

آثار القيد في السجل العقاري*

أ. د. علي غصن²

profalighosn@gmail.com

الباحث: عامر حمد غضبان عويد¹

amr566991@gmail.com

الجامعة الاسلامية - كلية الحقوق^{1, 2}

تاريخ النشر 2025/6/22

تاريخ القبول 2025/5/24

تاريخ الاستلام 2025/4/22

الملخص

تناول البحث موضوع آثار القيد في السجل العقاري، حيث ركز على الأثر المنشئ والأثر المطهر للقيد باعتبارهما ركزتين أساسيتين لهذه الآثار من خلال بيان مفهومهما وأهم النتائج المترتبة على الأخذ بهما، وكذلك التطرق إلى أهم الآراء الفقهية التي قيلت بهذا الصدد، وبيان موقف التشريع العراقي من هذه الآثار مع الاستفادة من تجارب بعض التشريعات العربية والقريبة منه لاسيما التشريع المصري والتشريع اللبناني بغية الوصول إلى مواطن التشابه والاختلاف بينهما. ولقد خرج البحث بعدة نتائج لعل أهمها أن المشرع العراقي اعتبر القيد في السجل العقاري ركناً من أركان التصرف القانوني على عكس ما ذهب إليه التشريعات في مصر ولبنان، كما أن المشرع العراقي لم يأخذ بالآثر المطهر للقيد ولم يضيف على هذا القيد حجية مطلقة سواء تعلق الأمر بالقيد الأول أم باقي القيود على خلاف المشرع اللبناني.

الكلمات المفتاحية: آثار، قيد، السجل العقاري.

Effects of Registration in the Real Estate Registry

Researcher: Amer Hamad Ghadhban Awad¹

Prof. Dr. Ali Ghosn²

Islamic University - Faculty of Law

Abstract

The research addressed the topic of the effects of registration in the real estate registry, focusing on the constitutive and purifying effects of registration as two basic pillars of these effects by explaining their concept and the most important consequences of adopting them. It also addressed the most important jurisprudential opinions expressed in this regard, and clarified the position of Iraqi legislation on these effects, while benefiting

* البحث مستل من أطروحة دكتوراه.

from the experiences of some Arab and similar legislation, especially Egyptian and Lebanese legislation, with the aim of arriving at the points of similarity and difference between them. The research yielded several results, perhaps the most important of which is that the Iraqi legislator considered registration in the real estate registry a pillar of the legal transaction, contrary to what the legislation in Egypt and Lebanon has adopted. Furthermore, the Iraqi legislator did not adopt the purifying effect of registration and did not give this registration absolute authority, whether it relates to the first registration or the remaining restrictions, unlike the Lebanese legislator.

Keywords: Antiquities, registration, real estate registry.

المقدمة:

يعد السجل العقاري أحد أهم الأدوات القانونية التي تنظم الملكية العقارية وتحدد الحقوق العينية المرتبطة بها، حيث يوفر الحماية القانونية للأطراف المتعاملة بالعقارات، ويعمل على استقرار المعاملات العقارية.

ويعتبر القيد في هذا السجل الخطوة الأساسية التي تترتب عليها آثار قانونية هامة، سواء بالنسبة للمالك أو للغير. فالقيد لا يعد فقط وسيلة لإثبات الحقوق، بل تكتسب من خلاله الحقوق طابع العلنية والنفوذ تجاه كافة، مما يمنع النزاعات ويوفر الثقة في التعاملات العقارية، حيث ان التصرفات غير المسجلة في التسجيل العقاري لا ترتب اثارها لا بين المتعاقدين ولا حتى في مواجهة الغير، ولا يكون ذلك الا بالتسجيل في السجل العقاري، فالحقوق العينية لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول الا بالتسجيل. وتتنوع الآثار القانونية للقيد بحسب طبيعة الحق المقيد، فقد يترتب عليها نقل الملكية أو إنشاؤها أو حتى تعديلها أو زوالها. كما يترتب على القيد آثار شكلية وموضوعية تؤثر في مراكز الأطراف القانونية، ولعل من أهمها هو الاثر المنشئ والآخر المطهر للقيد.

ولقد اختلفت التشريعات حول الاخذ بالآثر المنشئ والآثر المطهر للقيد، فذهب التشريع العراقي الى اعتبار القيد في السجل ركنا من اركان التصرف القانوني دون ان يمنحه استقلالية كامله شأنه في ذلك شأن بعض التشريعات المقارنة، كما ان المشرع العراقي وعلى خلاف كثير من التشريعات لم يأخذ بالآثر المطهر للقيد ولم يمنح القيد في السجل قوة ثبوتية مطلقة وحجية كاملة يمكن من خلالها مواجهة كافة، وانما جعل له حجية نسبية قابلة لإثبات العكس ودون ان يفرق بين

القيد الاول والقيود التالية. لذلك فإن دراسة آثار القيد في السجل العقاري تعد ضرورية لفهم مدى فاعلية هذا النظام في تحقيق الامن العقاري والاستقرار القانوني في المجتمع.

اشكالية البحث:

تكمن اشكالية البحث في موضوع آثار القيد في السجل العقاري من ناحية اساسية فيما يمثله هذا القيد من كونه منشئاً للحقوق العينية أم انه مجرد وسيلة وظيفته إشهار الحق، وهل يمثل وسيلة فعالة لضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية المراكز القانونية للمتعاملين؟ ومدى تأثير ذلك على حجية التصرفات العقارية في مواجهة الغير؟ وما هو موقف التشريع العراقي منها؟

أهمية البحث:

تكمن أهمية البحث في كونه يعالج آثار القيد في السجل العقاري عن طريق بيان اهم التي يرتبها القيد وما تخلفه هذه الآثار من نتائج سواء على المالك ام على الغير، كما ان البحث يسهم في الوقوف على اوجه القصور أو الاختلاف ما بين التشريع العراقي والتشريعات المقارنة الاخرى، بالإضافة الى عوامل اخرى كلها جعلت من البحث اداة يمكن الاستفادة منها في مجال البحث القانوني.

اهداف البحث:

يتمحور الهدف الرئيسي حول معرفة اهم النتائج التي ترتبها آثار القيد على الحقوق من كونها ناشئة للحق ام كاشفة عنه، ومدى تأثير هذه الآثار على القوة الثبوتية للحق، ويعتمد لتحقيق ذلك على تشخيص اهم الآراء الفقهية والنصوص التشريعية المختلفة وبيان الموقف التشريعي العراقي منها.

منهجية البحث:

اعتمد البحث في اجابة التساؤلات المطروحة على المنهج المقارن من اجل الاطلاع على تجارب التشريعات في لبنان ومصر ومن ثم اجراء مقارنة وموازنة مع التشريع العراقي، كما اعتمد على المنهج التحليلي من خلال بيان وتحليل اهم النصوص التشريعية والآراء الفقهية المتعلقة بموضوع البحث.

خطة البحث:

بالنظر الى الاشكالية المطروحة وما تفرع عنها من تساؤلات ومن اجل تحقيق الهدف المنشود تم تقسيم البحث الى مطلبين، الاول يتناول الاثر المنشئ للقيد في السجل العقاري، اما المطلب الثاني فيبحث في الاثر المطهر للقيد وعلى النحو الاتي:

المطلب الاول: الاثر المنشئ للقيد

الفرع الاول: الاتجاهات الفقهية

الفرع الثاني: الموقف التشريعي

المطلب الثاني: الاثر المطهر للقيد

الفرع الاول: النتائج المترتبة على الاخذ بالأثر المطهر

الفرع الثاني: الموقف التشريعي من الاثر المطهر

المطلب الاول

الأثر المنشئ للقيد في السجل العقاري

اختلف الفقهاء حول موضوع اثر التسجيل على الحقوق، كما ان التشريعات قد اختلفت كل حسب الرأي الذي تبناه حول مبدأ حجية السجل العقاري، فالتشريع الذي اقر مبدأ الحجية المطلقة للسجل العقاري اخذ بالأثر المنشئ للتسجيل، اما التشريع الذي لم يقر بالحجية المطلقة نراه قد رفض فكرة الأثر المنشئ للقيد⁽¹⁾. وعليه سوف يقسم هذا المطلب الى فرعين، الاول يتضمن بيان اهم الآراء الفقهية التي تناولت الموضوع، اما الثاني فيخصص للبحث في الموقف التشريعي في العراق مقارنة بالتشريع اللبناني والتشريع المصري.

الفرع الاول: الآراء الفقهية حول الاثر المنشئ للقيد

انقسم الفقه القانوني حول موضوع الاثر المنشئ للقيد الى ثلاث اتجاهات، فمنهم من يرى ان القيد هو الاساس في نشوء الحق، ويذهب بعضهم الى القول ان القيد هو كاشف للحق، بينما يذهب آخرون الى ان القيد هو ركن من اركان التصرف القانوني ولا يتمتع باستقلالية.

الاتجاه الأول: القيد في السجل العقاري هو منشأ للحق

ويرى اصحاب هذا الاتجاه ان التسجيل هو مصدر الحق دون غيره، وان الحقوق لا يمكن ان تكون موجودة بالنسبة للجميع دون تسجيلها في السجل العقاري، سواء كان الوجود انشاء أو نقلا أو تعديلا أو غير ذلك، والأثر الانشائي للتسجيل يعني ان اي تصرف عقاري لا يمكن اعتباره حقا وينتج عنه آثاره الا اذا قيد في السجل العقاري⁽²⁾، فليس للحق العيني قيمة ولا يمكن الاعتراف بأي تصرف يجري عليه سواء بين أطرافه أو في مواجهة الغير الا بعد تمام التسجيل، والذي يعد الوسيلة المباشرة لاكتساب الحقوق⁽³⁾.

ان التسجيل بحسب هذا الرأي، هو السبب الوحيد لكسب الملكية العقارية، وهو الطريق الذي تثبت من خلاله الحقوق العينية، حيث ان التصرف القانوني لا يعدو كونه وسيلة تمنح المتصرف اليه صلاحية تسجيل حقه في السجل العقاري، فالتسجيل الذي ينشأ له الحق هو الذي يعتبر مصدرا له⁽⁴⁾.

وهناك من يذهب⁽⁵⁾ الى اعتبار الأثر المنشئ للتسجيل من اهم المبادئ التي يقوم عليها التسجيل العقاري، بل ان اصحاب هذا الاتجاه يرون انه لا يجوز الطعن فيما هو مقيد بالسجل العقاري، حتى وان كان طريقة قيدها قد بنيت على الغش والخداع، وليس امام من لحقه الضرر الا المطالبة بالتعويض⁽⁶⁾.

الاتجاه الثاني: القيد في السجل العقاري هو كاشفا للحق

وفقا لهذا الرأي، فإن التصرف القانوني هو مصدر الحقوق العينية بالرغم من اشتراطه تسجيل هذه الحقوق في السجل العقاري، حيث ان الأثر الانشائي للتصرف يكون موقوفا على اتمام عملية الاعلان والتسجيل⁽⁷⁾.

ويرى اصحاب هذا الرأي انه يجب التفرقة بين انعقاد التصرف العقاري وبين التسجيل، فالحقوق العينية تنتقل بين اطراف العقد بمجرد اجراء التصرف القانوني، اما تسجيل الحق فالهدف منه علانية التصرف بالنسبة للغير الذي لم يكن طرفا فيه، وبالتالي لا يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير الا من وقت تسجيله وتحقق العلانية⁽⁸⁾.

وهم يرون انه يجب الا يفسر الأثر المنشئ على انه الطريق المؤدي الى تكوين الحقوق بعد ان كانت غير موجودة، وانما المراد بالأثر المنشئ هو ايجاد حالة جديدة للحق والمستمد من التصرف أو الحكم القضائي⁽⁹⁾. وعليه فإن التسجيل بذاته لا يمكن ان يكون مصدرا للحق العقاري، وان الاساس الذي يولد منه الحق هو التصرف القانوني الذي كان سببا لنشأة الحق وفقا لقواعد كسب الحقوق، اما التسجيل فهو إجراء كاشف يرجع على التصرف⁽¹⁰⁾.

الاتجاه الثالث: التسجيل من اركان التصرف العقاري

الظاهر على هذا الاتجاه انه يذهب الى الجمع بين الرأيين السابقين، حيث اعتبر التصرف والتسجيل في السجل العقاري مصدرا للحق العيني، ووفقا لهذا الاتجاه فإن التسجيل ليس له دور مستقل في نشوء الحق، وانما يجب ان يجتمع مع التصرف حتى ينشأ الحق، ويرون ان هذا القول لا يقصد منه اهدار ما للتسجيل من قيمة قانونية ولا انكارا لدوره في استقرار الملكية، بل يراد به تكريس دور التسجيل العقاري في كسب الحقوق العقارية، لا على اعتبار استقلاليته عن التصرف، بل باعتباره ركنا للتصرف يأخذ حكم الكل، وهذا ما يطلق عليه (التصرف العقاري المسجل)⁽¹¹⁾. لذلك لا يمكن التسليم بالقول ان التسجيل العقاري منشأ للحق أو مقرر له، لان التسجيل عمل اجرائي ولا يعد من اسباب كسب الملكية، وبالتالي لا يتمتع بدور مستقل في تكوين الحقوق أو تقريرها، انما هو من العناصر المكونة للتصرف⁽¹²⁾.

وتأسيسا على ما سبق ذكره يتحدد المركز القانوني للتسجيل، من كونه من اركان التصرف يرتكز عليه ولا ينعقد الا بتمامه، ويترتب على ذلك ان اكتساب الحقوق العينية لا يتم الا عن طريق توثيق التصرف وقيده في نفس الوقت، ويترتب عليه ايضا ان اكتساب الحقوق العينية المسجلة يكون فيما بين المتعاقدين واتجاه الغير، حتى يكون هناك مالك حقيقي للحق ويعترف به القانون⁽¹³⁾.

الفرع الثاني: الموقف التشريعي من الاثر المنشئ للقيود

الى جانب الفقه اختلفت التشريعات ايضا حول موضوع الاثر المنشئ والكاشف للتسجيل، حيث ذهبت تشريعات الى الاخذ بالأثر المنشئ للتسجيل، وتشريعات اخرى اخذت بالأثر الكاشف، بينما نجد تشريعات قد اعتبرت التسجيل عنصرا من عناصر التصرف القانوني.

اولا: التشريع اللبناني

فقد نصت المادة(9) من القرار (188) لسنة(1926) على ان: "الحقوق العينية غير المنقولة المرخص بإنشائها في القانون والتقييدات العقارية والحجوز وكذلك الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار أو بمال غير منقول مسجل يجب ان تدون في الصحيفة المخصصة لكل عقار أو مال غير منقول في سجل الملكية، ولا تعتبر موجودة تجاه الغير الا بقيدها في السجل العقاري....". كما ان المادة(1/11) من القرار نفسه تنص على ان: "الصكوك الاختيارية والاتفاقات المتعلقة بإحداث حق عيني أو نقله أو اعلانه أو تعديله أو إبطاله لا تكون نافذة حتى بين المتعاقدين الا اعتبارا من تاريخ تسجيلها، ولا يمنع ذلك حق المتعاقدين المتبادل في المدعاة فيما يتعلق بعدم تنفيذ اتفاقاتهم...". وان المادة(204) من قانون الملكية العقارية اللبناني رقم (3339) لسنة (1930) تقضي: "بأنه يتم اكتساب الحقوق العينية وانتقالها بقيدها في السجل العقاري"⁽¹⁴⁾.

نلخص من هذه النصوص ان المشرع اللبناني قد تبني مبدأ الأثر المنشئ للتسجيل العقاري⁽¹⁵⁾، وان تسجيل الحقوق العينية في السجل العقاري وفقا للنصوص التشريعية هو وحده مصدر هذه الحقوق، حيث اعتبر التسجيل هو من ينشئ وينقل ويعدل أو يسقط الحق، وان ما قصده المشرع بالنفاد هو ترتيب الاثر، فالتسجيل لم يشرعن لإعلام الغير فقط، بل لإنشاء الحق حتى فيما بين اطراف العقد⁽¹⁶⁾.

ثانيا: التشريع المصري

ان المشرع المصري قد نص في المادة(934) من القانون المدني على انه: "في المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الاخرى سواء كان ذلك فيما بين المتعاقدين ام كان في حق الغير الا اذا روعيت الاحكام المبينة في قانون تنظيم الشهر العقاري". كما ان المادة(27) من قانون السجل العيني نصت على انه: "يجب كذلك قيد جميع التصرفات والاحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الاصلية، ويترتب على عدم القيد ان هذه الحقوق لا تكون حجة لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة الى غيرهم".

لقد انقسم الفقه القانوني في مصر حول هذا الموضوع الى اكثر من اتجاه، ووفقا للنصوص السابقة فقد ذهب جانب من الفقه الى ان التسجيل في السجل العقاري هو مصدر الحق، وان

التصرفات العقارية ما هي الا وسيلة تعطي لأطراف الشأن الحق في تسجيل الحقوق في السجل العقاري⁽¹⁷⁾. ويستند هذا الاتجاه على مبدأ القيد المطلق والذي يقوم عليه نظام السجل العيني، كما ان نص المشرع في المواد(26، 27، 29) هو تأكيداً على ان التسجيل في السجل العقاري هو مصدر الحق⁽¹⁸⁾.

في حين ذهب جانب اخر الى ان المشرع المصري ما زال ينظر الى التصرف القانوني على انه مصدر الحق⁽¹⁹⁾، الا ان اثره على العقار يرجع الى تسجيله وفقاً لما هو مقرر قانوناً، ويكون هذا من تاريخ التسجيل وليس من تاريخ التصرف⁽²⁰⁾. ويستند هذا الرأي على انه لو كان المشرع يرى بأن التسجيل هو مصدر الحق لنص على ذلك صراحة⁽²¹⁾.

ثالثاً: التشريع العراقي

نص المشرع العراقي في المادة(3) من قانون التسجيل العقاري على ان: "1. التصرف العقاري هو كل تصرف من شأنه انشاء حق من الحقوق العينية الاصلية والتبعية أو نقله أو تغييره أو زواله، وكل تصرف مقرر لحق من الحقوق المذكورة. 2. لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري". وكما نص في المادة(508) من القانون المدني العراقي على أن: "بيع العقار لا ينعقد الا اذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون". ونص في المادة(602) من القانون المدني على أنه: "اذا كان الموهوب عقاراً وجب لانعقاد الهبة ان تسجل في الدائرة المختصة". وتتص المادة(1126) من القانون نفسه على انه: "1. تنتقل الملكية بالعقد في المنقول والعقار. 2. والعقد الناقل لملكية عقار لا ينعقد الا اذا روعيت فيه الطريقة المقررة قانوناً". تنص المادة(1/1286) مدني عراقي على انه: "لا ينعقد الرهن التأميني الا بتسجيله في دائرة التسجيل العقاري...".

ومن خلال النصوص الواردة في كلا القانونيين يمكن القول، ان المشرع العراقي قرر ان مصدر الحق هو التصرف العقاري المسجل، اي ان المشرع اخذ بالاتجاه الذي يرى ان التسجيل في السجل العقاري ليس له الاستقلالية في إنشاء الحقوق العقارية أو حتى تقريرها، وانما هو ركناً من اركان التصرف القانوني. لذلك يكون مصدر الحق العقاري في التشريع العراقي ليس التصرف العقاري بمفرده، لأنه لا يمكن اكتساب الحقوق المتصرف فيها حتى بين اطراف التصرف الا

بتسجيلها، وكذلك لا يكون التسجيل باعتباره عملا مستقلا مصدرا للحق، لأنه عمل اجرائي ولا يعد سببا لكسب الحقوق، بل التصرف العقاري المسجل⁽²²⁾.

ويرى الباحث ان الموقف الذي اتخذه المشرع العراقي هو موقفا محمودا، عندما اعتبر التسجيل عنصرا من عناصر التصرف القانوني، وان مصدر الحق هو التصرف القانوني المكتمل الاركان والذي من اركانه التسجيل في السجل العقاري، فقد جمع بين السبب القانوني لنشوء الحق وبين تسجيله في عمل واحد، وهو ما يتفق والقواعد الموضوعية لاكتساب الحقوق العقارية.

المطلب الثاني

الأثر المطهر للتسجيل في السجل العقاري

المقصود بالأثر المطهر للتسجيل، هو تطهير الحقوق المسجلة في السجل العقاري من جميع العيوب التي يمكن ان تكون في الظرف الطبيعي مبررا يتذرع به للطعن بها⁽²³⁾، فالشخص الذي يكتسب الحقوق عن طريق القيد يجب ان تتوافر له الحماية القانونية من كل دعوى تستند الى حق غير مسجل، فهو بحكم القانون اصبح المالك الحقيقي لهذا الحق، حتى وان خالف الحقيقة، عملا بالمبادئ التي يقوم عليها السجل العيني⁽²⁴⁾، وهذه المبادئ تتمثل بالمشروعية والتي بني عليها الأثر المطهر للتسجيل، على اساس ان المضرور ليس امامه الا اقامة الدعوى للمطالبة بالتعويض، دون ان تكون لمطالبته القضائية اثر على التسجيل، ويبني الاثر المطهر كذلك على مبدأ القيد المطلق ويستند على قوته الثبوتية، لان القيد في السجل العقاري يمثل الحقيقة المطلقة، فكان من الطبيعي ان يرتبط هذا المبدأ بالأثر المطهر الذي يستمد مدلوله من القوة الثبوتية، بالمقابل تستمد قوة الثبوت وجودها من الاثر المطهر للتسجيل⁽²⁵⁾.

ولكي يؤدي السجل العقاري دوره يجب أن تكون له حجية، وهذه الحجية سواء كانت مطلقة ام نسبية لا يمكن ان يتمتع بها السجل، الا اذا كان الاحتجاج بمواجهة الغير وفيما بين اطراف التصرف مقتصر فقط على الحقوق المسجلة فيه⁽²⁶⁾.

واذا كان الاصل في الاثر المطهر ان يكون نافذا لمصلحة من تثبت له الملكية على العقار، وتم اجراء القيد باسمه، ولمصلحة غيره من المتعاملين بالعقار، على اعتبار انهم اكتسبوا هذه الملكية من المالك الحقيقي، باعتبار ان ما قيد في السجل العقاري لا يقبل اي ادعاء بمواجهة اصحابها⁽²⁷⁾.

ومع ذلك فإن هناك من يخالف هذا الرأي، اذ يرون ان التطهير انما يكون لمصلحة الغير وحدهم، على اساس ان اعطاء هذا الحق لمن تم التسجيل الاول لمصلحته وخصوصا عندما يحدث القيد عن طريق الخطأ او دون استحقاق فيه ظلم كبير⁽²⁸⁾. ويرد على هذا القول بأن الاخذ بهذا الرأي يهدم مفهوم الأثر المطهر الذي تأسس على منع اي ادعاء ضد من ثبتت له الملكية على العقار، سواء كان الادعاء من المعترضين خلال المدد المقررة بالقانون وردت دعواهم، او من الذين لم يتقدموا بدعواهم خلال المدد المحددة وسقطت حقوقهم بالمطالبة بالحق الذي يدعون ملكيته⁽²⁹⁾. وعليه ومن اجل الاحاطة بجوانب الموضوع سيقسم المطلب الى فرعين، يكون الاول مخصصا للبحث في نتائج الاخذ بالأثر المطهر للقيد، اما الفرع الثاني فسيتناول موقف التشريعات في العراق ومصر ولبنان من الاثر المطهر للقيد.

الفرع الاول: النتائج المترتبة على الاخذ بالأثر المطهر

إن الأخذ بالأثر المطهر للتسجيل يترتب عليه نتائج يمكن اجمالها بالآتي:

اولا: ملكية الحق بصفة نهائية

ان الاخذ بالأثر المطهر للتسجيل يقود الى اكتساب الحق أو نشأته أو زواله ونقله بصورة نهائية خال من الشوائب، فعندما يكتسب الشخص حقا عقاريا نتيجة لتصرف قانوني أو سند مسجل، فهذا التسجيل يعد دليلا على مشروعية ما اكتسبه بمواجهة الغير، ويستمر هذا الحق المكتسب له حتى وان كان اكتسابه من غير مالكة⁽³⁰⁾.

ثانيا: تطهير الحق المسجل من العيوب

الحقوق بمجرد تسجيلها بالسجل العقاري تكون غير قابلة للطعن فيها بسبب ما قد يعترضها من عيوب قبل قيدها، مهما كانت آثار تلك العيوب في الاوضاع الطبيعية، والحقيقة ان مصطلح التطهير هو مجرد مجاز أو افتراض⁽³¹⁾، لان العيب يبقى قائما، وكل ما في الامر ان المشرع يتدخل في بعض الاحيان ويعطل اثار العيب، كأن ينص على عدم جواز المطالبة بإبطال العقد بعد اقراره، ومثل هذه الحالة ان يمنع المشرع الطعن بالتصرفات بعد تسجيلها، وذلك من اجل تحقيق الثقة والاستقرار في التعاملات العقارية⁽³²⁾.

الفرع الثاني: الموقف التشريعي من الاخذ بالآثر المطهر للقيد

اما بالنسبة للموقف التشريعي من الأثر المطهر، فإن التشريعات العقارية قد اختلفت حول الاخذ بهذا المبدأ، فمنها من اخذ بهذا المبدأ ومنها من لم يقره، وهناك تشريعات اقرت هذا المبدأ بالنسبة للقيد الاول دون غيره، والذي يهمننا في هذا المجال هو معرفة موقف المشرع في كل من العراق ولبنان ومصر حول مدى الاخذ بمبدأ الاثر المطهر للقيد من عدمه وعلى النحو الاتي:

في التشريع اللبناني:

تنص المادة(17) من القرار (188 لسنة 1926) على انه: "لا يمكن وقوع خلاف في الحقوق العينية المقيدة في السجل العقاري وفقا لمنطوق محاضر التحديد والتحرير، فإن القيود المتعلقة بهذه الحقوق تعتبر وحدها مصدرا لهذه الحقوق وتكتسب قوة ثبوتية مطلقة ولا يمكن ان تكون عرضة لأية دعوى كانت بعد انقضاء مدة سنتين ابتداء من التاريخ الذي يصبح فيه قرار المصادقة وقرارات القاضي الفرد العقاري، وفي حال استئناف قرار محكمة الاستئناف الصادر وفقا لأحكام القرار 186 الصادر في 15 اذار سنة 1926 قابلة للتنفيذ، واذا لم يدون في اثناء هذه المدة اي اعتراض او اية دعوى كانت في صحيفة العقار الاساسية أو اذا ردت هذه الاعتراضات أو الدعاوى يمكن لذوي الشأن في حال الخداع فقط ان يقيموا دعوى بمادة عطل وضرر على الخادع".

كما نص في المادة(14) من نفس القرار على انه: "يعتبر التسجيل مغايرا للأصول اذا جرى بدون حق، وكل من يتضرر من معاملة التسجيل يمكنه الادعاء مباشرة بعدم قانونية ذلك التسجيل على الشخص الثالث السيء النية". ونص في المادة(15) على انه: "لكل شخص قد يتضرر في حقوقه بسبب قيد أو تحوير أو ترقيين حدث دون سبب مشروع ان يحصل على الغاء ذلك أو تحويره، ولا يمكن اجراء اي الغاء أو تحوير كان في قيد السجل العقاري بدون قرار قضائي...."⁽³³⁾.

ونلخص من نصوص المواد السابقة، ان المشرع اللبناني قد اخذ بالآثر المطهر للقيد الاول، لكن هذا ليس على اطلاقه، لان تطبيق هذا الاثر لا يكون من تاريخ انتهاء اعمال التحديد والتحرير، وانما يرتب الاثر مفعوله بعد انقضاء مدة السنتين من تاريخ القيد الاول والمنصوص عليها في المادة(17)، فخلال مدة السنتين يجوز للمتضرر الطعن بإجراءات القيد الاول، اما بعد مرور هذه المدة فيتحول القيد الاول الى قيد نهائي، عندها لا يجوز الطعن فيه الا في حالة سوء النية وفقا لنص

المادة(14)، وهذا يعني ان الاثر المطهر في القيود التالية لا يكون نافذا بشكل مطلق، اذ يمكن الطعن فيها متى كان المستفيد من التسجيل قد حصل عليه بسوء نية⁽³⁴⁾.

في التشريع المصري:

فقد اختلف الفقه حول مدى تبني المشرع لفكرة الاخذ بالأثر المطهر للقيود، ولعل سبب الاختلاف يعود الى ان المشرع المصري لم ينظم مسألة القيد الاول تنظيمًا دقيقًا، كما ان تطبيقه لمبدأ المشروعية لم يكن بالصورة المطلوبة، ومن ثم نصه بالمادة(37) من قانون السجل العيني المصري على انه: " يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه...."⁽³⁵⁾. كل هذه الامور جعلت الفقه ينقسم الى فريقين.

فذهب فريق الى ان المشرع قد اخذ بقوة الثبوت المطلقة لقيود السجل العيني، وبما ان المشرع قد اضى على بيانات السجل قوة الثبوتية، فيعنى هذا انه رتب على ذلك الاثر المطهر للقيود، وليس للمضروور من القيد الا المطالبة بالتعويض⁽³⁶⁾. اما الفريق الاخر فقد ذهب الى ان المشرع لم يأخذ بالأثر المطهر للتسجيل بالسجل العيني، وذلك لأنه لم ينص على هذا المبدأ بالقانون، كما ان من اشرف على اعمال مبدأ المشروعية ليسوا قضاة، وبالتالي فهم لا يستطيعون البت في مدى صحة أو بطلان التصرفات التي ترد على الحقوق، كما ان الموقف التشريعي لا يتعارض والثقة بالتسجيل طالما ان حقوق الشخص حسن النية محفوظة⁽³⁷⁾. اما فيما يتعلق بالقيود التالية فهي لا تطهر التصرف المعيب، فيبقى التصرف كما هو فإذا كان باطلاً بقى على بطلانه، فهو اسير الصورة التي كان عليها، ويمكن رفع الدعوى وفقاً للمادة(32) من قانون السجل العيني⁽³⁸⁾.

ورغم الغموض التشريعي في مصر من فكرة الأثر المطهر، نجد ان القضاء قد ذهب الى رفض فكرة تطهير الحقوق المقيدة من اي طعن في احكام عديدة، فقد قضت محكمة النقض المصرية على: " .. ان تمسك الطاعنين ببطلان شهادة القيود الصادرة من السجل العيني لاختلاف بيانات السجل المتعلقة بالأطيان بموجب حكم قضائي صادر لصالحهما.. دفاع جوهرى... قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدفع على سند من تقديم المطعون ضدهما.. خطأ وقصور⁽³⁹⁾. وقضت " بأن بيع ملك الغير... عدم سريانه في حق مالك العين او ترتيبه انتقال الملكية للمشتري ولو وقع على عقار سجل عقده ام لم يسجل ولو اجازه المشتري...."⁽⁴⁰⁾.

في التشريع العراقي:

تنص المادة(10) من قانون التسجيل العقاري على انه: "1- تعتمد السجلات العقارية وصورها المصدقة وسنداتها اساسا لإثبات حق الملكية والحقوق العقارية الاخرى وتعتبر حجة على الناس كافة بما دون فيها مالم يطعن فيها بالتزوير، ولا يقبل الطعن بالصورية في التصرفات المسجلة فيها....". كما نصت المادة(139) من نفس القانون على: "1. يتم ابطال التسجيل العقاري استنادا الى قرار من الوزير قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي وفقا لأحكام هذا القانون، اما اذا كان التسجيل قد اكتسب الشكل النهائي فلا يجوز ابطاله الا بحكم قضائي حائز درجة الثبات..."(41).

يبدو من نصوص المواد السابقة، ان المشرع العراقي لم يأخذ بالأثر المطهر للقيد في السجل العقاري، وبغض النظر عن منزلة القيد سواء كان القيد الاول ام من القيود التالية، لان نص المادة(10) جاء مطلقا وينطبق على جميع القيود. الا ان هناك من يرى ان المشرع العراقي قد اقر مبدأ الاثر المطهر للقيد الاول فقط، وان ما نصت عليه المواد(10) و(139) من قانون التسجيل العقاري لا تنطبق عليه، بحجة ان القيد الاول يخضع لإجراءات خاصة وطرق طعن معينة ومن ثم تقييد الحقوق بالسجل، اما القيود التالية فلا يسري عليها الاثر المطهر ويمكن الطعن فيها(42).

ويرى الباحث ان هذا الرأي منتقدا، فإذا سلمنا جدلا بأن المادة(139) تخص القيود التالية وهو امر لا خلاف عليه، فإن المادة(10) من قانون التسجيل العقاري واضحة وصريحة وجاءت بشكل عام ومطلق، حيث تشمل كل القيود التي تقييد بالصحيفة العقارية، فهي جاءت بنص يشمل كل ما يرد في السجلات العقارية وسنداتها، وهي حجة على الكافة سواء كانت هذه السجلات والسندات بناء على قيد اول أو قيد لاحق، فهي حجة مالم يطعن فيها بالتزوير، وعليه يجوز الطعن بالقيد الاول وبالقيود التالية متى ما بنيت على غش او تزوير دون ان يضع المشرع لها اي تحصين. اما القول بأن القيد الاول يخضع لإجراءات خاصة فهو قول في غير محله، حيث ان اجراءات القيد الاول تمر بمرحلتين، الاولى تسمى التحرير التمهيدي تنفذها هيئة ادارية برئاسة مدير دائرة التسجيل العقاري، اما المرحلة الثانية فتسمى مرحلة التسجيل المجدد، ولم ينص المشرع على مدة معينة بين المرحلتين لإتمام القيد الاول، وان كان من يقوم بإجراءات تثبيت الملكية في هذه المرحلة هي لجنة برئاسة قاضي بداءة المنطقة التي يتبع لها العقار، الا ان اعضاء اللجنة الباقين موظفون اداريون(43)،

وان القرار الذي يصدر بالقيود الاول لا يصدر عن اللجنة مجتمعة، انما يصدر من رئيس اللجنة حصرا دون باقي الاعضاء، وبالتالي لا يمكن القول بتطهير القيد الاول من العيوب بالاعتماد على تلك الاجراءات أو بناء على قرار منفرد⁽⁴⁴⁾. ولقد قضت محكمة التمييز في العراق على ان: "السند الصادر بالعقار عن طريق التسجيل المجدد يجوز الطعن فيه لدى دائرة التسجيل العقاري... أو بإقامة الدعوى امام المحكمة المختصة لأبطال التسجيل..."⁽⁴⁵⁾.

وإذا كان القيد في السجل العقاري يخلف أثرا على الحقوق العقارية التي قيدت في السجل، فما مدى قوة وحجية هذا القيد فيما بين اطراف التصرف وفي مواجهة الغير؟ وهل هذه الحجية مطلقة ام نسبية؟

بداية نقول ان الحجية المطلقة هي الاثر المترتب على القوة الثبوتية المطلقة لبيانات السجل العقاري، وبمقتضاها فإن ما يتضمنه السجل العقاري من بيانات وقيود مسجلة تعتبر الحقيقة التي لا شك فيها، فمن امتلك حق وقيده في السجل العقاري كان التسجيل حجة على الجميع، وبغض النظر عن السبب الذي ادى الى نقل الحق صحيحا كان ام معيبا، وذلك تطبيقا لمبدأ قوة الثبوت لقيود السجل العقاري⁽⁴⁶⁾. اما الحجية النسبية فهي الحجية التي يقتصر اثرها على طرفي التصرف وخلفهم العام، فمتى شاب التصرف القانوني عيب فيجوز لأي طرف ان يطعن في صحته رغم قيده في السجل، فإذا ابطال التصرف ابطال التسجيل الذي يستند اليه وزال، ولا يكون له قيمة الا بقدر قيمة الاجراء الذي نتج عنه⁽⁴⁷⁾.

اما حجية القيد بالنسبة للغير فهي تختلف باختلاف كون الغير حسن النية ام سيئها، فالغير حسن النية الذي انتقل اليه الحق العيني المعيب ومن ثم تم تسجيله في السجل العقاري، ولم يكن يعلم بالعيب الذي استند اليه القيد فله حجية مطلقة، اما الغير سيء النية والذي كان يعلم بالعيب قبل تلقيه الحق وقيده بالسجل العقاري، فليس له حماية ولا يحظى بالحجية المطلقة، وانما له حجية نسبية ويستطيع المضرور ان يثبت عكس ما ورد به⁽⁴⁸⁾.

وتجدر الاشارة الى ان التشريعات المقارنة قد اختلفت حول الاخذ بمبدأ قوة الثبوت والحجية المطلقة لقيود السجل العقاري بين اطراف التصرف القانوني العقاري وفيما بين الغير.

ففي القانون اللبناني نجد ان المشرع قد فرق بين القيد الاول والقيود التالية، فمرحلة القيد الاول يتمتع القيد فيها بعد اكمال عملية التحديد والتحرير بحجية نسبية، ويكون القيد قابلا للطعن فيه خلال المددة المشار اليها في المادة(17)، والتي اجازت للمضرور ايضا في حالة الخداع اقامة الدعوى والمطالبة بالتعويض⁽⁴⁹⁾. وخلال هذه الفترة تكون للقيود حجية نسبية، يجوز فيها الطعن بإبطال القيد المشوب بعيب وإعادته للمالك الحقيقي، وبعد انتهاء المهل المنصوص عليها وهي السنتين والعشر سنوات يكون القيد الاول له القوة الثبوتية والحجية المطلقة في مواجهة الجميع. اما القيود التالية فلها قوة ثبوت وحجية نسبية تبعا للسند المبرر لها⁽⁵⁰⁾.

اما الحجية بالنسبة للغير، فقد فرق المشرع اللبناني بين الغير حسن النية والغير سيء النية، فبالنسبة للسيء النية الذي حصل على الحق عن طريق قيد معيب وهو يعلم بذلك العيب، فليس لهذا القيد القوة الثبوتية والحجية المطلقة ويكون عرضة للطعن والإبطال⁽⁵¹⁾ متى استطاع المدعي المضرور من اثبات سوء النية لدى الغير، وانه على علم بالعيب قبل القيد بالسجل العقاري⁽⁵²⁾. اما الغير حسن النية فيتمتع الحق الذي اكتسبه بقوة ثبوتية وحجية مطلقة على الكافة وليس للمتضرر الا المطالبة بالتعويض⁽⁵³⁾.

اما القانون المصري فقد تمت الاشارة سابقا الى ان التضارب الحاصل في نصوص قانون السجل العيني المصري، كان سببا لخلاف فقهي حول مدى الحجية التي تتمتع بها قيود السجل العقاري، ففريق يرى ان قيود السجل لها قوة ثبوتية وحجية مطلقة بمواجهة الجميع، ويكون القيد الاول والقيود التالية في ذلك سواء⁽⁵⁴⁾. وفريق آخر يذهب الى ان الحجية تختلف فيما بين القيود، فالقيد الاول حسب رأيهم تكون له القوة الثبوتية والحجية المطلقة تجاه الكافة، اما القيود التالية فلها حجية نسبية، غير ان الغير حسن النية يكون له حجية مطلقة في مواجهة الجميع⁽⁵⁵⁾.

وفي القانون العراقي فالملاحظ على المشرع انه لم يقيم وزنا للتفريق بين القيد الاول والقيود اللاحقة عند تقرير مدى الحجية المطلقة، وانما اعتبر ان القيد في السجل العقاري له حجية على الكافة، لكن هذه الحجية هي حجية نسبية قابلة لإثبات العكس⁽⁵⁶⁾، ويمكن الطعن بها بالتزوير والمطالبة بإبطال التسجيل، على انه لا يجوز الطعن بالصورية⁽⁵⁷⁾.

وتجدر الإشارة الى ان المشرع العراقي لم يعالج مسألة الغير حسن النية الا بصورة جزئية، وهو الذي قيد الحق باسمه، وكان سبب حصوله على الحق قيذا معيبا مع عدم علمه بهذا العيب، فلم يضع المشرع له حماية، وجل ما قرره هو انه في حال الحكم بإبطال التسجيل العقاري تعاد جميع الحقوق التي كانت موجودة على العقار قبل التسجيل، كما قرر اعتبار جميع الحقوق التبعية التي ترتبت على العقار قبل التسجيل باطلة، واستثنى من ذلك حالة اذا انتقل العقار الى شخص اخر وتم قيده بالسجل العقاري، فهنا لا يبطل هذا التسجيل استنادا الى حكم الابطال الاول، وانما يتطلب التسجيل الجديد صدور حكم أو قرار قضائي اخر لإبطاله⁽⁵⁸⁾. وقد قضت محكمة التمييز الاتحادية على انه: "... لدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون.... ووفقا لما في الكتب الرسمية التي اكدت بما لا يدع مجالا للشك بأن المدعى عليه تملك قطعتين وفقا للقرار 117 وهذا الا يجوز قانونا ولا يمكن التعكز على مبدأ استقرار المعاملات وحماية الغير حسن النية كما جاء بتسبيب محكمة الاستئناف في حكمها المميز لان ما بني على باطل يعتبر باطلا.... ولما كان الحكم المميز جاء خلاف ذلك مما يخل بصحته وتأسيسا على ما تقدم من اسباب قررت المحكمة نقض الحكم المميز واعادة اضبارة الدعوى لمحكمتها للسير فيها....."⁽⁵⁹⁾. وفي قرار اخر قضت محكمة التمييز الاتحادية على انه: "وجد انه صحيح وموافق للقانون اذ تأيد من التحقيقات الجارية في الدعوى ان العقار المرقم 1284/14 ابو رمانة تم تسجيله باسم المدعى عليه الثاني استنادا الى كتاب مزور لم يصدر عن المدعي اضافة لوظيفته ثم قام بالتصرف به بيعا الى المدعى عليه الثالث الذي باعه الى المدعى عليه الرابع ولان التسجيل الاول باطل فان ما لحقه من تصرفات تعد باطلة لان ما بني على باطل فهو باطل....."⁽⁶⁰⁾.

الخاتمة

استعرضنا خلال هذا البحث الموجز اثر القيد في السجل العقاري وموقف التشريع العقاري منها بالمقارنة بالتشريعات في كل من مصر ولبنان، وقد توصل الباحث الى ما يلي:

أولاً: النتائج

- 1- ان القيد في السجل العقاري لا يعد مجرد اجراء شكلي، بل يمثل وسيلة فعالة لتثبيت الحقوق العقارية وحمايتها. فهو قاعدة اساسية في النظام العقاري العيني، حيث لا يعتد بالحق العيني ولا يكتسب اثره القانوني تجاه الغير الا من تاريخ قيده في السجل.
- 2- ان المشرع العراقي يرى ان مصدر الحق هو التصرف القانوني المكتمل الاركان والذي من اركانه القيد في السجل العقاري، فهو يرى ان السبب القانوني لنشوء الحق وقيده في السجل هما ركنين اساسيين يكوanan العمل القانوني العقاري.
- 3- لم يأخذ المشرع العراقي بالأثر المطهر للقيد في السجل العقاري وبغض النظر عن منزلة القيد سواء كان القيد الاول ام من القيود التالية، على عكس المشرع اللبناني الذي اقام وزنا للترقية بين القيود عند الاخذ بالأثر المطهر للقيد.
- 4- اعتبر المشرع العراقي ان القيد في السجل العقاري له حجية على الكافة، لكن هذه الحجية هي نسبية يمكن الطعن فيها في حال التزوير.
- 5- لم يعالج المشرع العراقي حالة الغير حسن النية كما فعلت باقي التشريعات المقارنة والتي منحتها حماية كاملة بمواجهة الكافة.

ثانياً: التوصيات

1. تحديث الاطار التشريعي المتعلق بالقيد العقاري بما يواكب المستجدات ويعزز من دقة وفعالية النظام العقاري.
2. مراجعة التشريعات العقارية لتوحيد الفهم القانوني لأثار القيد وتفعيلهما في نطاق العمل القضائي والاداري وبما يعزز الثقة بالسجل العقاري.
3. تكثيف التدريب والتأهيل القانوني للعاملين في السجل العقاري، بما يضمن ادراكهم التام لخطورة وآثار عمليات القيد، خصوصاً من حيث نشوء الحق وتطهيرها من العيوب.

4. إطلاق برامج توعية قانونية موجهة الى جمهور المتعاملين في القطاع العقاري، بهدف رفع مستوى الادراك بأهمية القيد وآثاره القانونية.

الهوامش

- (1) ابراهيم رياض حجازي الفقي، الشهر العقاري كوسيلة لحماية الملكية العقارية الخاصة، ط1، (الاسكندرية: مكتبة الوفاء القانونية، 2019، ص343).
- (2) جمال بوشناق، الأثر المنشئ للشهر وأثره على العقد كأحد اهم اسباب كسب الملكية، دراسة تحليلية على ضوء التشريع والاجتهاد القضائي الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد الرابع، 2011، ص123.
- (3) حسن عبد الباسط جميعي، الشهر العقاري في النظام القانوني المصري، (القاهرة: دار التعاون للطباعة، 2004، ص86).
- (4) علي حسين نجيده، الشهر العقاري في مصر والمغرب، ط1، (القاهرة: دار النهضة العربية، 1986، ص126).
- (5) مصطفى عبد السيد الجارحي، أحكام الظاهر في السجل العيني، (القاهرة: دار النهضة العربية، 1988، ص45).
- (6) منصور محمود وجيه، نظام السجل العيني وادخاله في الاقليم المصري، (مصر: دار الكتاب العربي، 1961، ص196).
- (7) محمد حلمي خليفة، وجميل الشرقاوي، حجية القيد في السجل العيني، بحث مقدم لسلسلة دراسات الشهر العقاري في البلاد العربية، جامعة الدول العربية، ج10، (القاهرة: معهد البحوث والدراسات العربية، 1972، ص621).
- (8) احمد السيد عبد الحميد الصيفي، نظام السجل العقاري بين عمومية النصوص وثغرات في التطبيق، ط1، (القاهرة: دار مصر للنشر والتوزيع، 2023، ص604).
- (9) ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، (الجزائر: دار هومه للطباعة والنشر، 2014، ص393).
- (10) خليفة، واخرون، المرجع السابق، ص619.
- (11) عبد العزيز الحساني، قواعد التسجيل العقاري في القانون العربي الموحد، (بغداد: مطبعة الكتاب، 2012، ص103).
- (12) الصيفي، المرجع السابق، ص607.
- (13) الحساني، المرجع نفسه، ص104.
- (14) انظر كذلك: المادة (17) من القرار 188 لسنة 1926 والتي نصت على: "الحقوق العينية المسجلة في السجل العقاري وفقا لمنطوق محاضر التحديد والتحرير لا يمكن الطعن بها البتة، فإن القيود المتعلقة بهذه الحقوق تعتبر دون سواها المصدر لهذه الحقوق ولها القوة الثبوتية المطلقة.....".

- (15) يرى البعض انه لا نستطيع ان نقرر بالأثر المنشئ للتسجيل، او نجزم بأن المشرع اللبناني قد اخذ بالأثر المنشئ للقيد من خلال ما ورد بالقرار 188 لسنة 1926. انظر بهذا الصدد: الصيفي، المرجع السابق، ص614 وما بعدها.
- (16) جورج شراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، (طرابلس، لبنان: المؤسسة الحديثة للكتاب، 2005، ص174). كذلك انظر: هدى عبد الله، دروس في التحديد والتحرير وفي السجل العقاري، ط1، (بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، 2010، ص292).
- (17) ابراهيم ابو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، اطروحة دكتوراه، جامعة الاسكندرية، كلية الحقوق، ص442.
- (18) الفقي، المرجع السابق، ص354.
- (19) لقد قضت محكمة النقض المصرية بأن انتقال الملكية في التصرفات العقارية مناطه امران، اصلي اساسي هو العقد الصحيح الناقل للملكية وتبعي مكمل هو التسجيل. انعدام الاصلي لا يغني عنه التبعي. محكمة النقض المصرية، نقض مدني، الطعن رقم 11475 لسنة 84 ق - جلسة 2016/3/21. انظر في تفصيل هذا الموضوع: الصيفي، المرجع السابق، ص633 وما بعدها.
- (20) نجده، المرجع السابق، ص165.
- (21) خليفة، المرجع السابق، ص619.
- (22) الحساني، المرجع السابق، ص110.
- (23) فتحي، المرجع السابق، ص434.
- (24) جميعي، المرجع السابق، ص96.
- (25) انور عبدالله سليمان موسى، انتقال الملكية العقارية بالبيع، اطروحة دكتوراه، مصر، جامعة المنصورة، 2009، ص400.
- (26) خليفة، المرجع السابق، ص624.
- (27) الحساني، المرجع السابق، ص76.
- (28) وجيه، المرجع السابق، ص364 وما بعدها.
- (29) الحساني، المرجع نفسه، ص77.
- (30) وجيه، المرجع نفسه، ص457.
- (31) الفقي، المرجع السابق، ص385.
- (32) فتحي، المرجع السابق، ص444.
- (33) انظر بخصوص ذلك: المواد (13، و14، و15، و17) من القرار 188 لسنة 1926.
- (34) انظر في تفصيل اكثر: الصيفي، المرجع السابق، 648. وكذلك ينظر: الحساني، المرجع السابق، ص81.
- (35) وتجدر الاشارة الى ان المحكمة الدستورية العليا في مصر قد قضت بعدم دستورية المادة(37) من قانون السجل العيني وسقوط المادة(18) من نفس القانون، وذلك في القضية رقم 42 لسنة 17 ق " دستورية" بتاريخ 6

- يونيو 1998، المنشورة بالجريدة الرسمية العدد 35 تابع في 18 يونيو 1998. انظر في ذلك: الصيفي، المرجع نفسه، ص 757 الهامش.
- (36) ابو النجا، المرجع السابق، ص 373.
- (37) محمد لبيب شنب، دراسات في السجل العيني المصري والمقارن، ط1، (القاهرة: دار النهضة العربية، 1999، ص 39) وما بعدها.
- (38) خليفة، المرجع السابق، ص 632.
- (39) قرار محكمة النقض المصرية، نقض مدني، الطعن رقم 2934 لسنة 75 ق . جلسة 2015/1/19.
- (40) قرار محكمة النقض المصرية، نقض مدني، الطعن رقم 11851 لسنة 84 ق . جلسة 2016/4/9.
- (41) المواد (10، و 139) من قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971.
- (42) خليفة، المرجع السابق، ص 639.
- (43) المادة (2/46) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم 43 لسنة 1971.
- (44) انظر في تفصيل ذلك: مجيد، المرجع السابق، ص 160 وما بعدها. وكذلك انظر الجزء الثاني لنفس المؤلف، ص 104 وما بعدها.
- (45) قرار محكمة التمييز بالعدد 403/عقار/1974 في 1974/5/7. النشرة القضائية، السنة الخامسة، العدد الثاني، ص 79.
- (46) امين بركات سعود، شرح التشريعات السورية والتشريعات العقارية العربية، (دون ناشر، 1994، ص 250). كذلك انظر: شراوي، المرجع السابق، ص 206.
- (47) نجده، المرجع السابق، ص 189.
- (48) انظر: نجده، المرجع السابق، ص 191. وكذلك: جميعي، المرجع السابق، ص 112.
- (49) راجع المادة (17) من القرار 188 لسنة 1926 الخاص بالسجل العقاري اللبناني.
- (50) عفيف شمس الدين، القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري، (بيروت: 1980، ص 182) وما بعدها.
- (51) راجع المادة (13) من القرار 188 لسنة 1926 الخاص بالسجل العقاري اللبناني.
- (52) عبد الله، المرجع السابق، ص 328.
- (53) راجع المادة (15) من القرار 188 لسنة 1926 الخاص بالسجل العقاري اللبناني.
- (54) ابو النجا، المرجع السابق، ص 370.
- (55) جميعي، المرجع السابق، ص 110 وما بعدها.
- (56) المادة (10) من قانون السجل العقاري العراقي.
- (57) انظر المادة (139) وكذلك المادة (140) من قانون التسجيل العقاري العراقي.
- (58) انظر: المادة (141) من قانون التسجيل العقاري العراقي. لتفصيل اكثر راجع: الحساني: المرجع السابق، ص 198 وما بعدها.
- (59) قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم 492/الهيئة الموسعة المدنية/2017 في 2018/2/20.
- (60) قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد 5795/الهيئة الاستئنافية العقار/2021 في 2021/12/29.

قائمة المصادر

اولا: المراجع

- 1- ابراهيم رياض حجازي الفقي، الشهر العقاري كوسيلة لحماية الملكية العقارية الخاصة، ط1، (الاسكندرية: مكتبة الوفاء القانونية، 2019).
- 2- جمال بوشناق، الأثر المنشئ للشهر وأثره على العقد كأحد اهم اسباب كسب الملكية، دراسة تحليلية على ضوء التشريع والاجتهاد القضائي الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد الرابع، 2011.
- 3- حسن عبد الباسط جميعي، الشهر العقاري في النظام القانوني المصري، (القاهرة: دار التعاون للطباعة، 2004).
- 4- علي حسين نجيده، الشهر العقاري في مصر والمغرب، ط1، (القاهرة: دار النهضة العربية، 1986).
- 5- مصطفى عبد السيد الجارحي، أحكام الظاهر في السجل العيني، (القاهرة: دار النهضة العربية، 1988).
- 6- منصور محمود وجيه، نظام السجل العيني وادخاله في الاقليم المصري، (مصر: دار الكتاب العربي، 1961).
- 7- محمد حلمي خليفة، وجميل الشرقاوي، حجية القيد في السجل العيني، بحث مقدم لسلسلة دراسات الشهر العقاري في البلاد العربية، جامعة الدول العربية، ج10، (القاهرة: معهد البحوث والدراسات العربية، 1972).
- 8- احمد السيد عبد الحميد الصيفي، نظام السجل العقاري بين عمومية النصوص وثغرات في التطبيق، ط1، (القاهرة: دار مصر للنشر والتوزيع، 2023).
- 9- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، (الجزائر: دار هومه للطباعة والنشر، 2014).

- 10- محمد حلمي خليفة، حجية القيد في السجل العقاري، بحث مقدم لسلسلة دراسات الشهر العقاري في البلاد العربية، جامعة الدول العربية، ج10، (القاهرة: معهد البحوث والدراسات العربية، 1972).
- 11- عبد العزيز الحساني، قواعد التسجيل العقاري في القانون العربي الموحد، (بغداد: مطبعة الكتاب، 2012).
- 12- جورج ش دراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، (طرابلس، لبنان: المؤسسة الحديثة للكتاب، 2005).
- 13- هدى عبد الله، دروس في التحديد والتحرير وفي السجل العقاري، ط1، (بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، 2010).
- 14- ابراهيم ابو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، اطروحة دكتوراه، (جامعة الاسكندرية، كلية الحقوق).
- 15- انور عبدالله سليمان موسى، انتقال الملكية العقارية بالبيع، اطروحة دكتوراه، مصر، (جامعة المنصورة، 2009).
- 16- محمد أنيبب شنب، دراسات في السجل العيني المصري والمقارن، ط1، (القاهرة: دار النهضة العربية، 1999).
- 17- امين بركات سعود، شرح التشريعات السورية والتشريعات العقارية العربية، (دون ناشر، 1994).
- 18- عفيف شمس الدين، القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري، (بيروت: 1980)

ثانياً: القوانين

1. القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951.
2. القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948.
3. قانون التسجيل العقاري العراقي رقم 43 لسنة 1971.
4. قانون التسجيل العيني 142 لسنة 1964.
5. القرار 188 لسنة 1926 المتعلق بالسجل العقاري اللبناني.

6. قانون الملكية العقارية اللبناني رقم 3339 لسنة 1930.

ثالثاً: القرارات القضائية

- 1) قرار محكمة التمييز بالعدد 403/عقار/1974 في 1974/5/7. النشرة القضائية، السنة الخامسة، العدد الثاني، ص79.
- 2) قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم 492/الهيئة الموسعة المدنية/2017 في 2018/2/20.
- 3) قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد 5795/الهيئة الاستئنافية العقار/2021 في 2021/12/29.
- 4) قرار محكمة النقض المصرية، نقض مدني، الطعن رقم 2934 لسنة 75 ق . جلسة 2015/1/19.
- 5) قرار محكمة النقض المصرية، نقض مدني، الطعن رقم 11851 لسنة 84 ق . جلسة 2016/4/9.