

دور الامن القضائي في التأسيس لمبدأ الأمن القانوني العقاري- دراسة مقارنة

The role of judicial security in establishing The principle of real estate legal security - a comparative study

الباحث: بكر عبد القادر فياض جاسم

كلية القانون - جامعة الفلوجة

bakerabdulqader@uofallujah.edu.iq

أ.د. زياد طارق جاسم

كلية القانون - جامعة الفلوجة

dr.zyad.rawi@uofallujah.edu.iq

تاريخ قبول النشر: ٢٠٢٤/١٠/٣٠

تاريخ استلام البحث: ٢٠٢٤/٧/١٠

الملخص:

ان الامن القانوني للتصرفات العقارية لا يتحقق الا بوجود قضاء يسد قصور التشريع ويضع اجتهادات تجارية الواقع وفقاً للمجال والدور الذي يتركه المشرع للقضاء ولذا فيجب ان تأتي توجهاته توافق غاية التشريع البعيدة وخصوصاً وان التشريعات العقارية نظمت اجراءات التصرفات العقارية وتسجيلها بصورة شكلية محددة ويترتب على عدم اتباعها بطلان التصرف ذاته ولذا فان للأمن القضائي دور كبير لغرض الوصول الى تحقيق الامن القانوني في التصرفات العقارية وهو ما سنحاول بيانه من خلال ثانياً هذا البحث.

الكلمات المفتاحية: الامن القانوني، الامن القضائي، العقار.

Abstract

Legal security for real estate transactions is not achieved except by the presence of a judiciary that fills the gaps in legislation and sets commercial interpretations of reality and in accordance with the scope and role that the legislator leaves to the judiciary. Therefore, its directions must be in line with the distant goal of legislation, especially since real estate legislation has organized the procedures for real estate transactions and their registration in a specific formal manner, and failure to follow them results in the invalidity of the transaction itself. Therefore, judicial security has a major role in achieving legal security.

Keywords: Legal security, judicial security, real estate.

مقدمة

اهمية البحث: يعد مبدأ الامن القضائي من المبادئ التي حاولت المحاكم تحقيقها في احكامها وقراراتها اذ ان الغاية الاساسية للأحكام القضائية هي تسوية المنازعة وتحقيق الاستقرار للمراكز القانونية والحقوق^(١)، ويراد بالأمن القضائي الثقة التي يبعثها القضاء في نفوس المتقاضين، والاستقرار النسبي في توجهات المحاكم في اصدار الأحكام القضائية، ومصدر الامن القضائي هو التشريع وما يمنحه من امن قانوني فالقاضي دون صلاحية رسمية من التشريع لا يستطيع التصدي لحماية الحقوق والحريات التي نشد المشرع حمايتها^(٢)، ولذا فقد نصت التشريعات على مجموعة من الواجبات التي تقع على عاتق القضاة



لكي يتحدد نطاق مهمتهم في تحقيق الامن القانوني ومن هذه الواجبات هو: (تطبيق نصوص القوانين والقيام بالواجبات المنوطة بهم)^(٣)، ومن هذا المنطلق نجد ان هنالك علاقة بين الامن القضائي والامن القانوني وعلى قدر تعلق الامر بنطاق بحثنا سنحدد مضمونه ضمن التصرفات العقارية.

مشكلة البحث: ان غاية التشريعات العقارية هي تحقيق الثقة والاستقرار للمخاطبين بها لتحقيق الامن القانوني الذي رصده المشرع في نصوصه وهذه الغاية لم ترصد لتحقيق الامن القانوني لحقوق الافراد على العقارات في سكونها فقط بل على العكس ان اشد حاجة هذه الغاية تبرز في حالة النزاع ولذا نجد ان تحقيق الغاية الاخيرة يتم الوصل اليها من خلال القضاء والذي يقع على عاتقه عدم الخروج عن نطاق غاية المشرع ووضع احكام واجتهادات توافقها.

منهج البحث: سنتبع المنهج الاستنباطي المقارن لغرض مناقشة دور الامن القضائي في التأسيس لمبدأ الامن القانوني للتصرفات العقارية مع رفته بالأحكام القضائية والتي تبين هذا الدور قدر المستطاع. **تقسيم البحث:**

المطلب الاول: مفهوم الامن القضائي في نطاق التصرفات العقارية.

المطلب الثاني: نطاق تحقيق الامن العقاري بتسجيل التصرفات العقارية قضائياً.

المطلب الأول: مفهوم الامن القضائي في نطاق التصرفات العقارية

سنقوم بتحديد مفهوم الامن القضائي ومرتكزاته وهذا ما سنحاول بيانه ضمن تقسيم هذا المطلب ووفق الفروع الآتية:

الفرع الأول: تعريف الامن القضائي ومرتكزاته في نطاق الامن العقاري

ان مصطلح الامن القضائي يعد من المصطلحات المستحدثة في ميدان فلسفة القانون وهو من المصطلحات الجامعة والتي تهدف الى ضبط عمل السلطة القضائية ضمن نطاق تحقيق غايات التشريع والعدالة لذا فان الوصول الى تعريف يحقق هذا المضمون قد اختلف من فقيه الى اخر ولأجل الوقوف عند وضع تعريف للاصطلاح اعلاه وبغية بيان دوره في تحقيق الامن القانوني للتصرفات العقارية مع بيان اهم مرتكزاته سنعدد لاجله النقاط الآتية:-

اولاً: تعريف الامن القضائي في التصرفات العقارية: لغرض الوصول الى تعريف للأمن القضائي للتصرفات العقارية يجب علينا قبلاً تعريف الامن القضائي بوجه عام ويعد مصطلح (الامن القضائي)^(٤)، من الاصطلاحات التي اوجدتها فلسفة البحث في غايات التشريع وهو من المصطلحات المستحدثة في مطلع النصف الاخير من القرن الجاري والتي اثارته جدلاً فقهيّاً إذ حاول الفقه وضع تعريف للأمن القضائي من خلال النظر الى مضمون هذا الاصطلاح وقد عرفه الاجل ذلك على انه: (تلك العملية التي يقوم بها القضاء لغرض تطبيق القانون من خلال اصدار الاحكام التي فرضها المشرع لغرض حماية حقوق الافراد وحرياتهم)^(٥)، ونجد ان التعريف الاخير يحدد المضمون العام لما يجب ان يتصف به القضاء وهو احد غايات فلسفة الامن القضائي ولا يحدد الامن القضائي بشكل دقيق، ولذا فقد عرفه جانب اخر من الفقه

على انه: (الثقة في الجهاز القضائي وقدرته على اصدار احكام قضائية تحقق العدالة للمتقاضين ضمن اسس ترتكز على السهولة في الاجراءات والسرعة في الفصل في النزاع والقلّة في النفقات)^(٦)، ونجد ان التعريف الاخير وضع مرتكزات تحقيق الامن القضائي وهذا التعريف يحدد اهم جوانب الامن القضائي وقد اشار بعض الفقهاء ضمن محاولة تحديد مصطلح الامن القضائي الى اهمية ضبط الاجتهاد القضائي ضمن نطاق معين ومحدد بوصفه روح الامن القضائي^(٧)، واتجه راي في الفقه الى القول ان الامن القضائي هو: (الحكم العادل الذي يتوجب على المؤسسة القضائية تحقيقه لكي يتحقق الثقة والاطمئنان في نفوس طالبي الحماية القضائية)^(٨)، ويتقارب التعريف الاخير مع التعريف السابق في احد جوانبه وهو يعبر عن المفهوم الواسع للأمن القضائي وعرفه اتجاه فقهي اخر على انه: (الاجراءات التشريعية التي توفرها الدولة للجهاز القضائي لكي يحقق مهمته في ضمان الحكم العادل لطالبي الحماية القضائية)^(٩)، والتعريف الاخير يشير الى دور الامن القانوني وغاية المشرع في تحقيق الضمانات القانونية بواسطة الاحكام القضائية، اما تعريف الامن القضائي ضمن مفهومه الضيق فقد عرفه الفقهاء على انه: (ثبات واستقرار الاجتهاد القضائي في اصدار الاحكام والقرارات المناطة بالسلطة بالقضائية)^(١٠)، وبما اننا نحاول تحديد مضمون الامن القضائي في نطاق التصرفات العقارية ولذا فنجد ان التعريف الاقرب لهذا المضمون هو: (قدرة القضاء على اصدار احكام تحمي الملكية العقارية والتصرفات الواردة عليها تحقيقاً لغاية المشرع في ارساء الامن والثقة في معاملات التصرفات العقارية)، ومن خلال التعريف الذي خلصنا اليه يمكننا القول ان لكل ميدان من ميدان حقوق الافراد التي اعترف بها المشرع نطاقاً يجب ان يتحقق فيه الامن القانون والامن القضائي ونطاقنا ضمن هذا التعريف يتحدد بحماية الحقوق الواردة على التصرفات العقارية وذلك من جهة حماية حقوق الافراد و محل ذلك الحق والمتمثل بالعقارات.

ثانياً: مرتكزات مبدأ الامن القضائي في نطاق التصرفات العقارية: ان مرتكزات الامن القضائي للتصرفات العقارية قائم على عدة دعائم اساسية، وهي احترام مبدأ التسجيل كمبدأ عام ووجود جهة مختصة تصدر احكام ملزمة تحقق غاية المشرع والالتزام برعاية الحقوق المحمية قانوناً اما المرتكز الاخير فقد نظمته المشرع من خلال حجية الاحكام القضائية المطلقة والتي يحتج بها تجاه كافة وبمجموع الطرح السابق يؤدي الى تحقيق أحد جوانب الامن القانوني، ولبيان اهم مرتكزات الامن القضائي بشيء من الايجاز سنفرد لأجلها النقاط الآتية: -

١. وجود قضاء مختص بالمنازعات العقارية: تقاسمت التشريعات العقارية سلطة تسجيل التصرفات العقارية في حالة السكون والنزاع حيث نظمت التشريعات تسجيل التصرفات العقارية بطريقة يتحقق معها ثبات التسجيل ولزومه لغرض ارساء الامن القانوني والقضائي للتصرفات العقارية^(١١)، وذلك من خلال ضمان استقرار الاحكام القضائية في فرض شكل التسجيل فقد عمدت التشريعات العقارية الى النص على وجوب تسجيل الاحكام القضائية الباتة لغرض اعطاء صاحب الحق القدرة على استعمال الحقوق التي تتفرع من عقود التصرفات العقارية^(١٢)، وقد منحت التشريعات للقضاء سلطة فرض التسجيل على دوائر



التسجيل العقاري بعد الفصل في المنازعات الخاصة بالحقوق العقارية وفي هذه الصورة سيكون هنالك ثبات في توقع المتعاقدين بنتيجة الحكم والذي سينتهي بالتسجيل (١٣)، ولكن هل ان المشرع من خلال فرض التسجيل قد ضمن فرض الامن القضائي؟ وللإجابة على هذا التساؤل نجد ان المشرع قد تولى تأمين احد جوانب الامن القضائي للتصرفات العقارية وبقت اشكالية الاجتهاد القضائي في الوصول الى الحكم الذي يفصل في المنازعة ويلزم تسجيل الحق العقاري وقد يثار ضمن الطرح الاخير مسألة تباين الاجتهادات القضائية والتي باختلافها تؤدي الى الاخلال بالأمن القضائي ومن ثم الامن القانوني (١٤)، وبالرغم من ان الاجتهاد القضائي قد يؤدي الى تباين في اصدار الاحكام بخصوص واقعة معينة وأثرها على التصرفات العقارية قد يؤدي الى اهدار التوقع المشروع والثقة في القضاء (١٥)، الا اننا يجب ان نشير الى ان مصدر اعتماد نتيجة الاحكام الخاصة بالتصرفات العقارية ومصدر ثبوت الحق العقاري هو التسجيل (١٦)، وإما الحكم القضائي الذي يفصل في النزاع المتعلق بالتصرفات العقارية فيعد سبباً لتسجيل الحقوق العقارية، أي ان أثر الامن القضائي على التصرفات العقارية يكون سبباً في استقرار الحقوق العقارية، وليس مصدراً لها ونجد ان التشريعات العقارية اعطت خصوصية ضمن هذا النطاق وعززت سلطته لغرض فرض تسجيل التصرفات العقارية على لجهات المختصة بالتسجيل وجعلت الامتناع عن تسجيل التصرف العقاري الذي قضى القضاء بتسجيله يدخل ضمن الامتناع عن تنفيذ قرار قضائي وقد عدته التشريعات جريمة يعاقب عليها القانون ضد من يمتنع عن تنفيذ الحكم القضائي البات والذي يقضي على سبيل المثال بتسجيل تصرف عقاري معين (١٧)، وسواء كان الممتنع شخص طبيعى او جهة ادارية (١٨)، وان التشريعات التي تأخذ بنظام التسجيل العيني او الشهر العيني تجعل من الحكم القضائي منشأ للحق العقاري مما يترتب عليه عدم حجية التصرفات العقارية التي ترتبت على الحق العقاري في فترة النزاع (١٩)، ويجب ان يتضمن الحكم القضائي بتنظيم التصرف العقاري والبيانات اللازمة لغرض شهر التصرف العقاري او تسجيله (٢٠)، إذ ان الحكم القضائي يعد الوثيقة الرئيسية لتحديد اركان العقد ومحلة العقاري وهو مصدر التسجيل بل واكثر من ذلك يختلف رسم تسجيل الحكم القضائي عن رسوم تسجيل التصرفات الاخرى (٢١)، ويثور تساؤل ضمن هذا الطرح مفاده هو ماهي القيمة القانونية لقرار الحكم الذي لم يسجل بعد في الدائرة المختصة؟ فهل يقيد سلطة صاحب الحق كما هو الحال بالنسبة للوارث قبل تسجيل حقه في الدائرة المختصة؟ وللإجابة على هذا التساؤل فنجد ان محكمة التمييز الاتحادية العراقية قضت في احد مبادئها: (ان دعاوى منع المعارضة المقامة من قبل المدعي (المميز) استندت إلى الحكم البدائي الصادر عن المحكمة بالعدد ١٨٨٩/ب/٢٠١٥ في ٢٥/١٠/٢٠١٥ والقاضي بتملكه العقار المرقم (١٦/٢٢) بتأويلين)، وان حكم التملك هو انشأ حق الملكية للمدعي فمن حقه إقامة دعاوى منع المعارضة ضد المدعى عليه) (٢٢)، ولذا فنجد ان محكمة التمييز الاتحادية جعلت لصدور الحكم القضائي أثر يتمثل باستعمال بعض ميزات الحق العقاري بوصف ان من صدر لصالحه الحكم القضائي يعد صاحب حق على العقار محل الحكم القضائي وكل ذلك دون تسجيل الحق العقاري.

٢. **وجود قضاء مختص بالمنازعات العقارية:** ان وجود قضاء مختص للنظر في المنازعات العقارية يعد من اهم مرتكزات تحقيق الامن القانون والقضائي في التصرفات العقارية وفكرة تخصيص القضاء قائمة على فكرة وجود القضاء والحكم من خلال سلطة تتمتع بالخبرة والدراية بموضوع التخصيص وعلى حسب نوع الدعاوى (٢٣)، وقد اخذت التشريعات بفكرة القضاء المتخصص وبمختلف المجالات التي تتعلق بتنظيم حقوق الافراد (٢٤)، ومحكمة نزاعات الملكية على سبيل المثال تعد واحدة من الامثلة على تحقق الامن القضائي في اصدار الاحكام الخاصة بالتصرفات العقارية، ففي فرنسا عقد الاختصاص في نظر النزاعات العقارية للمحكمة الابتدائية والمحكمة الابتدائية هي جهة مختصة ولكن اختصاصها اختصاص عام يتعلق بمنازعات تطبيق القانون المدني ويعقد لها من ضمن هذه الاختصاصات الاختصاص في نظر المنازعات المتعلقة بالتصرفات العقارية (٢٥)، ونجد ان المشرع الفرنسي قد عقد للمحاكم الابتدائية اختصاص عام ولم ينشئ محاكم خاصة بنظر المنازعات العقارية وهذا الحال هو حال المشرع المصري والذي عقد الاختصاص للنظر في النزاعات الخاصة بالتصرفات العقارية للمحاكم المدنية صاحبة الولاية العامة التي يقع العقار ضمن نطاق دائرة عملها (٢٦)، واطلق المشرع المصري على هذه المحاكم اسم المحكمة الابتدائية (٢٧)، اما المشرع الاماراتي فقد أخذ بفكرة القضاء المتخصص نوعياً لغرض نظر المنازعات الخاص بالتصرفات العقارية وانشأ المحكمة العقارية، التي تختص على سبيل الحصر بالنظر بالمنازعات العقارية والتصرفات التي تتعلق بها، وهذا النهج الذي اخذ به المشرع الاماراتي يعد نهجاً يدل على التقدم والحداثة، ويؤدي الى اصدار احكام تتسم بالثبات النسبي قائمة على اساس الخبرة التي يتمتع بها القضاة نتيجة تراكم النزاعات المعروضة امامه (٢٨)، كما ونظم المشرع الاماراتي من خلال قانون خاص ببيع العقارات المشاعة زيادة فاعلية القضاء في ارساء الامن القضائي والقانوني في التصرفات العقارية حيث نص على الزام القضاء بتشكيل لجنة خاصة على ان يكون اعضائها من ذوي الخبرة والاختصاص بالقضايا العقارية وضمن شروط معينة ونجد ان تخصيص لجان قضائية تهتم بالفصل بمنازعات الملكية المشاعة وهو امر يعزز الامن القضائي والقانوني للتصرفات العقارية (٢٩)، وقد اخذ المشرع العراقي بفكرة القضاء المختص نوعياً للنظر بعض انواع المنازعات العقارية حينما انشأ محكمة نزاعات الملكية والتي ترتبط بهيئة نزاعات الملكية العراقية، والتي تشكلت بموجب اللائحة التنظيمية لسلطة الائتلاف المؤقتة رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٤ (٣٠)، والتي عقد لها الاختصاص بالنظر النزاعات الخاصة بنزع ملكية الافراد دون وجه حق او وفق قرارات ملغية وفق الحقبة السابقة (٣١)، وهذه الهيئة القضائية هي الصورة الوحيدة التي خصص فيها المشرع العراقي محكمة مختصة للنظر في الدعاوى العقارية من نوع خاص كما ذكرنا سابقاً، وألغيت هذه المحكمة واعيد اختصاصها الى محكمة البداية، وذلك على اساس ان الاخيرة هي صاحبة الاختصاص العام في نظر المنازعات المدنية وان الصلاحيات القضائية لهيئة حل نزاعات الملكية هي حالة استثنائية وقراراتها قضائية (٣٢)، ومن العرض السابق نجد ان واقع التشريع العراقي هو انه عقد الاختصاص في نظر المنازعات العقارية لمحكمة البداية التي يقع العقار ضمن



دائرتها، أي الاختصاص النوعي والمكاني وقد جاء في أحد قرارات محكمة التمييز الاتحادية: (ان محكمة موقع العقار تكون مختصة نوعياً ومكانياً بنظر الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري ومنها دعاوى التمليك الخاصة بالعقار ضمن دائرة عملها)(٣٣). و خلاصة القول: نجد ان وجود محكمة مختصة بالنظر بالمنازعات العقارية على سبيل الحصر كما فعل المشرع الاماراتي يكون له أثر كبير في تحقيق الامن القانوني للتصرفات العقارية، وذلك على اساس ان الاخير ينعكس في جانب كبير منه على تحقيق الامن القضائي.

٣. الاعتراف بالحقوق العقارية وصلاحيه القضاء في نظرها: ان من المرتكزات التي يمكن ان تحقق الامن القضائي للتصرفات العقارية هو وجود مشروعية للحقوق التي يمكن ان تترتب على الحق العقاري او تنشئ عنه لكي يستطيع القضاء حماية التصرفات العقارية وصيانتها(٣٤)، وقد عمدت التشريعات الى الاعتراف بالحقوق العقارية وذلك من خلال تعريف العقار وبالحقوق التي يمكن ان تترتب عليه او تنفرع عنه وذلك من خلال تقسيم الحقوق الى الحقوق العينية اصلية وتبعية(٣٥)، وعقد لبعض انواع التصرفات العقارية باباً خاصاً ضمن العقود العينية كعقد البيع والهبة وغيرها من انواع العقود التي يمكن ان تشكل مصدراً للتصرفات العقارية(٣٦)، وعززت الدساتير حماية الحقوق العقارية والاعتراف بها وذلك من خلال الاعتراف بحق الملكية والحقوق المتفرعة عنه مع الاعتراف بأهمية وقدسيتها ونصت الدساتير على عدم جواز الاعتداء عليها او نزعها دون وجه حق وان كان بحق فيجب ان يكون مقابل تعويض عادل يدفع لصاحب الحق العقاري وهذا ما نص عليه الدستور العراقي والمصري والاماراتي والفرنسي(٣٧)، وزاد الدستور المصري المعدل بعدم جواز فرض الحراسة القضائية على الملكية العقارية الا في الاحوال التي نص عليها القانون(٣٨)، وبهذا فرض المشرع المصري قيد على السلطة القضائية في تعاملها مع النزاعات المتعلقة بالمنازعات العقارية وغاية المشرع في ذلك تحقيق الامن القضائي والقانوني للتصرفات العقارية والاعتراف بالحقوق تشريعياً لا يكفي لوحده لتحقيق الامن القانوني القضائي العقاري بل يجب على المحاكم صيانة هذه النوع من الحقوق كما صانها المشرع وحفظها(٣٩)، وقد قضت محكمة النقض الفرنسية: (يقع على عاتق القاضي الذي يرفع إليه طلب الهدم التحقق مما إذا كان في التاريخ الذي يحكم فيه، لا تزال قاعدة تنظيم المدن التي أدى تجاهلها إلى إلغاء رخصة البناء قابلة للتنفيذ ضد مقدم الالتماس... يترتب على ذلك أن الحكم المطعون فيه يتجاهل اليقين القانوني، ويشكل انتهاكاً بشكل مفرط لحق مالك العقار في ملكيته)(٤٠)، ونجد ان محكمة النقض الفرنسية شددت على ضرورة التزام المحاكم بتطبيق القانون وحفظ الحقوق المعترف بها لكي يتحقق الامن القانوني للتصرفات العقارية.

وفي قرار اخر لمحكمة النقض الفرنسية يخص الارتفاق الخاص بالفناء والذي انفرد في تنظيمه المشرع الفرنسي حيث قضت محكمة النقض الفرنسية بالاتي: (أن على القاضي الالتزام بعدم تحريف الكتابة المقدمة إليه...و بموجب أحكام المادة (1-471-l)، من قانون تنظيم المدن عند تطبيق أحكام تخطيط المدن ويخضع إصدار رخصة البناء فيما يتعلق بالمسافات التي يجب أن تفصل في إنشاء حقوق

الارتفاق على الأراضي المجاورة لعدم البناء أو عدم تجاوز ضمن ارتفاع معين عند البناء، ويجوز فرض حقوق الارتفاق المسماة "الفناء المشترك"، وفي حالة عدم وجود اتفاق ودي بين المالكين المعنيين، وذلك من خلال المحاكم ووفقاً للشروط التي يحددها المرسوم^(٤١)، ونجد أن محكمة النقض الفرنسية وبخصوص حقوق ارتفاق الفناء اشارت بوجود احترام الاتفاق في حال وجوده اما في حالة عدم وجوده فيقضي به القضاء من تلقاء نفسه عند تقديم طلب بذلك من احد المالكين، ونجد ان الامن القضائي ضرورة وقد تشارك به المشرع مع القضاء بغية تحقيق الامن القانوني للتصرفات العقارية.

٤. **قوة حجية الاحكام القضائية الصادرة بالتصرفات العقارية:** من المعلوم ان من اهم مرتكزات الامن القانوني والقضائي للتصرفات العقارية كما اشرنا سابقاً هو مدى ضمان الاعتراف بالمراكز القانونية التي اكتسبها اطراف العلاقة العقدية الخاصة بالتصرفات العقارية ومدى امكانية فرض تسجيلها اذا صدر بشأنها حكم قضائي^(٤٢)، ووجدنا ان التشريعات العقارية ارتكزت في حماية الحقوق العقارية الى فكرة الحجية المطلقة^(٤٣)، للتصرفات العقارية المسجلة أي ان نظام التسجيل هو احد اهم الضمانات التي يمكن ان تحقق الامن القانوني للتصرفات العقارية.

وبالرجوع الى اهم الضمانات التي يمكن ان تحقق الامن القضائي والقانوني لتصرفات العقارية هو حجية الاحكام القضائية الباتة ومدى وضمان الاعتراف بها في مواجهة الخصوم والغير^(٤٤)، وقد جاء في احد مبادئ محكمة التمييز الاتحادية العراقية: (ان الأحكام الصادرة من المحاكم العراقية التي حازت درجة البتات تكون حجة بما فصلت فيه من الحقوق إذا اتحدت اطراف الدعاوى ولم تتغير صفاتهم وتعلق النزاع بذات الحق محلاً وسبباً كما لا يجوز قبول دليل ينقض حجية الأحكام الباتة)^(٤٥)، ونجد ان فكرة حجية الشيء المقضي به كقاعدة عامة في اصدار الاحكام القضائية الباتة والذي فسر على ان القرار الصادر من سلطة قضائية، عند اكتسابه الدرجة القطعية ويكتسب بها القرار القضائي حجية تنبسط تحت مفهوم القرينة القانونية^(٤٦)، ويكون بموجه للحكم القضائي حجية بما فصل به من الحقوق ولا يجوز قبول أي دليل ينقض هذه القرينة ولا يكون للجهة التي أصدرت الحكم الحق في سحبه أو إلغائه^(٤٧)، كما قضت محكمة التمييز الاتحادية ان: (الاحكام الصادرة من المحاكم العراقية التي حازت درجة البتات تكون حجة بما فصلت فيها من الحقوق اذا اتحد اطراف الدعاوى ولم تتغير صفاتهم وتعلق النزاع بذات الحق محلاً وسبباً)^(٤٨)، وتعد نظرية حجية الاحكام من اهم الضمانات التي تحقق الامن القضائي للتصرفات العقارية وذلك لتعلق الأخيرة بالنظام العام^(٤٩)، وموقف التشريع والقضاء من فكرة حجية الاحكام يختلف عند اقتران الاحكام الخاصة بنزاعات التصرفات العقارية حيث لا تكفي حجية الحكم لغرض إعطاء صاحب الحق العقاري المقضي به مالم يسجل في الدائرة المختصة لغرض إعطاء صاحب الحق العقاري القدرة على اجراء تصرفات كمالك او حائز للحق على العقار^(٥٠)، وبخلاف التسجيل ستبطل اغلب التصرفات العقارية التي تقتضي التسجيل اعمالاً لقاعدة ما بني على باطل فهو باطل^(٥١)، ويترتب على بطلان التصرف العقاري بطلان جميع اثاره ولو كان التعاقد بحسن نية وهذا من حيث الأصل وهو ما اخذ به المشرع



العراقي^(٥٢)، وعموماً فإن حجية الاحكام القضائية الباتة والخاصة بالتصرفات العقارية تتمتع بضمانة حجية حجية الحكم ذاته والتي تكون مطلقة فيما قضى به الحكم من حيث الموضوع والأشخاص وهذا من جهة ثبوت الحق اما القدرة على التصرف بالحق فيقتضي التسجيل^(٥٣)، والذي بدوره رصدت له التشريعات العقارية النص بوجود تسجيل التصرفات العقارية في السجلات العقارية عند مراجعة صاحب الحق ويعتبر التسجيل في هذه الحالة كاشفاً للحق العقاري^(٥٤).

٥. نطاق سرياننا الاشهار التصرفات العقارية في الاحكام القضائية: ان من المقرر في التشريعات الخاصة بالإجراءات والمرافعات المدنية هو ان للحكم القضائي حجية نسبية تقتصر على اطراف النزاع فيما يفصل به الحكم القضائي البات^(٥٥)، وهذه القاعدة العامة أثرها مختلف في ميدان التصرفات العقارية حيث ان الحكم القضائي الوارد على التصرفات العقارية له حجية مطلقة تجاه كافة فيما ورد فيه حيث يندمج في ذات الحكم القوة التي منحها المشرع لإشهار التصرف العقاري^(٥٦)، وبما ان حجية تسجيل التصرفات العقارية تعد حجة على كافة بما اثبت التسجيل فيها من حق^(٥٧)، ولذا فان الاحكام القضائية الباتة والتي ثبتت فيها الحقوق العقارية لها حجية قبل التسجيل تنبع من ذات الحكم القضائي وهي لا ترقى الى حجية التسجيل في السجلات العقارية والذي يكون له حجة على الناس كافة بما ثبت في التسجيل ولا يجوز الطعن فيها الا بالتزوير ولذا فقد الزم القانون تسجيل الحقوق العقارية التي صدرت بها احكام باتة في السجلات العقارية وهنا ميز المشرع ما بين حجية الاحكام وحجية تسجيل التصرفات العقارية^(٥٨)، أي ان الامن القضائي في الاحكام القضائية الخاصة بالمنازعات العقارية ينظم جانب خاص لحماية الحقوق العقارية وبذلك يكون هنالك حجتين احدها تنشئ قبل تسجيل الحكم القاضي الخاص بالحق العقاري وهنالك حجية اخرى بعد تسجيل الحكم القضائي ولكل منها نطاق خاص^(٥٩)، والتسجيل يكشف مضمون الحكم لان الحكم هو مصدر الواقعة القانونية التي تنشئ الحق على العقار.

الفرع الثاني: دور الاجتهاد القضائي في تحقيق الامن القانوني العقاري

ان من اهم ما يعرض الامن القضائي في ميدان التصرفات العقارية للخطر هو حدود ونطاق السلطة التي يمتلكها القاضي للتصدي للنزاعات العقارية، اذ ان دور القضاء في تحقيق العدالة وفي اصدار الاحكام القضائية يركز على استقرار التوجهات وثباتها النسبي في اصدار الاحكام القضائية، وكلما فسح المشرع المجال للقاضي لغرض اصدار الاحكام أو كلما منح المشرع للقاضي السلطة في تفسير النص التشريعي دون وضع محددات لنطاق الاحكام كلما تعرض الامن القضائي ومن ثم الامن القانوني للهدر إذ ان اختلاف التوجهات القضائية وعدم استقرارها يؤدي الى هدر التوقعات المشروعة للمتعاقد^(٦٠)، كما يؤدي الى الاخلال بمبدأ حماية الحقوق المكتسبة^(٦١)، مما يعرض الان القضائي ومن ثم القانون للخطر ولبيان سلطة القضاء وصلاحيته للوصول الى اصدار الاحكام سنفرد لأجلها التقسيم الاتي:-

أولاً: دور القاضي في تفسير النصوص العقارية: ان المشرع حينما يعمد الى وضع نصوص عامة لمعالجة نزاعات التصرفات العقارية تكون غايته الاولى هو تحقيق العدالة في مختلف الظروف، وبما ان النص ثابت والوقائع متغيرة فقد يعجز النص في كثير من الاحيان من مجارات الواقع ومسايرته وخصوصاً اذا كان النص مبهماً او غامضاً^(٦٢)، وهنا يقع على عاتق القضاء تفسير النص لغرض معرفة مدى امكانية تطبيقه على الوقائع التي تكون غير محددة ومتغيرة في اغلب صورها^(٦٣)، ومن هنا يكون لحكمة المشرع ومدى امكانية استجلائها من النص دور في تحقيق الامن القانوني للتصرفات العقارية لغرض اليها، إذ ان هنالك اتجاه فقهي يرى ان تفسير النص لا يغير من فكرة القاعدة القانونية واساسها في فرض الحكم والالزام إذ ان عملية القضاء هذه تعد استجلاء لقصد المشرع ليس اكثر وليس اجتهداً قضائياً^(٦٤)، والتفسير الاخير يختلف عن التفسير التشريعي والذي يناط الى جهات ادارية^(٦٥)، فعلى سبيل المثال قد نص قانون الاصلاح الزراعي العراقي والخاص بتنظيم العقارات الزراعية على إن: (للمجلس تفسير احكام هذا القانون وتعد قراراته في هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً...) ^(٦٦)، والدور الاخير قد انتقل الى مجلس الوزراء ضمن اطار التشريع الاخير والتفسير التشريعي له نطاق خاص وصلاحيات ذات طبيعة متفردة وهولا يتعلق بموضوع بحثنا^(٦٧)، اما بالنسبة للتفسير القضائي فانه ينبع من تبني التشريعات المدنية فكرة احالة الموضوع تفسير النصوص الى القضاء كما نص على ذلك المشرع المصري والعراقي والاماراتي والذين نصا على ان: (تسرى النصوص التشريعية على جميع المسائل التي تتناولها هذه النصوص في لفظها أو في فحواها)^(٦٨)، وزاد المشرع الاماراتي من تحديد سلطة ودور القضاء في تفسير النصوص التشريعية، إذ نص على وجوب إن: (يرجع القاضي في فهم النص وتفسيره وتأويله الى قواعد وأصول الفقه الإسلامي)^(٦٩)، ونجد ان المشرع الاماراتي قد قرن غاية المشرع وجعلها مفترضة في انها مقترنة بالفقه الاسلامي وليست بعيدة عنه، وحسناً فعل ذلك المشرع الاماراتي ولو ان دعاة الانفتاح قد يعترضوا على هذه التحديد بحجة ان الفقه الاسلامي يرعى تياراً فلسفياً معيناً والذي قد لا يستطيع مواجهة الوان المجتمع المختلفة وهذا القول مردود على اساس ان الشريعة الاسلامية تعلق ولا يعلى عليها.

وتكمن خطورة الدور التفسيري للقضاء في مدى قدرته على التصدي للنطاق الذي احالة التشريع له عند نظر النزاعات المعروضة امامه لغرض تحقيق الثقة والاستقرار وفقاً لغاية المشرع^(٧٠)، وبالرغم من ان المشرع قد افترض قيام القضاء بهذه المهمة بطريقة متواترة ومستقرة وايجابية^(٧١)، الا ان تلك العملية تتوقف قبلاً على مدى وضوح النص في عباراته ومدى تعبير المشرع عن غايته بصورة جلية وواضحة^(٧٢)، فيجد اتجاه فقهي ان التفسير القضائي هو ضرورة للمحافظة على وحدة التشريع وذلك من خلال الاستمرار بفرض حكمة التشريع وغاية المشرع فالاجتهاد القضائي في هذا الجانب هو كلام المشرع المفترض^(٧٣)، فعلى سبيل المثال نجد ان محكمة التمييز الاتحادية قد فسرت قوة التسجيل في السجلات العقارية بانه: قيد على جهة التخصيص الادارية وليس من حقها بعد التسجيل سحب القطعة المملوكة الى الافراد حيث جاء في احد مبادئها: ((ان تخصيص العقار للمدعي من قبل دوائر الدولة وإكمال التسجيل



في دوائر التسجيل العقاري، واكتساب التسجيل شكله النهائي يكون قد خرج العقار من أملاك الدولة ولا يجوز لها التعرض بملكيتها وطلب إبطال التسجيل وإعادة تسجيله باسمها إلا بحكم قضائي حاز على درجة البتات استناداً الى المادة ١٣٩ من قانون التسجيل العقاري^(٧٤)، وفي اطار الاجتهاد القضائي الوارد على الحق العقاري فنجد ان محكمة التمييز الاتحادية قد فسرت شروط استحقاق التملك^(٧٥)، وفق قرار ١٢٠ لسنة ١٩٨٢ والصادر عن مجلس قيادة الثورة المنحل بعدة تفسيرات تخللها تفسير مجلس شورى الدولة فيرى مجلس شورى الدولة ان حق التملك وفق القرار المذكور انفاً يشترط فيه عدم حصول المستفيد على أي قطعة من الدولة سواء بالشراء او التخصيص وجاء في احد اجتهاداته بخصوص تفسير الفقرة (١) من البند (اولا) من قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (١٢٠) لسنة ١٩٨٢ بخصوص استحقاق الزوجة المطلقة لعقار من الدولة اذا كان طليقها قد استفاد من القرار المذكور واستحصل قطعة ارض بالتخصيص وفسر مجلس شورى الدولة ان انحلال العائلة يقطع تطبيق احكام القرار المذكور على احد الزوجين الذي لم يحصل على تخصيص عقار من الدولة وقضى بعدم شمول المطلقة بالمنع المنصوص عليه في البند (اولا) من قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (١٢٠) لسنة ١٩٨٢^(٧٦).

وهذا هو اتجاه محكمة التمييز الاتحادية في احد مبادئها والذي جاء فيه: (حيث ان المدعى عليه قد اشترى العقار المرقم ٣/٢٥م ٤٦ نصف الدجيلة بتاريخ ١٩٨٩/٥/٢٧ عن طريق المزايدة العلنية وحيث ان قرار ١٢٠ لسنة ١٩٨٢ قد نص في البند اولاً منه: (يمنع تملك او بيع قطع الأراضي او الوحدات السكنية المملوكة للدولة سوى اكان ذلك من دوائر الدولة والقطاع الاشتراكي او بواسطة الجمعيات التعاونية او الإسكانية ولما كان هو أو زوجه أو أي من أولاده القاصرين اللذين لا يؤلفون أسرة مستقلة قد حصل على قطعة ارض او وحدة سكنية من الدولة او الجمعيات)، وبذلك يكون تملك المدعى عليه للعقار الأخير خلاف لأحكام القانون ويكون للمدعي اضافة لوظيفته الحق بأبطال قيده وإعادة تسجيلها بأسمه^(٧٧)، وتفسير محكمة التمييز الاتحادية بخصوص صراحة النص بان البيع بالمزايدة العلنية يعد استفادة لتنفيذ احكام القرار أعلاه، وجاء تفسير المحكمة الاتحادية العليا مخالفاً للاجتهادات السابقة وقضى بان البيع بالمزايدة العلنية لا يعد استفادة لغرض تطبيق احكام القرار الاخير^(٧٨)، ونجد ان اختلاف التفسيرات القضائية للنص القانوني تعد حالة لها تأثير مباشر على فرض الامن القانوني والقضائي للتصرفات العقارية ووضع ضابط لتقيد الاجتهادات القضائية امر في غاية الأهمية لمعرفة مدى نطاق الثقة والاستقرار للمتعاقدين وما سيؤول اليه نتيجة نزاعهم الذي يمكن ان يعرض على السلطة القضائية، لكي تتحقق الحماية للحقوق المكتسبة وحفظ الحق في التوقع المشروع للمتعاقدين ومن ثم تحقيق غاية المشرع في تحقيق الامن العقاري.

ثانياً: دور القاضي في اكمال القصور التشريعي لتحقيق الامن العقاري: وينهض كذلك دور القضاء في ارساء الامن القانوني للتصرفات العقارية من خلال اكمال القصور في التشريع مما يجعل النص التشريعي القاصر نصاً ايجابياً يحقق غاية المشرع ودور القضاء^(٧٩)، وفي هذا الخضم ينهض دور

القضاء لغرض تحقيق الامن القانوني والقضائي والذي يركز على مدى فهم القضاء لفلسفة المشرع وغايته من التشريع الذي ينظم حالة معينة^(٨٠)، وقد نظمت التشريعات نظرية الدور القضائي ومكنته في اكمال القصور التشريعي وذلك من خلال الفلسفة التشريعية في معالجة الحالة الاخيرة وطرق مواجهتها وحاولت التشريعات معالجة تنظيم ذلك وكلاً حسب فلسفة مشرعه في تحديد نطاق السلطة القضائية ومجال بسط اجتهادها^(٨١)، إذ نصت التشريعات على وجوب اتباع القاضي لسلسلة مراجع معينة بغية معالجة حالة النقص او القصور التشريعي واغلب التشريعات ومنها التشريع المصري على سبيل المثال جعل اول ما يرجع اليه القاضي في الحالة الاخيرة هو العرف ثم مبادئ الشريعة الاسلامية ثم قواعد العدالة وقد زاد المشرع العراقي على وجوب ان تسترشد المحاكم لأجل تطبيق ذلك بالأحكام التي اقراها الفقه والقضاء في العراق ثم في البلاد الاخرى التي تتقارب قوانينها مع القانون العراقي^(٨٢)، وابتعدت التشريعات التي اخذت بالتدرج الاخير عن تقديم الشريعة الاسلامية عما سواها من مصادر بالرغم من ان الدين الاسلامي هو دين تلك التشريعات، وبخلاف الحال الاخير فقد نظم المشرع الاماراتي حالة رجوع القاضي في حالة النقص او القصور التشريعي وتعامل مع هذه الحالة بدقة وحذر حيث نص على حالة معالجة القضاء لفقدان النص واوجب قيام القاضي ابتداءً: (بالحكم بمقتضى الشريعة الاسلامية على ان يراعي تخير انسب الحلول من مذهبي الامام مالك والامام احمد بن حنبل فاذا لم يجد فمن مذهبي الامام الشافعي والامام ابي حنيفة حسبما تقتضيه المصلحة فإذا وجد حكم بمقتضى العرف..)^(٨٣)، ونجد ان المشرع الاماراتي رسم ابهى الصور في ارساء مضمون الامن القانوني والقضائي في حالة فقدان النص او قصوره، وكل ذلك وفق نطاق الشريعة الاسلامية وضمن حدود واضحة ومحددة.

اما ما يهدد الامن القانوني والقضائي هو اعطاء القاضي مصادر غير محددة المضمون للبحث عن حكم والاجتهاد في حالة فقدان النص كما فعلت التشريعات التي اوجبت الرجوع الى قواعد العدالة على سبيل المثال^(٨٤)، فالمصطلح الاخير مصطلح واسع وفضفاض وغير محدد المضمون مما يجعل للقاضي مجالاً كبيراً وغير محدد كمصدر للاجتهاد القضائي^(٨٥)، والمجال الاخير الذي رسمه المشرع يتقاطع مع فكرة تحديد النص التشريعي ووجوب وضوحه أما في حالة عدم وجود نص مع عدم وجود مضمون محدد لكي يتم علاج حالة نقص التشريع، فنجد ان التشريع العراقي والمصري يجب ان يكونا اكثر تحديداً لكيفية رجوع القاضي الى المصادر التي تعالج حالة نقص التشريع مع الاخذ بنظر الاعتبار سمو الشريعة الاسلامية عما هو سواها.

وبالرجوع الى الاجتهاد القضائي فنجد ان الاجتهاد القضائي ينتج دوره في تحقيق الامن القضائي والقانوني اذا كان هذا الاجتهاد ايجابياً، ويدفع عن التصرفات العقارية شوائب النقص او الاخلال التي قد تنشئ او توجد في اثناء نظر المنازعات العقارية فعلى سبيل المثال يكون الاجتهاد ايجابياً اذا كانت غايته تبسيط الاجراءات مع عدم التفريط بالحكمة من التشريع^(٨٦)، ومن ذلك ما قضت به محكمة التمييز الاتحادية في احد قراراتها: (صدور الحكم القضائي باسم الشعب مفترض بحكم الدستور والقانون وان ايراد



ذلك في ديباجة الحكم يعتبر كاشفاً وليس مقررراً لذلك. ويترتب على ذلك ان الحكم القضائي الصادر من محكمة مختصة يعتبر صادراً فعلاً باسم الشعب حتى ولو خلت ديباجة الحكم من ذلك^(٨٧)، ونجد ان القرار الاخير قامت محكمة التمييز الاتحادية برعاية مصالح الافراد وذلك من خلال تبسيط الشكلية مع عدم التفريط بغاية المشرع.

ولقد اشرنا في ما سبق بحثه إن للأمن القضائي دور كبير في تحقيق الامن القانوني وذلك من خلال الدور الجوهري للقضاء وسلطته في وضع المعالجات للنزاعات التي تنثور بشأن التصرفات العقارية في حالة غموض النص التشريعي او فقدانه او قصوره وفي قدرته في وضع الحلول للتصرفات العقارية في احوال النزاع ويكون دور القضاء في السياق الاخير هو دور تفسيري للنصوص القانونية الغامضة، وهو ما يسمى بالتفسير القضائي^(٨٨)، وقد يكون دوره هو دور وضع حلول لم يرد بشأنها نص او اكمال قصور النص التشريعي والاخير هو الدور التكميلي للقضاء فعلى سبيل المثال نجد ان دور القضاء في حماية الغير حسن النية واسع جداً وذلك من خلال تخلي المشرع عن تنظيم التفاصيل الخاصة في بعض الموضوعات المتعلقة بالتصرفات العقارية، واحالتها الى القضاء لكي يضع الحلول المناسبة لفرض الحماية لها وهذا الحال جعل الاجتهادات القضائية في هذا النطاق متباينة ومتغيرة ومنها معالجة حالة بيع عقار الوارث الذي لم يدرج اسمه في القسام الشرعي^(٨٩)، فنجد ان توجه محكمة التمييز السابق هو ابطال قيد العقار وذلك حماية للأمن العقاري وفرض الثقة المفترضة في ثبات الملكية العقارية وحق الوارث الذي ينشئ عليها من لحظة وفاة المورث^(٩٠). وبالرغم من الاجتهاد الاخير وماله من دور في حماية الشكلية والتسجيل الا ان محكمة التمييز الاتحادية عدلت عن الاتجاه السابق وقدمت حماية حق الحائز حسن النية على قوة تسجيل التصرفات العقارية وذلك ضمن الفرض الاخير وجعلت التعويض هو النتيجة الوحيدة لبيع العقار الذي لم يذكر فيه اسم احد الورثة^(٩١)، وهنا قدمت المحكمة اهمية حماية حق الغير حسن النية على حماية مالك العقار السابق، ونجد ان الاتجاه الاخير يظهر تباين في حماية المصالح المتعارضة فحماية الامن العقاري ونظام التسجيل العيني يقضي بحماية المالك ضد أي تهديد يمكن ان يرد على حقه في الملكية الخاصة^(٩٢)، اما موضوع حماية الغير حسن النية فهو امر له مجاله الخاص وعلى حسب اهمية الحق الذي يترتب عليه ونجد ان الامن العقاري يتحقق في الاتجاه الاول وان استقرار الاجتهاد القضائي هو امر مهم لكي يتحقق الامن القضائي والقانوني للتصرفات العقارية.

ونجد ان محكمة النقض المصرية وضحت الاولوية في حماية الحقوق التي تتعارض مع الحقوق الواردة على حق الملكية العقارية، إذ قضت في احد مبادئها بوجوب بطالات التصرف المسجل المبني على الصورية المطلقة^(٩٣)، بالرغم من اهمية التسجيل في السجل العقاري ودوره في تطهير التصرف العقاري من الصورية، ومن خلال الادوار التي سبق عرضها للقضاء وضمن مفهوم الاجتهاد القضائي فنجد ان هنالك صلة وثيقة ما بين الامن القانوني والامن القضائي وعلاقتهم هي علاقة تكامل وانسجام فمتى ما وجد الامن القضائي وجد معه الامن القانوني والعكس صحيح^(٩٤).

المطلب الثاني: نطاق تحقيق الامن العقاري بتسجيل التصرفات العقارية قضائياً

ان المشرع وبغية تحقيق الامن القانوني للتصرفات العقارية، شارك القضاء في صلاحية تسجيل التصرفات العقارية وذلك من خلال الاحكام الباتة المثبتة للحق موضوع النزاع وذلك كان لزوماً على القضاء التصدي لهذا الدور الخطير والذي يتطلب توفير امن قضائي في اصدار الاحكام وضع التوجهات القضائية، ولكن ماهي نطاق سلطة القضاء في تسجيل التصرفات العقارية؟ وهل ان سلطته مطلقة ام مقيدة؟ ولبحث الجزئيات الاخيرة سنفرد لأجلها الفروع الآتية: -

الفرع الأول: التسجيل القضائي للتصرفات العقارية العادية

يثور دور القضاء في التسجيل التصرفات العقارية الاعتيادية وذلك من خلال النصوص العقارية المنظمة لتسجيل التصرفات العقارية، فعلى سبيل المثال نص المشرع الفرنسي على ان الحكم القضائي البات الذي يفصل في منازعات التصرفات العقارية يكون سارياً من تاريخ تسجيل ايداع الحكم لدى جهة التسجيل المختصة بتسجيل التصرفات العقارية^(٩٥)، ونص قانون الشهر العقاري المصري على وجوب تسجيل الاحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الاصلية وبخلاف ذلك لا تكون هذه التصرفات حجة على الغير^(٩٦)، ونجد ان النص على وجوب تسجيل الاحكام القضائية يعطي للحكم القضائي قوة انشاء الحق في ذمة الشخص صاحب الحق العقاري المقضي به له ومن ثم يكون للتسجيل أثر كاشف للحق العقاري المقضي به^(٩٧)، وفي هذه النقطة تتطافر غاية تحقيق الامن القضائي لأجل تحقيق الامن القانوني فدور القضاء في اصدار الاحكام القضائية الفاصلة في نزاعات التصرفات العقارية وفكرة لزوم التسجيل مع فكرة سلطة القضاء في الفصل في الدعاوى تحقق الامن القانوني بالقدر الذي يكون فيه المشرع قد احاط بتفصيلات اجراءات تسجيل التصرفات العقارية^(٩٨)، ونهج لزوم تسجيل الاحكام القضائية الباتة هو نهج اتبعته كافة التشريعات فقد نص المشرع الاماراتي على وجوب تسجيل الاحكام النهائية المثبتة للتصرفات العقارية ونص القانون الاماراتي كذلك على انه لا يعتد بتلك الاحكام الا من تاريخ تسجيلها في السجل العقاري^(٩٩)، وهذا هو حال المشرع العراقي الذي نص على وجوب تسجيل الاحكام القضائية الباتة المثبتة للحقوق العقارية ولكن المشرع العراقي اخذ بفكرة الأثر الكاشف للتسجيل الوارد على الاحكام القضائية الباتة والتي تنشئ الحق العقارية^(١٠٠)، وتبرز سلطة القضاء في مدى قدرته على اعادة النظر في التسجيلات العقارية السابقة بناء على طلب الخصوم مع سلطة القضاء في اعادة توجيه الحقوق المسجلة فعلى سبيل المثال: فقد قضت محكمة التمييز الاتحادية في احد قراراتها: (ان تسجيل العقار استناداً إلى كتاب ثبت تزويره موجباً لأبطال هذا التسجيل وأن الدفع بأن التسجيل تم رضاءاً يناقضه سند التسجيل العقاري المؤشر فيه أن البيع حكمي والتناقض مانع من سماع الدفع)^(١٠١).

ومنه حكم محكمة النقض المصرية بخصوص البحث في اركان العقد وتقرير صحته او بطلانه بالرغم من تسجيل التصرف سابقاً حيث ورد في قضاء هذه المحكمة: (أن الوكالة التي أبرمتها هي في حقيقتها ضماناً لوفائها بمديونيتها تجاهه، وليست ترخيصاً له بالبيع، إلا أنه قام بموجب هذه الوكالة ببيع



الشقة محل النزاع لنفسه بالعقد المسجل برقم ٧١٠ لسنة ١٩٩٩ شهر عقاري الجيزة وبثمن بخس لم يتفق عليه صراحة أو ضمناً، بما يبطل هذا العقد لانعدام ركن الثمن بعدم تحديده^(١٠٢)، وعليه نجد ان منح المشرع للقضاء سلطة اعادة النظر في القيود المسجلة مع امكانية اعادة تسجيلها ويتبع ذلك سلطتها في لزام دوائر التسجيل العقاري بتسجيل الحقوق التي يمكن ان تنشئ من خلال التصرفات العقارية بما يحقق الامن القضائي والقانوني للتصرفات العقارية.

الفرع الثاني: التسجيل القضائي للتصرفات العقارية الاستثنائية

ان المقصود بالتسجيل الاستثنائي هو الاعتراف بالتصرفات العقارية التي لم يرد بشأنها نص في التشريعات العقارية أو الاعتراف بالتصرفات العقارية بخلاف القاعدة العامة والتي تقضي ببطلان التصرفات العقارية غير المسجلة^(١٠٣)، فعلى سبيل المثال: بالرغم من ان المشرع العراقي نص على وجوب تسجيل عقد بيع العقار والا كان العقد باطلاً^(١٠٤)، الا ان قضاء محكمة التمييز الاتحادية لديه رأي اخر ظهر في اطار عقود بيع العقارات في المجمعات الاستثمارية إذ ان قضاء محكمة التمييز الاتحادية اعترف بعقود بيع عقارات المجمعات الاستثمارية واعتبرها صحيحة ونافذه ما بين المتعاقدين إذ جاء في احد مبادئها: (لا يمكن تسجيل الوحدة السكنية في دائرة التسجيل العقاري المختصة جبراً على البائع لأن عقد بيع العقار في دائرة التسجيل العقاري المختصة لا يسجل إلا بإرادة البائع ورضاه وفي حال رفض البائع التسجيل فللمشتري حق طلب فسخ البيع باعتباره عقداً صحيحاً والتعويض إن كان لذلك مقتضى)^(١٠٥)، ونجد ان محكمة التمييز الاتحادية قد اعترفت بعقد البيع الخارجي للعقارات المشمولة بالمجمعات الاستثمارية وهذا الاجتهاد القضائي يشير الى الدور الايجابي للقضاء في معالجة حالة نقص التشريع وعلى اساس ان القضاء ملزم بالفصل في الدعاوى ولا يجوز رفض الدعاوى بعذر عدم وجود النص او غموضه^(١٠٦)، وبالرجوع الى فكرة الامن القضائي وفي اطار التصرفات العقارية التي لم يرد بشأنها نص فنجد ان للقضاء دور كبير في تحقيق الثقة والاستقرار على التصرفات العقارية ومن المعروف اعلاه يمكننا ان نشير الى اهم الحالات التي يمكن ان توصف بانها استثنائية وان للقضاء سلطة تسجيلها هو التسجيل المجدد والاعتراف بعقود الواردة على عقارات المجمعات الاستثمارية ولبين هذه الحالات بشيء من الايجاز سنفرد لأجلها التقسيم الاتي:-

أولاً: دور القضاء في التسجيل المجدد: ان التشريعات التي اخذت بنظرية التسجيل المجدد والذي يقصد به: طلب واضع اليد على العقار تسجيله إذا كان العقار غير مسجل سابقاً في الدوائر المختصة^(١٠٧)، او اذا تعرضت الوثائق المسجلة لدى الدوائر المختصة للتلف وقد اخذت التشريعات بهذا النوع من التسجيل وجعلت للقضاء دور كبير فيه^(١٠٨)، وذلك من خلال تقديم طلب الى لجنة يرأسها قاضي محكمة الداءة التي يقع ضمن نطاقها العقار الذي يراد تسجيله مجدداً ويعد التسجيل المجدد احد اسباب كسب الملكية التي نظمها قانون التسجيل العقاري ضمن شروط معينة^(١٠٩)، ويقصد بالتسجيل المجدد هو: (تنشيت حق الملكية الوارد على العقار أو الحقوق العينية الأصلية الأخرى الواردة على

العقارات غير المسجلة في دوائر التسجيل العقاري^(١١٠)، وإن هذا النمط من التسجيل قد انحسر نطاقه ضمن دائرة التشريعات التي أخذت بنظام التسجيل العيني وعلى أساس أن جميع العقارات يجب أن تخضع لنطاق التسجيل الإلزامي والا تعرض الحق العقاري إلى الزوال^(١١١)، ونجد أن التشريعات ومنها العراقي والمصري^(١١٢)، قد خصت القضاء بهذا الدور ضمن هذا النوع من التسجيل ومنحته نطاقاً إيجابياً في التحري عن مشروعية وضع اليد وإحقاقية اكتساب ملكية العقار وهذا لا يعني أن هذا النظام يقترب بفكرة التقادم أو الحيابة كسبب من أسباب كسب الملكية^(١١٣)، بل على العكس نجد أن هذا النظام نظام قائم بذاته ويرتكز على فكرة تثبيت حق الملكية الموجود سابقاً كمعالجة حالات تعرض السجلات أو القيود العقارية السابقة لدى الجهات المختصة والخاصة بأثبات الملكية العقارية إلى التلف^(١١٤)، وقد اهتمت التشريعات بالنص على هذا النوع من التسجيل لغرض إرساء الأمن القانوني والقضائي وإضفاء الثقة والاستقرار على الحقوق العقارية.

وتكمن خطورة هذه العملية في أنها تعرض التشريعات العقارية إلى عدم الاستقرار إذا ما أخذت به على إطلاقه فيمكن أن تكون هذه الدعاوى منفذاً للاستيلاء على عقارات غير مملوكة أو متروكة أو عقارات الدولة، فعلى سبيل المثال فقد نص قانون توحيد أصناف أراضي الدولة العراقي على أن جميع الأراضي غير المسجلة هي أراضي إدارية حكماً وتعد مملوكة للدولة^(١١٥)، وبالرغم من وجود التشريع السابق إلا أن الأمر في حقيقته هو أن هذه العقارات لا توجد لها سجلات خاصة تثبت عائدتها للدولة سوى بعض العقارات التابعة للأشخاص المعنوية العامة أو العقارات التي كانت مفوضة بالطابو وممنوحة بالزمانة^(١١٦)، وهذا الحال بالنسبة للأراضي والعقارات غير الداخلة في حدود أعمال البلديات أما بالنسبة للعقارات التي تخضع لحدود أعمال البلدية فهي تخضع إلى قانون التسجيل العقاري والذي أوجب تسجيل العقارات غير المسجلة منها باسم الدولة^(١١٧)، ومن الجدير بالذكر أن المشرع العراقي فطن للحالة الأخيرة وحدد مدة معينة لقبول طلبات التسجيل المجدد إلا أنه منع قبول طلبات التسجيل المجدد ضمن النطاق الجغرافي لمحافظة بغداد^(١١٨)، وقد تضمن التعديل الأول لقانون التسجيل العقاري العراقي والذي يحمل الرقم ١٨١ لسنة ١٩٨٠، والذي تضمن شروط التسجيل المجدد والتي يتوجب اتباعها من قبل الحائز للعقار وأوجب القانون على دوائر التسجيل العقاري مراجعة طلبات التسجيل المجدد مع وجوب تقديم الطلب خلال سنة واحدة اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون على أن تؤلف لجنة تسمى بلجنة تثبيت الملكية (برئاسة قاضي بداءة المنطقة)، التي يقع فيها العقار فيها وعضوية رئيس دائرة التسجيل العقاري المختصة وأحد موظفيها الفنيين وممثل عن وزارة المالية وممثل عن البلدية ومختار المحلة وقد أشار قانون التسجيل العقاري العراقي على أن بانتهاء مدة السنة تتولى دوائر التسجيل العقاري التحقق من عائديه العقارات غير المسجلة والمباشرة بإجراءات تسجيلها مجدداً وفقاً لأحكام القانون^(١١٩)، وبالرغم من وجود هذه النصوص التشريعية إلا أن قضاء محكمة التمييز الاتحادية تدخل في عدة قرارات تمييزية تؤيد إجراء التسجيل المجدد حتى بعد انتهاء مدة السنة فعلى سبيل المثال فنجد أن القرار التمييزي المرقم ٣٦/ب/٢٠٠٩ في ٢١/٤/٢٠٠٩ أجاز مراجعة



اصحاب العقارات غير المسجلة لأجراء التسجيل المجدد بعد انتهاء المدة المذكورة في التعديل الأول لقانون التسجيل العقاري^(١٢٠)، وحدد قانون التسجيل العقاري الاجراءات الواجب اتباعها في هذا الصدد لغرض اتمام التسجيل وقد قضت محكمة التمييز الاتحادية: (أن الطعن بإجراءات التسجيل المجدد للعقار، وطلب إبطالها يكون بمراجعة طرق الطعن المقررة بقانون التسجيل العقاري النافذ وليس اللجوء إلى إقامة الدعاوى وطلب إبطالها)^(١٢١)، وقد اخضع المشرع العراقي قرارات التسجيل المجدد الى الطعن امام محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية^(١٢٢)، وفي المقابل ان تحديد الطعن بالصورة الاخيرة ينقص الضمانات التي تمنح الى الافراد بخصوص حماية الحقوق العقارية التي ترد على العقارات، وفلسفة التسجيل المجدد تستمد من فكرة الاثبات عند فقدان الدليل الكتابي او تعرضه الى التلف بسبب لا دخل لأرادته صاحبه فيه^(١٢٣).

ونجد ان المشرع العراقي عند تحديده لحالات التسجيل المجدد ذكر من ضمنها العقار المسجل مسبقاً إذا تعرض سنده مع سجله للتلف والفقدان او عيب جسيم علماً ان العقارات المسجلة تتضمن اوليات في الدوائر المرتبطة بدوائر التسجيل العقاري^(١٢٤)، وقد اغفل المشرع اعتماد الاوليات فيها كدليل لأثبات الملكية، وكان الاولى بالمشرع لو انه افرد لهذه الحالة نوع ايسر للتسجيل كفكرة التسجيل بطريق التأييد^(١٢٥)، والذي يكون تسجيله من خلال لجنة تثبيت الملكية وهذا عكس التسجيل المجدد الذي يتم من خلال قرار اكتسب درجة الثبات او البتات وبالاكتفاء على بعض الشروط والوثائق التي اوجب وجودها قانون التسجيل العقاري.

ثانياً: عقارات المجمعات الاستثمارية: ان المجمعات الاستثمارية تعد من العقبات التي ما تزال تثير اشكاليات عديدة ومنها بقائها دون تسجيل لسنوات عديدة مع الاعتراف بحق الافراد وامكانية اجراء التصرفات الخاصة بالبيع والهبة او الوصية عليها بطريقة عرفية مع الاعتراف بالعقود الواردة عليها^(١٢٦)، مما يشكل اخلاً واضحاً لتشريعات التسجيل العقاري وخصوصاً التي يأخذ بنظام التوثيق العيني كالتشريع العراقي وهذا الحال يضعف دور القضاء في التصدي الى المنازعات التي تنور بشأن عقارات المجمعات الاستثمارية فعلى سبيل المثال: فقد قضت محكمة التمييز الاتحادية: (على المستثمر تسليم الوحدة السكنية المتعاقد عليها مع المشتري الذي سدد كامل بدل الشراء رضاءً وبخلاف ذلك يجبر قضاءً وإذا رفض المستثمر تسجيل الوحدة السكنية باسم المشتري بعد تسليمها فله حق المطالبة بفسخ عقد البيع والتعويض ان كان لذلك مقتضى، لأن عقد بيع الوحدة السكنية المشمولة بأحكام قانون الاستثمار لا يعتبر باطلاً لعدم تسجيله)^(١٢٧)، وفي القرار الاخير دلالة واضحة على تعطيل سلطة القضاء في انهاء النزاع بقرار يقتضي الابطال او التسجيل وهذه الحالة تؤدي الى عدم استقرار الملكية العقارية الواردة على المجمعات الاستثمارية وهو ما يخل بالأمن القانوني الواجب اعماله في مجالات التصرفات العقارية مما يدفعنا الى المناداة الى تعديل قانون التسجيل العقاري العراقي ومن ثم شمول المجمعات الاستثمارية ضمن نطاق احكامه، إذ ان هذا الاستثناء لا يتلاءم مع فلسفة المشرع العراقي في فرض الزامية تسجيل العقارات وبطلان العقود والتصرفات العقارية التي تجري خارج دوائر التسجيل العقاري.

الخاتمة

بعد العرض الموجز لدور الامن القضائي في تحقيق الامن القانوني للتصرفات العقارية نخلص الى النتائج والتوصيات الآتية:

النتائج:

١. ان اصطلاح الامن القضائي هو من الاصطلاحات التي اثارت جدلاً فقهيّاً كونها من المصطلحات الجامعة لعدة مضامين يفرزها عمل القضاء.
 ٢. بعد عرض عدة تعريفات لمصطلح الامن القضائي للتصرفات العقارية يمكننا وضع التعريف الاقرب للتعبير عن مقصد المصطلح الاخير ويمكن تعريف الامن القضائي على انه: (قدرة القضاء على اصدار احكام تحمي الملكية العقارية والتصرفات الواردة عليها تحقيقاً لغاية المشرع في ارساء الامن والثقة في معاملات التصرفات العقارية).
 ٣. ان من المرتكزات الاساسية لوجود الامن القضائي وتحقيق الامن القانوني للتصرفات العقارية هو وجود قضاء مختص بالمنازعات العقارية والاعتراف بالحقوق العقارية وصلاحيه القضاء في نظرها وحجية الاحكام القضائية الصادرة بالتصرفات العقارية.
 ٤. وجدنا ان هنالك علاقة متبادلة ما بين الامن القضائي والامن القانوني وهي علاقة طردية فكلما تحقق الامن القضائي تحقق معه الامن القانوني للتصرفات العقارية.
 ٥. ان من اهم الضوابط التي تحقق الامن القانوني هو الثبات النسبي للاجتهادات القضائية.
 ٦. بالرغم من وضع شكلية معينة للتصرفات العقارية ضمن التشريعات التي تختص بها الا اننا وجدنا ان المشرع منح دور كبير للقضاء للمشاركة في تحقيق الامن القانوني للتصرفات العقارية.
- التوصيات: -

١. نقترح ونفترض ان تحقيق الامن القضائي للتصرفات العقارية يتطلب انشاء محاكم خاصة بالقضايا العقارية لكي تحقق وجود قضاة لهم اختصاص دقيق بالقضايا العقارية وهو من الأمور التي أهمل التشريع العراقي من الاخذ بها بالرغم من أهمية وجود هكذا نوع من المحاكم.



الهوامش:

- (١) ماهر بن مصلح الجهني، ضوابط تحليل الاحكام القضائية ومجالاته دراسة نظرية تأصيلية، العدد ٤٥، مجلة البحوث الفقهية والقانونية جامعة الازهر، ٢٠٢٤، ص ١١٣٥.
- (٢) سيكو بلقاسم، الأمن القضائي، رسالة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن اديس، الجزائر، ٢٠٢٣، ص ١٢.
- (٣) نص المادة ٥٢/أ من قانون السلطة القضائية رقم (٢٦) لسنة ١٩٦٣ العراقي المعدل.
- (٤) د. عادل السيد محمد، الاجتهاد القضائي وأثره على تحقيق الأمن القضائي في القضاء الإداري والعادي والفقه الإسلامي، العدد ١٥٠، مجلة روح القوانين كلية الحقوق جامعة طنطا، ٢٠٢٤، ص ٥٣٢.
- (٥) د. عبد المجيد لخزاري وفطيمة بن جدو، الامن القانون والامن القضائي علاقة تكامل، مجلة الشهاب معهد العلوم الإسلامية - جامعة الوادي، مجلد ٤، عدد ٢، الجزائر، ٢٠١٨، ص ٣٩٣.
- (٦) بكار ريم هاجر وبوراس عبد القادر، الامن القضائي ودوره في تكريس دولة القانون، المجلد ٧، العدد ٢، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، ٢٠٢١، ص ٢٧٥.
- (٧) د. سليمان براك دايج الجميلي ومثنى فائز عبد حميد، الامن القضائي بين التنظير القانوني والتطبيق القضائي دراسة مقارنة، المجلد ٣، العدد ٢، مجلة الشرق الأوسط للدراسات القانونية والفقهية، الأردن، ٢٠٢٣، ص ١٠٨.
- (٨) د. مازن ليلو راضي، الامن القضائي وعكس الاجتهاد في القضاء الإداري، المجلة السياسية الدولية، العدد ٩، مؤسسة الأهرام، مصر، ٢٠١٩، ص ١٢٧.
- (٩) عواد حسين ياسين العبيدي، الأمن القضائي وعلاقته بالاجتهاد القضائي، بحث منشور على موقع مجلس القضاء الاعلى العراقي، https://www.sjc.iq/view.71604/#_ftn2. تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/٥/٩ الساعة ٧-٠٠ مساءً.
- (١٠) بوشير محمد امقرن، تحولات احدثها القضاء بين النص والتطبيق، مجلة المحاماة تصدرها هيئة المحامين، الجزائر، العدد ٢، لسنة ٢٠٠٤، ص ٥٢.
- (١١) حامد مصطفى، الملكية العقارية فيا العراق مع مقارنة بالقانون المدني العربي المصري والسوري، ج ١، مرجع سابق، ص ٥٥.
- (١٢) إنجي هند زهدور، التصرفات الخاضعة للشهر العقاري الحقوق العينية والحقوق الشخصية، العدد ٦، المجلد ٥، مجلة كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة وهران، ٢٠١٤، ص ١٦٩.
- (١٣) خالد لفته شاكر وعبد الله غزاي سلمان، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، دار التقني للطباعة والنشر، بغداد، ١٩٩٠، ص ٤٢.
- (١٤) د. سليمان براك دايج ومثنى فائز عبد حميد، الامن القضائي بين التنظير القانوني والتطبيق القضائي - دراسة مقارنة، مجلة الشرق الأوسط للدراسات القانونية والفقهية، مجلد ٣، العدد ٢، ٢٠٢٣، ص ١١٧.
- (١٥) د. احمد محمود ابو سيدو ود. قدسي سمير، الأمن القانوني والقضائي وأثرها في دعاوى الاستحقاق الفرعية دراسة تحليلية مقارنة، العدد ٤، المجلة الدولية للاجتهاد القضائي، برلين، ٢٠٢١، ص ٣٨.
- (١٦) د. إبراهيم يامة د. سليمان بن شريف، نظام الشهر العقاري ودوره في حماية الحقوق العينية العقارية دراسة تحليلية على ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، المجلد ٦، العدد ١، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة ام البواقي، الجزائر، ٢٠١٩، ص ٥٤.
- (١٧) د. صلاح جبير البصيصي، النظرية العامة للقرار الاداري السلبي دراسة مقارنة، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠١٧، ص ١٦٣.

- (١٨) ساكار حسين كاكه مه د، مسؤولية الموظف العام الممتنع عن تنفيذ الاحكام القضائية دراسة تحليلية مقارنة، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠١٨، ص ١١٣.
- (١٩) حكيمة عمورة، شهر قرار نزع الملكية في التشريع الجزائري والتشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة الحاج لخضر كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، ٢٠١٨، ص ٧٨.
- (٢٠) الكرياني سعيد، الآليات الحمائية للمستهلك في المجال العقاري، مجلة ابحاث قانونية جامعة محمد الخامس، المجلد ١٠، العدد ١، الرباط، ٢٠٢٣، ص ٩٠.
- (٢١) ينظر: المادة ١٠ من قانون رسوم التسجيل العقاري العراقي المعدل رقم ١٢٦ لسنة ١٩٧٤.
- (٢٢) مشار اليه لدى: سالم روضان الموسوي، إنشاء حق الملكية ومدى إمكانية ممارسته في ضوء اجتهاد القضاء، مقال منشور في وكالة الحوار المتمدن، ٢٠٢٣، <https://www.ahewar.org/debat/show.art.asp?aid=779005>. تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/٦/١٩ الساعة ٠٠-٦ مساءً.
- (٢٣) د. عباس العبودي، شرح احكام قانون المرافعات المدنية، ط١، مكتبة السنهاوري، بغداد، ٢٠١٦، ص ١١٦.
- (٢٤) الهام شهرزاد روابح، الاختصاص القضائي في المنازعات العقارية على ضوء قانون الاجراءات المدنية والادارية، مجلد ٩، العدد ٢، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة، الجزائر، ٢٠٢٢، ص ٤٧٥.
- (25) Vincent Dang vu, L'indemnisation du préjudice corporel, Editions L'Harmatta, 2010, P16.
- (٢٦) ينظر: المادة ٥٠ من قانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ الخاص بإصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري المعدل.
- (٢٧) ينظر: على سبيل المثال نص لمادة ٤٧ من قانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ الخاص بإصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري المعدل.
- (٢٨) محمد عزمي البكري، الدفع في قانون المرافعات في ضوء الفقه والقضاء، المجلد الأول، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠٢٢، ص ١٠٧.
- (٢٩) ينظر: المادة ٨ و ٩ من مرسوم رقم (٢٣) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم بيع الورثة للعقارات السكنية في إمارة دبي.
- (٣٠) ينظر المادة ١/ أولاً من قانون هيئة حل نزاعات الملكية العقارية رقم ٢ لسنة ٢٠٠٦ الملغي بقانون هيئة دعاوى الملكية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٠.
- (٣١) ينظر: المادة ٢ قانون هيئة دعاوى الملكية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٠.
- (٣٢) جاء في أحد مبادئ محكمة التمييز الاتحادية القرار رقم ٢٤٣/٢٠٠٧/تعين اختصاص/ (لجنة حل نزاعات الملكية العقارية لا تعد بمثابة محكمة من المحاكم موضوع المادة (١٣/ب) من قانون التنظيم القضائي التي حددت اختصاصات الهيئة الموسعة ومنها النظر في النزاع الحاصل حول تعيين الاختصاص الذي قع بين محكمتين حيث ان اللجنة المذكورة لا تعد بمثابة محكمة من المحاكم موضوع المادة المذكورة)، قرار غير منشور.
- وذهب قضاء محكمة التمييز الاتحادية الى ان قرارات هيئة نزاعات الملكية هي قرارات قضائية: مشار اليه لدى: عباس قاسم مهدي، الاجتهاد القضائي مفهومه حالاته نطاقه، مرجع سابق، ص ٤٢.
- (٣٣) محكمة التمييز الاتحادية/ القرار بالعدد ٣٧/ الهيئة العامة/ ٢٠١٨، قرار منشور على موقع مجلس القضاء الأعلى، <https://www.sjc.iq/qview.2776>. تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/٧/٩ الساعة ٠٠-٩ مساءً.
- (٣٤) د. مقني بن عمار، الحقوق العقارية والعينية المحصنة ضد التقادم المكسب بين النصوص القانون وتطبيقات القضاء، العدد ٦، مجلة كلية الحقوق والعلوم السياسية مخبر القانون العقاري والبيئة، الجزائر، ٢٠١٦، ص ٢٨.
- (٣٥) د. جورج ن. شدراري، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، ط١، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت، ٢٠١٩، ص ١٩٤ ص ١٩٥.



- (٣٦) مصطفى مجدي هرجه، العقد المدني اركانه اثاره بطلانه، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠٠٢، ص ٢١.
- (٣٧) ينظر: نص المادة ٢٣ من دستور العراق لسنة ٢٠٠٥ النافذ والمادة ٣٣ و ٣٤ و ٣٧ من الدستور المصري لسنة ٢٠١٩ المعدل النافذ والمادة ٢١ من دستور الامارات العربية المتحدة لسنة ١٩٧١ المعدل النافذ المشرع الفرنسي فقد فرض النص على حماية الملكية العقارية من خلال إعلان حقوق الإنسان والمواطن الصادر في ٢٦ آب/أغسطس ١٧٨٩ ولذي اعتمده الدستور الفرنسي لسنة ١٩٥٨ المعدل وذلك من خلال ديباجته ونص الاعلان الاخير على حماية الملكية العقارية في المادة ١٧.
- (٣٨) ينظر: نص المادة ٣٥ من الدستور المصري لسنة ٢٠١٩ المعدل النافذ.
- (٣٩) كريمة درقالي ورحمه بن عيسى، الأمن القانوني والأمن القضائي في ميدان الأعمال، رسالة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قلمة، الجزائر، ٢٠٢٣، ص ١٦.
- (40) 25 avril 2024 Cour de cassation Pourvoi n° 24-10.256,
[https://www.courdecassation.fr/decision/6629f20ddc6faf000958864b?judilibre_juridiction=cc&judilibre_chambre\[\]=civ3&page=2&previousdecisionpage=2&previousdecisionindex=4&nextdecisionpage=2&nextdecisionindex=6](https://www.courdecassation.fr/decision/6629f20ddc6faf000958864b?judilibre_juridiction=cc&judilibre_chambre[]=civ3&page=2&previousdecisionpage=2&previousdecisionindex=4&nextdecisionpage=2&nextdecisionindex=6). تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/٦/١٨ الساعة ٣-٠٠ مساءً.
- (41) mars 2024 Cour de cassation Pourvoi n° 22-13.993,
https://www.courdecassation.fr/decision/6605163882fb0c00084cdb7c?judilibre_chambre%5B%5D=civ3&judilibre_publication%5B%5D=b&judilibre_publication%5B%5D=r&se arch_api_fulltext=&expression_exacte=&date_du=&date_au=&sort=&items_per_page=&op=Filter&previousdecisionpage=0&previousdecisionindex=8&nextdecisionpage=1&nextdecisionindex=8. تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/٦/١٧ الساعة ١-٠٠ مساءً.
- (٤٢) د. عبد المجيد الحكيم، دراسة في قانون التسجيل العقاري العراقي مع المقارنة بوانين البلاد العربية التي تتبع نظام السجل العيني، مرج سابق، ص ٣١.
- (٤٣) خالد لفته شاكر وعبدالله غزاي سلمان، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، مرجع سابق، ص ٦٢.
- (٤٤) عيد الله طالعوي وخالد سعيد، حجية التسجيل بالرسم العقاري على ضوء العمل القضائي، المعهد العالي للقضاء، المغرب، ٢٠١١، ص ١٧.
- (٤٥) محكمة التمييز الاتحادية، رقم القار ١٠٣٨٥/١، الهيئة المدنية، ٢٠٢٣، قرار منشور على الموقع الرسمي لمجلس القضاء الاعلى، <https://www.sjc.iq/qview.2795>. تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/٦/٢٢ الساعة ٢-٠٠ مساءً، ونجد ان الامن القانوني يتحقق بثبات التسجيل وثبات احترامه والاعتراف به وبالرجوع الى ذلك فنجد ان محكمة التمييز الاتحادية واضبت على ذلك ومنها قرارها بالعدد ٢٧٤٢/٢٧٤٢ الهيئة الاستئنافية عقار/٢٠٢٣ والذي جاء فيه: (عندما تتضمن الاتفاقية بنوداً تتعارض مع الشكليات القانونية الواجبة الإلتباع التي رسمها قانون الشركات وقانون التسجيل العقاري فتكون باطلة ولا تنتج أثراً لمخالفتها قواعد النظام العام ويقضي إبطال قرار التحكيم الذي أستاذ عليها حتى ولو كانت نتيجة القرار التحكيمي هو ذات نتيجة الحكم القضائي لتعذر تصديقه من حيث النتيجة من قبل محكمة الإستئناف لعدم وجود سند قانوني في قانون المرافعات المدنية يقضي بذلك لأن التصديق والتأييد من حيث النتيجة قرار يلحق فقط بالأحكام القضائية وليس قرارات المحكمين)، قرار منشور على الموقع الرسمي لمجلس القضاء الاعلى، <https://www.sjc.iq/qview.2795>. تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/٦/٢٣ الساعة ١-٣٠ مساءً.
- (٤٦) ذكرى عبد العالي مطلق ود. على عبد العالي خشان، الحجية القانونية للحكم القضائي الصادر بناءً على مصلحة محتملة دراسة مقارنة، العدد ٤٦، السنة السابعة، مجلة دراسات البصرة، ٢٠٢٢، ص ٥٧.

- (٤٧) د. كمال العياري، اتصال القضاء في المادة المدنية، ط١، مجمع الاطرش للكتاب المتخصص، تونس، ٢٠١٧، ص ٢٥.
- (٤٨) محكمة التمييز الاتحادية، القرار بالعدد ٥١٢/ استئنافية/ ٢٠٠٩، النشرة القضائية، العدد الثالث عشر، ٢٠١٠ مجلس القضاء الاعلى، ص ٢٥.
- (٤٩) د. طلعت يوسف خاطر، نظرية الانعدام في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الفكر القانون، المنصورة، ٢٠١٤، ص ١٨٣.
- (٥٠) د. غزوان محمود غناوي، إجراءات التنفيذ العيني الجبري في نقل حق الملكية العقارية، ط١، دار زهران للنشر والتوزيع، ٢٠١٧، ص ٣٦.
- (٥١) نص قانون رقم (١١) لسنة ٢٠٢١ بشأن السجل العقاري في إمارة رأس الخيمة على ان: (يترتب على التأشير بالدعوى في السجل أن حق المدعي إذا تقرر بحكم مؤشر به طبقاً للقانون خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائياً يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق وأثبتت لمصلحتهم بيانات في السجل ابتداءً من تاريخ التأشير بهذه الدعوى، وتبدأ مدة السنوات الخمس من تاريخ العمل بهذا القانون بالنسبة إلى الأحكام النهائية القائمة وقت صدوره والتي أُشِرَ بدعاؤها وفقاً لقانون منح الأراضي لسنة ١٩٨١، ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذي كسب حقه بحسن نية قبل حصول التأشير).
- (٥٢) د. هدير اسعد احمد تقديم د. محمد سليمان الأحمد، نظرية الغش في العقد، دار الكتب العلمية، بيروت، ٢٠١١، ص ٣٦.
- (٥٣) حسن محمد وهدان، الاحكام القضائية وطرق الطعن فيها، دار الجنادرية للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٢، ص ٤٦.
- (٥٤) رياض الجمل، محاضرات في القانون العقاري، الجزء الثاني، مجمع الاطرش للكتاب المختص، تونس، ٢٠١٧، ص ٩٧.
- (٥٥) محمد عزمي بكري، قانون الاثبات في المواد المدنية والتجارية، مجلد ٣، دار محمود للطباعة والنشر، القاهرة، ٢٠٢٢، ص ١١٣٩.
- (٥٦) محمد عزمي البكري، القانون المدني الجديد- حق الملكية، المجلد ١٢، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠١٨، ص ٣٣٨.
- (٥٧) ينظر: نص المادة ١/١٠ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل
- (٥٨) د. محمد علي البدوي الازهري، النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام، ج ١، مكتبة الوحدة، طرابلس، ٢٠١٨، ص ٧٨.
- (٥٩) د. جبار جميلية، الحكم القضائي كسند لأثبات الملكية العقارية الخاصة، العدد ١٤، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية جامعة البليدة، الجزائر، ٢٠١٨، ص ١٤.
- (٦٠) أشرف احمد عبد الوهاب وابراهيم السيد احمد، الالتزامات المترتبة على التعاقد واسباب فسخ العقود في ضوء اراء القضاء والتشريع واحكام القضاء، ط١، دار العدالة للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠١٨، ص ٣٥.
- (٦١) رياض الجمال، محاضرات في القانون العقاري، ج ٢، مجمع الاطرش للكتاب المختص، تونس، ٢٠١٧، ص ١٥٠.
- (٦٢) د. عصمت عبد المجيد بكر، مشكلات التشريع دراسة نظرية وتطبيقية مقارنة، دار الكتب العلمية، بيروت، ٢٠١٤، ص ٣٨٩.
- (٦٣) مهند وليد الحداد وخالد وليد الحداد، مدخل لدراسة علم القانون، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٨، ص ٣١٢.
- (٦٤) د. عواد حسين ياسين العبيدي، تفسير النصوص القانونية باتباع الحكمة التشريعية من النصوص، ط١، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠١٩، ص ٤٣.
- (٦٥) وجدي شفيق، الصيغ القانونية للدعوى والعقود الرسمية والعرفية والتشريعات القانونية، المجلد الثاني، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠٢٢، ص ١٦٧.
- (٦٦) ينظر: نص المادة ٤٤ من قانون الاصلاح الزراعي العراقي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠ المعدل.
- (٦٧) د. عدنان أحمد ولي العزاوي، في القانون الزراعي العراقي، ج ١، مطبعة دار الحكمة للطباعة والنشر - الموصل، ١٩٩٠، ص ١٨٩.



(٦٨) ينظر: نص المادة ١/١ من القانون المدني العراقي والمادة ١/١ من القانون المدني المصري والمادة ١ من قانون المعاملات المدنية الاماراتي.

(٦٩) المادة ٢ من قانون المعاملات المدنية الاماراتي رقم ٥ لسنة ١٩٨٥ المعدل.

(٧٠) مهند وليد الحداد وخالد وليد الحداد، مدخل لدراسة علم القانون، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٨، ص ٣١٢.

(٧١) عواد حسين ياسين العبيدي، تأويل النصوص في القانون دراسة موازنه بالفقه الاسلامي ومعزز بالتطبيقات القضائية، ط ١، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠١٩، ص ٩٩.

(٧٢) تأليف د. عبد الرزاق احمد السنهوري ود. احمد حشمت ابو ستيت تقديم. د. كمال عاطف، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، القاهرة، ١٩٥٠، ص ٢٢٩.

(٧٣) حامد شاكر محمود الطائي، العدول في الاجتهاد القضائي دراسة قانونية تحليلية مقارنة، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠١٨، ص ٤٦.

(٧٤) محكمة التمييز الاتحادية رقم الحكم ٧٨٢/ تسجيل العقار / ٢٠٠٨. قرار غير منشور.

(٧٥) قرار رقم ١٢٠ مجلس قيادة الثورة المنحل بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠ - ١ - ١٩٨٢ ما يلي: -

اولا - ١ - يمنع تملك او بيع قطع الاراضي او الوحدات السكنية المملوكة للدولة سواء كان ذلك من دوائر الدولة والقطاع الاشتراكي او بواسطة الجمعيات التعاونية الاسكانية لمن كان هو او زوجه او اي من اولادهما القاصرين الذين لا يؤلفون اسرة مستقلة، قد حصل على قطعة ارض او وحدة سكنية من الدولة او الجمعيات التعاونية.

٢-يسري حكم البند ١ من هذه الفقرة على كل من كان يملك هو او زوجه او اي من اولادهما القاصرين الذين لا يكونون اسرة مستقلة، قطعة ارض او وحدة سكنية في تاريخ التملك او البيع.

(٧٦) مجلس شورى الدولة، القرار رقم ٣٣ لسنة ٢٠١٣، جاء في القرار: ((يمنع تملك او بيع قطع الاراضي او الوحدات السكنية المملوكة للدولة سواء كان ذلك من دوائر الدولة والقطاع العام او بواسطة الجمعيات التعاونية الاسكانية لمن كان هو او زوجه او أي من اولادهما القاصرين الذين لا يؤلفون اسرة مستقلة، قد حصل على قطعة ارض او وحدة سكنية من الدولة او الجمعيات التعاونية)). وحيث ان علة المنع الوارد في الفقرة المذكورة آنفاً من تملك او بيع قطع الاراضي او الوحدات السكنية المملوكة للدولة لمن كان هو او زوجه قد حصل سابقا من الدولة على قطعة ارض او وحدة سكنية، ترتبط اساسا بحالة قيام الزوجية واستمرارها بين الزوج والزوجة باعتبارهما يؤلفان اسرة مستقلة واحدة، وحيث ان حصول احد الزوجين على قطعة أرض او وحدة سكنية من الدولة بموجب القرار المذكور آنفاً، يحرم الزوج الآخر من فرصة الحصول على هذا الحق بسبب قيام حالة الزوجية بينهما واستمرارها.

وحيث ان المستوضح عنها حرمت في حينها من الحصول على قطعة ارض او وحدة سكنية من الدولة بسبب حصول طليقها على هذا الحق أثناء قيام حالة الزوجية بينهما.

وحيث ان المستوضح عنها أصبحت تؤلف اسرة مستقلة عن زوجها السابق بحصول الطلاق وانقطاع العلاقة الزوجية. وتأسيساً على ما تقدم من أسباب، يرى المجلس: عدم شمول المستوضح عنها بأحكام المنع المنصوص عليه في البند (اولا) من قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (١٢٠) لسنة ١٩٨٢، قرار منشور على الموقع الرسمي لوزارة العدل العراقية، <https://www.moj.gov.iq/view.578/>. تاريخ الزيارة ٢٤/٦/٢٠٢٤ الساعة ٠٠-٣ مساءً.

(٧٧) محمة التمييز الاتحادية، رقم الحكم ٢٩٥/الهيئة الموسعة المدنية/٢٠١٣، قرار منشور على الموقع الرسمي للمحكمة الاتحادية العليا، <https://www.iraqfsc.iq/news.2167/>. تاريخ الزيارة ٢٤/٦/٢٠٢٤ الساعة ٠٠-٤ مساءً.

(٧٨) المحكمة الاتحادية العليا رقم الحكم ٢٩٥/الهيئة الموسعة المدنية/٢٠١٣ جاء في أحد تفسيراتها: (...وبعد هذا القرار قضت المحكمة الاتحادية العليا بموجب رقابتها التمييزية على محكمة القضاء الاداري بأن شراء قطعة أرض بالمزايدة

- العينية من مديرية البلدية أو من أي دائرة حكومية أخرى لا يعد استفادة مانعة من التملك للموظف استناداً للقرار ١٢٠ لسنة ١٩٨٢ بموجب القرار المرقم ١٢٣/١٢٤/اتحادية/تميز/٢٠١٣ في ٩-٧-٢٠١٣.
- (٧٩) د. عواد حسين ياسين العبيدي، تفسير النصوص القانونية الحكمة التشريعية من النصوص، المركز العربي للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٩، ص ٦٤.
- (٨٠) د. كمال العياري، اتصال القضاء في المادة المدنية، ط ١، مجمع الاطرش للنشر والتوزيع، جانفي، ٢٠١٧، ص ٧٠.
- (٨١) د. سمير عبد السيد تتاغو، النظرية العامة للقانون، منشأة المعارف، الاسكندرية، ١٩٧٣، ص ٤٨٩.
- (٨٢) ينظر: نص المادة ١ من القانون المدني العراقي ونص المادة ١ من القانون المدني المصري.
- (٨٣) ينظر: نص المادة ١ من قانون المعاملات المدنية الاماراتي لسنة ١٩٨٥.
- (٨٤) د. حامد شاكر محمود الطائي، العدول في الاجتهاد القضائي دراسة قانونية تحليلية مقارنة، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠١٨، ص ١٧٠.
- (٨٥) احمد واعظي تقديم قيس عباس، نظريات العدالة دراسة ونقد، ط ١، مركز الحضارة لتنمية الفكر الاسلامي، بيروت، ٢٠١٧، ص ١٨.
- (٨٦) حسام الدين عبد الرحمن الاحمد، التقشيش القضائي، ط ١ مكتبة القانون الاقتصادي، الرياض، ٢٠١٩، ص ٥٩.
- (٨٧) محكمة التمييز الاتحادية، بالعدد ٤٨٥٩/الهيئة الاستئنافية عقار/ ٢٠٢٣، (...أن دعاوى المدعي قد انصبت على طلب إبطال قيد العقار المرقم ٣٥١١/١٠ م ٣١ قزه فخره الذي اشتراه من المدعى عليها الأولى والذي تم توقيده مع القطعة ٣٤٩٦/١٠ وبعد سلسلة من المرافعات الحضورية العلنية أصدرت محكمة بداءة الحمدانية حكمها بالعدد ٢٦٧/ب/٢٠٢٢ في ١٢/٦/٢٠٢٣ والذي قضى برد دعاوى المدعي عن المدعى عليها الأولى وإبطال القيد المرقم ١١٢/شباط/٢٠٠٦ جلد ٢٣٨ للعقار المرقم ٣٥١١/١٠ م ٣١ قزه فخره ولعدم قناعة المدعى عليه الثاني وزير العدل /إضافة لوظيفته فقد طعن بالحكم اعلاه استئنافاً أمام محكمة استئناف نينوى بصفتها الاصلية والتي اصدرت قرارها المميز بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٦ والذي قضى برد الطعن الاستئنافي شكلاً لأن الحكم البدائي قد اعتبرته معدوماً وذلك لعدم تثبيت في الحكم البدائي بأنه قد صدر بأسم الشعب وفقاً للمادة (١٥٤) من قانون المرافعات المدنية والتي اشارت الى ذلك ووجهة النظر المتقدمة محل نظر واجتهاد غير سائغ...)، قرار منشور على الموقع الرسمي لمجلس القضاء الاعلى، <https://www.sjc.iq/qview/2781>. تاريخ الزيارة ٢٥/٦/٢٠٢٤ الساعة ٧-٠٠ مساءً.
- (٨٨) د. حامد شاكر محمود، العدول في الاجتهاد القضائي دراسة قانونية تحليلية مقارنة، المركز العربي للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٨، ص ٤٦.
- (٨٩) د. رمزي ساسي تقديم د. محمد كمال شرف الدين، اشهار الحق العيني العقاري، منشورات الاطرش للكتاب المختص، تونس، ٢٠١٥، ص ٢٠٨.
- (٩٠) مشار اليه لدى: د. شروق عباس فاضل، الابطال القضائي لقيود الملكية العقارية الخاصة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المجلد ٤، العدد ٢، الجزائر، ٢٠٢٢، ص ١٨٣.
- (٩١) جاء في أحد مبادئ محكمة التمييز الاتحادية: (لا يجوز إبطال قيد العقار الذي سجل استناداً إلى قسم شرعي صادر من جهة رسمية أهدر فيه ذكر أسم أحد الورثة لأن ذلك يخل بمبدأ استقرار المعاملات)، القرار ٦١/الهيئة العامة/٢٠١٦، القرار غير منشور.
- (٩٢) علي محمود حميد، ديمومة النص في القانون المدني دراسة مقارنة، رسالة ماجستير في القانون الخاص، جامعة كربلاء، ٢٠٢٤، ص ١٣٠ ص ١٣٩.



- (٩٣) مشار اليه لدى: د. عزت عبد المحسن سلامة، الشكلية ضمانة للحقوق العينية العقارية، جامعة عين شمس كلية الحقوق، المنصورة، ٢٠١٨، ص ٢٨.
- (٩٤) عواد حسين ياسين العبيدي، تفسير النصوص القانونية باتباع الحكمة التشريعية من النصوص دراسة موازنة بالفقه الاسلامي ومعززة بالتطبيقات القضائية، ط١، المركز العربي للبحوث والدراسات العملية، مصر، ١٤٤٠ هـ - ٢٠١٩، ص ٤٨.
- (٩٥) ينظر: المادة ٢٦ من المرسوم رقم ٥٥-٢٢ المؤرخ في ٤ يناير ١٩٥٥ المتعلق بإصلاح التسجيل العقاري.
- (٩٦) ينظر: نص المادة ١٠ من قانون الشهر العقاري المصري النافذ.
- (٩٧) احمد ابراهيم الغول، الأثر الرجعي في الفقه الإسلامي والقانون المدني، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٨، ص ١٧٦-١٨١.
- (٩٨) عباس قاسم مهدي الداوقي، الاجتهاد القضائي مفهومه وحالاته ونطاقه، ط١، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ٢٠١٥، ص ٢٠٩.
- (٩٩) ينظر: نص المادة ٩ من قانون التسجيل العقاري في اماره دبي.
- (١٠٠) ينظر: نص المادة ١ و ٤ من قانون التسجيل العقاري العراقي.
- (١٠١) محكمة التمييز الاتحادية، القرار رقم ٦٩/ تسجيل عقار/ ٢٠٠٦، قرار غير منشور، الساعة ٥٠٠-٥ مساءً. <https://www.sirwanlawyer.com/index.php/342/01212/11/127-m74>. تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/٦/٥
- (١٠٢) محكمة النقض المصرية، الدائرة المدنية، الطعن بالرقم ٧٣٠١ لسنة ١٩٧٨ ق، قرار غير منشور.
- (١٠٣) د. عزت عبد المحسن سلامة، الشكلية ضمانة للحقوق العينية العقارية، المجلد ٦٠، العدد ٢، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة عين شمس كلية الحقوق، ٢٠١٨، ص ٤٥.
- (١٠٤) د. حامد محمد شبيب الجبوري، اهمية الالتزام بالعقود وضماناتها للحقوق التعاقدية وفقاً للقوانين المدنية العربية دراسة مقارنة، شركة دار الأكاديميون للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٢١، ص ٦٦ و ص ٨٢.
- (١٠٥) محكمة التمييز الاتحادية، القرار رقم ٣٠٦/ الهيئة المدنية الموسعة/ ٢٠٢٣، قرار منشور على الموقع الرسمي لمجلس القضاء الاعلى، <https://www.sjc.iq/qview.2787>. تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/٧/١ الساعة ١٠-٠٠ صباحاً.
- (١٠٦) د. ادم وهيب الندوي، الموجز في قانون اثبات، المكتبة القانونية، بغداد، لا سنة، ص ٣٦.
- (١٠٧) ينظر: المادة ٤٣ من قانون التسجيل العقاري العراقي.
- (١٠٨) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، الجزء الاول، مرجع سابق، ص ٣٤٦ ص ٣٤٧.
- (١٠٩) حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق مع المقارنة بالقانون المدني العربي المصري والسوري، جامعة الدول العربية، معهد الدراسات العربية العالية، مصر، ١٩٦٤، ص ١٩١.
- (١١٠) مصطفى مجيد، شروح قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١، الناشر العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، المكتبة القانونية، بغداد، ج ١، ٢٠٠٨، ص ٣٢٨.
- (١١١) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، الجزء الاول، مرجع سابق، ص ٤٥.
- (١١٢) ينظر: نص المادة ٤ من قانون التسجيل العقاري العراقي والمادة ٩ من قانون الشهر العقاري المصري.
- (١١٣) أشرف احمد عبد الوهاب و ابراهيم سيد احمد، كسب الحيازة وانتقالها وزولها في ضوء اراء الفقهاء والتشريع واحكام القضاء، ط١، دار العدالة للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠١٨، ص ١٣٤.
- (١١٤) علي مجيد، احكام التسجيل المجدد في قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، مرجع سابق، ص ٣٥.
- (١١٥) ينظر: المادة ١ من قانون توحيد اصناف اراضي الدولة العراقي رقم (٥٣) لسنة ١٩٧٦.

- (١١٦) خالد لفته شاكر وعبد الله غزاي سلمان، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، مرجع سابق، ص ٢٩ للمزيد ينظر: د. الاسعد الشنوفي، اثبات ملكية العقارات غير المسجلة، ط ١، تونس، ٢٠١٤، ص ٥٧.
- (١١٧) ينظر: نص المادة ٥٠ من قانون التسجيل العقاري.
- (١١٨) تعليمات التسجيل الإلزامي الشامل للعقارات غير المسجلة لسنة ١٩٨٥.
- أولاً: ١ - يجري التسجيل المجدد للعقارات غير المسجلة اعتباراً من العام ١٩٨٥ بصورة الزامية شاملة بدءاً بمحافظة بغداد ثم في المحافظات الأخرى بموجب امر اداري تصدره دائرة التسجيل العقاري بالنسبة لكل محافظة.
- ١- لا تقبل طلبات التسجيل الاختياري من قبل المواطنين للوحدات العقارية غير المسجلة في محافظة بغداد، ويكتفى بحفظ الطلب في اضبارة العقار وافهام مقدم الطلب بذلك.
- ٢- تقبل طلبات التسجيل الاختياري للوحدات العقارية غير المسجلة الكائنة في المحافظات الأخرى.
- (١١٩) ينظر: المادة ٥٠ من قانون التسجيل العقاري العراقي.
- (١٢٠) مشار اليه: منظمة حمورابي لحقوق الانسان، الموقع الرسمي، مقالات، <https://www.hhro.org>. تاريخ الزيارة ٢٥/٦/٢٠٢٤ الساعة ٧-٠٠ مساءً.
- (١٢١) محكمة التمييز الاتحادية، القرار بالعدد ٤٧٤٤/تسجيل عقاري/٢٠٠٧، <https://www.sirwanlawyer.com/index.php/342/01212/11/167-m114>. تاريخ الزيارة ٢/٧/٢٠٢٤ الساعة ١٠-٠٠ مساءً. ومن الجدير بالذكر محكمة التمييز الاتحادية قضت في قرار آخر: بالرقم ١٥٤٣/تسجيل مجدّد/٢٠٠٨ بالاتي: ان قرار التسجيل المجدد للعقار يكون قابلاً للطعن فيه خلال مدة اعلان القرار عملاً بالمادة (٥٠) من قانون التسجيل العقاري لذا تكون أقامه الدعاوى لأبطال هذا التسجيل لا سند لها من القانون (الذي 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 المذكورة فيه ذلك أن دعاوى المدعي تضمنت طلب إبطال تسجيل العقاريين المرقمين ١٣٢٨ و ١٣٢٩ التي تم تسجيلهما باسم المدعي عليهما عن طريق التسجيل المجدد ولما كانت المادة (٥٠) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل قد رسمت طريقاً للاعتراض في حالة قبول طلب التسجيل أو رفضه وخلال المدة المحددة فيه فكان على المميز (المدعي) سلوك ذلك الطريق. قرار غير منشور.
- (١٢٢) عبد العزيز الحساني، قواعد التسجيل العقاري في القانون العربي الموحد، مطبعة الكتاب، بغداد، ٢٠١٢، ص ٥٥.
- (١٢٣) د. خالد السيد محمد عبد المجيد، شرح قواعد الاثبات الموضوعية دراسة مقارنة، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض، ٢٠١٤، ص ٢٨٨.
- (١٢٤) ريام لزم عبد عمران ود. غني ريسان جادر، التأصيل القانوني لتسجيل العقار غير المسجل دراسة مقارنة، العدد ٨، المجلد ١، مجلة ميسان للدراسات القانونية المقارنة، ٢٠٢٣، ص ١٨٥.
- (١٢٥) ينظر: المادة ٦٠ من قانون التسجيل العقاري العراقي المعدل.
- (١٢٦) القرار رقم ١٢١ لسنة ٢٠١٢ والصادر من مجلس شوري الدولة حيث جاء فيه: (حتكم هيئة الاستثمار الوطنية بكتابها المرقم ب(٢٠٧/ق) في ١/٤/٢٠١٢ ودائرة التسجيل العقاري بكتابها المرقم ب(٩٠٨٩/٢/٦/٥) في ٧/٣/٢٠١٢ الى مجلس شوري الدولة استناداً الى احكام البند (ثالثاً) من المادة (٦) من قانون المجلس رقم (٦٥) لسنة ١٩٧٩ في شأن توضيح قرار المجلس رقم (٢٠١٠/١٤٤) الصادر بموجب كتابه المرقم (٢٢٦٢) في ٣٠/١١/٢٠١٠، ومدى شمول المجمعات السكنية بالاقرار من عدمه.
- تري دائرة التسجيل العقاري بكتابها المرقم ب(٣٠٤٥١/٢/٦/٥) في ٧/٨/٢٠١١ أن جواز البناء لا يعني جواز الافراز وان الهيئة الوطنية للاستثمار تحتاج الى تشريع او قرار يقضي او يستثني مشاريعها من محددات



المساحة للإفراز الواردة بالقرار (٩٤٠) لسنة ١٩٨٧، وترى هيئة الاستثمار الوطنية من خلال ممثلها بجواز الافراز طالما ان المادة (٣٤) من قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦، قد تضمنت بعدم العمل بأي نص يتعارض واحكام هذا القانون اضافة الى النصوص القانونية الواردة في المواد (١٩) و(٢٠) من القانون التي أجازت للهيئة اصدار اجازات التأسيس للمشروع .، وترى أمانة بغداد من خلال ممثلها بمذكرته المؤرخة في ٢٠١٢/٩/١٦ بعدم وجود نص قانوني في قانون الاستثمار يستثني المشاريع الاستثمارية السكنية (السكن المنفرد) من حدود مساحات الافراز المقررة في القرارات النافذة وان المقتضى في هذه الحالة هو التقييد بمساحات افراز الاراضي لأغراض السكن المنفرد المحددة بالقرارات اعلاه، وترى وزارة البلديات والاشغال العامة بكتابها المرقم بـ(١٨٨٨٤/ب) في ٢٠١٠/٧/٢٩ ان القرار المذكور حدد افراز الاراضي بما لا يقل عن (٣٠٠) متر مربع في مركز الناحية لأغراض بناء المساكن المنفردة وبالتالي فإن هذا النص لا يشمل المشاريع الاستثمارية الخاصة بإقامة المجمعات السكنية لخروجها عن مفهوم المساكن المنفردة التي حددها القرار المذكور، وذهبت الدائرة القانونية في وزارة العدل بمذكرتها المرقمة (١٦) في ٢٠١٢/١/٢٤ الى تأييد ما ذهبت اليه دائرة التسجيل العقاري حيث ان قرار مجلس شورى الدولة المرقم (٢٠١٠/١٤٤) في ٢٠١٠/١١/٣٠، تضمن جواز بناء المجمعات السكنية مساحة الدار الواحدة تقل عن الحد الأدنى للإفراز المنصوص عليه في قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (٩٤٠) لسنة ١٩٨٧، حيث ان البند (ثانياً) من قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (٩٤٠) لسنة ١٩٨٧، نص (تفرز الاراضي لغرض بناء المساكن المنفردة ضمن المناطق السكنية المحددة في التصميم الاساسي للمدينة الى قطع سكنية بمساحة لا تقل عن (٢م٢٠٠) في مركز المحافظة ولأنتقل عن (٢م٢٥٠) في مركز القضاء ولأنتقل عن (٢م٣٠٠) في مركز الناحية)، وحيث ان المادة (٢٨٤) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ نصت (١). يستند في تسجيل افراز العقار الواقع داخل حدود البلدية الى مخطط منظم وفقاً للقانون ومصدق منها)، وحيث ان المادة (١٠) من قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ ألزمت في الفقرة (هـ) من البند (ثانياً) بتشديد الوحدات السكنية خلال الفترة المحددة وبيعها او ايجارها الى المواطنين وفقاً لتعليمات تصدر لهذا الغرض .وحيث ان البيع لتلك الوحدات لا يكون بدون افرازها، وحيث ان المادة (١٨) من نظام الطرق والابنية رقم (٤٤) لسنة ١٩٣٥ قد تضمن بأن البلدية عندما تستلم طلب التقسيم توشر ذلك على الخارطة وتجري المصادقة عليها، وحيث ان البند (ثانياً) من المادة (الثانية) من تعليمات رقم (١) لسنة ١٩٨٩ الصادرة بتسهيل تنفيذ قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقمين (٨٥٠) لسنة ١٩٧٩ و(٩٤٠) لسنة ١٩٨٧ قد تضمن ان لا تزيد مساحة القطعة المفردة المخصصة لبناء المساكن المنفردة عن (٢م٨٠٠) ولأنتقل عن (٢م٢٠٠) بالنسبة لمراكز المحافظات و(٢م٢٥٠) بالنسبة للأقضية و(٢م٣٠٠) بالنسبة للنواحي، وحيث ان الموضوع المستوضح عنه حاصل على موافقة محافظ بابل ومجلس محافظة بابل بعد مصادقته من الهيئة العامة للإسكان ومديرية التخطيط العمراني في بابل والبلدية المختصة كما جاء بكتاب مديرية التسجيل العقاري في بابل المرقم ب(١٨٦٠٠) في ٢٠١١/١٠/١٨، وحيث ان المساكن المنفردة هي المساكن التي تشيد على مساحات تقل عن المساحة المذكورة في البند (ثانياً/١) من المادة (الثانية) من تعليمات المذكورة آنفاً، وحيث ان المجمعات السكنية التي تنشأ عن طريق الاستثمار تبنى على مساحة واسعة من الارض تزيد على المساحة المذكورة في البند المذكور آنفاً، وتأسيساً على ما تقدم من اسباب، يرى المجلس: تفرز ارض المشروع الاستثماري المستوضح عنه طبقاً لمخطط الافراز المصادق عليه من البلدية المختصة.

<https://www.moj.gov.iq/view/342>. تاريخ الزيارة ٢٠٢٤ /٧/٧ الساعة ٢٠٠٠-٢٠٢٤ مساءً.
(١٢٧) محكمة التمييز الاتحادية العراقية القرار ١٠٠٦ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢٣، قرار غير منشور.

المراجع

الكتب:

- (١) د. صلاح جبير البصيصي، النظرية العامة للقرار الإداري السلبي دراسة مقارنة، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠١٧.
- (٢) ساكار حسين كاكه مه د، مسؤولية الموظف العام الممتنع عن تنفيذ الأحكام القضائية دراسة تحليلية مقارنة، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠١٨.
- (٣) د. جورج ن. شدراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، ط١، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت، ٢٠١٩.
- (٤) مصطفى مجدي هرجه، العقد المدني أركانه أثاره بطلانه، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠٠٢.
- (٥) عباس قاسم مهدي، الاجتهاد القضائي مفهومه وحالاته نطاقه، ط١، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ٢٠١٥.
- (٦) د. عباس العبودي، شرح احكام قانون المرافعات المدنية، ط١، مكتبة السنهوري، بغداد، ٢٠١٦.
- (٧) أحمد ابراهيم الغول، الأثر الرجعي في الفقه الإسلامي والقانون المدني، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٨.
- (٨) محمد عزمي البكري، الدفع في قانون المرافعات في ضوء الفقه والقضاء، المجلد الأول، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠٢٢.
- (٩) د. طلعت يوسف خاطر، نظرية الانعدام في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الفكر القانون، المنصورة، ٢٠١٤.
- (١٠) د. غزوان محمود غناوي، إجراءات التنفيذ العيني الجبري في نقل حق الملكية العقارية، ط١، دار زهران للنشر والتوزيع، ٢٠١٧.
- (١١) أشرف احمد عبد الوهاب و ابراهيم السيد احمد، الالتزامات المترتبة على التعاقد واسباب فسخ العقود في ضوء اراء القضاء والتشريع واحكام القضاء، ط١، دار العدالة للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠١٨.
- (١٢) رياض الجمال، محاضرات في القانون العقاري، ج٢، مجمع الاطرش للكتاب المختص، تونس، ٢٠١٧.
- (١٣) د. عصمت عبد المجيد بكر، مشكلات التشريع دراسة نظرية وتطبيقية مقارنة، دار الكتب العلمية، بيروت، ٢٠١٤.
- (١٤) مهند وليد الحداد وخالد وليد الحداد، مدخل لدراسة علم القانون، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٨.
- (١٥) د. عواد حسين ياسين العبيدي، تفسير النصوص القانونية باتباع الحكمة التشريعية من النصوص، ط١، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠١٩.



- ١٦) وجدي شفيق، الصيغ القانونية للدعاوى والعقود الرسمية والعرفية والتشريعات القانونية، المجلد الثاني، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠٢٢.
- ١٧) عيد الله طالعي وخالد سعيد، حجية التسجيل بالرسم العقاري على ضوء العمل القضائي، المعهد العالي للقضاء، المغرب، ٢٠١١.
- ١٨) د. عبد المجيد الحكيم، دراسة في قانون التسجيل العقاري العراقي مع المقارنة بوانين البلاد العربية التي تتبع نظام السجل العيني، مرج سابق.
- ١٩) عبد العزيز الحساني، قواعد التسجيل العقاري في القانون العربي الموحد، مطبعة الكتاب، بغداد، ٢٠١٢.
- ٢٠) د. خالد السيد محمد عبد المجيد، شرح قواعد الاثبات الموضوعية دراسة مقارنة، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض، ٢٠١٤.
- ٢١) د. حامد شاكر محمود الطائي، العدول في الاجتهاد القضائي دراسة قانونية تحليلية مقارنة، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠١٨.
- ٢٢) احمد واعظي تقديم قيس عباس، نظريات العدالة دراسة ونقد، ط١، مركز الحضارة لتنمية الفكر الاسلامي، بيروت، ٢٠١٧.
- ٢٣) حسام الدين عبد الرحمن الاحمد، التفتيش القضائي، ط١ مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض، ٢٠١٩.
- ٢٤) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، الجزء الاول، مطبعة الارشاد، بغداد، ١٩٧٣.
- ٢٥) مصطفى مجيد، شروح قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١، الناشر العاتك لصناعة الكتاب، ج١، القاهرة، ٢٠٠٨.
- ٢٦) حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق مع المقارنة بالقانون المدني العربي المصري والسوري، جامعة الدول العربية، معهد الدراسات العربية العالية، مصر، ١٩٦٤.
- ٢٧) د. حامد محمد شبيب الجبوري، اهمية الالتزام بالعقود و ضماناتها للحقوق التعاقدية وفقاً للقوانين المدنية العربية دراسة مقارنة، شركة دار الأكاديميون للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٢١.
- ٢٨) خالد لفته شاكر وعبد الله غزاي سلمان، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، دار التقني للطباعة والنشر، بغداد، ١٩٩٠.
- ٢٩) د. الاسعد الشنوفي، اثبات ملكية العقارات غير المسجلة، ط١، تونس، ٢٠١٤.
- ٣٠) د. هدير اسعد احمد تقديم د. محمد سليمان الأحمد، نظرية الغش في العقد، دار الكتب العلمية، بيروت، ٢٠١١.
- ٣١) مهني وليد الحداد وخالد وليد الحداد، مدخل لدراسة علم القانون، مؤسسة الورق للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٨.

- (٣٢) عواد حسين ياسين العبيدي، تأويل النصوص في القانون دراسة موازنه بالفقه الاسلامي ومعزز بالتطبيقات القضائية، ط١، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠١٩.
- (٣٣) د. محمد علي البدوي الازهري، النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام، ج١، مكتبة الوحدة، طرابلس، ٢٠١٨.
- (٣٤) د. جبار جميلية، الحكم القضائي كسند لأثبات الملكية العقارية الخاصة، العدد ١٤، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية جامعة البليدة، الجزائر، ٢٠١٨.
- (٣٥) د. عدنان أحمد ولي العزاوي، في القانون الزراعي العراقي، ج١، مطبعة دار الحكمة للطباعة والنشر - الموصل.
- (٣٦) حسن محمد وهدان، الاحكام القضائية وطرق الطعن فيها، دار الجنادرية للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٢.
- (٣٧) رياض الجمل، محاضرات في القانون العقاري، الجزء الثاني، مجمع الاطرش للكتاب المختص، تونس، ٢٠١٧.
- (٣٨) محمد عزمي بكري، قانون الاثبات في المواد المدنية والتجارية، مجلد ٣، دار محمود للطباعة والنشر، القاهرة، ٢٠٢٢.
- (٣٩) محمد عزمي البكري، القانون المدني الجديد-حق الملكية، المجلد ١٢، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠١٨.
- (٤٠) د. عزت عبد المحسن سلامة، الشكليات ضمانات للحقوق العينية العقارية، جامعة عين شمس كلية الحقوق، المنصورة، ٢٠١٨.
- (٤١) د. عبد الرزاق احمد السنهوري ود. احمد حشمت ابو ستيت تقديم. د. كمال عاطف، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، القاهرة، ١٩٥٠.
- (٤٢) حامد شاكر محمود الطائي، العدول في الاجتهاد القضائي دراسة قانونية تحليلية مقارنة، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠١٨.
- (٤٣) د. عواد حسين ياسين العبيدي، تفسير النصوص القانونية الحكمة التشريعية من النصوص، المركز العربي للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٩.
- (٤٤) د. كمال العياري، اتصال القضاء في المادة المدنية، ط١، مجمع الاطرش للنشر والتوزيع، جانفي، ٢٠١٧.
- (٤٥) د. سمير عبد السيد تناغو، النظرية العامة للقانون، منشأة المعارف، الاسكندرية، ١٩٧٣.
- (٤٦) د. حامد شاكر محمود الطائي، العدول في الاجتهاد القضائي دراسة قانونية تحليلية مقارنة، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠١٨.
- (٤٧) د. كمال العياري، اتصال القضاء في المادة المدنية، ط١، مجمع الاطرش للكتاب المتخصص، تونس، ٢٠١٧.



٤٨) احمد واعطي تقديم قيس عباس، نظريات العدالة دراسة ونقد، ط١، مركز الحضارة لتنمية الفكر الاسلامي، بيروت، ٢٠١٧.

٤٩) حسام الدين عبد الرحمن الاحمد، التفتيش القضائي، ط١ مكتبة القانون الاقتصاد، الرياض، ٢٠١٩.

٥٠) د. حامد شاكر محمود، العدول في الاجتهاد القضائي دراسة قانونية تحليله مقارنة، المركز العربي للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٨.

٥١) د. رمزي ساسي تقديم د. محمد كمال شرف الدين، اشهار الحق العيني العقاري، منشورات الاطرش للكتاب المختص، تونس، ٢٠١٥.

٥٢) د. ادم وهيب النداوي، الموجز في قانون الاثبات، المكتبة القانونية، بغداد، لا سنة.

٥٣) عباس قاسم مهدي الداوقي، الاجتهاد القضائي مفهومه وحالاته ونطاقه، ط١، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ٢٠١٥.

الرسائل والأطاريح والمجلات:

١) د. شروق عباس فاضل، الابطال القضائي لقيود الملكية العقارية الخاصة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المجلد ٤، العدد ٢، الجزائر، ٢٠٢٢.

٢) علي محمود حميد، ديمومة النص في القانون المدني دراسة مقارنة، رسالة ماجستير في القانون الخاص، جامعة كربلاء، ٢٠٢٤.

٣) د. عزت عبد المحسن سلامة، الشككية ضمانه للحقوق العينية العقارية، المجلد ٦٠، العدد ٢، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة عين شمس كلية الحقوق، ٢٠١٨.

٤) ماهر بن مصلح الجهني، ضوابط تحليل الاحكام القضائية ومجالاته دراسة نظرية تأصيلية، العدد ٤٥، مجلة البحوث الفقهية والقانونية جامعة الازهر، ٢٠٢٤.

٥) سيكو بلقاسم، الأمن القضائي، رسالة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن اديس، الجزائر، ٢٠٢٣.

٦) د. مقني بن عمار، الحقوق العقارية والعينية المحصنة ضد التقادم المكسب بين النصوص القانون وتطبيقات القضاء، العدد ٦، مجلة كلية الحقوق والعلوم السياسية مخبر القانون العقاري والبيئة، الجزائر، ٢٠١٦.

٧) كريمة درقالي ورحمه بن عيسى، الأمن القانوني والأمن القضائي في ميدان الأعمال، رسالة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قالمة، الجزائر، ٢٠٢٣.

٨) نكري عبد العالي مطلق ود. على عبد العالي خشان، الحجية القانونية للحكم القضائي الصادر بناءً على مصلحة محتملة دراسة مقارنة، العدد ٤٦، السنة السابعة، مجلة دراسات البصرة، ٢٠٢٢.

- (٩) د. عادل السيد محمد، الاجتهاد القضائي وأثره على تحقيق الأمن القضائي في القضاء الإداري والعادي والفقه الإسلامي، العدد ١٥٠، مجلة روح القوانين كلية الحقوق جامعة طنطا، ٢٠٢٤.
- (١٠) د. عبد المجيد لخزاري وفطيمة بن جدو، الامن القانون والامن القضائي علاقة تكامل، مجلة الشهاب معهد العلوم الإسلامية - جامعة الوادي، مجلد ٤، عدد ٢، الجزائر، ٢٠١٨.
- (١١) بكار ريم هاجر وبوراس عبد القادر، الامن القضائي ودوره في تكريس دولة القانون، المجلد ٧، العدد ٢، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، ٢٠٢١.
- (١٢) د. سليمان براك دايج الجميلي ومثنى فائز عبد حميد، الامن القضائي بين التنظير القانوني والتطبيق القضائي دراسة مقارنة، المجلد ٣، العدد ٢، مجلة الشرق الأوسط للدراسات القانونية والفقهية، الأردن، ٢٠٢٣.
- (١٣) د. مازن ليلو راضي، الامن القضائي وعكس الاجتهاد في القضاء الإداري، المجلة السياسية الدولية، العدد ٩، مؤسسة الأهرام، مصر، ٢٠١٩.
- (١٤) ريام لزم عبد عمران ود. غني ريسان جادر، التأسيس القانوني لتسجيل العقار غير المسجل دراسة مقارنة، العدد ٨، المجلد ١، مجلة ميسان للدراسات القانونية المقارنة، ٢٠٢٣.
- (١٥) أشرف احمد عبد الوهاب وابراهيم سيد احمد، كسب الحياة وانتقالها وزولها في ضوء اراء الفقهاء والتشريع واحكام القضاء، ط ١، دار العدالة للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠١٨.
- (١٦) عواد حسين ياسين العبيدي، تفسير النصوص القانونية باتباع الحكمة التشريعية من النصوص دراسة موازنة بالفقه الاسلامي ومعززة بالتطبيقات القضائية، ط ١، المركز العربي للبحوث والدراسات العملية، مصر، ١٤٤٠ هـ - ٢٠١٩.
- (١٧) عواد حسين ياسين العبيدي، الأمن القضائي وعلاقته بالاجتهاد القضائي، بحث منشور على موقع مجلس القضاء الاعلى العراقي.
- (١٨) بوبشير محمد امقرن، تحولات احدثها القضاء بين النص والتطبيق، مجلة المحاماة تصدرها هيئة المحامين، الجزائر، العدد ٢، لسنة ٢٠٠٤.
- (١٩) حامد مصطفى، الملكية العقارية فيا العراق مع مقارنة بالقانون المدني العربي المصري والسوري، ج ١، مرجع سابق.
- (٢٠) إنجي هند زهدور، التصرفات الخاضعة للشهر العقاري الحقوق العينية والحقوق الشخصية، العدد ٦، المجلد ٥، مجلة كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة وهران، ٢٠١٤.
- (٢١) د. سليمان براك دايج ومثنى فائز عبد حميد، الامن القضائي بين التنظير القانوني والتطبيق القضائي - دراسة مقارنة، مجلة الشرق الأوسط للدراسات القانونية والفقهية، مجلد ٣، العدد ٢، ٢٠٢٣.



- ٢٢) د. احمد محمود ابو سيدو ود. قدسي سمير، الأمن القانوني والقضائي وأثرها في دعاوى الاستحقاق الفرعية دراسة تحليلية مقارنة، العدد ٤، المجلة الدولية للاجتهاد القضائي، برلين، ٢٠٢١.
- ٢٣) د. إبراهيم يامة د. سليمان بن شريف، نظام الشهر العقاري ودوره في حماية الحقوق العينية العقارية دراسة تحليلية على ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، المجلد ٦، العدد ١، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة ام البواقي، الجزائر، ٢٠١٩.
- ٢٤) حكيمة عمورة، شهر قرار نزع الملكية في التشريع الجزائري والتشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة الحاج لخضر كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، ٢٠١٨.
- ٢٥) الكرياني سعيد، الآليات الحمائية للمستهلك في المجال العقاري، مجلة ابحاث قانونية جامعة محمد الخامس، المجلد ١٠، العدد ١، الرباط، ٢٠٢٣.
- ٢٦) سالم روضان الموسوي، أنشاء حق الملكية ومدى إمكانية ممارسته في ضوء اجتهاد القضاء، مقال منشور في وكالة الحوار المتمدن.
- ٢٧) الهام شهرزاد روابح، الاختصاص القضائي في المنازعات العقارية على ضوء قانون الاجراءات المدنية والادارية، مجلد ٩، العدد ٢، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة، الجزائر، ٢٠٢٢.
- 28) Vincent Dang vu, L'indemnisation du préjudice corporel, Editions L'Harmatta, 2010.

الدراسات والقوانين والقرارات:

- ١) دستور العراق لسنة ٢٠٠٥ النافذ.
- ٢) الدستور المصري لسنة ٢٠١٩ المعدل النافذ.
- ٣) الدستور الامارات العربية المتحدة لسنة ١٩٧١ المعدل النافذ.
- ٤) الدستور الفرنسي لسنة ١٩٥٨ المعدل.
- ٥) قانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ الخاص بإصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري المعدل.
- ٦) المرسوم رقم (٢٣) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم بيع الورثة للعقارات السكنية في إمارة دبي.
- ٧) قانون هيئة حل نزاعات الملكية العقارية رقم ٢ لسنة ٢٠٠٦ الملغي.
- ٨) قانون السلطة القضائية رقم (٢٦) لسنة ١٩٦٣ العراقي المعدل.
- ٩) المرسوم رقم ٥٥-٢٢ المؤرخ في ٤ يناير ١٩٥٥ المتعلق بإصلاح التسجيل العقاري.
- ١٠) القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.
- ١١) القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.
- ١٢) قانون المعاملات المدنية الاماراتي لسنة ١٩٨٥.

- (١٣) قانون المعاملات المدنية الاماراتي رقم ٥ لسنة ١٩٨٥ المعدل.
- (١٤) قانون رقم (١١) لسنة ٢٠٢١ بشأن السجل العقاري في إمارة رأس الخيمة.
- (١٥) قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل
- (١٦) قانون الاصلاح الزراعي العراقي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠ المعدل.
- (١٧) قانون هيئة دعاوي الملكية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٠.
- (١٨) قانون المعاملات المدنية الاماراتي.
- (١٩) قرار مجلس قيادة الثورة المنحل بجلسته المنعقدة رقم ١٢٠ بتاريخ ٢٠ - ١ - ١٩٨٢.
- (٢٠) قانون توحيد اصناف اراضي الدولة العراقي رقم (٥٣) لسنة ١٩٧٦.
- (٢١) تعليمات التسجيل الالزامي الشامل للعقارات غير المسجلة لسنة ١٩٨٥.

قرارات المحاكم

- (١) محكمة التمييز الاتحادية القرار رقم ٢٤٣/ تعيين اختصاص/ ٢٠٠٧.
- (٢) محكمة التمييز الاتحادية/ القرار بالعدد ٣٧/ الهيئة العامة/ ٢٠١٨، قرار منشور على موقع مجلس القضاء الأعلى.
- (٣) محكمة التمييز الاتحادية رقم الحكم ٧٨٢/ تسجيل العقار/ ٢٠٠٨. قرار غير منشور.
- (٤) محكمة التمييز الاتحادية، القرار بالعدد ٥١٢/ استئنافية/ ٢٠٠٩، النشرة القضائية، العدد الثالث عشر، ٢٠١٠ مجلس القضاء الاعلى.
- (٥) محكمة التمييز الاتحادية، رقم القرار ١٠٣٨٥/ الهيئة المدنية، ٢٠٢٣، قرار منشور على الموقع الرسمي لمجلس القضاء الاعلى.
- (٦) محكمة التمييز الاتحادية، القرار بالعدد ٤٧٤/ تسجيل عقاري/ ٢٠٠٧.
- (٧) المحكمة الاتحادية العليا رقم الحكم ٢٩٥/ الهيئة الموسعة المدنية/ ٢٠١٣.
- (٨) محكمة التمييز الاتحادية، رقم الحكم ٢٩٥/ الهيئة الموسعة المدنية/ ٢٠١٣، قرار منشور على الموقع الرسمي للمحكمة الاتحادية العليا.
- (٩) مجلس شورى الدولة، القرار رقم ٣٣ لسنة ٢٠١٣.
- (١٠) محكمة التمييز الاتحادية قرارها بالعدد ٢٧٤٢/ الهيئة الاستئنافية عقار/ ٢٠٢٣ قرار منشور على الموقع الرسمي لمجلس القضاء الاعلى.
- (١١) القرار رقم ١٢١ لسنة ٢٠١٢ والصادر من مجلس شورى الدولة العراقي.
- (١٢) محكمة التمييز الاتحادية العراقية القرار ١٠٠٦/ الهيئة الاستئنافية عقار/ ٢٠٢٣، قرار غير منشور.



- (١٣) محكمة التمييز الاتحادية، القرار رقم ٣٠٦ / الهيئة المدنية الموسعة / ٢٠٢٣، قرار منشور على الموقع
- (١٤) محكمة النقض المصرية، الدائرة المدنية، الطعن بالرقم ٧٣٠١ لسنة ١٩٧٨ق، قرار غير منشور .
- (١٥) محكمة التمييز الاتحادية، القرار رقم ٦٩ / تسجيل عقار / ٢٠٠٦، قرار غير منشور .
- (١٦) محكمة التمييز الاتحادية، بالعدد ٤٨٥٩ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٢٣. قرار منشور على الموقع الرسمي لمجلس القضاء الاعلى.
- (١٧) قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ٦١ / الهيئة العامة / ٢٠١٦، القرار غير منشور .

18) avril 2024 Cour de cassation Pourvoi n° 24-10.256.

19) mars 2024 Cour de cassation Pourvoi n° 22-13.993.

المواقع الالكترونية:

- 1) <https://www.sjc.iq/qview.2776/>.
- 2) [https://www.courdecassation.fr/decision/6629f20ddc6faf000958864b?judilibre_jurisdiction=cc&judilibre_chambre\[\]=civ3&page=2&previousdecisionpage=2&previousdecisionindex=4&nextdecisionpage=2&nextdecisionindex=6](https://www.courdecassation.fr/decision/6629f20ddc6faf000958864b?judilibre_jurisdiction=cc&judilibre_chambre[]=civ3&page=2&previousdecisionpage=2&previousdecisionindex=4&nextdecisionpage=2&nextdecisionindex=6).
- 3) https://www.courdecassation.fr/decision/6605163882fb0c00084cdb7c?judilibre_chambre%5B%5D=civ3&judilibre_publication%5B%5D=b&judilibre_publication%5B%5D=r&search_api_fulltext=&expression_exacte=&date_du=&date_au=&sort=&items_per_page=&op=Filtrer&previousdecisionpage=0&previousdecisionindex=8&nextdecisionpage=1&nextdecisionindex=.
- 4) <https://www.sjc.iq/qview.2806/>.
- 5) <https://www.sjc.iq/qview.2795/>.
- 6) <https://www.moj.gov.iq/view.578/>.
- 7) <https://www.iraqfsc.iq/news.2167/>.
- 8) <https://www.sjc.iq/qview.2781/>.
- 9) <https://www.sirwanlawyer.com/index.php/342/01212/11/127-m74>.
- 10) <https://www.sjc.iq/qview.2787/>.
- 11) <https://www.sirwanlawyer.com/index.php/342/01212/11/167-m114>.
- 12) <https://www.moj.gov.iq/view.342/>.
- 13) <https://www.hhro.org/>.
- 14) <https://www.ahewar.org/debat/show.art.asp?aid=779005>.
- 15) https://www.sjc.iq/view.71604/#_ftn2.