

## المقدمة

تعد دعاوى ابطال قيد التسجيل العقاري من الدعاوى ليست بالقليلة التي تُثار امام القضاء لانها تمس الحقوق العينية للأفراد على العقارات والتي عرفته المادة ( 62فقرة/1 ) من القانون المدني العراقي رقم (40 لسنة 1951) (من أن العقار : كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله او تحويله دون تلف فيشمل الارض والبناء والغراس والجسور والسدود والمناجم وغير ذلك من الأشياء العقارية).

ان العقار بطبيعته هو الارض الذي لايمكن نقلها من مكان الى مكان مع الاحتفاظ بذاتيتها، فالارض إذن هي الاصل في كل عقار بطبيعته وقد تقام منشآت فوق سطح الارض او في باطنها فهذه المنشآت تتصل بالارض اتصال ثابت وقد اندمجت فيها ولايمكن نقلها من مكانها إلا إذا هُدمت أي لايمكن نقلها دون تلف<sup>(1)</sup>.

وحق الفرد على العقار هو حق عيني والذي جاء تعريفه في المادة ( 67 ) من القانون المدني<sup>(2)</sup>.

و أول الحقوق العينية الاصلية هو حق الملكية، فحق الملكية يكون حقاً عقارياً إذا وقع على عقار بطبيعته<sup>(3)</sup>.

فالدعاوى المتعلقة بالحقوق العينية الاصلية الواقعة على عقار تكون دعاوى عقارية وبذلك فإن دعوى حق الملكية هي دعوى عقارية<sup>(4)</sup>.

لذا فإن كافة القوانين أولت التصرفات العقارية عنايتها، وأوجبت تسجيل الحقوق الناشئة عنها في دوائر خاصة وقررت لهذا التسجيل قوة قانونية تتناسب واهميتها تحقيقاً لاستقرار المعاملات وهذا هو الهدف الاساسي للتسجيل العقاري<sup>(5)</sup>.

وإن التشريع العراقي يتبع نظام التسجيل العيني للعقارات وعلى هذا الأساس يتم توثيق التصرف وتسجيله في دائرة التسجيل العقاري المختصة بموقع الوحدة العقارية بحيث ان التصرف في العقار لاينعقد إلا بالتسجيل ولايمكن توثيق اي تصرف عقاري يصدر من غير المالك الحقيقي لذا فإن التسجيل العقاري يتم تأسيسه بناءً على اعمال التسجيل الاوّل والوثائق المتممة له يلي ذلك التسجيلات اللاحقة والتي تشمل على التصرف العقاري والارض والتغيرات المادية في الوحدة العقارية، وإن القانون ونقصد به قانون التسجيل العقاري المرقم 43 لسنة 1971 قد منع اجراء التصرفات العقارية حتى على الحقوق التي صدر بها حكم قضائي الا بعد

(1) عبدالرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء، ص 19 ، 20.

(2) تنص المادة (67) من القانون المدني المرقم (40) لسنة 1951 على مايلي ( 1/ الحق العيني هو سلطة مباشرة على شيء معين يعطيها القانون لشخص معين 2/ وهو اما اصلي او تبعي).

(3) د. عبدالرزاق احمد السنهوري ، المصدر السابق، ص 195.

(4) د. عبدالرزاق احمد السنهوري ، المصدر السابق، ص 196.

(5) ناصر ياسين حمود الجبوري ، ابطال التسجيل العقاري قضائياً، دار الجبل العربي، 2012، ص 5.

تسجيلها في السجل العقاري حسب المادة ( 4 ) منه<sup>(1)</sup> ومتى ما اكتسب التسجيل شكله النهائي بالمصادقة عليه من هيئة التدقيق فإنه يُعد حجة على الناس كافة وله قوة اثبات مطلقة حسب المادة (10)<sup>(2)</sup> من القانون اعلاه فلا يمكن ابطاله الا بحكم قضائي حائز على درجة البتات حسب المادة ( 139 )<sup>(3)</sup> من القانون الأنف الذكر ويتم ذلك بأقامة الدعوى من قبل المتضرر امام المحكمة المختصة<sup>(4)</sup>.

لذا فان المشرع قد قبل من حيث المبدأ الطعن بالتسجيلات اللاحقة الواردة على الوحدة العقارية المسجلة لدى القضاء حتى لا يصار الى تسجيل تصرف عقاري باطل وذلك للتوفيق بين متطلبات العدالة ودواعي الاستقرار في الملكية المسجلة.

وان موضوع بحثنا هذا تناولته المواد ( 139 و 140 و 141 و 142 و 143 ) من قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971. والقرار القضائي بابطال التسجيل العقاري يترتب عليه تغير في المراكز القانونية المثبتة في السجل العقاري لذوي العلاقة بشرط توافر الاسباب القانونية الموجبة للابطال.

عليه فإن الإبطال لغة يعني الالغاء او سقوط حكم الشيء الباطل وان اكتساب التسجيل شكله النهائي لا يتم الا بعد المصادقة عليه من جهات التدقيق لذا فان ابطال التسجيل الذي يتعذر اصلاح اخطائه ونواقصه الجوهرية وقبل اكتسابه الشكل النهائي يكون بقرار من وزير العدل حسب ما ورد في المادة (1/139) والمادة ( 140 )<sup>(5)</sup> من قانون التسجيل العقاري، اما في حالة حالة اكتساب التسجيل شكله النهائي فلا يمكن ابطاله الا بحكم قضائي حائز درجة البتات<sup>(6)</sup>.

لقد اخترت هذا الموضوع لكي يكون مداراً للبحث والمناقشة لأنه من الدعاوى ليست بقليلة العرض لدى المحاكم كونها تتعلق بالحقوق العينية الأصلية \_ حق الملكية \_ والتي كثيراً ما يتعرض لها سواء كان بحسن النية او بعكسه من قبل بعض من أفراد العائلة الواحدة وذلك كحالة كتم القسام أو من قبل الاغيار، ولكونها من الدعاوى التي تكون الدولة طرفاً فيها والمتمثلة

---

( 1 ) تنص المادة (4) من قانون التسجيل العقاري المرقم (43) لسنة 1971 على مايلي ( لايجوز اجراء التصرفات العقارية على الحقوق التي صدر بها حكم قضائي حائز درجة البتات او قرار قانوني له قوة الحكم القضائي الا بعد تسجيل تلك الحقوق في السجل العقاري).

( 2 ) تنص المادة (10) من قانون التسجيل العقاري المرقم (43) لسنة 1971 على مايلي ( تعتمد السجلات الدائمة وسجلات التسوية وسجلات التأمينات العينية وصورها المصدقة وسنداتها اساساً لاثبات حق الملكية والحقوق العينية الاخرى وتعتبر حجة على الناس كافة بما دون فيها مالم يطعن فيها بالتزوير ولايقبل الطعن بالصورية في التصرفات المسجلة فيها).

( 3 ) تنص المادة 139/ 1 من قانون التسجيل العقاري المرقم (43) لسنة 1971 على مايلي ( يتم ابطال التسجيل العقاري استناداً الى قرار من الوزير قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي وفقاً لأحكام هذا القانون اما اذا كان التسجيل قد اكتسب الشكل النهائي فلايجوز ابطاله الا بحكم قضائي حائز درجة البتات).

( 4 ) ناصر ياسين حمود الجبوري ، المصدر السابق، ص 7.  
( 5 ) تنص المادة 140 من قانون التسجيل العقاري المرقم (43) لسنة 1971 على مايلي (يصدر الوزير قراره بالابطال بسبب مخالفة التسجيل لاحكام القانون واستناده الى وثائق او بيانات غير قانونية عند تعذر اصلاحها بالطرق الاصولية).

( 6 ) مصطفى مجيد ، شرح قانون التسجيل العقاري ، الجزء الثاني ، المكتبة القانونية، بغداد، 2008، ص 106.

بدوائر التسجيل العقاري و وزير العدل الداخل الى جانبه تكملة للخصومة اذا يكون من ضمن  
الدعاوى الذي يجب على الإدعاء العام الحضور فيها كونها تتعلق بالسجلات الرسمية والتي  
لاتجوز المساس بها إلا إذا توفرت سبب من الاسباب الموجبة لإبطالها.

والله المستعان

الباحث

## المبحث الأول

### دعوى ابطال قيد التسجيل العقاري وشروطه

الدعوى كما عرّفه المشرع في قانون المرافعات المدنية رقم 83 لسنة 1969 في المادة (2) وهو طلب شخص حقه من آخر أمام القضاء. أي ان طلب ابطال قيد التسجيل العقاري امام القضاء يجب ان يكون عن طريق اقامة الدعوى وبيان الاسباب الذي يستند اليه وبعد توفر الشروط المتعلقة بها من حيث الخصومة ووسائل الاثبات ومدى كون هذه الاسباب موجبة للابطال من عدمه. وهذا ما اتجه اليه قضاء محكمة التمييز في قرار له وجاء فيه (اذا كان العقار قد خصص للمدعي وسجل بأسمه في السجل العقاري واكتسب التسجيل شكله النهائي فلا يجوز ابطال قيده واعادة تسجيله بأسم الغير إلا عن طريق إقامة دعوى امام القضاء وتوفر سبب من أسباب إبطال القيد (1).

عليه فإن الطلب الوارد ذكره في المادة اعلاه هي تصرف ارادي صادر من المدعي او ممثله وتقدم الى المحكمة والذي يدعي فيه وجود حق او مركز قانوني له أعتدي عليه او مهدد الاعتداء عليه ويعرض فيه رغبته في حمايته باحدى صور الحماية القانونية في مواجهة المدعى عليه، إذن هي ادعاء قانوني مستند دائماً الى حق لدى القضاء (2).

ويجب ان يحتوي الدعوى على ثلاث عناصر:

1/ طلب تحريري - فلا ينعف ان يكون الطلب شفويًا.

2/ ان يكون الطلب منصباً على حق يقرره القانون.

3/ ان يوجه الطلب الى القضاء (3).

والقصد من الابطال هنا ابطال قيد التسجيل العقاري - وأعتبره كأن لم يكن في حالة عدم مراعاة التسجيل لشروطه القانونية. وتنهض حالة ابطال القيد عن طريق اقامة الدعوى امام القضاء بعد اكتساب التسجيل شكله النهائي سواء صدر سنده ام لا حسب المادة (133) من قانون التسجيل العقاري. (4) وطلب الابطال بعد اكتساب التسجيل شكله النهائي يكون من قبل المتضرر من هذا التسجيل وليس من قبل دائرة التسجيل العقاري لأنها قامت بالتسجيل وليس لها نقضه، لانه من سعى في نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه (5). اما التسجيل غير المكتسب لشكله النهائي

(1) مجلة التشريع والقضاء ، السنة الثالثة ، العدد الثالث ، تموز اب ايلول 2011، القرار المرقم 87/الهيئة الاستئنافية عقار / 2009 ص 217.

(2) عباس زياد السعدي ، الخصومة في الدعوى المدنية ، بغداد ، 2012 ، ص 31.

(3) دارا محمد ابراهيم ، الخصومة في الدعوى ، مطبعة المنارة ، اربيل ، 2009 ، ص 7.

(4) تنص المادة 133 من قانون التسجيل العقاري على مايلي ( يكتسب التسجيل العقاري شكله النهائي بالمصادقة عليه من جهات التدقيق المختصة بمقتضى احكام هذا القانون وان لم يصدر سنده).

(5) مصطفى مجيد ، المصدر السابق ، ص 106.

النهائي يتم ابطاله بقرار من وزير العدل حسب ما جاء في المادة (1/139) والمادة (140) من قانون التسجيل العقاري، وهذا ما اتجه اليه قضاء محكمة التمييز في قرار له جاء فيه (تبيين من معاملة التسجيل (موقوفة) عليه كان على محكمة البداء والحالة هذه التأكد فيما اذا كانت معاملة التسجيل للقطعة موضوعة الدعوى إكتسب شكلها النهائي وفقاً لاحكام قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 المعدل أم لا، إذ في حالة عدم اكتسابها للشكل النهائي فلا تبقى حاجة لإقامة الدعوى لإبطال القيد امام المحكمة وبأمكان الجهة ذات العلاقة اتباع الطرق الأصولية المرسومة في المادة (1/139) الشق الأول) والمادة (140) من قانون التسجيل العقاري وفي حالة اكتساب المعاملة شكلها النهائي تسير المحكمة في الدعوى وتصدر الحكم المقتضى قانوناً<sup>(3)</sup>.

عليه نقسم هذا المبحث الى مطلبين، الأول نبحت الشروط المتعلقة بالدعوى وفي المطلب الثاني نبحت اسباب دعوى ابطال قيد التسجيل العقاري.

---

(3) طيلاني سيد احمد، كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة تمييز اقليم كردستان \_العراق للسنوات 1993 – 2011 ، الجزء الثاني، مقررات الهيئات المدنية والموسعة والعامه، رقم القرار 201/الهيئة المدنية/2006 في 2006/11/28 ، 330 \_ 331. ص

## المطلب الأول

### الشروط المتعلقة بالدعوى

معلوم ان كل دعوى تقام امام القضاء محكومة بمجموعة من الشروط الواجب توافرها فيها وبعض منها عامة تتعلق بجميع الدعاوى والبعض الآخر خاصة لكل نوع من الدعاوى، لذا فإن دعوى ابطال القيد حالها حال الدعاوى الأخرى لها شروط مشتركة مع باقي الدعاوى وشروط خاصة تتعلق بها حصراً.

ومن هذه الشروط العامة الواجب توافرها في الدعوى هي:

1/ وجود الحق

2/ الأهلية

3/ الخصومة

4/ المصلحة<sup>(1)</sup>

ونتناول في مطلبنا هذا مايتعلق بالخصومة بوجه عام وفي دعوى ابطال القيد بوجه خاص في الفرع الاول اما في الفرع الثاني نبحث في اثبات تلك الدعوى او الادلة الثبوتية التي تؤدي الى ابطال القيد، وفي الفرع الثالث من هذا المطلب نتناول في المحكمة المختصة للنظر في هذه الدعوى، اما في فرعها الرابع نبحث التقادم في هذه الدعوى بنوعيتها المسقط والمكسب.

---

(1) جمعة سعدون الربيعي، المرشد الى أقامة الدعاوى المدنية، الطبعة الثالثة، المكتبة القانونية، بغداد ، 2008 ، ص 9-10.

## الفرع الأول

### الخصومة في الدعوى

الخصومة لغةً: هي النزاع او الخلاف بين شخصين او اكثر أياً كان محل النزاع مسألة عملية أو علمية أو مالية.

واصطلاحاً: هي الحالة القانونية التي تنشأ من حيث عرض النزاع على القضاء (1).

عليه فإن الخصومة هي الصفة القانونية التي تربط بين اطراف الدعوى أما مدعي يتمسك بخلاف الظاهر وإما منكر يتمسك بأبقاء الأصل فهي تنشأ منذ رفع الدعوى الى القضاء (2).

وان الخصومة باعتبارها اهلية التقاضي حسب نص المادة ( 3 ) من قانون المرافعات المدنية (3) وفي نفس الوقت تنصرف الى طرفيها وإن كانت المادة( 4 ) من قانون المرافعات قد قصرتها على المدعى عليه بل يجب ان يشمل المدعي ايضاً لأنه في الاحوال التي تتطلبها الدعوى سيكون المدعي مدعى عليه في إدعاءات المدعى عليه ضده ويسمى ذلك بوصف توافر الخصومة(4).

عليه يجب ان يكون كلا طرفي الدعوى خصماً حقيقياً، فبالنسبة للمدعي يجب ان يطلب الحق لنفسه وهذا ما اتجه إليه قضاء محكمة التمييز الاتحادية واستناداً لتعريف المادة (2) من قانون المرافعات المدنية (طلب شخص حقه من آخر أمام القضاء حيث أن المدعي يطلب تسجيل العقار بعد أبطاله بأسم المدعى عليه الأول وهذا غير جائز قانوناً لأن المدعي يطلب الحق لنفسه وليس للمدعى عليه) (5).

وإن الخصومة من النظام العام فإن الدفع أو التمسك بها يكون في أية مرحلة من مراحل التقاضي حسب المادة( 80 ) من قانون المرافعات المدنية (6).

(1) عباس زياد السعدي ، المصدر السابق ، ص 38.

(2) عباس زياد السعدي ، المصدر السابق ، ص 31.

(3) تنص المادة ( 3 ) من قانون المرافعات المدنية رقم 83 لسنة 1969 على مايلي ( يشترط ان يكون كل من طرفي الدعوى متمتعاً بالأهلية اللازمة لاستعمال الحقوق التي تتعلق بها الدعوى وإلا وجب أن ينوب عنه من يقوم مقامه قانوناً في استعمال هذه الحقوق).

(4) داراً محمد ابراهيم ، المصدر السابق، ص 16.

(5) ناصر ياسين حمود الجبوري ، المصدر السابق ، ص 47 والقرار المرقم 602/2م/2006 في 2006/6/4

النشرة القانونية العدد 2011/52 ص 3.

(6) تنص المادة (80) من قانون المرافعات المدنية على مايلي ( ا - اذ كانت الخصومة غير متوجهة تحكم المحكمة ولو من تلقاء نفسها برد الدعوى دون الدخول في اساسها 2 - للخصم ان يبدي هذا الدفع في أية حالة تكون عليها الدعوى).

هذا بالنسبة للشخص الطبيعي أما الشخص المعنوي فإن المشرع أورده على سبيل الحصر في المادة 47 من القانون المدني رقم 40 لسنة 1951<sup>(1)</sup> وتباشر حقوقه وتصرفاته عن طريق من يمثله من رئيس الدائرة او رئيس الجمعية ويعتبرون الأداة التي تعبر عن ارادتها<sup>(2)</sup>.

وان مايتعلق بدعوى ابطال القيد والجهة المعنوية المتمثلة \_ بالدولة \_ عن طريق مؤسساتها باعتبارها الخصم فيها فان مديرية التسجيل العقاري المختصة مكانياً حسب قيد القطعة المراد ابطالها هي الخصم الحقيقي والواجب اقامة الدعوى عليها ولكون خصومتها ناقصة لعدم تمتعها بالشخصية المعنوية يتم ادخال وزير العدل الى جانبها لتكملة الخصومة دون الزامها بمصاريف الدعوى في حالة الحكم بابطال القيد كونها جهة تنفيذية<sup>(3)</sup> وقد يكون المدعي طالب الابطال جهة معنوية \_ الدولة \_ عن طريق احدى مؤسساتها ايضاً في بعض الدعاوى وتقام ايضاً على مديرية التسجيل العقاري باعتبارها \_ مدعى عليه \_ ولكن لايجوز لهذه المديرية \_ الطابو \_ قانوناً اقامة الدعوى باعتبارها \_ مدعياً \_ لانها قامت بالتسجيل وليس لها نقضه \_ لأنه من سعى في نقض ماتم من جهته فسعيه مردود عليه<sup>(4)</sup>.

برأينا فيما يتعلق بعدم تمتع مديرية التسجيل العقاري بالشخصية المعنوية المستقلة رغم المهمة الكبيرة الموكولة على عاتقها في تسجيل العقارات ووارداتها المالية التي لا يستهان بنسبتها وحساسية و دقة اعمالها وسجلاتها ونرى منحها شخصية معنوية ذات ذمة مالية مستقلة رغم كونها من مكونات وزارة العدل حالها حال البلدية التي تتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة رغم انها من مكونات وزارة البلديات.

واخيراً نحن مع اتجاه القضاء سواء في مرحلة البداية او الإستئناف في ادخال من لهم علاقة قانونية في دعوى ابطال القيد كأشخاص ثالثة سواء الى جانب المدعى عليه او للاستيضاح اولاً ثم الى جانبه اذا ما ثبت وجود علاقة او التأثير بنتيجة قرار الحكم حتى يقطع الطريق لأقامة دعوى اعتراض الغير للحكم حسب المادة ( 224 ) من قانون المرافعات المدنية والحيلولة دون اطالة امد نزاع سبق وان حُسم قضاءً، وهذه الاشخاص اراد اطراف الدعوى ادخالهم في الدعوى او اذا ما تبين ضرورة ادخالهم اليه كون نتيجة الدعوى تكون مؤثرة لحقوقهم في القطعة المراد ابطال قيدها.

(1) تنص المادة (47) من القانون المدني على مايلي (الاشخاص المعنوية هي أ/ الدولة ب/ الادارات والمنشأة العامة ج/ الالوية والبلديات د/ الطوائف الدينية و/ الشركات التجارية والمدنية ز/ الجمعيات).

(2) دارا محمد ابراهيم ، المصدر السابق ، ص 18.

(3) القرار رقم 751/ الهيئة المدنية/ 2014 في 2014/12/11 وجاء فيه (... ولكن كان على المحكمة ان تكتفي باشعار المميزين ، وزير العدل والمدير العام للتسجيل العقاري ، اضافة لوظيفتيهما ، بتنفيذ الحكم دون تحميلهما مصاريف الدعوى واتعاب المحاماة لانهما لم يخسرا الحق في الدعوى ، (قرار غير منشور).

(4) ناصر ياسين حمود الجبوري ، المصدر السابق ، ص 48، القرار المرقم 555/هيئة مدنية عقار/ 2008 في 2008/3/12، نقلاً عن علاء التميمي ، المصدر السابق، ص 327.



## الفرع الثاني

### إثبات الدعوى

إن قانون الإثبات رقم 107 لسنة 1979 وفي الباب الثاني منه حدد طرق الإثبات في الدعوى بشكل عام حيث ذكر في الفصل الأول - الدليل الكتابي - وفي الفصل الثاني، الإقرار ، وفي الفصل الثالث، الاستجواب، وفي الفصل الرابع، الشهادة ، وفي الفصل الخامس، القرائن وحجية الاحكام، وفي الفصل السادس، اليمين، وفي الفصل السابع، المعاينة وفي الفصل الثامن، الخبرة وكل نوع من الدعاوى باعتبارها متنوعة ولاحصرلها في المحاكم المدنية مقيدة بوسيلة من وسائل الإثبات وحسب المذكورة اعلاه، ولكن الذي يعيننا هنا وسيلة اثبات دعوى ابطال قيد التسجيل العقاري.

فإن طرق الإثبات في دعوى ابطال التسجيل العقاري تختلف حسب طبيعة السبب الموجب للابطال فاذا كان سبب الدعوى \_ التزوير المادي \_ في السندات التي اعتمدت في تسجيل العقار فيقتضي الأمر ربط نسخة من الحكم الجزائي البات بالادانة عن جريمة التزوير أو مفاتحة الدائرة المنسوب صدور السند منها للتأكد من صحة صدوره من عدمه (1) وهذا ما اتجه اليه قضاء محكمة التمييز الاتحادية في قرار له جاء فيها ( تسجيل العقار استناداً الى كتاب ثبت تزويره موجباً لأبطال هذا التسجيل وان الدفع بان التسجيل تم رضاً يناقضه سند التسجيل العقاري المؤشر فيه ان البيع حكمي والتناقض مانع من سماع الدعوى) (2).

وفي قرار آخر بهذا الصدد وحول نوعية إثبات هذه الدعوى جاء فيه (تبين أن محكمة الاستئناف أجرت التحقيقات اللازمة في الدعوى واستعانت بخبراء آخرين من مكتب تحقيق الأدلة الجنائية لأجراء المضاهاة والتطبيق لطبعات الأصابع الموجودة في أظابير العقارات مع طبعات أصابع المستأنفة جرت عملية المضاهات والتطبيق تحت إشرافها وجاء في تقرير الخبراء عدم مطابقة لطبعات أصابع المستأنفة مع طبعات الأصابع الموجودة في أظابير العقارات ومنحت المحكمة المستأنف عليهم ا و 2 و 3 و 4 حق توجيه اليمين الحاسمة إلى المستأنفة ورفضت وكيلهم توجيهها، لذا فإن الحكم بأبطال قيود العقارات موضوعة الدعوى والقيود اللاحقة بقدر حصص المستأنفة جاءت صحيحة وموافقة للقانون) (3).

وكذلك استناد التسجيل الى قسام شرعي او قانوني ثبت بعد ذلك وجود كتم لوارث او عدد منهم سواء كانوا اصحاب حق الملكية او حق التصرف، وهذا ما اتجه اليه قضاء محكمة التمييز في قرار له ( ان قرار المحكمة القاضي بابطال السجل العقاري بقدر تعلق الامر بالزيادة

(1) ناصر ياسين حمود الجبوري ، المصدر السابق ، ص 54.

(2) ناصر ياسين حمود الجبوري ، المصدر السابق القرار المرقم 69/هيئة مدنية/ 2006 في 2006/11/28 ص

55.

(3) القرار المرقم 577/الهيئة المدنية الأستئنافية/ 2017 في 2017/12/17 قرار غير منشور.

المسجلة في الحصر وتعديله استناداً الى القسم القانوني المصحح بقرار من المحكمة صحيح بالنظر الى انه تم تصحيح المسألة الانتقالية بموجب الحكم المذكور<sup>(1)</sup>.

او كان بائع العقار فاقد الأهلية قبل أو اثناء او بعد اجراء التصرف المطعون فيه وثبت ذلك بالتقارير الطبية فيحكم ببطلان هذا التصرف.

ولكون اسباب ابطال قيد العقار لاحصر له وغير مقيدة بنوع من انواع الاسباب الموجبة للابطال وبالتالي فإن طرق اثباتها ايضاً غير مقيدة بنوع او وسيلة محددة للاثبات لذا فإن القانون منح المحكمة سلطة في توجيه الدعوى ومايتعلق بها من ادلة بما يكفل التطبيق السليم للقانون في تحري الوقائع للوصول الى التكييف القانوني السليم وتحديد سبب الادعاء الموجب لابطال القيد وبالتالي طريقة اثباته حسب ما جاء في المواد 1، 2، 3، 4 من قانون الاثبات والتي اعطت الصلاحية للقاضي في توجيه الدعوى وتحري الوقائع وتبسيط الشكلية الى الحد الذي لا يؤدي الى ضياع الحق<sup>(2)</sup>.

ونحن نرى بان يكون وسيلة اثبات دعوى ابطال القيد عن طريق الوثائق والمستمسكات الرسمية سواء كانت صادرة من المحاكم او الدوائر الرسمية واعتبارها تصرفات او وقائع قانونية وليس مادية التي يمكن اثباتها بالشهود لان التسجيل في الطابو تصرف قانوني لذا يجب ان يكون اثبات عدم صحة هذا التصرف بالادلة الكتابية وليس بالشهود، وهذا ما اتجه اليه قضاء محكمة التمييز في اعتبار سندات التسجيل العقاري من الوثائق الرسمية ولايجوز اثباتها بالشهود في قرار له وجاء فيه ( الوثائق الرسمية تكون حجة على الناس كافة فيما دون فيها مالم يعطن فيها بالتزوير)<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثالث

#### المحكمة المختصة للنظر في الدعوى

ان دعوى ابطال قيد التسجيل العقاري من الدعاوى المقدره القيمة لذا تكون محكمة البداية هي المختصة بنظرها وتكون قرارها بدرجة اولى قابلة للطعن عن طريق الاستئناف والتمييز كون الرسم القانوني المدفوع في الدعوى كانت على اساس قيمة العقار المراد ابطال قيدها.

وحسب نص المادة (32) من قانون المرافعات المدنية فقرة ( 1 ) تختص محكمة البداية بنظر كافة الدعاوى التي تزيد قيمتها على خمسمائة دينار ....<sup>(4)</sup> ولانها ترد على حق عيني عقاري فان الاختصاص المكاني تكون لمحكمة موقع العقار حسب نص المادة (36) من القانون

(1) طيلاني سيد احمد ، كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز لإقليم كردستان للسنوات 1993 ، 2011 ، ص 322 رقم القرار 19/هيئة مدنية/ 1993 في 1993/6/8 ، المصدر السابق.

(2) ناصر ياسين حمود الجبوري ، المصدر السابق ، ص 58.

(3) ابراهيم المشاهدي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز ، قسم القانون المدني ، مطبعة العمال المركزي، بغداد، 1988، ص 16.

(4) ناصر ياسين حمود الجبوري ، المصدر السابق ، ص 43.

اعلاه (1) واذا تعلقت الدعوى بعقار ومنقول تتبع الفرع الاصل فالمطالبة بملكية عقار وريعه ترفع الى محكمة موقع العقار كالمطالبة بابطال تسجيل عقار وتسليم العقار فانها تعتبر دعوى عقارية ايضاً لأنها تتعلق بملكية العقار وجاء في قرار لمحكمة التمييز بعدد 1605/ح/1966 في 1966/7/30 وجوب اقامة الدعوى بمحكمة موقع العقار اذا تعلقت بحق عيني (2).

وهناك دعاوى تقام امام محاكم البداية طالباً فيها ابطال قيد التسجيل العقاري وهي خارج اختصاصها وعليها ردها لعدم الاختصاص وهي:

1/ مايتعلق بالاجراءات التنفيذية امام محكمة البداية في دعوى ازالة الشيوخ للعقار كون مراسيمها غير صحيحة بل لها اتباع ما جاء في المادة (118) من قانون التنفيذ وما جاء فيها من بيان طرق الطعن (3).

2/ مايتعلق بالطعن باجراءات التسجيل المجدد للعقار وطلب ابطال قيدها وهي ليست من اختصاص محكمة البداية للنظر فيها بل يتم الطعن بتلك الاجراءات حسب المادة (50) من قانون التسجيل العقاري (4).

وتستمد محكمة البداية ولايتها في نظر دعوى ابطال القيد من نص المادة (29) من قانون المرافعات المدنية (5).

ونعتقد ان العلة في اختصاص محكمة بداية موقع العقار للنظر في دعوى ابطال القيد هي قربها من موضوع الدعوى ومايتعلق بها من مراسيم الكشف والخبرة ووجود سجلات قيد العقار المراد ابطالها في الحدود الادارية للمديرية او ملاحظية التسجيل العقاري للقطعة واضبارتها الخاصة بها.

## الفرع الرابع

### التقادم في الدعوى

(1) تنص المادة (36) من قانون المرافعات المدنية على مايلي (تقام الدعوى في محكمة محل العقار اذا تعلقت بحق عيني واذا تعددت العقارات جاز اقامة الدعوى في محل احداها).

(2) عبدالرحمن العلام ، حاكم بداية بغداد ، شرح قانون المرافعات المدنية ، الجزء الاول ، الطبعة الثانية، المكتبة القانونية، 2008 ص 503 ، 505.

(3) تنص المادة (118) من قانون التنفيذ رقم 45 لسنة 1980 على مايلي ( يكون قرار منفذ العدل قابلاً للطعن فيه عن طريق: اولاً/ التظلم من القرار. ثانياً/ التمييز).

(4) تنص المادة (50) من قانون التسجيل العقاري على مايلي ( يجوز الطعن بقرار تثبيت العائدية او رفض طلب التسجيل لدى محكمة استئناف المنطقة، خلال مدة اعلان القرار ويعتبر قرار المحكمة بهذا الشأن قطعياً).

(5) تنص المادة (29) من قانون المرافعات المدنية على مايلي ( تسري ولاية المحاكم المدنية على جميع الاشخاص الطبيعية والمعنوية بما في ذلك الحكومة وتختص بالفصل في كافة المنازعات الا ما استثني بنص خاص).

التقادم معناه مرور مدة من الزمن يمنع القانون بعدها سماع الدعوى بالمطالبة بحق من الحقوق، فالذي يسقط بالتقادم هو إقامة الدعوى للمطالبة بالحق لا الحق المطالب به ذاته، وهو اما ان يؤدي الى كسب حق او فقده فاذا ادى الى كسب الحق سُمي - تقادماً مكسباً - وإذا ادى الى فقد الحق سُمي تقادماً مسقطاً وتعني الالتزام<sup>(1)</sup>.

وقد ورد التقادم في القانون المدني في المواد (429) وماتلاه وهي تخص التقادم المسقط \_ المانع من سماع الدعوى<sup>(2)</sup>.

لذا فان التقادم المسقط يقسم الى مدد رئيسية ثلاث:

1/ التقادم العام او الطويل ومدته خمس عشرة سنة.

2/ التقادم الخمسي ومدته خمس سنوات.

3/ التقادم الحولي او القصير ومدته سنة واحدة<sup>(3)</sup>.

وهذه المواد والمدد الواردة فيها تخص الحقوق الشخصية \_ الالتزامات وليس الحقوق العينية ومايعنيه من حقي \_ الملكية والتصرف على العقارات والتي تعتبر الحيازة سبباً لكسب الملكية والتصرف في الارض الزراعية والتي جاءت ذكرها في المادة (1145) من القانون المدني<sup>(4)</sup> ولكن الحيازة \_ ليست بحق عيني او حق شخصي بل هي ليست حقاً اصلاً ولكنها سبب لكسب الحق<sup>(5)</sup>.

وان التقادم المكسب يرد على الحقوق العينية كونه نظام قانوني يستند الى مرور الزمان على واقعة ايجابية \_ الحيازة \_ كسب من اسباب كسب الملكية والحقوق العينية<sup>(6)</sup>.

ولكن من الواجب ذكره هنا ان التقادم المكسب يرد على العقارات غير المسجلة في دوائر التسجيل العقاري حسبما ورد ذكره في المادة (1158) من القانون المدني<sup>(7)</sup> بينما الطلب الوارد الوارد في دعوى ابطال القيد ترد على التسجيلات اللاحقة للتسجيل الأول أي أن تلك العقارات

(1) طيلاني سيد احمد ، المدد القانونية الواردة في القانون المدني والمرافعات المدنية ، الطبعة الأولى ، اربيل ، 2000 ، ص 2.

(2) تنص المادة (429) من القانون المدني المرقم (40) لسنة 1951 على مايلي ( الدعوى بالالتزام أيأ كان سببه لا تسمع على المنكر بعد تركها من غير عذر شرعي خمس عشرة سنة مع مراعاة ماوردت فيه من احكام خاصة).

(3) القاضي طيلاني سيد احمد ، المدد القانونية ، المصدر السابق ، ص 42.

(4) تنص المادة (1145) من القانون المدني المرقم (40) لسنة 1951 على مايلي ( 1/ الحيازة وضع مادي به يسيطر الشخص بنفسه او بالواسطة سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه او يستعمل بالفعل حقاً من الحقوق. 2/ ولا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الشخص انه مجرد إباحة... الخ).

(5) طيلاني سيد احمد ، المدد القانونية ، المصدر السابق ، ص 5.

(6) ناصر ياسين حمود الجبوري ، المصدر السابق ، ص 42.

(7) تنص المادة (1158) من القانون المدني المرقم (40) لسنة 1951 على مايلي ( 1/ من حاز منقولاً او عقاراً غير مسجل في دائرة التسجيل العقاري ... واستمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة فلا تسمع عليه عند الإنكار دعوى الملك. 2/ اذا وقعت الحيازة على عقار او حق عيني عقاري وكان غير مسجل في دائرة التسجيل العقاري... الخ).

مسجلة اصلاً لذا لا يوجد للتقادم المكسب محل يُذكر في دعوى ابطال القيد حالها حال التقادم المسقط.

لذا فان الدفع بالتقادم بنوعيه المسقط والمكسب لمرور مدة خمس عشرة سنة عليه غير وارد في مثل هذه الدعاوى ولاسند له في القانون كونها تتعلق بالعقارات المسجلة في سجلات التسجيل العقاري وهذا ما اتجه اليه القضاء في هذا الصدد بعدم شمول دعاوى ابطال القيد بالتقادم الوارد ذكره في القانون بنوعيه المسقط والمكسب مهما طال عليه الزمن اذا ما ثبت وجود سبب من اسباب ابطاله<sup>(1)</sup> ونحن مع هذا الرأي والاتجاه كونها اقرب الى الحق والعدالة.

## المطلب الثاني

### اسباب دعوى ابطال قيد التسجيل العقاري

بما ان السجل العقاري هو الصورة الصادقة للعقار من الناحيتين المادية والقانونية وهو حجة على الناس كافة بما دون فيه من بيانات حسب نص المادة (10) من قانون التسجيل العقاري، لذا يجب ان يكون التسجيل صحيحاً ومبنيّاً على اجراءات مشروعة واذا ما اكتشف اي غلط او نقص جوهرى رافق عملية التسجيل وتعذر اصلاحه بالطرق الاصولية فلا بد من اللجوء الى ابطاله والغاء حكم التسجيل واعادة الوضع القانوني للعقار الى الحالة التي كان عليها قبل التسجيل المبطل<sup>(2)</sup>.

وان المشرع في المادة (140) من القانون اعلاه قد حدد الاسباب الموجبة لابطال القيد إدارياً ولكنه سكت عن ذكر الاسباب الموجبة وحتى غير الموجبة لابطال قضائياً.

ونحن نرى ان المشرع حسناً فعل في عدم بيانه او تحديده لتلك الاسباب قضائياً لانها قد تتغير او قد تنشأ ظروف سياسية او اقتصادية او اجتماعية جديدة لم يكن موجوداً وقت تشريع هذا القانون وبذلك فتح المجال امام القضاء في تقدير السبب الوارد في طلب الابطال كونه موجب ام لا و خاصة لدى محكمة التمييز صلاحية التقدير وتفسير وتحليل القانون.

لذا فان للسوابق القضائية في تلك الدعاوى دور مهم في اعتبار الطلب الوارد في عريضة الدعوى كونها موجبة او غير موجبة لابطال قيد السجل العقاري.

عليه نتناول في هذا المطلب وفي فرعها الأول الاسباب الموجبة لابطال القيد، أما الاسباب غير الموجبة لابطال سوف نتناوله في الفرع الثاني من هذا المطلب.

(1) القرار المرقم 234/2م عقار/72 في 1972/10/23 وجاء فيه (التصرف مدة مرور الزمن لا يكسب المتصرف حقاً خلافاً لسندات التسجيل العقاري الدائمة) ، ابراهيم المشاهدي ، المصدر السابق، ص 584.

(2) ناصر ياسين حمود الجبوري ، المصدر السابق ، ص 11.

## الفرع الأول

### الأسباب الموجبة لابطال قيد التسجيل العقاري

لقد ذكرنا آنفاً من ان المشرع في قانون التسجيل العقاري لم يذكر ماهية الاسباب التي توجب ابطال قيد السجل العقاري قضائياً وبعد اكتساب التسجيل شكله النهائي في الفقرة الاخيرة من المادة (139) منه بعد ان اورد تلك الاسباب الموجبة لابطال ادارياً في المادة (140) من القانون اعلاه وحسناً فعل ذلك لانه ترك امر تقدير تلك الاسباب التي توجب الابطال من عدمه للقضاء حسب الادلة والوقائع ومبدأ العدالة التي تراه في نهاية الامر قضاء محكمة التمييز التي لها صلاحية تحليل وتفسير القانون كما ذكرنا آنفاً.

عليه نذكر هنا بعض تلك الاسباب الموجبة لابطال والمعروضة امام القضاء والتي لاحصر لها كما ذكرنا.

#### اولاً/ في القسامين (الشرعي والقانوني) :

لقد استقر القضاء في اقليم كردستان والعراق الاتحادي على ان القسام الشرعي او القانوني المصحح عن طريق القضاء بعد ان كان احد الورثة او قسم منهم قد كُتم اسمه فيه وادخاله اليه مجدداً والمكتسب للدرجة القطعية واعتباره ضمن ورثة المتوفي اعتبره سبباً من اسباب ابطال قيد التسجيل العقاري، وهذا ما أستقر عليه قضاء محكمة التمييز إقليم كردستان في قرار له وجاء فيه (إن الحكم المميز صحيح وموافق للقانون لصحة أسبابه المفصلة في الحكم لأن إبطال القيد بالنسبة لحصة المدعية والشخص الثالث إلى جانبها يستند إلى حكم قضائي بتصحيح القسام الشرعي المكتوم فيه المذكورين)<sup>(1)</sup> وفي قرار آخر ( إن قرار المحكمة القاضي بابطال السجل العقاري بقدر تعلق الأمر بالزيادة المسجلة في الحصص وتعديله استناداً الى القسام القانوني المصحح بقرار المحكمة صحيح وموافق للقانون)<sup>(2)</sup>.

ولكن في احدث اتجاه سار عليه قضاء محكمة التمييز العراق الاتحادي في اعتبار كتم احد الورثة في القسام الشرعي او القانوني سبباً لا توجب ابطال القيد بل الاكتفاء بتعويض المكتوم اسمه من قبل باقي الورثة وحسب حصته المفترض وجوده معهم وذلك في قرار له جاء فيه (حيث ان الثابت بان المشتريين/ المدعى عليهم قاموا بشراء العقار المذكور بحسن نية وان اخفاء احد الورثة بعدم ذكر اسمه في القسام يتحملة الورثة انفسهم وبأمكان المدعية الرجوع عليهم بالتعويض اما القول بغير ذلك يخل بمبدأ استقرار المعاملات لذا لايجوز ابطال قيد العقار

(1) القرار المرقم 649/الهيئة المدنية/ 2013 في 2013/8/25 (قرار غير منشور).

(2) طيلاني سيد احمد، كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة تمييز إقليم كردستان، المصدر السابق ، القرار المرقم 19/هيئة مدنية/ 1993 في 1993/6/8 ، ص 322 .

لاستناد التسجيل على قسام شرعي صادر عن جهة رسمية في حينه وتكون الدعوى خالية من السند القانوني وواجبة الرد (1).

ونحن مع هذا الاتجاه لان فيه نوع من التيسير واستقرار المعاملات وحماية المشتري حسن النية بعد بيع عقار المتوفي للغير او انتقاله لآخرين بعدة معاملات مما يؤدي الى خلق نوع من المشاكل بين اطرافها وهذا يكون اذا ما ابدى اطراف الدعوى وخاصة المدعي عليه او عليهم استعدادهم باعطاء حصة المكتوم اسمه من عقار مورثهم كما لو كان موجوداً معهم في القسام وتنتهي الدعوى صلحاً دون المساس بالسجل العقاري وهذا الاتجاه جاء في قرار لمحكمة استئناف منطقة اربيل ايضاً بعد تصالح اطراف الدعوى وتعويض المكتوم اسمه في قرار لها وجاء فيه ( وللصلح الواقع بين الطرفين المتداعيين في الجلسة المؤرخة .... والمتضمن استلام المستأنف عليه الأول المدعي كافة حقوقه من المستأنف الشخص الثالث وتنازله عن مضمون الدعوى المقامة من قبله ... وحيث ان الصلح الجاري يتعلق بالحقوق العينية بين الطرفين ولا يضر بالمستأنف عليه الثالث مديرية التسجيل العقاري ويجوز اجراءه في أية مرحلة من مراحل التقاضي...) (2).

### ثانياً/ في الوكالة:

استقر القضاء على اعتبار الخلل والعيب الحاصل في العلاقة بين الوكيل والموكل سبباً موجباً لابطال القيد ومن جهة أخرى سبباً غير موجب للابطال. والذي سوف نبحثه هنا باعتباره سبباً موجباً للابطال.

1/ في حالة بيع الوكيل لنفسه: كونه محظور قانوناً وهذا ما قضى به محكمة التمييز الاتحادية في قرار له ( كان على المحكمة ان تتحقق في صلة القربى بين الوكيل والمشتري فان ثبت ان المميز عليها المدعي عليها الاول شقيقة زوجة الوكيل المدعي عليه الثالث فيكون شرائها لسهام المدعي الشائعة من العقار لنفس الوكيل باسم مستعار وهو محظور عليه شراءه حسب المادة(592) من القانون المدني، وان البيع يصح اذا اجازه من تم البيع لحسابه(3).

2/ في حالة تصرف الوكيل بالعقار بعد وفاة الموكل:

حيث ان الوكالة تنتهي بوفاة الموكل قانوناً حسب المادة (946) من القانون المدني وهذا ما قضى به قضاء محكمة التمييز الاتحادية في بطلان التصرف الجاري على العقار بعد ثبوت وفاة المالك في 1/10/1982 حسب القسام الشرعي المبرز (4).

(1) القرار المرقم 61/هـ، م 2016/ في 2016/12/27 الصادرة من محكمة التمييز الاتحادية، (قرار غير منشور).

(2) قرار محكمة استئناف منطقة اربيل عدد 26/س/2010 في 2010/4/28 (قرار غير منشور).

(3) عبدالحسين خضير عباس البيهكلي، القرارات التمييزية للدعوى المدنية، بغداد، 2017 القرار المرقم 1701/الهيئة المدنية/2014 في 2014/11/9، ص 341.

(4) ناصر ياسين حمود الجبوري، المصدر السابق، القرار 1230/هيئة الاستئنافية عقار/2006 في 2006/7/16، ص 15.

### 3/ في حالة عزل الوكيل واجراءه التصرف نيابة عن الموكل:

اذا كان يعلم بالعزل قبل اجراء التصرف بالعقار حسب المادة (947) من القانون المدني وهذا ما قضى به قضاء محكمة التمييز في قرار له جاء فيه ( ان الحكم الاستثنائي المميز بتأييد الحكم البدائي والقاضي بابطال قيد الملك وجد انه صحيح وموافق للقانون حيث تبين ان المدعى عليه الرابع المحامي .. بعد ان عزل عن وكالته من قبل المدعي وتبليغه بالعزل خلال الدوام الرسمي وبنفس يوم تبليغه بالعزل قام بتوكيل المحامي.... وبالتالي فان فاقد الشيء لايعطيه ولان الدعوى لاتتعلق بتسديد قيمة الملك كاملاً بل انما اقيمت على اساس نقل الملكية بموجب وكالة غير قانونية وباطلة<sup>(1)</sup>.

#### ثالثاً/ في التزوير:

اعتبر القضاء ثبوت واقعة التزوير في المستمسكات المطلوبة لتسجيل العقار في سجلات التسجيل العقاري لدى المحاكم الجزائية سبباً موجباً لأبطال القيد وذلك في قرار له جاء فيه ( ان معاملة التسجيل المطعون بها جرت بموجب وكالة مزورة لاقيمة لها مما يترتب عليه بطلان التسجيل المذكور حسب المادة (1/10) من قانون التسجيل العقاري وبعد ثبوته بدعوى جزائية)<sup>(2)</sup>.

#### رابعاً/ في عدم الالتزام بالشروط القانونية:

وهذا في مواجهة الجهة المختصة بتخصيص العقار وجاء في هذا الصدد قرار لمحكمة التمييز وهي ( ان حصول المميّزة المدعى عليها على قطعة ارض سكنية للمرة الثانية من البلدية كان خلافاً لاحكام القرار (120) لسنة 1982 لذا فمن حق البلدية اقامة الدعوى للمطالبة بابطال قيد القطعة واعادة تسجيلها باسمها<sup>(3)</sup>.

وجاء ايضاً في قرار لمحكمة التمييز الاتحادية (حيث ان المدعي قد أخل بالتزاماته القانونية ولم يقيم بانشاء دار حضانة رغم ان القطعة خصص لهذا الغرض لذلك تم ابطال قيد التسجيل العقاري فمن حق البلدية اعادة تسجيلها باسمها)<sup>(4)</sup>.

#### خامساً/ في الاخلال بأجازة الاستثمار:

وهذا ما اتجه اليه قضاء محكمة التمييز في اعتبار الاخلال ببند اجازة الاستثمار الممنوحة للمستثمر حسب قانون الاستثمار المرقم (4) لسنة 2006 وفي مادته (9) سبباً موجباً للابطال وجاء فيه ( ثبت اخلال المستأنف ببند اجازة الاستثمار الممنوحة له و تأخره في تنفيذ

(1) القرار المرقم 67/الهيئة المدنية الاستئنافية/ 2017 في 2017/3/8 (قرار غير منشور).

(2) القرار المرقم 751/الهيئة المدنية/2014 في 2014/12/11 (قرار غير منشور).

(3) القرار المرقم 489/هيئة مدنية/2011 في 2011/8/8، طيلاني سيد احمد ، المصدر السابق.

(4) القرار المرقم 97/الهيئة الموسعة المدنية/ 2007 في 2007/12/17 ص 13، ناصر ياسين حمود الجبوري ، المصدر السابق.



المشروع السياحي بالرغم من اخطاره مما حدى بالاخير الغاء اجازة الاستثمار وبالتالي من حقه المطالبة بابطال قيد الملك موضوع الدعوى<sup>(1)</sup>.

سادساً/ في مرض الموت:

اختلف اتجاه القضاء في اعتبار موت الشخص (مرض موت) من عدمه وبالتالي اعتباره سبباً موجباً او غير موجب لابطال القيد وذلك حسب توفر شروطه.

وهذه الشروط هي:

1/ المرض يقعد المريض عن مصالحه.

2/ ان يغلب فيه الموت.

3/ ينتهي المريض بالموت فعلاً وخلال سنة من تأريخ التصرف<sup>(2)</sup>.

وعلى هذا اعتبر المشرع في المادة (1/1109) من القانون المدني الحكم القانوني لمرض المتوفي والمتوفر فيه هذه الشروط \_ كل تصرف ناقل للملكية يصدر من شخص في مرض الموت مقصود به التبرع او المحاباة يعتبر كل او بقدر ما فيه من محاباة تصرفاً مضافاً الى ما بعد الموت وتسري عليه احكام الوصية اياً كانت التسمية التي تعطى له.

اي تنفذ في حدود ثلث التركة واذا كانت تركة المتوفي اكثر من الثلث فيتم ابطال القيد بحدود الثلث وتصح الباقي، وهذا ما اتجه اليه القضاء في اقليم كردستان في قرار له جاء فيه (الثابت حسب اقوال الطبيب والتقارير الطبية بأن مورث طرفي الدعوى المتوفي اصيب بمرض خطير وقام بتوكيل ابنه لتسجيل املاكه باسم ابنه الآخر .... وحيث ان قصر الفترة ما بين التصرف والموت من جهة والاسعار الزهيدة التي بيعت بها القطع تؤكد وجود محاباة بعض الورثة على حساب الآخرين لذا فإن تصرفه هذا يعتبر تصرفاً مضافاً الى ما بعد الموت وتسري عليه احكام الوصية وينفذ في ثلث جميع مال المورث)<sup>(3)</sup>.

وفي قرار لقضاء محكمة التمييز للعراق الاتحادي جاء فيه (وجد ان مورث الطرفين يعاني مرض السرطان والعبرة به غلبة الهلاك وهذا ما تحقق وعليه يكون المتوفي في مرض الموت وبما ان البيع فيه محاباة للاولاد الذكور وحرمان الإناث والمدة الزمنية من التصرف بالبيع الى الوفاة قصيرة فان تصرفه يخرج مخرج الوصية ولا تنفذ إلا في حدود ثلث التركة ...)<sup>(4)</sup>.

(1) القرار المرقم 106/ الهيئة المدنية الاستئنافية/ 2013 في 2013/5/6 ( قرار غير منشور).

(2) طيلاني سيد احمد ، احكام تصرفات المريض مرض الموت ، مع التطبيقات القضائية ، الطبعة الاولى ، اربيل ، ص41،42.

(3) القرار المرقم 63/ الهيئة المدنية الاستئنافية/ 2009 في 2009/3/2 (قرار غير منشور).

(4) ناصر ياسين حمود الجبوري ، المصدر السابق، ص 27 ، القرار المرقم 132/ مدنية اولى /1999 في 1999/2/3 (قرار غير منشور).

## الفرع الثاني

### الأسباب غير الموجبة لإبطال قيد التسجيل العقاري

كما ذكرنا سابقاً من ان المشرع مثلما ترك امر تقدير الاسباب الموجبة لابطال القيد للقضاء وترك ايضاً تقدير تلك الاسباب غير الموجبة لابطال القيد للقضاء أيضاً وكلمة الفصل فيها لقضاء محكمة التمييز باعتبارها اعلى سلطة قضائية بما لها سلطة تحليل وتفسير القانون وتطبيق مبدأ العدالة وحسب الوقائع المعروضة امامها.

ومن هذه الاسباب غير الموجبة لابطال القيد والتي اذكرها على سبيل المثال وليس الحصر:

اولاً/ في الوكالة:

مثلما ذكرنا في قسم الاسباب الموجبة لابطال القيد فيما يتعلق بالتسجيل المستند الى وكالة غير قانونية فان للقضاء كلمة اخرى في خصوص العقار المسجل وكالةً واعتبارها علاقة عقدية بين الوكيل والموكل ولايؤدي الى ابطال القيد.

وفي قرار لقضاء محكمة التمييز جاء فيه (إن طلب ابطال القيدين ..... اصبح دون سند من القانون بعد بيع القطع موضوعة الدعوى الى الغير ومن ثم انتقال ملكيتها الى البلدية بموجب معاملة التمليك لوقوعها ضمن محرمات الشارع العام فمن حق المدعي المستأنف طلب قيمة القطع المباعة بموجب وكالة غير صحيحة وان الحكم الاستئنافي المميز قد احتفظ للمدعي بحق ملاحقة المدعى عليه المستأنف عليه ومطالبته بقيمة العقار المباع إن كان له مقتضى<sup>(1)</sup>).

ثانياً/ في عدم اعتبار مرض الموت:

سبق وأن ذكرنا عند إعتبار موت الشخص \_ مرض الموت \_ كان سبباً موجباً لابطال القيد ولكن هنا وعند عدم توفر شروطه لا يكون موجباً لابطال القيد، وهذا ما أتجه اليه قضاء محكمة التمييز وجاء فيه ( حيث ثبت للمحكمة ومن خلال ادخال الطبيب المعالج الذي اجرى له العملية الجراحية شخصاً ثالثاً بان مورث الطرفين تحسن حاله بعد العملية ولم يكن يعاني من مرض الزهايمر ومن تقرير الخبراء ان المتوفي السالف ذكره لم يكن في حالة مرض الموت بعد اجراء العملية الجراحية عند تصرفه بملكه)<sup>(2)</sup>.

ثالثاً/ في عدم بقاء محل موضوع الدعوى:

وهذا ما اتجه اليه قضاء محكمة التمييز في قرار له جاء فيه ( ثبت للمحكمة ان قطع الاراضي موضوع الدعوى قد اجريت عليها معاملات الاطفاء وسجلت بأسم رئاسة بلدية اربيل

(1) القرار المرقم 70/الهيئة المدنية الاستئنافية/2016 في 2016/3/16 (قرار غير منشور).  
(2) القرار المرقم 569/ الهيئة المدنية الاستئنافية/2017 في 2017/10/25 (قرار غير منشور).

بموجب سند التسجيل العقاري ولم تعد مسجلة بأسم المستأنف عليه الثالث لذا لا يحق للمستأنفة طلب ابطال قيود عقارات لم يبق لها وجود او محل بعد تسجيلها بأسم البلدية ..(1).

وفي قرار آخر بهذا الصدد (ثبت انه بعد تشكيل حكومة اقليم كردستان العراق على اساس النظام الفدرالي حلت وزارة المالية في الاقليم محل وزارات ومؤسسات الحكومة الاتحادية في بغداد في ملكية العقارات والاموال العامة بموجب القوانين الصادرة من برلمان كردستان وعلى هذا الاساس فقد تم تسجيل الملك موضوع الدعوى بأسم وزارة المالية لاقليم كردستان وتم التصرف فيه فيما بعد بصورة قانونية) (2).

رابعاً/ في عدم اعتبار عدم نفاذ تصرف المدين سبباً موجباً لابطال القيد:

وهذا ما اتجه اليه القضاء في العديد من قراراته في عدم اعتبار الحكم للمدعي بعدم نفاذ تصرف المدين في بيعه لملكه بعد ثبوته قضاءً سبباً لابطال القيد بل الاكتفاء بتأشير الحكم في دائرة التسجيل العقاري وجاء فيه( ان المحكمة اخطأت في الحكم باشعار التسجيل العقاري في تآكروى باعادة تسجيل القطع اعلاه من اسهم المدعى عليهما الثاني والثالث الى اسم المدعى عليه الأول لان دعوى عدم نفاذ التصرف لاتؤدي الى ابطال قيد التسجيل العقاري بل يكفي بتأشير الحكم في دائرة التسجيل العقاري بعدم نفاذ تصرف المدين في قيد القطعة ويبقى عقد البيع قائماً بين طرفيه منتجاً لآثاره بحقهما) (3).

خامساً/ في عدم الاختصاص:

وهذا ما اتجه اليه القضاء فيما يتعلق بوجود نص في القانون يحدد طريقة معينة للطعن وجاء فيه ( ذلك لان الملك موضوع الدعوى سجل بأسم المستأنف عليه الأول بموجب قرار لجنة تثبيت الملكية استناداً لأحكام قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971 وكان على المدعين ان كان لهم اعتراض على قرار لجنة التثبيت الطعن فيه لدى رئاسة محكمة استئناف المنطقة عملاً بأحكام المادة (50) من القانون المذكور لا إقامة دعوى بطلب ابطال القيد) (4).

وفي قرار آخر بهذا الصدد ( تبين ان الملك موضوع الدعوى سجل بأسم مورث المستأنف عليهم المدعون \_ حسب قرار التسوية الصادر بموجب قانون تسوية حقوق الاراضي رقم (29) لسنة 1938 والمكتسب الدرجة القطعية وان تصحيح الاخطاء الواردة في قرارات التسوية هو من اختصاص المجلس الزراعي الاعلى بموجب احكام القرار ( 611 ) لسنة 1977 فليس من اختصاص المحاكم النظر في دعوى ابطال قيده) (5).

(1) القرار المرقم 66/الهيئة المدنية الاستئنافية/2016 في 2016/2/28 (قرار غير منشور).

(2) القرار المرقم 563/الهيئة المدنية الاستئنافية/2017 في 2017/2/12 (قرار غير منشور).

(3) ستروتر على جعفر و جمال صدر الدين على ، المختار من المبادئ القانونية للقرارات التمييزية محاكم اقليم كردستان ، من منشورات مركز انماء الديمقراطية وحقوق الانسان ، الطبعة الاولى ، سليمانبة ، 2010 ، ص 41.

(4) القرار المرقم 156/ الهيئة المدنية الاستئنافية/2016 في 2016/5/8 (قرار غير منشور).

(5) القرار المرقم 175/ الهيئة المدنية الاستئنافية/2016 في 2016/5/15 (قرار غير منشور).

وفي قرار آخر لمحكمة تمييز العراق الاتحادي جاء فيه ( ان القطعة موضوع الدعوى أطفأ حق التصرف فيها استناداً الى قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (222) لسنة 1977 وسجلت بأسم البلدية وحيث ان اطفاء حق التصرف جرى بشكل اصولي وان المادة (10) منه تمنع المحاكم من سماع الدعوى وبذلك تكون دعوى المدعين بابطال تسجيل العقار المذكور والغاء الافرازات السابقة وتسجيلها بأسمائهم لاسند له في القانون)<sup>(1)</sup>.

سادساً/ في عدم جواز الطعن بالصورية في التصرفات العقارية:

وهذا ما استقر عليه القضاء في قراراته وجاء فيه ( حيث لايجوز قانوناً طلب ابطال قيد عقار سجل بصورة رسمية في سجلات التسجيل العقاري بأسم المستأنف والمستأنف عليهم باعتبار اربعة اسهم وسهم واحد لكل واحد منهم وان اجراءات التسجيل اكتسب شكلها النهائي ولايجوز الطعن بها إلا بالتزوير)<sup>(2)</sup>.

سابعاً/ في التسجيل بأمانة:

وهذا ما استقر عليه القضاء في عدم جواز ابطال قيد السجل العقاري المسجل امانة حسب ادعاء المدعي وجاء فيه ( ان السبب الذي استند عليه المدعي في طلب ابطال قيد العقار موضوع الدعوى ليس من الاسباب القانونية المعتبرة والمعتمدة في طلب ابطال قيود التسجيل العقاري كونه مسجلة بأسمه امانة حسب الادعاء لكون تلك السجلات حجة على الناس كافة بما دون فيها مالم يطعن فيها بالتزوير وبأمكان المميز ملاحقة المميز عليه الأول بالمطالبة بقيمة الملك المذكور بدعوى مستقلة ان شاء ذلك وكان له مقتضى قانوني)<sup>(3)</sup>.

ثامناً/ في العقد الباطل:

وهذا ما استقر عليه القضاء في عدم اعتبار البيوع الجارية خارج دائرة التسجيل العقاري سبباً قانونياً موجباً لأبطال القيد وجاء فيه ( لأن البيع الجاري بين المميّزة \_ المدعية \_ وبين المميز عليه \_ المدعي عليه الثالث كان خارج دائرة التسجيل العقاري فهو باطل قانوناً لعدم استيفاء الشكل الذي قرره القانون وان العقد الباطل لاينعقد و لايفيد الحكم وبأمكان المميّزة \_ المدعية \_ المطالبة بحقوقها الأخرى ان كان لها مقتضى قانوني)<sup>(4)</sup>.

ونحن مع اتجاه المشرع في تركه تقدير تلك الاسباب الموجبة وغير الموجبة لأبطال القيد قضائياً للمحاكم وبالتالي لقضاء محكمة التمييز باعتبارها أعلى سلطة قضائية في تطبيقها للقانون ومبدأ العدالة في الوقائع المعروضة امامها.

## المبحث الثاني

(1) عبدالحسين خضير عباس البهادلي ، المصدر السابق ، رقم القرار 1741/الهيئة المدنية/2014 في 2014/11/11، ص 350.

(2) القرار المرقم 119/ الهيئة المدنية الاستئنافية/ 2014 في 2014/4/13 (قرار غير منشور).

(3) القرار المرقم 114/ الهيئة المدنية الاستئنافية/ 2014 في 2014/4/6 (قرار غير منشور).

(4) القرار المرقم 672/ الهيئة المدنية / 2018 في 2018/12/2 (قرار غير منشور).

## الآثار القانونية لدعوى إبطال قيد التسجيل العقاري

كما أسلفنا آنفاً من ان كلمة الإبطال لغةً تعني الإلغاء أو سقوط حكم الشيء الباطل وقانوناً تعني إلغاء حكم التسجيل وعده كأن لم يكن وإعادة الوضع القانوني للعقار إلى الحالة التي كان عليها قبل التسجيل المبطل إذا جرى خلافاً لأحكام القانون وإذا أبطل التسجيل يُبطل السند تبعاً له وهذا يتفق مع القاعدة الفقهية (المبني على الباطل باطل) لذا فإن صدور القرار القضائي والحائز درجة البتات بأبطال قيد سجل العقار موضوع الدعوى يُبطل السند الذي صدر بالإستناد اليه تبعاً ولايحتاج في هذه الحالة الى صدور حكم آخر بابطال ذلك السند<sup>(1)</sup>.

لذا، نتناول في هذا المبحث آثار الحكم القضائي بأبطال قيد التسجيل العقاري على الحقوق العينية للمبطل سجله وعلى اطراف الدعوى وذلك في مطلبين. وفي المطلب الثالث نبين طرق الطعن في دعوى ابطال قيد التسجيل العقاري.

### المطلب الأول

#### آثار الحكم القضائي على الحقوق العينية للمبطل سجله

إن دائرة التسجيل العقاري هي الجهة المختصة بتسجيل التصرفات العقارية والأحكام القضائية الحائزة على درجة البتات على الحقوق العقارية الأصلية والحكم القانوني المترتب على ابطال التسجيل هو ما نصت عليه المادة (141 فقرة 1) من قانون التسجيل العقاري<sup>(2)</sup> وهو اعادة المتعاقدين والحقوق العينية الأصلية أو الحالة المادية الجارية على العقار الى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل المبطل وعلى هذا الأساس إذا تقرر بطلان التسجيل زال كل أثر له وأعيد كل شيء إلى أصله<sup>(3)</sup>.

ولكن الذي يثار هنا مدى جواز اعادة الحال إلى ماكان عليه قبل التسجيل المبطل من عدمه لذا هناك أمران:

الأول/ جواز إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التسجيل المبطل وهو ماتم ذكره في الأسباب القانونية الموجبة لابطال القيد وفي إمكان إعادة العقار إلى صاحبه وبالحالة التي كانت عليها قبل التسجيل المبطل.

الثاني/ عدم جواز إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التسجيل المبطل.

وهذا الذي يثير نوعاً من الجدل رغم ثبوت دعوى المدعي في طلبه بأبطال قيد العقار المسجل خلافاً للقانون وهذا الذي ذكرناه في الفقرة (3) من الأسباب غير الموجبة لأبطال القيد وهو عدم بقاء محل الدعوى (العقار) أو تغيير أوضاعه القانونية باجراء تصرفات قانونية على

(1) ناصر ياسين حمود الجبوري ، المصدر السابق ، ص 61.

(2) تنص المادة (1/141) من قانون التسجيل العقاري على مايلي ( عند ابطال التسجيل العيني تعاد الحقوق العينية الأصلية في العقار إلى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل.....)

(3) ناصر ياسين حمود الجبوري ، المصدر السابق ، ص 63 ، 64.

العقار وبصورة رسمية سواء متعلقة بالعقار نفسه أو لأشخاص آخرين بحيث يستحيل إعادته الى صاحبه وبالحالة التي كانت عليها قبل التسجيل المبطل.

وهذا ما قضى به قضاء محكمة التمييز الاتحادية في قرار له وجاء فيه ( تغيير حال قطعة الارض المطلوب ابطالها تغييراً فعلياً بسبب إجراء معاملات تصرفية وإفرازات متتالية بتسجيل هذا الإفراز باسماء أشخاص عديدين وتشديد ابنية عليها كل ذلك يجعل من إبطال التسجيل فيه إستحالة مادية فيصار للمتضرر حق التعويض<sup>(1)</sup>).

وكذلك في قرار لقضاء محكمة التمييز لإقليم كردستان والذي جاء فيه ( .....وذلك لانه بعد تشكيل حكومة اقليم كردستان \_ العراق على اساس النظام الفيدرالي التي حلت وزارة المالية في الاقليم محل وزارات و مؤسسات الحكومة الاتحادية في بغداد في ملكية العقارات والاموال العامة بموجب القوانين الصادرة من برلمان كردستان \_ العراق وعلى هذا الاساس فقد تم تسجيل الملك موضوع الدعوى بأسم وزارة المالية لإقليم كوردستان وتم التصرف فيه فيما بعد وذلك ببيعه ومن ثم استملاكه وتسجيله بأسم بلدية اربيل وأفرزت الى قطعتين وبذلك تعتبر القطعة المذكورة مخصصة للقطاع العام الحكومي فعلاً عدم بقاء القطعة على حالها وإفرازها الى قطعتين)<sup>(2)</sup>.

لذا فإننا نرى وجود تشابه بين نص المادة (141 فقرة 1) من قانون التسجيل العقاري ونص المادة (138 فقرة 2) من القانون المدني حول اعادة الحال الى ما كان عليه العقد والتسجيل، ولكن الشطر الأخير منه بيّن ما يجب القيام به في حالة الاستحالة لأعادة الحال وذلك الحكم بتعويض معادل وهذا ما اتجه إليه القضاء في هذا الصدد وجاء في قرار له ( إذا تعذر إبطال قيد العقار لتوزيعه والبناء عليها يحق لأصحابه المطالبة بالتعويض عنها كونها اصبحت مستحيلة في الوقت الحاضر)<sup>(3)</sup>.

ونحن مع هذا الاتجاه لقضاء محكمة التمييز كونها تحقق العدالة عند إستحالة اعادة الحال إلى ما كان عليه رغم ثبوت أحقية المدعي طالب إبطال القيد كون التسجيل اللاحق جرى بصورة غير قانونية لذا امر تعويضه معادلاً لعقاره مناسبة للحق والعدالة.

## المطلب الثاني

### آثار الحكم القضائي بإبطال القيد على أطراف الدعوى

بما أن عقد بيع العقار المسجل في دائرة التسجيل العقاري والصادر بحقه حكم قضائي بالبطلان وذلك لتوفر الشروط القانونية الموجبة له واعتباره كأن لم يكن لذا يعتبر بأنه ليس له

(1) ناصر ياسين حمود الجبوري ، المصدر السابق ، ص 64 القرار المرقم 114/موسعة مدنية/2007 في 2008/8/28.

(2) القرار المرقم 563/ الهيئة المدنية الاستئنافية / 2017 في 2017/12/12 (قرار غير منشور).

(3) محمد عبدالرحمن السليفاني ، قيسات من أحكام القضاء ، كتيبخانةى هتوليرى ياسايى بؤ ضاىث ، 2017 ، ص28.

وجود قانوني وبالتالي لا يترتب عليه آثار قانونية ويعاد كل شيء إلى حاله ففي البيع إذا تم إبطال التسجيل يعاد البائع والمشتري إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد<sup>(1)</sup>.

وفي حالة كتم أسم المدعي من القسام الشرعي او القانوني يعاد أسمه إلى سند التسجيل العقاري وحسب حصته المؤشرة في القسام المصحح من قبل المحكمة المختصة بذلك وهذا ما جاء في قرار لقضاء محكمة التمييز ( على المحكمة بعد ان ثبت لديها عدم صحة معاملة الانتقال الجارية بموجب القسام القانوني قبل تصحيحه ان تصدر حكمها بالغاء تلك المعاملة التي سجلت في سجل العقار وإشعار مديرية التسجيل العقاري بتسجيل حق التصرف في القطعة المذكورة بموجب القسام القانوني وابطال تصرف المدعى عليهم بقدر تعلق الأمر بسهام المدعين الذين أدخلت سهامهم بموجب تصحيح القسام والإبقاء على حصص المفرغ اليهم بعد تعديل سهامهم على ضوء ذلك)<sup>(2)</sup>.

هذا ما يتعلق بأطراف الدعوى من المدعي والمدعى عليه، أما الغير المتعلق حقوقه بالتسجيل المبطل فإن أثر البطلان يؤثر عليهم ايضاً فإذا رتب المشتري على العين الذي اشتراه بعقد باطل حقاً عينياً كحق المساطحة او حق الانتفاع او الارتفاق او الرهن او غير ذلك ثم تقرر ابطال تسجيله فان البائع يسترد العين خالية من الحقوق العينية التي رتبها المشتري او إذا باع المشتري العين لآخر او وهبها له فان البائع (المدعي) بعد تقرير البطلان يستردها من المشتري الثاني ( المدعى عليهم) او الشخص الثالث الداخل إلى جانب المدعى عليه لأن البطلان يطيح بمصالح أشخاص اعتقدوا صحة الحكم بحسن النية وعولوا على التسجيل العقاري ورتبوا شؤونهم على أساسه<sup>(3)</sup>.

وهذا ما أتجه إليه قضاء محكمة التمييز في قرار له جاء فيه ( إن الثابت أن القطعة موضوعة الدعوى تعود ملكيتها للمدعية بموجب سجلات التسجيل العقاري وإن التسجيلات اللاحقة للقيود المذكور جرت دون سند من القانون فلا قيمة لها لأنها لم تكن رضاءً ولا قضاءً وان الحكم بابطال القيد اللاحق صحيح<sup>(4)</sup>.

وعلى هذا الأساس فإن المحكمة تقوم بادخال الاشخاص المسجلة بأسمهم القيود اللاحقة للتسجيل الأول كأشخاص ثالثة إلى جانب المدعى عليه عليهم لسببين، الأول/وصول العلم اليهم بوجود نزاع على العقار المسجل بأسمهم والسبب الثاني/ امكانية سلوك الطريق القانوني بالطعن في الحكم الصادر في هذه الدعوى من قبلهم دون اقامة دعوى مستقلة كدعوى اعتراض الغير وعدم اشغال المحكمة ولنفس الموضوع والسبب وهذا ما أتجه إليه قضاء محكمة التمييز في قرار له وجاء فيه ( انه بمقتضى قانون التسجيل العقاري انتقلت ملكية القطعة بمجرد حصول التسجيل بأسم المدعي وتسجيل البلدية نفس القطعة بأسم آخر يكون تصرف فيما لا يملكه البلدية لذا يصبح الحكم باطلال التسجيل الثاني والتسجيلات اللاحقة صحيحاً ولكن كان المتعين على المحكمة ادخال رئيس بلدية اربيل إضافة لوظيفته والأشخاص الذين سجل العقار موضوع

(1) مصطفى مجيد ، المصدر السابق ، ص 119.

(2) طيلاني سيد احمد ، المصدر السابق ، القرار 311/الهيئة المدنية/1994 في 10/4/1994 ، ص 324.

(3) مصطفى مجيد ، المصدر السابق ، ص 120.

(4) طيلاني سيد احمد ، المصدر السابق ، القرار 49/الهيئة المدنية/2006 في 11/4/2006 ، ص 320.

الدعوى باسمهم ثم تصرفوا به بيعاً أشخاصاً ثالثة في الدعوى إلى جانب المدعى عليهم طالما أمتد أثر الدعوى والحكم إلى تصرفهم والقيود المتعلقة بهم<sup>(1)</sup> وفي قرار آخر بنفس الصدد جاء فيه (يجوز للمحكمة إدخال من يصح اختصاصه في الدعوى عند رفعها أو لصيانة حقوق الطرفين أو أحدهما أو كان يضار بالحكم فيها ويصبح الشخص الثالث بعد قبوله في الدعوى طرفاً فيها ويحكم له أو عليه)<sup>(2)</sup>.

## المطلب الثالث

### طرق الطعن في دعوى إبطال قيد التسجيل العقاري

إن محكمة البداية هي المختصة بالنظر في دعاوى إبطال قيود التسجيل العقاري كونها من الدعاوى المقدرة القيمة حسب المادة (32 فقرة 1) من قانون المرافعات المدنية فهي من الدعاوى المدفوع عنها الرسم حسب قيمة العقار الذي يقدره المدعي أو عن طريق خبير من قبل المحكمة إذا كان التقدير لا يتناسب مع القيمة الحقيقية للعقار، والحكم الصادر فيها تكون بدرجة أولى قابلة للاستئناف حسب المادة (34 فقرة 1) والمادة (185) من القانون اعلاه والحكم الاستئنافي الصادر فيها تكون قابلة للتمييز حسب المادة (35) و (203) منه القانون الأنف ذكره أعلاه.

أما الطرق الأخرى للطعن فهي الاعتراض على الحكم الغيابي و تصحيح القرار التمييزي وإعتراض الغير فيجوز سلوكه من قبل الخاسر أو المتضرر وحسب المواد 168 و 169 و 177 و 219 و 224 من قانون المرافعات المدنية وحسب الترتيب المذكور اعلاه.

وهذا ما أتجه إليه القضاء حول هذا الموضوع في قرار له ( إن المعارض اعتراض الغير أثبت ان المعارض عليهما قد تواطئا عليه وحررا سند بيع وشراء خارجي للقطعة موضوعة الدعوى بتاريخ مزور .... لذا فان القرار الصادر بابطال قرار محكمة البداية والإشعار الى مديرية التسجيل العقاري بابطال اجراءات التسجيل موافق للقانون)<sup>(3)</sup>.

وأن المدد القانونية الواردة أزاء كل طريقة من طرق الطعن المذكورة اعلاه يجب اتباعها بدقة حسب المادة (171) من قانون المرافعات المدنية لأن المحكمة المختصة بالطعن يتأكد منها أولاً لكي ينظر اليها ويقبلها شكلاً.

إضافة لما ذكر اعلاه من طرق الطعن فهناك طريق طعن غير اعتيادي نص عليه المادة (30/ثانياً) من قانون الادعاء العام رقم (159) لسنة 1979 وهو (الطعن لمصلحة القانون) ويتقدم به من قبل رئيس الادعاء العام \_ حصراً \_ ويُنظر إليه من قبل الهيئة الخماسية في

(1) القرار المرقم 428/مدنية ثانية/2012 في 2012/7/3 (غير منشور)  
(2) ابراهيم المشاهدي ، نائب رئيس محكمة التمييز ، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز ، قسم المرافعات المدنية ، مطبعة الجاحظ ، بغداد ، 1990 ، رقم القرار 80/مدنية ثالثة ، عقار / 1973 في 10/4/1972 ، ص 317.  
(3) طيلاني سيد احمد ، المصدر السابق ، القرار 32/الهيئة المدنية/1993 في 12/4/1993 ، ص 322.



محكمة التمييز في حالة صدور حكم قضائي بإبطال قيد العقار إذا كان فيه خرق للقانون أو مخالف للنظام العام أو يمس حقوق الدولة ولم يُطعن به من قبل أطراف الدعوى وان اكتسب الحكم الدرجة القطعية وذلك خلال مدة (3) سنوات من صدور الحكم، وهذا ما اتجه إليه قضاء محكمة التمييز والذي جاء فيه ( إذا كان الحكم المطعون فيه لمصلحة القانون قد بني على مخالفة للقانون من شأنه الاضرار بأموال الدولة فان ذلك يشكل خرقاً للقانون ويتعين نقض الحكم المطعون فيه)<sup>(1)</sup>.

وكذلك اذا كان الحكم معدوماً والذي في اركانه خلل فهو والعدم سواء ولاينتج أثراً قانونياً وذلك عند صدور حكم قضائي بالتمليك او الاستملاك او اطفاء حق التصرف او اخفاء حق الحكر. والحكم المعدوم يكون فيما اذا صدر من شخص لايعد قاضياً وكذلك اذا صدر من قاض لم يحلف اليمين القانونية إضافة لهذا فيما اذا صدر الحكم من محكمة غير مختصة او كان نصاب هيئة المحكمة غير مكتمل.

وعلى الرغم من ان المدد القانونية الواردة ذكرها في المادة (171) من قانون المرافعات المدنية حتمية ولكن اذا ما توفرت سبب من اسباب (العدم) في الحكم الصادر في الدعوى وهنا ايضاً تنهض دور الادعاء العام بالطعن في الحكم عن طريق الطعن لمصلحة القانون باعتبارها متعلقة بالحقوق العقارية والتي تعتبر من النظام العام، وهذا ما اتجه إليه قضاء محكمة تمييز العراق في قرار له جاء فيه ( اذا تجاوزت محكمة البداية اختصاصها الذي يقتصر على النظر في الاعتراض على قرار لجنة اطفاء الحقوق التصرفية فيما يتعلق بجنس العقار ونظرت الدعوى وفصلت فيها كما لو كانت محكمة بداءة وليست محكمة طعن فان حكمها المطعون فيه يكون (معدوماً) ولايترتب عليه أثر قانوني لإن الاختصاص من النظام العام ويتعين القضاء بنقض الحكم المذكور.<sup>(2)</sup>

(1) ناصر ياسين حمود الجبوري ، المصدر السابق ، ص 62.  
القرار 1/ مصلحة القانون/ 87 ، 88 في 1987/8/13. ابراهيم المشاهدي، الطعن لمصلحة القانون من مجلة القضاء ، الاعداد الثاني والثالث والرابع لسنة 1990، ص 15.  
(2) ناصر ياسين الجبوري، المصدر السابق، القرار 177/ موسعى اولى/ 1990 في 1990/9/30، أنظر ابراهيم المشاهدي، المصدر السابق، الجزء الأول، ص 165، ص 16.

## الخاتمة

لقد تناولت في موضوع بحثنا الموسوم ( دعوى ابطال قيد التسجيل العقاري ) في مبحثين خصصت الأول منها وفي مطلبها الأول منها بالشروط المتعلقة بالدعوى من حيث خصومة اطرافها سواء كانوا مدعين أو مدعى عليهم أو اشخاصاً ثالثة الى جانب احد طرفيها وذكرنا ضرورة ادخال وزير العدل الى جانب مديرية التسجيل العقاري تكملة للخصومة لانها الجهة الرسمية المعنية بهكذا دعاوى لكون المدعي فيها يطالبها امام القضاء بأبطال ما مدون في سجلاتها فيما اذا ثبت قانوناً عدم صحتها، وغالباً ماتعتبر جهة تنفيذية وليست مقصرة في عملها لانها دونت ما أمليت عليها من بيانات من قبل ذوي الشأن وهنا لم يحملها القضاء تبعات الحكم القضائي عند ابطال قيد السجل العقاري فيما يتعلق بمصاريف الدعوى من اتعاب المحاماة و رسوم التسجيل والكشف والخبرة اذا اقتضى ذلك واعتبرتها جهة تنفيذية، وهذا ما جاء في القرار الصادر من قضاء محكمة التمييز الوارد ذكره في المطلب الأول من هذا البحث وفي فرعها المتعلق بالخصومة، كما ذكرت طرق اثبات الدعوى هذه في فرعها الثاني والمحكمة المختصة في نظر هذه الدعاوى وهي محكمة البداة وانها من الدعاوى المقدره القيمة لان الرسم المدفوع فيها تكون حسب قيمة العقار بعد تقديرها من قبل المدعي وليس حسب المنفعة السنوية.

وكما تطرقت الى التقادم في فرعها الرابع وتبينت لنا من خلال البحث هذه من ان هذه الدعاوى لاتخضع للتقادم الوارد ذكره في القانون المدني \_ المسقط \_ المانع من سماع الدعوى في المادة (429) وماتلاه من المواد والتقادم المكسب الوارد ذكره في المادة (1158) من القانون اعلاه وان المشرع اعطى لمثل هذه الدعاوى نوع من الخصوصية في مسألة التقادم.

وتناولت ايضاً وفي المطلب الثاني وفي فرعيها الأول والثاني الأسباب الموجبة وغير الموجبة لأبطال القيد وذلك بنوع من التفصيل وذكرت تلك الاسباب على سبيل المثال وليس الحصر لانها قد تكون هناك اسباب اخرى سواء كان موجباً او غير موجب للابطال لم يعرض امام المحاكم وتعرض عليها مستقبلاً وتكون لمحكمة التمييز كلمة الفصل فيها.

وتطرقت في المبحث الثاني من البحث وفي مطالبها الثلاثة الآثار القانونية للدعوى على الحق العيني المبطل سجله وعلى أطرافها وحسب مواقعهم القانونية من المدعي والمدعى عليه والشخص الثالث، وتناولت أخيراً الطرق القانونية للطعن في قرار المحكمة سواء عند الحكم بابطال قيد القطعة موضوع الدعوى او عند الحكم بردها وحسب الحثيات والأسباب الواردة في متن القرار كما يجب على السالك لطريقة الطعن في الحكم مراعاة المدد القانونية الواردة آزاء كل طريقة من طرق الطعن كونها حتمية حسب المادة (171) من قانون المرافعات المدنية.

من خلال هذا البحث توصلت الى بعض الاستنتاجات والمقترحات لعلها تكون لها محل نظر واعتبار لدى العاملين في مجال القضاء.

أولاً: الاستنتاجات:-

1. ان العقارات تتمتع بأهمية كبيرة في القوانين التي جاءت على ذكرها وخاصة قانوني المدني والتسجيل العقاري لأنها تمس ممتلكات الافراد مباشرة.
2. إن اثبات دعوى ابطال القيد تكون بالادلة والوثائق الرسمية كونها واقعة قانونية متمثلة بالتسجيل في السجلات الرسمية والمدونة من قبل موظف رسمي أو بحضوره لذا لايقبل إثبات العكس إلا بالتزوير أو بوثائق وأدلة رسمية تُضاهيها في القوة للمحافظة على إستقرار المعاملات.
3. إن التقادم المبحوث عنها في المادتين (429) و (1158) من القانون المدني بنوعيتها المسقط \_ المانع من سماع الدعوى والمكسب للحيازة سبباً للملكية لامحل لها في دعاوى ابطال القيد وهذه ميزة منحها المشرع والقضاء للعقار حماية لمالكها أو لصاحب حق التصرف فيها.
4. حسناً فعل المشرع في عدم تحديده للأسباب الموجبة لابطال القيد بل إكتفى بذكر جواز إبطاله بقرار قضائي حائز على درجة البتات وذلك في المادة (139) من قانون التسجيل العقاري، مما ترك أمر تقدير تلك الاسباب للقضاء وكلمة الفصل فيها لقضاء محكمة التمييز بما لها من سلطة تحليل وتفسير وتقدير الأدلة.
5. إن المشرع والقضاء ايضاً ومن خلال القرارات الصادرة في دعاوى ابطال القيد يُلاحظ أنه قد أخذ بمبدأ أستقرار المعاملات والحكم بالأبطال في اضيق حدوده حتى لاتكون التسجيلات الحاصلة في دوائر التسجيل العقاري محل شك.

ثانياً: المقترحات:-

1. على الرغم من اعتبار الاختصاص المكاني من النظام العام ولكننا نقترح ان يكون كذلك في دعاوى ابطال القيد استناداً إلى نص المادة (36) من قانون المرافعات المدنية والتي تنص (تقام الدعوى في محكمة محل العقار ....الخ).
2. نقترح منح الشخصية المعنوية لمديريات التسجيل العقاري حالها حال البلدية التي تتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة عن وزارة البلديات، لأن الطابو من الدوائر المهمة والتي لها مورد مالي وسجلات رسمية لأيستهان بها ولاحاجة لأكمال خصومتها عن طريق وزير العدل.
3. أن يكون ادخال الاشخاص المسجلة بأسمهم التسجيلات اللاحقة للتسجيل الأول (سبب الدعوى) الى الدعوى كأشخاص ثالثة للاستيضاح حتى يكون لهم العلم بالدعوى ابتداءً ثم اعطاء حق القرار (لهم) أو (له) في دخوله الى جانب اي من الطرفين وهذا \_ إذا كان من الاغيار (حسن النية) أما إذا كانوا من ضمن الورثة فهنا يجب ان يكون دخولهم الى جانب المدعى عليه حتى يُحكم لهم او عليهم.

4. نقترح تعويض المشتري (حسن النية) المسجل بأسمه التسجيل اللاحق للتسجيل الأول المبطل عن طريق المحكمة في حالة إمكانية إعادة الحال الى ماكان عليه قبل التسجيل المبطل حالها حال التعويض التي تقدره المحكمة للمدعي عند استحالة اعادة الحال الى ماكان عليه رغم ثبوت دعواه في حق ابطال القيد لأنه قد يطرأ تغير في اسعار العقار طبعاً في حالة زيادة اسعاره.

وختاماً أرجوا من الله تعالى أكون قد وفقت في كتابة هذا البحث المتواضع وفي تحقيق أهدافه.

والله المستعان

الباحث

## المصادر

### # القرآن الكريم

- 1/ ابراهيم المشاهدي - القاضي في محكمة التمييز - المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز - قسم القانون المدني - مطبعة العمال المركزي - بغداد - 1988.
- 2/ ابراهيم المشاهدي - نائب رئيس محكمة التمييز - المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز - قسم المرافعات المدنية - مطبعة جاحظ - بغداد - 1990.
- 3/ المحامي جمعة سعدون الربيعي - المرشد الى اقامة الدعوى المدنية - الطبعة الثالثة - المكتبة القانونية - بغداد - 2008.
- 4/ القاضي دارا محمد ابراهيم - الخصومة في الدعوى - مطبعة المنارة - اربيل - 2009.
- 5/ القاضي ستروتر على جعفر والقاضي جمال صدرالدين على - المختار من المبادئ القانونية للقرارات التمييزية في محاكم إقليم كردستان - من منشورات مركز انماء الديمقراطية وحقوق الانسان - الطبعة الاولى - سليمانية - 2010.
- 6/ القاضي عباس زياد السعدي - الخصومة في الدعوى المدنية - بغداد - 2012.
- 7/ عبدالرحمن العلام - حاكم بداءة بغداد - شرح قانون المرافعات المدنية - الجزء الأول - الطبعة الثانية - المكتبة القانونية - 2008.
- 8/ المحامي عبدالحسين خضير عباس البهادلي - القرارات التمييزية للدعوى المدنية - بغداد - 2017.
- 9/ د. عبدالرزاق احمد السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال - دار النهضة العربية - 1967.
- 10/ القاضي طيلاني سيد احمد - احكام تصرفات المريض مرض الموت مع التطبيقات القضائية - الطبعة الاولى - اربيل - كردستان العراق - 2013.
- 11/ القاضي طيلاني سيد احمد - كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز اقليم كردستان للسنوات 1993 - 2011 - الجزء الثاني - مقررات الهيئات المدنية والموسعة والعامّة.

12/ القاضي طيلاني سيد احمد - المدد القانونية الواردة في قانون المدني والمرافعات المدنية - الطبعة الأولى - اربيل - 2000.

13/ القاضي الدكتور محمد عبدالرحمن السليطاني - قبسات من احكام القضاء - كتيبخانة هتوليرى ياسايي بؤ ضاٹ - 2017.

14/ مصطفى مجيد - شرح قانون التسجيل العقاري - الجزء الثاني - المكتبة القانونية - بغداد - 2008.

15/ القاضي ناصر ياسين حمود الجبوري - ابطال التسجيل العقاري قضائياً - دار الجبل العربي - 2012.

### القوانين

1/ قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971.

2/ القانون المدني رقم 40 لسنة 1951 وتعديلاته.

3/ قانون المرافعات المدنية رقم 83 لسنة 1969 وتعديلاته.

4/ قانون الإثبات المرقم 107 لسنة 1979.

5/ قانون التنفيذ رقم 45 لسنة 1980.

### المجلات

مجلة التشريع والقضاء - السنة الثالثة - العدد الثالث - تموز، آب، ايلول - 2011.

### القرارات

مجموعة من القرارات الصادرة من قضاء محكمة التمييز لإقليم كردستان غير المنشورة.

## الفهرست

الصفحة	الموضوع	ت
1	المقدمة	1

4	المبحث الأول _ دعوى ابطال قيد التسجيل العقاري وشروطه	2
6	المطلب الأول _ الشروط المتعلقة بالدعوى	3
7	الفرع الأول _ الخصومة في الدعوى	4
9	الفرع الثاني _ اثبات الدعوى	5
11	الفرع الثالث _ المحكمة المختصة للنظر في الدعوى	6
13	الفرع الرابع _ التقادم	7
14	المطلب الثاني _ اسباب دعوى ابطال قيد التسجيل العقاري	8
15	الفرع الأول _ الأسباب الموجبة لأبطال القيد	9
20	الفرع الثاني _ الأسباب الغير موجبة لأبطال القيد	10
24	المبحث الثاني _ الآثار القانونية لدعوى ابطال قيد التسجيل العقاري	11
24	المطلب الأول _ آثار الحكم القضائي على الحقوق العينية للقيد المبطل سجله	12
26	المطلب الثاني _ آثار الحكم القضائي بأبطال القيد على أطراف الدعوى	13
28	المطلب الثالث _ طرق الطعن في الدعوى	14
31	الخاتمة	15
34	المصادر	16