# مهام امين السجل العقاري واثرها في تحديد مسؤوليته المدنية

عامر حمد غضبان عويد

أ.د. علي غصن

**المستخلص:**

تناول البحث موضوع مهام امين السجل العقاري واثرها في تحديد مسؤوليته المدنية من خلال البحث في الصلاحيات الموكلة اليه والتي تضمنتها النصوص التشريعية، لا سيما التشريع العراقي مع اجراء المقارنة مع ما ورد من نصوص في كل من التشريع اللبناني والتشريع المصري، كما تناول البحث موضوع طبيعة مسؤولية امين السجل العقاري ومدى تأثرها بأداء الوظيفة الادارية وبيان صلة الخطأ الذي يصدر عنه في تحديد طبيعة هذه المسؤولية، ولقد توصل البحث الى عدة نتائج لعل اهمها ان المشرع العراقي لم ينظم مهام امين السجل العقاري بصورة مستقلة كما فعل المشرع اللبناني، وانما جاء بنص عام ومطلق، كما ان المشرع العراقي لم يفرق بين الاخطاء التي يمكن ان تعتبر من قبيل الاخطاء المرفقية وبالتالي تكون الادارة هي المسؤولة عنها، وبين الاخطاء الشخصية والتي يسال عنها امين السجل العقاري.

الكلمات المفتاحية: مهام، امين السجل، المسؤولية المدنية.

# The duties of the real estate registrar and their impact on determining his civil liability

**Amer Hamad Ghadhban Awad**

**Prof. Dr. Ali Ghosn**

## Abstract

**The research addressed the subject of the duties of the real estate registrar and their impact on determining his civil liability by examining the powers assigned to him and included in legislative texts، especially Iraqi legislation، while comparing them with the texts contained in both Lebanese and Egyptian legislation. The research also addressed the nature of the responsibility of the real estate registrar and the extent to which it is affected by the performance of the administrative function and clarifying the relevance of the error he makes in determining the nature of this responsibility. The research reached several results، perhaps the most important of which is that the Iraqi legislator did not regulate the duties of the real estate registrar independently، as the Lebanese legislator did، but rather provided a general and absolute text. The Iraqi legislator also did not**

**differentiate between errors that could be considered administrative errors، for which the administration is responsible، and personal errors، for which the real estate registrar is liable.**

**Keywords: duties، registrar، civil liability.**

**المقدمة:**

ان الاخذ بفكرة التسجيل العقاري تتطلب وجود آليات معينة تضمن تطبيق قواعده، والسجل العقاري يعتبر احد تلك الاليات المتبعة في تطبيق قواعد التسجيل العقاري وتنفذ شروطه القانونية المطلوب توافرها في الوثائق الخاصة حتى يكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الكافة. وقد عهد المشرع لشخص مهمة الاشراف على السجل العقاري وادارة مرفقه، وتنحصر مسؤولياته فيما هو مقرر من اجراءات حددها القانون لتنظيم شهر الملكية العقارية والحقوق العينية الاخرى.

اختلفت التشريعات حول ذلك، فمنهم من اوكل مهمة الادارة الى احد القضاة لضمان الرقابة القانونية ولحفظ الحقوق العينية، وبعض الدول جعلت على راس السجل العقاري موظفا عموميا(١). وعموما فإن امين السجل العقاري يقوم بدور اساسي في عملية شهر التصرفات العقارية، وهو موظف عام يخضع لقانون الوظيفة العامة، والموظف هو" كل شخص يعهد اليه عمل دائم في خدمة مرفق عام تديره الدولة او احد اشخاص القانون العام(٢).

وقد نصت المادة(٣/١) من القانون ( رقم ١ لسنة ٢٠١٠) والخاص بالنظام الداخلي لدائرة التسجيل العقاري العامة بالعراق على " يدير دائرة التسجيل العقاري العامة موظف بعنوان مدير عام حاصل على الشهادة الاولية الجامعية على الاقل بالقانون....)(٣). وعليه يمكن القول ان امين السجل العقاري موظف عام يتولى ادارة السجل العقاري في حدود سلطته واختصاصه، من خلال ضبط الملكيات العقارية وما يترتب عليها من حقوق بالوسائل المخصصة لذلك، مضيفا للعملية العقارية قوة الاحتجاج وشروط التداول(٤).

وفي هذا الاطار يبرز دور امين السجل العقاري كجهة ادارية ذات مسؤوليات دقيقة ومؤثرة، حيث يتولى مهام جوهرية تتصل بقبول وتسجيل المعاملات العقارية والتحقق من صحتها واستيفائها

---

(١) في العراق يسمى مدير عام دائرة التسجيل العقاري ويرتبط بوزير العدل، وفي لبنان امين السجل العقاري، وفي مصر امين عام مصلحة الشهر، وفي الجزائر المحافظ العقاري، وفي فرنسا محافظ الرهون.

(٢) محمد حامد الجمل، الموظف العام فقها وقضاء، ج١، (مصر: دار النهضة العربية، دون سنة نشر، صص٥٥).

(٣) القانون رقم ١ لسنة ٢٠١٠، والمنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٤١٦٧ بتاريخ ٢٠١٠/١٠/١٨ .

(٤) ابراهيم سامي زيدان، المسؤولية المدنية للموثق بين النظرية والتطبيق، (الاسكندرية: دار الجامعة الجديد للنشر، ٢٠١٧، ص٨٢).

للشروط القانونية، حيث تتسم هذه المهام او الصلاحيات بأهمية بالغة لما لها من انعكاسات مباشرة على مراكز الافراد القانونية والمالية، ولأهمية هذا الموضوع جاء اختياره ليكون مدارا لهذا البحث.

**اشكالية البحث:**

ان اشكالية البحث في موضوع مهام امين السجل العقاري واثرها على مسؤوليته تكمن في بيان مدى تأثير هذه المهام في تحديد نطاق مسؤوليته المدنية، وما هي الضوابط القانونية التي تنظم هذه المسؤولية في حال الاخلال بواجباته الوظيفية؟

**اهمية البحث:**

تتمثل اهمية البحث في انه يسلط الضوء على المهام المنوطة بأمين السجل العقاري، وتحليل مدى ارتباطها بمفهوم المسؤولية المدنية، وفقا للأطر القانونية الناظمة، والاجتهادات القضائية ذات الصلة، من اجل توضيح حدود هذه المسؤولية والضوابط التي تحكمها.

**اهداف البحث:**

١. تحديد صلاحيات امين السجل العقاري وبيان نطاق سلطته وفقا للتشريعات النافذة.
٢. تحليل العلاقة بين المهام المنوطة بأمين السجل وشكل مسؤوليته القانونية سواء كانت مدنية ام ادارية.
٣. دراسة الحالات التي قد تترتب فيها مسؤولية امين السجل عند الاخلال بواجباته او تجاوز صلاحياته.
٤. بيان الاثار القانونية المترتبة على الاخطاء او الاهمال في اجراءات التسجيل العقاري.

**منهجية البحث:**

يعتمد البحث على المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية التي تعرضت للموضوع وبينت احكامه، كما اعتمد البحث على المنهج المقارن للاطلاع على تجارب التشريعات في لبنان ومصر، واجراء مقارنة وموازنة بينها وبين التشريع العراقي للاستفادة من الاحكام الناظمة في حال خلا التشريع العراقي من احكام وقواعد تنظم هذا الموضوع، بهدف تحقيق اكبر قدر ممكن من الفائدة.

**خطة البحث:**

وفقا للإشكالية المطروحة وما تضمنته من تساؤلات ومن اجل الوصول الى غاية البحث، قسم البحث الى مطلبين، الاول يتضمن البحث في صلاحيات امين السجل العقاري، اما المطلب الثاني فيخصص للبحث في طبيعة مسؤولية امين السجل العقاري، وعلى النحو الاتي:

المطلب الاول: صلاحيات امين السجل العقاري

الفرع الاول: صلاحياته في القوانين العقارية

الفرع الثاني: صلاحيته في تصحيح الاخطاء المادية

المطلب الثاني: طبيعة مسؤوليته المدنية

الفرع الاول: المسؤولية عن الاخطاء المرفقية

الفرع الثاني: المسؤولية عن الاخطاء الشخصية

## المطلب الاول

## صلاحيات أمين السجل العقاري

يعد امين السجل أحد أهم المسؤولين في نظام السجل العقاري، إذ تقع على عاتقه مسؤولية الاشراف على عملية توثيق الحقوق العقارية وحفظ السجلات الرسمية المرتبطة بها. وتتمثل صلاحياته في مراجعة وتسجيل التصرفات العقارية المختلفة من بيع ورهن وهبة وغيرها من التصرفات العينية الاخرى، والتأكد من استيفاء الشروط القانونية والاجراءات الشكلية المطلوبة، كما يخول باتخاذ قرارات ادارية وفنية تتعلق بصحة التسجيل ورفض المعاملات المخالفة للقانون، مما يضمن سلامة الملكية العقارية ويوفر الحماية القانونية لأطراف المعاملات.

ان البحث في صلاحية امين السجل العقاري تتطلب دراسة النصوص القانونية الناظمة لها في التشريعات مدار البحث(الفرع الاول)، ومن ثم البحث في مفهوم الاخطاء المادية في القيود العقارية ومدى صلاحية امين السجل في تصحيحها ( الفرع الثاني).

### الفرع الأول: صلاحياته في القوانين العقارية

اختلفت التشريعات في مسألة تحديد صلاحيات امين السجل العقاري، فمنهم من وسع نطاق صلاحياته وبعضهم ضيق عليها، وتشريعات نظمتها تنظيما دقيقا ونصت عليها، واخرى لم تتناولها بتنظيم يتناسب واهمية السجل العقاري. وان كانت جميع التشريعات مدار البحث تتفق على ان امين السجل العقاري هو موظف اداري يرتبط بالوزير المختص.

**ففي القانون اللبناني:** نصت المواد من(٧٢ الى ٧٩ من القرار رقم(١٨٨ لسنة ١٩٢٦) على صلاحيات امين السجل العقاري[٥]، والتي تتلخص في "مسك السجلات العقارية" اي كل ما يتعلق بعمليات تدوين المعاملات والدعاوى واجراء التأشيرات والترقينات[٦]، والقيام بإجراءات التدقيق للمعاملات العقارية والتأكد من مدى قانونيتها ومن ثم التصديق عليها واصدار امر

---

[٥] لتفصيل اكثر انظر: ماريا ميشال خير، صلاحية امين السجل العقاري في قيد وترقين القيود، ط ١،( بيروت: منشورات زين الحقوقية، ٢٠٢٣، ص١٣٩).

[٦] المادة ٧٩ من القرار ١٨٨ لسنة ١٩٢٦ والتي تتعلق بالسجل العقاري في لبنان.

تسجيلها[٧]، اصدار سندات الملكية واعطاء صور عنها وعن الصحائف والشهادات[٨]. اتخاذ كافة القرارات اللازمة والمتعلقة بالمعاملات العقارية والتصحيح الطارئ على قيد عقاري او على خرائط المساحة[٩]. اضف الى ذلك مهمته في التحقق من هوية المتعاقد واهليته ومدى صحة الوكالة التي وكل بموجبها طالب التسجيل والتأكد من ان التصرف المطلوب تسجيله لا يتعارض مع الاجراءات القانونية لقيود السجل العقاري[١٠]. وحتى تكون الصحيفة العقارية المرآة المعبرة عن حقيقة وضع العقار، الزم القانون ان يكون السجل العقاري عبارة عن وحدة متكاملة بين جميع الوثائق المكونة له عن طريق ازالة كل تباين بينها[١١]، حيث ان صلاحية امين السجل العقاري تستوجب المحافظة على هذا التكامل، حتى وان تطلب الامر الطلب من القاضي العقاري اي تفسير بهذا الشأن بغية تحقيقه[١٢].

**وفي القانون المصري:** جاءت نصوص قانون السجل العيني غامضة فيما يتعلق بصلاحيات ودور امين السجل العقاري، حيث جاءت بعبارات مطلقة تشير الى مكاتب السجل العيني، من دون بيان لدور امين السجل او حتى الموظف المختص بهذه المهمة[١٣].

وبموجب نص المادة الخامسة من اللائحة التنفيذية[١٤]، تكون مهام امين السجل العقاري اذا كان هو من يتراس مكتب السجل العيني ذاتها المهام المكلف بها مكتب السجل العيني، ووفقا لنص هذه المادة تقوم مكاتب السجل العيني:" ١ــ اجراء القيد الاول في السجل العيني. ٢ــ حفظ اصول دفاتر مساحة الملكية ودفاتر الميزانية وخرائط المساحة..... ٣ــ حفظ اصول صحائف الوحدات العقارية. ٤ــ تصوير دفاتر مساحة الملكية.... ٥ــ اعداد الفهارس.... ٦ــ مراجعة المحررات التي تقدم من اصحاب الشأن... ٧ــ اثبات مضمون المحررات المتعلقة بالعقارات.... ٨ــ حفظ المحررات التي يتم القيد او التأشير بمقتضاها....٩ــ تسليم صور من صحائف الوحدات العقارية (سندات الملكية) الى الملاك. ١٠ــ استخراج الشهادات التي يطلبها ذوي الشأن..... ١١ــ الترخيص بالاطلاع على الفهارس الشخصية الهجائية. ١٢ــ اعداد الكشوفات اليومية... ".

---

[٧] المادة ٧٢ من القرار ١٨٨ لسنة ١٩٢٦ المتعلق بالسجل العقاري في لبنان.
[٨] المادة ٨٩ من القرار ١٨٨ لسنة ١٩٢٦.
[٩] انظر المادة ٢٨ و ٢٩ و ٣٠ من القرار ١٨٩ لسنة ١٩٢٦ الخاص بالسجل العقاري في لبنان.
[١٠] المادة ٧٣ من القرار ١٨٨ لسنة ١٩٢٦ .
[١١] عفيف شمس الدين، القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري،( بيروت، ١٩٨٠، ص٢٢٣).
[١٢] خير، المرجع السابق، ص٥٦.
[١٣] احمد السيد عبد الحميد الصيفي، نظام السجل العقاري بين عمومية النصوص وثغرات في التطبيق، ط١، ( القاهرة: دار مصر للنشر والتوزيع، ص٧٩٣).
[١٤] المادة رقم(٥) من تعليمات السجل العيني، مصلحة الشهر العقاري والتوثيق، وزارة العدل،( القاهرة: الهيئة العامة لشؤون المطابع الاميرية، ٢٠٠٤، ص٨). لتفصيل اكثر انظر: الصيفي، المرجع نفسه، ص٤٩٤.

**اما في القانون العراقي:** فقد تضمن القانون( رقم ١ لسنة ٢٠١٠ والمتعلق بالنظام الداخلي لدائرة التسجيل العقاري ) صلاحيات امين السجل العقاري، حيث نص في المادة(٣/١) على انه" يدير دائرة التسجيل العقاري العامة موظف بعنوان مدير عام............... ويكون مسؤولا امام الوزير عن انجاز المعاملات وفق القوانين والانظمة، ومراقبة أعمال دائرته والدوائر الفرعية التابعة لها، واتخاذ التدابير اللازمة لتطويرها ورفع مستواها وتأمين تمشية أعمالها وقيام منتسبيها بأداء واجباتهم".

وأضافت المادة الثانية من نفس القانون بعض الصلاحيات لمدير التسجيل العقاري عندما نصت على انه:" تختص دائرة التسجيل العقاري بتسجيل التصرفات العقارية والاحكام القضائية الحائزة درجة البتات وما في حكمها الواردة على الحقوق العينية الاصلية والتبعية وانتقال هذه الحقوق الى الخلف العام".

كما ان القانون العراقي قد منح امين السجل العقاري( المدير العام لدائرة التسجيل العقاري) صلاحيات يمارسها بالذات[١٥]، كصلاحيته في تشكيل لجنة خاصة لتحديد قوة السجلات العقارية[١٦]، وصلاحيته في قبول تزويد الاشخاص والجهات الاخرى بصورة السجل الغير مكتسب لشكله النهائي[١٧]، واصدار التعليمات المتعلقة بالكيفية الواجب اتباعها عند مطابقة السجلات المصورة مع اصلها[١٨]، وصلاحيته في تخويل من يختار من الموظفين للقيام بتصديق السجل في حال تعذر تصديقه من قبل الموظف المختص[١٩]، بالإضافة لصلاحيته في اصدار التعليمات التي من شأنها ان تسهل تطبيق احكام قانون التسجيل العقاري على أتم وجه[٢٠].

**الفرع الثاني: صلاحية امين السجل العقاري في تصحيح الأخطاء المادية**

يحصل احيانا واثناء القيام بعمليات القيد في الصحيفة العقارية أخطاء مادية، وقد تكون هذه الاخطاء عمدية او غير عمدية نتيجة سهو او اغفال الموظف المختص لاسيما ان الفعل البشري لا يخلو من الاخطاء، وهذه الاخطاء قد تكون كتابية كالاختلاف في اسم المالك او اسم الاب او الجد، او يكون الغلط في الخريطة المساحية نتيجة التباين بين المعلومات المذكورة فيها وبين ما هو مقيد

---

(١٥) انظر في ذلك: مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، ج١، ( القاهرة: العاتك لصناعة الكتب، دون سنة نشر، ص١٢).

(١٦) المادة(١٦) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.

(١٧) المادة(٢/١٨) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.

(١٨) المادة(٣٠) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.

(١٩) المادة(٢/١١٥) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.

(٢٠) المادة(٣٣١) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.

في السجل العقاري[٢١]. فيثور التساؤل عن امكانية تصحيح هذه الاخطاء؟ وهل يمتلك امين السجل العقاري صلاحية تصحيح الاخطاء المادية، لاسيما اذا ما علمنا ان بعض هذه التصحيحات قد يؤثر في اصل الحق؟. لذلك لابد من توضيح مفهوم الخطأ المادي الذي يمكن تصحيحه، لأنه امر في غاية الاهمية، فهو يبين الاطار العام لصلاحية امين السجل العقاري، وبالتالي يرسم الحدود التي يجب على امين السجل العقاري عدم تجاوزها، وبخلافه فإنه يكون عرضة للمسألة. لذلك اولت التشريعات مدار البحث الى النص على الاخطاء المادية التي قد تحدث اثناء عملية التسجيل العقاري.

**ففي القانون اللبناني:** نصت الفقرة الثانية من المادة( ١٥ من القرار ١٨٨) على " بيد ان الاغلاط الكتابية يصححها حكما امين السجل رئيس المكتب العقاري[٢٢]، ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد ٢٩ و٣٠ و٣١ من القرار ١٨٩". ووفقا لنص المادة فإن لأمين السجل العقاري تصحيح الغلط الكتابي الوارد في قيود السجلات العقارية، سواء كانت هذه الاغلاط نتيجة للسهو او الاغفال او كانت نتيجة للتسجيل المخالف للأصول، ولأمين السجل تصحيح تلك الاخطاء تلقائيا او بناء على طلب من له مصلحة[٢٣].

واذا كانت المادة (١٥) السابقة الذكر لم توضح المقصود بالأغلاط الكتابية التي يجوز لأمين السجل العقاري تصحيحها، فإن المادة (٣٠ من القرار ١٨٩ ) حددت ماهية هذه الاخطاء اذ نصت على أنه:" يعتبر من الاغلاط الكتابية البسيطة عدم المطابقة بين قيود الصحيفة ومضمون السندات والوثائق المبرزة تأييدا للتسجيل".

**وفي القانون المصري:** فقد نصت المادة(٢/٣٩) من قانون السجل العيني رقم(١٤٢ لسنة ١٩٦٤) على تصحيح الاخطاء المادية الواقعة في السجلات العقارية، حيث نصت على انه :" لأمين السجل العيني أن يصحح الأخطاء المادية البحتة في السجل العيني من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أصحاب الشأن طالما لم يتم القيد وفي حالة اتمام القيد وجب عليه إخطار ذوي الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ويحرر الامين محضرا يوضح فيه أسباب الخطأ وكيفية كشفه".

**اما في القانون العراقي:** فقد نصت المادة(٦٨) من قانون التسجيل العراقي رقم(٤٣ لسنة ١٩٧١) على تصحيح الخطأ المادي في السجل العقاري، حيث نصت على أنه:" يصحح بقرار من

(٢١) غزوان محمود غناوي الزهيري، أهمية قيد السجل العقاري، حالات ابطاله واسبابها وآثار الابطال القانونية، ط١،( الاردن: دار المعتز للنشر والتوزيع،٢٠٢٣، ص٧٣).

(٢٢) هناك من يرى ان صلاحية امين السجل العقاري في تصحيح الاخطاء المادية تتطلب الموافقة الخطية لأصحاب العلاقة، والا يناط امر التصحيح بالمحكمة المختصة. ينظر: فائز طه الايعالي، متى يفترض امين السجل العقاري سقوط حق عيني مسجل، ط١، ( بيروت: المؤسسة الحديثة للكتاب، ٢٠١٤، ص١٢٨).

(٢٣) خير، المرجع السابق، ص٢٦٢.

رئيس دائرة التسجيل العقاري الخطأ المادي الذي سببته الجهات الرسمية في التسجيل اذا كان مخالفا للوثائق والمستندات أو السجلات التي استند اليها في التسجيل بشرط عدم تبدل المالك أو صاحب الحق العيني".

واذا كان المشرع العراقي قد وفق في اشتراطه ضرورة الا يترتب على التصحيح المساس بحقوق الاخرين، الا انه لم يوفق في بيان ماهية الأخطاء المادية التي يجوز لمدير التسجيل العقاري تصحيحها، هل تشمل كل خطأ مادي ام ان المقصود هو الأغلاط الكتابية البسيطة والتي لا تمس اساس الحق، فلو ورد في سجل عقار بأنه من النوع الاميري وهو اساسا ملك صرف او بالعكس، فهل يعتبر هذا الخطأ المادي من الاخطاء التي يمكن لمدير التسجيل العقاري تصحيحها؟.

قياسا على ما جاء بالمادة(١٦٧ من قانون المرافعات المدنية العراقي رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩) من انه:" لا يؤثر في صحة الحكم ما يقع فيه من اخطاء مادية بحته كتابية أو حسابية وانما يجب تصحيح هذا الخطأ من قبل المحكمة .........."، يمكن القول ان الاخطاء المادية يقصد بها الاخطاء المادية البحتة كتابية كانت ام حسابية، كالخطأ باسم المالك او ابيه او جده، او بخارطة العقار خلافا لما هو مدون في الوثائق والسجلات التي استند عليها في التسجيل[٢٤]. ووفقا للمادة(٦٨) اشترط القانون من اجل القيام بعملية التصحيح شرطين:

الشرط الاول: ان يكون الخطأ مخالفا لما ورد في الوثائق والسجلات التي اعتمد عليها في عملية القيد في السجلات العقارية، كالخطأ في اسم المشتري او بالبدل او بالمساحة او بمقدار السهام، خلافا لما تضمنته المستندات كالوكالة او حجة الوصاية او الخارطة[٢٥].

الشرط الثاني: حسب المادة(٦٨) " عدم تبدل المالك او صاحب الحق العيني"، وهذا الشرط يحتمل وجهين، الاول ان لا تؤدي عملية التصحيح الى تغيير المالك او صاحب الحق العيني وهذا وهو ظاهر النص، والتفسير الاخر ان لا تؤثر عملية التصحيح على حقوق ذوي العلاقة عند تبدل المالك او صاحب الحق. هذا الراي محل خلاف[٢٦] بين الشراح حول من يمتلك صلاحية تصحيح هذا الخطأ، فرأي يذهب الى ان تصحيح الخطأ في هذه الحالة يكون من اختصاص القضاء لتبدل المالك، ورأي اخر يقول أنه طالما ان التسجيل العقاري هو من ارتكب هذا الخطأ المادي، فيكون هو صاحب الولاية بالتصحيح طبقا لنص المادة(٦٨)، واخر يذهب الى انه من صلاحية امين السجل

---

[٢٤] الزهيري، المرجع السابق، ص٧٣.
[٢٥] تصحح الاسماء والألقاب بناء على تحقيق يقوم به مدير التسجيل العقاري، المادة(٦٩) من قانون التسجيل العقاري العراقي.
[٢٦] مجيد، المرجع السابق، ص٥٢٢.

العقاري بشرط الموافقة الخطية لأصحاب العلاقة[٢٧]. ويرى الباحث ان الراي الاول هو الاصوب فنص المادة واضح لا يحتاج الى تأويل، فلا اجتهاد في مورد النص.

واذا كان القانون قد اجاز لأمين السجل العقاري تصحيح الخطأ المادي الواقع في القيود العقارية من تلقاء نفسه او بناء على طلب المالك، فهل لمالك العقار مراجعة المحكمة مباشرة لطلب تصحيح الخطأ المادي دون الرجوع الى دائرة التسجيل العقاري؟.

ان قيام مالك العقار بطلب تصحيح الخطأ المادي عن طريق اقامة الدعوى امام المحكمة المختصة، هنا يجب على المحكمة التأكد اولا من ان المدعي قد راجع دائرة التسجيل العقاري لطلب التصحيح، وفي حال تأكدت من عدم مراجعته لدائرة التسجيل العقاري، تقرر استئخار الدعوى والطلب من المدعي مراجعة دائرة التسجيل، وهذا ما قضت به محكمة التميز الاتحادية في قرارها (١٢٩٩/ تصحيح سند التسجيل العقاري/ ٢٠٠٨ في ٢٩/ ٦/ ٢٠٠٨ )[٢٨].

وتأسيسا على ما سبق ووفقا لنصوص المواد السابقة، يمكن ان نجمل اهم صور او حالات الخطأ المادي التي يمكن ان تحدث في السجلات العقارية اثناء اجراءات عملية التسجيل، والتي يجب عدم التوسع في تفسيرها، مخافة ان يتسبب في انتهاك مبدأ القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري، فهي لا تتعدى اغلاطا كتابية، على ان لا يترتب على تصحيحها المساس بحقوق الغير حسن النية[٢٩]. فهي كثيرة ومتعددة وليس بمقدور المشرع حصرها او افتراض ما يمكن ان يحصل منها[٣٠]. وهي تشمل:

**اولا: الأخطاء المادية المتعلقة بالحالة المدنية او بالبيانات الواردة في السجلات العقارية**

وتحدث هذه الاخطاء نتيجة السهو او الاهمال عند القيام بعملية التسجيل، وتتمثل بالإغفال الذي يقع في هوية المتعاقد كالخطأ بالحالة الاجتماعية او بتاريخ الميلاد او بالمهنة وغيرها من العناوين المادية الاخرى[٣١]، ويحدث هذا الخطأ نتيجة اهمال الموظف المختص تدقيق البيانات

---

[٢٧] خير، المرجع السابق، ص٢٨١.

[٢٨] القرار:( لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون حيث ان تصحيح الخطأ المادي في اسم جد المالك يكون عن طريق دائرة التسجيل العقاري استنادا الى احكام المادة (٦٨) من قانون التسجيل العقاري، فكان على المحكمة استئخار عريضة الدعوى وتكليف الطرفين مراجعة دائرة التسجيل العقاري لإجراء التصحيح وحيث ان المحكمة قد خالفت ما تقدم قرر نقض القرار على ان يبقى رسم التمييز تابعا للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ٢٥ جمادي الاخر ١٤٢٩ هجرية الموافق ٢٠٠٨/٦/٢٩ ميلادية.

[٢٩] خير، المرجع السابق، ص٢٦٥.

[٣٠] غالب ابو زين، الطعون في قرارات امين السجل العقاري بين الفسخ والتصديق، المجلد١، ط ١،( بيروت: المنشورات الحقوقية، ٢٠١٨، ص٩٩.

[٣١] بشار عدنان ملكاوي، مصادر الالتزام، ط٣،( عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠١٩، ص٢١٨ـ ٢١٩).

المقدمة، او ان يكتفي بإدخال البيانات المتعلقة بالحالة المدنية شفاها عن طريق تلقيها من قبل المتعاقد، ودون ان يقوم بمراجعتها من الوثائق مباشرة.

**ثانيا: الخطأ المادي الكتابي ( الاغلاط الكتابية )**

وتتمثل هذه الاخطاء بالغلط عند كتابة اسم المالك او باسم ابيه او جده، وهي تحدث بسبب عدم انتباه الموظف المختص، وهي لا تتعدى كونها اخطاء قلم، مثل كتابة اسم اسهام بدلا من الهام.

**ثالثا: الخطأ المادي في حالة العقار**

ويتمثل هذا الخطأ بالأغلاط الحسابية، والتي تحدث اثناء القيام بعملية حسابية او اثناء نقل الارقام من سجل لآخر او من صفحة لأخرى او خطأ بالجمع مثلا عند احتساب عدد الاسهم المستحقة للمالك، او قد يحدث نتيجة السهو او خطأ بالرقم والذي يقع غالبا في التداخل بين المقاطعات او برقم القطع العقارية[٣٢].

وقد يتمثل الخطأ المادي في حالة العقار بعدم مطابقة خريطة العقار[٣٣] مع ما هو مقيد بالسجل العقاري او ما هو عليه واقع حال العقار، عندئذ يمكن لدائرة التسجيل العقاري وبأمر من امين السجل القيام بعملية التصحيح على ان يتبع تصحيح الخريطة صحيح السجل العقاري[٣٤] مع مراعاة الشروط المنصوص عليها قانونا، حيث نصت المادة (٣٢) من قانون التسجيل العقاري العراقي على انه:" يجوز تصحيح الأخطاء المادية في الخرائط بطلب من المالك او صاحب الحق العيني اذا توافرت الشروط التالية على ان يقترن التصحيح بتصحيح السجل:ــ ١ـ ان يتحقق بالكشف الاصولي ان الخطأ المراد تصحيحه ناتج عن تحديد شكل العقار او مساحته بصورة تخالف اوصافه الحقيقية في الموقع او المثبتة في السجل العقاري. ٢ـ عدم وجود تجاوز من العقار او عليه وانتفاء التواطؤ بين صاحب العقار او اصحاب العقارات الاخرى". وهذا ما قضت به محكمة التمييز الاتحادية بقرارها(١٩٨/١٩٧/ الهيئة الاستئنافية عقار/ في ٢٠١٨/٨/١٤)[٣٥].

---

(٣٢) مروان عطا الله، الغلط المادي في الاحكام العقارية، ( تونس: محاضرة ختم التموين، الهيئة الوطنية للمحامين، ٢٠١١، ص١٢).

(٣٣) نصت الفقرة الرابعة من المادة ١٥من القرار ١٨٨ :" وتطبق القواعد السابقة في حالة تصحيح غلط في خريطة المساحة ناجم عن سهو او عن تناقض بين مدلولات الخريطة ووثائق السجل العقاري".

(٣٤) تنص المادة(٧٠) من قانون التسجيل العقاري العراقي على انه:" اذا تم تصحيح الخارطة بموجب المادتين ٣١ و ٣٢ من هذا القانون فيصحح السجل وفقا لذلك بقرار من رئيس دائرة التسجيل العقاري دون الحاجة الى مراسيم اخرى". انظر بهذا الصدد : مجيد، المرجع السابق، ص٥٣٣.

(٣٥) قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ١٩٨/١٩٧/ الهيئة الاستئنافية عقار/ ٢٠١٨ في ٢٠١٨/٨/١٤ والذي جاء فيه:( لدى التدقيق والمداولة لوحظ ان الطعنين التميزيين مقدمان في مدتهما القانونية قرر قبولهما شكلا وتعلقهما بموضوع واحد قرر توحيدهما .................. والتكييف القانوني لهذه الدعوى هي تصحيح مساحة العقار اعلاه، فكان ينبغي على محكمة الاستئناف ربط القيود ساقطة الحكم للعقار اعلاه وربط خارطة الافراز المنظمة من قبل دائرة التسجيل العقاري والوقوف بدقة على مساحة العقار وفقا لخارطة الافراز لان مساحة العقار التي تثبت في سندات التسجيل العقاري يجب ان تتطابق مع المساحة المثبتة في خارطة الافراز المعتمدة

وحينما نتكلم عن صلاحيات امين السجل العقاري، فأننا يجب ان لا نغفل عن مهمته الرئيسية التي تتمثل بحماية السجل العقاري وضمان عدم مخالفة النصوص التشريعية الناظمة له، فمتى وجد ما يخالف هذه النصوص كان له ان يتدخل لحماية السجل العقاري، باعتباره المسؤول الاول امام القانون عن اية مخالفة قد تحدث. واستنادا لما تقدم هل يمتلك أمين السجل العقاري صلاحية عدم تنفيذ قرار قضائي بحجة مخالفته لنصوص القانون؟.

ان اغلب التشريعات العقارية لاسيما التشريعات في لبنان ومصر والعراق، تتفق على ان من يدير السجل العقاري هو موظف اداري يرتبط مباشرة بالوزير المختص، وان القرارات التي تصدر عن دوائر التسجيل العقاري هي قرارات ادارية، وهو ما استقر عليه الفقه والقضاء[٣٦]. وبالتالي فليس لأمين السجل العقاري رفض تنفيذ قرار قضائي بحجة مخالفته القانون، لأن تقييم مدى مراعاة القرارات القضائية للنصوص القانونية هو امر يعود للسلطة القضائية، فلا يجوز لأمين السجل العقاري ممارسة رقابة قانونية على اعمال القضاء، الامر الذي يعتبر تعد على صلاحيات السلطة القضائية، وتجاوزا من امين السجل العقاري لصلاحيته المنصوص عليها بالقانون، حيث لا تعدو كونها صلاحيات ذات طبيعة ادارية. وقد قضت محكمة الدرجة الاولى في لبنان على انه( ....... وحيث تبين ان المحكمة الشرعية الجعفرية في بعبدا اصدرت في ٢٠١٥/٥/٢٨، قرارا يقضي بإفراغ حصة خليل الزين البالغة الفا ومئتي سهم من ملكية العقار المرقم ١١٧٠ منطقة شحور العقارية، باسم وقف عموم اهالي بلدة شحور، وحيث ان رفض امين السجل العقاري في صور تسجيل ملكية ١٢٠٠ سهم باسم الوقف يعني بالنتيجة، الامتناع عن تنفيذ قرار قضائي الأمر غير الجائز قانونا، اما لجهة مدى مراعاة القرار القضائي للنصوص او عدم مراعاته، فهذا ينطوي على قيام امين السجل العقاري بممارسة رقابة قانونية على القرارات القضائية الصادرة من

وكذلك الوقوف بدقة على مساحة العقار بعد ان تم ضم اليه (٣٣م٢) سنة ١٩٨٥، فهل بقيت خارطة الافراز على ذات المساحة الاولى البالغة (٢٠٠م٢) ام تم تنظيم خارطة جديدة وبمساحة جديدة وفي حالة= =اختلاف المساحة ما بين خارطة الافراز وما بين واقع الحال وما تم اضافته من مساحة جديدة يقتضي جعل هذه دعوى مستأخرة وتكليف دائرة المدعي بمراجعة مديرة التسجيل العقاري لتنظيم خارطة جديدة لان المساحة التي تثبت في القيود العقارية تتبع ما مثبت من مساحات ابتداء في خارطة العقار وليس العكس وان اي معاملة تروج تتعلق بمساحة العقار زيادة او نقصان ينبغي ان تستند الى خريطة اصولية ومعتمدة وان تتطابق المساحة في الخارطة والقيد العقاري وبخلاف ذلك يعتبر تسجيل المساحة وفقا للقيد العقاري خطاء ولا يطابق ما مثبت في الخارطة او واقع الحال وهذا من انتهى اليه الحكم الاستئنافي المميز مما يكون واجب النقض ، وتأسيسا على ما تقدم قررت المحكمة نقض الحكم المميز واعادة اضبارة الدعوى الى محكمتها للسير فيها وفقا للمنوال المتقدم على ان يبقى رسم التمييز تابعا للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق وفقا للمادة ٢١٠/٣ من قانون المرافعات المدنية في ٢٢ ذي القعدة ١٤٣٣هجرية الموافق ٢٠١٧/٨/١٤ ميلادية).

(٣٦) ابراهيم رياض حجازي الفقي، الشهر العقاري كوسيلة لحماية الملكية العقارية الخاصة، ط١، ( الاسكندرية: مكتبة الوفاء القانونية،٢٠١٩، ص٤٢٤).

المحاكم، الامر الذي يشكل تجاوزا صارخا من قبل امين السجل العقاري لصلاحياته التي لا تعدو كونها ذات طبيعة ادارية محددة قانونا تتمثل بالتثبت من مدى قانونية المعاملات العقارية المطلوب منه تقرير تسجيلها، ولا تتعدى ذلك لتطال القرارات القضائية، ومدى توافقها مع أحكام القانون، وحيث في ضوء ما سيق اعلاه، فان القرار المستأنف الصادر من امين السجل العقاري في صور............ واقع في غير محله القانوني، ويقتضي فسخه، والزامه بتنفيذ القرار ووفقا لمضمونه.........)[٣٧].

وفي العراق ورغم نص المشرع على تجريم هذه الحالة في المادة (٣٢٩) من قانون العقوبات العراقي، حيث اورد المشرع عبارة( كل موظف او مكلف بخدمة عامة امتنع عن تنفيذ حكم.......)، ومع ذلك وللأسف نجد صور الامتناع عن تنفيذ القرارات والاحكام القضائية كثيرة، الامر الذي فيه مساس بهيبة القضاء، والامثلة على ذلك كثيرة نورد بعض ما يتعلق بالتسجيل العقاري، مثل( امتناع مديرية التسجيل العقاري في الديوانية بموجب كتابها المرقم ٢٠١٠/١٣١٨٣ عن تنفيذ حكم محكمة بداءة الديوانية القاضي بتمكين المدعي (ه.ع.ع) من اجراء معاملة بيع عقاره المرقم ١٣٧٦/١ مقاطعة(٢) البو صالح[٣٨]، وكذلك امتناع دائرة التسجيل العقاري بموجب كتابها المرقم ١١٣٠٣/ ٢٠١١ عن تنفيذ حكم محكمة بداءة الديوانية القاضي بمنع معارضة وزير العدل اضافة لوظيفته ومديرية التسجيل العقاري في الديوانية للمدعي (م.ك.ش) من نقل ملكية العقار المرقم ٥١٠/١ مقاطعة(٢) البو صالح[٣٩]).

## المطلب الثاني

## طبيعة مسؤوليته المدنية

ان البحث في موضوع الطبيعة القانونية لمسؤولية أمين السجل العقاري تتطلب معرفة طبيعة الخطأ الصادر عنه، حيث ان للتمييز بين الاخطاء المرفقية وبين الاخطاء الشخصية، له عظيم الاثر عند البحث في المسؤولية المدنية لأمين السجل العقاري، وما يترتب على ذلك من تحديد صاحب الالتزام بدفع التعويض للمتضرر من عمل دائرة التسجيل. فقد تكون مسؤولية امين السجل العقاري مسؤولية مرفقية، عندما يكون الخطأ الصادر عنه هو خطأ مرفقي ناتج عن ادائه لوظيفته، وهذه

(٣٧) محكمة الدرجة الاولى في لبنان الجنوبي، قرار صادر بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٩، الهيئة الحاكمة: الرئيس محمد الحاج علي والعضوان رودني داكسيان وريشار السمرا. نقلا عن: علي عصام غصن، الموسوعة العقارية، ج ٢، ط١، (بيروت: دون دار نشر،٢٠٢١، ص٤١٥).

(٣٨) حكم محكمة بداءة الديوانية بالعدد ١٠٤٠ / ب/ ٢٠١٠ في ٢١/ ٢٠١٠/٨ (غير منشور).

(٣٩) حكم محكمة بداءة الديوانية بالعدد ١٣٨٢/ب/٢٠١١ في ٢٠١١/٨/٢٢ (غير منشور). نقلا عن: محمد اسماعيل ابراهيم، احمد زغير مجهول، اثر الطاعة على المسؤولية الجزائية لامتناع الموظف عن تنفيذ الأحكام القضائية، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، العدد الاول، السنة السادسة، ص٢٩٧. بحث منشور على الموقع الالكتروني: www.uobabylon.edu.iq

الحالة تكون الدولة هي من يتحمل دفع التعويض للمتضرر، وتكون المسؤولية شخصيه عندما يصدر عن امين السجل فعلا يترتب عليه اخلال بواجب قانوني، عندها يكون هو شخصيا من يتحمل عبء تعويض المضرور.

وطبقا لذلك سيكون موضوع المسؤولية عن الاخطاء المرفقية مدار البحث في (الفرع الاول)، ومن ثم يكون البحث في المسؤولية عن الاخطاء الشخصية (الفرع الثاني).

**الفرع الاول: المسؤولية عن الاخطاء المرفقية**

ويسمى بالخطأ المرفقي او المصلحي او الوظيفي[٤٠]، ويعرف بانه:" الخطأ الذي لا يمكن فصله عن واجبات الوظيفة، بحيث يعتبر من الاخطاء العادية التي يتعرض لها الموظفون. او هو الخطأ الذي يرتكبه الموظف بقصد تحقيق غرض اداري"[٤١]. ويعرف ايضا على انه:" خطأ موضوعي ينسب الى المرفق مباشرة على اعتبار ان هذا المرفق قد قام بارتكاب الخطأ بغض النظر عن مرتكبه، فسواء أمكن اسناد الخطأ الى موظف معين بالذات او تعذر ذلك، فإنه يفترض ان المرفق ذاته هو الذي قام بنشاط يخالف القانون، ومن ثم فهو وحده الذي قام بارتكاب الخطأ"[٤٢].

وعليه يمكن القول ان الخطأ الوظيفي هو الخطأ المنسوب الى المرفق مباشرة دون النظر الى مرتكبه، ذلك لان المرفق يمارس عمله بواسطة موظفيه، وبالتالي فإن امين السجل العقاري هو وسيلة بشرية تمارس الادارة بواسطتها تسيير اعمال دائرة التسجيل العقاري، وسواء تمثل الخطأ بسوء الادارة او الامتناع عن اداء الواجبات المناطة بالمرفق او اي قرار او لائحة تنظيمية تصدر عن الادارة وتؤدي الى اخطاء، فهي وحدها من يتحمل نتائج ذلك الخطأ، ويقع على عاتقها دفع ما يترتب على ذلك من تعويض امام المحاكم الادارية المختصة[٤٣].

**الفرع الثاني: المسؤولية عن الأخطاء الشخصية**

يعرف الخطأ الشخصي بانه:" الخطأ الذي يرتكبه الموظف خارج نطاق الوظيفة او اثناء الوظيفة او بمناسبتها إنما يمكن فصله عنها، وهو يعتبر في الحالتين مستقلا عن الوظيفة أو المرفق، وتقع مسؤوليته في الاصل على الموظف العام"[٤٤].

---

[٤٠] عبدالله حنفي، قضاء التعويض" مسؤولية الدولة غير التعاقدية"، ( القاهرة: دار النهضة العربية، ٢٠٠٠، ص٢٤٢).

[٤١] سليمان الطماوي، القضاء الاداري، الكتاب الثاني(قضاء التعويض وطرق الطعن بالأحكام)، ( القاهرة: دار الفكر العربي، ١٩٨٦، ص١٤٦).

[٤٢] محسن خليل، القضاء الاداري اللبناني، ( بيروت: دار النهضة العربية، ١٩٨٢، ص٥٦٩).

[٤٣] ماجد راغب الحلو، القضاء الاداري دراسة مقارنه مصر وفرنسا ولبنان،( مصر: الدار الجامعية، دون سنة نشر، ص٣٥٢).

[٤٤] غصن، امين السجل العقاري، ط١، ( بيروت: دون ناشر، ٢٠١٥، ص٢٦٨).

ورغم كون امين السجل العقاري موظفا عاما، الا انه قد تصدر عنه افعالا تسبب ضررا للغير، عندئذ يسأل عنها بصفته الشخصية لا الوظيفية، ويتحقق ذلك عندما يكون الخطأ منفصلا عن المرفق الذي يديره، او كان يهدف بفعله الى تحقيق مصلحة شخصية، ويكون الخطأ شخصيا ايضا اذا ارتكبه بسوء نية، او كانت جسامته تفوق المخاطر العادية للوظيفة[٤٥]. فاذا ارتكب امين السجل العقاري فعلا سبب ضررا للغير، فإنه يكون مسؤولا شخصيا عن هذا الفعل، ويكون ملتزما وحده بدفع ما يترتب عليه من تعويض وفقا للقواعد الناظمة للمسؤولية التقصيرية، وليس له مطالبة الادارة بشيء[٤٦].

وقد يجري امين السجل العقاري ارتباطات مدنية خارج نطاق الوظيفة، ينتج عنها التزامات مع اطراف اخرى، فمتى اخل بهذه الالتزامات وترتب على هذا الاخلال ضررا بالغير، فأنه يكون مسؤولا شخصيا عن جبر هذا الضرر. وكذلك الحال يكون امين السجل العقاري مسؤولا عن افعاله غير المشروعة، والتي تصدر عنه في حياته العادية متى ترتب عليها ضررا بالغير. وقد يرتكب امين السجل العقاري خطأ اثناء اداءه لمهامه في ادارة السجل العقاري، فمتى ما كان بالاستطاعة فصل هذا الخطأ عن الوظيفة، نظرا لجسامته او لثبوت سوء نية امين السجل العقاري، اعتبر هذا الخطأ شخصيا. وان تحديد جسامة الخطأ وسوء النية يخضع لمعيار باطني، لأنه مرتبط بقصد الموظف عند مزاولته لوظيفته[٤٧].

وتجدر الاشارة الى ان الخطأ الشخصي الذي يرتكبه امين السجل العقاري اثناء ممارسته لوظيفته او بمناسبتها، يكون مسؤولا عنه شخصيا، وترفع الدعوى ضد الادارة ويكون القضاء الاداري هو المختص بالفصل فيها، لأن الوظيفة كانت الوسيلة التي تم التواصل من خلالها بين امين السجل والمتضرر، ولولا وجود المرفق لما وقع الخطأ وما ترتب عليه من ضرر، وللإدارة الرجوع عليه بما تحملت من تعويض[٤٨].

نلخص مما سبق على ان مسؤولية امين السجل العقاري تكون مسؤولية مرفقية، وبالتالي تتحمل الدولة عبء تعويض الضرر، متى ما كييف الخطأ الذي صدر عنه بانه خطأ مرفقي، وتكون مسؤوليته مسؤولية شخصية، عندما يكون الخطأ الذي ارتكبه يدخل ضمن الاخطاء الشخصية، ويكون هو وحده من يتحمل جبر الضرر الذي كان نتيجة حتمية لذلك الخطأ. على انه يمكن ان

---

[٤٥] سامي حامد سليمان، نظرية الخطأ الشخصي في مجال المسؤولية الادارية، ط١، ( القاهرة: مكتبة النهضة المصرية، ١٩٨٨، ص١٠٣).
[٤٦] الصيفي، المرجع السابق، ص٨٠٢.
[٤٧] محمد محمود ابو زيد، رقابة القضاء لأعمال الادارة،( القاهرة: دار الثقافة العربية، ١٩٨٦، ٣٦٧).
[٤٨] غصن، امين السجل العقاري، المرجع السابق، ص٢٧١-٢٧٢.

تكون مسؤولية امين السجل العقاري مسؤولية مشتركة مع الدولة، وذلك عندما يكون الضرر ناتجا عن خطأ شخصي وخطأ مرفقي، حيث تشترك الوقائع المكونة للخطأ الشخصي مع تلك التي يتكون منها الخطأ المرفقي ويكون الضرر نتيجة كليهما معا، عندها تكون المسؤولية مشتركة يقسم عبء اثارها بين الموظف والدولة[٤٩].

وتكمن اهمية التفرقة بين الاخطاء التي تصدر عن الموظف بشكل عام، في ما يوفره هذا التمييز من حماية للموظف من المساءلة عن بعض تلك الاخطاء، فإذا اعتبرت هذه الاخطاء ادارية فلا يلتزم الموظف عن تعويض الاضرار الناتجة عنها من ماله الخاص، ويكون القضاء الاداري هو صاحب الولاية بالنظر بالدعوى، اما اذا اعتبرت من قبيل الاخطاء الشخصية، فإنه وحده يتحمل عبء التعويض ومن ماله الخاص، وليس له الرجوع على الدولة بشيء، ويكون القضاء العادي هو من يملك الاختصاص في نظر الدعوى[٥٠]. ولقد اختلف الفقهاء حول المعيار الذي يمكن اتباعه للتمييز بينما هو شخصي او مصلحي من الاخطاء، وافترقوا بذلك الى ثلاث:

**اولا: المعيار الشخصي**

ويعد هذا المعيار من اقدم المعايير التي استخدمت للتفرقة بين الخطأ الشخصي والخطأ المصلحي، ووفقا لرؤية اصحاب هذا المعيار فإن الخطأ يعد شخصيا متى كان الفعل يطغى عليه الطابع الشخصي، وكانت لميوله ونزواته دخل في احداث الاثر، وهنا يسأل بمفرده عن نتائج خطأه، اما اذا كان فعل الموظف مجرد من الميول الشخصية، عندها يكون الخطأ مصلحي تسأل عنه الادارة[٥١].

ان البحث في النية هو امر صعب جدا ان لم يكن مستحيلا، وان الانسان عرضة للخطأ الجسيم حتى وان كان حسن النية، ويقول الاستاذ السنهوري في هذا المعيار،" ان الفرد قد يكون على درجة كبيرة من اليقظة، بحيث يعتبر أقل انحراف في سلوكه خطأ، وقد يكون دون المستوى العادي فلا يعتبر مخطئا الا اذا كان الانحراف في سلوكه انحرافا كبيرا بارزا"[٥٢].

**ثانيا: المعيار الموضوعي**

ويستند هذا المعيار في التمييز بين الخطأ المرفقي والخطأ الشخصي على جسامة الخطأ، فكلما كان الخطأ جسيما عد من قبيل الأخطاء الشخصية، ويكون جسيما كلما كان نتيجة لإهمال او

[٤٩] عمار عوايدي، نظرية المسؤولية الادارية، ( الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، دون سنة، ص١٦٩-١٧٤).
[٥٠] الفقي، المرجع السابق، ص٤٣٤.
[٥١] الطماوي، مرجع سابق، ص١٢٥.
[٥٢] عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ( الاسكندرية: منشأة المعارف، ٢٠٠٤، ص٣٣١). انظر لتفصيل اكثر: الفقي، المرجع نفسه، ص٤٣٥.

رعونة الموظف اذا ما قيس بمقياس الرجل العادي، وهذا دليل على سوء النية التي يضمرها في نفسه، ويكون جسيما اذا نتيجة لسوء تقدير الموظف للوقائع او مخالفته للقانون نتيجة تفسيره الخاطئ له، او كان خطئه من الافعال المجرمة والتي تقع تحت طائلة قانون العقوبات(٥٣).

**ثالثا: المعيار الفني**

ويعتمد هذا المعيار الأصول الفنية للتمييز بين الخطأ المصلحي والخطأ الشخصي، فيقاس خطأ الموظف بالسلوك الفني لموظف اخر وسط في نفس المهنة ويمتاز بنفس الكفاءة واليقظة ومحاط بنفس الظروف. وقد عرفه الاستاذ السنهوري بانه:" الانحراف عن السلوك المألوف للشخص اثناء تأدية وظيفته أو بمناسبة ممارسته لها مع ادراكه لهذا الانحراف"(٥٤).

والجدير بالذكر ان القضاء لم يتبنى معيارا معينا للتمييز بين الاخطاء الشخصية والاخطاء المرفقية(٥٥)، وانما ترك لمحكمة الموضوع سلطة تقديرية تستخلص وقائعه من خلال البحث في الخطأ والضرر وعلاقة السببية.

وطالما نحن بصدد تكييف المسؤولية المدنية لأمين السجل العقاري، كونها مسؤولية شخصية ويسأل عنها شخصيا، ام هي مسؤولية مرفقية وتكون الدولة هي المسؤولة عما يصدر عنه من اخطاء، وتم التعرض لهذا الموضوع بالبحث، وبما ان المسؤولية المدنية بشكل عام تكون اما مسؤولية عقدية ويكون ذلك عندما يكون الخطأ ناتج عن اخلال بالتزامات مصدرها العقد، او ان تكون المسؤولية ناتجة عن الاخلال بالتزام فرضه القانون، عندها تكون المسؤولية تقصيرية(٥٦). وفي هذا السياق، هل ان مسؤولية امين السجل العقاري المدنية والتي تكون نتيجة خطأ يرتكبه اثناء تأديته لمهام وظيفته هي مسؤولية عقدية ام هي مسؤولية تقصيرية؟.

تتطلب المسؤولية حتى تكيف على أنها عقدية توافر شرطان، الاول وجود عقد صحيح، والثاني ان يكون الضرر قد اصاب الدائن نتيجة عدم تنفيذ العقد، واذا ما طبقنا هذه الشروط على المسؤولية المدنية لأمين السجل العقاري، نجد ان المتضرر هو شخص اجنبي عن أمين السجل، وليس هناك رابطة عقدية بين الطرفين، لذا لا يمكن تكييفها على انها مسؤولية عقدية(٥٧)، فمتى ما

(٥٣) عبد الغني بسيوني عبدالله، القضاء الاداري، (مصر: الدار الجامعية، ١٩٩٩، ص٦٧٠). وكذلك ينظر الى: الحلو، المرجع السابق، ص٤١١.
(٥٤) الفقي، المرجع السابق، ص٤٣٦.
(٥٥) يلاحظ ان القضاء يستند احيانا الى التمييز بين الخطأ المصلحي والخطأ الشخصي الى معيار لافريير او ما يسمى بالمعيار(الشخصي)، انظر في ذلك: غصن، امين السجل العقاري، المرجع السابق، ص٢٧٠.
(٥٦) محمود جمال الدين زكي، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المصري،( القاهرة: دار النهضة، دون سنة نشر، ص٤٤٤).
(٥٧) محمد طلعت يدك، المسؤولية المدنية لمأمور الشهر العقاري، ط١، ( الاسكندرية: مكتبة الوفاء القانونية، ٢٠٢١، ص٤٤).

تخلفت شروط المسؤولية العقدية كلها او بعضها، امتنع قيام المسؤولية العقدية، وتحققت بين طرفيه المسؤولية التقصيرية[٥٨].

كما ان المسؤولية التقصيرية لا تتحقق الا بتوافر شروط معينة، وهي ان تنتفي العلاقة التعاقدية بين الطرفين، واذا ما طبق هذا الشرط على مسؤولية امين السجل العقاري، فإننا نلاحظ عدم وجود عقد بين المتضرر وامين السجل، والشرط الاخر هو ان يشكل الاخلال تعد وانتهاك لنصوص القانون وللأصول المهنية، حيث ان الاخلال بالواجب الوظيفي يدخل في نطاق المسؤولية التقصيرية[٥٩]، وهناك من يرى ان كل عمل يقوم به الانسان ويسبب ضررا للغير يوجب المسؤولية التقصيرية[٦٠]، وعمل امين السجل العقاري يدخل في هذا النطاق. ويستند اخرون لفكرة النظام العام، وبما ان الملكية العقارية ترتبط بسيادة الدولة، واي مساس بها فهو بمثابة تعد على النظام العام، لذا فإن مخالفة هذه القواعد يوجب المساءلة وفقا لقواعد المسؤولية التقصيرية[٦١].

وعليه يمكن القول بأن مسؤولية امين السجل العقاري تحكمها قواعد المسؤولية التقصيرية، حيث ان انعدام الرابطة العقدية وانتهاك امين السجل للأصول المهنية والوظيفية، اضافة الى ان الملكية العقارية هي من مكونات النظام العام، كلها اسباب كافية للجزم بذلك.

(٥٨) جاسم عبد العزيز عبيدان، المسؤولية المدنية للقاضي عن خطئه المهني في القانون القطري، رسالة ماجستير، جامعة قطر، كلية الحقوق، ص٢٤.

(٥٩) بلحو نسيم، المسؤولية المدنية للموثق، اطروحة دكتوراه، ( الجزائر، جامعة بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ٢٠١٥، ص١٨٥).

(٦٠) ندى سالم حمدون واخرون، المسؤولية المدنية للطبيب النفسي، بحث في مجلة الرافدين للحقوق، جامعة الموصل، المجلد ١٨، العدد ٥٧، ٢٠١٣، ص١٠.

(٦١) عبد الباقي البكري واخرون، المدخل لدراسة القانون، (القاهرة: شركة العاتك لصناعة الكتب، دون سنة طبع، ص٢١٣).

## الخاتمة

استعرضنا فيما سبق من هذا البحث مهام امين السجل العقاري ومدى اثرها على مسؤوليته المدنية، من خلال بيان موقف التشريع العراقي بالمقارنة مع التشريع المصري والتشريع اللبناني كلما اقتضى الامر ذلك، وسنحاول في هذه الخاتمة الاجابة عن التساؤلات التي تم طرحها في مقدمة البحث، من خلال بياناهم النتائج التي تم التوصل اليها، وما يمكن اقتراحه من توصيات تسهم في وضع الحلول المناسبة. ويمكن ان نجمل اهم النتائج وما اقترح من توصيات فيما يلي:

**اولا: النتائج**

١. ان مهام امين السجل العقاري تتسم بالطابع الفني والقانوني مما يعكس اهمية الدور الذي يؤديه في تنظيم وتوثيق الحقوق العقارية.
٢. الملاحظ على المشرع العراقي انه اورد نصوص عامة فيما يخص مهام امين السجل العقاري وفي بعض الحالات بصورة مطلقة، دون الاشارة الى دور امين السجل بصورة صريحة كما فعل المشرع اللبناني الذي كان اكثر دقة ووضوح في النص على هذا الموضوع.
٣. اجاز المشرع لأمين السجل العقاري تصحيح الخطأ المادي شريطة الا يترتب على هذا التصحيح المساس بحقوق الاخرين.
٤. لم يحدد المشرع العراقي ماهية الاخطاء المادية التي يجوز لأمين السجل العقاري تصحيحها، مما جعل الامر قابلا للتأويل، فهل تشمل كل خطأ مادي ام انها تقتصر فقط على الاغلاط الكتابية التي لا تمس بأصل الحق.
٥. قواعد المسؤولية التقصيرية هي القواعد الواجبة التطبيق في نطاق مسؤولية امين السجل العقاري المدنية، ويكون مسؤولا شخصيا في حال الخطأ الشخصي وبالتالي يتحمل وحده عبء تعويض المتضرر، وتكون مسؤوليته مرفقية اذا كان الخطأ مرفقيا، ويقع عبء تعويض المتضرر على الدولة، وقد تكون مسؤوليته مشتركة في حال الخطأ المشترك.

**ثانيا: التوصيات**

١. ان للدور الذي يلعبه امين السجل العقاري في تنظيم الملكية العقارية من خلال ادارته للسجل العقاري، وعمله على ضمان الاستقرار والامن الاقتصادي، كلها اسباب تجعلنا ندعوا المشرع الى ضرورة التدخل ووضع نظام قانوني جديد لدائرة التسجيل العقاري يواكب التطورات الحديثة، او العمل على تطوير النصوص القانونية لاسيما التي تتعلق

بأمين السجل العقاري، بما يضمن التوازن بين حماية حقوق الافراد ومراعاة طبيعة المهام الموكلة اليه.

٢. تأهيل وتدريب امناء السجل بشكل دوري لتعزيز الكفاءة والحد من الاخطاء المهنية.

٣. بيان ماهية الاخطاء المادية والتي يمكن لأمين السجل العقاري تصحيحها من خلال وضع نص واضح وصريح غير قابل للتأويل.

## المصادر

### اولا: المراجع


**١. محمد حامد الجمل، الموظف العام فقها وقضاء، ج١، (مصر: دار النهضة العربية، دون سنة نشر).**

**٢. ابراهيم سامي زيدان، المسؤولية المدنية للموثق بين النظرية والتطبيق، (الاسكندرية: دار الجامعة الجديد للنشر، ٢٠١٧).**

**٣. ماريا ميشال خير، صلاحية امين السجل العقاري في قيد وترقين القيود، ط ١، (بيروت: منشورات زين الحقوقية، ٢٠٢٣).**

**٤. عفيف شمس الدين، القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري،( بيروت، ١٩٨٠).**

**٥. احمد السيد عبد الحميد الصيفي، نظام السجل العقاري بين عمومية النصوص وثغرات في التطبيق، ط١، (القاهرة: دار مصر للنشر والتوزيع، ٢٠٢٣).**

**٦. مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، ج١، ( القاهرة: العاتك لصناعة الكتب، دون سنة نشر).**

**٧. غزوان محمود غناوي الزهيري، أهمية قيد السجل العقاري، حالات ابطاله واسبابها وآثار الابطال القانونية، ط١،( الاردن: دار المعتز للنشر والتوزيع،٢٠٢٣).**

**٨. فائز طه الايعالي، متى يفترض امين السجل العقاري سقوط حق عيني مسجل، ط١، (بيروت: المؤسسة الحديثة للكتاب، ٢٠١٤).**

**٩. غالب ابو زين، الطعون في قرارات امين السجل العقاري بين الفسخ والتصديق، المجلد١، ط ١، (بيروت: المنشورات الحقوقية، ٢٠١٨).**

**١٠. بشار عدنان ملكاوي، مصادر الالتزام، ط٣، (عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠١٩).**

**١١. مروان عطا الله، الغلط المادي في الاحكام العقارية، (تونس: محاضرة ختم التموين، الهيئة الوطنية للمحامين، ٢٠١١).**

**١٢. ابراهيم رياض حجازي الفقي، الشهر العقاري كوسيلة لحماية الملكية العقارية الخاصة، ط١، (الاسكندرية: مكتبة الوفاء القانونية، ٢٠١٩).**

**١٣. علي عصام غصن، الموسوعة العقارية، ج ٢، ط١، (بيروت: دون دار نشر،٢٠٢١).**

١٤. محمد اسماعيل ابراهيم، احمد زغير مجهول، اثر الطاعة على المسؤولية الجزائية لامتناع الموظف عن تنفيذ الأحكام القضائية، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، العدد الاول، السنة السادسة. بحث منشور على الموقع الالكتروني: www.uobabylon.edu.iq
١٥. عبدالله حنفي، قضاء التعويض" مسؤولية الدولة غير التعاقدية"، (القاهرة: دار النهضة العربية، ٢٠٠٠).
١٦. سليمان الطماوي، القضاء الاداري، الكتاب الثاني (قضاء التعويض وطرق الطعن بالأحكام)، (القاهرة: دار الفكر العربي، ١٩٨٦).
١٧. محسن خليل، القضاء الاداري اللبناني، (بيروت: دار النهضة العربية، ١٩٨٢).
١٨. ماجد راغب الحلو، القضاء الاداري دراسة مقارنه مصر وفرنسا ولبنان، (مصر: الدار الجامعية، دون سنة نشر).
١٩. غصن، امين السجل العقاري، ط١، (بيروت: دون ناشر، ٢٠١٥).
٢٠. سامي حامد سليمان، نظرية الخطأ الشخصي في مجال المسؤولية الادارية، ط١، (القاهرة: مكتبة النهضة المصرية، ١٩٨٨).
٢١. محمد محمود ابو زيد، رقابة القضاء لأعمال الادارة، (القاهرة: دار الثقافة العربية، ١٩٨٦).
٢٢. عمار عوايدي، نظرية المسؤولية الادارية، (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، دون سنة).
٢٣. عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، (الاسكندرية: منشأة المعارف، ٢٠٠٤).
٢٤. عبد الغني بسيوني عبدالله، القضاء الاداري، ( مصر: الدار الجامعية، ١٩٩٩).
٢٥. محمود جمال الدين زكي، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المصري، (القاهرة: دار النهضة، دون سنة نشر).
٢٦. محمد طلعت يدك، المسؤولية المدنية لمأمور الشهر العقاري، ط١، (الاسكندرية: مكتبة الوفاء القانونية، ٢٠٢١).
٢٧. جاسم عبد العزيز عبيدان، المسؤولية المدنية للقاضي عن خطئه المهني في القانون القطري، رسالة ماجستير، جامعة قطر، كلية الحقوق.
٢٨. بلحو نسيم، المسؤولية المدنية للموثق، اطروحة دكتوراه، (الجزائر، جامعة بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ٢٠١٥).
٢٩. ندى سالم حمدون واخرون، المسؤولية المدنية للطبيب النفسي، بحث في مجلة الرافدين للحقوق، جامعة الموصل، المجلد ١٨، العدد ٥٧، ٢٠١٣.
٣٠. عبد الباقي البكري واخرون، المدخل لدراسة القانون، (القاهرة: شركة العاتك لصناعة الكتب، دون سنة طبع).

## ثانيا: القرارات القضائية

١. قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ١٩٧/١٩٨/الهيئة الاستئنافية عقار/٢٠١٨ في ٢٠١٨/٨/١٤.
٢. قرار محكمة التمييز الاتحادية في العراق رقم ١٢٩٩/تصحيح سند التسجيل العقاري/٢٠٠٨ في ٢٠٠٨/٦/٢٩.
٣. حكم محكمة بداءة الديوانية بالعدد ١٠٤٠/ب/٢٠١٠ في ٢٠١٠/٨/٢١.

**٤. حكم محكمة بداءة الديوانية بالعدد ١٣٨٢/ب/٢٠١١ في ٢٠١١/٨/٢٢.**

**ثالثا: القوانين**

**١. قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.**
**٢. قانون السجل العيني المصري رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤.**
**٣. القرار ١٨٨ لسنة ١٩٢٦ المتعلق بالسجل العقاري اللبناني.**
**٤. قانون العقوبات العراقي رقم ١١١ لسنة ١٩٦٩.**