طبعة ، دار النهضة العربية ، 2011 ، ص 59 وما يليها .

2. يُنظر فهمية قصوري : شهر الدعوى والأحكام القضائية العقارية ، بحث منشور في مجلة المنتدى القانوني ، العدد السابع ، الجزائر ، بدون الاشارة الى سنة النشر ، ص 330 . وكذلك يُنظر حمزة قتال ، المرجع السابق ، ص 16 .

3. نصت المادة (85) من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/3/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في الجزائر المعدل والمتمم والتي ورد فيها : ((ان دعاوى القضاء الرامية الى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم أشهرها لا يمكن قبولها إلا اذا تم أشهرها مسبقاً طبقاً للمادة (14) ف (4) من الأمر 76/75 ، واذا تم اثبات هذا الاشهار بموجب شهادة من المحافظ او تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه التأشير)) . في حين قضت المادة (519) من قانون الاجراءات المدنية والادارية رقم (9/8) المؤرخ في 2008/2/25 بأنه : ((ترفع الدعوى امام القسم العقاري وينظرها فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون ، مع مراعاة الاحكام الخاصة بشهر دعوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها)) . وإلى هذا ذهب الإجتهد القضائي الجزائري في قرارات عديده صدرت عنه منها نذكر قرار مجلس الدولة ذي العدد (184931) المؤرخ في 2000/3/27 الذي نص على : ((... حيث انه بالرجوع الى العريضة الافتتاحية أمام الغرفة الإدارية لمجلس القضاء تلمسان يتضح انه لم يتم أشهرها طبقاً للمادة (85) من المرسوم (63/76) . وبما ان القضية تتعلق بإبطال حقوق عينية عقارية ثابته بعقود مشهورة وعليه يتعين عدم قبول الدعوى ...)) وبذلك قضى أيضاً قرار مجلس الدولة ذي الرقم (203024) المؤرخ في 2000/6/12 حيث نص على : ((... ففي الدعوى العقارية والإدارية المتعلقة بعقار الرامية الى إبطال العقود المشهورة في المحافظة العقارية تشترط المادة (85) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/3/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ... لقبول الدعوى شهر العريضة الافتتاحية مسبقاً لدى المحافظة العقارية المشهر لديها العقد وهو شرط لقبول الدعوى)) . أشار الى تلك القرارات الاستاذ حمزة قتال : المرجع السابق ، ص 16 وما يليها .

آخرها قانون رقم (76) لسنة 1999 التي جعلت المادة (3) منه من إجراء تسجيل الدعوى منط البحث إجراءً شكلياً جوازيّاً خاضعاً لسلطة القاضي التقديرية . أمّا في سوريا فما زال هذا الإجراء شرطاً لازماً لسماع الدعوى القضائية⁽¹⁾ . ويضاف إلى ما تقدم أن المشرّع الفرنسي أشتراط في المادة (5/30)⁽²⁾ من مرسوم إصلاح التسجيل العقاري ذي العدد (22-55) المؤرخ في 1955/1/4 لقبول دعوى الإبطال محل البحث أمام القضاء ان يتم شهرها لدى محافظة الرهون العقارية المسؤولة عن تسجيل العقارات⁽³⁾ .

وقبل ختام كلامنا عن هذه الشروط نستطيع أن نوصف أجراء تسجيل عريضة الدعوى بإبطال سندات التسجيل العقاري في الحقل المخصص لها من صفحة العقار في السجل العقاري في التشريعات محل المقارنة ، بأنه إجراء شكلي وتحفظي في آن واحد ، فهو شكلي لأن قبول الدعوى لا يتم إلّا به ، في حين يوصف بأنه إجراء تحفظي ؛ لما يحويه من فوائد عملية تتجلى في المحافظة على حقوق أطراف النزاع والأغيار حيث يشكل تدبير تحفظي يلجأ له للمحافظة على الحقوق المسجلة المتنازع فيها التي سنتكلم عنها لاحقاً في هذه الرسالة .

ثالثاً. أطراف دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري : يتحدد أطراف الدعوى منط البحث بالمدعي، والمدعى عليه والشخص الثالث ، وهؤلاء يُصنّف على تسميتهم بالخصوم ، إذ يشكلون عنصراً أساسياً في الخصومة التي تتضمنها هذه الدعوى وهذا ما سوف نوضحه على النحو الآتي .

1. المدعي : هو الشخص الذي يتحلّى بصفة المالك ، او صاحب الحق العيني الوارد على العقار ، والذي مسه ضرراً جراء التسجيل المعيب والمخالف للقانون للحق العيني الذي يدعيه ، حيث يشكل ذلك اعتداء على حقه أو مركزه القانوني ، وهذا ما يمنحه الحق في طلب الحماية القضائية والمطالبة بإزالة الضرر والإعتداء الحاصل عليه . فللمدعي بالدعوى عامة ، وفي دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري خاصة ، هو الخصم الذي يبادر إلى إتخاذ الخطوة الاولى في الخصومة مطالباً بحقه بعريضة تحريرية يقدمها للقضاء المختص ، وقد يتخذ هذه الخطوة بذاته أو بواسطة ممثل إجرائي عنه . كما أن المدعي قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً في هذه الدعوى ، وقد يكون

1. يُنظر د. زهدي يكن : مرجع سابق ، بند 104 ، ص 265 . ويُنظر كذلك د. هدى عبد الله : دروس في التحديد والتحرير والسجل العقاري ، مرجع سابق ، ص 234 وما يليها . ذات المعنى القاضي فايز طه : متى يفترض أمين السجل العقاري سقوط = حق عيني غير مسجل ، مرجع سابق ، ص 79 وما يليها . ويُنظر كذلك المحامي جورج خربوط : اشارة الدعوى المشطوبة والقيد المؤقت المنتهي اجله ، بحث منشور في مجلة محامون ، العددان (4،3) ، سوريا ، 2011 ، ص 3 . يُنظر كذلك حمزة قتال : مرجع سابق ، ص 19 .

2. نصت المادة (5/30) من المرسوم الفرنسي على :

((Les demandestendant à faire prononcer la résolution, la révocation, l'annulationou la rescision de droits résultantd'actessoumis à publicité ne sont pas recevablesdevant les tribunaux que siellesontétéelles-mêmespubliéesconformément aux dispositions de l'article 28-4°, c, et s'il))

3. وقد كان لمحكمة النقض الفرنسية موقفاً يخالف ما ذهب اليه المشرع الفرنسي حيث لم تستوجب شهر الدعوى من أجل قبولها امام المحاكم كما لم تعتبر شهر الدعاوى العقارية من النظام العام ولا تهدف إلّا لحماية حقوق خاصة بالأطراف ، غدى يعد موقف المحكمة المذكورة أكثر انسجاماً مع نظام الشهر الشخصي الذي تنحصر وظيفته بأعلان عن الحقوق فقط . يُنظر حمزة قتال : مرجع سابق ، ص 20 .

شخصاً واحداً ، أو عدة أشخاص في ذات الوقت ، ومن ثمَّ يَكون لأي منهم الحق في إقامة الدعوى محل البحث دون أن ترتبط مطالبته بمطالبة الآخرين ومقدار أسهمه في العقار موضوع الدعوى⁽¹⁾ .

2. المدعى عليه : هو الشخص الذي وجه إليه المدعي طلبه معتقداً بأنه خصماً له في الدعوى ، وعادة ما يكون المدعى عليه في دعوى الإبطال محل البحث هو واضع اليد على العقار المطلوب إبطال سنده إذا كان مسجلاً باسم المالك الأصلي ، بينما إذا كانت ملكية العقار قد انتقلت إلى الغير وسجل العقار باسمه فأن هذا (الغير) يكون هو المدعى عليه في الدعوى المذكورة⁽²⁾ . وهذا ما ذهبت إليه هيئة الطعن التمييزي بقرار لها جاء فيه : ((الخصومة التي توجه فيما يتعلق بملكية العقار نحو الشخص المسجل العقار باسمه حالياً في السجل العقاري))⁽³⁾ ، أي أن المدعى عليه قد يكون المتصرف إليه الذي جرى تسجيل الحق العيني باسمه وصدر له سند عقاري ، وبعد ذلك رفع المتصرف أو من يقوم مقامه دعوى يُبطل بها هذا التصرف وسنده ، كما لو اقام هذه الدعوى المدعي بعد رفع صفة القصر عنه ، أو القيم ، أو الوصي عليه باعتبار أن التصرف باطل لصدوره من قاصر ، أو قد يكون المدعى عليه الغير الذي سجل العقار على أسمه نتيجة تصرف صادر من شخص لا يملكه كما لو سجل العقار باسم الغير بناءً على تصرف صادر من وكيل متجاوز للصلاحيحة الممنوحة له ، أو بناءً على تصرف صادر من شخص سجل العقار باسمه بطريق التزوير وغيرها من فروض الإحتيال ، ثمَّ أحتج المالك الأصلي للعقار ورفع دعوى على هذا الغير المُغرر به طالباً بإبطال سند العقار المسجل باسمه وإعادته إليه مدعياً زور وعدم مشروعية وسيلة التي نقل بها العقار إلى الغير . وقد تطلب المشرع العراقي في المادة (4) من قانون المرافعات في المدعى علة لكي يكون خصماً قانونياً في دعوى أن يترتب على إقراره حكم بتقدير صدور الإقرار منه ، أو أن يكون محكوماً ، أو ملزماً بشيء على تقدير ثبوت الدعوى ، فإن لم يكن كذلك ردت دعوى المدعي لعدم توجه الخصومة . والمدعى عليه قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً ، واحداً أو أكثر⁽⁴⁾ .

3. الشخص الثالث : يراد بالشخص الثالث في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي خارج عن الخصومة القائمة بين طرفي الدعوى يدخل أو يتم إدخاله فيها بناءً على طلبه هو أو بناءً على طلب أحد الخصوم ، من أجل صيانة حقوقه هو ، أو حقوق الطرفين المختصمين ، أو احدهما . حيث يُصطَلح على تسمية الشخص الثالث قانوناً بالغير في الدعوى . ولعل هذا الغير قد يروم التدخل في الدعوى محل البحث من تلقاء نفسه ؛ وذلك بوساطة طلب يتقدم به إلى المحكمة التي تنظر الدعوى ، وحينها تقرر المحكمة قبول طلبه إذا وجدت أن

1. يُنظر القاضي شاکر محمود : إبطال قيد التسجيل العقاري قضائياً وآثاره القانونية ، رسالة دبلوم في العلوم القضائية مقدمة الى مجلس القضاء الأعلى ، 2015 ، ص(23،24) .

2. يُنظر القاضي حيدر حميد عبد الحسين : مرجع سابق ، ص 37 .

3. يُنظر القرار التمييزي الصادر من هيئة الطعن التمييزي بالعدد 1197 / تمييز / 2005 في 2005/6/7 ، غير منشور ، اشار اليه القاضي حيدر حميد عبد الحسين ، مرجع سابق ، ص 37 . وايضاً القاضي حيدر حميد شعلان : مرجع سابق ، ص 13 .

4. يُنظر د. باسم عباس ود. اجياد الدليمي : الخصومة في الدعوى المدنية دراسة تحليلية تطبيقية ، بحث منشور في مجلة كلية الحقوق – جامعة النهرين ، المجلد (1) ، الإصدار (1) ، لسنة 2009 ، ص 21 ومايليها . ويُنظر كذلك القاضي عباس قاسم : دعوى ابطال تسجيل العقار ، مرجع سابق ، ص 59 .

هناك مصلحة يريد الشخص الثالث أو الغير تحقيقها من هذا الدخول ، فيتصرف تدخله في هذه الدعوى بالدخول الاختياري⁽¹⁾ الذي ينقسم بدوره فيها إلى تدخل انضمامي ويحدث ذلك عندما يكون التدخل الذي يقدم من الغير لدخول في الدعوى مُنضمّاً إلى أحد الخصوم من أجل الدفاع عنه . مثال ذلك دخول المستأجر من الوقف في دعوى الإبطال بصفته شخصاً ثالثاً منضمّاً إلى المدعي مطالباً بذات طلباته . أو قد يكون تدخل الغير الاختياري من النوع الاختصاصي بمعنى أن يوجه الغير طلبه ضد الخصوم مطالباً بالحق المتنازع فيه لنفسه . ومن أجل توضيح فكرة هذه التدخل نضرب المثال التالي ، ففي حالة حصول نزاع قضائي على حق عيني مسجل بين شخصين ، ثمّ يعلم الغير بهذا النزاع ، وحينها يطلب التدخل ومن ثمّ يطلب الحكم له باحقّيته في الحق العيني المتنازع عليه بين الاطراف . وإذا كان من الممكن للغير التدخل في الدعوى عامة ودعوى إبطال سندات التسجيل العقاري خاصة بصورة اختيارية فإن من الجائز ادخاله فيها بصورة إجبارية . وهذا يعني تكليف شخص ثالث من الغير بالدخول في الدعوى والأشتراك فيها مطالباً بذات الحق المطالب به ، من أجل جعل الحكم الصادر في الدعوى حجة عليه ، ومن ثمّ لا يستطيع الاعتراض عليه عند تنفيذه⁽²⁾ . ويكون هذا التدخل أمّا بناءً على قرار من المحكمة أو بناءً على طلب الخصوم وسنعمل على شرح هذا التدخل بالقدر المتعلق بموضوع رسالتنا وعلى النحو الآتي :

أ. اختصاص الشخص الثالث في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري بناءً على أمر من المحكمة : وتتجلى فكرة هذا الاختصاص بإدخال المحكمة لشخص ثالث خارج عن الخصومة في هذه الدعوى ؛ من أجل الإستيضاح منه عمّا يلزم لحسمها ، وصولاً إلى إصدار حكماً عادلاً فيها . كما هو الحال في إدخال مدير التسجيل العقاري كشخص ثالث في دعوى إبطال سندات التسجيل ؛ من أجل الإستيضاح منه عن بعض الغموض الموجود في محتويات إضبارة العقار موضوع المنازعة القضائية⁽³⁾ ، وبإمكان المحكمة أيضاً إدخال الكاتب العدل الذي قام بتنظيم الوكالة المطعون فيها بالتزوير ، والتي أخذت أساساً لتسجيل التصرف العقاري المُراد إبطاله ، بل للمحكمة أن تقوم بأدخال الوكيل الذي باشر إجراءات تسجيل العقار طبقاً للوكالة المذكورة كشخصاً ثالثاً لغرض الأستيضاح⁽⁴⁾ .

ب. اختصاص الشخص الثالث في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري بناءً على طلب الخصوم : يُراد بهذا التدخل إدخال شخص من الغير خارج عن الخصومة في الدعوى محل البحث ، جبراً عليه استناداً على طلب قدم من أحد الخصوم في الدعوى إلى المحكمة . وقد ينال هذا الطلب مقبولية المحكمة ورضاهما بتدخله ، عندئذ تصدر قرار بأدخاله كشخص ثالث في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري ، ولعل الغاية التي تتجلى من هذا التدخل تكمن في جعل الحكم سارياً عليه أو بقصد الحكم عليه بذات الطلبات الواردة في الدعوى . كما أن ذلك التدخل يمنع من إعادة طرح النزاع مجدداً أمام المحاكم ، وهذا بدوره له أثراً ايجابياً فيما يتعلق بتقليل عدد الدعاوى المطروحة على

1. يُنظر القاضي رحيم حسن : دراسات في قانون المرافعات المدنية ، مرجع سابق ، ص 291 .

2. يُنظر د. عباس العبودي : مرجع سابق ، ص 312 .

3. يُنظر المرجع السابق نفسه .

4. يُنظر القاضي عباس قاسم : إبطال تسجيل العقار ، مرجع سابق ، ص 71 .

المحاكم⁽¹⁾. وقد تعرّض المشرّع العراقي لهذا النوع من التدخل في المادة (2/69) من قانون المرافعات، إذ جاء بفرضيتين مُوضّحتين لإدخال شخص من الغير بصفة شخص ثالث في دعوى الإبطال محل البحث جبراً عليه بناءً على طلب من أحد الخصوم، يتمثل الفرض الأول بكون المطلوب إدخاله في الدعوى ممّا يصح إختصامه في الدعوى وقت رفعها، في حين يتجلى الفرض الثاني بإدخال الشخص الثالث في الدعوى من أجل صيانة حقوق الطرفين أو حقوق أحدهما وذلك ما يدعونا لبحث الفرضين وفقاً للتفصيل الآتي:

الفرض الأول: دخول الشخص الثالث في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري عند رفعها ابتداءً بناءً على طلب أحد الخصوم، قد يكون الشخص الثالث الداخل بهذا الفرض أحد الأشخاص الداخلين بالصنفين الآتي بيانهما:

الصنف الأول: شخص ثالث لا تكتمل الخصومة القضائية إلا بمخاصمته: هنالك بعض الأشخاص الذين يحتلون مركزاً جوهرياً في الخصومة القضائية بحيث بهم تقوم الأخيرة وبدونهم ترد. ونظراً لتلك الأهمية التي يتمتع بها هؤلاء الأشخاص، وجب على المحكمة أن تفهم المدعي حصراً بتقديم طلب لأدخالهم في الدعوى مناط البحث، فإن قدم هذا الطلب قبلاً وعندها تكتمل الخصومة وتستمر المحكمة بنظرها، أما إذا رفض ذلك يصر إلى رد الدعوى لأن الخصومة تكون ناقصة وغير مكتملة لعدم إدخال عنصر مهمّ فيها⁽²⁾، كما هو الحال إذا اقيمت دعوى إبطال قيد عقاري ضد أحد الشركاء في العقار أو ضد أحد الورثة. فعلى المحكمة إفهام المدعي بتقديم طلب يتضمن إدخال بقية الشركاء أو بقية الورثة أشخاصاً ثالثة في الدعوى إلى جانب المدعي عليه إكمالاً للخصومة؛ لأن حقوقهم تتأثر بنتيجة الدعوى، فإن رفض المدعي ذلك ردت المحكمة دعواه لعدم اكتمال الخصومة⁽³⁾. ويسوغ القول هنا أن دعوى الإبطال مناط البحث يجب أن تقام على جميع الأشخاص الذين سجل العقار بأسمائهم بطرق مخالفة للقانون سواء كانوا من أصحاب القيود السابقة على القيد المراد إبطاله أو من أصحاب القيود اللاحقة عليه. فإن لم يقيم المدعي دعواه ضدهم جميعاً، وحصر طلبه بإبطال سند العقار وقيده بصاحب القيد الأول المخالف للقانون، فهنا ينبغي على المحكمة أن تسأل المدعي عمّا إذا كان يطلب إدخال أصحاب تلك القيود أشخاصاً ثالثة في الدعوى التي إقامها إلى جانب المدعي عليه، وفيما إذا يرغب بطلب إبطال قيودهم أم لا، فإن طلب ذلك تحققت وأكتملت الخصومة في الدعوى عندئذ تمضي المحكمة بإجرائاتها في الدعوى، وأن رفض المدعي ذلك قررت المحكمة رد الدعوى بيد أنه إذا كان سبب الدعوى التي من أجلها طلب إبطال سند التسجيل العقاري يعود إلى فعل أحد الشركاء أو تقصيره، أو تعديه، أو تعمده، ولا شأن للآخرين به ففي هذه الحالة تُبطل المحكمة سند التسجيل العقاري في مواجهته فقط⁽⁴⁾. أمّا في حالة وفاة أحد أصحاب القيود السابقة أو اللاحقة فيجب عندئذ إدخال ورثتهم في الدعوى

1. يُنظر القاضي رحيم حسن العكيلي: دراسات في قانون المرافعات المدنية، مرجع سابق، ص 306.

2. يُنظر المرجع السابق نفسه، ص 307.

3. يُنظر القاضي عادل مودان: مرجع سابق، ص 30.

4. وهذا ما استقر عليهم القضاء العراقي إذ قضت محكمة التمييز بقرارها المرقم 1132/أستئنافية عقار/2012 في 2012/5/16، غير منشور بمايأتي: ((... ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد أنه صحيح وموافق للقانون ذلك أن المميز طلب إبطال

بصفتهم أشخاصاً ثالثة الى جانب المدعى عليه⁽¹⁾ . حيث يكون طلب إدخال أصحاب هذا الصنف بشكل وجوبي على المدعي لاكمال الخصومة الناقصة في حين يدخل الشخص الثالث الذي تكتمل الخصومة به وفقاً لهذا الصنف إلى جانب المدعى عليه وليس إلى جانب المدعي وذلك استناداً الى حكم المادة (2/69) التي قالت : ((من كان يصح اختصاصه فيها عند رفعها)) . وهذا لا يتصور إلا بصفة مدعي عليه⁽²⁾ . ومن الجدير بالذكر في هذا الصدد أن الخصومة الناقصة لا يجوز للمحكمة أن تكملها من تلقاء نفسها ، بغير طلب من المدعي .

الصنف الثاني : شخص ثالث لا يؤثر اختصاصه على الخصومة القضائية : وهنا تكون الخصومة القضائية كاملة سواء دخل فيها شخصاً ثالثاً أم لم يدخل ، حيث تتجلى الفائدة من دخول الغير في هذه الدعوى بصفة شخص ثالث بناءً على طلب من أحد الخصوم ، لتحقيق مصلحة يتطلع لها المدعي ، وعندها يجري إدخاله إلى جانب المدعي⁽³⁾ .

الفرض الثاني : إدخال الشخص الثالث في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري إستناداً إلى طلب أحد الخصوم من أجل صيانة حقوق الطرفين أو أحدهما . وتدور فكرة هذا الفرض بأن الدخول الجبري للشخص الثالث في هذه الدعوى يكون من أجل تحقيق غاية معينة تتمثل بصيانة حقوق الطرفين ، أو أحدهما . وعندئذ يكون دخول الشخص الثالث في الدعوى إلى جانب المدعى عليه ، بمعنى يكون مركزه بمركز المدعى عليه ، له ما للمدعى عليه من حقوق وعليه ما على المدعى عليه ، ولا يصح أن يكون بمركز المدعي لأن إدخاله تم بناءً على طلب من أحد الخصوم وليس بناءً على طلبه هو ولو كان إدخاله لصيانة حقوق المدعي . ومثال هذا الفرض يتجلى في حالة طلب مشتري العقار محل دعوى إبطال سند العقار ، إدخال البائع الذي اشترى منه العقار بصفة شخصاً ثالثاً في الدعوى التي رفعها عليه الغير الذي يعني بهذا المثال صاحب العقار الأصلي من أجل صيانة حقوقه في الرجوع على البائع إذا صدر حكم لصالح المدعي وهو في هذا الفرض الغير⁽⁴⁾ .

قيد التسجيل الأخير للعقار 7م257/2 جيزاني الامام دون إبطال القيد السابق له بالعديدين 13 تشرين الثاني 2007 جلد 495 و2 تشرين الثاني 2008 جلد 505 واكد طلبه ذاته في جلسة المرافعة ليوم 21-12-2011 بعد ان سألته محكمة الاستئناف عما إذا كان يطلب إبطال القيد السابقين فأجاب بأنه يطلب إبطال القيد الأخير فقط اذ لا يجوز إبطال القيد الأخير دون القيد السابقين للقيد الأخير كونه اقام الدعوى مستنداً الى المادة 592 مدني التي لم تجوز للوكلاء أن يشتروا الأموال الموكلين هم ببيعها أو باسم مستعار ، وحيث أن الحكم المميز قضى بفسخ الحكم البدائي الصادر عن محكمة بداءة المنصورية بالعدد 276 -2011 في 2011/9/7 ورد دعوى المدعي (المميز) عليه قرر تصديقه ورد الطعن التمييزي وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في 24- جمادي الآخرة 14331 هـ الموافق 16-5-2012 م)) . أشار إلى هذا القرار القاضي علي يوسف : إبطال قيد التسجيل العقاري ، رسالة دبلوم في العلوم القضائية مقدمة إلى مجلس القضاء الاعلى ، 2012 ، ص 38 وما يليها .

1. يُنظر القاضي علي يوسف : مرجع سابق ، ص 35 وما يليها .
2. يُنظر القاضي رحيم حسن : دراسات في قانون المرافعات ، مرجع سابق ، ص 309 .
3. يُنظر المرجع نفسه ، ص 308 .
4. يُنظر القاضي رحيم حسن العكيلي : دراسات في قانون المرافعات المدنية ، مرجع السابق ، ص 314 .

المطلب الثاني

إجراءات التقاضي في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري

لما كانت الخصومة القضائية بمعناها العام الواسع لجميع الدعاوى ومن ضمنها الدعوى محل دراستنا تعني مجموعة من الإجراءات القضائية المتتابعة زمنياً، التي تبدأ بالمطالبة القضائية وتنتهي بصدر حكم مكتسب درجة البتات فيها . وهذا يعني تنوع الإجراءات القضائية المتخذة فيها ، إذ يقوم ببعضها الخصوم ويتخذ البعض الآخر القاضي وأعوانه ، وفقاً لنظام معين رسمه قانون المرافعات المدنية من شأنه تقديم الضمانات اللازمة لتحقيق غاية العمل القضائي بإحقاق الحق والوصول الى الحكم العادل في الدعوى⁽¹⁾ . وعليه فإن دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري تتضمن إجراءات قضائية أو أعمال إجرائية متنوعة منها ما يتخذ عند إقامة الدعوى وبه تنتقل الدعوى من مرحلة السكون إلى مرحلة الحركة والدوران أمام القضاء، ومنها ما يصار إليه عند النظر في الدعوى ، ومنها ما هو تحفظي يتم اللجوء إليه من أجل الحفاظ على حقوق الأطراف المتنازعة والأغيار . لذا تقودنا الضرورة الى تسليط الضوء على تلك الاعمال ودراساتها ضمن هذا المطلب من خلال فرعين: نخصص أولهما لبيان أعمال الخصومة القضائية المتبعة في الدعوى مناط البحث ، في حين أبين في الفرع الثاني التدابير التحفظية المتخذة في الدعوى المذكورة .

الفرع الأول

أعمال الخصومة القضائية المتبعة في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري

يقصد بمصطلح أعمال الخصومة أو العمل الإجرائي كما يسميه فقهاء القانون الإجرائي بالعمل الذي رتب القانون عليه مباشرة أثراً إجرائياً معتبراً ويكون جزءاً من الخصومة⁽²⁾ . أو هو المسلك الإيجابي الذي يكون جزءاً من الخصومة ويرتب أثراً إجرائياً مباشراً فيها⁽³⁾ . أو هو أي عمل وسيلي لخدمة الحقوق الموضوعية ، يرتب القانون عليه مباشرة أثراً إجرائياً معتبراً ويكون جزءاً من الخصومة القضائية قائمة أياً كان موضوعها ، فالأعمال الإجرائية هي أعمال قانونية محددة من قبل المشرع الإجرائي سلفاً ولها آثاراً محددة إذ تكون مفروضة على الخصوم فلا يملكون استبعاد آثارها أو المفاضلة في إختيار بعضها⁽⁴⁾ . كما تتسم تلك الأعمال بكثرتها وتنوع أشكالها في الدعاوى كافة ومن ضمنها دعوى الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري ، إذ تتبع في هذه الدعوى أعمال إجرائية منها ما هو مألوف ينص عليه المشرع في القواعد العامة للتقاضي الواردة في قانون المرافعات ، ويقيد اتباعها متى كانت دعوى الإبطال القضائي محل البحث رفعت بالإستناد إلى الأسباب العامة المذكورة سابقاً ، ومنها ما هو غير مألوف

1. يُنظر د. وجدي راغب : مرجع سابق ، ص 203 .
2. يُنظر د. فتحي والي : مرجع سابق ، بند 275 ، ص 691 .
3. يُنظر د. وجدي راغب : مرجع السابق ، ص 232 .
4. يُنظر د. أكرم فاضل سعيد : المعين في دراسة التأصيل القانوني لحق الإلتجاء الى الوساطة القضائية كحل بديل للنزاعات التجارية ، مرجع سابق ، بند 11 ، ص 41 ومايليها .

أستحدث بموجب قانون خاص ، وهو هنا قانون هيئة حل نزاعات الملكية رقم (2) لسنة 2006 الملغى بالقانون رقم(13) لسنة 2010 المعدل النافذ ، الذي نص على اتباعها متى رفعت الدعوى محل البحث استناداً إلى الأسباب الخاصة التي ذكرها القانون المذكور، وعليه سوف أشرع بإيضاح وتبسيط تلك الأعمال على النحو الآتي :

أولاً. الأعمال الإجرائية المتبعة في مرحلة إقامة دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري : يمر النزاع بوجه عام وفي دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري بمرحلتين ،المرحلة الاولى وهي مرحلة السكون والهدوء السابقة للدخول في الخصومة القضائية والتي يجسدها حق الإدعاء حيث يُراد به مجرد قول أو تعبير عن رأي في حق مكفول قانوناً ووفقاً للقيود المنصوص عليها في القانون الموضوعي الحاكم له ، الذي جرى الإعتداء عليه حقيقةً من قبل الشخص الذي وقع الإدعاء ضده ، وهو المدعى عليه وهذا القول يحتمل بطبعه الصدق أو الكذب⁽¹⁾ . وعلى أساس ذلك نلاحظ أن الإدعاء يقوم على ثلاث عناصر: الأول هو الإدعاء بالحق كما هو الحال في إدعاء أحد أطراف العلاقة القانونية التي احتواها التصرف أو الواقعة العقارية بوجود حق عيني وقع الأعتداء عليه من قبل الطرف الآخر ،أما العنصر الثاني فهو إنكار الحق المدعى به كما هو الحال لو إنكر المدعى عليه تزوير الوثائق المعتمدة في تسجيل العقار أوأنكر القاصر قُصره عند تصرفه لآخر بالحق العيني الذي له ، في حين يتجلى العنصر الثالث باللجوء الى القضاء لفض النزاع المتعلق بالحق العيني وهذا يحدث عند اشتداد النزاع ووصوله لمرحلة يصعب فيها حله بشكل ودي بين الأطراف ، أو بشكل إداري في حال لو حصلت أخطاء من قبل دائرة التسجيل العقاري ثم تعسفت في إستعمال السلطة الممنوحة لها في إصلاحها ، وهذا التعسف يظهر أماً بالإمتناع عن ذلك الإصلاح أو اصلحتها بشكل مخالف للقانون فهدد المتضرر باللجوء الى القضاء لحسم الأمر وإصلاحه ، فالإدعاء في هذه المرحلة يعد قائماً حتى قبل رفعه أمام القضاء المختص إلا أنه لا يتفعل إلا باتباع المرحلة الثانية من مراحل النزاع والمتمثلة بمرحلة الخصومة ونشاطها أمام القضاء التي تتحقق باتباع عمل إجرائي محض يتجسد بالمطالبة القضائية⁽²⁾ التي هي عبارة عن طلب يتضمن إعلان رغبة شخص ما إلى المحكمة المختصة بالحكم لصالحه في إدعاء معين ، فهي عمل مطبوع بالجرأة ،والحزم ،والجزم، وبموجبه تنتقل الدعوى من مرحلة الإدعاء الساكن الى

1. يُنظر د. اكرم فاضل : المعين في دراسة التاصيل القانوني لحق الإلتجاء إلى الوساطة القضائية كحل بديل للنزاعات التجارية ، مرجع سابق ، بند 7 ، ص27 ومايليها .

2. يُنظر د. فتحي والي في مؤلفه قانون القضاء المدني ، مرجع سابق ، بند 51 ، ص106 ، اختلاف الدعوى القضائية كفكرة قانونية عن الطلب القضائي فهو يرى أن الدعوى ليست هي الطلب بأعتباره عملاً اجرائياً يعلن به الطالب عن رغبته في الحصول على حكم من القضاء وذلك لسببين : السبب الأول ويرى فيه ان طلب القضائي كعمل قانوني لا يوجد إلا عند الشروع بالقيام به أي عند بدء الخصومة في حين أن الدعوى توجد ولو لم تبدأ الخصومة ، ولو كان الأمر يتعلق بذات الشيء لترتب على ترك الخصومة ومن ثم ترك الطلب القضائي انقضاء الدعوى ،ومن المعروف أن للشخص الحق برفع الدعوى نفسها مرة أخرى وان كان قدر تركها سابقاً ، فالطلب القضائي هو العمل القانوني الذي ترفع به الدعوى وتطرح أمام القضاء ، أما السبب الثاني فيذهب به إلى إيضاح إذا كانت الدعوى هي نفسها الطلب ، لكان معناه أن كل طلب صحيح يتضمن دعوى مقبولة في حين ان الطلب القضائي كعمل قانوني قد يكون صحيحاً دون أن تكون الدعوى مقبولة ؛ وذلك لان الدعوى ليست الطلب امام القضاء وان تجسدت بصورة طلب قضائي، فالدعوى هي وسيلة لحماية صاحب الحق ،أما الطلب القضائي فهو وسيلة يمكن أن تستخدم من صاحب الحق أو ممّن لا حق له هذا من جانب ، ومن جانب آخر ترتبط فكرة الدعوى بفكرة الطلب القضائي إرتباطاً وثيقاً إذ أن الدعوى لا تنشأ امام القضاء إلا بوساطة طلب قضائي يقدم اليه من أجل الحصول على حكم فاصل في موضوع الدعوى .

مرحلة الخصومة المتحركة والمتجهة نحو هدفها المتبلور بأصدار الحكم القضائي في موضوع إدعائها⁽¹⁾. حيث يتخذ الطلب القضائي الذي تفتح به الخصومة في دعوى الإبطال محل البحث شكلاً واحداً وهو الشكل القضائي المتجسد برفع الدعوى المدنية أمام القضاء المدني وهذه الدعوى كما هو معلوم قد ترفع إلى محكمة البداية المختصة إذا ما استندت في رفعها إلى الأسباب العامة للإبطال أما إذا استندت في رفعها إلى الأسباب الخاصة للإبطال فأنها ترفع إلى اللجان القضائية المختصة، وحينها تختلف صورة الإلتجاء إليها عن صورة الإلتجاء إلى المحكمة⁽²⁾، ففي رفع الدعوى إلى المحكمة يتخذ الطلب القضائي صورة عريضة دعوى أو استدعاء المتكونة من سنيين رسميين منفصلين مختلفين يردان على محل واحد وهو الإدعاء والفصل به إلا أن المحكمة جمعت بينهما وجعلتهما سنداً واحداً، وذلك بما لها من ولاية على النزاعات المرفوعة أمامها، ففي الحقيقية أن سند المطالبة القضائية غالباً ما يتكون في القانون الإجرائي العراقي من ورقتين: ورقة الإدعاء الصادرة من المدعي والمرفوعة إلى المحكمة المختصة والمشملة على البيانات الإلزامية المنصوص عليها في المادة (46) من قانون المرافعات العراقي والتي من أشهرها بيان أسم المدعي، والمدعى عليه، ولقبهما، ومهنتهما، ومحل إقامتهما، وأسم المحكمة التي اقيم الإدعاء أمامها وأدلة الإثبات أو الملحقات الأخرى، حيث تكون موقعة بتوقيع المدعي أو وكيله، وورقة أخرى صادرة عن المحكمة المختصة ومختومة بختمها عادة ومذيلة بتوقيع القاضي المختص وهو القاضي المنفرد المخول بنظر دعوى محل البحث، وبعد الإيعاز بإستيفاء الرسم القانوني⁽³⁾ عن الدعوى محل البحث أو الإعفاء منه حسب مقتضى الحال يتم تحديد موعد للمرافعة فيها، ومن ثم يزود الخصم المخاطب وهو المدعى عليه بهذين السنيين، ومن تأريخ التزويد بها يعتبر مبلغاً بوجود دعوى مقامة ضده، إذ تعد هذه الصورة من أشهر صور المطالبة القضائية ومن أكثرها شيوعاً في الواقع العملي في الدعاوى عموماً، وفي دعوى إبطال محل البحث خاصة، أما عند رفع هذه الدعوى إلى اللجان القضائية فيتخذ الطلب القضائي صورة سنيين رسميين مستقلين متباعدين منفصلين لكل واحد منهما تأريخ مختلف عن تأريخ السند الآخر، حيث تكون هذه المطالبة تحقيقية ذات طبيعة إدارية في الدعوى يقوم بها مكتب اللجنة المختص، ثم يعقبها في وقت لاحق وبميعاد جديد صدور سند آخر من الهيئة يتضمن تبليغ المدعى عليه بموعد المرافعة وهذه المطالبة موضوعية ذات طبيعة قضائية، فالدعوى التي تقدم إلى مكاتب ولجان هيئة دعاوى الملكية العقارية المشكلة بعد عام 2003 التي يستند في رفعها إلى أحد الأسباب التي جاء بها قانون الهيئة النافذ⁽⁴⁾، تدعى بـ (الدعوى الجاهزة) إذ يتبع فيها تنظيم جديد للإجراءات، غير مألوف في القواعد العامة الواردة في

1. يُنظر د. وجدي راغب: مرجع سابق، ص 326. ويُنظر كذلك د. اكرم فاضل: المعين في دراسة التأصيل القانوني لحق الإلتجاء إلى الوساطة القضائية، مرجع سابق، بند 8، ص 32 وما يليها.
2. يُنظر د. اكرم فاضل: المرجع سابق، بند 8، ص 36 وما يليها.
3. يتحدد مقدار الرسم في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري على ضوء القيمة المقدرة للعقار موضوع الدعوى من قبل المدعي، بيد أنه إذا لم تقتنع المحكمة بتقدير المدعي لقيمة العقار جاز لها الاستعانة بخبير مختص أو مفاتحة مديرية التسجيل العقاري لتقدير قيمة العقار. يُنظر اسعاف مهدي: مرجع سابق، ص 59. والقاضي عادل مودان: مرجع سابق، ص 24.
4. يُنظر د. اكرم فاضل: المعين في دراسة التأصيل القانوني لحق الإلتجاء إلى الوساطة القضائية، مرجع سابق، بند 8، ص 36 وما يليها.

قانون المرافعات العراقي ، جاءت به قوات الولايات المتحدة الأمريكية الى العراق عقب احتلاله له في 9/ نيسان (إبريل) عام 2003 ، ونرى من الضروري التعريف بهذا التنظيم وتوضيحه في هذه الدراسة ، فعلى المدعي الذي يروم إقامة دعوى إبطال سند عقاري لدى لجان الهيئة ، تقديم كافة بياناته الشخصية والوثائق الرسمية التي تثبت شخصيته وعلاقته بالعقار موضوع الدعوى ، لتسلم له بعد ذلك أستمارة تعدها الهيئة مسبقاً يُصطَلَح عليها بأستمارة الدعوى ، التي تحتوي على بيانات عديده لا تختلف عن تلك التي تتطلبها القواعد العامة في أي عريضة⁽¹⁾ . وقد أجاز قانون الهيئة تقديم أستمارة دعوى الإبطال سندات التسجيل العقاري من قبل المدعي ذاته الذي انتهكت حقوقه العقارية من قبل نظام السياسي السائد آنذاك ، إن كان على قيد الحياة ،فأن لم يكن كذلك جاز لورثته تقديم هذه الدعوى⁽²⁾ ، كما من الممكن رفعها من قبل الممثل الإجرائي للمدعي وهذا الأخير قد يكون شخصاً طبيعياً وقد يكون معنوياً ، ويتصور في هذه الدعوى تعدد أطراف الخصومة فيها ، بمعنى لو قدم أكثر من مدع واحد أستمارة دعوى إبطال سند عقار واحد ، عندئذ يقوم فرع الهيئة بتوحيد الطلبات، ورفعها بتقرير موحد إلى اللجنة القضائية سواء كانت طلبات المدعين متطابقة أو متعارضة، ومن ثمّ تحكم اللجنة القضائية فيها على ضوء وقائع الدعوى وأحكام

1. تتألف أستمارة الدعوى التي تعدها هيئة دعوى الملكية مسبقاً من تسع صفحات تحتوي على ثلاثة وثلاثين بياناً ، منها أربعة عشر بياناً خاصاً بشخص المدعي يتضمن معلومات عنه تتعلق بإسمه ،ومحل ولادته، وجنسيته ،وعنوانه ،وتوقيعه ،وممّثله القانوني ان وجد ، وثلاث عشر بياناً عن العقار موضوع الدعوى يتضمن معلومات عن نوع العقار كان يكون عرصه ،أو دار ، أو بناية تجارية ... الخ وجنسه ، وموقعه ، وأوصافه قبل الفقدان وأوصافه في الوقت الحاضر ، ومصدر العائدية وسبب الفقدان وكيفيته وتاريخه ، وبيانيين عن الأدلة الثبوتية التي تؤيد الأذعاء حيث تقتضي دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري المقامة وفقاً لقانون الهيئة قيام المدعي بتقديم جملة من المرفقات الرسمية أو الأدلة الثبوتية المتمثلة : أ. سند ملكية العقار الصادر من مديرية التسجيل العقاري العامة حتى لو كانت نسخة قديمة منه فضلاً عن ذلك تقديم صورة قيد ساقطة الحكم للعقار المطالب بأعادة ملكيته بإسم المدعي وايضاً تقديم اخر صورة قيد للعقار موضوع الدعوى . ب. إرفاق المستندات التعريفية بهوية الشخص المدعي والتي تتمثل بهوية الأحوال المدنية ، شهادة الجنسية العراقية ، جواز السفر العراقي ، بطاقة السكن ، أو أي هوية تعريفية أخرى يمكن الإستدلال بها على هوية شخص المدعي ، أما اذا كان رافع دعوى أبطال محل البحث وريث فعليّه أن يرفق القسم الشرعي الذي يثبت علاقة الورثة بالموث فضلاً عن إرفاق شهادة وفاة المورث مالك العقار موضوع الدعوى وهذا كله إذا كان العقار من نوع الملك الصرف ، أما إذا كان العقار من العقارات المملوكة للدولة ومثّل بحقوق تصرفية فيتم ربط القسم النظامي ، في حين إذا كانت العقارات مفرزة عن العقار موضوع الدعوى فيجب أنذاك إرفاق صورة قيد عنها . أما إذا رفع هذه الدعوى ممثل اجرائي عن المدعي فيجب أرفاقه مع أستمارة الدعوى وكالة رسمية مصدقة . ج. نسخة من وثيقة نزاع ملكية عقار المدعي ، أي نسخة من قرار المحكمة الذي يقضي باستملاك العقار ، أو نسخة من قرارات مجلس قيادة الثورة المنحل أو ديوان الرئاسة المنحل والمتعلق بمصادرة العقار أو استملاكه أو تخصيصه خلافاً للقانون ، أو نسخة من قرارات الحكم التي تصدر عن مايعرف بـ (محكمة الثورة) والتي كانت تقضي بسجن أو إعدام الشخص ومصادرة أمواله . د. قيود تسديد الضريبة لنقل الملكية أو ضريبة الدخل على الملكية وغيرها من المستندات المتعلقة بالضرائب . هـ. عقود إيجار الطويلة أو أي مستمسكات أخرى تثبت وجود حق المساطحة أو حق المنفعة أو أي حق عيني اخر على العقار موضوع الدعوى . ز. اتفاقات الرهن العقاري فضلاً عن قوائم المرافق العامة كقوائم الكهرباء والهاتف والماء..... الخ ، كما تحتوي أستمارة الدعوى عن بيانات تتعلق بالشهود ، هذا فضلاً عن البيانات المتعلقة بطبيعة الطلبات التي يروم المدعي الحصول عليها كأن يحدد نوع التعويض الذي يطالب به عينياً أم نقدياً ، وبيانيين عن الحل الطوعي ، وبيان واحد عن المراجعات السابقة على المطالبة بالعقار موضوع الدعوى سواء كانت مراجعات قضائية أم غيرها . يُنظر د. عمار سعدون المشهدي : مرجع سابق ، ص 108 وما يليها . وكذلك يُنظر القاضي حيدر حميد عبد الحسين : دعوى اعادة ملكية العقارات المصادرة في ضوء قانون هيئة دعوى الملكية ، رسالة دبلوم في العلوم القضائية مقدمة الى مجلس المعهد القضائي ، 2014 ، ص 26 ومايلها . وكذلك يُنظر جمال ناصر : مرجع سابق ، ص 173 وما يليها .

2. سمحت المادة (16) من قانون هيئة حل نزاعات الملكية الملغى أن يرفع احد الورثة الدعوى محل البحث بأسمه وبوصفه نائباً عن بقية الورثة شريطة أن تنحصر مطالبته بأعادة ملكية العقار فقط الذي سلبه النظام السابق ، في حين اباحة ذلك المادة (19) من قانون هيئة دعوى الملكية النافذ ولكن شكل مطلق ،بمعنى يحق للوارث رفع الدعوى نيابة عن بقية الورثة سواء انصبت مطالبته القضائية على طلب التعويض أو اعادة ملكية العقار . يُنظر القاضي عباس قاسم : ابطال تسجيل العقار ، مرجع سابق ، ص 42 ومايلها . وكذلك يُنظر جمال ناصر : مرجع السابق ، ص 171 .

القانون⁽¹⁾ . وقد أوجب مشروع قانون الهيئة على المدعي أن يقدم استمارة دعوى الإبطال محل بحث إلى فرع الهيئة المختص مكانياً ، الذي يراعى في تحديده الموقع الجغرافي للعقار موضوع الدعوى ، فإن وجد الفرع ان دعوى تدخل من ضمن اختصاصه وجب عليه استكمال الإجراءات المتعلقة بأقامتها ، أمّا اذا وجد نفسه غير مختص فيقوم بأحالتها إلى الفرع المختص مكانياً بها⁽²⁾ ، ثمّ يقوم الفرع المختص مكانياً بمفاتحة دائرة التسجيل العقاري المختصة ، بغية تزويده بإستشهاد مفصل عن التصرفات التي جرت على العقار موضوع الدعوى ، ونشير بهذا الصدد إلى أن معظم كتب الإستشهاد الواردة من الدائرة المشار إليها إعلاه تتضمن معلومات غير كافية عن موضوع العقار محل النزاع ، كأن يغفل الإستشهاد عن ذكر القرار الذي تمت بموجبه المصادرة وهذا بدوره يؤدي إلى عرقلة معرفة أسبابها ، أو يخلو الإستشهاد من ذكر أرقام قيود معاملات نقل الملكية العقارية أو يغفل الإشارة إلى المالك الحالي أو الأخير للتحقق من الخصومة ممّا تضطر اللجنة إلى طلب إرسال إضبارة العقار⁽³⁾ . وفي حال ورود الإستشهاد مشتملاً على جميع التفاصيل المتعلقة بالعقار ينبغي حينها تسجيل عريضة دعوى الإبطال مناط البحث في سجل الطلبات، وعندئذ تعتبر الدعوى قائمة من تاريخ تسجيلها حيث تفتح لها إضبارة مرقمة برقم خاص بها ويمنح المدعي وثيقة تسمى (وصل تسلّم) يؤيد تسلّم الفرع لعريضة المدعي ومستنداته ، ثمّ يقوم الفرع بعد ذلك بتبليغ المدعي عليه بموضوع دعوى الإبطال من أجل الإجابة عليها ، حيث تكون أجابته وفقاً لأستمارة معدة مسبقاً من قبل الهيئة تسمى (إستمارة إجابة الدعوى) إلا أن المشرّع قيده زمنياً بالإجابة عليها خلال سقف زمني أقصاه خمسة عشر يوماً ابتداءً من اليوم التالي لتبليغه أو عده مبلغاً ، ويغني تبليغ أحد الورثة عن تبليغ البقية . وبعد ذلك يقوم الفرع بأدخال الإضبارة الورقية إلى الحاسبة الإلكترونية وتحويلها إلى بيانات الكترونية⁽⁴⁾ . كما قد أوجبت تعليمات تسهيل تنفيذ قانون هيئة حل نزاعات الملكية الملغى على فروع الهيئة تشكيل لجنة تدعى بلجنة التدقيق تنحصر وظيفتها بتدقيق الدعاوى من جميع النواحي والتأكد من مدى استكمال الإجراءات المتعلقة بها وإعداد ملخص عنها وإبداء الرأي القانوني فيها بما ينطبق وأحكام القانون وتعيين موعد للمرافعة وإجراء التبليغات وفقاً للقواعد العامة للتقاضي وبعد انتهاء اللجنة المذكورة من عملها تحال عريضة الدعوى إلى اللجنة القضائية التابعة للفرع للنظر فيها⁽⁵⁾ ، وهذا ما يدعى بالتحقيق المدني في النزاع الذي يسبق بخطوة التقاضي أمام القضاء المختص والمتمثل باللجان القضائية ، وفي الحقيقة أن هذا التنظيم المذكور آنفاً لم يسلم من التنفيذ ، والنقد ، والتشجيع فثمة من يرى⁽⁶⁾ بأن هذا التنظيم

1. أوضح حكم هذه الحالة قرار الهيئة التمييزية المرقم (431/تميز/2005) الذي ورد فيه : ((حيث أن توحيد الدعاوى المتعلقة بعقار واحد المقامة من الشركاء فيه هو من إختصاص مكتب استلام الدعاوى ... قبل أحالتها الى اللجنة القضائية المختصة ...)) . أشار الى هذا القرار القاضي حيدر حميد شعلان : مرجع سابق ، ص 12 ومايليها .
2. يُنظر د.عمار سعدون : قواعد التقاضي في قانون هيئة حل نزاعات الملكية العقارية (دراسة تحليلية للقانون رقم (2) لسنة 2006 ، بحث منشور في مجلة الرافدين للحقوق ، المجلد (10) ، العدد (36) ، 2008 ، ص 106 .
3. يُنظر القاضي حيدر حميد شعلان ، المرجع السابق ، ص 12 .
4. أكد على تلك الاجراءات نص المادة (7) من قانون هيئة حل نزاعات الملكية الملغى ، ونص المادة (14) والمادة (15) من تعليمات رقم (5) لسنة 2010 المتعلقة بتسهيل تنفيذ قانون الهيئة دعوى الملكية النافذ .
5. يُنظر د.عمار سعدون : مرجع سابق ، ص 107 .
6. يُنظر د.عمار سعدون: مرجع السابق ، ، ص 108 ومايليها .

المستحدث الذي جاء به قانون الهيئة ذا أثر سلبي يتجلى بتقيد حرية المدعي عند إقامة الدعوى وذلك بجعله ملزماً بملء الإستمارة التي أعدتها الهيئة مسبقاً دون أن يتيح له الحرية في صياغة دعواه ، إلا أنه لا يخلو من أثرٍ إيجابي يشاد به بهذا الشأن يتجسد بالتقليل من حالات الوقوع في الأخطاء الناجمة عن كتابة الأستمارة فيما لو أطلقت حرية المدعي بكتابتها ، هذا فضلاً عن أن استمارة الدعوى تمنح المدعي جميع الخيارات التي يرغب بها ، وما عليه سوى التأشير على الخيار الذي يريده . كما أنه يعد تنظيمياً منسجماً مع الآلية التي أتى بها قانون الهيئة، عندما أوجب إدخال كافة المعلومات المتعلقة بالدعوى في الحاسبة الإلكترونية ، وحينها تتحول البيانات الورقية إلى بيانات إلكترونية ، يسهل الرجوع إليها ويمنع من التلاعب بها ويحافظ عليها من السرقة ، ويستطرد الرأي المشار إليه بأن هذه الآلية المستحدثة على نطاق ضيق جدية بالترحيب ، والتعميم ويدعو المشرع العراقي إلى تطبيقها في كافة المحاكم العراقية . وهذا مانفق معه ونؤيده ونأمل من المشرع الأخذ بها هذا من جهة، ومن جهة أخرى يرى الرأي المذكور أن تعليمات قانون الهيئة أوكلت لفرع الهيئة وهي جهة إدارية مهمة تسلم الدعاوى وتدقيقها ، قبل إحالتها إلى اللجان القضائية للنظر فيها والحكم بموضوعها ، أي إجراء التحقيق المدني فيها قبل إحالتها إلى القضاء . وهذا ما يجعل من فرع الهيئة جهة ذات اختصاص قضائي عند إقامة دعاوى الملكية العقارية بشكل عام ، ودعوى الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري بشكل خاص ، إلى جانب إختصاصها الإداري ، بمعنى أن قانون الهيئة كلف الفرع بأعمال ذات طبيعة قضائية ، وحجب هذه الأعمال عن اللجان القضائية وفي ذلك مخالفة صريحة للقواعد العامة للتقاضي التي اناطت بالقضاء مهمة تسلم الطلبات القضائية إلى جانب النظر والحكم بموضوعها ، لأن القضاء المدني العراقي لا يأخذ بفكرة التحقيق المدني المذكورة آنفاً بصوة عامة . أما عن الحالات التي تشوب فيها أستمارة الدعوى نقص أو خطأ في البيانات المدونة فيها ، فقد كانت فروع الهيئة تعالج مثل هكذا حالات بتركها دون تسجيل في سجل طلبات الهيئة ، وعدم إحالتها إلى اللجان القضائية لحين مراجعة المدعي وأكمال النقص أو تصحيح الأخطاء ، ولا تعد الدعوى طيلة تلك المدة قائمة ، إلا أن فرع الهيئة اعتمد في الوقت الحاضر على حل آخر يتمثل بعرض أستمارة الدعوى على رئيس اللجنة القضائية لأصدار قرار بإبطالها استناداً لاحكام المادة (50) من قانون المرافعات ، وذلك لأن فرع الهيئة وأن كان معهود له تسلم الطلبات وإجراء التحقيق المدني فيها إلا أنه لا يملك صلاحية إبطال عريضة الدعوى ، وذلك لأن الأخير يعد عملاً إجرائياً ذي أثر مباشر ومحدد من قبل القانون لذا فإن صلاحية إتخاذه تُناطُ بالقضاء⁽¹⁾ .

ثانياً. الأعمال الإجرائية المتبعة في مرحلة النظر في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري: سبق أن قلنا أن الأعمال الإجرائية هي من تعتبر جزء من الخصومة وذات تأثير مباشر عليها ، وعلى أساس هذه الفكرة تشهد مرحلة النظر في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري نوعان من الأعمال : أعمال ترقى إلى منزلة الأعمال الإجرائية وأخرى لا ترقى لها أنما تعتبر من قبيل إجراءات التقاضي في الدعوى التي تنسم بمفهومها العام الشامل لجميع

1. يُنظر المرجع السابق نفسه، ص 109 وما يليها .

الأعمال الاجرائية حيث يعتبر كل عمل إجرائي هو إجراء من إجراءات الدعوى ولكن العكس غير صحيح ، ومن هذه الإجراءات نذكر قيام محكمة البداية أو اللجان القضائية التي تنظر الدعوى محل البحث عند حلول موعد المرافعة التأكد من صحة الأعمال الإجرائية المتخذة بهذه الدعوى ولا سيما تلك المتعلقة بحضور الخصوم ، وغيابهم وصفاتهم ، وأهليتهم ، هذا فضلاً عن التحقق من تمام التبليغات ، وصحة إجراءاتها ، ثمّ تشرع بعد ذلك باتخاذ مجموعة من الأعمال التي لها دوراً فعالاً في تكوين قناعتها في الدعوى مناط البحث . إذ يجب عليها الاستماع إلى أقوال الخصوم والإطلاع على مستنداتهم والتأكد من مدى مطابقة ما ورد في إضبارة الدعوى مع إدعاءات المدعي وأدلتها ، ودفع المدعى عليه⁽¹⁾ وللمحكمة أو اللجنة القضائية مفاتحة الجهات الإدارية ذات العلاقة للوقوف على ما لديها من معلومات ووثائق لازمة ، لتكوين قناعتها في هذه الدعوى⁽²⁾ ، كما ولها الانتقال إلى دائرة التسجيل العقاري التي يوجد فيها السجل العقاري المسجل فيه العقار موضوع دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري لمعاينته ، والتحقق من صحة التصرفات المقيدة فيه ، إذ لا يجوز بحسب الأصل إخراج السجل العقاري لأي سبب كان من دائرة التسجيل العقاري⁽³⁾ . وقد أجاز المشرع للمحكمة ، أو اللجنة ، أو ذوي الشأن تقديم طلباً إلى دائرة التسجيل العقاري المختصة من أجل الحصول على صورة من السجلات المكتسبة للشكل النهائي⁽⁴⁾ . ولا يقتصر الأمر عند هذا الحد بل تعداه بمنح القانون لأصحاب الحقوق ، وللجهات القضائية أو الرسمية الحق في الحصول على إستشهاد يبين به حالة العقار والمعلومات الخاصة به وعن عائديته بعد شرح الأسباب المبينة لذلك⁽⁵⁾ هذا فضلاً عن الزام تعليمات قانون هيئة دعاوى الملكية النافذ رئيس اللجنة القضائية التي تنظر دعوى الإبطال محور البحث بإشعار دائرة التسجيل العقاري بوجود هذه الدعوى لديها متى كان العقار موضوع الدعوى غير مفرز أو مقسم سابقاً لأكثر من وحدة عقارية⁽⁶⁾ . هذا فضلاً عن استطاعة المحكمة واللجان القضائية اتخاذ مجموعة من التدابير التحفظية من أجل صيانة وحماية الحق العيني العقاري موضوع دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري من الضياع وهذه تدابير سوف نبحثها لاحقاً بفقرتها المناسبة من هذه الرسالة .

1. يُنظر د. أكرم فاضل : المعين في دراسة التأصيل القانوني لحق الإلتجاء إلى الوساطة القضائية ، مرجع سابق ، بند 11 ، ص 43 . ويُنظر كذلك القاضي عباس قاسم : إبطال تسجيل العقار ، مرجع سابق ، ص 70 وما يليها .
2. يُنظر القاضي حيدر حميد عبد الحسين : مرجع سابق ، ص 38 وما يليها . وكذلك اسعاف مهدي : مرجع سابق ، ص 60 .
3. اكد على عدم جواز اخراج السجل العقار من دائرة التسجيل العقاري المختصة تحت اي سبب كان نص المادة (17) من قانون التسجيل العقاري العراقي النافذ .
4. لقد نص المشرع العراقي على تزويد ذوي العلاقة بصور من سجلات التسجيل العقاري المكتسبة شكلها النهائي في المادة (1/18) من قانون التسجيل العقاري النافذ .
5. اوضحت هذا المعنى الفقرتان (2و1) من المادة (20) من قانون التسجيل العقاري العراقي النافذ .
6. لم يبين قانون الهيئة النافذ فضلاً عن تعليماته الهدف من أشعار دائرة التسجيل العقاري بهذه الاحوال التي نصت عليها المادة (12) من تعليمات تسهيل تنفيذ قانون الهيئة رقم (13) لسنة 2010 والتي قضت : ((لرئيس اللجنة القضائية اشعار دائرة التسجيل العقاري بإقامة الدعوى على العقار المطلوب اعادة ملكيته اذا كان غير مفرز او مقسوم سابقاً لأكثر من وحدة عقارية)) . الا انني أميل الى اعتبارها اجراء تحفظياً هدفه التنبيه بوجود نزاع قضائي حول العقار وهذا بدوره يعزز فكرة التأثير الهامشي او القيد الاحتياطي التي سنتكلم عنها لاحقاً ونعتبرها تطبيقاً اخر له .

ونظراً لتمتع المحكمة بسلطة واسعة في توجيه الدعوى فإن من الجائز لها أن تأمر الخصوم بتقديم دليل إثبات يؤكد صحة إدعائهم ، هذا فضلاً عن إستطاعة الخصوم إتخاذ هذا الإجراء بصورة تلقائية ، وطالما كانت السجلات العقارية وسندات تعتبر من المستندات الرسمية المتمتعة بقوة قانونية ، فإن دحضها لا يكون إلا بسندات ذات قوة قانونية مشابهة لها أو تفوقها، لذلك جعل المشرع لأدلة الإثبات التي تحظى بالمقبولية في دعوى الإبطال محل البحث بعض الخصوصية ، حيث حصر دليل الإثبات الوحيد المعتمد في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري التي تقام استناداً إلى الأسباب العامة بالدليل الكتابي⁽¹⁾ . في حين يتجلى دليل الإثبات المعتمد في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري التي تقام وفقاً لأسباب خاصة بالدليل الكتابي وأقواها سندات التسجيل العقاري الأصولية التي تعتمد في إثبات أن العقار المصادر تعود ملكيته للمدعي من عدمه ، أمّا عن غثبات إتصاف الأسباب التي جرت المصادرة على ضوءها بأنها أسباب سياسية، أو عرقية ، أو طائفية فهذه الأسباب وحدها يخضع إثباتها لطرق الإثبات كافة⁽²⁾ . وقد يطرأ أثناء نظر دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري من قبل محكمة البداية وضع قانوني معين يدعوها إلى إتخاذ عملاً إجرائياً محضاً ذو تأثير على مباشر على مسار الخصومة في تلك الدعوى يتبلور بإستئثار الدعوى كما في حالة وقوع إدعاء بالتزوير الذي يشكل دفعاً يجوز التقدم به في أي مرحلة من مراحل الدعوى ، فإن وجدت المحكمة قرائن قوية على صحة الإدعاء المذكور إتبعته الإجراءات القضائية التي تسلك في الدعوى عموماً ومن بينها دعوى الإبطال محل البحث ، حيث تجيب طلب المدعي وتلزمه بتقديم كفالة شخصية أو نقدية تقدرها المحكمة لضمان حق الطرف الآخر، وعلى المحكمة حينها إحالة الخصوم إلى قاضي التحقيق لغرض التحقق والتثبت من صحة الإدعاء ، وعندها تقرر جعل الدعوى مستأخرة لحين صدور حكم بات بخصوص واقعة التزوير⁽³⁾ ، أمّا إذا لم تقم قرائن قوية على وجود التزوير فإن المحكمة لا تستجيب لطلب الطعن ، بشرط أن يكون قرارها مسبباً لكي يمكن الطعن فيه مع الحكم الحاسم في الدعوى⁽⁴⁾ . وقد يحدث أن يرفع المتضرر دعواه أمام محكمة البداية المختصة ولا زالت الدعوى الجزائية المتعلقة بتزوير السند لم تحسم بعد أو أن القرار الصادر فيها لم يكتسب درجة البتات فيجب على محكمة البداية في هذه الحالة أن تقرر إستئثار الدعوى المقامة امامها لحين حسم الدعوى الجزائية على إعتبار أن الحكم الجزائي يعتبر حجة بما يفصل فيه امام المحكمة المدنية⁽⁵⁾ . ومن ثمّ تتابع المحكمة أو اللجنة القضائية الإجراءات القضائية الأخرى التي تُراع في كل دعوى ومن ضمنها دعوى الإبطال مناط البحث إلى أن تصل إلى مرحلة يتضح لها فيها الحكم الواجب إصداره في دعوى الإبطال محل البحث ، ومتى رأت المحكمة أو اللجنة بأن لا يوجد شيء يقال بعد أن انتهى الخصوم من إبداء أقوالهم ، ودفعهم ، وأدلتهم ، وإتخاذها للإجراءات اللازمة لتكوين رأيها القانوني ، عندئذ تعلن عن إفهام ختام المرافعة تمهيداً لأصدار حكم حاسم في

1. يُنظر القاضي علي يوسف : مرجع سابق ، ص 41 .

2. يُنظر القاضي عادل مودان : مرجع سابق ، ص 35 .

3. أوضحت الإجراءات التي تقوم بها المحكمة عند ترجيح الإدعاء بوقع تزوير المادة (36) من قانون الإثبات العراقي رقم (107) لسنة 1979 المعدل النافذ .

4. يُنظر د. آدم وهيب النداوي : الموجز في قانون الإثبات ، ط2، المكتبة القانونية ، بغداد ، 2007 ، ص 104 .

5. بين هذا المعنى نص المادة (26) من قانون اصول المحاكمات الجزائية رقم (23) لسنة 1971 المعدل .

الدعوى ، والأخير أمّا أن يكون مستجيباً لطلبات المدعي التي طالب بها في عريضة دعواه ، ويكون حكمها حينها قاضياً بإبطال سند التسجيل العقاري وإعادة تسجيل الحق العيني الوارد على العقار بإسم صاحبه الحقيقي ، أو لا يكون الحكم مستجيباً لطلبات المدعي بمعنى أن يصدر الحكم قاضياً بصحة السند الذي طعن فيه ، ومقررأ رد الدعوى متى ما كانت دعوى الإبطال رفعت استناداً إلى الأسباب العامة . أمّا إذا رفعت استناداً إلى الأسباب الخاصة الواردة في قانون الهيئة فإن الحكم الذي يصدر من قبل اللجان القضائية متضمناً ، أمّا إبطال قيد العقار وإعادة ملكيته إلى المدعي ، أو الحكم بتعويض المدعي وفقاً لما نص عليه قانون الهيئة النافذ والملغى عند تعذر إعادة العقار اليه⁽¹⁾ .

وعلى أية حال أن الأعمال الإجرائية المتخذة إثناء نظر الدعوى كثيرة ومتنوعة لا نلمس فيها أي خصوصية تضي على دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري التي تنظرها محكمة البداية المختصة وفقاً لأحكام قانون التسجيل العقاري أو تلك التي تنظرها اللجان القضائية وفقاً لقانون هيئة دعاوى الملكية النافذ، فجميع الإجراءات والأعمال الإجرائية المتخذة فيها تتبع في أي دعوى أخرى ، بيد أن اللجان القضائية المشكلة بموجب قانون هيئة حل نزاعات الملكية العقارية رقم (2) لسنة 2006 والتي منحها صلاحية نظرها والبت فيها ، كانت تتبع إجراءات أو أعمال إجرائية جديدة غير مألوفة في القواعد العامة للعمل الإجرائي المتبعة في القانون الإجرائي العراقي ، لذا نرى من الضروري الإشارة إليها بهذا الصدد . فقد أوجب القانون المذكور آنفاً (قانون الهيئة الملغى العمل به في الوقت الحاضر)⁽²⁾ على اللجان القضائية بعد تسلمها ملف دعوى الإبطال محل البحث ، أن تشرع بالنظر فيها ؛ وذلك بعقد جلسة مرافعة ولو لمرة واحدة من أجل توضيح ما خفي من وقائع أو لغرض تأييد طلبات الطرفين ، أو تقديم الأدلة التي تؤكد إدعاءات الأطراف ، هذا فضلاً عن قيام اللجان القضائية باتخاذ الإجراءات أخرى ، كالإنتقال إلى دائرة تسجيل العقاري لمعاينة السجل الأساس الخاص بالعقار أو أشعار الدائرة المذكورة بتقديم إستشهاد لها حول العقار موضوع الدعوى ، حيث يُصطَلَح على تسمية هذه الجلسة بـ (الجلسة الوجوبية) مع ذلك يمكن لتلك اللجان عقد جلسات أخرى للمداولة وإصدار القرارات وان لم يحضر أطرف الخصومة فيها⁽³⁾ . ومن الأعمال الإجرائية الأخرى التي ألزم بها قانون الهيئة الملغى اللجان القضائية باتباعها في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري ، أنه لم يسمح للجان المذكورة آنفاً بترك الدعوى للمراجعة عند عدم حضور المدعي أو المدعى عليه جلسات المرافعة ، فضلاً عن منعه اللجان القضائية من تقرير إبطال عريضة الدعوى سواء كان طلب الإبطال مقدم من المدعي أو من المدعى عليه ، حيث ألزمها بمواصلة النظر في الدعوى وإصدار الحكم المناسب فيها وفقاً لما يقرره القانون المذكور وبغض النظر عن حضور الطرفين أو أحدهما من عدمه مادامت اللجان قد تحققت من صحة التبليغات . كما حظر قانون الهيئة على اللجنة القضائية أن تقرر إبطال عريضة الدعوى بناءً على طلب احد الخصوم في حالة حضور أحد

1. يُنظر القاضي حيدر حميد عبد الحسين ، مرجع سابق ، ص 50 .
2. أعتبر قانون الهيئة الملغى جلسة المرافعة الإجراء الرئيس المتبع من بين الإجراءات القضائية بعد إستلام ملف الدعوى من قبل اللجنة واكد على وجوب عقدها في نص المادة (10) منه .
3. يُنظر القاضي حيدر حميد شعلان : مرجع سابق ، ص 13 .

الأطراف وغياب الطرف الآخر جلسة المرافعة⁽¹⁾ . وهناك من يرى أن ما جاء به مشروع قانون الهيئة الملغى بخصوص هذين الإجراءيين ، فيه مخالفة صريحة لما تقتضي به القواعد العامة في التقاضي ، إذ أجازت المادة (54) من قانون المرافعات ترك الدعوى للمراجعة في حالة عدم حضور الخصوم وسمحت المادة (2/56) من القانون المشار إليه للمحكمة أن تقرر إبطال عريضة الدعوى بناءً على طلب من أحد الخصوم وبغض النظر عن حضور الطرف الآخر متى تحققت شروط إبطال العريضة⁽²⁾ . إلا أننا نرى أن لهذه المخالفة مبرراتها ومسوغاتها المتبلورة بمنح اللجنة فترة زمنية مناسبة من أجل دراسة وحسم ملفات المصادرة الشاملة للذمة المالية والحالات الأخرى التي ذكرها قانون الهيئة بنص حصري . زيادة على ذلك لقد أتى قانون الهيئة الملغى بنظام جديد غير مألوف في إطار القواعد العامة للعمل الإجرائي المتبعة في القانون العراقي ، يعرف بنظام (سحب الدعوى) إذ يمنح بموجبه المدعي أو من يمثله قانوناً ميزة تقديم طلب سحب الدعوى أو جزءاً منها في أي وقت يشاء ، وحتى صدور قرار من اللجنة القضائية ، حيث تتمتع الأخيرة بسلطات واسعة في الإجابة إلى طلبه أو رفضه ، وفي حالة الرفض يكون قرارها قابل للطعن به عن طريق التمييز ، أما قرارها بالموافقة يكون قطعي لا يقبل الطعن ، وتجري آلية السحب بوساطة استمارة معدة لهذا الغرض من قبل الهيئة⁽³⁾ . وقد اهتم حينها الإجهاد القضائي المتمثل بالهيئة التمييزية التابعة لقانون الهيئة الملغى بتفسير مصطلح سحب الدعوى وانقسمت في تفسيره إلى اتجاهين : حيث ذهبت في بادئ الأمر إلى تفسيره على أنه إسقاط للإدعاء وهذا ما قضت به الهيئة التمييزية بأحد قراراتها الذي جاء فيه : ((المادة (1/28) من قانون رقم (2) لسنة 2006 لحل نزاعات الملكية العقارية أجازت للمدعي أو من يمثله قانوناً سحب الدعوى أو جزءاً منها في أي وقت يشاء وحتى صدور القرار من اللجنة القضائية ، كما وأن الفقرة الثانية منها جعلت قرار اللجنة القضائية بالموافقة على سحب الدعوى قطعياً ولا يجوز الطعن فيه . ويتضح مما تقدم أن سحب الدعوى لا يسمح بعد صدور قرار اللجنة ويكون هذا السحب متعلقاً بموضوع الدعوى بما لا يجوز معه إعادة اقامتها مجدداً لأنه يعد إسقاطاً للإدعاء والساقط لا يعود قانوناً ...))⁽⁴⁾ ، ومن ثم عدلت الهيئة التمييزية عن تفسيرها السابق لمصطلح سحب الدعوى وذهبت إلى عده بمثابة إبطال للدعوى . حيث قضت بقرار لها بما يأتي : ((... سحب

1. يتضح هذين الإجراءيين التي تلزم اللجنة القضائية بأتباعهما من نص المادة (11) من قانون الهيئة الملغى التي قضت : ((تنظر اللجنة القضائية في الدعوى في حالة عدم حضور الخصوم بعد التحقق من صحة التبليغات ولها حق إصدار القرار المناسب لحسم الدعوى على ضوء المستندات والمستمسكات المقدمة ولا يجوز ترك الدعوى للمراجعة وأبطالها في حالة حضور أي من طرفي الخصومة)).

2. يُنظر د.عمار السعدون ، مرجع سابق ، ص 111 ومايليها .

3. ذكر مشروع قانون الهيئة الملغى نظام سحب الدعوى في المادة (28) منه التي نصت على : ((أولاً . يجوز للمدعي أو من يمثله قانوناً سحب الدعوى أو جزء منها في أي وقت يشاء وحتى صدور قرار من اللجنة القضائية . ثانياً . يكون قرار اللجنة القضائية بالموافقة على سحب الدعوى قطعياً ولا يجوز الطعن فيه . ثالثاً . يكون سحب الدعوى وفق استمارة معدة لهذا الغرض)) .

4. يُنظر الرأي الاستشاري للهيئة التمييزية المرقم (131/10) في 2007/2/12 ، غير منشور ، أشار إليه د. عمار سعدون : مرجع سابق ، ص 113 .

الدعوى هو بمثابة إبطال لها ويكون من حق المدعي إقامة دعواه مجدداً على ضوء أحكام المادة (4/54) من قانون المرافعات المدنية...⁽¹⁾.

وفي الحقيقة ان تلك الإجراءات والأنظمة تعد أعمالاً إجرائية مستحدثة في التقاضي، ولكنها الغيت بإلغاء قانون هيئة حل نزاعات الملكية العقارية رقم (2) لسنة 2006 الذي تم إلغائه بموجب قانون هيئة دعاوى الملكية رقم (13) لسنة 2010 المعدل النافذ، حيث أوجب القانون الأخير على اللجنة القضائية أو محكمة البداة المختصة عند نظرها الدعوى محل البحث غتباع القواعد والأعمال الإجرائية التي بينها القواعد العامة الواردة في قانون المرافعات المدنية العراقي وقانون الاثبات العراقي .

الفرع الثاني

التدابير التحفظية المتخذة في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري

لغرض صيانة الحقوق والأموال من الضياع ، تتجه المحكمة أو اللجنة القضائية الموكل إليها النظر في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري إلى إتخاذ مجموعة من التدابير الاحترازية ، التي تهدف في إتخاذها إلى المحافظة على الحقوق من أي تصرف أو فعل يلحق الضرر بالمدعي ، مراعية في ذلك طول المدة الزمنية التي يستغرقها حسم الدعوى ، وما يصحبها من احتمالية تعرض الحقوق العينية محل النزاع إلى الضياع أو الانتقاص وذلك بترتيب حق عيني عليها مثل حق الرهن أو الإمتياز أو التصرف بها بشتى أنواع التصرفات العقارية ، كما قد يحدث أن يقوم المدعى عليه بعد تبليغه بعريضة الدعوى بتهريب الأموال محل النزاع ، بغية التخلص من التنفيذ عليها عند صدور حكم لصالح المدعي . وتلافياً لهذه المخاوف أوجد المشرع تدابير متنوعة لحماية الحقوق العينية العقارية محل النزاع تتمثل بإشارة عدم التصرف، وإشارة التأشير الهامشي، وإشارة الحجز التي نص عليها المشرع العراقي في قوانين متفرقة ، ونجد ما يماثل هذه التدابير في التشريعات محل المقارنة كإشارة القيد الاحتياطي . ومن أجل الإلمام بهذه التدابير والتعرف على فكرتها بشكل موفي سوف نقوم بتوضيحها على النحو الآتي :

أولاً. إشارة عدم التصرف : تعد إشارة عدم التصرف⁽²⁾ من أهم الإجراءات الاحترازية ذات الطبيعة الوقائية لحماية المتقاضين من الإجراءات الإدارية أو القضائية الطويلة المتخذة في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري ؛

1. يُنظر القرار التمييزي المرقم 7595 /تميز/ 2007 في 20/1/2008 . غير منشور ، اشار اليه المرجع السابق ، ص 113 .
2. ومن المفيد قوله بهذا الصدد ان الإشارة محل البحث لها اعتبار في التشريعات محل المقارنة كالتشريع السوري مثلاً والتي تعرف بمصطلح (إشارة منع التصرف) التي تعرف بأنها إجراء تحفظي توضع على الصحيفة العينية للعقار موضوع نزاع قضائي ، حتى لا يتم التصرف بها إلى الغير ويتم وضعها بالعادة من قبل المحكمة في القضايا المعروضة عليها والمتعلقة بتصفية الشركات أو الحجر على المجانين والمعتوهين وغيرهم من فاقد الأهلية ويتم ذلك بقرار يتخذه القاضي المختص ويبلغ بوساطة صاحب المصلحة الى السجل العقاري وعند وضعها بالسجل المخصص وهو سجل المؤقت ترتب أثر يتجلى بالمنع من التصرف كما نصت المادة (19) من القرار التنظيمي رقم 202/بتاريخ 1974/5/4 الصادر عن السيد وزير الإدارة المحلية المتعلق بتنفيذ قانون اعمار العرصات رقم 14 لسنة 1974 السوري التي ورد فيها : ((يمنع المرخص بالبناء من بيع أي قسم بعد =

وذلك لأنها إشارة مؤثرة في الوضع القانوني لأطراف النزاع ، هذا فضلاً عن أنها تشكل قيد يرد على حرية الطرفين في التصرف بالعقار موضوع دعوى الإبطال محور البحث ، ونستطيع تعريفها بأنها الإشارة التي توضع على قيد الحق العيني العقاري المسجل لدى دائرة التسجيل العقاري عند إقامة دعوى إبطال سند عقاري خلال فترة زمنية معينة تبدأ من وقت إقامة الدعوى وحتى صدور حكماً نهائياً فيها ، بغية المحافظة على استقرار الخصومة القضائية وضمان حقوق المدعي والأغيار حسني النية فضلاً عن حمايتها لحقوق الدولة ، إذ تمتلك صلاحية وضعها في دعوى إبطال محور البحث المحاكم القضائية المختصة كأصل عام ، فضلاً عن وضعها في هذه الدعوى من قبل اللجان القضائية⁽¹⁾ مع أن وضعها لا يتم إلا بتوافر جملة من الشروط منها⁽²⁾ أن يكون الحق العيني الوارد على العقار موضوع دعوى الإبطال مناط البحث مقيداً في الصفحة الخاصة بالعقار ، والواردة في السجل العقاري الموجود لدى دائرة التسجيل العقاري المختصة ، وتتجلى الحكمة من هذا الشرط أن المحكمة أو اللجنة القضائية المشكلة وفقاً لقانون الهيئة النافذ عند نظرها لهذه الدعوى تتطلب صورة قيد حديثة عن العقار موضوع الدعوى من أجل التأكد من تسجيله والتحقق من الحالة المادية والقانونية للعقار ، بالإضافة إلى مطابقة رقم العقار وتسلسله العقاري مع البيانات الواردة في عريضة الدعوى ، ويشترط أيضاً فيها أن تكون النتيجة المحتملة في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري من شأنها إحداث تغييرات في الحقوق العينية العقاري أي إنشائها ، أو تغييرها أو نقلها ، أو زوالها ، كما هو الحال في الدعوى التي يرفعها مالك العقار السابق على مالكة الحالي ، والتي يطلب فيها إبطال قيد الحق العيني العقاري المقيد في السجل العقاري وإعادة تسجيله بإسمه ؛ بسبب عدم صحة الإجراءات الشكلية والموضوعية لنقل ملكيته من المدعى إلى المدعى عليه ، كما لو أعتري عقد البيع البطلان ، أو شاب معاملة البيع التزوير ، وهذا يدل على أن مآل الدعوى يرمي إلى إحداث تغييرات في قيد الحق العيني المدون في السجل العقاري بأسم شخصاً ما بشكل مخالف للقانون . كما يتطلب وضع هذه الإشارة أن يكون أحد اطراف دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري مالكاً أو صاحب حق عيني على العقار موضوع الدعوى ، كما لو كان الإخير مملوكاً على شيوع ثم قام أحد الشركاء ببيعه أو ترتيب تصرف عليه بموجب معاملة مزورة تظهره بمظهر المالك الوحيد تمكنه من

=تاريخ وضع حدى الإشارات المدرجة ادناه سواء أتم وضعها قبل الترخيص أم بعده ، وذلك الى ان يزيل هذه الاشارات : أولاً. الإشارات المانعة من التصرف . ثانياً. الإشارات التي تمس حقوق المشتريين أ. التامين العقاري . ب. إشارة دعوى النزاع على الملكية . ج. إشارة مقابل التحسين)) . أشار الى ذلك مقال بعنوان التدابير التحفظية ، منشور على الموقع الالكتروني التدابير التحفظية- www.arab.ency.com/ar/2016/3/4.

1. الزم قانون هيئة حل نزاعات الملكية العقارية رقم (2) لسنة 2006 الملغى في المادة (15) منه رئيس اللجنة القضائية بوضع غشارة عدم التصرف المرفوعة استناداً إلى قانون الهيئة ومن ضمنها دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري حيث نصت هذه المادة على : ((على رئيس اللجنة القضائية وضع إشارة عدم التصرف علناً لعقار موضوع الدعوى وذلك بأشعار دائرة العقاري المختصة بذلك عند إقامة الدعوى)) . إلا أن مشرّع قانون الهيئة النافذ رقم (13) لسنة 2010 لم يورد نص يحوي بين طياته الزام اللجان بوضعها تاركاً ذلك الى حكم قواعد العامة الحاكمة لموضوع إشارة عدم التصرف التي وضعها الاجتهاد القضائي .

2. ومن المحبذ قوله بهذا الصدد أن الذكر القانوني لأشارة عدم تصرف من تعريف وشروط عامة قد ورد في مؤلفات شراح القانون كمؤلف القاضي رحيم حسن العكيلي : دروس في تطبيقات القوانين ، إشارة عدم التصرف ، ط (1) ، المكتبة القانونية ، بغداد ، 2011 ، ص 22 ومايليها . وايضاً القاضي حيدر عابد : النظام القانوني لأشارة عدم التصرف ، رسالة دبلوم في العلوم القضائية مقدمة لمجلس المعهد القضائي ، 2015 ، ص 21 وما يليها . إلا أن الباحث تصرف في تلك المعلومات بشكل يجعلها منسجمة ومنحصرة بنطاق دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري .

إعادة تسجيل العقار بأسم الغير، ثم يكتشف الشركاء الآخرون هذا الأمر وحينها يطعنون بذلك مطالبين بإبطال تسجيله وإعادة تسجيله بإسمهم جميعاً. ولا يشترط لوضع إشارة عدم تصرف في دعوى الإبطال محور البحث أن يكون بيد المدعي سنداً عادياً أو رسمياً بل يكفي إقامة هذه الدعوى لمنازعة من سجل الحق العيني العقاري بإسمه بشكل مخالف للقانون، كما هو الحال في دعوى إبطال سند العقار التي ينصب الإدعاء فيها على وقوع التزوير في معاملات التصرف بها. وأخيراً يشترط لوضع إشارة عدم تصرف في دعوى الإبطال مناط البحث أن توضع على ذات العقار موضوع الدعوى فلا يصح وضعها على قيد عقار آخر يعود لذات المدعى عليه⁽¹⁾. ومتى توفرت هذه الشروط أمرت المحكمة أو اللجنة القضائية بوضعها بموجب أمر على عريضة أو حتى مجرد قرار إداري يصدر بذلك تشعر فيه دائرة التسجيل العقاري المختصة بتأشيرها في حقل موانع التسجيل الخاصة بالعقار، ومتى نفذت دائرة التسجيل العقاري هذا القرار عليها أن ترسل إلى الجهة التي قررت وضعها صورة قيد حديثة عن العقار متضمنة الحقل الذي وضعت فيه الإشارة وتأريخ ورود الأمر بوضعها ورقم الكتاب الذي نص على وضعها، وهذه الإشارة من الممكن وضعها تلقائياً من قبل الجهة القضائية التي تنتظر الدعوى، أو قد يبادر إلى وضعها بناءً على طلب أحد الخصوم، كما أن مصيرها يرتبط بمآل دعوى الإبطال التي وضعت بمناسبة، فهي لا ترفع من السجل الخاص بالعقار موضوع دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري إلا بعد صدور حكم قطعي فيها. وتهدف هذه الإشارة إلى تحقيق غايات ذات أهمية عملية كبرى⁽²⁾ تتمثل بالمحافظة على استقرار الأوضاع القانونية حيث تهدف إشارة عدم التصرف إلى استقرار الخصومة في الدعوى وتعمل على بقائها دون تغير. ففي دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري تكون الخصومة أو صفة فيها متوجهة إلى من سجل العقار بإسمه في السجل العقاري. فإن وضعت الإشارة محل البحث في دعوى الإبطال فسوف يكون لها دور بالمحافظة على ذات الخصوم في الدعوى طيلة مراحل التي تمر بها إلى أن يتم حسمها بقرار نهائي، أما إذا لم توضع هذه الإشارة في الدعوى فمن شأن ذلك توليد نتائج سلبية تتمثل بإمكانية تغيير الخصومة القضائية في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري، وذلك عندما يتصرف من سجل العقار بإسمه بتصرف ناقل لملكية العقار أو مرتب لحق عيني عليه إلى الآخرين وتسجيله بإسمهم في السجل العقاري مما يؤدي إلى تغير الخصومة وشمولها هؤلاء الأشخاص. وقد تهدف هذه الإشارة إلى المحافظة على الحقوق العينية العقارية محل دعوى الإبطال محور البحث، بعد صدور حكماً حاسماً فيها. إذ تتجلى فائدة وضع إشارة عدم التصرف بالنسبة للمدعي بالمحافظة على الحق الذي نازع من إجله من ضياع، حيث تعمل على بقاء الأموال المنازع فيها مجمدة، وذلك بمنع التصرف فيها لحين حسم الدعوى حفاظاً على حقوق المدعي فيما لو صح إدعائه وحكم بالمال له. فضلاً عن صيانتها لحقوق الأغيار حسني النية، من خلال تنبيه الغير بخطورة وضع العقار موضوع دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري، فيما لو إقدم على إبرام تصرف من شأنه أن يكسبه ملكيته

1. يُنظر القاضي رحيم حسن العكيلي : دروس في تطبيقات القوانين، مرجع سابق، ص 30 ومايليها. وكذلك يُنظر القاضي حيدر عايد عبد الله : مرجع سابق، ص 35 (بتصرف).
2. بين أهمية إشارة عدم التصرف بشكلها العام القاضي رحيم حسن : مرجع السابق، ص 25 ومايليها. وكذلك القاضي حيدر عايد : مرجع السابق، ص 37 ومايليها (بتصرف).

أويرتب له حق عيني عليه ، ولتوضيح ذلك نضرب المثال الآتي: لو أصدرت المحكمة حكماً بتمليك عقار المدعى عليه واكتسب الحكم الدرجة القطعية ونتيجة لعدم وضع المحكمة إشارة عدم التصرف على قيد العقار عند نظرها للدعوى . هذا من جانب ومن جانب آخر تراخي المدعي (المحكوم له بالتمليك) في تنفيذ قرار المحكمة بتسجيل العقار بإسمه ، من شأنه أن يولّد فرصة استغلال من بقي العقار مسجلاً بإسمه (المدعى عليه) المحكوم عليه، من التصرف بالعقار إلى الغير بموجب تصرف قانوني كالبيع مثلاً ثم يبادر إلى تسجيله بإسمه ، وهنا يتصف الغير بحسن النية إذ لا يعلم بأن العقار الذي اشتراه قد صدر حكم بتمليكه لشخص آخر (وهو هنا المدعي المحكوم له) غير الذي باع العقار له (المدعى عليه المحكوم عليه) وليس هناك أي تنبيه له (للغير) بوجود دعوى على العقار وصدور حكم بها ، كأن يكون هذا التنبيه إشارة عدم التصرف ، التي لو وجدت لمنعته من شراء العقار من المحكوم عليه وبعد ذلك يتفاجأ الغير بأن حكماً صدر بنقل ملكية العقار ممّن باعه إليه ، إلى المدعي فيقوم المحكوم له بالتمليك دعوى إبطال سند التسجيل العقاري المسجل باسم الشخص الثالث حسن النية (الغير) الذي قد يبطل سند العقار الصادر بأسمه إذا ما إثبت المدعي ان بيع العقار له قد تم بعد صدور حكم التملك لمصلحته ، ممّا يؤدي إلى ضياع حقوق المشتري (الغير) الذي يعتبر حسن النية في هذا الفرض في الحصول على العقار⁽¹⁾ . ومن شأن هذه الإشارة كذلك أن تمنع وقوع التحايل ، من أجل عدم دفع الرسم المقرر قانوناً ممّا تساهم إيجابياً في المحافظة على حقوق الدولة ، بمعنى أنها تمكن دوائر الدولة من الحصول على الرسوم المقررة وتضمن حقها فيها فعلى سبيل المثال تمكن دائرة التسجيل العقاري من استيفاء الرسم الوارد على قرار الحكم ومنع أطراف النزاع من نقل الملكية الحق العيني العقاري بالتراض من أجل تقليل الرسوم⁽²⁾ .

ثانياً. إشارة الحجز الاحتياطي : تعتبر إشارة الحجز الاحتياطي إجراء تحفظي من شأنها صيانة حقوق الحاجز من تصرفات المحجوز عليه الضارة به ، فهو إجراء يمكن طلب إيقاعه في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري عند

1. يُنظر القاضي رحيم حسن : مرجع سابق ، ص 27 .

2. من الأمثلة التي تذكر بهذا الشأن والتي يلمس فيها تحايل وغش من أجل عدم دفع رسم التسجيل ، فضلاً عن وجود تواطؤ مضر بمصلحة الغير ومُبطّل لسنده العقاري في آن واحد ، فقد نجد انتهاء دعوى التملك بحكم نهائي يتضمن نقل ملكية العقار من المدعى عليها إلى المدعي ولا ينفذ المدعي حكماً لتمليك، وفي هذه الحالة يبقى العقار مسجلاً باسم المدعى عليه في السجل العقاري ثمّ يبيع المدعي المحكوم له العقار إلى الغير ويتواطىء مع المحكوم عليه بالتمليك والذي يوصف بأنه (المالك الظاهر) وفقاً لهذه الحالة نظر البقاء العقار مسجلاً باسمه ، بعقد اتفاق معه يكون مضمونه قيام المحكوم عليه (المالك الظاهر) بنقل ملكية العقار إلى المشتري الجديد (الغير) ويسجله بإسمه دون تنفيذ حكم التنفيذ ، وبهذه الطريقة يتحقق التحايل الذي يولّد ضرر يمس حقوق الدولة وحقوق الغير في آن واحد ، إذ لو نفذ المدعي حكماً لتمليك وسجل العقار بإسمه ثم نقل ملكيته إلى المشتري الجديد فهو هنا سيدفع الضريبة ورسم التسجيل عن الشراء ثم البيع ، أمّا إذا أخفى حكم التملك ولم ينفذه وقام المالك (الظاهر) بنقل ملكية العقار إلى المشتري الجديد فلا يدفع إلا ضريبة ورسم التسجيل عن بيع واحد فقط ، وهنا يتحقق الضرر الذي يمس حقوق الدولة والذي كان من الممكن تفاديه لو كانت إشارة عدم التصرف موضوعة على قيد العقار؛ لأن الإشارة المذكورة ستمنع نقل الملكية إلى المشتري الجديد إلا بعد تنفيذ الحكم في السجل العقاري ، كما أنه يعتبر إجراء يقي من وقوع التحايل ويمنع الأضرار بالغير حسن النية ، إذ تتجسد طريقة الأضرار به في هذا الفرض إذا قام من صدر له حكم بالتمليك دعوى بإبطال سند التسجيل العقاري المسجل بإسمه لسبق صدور حكم له بالتمليك ، وينكر عليه سبق بيع العقار له في حين يهرب المالك الظاهر (الذي سجل له العقار) بالثمن الذي قبضه من المشتري الجديد . فهنا كان الغير ضحية التواطؤ الواقع بين المالك الظاهر ومن صدر له الحكم بالتمليك المالك الحقيقي . يُنظر القاضي رحيم حسن العكيلي : مرجع السابق ، ص 28 وما يليها .

توافر شروط معينة لإيقاعه كأن يكون بيد طالب الحجز دليلاً كتابي سواء كان سنداً رسمياً أو عادياً أو أوراقاً أخرى تتضمن الإقرار بالكتابة، من شأنها إثبات حق طالب الحجز، يتقدم به إلى المحكمة والأخيرة ان تقضي به حينها تقوم بتبليغ المحجوز عليه والشخص الثالث -إن وجد- وإشعار دائرة التسجيل العقاري لوضع الإشارة في الحقل المخصص على الصفحة الخاصة بالعقار موضوع دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري الموجودة في السجل العقاري . كما للمحكمة رفض طلب إيقاع إشارة الحجز على هذا لعقار إذا لم تقتنع بأدلته المقدمة إليها⁽¹⁾، وتعتبر هذه إشارة من القيود الوقتية المانعة من التصرف بالعقار موضوع النزاع القضائي كأصل عام ، بيد أن هناك بعض التصرفات التي سمح القانون بإجرائها بالرغم من وجود إشارة الحجز على العقار موضوع دعوى الإبطال ، من هذه التصرفات⁽²⁾ :

أ. التصرفات الناقلة للملكية بعوض المستندة إلى حكم قضائي حائز درجة البتات ، أو قرار قانوني له قوة الحكم كالإستملاك ، وتصحيح الصنف نقداً ، والبيع التنفيذي وحينها يتحول الحجز من العقار إلى الثمن ، فيضحي العقار محرراً من تلك الإشارة .

ب. التصرفات الفعلية التي تؤدي إلى زيادة قيمة المحجوز كتصحيح الجنس، وكذلك حق الإرث والإنتقال ، وعندئذ تنقل إشارة الحجز إلى السجل الجديد الخاص بتلك التصرفات .

ج. تصحيح الصنف عيناً والقسمة القضائية إذ يؤدي ذلك إلى نقل إشارة الحجز إلى سجل وبطاقة العقار الذي أختص بالمحتجز عليه .

د. مُعاملات الإفراز بموافقة الدائرة الحاجزة وتنقل إشارة الحجز إلى سجلات القطع المفردة .

ولأشارة الحجز الاحتياطي تنظيم خاص بها ، تعرض له المشرع العراقي في المواد (231_277) من قانون المرافعات المدنية العراقي النافذ ، بينما أوضح بعض أحكامه قانون التسجيل العقاري النافذ في القسم الرابع المعنون بـ (موانع التسجيل) وفي المواد (96_102) منه ، ولا توجد خصوصية تذكر لهذه الإشارة في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري ، لذا تتبع في إيقاعها فيها الإجراءات العامة المطلوبة قانوناً فيها .

1. أوجب المشرع العراقي في نص المادة (231) من قانون المرافعات المدنية العراقي توفر الشروط المذكورة كأصل عام في كل طلب حجز، ثم إشار إلى سلطة المحكمة في تقرير إيقاع الحجز من عدمه في نص المادة (233) من ذات القانون المذكور، في حين بين المشرع الإجراءات الخاصة بتنفيذه في المادة (239) من ذات التشريع .

2. جاء على ذكر التصرفات والحقوق الجائز تسجيلها عند وجود إشارة الحجز على سبيل الاستثناء المادة (101) من قانون التسجيل العقاري العراقي النافذ .

أما التشريعات محل المقارنة كالتشريع المصري،⁽¹⁾ السوري، واللبناني،⁽²⁾ والمغربي،⁽³⁾ فقد إجازت وضع إشارة الحجز الاحتياطي كتدبير تحفظي في دعوى منط البحث ، وسارت على ذات الإجراءات العامة المنظمة للحجز⁽⁴⁾.

ثالثاً. القيد الإحتياطي او التأشير الهامشي : جاء نظام السجل العيني بوسيلة تحفظية تقي من الأضرار التي تنجم في حالة حصول غش في تدوين الحق العيني في السجل العقاري بدون وجه حق بإسم شخصاً ما غير صاحبه الحقيقي ، أو في حالة رفع دعوى إبطال التسجيل المخالف للقانون وسنده العقاري ، تتجسد هذه الوسيلة بنظام القيد الإحتياطي الذي يُصطَلَح عليه بتسميات عديدة منها القيد المؤقت أو التأشير الهامشي والأخيرة هي التسمية المعتمدة في التشريع العقاري العراقي ، وقد عملت التشريعات العقارية التي سارت على نظام السجل العيني بوضع نظام خاص بالقيد الإحتياطي ولكن على درجات متفاوتة من حيث القوة والتنظيم ، إذ تبلغ أوجها في التشريع العقاري السوري، واللبناني⁽⁵⁾، والمغربي،⁽⁶⁾ والقانون العقاري العربي الموحد،⁽⁷⁾ ، في حين تتلاشى قوته التنظيمية في التشريعات العقارية المصرية⁽⁸⁾ والعراقية⁽⁹⁾. ومن الجدير بالذكر ان التأشير الهامشي له وجود في نظام الشهر الشخصي إلا أن تنظيمه يشوبه الضعف حيث يقتصر على حالات معينة أبرزها التأشير الهامشي بالدعوى والأحكام الصادرة فيها كما أوضحنا سابقاً . وقد اهتم شراح القانون بتعريف التأشير الهامشي كتدبير تحفظي بتعريفات عديدة نذكر منها ، فمنهم من عرفه بأنه :⁽¹⁰⁾ ((قيد المؤقت يقصد به صيانة حق صاحبه تجاه من يكتسب حقاً آخر

1. تناول المشرع المصري تنظيم الإجراءات الخاصة بالحجز الإحتياطي في المادة (210) من قانون المرافعات المدنية والتجارية رقم (13) لسنة 1968 النافذ .
2. تعرض المشرع اللبناني لتنظيم أحكام الحجز في المواد (866_996) من قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني النافذ ، بالإضافة إلى ذكر بعض الأحكام الخاصة بإشارة الحجز في القرار (188) لعام 1926 المتعلق بإنشاء السجل العقاري في لبنان وسوريا وذلك في المواد (81،82) منه .
3. ذكر المشرع المغربي أحكام الحجز التحفظي في المواد (452_458) من قانون المسطرة المدنية المغربي رقم 20/اذا/ 2014 المعدل لقانون (28) سبتمبر لسنة 1974 ، فضلاً عن بعض الأحكام الخاصة بإشارة الحجز التي ذكرها بقانون التحفيظ العقاري المغربي رقم 14.7 لسنة 2011 المعدل لقانون لسنة 1913 وذلك في المادة (65) والمادة (87) منه .
4. يُنظر د. محمد خيرى : الملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب ، بدون ذكر لتسلسل الطبعة ، مكتبة المعارف ، من دون الإشارة لسنة الأصدار ، ص 489 . ويُنظر كذلك د. هدى عبد الله : دروس في التحديد والتحرير وفي السجل العقاري ، مرجع سابق ، ص 275 ومايليها .
5. يتضح لنا من خلال دراستنا العميقة لنظام للقيد الإحتياطي تمتعه بتنظيم خاص وقوي ومتقن في التشريع العقاري السوري واللبناني حيث نصت عليه المواد (25و26) من القرار (188) لسنة 1926 والمادة (1) من قانون اللبناني رقم (26) لسنة 1999 المعدلة للمادة (25) والمادة (26) من القرار (188) لسنة 1926 .
6. وقد نظم المشرع المغربي أحكام التقيد الإحتياطي في ظهير (قانون) 9 رمضان لعام 1331 هـ الموافق 1913/8/12م ولقد خضع لعدة تعديلات اخرها قانون رقم (1407) الصادر بتاريخ 2011/11/22 في المادة (85) والمادة (86) منه .
7. فصل مشرع القانون العربي الموحد احكام القيد المؤقت او التأشير الهامشي في الفصل الثالث منه ولا سيما في المواد (111و112و113و114و115و116) منه .
8. نظم مشرع قانون الشهر الشخصي المصري التأشير الهامشي كإجراء تحفظي ينه بوجود نزاع متعلق بالحقوق المراد التعامل بها في المواد (14و15و16) من قانون رقم (114) لسنة 1946 وحصره بحالات معينة كما اخذ به مشرع قانون السجل العيني رقم (142) لسنة 1964 في المواد (31و32و33و34و35)
9. أورد قانون التسجيل العقاري نصوص متفرقة تتعلق بالتأشير الهامشي منها ما ذكرته نص المادة (1/236) منه ومنها ما جاءت به تعليمات التسجيل العقاري رقم (2) لسنة 1987 في الفصل (12) منها .
10. يُنظر القاضي حسين عبد اللطيف : نظام السجل العقاري ، مرجع سابق ، بند 137، ص 330 .

يتعارض معه ، إلى أن يسوى الخلاف بشأنه ، أو تقام الدعوى به وتقيد في صحيفة العقار العينية ، أو إلى أن تستكمل الشروط المطلوبة لإجراء القيد النهائي أو يزول المانع الذي يحول دونه)) . وهناك من رأه⁽¹⁾ ((قيد يدون على صحيفة العقار العينية لمدة معينة تحذيراً للغير بوجود نزاع على الحق أو احتمال إلغاء هذا الحق ونزعه نتيجة الحل الذي يقترن به هذا النزاع)) .

وعلى أساس ذلك نجد أن التأشير الهامشي كتدبير احترازي يتخذ في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري يُراد به : إجراء تحفظي يوضع في الحقل المخصص له من الصفحة الخاصة بالعقار موضوع الدعوى في السجل العقاري من أجل صيانة حقوق المدعي من الضياع تجاه من كسب حقاً آخر يتعارض مع حقوقه ، وأن من شأنه صيانة حقوقه بأثر رجعي يرجع إلى وقت قيد إشارة التأشير الهامشي في السجل العقاري ، فضلاً عن تنبيه الغير بالأخطار التي قد يتعرض لها في حال رغب بكسب حق عيني على العقار موضوع دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري بمعنى أنه إجراء لا يمنع صاحب الحق العيني المسجل (الظاهر) من التصرف بالعقار موضوع دعوى الإبطال إلى الغير⁽²⁾ ، إلا أنه يحذر الأخير بنتائج عمله في حال لو إقدم على التعامل به ، بالإضافة إلى أنه إجراء يتخذ كقرينة على حسن نية الغير أو سوءها⁽³⁾ ويشترط لوضع هذا التأشير أن يكون الحق المراد وضع إشارة هامشية عليه يتعلق بحق عيني عقاري مسجل في دائرة التسجيل العقاري المختصة وأن يكون بيد المدعي سنداً رسمياً يستند إليه في طلبه ، أما إذا لم يكن بيده ذلك فلا توضع إشارة التأشير الهامشي إلا بعد حصول قرار قضائي يفيد بقيد إشارة

1. يُنظر القاضي اسعد دياب والقاضي طارق زيادة : مرجع سابق ، ص 189 .
2. أكد هذا المفهوم قرار محكمة التمييز اللبنانية رقم (60) بتاريخ 14/6/1954 ، مجموعة باز لسنة 1954 ، ص 176-177 ، والقرار رقم (37) بتاريخ 31/3/1960 ، النشرة القضائية لسنة 1960 ، ص 352 . إذ نص على : ((أن القيد الذي يوضع على الصحيفة العينية استناداً إلى المادة (25) من القرار وإن كان يهدف أصلاً إلى حفظ حق صاحبه تجاه من يكتسب حقاً آخر يتعارض معه إلى أن تقام الدعوى بالحق ويصبح أثرها سارياً على الغير منذ تسجيلها في دفتر الملكية ، فإنه يتضمن تحذيراً للغير بوجود نزاع على الحق واحتمال إلغاء هذا الحق ونزعه بنتيجة الحل الذي يقترن به هذا النزاع)) . أشار إلى هذا القرار القاضي فايز طه : مرجع سابق ، ص 66 . وإيضاً القاضي حسن لطيف : مرجع سابق ، ص 329 . ويؤيد ذات الغاية قرار لمحكمة استئناف الرباط بتاريخ 3 نوفمبر 1934 ورد فيه : ((التقييد الاحتياطي يهدف إلى الاحتفاظ المؤقت بحق موجود ولكنه معلق إما على انتظار اصدار حكم نهائي في الموضوع أو انتظار إتمام بعض الإجراءات المرتبطة بتسجيله)) . أشار إلى هذا القرار د. محمد خير ، مرجع سابق ، ص 467 . ويتجلى هذا المفهوم كذلك من خلال النص العام الذي يتناول التأشير هامشياً بعريضة الدعوى العقارية والتي بينته تعليمات التسجيل العقاري رقم (2) لسنة 1987 في الفصل (الثاني عشر) المعنون بالتأثيرات الهامشية إذ نص الفصل المشار إليه على : ((1. يقصد بالتأثيرات الهامشية التأثيرات التي لا تشكل مانعاً قانونياً في التسجيل غير أنها واجبة التأشير في السجل العقاري لغرض حصول العلم بها من قبل مكتسب الحق مثلاً الإشارة المتضمنة إقامة دعوى لدى المحكمة دون وجود طلب من المحكمة بالحجز أو منع التسجيل والاندازات المتبادلة بشأن التعهد بنقل الملكية . 2. تدرج التأثيرات الهامشية في سجل موانع التسجيل والتأثيرات الهامشية الجديد ومن ثم تنقل واصنافها في استمارة التوثيق)) .
3. يُنظر القاضي حسين عبد اللطيف : مرجع سابق ، بند 137 ، ص 129 . يُنظر كذلك المحامي حسن الفكاهاني : موسوعة القضاء والفقه للدول العربية ، بدون ذكر لتسلسل الطبعة ، الدار العربية للموسوعات ، بدون الإشارة لسنة الإصدار ، ص 145 .

الدعوى⁽¹⁾ في الصفحة الخاصة بالعقار كإجراء تحفظي⁽²⁾ وينتهي وجود إشارة التأشير الهامشي بانهاء النزاع على الحقوق العقارية ، أي بصور حكم قضائي حاسم في الدعوى⁽³⁾ .

وفي الختام نرى أن في نظام التأشير الهامشي أو القيد الاحتياطي، أهمية كبرى في المحافظة على الحقوق العينية العقارية ، وصيانتها ، وتعيين رتبها ، ومن ثم نسبة الحقوق إلى ذويها . فهو نظام يتمتع بقوة حمائية تحفظية وقائية فعالة من شأنها تحقيق فوائد عديدة في مجال التعامل بالحقوق العينية العقارية ، هذا فضلاً عن أنه نظام لا يعطل إستغلال العقار مادياً أو قانونياً ، اي لا يضع العقار بموضوع الجمود المانع من التصرف فيه ، إذ يمكن التحكم به بواسطة قيود وضوابط يحددها المشرع بشكل يقلل من صور اللجوء إليه بقصد الأضرار والكيد ، لذلك نرى من الضروري إعادة تسليط الضوء عليه من جديد من قبل مشرّعنا العراقي ، ونقترح عليه السير في منهاج تنظيمه على هدى ما سارت عليه التشريعات العقارية المعتمدة لنظام لسجل العيني خاصة فيما يتعلق بتنظيم حالات وشروط ومدة التأشير الهامشي .

1. وبذلك تكون إشارة الدعوى ذو مفعول مزدوج شكلي سبق وان تكلمنا عنه ومفعول تحفظي من شأنه صيانة حقوق المدعي الذي يطلب بضعها ومنحه الأولوية على جميع اصحاب الحقوق المسجلة على العقار موضوع دعوى الإبطال بتاريخ لاحق على تدوين الإشارة في السجل . يُنظر المحامي جورج خربوط : مرجع سابق ، ص 1 .
2. اوضح شروط التأشير الهامشي القاضي حسن عبد اللطيف : مرجع سابق ، بند 138 ، ص 331 . وايضاً د. هدى عبد الله : مرجع سابق ، ص 262 . وكذلك د. زهدي يكن : مرجع سابق ، بند 103 ، ص 259 .
3. لانهاء وجود إشارة التأشير الهامشي مدد قانونية تتحدد في ضوء كل حالة بينتها التشريعات العقارية محل المقارنة كالتشريع اللبناني الذي جعل القيد الاحتياطي بإشارة الدعوى ينتهي مفعوله ويبطل بمضي شهران على وضعها بموجب المادة (1) من قانون رقم (76) لسنة 1999 بعد ان كانت هذه المدة شهر بموجب المادة (2/26) من القرار (188) لسنة 1926 قبل تعديلها بالقانون المذكور ، اما في التشريع المغربي فتنتهي بثلاث اشهر من تاريخ صدور قرار قضائي بوضعها وذلك بموجب المادة (86) من قانون (9) رمضان 1331 1913/8/12 بعد تعديله بالقانون (7،4) الصادر بتاريخ 2011/11/22 م .

المبحث الثاني

طرق الطعن بالأحكام الصادرة في دعوى الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري وآلية تنفيذها

سبق إن بينا أن الحكم الصادر في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري، قد يأتي مستجيباً لطلبات المدعي في عريضة دعواه وعندئذ يقضي بإبطال سند التسجيل العقاري وإعادة تسجيل العقار باسمه⁽¹⁾، أو أن يخالف الحكم لطلبات المدعي ويأتي مؤكداً لصحة السند العقاري وعلى ضوء ذلك ترد الدعوى . لذلك كان من المتصور ان يصدر هذا الحكم مشوباً بأخطاء من شأنها أن تلحق ضرراً بالمحكوم عليه دون وجه حق ، ولهذا السبب لم يشأ المشرع أن يجعل الحكم الحاسم في الدعوى إبطال سندات التسجيل العقاري قطعي ، بل أباح للمحكوم عليه الطعن به من خلال إيجاده لوسيلة قانونية تدرء عنه هذا الضرر، تتبلور هذه الوسيلة بطرق الطعن ، التي يتبع المحكوم عليه في سلوكها ذات الأعمال الإجرائية المتعارف عليها في القواعد العامة الواردة في القانون الإجرائي ، فإذا ما أكتسب الحكم الصادر في الدعوى محل البحث حجية الأمر المقضي به صُير إلى تنفيذه وفقاً للطريقة المحددة له بالقوانين الخاصة . وعليه نجد ان ضرورة الإحاطة بتلك الطرق وآلية تنفيذها تدعونا الى توزيع هذا المبحث على مطلبين ؛ نبين في الأول طرق الطعن بالأحكام الصادرة في الدعوى محور البحث ، ونتطرق في الثاني للآلية المتبعة في تنفيذ حكم إبطال سندات التسجيل العقاري .

المطلب الأول

طرق الطعن بالأحكام القضائية الصادرة بدعوى إبطال سندات التسجيل العقاري

تختلف طرق الطعن التي يُصار إلى سلوكها ضد الحكم الصادر في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري باختلاف الجهة التي إصدارت الحكم في هذه الدعوى ، والسبب الذي رفعت الدعوى استناداً له ، حيث يحق لمن خسر دعوى الإبطال محور البحث ، سلوك جميع طرق الطعن العادية كـ (الإعراض على الحكم الغيابي والإستئناف) وغير العادية كـ (التمييز ، إعادة المحاكمة ، إعتراض الغير ، وتصحيح القرار التمييزي) المقررة في المادة (168) من قانون المرافعات المدنية العراقي النافذ ، وعليه ان يتبع في سلوكها الإجراءات القضائية المقررة في القواعد العامة الواردة في القانون المشار إليه أعلاه ، متى كان الحكم المطعون فيه صادراً من محكمة البداية صاحبة الاختصاص الأصل بالنظر في دعوى الإبطال مناط البحث ، والتي يكون أساس رفعها الطعن بالسند العقاري بالتزوير أو وجود خلل في مقتضيات القانونية التي انشأته، هذا من جهة ومن جهة أخرى تخضع الأحكام الصادرة من قبل اللجان القضائية في غضون مباشرتها بإجراءاتها القضائية بعد إحداث 9 /نيسان (ابريل) لسنة 2003 ولغاية يوم 2017/6/30 أو الأحكام الصادرة من محكمة البداية في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري المنظورة وفقاً لأحكام قانون الهيئة النافذ بعد 2011/6/30 ، لجميع طرق الطعن العادية وغير العادية بما فيها

1 . ينظر Mazeaud-le,cons de dr.civil-obligation-Delta-2000-p:71

طريق الطعن الخاص والذي يعرف بـ (الطعن لمصلحة القانون) المنصوص عليه في المادة (9) من قانون هيئة دعاوى الملكية النافذ رقم (13) لسنة 2010 والتي قضت بما يأتي : ((أولاً. يجوز الطعن بقرارات اللجنة القضائية بالطرق التالية وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات المدنية رقم (83) لسنة 1969: أ. الإعتراض على الحكم الغيابي . ب. إعتراض الغير . ج. إعادة المحاكمة . د. التمييز . هـ. تصحيح القرار التمييزي . ثانياً. يجوز الطعن بقرارات اللجان القضائية بطريق الطعن لمصلحة القانون وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون الادعاء العام رقم (159) لسنة 1979)) . ومؤدى هذه النصوص يشير إلى أن قانون الهيئة المذكور آنفاً سمح للمحكوم عليه بسلوك طرق طعن قانونية وحصرية ، إلا إنه أستبعد من تلك الطرق ، طريق الطعن الاستثنائي حيث حضر سلوكه ضد الحكم الصادر من اللجان القضائية أو محكمة البداية في الدعوى المطعون في حكمها وفقاً لأحكام قانونه ، وهذا على خلاف الحكم الصادر من محكمة البداية في الدعوى المرفوعة استناداً لأحكام قانون التسجيل العقاري التي سمحت بسلوك جميع طرق الطعن ومنها الغستئناف ، كما أن طرق الطعن القانونية التي جاء بها مشرّع قانون الهيئة النافذ تختلف عن تلك التي أتى بها قانون الهيئة الملغى ، حيث نلاحظ ان قانون الهيئة الملغى رقم (2) لسنة 2006 لم يسمح للخصوم في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري سلوك طريق الطعن الاستثنائي فحسب ، بل حظر أيضاً سلوك طريقتين آخريين من طرق الطعن هما : تصحيح القرار التمييزي ، والطعن لمصلحة القانون⁽¹⁾ . ولم يقتصر الأمر عند هذا الحد بل تعداه إلى وضع مشرّع قانون الهيئة الملغى لبعض طرق الطعن القانونية كـ (الإعتراض على الحكم الغيابي) أحكاماً خاصة وغير مألوفة لا في القواعد العامة الواردة في قانون المرافعات المدنية العراقي النافذ ، ولا في القواعد التي أوضحها قانون هيئة دعاوى الملكية النافذ . وعليه نرى من الضروري الإشارة الموجزة والدقيقة لطرق الطعن الخاصة بأحكام دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري بشكل يبرز خصوصية كل طريق .

أولاً. الإعتراض على الحكم الغيابي : سمح المشرّع لكل خصم في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري سواء أكان مدعياً ، أو مدعى عليه ، أو شخص ثالثاً تدخّل أو أدخل في الدعوى محل البحث ولم يحضر أي جلسة من جلسات المرافعة المعقودة بهذه الدعوى ، ثمّ صدر بحقه حكماً غيابياً من قبل اللجان القضائية أو محكمة البداية ، ان يطعن بهذا الحكم بطريق الإعتراض على الحكم الغيابي أمام الجهة التي أصدرته خلال مدة عشرة أيام تبدأ من اليوم التالي لتبليغ الحكم أو إعتباره مبلغاً ، طالباً بإبطاله والفصل من جديد في دعوى إبطال سند التسجيل العقاري من واقع دفاعه الذي لم يتسنّ ابدائه حال صدور حكم غيابي ضده ، ووفقاً للأحكام والقواعد التي سنّها المشرّع العراقي لسلوك هذا الطريق في المواد (177_184) من قانون المرافعات النافذ سواء أكان الحكم المطعون به صادر على

1. حصر قانون الهيئة الملغى رقم (2) لسنة 2006 طرق الطعن بالحكم الصادر بدعوى إبطال سندات التسجيل العقاري بطرق الطعن القانونية التي أوضحتها المادة (23) منه إذ ورد فيها : ((يقبل الطعن بالأحكام الصادرة من اللجان القضائية بطريق إعادة المحاكمة أو طريق إعتراض الغير وفقاً للأحكام الواردة في قانون المرافعات)) . في حين جاء نص المادة (14) من ذات القانون موضعاً طريق الطعن التمييزي إذ قضت بما يأتي : ((تكون القرارات الصادرة من اللجنة القضائية قطعية وملزمة ما لم يطعن فيها أمام الهيئة التمييزية خلال مدة (30) يوماً من اليوم التالي لتبليغ القرار أو إعتباره مبلغاً)) .

ضوء أحكام قانون الهيئة النافذ أو احكام القواعد العامة الواردة في قانون التسجيل العقاري⁽¹⁾ . إلا أن مشرع قانون هيئة حل نزاعات الملكية رقم (2) لسنة 2006 الملغى نص على أحكام خاصة بطريق الاعتراض على الحكم الغيابي كرسنها المادة (12/ أولاً وثانياً)⁽²⁾ ، وبموجبها حصر سلوك طريق الطعن بالإعتراض على الحكم الغيابي ، بالمدعى عليه دون المدعي أو أي شخص آخر في دعاوى الأموال العقارية التي أشار إليها ومن ضمنها دعوى الإبطال محل البحث في حال نظر الأخيرة غيابياً بحقه وصدور حكم غيابي بمواجهته، وهذا يعني أنه منح امتياز لأحد الخصوم وفضل محاباته على حساب الخصم الآخر، فضلاً عن إخلاله بمبدأ المساواة بين الخصوم ومبدأ المواجهة بين الخصوم⁽³⁾ . وهذا الأمر غير منصوص عليه بالقواعد العامة الحاكمة للإعتراض على الحكم الغيابي الواردة بقانون المرافعات ولا بقانون الهيئة النافذ . ومن الأمثلة الواردة بهذا شأن نذكر، أن المحكمة أو اللجنة القضائية قد تقضي غيابياً بدعوى إبطال سندات التسجيل العقاري بحكم لمصلحة المدعي يقضي بإبطال سند التسجيل العقاري بإسم المدعى عليه وإعادة تسجيل العقار بإسم المدعي وكان هذا الحكم صادراً حضورياً بحق المدعي ، وغيابياً بحق المدعى عليه فيبادر الأخير إلى الاعتراض على الحكم الغيابي الصادر بهذه الدعوى طالباً جرح وإبطال الحكم الغيابي ورد دعوى المعارض عليه وهو هنا المدعي الذي صدر الحكم لصالحه ، وإعادة تسجيل العقار بإسمه مستنداً في تقديم إعتراضه على عدم صحة إجراء التبليغات دافعاً ذلك بأنه يسكن محافظة غير المحافظة التي تم تبليغه عليها وإثبت ذلك بالكتب الرسمية ، فضلاً عن إتضاح حقائق أخرى لها دورها البارز في تقرير وضع العقار موضوع دعوى ، حينئذ تقرر المحكمة أو اللجنة التي قدم لها المعارض إعتراضه قبوله والحكم بما طلبه⁽⁴⁾ .

ثانياً. الإستئناف : اجاز المشرّع لمن خسر دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري بأكملها أو جزءاً منها سلوك طريق الطعن الإستئنافي ضد الحكم الصادر من محكمة بداءة موقع العقار التي تنظر دعوى الإبطال محور البحث متى رفعت هذه الدعوى إستناداً إلى الأسباب العامة التي أضحها قانون التسجيل العقاري النافذ ، وكانت قيمة هذه الدعوى أكثر من مليون دينار ، شريطة أن يقدم الطعن الإستئنافي في غضون المدة المحددة قانوناً وهي (15) خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي للتبليغ بالحكم أو إعتباره مبلغاً ، طالباً فسخ الحكم الصادر في الدعوى محل البحث أو تعديله ، متبعاً في ذلك ذات الأعمال الإجرائية المطبقة عند نظر الدعوى العادية و التي اوضحتها المواد

1. يُنظر القاضي عباس قاسم : ابطال التسجيل العقاري ، مرجع سابق ، 129 وما يليها . وكذلك يُنظر جمال ناصر : مرجع سابق ، ص 203 .

2. اوضحت هذا الحكم نص المادة (12) من قانون الهيئة الملغى التي نصت على : ((أولاً. اذا حضر المدعي ولم يحضر المدعى عليه رغم تبليغه أصدرت اللجنة قرارها غيابياً بحق المدعي عليه وله حق الاعتراض على القرار الصادر خلال مدة عشرة أيام اعتباراً من اليوم التالي لتبليغه بالقرار او إعتباره مبلغاً . ثانياً. إذا لم يقدم الاعتراض على الحكم الغيابي خلال المدة المقررة في اولا أعلاه أو كان غير مشتمل على أسباب الإعتراض تحكم اللجنة القضائية برد الإعتراض شكلاً وبعبكسه تنظر اللجنة بالإعتراض وفقاً للقانون بتأييد الحكم أو إبطاله أو تعديله على حسب مقتضى الأحوال)) .

3. يُنظر د. عمار سعدون : مرجع سابق ، ص 117 .

4. يُنظر قرار صادر من اللجنة القضائية في الكرخ الثالثة المرقم (765243) بتاريخ 2009/6/15 والمصادق عليه تمييزاً بموجب قرار صادر من الهيئة الفرعية التمييزية الثالثة المرقم 3240/تميز/2009 بتاريخ 2011/8/4 والذي تم تأييده بموجب قرار تصحيح القرار التمييزي بالعدد 1038/تصحيح القرار تمييزي/2011 الصادر بتاريخ 2012/4/11 .

(185_195) من قانون المرافعات العراقي النافذ⁽¹⁾ ، كما هو الحال لو أصدرت محكمة البداية التي تنظر في دعوى إبطال محل البحث حكماً يقضي بإبطال قيد العقار من أسم المدعى عليه وإعادة تسجيله باسم المدعي ، ولعدم قناعة المدعى عليه بالحكم الصادر ضده بادر إلى الطعن به بطريق الطعن الاستئنافي أمام محكمة الاستئناف طالباً فسخ الحكم البدائي ورد الدعوى . وبعد ذلك تنظر محكمة الاستئناف بالطعن المقدم ، فتقرر قبوله شكلاً متى رأت أنه قدم ضمن المدة القانونية المحددة ، ثم تشرع بعد ذلك في النظر بمضمون طلب المستأنف فإن تبين لها من وقائع الدعوى وأسانيدها أن الحكم الصادر في دعوى إبطال سند التسجيل العقاري في المرحلة البدائية قد صدر بشكل مخالف للقانون كما لو استندت محكمة الموضوع في إبطال قيد العقار على شهادة الشهود مثلاً ، دون أن تنتبه أن الإدعاء الذي انصبت عليه الدعوى محل البحث لا يجوز إثباته إلا بالدليل الكتابي ، ولما قدم هذا الدليل في المرحلة الاستئنافية وجد أنه يثبت احقية المدعى عليه بالعقار موضوع الدعوى فتقرر محكمة الاستئناف عندئذ فسخ الحكم البدائي وإصدار حكم يقضي بإبطال قيد العقار وسنده الصادر بإسم المستأنف عليه ، وإعادة تسجيله باسم المستأنف . علماً أن طريق الطعن محل البحث لا يسلك ضد الأحكام الصادرة من اللجان القضائية أو محكمة البداية التي تنظر دعوى الإبطال محل البحث وفقاً لأحكام قانون الهيئة الملغى أو النافذ وذلك لعدم النص عليه في تلك القوانين .

ثالثاً. إعتراض الغير على الحكم : نص قانون المرافعات المدنية النافذ وقانون الهيئة النافذ والملغى ، على طريق طعن قانوني غير عادي يسمح لكل شخص لم يكن طرفاً في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري ، لا بنفسه ولا بواسطة ممثلاً عنه ، أن يلجأ إلى طريق إعتراض الغير على الحكم الصادر بهذه الدعوى ، متى كان الأخير قد أضر به ، ومسّ حقوقه طالباً وقف تنفيذ الحكم بمواجهته ، ويبقى حقه في سلوك طريق إعتراض الغير إلى حين أن يتم تنفيذ الحكم على من يتعدى عليه ، فإذا تمّ تنفيذه سقط حق المعارض في اللجوء إلى طريق الطعن المذكور ، حيث يعد طريق الطعن هذا محققاً لمقتضيات العدالة ، باعتبار أن المعارض إعتراض الغير ، لم يبلغ بدعوى إبطال سندات التسجيل العقاري ، ولم يحضر أي جلسة من جلساتها ، كما أن المعارض بسلوكه طريق طعن محل البحث يستطيع تحقيق هدفه المتمثل برفع الضرر الذي قد يتعرض له من جراء تنفيذ الحكم⁽²⁾ ، متبعاً في ذلك الأحكام الخاصة بإعتراض الغير على الحكم التي سنّها المشرّع في المواد (224-230) من قانون المرافعات العراقي النافذ، وأعتراض الغير هذا أمّا أن يكون أصلياً أو طارئاً ، فعلى المعارض عند سلوكه إعتراض الغير الأصلي ضد الحكم الصادر في دعوى الإبطال محور البحث أن يرفع هذا الإعتراض إلى المحكمة التي أصدرت الحكم المعارض عليه أو قد يكون هذا الإعتراض طارئاً يقدم بصورة دعوى حادثة من أحد طرفي النزاع أثناء نظر دعوى الإبطال محل البحث على حكم سابق يبرزه خصمه ، ليثبت به أدعائه وحقه في العقار ، حيث يقدم الإعتراض في هذه الحالة إلى

1. يُنظر القاضي عباس قاسم : إبطال التسجيل العقاري ، مرجع سابق ، ص 131 ومايليها . يُنظر كذلك القاضي عباس قاسم : دعوى إبطال التسجيل العقاري ، مرجع سابق ، ص 176 .
2. يُنظر جمال ناصر : مرجع سابق ، ص 203 . وكذلك القاضي عباس قاسم : إبطال التسجيل العقاري ، مرجع السابق ، ص 139 وما يليها .

المحكمة التي نُظرت أمامها الدعوى الأصلية متى كان الحكم المعترض عليه يدخل في إختصاص المحكمة التي تنتظر دعوى إبطال سند التسجيل العقاري أو محكمة أخرى تساويها في الدرجة أو أدنى منها . في حين يقدم اعتراض الغير على الحكم الصادر من اللجان القضائية في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري إلى اللجان المذكورة لتتنظره وفقاً للإجراءات التي جاء بها قانون المرافعات⁽¹⁾ . كما هو الحال عند إصدار اللجان القضائية حكماً في دعوى الإبطال محل البحث يقضي بألغاء قرار المصادرة وإبطال قيد العقار المسجل بأسم وزارة المالية وإعادة تسجيله باسماء ورثة المالك الأصلي وحسب القسّام الشرعي لمورثهم المبرز في الدعوى الأصلية . إلا أن هذا الحكم قد مسّ حقوق بعض الورثة الذين أغفل ذكرهم في القسّام الشرعي المبرز حينها ، ممّا أدى ذلك الى لجوء الورثة الذين مسّ الحكم حقوقهم إلى تقديم اعتراض الغير ضد الحكم الصادر بهذه الدعوى ، مطالبين فيه تعديل الفقرة الحكيمة المتعلقة بإعادة تسجيل العقار بأسماء الورثة الذين أشار إليهم القسّام الشرعي المبرز آنذاك في الدعوى الأصلية ، وجعلها تشمل تسجيل العقار بأسماء جميع الورثة ومن ضمنهم المعترضين الذين لم يدخل أسمائهم في القسّام الشرعي المبرز حينها والذي جرى تصحيحه من قبل محكمة الأحوال الشخصية المختصة وإعتماده كمستند يثبت حقوق المعترضين في دعوى اعتراض الغير ، فتقرر اللجنة حينها بقبول هذا الاعتراض والحكم بما طلبه المعترض⁽²⁾ . ومن الجدير بالذكر أن اعتراض الغير الذي يقدم إلى اللجان القضائية ضد الحكم الصادر في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري المنظورة وفقاً لقانون الهيئة يقدم بآلية حديثة ومتطورة يتخذ فيها طلب الطعن محل البحث شكل استثمار خاصة به اعدتها الهيئة مسبقاً لهذا الغرض ، حيث تحتوي على بيانات متعلقة بالمعترض اعتراض الغير كاسمه الثلاثي ، ولقبه ، وأسم ممثله القانوني ، والعنوان الذي يمكن التبليغ عليه ، وتحتوي هذه الإستمارة أيضاً على معلومات تتعلق بشخص المعترض عليه اعتراض الغير كأن يكون المدعي ، أو المدعى عليه أو شخصاً ثالثاً في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري ، والعنوان الخاص به الذي يمكن التبليغ عليه ، فضلاً عن المعلومات الخاصة بالعقار ورقمه ، وأسباب الاعتراض والطلبات المعترض اعتراض الغير ، بالإضافة إلى المستندات والوثائق التي يقدمها المعترض اعتراض الغير وتاريخ تقديم الاعتراض ، فضلاً عن رقم الدعوى الأصلية ، وأيضاً وصل استلام يؤيد تسلم الهيئة لطلب اعتراض الغير⁽³⁾ . وهذه آلية جديدة غير معروفة في لقواعد العامة للتقاضي حيث نرى أنها آلية جديدة بالترحيب والأتباع ؛ وذلك لما تحقّقه من فوائد كثيرة ، حيث تمنع إغفال ذكر اي بيان ممكن أن يقع به مقدم الطلب سهواً عند تقديم الطلب العادي الخاص بالطعن القانوني وما يترتب عليه من جزاء يتمثل برد الطلب ، فضلاً عن أنها تعد طريقة حضارية منسجمة مع سرعة تطورات الحياة ومن شأنها المحافظة على حقوق أطراف الطعن من الضياع ، ومن شأنها كذلك أن تؤمن حقوقه في تقديم الطعن ، لذا نأمل من

1. يُنظر د.عباس العبودي : مرجع سابق ، ص 514 وما يليها .
2. يُنظر قرار صادر من اللجنة القضائية فرع بغداد في دعوى اعتراض الغير المرقم 360332 / اعتراض الغير/ الصادر بتاريخ 2013/7/24 والذي صادقت عليه هيئة الطعن التمييزي الهيئة الفرعية التمييزية الاولى بقرارها المرقم 4145/تميز /2013 والذي صدر بتاريخ 2013/8/18 ، والذي تأيد من قبل الهيئة التمييزية بقرار تصحيح القرار التمييزي المرقم 6501/ تصحيح القرار التمييزي/ 2013 والصادر بتاريخ 2013/9/18 .
3. يُنظر جمال ناصر : مرجع سابق ، ص 203 وما يليها .

المشرّع العراقي أن يأخذ بهذه الفكرة في تقديم طلبات طعن ويجعلها شاملة لجميع طرق الطعن القانونية وإلزام المحاكم والجهات القضائية بأتباعها .

رابعاً. إعادة المحاكمة : أجاز قانون المرافعات المدنية العراقي النافذ وقانون الهيئة النافذ والملغي ، لمن تضرر من الحكم الصادر في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري من سلوك طريق طعن إعادة المحاكمة ضد هذا الحكم متى اسس هذا الإخير على أوراق مقدمة في الدعوى الأصلية يشوبها التزوير أو غيرها من الأسباب التي ذكرها المشرع العراقي في المادة (196) من قانون المرافعات ، على أن يبادر إلى تقديم طلب إعادة المحاكمة خلال مدة زمنية قدرها خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لظهور الاقرار بالتزوير الى المحكمة او اللجنة القضائية التي اصدرت الحكم المطعون به متبوعاً في ذلك الإجراءات والإحكام التي نظمها المشرّع لطريق الطعن المذكور في المواد (196_202) من قانون المرافعات المدنية ، كما هو الحال عندما تقضي محكمة البداة في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري بإبطال قيد العقار المسجل باسم المدعى عليه ، وإعادة تسجيله باسم المدعي لإبرازه سنداً رسمياً يشير إلى أحقيته بالعقار موضوع دعوى الإبطال ، فتعتقد المحكمة بصحته وتصدر حكمها على ضوء ذلك ، وبعد ذلك يتمكن المدعى عليه من الحصول على إقرار كتابي بتزوير السند المعتمد في دعوى الإبطال من قبل المدعي أو من قبل موظف التسجيل العقاري الذي تواطىء مع المدعي في ذلك ، أو تمكن المدعى عليه من الحصول على حكم جزائي مكتسب درجة البتات يقضي بتزوير السند المعتمد عليه في إصدار الحكم ، وحينها يتقدم المدعى عليه للطعن بالحكم الصادر في دعوى الإبطال الأصلية ، بطريق إعادة المحاكمة مستنداً إلى الإقرار الكتابي أو الحكم الجزائي الذي يثبت صحة إدعائه طالباً بإبطال الحكم الصادر في دعوى الإبطال الأصلية وإصدار حكم جديد يتضمن إعادة تسجيل العقار موضوع الدعوى باسمه في دائرة التسجيل العقاري المختصة . ومن المفيد الإشارة إليه بهذا الصدد أن هيئة دعاوى الملكية أعدت استثماراً خاصة بطلب إعادة المحاكمة تعتمد أثناء سلوك الطعن المذكور من قبل الطرف المتضرر من الحكم الصادر في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري ، حيث تحتوي هذه الإستثمار على حقول كثيرة ، فيها بيانات عديدة منها ما يتعلق باسم طالب إعادة المحاكمة ، وأسم الممثل القانوني له ، إن وجد ، والعنوان الخاص بهما الذي يعتمد للإتصال والتبليغ عليه ، وبيانات أخرى تتعلق بالمطلوب إعادة المحاكمة ضده تخص أسمه وعنوانه الذي يعتمد لإجراء التبليغات عليه ، وتتضمن كذلك بيانات عن تاريخ إصدار الحكم ، وتاريخ التبليغ به وخلاصة الحكم ، فضلاً عن ذكر تاريخ الحصول على المستند الذي استند اليه طالب إعادة المحاكمة وحقل خاص بطلباته ، وما يرغب في الحصول عليه من طلب إعادة المحاكمة والمستندات والوثائق المبرزة في إعادة المحاكمة ، وكذلك تتضمن استثماراً طلب إعادة المحاكمة وصلاً يؤيد استلام الهيئة للطالب محل البحث⁽¹⁾ .

خامساً. التمييز : يحظى الطعن التمييزي بأهمية عملية كبرى ، فهو طريق من طرق الطعن غير الإعتيادية يلجأ إليه الخصوم للطعن في الحكم الصادر في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري عند توفر حالة من الحالات التي

1. يُنظر جمال ناصر : مرجع سابق ، ص 204 .

تسمح بسلوك الطعن التمييزي ، كما هو الحال لو صدر الحكم في دعوى الإبطال محل البحث بشكل مخالف للقانون، أو وقع خطأ في تطبيقه أو عيب في تأويله ،أو أن يكون الحكم الصادر في دعوى الإبطال قد شابه خطأ يؤثر بصحته نتيجة وقوع خلل عند إتخاذ الإجراءات الأصولية المتبعة أثناء نظر الدعوى⁽¹⁾ ، أو صدر هذا الحكم مناقضاً لحكم سابق صدر في الدعوى نفسها وبين الخصوم ذاتهم أو من قام مقامهم وحاز درجة البتات ، أو كان الحكم الصادر في دعوى الإبطال محل البحث مشوباً بخطأ جوهري . مثال ذلك ان يكون الحكم الصادر من المحكمة أو اللجنة القضائية في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري يقضي بأكثر أو أقل مما هو وارد بعريضة دعوى الإبطال⁽²⁾ ، متبعين في ذلك الأحكام والأجراءات التي وضعها المشرع لتنظيم الطعن التمييزي في المواد (203_218) من قانون المرافعات المدنية، مراعين ايضاً المدة القانونية المقررة لسلوك الطعن محور البحث ، والتي تتحدد بمقدار (30) يوماً تبدأ من اليوم التالي للتبليغ بالحكم أو إعتباره مبلغاً بالنسبة للأحكام الصادرة من محكمة البداية في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري ، وذات المدة مقررة لسلوك الطعن التمييزي حددتها المادة (14) من قانون الهيئة الملغى ، إلا أن قانون الهيئة النافذ فقد سمح للخصم الخاسر في الدعوى من سلوك الطعن التمييزي كطريق من طرق الطعن المسموح سلوكها وفقاً لقانون الهيئة ، إلا أنه لم يحدد مدته ، مع ذلك فقد أطرده قضاء هيئة الطعن التمييزية التي تعتبر بمثابة محكمة تمييز على اعتبار هذه المدة (30) يوماً تبدأ من اليوم التالي للتبليغ أو إعتباره مبلغاً⁽³⁾ ، في

1. كما لو سعت المحكمة أو اللجان القضائية عن تثبيت اقوال الطرفين في محضر الجلسة حيث قضت هيئة الطعن التمييزي في هيئة دعاوى الملكية رقم (13) لسنة 2010 بحكمها المرقم 428/تمييز/2002 الصادر بتاريخ 2010/9/28 بما يأتي : ((... وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية فقرر قبوله شكلاً وعند عطف النظر على القرار المميز وجد انه صدر خلافاً للقانون لعدم تنظيم محضر لجلستين لتثبيت ما تم خلال المرافعة استناداً لأحكام الفقرة (2) من المادة (60) من قانون المرافعات المدنية رقم (83) لسنة 1969 المعدل كما لم ينظم المحضر الختامي الذي يتضمن قرار المحكمة ختام المرافعة في حالة تهيأ الدعوى لاصدار الحكم استناداً لاحكام المادة (156) من القانون المذكور وحيث ان ذلك يعد خطأ في اتباع الإجراءات الاصولية في الدعوى قرر نقض القرار المميز وإعادة الدعوى إلى اللجنة القضائية للسير في الدعوى وفق ما تقدم وصدر القرار بالاتفاق عملاً بأحكام المادة (203) الفقرة (3) من قانون المرافعات المدنية في 2010/9/2)) . اشار الى هذا القرار جمال ناصر : مرجع سابق ، ص 237 .

2. وقد تأكد هذا المعنى بقرار صادر عن هيئة الطعن التمييزي في هيئة دعاوى الملكية العقاري بالعدد 2447/تمييز/2007 الصادر بتاريخ 2010/12/2 الذي جاء فيه : ((... عند عطف النظر على القرار التمييزي وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون ذلك أن اللجنة القضائية المختصة قضت بإعادة تسجيل العقار موضوع الدعوى باسم المدعي وبالمساحة البالغة (2م85,95) في حين أن الثابت من كتاب مديرية التسجيل العقاري في كربلاء وصورة قيد العقار ساقطة الحكم أن مساحة العقار عند المصادرة في 1999/12/5 هي (2م47,71) وان هذه المساحة بقت كما هي بعد تملك المدعي عليه للعقار كما هو ثابت من صورة قيد العقار ثابتة الحكم المربوطة بأوراق الدعوى وأن اضافة المساحة البالغة (2م38,24) إلى العقار قد سجلت بالقيد (21 نيسان 2000) أي بعد مصادرة العقار من المدعي في 1999/12/5 وهذا يعني أن هذه المساحة المضافة اما ان تكون مضافة من قبل المدعي عليه او من قبل الشخص الثالث وزير المالية إضافة لوظيفته ولما كانت اللجنة القضائية قد قضت بإعادة كامل العقار إلى المدعي وبضمنه المساحة المضافة البالغة (2م38,24) فان مثل هذا القضاء غير صحيح وكان على اللجنة القضائية التحقق من حيث النقطة ومن ثمّ حسم الدعوى وفق القانون وحيث ان اللجنة القضائية سارت بخلاف ذلك لذلك قرر نقض القرار المميز وإعادة اضبارة الدعوى الى لجنتها لاتباع ما تقدم وصدر القرار بالاتفاق في 2010/12/2)) . اشار الى هذا القرار جمال ناصر : مرجع السابق ، ص 252 .

3. إذ تعتبر هذه المدة من المبادئ التمييزية التي استقرت هيئة الطعن التمييزي عليها حيث قضت الهيئة في حكمها المرقم 956/تمييز/2007 والصادر بتاريخ 2010/9/5 بما يأتي : ((.... وجد ان مدة الطعن التمييزي ثلاثين يوماً يبدأ من اليوم = الثاني لصدور القرار المميز استناداً لأحكام المادة (204) من قانون المرافعات المدنية ولوحظ ان القرار الصادر بتاريخ 28/6/2006 وان الطعن التمييزي لوزير الهجرة اضافة لوظيفته في 2006/9/6 وان النقض التمييزي للشخص الثالث السيد وزير المالية اضافة لوظيفته في 2006/8/16 لذا فإن الطعنين التمييزين مُقَدَّمَيْن خارج المدة القانونية ولما كانت مدة الطعن التمييزي حتمية

حين يطعن بالقرارات غير الحاسمة التي تصدر اثناء السير في الدعوى كقرار إستئثار الدعوى مثلاً بطريق التظلم ومن ثمّ التمييز وفقاً لأحكام المادة (153) والمادة (216)⁽¹⁾ من قانون المرافعات المدنية ، مع ملاحظة أن الطعن التمييزي الذي يسلك ضد الأحكام الصادرة في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري المقامة وفقاً لمقتضيات قانون التسجيل العقاري ، يقدم إلى محكمة التمييز الاتحادية خلال المدة المذكورة آنفاً ، على أن يقدم الطعن التمييزي ضد الأحكام الصادرة من اللجان القضائية في الدعوى محور البحث إلى هيئة الطعن التمييزي . أمّا إذا كانت الأحكام صادرة من محكمة البداية المختصة في هذه الدعوى التي تفصل بها وفقاً لأحكام قانون الهيئة بعد 2011/6/30 فإن الطعن حينها يقدم إلى محكمة التمييز الاتحادية . ولكن ألا تخضع الأحكام الصادرة من اللجان القضائية بدعوى إبطال سندات التسجيل العقاري إلى الطعن التمييزي الوجوبي أسوة بتلك التي تصدر من المحاكم ؟

الاجابة عن هذا التساؤل ستكون بالإيجاب ، اذ يتبين لنا من خلال الرجوع الى قانون هيئة دعاوى الملكية النافذ رقم (13) لسنة 2010 ولا سيما المادتين (8/خامساً) و (10) منه اللتان تطرقتا إلى مبدأ التمييز الوجوبي خضوع الأحكام الصادرة من اللجان القضائية في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري، والتي تكون الدولة طرفاً فيها إلى التمييز الوجوبي ، وذلك في الحالة التي لم يطعن في الحكم محل البحث الصادر من اللجان المذكورة آنفاً بطريق التمييز، عندئذ تقوم اللجنة القضائية من تلقاء نفسها بأرسال الحكم الصادر في دعوى الإبطال محل البحث مع إضارة الدعوى التي صدر فيها الحكم الى هيئة الطعن التمييزي لإجراء التدقيقات التمييزية عليها ، وذلك خلال مدة زمنية مقدرة بـ (10) أيام من تاريخ انتهاء مدة الطعن التمييزي⁽²⁾ . في الوقت الذي لم يحدد فيه قانون المرافعات هذه المدة عند حديثه عن مبدأ التمييز الوجوبي في المادة (1/309) منه ، وبعد النظر في حيثيات الحكم ومراجعة إضارة الدعوى من قبل هيئة الطعن التمييزية تصدر قرارها الذي قد يقضي بالمصادقة على الحكم الصادر من اللجنة القضائية وبذلك يكون القرار باتاً ومكتسباً للدرجة القطعية وواجب التنفيذ ، أو قد يقضي بقرار هيئة الطعن

يترتب على عدم مراعاتها وتجاوزها سقوط الحق في النقض عملاً بأحكام المادة (171) من القانون المذكور لذا قرر رد الطعنين التمييزين شكلاً وصدر القرار بالإتفاق في 2010/9/5)) . ورد هذا القرار في المبادئ التمييزية في قضاء الهيئة التمييزية الصادرة وفق قانون هيئة دعاوى الملكية رقم (13) لسنة 2010 ، أعداد قسم البحوث والدراسات القانونية في هيئة دعاوى الملكية ، العدد (1) ، سنة 2016 ، ص 5 .

1. خضعت المادة (216) من قانون المرافعات المدنية العراقي للتعديل بموجب القانون رقم (10) لسنة 2016 إذ أصبحت تقضي بما يأتي : ((1. يجوز الطعن بطريق التمييز في القرارات الصادرة من القضاء المستعجل والقرارات الصادرة في التظلمات من الأوامر على العرائض والقرارات الصادرة بإبطال عريضة الدعوى أو بوقف السير في الدعوى واعتبارها مستأخرة حتى يفصل في موضوع آخر ، والقرارات الصادرة برفض توحيد دعويتين مرتبطتين أو برفض الاحالة لعدم الاختصاص القيمي أو المكاني أو قرار تصحيح الخطأ المادي في الحكم ، وتكون مدة الطعن في هذه القرارات سبعة ايام . 2. يكون الطعن التمييزي تمييزاً في القرارات المنصوص عليها في الفقرة (1) من هذه المادة لدى محكمة استئناف المنطقة أو محكمة المواد الشخصية ، ويكون الطعن فيها تمييزاً أمام محكمة التمييز ، إذا كانت صادرة من محاكم الاستئناف بصفتها الاستئنافية ويكون القرار التمييزي الصادر بنتيجة الطعن باتاً . 3. لا يقبل تمييز الأوامر على العرائض إلا بعد التظلم منها أمام من إصدارها طبقاً لما هو مبين في المادة (153) من هذا القانون)) .

2. ألزمت تعليمات تسهيل تنفيذ قانون الهيئة رقم (13) لسنة 2010 اللجان القضائية باحالة الدعوى الى هيئة الطعن التمييزية خلال المدة التي حددتها المادة (8) من التعليمات المذكور والتي نصت على : ((ترسل اللجان القضائية الى هيئة الطعن الدعوى التي أصدرت فيها قرارات والتي تكون الدولة طرفاً فيها خلال (10) أيام من تاريخ انتهاء مدة الطعن التمييزي)) .

التمييزي بنقض الحكم الصادر من اللجان القضائية وتعديله بإضافة أو حذف فقرة منه مما يتوجب على اللجنة القضائية إتباع ما جاء بهذا القرار وإلا تعرض للنقض مرة أخرى⁽¹⁾. ويجب على هيئة الطعن عند نظرها الدعوى مراعاة عدد مرات تمييز الدعوى⁽²⁾، ومن المحبذ الإشارة إليه في هذا الصدد أن قانون الهيئة الملغى لم ينص على التمييز الوجوبي وأن نص على سلوك الطعن التمييزي.

وقبل ختام حديثنا عن طريق الطعن التمييزي، كان لا بد لنا من وقفة بسيطة نسلط بها الضوء على ما جاء به الواقع العملي من شواهد تُبرز من خلالها موقفاً متأرجحاً للقضاء العراقي المتمثل بمحكمة التمييز الاتحادية، من إبطال قيود التسجيل العقاري وسنداتها بعد اكتسابها لشكلها النهائي، وهذه الشواهد جسدتها المبادئ التمييزية الصادرة عن المحكمة المذكورة آنفاً، يتركز مضمونها على التحكم في صلاحية إبطال قيود التسجيل العقاري وسنداتها بعد اكتسابها لشكلها النهائي، إذ منحت المحكمة المذكورة صلاحية إبطال السندات محل البحث بعد اكتسابها لشكلها النهائي لجهة إدارية تتمثل بـ (البلدية)⁽³⁾، وفي ذلك مخالفة صريحة لنص المادة (139) من قانون التسجيل العقاري العراقي النافذ التي حصرت صلاحية إبطال تلك القيود وسنداتها بعد اكتسابها لشكلها النهائي بالقضاء المدني المختص ليصدر حكماً باتاً بشأنها. إلا أن المحكمة المذكورة أدركت هذه المخالفة وعملت على معالجتها في وقت لاحق من خلال إصدار مبادئ تمييزية أخرى أناطت فيها صلاحية إبطال تلك القيود إلى القضاء عملاً بأحكام المادة المذكورة آنفاً⁽⁴⁾. ولعل سبب صدور مثل تلك المبادئ المتخبطة عن المحكمة المذكورة يرجع إلى التفسير الخاطئ للنص القانوني، فضلاً عن سوء تطبيقه⁽¹⁾.

1. أكد هذا المعنى نص المادة (8/رابعاً) من قانون هيئة دعاوى الملكية العراقية النافذ.
2. أشار إلى هذا المعنى المادة (9) من تعليمات تسهيل تنفيذ قانون الهيئة النافذ.
3. من القرارات القضائية الصادرة من محكمة التمييز الاتحادية والتي تعتبر مخالفة لنص قانوني صريح فيما ذهبت إليه من منح صلاحية إبطال قيود التسجيل العقاري إلى البلدية قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (1989) الصادر بتاريخ 2008/9/3 : ((لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد أنه صحيح وموافق للقانون للأسباب والحيثيات التي استند إليها، ذلك لأنه من الثابت في الدعوى بأن العقار المرقم 774/1 مقاطعة 37 بعويرة قد تم تسجيله باسم المميز (المدعي) استناداً إلى كتاب مديرية بلدية الموصل المرقم 6058 في 1997/3/3، استناداً إلى قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم 251 لسنة 1986 لغرض إنشاء دار حضانة عليه، وحيث أن المميز (المدعي) أخل بالتزاماته القانونية ولم يقيم بإنشاء دار حضانة عليه رغم أن القطعة قد خصصت له لهذا الغرض لذلك تم إبطال قيد تسجيل العقار باسم المدعي وإعيد تسجيله باسم مديرية الموصل استناداً إلى كتاب مديرية الرعاية الاجتماعية في نينوى المرقم 864-16 في 2000/8/6 وتأسيساً على ذلك أصبح مع البلدية الحق من إعادة تسجيل القطعة بأسمها وهذا ما أستقر عليه قضاء الهيئة الموسعة المدنية في محكمة التمييز الاتحادية بقرارها المرقم 97/ الهيئة الموسعة المدنية/ 2007/ في 2007/2/17 لذلك قرر تصديق الحكم المميز ورد اللائحة التمييزية مع تحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في 3/ رمضان/ 1429 هـ الموافق 2008/9/3 ((. أشار إليه المحامي علاء التميمي : المجموعة المدنية لقضاء محكمة التمييز الاتحادية، مرجع سابق، ص 335.
4. ومن القرارات القضائية الصادرة من محكمة التمييز الاتحادية الموافقة للنص القانوني في منح صلاحية إبطال قيود التسجيل العقاري إلى القضاء قرارها المرقم (2337) الصادر بتاريخ 2007/1/22 والذي قضت به بما يلي : ((ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد أنه صحيح وموافق للأسباب المذكورة فيه حيث أن الثابت من اضبارة الدعوى بأن المميز عليه (المدعي/المستأنف عليه) كانت قد خصصت له القطعة المرقمة (46م924/1) نصف الدجيلة وقد تم تسجيلها بأسمه في سجلات التسجيل العقاري بالقيد (107/ايار/94) مجلد 270 إلا أن مديرية البلدية طلبت من مديرية التسجيل العقاري في الكوت بإبطال القيد وإعادة تسجيلها باسم مديرية بلدية الكوت وحيث أن الإجراء الذي اتخذه المميز بإبطال القيد لا سند له من القانون ذلك أن القطعة موضوع الدعوى بعد تسجيلها باسم المميز عليه كانت قد خرجت من أملاك المميز ولا يحق له إعادة تسجيلها باسمه ذلك أنه في حالة

سادساً. تصحيح القرار التمييزي : يعد تصحيح القرار التمييزي طريق من طرق الطعن غير الاعتيادية في الأحكام القضائية الذي يتم اللجوء إليه للطعن ضد الأحكام الصادرة في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري من قبل محكمة التمييز أو محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية ، أو من قبل هيئة الطعن التمييزي خلال مدة زمنية مقدرة بسبعة أيام من اليوم التالي للتبليغ بالحكم أو إعتباره مُبْلَغاً ، وتنتهي بجميع الأحوال بمضي ستة أشهر على إصدار القرار المراد تصحيحه عند توفر أسباب معينة تتجلى بأن الحكم الصادر في دعوى الإبطال قد خالف نصاً قانونياً صريحاً ، أو صدر الحكم بفقرات متناقضة ، أو كان يتناقض مع حكم سابق صادر من ذات الجهة التي أصدرته ، أو إذا كان طالب التمييز قد أورد في طلبه سبباً من الأسباب القانونية التي تؤدي الى نقض الحكم ، أو تصديقه وأغفلت الجهة المختصة بالطعن سواء كانت محكمة التمييز أو هيئة الطعن التمييزية تدقيقه ، والبت في قرارها التمييزي كما لو كان الحكم الصادر في دعوى الإبطال محل البحث مخالف لقواعد الاختصاص النوعي، أو الوظيفي ، ولم تنتبه المحكمة المختصة بالتمييز إلى ذلك فعندها يكون الطعن مقبولاً وينبغي حينها مراعاة الأحكام التي بينها المشرع في المواد (219-223) من قانون المرافعات المدنية العراقي ، ولكن لا بد لنا أن ننوه إلى الجهة المختصة بنظر طلب التصحيح ، المتعلق بالحكم الصادر في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري المقامة استناداً إلى الأسباب العامة أو وفقاً لمقتضيات القانون التسجيل العقاري النافذ هي محكمة التمييز الاتحادية ، بينما تختص هيئة الطعن التمييزي المشكلة وفقاً لقانون الهيئة بالنظر بالطعن محل البحث المقدم ضد الأحكام الصادرة في دعوى الإبطال محور البحث والمرفوعة استناداً الى القانون المذكور ، والتي آل اختصاص نظرها بعد 30 / 6 / 2011 إلى محكمة التمييز الاتحادية لتتظر وتبت فيه⁽²⁾.

بيد ان قانون الهيئة الملغى لم ينص على سلوك طريق تصحيح القرار التمييزي ، وتاكّد هذا المعنى بما قضت به هيئة الطعن التمييزية بأحد قراراتها التي جاء فيها : ((... وجد ان طلب التصحيح انصب على قرار الهيئة التمييزية لحل نزاعات الملكية العقارية المرقم (5402/تمييز/2008) المؤرخ 2010/1/24 ولدى إمعان النظر في اللائحة

وجود سبب من الأسباب التي تستدعي سحب القطعة اللجوء إلى القضاء للمطالبة بذلك حيث نصت المادة (1/139) من قانون التسجيل العقاري (يتم ابطال التسجيل العقاري استناداً الى قرار من الوزير قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي فلا يجوز ابطاله الا بحكم قضائي حائز درجة البتات) لذا يكون الحكم المميز الذي قضى بإبطال قيد القطعة وإعادة تسجيلها باسم المميز عليه له سند من القانون قرر تصديقه ورد الطعن التمييزي وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في 3/ محرم/ 1428 هـ الموافق 2007/1/22 م)) . أشير الى هذا القرار المحامي علاء التميمي ، مرجع سابق ، ص 322 وما يليها . وذات المبدأ ورد في قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (169) الصادر بتاريخ 2007/4/11 الذي قضى : ((اذا تم تسجيل قطعة أرض باسم المدعي في دوائر التسجيل العقاري واكتسب التسجيل شكله النهائي فليس للمالك (البلدية) إبطال التسجيل وتخصيصها للغير إلا بحكم قضائي مكتسب للدرجة القطعية حتى وأن ظهر انه قد خالف الشروط التي بسببها خصصت له أو عدم تحقق أحد هذه الشروط)) . إشار إلى هذا القرار المحامي علاء صبري : مرجع السابق ، ص 219 . ويُنظر كذلك قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد 2337 الصادر بتاريخ 2007/1/22 ، ص 322 . وبذات المعنى ورد في القرار الصادر عن الهيئة الاستئنافية المرقم 862/ الهيئة استئنافية عقار 2006/ والصادر بتاريخ 2006/6/29 . إشار اليه القاضي لفته هامل : مرجع سابق ، ص 18 .

1. يُنظر القاضي عبد الرزاق زهير عبد الله : إبطال قيود التسجيل العقاري وموقف القضاء العراقي منه ، رسالة دبلوم في العلوم القضائية مقدمة الى المعهد القضائي ، دورة 31 ، لسنة 2010 م ، ص 28 وما يليها . يُنظر كذلك د. علي غسان : مرجع سابق ، ص 13 وما يليها .

2. يُنظر جمال ناصر : مرجع سابق ، ص 205 . وكذلك القاضي عباس قاسم : مرجع سابق ، ص 138 وما يليها .

التنظيمية لسلطة الائتلاف المؤقتة رقم (12) في 2004/7/1 لهيئة دعاوى الملكية وجد بأنها جاءت خالية من حق تقديم طلب التصحيح وكان قد صدره وفق الاحكام الواردة في قانون الهيئة التمييزية لحل نزاعات الملكية العقارية رقم (2) لسنة 2006 الذي أوضحت المادة (19) منه اختصاصات الهيئة التمييزية ولم يكن من ضمنها نظر طلب التصحيح في قرار الهيئة التمييزية كما انها لم تمنح أي من الخصوم تقديم مثل هذه الطلبات إلا أنه وبعد صدور القانون رقم 13 لسنة 2010 والذي أصبح بتاريخ 2010/3/9 والذي الغي بموجبه قانون هيئة حل نزاعات الملكية العقارية رقم (2) لسنة 2006 وبموجب المادة 26 منه واجاز بالمادة 9/ أولاً منه الطعن بقرار اللجنة القضائية وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات المدنية رقم 83 لسنة 1969 وبضمنها تصحيح القرار التمييزي وبالفقرة (هـ) منها ومن هذا يتبين ان جواز الطعن بطريق تصحيح القرار يكون من حق الخصوم بتاريخ نفاذ القانون رقم 13 لسنة 2010 وأن مثل هذه الطلبات ترد على القرارات الصادرة من هيئة الطعن المصدقة للقرارات والاحكام الصادرة من اللجان القضائية بتاريخ نفاذ القانون في 2010/3/9 ولا ترد على القرارات والاحكام الصادرة قبل نفاذه لذا يكون طلب تصحيح القرار أعلاه ليس له سند من القانون لقبوله عليه قرر رد طلب التصحيح وصدر القرار بالأكثرية في 2010/10/ 24 ((⁽¹⁾).

ولعل السبب يكمن في إستحداث هذا الطريق من طريق الطعن بموجب أحكام قانون الهيئة النافذ هو لغرض تدارك ما قد يحصل في القرارات التمييزية التي تصدرها هيئة الطعن ،من أخطاء قانونية مؤثرة في صحة القرار يمكن تلافيها ومعالجتها عن طريق تصحيح القرار التمييزي⁽²⁾.

سابعاً. الطعن لمصلحة القانون : يعد الطعن لمصلحة القانون طريق خاص من طرق الطعن بالأحكام ، حيث سمح المشرع العراقي بسلوكه عند وجود حكم يشكل خرقاً للقانون إذ يترتب على وجود مثل هكذا حكم ضرراً بمصلحة الدولة ، فضلاً عن إعتباره مخالفاً للنظام العام ، مما يستوجب نقضه ، ويتم ذلك بواسطة تدخل الإدعاء العام لدى محكمة التمييز للطعن في الأحكام الخارقة للقانون ،من اجل تحقيق مصلحة القانون خلال مدة زمنية لا تتجاوز الثلاث سنوات من تاريخ اكتساب الحكم لدرجة البتات، اذا لم يقم احد طرفي الدعوى بتقديم طعناً ضد هذه الاحكام خلال مدة الطعن القانونية⁽³⁾ . وعليه من المتصور أن تكون الأحكام الصادرة بدعوى إبطال سندات التسجيل

1. يُنظر قرار هيئة الطعن التمييزية رقم 1403/ تمييز/ 2007 في 2010/10/ 24 . أشار اليه القاضي حيدر حميد عبد الحسين : مرجع سابق ، ص 79 . وكذلك ورد هذا القرار لدى جمال ناصر : مرجع سابق ، ص 244 .
2. يُنظر القاضي عباس قاسم : ابطال تسجيل العقار ، مرجع سابق ، ص 149 .
3. تناول قانون الإدعاء عام رقم (159) لسنة 1979 تنظيم احكام الطعن لمصلحة القانون حيث نصت المادة (30) منه على شروط سلوك الطعن لمصلحة القانون اذ نصت على : ((أولاً. يقدم رئيس الادعاء العام في حدود ما تسمح به القوانين والأنظمة والتعليمات بأخذ أو طلب اتخاذ الإجراءات التي تكفل تلافي خرق القانون او انتهاكه . ثانياً. أ. اذا تبين لرئيس الادعاء العام حصول خرق للقانون في أي حكم او قرار صادر عن اية محكمة ، عدا المحاكم الجزائية أو في قرار صادر عن مدير عام دائرة القاصرين المختص او المنفذ العدل من شأنه الأضرار بمصلحة الدولة او القاصر او أموال أي منهما أو مخالفة النظام العام ، يتولى عندها الطعن في الحكم أو القرار لمصلحة القانون رغم فوات المدة القانونية اذا لم يكن أحد من ذوي العلاقة قد طعن فيه . ب. لا يجوز النقض لمصلحة القانون طبقاً للفقرة ثانياً/ من هذه المادة اذا كانت قد مضت مدة ثلاث سنوات على اكتساب الحكم او القرار درجة البتات)) .

العقاري خارقه للقانون ومخالفه له ، وهذا يحدث عندما يصدر الحكم خلافاً لحكم المادة (139) من قانون التسجيل العقاري أو خلافاً لأحكام المادة (3) من قانون هيئة دعاوى الملكية العقارية النافذ ، ولم يطعن طرفي النزاع في ذلك الحكم المخالف للقانون ولم تمض على صدوره مدة تزيد عن ثلاث سنوات ابتداءً من تأريخ اكتساب الحكم درجة البتات ، وكان الأخير متعلقاً بحق من حقوق الدولة أو كان الحكم قد قضت به المحكمة المختصة بصورة مخالفة للنظام العام ، عندئذ يتدخل الإدعاء العام للطعن به أمام محكمة التمييز إذا كان الحكم صادر في دعوى الإبطال المرفوعة استناداً إلى الأسباب العامة للإبطال، أما إذا كانت هذه الدعوى مرفوعة استناداً إلى الأسباب الخاصة للإبطال ، فإنه يقدم الطعن لمصلحة القانون أمام هيئة الطعن التمييزية ، فإذا ما ثبت لمحكمة التمييز وهيئة الطعن التمييزي وجود خرق للقانون ، حينها تقرر نقض الحكم الصادر في دعوى الإبطال محل البحث وإعادة الدعوى إلى المحكمة أو اللجنة القضائية التي أصدرت القرار المطعون به ، لأصدار قرار جديد في الدعوى محل البحث ، علماً أن تقديم الادعاء العام الطعن لمصلحة القانون بالنسبة للدعوى المرفوعة استناداً لأحكام قانون الهيئة أصبح من اختصاص محكمة التمييز بعد 2011/6/30 ، أما قانون الهيئة الملغى لم ينص على طريق الطعن محل البحث بخلاف قانون الهيئة النافذ الذي نصت المادة (9/ثانياً) منه على إتباعه . ومن التطبيقات القضائية الواردة بهذا الشأن ما قضت به محكمة التمييز الاتحادية بقرار لها جاء فيه : ((... أن رئيس الادعاء العام يطلب قبول الطعن لمصلحة القانون في القرار الصادر من اللجنة القضائية في الكرخ الثانية بالعدد 493523 في 2006/11/15 المتضمن الحكم بإبطال قيد تسجيل جمعية وادي الرافدين الزراعية التعاونية لمنتجي الدواجن الواقعة في منطقة المرادية في محافظة ديالى من اسم وزارة المالية وإعادة الحكم بتسجيل الجمعية المذكورة باسم المدعي اضافة لوظيفته وبالنسبة التي يستحقها وهي 50% من المشروع على أن يعيد المدعي اضافة لوظيفته المبلغ الذي تسلمه والبالغ مقداره مائة وخمسة وسبعون مليون دينار الى وزارة المالية . ولدى إمعان النظر في الحكم المطعون فيه لمصلحة القانون المشار اليه آنفاً فقد وجد أن الثابت من وقائع الدعوى ومستنداتها أن المدعي رئيس جمعية وادي الرافدين الزراعية التعاونية لمنتجي الدواجن اضافة لوظيفته ادعى في دعواه بان موكله سبق ان تعاقد مع (عدي صدام حسين) على عائدة مشروع دواجن المرادية بالاكراه والتهديد وتم نقل ملكية 50% من المشروع الى المدعى عليه المذكور (عدي صدام حسين) بمبلغ مائة وخمسة وسبعين مليون دينار وأن المبلغ الذي تسلمه موكله بالأكراه والتهديد قليل جداً ... وطلب إعادة حيازة المشروع بنسبة 50% منه اليه اضافة لوظيفته أصدرت اللجنة القضائية قرارها المشار إليه آنفاً بإبطال قيد تسجيل الجمعية المذكورة من أسم وزارة المالية وإعادة تسجيله بإسم الجمعية بنسبة 50% من المشروع وصدق القرار من هيئة حل نزاعات الملكية العقارية الهيئة التمييزية بالعدد 1102/تمييز/2007 في 2007/4/4 وحيث ان رئيس الادعاء العام طعن في القرار بتاريخ 2015/11/8 أي بعد مضي أكثر من ثلاث سنوات على اكتسابه درجة البتات ، ولعدم توفر شروط الطعن لمصلحة القانون المنصوص عليها في المادة (30/ثانياً) من قانون الادعاء العام رقم (159) لسنة 1979 المعدل قرر رد الطعن لمصلحة القانون شكلاً ، إلا أن الهيئة العامة بحكم كونها الهيئة القضائية العليا التي تمارس الرقابة القضائية على جميع المحاكم (المادة 12 من قانون

التنظيم القضائي رقم 160 لسنة 1979 المعدل) ترى (الهيئة العامة) ان الأسباب الموضوعية التي وردت في الطعن لمصلحة القانون فيها خرق للقانون يستوجب التحقق منها ... وعليه فإن قرار اللجنة القضائية بالعدد 493523 في 2006/11/15 المصدق بموجب قرار الهيئة التمييزية بالعدد 1102/تميز/2007 في 2007/4/4 يكون قد صدر خلافاً لقواعد الاختصاص الوظيفي ، وأن مسألة البت في صحة ادعاء المدعي ببيع المشروع بالأكره من عدمه يكون من اختصاص محاكم البداية لما لها من ولاية عامة عملاً بأحكام المادة (29) من قانون المرافعات المدنية رقم 83 لسنة 1969 المعدل ، لذا فإن القرار المذكور وقرار تصديقه من هيئة التمييز المشار إليهما آنفاً يعتبران معدومين للأسباب المذكورة آنفاً لصدورهما من هيئة قضائية غير مختصة بإصدارهما ، والقرار المعدوم لا تلحقه حصانة ولا يترتب عليه ما يترتب على الحكم الصحيح من آثار ولا يحوز حجية الأمر المقضي به وحيث أن موضوع الدعوى مهياً للفصل فيه عملاً بأحكام المادة (214) مرافعات ، لذا قرر الحكم ببرد دعوى المدعي رئيس جمعية الرافدين التعاونية ... وإعادة حيازة المشروع إلى ما كان عليه قبل صدور قرار اللجنة وكذلك الحال بالنسبة للمبلغ الوارد في القرار البالغ مائة وخمسة وسبعين مليون دينار وتحميل المدعي إضافة لوظيفته المصاريف وإشعار رئاسة الادعاء العام واللجنة القضائية في الكرخ الثالثة بذلك . وصدر القرار بالاتفاق في 16/ربيع الاول /1437هـ الموافق 2015/12/28))⁽¹⁾. ونرى في هذا الصدد صواب ما ذهبت اليه محكمة التمييز الاتحادية الموقرة بقرارها المذكور أعلاه ، إذ يتسم هذا القرار بأحقاقه للحق ، وعدم الحيد عن ما نص عليه المشرع بقواعد صريحة تضمنتها القوانين الخاصة ، إذ راعت محكمة التمييز الموقرة بقرارها المذكور آنفاً جميع مقتضيات القانونية ، وسعت إلى تحقيق التطابق والتقارب بين الجانب النظري المتجسد بالنص القانوني وبين الجانب العملي المتمثل بالمبادئ والقرارات التمييزية ، فخرج القرار بناء على ذلك بشكل رصين ومُحبك متمتعاً بمعايير العدالة والإنصاف القانونية كافة .

المطلب الثاني

آلية تنفيذ الحكم الصادر في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري

يعد تنفيذ الحكم المرحلة النهائية من مراحل وإجراءات سير الدعوى ، إذ انه يمثل الثمرة التي يحصل عليها المدعي من دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري وبدون تنفيذ الحكم الصادر فيها لا يكون له أية فائدة للمدعي ، حيث يبقى مجرد حبراً على ورق ، إذا لم يأخذ طريقه للتنفيذ ، ولهذا التنفيذ طريقتان المتبعة من قبل الجهات المختصة بالتنفيذ ، والتي تتسم باختلافها في التشريع العقاري العراقي عنها بالتشريعات العقارية محل المقارنة ، ومن أجل الإحاطة بهذه الطريقة أو الآلية سنحاول توضيحها بفرعين : نتناول في الفرع الأول آلية التنفيذ المتبعة في التشريع العراقي ، ونخصص الفرع الثاني لدراسة الآلية المتبعة في تنفيذ حكم الإبطال في التشريعات محل المقارنة.

1. يُنظر قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم 42 / الهيئة العامة / 2015 الصادر بتاريخ 2015/12/28 .

الفرع الأول

آلية تنفيذ حكم إبطال سندات التسجيل العقاري وفقاً لأحكام التشريع العراقي

يجري تنفيذ الحكم الصادر في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري في العراق ، سواء تم صدوره من قبل محكمة البداية المختصة أو من قبل اللجان القضائية ، لدى دائرة التسجيل العقاري المختصة ، ولا يحتاج هذا التنفيذ إلى تقديم طلب للدائرة التسجيل العقاري المختصة ، إنما فقط إبراز الحكم الصادر في الدعوى محل البحث ، ثم تشرع بعد ذلك دائرة التسجيل العقاري في المباشرة بتنفيذه ، آخذة بنظر الإعتبار عدم وقوع الطعن بالحكم بطريق الاستئناف ، أو الاعتراض على الحكم الغيابي ، أو التمييز ، أو حصول المحكوم عليه على أمر من اية محكمة يتضمن وقف إجراءات تنفيذه ، فحينها يتوجب على دائرة التسجيل العقاري بإعتبارها الجهة المنفذة للحكم وقف إجراءاتها التنفيذية عملاً بأحكام المادة (53) من قانون التنفيذ العراقي رقم (45) لسنة 1980 المعدل النافذ⁽¹⁾ . هذا فضلاً عن التحقق الدائرة المذكورة من مدى تمتع الحكم الصادر في دعوى الإبطال بالقوة التنفيذية ، إذ يجب تنفيذ الحكم خلال مدة (7) سبع سنوات من تأريخ اكتساب الحكم درجة البتات ، فان مضت هذه المدة بدون تنفيذ الحكم⁽²⁾ ، أصبح فاقداً لقوته التنفيذية ، التي يستطيع تجديدها مرة أخرى بوساطة طلب يقدم الى المحكمة التي أصدرته لتأييده . فتمتأكدت دائرة التسجيل العقاري من عدم وجود مانع يؤثر على تنفيذ حكم الإبطال محور البحث توجهت لتنفيذه ، على وفق الآلية التي اوضحها قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971 المعدل النافذ ، حيث تقوم دائرة التسجيل العقاري المختصة بأعداد وتنظيم الاستمارة استناداً إلى حكم الإبطال محل التنفيذ ، تدرج فيه أوصاف الحقوق العينية الأصلية للعقار قبل التسجيل المُنْبَطِل ، وتعتمد في ذلك على البيانات المدرجة في السجل السابق ، كما وتدرج في هذه الاستمارة ايضاً أوصاف العقار المُنْبَطِل سجله واسم المتصرف إليه مع ذكر إشارات الرهن والحجز التي كانت مدونة في السجل السابق من دون حاجة لتصديقها من أية جهة من الجهات ، أو أخذ إقرار ، أو استيفاء الرسوم عنها ، ثم تسجل المعاملة في سجل اليومية ، وبعد ذلك تسجل في السجل العقاري ، وعندئذ يتم شطب البيانات المبطله بالحبر الأحمر ثم تدرج في الحقل جديد البيانات السابقة للتسجيل المقرر إبطاله وما جاء به الحكم القضائي من فقرات تقضي بإعادة تسجيل العقار باسم صاحبه الاول⁽³⁾ . وهذا ما قضت به المادة (36) من تعليمات التسجيل العقاري رقم 3 لسنة 1987 ، وفيما يتعلق بالحقوق العينية التبعية المترتبة على العقار قبل التسجيل الذي حكم بأبطاله فيعاد

1. نصت المادة (53/اولاً/ثانياً) من قانون التنفيذ العراقي على : ((اولاً. يجوز تنفيذ الحكم خلال مدد الطعن القانونية إلا إن التنفيذ يؤخر لإبراز المحكوم عليه إستشهاداً بوقوع الاعتراض على الحكم الغيابي أو الاستئناف أو بوقوع التمييز إذا كان الحكم متعلقاً بعقار . ثانياً. ب. يوقف التنفيذ في جميع الأحوال إذا صدر بذلك قرار من المحكمة المختصة ...)) .

2. نصت المادة (114) من قانون التنفيذ العراقي على القوة التنفيذية للحكم بقولها : ((لا يقبل التنفيذ الحكم الذي مضى سبع سنوات على اكتسابه درجة البتات)) .

3. ينظر د. خالد لفته شاكر وعبد الله غزاي : شرح قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971، بدون ذكر لتسلسل الطبعة ، دون الإشارة الى مكان الاصدار ، دون الإشارة الى سنة الإصدار ، ص236 . ذات المعنى عبد الله غزاي : إجراءات التسجيل العقاري ، مرجع سابق ، ص210 . يُنظر كذلك مصطفى مجيد : شرح قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 ، ج (2) ، بدون ذكر لتسلسل الطبعة ، المكتبة القانونية ، بغداد ، ص132 . ذات المعنى القاضي جواد حسين نايف : مرجع سابق ، ص57

تسجيلها مرة أخرى، بنفس صفاتها وأميازاتها ومرتبتها في السجل الجديد ، كما وتعتبر إشارات الحجز التي رفعت عند إجراء التسجيل المبطل ثابتة الحكم وتؤشر في السجل الجديد ولا يخضع تسجيل حكم الأبطال لأي رسوم⁽¹⁾ . وتجدر الإشارة الى أنه اذ كان التسجيل المبطل قد تم عن طريق تسجيل مجدد⁽²⁾ أو تأييد⁽³⁾ ، ونظراً لعدم وجود تسجيل سابق فيجري تسجيل الحكم القضائي بالتأشير على السجل نفسه بشرح يتضمن كيفية الإبطال ، مع درج أوصاف الحكم الذي أعتمد في إبطال التسجيل⁽⁴⁾ ، ويوقع الشرح من قبل رئيس الدائرة والموظف المختص ويختم بختم الدائرة الرسمي ، فضلاً عن تأشير الإبطال على اضبارة العقار⁽⁵⁾ ، في حين أوجب قانون الهيئة تنفيذ الاحكام الصادرة من اللجان القضائية أو المحاكم النازرة في الدعاوى المشمولة بأحكامه لدى الدوائر المختصة ، ووفقاً للآلية العامة المتبعة بتنفيذ الأحكام⁽⁶⁾ .

الفرع الثاني

آلية تنفيذ حكم إبطال سندات التسجيل العقاري وفقاً لأحكام التشريعات المقارنة

وضعت التشريعات العقارية محل المقارنة كالتشريع السوري ، اللبناني ، والمصري ، والمغربي آليات لتنفيذ حكم الإبطال الصادر بالدعوى محل البحث ، حيث أوضح القرار رقم (188) لسنة 1926 المتعلق بإنشاء السجل العقاري في سوريا ولبنان الأصول والقواعد المرعية لإجراء ترقيين أو إبطال القيد العقاري وسنده ، فقد فرض المشرع المذكور التزام على أمين السجل العقاري⁽⁷⁾ ، يتجلى مضمونه في التحقق على مسؤوليته قبل إجراء الترقيين

1. أشارت الى هذه الاحكام المادة (143) من قانون التسجيل العقاري بقولها : ((1. تسجل الحقوق العينية التبعية المترتبة على العقار قبل التسجيل المبطل أن وجدت بنفس صفاتها وأميازاتها ومرتبتها. 2. تعتبر إشارات الحجز التي رفعت عند إجراء التسجيل المبطل ثابتة الحكم وتؤشر في السجل الجديد. 3. لا يخضع تسجيل قرار الإبطال لأية رسوم)) . وكذلك نصت المادة (12) من قانون الهيئة النافذ التي جاء فيها : ((تعفى إجراءات نقل ملكية العقار الذي صدر فيه حكم بات بموجب أحكام هذا القانون من الضرائب والرسوم المقررة قانوناً)) . وايضاً نص المادة (26) من قانون هيئة حل نزاعات الملكية الملغى الذي نص على : ((تعفى عملية نقل العقار الذي صدر فيه حكماً باتاً بموجب هذا القانون من ضريبة الدخل أو ضريبة العقار أو أية ضرائب أو رسوم أخرى)) .

2. بينت الفقرة (1) من المادة (43) من قانون التسجيل العقاري المقصود بالتسجيل المجدد بنصها على : ((يقصد بالتسجيل المجدد تثبيت حق الملكية وتسجيله باسم صاحبه الحقيقي في السجل العقاري وإصدار السند به وفق أحكام القانون)) .

3. يعتبر التأييد وسيلة لتسجيل الحقوق العينية الأصلية والتبعية إذا كان السجل المثبت لتلك الحقوق مفقوداً أو به عيب أو تلف كلي وذلك بالاستناد إلى السند أو صورة السجل المصدقة وفق القانون وهذا ما أوضحتها ف(1) من المادة (58) من قانون التسجيل العقاري .

4. يُنظر عبد الله غزاي : إجراءات التسجيل العقاري ، مرجع سابق ، ص 210 . ذات المعنى مصطفى مجيد : مرجع سابق ، ص 132 . ذات المعنى خالد شاكر وعبد الله غزاي : شرح قانون التسجيل العقاري ، مرجع سابق ، ص 237 .

5. وقد بينت ذلك المادة (76) من قانون التسجيل العقاري التي نصت على : ((كل تسجيل أو تصحيح أو تعديل أو إبطال يدون أو يؤشر في السجل العقاري يجب أن يكون موقعاً من قبل رئيس الدائرة والموظف المختص ومختوماً بختم الدائرة الرسمي)) .

6. يُنظر نص المادة (24) من قانون الهيئة الملغى التي قضت بما يأتي : ((أولاً. تنفذ القرارات والأحكام المكتسبة الدرجة القطعية في دوائر التنفيذ والتسجيل العقاري طبقاً لاختصاصات كل دائرة وفق أحكام القانون)) .

7. يقصد بأمين السجل العقاري هو الشخص الذي يمتلك صلاحيات واسعة في تسجيل كل تصرف أو تغيير على العقار ويقتصر دوره على تطبيق الأصول المتعلقة بالتسجيل والترقيين كما هي معينة في القوانين العقارية المرعية وهذه الصلاحية لا تخوله الفصل في المنازعات المتعلقة بأساس الحق لذا تكون قرارته برد طلب التسجيل أو الترقيين قابلة للطعن بها بالاستئناف امام محكمة بداية موقع العقاري ويكون القرار الصادر من محكمة البداية قطعي وهذا ما اوضحته المادة (80) من القرار (188) لسنة 1926 التي نصت على : ((في كل الحالات التي يرد بها أمين السجل رئيس المكتب العقاري طلب تسجيل أو ترقيين فإن قرار الرد قابل للاستئناف الى محكمة محل العقار . وتنظر المحكمة بغرفة المذاكرة بناء على الوثائق المبرزة ، فيما إذا كانت الأسباب التي رد

من الأوراق المبرزة والأحكام القضائية التي تجيز الترقين وإبطال قيد العقار، وذلك من خلال التأكد مثلاً من أن الحكم القضائي الذي قضى بسقوط الحق العيني وترقيته وإبطاله صادر بوجه جميع أصحاب الحقوق العينية، فإذا وجد أن هذه الأوراق تسمح بأجراء الترقين وإبطال القيد العقاري، عندئذ يقوم بتنظيم محضرٍ يذكر فيه رقم الصحيفة العينية للعقار وتعيين القيد المقصود بالإبطال، ومن ثم ذكر سبب الإبطال ونوع الوثيقة التي تثبت هذا السبب⁽¹⁾، وبعد ذلك يبادر أمين السجل العقاري إلى إجراء ترقين القيد بوضع خط بالحبر الأحمر تحت متن القيد المرقن ويذكر في الوقت ذاته في نفس القسم من الصحيفة العينية المستند القانوني الذي أعتمده لإجراء الترقين ثم يوقع أمين السجل العقاري الترقين ويؤرخه ويمهره بختم الدائرة العقارية الرسمي تحت طائلة البطلان⁽²⁾. بينما تطلب التشريع العقاري الشخصي المصري لتنفيذ حكم الإبطال محل البحث شهر الحكم أو تسجيله⁽³⁾، وذلك بعد اكتساب حكم الإبطال الصادر في الدعوى درجة البتات، وعندئذ ينبغي على صاحب الشأن أن يستخرج صورة محررة على الورق الأزرق الخاص، ويقدمها إلى مكتب الشهر العقاري المختص من أجل شهرها، الذي بدوره يتولى شهرها أو تسجيلها بوساطة التأشير الهامشي متى كانت عريضة الدعوى قد شهرت بهذا الطريق، بمعنى قد أشر بها على هامش التصرف أو السند المطعون به، وحينها يؤشر بمنطوق الحكم في ذيل التأشير بالعريضة على هامش ذات السند محل الطعن، وبذلك يعلن حكم الإبطال محل البحث ويرتب آثاره القانونية. أما إذا كانت عريضة دعوى الإبطال قد شهرت بطريق التسجيل فيؤشر بمنطوق الحكم محل البحث على هامش تسجيلها⁽⁴⁾.

أمين السجل من أجلها طلب القيد تستند إلى الأحكام القانونية والنظامية المرعية الإجراء، فتصدق قرار الرد إذا كان مستنداً إلى سبب قانوني، والا فتأمر أمين السجل بالتسجيل على أن يعطي رتبته بحسب مركز قيد الطلب في السجل اليومي. وقرار المحكمة نهائي ...))، ويغلب الضن لدنياً أن أمين السجل العقاري هو مدير دائرة التسجيل العقاري المعروف في التشريع العراقي ينظر المستشار محمود العنابي: تقرير حول نظام الشهر العيني العقاري في تونس والقوانين المقارنة، بحث منشور في مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في البلاد العربية، معهد البحوث والدراسات العربية، 1972، ص 190. يُنظر أيضاً القاضي حسين عبد اللطيف: مرجع سابق، بند 149، ص 325 وما يليها.

1. أوضحت هذه الإجراءات المادة (77) من القرار (188) لسنة 1926 التي نصت على: ((... يجب أن تذكر المعلومات الآتية في المحضر الذي ينظمه رئيس المكتب المعاون: 1. رقم الصحيفة العينية للعقار الذي يتناوله الترقين. 2. تعيين القيد أو الشرح أو القيد الاحتياطي المقصود بالترقين. 3. بيان سبب الترقين ونوع الصك أو الوثيقة التي تثبت هذا السبب)). وكذلك نصت المادة (78) من القرار ذاته على: ((على أمين السجل العقاري رئيس المكتب العقاري أن يتحقق على مسؤوليته من أن الأوراق المبرزة تجيز الترقين، وأن لا قيود التسجيل العقاري ولا أحكام القانون تحول دونه)).

2. يُنظر نص المادة (79) من القرار (188) لسنة 1926 التي قضت: ((يحرر الترقين في صحيفة العقار ويؤرخ ويوقع من أمين السجل رئيس المكتب العقاري ويجب أن يؤيد أمضاء رئيس المكتب العقاري تحت طائلة البطلان، بختم الدائرة العقارية الرسمي. ويجب أن تذكر في الصحيفة المشار إليها الأسباب المبرزة للترقين)).

(3) وهذا ما تطلبته المادة (16) من قانون الشهر العقاري رقم (114) لسنة 1946 التي نصت على: ((يؤشر بمنطوق الحكم النهائي في الدعاوى المبينة في المادة السابقة في ذيل التأشير بالدعوى أو في هامش تسجيلها. ويتم التأشير بالنسبة للأحكام الواجب تسجيلها عقب تسجيل هذه الأحكام)).

4. يُنظر د. محمود شوقي بك: مرجع سابق، ص 382 وما يليها. ذات المعنى د. محمد كامل مرسي: مرجع سابق، بند 156، ص 226. يُنظر مندي حمزة: التعليق على نصوص قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946: مرجع سابق، ص 69 وما يليها. يُنظر كذلك مندي حمزة: الشهر العقاري وتطور أحكامه: مرجع سابق، ص 70 وما يليها. وينظر كذلك

Ibrahim Najjar-les succession-Librairie du liban-1983-p36

في حين أوجب مشرّع قانون السجل العيني المصري في المادة (35)⁽¹⁾ منه تسجيل الحكم الصادر في الدعوى خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً إذا كان الحكم صادر بعد تشريع قانون السجل العيني ، أمّا إذا صدر قبل تشريعه فأن مدة الخمس سنوات تبدأ من تاريخ سريان القانون المذكور⁽²⁾ . أمّا قانون التسجيل العقاري المغربي وقانون العربي الموحد ، فقد جعل من إجراءات تشطيب وإبطال الحقوق العينية العقارية هي ذاتها المتبعة في تسجيل الحقوق⁽³⁾ ، وذلك بتعيين العقار الذي يكون محل التشطيب وإبطال الحقوق العينية الواردة عليه ، وبيان الحكم القضائي المكتسب لدرجته القطعية الذي يوجب إبطال الحق العيني وحينها يتحقق مدير التسجيل العقاري أو المحافظ العقاري من الحكم القضائي محل التنفيذ ، فإن وجده متفقاً مع مقتضيات السجل العقاري والقانون نفذه وأشر مضمونه بالسجل العقاري ، أمّا إذا وجد أن الحكم القضائي غير مكتسب لدرجة البتات أو معدوم ، عندئذ يرفض تنفيذه مع ذكر السبب الذي منعه من التنفيذ وحينها يكون قراره قابلاً للطعن به أمام المحاكم المختصة⁽⁴⁾ .

1. نصت المادة (35) من قانون السجل العيني المصري رقم (142) لسنة 1964 على : ((... ان حق المدعي اذا تقرر بحكم مؤشّر به طبقاً للقانون خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً ... وتبدأ مدة خمس سنوات بالنسبة الى الأحكام النهائية القائمة وقت العمل بهذا القانون من تاريخ نفاذ القرار المشار اليه في المادة الثانية من قانون الإصدار)) .
2. يُنظر د. رمضان ابو سعود : الوجيز في الحقوق العينية العقارية (مصادر واحكام الحقوق العينية الاصلية في القانون المصري والليباني) ، دون الاشارة الى تسلسل الطبعة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، دون الاشارة الى سنة الإصدار ، ص 143 . يُنظر كذلك مندي حمزة : السجل العيني في المدينة ، مرجع سابق ، ص 85 .
3. يُنظر نص المادة (2/118) من القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري .
4. يُنظر د. محمد بن احمد بو نبات : مرجع سابق ، ص 74 .

الخاتمة

لا بد لي وقد انتهيت بفضل الله تعالى وتوفيقه من رحلة كتابة هذا البحث الموسوم (دعوى الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري وإجراءاتها التحفظية والتنفيذية) أن أسجل ما بدا لي وما خلصت إليه هذه الدراسة من نتائج وتوصيات نعرضها على النحو الآتي:

أولاً. الاستنتاجات :

1. منح المشرّع العراقي للمتضرر الذي سلب منه حقه العيني العقاري بصورة غير مشروعة حق الإلتجاء إلى القضاء للمطالبة بذلك الحق، حيث وفرّ له الوسيلة المناسبة التي تسهل عليه سلوكه إلاّ وهي دعوى الإبطال القضائي لسندات التسجيل العقاري، إذ تعتبر الطريق الأمثل للحصول على حكم قضائي تتجسد فيه حماية القانون لموضوعه. فتلك الدعوى يراد بها : الأذعاء المصحوب بالمطالبة القضائية المحررة والمرفوعة إلى القضاء المدني التي يكون موضوعها إبطال تسجيل حق عيني عقاري جرى الأعتداء عليه من دون وجه حق، بواسطة تسجيله في السجلات العقارية بشكل مخالف للمقتضيات القانونية بإسم شخص لا يمنحه القانون اي حق في الحصول عليه ، ثمّ أقيمت بشأنه الأدلة التي تبيح للمدعي ملكية هذا الحق، الطعن بسنده العقاري والمطالبة بإبطاله وإرجاعه إليه بموجب حكم قضائي حاسم وفاصل في موضوع الإذعاء المرفوع إلى القضاء.

2. عهد مشرّعنا بإختصاص النظر والفصل في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري الى محكمة بداءة موقع العقار متى أستند في رفعها إلى الأسباب العامة للإبطال محل البحث، والتي تتمثل بوجود خلل او مخالفة جوهرية شكلية أو موضوعية تشوب التصرف أو الواقعة العقارية ووفقاً للشروط والإجراءات القضائية المتعارف عليها في قانون المرافعات المدنية ، كما أناط مشرّعنا اختصاص نظرها وحسمها إلى جهة قضائية أخرى أنشأها ومنحها هذه الصلاحية بموجب قانون الهيئة النافذ تتمثل باللجان القضائية، حيث حصر ولايتها القضائية بالنظر في الدعوى محل البحث بمدة زمنية معينة أقصاها 2011/6/30 فاذا ما قدم الطلب القضائي بعد هذا التاريخ الى تلك اللجان فإنها تعد خارجة عن إختصاصها ووجب عليها إفهام مقدم الطلب ان البت فيها أصبح من اختصاص محكمة بداءة موقع العقار منذ ذلك التاريخ ولغاية يومنا هذا. وذلك كله إذا استند المتضرر في رفع هذه الدعوى إلى الأسباب الخاصة للإبطال محل البحث والمتمثلة بنزع الملكية والحقوق العينية العقارية باساليب غير مشروعة تتمثل بمصادرة العقارات، وحجزها لأسباب سياسية، أو عرقية، أو

دينية، أو مذهبية، أو استملاك عقارات المواطنين بصورة مخالفة للإجراءات القانونية، هذا فضلا عن تملك عقارات الدولة الى اعوان النظام السابق بدون بدل أو ببذل رمزي والتي جرت خلال مدة زمنية محددة تبدأ من 1968/7/17 ولغاية 2003/4/9. وهذا ما أوضحه نص المادة (3) من قانون هيئة دعاوى الملكية رقم (13) لسنة 2010. كما أشار القانون المذكور الى الإجراءات القضائية التي تتبعها اللجنة القضائية عند نظرها وفصلها في الدعوى محل البحث والشروط الخاصة الواجب توافرها فيها من اجل قبول سماعها امام القضاء .

3. لم يتفق شراح القانون على كلمة واحدة بشأن تحديد طبيعة دعوى الإبطال محل البحث ، بل كانت كلمتهم عنها مختلفة ، ووجهات نظرهم فيها منقسمة على ثلاث اتجاهات ؛ الأول يراها بأنها من الدعاوى العينية العقارية ، ما دامت متعلقة بعقار وأساسها منصب على حق عيني عقاري، بينما ينسبها الإتجاه الثاني إلى الدعاوى الشخصية العقارية التي تستند الى حق شخصي ويطالب فيها بحق عيني على عقار أو اكتساب هذا الحق . في حين يذهب الإتجاه الثالث إلى جعل طبيعة هذه الدعوى من فئة الدعاوى المختلطة التي تستند إلى حق شخصي وعيني في آن واحد تربطهما علاقة تبعية . إلا أننا نرى أن هذه الدعوى تعد من قبيل الدعاوى العينية العقارية ؛ وذلك لأنها أكثر منطقاً وقرباً من القواعد العامة، والأكثر اتساقاً واتفاقاً مع نظام التسجيل العقاري الهادف إلى توفير الحماية القانونية للحق العيني ، فضلاً عن أن الواقع العملي يؤكد عينية هذه الدعوى وشاهدنا على ذلك ، إسناد الاختصاص القضائي النوعي للنظر فيها إلى محكمة موقع العقار، كما أن الطعن التمييزي فيها يوقف تنفيذ الحكم انتظراً لنتيجة ذلك الطعن. وذات الحكم يطبق إذا طعن بالحكم بطريق الاستئناف أو الاعتراض الغيابي وهذا ما أوضحته المادة (1/208) من قانون المرافعات العراقي والمادة (53/اولاً) من قانون التنفيذ العراقي رقم (45) لسنة 1980 المعدل النافذ .

4. لغرض صيانة الحقوق والأموال من الضياع ، تتجه المحكمة أو اللجنة القضائية الموكلة إليها النظر في دعوى إبطال سندات التسجيل العقاري إلى إتخاذ مجموعة من التدابير الاحترازية ، التي تهدف في إتخاذها إلى المحافظة على الحقوق من أي تصرف أو فعل يلحق الضرر بالمدعي ، مراعية في ذلك طول المدة الزمنية التي يستغرقها حسم الدعوى ، وما يصحبها من احتمالية تعرض الحقوق العينية محل النزاع إلى الضياع أو الانتقاص وذلك بترتيب حق عيني عليها مثل حق الرهن أو الإمتياز أو التصرف بها بشتى أنواع التصرفات العقارية ، كما قد يحدث أن يقوم المدعى عليه بعد تبليغه بعريضة الدعوى بتهريب الأموال محل النزاع ، بغية التخلص من التنفيذ عليها عند صدور حكم لصالح المدعي . وتلافياً لهذه المخاوف أوجد المشرع تدابير متنوعة لحماية الحقوق العينية العقارية محل النزاع تتمثل بإشارة عدم التصرف التي نص مشروع قانون الهيئة رقم (2) لسنة 2006 الملغى على إتخاذها بموجب المادة (5) منه ، وإشارة التأشير الهامشي التي نص

مشرّعنا عليه في نص المادة (1/236) من قانون التسجيل العقاري والفصل (12) من تعليمات التسجيل العقاري رقم (2) لسنة 1987 ، وإشارة الحجز التي تعرض لها المشرّع العراقي في المواد (من 231_277) من قانون المرافعات المدنية العراقية النافذ ، بينما أوضح بعض أحكامه قانون التسجيل العقاري النافذ في القسم الرابع المعنون بـ (موانع التسجيل) وفي المواد (من 96_102) منه ، ونجد ما يماثل هذه التدابير في التشريعات محل المقارنة كإشارة القيد الاحتياطي التي نص عليها قانون السجل العقاري السوري واللبناني في المواد (25و26) من القرار (188) لسنة 1926 والمواد (58و86) من القانون المغربي رقم (1407) الصادر بتاريخ 2011/11/22 المعدل لقانون 1913/8/12 ، كما أشار إليه مشرّع القانون العربي الموحد في الفصل الثالث منه ولا سيما في المواد (111و112و113و114و115و116) منه .

5. يخضع الحكم الصادر في الدعوى منطاً للبحث المنظورة من قبل محكمة بداءة موقع العقار الى طرق الطعن القانونية المقررة في نص المادة (168) من قانون المرافعات المدنية العراقي، بينما يخضع الحكم الصادر من اللجان القضائية التي تنتظر هذه الدعوى الى طرق الطعن لقانونية العادية وغير العادية بما فيها طريق الطعن لمصلحة القانون المنصوص عليه في المادة (9) من قانون الهيئة النافذ بيد أن القانون المذكور أستبعد طرق الطعن المذكورة طريق الطعن الاستئنافي، أذ حضر سلوكه ضد الحكم الصادر وفقاً لقانونه. ومن الجدير بالذكر أن قانون الهيئة الملغى رقم (2) لسنة 2006 قد أورد طرق طعن قانونية تختلف عن تلك التي جاء بها قانون الهيئة النافذ ، حيث لم يسمح القانون الملغى للخصوم في هذه الدعوى سلوك طريق الطعن الاستئنافي ولا طريق تصحيح القرار التمييزي ولا الطعن لمصلحة القانون ، ولم يقتصر الأمر عند هذا الحد بل تعداه الى وضعه لطريق الطعن الاعتراض على الحكم الغيابي أحكاماً خاصة وغير مألوفة في القواعد العامة الواردة في قانون المرافعات المدنية ولا في القواعد التي جاء بها قانون الهيئة النافذ .

6. لقد كان للقضاء العراقي مواقف متأرجحة بشأن منح صلاحية إبطال التسجيل العقاري بعد اكتسابه لشكله النهائي، فنراه تارة يمنح هذه الصلاحية إلى جهات إدارية تتمثل بـ (البلدية) (وذلك في القرار التمييزي الصادر عن محكمة التمييز الاتحادية بالعدد 1989 بتاريخ 2008/9/3) وبشكل مخالف لما تقضي به المادة (139) من قانون التسجيل العقاري المعدل النافذ التي حصرت صلاحية إبطال ذلك التسجيل بالقضاء المدني المختص ليصدر حكماً حاسماً بشأنها . وتارة أخرى ينيط القضاء المذكور صلاحية إبطال التسجيل بعد اكتسابه لشكله النهائي إلى القضاء المدني عملاً بأحكام المادة المذكورة آنفاً (وذلك بالقرار التمييزي الصادر عن محكمة التمييز بالعدد 2337 بتاريخ 2007/1/22) ، وبشكل يحقق التوافق والإنسجام التام بين التطبيق النظري الذي يمثل النص القانوني والتطبيق العملي الذي يمثل الحكم القضائي ، محاولاً بذلك معالجة المخالفة الجوهرية الصادرة عنه في فترة زمنية سابقة .

ثانياً. المقترحات :

نقترح على المشرع العراقي التوصيات الآتية أملين الأخذ بها :

1.نوصي مشرّعنا القدير بالأخذ بنظر الإعتبار بفكرة التأشير الهامشي أو القيد المؤقت والنص عليها كتدبير احترازي يقي الحق العيني المسجل من مخاطر سلبه وانتهاكه ؛ وذلك بتعديل نص المادة (1/236) من قانون التسجيل العقاري والفصل (12) من تعليمات التسجيل العقاري رقم (2) لسنة 1987 التي أشارت الى ذلك التأشير أو القيد بصورة عرضية، ويأحبذا المجيء بنصوص جديدة تنص صراحة عليه وتهدف كذلك إلى إعادة تنظيمه من جديد بشكل يتناول جميع جوانبه وتفاصيله كتحديد شروط وضعه، والحالات الموجبة لوضعه ، فضلاً عن تحديد الجهة المختصة بوضعه ورفعها وما يترتب على ذلك من آثار وبصورة مناسبة للأساسيات التي وضعها له نظام السجل العيني .

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين . . .

قائمة المصادر والمراجع

أولاً. المراجع القانونية :

1. د. آدم وهيب النداوي : الموجز في قانون الإثبات ، ط (2) ، المكتبة القانونية ، بغداد ، 2007 .
2. القاضي أسعد ذياب ، طارق زيادة : أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري ، دون ذكر رقم الطبعة ، طرابلس ، لبنان ، 1985 .
3. د. أكرم فاضل : المعين في دراسة التأصيل القانوني لحق الإلتجاء إلى الوساطة القضائية كحل بديل للنزاعات التجارية ، ط (1) ، مكتبة السنهوري ، بغداد ، 2016 .
4. المستشار أنور طلبة : الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات ، دون ذكر رقم الطبعة ، من دون الإشارة إلى مكان الطبع ، 1989 .
5. جمال ناصر جبار : العدالة الإنتقالية في العراق (هيئة دعاوى الملكية إنموذجاً) ، دون ذكر رقم الطبعة ، بغداد ، دون الإشارة إلى مكان الطبع وسنة الإصدار .
6. د. جورج ن شداروي : الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري ، ط (2) ، طرابلس ، لبنان ، منشورات الحلبي الحقوقية ، 2005 .
7. المحامي حسن الفكهاني : موسوعة القضاء والفقهاء للدول العربية ، دون ذكر رقم الطبعة ، مكتبة المعارف ، من دون الإشارة إلى سنة الإصدار .
8. د. حسن عبد الباسط : تحول نظام الشهر العقاري في مصر إلى نظام السجل العيني ، دون ذكر رقم الطبعة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1999 .
9. د. حسن يوسف خضر : الحماية القانونية لكسب الملكية العقارية بعقد البيع ، ط (1) ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، 2015 .
10. القاضي حسين عبد اللطيف حمدان : نظام السجل العقاري ، ط (1) ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2000 .
11. د. خالد لفته شاكر ، عبد الله غزاي : شرح قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 ، من دون ذكر رقم الطبعة ، من دون الإشارة إلى مكان سنة الإصدار .
12. القاضي رحيم حسن العكيلي : دروس في تطبيقات القوانين (إشارة عدم التصرف) ، ط (1) ، المكتبة القانونية ، بغداد ، 2011 .

13. د. رمضان أبو سعود : الوجيز في الحقوق العينية العقارية (مصادر وأحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني) ، دون ذكر رقم الطبعة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، من دون الإشارة إلى سنة الإصدار .
14. د. زهدي يكن : السجل العقاري في لبنان والعالم ، ج (2) ، دون ذكر رقم الطبعة ، دار الثقافة للنشر ، بيروت – لبنان ، من دون الإشارة لسنة الإصدار .
15. د. سعيد سعد عبد السلام : الوجيز في أحكام قانون الشهر العقاري والسجل العيني (الدعاوى واجبة الشهر – أثر البيع غير المسجل – نماذج عملية للشهر العقاري) ، ط (1) ، دار النهضة العربية .
16. د. سعيد مبارك ، د. طه ملا حويش : الموجز في العقود المسماة (البيع – الإيجار – المقولة) ، ط (4) ، المكتبة القانونية ، بغداد ، 2009 .
17. د. سليمان مرقس : شرح القانون المدني ، ج (3) العقود المسماة ، المجلد الأول (عقد البيع) ، ط (4) ، القاهرة ، 1980 .
18. د. عباس العبودي : شرح قانون المرافعات المدنية (دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية) ط (1) ، مكتبة السنهاوري ، بغداد ، 2015 .
19. القاضي عباس قاسم مهدي : إبطال التسجيل العقاري (دراسة تطبيقية موجزة في ضوء أحكام القوانين النافذة معززة بالقرارات القضائية) ، ط (1) ، مكتبة السنهاوري ، بغداد ، 2013 .
20. _____ : دعوى إبطال التسجيل العقاري (دراسة قانونية مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية) ، دون ذكر لرقم الطبعة ، دار السنهاوري ، بيروت ، 2017 .
21. القاضي عبد الرحمن العلام : شرح قانون المرافعات المدنية ، ج (1) ، مطبعة العاني ، بغداد ، 1996 .
22. د. عبد الرزاق أحمد السنهاوري : الوسيط في شرح القانون المدني (أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عنها) ، ج (9) ، دون ذكر رقم الطبعة ، دار النهضة العربية ، 1968 .
23. عبد العزيز حساني : قواعد التسجيل العقاري في القانون العربي الموحد ، دون ذكر رقم الطبعة ، مطبعة الكتاب ، بغداد ، العراق ، 2012 .
24. عبد الله غزاي : إجراءات التسجيل العقاري دراسة تطبيقية في قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 ، ط (3) ، بغداد ، 2014 .
25. _____ : دراسات في قانون التسجيل العقاري ، دون ذكر رقم الطبعة ، مطبعة الخيرات ، بغداد ، العراق ، 2001 .
26. د. عبد المجيد الحكيم : دراسة في قانون التسجيل العقاري ، ج (1) ، معهد البحوث والدراسات العربية ، القاهرة ، 1973 .

27. المحامي علاء صبري التميمي : المجموعة المدنية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية للأعوام (2006 – 2007 – 2008) ، القسم المدني ، ج (1) ، دون ذكر لرقم الطبعة ، دون الإشارة إلى مكان الطبع ، 2009.
28. القاضي فايز طه : متى يفترض أمين السجل العقاري سقوط حق عيني مسجل ، ط (1) ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، لبنان ، 2014 .
29. د. فتحي والي : قانون القضاء المدني ، ج(1) ، ط (1) ، دار النهضة العربية ، مصر ، 1973 .
30. القاضي كيلان سيد أحمد : كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة تمييز إقليم كردستان – العراق للسنوات (1993-2011) ، ج (2) ، ط (1) ، أربيل ، كردستان العراق ، 2012 .
31. القاضي لفته هامل العجيلي : المختار في قضاء محكمة التمييز الاتحادية (القسم المدني) ، ج (1) ، دون ذكر رقم الطبعة ، مطبعة الكتاب ، بغداد – العراق ، 2014 .
32. د. محمد المنجي : دعوى بطلان العقود ، ط (3) ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 2004 .
33. د. محمد بن أحمد : نظام التحفيظ العقاري في المغرب وتونس والجزائر ، ط (1) ، مطبعة الوراثة الوطنية ، مراكش ، المغرب ، 2009 .
34. د. محمد خيرى : الملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب ، دون ذكر رقم الطبعة ، مكتبة المعارف ، من دون الإشارة إلى سنة الإصدار .
35. د. محمد شوقي بك : الشهر العقاري علماً وعملاً ، دون ذكر رقم الطبعة ، مكتبة وزارة العدل ، مصر ، 1951 .
36. د. محمد كامل مرسي باشا : شرح القانون المدني الجديد (شهر التصرفات العقارية العقد كسبب لكسب الملكية) ، (2) ، المطبعة العالمية ، القاهرة ، 1949 .
37. مصطفى مجيد : شرح قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 ، ج (2) ، دون ذكر لرقم الطبعة ، المكتبة القانونية ، بغداد ، دون الإشارة إلى سنة الإصدار .
38. مندي حمزة محمد : المشكلات العملية في السجل العيني ، دون ذكر لرقم الطبعة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2013 .
39. _____ : التعليق على نصوص قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946 ، دون ذكر رقم الطبعة ، دار النهضة العربية ، 2016 .
40. _____ : السجل العيني في المدينة بين النظرية والتطبيق الخاص ، دون ذكر رقم الطبعة ، دار النهضة العربية ، 2014 .
41. _____ : الشهر العقاري تطوره وأحكامه ، دون ذكر رقم الطبعة ، دار النهضة العربية ، 2011 .

42. القاضي ناصر ياسين : إبطال سندات التسجيل العقاري قضائياً ، ط (1) ، دار الجيل العربي ، الموصل ، العراق ، 2012 .
43. د. هدى عبد الله : دروس في التحديد والتحرير في السجل العقاري ، دون ذكر رقم الطبعة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، من دون الإشارة إلى سنة الإصدار .
44. د. وجدي راغب فهمي : الموجز في مبادئ القضاء المدني (قانون المرافعات) ، ط (1) ، دار الفكر العربي ، 1977 .

ثانياً. الرسائل الجامعية :

1. حمزة قتال : شهر عريضة الدعوى العقارية ، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون مقدمة إلى مجلس كلية الحقوق والعلوم التجارية ، جامعة محمد بوقرة بومرداس ، الجزائر ، 2016 .
2. حيدر حميد عبد الحسين : دعوى اعادة ملكية العقارات المصادرة في ضوء قانون هيئة دعاوى الملكية ، رسالة دبلوم في العلوم القضائية تقدم بها إلى مجلس المعهد القضائي ، 2014 .
3. حيدر حميد شعلان : العقارات المصادرة وكيفية استردادها بموجب القانون رقم (2) لسنة 2006 ، رسالة دبلوم في العلوم القضائية مقدمة إلى مجلس القضاء الأعلى ، 2006 .
4. حيدر عابد : النظام القانوني لأشارة عدم التصرف ، رسالة دبلوم في العلوم القضائية مقدمة لمجلس المعهد القضائي ، عام 2015 .
5. شاكر محمود : إبطال قيد التسجيل العقار قضائياً وآثاره القانونية ، رسالة دبلوم في العلوم القضائية مقدمة إلى مجلس القضاء الأعلى ، 2015 .
6. عادل مودان : إبطال قيد التسجيل العقاري بعد اكتسابه الشكل النهائي ، رسالة دبلوم في العلوم القضائية مقدمة إلى مجلس المعهد القضائي ، 2014 .
7. عبد الرزاق زهير : إبطال قيود التسجيل العقاري وموقف القضاء العراقي ، رسالة دبلوم في العلوم القضائية مقدمة إلى المعهد القضائي ، دورة (31) ، 2010 .
8. علي يوسف : إبطال قيد التسجيل العقاري ، رسالة دبلوم في العلوم القضائية مقدمة إلى مجلس القضاء الأعلى ، 2012 .

ثالثاً. البحوث والمقالات القانونية :

1. أحمد عزام ، مقال بعنوان هل يشترط التأشير الهامشي بصحف الدعاوى بالطعن في التصرفات الذي تتضمنه المحررات واجبة الشهر كشرط لقبولها منشور على الموقع الالكتروني <http://mohamoon-montada.com/default.aspx?Action=Display&ID=118329&Type=3>، تاريخ .
2. التدابير التحفظية ، مقال منشور على الموقع الالكتروني التدابير التحفظية ency.com/ar/www.arab
3. د. باسم عباس و د. أجياد الدليمي : الخصومة في الدعوى المدنية (دراسة تحليلية تطبيقية) ، بحث منشور في مجلة كلية الحقوق – جامعة النهرين ، المجلد (1) ، الإصدار (1) ، لسنة 2009 .
4. جورج خربوط : اشارة الدعوى المشطوبة والقيد المؤقت المنتهي اجله ، بحث منشور في مجلة محامون ، العددان (3،4) ، سوريا ، 2011 .
5. صليب سامي بك : التسجيل وإشهار التصرفات العقارية ، بحث منشور في مجلة المحاماة – مصر ، العددان السادس والسابع ، السنة الثامنة ، مارس وإبريل 1928 .
6. د. علي غسان أحمد : الأثر المترتب على تخلف إجراءات تسجيل العقار (دراسة مقارنة) ، بحث منشور في مجلة كلية الحقوق – جامعة النهرين ، المجلد (14) ، العدد 2 ، 2012 .
7. د. عمار سعدون : قواعد التقاضي في قانون هيئة حل نزاعات الملكية العقارية (دراسة تحليلية للقانون رقم 2 لسنة 2006) ، بحث منشور في مجلة الرافدين للحقوق ، المجلد (10) ، العدد (36) ، 2008 .
8. فهمية قسوري : شهر الدعاوى والأحكام القضائية العقارية ، بحث منشور في مجلة المنتدى القانوني، العدد السابع ، الجزائر ، بدون الإشارة إلى سنة النشر .
9. المستشار محمود العنابي : تقرير حول نظام الشهر العيني العقاري في تونس والقوانين المقارنة ، بحث منشور في مجموعة اعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في البلاد العربية ، معهد البحوث والدراسات العربية ، 1972.

رابعاً. القوانين والقرارات العراقية والعربية والأجنبية :

أ. القوانين والقرارات والتعليمات العراقية :

1. قانون أصول المحاكمات الجزائية رقم (239) لسنة 1971 .
2. قانون الإثبات رقم (107) لسنة 1979 المعدل .
3. قانون الإدعاء العام رقم (159) لسنة 1979 .

4. قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971 المعدل .
5. قانون التنفيذ رقم (409) لسنة 1980 .
6. قانون المدني رقم (40) لسنة 1951 .
7. قانون المرافعات المدنية رقم (83) لسنة 1969 المعدل .
8. قانون رقم (10) لسنة 2016 الخاص بتعديل قانون المرافعات المدنية رقم (83) لسنة 1969 المعدل.
9. قانون رقم (31) لسنة 1982 (قانون التعديل الثاني لقانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 197
10. قانون هيئة حل نزاعات الملكية العقارية رقم (2) لسنة 2006 .
11. قانون هيئة دعاوى الملكية رقم (13) لسنة 2010 .
12. تعليمات التسجيل العقاري رقم (2) لسنة 1987 .
13. تعليمات التسجيل العقاري رقم (3) لسنة 1987 .
14. تعليمات رقم (5) لسنة 2010 المتعلقة بتسهيل تنفيذ قانون هيئة دعاوى الملكية النافذ .

ب. القوانين العربية :

1. قرار رقم (188) لسنة 1926 المتعلق بالتسجيل العقاري المطبق في لبنان وسوريا .
2. قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني رقم (90) لسنة 1983 .
3. قانون رقم (76) لسنة 1999 اللبناني المعدل لقرار (188) لسنة 1926 .
4. القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري .
5. التشريع العقاري المصري رقم (114) لسنة 1946 .
6. قانون السجل العيني المصري رقم (0142) لسنة 1964 .
7. قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم (13) لسنة 1968 .
8. القانون المدني المصري رقم (13) لسنة 1968 .
9. مجلة الحقوق العينية التونسية لعام 1965 .
10. قانون المسطرة المدنية المغربي رقم 20/أذار/2014 المعدل لقانون (28) سبتمبر لسنة 1974 .
11. قانون الالتزامات والعقود المغربي الصادر 1913/8/12 .
12. قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم (9/8) المؤرخ في 2008/2/25 .
13. قانون التحفيظ العقاري المغربي رقم (14,7) لسنة 2011 المعدل لقانون 9/رمضان/1331 هـ ، 1913/8/12 .
14. المرسوم رقم (76/63) المؤرخ في 1976/3/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في الجزائر .

ج. القوانين الأجنبية :

1. مرسوم إصلاحات الشهر العقاري الفرنسي لسنة 1955 .

د. المراجع الأجنبية:

1 - Ibrahim Najjar-les succession –Librairie du liban-19836

2-SchusterE.JtheprinciplesofGermanlaw,Scientia verlag aalen ,1979

3-Mazeaud-le,cons de dr.civil-obligation-Delta-2000-