

دور الاستنابة في تسهيل إجراءات التسجيل العقاري

## The role of representation in facilitating real estate registration procedures

م.د. عمر ثائر ثابت العزاوي

Dr. Omar Thaeer Thabet Al-Azzawi

[omerthaer@uokirkuk.edu.iq](mailto:omerthaer@uokirkuk.edu.iq)

كلية القانون والعلوم السياسية - جامعة كركوك

College of Law and Political Science - University of Kirkuk



This work is licensed under a

[Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International \(CC BY-NC 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

الملخص يشكل التسجيل العقاري أحد الركائز الأساسية في تعزيز الأمن القانوني للمعاملات العقارية، حيث يضمن حماية حقوق المالكين ويحد من النزاعات المتعلقة بملكية العقارات. ومع تزايد التعقيدات الإدارية والقانونية في إجراءات التسجيل العقاري، برزت الحاجة إلى آليات تسهم في تبسيط هذه الإجراءات وتقليل الوقت والجهد المطلوبين لإتمامها. ومن بين هذه الآليات، تلعب الاستنابة دوراً محورياً في تسهيل عملية التسجيل العقاري، حيث تسمح للأفراد بالنيابة عنهم في إتمام الإجراءات القانونية والإدارية دون الحاجة إلى حضورهم الشخصي.

الكلمات المفتاحية: استنابة\_ تسجيل\_العقار

**Summary** Real estate registration is a fundamental pillar in enhancing the legal security of real estate transactions, ensuring the protection of owners' rights and reducing disputes related to property ownership. With the increasing administrative and legal complexities of real estate registration procedures, the need has emerged for mechanisms that help simplify these procedures and reduce the time and effort required to complete them. Among these mechanisms, delegation plays a pivotal role in facilitating the real estate registration process, as it allows individuals to act on their behalf to complete legal and administrative procedures without the need for their personal presence.

Keywords: Property registration, delegation

### المقدمة

أولاً/ موضوع البحث: إن التسجيل عن طريق الإنابة إجراءات خاصة تتولى الدائرة المنبئة بعضها وتتولى الدائرة المنابة الإجراءات التي تتم أمام كل دائرة، كذلك إن القانون ينص على بعض القيود التي تمنع إجراء تسجيل التصرفات العقارية، إلا أنه يستثنى بعض التصرفات عن هذا المنع كما أن الموانع المقررة في القانون ليست موانع دائمية نهائية إذ أن هناك حالات تزول فيها هذه الموانع.

أن انه هو التفويض التي تقوم به الدوائر (الاستنابة الإدارية) حيث يُعدّ آليةً مهمةً لتطوير أداء التسجيل العقاري في العراق، لكنه يحتاج إلى تطوير إطار قانوني واضح ينص على شروط التفويض وحدوده، وتعزيز البنية التقنية لربط السجلات بين الدوائر، وكذلك نشر الوعي بين المواطنين حول إجراءات الدوائر المفوضة.

**ثانياً/ مشكلة البحث:** رغم أهمية الاستنابة في تسريع إجراءات التسجيل العقاري، إلا أن هناك عدة معوقات تحد من فعاليتها، منها عدم وضوح الإجراءات القانونية للاستنابة في بعض الأنظمة، مما يسبب لبساً لدى المواطنين، وتعدد المتطلبات والشروط التي قد تجعل عملية التفويض معقدة.

**ثالثاً / منهج البحث:** رغبةً في الإحاطة الشاملة بموضوع البحث، اتبعنا المنهج التحليلي في تحليل النصوص القانونية والموضوعات التي يتم دراستها بشكل عميق في البحث العلمي، واقتبسنا مواقف للفقهاء تعلقوا بالدراسة وأهميتها، بعد ذلك أخذنا الجانب التطبيقي من خلال الأخذ ببعض الأحكام القضائية من محكمة التمييز الاتحادية العراقية.

**رابعاً/ خطة البحث:** سيتم تقسيم موضوع البحث ضمن خطة بحثية مكونة من مقدمة ومطلبين نيين في المطلب الأول التسجيل بطريق الاستنابة، و موانع التسجيل في مطلب ثاني، وبعد ذلك خاتمة تتضمن نتائج ومقترحات.

### المطلب الأول

#### التسجيل بطريق الاستنابة

نصت المادة (١٢٠) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ على أنه "الدائرة التسجيل العقاري المختصة أن تسبب عنها دائرة تسجيل عقاري أخرى لإبرام العقد بناءً على طلب أحد المتعاقدين". حيث أن دوائر التسجيل العقاري تمارس أعمالها ضمن حدود منطقتها ولا يجوز لها تسجيل التصرفات العقارية التي تتعلق بعقارات واقعة خارج هذه المنطقة، إلا أنه لدائرة موقع العقار أن تسبب دائرة تسجيل عقاري أخرى إذا تطلب الأمر أخذ قرار الطرفين خارج منطقتها، ودائرة موقع العقار تسمى بالدائرة (المنبئة)، وتسمى الدائرة التي يطلب منها أخذ الإقرار وإبرام العقد بالدائرة (المنابة). وعلى ذلك سنتناول هذا المطلب في فرعين وكالاتي:

#### الفرع الأول: إجراءات الدائرة المنبئة الفرع الثاني: إجراءات الدائرة المنابة

##### الفرع الأول

##### إجراءات الأثرة المنبئة

يجب على دائرة موقع العقار بعد أن تنيب دائرة تسجيل عقاري أخرى إرسال أوراق المعاملة بعد استكمالها الإجراءات القانونية للدائرة المناب، إذ عليها بعد استيفاء الرسوم القانونية إرسال استمارة وثائق التسجيل

للعقد المطلوب إبرامه مع المعاملات المرتبطة بها إلى الدائرة المناب، ويمكن إرسال المعاملة بظرف مع المتعاقدين أو البريد المسجل خوفاً من ضياعها، كما ويجوز تكليف الدائرة المناب باستلام رسومها بناءً على طلب المتعاقدين<sup>(١)</sup>.  
ومن الجدير بالذكر أن طلب التسجيل يقدم بموجب استمارة خاصة موقعه من قبل المتعاقدين<sup>(٢)</sup> أو طالب التسجيل تتضمن البيانات المتعلقة بال عقار، وأطراف العقد على أن يرفق معها السند أو صورة السجل العقاري والوثائق القانونية المستندة إليها المعاملة، وبعد تدقيقها من قبل الموظفين المختصين بالأضابير والسجلات؛ للتأكد من عدم وجود موانع تحول دون التسجيل وتأييد رئيس الدائرة ومن يخوله استيفاء الوثائق المتعلقة بالتسجيل بالشكل المطلوب لها قانونياً، اتفاتها مع طبيعة وأوصاف العقار وإكمال مراسيمها الأخرى كالكشف وتنظيم الخارطة واستيفاء الرسوم في المعاملات الخاضعة للرسم، تصبح المعاملة جاهزة للتسجيل وبما أن دائرة موقع العقار مختصة بالتسجيل حسب اختصاصها المكاني<sup>(٣)</sup>، وأن مستندات التسجيل الأساسية كالسجل والاضبارة والخارطة موجودة لديها فإنها تكون مسؤولة قانونياً عن صحة إجراءات المعاملة ولا تتقضي هذه المسؤولية عنها في حالة إنابتها دائرة أخرى لإبرام العقد؛ لأن العقد يستند إلى إجراءات الدائرة المنبية<sup>(٤)</sup>.

إضافة إلى ذلك عند إرسال أوراق المعاملة إلى الدائرة المناب يجب وضع إشارة اضبارة العقار تشير إلى إرسال المعاملة إلى الدائرة المنابه "يذكر اسمها" لكي تكون الدائرة المنبية على علم بوجود المعاملة لدى الدائرة، والتريث في إجراء تصرفات أخرى على نفس العقار أو نفس الحصص والسهام الشائعة المشمولة بالمعاملة المرسله؛ خشية تكرار تسجيل المعاملة في الدائرة المنابه في سجل الاستنابه، وفي الدائرة المنبية في السجل العقاري الموجود لديها، وتنازع المعاملتين من حيث التصرف، وبالتالي إبطال أحدهما؛ لأن العقد يعتبر منعقداً عند إبرامه في الدائرة

(١) تنص المادة (١/١٢١) على أنه "ترسل الدائرة المنبية أوراق المعاملة بعد استكمالها بالإجراءات المقررة لها بموجب هذا القانون إلى دائرة التسجيل العقاري المنابه"، قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.

(٢) هالة صلاح الدين الحديثي، عقود التكنولوجيا المتغيرة (العقود الذكية)، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة كركوك، المجلد (١٠)، العدد (٣٨)، لعام ٢٠٢١، ص ٣٣٢ وما بعدها.

(٣) حيث جاء في قرار محكمة التمييز بأن محكمة بداءة موقع العقار هي المختصة بنظر الدعوى المتعلقة بعقار، ولكن إذا كانت الدعوى مقامه قبل صدور البيان بتشكيل المحكمة في موقع العقار فتكون هذه المحكمة مختصة بالنظر في الدعوى، حيث جاء في النص "لدى التدقيق والمداولة من قبل الهيئة الموسعة المدنية في محكمة التمييز الاتحادية وجد أن محكمة بداءة الرميثة أحالت الدعوى إلى محكمة بداءة الوركاء؛ لكون مجلس القضاء الأعلى أصدر بيانه المرقم ١٣٠/ق/أ/٢٠٠٨ في ٢٨/٩/٢٠٠٨ بتشكيل محكمة بداءة في قضاء الوركاء وأن محكمة بداءة الوركاء رفضت الإحالة فطلبت محكمة بداءة الرميثة تعيين المحكمة المختصة. ولما كانت الدعوى المنظورة مقامه بتاريخ ١٣/٤/٢٠٠٦ أي قبل صدور البيان بتشكيل محكمة في منطقته موقع العقار أي في قضاء الوركاء فتكون محكمة بداءة الرميثة هي المختصة بنظرها الدعاوي التي تقام لديها بعد تشكيلها إحالة الدعوى المقامة سابقاً إليها". لذا قرر إعادة الدعوى إلى محكمة بداءة الرميثة للسير فيها وحسمها وفقاً للقانون. وصدر القرار باتفاق في ٨/ محرم/١٤٣٠ هـ الموافق ١/٥/٢٠٠٩، قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ١٦/ اختصاص مكاني/٢٠٠٩ منشور على موقع محكمة التمييز [www.hjc.iraq](http://www.hjc.iraq)

(٤) تنص المادة (٢/١٢١) على أنه "تكون الدائرة المنبية مسؤولة عن صحة إجراء المعاملة".

المناوبة وتسجيله لديها، فعدم لحوق علم الدائرة المنبئة بزمان إبرام العقد في الدائرة المناوبة، وعدم وجود الإشارة اللازمة على الاضبارة قد تحمل الدائرة المنبئة على تسجيل تصرف عقاري آخر بناءً على طلب أحد المتعاقدين بقصد الإضرار بالطرف الثاني خلال فترة إرسال المعاملة إليها، أو تأخر وصولها بالبريد وغير ذلك، وعليه ولضمان حقوق جميع الأطراف وللحيلولة دون تسجيل معاملات متكررة ومتناقضة فقد نص القانون على وضع تلك الإشارة على الاضبارة، حيث أن الإشارة المذكورة لا تعتبر قيداً على حرية التصرف، ولا مانعاً من موانع التسجيل المنصوص عليها في المادة (٩٦)، ولكنها تعتبر تدبيراً احترازياً الغاية منه منع تكرار التسجيل للتصرف القانوني في الدائرتين (المنبئة والمناوبة) بشكل مناقض لإرادة المتعاقدين أو أحدهم يؤدي إلى إبطال أحد التسجيلين تبعاً لتاريخهما والإضرار بأحد أطراف العقد، أما في حالة إخبار الدائرة المناوبة بالعدول عن المعاملة الأولى والطلب منها عدم إبرام العقد لديها وتأييد الدائرة المناوبة بعدم إتمام العقد والتسجيل لديها فلا يبقى عندئذ ثمة مانع من إجراء أي تصرف قانوني آخر على العقار في الدائرة المنبئة، وتصبح الإشارة الموضوعية في حكم العدم<sup>(١)</sup>.

ويتعين على الدائرة المنبئة إخبار الدائرة المناوبة بأسرع وقت بموانع التسجيل الطارئة على العقار بعد إرسال المعاملة إلى المناوبة، والمراد بموانع التسجيل الموانع التي تطرأ بعد إرسال المعاملة إلى الدائرة المناوبة، ولكن يصادف ورود أمر المنع إلى الدائرة المنبئة بعد إرسال المعاملة، وبما أن الدائرة المناوبة لا تعلم بما يجري على العقار أو ما يرد عليه من موانع تصرفيه أو على المالكين وأصحاب الحقوق العقارية، فإنها بالاستناد إلى استمارة التسجيل تقوم بإبرام العقد خلافاً لأمر المنع، ويؤدي ذلك إلى ابطال المعاملة وإلحاق الضرر بالمتعاقدين حسن النية، فعليه وللحيلولة دون وقوع مثل هذه المخالفة على الدائرة المنبئة إخبار الدائرة المناوبة برقياً أو هاتفياً أو بأية وسيلة أخرى بموانع التسجيل التي تطرأ على العقار خلال فترة إرسال المعاملة إليها، أو بالتشريعات التي تصدر خلال تلك الفترة وتمس التصرف العقاري المطلوب تسجيله في الدائرة المناوبة، فإذا كان الإخبار تم عن طريق الهاتف فيجب تعيين يوم وساعة الإخبار في محضر يوقع من قبل الموظف المختص ورئيس الدائرة يحفظ في اضبارة العقار، وإذا تم الإخبار برقياً فبالنظر لتثبيت الموعد وساعة الإبراق والوصل على البرقية من قبل دائرة البريد، فلا لزوم لتنظيم المحضر بذلك، وفي هذه الحالة يجب على الدائرة المناوبة عدم إبرام العقد وإعادة المعاملة إلى الدائرة المنبئة إن كان العقد غير مبرم قبل تبليغها بأمر المنع<sup>(٢)</sup>.

(١) تنص المادة (٣/٢١) على أنه "تقوم الدائرة المنبئة بوضع إشارة خاصة على اضبارة العقار تشير إلى إرسال المعاملة وعليها إشعار الدائرة المناوبة بأسرع وقت بموانع التسجيل الطارئة على العقار بعد إرسال المعاملة من قبلها"؛ وأيضاً في تفصيل ذلك مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري/ ج٢، المرجع السابق، ص ٦٤.

(٢) سعيد عبد الكريم مبارك، موجز أحكام قانون التسجيل العقاري، المرجع السابق، ص ١٢٦.

## الفرع الثاني

### اجراءات الدائرة المنابة

إن نص المادة (١٢٠) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ الذي سبق ذكره أوضح فيه المشرع أنه يجوز إجراء التسجيل العقاري عن طريق الاستتابة، فدوائر التسجيل العقاري تختص بتسجيل التصرفات العقارية كل ضمن منطقتها، ولا تستطيع أن تمارس اختصاصها خارج المنطقة المخصصة لها<sup>(١)</sup>، إلا أنه قد يكون أحد طرفي التصرف العقاري أو كلاهما خارج منطقة اختصاص دائرة منطقة العقار مما يقتضي اتخاذ منطقة سكناهم، ولتعذر قيام دائرة موقع العقار لذلك فقد أجاز المشرع لهذا أن تتيب دائرة محل سكن طرفي التصرف العقاري للقيام بإبرام العقد وتسجيل التصرف عن طريق الإنابة<sup>(٢)</sup>.

وبعد ما تقدم يتعين على الدائرة المنيبة "دائرة التسجيل العقاري لموقع العقار" أن ترسل المعاملة بعد استكمال إجراءاتها المقررة قانوناً إلى دائرة التسجيل العقاري المنابة ليتسنى لها اتخاذ ما يلزم لإيداع العقد، فعليه إذا وجدت الدائرة المنابة<sup>(٣)</sup>:

**أولاً:** أن المستندات والوثائق المطلوبة كالوكالة والوصاية والحجة الشرعية المستند إليها في التسجيل لم ترفق بالمعاملة فعليها رفض إبرام العقد وطلب تلك المستندات لملاحظتها؛ لأن اطلاع الدائرة المنيبة عليها لا يكفي لإقناع الدائرة المنابة بوجودها وصحتها، بل أنها من مستندات العقد وهي مسؤولة عن إبرامه فعليها الاطلاع عليها.

**ثانياً:** إذا وجدت الدائرة المنابة بأن المستندات والوثائق المرفقة مخالفة للقانون كوكالة بالتصرف العقاري منظمة أو موقعة بعد نفاذ قانون كتاب العدول رقم ٢٧ لسنة ١٩٧٧، وبما أن القانون يمنع الكاتب العدل من تنظيم وتصديق مثل هذه الوكالة بموجب المادة (٣/١١) فلا تقبل، أو كانت عامة مطلقة وأن الوكيل يريد بموجبها هبة عقار موكله إلى شخص معين في حين ينص قانون التسجيل العقاري في المادة (٢١٣) منه على أنه "إذا جرت الهبة وكالة ينبغي أن يكون الموهوب والموهوب له وكل ما يتعلق بالعوض إن كان مشروطاً معيناً ومعلومًا في صيغة التوكّل"، فلا يقبل التصرف المذكور بالاستناد إليها، أو مضى على تنظيم الوكالة ١٥ سنة وأن القانون نص على عدم قبولها (م ٢٠١)، وإلى غير ذلك من المخالفات ففي هذه الحالة على الدائرة المنابة رفض إبرام العقد ما لم تبرز مستندات أخرى موافقة للقانون.

(١) زياد خلف عليوي، الاحتاج بعيوب الرضا في العقود الشكلية، مجلة جامعة تكريت للحقوق، السنة ١، المجلد ١، العدد ٢، الجزء الثاني، ٢٠١٦، ص ٤٨٢ وما بعدها.

(٢) سعيدا عبد الكريم مبارك، موجز أحكام قانون التسجيل العقاري، المرجع السابق، ص ١٢٧.

(٣) تنص المادة (١٢٢) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ على أنه "للدائرة المنابة رفض إبرام العقد إذا لم ترفق مع المعاملة المستندات والوثائق المفضاة أو كانت مرفقة ولكنها مخالفة للقانون أو كان في المعاملة نواقص أصولية أو تتعارض وأحكام القانون"؛ مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، ج ٢، المرجع السابق، ص ٦٧.

**ثالثاً:** إذا وجدت الدائرة المنابة نواقص أصولية في المعاملة كخضوع المعاملة للكشف وعدم إجرائه من قبل الدائرة المنبئة، أو عدم تأييد الحقل الخاص بموانع التسجيل في الاستمارة من قبل الموظف المختص، أو عدم تصديق المعاملة من الضرائب ففي هذه الحالة أيضاً عليها رفض إبرام العقد وإعادة المعاملة إلى الدائرة المنبئة لإكمال النواقص.

**رابعاً:** إذا وجدت الدائرة المنابة بأن المعاملة تتعارض مع أحكام القانون، كأن يكون العقار أرضاً زراعية أو بستاناً تقل مساحته عن الحد الاقتصادي المنصوص عليه في القانون رقم ١٣٧ لسنة ١٩٧٦، أو أن البيع يشترط بقاء العقار المبوع تحت تصرف البائع في حين أن البيع بهذا الشرط مخالف للقانون، أو بيع الأرض دون المغروسات والمنشآت أو بالعكس في حين يجب التصرف بهما معاً<sup>(١)</sup>، فيجب في الحالة هذه رفض إبرام العقد.

أما إذا كانت المعاملة كاملة والإجراءات سليمة فتقوم الدائرة المنابة بأخذ إقرار طرفيها وتسجيل المعاملة بعد ذلك في السجلات العقارية المخصصة للتسجيل بطريق الاستنابة، ويدرج في الاستمارة أوصاف التسجيل في سجل خاص بالاستنابة وليس في السجل العيني المختص بالتصرفات العقارية للعقارات الواقعة ضمن منطقة أعمال الدائرة المنابة، وأن جميع دوائر التسجيل العقاري مخولة بمسك هذا السجل، وأنه مطابق للسجلات العقارية الأخرى من حيث الشكل والمضمون، ومن الطبيعي أن تسجل كل معاملة في صفحة مستقلة من السجل، وغلق التسجيل وحالات الامتناع عن التوقيع في السجل، أو توقيع وتصديق السجل، أو منع الحك والإضافة والتشويه إلى غير ذلك<sup>(٢)</sup>.

ومن الجدير بالذكر أن الإقرار بطريق الاستنابة يخضع لنفس القواعد الخاصة بالتسجيل في السجل العيني من حيث أهلية المتعاقدين ومحل العقد والتعريف بالطرفين والتوقيع وغيرها<sup>(٣)</sup>. وبعد أن تقوم الدائرة المنابة بإبرام العقد وتسجيل المعاملة تعيدها إلى الدائرة المنبئة مع جميع مرفقاتها بالبريد المسجل على أن تتأكد من توقيع شرح الإقرار من قبل المتعاقدين والموظفين المختصين، وتثبيت أوصاف التسجيل عليها خوفاً من ضياعها أو تلفها ولا يجوز تسليمها إلى المتعاقدين أو غيرهم<sup>(٤)</sup>.

وحال ورود المعاملة من الدائرة المنابة يجب أن تقوم الدائرة المنبئة بتسجيلها في نفس يوم استلامها في السجل الخاص بها "السجل العقاري الدائمي أو سجل الحقوق العينية التبعية" تبعاً لنوع المعاملة المبرم عقدها في

(١) المادة (٧٩) من قانون التسجيل العقاري والمادة (٥٣٧) القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.

(٢) تنص المادة (٢/١٢٣) من قانون التسجيل على أنه "تسجل المعاملة بعد أخذ الإقرار في الدائرة المنابة في السجلات العقارية المخصصة للتسجيل بطريق الاستنابة ويدرج في الاستمارة أوصاف التسجيل ولا تنظم لهذا السجلات نسخ ثانية".

(٣) تنص المادة (١/١٢٣) من قانون التسجيل العقاري على أنه "يخضع الإقرار بطريقة الاستنابة للقواعد الخاصة بالتسجيل في السجل العيني".

(٤) تنص المادة (١٢٤) من نفس القانون على أنه "تعيد الدائرة المنابة المعاملة بعد إبرام العقد وإكمال التسجيل إلى الدائرة المنبئة".

الدائرة المنابة، ولا يجوز تأخير تسجيلها لأي سبب كان؛ لأن المعاملة في هذه الحالة مستكملة للشكليات القانونية ولا يحتاج تسجيلها إلى مراسيم أخرى<sup>(١)</sup>.

وبعد ذلك فإن الدائرة المنابة تقوم بنقل حكم السجل السابق المستندة إليه المعاملة إلى السجل الجديد، كما ويؤثر النقل في اضبارة العقار، وذلك بتثبيت أوصاف التسجيل لديها في سجل السابق والإضبارة، ولا يؤثر أوصاف سجل الاستنابة فيها، كما وعليها إخبار الدائرة المنابة بأوصاف هذا السجل لتقوم بنقل حكم سجل الإستنابة إليه<sup>(٢)</sup>.  
وعليه يعتبر العقد منعقدًا في تاريخ إبرامه في الدائرة المنابة وتسجيله لديها حتى ولو تأخر تسجيله في الدائرة المنبوبة بسبب الإهمال أو السهو أو بسبب فقدان استمارة التسجيل أو حصل مانع من موانع التسجيل بعد إبرام العقد وتسجيله، وعليه فإبرام العقد وتسجيله في الدائرة المنابة تنقل الملكية إلى المتعرف إليه من وقت التسجيل، وترتب عليه جميع الآثار القانونية بين المتعاقدين والغير<sup>(٣)</sup>.

### المطلب الثاني

#### موانع التسجيل

إن القانون ينص على بعض القيود التي تمنع إجراء تسجيل التصرفات العقارية، إلا أنه يستثنى بعض التصرفات عن هذا المنع كما أن الموانع المقررة في القانون ليست موانع دائمة نهائية إذ أن هناك حالات تزول فيها هذه الموانع. وعلى ذلك فإن البحث في موانع التسجيل يقتضي تفريع الكلام إلى فرعين وكالاتي:

#### الفرع الأول: موانع التسجيل والتصرفات التي يجوز تسجيلها على العقار المحجوز الفرع الثاني: زوال موانع التسجيل

#### الفرع الأول

##### موانع التسجيل والتصرفات التي يجوز تسجيلها

إن موانع التسجيل عبارة عن القيود القانونية التي تمنع إجراءات التسجيل، سواء تعلقت هذه القيود بالعقار أو بأصحاب الحقوق العقارية<sup>(٤)</sup>، وتستثنى في ذلك بعض الحالات،  
إن الموانع التي تمنع التسجيل هي ما يأتي:

#### أولاً: موانع التسجيل

(١) تنص المادة (١٢٥) من قانون التسجيل العقاري على أنه "تسجل المعاملة في الدائرة المنبوبة في السجل الخاص بها وذلك يوم ورودها".  
(٢) تنص المادة (١٢٦) من نفس القانون على أنه "تنقل الدائرة المنابة حكم سجلها إلى سجل الدائرة المنبوبة بعد إشعار الدائرة المنبوبة لها بأوصاف السجل الذي سجلت فيه المعاملة".  
(٣) تنص المادة (١/١٢٧) من نفس القانون على أنه "يعتبر العقد منعقدًا عند إبرامه في الدائرة المنابة وتسجيله لديها، ولا يخل بذلك تأخير تسجيله في الدائرة المنبوبة أو حصول موانع التسجيل بعد ذلك".  
(٤) المادة (٩٦) من قانون التسجيل العقاري.

١- الحجز الواقع على العقار من سلطة قضائية أو رسمية مخولة قانوناً إن التسجيل العقاري كما عرفنا يستند إلى تصرف قانوني أو واقعة قانونية ويجري بموجب آخر تسجيل عقاري؛ لأن السجل العقاري يمثل في كل الأحيان الوضع القانوني النهائي للعقار بموجب آخر تسجيل عقاري، ويكون بذلك السجل الأخير مستنداً للتسجيل التالي، وبما أن السجل العقاري يجب أن يكون محتوياً على أوصاف العقار والحقوق المترتبة له أو عليه مع أسماء المالكين وأصحاب الحقوق العقارية، فإن أي قيد أو وضع قانوني يرد على العقار أو أصحاب الحقوق العقارية يجب أن يؤشر على السجل العقاري، وعلى هذا الأساس يجب أن توفى الشروط الآتية<sup>(١)</sup>:

أ- أن يستند إلى سجل عقاري دائم لآخر تسجيل جرى على العقار، باستثناء التسجيل الذي يجرى تطبيقاً لحكم القانون أو بالاستناد إلى حكم قضائي أو قرار له قوة الحكم.

ب- أن يستند إلى تصرف قانوني أو واقعة قانونية.

ت- أن لا يكون هناك مانع قانوني بالنسبة للسجل وللمتصرف يحول دون التسجيل، وأن يكون الحق موضوع التصرف غير ممنوع قانوناً.

فبالنسبة للتصرف العقاري فيدخل فيه كل تصرف يؤثر في المركز القانوني للعقار من حيث حقوقه العينية وتتم بإرادة المالك أو صاحب الحق العيني الذي يجب أن يتمتع بالأهلية الكاملة لهذا التصرف، فإذا منعت أو حددت تصرفاته بحكم من المحكمة المختصة أو بحكم القانون فلا تقبل تصرفاته إلا بزوال تلك الأسباب، أما بالنسبة للعقار فيجب أن يكون قابلاً للتصرف غير ممنوع قانونياً، فإذا حجز العقار ومنع التصرف به من قبل سلطة قضائية أو رسمية فلا يجوز تسجيل التصرفات عليه إلا بزوال تلك الأسباب، وحيث أن مثل هذه القيود أو المنع تؤثر على السجل العقاري كما قدمنا، لذا فإن وجود إشارة كهذه على السجل تكون مانعة من إجراء التسجيلات الأخرى عليه<sup>(٢)</sup>.

(١) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، ج ١، المرجع السابق، ص ٦٤٥.

(٢) عبدالله غزاي سلمان العزاوي، إجراءات التسجيل العقاري - دراسة تطبيقية في أحكام قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، ط ٢، دار الكتب، بغداد، سنة ٢٠١٤م؛ مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، ج ١، المرجع السابق، ص ٦٤٦؛ وتطبيقاً لما تقدم جاء في قرار محكمة التمييز بأن العقار المخصص في البلدية إلى أحد الأشخاص فإن تسجيله في دوائر التسجيل العقاري أو اكتساب التسجيل الصفة النهائية يكون مانعاً في قيام البلدية بوضع إشارة الحجز على العقار بحجة أن التسجيل تم بناء على معلومات غير صحيحة فعند تحقق ذلك عليها مراجعة القضاء لإبطال التسجيل.

حيث جاء في نفس القرار الذي التديق 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، حيث أن الثابت في اضبارة الدعوى بأن القطعة المرقمة ٤٥١٤٦/٤٣٣ جري، النجف مسجلة وحسب سندها العقاري باسم المميز عليها (المدعية/ المستأنف عليها) وحيث أن سندات التسجيل العقاري وصدور قيودها تعتبر حجة على الناس كافة بما دون فيها ما لم يطعن فيها بالتزوير (م ١٠) من قانون التسجيل العقاري، ولما كانت معارضة المميز (المدعى عليه إضافة/ لوظيفته/ المستأنف) للمستأنف عليها في التصرف بعقارها بوضع إشارة الحجز عليها وعدم منحها إجازة بناء بحجة أن ذلك التخصيص للمالك السابق (س) جرى بناءً على معلومات غير صحيحة فإن تلك المعارضة لا سند لها، ذلك أن بإمكان المميز مراجعة القضاء لإقامة الدعوى بطلب إبطال قيد العقار إن كان لذلك مقتضى قانوني، وبذلك تكون لدعوى المدعية

ولقد أورد القانون أول مانع هو الحجز الواقع على العقار من سلطة قضائية أو رسمية مخوله قانونًا، ومثال الحجز القضائية الحجز الاحتياطي الذي نص عليه قانون المرافعات في المادة (١٣١م)، وقانون أصول المحاكمات الجزائية وتتخلص بالحجز التحفظي هو الذي يهدف مباشرة إلى حماية حقوق الدائن، والحجز الاحتياطي الذي نص عليه قانون المرافعات المدنية، والحجز التدبيري وهو الحجز الذي تقدره المحكمة بناءً على سلطتها الولائية لحماية حقوق الدائنين، والحجز التنفيذية (٦٣-١٠٦م من قانون التنفيذ)، والحجز الذي تقرره محكمة الجزاء على أموال المجرم لغرض تحصيل الغرامة المفروضة عليه، أما الحجز الإدارية فمثالها الحجز بموجب قانون تحصيل الديون المستحقة للحكومة (القانون ٥٦ لسنة ١٩٧٧)، والحجز بموجب قانون السلامة الوطنية رقم (٤٥) لسنة ١٩٦٥، والحجز بموجب قانون تنظيم إدارة الأموال المحجوزة بسبب إجراءات إصلاح نظام الحكم رقم (١١) لسنة ١٩٥٨ (المعدل)<sup>(١)</sup>.

٢- الحجر نصت المادة (٢/٩٦) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ على أنه "المحجورون لذاتهم أو بقرار من المحكمة".

وعلى ذلك فإن المحجورين نوعين، الأول: هم المحجورون أصلاً كالصغير والمجنون والمعتوه، محجورون لذاتهم، وقد حجب القانون على الصغير؛ لأنه إذا كان غير مميز فلفقدانه العقل، وإذا كان مميزاً فلنقصان عقله<sup>(٢)</sup>. وحجب المجنون؛ لأنه إذا كان مطبّقاً فهو عديم العقل كالصغير غير المميز، أما إذا كان غير مطبّق فهو محجور أصلاً في حالة جنونه، وهكذا بالنسبة للمعتوه.

أما النوع الثاني: من يحتاجون إلى حجب المحاكم كالسفيه ذوى الغفلة، حيث أن المحاكم تحجب عليهم ويعلن الحجر بالطرق المقررة<sup>(٣)</sup>.

ويلاحظ أن الأمور الواردة في هذه الفقرة تتعلق بموانع التسجيل بالنسبة لأصحاب الحقوق العقارية، وبما أن تصرفات هؤلاء مقيدة بحكم القانون فلا يجوز إجراء أي تسجيل عقاري لهم إلا بزوال الصفة عنهم، أو بالاستناد إلى مسوغ قانوني.

وتطبيقاً لما تقدم جاء في قرار محكمة التمييز الاتحادية بأن "تصرفات السفهية قبل تاريخ حجرة معتبرة"<sup>(٤)</sup>.

سند في القانون ويكون الحكم المميز الذي قضى بتأييد الحكم البدائي قد التزم وجهة النظر القانونية قرر تصديقه ورد الطعن التمييزي وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٢٣/ رمضان / ١٤٢٩ هـ الموافق ٢٣/٩/٢٠٠٨م، قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ٢٢٣٩/حج/مدني. منشور على موقع محكمة التمييز [www.hjc.iraq](http://www.hjc.iraq) تاريخ الزيارة ٢٠/٢/٢٠٢٠.

(١) سعيد عبد الكريم مبارك، موجز أحكام قانون التسجيل العقاري، المرجع السابق، ص ١٣٠؛ عبد المجيد الحكيم، دراسة في قانون التسجيل العقاري، دون دار نشر، سنة ١٩٧٣م.

(٢) تنص المادة (٩٤) من القانون المدني العراقي على أن "الصغير والمجنون والمعتوه محجورون لذاتهم".

(٣) تنص المادة (٩٥) من القانون المدني "تحجب المحكمة على السفهية وذوي الغفلة ويعلن الحجر بالطرق المقررة".

(٤) حيث جاء في القرار "بعد التدقيق والمداولة وجد أن المميز كان قد سحب شيكاً لأمر (أ) مظهره إلى (ك) الذي ظهره بدوره إلى المميز عليها، وحيث أن الثابت بالاستشهاد والصادر من مصرف الرافدين تعذر صرف الشيك لعدم وجود رصيد للساحب المميز، لذا أصبح من

### ٣- موانع قانونية أخرى<sup>(١)</sup>

هناك موانع قانونية عدا الحجز أو الحجر قد ترد على العقار أو على أصحاب الحقوق العقارية تمنع إجراء وتسجيل بعض التصرفات القانونية، كمنع التصرف في العقارات الواقعة في المناطق المحرمة إلا بموافقة السلطة العسكرية (المادة الثانية من القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٤، ومنع التصرف في العقارات العائدة للدولة رقم (١٧) لسنة ١٩٦٧ إلا بموافقة وزارة المالية، ومنع التصرف بالعقار المطلوب استملاكه بموجب قانون الاستملاك (م-٥ قانون الاستملاك رقم ٥٤ لسنة ١٩٧٠، وكذلك التصرف بالأراضي الممنوحة باللزامة إلا بإذن من وزير الداخلية أو من يخوله، أيضاً الشبهة في جنسية المتعاقدين، فإذا تبين أن صاحب الحق العقاري مسجل في السجل بجنسية ولكنه يحمل جنسية أخرى ففي هذه الحالة يحق للدائرة الامتناع عن تسجيل التصرف العقاري إلى أن تتأكد من جنسيته

حق المميز عليها الرجوع على المميز بحكم المادة ٥٤٥ من قانون التجارة، وحيث أن الشيك مسحوب في ١٩٧٧/٥/٢٩ وقد قدم إلى المصرف المسحوب عليه لصرفه في ١٩٧٧/١١/١٣ كما يشير إلى الاستشهاد الصادر من المصرف، لذا يكون الشيك قد قدم قبل انقضاء المدة المنصوص عليها في المادة ٥٥١ من قانون التجارة، وهي ستة أشهر، وبالتالي يكون الدفع بالتقدم غير وارد، وحيث أن الثابت بالحكم الصادر من محكمة شرعية الرصافة في الإضبارة المرقمة ١٩٧٧ / ٤٢٢٩ أن المسحوب له (أ) قد حجر لسفحه بتاريخ ١٩٧٧/٧/١٨، وحيث أن المادة ٩٥ من القانون المدني نصت على أن تحجر المحكمة على السفهه وذو الغفلة ويعلن الحجر بالطرق المقررة ومفهوم هذا النص أن الحجر لا يكون له أثر على تصرفات المحجور لسفحه إلا من تاريخ الحجر، وحيث أن وكيل المميز لم يطعن بصحة تاريخ التظهير، وبما أن تظهير الى الحاملة المميز عليها قد وقع في ٣٠-٥-١٩٧٧ أي قبل الحجر على المسحوب له (أ) لذا لا تأثر لحجر هذا الأخير على صحة التظهير الواقع منه أو من المظهر له (ك)، وحيث أن التظهير يظهر الورقة التجارية من الدفع المبنية على علاقات شخصية بين من أقيمت عليه الدعوى وساحبها أو حاملها السابقين (المادة ٤٣٣ ، ٥١٢ تجاري) لذا يكون دفع وكيل المميز بأن مبلغ الشيك هو ثمن عقار بيع بعقد باطل لأنه عقد خارج دائرة التسجيل العقاري غير مقبول قانوناً. فلهذه الأسباب يكون الحكم المميز بما قضى به موافقاً للقانون، وتكون الاعترافات التمييزية غير واردة، فقرر ردها وتصديق هذا الحكم المميز وتحميل المميز رسم التمييز، وصدر القرار بالاتفاق في ٩-١٠-١٩٨٠؛ قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ١١٥٩ / مدني، منشور على موقع محكمة التمييز : [www.hjc.iraq](http://www.hjc.iraq)

(١) تنص المادة (٣/٩٦) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ على أن "الموانع القانونية الأخرى المثبتة في سجل العقار أو إضبارته التي تمنع إجراء التصرفات القانونية إلا إذا زالت تلك الموانع وفقاً لأحكام القانون"؛ وحسب المادة (١٧) من تعليمات التسجيل العقاري رقم (٢) لسنة ١٩٧٨ يتم تدقيق البيانات الخاصة بموانع التسجيل على النحو الآتي:

- أ- حصر جميع إشارات الحجر وموانع التسجيل المدرجة في الحجز الحالي ونقل بياناتها إلى سجل موانع التسجيل (نموذج ٥٨ تسجيل عقاري) ومن ثم درج أوصاف سجل الموانع والتأشيرات الهامشية الجديدة في استمارة التدقيق.
- ب- أن موانع التسجيل المؤشرة في اضبارة الوحدة العقارية (دون السجل) كما هو الحال في الإشارات الخاصة بالاستملاك وإزالة الشبوع وغير ذلك، والموانع المؤشرة في حقل الملاحظات في السجل الدائمي مثل إشارة منع التصرف بموجب قرار مجلس قيادة الثورة رقم (١٢٠) لسنة ١٩٨٢، ١٠٦ لسنة ١٨٢ وكذلك نقص الرسوم في معاملات التسجيل، تدرج كلها في سجل موانع التسجيل والإشارات الهامشية الجديدة وتنقل أوصاف الإشارة إلى استمارة التوثيق.

الحقيقة، كذلك وجود أي مانع قانوني آخر في السجل وإضبارة العقار يمنع التسجيل كالحكم بإشهار إفلاس المالك أو صاحب الحق العيني الأصلي وغيره<sup>(١)</sup>.

**ثانياً: التصرفات التي يجوز تسجيلها** فتنص المادة (١٠١) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ على أنه يجوز تسجيل التصرفات والحقوق التالية على العقارات المحجوزة:

١- **التصرفات الناقلة للملكية بعوض** ويشترط لتسجيل هذه التصرفات أن تكون مستنده إلى حكم قضائي حائز درجة البتات أو قرار قانوني له قوة الحكم كالاستملاك وتصحيح الصنف نقداً والبيع التنفيذي ويتحول الحجز إلى الثمن ويصبح العقار محرراً منه، وإزاله لهذا التعارض مع أحكام القوانين والعقارات القضائية أو القانونية التي لها قوة الحكم القضائي، وتحقيقاً للانسجام بين أحكام قانون التسجيل العقاري وأحكام القضاء والقوانين الأخرى من جهة، ولكون بعض التصرفات لا تؤدي إلى إبطال مفعول الحجز أو التأثير على الغاية المقصودة من الحجز من جهة أخرى، نص القانون على جواز تسجيل بعض التصرفات والحقوق على العقارات المحجوزة حيث أن هناك الحالات التي يمكن فيها تسجيل التصرفات على العقار المحجوز، ومن هذه الحالات<sup>(٢)</sup>:

**أ- تسجيل التصرفات بالاستناد إلى الأحكام القضائية:** فالحكم الصادر باستملاك العقار المحجوز يسجل رغم الحجز أي أن الحجز لا يمنع من نقل ملكية العقار المحجوز من المالك الأصلي (المستملك منه) إلى الجهة المستملكة محرراً من الحجز، ولا حاجة لذلك إلى موافقة الجهة الحاجزة طالما أن إشارة الحجز تنتقل من العقار إلى بدل الاستملاك؛ لأن الهدف من حجز العقار هو المحافظة على حقوق الدائن وهذا يتحقق أيضاً في حالة انتقال الحجز

(١) وتطبيقاً لما تقدم جاء في قرار محكمة التمييز الاتحادية بأنه " لدى التدقيق والمداولة وجد أن المحكمة أصدرت حكمها المميز دون أن تلاحظ أن المميز (المدعى عليه) مدير طابو الكراة الشرقية إضافة لوظيفته لا يصلح أن يكون خصماً في موضوع هذه الدعوى؛ لأن دوائر الطابو عندما تتلقى الأوامر من الجهات الرسمية تكون ملزمة باتباعها ولا تصلح أن تكون خصماً في إلغائها بل يكون الخصم الجهة التي أصدرت تلك الأوامر، فموضوع هذه الدعوى أن مديرية طابو الكراة الشرقية قد تلقت إشعاراً من وزارة الدفاع بالتزيت في تمشية المعاملات التصرفية للقطعة موضوع الدعوى وبناءً على هذا الإشعار - وهي ملزمة باتباعه - توقفت عن إجراء المعاملات التي يطلبها المميز عليهم أصحاب القطعة، ومن حقها أن تمتنع ما لم يبلغ هذا الإشعار إما من الجهة التي أصدرته مباشرة أو بحكم من المحكمة يكون الخصم فيه من الجهة التي أصدرت ذلك الإشعار، وهنا في هذه القضية الخصم الحقيقي هو وزير الدفاع إضافة لوظيفته وليس للمحكمة أن تقرر بطلان هذا الإشعار؛ لعدم استناده إلى سند قانوني في مواجهة مدير الطابو، إنما يكون ذلك في مواجهة وزير الدفاع إضافة لوظيفته كما هو مبين أعلاه، لذلك كان على المحكمة أن تحكم برد الدعوى من جهة الخصومة وتفهم المدعين بإقامة الدعوى على وزير الدفاع إضافة لوظيفته يطلبون فيها إلغاء الإشعار الصادر منه إذا ثبت أنه غير محق في إصداره ولا سند له من القانون دون أن يكون مدير الطابو خصماً في الدعوى أو طرفاً فيها؛ لأنه ملزم بتنفيذ الحكم عند صدوره واكتسابه الدرجة القطعية وليس له بعد ذلك أن يمتنع، فعدم ملاحظة المحكمة لما تقدم نقص أحل بصحة الحكم المميز لذلك قرر نقضه وإعادة أوراق الدعوى لمحكمتها للسير في الدعوى وفق المنوال المتقدم على أن يبقى رسم التمييز تابعاً للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ٤-٥-١٩٦٨؛ قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ٢٣٦/حقوقية غير المنقول/٦٨- تاريخ القرار ٤-٥-١٩٦٨.

(٢) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، ج١، المرجع السابق، ص٦٦٦ وما بعدها.

إلى بدل العقار، على أنه ينبغي في هذه الحالة إخبار المحكمة المختصة بوجوب عدم التصرف ببدل الاستملاك أو تسليمه إلى المستملك منه إلا بموافقة الجهة الحاجزة.

#### ب- تسجيل التصرفات بالاستناد إلى طلب دائرة التنفيذ:

ينبغي تسجيل العقار باسم المشتري بناءً على طلب مديرية التنفيذ عملاً بحكم المادة ١٠٣ من قانون التنفيذ العراقي ( المعدل ) رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠<sup>(١)</sup>، والتي تنص على أنه "على مديرية التنفيذ بعد الإحالة واستلام الثمن أن تطلب من دائرة التسجيل العقاري المختصة تسجيل العقار المبيع باسم من أحيل عليه نهائياً".

والعقار يسجل باسم المحال عليه محرراً من الحجز؛ لأن إشارة الحجز تنتقل إلى الثمن، على أنه على دائرة التسجيل العقاري أن تخبر مديرية التنفيذ بالحجوزات المسجل على العقار لتحويل تلك الحجوزات إلى البديل المذكور.

والتسجيل يتم بناءً على طلب مديرية التنفيذ دون حاجة لموافقة الجهة الحاجزة؛ لأن الطلب هذا استند أصلاً إما إلى حكم قضائي أو محرر من المحررات التنفيذية من ناحية، ولأن طلب مديرية التنفيذ يستند إلى قرار الإحالة الصادر وفقاً لأحكام قانون التنفيذ وهو واجب التنفيذ بحكم المادة ١٠٣ من هذا القانون.

#### ت- تسجيل التصرفات بالاستناد إلى قرار قانوني: إن قانون بيع وتصحيح صنف الأرض (رقم ٩٥٩)

وتعديلاته قد أعطى وزير المالية حق تصحيح صنف الأراضي الأميرية ضمن الحدود المقررة بالقانون والتي تمثل "أميرية مفوضة بالطابور وأميرية ممنوحة باللزمة والأميرية الموقوف تصرفها أو تصرفها ورسومها واعشارها وفقاً غير صحيح، والتي هي بحكم أميرية مفوضة بالطابور" نقداً أو عيناً وحسب النسب المبينة في القانون، فالقرار الذي يصدره وزير المالية بتصحيح الصنف نقداً تكون له قوة الحكم القضائي؛ لأنه يصدر طبقاً لأحكام القانون المذكور، وبالتالي يكون واجب التنفيذ ولا يتوقف تسجيل معاملة تصحيح الصنف على موافقة السلطة الحاجزة، لا سيما أن المعاملة بحد ذاتها تؤدي إلى زيادة قيمة العقار، إذ بينما كان صنف العقار أميرية مفوضة أو ممنوحة باللزمة يصبح ملكاً صرفاً نتيجة لتنفيذ ذلك القرار، ولكن الحجز يبقى على سجل العقار في هذه الحالة ولا يتحول إلى الثمن؛ لأن معاملة تصحيح الصنف نقداً لا تؤدي إلى نقل الملكية إلى الغير لقاء ثمن معين بل على العكس من ذلك أن صاحب حق التصرف هو الذي يدفع مبلغاً معيناً للخزينة مقابل تصحيح صنف الأرض وامتلاك الرقبة، ولذلك فإن عبارة "وتصحيح الصنف نقداً" الواردة في المادة المشروحة لا تتسجم والموضوع الذي تعالجه تلك المادة، ويعتقد أنها حشرت حشراً فيها دون مبرر، ونتيجة خطأ غير مقصود، إذ أن المكان الحقيقي لتلك العبارة هي الفقرة الثانية من المادة نفسها؛ لأنه كما أوضحنا أن تصحيح الصنف يؤدي إلى زيادة قيمة المحجوز، وللتأكد من ذلك فقد راجعنا المشروع التمهيدي (م ١٢٢) والمشروع المنقح (م ١١٧) وظهر أنهما خاليان من العبارة المشار إليها وهي "تصحيح الصنف نقداً" مما يؤيد تدوينها في اللائحة سهواً.

(١) عدل هذا القانون التعديل السادس بالقانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩ / ونشر في جريدة الوقائع العراقية/ العدد ٤٥٥٣ / في ٢٠١٩/٩/٢٠.

٢- **التصرفات الفعلية** إن التصرفات الفعلية هي الأعمال المادية التي يباشرها المالك أو صاحب الحق العيني في عقاره وتؤدي إلى تغيير وصف العقار بإنشاء الأبنية أو المغروسات أو تغييرها أو زوالها (م٢٧٦) من قانون التسجيل العقاري، أو إلى تجزئة العقار بإفرازه إلى عدة وحدات عقارية (م٢٨٣) من قانون التسجيل العقاري، وكذلك تلك التي تؤدي إلى إنهاء الوجود المادي للعقار بتوحيده مع عقار آخر يعود لنفس المالك (م٢٩٨) من قانون التسجيل العقاري<sup>(١)</sup>. حيث تنص المادة (٢/١٠١) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ على أنه "التصرفات الفعلية التي تؤدي إلى زيادة قيمة المحجوز كتصحيح الجنس وكذلك حق الأرض والانتقال وتقلل إشارة الحجز إلى السجل الجديد". وعلى ذلك سنبيين هذه التصرفات على الضوء الآتي:

أ- **تصحيح الجنس**: إن تصحيح جنس العقار بإنشاء الأبنية أو المغروسات يؤدي إلى زيادة في قيمة العقار المحجوز؛ لأن الأبنية والمغروسات تندمج بالأرض وتصبح من توابع العقار المتصلة المستقرة ولا يمكن فصلها عنه<sup>(٢)</sup>، لذا فإن قيمة الأبنية والمغروسات تضاف على قيمة العقار المحجوز؛ نتيجة لتصحيح الجنس وتزيد منها، وبما أن تلك المعاملة لا تؤثر على الحجز فيجوز تسجيلها دون موافقة الجهة الحاجزة على أن ينقل الحجز إلى السجل الأخير، أما تصحيح الجنس الذي يجري لتغيير نوع المنشآت أو المغروسات كقلب سوق إلى دار سكن، أو تبديل بشأن الحمضيات ببستان النخيل، أو زوال الأبنية والمغروسات؛ فيما أن ذلك يؤدي إلى تقليل قيمة المحجوز فلا يجوز تسجيله إلا بموافقة الجهة الحاجزة<sup>(٣)</sup>.

ب- فبالنسبة للتوحيد يسجل دون موافقة الجهة الحاجزة؛ لأنه يؤدي إلى زيادة قيمة العقار، حيث أنه يؤدي إلى دمج عقارين أو أكثر بعقار واحد، ولكن لا يجوز اتخاذ ذلك قاعدة عامة؛ لأن التوحيد لا يؤدي في كل الأحوال إلى زيادة قيمة المحجوز<sup>(٤)</sup>، ومثالاً على ذلك إذا كان العقار المحجوز واقعاً على شارع الرشيد بجهة طولها (٣٥م) وبعمق (٨) أمتار، تكون مساحة العمومية (٣٧٠م) فبالنظر لطول الجبهة وقلة المساحة والموقع أن قيمة كل متر مربع تساوي (٢٠٠ دينار)، وإذا كان للمالك نفسه عقاراً آخر غير محجوز خلف ذلك العقار، وكان واقعاً على طريق خاص ضيق وفي مكان مخفض وذا شكل غير منظم وفيه انحناءات وكسرات كثيرة وكانت مساحته (٢٥٠م) وأراد توحيده مع العقار الأول الواقع على شارع الرشيد مباشرة، فإن هذا التوحيد سيؤدي إلى تقليل قيمة العقار المحجوز؛ لأنه بعد التوحيد يتغير شكل العقار الموحد وستزيد مساحته إلى (٧٨٠م تربيع) وبالنظر لعدم انتظام الشكل ولتغير وصفية العقار ولحصول زيادة في مساحته، فإن قيمة كل متر مربع منه بعد التوحيد لا تساوي أكثر من (٥٠

(١) سعيد عبد الكريم مبارك، موجز أحكام قانون التسجيل العقاري، المرجع السابق، ص ١٣٢.

(٢) سعيد عبد الكريم، موجز أحكام قانون التسجيل العقاري، المرجع السابق، ص ١٣٢.

(٣) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، ج ١، المرجع السابق، ص ٦٦٩.

(٤) عبد الله غزاي سلمان العزاوي، إجراءات التسجيل العقاري، المرجع السابق، ص ١٩٣؛ نصت الفقرة (١) من المادة (٢٩٨) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ على أنه "يسجل توحيد الوحدات العقارية من حق عقاري واحد والمتصلة ببعضها وجعلها وحدة عقارية واحده بشرط أن تعود لمالك واحد أو أن يكون لجميع الشركاء أنصبه فيها إذا كانت شائعة".

ديناراً) ففي هذه الحالة لا يمكن تسجيل التوحيد، أما إذا كان العقار الثاني واقعاً بجانب العقار المحجوز، أو كان خلفه ولكن كانت مساحته قليلة وشكله منتظماً، فإن تويده في هذه الحالة يؤدي إلى زيادة قيمة المحجوز ويمكن تسجيل المعاملة دون موافقة الجهة الحاجزة؛ لأن تقدير حصول الزيادة الحقيقية في قيمة المحجوز نتيجة التوحيد أمر متروك لرئيس الدائرة، فهو يقرر التسجيل أو عدمه تبعاً للمعلومات التي يحصل عليها، وفي حالة تسجيل التوحيد يجب إخبار الدائرة الحاجزة بالأمر مع تزويدها بنسخة من خارطة العقار وصورة السجل الجديد بعد أخذ إقرار المالك بذلك<sup>(١)</sup>.

٣- معاملات الإرث والانتقال إن حق الإرث والانتقال يستند إلى واقعة مادية طبيعية هي الوفاة، وبموجبها يكتسب الورثة أو أصحاب حق الانتقال ملكية العقار أو حق التصرف بمجرد وفاة المورث أو صاحب حق التصرف، وبما أن الإرث ليس عقداً ولا تصرفاً، فإن عدم تسجيل هذا الحق في السجل العقاري لا ينقص من حق الوارث أو صاحبه حق الانتقال على عقارات التركة أو حق التصرف، وكل ما هنالك أن الوارث أو صاحب حق الانتقال لا يجوز له التصرف بالحقوق الموروثة أو المنتقلة تجاه الغير إلا بعد تسجيل الحق في السجل العقاري<sup>(٢)</sup>، وحيث أن الدين لا يمنع من انتقال ملكية التركة إلى الورثة متفرقة بالديون طالما هي تنتقل محملة بحقوق الدائنين.

(١) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، ج ١، المرجع السابق، ص ٦٧٠.

(٢) سعيد عبد الكريم مبارك، موجز أحكام قانون التسجيل العقاري، المرجع السابق، ص ١٣٣؛ المقرر في قضاء محكمة النقض المصرية أن النص في المادة ١٣ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بشأن تنظيم الشهر العقاري على أنه " يجب شهر حق الإرث بتسجيل شهادات الورثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبتة لحق الإرث مع قوائم جرد التركة إذا اشتملت على حقوق عينية عقارية وذلك بدون رسم وإلى أن يتم هذا التسجيل لا يجوز شهر أي تصرف يصدر من الوارث في حق من هذه الحقوق ". والنص في المادة ١٤ من ذات القانون على أنه " يجب التأشير بالمرحرات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث في هامش تسجيل الشهادات أو الأحكام أو السندات وقوائم الجرد المتعلقة بها، ويحتج بهذا التأشير من تاريخ حصوله، ومع ذلك إذا تم التأشير في خلال سنة من تاريخ التسجيل المشار إليه فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقاً عينياً عقارياً وقام بشهره قبل هذا التأشير ". يدل على أنه رغبة من المشرع في التوفيق بين القواعد العامة التي تقضي بانتقال جميع الحقوق المالية للمورث بمجرد الوفاة إلى الورثة دون توقف على شهر حق الإرث أو أي إجراء آخر سواء كانت التركة مستغرقة بالدين أو غير مستغرقة، (١) واستقلال شخصية الوارث عن شخصية المورث في الحالى، وبالإضافة إلى بعد سداد الديون، (٢) وبين حماية دائني التركة من تصرفات الورثة الضارة بحقوقهم إذا اشتملت على حقوق عينية عقارية في ظل العمل بنظام شهر الحقوق العينية، فقد وضع المشرع بالمادتين السالف بيانها الضوابط التي تُنظّم حقوق دائني التركة قبل الورثة والغير الذي يتصرف له الوارث، فمنع شهر التصرف قبل شهر حق الإرث دون أن يمنع التصرف ذاته، ويسر لدائن المورث السبيل لحفظ حقه إذا هو أشرّ بدينه قبل المورث على هامش تسجيل شهادات الورثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من المستندات المثبتة لحق الإرث، فيصبح حق نافذاً قبل كل من تلقى من الوارث حقاً عينياً عقارياً وقام بشهره قبل هذا التأشير الهامشي، بما يخول دائن التركة حق تتبع العقار المبيع تحت يد المشتري من الوارث وحق التقدم على دائني الورثة؛ وذلك تقديراً من الشارع بأن العدالة تقتضي ألا يُضار المشتري من المورث بتصرف صادر من شخص آخر غير المالك الأصلي الذي باع إليه ومات مُصرّاً على بيعه؛ الطعن رقم ١٥٩٩ لسنة ٨٢ قضائية الصادر بجلاسة ٢٠٢٠/٦/١٥. منشور على موقع محكمة النقض المصرية على الرابط الاتي:

وبما أن الملكية تنتقل إلى الوارث من تاريخ وفاة المورث وليس من تاريخ تسجيل الحق باسمه، ولما كان التسجيل في هذه الحالة يجري تنفيذاً لواقعة مادية وبالاستناد إلى حكم القانون، كما أن التسجيل هذا لا يؤدي إلى إضافة أو حذف حقوق من العقار، وأن الحجز يقضي ثابته وينقل إلى السجل العقاري بعد تسجيل الإرث والانتقال، لذلك كله يمكن تسجيل معاملات الإرث والانتقال على الحقوق المحجوزة دون موافقة الجهة الحاجزة، على أن يتم تزويدها بصورة من السجل الجديد<sup>(١)</sup>.

٤- **تصحيح الصنف والقسمة القضائية ومعاملات الإفراز** إن تصحيح الصنف يجري بالاستناد إلى قرار له قوة الحكم القضائي، حيث أن تصحيح الصنف يسجل، وتنقل إشارة الحجز إلى سجل وإضبارة العقار الذي اختص به المحتجز عليه، ويرفع الحجز عن القسم الذي يصيب الخزينة<sup>(٢)</sup>، والتسجيل لتصحيح الصنف يتم دون حاجة إلى موافقة الجهة الحاجزة؛ لأنه يتم بناءً على قرار وزير المالية وهو قرار له قوة الحكم القضائي.

أما القسمة القضائية تجري؛ تنفيذاً لقرار حكم حائز درجة البتات، وتسجل من دون حاجة لموافقة الجهة الحاجزة على أن تنقل إشارة الحجز إلى سجل وبطاقة العقار الذي اختص بالمحجوز عليه، وتزود الجهة الحاجزة بصورة السجل والخارطة بعد التسجيل<sup>(٣)</sup>.

أما معاملات الإفراز، فنلاحظ أن الإفراز الذي يتم تنفيذاً لحكم القانون لا يحتاج إلى موافقة الجهة الحاجزة، كمرور شارع عام في عقار وشطره إلى شطرين أو أكثر، وطلب الجهة المختصة "أمانة العاصمة أو البلديات أو سلطة الطرق" تسجيل القسم الذاهب للشارع باسمها بالاستناد إلى المادة (٩٧) من قانون إدارة البلديات أو قانون الطرق العامة باعتباره ضمن الريع القانوني؛ لأن التسجيل في هذه الحالة يجري خلافاً لإرادة المالك أو صاحب الحق العيني، ويتم تسجيل ذلك الجزء باسم السلطة المختصة محرراً من الحجز، وتنقل إشارة الحجز إلى سجلات القطع المفرزة، وتزويد الجهة الحاجزة بصورة السجل والخارطة للقطع المفرزة، وباستثناء الحالة المذكورة لا يجوز تسجيل الإفراز دون موافقة الجهة الحاجزة، وعند حصول هذه الموافقة تنتقل إشارة الحجز إلى سجلات واضابير القطع المفرزة كافة، إلا إذا وافقت الدائرة الحاجزة على حصر الحجز بعدد معين من القطع المفرزة، فحينئذ تنقل إشارة الحجز إلى سجلات القطع المذكورة وأضابيرها دون القطع الباقية، حيث إنها تسجل محررة من الحجز<sup>(٤)</sup>.

ومن الجدير بالذكر أن قانون التسجيل العقاري أكد على نقل إشارة الحجز إلى السجل الأخير في حالة نقل سجل العقار المدونة فيه إشارة الحجز إلى سجل آخر؛ بسبب إجراء معاملة تصرفيه على السهام أو الحصص غير المحجوزة العائدة إلى شريك آخر؛ لأن السجل السابق المثبت عليه الحجز يصبح ساقط الحكم نتيجة لتسجيل تلك

(١) سعيد عبد الكريم مبارك، موجز أحكام قانون التسجيل العقاري، المرجع السابق، ص ١٣٣.

(٢) تنص المادة (٣/١٠١) من قانون التسجيل العقاري على أن "تصحيح الصنف عيناً والقسمة القضائية وتنقل إشارة الحجز إلى سجل واضبارة العقار الذي اختص بالمحتجز عليه".

(٣) سعيد عبد الكريم مبارك، موجز أحكام قانون التسجيل العقاري، المرجع السابق، ص ١٣٣.

(٤) سعيد عبد الكريم مبارك، موجز أحكام قانون التسجيل العقاري، المرجع السابق، ص ١٣٣.

المعاملة، وينقل إلى السجل الأخير حسب القاعدة، وحيث أن السجل العقاري يمثل في كل الأحيان الوضع القانوني النهائي للعقار، بموجب آخر تسجيل عقاري، فلا يجوز الرجوع إلى سجل ساقط الحكم لتحديد الوضع القانوني للعقار، وعليه فإن السجل الأخير هو الذي يعول عليه<sup>(١)</sup>.

### الفرع الثاني

#### حالات زوال موانع التسجيل

تنص المادة (١٠٣) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ على أنه "يرفع الحجز أو منع التسجيل عن العقار في الحالات الآتية:

**أولاً: بقرار صادر من السلطة الحاجزة أو من حل محلها قانوناً:** بما أن الحجز أو منع التسجيل أو تقييد حرية التصرف، هو إجراء تحفظي يراد به حماية حقوق الدائن، أو لأغراض أخرى تقتضيها المصلحة العامة، فمتى ما زالت الأسباب التي دعت إلى الحجز أو تقييد التصرف، يرفع الحجز أو منع التسجيل عن العقار المحجوز، فالحجز هو وسيلة من وسائل التضيق المالي على المدين، فإذا أوفى المدين بالتزاماته تبرأ منها ذمته، ولا يبقى عندئذ مبرر للحجز، وإذا انتفى الفرض الذي من أجله حجز العقار أو الحقوق العقارية كالعدول عن الاستهلاك، فلا داعي لبقاء الحجز على ذلك الحق، أو زالت الأسباب التي أدت إلى تغيير حرية تصرف المالك أو صاحب الحق العيني فلا يبقى أي مبرر للحجز<sup>(٢)</sup>.

ومن الجدير بالذكر، أن قرار الحجز ينبغي صدوره ممن يحوز حق القضاء أو ممن يخوله القانون بذلك، والقاعدة أن قرار رفع الحجز يجب أن يصدر من السلطة التي أوقفته؛ لأن من يملك سلطة إيقاع الحجز يملك سلطة رفعه أيضاً بعد زوال الأسباب الداعية لوضعه، ولكن هذه القاعدة بشكلها المطلق تتعارض مع الأحكام القضائية وأحكام القوانين الأخرى، وأن تحقيق الانسجام بين القوانين الخاصة وأحكام القضاء يوجب استثناء بعض الحالات من هذه القاعدة، الأمر الذي أدى بالمشروع إلى تقسيم الحالات التي يمكن فيها رفع الحجز أو منع التسجيل بما ينسجم مع الأحكام المشار إليها، وأول حالة وردت في القانون هي الحالة الواردة في الفقرة الأولى من المادة المشروحة، وتقوم دائرة التسجيل العقاري برفع الحجز أو منع التسجيل من سجل العقار بعد صدور قرار بذلك من السلطة الحاجزة، ويتم تأشير رفع الحجز أو المنع في سجل الحجز أيضاً، وذلك بتثبيت رقم وتاريخ قرار الرفع في حقل خاص منه، ويصادف أحياناً صدور قرار الحجز من جهة مخولة قانوناً، ولكن بعد صدور القرار تلغى الجهة الرسمية بحكم القانون وتحل محلها جهة أخرى، أو تتناط أعمالها بجهة أخرى كدائرة الحاكم العسكري العام التي ألغيت بموجب قانون السلامة الوطنية وحلت محلها دائرة شؤون السلامة الوطنية، لذا فإن قرار رفع الحجز الذي تصدره الجهة التي حلت محل السلطة الحاجزة قانوناً يعتبر كأنه صادر من السلطة الحاجزة نفسها، ويجب على دائرة التسجيل العقاري تنفيذ

(١) تنص المادة (١٠٢) من قانون التسجيل العقاري على أنه "إذا نقل سجل العقار المدونة فيه إشارة الحجز إلى سجل آخر بسبب إجراء معاملة تصرفيه على السهام أو الحصص غير المحجوزة تنقل تلك الإشارة إلى السجل الجديد".

(٢) سمير عبدالكريم مبارك، موجز أحكام قانون التسجيل العقاري، المرجع السابق، ص ١٣٤

قرار الرفع وتأشيريه في سجل الحجز وسجل العقاري والإضافة، على أن تدون أوصاف قرار رفع الحجز والسلطة التي أصدرته في الحقل الخاص من السجل<sup>(١)</sup>.

**ثانياً: حكم قضائي حائز درجة الثبات:** إن قانون المرافعات المدينة اشترط على طالب الحجز الاحتياطي إقامة دعوى لتأييد الحجز، فعليه إذا صدر أمر الحجز الاحتياطي من محكمة الصلح مثلاً وصدر قرار من محكمة البداية بعدم تأييده فإن دائرة التسجيل العقاري تستند إلى قرار محكمة البداية في رفع الحجز، أو إذا صدر قرار حجز من جهة مخولة قانوناً على أمين العاصمة عند تطبيقه قانون التبليط، ثم أقام المحتجز عليه دعوى على أمين العاصمة في المحكمة المختصة لرفع الحجز، وصدر قرار من المحكمة برفع الحجز، فيجب على دائرة التسجيل العقاري تنفيذ القرار ورفع الحجز دون مفاتحة أمانة العاصمة بشأنه؛ لأن قرار الحكم الحائز درجة الثبات يعتبر حجة على الناس كافة بما دون به، ولأن ولاية المحاكم المدنية تسري على جميع الأشخاص الطبيعية والمعنوية بما في ذلك الحكومة وتخصص بالفصل في كافة المنازعات إلا ما استثنته بنص خاص.

**ثالثاً: مضي خمسة عشر سنة على آخر مراجعة أو مخابرة بشأن الحجز لدائرة التسجيل العقاري:** وتكون الإضارة مرجعاً للتثبت من ذلك على أن يتم إشعار الجهة الحاضرة إن كانت معلومة بقرار الدائرة؛ لبيان اعتراضها إن وجد خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسلمها الإشعار، وعند انتهاء المدة وعدم ورود إشعار منها بذلك يصبح الحجز مرفوعاً حكماً. نصت المادة (٤٢٩) من القانون المدني العراقي على أن "الدعوى بالالتزام أياً كان سببه لا تسمع على المنكر بعد تركها من غير عذر شرعي خمسة عشر سنة مع مراعاة ما وردة فيه من أحكام خاصة".

ونصت المادة (٢/١٤) من قانون التنفيذ على أنه: "إذا ترك سند التنفيذ المودع للتنفيذ ولم يراجع صاحبه بشأنه خمسة عشر سنة اعتباراً من آخر معاملة فلا ينفذ ويقرر رئيس التنفيذ ذلك"، والمقصود بترك سند التنفيذ هنا هو الترك الناجم عن إهمال الدائن نفسه وعدم مراجعته.

وتأسيساً على ما ورد في النصين المذكورين يجب أن يسقط ويلغى الحجز الذي هو إجراء تحفظي بمضي مدة التقادم، وهي خمسة عشر سنة على آخر إجراء اتخذ حوله دون أن يراجع أحد بشأنه؛ لأن ترك المراجعة بشأن الحجز خلال تلك المدة يدل على انقضاء الخصومة بين الدائن والمدين أو اتفاق الدائن مع مدينه على تسوية الدين خارج المحكمة ودائرة التنفيذ، أو انتفاء الغاية من الحجز أو المنع أو صرف النظر عن الاستهلاك أو غير ذلك من الأسباب، ويترتب على ذلك إلغاء الحجز وسقوطه بالتقادم، ولهذا نص القانون على رفع الحجز ومنع التسجيل بعد مضي خمسة عشر سنة على آخر مراجعة أو مخابرة بشأنه لدائرة التسجيل العقاري، وليس بعد مضي المدة المذكورة على مضي الحجز في سجل العقار أو من تاريخ صدور قرار الحجز، وبما أن مستندات التسجيل والوثائق الأخرى

(١) نص الفقرة ١٩/ب من المادة الرابعة من قانون السلامة الوطنية رقم ٤ لسنة ١٩٦٥ المعدل بالقانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٦٥ "لرئيس الوزراء رفع الحراسة التي فرضت على الشركات والمؤسسات، وكذا رفع الحجز الذي وضع على أموال الأشخاص كافة سواء كان فرض الحراسة أو وضع الحجز سابقاً على نفاذ هذا القانون أو لاحقاً له؛ ويكون له كذلك إلغاء أي امر صادر من الحاكم العسكري العام..." المادة (٤٥٤) من القانون المدني العراقي.

تحفظ في الإضبارة، حيث أنها تعتبر متممة للسجل العقاري وجزء منه في الحكم والآثار، وتكون مرجعاً للتثبيت من وقوع المراجعة أو المخابرة بشأن الحجز إلى دائرة التسجيل العقاري.

وكما هو واضح من النص أنها الدائرة المقصودة بالقانون وليس الدائرة الحاجزة، فعليه إذا تأييد للدائرة من ملاحظة الإضبارة مضي مدة التقادم على آخر مراجعة أو مخابرة لها، عليها أن تشعر الدائرة الحاجزة إن كانت معلومة بقرارها لرفع الحجز لبيان اعتراضها إن وجد خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسلمها الإشعار، إما بالبريد المسجل المرجع أو بواسطة دفتر اليد، ويعتبر تاريخ تسلم الكتاب في دفتر اليد أو التاريخ المثبت على وصل البريد مبرراً لاحتساب المهلة القانونية، وليس من اليوم التالي لتاريخ تسلمه؛ لأن القانون نص على وجوب بيان الاعتراض إن وجد خلال ثلاثين يوم من تاريخ تسلم الإشعار، وبعد انتهاء المدة المذكورة إذا ورد اعتراض من الدائرة الحاجزة على قرار رفع الحجز كتأييد ووقوع المراجعة إليها واستمرارها بالأعمال التنفيذية، أو تجديد الطلب، أو قطع المدة بالأعدار المشروعة تمتنع الدائرة من رفع الحجز ويبلغ المحتجز عليه بمراجعة المحاكم المختصة لاستحصال قرار برفع الحجز أو مراجعة الجهة الحاجزة بشأنه، أما إذا انتهت المدة المذكورة ولم يرد إشعار من الجهة الحاجزة حول الموضوع فيصبح الحجز مرفوعاً حكماً ويصدر رئيس الدائرة قرار برفعه يضمه الأسباب التي دعت إلى اتخاذ ذلك القرار، ويؤشر رقم وتاريخ القرار في سجل الحجز، وفي سجل العقار وإجارته، وإذا كانت الدائرة غير معلومة أي لم يدون اسمها في قرار الحجز، أو غير موجودة كدائرة المجلس العرفي العسكري، أو المحكمة العسكرية العليا الخاصة، فلا حاجة لإصدار الإشعار المطلوب بشأن رفع الحجز، وإنما يرفع بقرار رئيس الدائرة بعد التحقق من مضي المدة المذكورة على آخر مراجعة أو مخابرة بشأنه<sup>(١)</sup>.

وعدا الحالات التي ذكرت يحق لدائرة التسجيل العقاري رفع الحجز أو منع التسجيل إذا كان قرار الحجز أو المنع يتضمن غرضاً معيناً، وقامت الدائرة بتحقيق هذا الغرض كالحجز الذي يطلب وصفه لغرض استيفاء مبلغ معلوم من بدل المبيع أو الراهن، ففي هذه الحالة تقوم الدائرة برفع الحجز وتسجيل التصرف بشرط تأمين تحصيل المبلغ المطلوب وقيده أمانة لديها وإرساله بعد ذلك إلى الجهة الحاجزة، ويشترط تعيين المبلغ الصحيح الواجب استيفاءه مع توابعه إن وجدت، من قبل الدائرة الحاضرة كاستيفاء مبلغ ألف دينار من بدل المبيع مع فائدته بنسبة ٧% سنوياً بعد تعيين المدة التي تقتضي استيفاء الفائدة عنها. إن النصوص الواردة في قانون التسجيل النظري العقاري حول رفع مثل هذه الحجزات ليست جديدة حيث وردت في التشريعات السابقة نصوص مماثلة حول هذا الموضوع، ففي العهد العثماني وجدت إشارات الحجز على السجلات المختصة ببعض العقارات، ولفقدان سجلات الحجز لم يعلم سبب وضعها وحتى اسم الجهة الحاجزة، ولذا نصت مضبطة شوري الدولة المؤرخة ١٠ أيلول ١٣٣٣ على وجوب نشر إعلان بشأن رفع الحجز لمدة (٤٥) يوماً، فإذا لم يرد اعتراض بشأنه ممن له علاقه به خلال تلك المدة يرفع الحجز من السجل بعد انتهاء المدة بشرح يثبت فيه عدد وتاريخ الصحائف التي نشر فيها الإعلان<sup>(٢)</sup>.

(١) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، ج ١، المرجع السابق، ص ٦٧٩ وما بعدها.

(٢) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، ج ١، المرجع السابق، ص ٦٨٠ وما بعدها.

## الخاتمة

### أولاً/ النتائج

١. أن دوائر التسجيل العقاري تمارس أعمالها ضمن حدود منطقتها ولا يجوز لها تسجيل التصرفات العقارية التي تتعلق بعقارات واقعة خارج هذه المنطقة.
٢. ويتعين على الدائرة المنبئة إخبار الدائرة المنابة بأسرع وقت بموانع التسجيل الطارئة على العقار بعد إرسال المعاملة إلى المنابة.
٣. إن موانع التسجيل عبارة عن القيود القانونية التي تمنع إجراءات التسجيل، سواء تعلقت هذه القيود بالعقار أو بأصحاب الحقوق العقارية.
٤. إن تصحيح الصنف يجري بالاستناد إلى قرار له قوة الحكم القضائي، حيث أن تصحيح الصنف يسجل، وتنقل إشارة الحجز إلى سجل وإضارة العقار الذي اختص به المحتجز عليه، ويرفع الحجز عن القسم الذي يصيب الخزينة.

### ثانياً/ المقترحات

١. تبسيط إجراءات الاستنابة من خلال توحيد النماذج وتقليل المتطلبات غير الضرورية.
٢. تعزيز الرقابة على الوسطاء والنواب لمنع سوء الاستخدام، مع وضع عقوبات رادعة للمخالفين.
٣. التوعية القانونية للمواطنين حول كيفية استخدام الاستنابة بشكل آمن وفعال.
٤. التطوير التقني لنظام التسجيل العقاري، بحيث يمكن إجراء التفويض إلكترونياً مع ضمانات أمنية مشددة.

## المصادر

### أولاً/ المراجع القانونية

١. عبد المجيد الحكيم، دراسة في قانون التسجيل العقاري، دون دار نشر، سنة ١٩٧٣م.
٢. عبدالله غزاي سلمان العزاوي، إجراءات التسجيل العقاري- دراسة تطبيقية في أحكام قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، ط٢، دار الكتب، بغداد، سنة ٢٠١٤م.
٣. عبدالله غزاي؛ خالد لفته، شرح قانون التسجيل العقاري، دون دار نشر، سنة ١٩٩٠م.
٤. سعيد عبد الكريم مبارك، موجز أحكام قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، دار الحكمة للنشر، بغداد، سنة ١٩٩٠م.
٥. مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، المكتبة القانونية، بغداد، سنة الطبع، ٢٠١٩م.
٦. زياد خلف عليوي، الاحتياج بعيوب الرضا في العقود الشكلية، مجلة جامعة تكريت للحقوق، السنة ١، المجلد ١، العدد ٢، الجزء الثاني، ٢٠١٦.
٧. هالة صلاح الدين الحديثي، عقود التكنولوجيا المغيرة(العقود الذكية)، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة كركوك، المجلد (١٠)، العدد(٣٨)، لعام ٢٠٢١.

### ثانياً/ القوانين

- ١- القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.
- ٢- قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل.