

المقدمة

أولت التشريعات والقوانين على مر العصور أهمية خاصة بالتصرفات العقارية و ألزمت تسجيل و توثيق الحقوق الناشئة عنها وفق شكلية معينة و على أن يكون هذا التسجيل في دوائر خاصة أنشئت لهذا الغرض حتى يكون الناس على بينة من أمر المتعاقدين و العلم بأثار هذا التعاقد و استقرار المعاملات، و أصبحت هذه الشكلية ركناً في العقود و التصرفات العقارية و كما يترتب على عدم مراعاتها بطلان تلك التصرفات . و أن تسجيل التصرفات العقارية يمر بمراحل كثيرة و بإجراءات معينة رسمها القانون و قد ترافق هذه الإجراءات اخطاء و مخالفات قانونية بحيث يجب إصلاحها لإعادة المراكز و العلاقات القانونية الى مكانها الصحيح . و يتم إصلاح هذه المخالفات و الأخطاء عن طريق إبطال القيد العقاري.

ولما للعقارات أهمية كبيرة في الحياة اليومية من الناحيتين المادية و النفسية بالنسبة للدولة و الأفراد، و لأرتفاع أسعار تلك العقارات ، أدى كل ذلك الى تشجيع الكثير على أتباع أساليب مخالفة للقانون للحصول على تلك العقارات ، و بهذا كثرت حالات أبطال لقيد التسجيل العقاري في الوقت الحاضر سواء كان الإبطال إدارياً الذي يتم بقرار وزير العدل أو قضائياً الذي يتم بقرار قضائي مكتسب درجة البتات . و من أجل بيان تلك الحالات و كيفية إبطال القيد الذي جرى تسجيله بناء على مخالفة قانونية بادرت الى الكتابة في هذا الموضوع (إبطال قيد التسجيل العقاري و صوره) و لابد من تناول هذا الموضوع لأهميته في حياتنا من الناحية الاجتماعية و الاقتصادية و لتجنب ضياع الكثير من الحقوق التي رتبها القانون على تلك التصرفات ، لذا سأقسم هذا البحث الى مبحثين و سأتناول في المبحث الأول ماهية ابطال قيد التسجيل العقاري بثلاثة مطالب ، الأول مفهوم قيد التسجيل العقاري و قيمته القانونية و الثاني مفهوم ابطال قيد التسجيل العقاري و الثالث التمييز بين ابطال قيد التسجيل العقاري و تصحيحه و سأخصص المبحث الثاني لإجراءات و صور ابطال قيد التسجيل العقاري في ثلاثة مطالب ، الأول كيفية ابطال القيد و الجهة المختصة بذلك و الثاني دعوى ابطال القيد العقاري و صورها (حالاتها) و الثالث أثار ابطال قيد التسجيل العقاري، معزراً ذلك بقرارات محكمة التمييز في إقليم كوردستان و محكمة التمييز الاتحادي كلما أمكن ذلك .

ومن الله التوفيق

المبحث الأول

ماهية إبطال قيد التسجيل العقاري

وضع المشرع العراقي حماية قانونية لقيد التسجيل العقاري بحيث جعله حجة على الناس كافة بما دون فيه مالم يطعن بالتزوير فلهذا أصبح لقيد التسجيل العقاري أهمية كبيرة في المجتمع من الناحية القانونية و العملية و لغرض الأحاطة به و بيان هذه الأهمية لابد من تحديد ماهو قيد التسجيل العقاري في السجلات العقارية و ذلك من خلال التعريف لقيد التسجيل العقاري و القيمة القانونية له و كذلك إبطال للقيد العقاري و أنواعه و تمييز إبطال قيد التسجيل العقاري عما يشته به ... لذا سنتناول هذا المبحث في ثلاثة مطالب الأول مفهوم قيد التسجيل العقاري و القيمة القانونية و الثاني مفهوم إبطال قيد التسجيل العقاري و أنواعه و الثالث التمييز بين إبطال قيد التسجيل العقاري عن تصحيحه ، كالآتي :-

المطلب الأول

مفهوم قيد التسجيل العقاري وقيمه القانونية

السجل العقاري هو السجل الذي توثق فيه التصرفات العقارية ويعتبر الأساس الذي يعين الصفة الشرعية لكل عقار مسجل فيه ومن هنا يشكل أهم ضمان لحفظ الحقوق وقطع المنازعات واستقرار المعاملات و التصرفات القانونية و كما للقيد العقاري قيمة قانونية و وضع المشرع له حماية .. و لبيان ماهو قيد التسجيل العقاري و القيمة القانونية له ، سنتناول في هذا المطلب تعريف قيد التسجيل العقاري و القيمة القانونية لقيد التسجيل العقاري في فرعين و كالآتي :-

الفرع الأول

تعريف قيد التسجيل العقاري

أن التصرفات العقارية لابد أن تسجل في سجل خاص ، فالتسجيل ركن يتم بموجبه إنتقال ملكية العقار من المتصرف الى المتصرف له و إن تخلفه ينتج عنه عدم إنتقال ملكية العقار و عدم ترتيب أي اثار قانونية لهذا التصرف ، و لأهمية هذا السجل لابد من تعريفه فقد ورد تعريف له في المادة الأولى من قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة (1971) بأنه (السجل الذي تثبت فيه التسجيلات العقارية وفق نصوص القانون و يستند اليه في إصدار السند)⁽¹⁾. كما تم تعريفه بأنه (مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار و تثبت حالته القانونية و تنص على الحقوق المترتبة له أو عليه و تثبت المعاملات و التعديلات المتعلقة به)⁽²⁾. و نرى أن التعريف الأخير هو التعريف الأكثر وضوحاً و شمولاً بالنسبة للتعريف الوارد في قانون التسجيل العقاري .

و التسجيل يعني التوثيق و درج البيانات الخاصة بالتصرفات و الوقائع القانونية أما مصطلح التسجيل العقاري فيعني الأعمال التي يباشرها الموظفون المختصون بشأن معاملات و طلبات التسجيل ابتداء من تقديمها الى الدوائر المختصة الى حين درج و تنظيم تلك البيانات التي تضمنتها المعاملات في السجل العقاري الخاص بها⁽³⁾. و يكون توثيق تلك التصرفات العقارية في سجلات رسمية و لدى جهات و دوائر رسمية مشكلة لهذا الغرض و وفق القانون الذي رسم آلية تشكيل تلك الدوائر و اختصاصاتها و كيفية عملها. و هناك نظامان لتوثيق تلك

(1) ينظر نص المادة الأولى من قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة (1971) المعدل.

(2) د. عبدالمجيد الحكيم - دراسة في قانون التسجيل العقاري - الجزء الأول - معهد البحوث و الدراسات العربية - القاهرة - سنة الطبع 1973 - ص 322.

(3) د. سعيد عبدالكريم مبارك - موجز احكام قانون التسجيل العقاري - مطبعة دار الحكمة - بغداد - 1990 - ص 11.

التصرفات العقارية يرجع اليها جميع نظم التسجيل العقاري فالأول يسمى بنظام التسجيل الشخصي ففي ظل هذا النظام يقوم التسجيل على اساس الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات القانونية فالعبرة هنا بالشخص الصادر عنه التصرف و لا عبرة بالعقار ففي هذا النظام من يرغب في معرفة الحقوق العينية لعقار معين يجب أن يعرف اسماء مالكي هذه الحقوق . و الثاني يسمى بنظام التسجيل العيني و في ظل هذا النظام العقار هو الأساس الذي يقوم عليه التسجيل أي بموجب هذا النظام يكون لكل عقار سجل خاص يحتوي على البيانات متعلقة برقم العقار و موقعه و حدوده و مساحته و أوصافه و توثق كل التصرفات الواردة عليه ، فهو الصورة الحقيقية للعقار فمن يرغب شراء عقار معين يستطيع الرجوع الى السجل العقاري لهذا العقار لمعرفة المالك الحقيقي و جميع التصرفات الواقعة عليه ، و يفضل هذا النظام على النظام الشخصي لأن يحقق الأمان التام لكل من يتعامل على العقار وفق البيانات الثابتة في السجل والتي تعتبر عنواناً للحقيقة . و المتبع في العراق منذ القدم هو النظام التسجيل العيني (ش).

الفرع الثاني

القيمة القانونية لقيود التسجيل العقاري

جاء في أغلب التشريعات العقارية آلية توثيق التصرفات العقارية كما أعطت لسجلاتها قوة قانونية خاصة و ذلك لتحقيق هدف حماية الحقوق و أموال الأفراد الذين يخضعون لهذه التشريعات و لتحقيق استقرار المعاملات .. و قد جاء في نص المادة الثانية الفقرة 2/ من قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة (1971) (لا ينعقد التصرف العقاري إلا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري)، ويتضح من هذا النص إن التسجيل في السجل العقاري هو الذي يكسب الحق العيني العقاري للمتصرف اليه، وان التصرفات القانونية على العقار وحدها لا تكسب المتصرف اليه الحق العيني محل التصرف الا بالتسجيل في السجل العقاري ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الألتزامات الشخصية بين ذوي الشأن (ه).

وعلى هذا الأساس يعد التسجيل ركن من أركان العقد الخاص بالعقار و بدونه لا يعد العقد منعقدأ و لا يترتب عليه أثر و هذا أيضاً أكد عليه القانون المدني بالنسبة لبعض التصرفات العقارية حيث ورد في المادة (2/1070) منه بأنه (لا تتم القسمة الرضائية في العقار الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري) و في

(ش) خبير التسجيل العقاري (علي محسن الدفاعي) -التصرفات العقارية و إجراءاتها- الطبعة الأولى-المكتبة القانونية بغداد - شركة العاتك - 2019 - ص 15-25.

(ه) مصطفى مجيد-شرح قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971- الجزء الأول - المكتبة القانونية بغداد - العاتك - سنة بلا- ص 44 .

موضوع البيع جاء في المادة (508) مدني (بيع العقار لا ينعقد إلا إذا سجل في الدائرة المختصة و أستوفى الشكل الذي نص عليه القانون) و قد فضت محكمة التمييز في إقليم كردستان في قرار لها الذي جاء فيه (و لدى عطف النظر على الحكم المميز وجد أنه صحيح و موافق للقانون لأسبابه المعتمدة ذلك لأن البيع الجاري بين المميّزة – المدعية و بين المميّزة عليها /المدعى عليه الثالث كان خارج دائرة التسجيل العقاري فهو باطل قانوناً لعدم استثناء الشكل الذي قرره القانون وأن العقد الباطل لا ينعقد و لا يفيد الحكم و بإمكان المميّزة –المدعية المطالبة بحقوقها الأخرى أن كان لها مقتضى قانوني) (١).

فالقيّد العقاري لها حجة في مواجهة الكافة في كل ما دون فيه فلا يجوز الطعن بالصورية في البيانات المدونة فيه و لا يجوز الطعن بأية طريقة إلا بالتزوير و هذا ما جاء في المادة العاشرة الفقرة 1- من قانون التسجيل العقاري (تعتمد السجلات العقارية و صورها المصدقة و سنداتنا اساساً لأثبات حق الملكية و الحقوق العقارية الأخرى و تعتبر حجة على الناس كافة بما دون فيها ما لم يطعن فيها بالتزوير ، و لا يقبل بالصورية في التصرفات المسجلة فيها) . و قد اتجهت محكمة التمييز في إقليم كردستان في إحدى قراراتها و الذي جاء فيه (أن الدار المشيدة على القطعة موضوع الدعوى كانت مسجلة بأسم المدعي المميز الذي باع نصفها الى المدعى عليها الأولى و سجلها بأسمها في دائرة التسجيل العقاري المختصة بموجب السند الرسمي المبرز و حيث أن السندات الرسمية و سجلات التسجيل العقاري حجة على الناس بما دون فيها من أمور و لا يجوز الطعن بها إلا بالتزوير فتكون دعوى المدعى الماسة بقيّد الدار الرسمي كونه سجل 2م14 زيادة باسم المدعى عليها خلافاً للعقد المبرم بينهما غير واردة) (٢) ، و في قرار آخر جاء فيه (أن القطعة موضوعة الدعوى مسجلة باسم المدعى عليه في سجلات التسجيل العقاري و لا يجوز الطعن بالصورية في التصرفات العقارية حسب احكام المادة (149) من القانون المدني لذا لا تسمع الدفع بالصورية ما لم يكن دفعاً بالتزوير) (٣).

حجية السجل العقاري لم ينص عليها قانون التسجيل العقاري و القانون المدني فقط بل هناك نص آخر في قانون الأثبات رقم (107) لسنة (1979) حيث أشارت المادة (22) منه (أولاً – السندات الرسمية حجة على الناس بما دون فيها من أمور قام بها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة في حدود اختصاصه أو وقعت من

(١) قرار محكمة تمييز إقليم كردستان بالعدد 673/الهيئة المدنية /2018 – القاضي عبدالجبار عزيز حسن – مختارات تمييزية لقضاء محكمة تمييز إقليم كردستان – القسم المدني – الجزء الأول – الطبعة الأولى – مكتبة هة و لير القانونية – 2021 – ص 177.

(٢) قرار محكمة تمييز إقليم كردستان بالعدد 189/الهيئة المدنية /2005 – القاضي كيلاني سيد احمد – كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة تمييز إقليم كردستان – العراق للسنوات 1993-2011 – الجزء الثاني – الطبعة الأولى – مطبعة حاج هاشم /أربيل – 2013 – ص 77.

(٣) قرار محكمة تمييز إقليم كردستان بالعدد 442/الهيئة المدنية /2007 – القاضي كيلاني سيد احمد – المصدر السابق – ص 331.

ذوي الشأن في حضوره مالم يتبين تزويرها بالطرق المقررة قانوناً . أما ما ورد على لسان ذوي الشأن من بيانات أو إقرارات فيجوز إثبات عدم صحتها طبقاً لأحكام هذا القانون . ثانياً- تعتبر من قبيل السندات الرسمية ، شهادات الجنسية و براءات الاختراع و أحكام المحاكم و سجلات التسجيل العقاري و ماهو في حكم ذلك) . فقييد التسجيل العقاري و السند الصادر بموجبه يعتبر من السندات الرسمية و السندات الرسمية لا بد أن تصدر عن موظف عام أو مكلف بخدمة عامة و في حدود اختصاصه مع مراعاة الأوضاع القانونية في إنشاءها ، فتسجيل التصرفات العقارية لا بد أن يكون في دوائر ذات الاختصاص النوعي بإجراء التصرفات العقارية و هي دائرة التسجيل العقاري التي يقع العقار ضمن الحدود الإدارية لها و أن يتم التسجيل من قبل موظف عام و طبقاً للأوضاع و الشكليات و الإجراءات الواردة في قانون التسجيل العقاري (١٤).

(١٤) د. عصمت عبدالمجيد بكر - شرح قانون الأثبات - المكتبة القانونية بغداد - العاتك - 2012 - ص 86.

المطلب الثاني

مفهوم ابطال قيد التسجيل العقاري

لغرض تحديد ماهية ابطال قيد التسجيل العقاري لابد من بيان تعريفه أولاً و بيان أنواعه ثانياً و لذا سنتناول هذا المطلب في فرعين الأول تعريف ابطال قيد التسجيل العقاري و الثاني أنواع ابطال قيد التسجيل العقاري و كالآتي :-

الفرع الأول

تعريف ابطال قيد التسجيل العقاري

من أجل تعريف ابطال القيد لابد من تعريفه لغة و اصطلاحاً

الأبطال لغة

الإبطال مصدر لفعل (ابطل ، يبطل) و الإبطال أسم مصدر بمعنى (ضد الحق) و بمعنى (الضياع و الخسران و الفساد) (بنت).

و كذلك عرف الإبطال لغة ب (الإلغاء أو سقوط حكم الشيء الباطل) (تنت).

الإبطال اصطلاحاً

فهو (الغاء حكم الشيء و عده كأن لم يكن)

وهناك من الفقهاء من عرف البطلان بأنه جزاء الذي قرره القانون عند تخلف ركن من أركان العقد (التراضي - الشكل في العقود الشكلية - المحل - السبب) أو شرط من شروط الصحة (الأهلية و سلامة الإرادة) ، أي أن بطلان العقد هو الجزاء القانوني على عدم استجماع العقد لأركانه كاملة مستوفية لشروطها (بنت). في حين ذهب رأي آخر أن البطلان وصف يلحق بالتصرف ذاته نتيجة عيب و ليس موجه الى آثاره مباشرة و يلحق العيب التصرف القانوني إذا خالف هذا التصرف قاعدة قانونية تتعلق بإبرام التصرف و ينتهي الى أن هذا الوصف يؤدي الى عدم نفاذ التصرف كما هو الحال عند عدم اتباع الشكلية في العقود التي فرض القانون فيها شكلاً

(بنت) العلامة اللغوي (مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي) - القاموس المحيط - المطبعة بلا - الطبعة بلا - ص 980.

(تنت) مصطفى مجيد - شرح قانون التسجيل العقاري - الجزء الثاني - المكتبة القانونية بغداد - شركة العاتك - الطبعة بلا - ص 104.

(بنت) د. عبدالرزاق السنهوري - مصادر الالتزام - الطبعة الثانية - 1981 - المطبعة بلا - ص 643.

معينا(ستر). و جاء في قرار محكمة تمييز اقليم كردستان بأن (مجرد تقديم طلب التمليك أو حتى صدور قرار بالتخصيص لا يعط للمميز حق طلب تملك القطعة موضوعة الدعوى و بالتالي تسجيلها باسمه لأن التصرفات الخاصة بالعقار لا تكون محل اعتبار إلا بعد إستيفاء الشكل المطلوب و هو التسجيل في دائرة التسجيل العقاري) (شتر).

و لم يعرف قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة (1971) الإبطال و إنما بين الإجراءات و الكيفية التي يتم بها إبطال قيد التسجيل العقاري في المادة (139/ الفقرة 1) منه (يتم ابطال التسجيل العقاري أستناداً الى قرار من الوزير قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي وفقاً لأحكام هذا القانون أما إذا كان التسجيل قد أكتسب الشكل النهائي فلا يجوز ابطاله الا بحكم قضائي حائز درجة البتات) ولكن يمكن من خلال تعريف الأبطال اصطلاحاً أن نقول بأن إبطال قيد التسجيل العقاري هو إعادة الوضع القانوني للعقار الى الحالة التي كان عليها قبل التسجيل . في حين نجد تعريف البطلان في قانون المدني عند النص على العقد الباطل الذي جاء فيه (هو لا يصح اصلاً بأعتبار ذاته أو وصفاً بأعتبار بعض أوصافه الخارجية) (لهت) ، فأسباب البطلان سببان إما خلل في ذات العقد و مقوماته أي في ركنه و إما خلل في أوصافه الخارجية عن ذاته و مقوماته ، فالبطلان في القانون المدني ليس بمراتب متدرجة بل هو بطلان واحد أي بطلان مطلق ، فالعقد الباطل منعدم قانوناً فلا ينتج أثراً و يتمسك بالبطلان كل من كسب حقاً في المحل سواء كان قد كسب الحق قبل صدور العقد أو بعده، فيتسكك به الطرفان و ورثتهما و دائنوهما و كل من كسب حقاً عيناً على العين موضوع العقد الباطل أو حقاً شخصياً بالنسبة لهذه العين(لهت). و قضت محكمة التمييز في اقليم كردستان في قرار لها (أن بيع العقار خارج دائرة التسجيل العقاري المختصة باطل لا ينقل الملكية و لا يعتبر قانوناً و يعاد المتعاقدين الى الحالة التي كانوا عليها قبل العقد و يكون ما دفعه المشتري من بدل ديناً بذمة البائع عملاً بأحكام المادة 138 من القانون المدني) (لهت) .

ستر) د. عبد الحكيم الفودة – الموسوعة العلمية في البطلان في ضوء الفقه و قضاء النقض – الجزء الأول – المكتب الفني للموسوعات القانونية سنة بلا – ص 17.

شتر) قرار محكمة تمييز اقليم كردستان بالعدد 109/الهيئة المدنية/ 2011 - القاضي كيلاني سيد احمد – المصدر السابق – ص 336. (لهت) ينظر نص المادة (137) من قانون المدني العراقي.

(لهت) الأستاذ الدكتور عبد المجيد الحكيم و الأستاذ عبد الباقي البكري و الأستاذ المساعد محمد طه البشير – نظرية الإلتزام في القانون المدني العراقي – الجزء الأول – الطبعة الرابعة – العاتك – 2010 – ص 121-122.

(لهت) قرار محكمة تمييز اقليم كردستان بالعدد 839/الهيئة المدنية/ 2013 - القاضي كيلاني سيد احمد – كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة تمييز اقليم كردستان – العراق للسنوات 2012-2019 – الطبعة الأولى – المطبعة بلا – 2020 – ص 55.

وكذلك في بيع العقار العقد لا ينتج أثره إذا كان العقد باطلاً سواء كان ذلك لسبب عيوب الإرادة أو البيع لم يصدر من المالك أو لأي سبب آخر من أسباب البطلان فإن التسجيل في هذه الحالة في السجل العقاري لا ينقل ملكية هذا العقار إلى المشتري لأن البطلان مطلق والمطلق يجري على إطلاقه وكما ما بني على الباطل فهو باطل أيضاً ، وقد قضت محكمة التمييز الاتحادي في قرار لها جاء فيه (... أن حاصل التحقيقات التي أجرتها محكمة البداية والأستئناف قد أكدت أن زوج المميز عليها كان فاقد الأهلية قبل وأثناء وبعد اجرائه التصرف المطعون فيه إذ أكدت التقارير الطبية المتعددة التي اعتمدها محكمة الأستئناف من أنه متخلف عقلياً منذ طفولته و لا يمر بفترات تحسن و لا يقدر مسؤولية أفعاله و هذه التقارير عززت بصورة دقتر الخدمة العسكرية المتضمن سبق اعفائه من الخدمة العسكرية و بما أن زوج المميز عليها قد تم حجره للسبب المذكور و أن حجة الحجر كاشفة لسبب الحجر و ليست منشأة له لأنه يعد مجبوراً لذاته عند اجراء التصرف و قبله و بعده للأسباب المذكورة و حيث ان حكم المعتوه و المجنون المطبق في التصرفات التي يجرونها بحكم الصغير غير المميز و هم مجبورين بذاتهم و تصرفاتهم باطلة لذا فإن ابطال قيد التسجيل الذي تم بموجبه نقل سهام المحجور بأسم المدعى عليه له سند من القانون.) (تيتا).

الفرع الثاني

أنواع ابطال قيد التسجيل العقاري

يتم ابطال قيد التسجيل العقاري بطريقتين هما :-

1- الأبطال الإداري

جاء في الشق الأول من المادة (139/الفقرة 1) من قانون التسجيل العقاري بأنه (يتم ابطال التسجيل العقاري استناداً الى قرار الوزير قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي وفقاً لأحكام هذا القانون) و يتضح من خلال هذا النص بأن لوزير العدل صلاحية ابطال القيد في حالة حدوث اخطاء و نواقص قانونية في عملية التسجيل حيث يتعذر اصلاحها أصولياً و قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي . ففي العراق لا يكتسب التسجيل شكله النهائي الا بعد المصادقة عليه من جهات التدقيق لأن التدقيق يجري بعد التسجيل و ليس قبله . وقد يتم التسجيل وفق اجراءات مخالفة للقانون أو بالأسناد الى وثائق و بيانات غير قانونية و المقصود هنا ليس فقط مخالفة قانون التسجيل العقاري و إنما جميع القوانين و الأنظمة المتعلقة بموضوع التسجيل ، كتسجيل معاملة

(تيتا) قرار محكمة تمييز الاتحادية رقم 97 في 2006/11/28 - المحامي علاء صبري التميمي - المجموعة المدنية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية لسنوات 2006-2007-2008 - الطبعة الثانية - بغداد - المطبعة بلا-2009 - ص 205.

افراز خلافاً لأحكام نظام الطرق و الأبنية أو بالأسناد على وكالة مضي على تنظيمها (15) سنة خلافاً لقانون التسجيل العقاري أو كان الموكل متوفياً أثناء تنفيذ الوكالة إذ أن الوكالة في هذه الحالة تعتبر منتهية بموجب قانون المدني ، ففي هذه الحالات وقبل تصديق التسجيل من قبل هيئة التدقيق يتم ابطال القيد بهذه الطريقة أدارياً أي بقرار من قبل الوزير^(١٠٧).

2- الأبطال القضائي

جاء في الشق الثاني من المادة (139/الفقرة 1) من قانون التسجيل العقاري بأنه (... إذا كان التسجيل قد اكتسب شكله النهائي فلا يجوز ابطاله الا بحكم قضائي حائز على درجة البتات) ويتضح من هذا النص بأنه إذا وجدت مخالفة قانونية أو خطأ في اجراءات التسجيل في قيود السجل العقاري المكتسب شكله النهائي أي بعد تصديق المعاملة من قبل هيئة التدقيق و أن لم يصدر سنده فلا يجوز ابطال هذه القيود الا عن طريق القضاء أي بأقامة دعوى من قبل صاحب المصلحة وفي المحكمة المختصة و استحصال قرار بإبطال القيد . و هذا النوع من ضمان أوجدها المشرع لاستقرار المعاملات و اعطاء الثقة لمثل هذه القيود و التي تشكل عصب الحياة في الوقت الحاضر و ما يتمتع به القضاء من استقرار في الأحكام و القواعد القانونية و بما يتماشى مع الوضع السائد في كل مجتمع و إن من واجب القضاء عند اللجوء اليه البحث و التحري لأيصال الحق الى أصحابه ، و قد جاء في قرار محكمة التمييز الأتادي بأنه (إذا كانت القطعة موضوع الدعوى مسجلة بأسم المدعية لدى دائرة التسجيل العقاري و اكتسب التسجيل شكله النهائي و أصبح حجة على الناس كافة فإنه لا يجوز لمديرية البلدية التصرف بعقار المدعية بعد أن خرج من ملكها و إن وجد ما يدعو الى إبطال التسجيل فيمكن سلوك الإجراءات المرسومة في المادة (1/139) في قانون التسجيل العقاري وكان على المحكمة نظر دعوى المدعية موضوعاً كون إبطال قيد عقارها لم يتم بقانون أو بقرار له قوة القانون)^(١٠٨).

^(١٠٧) مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص 107.

^(١٠٨) قرار محكمة التمييز الأتادي بالعدد 838/الهيئة الاستثنائية عقار/2017 - مختار من قضاء محكمة التمييز الأتادية - الجزء الثاني - ص 240 - نقلا من كتاب القاضي حيدر عودة كاظم - الإجراءات العملية في الدعوى المدنية دراسة معرزة بالتطبيقات القضائية - الجزء الثاني - مكتبة القانون المقارن - 2019 - ص 454.

المطلب الثالث

التمييز بين ابطال التسجيل العقاري وتصحيحه

بعد تعريف ابطال قيد التسجيل العقاري و أنواعه سنتناول في هذا المطلب التمييز بين ابطال القيد و تصحيحه و حالات التصحيح و مميزاته و ذلك في فرعين كالآتي :-

الفرع الأول

معنى تصحيح القيد و حالاته

شرحنا سابقاً بأن السجل العقاري يحتوى على بيانات تتعلق بموقع العقار و حدوده و مساحته و أوصافه و كذلك يسجل فيه حقوق عينية عقارية و هو الصورة الحقيقية للعقار من الناحية القانونية و لكن تحصل أخطاء و مخالفات أثناء التسجيل و ذلك قد يكون قبل أكتساب التسجيل شكله النهائي أو بعده ، و وضع قانون التسجيل العقاري نصوصاً خاصة لا يتم اللجوء إليها إلا في حدود ضيقة و حالات خاصة لتصحيح تلك الأخطاء التي لا تؤثر على صحة السجل و بالتالي لا يستوجب الإبطال بل يتم تصحيحها و هذا ما جاء في المادة (67) من قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة (1971) (يصحح السجل العقاري استناداً الى حكم قضائي حائز درجة البتات أو الى قرار قانوني له قوة الحكم) و جاء في المادة (68) منه (يصحح بقرار من رئيس التسجيل العقاري الخطأ المادي الذي سببته الجهات الرسمية في التسجيل إذا كان مخالفاً للوثائق و المستندات أو السجلات التي أستند إليها في التسجيل بشرط عدم تبدل المالك أو صاحب الحق العيني) .

و نجد أن بعض فقهاء عرف تصحيح السجل بأنه هو (تصحيح الأغلط الحاصلة في السجل العقاري أو في الخارطة و كذلك التصحيح الذي يجري لتغير الأحوال المدنية للمالك كحذف أو إضافة صيغة القصر أو الحجر أو تبديل الأسم و اللقب و الجنسية) (تريز).

و يتضح من النص المادتين (67 و 68) من قانون التسجيل العقاري المذكورين بأنه يصحح السجل العقاري في الحالات الآتية :-

(تريز) د. عبد المجيد الحكيم - المصدر السابق - ص 383.

1. استناداً الى حكم قضائي صادر من المحكمة المختصة و حائز درجة البتات بالتصحيح و لا حاجة في هذه الحالة الى اخبار ذوي العلاقة أو الشركاء أو استحصال موافقتهم أو أية جهة أخرى على التصحيح .
2. استناداً الى قرار قانوني له قوة الحكم و أن لم يصدر من الجهة القضائية الا أنها يكون بمثابة الحكم القضائي و ذلك لصدوره بالاستناد الى نص القانون ، مثلاً قرار مدير الأحوال المدني بتصحيح السجل المدني الصادر وفق قانون الأحوال المدني .
3. استناداً الى قرار إداري صادر من رئيس دائرة التسجيل العقاري فقد نص القانون على جواز تصحيح الأخطاء التي حصلت سهواً عند التسجيل و عند ترحيل الإيضاحات من استمارة التسجيل أو الوثائق المستندة اليها المعاملة الى سجل العقاري بقرار رئيس دائرة التسجيل العقاري .

الفرع الثاني

مميزات تصحيح القيد

يتميز التصحيح بأنه يتعلق بالأخطاء الواردة في السجل العقاري أو الخارطة و إن هذه الأخطاء تحصل بطبيعة الحال عند التسجيل و قد تكون مخالفة لوثائق و المستندات أو السجلات التي أتمت عليها عند التسجيل فمثلاً قد يحصل خطأ في تسجيل أسم المشتري أو في حدود العقار أو المساحة أو غير ذلك و لا دخل لذوي العلاقة فيه بل تم درج الخطأ سهواً من قبل موظفي دائرة التسجيل فبالتالي دائرة التسجيل العقاري تقوم بتصحيحه بقرار من رئيس الدائرة بشرط أن لا يؤدي الى تغيير المالك أو صاحب الحق العيني وأن لا يؤثر في حقوق ذوي العلاقة و قد يتم العثور على الخطأ قبل اكتساب التسجيل الشكل النهائي ففي هذه الحالة يتم تصحيحه في نفس السجل بالشطب و الأضافة معزراً ذلك بتوقيع الموظف المختص و تصديق رئيس الدائرة و ذلك وفق المادة 116 من قانون التسجيل العقاري⁽⁵⁵⁾. أما اذا عثر عليه بعد اكتساب التسجيل الشكل النهائي فهنا يتم التصحيح بإجراء معاملة تصحيح كما جاء في المادة 69 من قانون التسجيل العقاري⁽⁵⁶⁾.

(55) مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص 517.

(56) المادة (69) من قانون التسجيل العقاري (تجري معاملة التصحيح لتغيير الأحوال المدنية للمالك أو صاحب الحق العيني في العقار فيما يتعلق بإسمه أو جنسيته أو اهليته بقرار من رئيس دائرة التسجيل العقاري استناداً الى الوثائق المعتبرة قانونياً على أن لا يتعارض ذلك و احكام القوانين مع ملاحظة ما يأتي : 1- اذا تعلق التصحيح بحذف صفة القصر فيستند في إجرائه الى هوية الأحوال المدنية أو شهادة الجنسية أو أي مستند قانوني اخر يثبت إكمال القاصر الثامنة عشرة من عمره أو اعتباره رشيداً وفقاً لأحكام القانون . 2- اذا كان التصحيح ينصب على إزالة الاختلاف بين الأسماء أو الألقاب و كان التسجيل مخالفاً لوثائق القانونية فيتم ذلك استناداً الى تحقيق يقوم به رئيس الدائرة للثبوت من الأسم أو اللقب الصحيح .)

و يتضح لنا مما تقدم أن الأبطال لقيود التسجيل العقاري يعني سقوط حكم السند و اعتباره كأن لم يكن و يبطل تبعاً لذلك كل اجراء لاحق عليه و يفقد حجته القانونية و لا تكون له أي قيمة بخلاف التصحيح الذي يتعلق بالأخطاء الواردة في السجل العقاري و يتم تصحيحها وفقاً للأجراءات المتبعة قانوناً . وقد وجهت محكمة تمييز إقليم كردستان في قرار لها (أن العقار موضوع الدعوى الت موضوع ملكيته الى المدعية بيعاً و سجل بأسمها في دائرة التسجيل العقاري و ان نقل هذا السجل بأسم شخص اخر أو تصحيحه لا يجوز الا استناداً الى حكم قضائي حائز على درجة البتات أو الى قرار قانوني له قوة الحكم ..) (شمبر).

شمبر) قرار محكمة تمييز إقليم كردستان بالعدد 334/الهيئة المدنية / 1998 في 1998/11/22 –لقاضي كيلاني سيد احمد – المصدر

السابق –ص 326.

المبحث الثاني

إجراءات و صور ابطال قيد التسجيل العقاري

قبل بيان إجراءات و صور ابطال قيد التسجيل العقاري في هذا المبحث لابد أن نشرح باختصار إجراءات التي يتم بموجبها تسجيل التصرف العقاري في السجل العقاري فأنها تبدأ بتقديم طلب من المشتري أو المالك أو وكيل المشتري أو وكيل المالك أو النائب القانوني الى دائرة التسجيل العقاري المراد إجراء التصرف عليه ضمن اختصاصها المكاني ووفق الأستمارة معدة بصورة رسمية لكل نوع من أنواع التصرف^(١٤١)، و يتم تصديق هذا الطلب من ضريبة العقار بما يفيد عدم وجود ديون و بعد ذلك يتم تسجيل الطلب في سجل الواردة و يقدم الى مسؤول شعبة التسجيل^(١٤٢)، و بعد الموافقة عليه يصار الى إجراء الكشف لتقدير قيمة الملك^(١٤٣)، و ثم إحالته الى ضريبة الدخل المختصة تبعاً لموقع العقار و بعد ذلك تستوفي الرسم القانوني^(١٤٤)، و بعد إستيفاء الرسم القانوني تودع المعاملة الى شعبة التسجيل لغرض تسجيلها بعد اقرار المتعاقدين أمام الموظف المختص^(١٤٥)، و يوقع المتعاقدين في استمارة التسجيل اسفل اقرارهما و ذلك بعد شرح الاقرار من قبل الموظف لأن العقد ينعقد بمجلس عقد واحد في الدائرة و امام الموظف المختص بإيجاب و قبول طرفي العقد^(١٤٦)، و كما يجب على الموظف المختص شرح مضمون الأقرار على المتعاقدين بصورة كاملة و واضحة و أن يدرج المعلومات التي ذكرها المتعاقدين دون تغيير و بخلاف ذلك تنهض مسؤولية الجزائية عن فعل التزوير^(١٤٧)، و بعد اتمام التسجيل في السجل العقاري يصادق عليه من قبل رئيس الدائرة^(١٤٨)، و لكن يجب ان نشير الى أن التسجيل المذكور لا يكتسب شكله النهائي الا بعد مصادقة هيئة التدقيق عليه من الناحية الشكلية و القانونية .

ومما ذكرنا يتضح لنا أن عملية التسجيل تمر بمراحل طويلة ومن الطبيعي أن يرافق هذه العملية بعض الأخطاء و المخالفات القانونية فقد يستند التسجيل الى وثائق أو بيانات غير قانونية كما تطرقنا اليه في

-
- (١٤١) انظر المادة (82) من قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 .
(١٤٢) انظر المادة (84) من قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 .
(١٤٣) انظر المادة (87) من قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 .
(١٤٤) انظر المادة (104) من قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 .
(١٤٥) انظر المادة (107) من قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 .
(١٤٦) انظر المادة (109) من قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 .
(١٤٧) انظر المادة (2/287 - أ) من قانون العقوبات رقم 111 لسنة 1969 .
(١٤٨) انظر المادة (105) من قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 .

المبحث الأول و تعذر اصلاحها بالطرق الأصولية فإذا لم يكن التسجيل قد اكتسب شكله النهائي يبطل بقرار من وزير العدل أما اذا اكتسب شكله النهائي فلا يجوز ابطاله الا بحكم قضائي حائز درجة البتات ، وأن لكل حالة من حالات الأبطال اجراءات خاصة رسمها القانون و تقوم بها جهة معينة وفق الأصول القانونية و يترتب على قرار الأبطال جملة من الآثار الهامة . و لهذا سنخصص هذا المطلب لشرح إجراءات و صور ابطال القيد في ثلاثة مطالب الأول كيفية ابطال القيد و الجهة المختصة بذلك و الثاني دعوى ابطال القيد العقاري و صورته (حالاته) و ثالث آثار ابطال قيد التسجيل العقاري .

المطلب الأول

كيفية ابطال القيد و الجهة المختصة بذلك

بين قانون التسجيل العقاري النافذ طريقة لمعالجة المخالفات و الأخطاء القانونية التي تحدث أثناء عملية التسجيل للتصرفات القانونية و ذلك بإبطال التصرف القانوني الذي ترتب على أثر هذه المخالفة و الخطأ و ميز بين حالة اكتساب القيد لشكله النهائي أو قبل اكتسابه لشكله النهائي و الجهة ذات الاختصاص و سنبين ذلك في الفرعيين الآتيين :-

الفرع الأول

ابطال القيد قبل اكتسابه الشكل النهائي

نص قانون التسجيل العقاري النافذ كيفية ابطال القيد العقاري قبل اكتساب شكله النهائي من خلال المادة (140) منه على ما يلي (يصدر الوزير قراره بالأبطال بسبب مخالفة التسجيل لأحكام القانون أو استناده الى وثائق أو بيانات غير قانونية عند تعذر اصلاحها بالطرق الأصولية وذلك بناء على توصية الهيئة الاستشارية في مديرية التسجيل العقاري العامة المؤيدة من المدير العام) .

ومن خلال تحليل نص المادة المذكورة يتبين لنا الشروط الواجب توفرها لكي يتم ابطال القيد غير المكتسب لشكله النهائي و هي :-

1- أن يكون التسجيل مخالفاً لأحكام القانون أو مستنداً الى وثائق و بيانات غير قانونية

إذا وجدت هيئة التدقيق بعد تدقيق أن المعاملة فيها نواقص أو أخطاء جوهرية تؤثر على صحة المعاملة ترفض تصديق المعاملة ، وفي هذه الحالة يجب عليها رفع تقرير بذلك الى مدير التدقيق الذي يقوم بدوره بتقديم هذا التقرير مع المعاملة الى المدير العام لأحالة القضية الى الهيئة الاستشارية المشكلة للنظر فيها و تدقيق المعاملة من جميع الوجوه في ضوء اعتراضات هيئة التدقيق و ملاحظات الدائرة المختصة و مطالعة مدير التدقيق فإذا وجدت الهيئة بأن المعاملة قد شابها خطأ أو مخالفة لأحكام قانون التسجيل العقاري أو القوانين الأخرى ذات العلاقة ترفع توصيتها بإبطال التسجيل ، ومن امثلة لتلك الحالة تسجيل وقف أو وصية على حق

التصرف في الأرض المملوكة للدولة خلافاً للمادة (1172) مدني أو كان الوكيل معزلاً و أجرى التصرف نيابة عن الموكل أو عدم صحة البيانات المقدمة لأثبات الحيازة وغيرها من حالات (سسه).

2- تعذر اصلاح المخالفة القانونية و اكمال النواقص في الوثائق و البيانات المستندة اليها التسجيل بالطرق الأصولية .

ان بعض الأخطاء والنواقص وان كانت مخالفة للقانون وتؤثر على صحة التسجيل الا انه يمكن إصلاحها بطريقة قانونية كاعتراف الورثة بالبيع بالنسبة للوكالة التي تنتهي بموت الموكل فان هذا الأقرار يعدل الخطأ الناشئ عن إقرار الوكيل بالبيع بانتهاء وكالته بوفاة الموكل بتاريخ سابق لتاريخ الإقرار بصورة قانونية لان الورثة هم الخلف العام للموكل وتنتقل حقوقه إليهم حيث يصبح الورثة هم المالكين للعقار من تاريخ وفاة المورث وقد تأيد ذلك بقرار لمحكمة التمييز لأقليم كوردستان والذي جاء فيه (الثابت من القسام الشرعي المبرز ان المدعية هي من ضمن ورثة المتوفي لذا فان من حقها المطالبة بما يصيبها من التركة على ضوء القسام الشرعي المذكور لأن التركة تنتقل الى الورثة حال حصول واقعة الوفاة لذا فلا موجب لأقامة الدعوى اضافة الى التركة.) (شمه) . أو قد تكون المعاملة مستندة إلى وكالة باطلة وتم تبديلها بوكالة صحيحة مستوفية للشروط القانونية أو توحيد الجزء المفرز الذي نقل مساحته عن النصاب ويمكن نقل سجل الأفرز إلى سجل جديد تصحيحا وافرزا وتوحيدا وبهذا يتم إصلاح الخطأ القانوني في معاملة الإفراز . إذن عند وجود مخرج قانوني لاكمال النقص وتصحيح الخطأ لا يلجأ إلى الإبطال وترفع الهيئة الاستشارية توصيتها بتعديل الأخطاء واكمال النواقص فيتم إعادة المعاملة إلى دائرة التسجيل العقاري المختصة التي جرى التصرف فيها لاكمال النواقص اما في حالة تعذر ذلك فليس للهيئة الاستشارية الا رفع توصيتها بإبطال تسجيل التصرف الوارد على العقار(سه).

3- صدور توصية من الهيئة الاستشارية في مديرية التسجيل العقاري العام بالأبطال.

أن وجود الأخطاء و النواقص المشار اليها في الشرطين الأول و الثاني لا تكفي لأصدار الوزير قراره بالأبطال و انما يجب أن تصدر توصية من الهيئة الاستشارية بالأبطال و لا تتم اجراءات الابطال بدون هذه التوصية و أن تم تأيد ذلك من قبل المدير العام بكتاب رسمي ، فلا بد من وجود توصية الهيئة الى جانب الأخطاء و المخالفات القانونية التي رافقت عملية التسجيل .

(سه) مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص107.

(شمه) قرار محكمة تمييز اقليم كوردستان بالعدد 1/الهيئة المدنية/2001 في 2001/1/6 - القاضي كيلاني سيد احمد - المصدر السابق - ص 216.

(سهه) مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص108.

4- تأييد توصية الهيئة الاستشارية من المدير العام .

كما أن الأخطاء لا تكفي وحدها لصدور القرار بأبطال التسجيل دون صدور توصية من الهيئة الاستشارية بالأبطال .فإن التوصية غير كافية ايضاً دون تأييدها من مدير التسجيل العقاري العام . لأن الشروط الأربعة المتقدمة مجتمعة تكون أساساً لأسناد الوزير قراره عليها بأبطال التسجيل ، و أن فقدان أي شرط منها يعني فقدان ركيزة الأبطال و عدم استيفائه للشروط القانونية^(١٠٩).

و قد يحدث اختلاف بين رأي المدير العام و الهيئة الاستشارية فقد ترفع الهيئة الاستشارية توصية بالأبطال و لكن المدير العام لا يقتنع بها و لا يؤيدها أو بالعكس ترفع الهيئة التوصية بصحة المعاملة و لكن المدير العام يرى بأنها مخالفة للقانون ، و أن القانون لم يعالج هذه الناحية مع انها قد تحدث في حالات نادرة و تحتاج الى الحل و ان ذلك يعتبر نقصاً في التشريع .

و تجدر الإشارة الى ان الهيئة الاستشارية غير مغولة بتصديق المعاملة الخاصة بتسجيل التصرف الوارد على العقار في حالة موافقتها للأصول وعليها رفع التوصية بصحة المعاملة إلى مدير التسجيل العقاري العام وبعد تأييدها من قبله يطلب من هيئة التدقيق إعادة تدقيق معاملة تسجيل التصرف العقاري بموجب توصية الهيئة الاستشارية وتصديقها ولا يحق لهيئات التدقيق أو الدوائر المختصة بعد ذلك الاصرار على وجهة نظرها لأن التوصية تكون ملزمة لها مع عدم الاخلال بحق المتضرر من مراجعة المحاكم المختصة لأثبات الخلاف^(١١٠).

الفرع الثاني

ابطال القيد بعد اكتسابه الشكل النهائي

نص قانون التسجيل العقاري في المادة (133) إنه (يكتسب التسجيل شكله النهائي بالمصادقة عليه من جهات التدقيق المختصة بمقتضى احكام هذا القانون و إن لم يصدر سنده) يتضح من هذا النص و كما بينا سابقاً أن التسجيل يكتسب شكله النهائي بالتصديق عليه من قبل الهيئات المختصة بالتدقيق و إن لم يصدر سنده و لا يجوز بعد ذلك ابطاله إذا ظهرت مخالفات أو أخطاء قانونية في عملية التسجيل الا بحكم قضائي حائز درجة البتات أو بقرار أداري له قوة قانونية.

(١٠٩) مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص109.

(١١٠) مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص111.

و تجدر الإشارة الى أن السجل العقاري هو الأساس المعول عليه في مدى اكتساب التسجيل شكله النهائي من عدمه، و يلاحظ أن المادة (1/137) من قانون التسجيل العقاري ، نصت أنه لا يجوز اعطاء صور السندات في حالة فقدان سجلاتها و السند هو الصورة المطابقة للسجل الذي هو الأساس الذي يستند اليه في اصدار السندات و يستمد حكمه القانوني من السجل فعند فقدان السجل الذي هو ركيخته الأساس و أصله لا يبقى له حجية اثبات مطلقة و الأمر الذي حدى بالمشرع الى اخضاع السند الذي فقد سجله الى مراسيم التأييد المنصوص عليها في المواد (58-63) من القانون و اشترط القانون لتأييد السند في هذه الحالة أن يكون المالك و اضع اليد على الحق العيني المثبت في السند و يعني ذلك بأن السند لا يقوى تجاه التقادم بعكس السند الذي سجله موجود فلا يسري عليه التقادم ، فعليه في حالة فقدان السجل لا يجوز اصدار السند به استناداً الى سند اخر و لا يجوز تزويد ذوي العلاقة بصورة من السند المفقود سجله لتعذر تأييد مطابقتها للسجل^(٥٩). و لكي يتم أبطال قيد المكتسب شكله النهائي لا بد أن تتوفر الشروط الآتية :-

- 1- وجود مخالفات أو أخطاء قانونية مؤثرة على الحق المثبت في السجل و المركز القانوني لأطراف العلاقة.
 - 2- أن يتم كشف هذه المخالفات و الأخطاء بعد اكتساب التسجيل شكله النهائي أي بعد مصادقة جهات التدقيق.
 - 3- تعذر اصلاح تلك المخالفات و الأخطاء بطرق اخرى.
 - 4- وجود دعوى مقامة من قبل المتضرر أو صاحب المصلحة أمام محكمة بداءة موقع العقار و صدور قرار بأبطال ذلك التسجيل المعيب و مكتسب لدرجة البتات أو وجود قرار له قوة قانونية كما شرحنا سابقاً.
- وقد تأيد هذا الاتجاه بقرارات محكمة تمييز إقليم كردستان منها قرار المرقم 253/هيئة مدينة اولى/2010 في 2010/4/14 الذي جاء فيه(وجد أن رئاسة البلدية قامت بأبطال قيد الملك بموجب كتابها (المرقم..) و سجلتها بأسمها ومن ثم بأسماء اشخاص آخرين دون وجه حق و دون سند من القانون لأن القيد المذكور بعد تسجيله بأسم المميز (المدعي) و اكتساب هذا التسجيل شكله النهائي أصبح حجة على الناس و لا يجوز أن يطعن فيه الا بالتزوير كما لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون و بالطريقة التي يرسمها و يكون ذلك مقابل تعويض عادل يدفع اليه مقدماً و يكون ذلك ايضاً بالاستحصال على حكم قضائي بات بهذا الخصوص و حيث أن البلدية مارست هذا الحق دون إقامة الدعوى بها امام القضاء لذا يكون أجراءها هذا مخالف للقانون و كان على المحكمة ابطال قيد القطعة و اعادة تسجيلها بأسم مالكيها المميز

(٥٩) د. عصمت عبد المجيد بكر - المصدر السابق-ص93.

مجدداً لبطلان التصرفات الجارية على العقار المذكور) (نيسه). وفي قرار اخر (لا يجوز لأية جهة تنفيذية مهما كانت مرتبتها اصدار قرار بسلب ملكية شخص ما إذا اكتسب تسجيله الدرجة القطعية مع سجلات التسجيل العقاري لأن قانون التسجيل العقاري النافذ رسم طريقاً معيناً لا بد من سلوكه لأبطال القيد و هو مقاضاة صاحب الملك و صدور حكم قضائي بات بأبطال القيد) (نيسه).

(نيسه) قرار محكمة تمييز اقليم كوردستان بالعدد 253/الهيئة المدنية/ 2010/ في 2010/4/14 - القاضي كيلاني سيد احمد - الجزء

الثاني - المصدر السابق -ص 334.

(نيسه) قرار محكمة تمييز اقليم كوردستان بالعدد 707/الهيئة المدنية/ 2010/ في 2010/12/19 - القاضي كيلاني سيد احمد - الجزء

الثاني - المصدر السابق -ص 335.

المطلب الثاني

دعوى ابطال القيد العقاري و صورته (حالاته)

وضحنا سابقاً بأنه اذا ظهرت مخالفات أو أخطاء قانونية في عملية التسجيل العقاري و بعد اكتساب الشكل النهائي للتسجيل يجب على صاحب المصلحة اقامة دعوى ابطال القيد العقاري لتصحيح الأوضاع و المراكز القانونية غير السليمة و الأخطاء و المخالفات القانونية المعيبة التي رافقت عملية التسجيل ، و لكن لم يبين قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة (1971) المعدل كيفية اجراءات اقامة دعوى ابطال القيد و انما ترك ذلك للقوانين المتعلقة بهذا الشأن ، فقد عرف قانون المرافعات المدنية رقم (83) لسنة (1969) في المادة الثانية منه بأن الدعوى هي (طلب شخص حقه من اخر امام القضاء) .

و دعوى ابطال القيد العقاري بصورة عامة تبدأ بعريضة الدعوى و يتم دفع الرسم القانوني عنها في ضوء قيمة العقار المقدرة من المدعي و إذا لم تقتنع المحكمة بتقدير المدعي جاز لها الإستعانة بخبير مختص أو مفتحة دائرة التسجيل العقاري لتقدير قيمة العقار و القرار الذي يصدر في الدعوى قابلاً للطعن أستئنافاً و تمييزاً ، و يجب وضع إشارة عدم التصرف على القيد العقاري الى حين نتيجة الدعوى ، و تنظر المحكمة في الدعوى طبقاً للأجراءات المقررة في قانون المرافعات المدنية و قانون الإثبات و قد يطرأ عليها حالة الأستئجار الى نتيجة تحقق أمر معين كإستئجار الدعوى الى نتيجة الإجراءات التحقيقية في دعوى التزوير أمام المحاكم الجزائية على سبيل المثال . و لأهمية موضوع دعوى ابطال القيد سنتناول في هذا المطلب اطراف دعوى ابطال القيد و صور الأبطال القضائي للقيد في فرعين كالآتي :-

الفرع الأول

اطراف دعوى ابطال القيد و شروطها

ينحصر أطراف دعوى ابطال القيد بالمدعي و المدعى عليه أو من يمثلهم قانوناً ، فالمدعي هو الشخص الذي أصابه ضرر جراء ذلك التصرف العقاري المعيب قانوناً مما يكون له حق المطالبة بإزالة هذا الضرر بوصفه صاحب الحق المطالب به أو المركز القانوني محل النزاع أو بواسطة وكيله عنه . و قد يكون المدعى شخصاً طبيعياً أو معنوياً أو قد يكون شخص واحد أو عدة اشخاص في وقت واحد مما يكون الحق لكل واحد منهم من اقامة الدعوى لبطلان القيد و اعادة الحال الى ما كان عليه من دون ان يرتبط بمطالبة الآخرين و بقدر سهامه في العقار موضوع الدعوى و قد تأيد ذلك الأتجاه بقرار محكمة التمييز في أقليم كوردستان و الذي جاء فيه (و لدى عطف النظر

على القرار المميز تبين بأنه غير صحيح و مخالف للقانون حيث تبين بأن المدعى عليه سبق أن استحصل على القسم الشرعي المرقم 322 و الصادر من محكمة الأحوال الشخصية في السليمانية في 2000/4/8 و الخاص بالمتوفي مورثهم و قد كتم اسم المدعى في هذه الدعوى ثم دفع بقية المدعى عليهم بأنهم قاموا ببيع حصتهم من القطعة المرقمة 762/46 ملكندي دةباشان الى الأشخاص الثالثة ثم استحصل المدعى على القرار الصادر في الدعوى الشرعية المرقمة 5260/ش/2016 و الصادر من محكمة الأحوال الشخصية في السليمانية في 2017/7/3 و القاضي بتصحيح القسم الشرعي المذكور عنه اعلاه اصبح المدعى من مورث المتوفي (-) الا أن المحكمة اصدرت حكماً بأبطال قيد القطعة موضوعة الدعوى للقيد (211،210/مارس/2000 جلد 1028) لكون البيع باطلا الا أن البيع المذكور بقدر حصص المدعى عليهم صحيحاً و موافقاً للقانون لكونهم من مورث المتوفي المذكور اعلاه بل كان على المحكمة ابطال القيد المذكورين بقدر تعلقه الأمر بحصة المدعى فقط .. (تسه)

و أحياناً قد يكون العقار موضوع الدعوى مملوك على الشيوع لعدة شركاء أو يتعلق بحقوق المتوفي الذي ترك مجموعة من الورثة ففي هذه الحالة يجوز لأي من الورثة أن يكون مدعياً الحق لنفسه أو لجميع الورثة و قد يصدر الحكم لصالح جميع الورثة من حيث النتيجة رغم كونهم خارجين عن الخصومة ، إذ أن أصل الحق المتنازع فيه غير قابل للتجزئة لوحدة السبب و الموضوع بحيث تجعل التحقيق و الحكم بهما لازمين لحسن سير العدالة ، حيث نصت المادة (5/44) مرافعات مدنية (إذا تعدد المدعون و كان في إدعائهم اشتراك أو ارتباط اجاز لهم اقامة الدعوى بعريضة واحدة) و يتصور ذلك مثلاً في دعوى إبطال القيد العقاري المسجل بإسم المشتري بوكالة مزورة مزعوم صدورها من المتوفي قبل وفاته ، فالمدعي هم ورثة المتوفي كلهم في عريضة واحدة وفقاً لمنطوق النص أعلاه كما يجوز إقامة الدعوى من أحدهم و في حالة ثبوت الإدعاء يحكم بإبطال القيد و يعاد تسجيله بإسم المتوفي و بذلك يستفيد منه بالنتيجة جميعهم إذا كان الإدعاء يتضمن بيع مورثهم للعقار باطلا و طلبهم إعادة تسجيل العقار بإسم مورثهم فيجب إقامة الدعوى إضافة لتركه مورثهم (تسه).

(تسه) قرار محكمة تمييز اقليم كردستان بالعدد 780/الهيئة المدنية/2018 في 2018/12/18 - القاضي عبد الجبار عزيز حسن -
القسم المدني - المصدر السابق - ص 417.

(تسه) القاضي ناصر ياسين حمود الجبوري - ابطال التسجيل العقاري قضائياً - الطبعة الأولى - دار الجيل العربي - 2012 - ص 49.

و يجوز الأذعاء بعريضة واحدة بطلب إبطال القيد العقاري على عدة عقارات إذا إتحد أطراف الدعوى والسبب و الخصوم (ش^ه)، و لكن لا يجوز المطالبة بإبطال تسجيل العقار مع المطالبة بالمبالغ المستلمة زيادة في الدعوى و على المحكمة تكليف المدعى بحصر الدعوى بأحد الطلبات .

في حين ان المدعى عليه في دعوى البطلان هو من كان مسؤولاً عن الفعل الضار والمدعى عليه هو من تقام عليه الدعوى ابتداء والمطلوب الحكم عليه والمدعى عليه لا تتغير صفته في الدعوى الأصلية ولو احدث دعوى ضد المدعي ويصح ان يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً إذ يجب ان ترفع الدعوى على خصم قانوني يكون محكوماً أو ملزماً بشيء على تقدير ثبوت الدعوى فان لم يكن كذلك فلا تسمع الدعوى ويتحتم ردها، وتتعدد خصومة المدعى عليه إذا أنكر الحق موضوع الدعوى أو المنازع فيه (ش^ه)، أما إذا اقيمت دعوى إبطال القيد ضد أحد الشركاء في العقار أو ضد أحد الورثة فإن على المحكمة إفهام المدعي بطلب إدخال بقية الشركاء أو بقية الورثة اشخاصاً ثالثة في الدعوى فإن أبى المدعى ذلك ردت دعواه لعدم إكمال الخصومة (ش^ه) . و كذلك لا يجوز قانوناً أن تكون دائرة التسجيل العقاري مدعياً لأنها قامت بالتسجيل و ليس لها نقضه (من سعى في نقض ما تم من جهته فسيح مردود عليه) ، أما البلدية فيمكن أن تكون مدعية أو مدعى عليها في دعوى إبطال القيد العقاري رغم التخصيص يصدر منها عادة إلا أن جهة التنفيذ هي دائرة التسجيل العقاري و جاء في قرار محكمة التمييز في إقليم كردستان (.. الحكم الصادر بحق المدعى عليهم الثالث و الشخص الثالث المدخول الى جانبه غير صحيح و مخالف للقانون لأن كل من دائرة التسجيل العقاري و وزارة العدل هما جهتين تنفيذيتين قامتا بإجراء تسجيل العقار في سجلاتهما استناداً لما قدم اليهما من مستمسكات قانونية أصولية و بذلك فإن خصومتها غير متوجهة تجاه المدعية و اذا كان الخصومة غير متوجهة تحكم المحكمة و لو من تلقاء نفسها ببرد الدعوى ...) (ش^ه)، و لكن في حياتنا العملية نرى بأن محاكم إقليم كردستان تقبل خصومة مديرية التسجيل العقاري كمدعي عليه و لكن بمعوية وزير العدل .

وكل دعوى لكي تقبل امام القضاء لابد من ان تتوفر فيها شروط لكي تكون واجبة الحكم فيها لمصلحة احد الطرفين وتلك الشروط يجب ان تتوفر في جميع الدعاوى وهي الأهلية والخصومة والمصلحة ويتعين على المحكمة ان تبحث في تواجد هذه الشروط قبل ان تخوض في موضوع الدعوى الأصلي فإذا لم تتوفر هذه الشروط جميعاً أو إحداها حكمت المحكمة ببرد الدعوى . وفي دعوى البطلان لابد أن تتوفر هذه الشروط العامة بالإضافة الى

(ش^ه) انظر المادة (2/44) من قانون المرافعات المدنية رقم 83 لسنة 1969 و تعديلاته.

(ش^ه) القاضي صادق حيدر - شرح قانون المرافعات المدنية - دراسة مقارنة - مكتبة السنهوري - 2011 - ص 24.

(ش^ه) القاضي رحيم العكيلي - دراسات في قانون المرافعات المدنية - المطبعة بلا - الطبعة بلا - ص 341.

(ش^ه) قرار محكمة تمييز إقليم كردستان بالعدد 570/الهيئة المدنية /2018 في 2018/12/12 - القاضي عبد الجبار عزيز حسن -

القسم المرافعات المدنية - المصدر السابق - ص 73.

الشروط الخاصة لدعوى إبطال التسجيل العقاري كوجود مخالفات أو أخطاء قانونية مؤثرة على الحق المثبت في السجل والذي تم كشفها بعد اكتساب التسجيل شكله النهائي و تعذر أصلها بطريقة أصولية و الذي شرحناها في المطلب الأول في هذا المبحث .

الفرع الثاني

صور (حالات) إبطال قيد العقاري قضائياً

من خلال التطبيقات القضائية نجد أن هناك حالات كثيرة يتم بها إبطال القيد العقاري دون الطعن بالتزوير لعيوب أو مخالفات رافقت عملية التسجيل و ذلك بالاستناد الى أدلة كتابية صادرة من جهات ذات العلاقة أو بالاستناد الى ذوي الاختصاص و سوف نتناول في هذا الفرع بعض الصور و الحالات لإبطال القيد العقاري التي أفرزها التطبيق القضائي العملي معززة بالتطبيقات القضائية و على سبيل المثال لا الحصر كالآتي :-

1- التسجيل بناءً على وثائق مزورة

قد يحدث في بعض الأحيان تقديم وثيقة مزورة الى دائرة التسجيل العقاري و تبني عليها إجراءات التسجيل كتقديم كتاب تخصيص مزور أو التزوير بوثائق رسمية كهوية الأحوال المدنية أو شهادة الجنسية (البطاقة الوطنية) أو قسام شرعي أو قانوني مزور أو تقديم وكالة مزورة أو تقديم سندات مزورة و غيرها من حالات التزوير، و في هذه الحالة الأصل أن تقام دعوى التزوير امام المحكمة الجزائية لأيقاع العقوبة على مرتكب جريمة التزوير و على مستعمل السند المزور فإذا حكم بأن السند أو الوثيقة مزورة فهذا يعني أن كافة الإجراءات التي تثبت عليه تكون باطلة لا قيمة لها عملاً بقاعدة ما يبني على باطل فهو باطل ، فإذا قدم المدعى دعواه امام محكمة بداءة موقع العقار المختصة يطلب فيها إبطال قيد العقار على اساس التزوير و ارفق بدعواه ما يؤيد حصول التزوير بقرار صادر من محكمة جزائية مختصة فعلى المحكمة في هذه الحالة و بعد التأكد من الشروط الشكلية الخاصة بالدعوى و الموضوعية فإنها لا تقوم بإجراءات التثبيت من صحة التزوير من عدمه لأن ذلك ثبت بموجب حكم قضائي مكتسب درجة البتات حيث لا يقبل أي دليل يناقض حجية الأحكام (لش) ، و انما عليها التحقق من أن إجراءات التسجيل العقاري قد جرت بناءً على ذلك السند أو الوثيقة المزورة من عدمه و ذلك بربط أضبارة العقار موضوع الدعوى من مديرية التسجيل العقاري المختصة بذلك و ربط الأضبارة الجزائية الخاصة بموضوع التزوير و اجراء تحقيقاتها في ضوء ذلك و من ثم اصدار قرارها في ضوء ما توصلت اليه . و اما في بعض

(لش) نصت المادة (106) من قانون الاثبات رقم (107) لسنة (1979) (لا يجوز قبول دليل ينقض حجية الأحكام الباتة).

الأحيان تقام الدعوى من قبل المتضرر امام محكمة بداءة محل موقع العقار و لازالت الدعوى الجزائية الخاصة بتزوير السند المطعون فيه لم تحسم أو لم يكتسب القرار الصادر فيها الدرجة القطعية فعلى محكمة البداءة في هذه الحالة أن تستأخر الدعوى المقامة امامها لحين حسم الدعوى الجزائية لأن الحكم الجزائي يكون حجة بما يفصل فيه امام المحكمة المدنية . و لحالة التزوير جاء في إحدى قرارات محكمة التمييز الاتحادي (...أذا ثبت نقل ملكية العقار قد حصل بموجب وكالة مزورة فإن طلب ابطال قيد العقار يجد سنده القانوني لأن اجراءات نقل الملكية كانت باطلة و ما يبني على الباطل فهو باطل...) (١٤١٤هـ) .

2- التسجيل بناءً على قسام شرعي أو قانوني معيب

كثيراً ما يحصل في الحياة العملية ونتيجة لكثرة الأعمال أو إخفاء معلومات ممن له مصلحة في ذلك ان يصدر القسام سواء كان شرعياً أو قانونياً مع وجود خطأ لعدم ذكر اسم احد الورثة سهواً أو خطأ في المسألة الأثرية للقسام أو يقوم بعض الورثة بعدم ذكر أسماء البعض الآخر عن طريق التلاعب بصور القيود الصادرة عن دوائر الأحوال المدنية فنتيجة لذلك يتم اللجوء إلى القضاء لأقامة دعوى تصحيح ذلك القسام المعيب فإذا تم تصحيح القسام فلا يجوز مراجعة دائرة التسجيل العقاري لتصحيح الخطأ في السند العقاري وسجله الذي صدر بناءً على ذلك القسام المعيب بل يجب مراجعة القضاء لإبطال ذلك القيد المعيب قضائياً وقد تأيد ذلك بقرارات عديدة لمحكمة التمييز في إقليم كردستان و جاء في إحدى قراراتها (أن المميز (المدعي) أستحصل على حكم قضائي تضمن تصحيح القسام القانوني و أصبح بموجب القسام المصحح من ضمن ورثة المالكة المذكورة كانوا أجروا معاملة الانتقال بموجب القسام القانوني (قبل التصحيح و كتموا فيه اسم المدعي) لذا كان على المحكمة القضاء بإبطال قيد العقار الذي بني على اساس قسام قانوني ثبت عدم صحته قضاءً و كذلك القيد اللاحق و بقدر حصة المميز حيث بذلك الأجراء يصبح المميز شريكاً في الملك و يستحق حصته في القطع المستبدلة المفترزة نتيجة الأطفاء و لأن حصته لا تكون مشمولة بالبيع الذي اجراه ورثة المالكة الأصلية و بإمكان المميز عليه (المشتري) الرجوع على الشركاء الذين باعوا له بقدر ذلك ..) (١٤١٤هـ) .

و لكن لمحكمة التمييز الاتحادي مبدأ آخر عكس مبدأ محكمة تمييز إقليم كردستان بأنه اذا قام أحد الورثة بأستصدار قسام شرعي لمورثه و عدم ذكر بقية الورثة و من ثم مراجعته لدائرة التسجيل العقاري و اجراء معاملة انتقال و بيع العقار الموروث لغير لا يجوز لبقية الورثة عند تحقق العلم لديهم و تصحيح القسام الشرعي اقامة

(١٤١٤هـ) قرار رقم 518/الهيئة الاستئنافية العقارية /2017 في 2017/7/11 - القاضي حيدر عودة كاظم - الاجراءات العملية في

الدعوى المدنية -دراسة معرزة بالتطبيقات القضائية - الجزء الثاني-مكتبة القانون المقارن- 2021- ص 455.

(١٤١٤هـ) قرار المرقم 33/ الهيئة المدنية الاستئنافية /2011 في 2011/2/13 - القاضي كيلاني سيد احمد - المصدر السابق -ص 335.

دعوى ابطال القيد لأن ذلك يخل بمبدأ استقرار المعاملات و حقوق المشتري حسن النية و لكن بإمكان بقية الورثة اقامة دعوى على الوارث للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي حاق بهم نتيجة التصرف الصادر و الضار بهم و قد جاء في قرار محكمة التمييز الاتحادي (. . و لدى عطف النظر في الحكم المميز وجد أنه صحيح و موافق للقانون ذلك أن محكمة الموضوع أجرت التحقيقات الأزمة في موضوع الدعوى و ثبت لها من الوقائع و الأدلة أن المدعين /المميزين طلبوا ابطال قيد التسجيل الواردة على العقار المرقم (18م3864/19) علوة الفحل الذي كان مسجلاً ملكاً صرفاً بأسم مورثة الطرفين المتنازعين المتوفاة (ف.ع) و الذي انتقل بعد وفاتها الى قسم من ورثتها بموجب القسم الشرعي الصادر من محكمة الأحوال الشخصية في الكوفة بعدد 312/ق.ش/ 1996 و الذي لم يكن المدعين / المميزين من ضمن الورثة الداخلين فيه و قد جرت عدة عمليات تصرفية على العقار غيرها تسجيله بأسم المالك (ح) و بعد تصحيح القسم الشرعي بحكم قضائي و ادخل المدعين / المميزين ضمن الورثة الا أن ذلك لا يعد سبباً لأبطال قيد التسجيل العقاري من أسم المشتري الأخير حسن النية و أن القول بخلاف ذلك يؤدي الى عدم استقرار المعاملات و الحاق الضرر بالغير حسن النية و بإمكان المدعين الرجوع على بقية الورثة للمطالبة بأستحقاقهم المالية بدعوى مستقلة و هذا ما استقر عليه قضاء الهيئة العامة في محكمة التمييز الاتحادية ... (...) (تره).

3- التسجيل بناءً على معلومات كاذبة

قد يستند التسجيل إلى معلومات كاذبة أدلى بها صاحب العلاقة وتوصل من خلالها إلى تسجيل العقار باسمه واكتسب التسجيل شكله النهائي كما هو الحال في تملك الدور أو العرصات من قبل الدولة لشريحة معينة من المواطنين أو موظفي الدولة عندما يتعهد شخص بأنه لم يكون مستفيداً من قبل . جاء في قرار محكمة التمييز الاتحادي (لما كان المدعى عليهما راجعا الجهة الادارية و أدليا بمعلومات كاذبة و تمكنا من تسجيل الدار بأسمهما خلافاً للواقع لذلك يكون الحكم بإبطال التسجيل صحيحاً و موافقاً للقانون .. لأن الثابت من وقائع الدعوى أن المميزين يملكون عقارات اخرى غير العقار موضوع الدعوى و أن شروط التملك غير متوفرة بالنسبة لهما لذا قررت تصديقه ..) (تره).

4- ابطال القيد بسبب مرض الموت

(تره) قرار رقم 2963/الهيئة المدنية / 2019/ في 2019/9/12 - القاضي قاسم فخري الربيعي - مبادئ محكمة التمييز الاتحادية - القسم المدني - أحكام محاكم العمل و قضايا المتقاعدين و احكام محاكم محاكم البداية- الجزء الثالث- الطبعة الاولى - مطبعة الكتاب - 2021 - ص 218.

(تره) القرار المرقم 1088/عقار / 1987/ في 1987/11/11 - القاضي ناصر ياسين حمود الجبوري - المصدر السابق - ص 21.

وقد يستند التسجيل الى تصرف المريض مرض الموت ففي هذه الحالة لكل ذي مصلحة أن يطلب من المحكمة إبطال القيد و على المحكمة بعد التثبت من شروط المرض و ثبوت الإدعاء بالتقارير الطبية و البيانات عد هذا التصرف وصية تنفذ بحق الورثة بحدود الثلث من التركة بعد تقديرها من قبل خبير مختص فإذا تبين أنها تزيد على ذلك ابطال التسجيل بما زاد عن الثلث و إشعار دائرة التسجيل العقاري بذلك و قد نصت المادة 1109 من قانون المدني على ذلك بقولها (كل تصرف ناقل للملكية يصدر من شخص في مرض الموت مقصود به تبرع أو المحاباة يعتبر كله أو بقدر ما فيه من محاباة تصرفاً مضافاً الى ما بعد الموت و تسري عليه أحكام الوصية أيا كانت التسمية التي تعطي له .) . و قد جاء في قرار محكمة التمييز الأتحادية بأن (وجد أن مورث الطرفين يعاني من مرض السرطان و هو من الأمراض التي يغلب معها الهلاك و حيث أن المتوفي كما هو ثابت من وقائع الدعوى قد اشتد مرضه و تغير حاله و بما أنه العبرة بمرض الموت هي غلبة الهلاك و هذا ما تحقق في وضع المتوفي و عليه يكون في مرض الموت يضاف أن البيع فيه محاباة للأولاد الذكور و حرمان الإناث و أن المدة من التصرف بالبيع الى الوفاة قصيرة جداً فإن تصرفه يخرج مخرج الوصية و لا تنفذ الا في حدود ثلث التركة يوم الوفاة فإن خرجت الدار من الثلث فلا يبطل تسجيلها و إذا ما زاد على الثلث أبطأ الجزء الزائد فقط...) (٤٦).

5- التكرار أو الخطأ في التخصيص

قد يحدث و تقوم مديريات البلديات بتخصيص عقار الى المواطنين و تظهر بعد التسجيل و اكتساب التسجيل شكله النهائي بأن العقار تم استملاكه لمصلحة عامة أو تقوم مديريات البلديات بتخصيص عقار الى شخص ما فيحصل تكرار بتخصيص نفس العقار الى أكثر من شخص أو يحصل خطأ بتوجه الكتب و المخاطبات الرسمية بين البلدية و بين مديرية التسجيل العقاري سواء كان الخطأ في أسم المستفيد أو رقم العقار أو موقع العقار أو مساحته فعلى المتضرر في هذه الحالات إذا كان التسجيل اكتسب شكله النهائي مراجعة القضاء و اقامة دعوى الأبطال .. و كما جاء في قرار محكمة التمييز في إقليم كوردستان (ادعى المدعى بأن الدار المرقمة (..) تعود ملكيتها له بموجب معاملة التمليك بالعدد 202/ك2/1988 رقم الجلد 480 و أنه قام بتشيد الدار المذكورة بعد استلام القرض العقاري إلا أن الدار المذكورة سجلت لدي مديرية التسجيل العقاري بأسم (ص) في عام 1992 بموجب القيد 8/ايلول/1992 جلد 814 بناء على طلب مديرية البلدية و بما أن التسجيل الثاني غير قانوني كونه صاحب و مالك الدار المذكورة لذا طلب الحكم بأبطال القيد الثاني المذكور و أصدرت محكمة الموضوع حكماً

(٤٦) القرار المرقم 132/مدنية أولى/1999 في 3/2/1999 - القاضي ناصر ياسين حمود الجبوري - المصدر السابق - ص 26.

القاضي بأبطال القيد الجديد للملك و اعتبار القيد السابق و بإسم المدعي .. و بذذا يكون الحكم صحيح و موافق للقانون (سمله).

6- تصرف الوكيل بالعقار بعد وفاة الموكل أو تجاوز حدود الوكالة

أن التصرف العقاري قد يصدر من صاحب الحق العيني أو من وكيل له فقد يحصل أن يتوفى الموكل و يقوم الوكيل بنقل ملكية العقار الى الغير فإن هذا التصرف من الوكيل مخالف للقانون أستناداً الى المادة (946) من قانون المدني (سمله)، أو اذا كان الوكيل معزولاً و أجرى التصرف نيابة عن الموكل إذا كان يعلم بالعزل قبل إجراءه التصرف بالعقار فهذا ايضا مخالف للقانون أستناداً الى المادة (947) من قانون المدني أو اذا جاوز في تصرفه حدود الوكالة فإن نفاذ التصرف في حق الموكل يبقى موقوفاً على إجازته استناداً الى المادة (944) من قانون المدني. ففي هذه الحالات للمتضرر إقامة دعوى الإبطال . و قد جاء في احدي قرارات محكمة التمييز في إقليم كردستان (ولدى عطف النظر على الحكم الأستئنافي المميز بتأييد الحكم البدائي المستأنف و القاضي بأبطال قيد الملك موضوع الدعوى و إعادة تسجيله بأسم المدعى / المستأنف عليه الأول وجد أنه صحيح و موافق للقانون بالنظر لما اشتمل عليه من الأسباب و الحثثيات الصحيحة المعتمدة حيث تبين أن المدعى عليه الرابع بعد أن عزل عن وكالته من قبل المدعى و تبليغه بالعزل خلال الدوام الرسمي ليوم 2016/8/24 و بنفس يوم تبليغه بالعزل قام بتوكيل (المحامي) المدعى عليه الخامس و أثناء الدوام المسائي و بالتالي فإن فاقد الشيء لا يعطيه هذا من جهة و من جهة اخرى فإن المستند المؤرخ 2016/3/20 المقدم من قبل المميز المدعى عليه الأول ليس له أية قيمة قانونية لأن الدعوى لا تتعلق بتسديد قيمة الملك كاملاً من عدمه بل انها أقيمت على اساس نقل الملكية بموجب وكالة غير قانونية و باطللة ... (سمله).

(سمله) قرار المرقم 82/ الهيئة المدنية /2001 في 2006/5/29 - القاضي كيلاني سيد احمد- المصدر السابق -ص 330.
(سمله) نصت المادة (946) من قانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل (تنتهي الوكالة بموت الوكيل أو الموكل أو بخروج أحدهما عن الأهلية أو بإتمام العمل الموكل فيه أو بانتهاء الأجل المعين للوكالة) .
(سمله) قرار المرقم 67/الهيئة المدنية الأستئنافية/ 2017 في 2017/3/8 - القاضي محمد مصطفى محمود جاف- الجديد في قضاء محكمة تمييز إقليم كردستان-مكتبة هة و لير القانونية -2019-ص433.

المطلب الثالث

أثار ابطال قيد التسجيل العقاري

عقد بيع العقار مثل كل تصرف قانوني يرتب جملة من الآثار القانونية من حيث انتقال ملكية المبيع إلى المشتري والتمن إلى البائع وقد بينا انه قد يرافق عملية التسجيل أخطاء ومخالفات قانونية يتعذر إصلاحها بالطرق القانونية وقد رسم القانون طريقين لأبطال قيد التسجيل العقاري الذي بني على هذه المخالفات أو الأخطاء ويرتب على قرار الأبطال جملة من الآثار الهامة والتي تتعلق بسند التسجيل العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية والحجوزات الواقعة على العقار المبطل قيده و لأجل توضيح أكثر نتناول في هذا المطلب آثار الأبطال بالنسبة للأشخاص و اثر البطلان في تحديد المسؤولية القانونية في فرعين وكالاتي: -

فرع الأول

أثر الأبطال بالنسبة للأشخاص

نصت المادة (2/138) من قانون المدني على أنه(إذا ابطال العقد يعاد المتعاقدين الى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فإذا كان ذلك مستجيلاً جاز الحكم بتعويض عادل) و على هذا الأساس إذا تقرر بطلان العقد زال كل أثر له و رجع كل شيء الى أصله ، ففي عقد البيع مثلاً إذا تم ابطال التسجيل يعاد البائع والمشتري الى الحالة التي كانا عليها قبل العقد ، إذا لم يكن ذلك مستجيلاً ، ولكن هذا الاستثناء الوارد في المادة (2/138) مدني لا يخص دوائر التسجيل العقاري لأن التسجيل يبطل حسب قرار الوزير أو الحكم القضائي. و يعاد تسجيل العقار المبيع بأسم البائع ، واما موضوع الخلاف بينهما و اثبات استحالة عودتها الى حالتها التي كانت عليها قبل التسجيل فأمر يعود للقضاء ، و لا يؤخر ذلك تنفيذ قرار الأبطال من قبل دائرة التسجيل العقاري ، و مؤدى ذلك أنه اذا كان المشتري قد دفع الثمن كله أو بعضه وجب على البائع أن يرد ما قبضه منه و على المشتري رد المبيع الى البائع اذا كان قد استلمه منه ، فإن استهلكه المشتري يكون مضموناً عليه بالقيمة التي يقدرها الخبراء اذا كان الهلاك بقصد أو تقصير منه⁽¹⁾ . هذا هو أثر الأبطال بالنسبة للمتعاقدين والذي نصت المادة (1/141) من قانون التسجيل العقاري في شق الأول على أنه (عند ابطال التسجيل العيني تعاد الحقوق العينية الأصلية في العقار الى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل) و بمقتضى هذا النص يتم الغاء تسجيل المعاملة بقرار الأبطال سواء أستندت المعاملة الى عقد (كالبيع والهبة والمبادلة والقسمة) أو تصرف قانوني بإرادة منفردة)

(1) مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص120.

كالوصية و الوقف) فيعاد المتعاقدان و الحقوق العينية الأصلية و الحالة المادية (كالأفراز و التوحيد) الى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل المبطل فإذا كان التسجيل المبطل يتعلق بمعاملة بيع يعاد العقار الى البائع و الثمن الى المشتري و في الهبة يعاد تسجيل العقار بإسم الواهب و كذلك الأمر بالنسبة للتصرف الصادر بإرادة منفردة كالوصية و الوقف حيث يعاد تسجيل العقار بإسم الموصي أو بإسم الواقف أما في حالة الأفراز فيجب إلغاء سجلات الوحدات العقارية المفردة كافة و إعادة العقار الى الحالة التي عليها قبل الأفراز ، وفي التوحيد يبطل سجل العقار الموحد و تعاد العقارات الى سابق حالتها كل منها عقارا مستقلاً ، وعلى هذا الأساس إذا تقرر بطلان التسجيل زال كل أثر له و اعيد كل شيء الى أصله (لله) .

و لا يقتصر أثر البطلان على العلاقة فيما بين المتعاقدين بل قد يتجاوز الى الغير و لكن لو نظرنا الى الشق الثاني من المادة (1/141) من قانون التسجيل العقاري نصت على أنه (... و ذلك إذا لم يتبع هذا التسجيل تسجيل عيني لاحق و في هذه الحالة يقتضي إبطال التسجيل اللاحق بحكم أو قرار مستقل) و يفهم من هذا النص أنه إذا سجل عقد بيع العقار بإسم المشتري (س) و ثم قام المذكور ببيع العقار الى (ص) و سجل بإسمه ثم صدر قرار إبطال التسجيل الأول عندما اشتراه (س) فإن قرار الإبطال هذا لا يبطل التسجيل اللاحق عندما اشتراه (ص) و إنما يتطلب إصدار قرار مستقل بالأبطال (أي بدعوى مستقلة) بعد اكتساب الحكم الأول القاضي بإبطال التسجيل درجة البتات . و غاية المشرع من ذلك حماية متلقي الحق بحسن نية و هم الأشخاص الذين أقدموا على التعاقد اعتماداً على السجل العقاري إعتقاداً منهم بصحته ، و هذا هو أيضاً ينسجم مع القواعد المقررة في فقه المرافعات و التي تقضي بأن الحكم القضائي لا يتعدى أطراف الخصومة الى أشخاص آخرين إذا كان ينتقص من حقوقهم ، ومع أن بطلان العقد يطيح بمصالح أشخاص اعتقدوا صحة العقد بحسن نية و عولوا على التسجيل العقاري ورتبوا شؤونهم على أساسه و قد وزن المشرع بين المصالح المتمثلة في احترام القواعد الأمرة المتعلقة بضرورة توافر شرط الأنعقاد للعقود الصحيحة من جهة و بين ضرورة حماية الأشخاص حسني النية الذين اعتقدوا صحة العقد الباطل و تامين الاستقرار في التعامل بتثبيت المراكز الظاهرة ولو اتضح فيما بعد انها ليست مطابقة للقانون من جهة ثانية ، وذلك بتعليقه إبطال التسجيل العيني بعدم حصول تسجيل عيني آخر إذ في هذه الحالة يقتضي إبطال التسجيل اللاحق بحكم أو قرار مستقل (لله) ، وعدم إبطاله تلقائياً تبعاً للإبطال التسجيل الأول وهذا واضح من نص (1/141) من قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة (1971) المعدل و يبدو ان المشرع في المادة المذكورة أراد مجازاة الحكم الوارد في المادة (2/138) من القانون المدني في تقدير استحالة أو عدم

(لله) القاضي ناصر ياسين حمود الجبوري - المصدر السابق - ص 64.

(لله) مصطفى مجيد - المصدر السابق - ص 120.

استحالة إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التصرف أو القيد المبطل بحكم قضائي^(٦٦)، وقد استثنى المشرع الحقوق العينية حيث أشار إلى إعادة الحقوق العينية الأصلية في العقار إلى الحالة التي كانت عليها قبل إبطال التسجيل ، ان إبطال التسجيل يؤدي إلى إعادة الحقوق العينية الأصلية إلى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل سواء كان التسجيل المبطل قد اكتسب شكله النهائي أم لا ويشترط لأعادة الحقوق العينية الأصلية في العقار إلى حالتها قبل التسجيل ألا يتبع هذا التسجيل قيد لاحق للقيد المبطل فان وجود ذلك القيد اللاحق يوجب إبطاله بحكم قضائي مستقل .

أما بالنسبة للحقوق العينية التبعية (الرهن التأميني و الرهن الحيازي و حقوق الإمتياز) و الحجوزات فقط نصت المادة (2/141) من قانون التسجيل العقاري على أنه (تعتبر جميع الحقوق العينية التبعية و إشارات الحجز الواقعة بعد التسجيل باطلة تبعاً لإبطال التسجيل العيني) ، ويفهم من هذا النص إذا أبطل التسجيل فإن جميع الحقوق العينية التبعية و إشارات الحجز الواقعة بعد التسجيل و حتى صدور قرار الإبطال تعد باطلة حيث يعاد العقار الى مالكه حالياً من جميع الحقوق التي تترتب عليه بعد التسجيل المبطل ، فمثلاً إذا قام المشتري بترتيب حق رهن على العقار أو تم وضع إشارة الحجز على العقار بإسم البائع فإنه يعود حالياً من إشارات الحجز و الرهن ، وسبب ذلك أن الحق العيني التبعية حق غير مستقل بذاته بل تابع للحق العيني الأصلي الذي تم إبطاله فلا يحتاج الى قرار مستقل لأبطاله بل يبطل تلقائياً إستناداً الى القاعدة الفقهية (التابع تابع ولا ينفرد بحكم) و(ما بني على باطل فهو باطل) كما لا ضرورة لأخذ رأي أو موافقة الجهة الحائزة^(٦٧).

أما الحكم الوارد في نص المادة (142) من قانون التسجيل العقاري التي نصت على أنه (إذا أبطل التسجيل العقاري وفقاً للمواد المتقدمة فيحل المشتري محل الدائن المرتهن و ذلك بمقدار ما أدى له و يكون الحلول بنفس الدين و إمتياز و مرتبته) و قصد المشرع من هذا الحكم هو حماية المشتري حسن النية و منع إثراء البائع على حساب المشتري ، فلو بيع عقار مثقل بحق رهن مثلاً لقاء مبلغ معين و دفع المشتري ثمن العقار المتفق عليه الى البائع محسوماً منه مبلغ الدين الذي دفعه الى الدائن مباشرة فإنه عند إبطال التسجيل يعاد العقار بإسم البائع و يعاد الرهن نفسه الذي تم فسخه و هو ما يسمى بالحلول القانوني إذ يحل المشتري محل الدائن المرتهن السابق^(٦٨).

(٦٦) القاضي ناصر ياسين حمود الجبوري -المصدر السابق -ص 66.

(٦٧) خالد لفتة شاكر و عبدالله غزاي سلمان - شرح قانون التسجيل العقاري -المكتبة القانونية-بغداد- 1990-ص 235.

(٦٨) القاضي ناصر ياسين حمود الجبوري - المصدر السابق -ص 70.

و بعد ماتم ابطال القيد العقاري على النحو الذي سبق شرحه فإنه يجري تنفيذه لدى دائرة التسجيل العقاري و يتم ذلك بتنظيم إستمارة التسجيل في الدائرة إستناداً الى قرار الإبطال حيث تثبت فيها أوصاف الحقوق العينية الأصلية للعقار قبل التسجيل المبطل أي على حسب البيانات المدرجة في السجل السابق فلا حاجة لتصديقها من أي جهة من الجهات أو أخذ الأقرار أو إستفاء الرسوم ثم تسجيل المعاملة في سجل اليومية ثم تسجيل ذلك في سجل العقاري حيث يتم شطب البيانات المبطلّة والتي تقرر تصحيحها (بالحبر الأحمر) و تدرج في حقل جديد البيانات السابقة للتسجيل المقرر إبطاله وفق قرار الأبطال أو التصحيح، وفيما يتعلق بالحقوق العينية التبعية التي كانت مرتبة قبل التسجيل المبطل فتعاد و تؤشر في السجل الجديد إن وجدت بنفس صفتها و إمتيازها و مرتبتها و إذا تعددت إشارات الحجز التي تم رفعها عند إجراء التسجيل المبطل فأنها تعد ثابتة الحكم و تؤشر في السجل الجديد ايضاً و كل هذا أشارت اليه مادة (143) من قانون التسجيل العقاري ، على مديرية التسجيل العقاري تنفيذ الأحكام و القرارات التي ترد إليها و لا يجوز لها مناقشة تلك القرارات لأن عملها تنفيذي.

الفرع الثاني

أثر البطلان في تحديد نطاق المسؤولية القانونية

إن بطلان القيد العقاري قد يسبب ضرراً لأحد المتعاقدين أو الأعيان فعند ثبوت ذلك الضرر تحققت المسؤولية في التعويض ويكون من حق المتضرر من البطلان مطالبة العاقد الآخر بالتعويض وذلك للوصول إلى تصحيح التوازن الذي اختل نتيجة لوقوع ذلك الضرر ويتم ذلك بإعادة الضرر على حساب المسؤول إلى الحالة التي كان عليها قبل وقوع الفعل الضار، وإن غاية التعويض هي محو ما أصاب المتضرر من ضرر فيكون لمن لحقه ضرر غير مشروع حق المطالبة بالتعويض. وهناك قاعدة عامة بأنه لا يحرم أحد من ملكه إلا بالطريقة التي ينص عليها القانون ويكون ذلك مقابل تعويض عادل يدفع له^(١٤).

و التعويض في نطاق البطلان يهدف إلى إعادة المتعاقد المتضرر إلى مركزه قبل البطلان ولتحقيق ذلك فإنه ووفقاً للقواعد العامة يقوم على عنصرين هما ما لحق المتضرر من خسارة وما فاتته من كسب فإذا لم يكن من المستطاع إعادة الضرر إلى ذات مركزه الذي كان عليه قبل العقد فلا يمنع ذلك من تعويضه ليس عما لحقه من خسارة فحسب بل حتى عما فاتته من ربح كان سيؤول إليه لو لا خطأ المتعاقد الآخر . فقد يتولى

^(١٤) نصت المادة (1050) من قانون المدني العراقي على أنه (لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه الا في الأحوال التي قررها القانون وبالطريقة التي يرسها ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل يدفع اليه مقدماً) .

الطرفين الاتفاق على تقدير التعويض الذي يستحقه المتضرر دون حاجة إلى التقاضي أو إحالة الأمر إلى التحكيم ويخضع هذا الاتفاق للقواعد العامة في الالتزامات وللقواعد الخاصة الواردة بشأن عقد الصلح ويترتب على هذا انه يجوز الصلح عن الأضرار التي تقع على المال وعن تلك التي تقع على النفس ، وقد يتولى المشرع بنفسه أمر تقدير التعويض كما الحال بالنسبة للفوائد . وما يهمننا في هذا الموضوع هو التعويض القضائي حيث نصت المادة (169) من القانون المدني العراقي على انه (- إذا لم يكن التعويض مقدرا في العقد أو بنص في القانون فالمحكمة هي التي تقدره.) .

ويكون التعويض الذي يستحقه المتضرر عن البطلان أما ماديا اي نقديا أو قد يكون عينيا ، فالتعويض النقدي هو عبارة عن مبلغ من النقود يدفعه المسؤول إلى المتضرر بدلا من الضرر الذي سببه له . أن التعويض النقدي في المسؤولية عن البطلان هو الغالب دائما لأن طبيعة الضرر الذي يسببه البطلان مادي ينحصر أثره في الذمة المالية فقط مما يجعل التعويض النقدي الطريق الأمثل لجبر الضرر وترضية المتضرر، فالنقود وسيلة سهلة يمكن بها تقويم الضرر والوصول إلى مقداره وحجمه فضلا عن ذلك وعمليا يمكن تنفيذ الأحكام المتضمنة تعويضا نقديا بشكل أكثر سهولة من تنفيذ الأحكام التي تتضمن طريقا آخر لتعويض الضرر، أما التعويض العيني يقصد به إزالة الضرر الذي أصاب المضرور ومحو آثاره عينا من خلال إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل وقوع الضرر وبشكل يحقق للمضرور ترضية من جنس ما أصابه من الضرر وبطريقة مباشرة دون اللجوء إلى الحكم له بمبلغ من المال اي الوفاء بالالتزام الذي يقع على محدث الضرر عينا ^(س٤) .

يتضح مما تقدم ان دعوى المسؤولية عن البطلان تنهض في حالة وجود خطأ من قبل العاقد الضار و سبب ذلك الخطأ ضرر للعاقد المتضرر مع وجود علاقة سببية بين ذلك الخطأ والضرر لكي يستطيع العاقد المتضرر المطالبة بجبر ذلك الضرر عن طريق التعويض.

(س٤) د. حسن علي ذنون - المبسوط في شرح القانون المدني- الجزء الأول-الضرر-الطبعة الأولى-دار وائل للنشر-عمان-2006-ص365.

الخاتمة

لقد بذلت ما في وسعي و في حدود فهمي من أجل اعطاء فكرة عن ابطال قيد التسجيل العقاري و أستندت في ذلك الى النصوص القانونية أولاً و القرارات التمييزية ثانياً و الكتب الفقهية ثالثاً .

و بعد الأنتهاء من هذا البحث بعون من الله توصلنا الى الأستنتاجات و التوصيات الآتية :-

أولاً / النتائج

1- حرص المشرع على أضفاء حمايته القانونية على التصرفات العقارية حرصاً منه على حماية حقوق المواطنين داخل الدولة و الزام توثيق هذا التصرفات و ضمان الحقوق المترتبة عنها بموجب شكلية معينة يترتب على عدم التقيد بها ابطال تلك التصرفات ، و خصص دائرة مستقلة تشرف على عملية توثيق و تسجيل تلك التصرفات العقارية بكافة مراحلها أنتهاءً بإصدار سند التسجيل العقاري و المحافظة على الحقوق الثابتة بموجب تلك القيود المثبتة في إضبارة كل عقار و التي تمثل الصورة الحقيقية لقيد التسجيل العقاري .

2- منع المشرع الطعن بالقيد التسجيل العقاري و التصرفات المثبتة فيه الا بالتزوير و كذلك منع الطعن بالصورية في التصرفات العقارية و عدم شمولها بالتقادم .

3- و في المادة (139) من قانون التسجيل العقاري عالج المشرع ابطال القيد بقرار من وزير العدل أن كان التسجيل لم يكتسب شكله النهائي و في حين اعطى القضاء إصلاح الإخطاء و المخالفات القانونية بعد اكتساب القيد شكله النهائي عن طريق لجوء المتضرر الى اقامة دعوى البطلان أمام القضاء و الحصول على قرار حكم بات ، و اعطى المشرع لهذه القرارات و الأحكام الصادرة من المحاكم و المكتسبة لدرجة البتات حجية مطلقة في الإثبات كما يمكن كذلك للمتضرر من الإبطال اذا كان سببه خارجاً عن ارادته اللجوء الى القضاء للمطالبة بحقوقه بتعويض عادل يدفع له من قبل الذي سبب ذلك الضرر.

ثانياً/ التوصيات

1- نوصي بأن تكون مرحلة التدقيق في دوائر التسجيل العقاري قبل عملية التسجيل في سجل العقاري و ليس بعد التسجيل لأن عملية التدقيق تساعد على كشف الأخطاء و النواقص التي تشوب المعاملة قبل تسجيل و توثيق التصرف العقاري في سجل العقاري و تقلل من حالات الإبطال القيد العقاري .

2- ان نص المادة (1/141) من قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة (1971) المعدل قد أشارت إلى وجوب إبطال القيود اللاحقة على القيد المبطل بقرار قضائي مستقل اي إبطال كل قيد لاحق للقيد المبطل بقرار خاص به وهذا يتعارض مع المبدأ العام القائل (ان كل ما يبنى على باطل فهو باطل) مما أدى إلى صدور كثير من القرارات الصادرة من المحاكم بإبطال القيد بقدر ما يتعلق الأمر بشخص طالب الإبطال دون إبطال جميع القيود أو القيد العقاري التي بنيت على مخالفة لأحكام القانون إذا لم يطلب أصحابها ذلك لأن ذلك يتعارض مع المبدأ أعلاه لذا نقترح ان يتضمن نص المادة المذكورة أعلاه الإشارة صراحة إلى إبطال جميع القيود اللاحقة للقيد المبطل قضائيا لأحتوائه على مخالفة للقانون دون الحاجة إلى قرار إبطال آخر أو طلب من أصحاب العلاقة أو المتضررين.

و أخيراً أتمنى أن أكون قد وفقت في إعداد وإظهار هذا البحث بالشكل المناسب

المصادر

أولا/الكتب العامة

□

- 1- خبير التسجيل العقاري (علي محسن الدفاعي) –التصرفات العقارية و إجراءاتها- الطبعة الأولى -المكتبة القانونية بغداد – شركة العاتك - 2019.
- 2- مصطفى مجيد –شرح قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971- الجزء الأول- المكتبة القانونية بغداد – شركة العاتك – سنة بلا.
- 3- مصطفى مجيد- شرح قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 – الجزء الثاني- المكتبة القانونية بغداد – شركة العاتك – سنة بلا.
- 4- د. عصمت عبدالمجيد – شرح قانون الأثبات – المكتبة القانونية بغداد – العاتك – 2012.
- 5- العلامة اللفوي (مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي) –القاموس المحيط- المطبعة بلا- الطبعة بلا.
- 6- د. عبدالمجيد الحكيم – دراسة في قانون التسجيل العقاري- الجزء الأول-معهد البحوث و الدراسات العربية- القاهرة- 1973.
- 7- د. عبدالرزاق السنهوري – مصادر الالتزام – الطبعة الثانية- 1981-المطبعة بلا.
- 8- الأستاذ د. عبدالمجيد الحكيم و الأستاذ عبدالباقي البكري و الأستاذ المساعد محمد طه البشير –نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي – الجزء الأول- الطبعة الرابعة – العاتك -2010.
- 9- القاضي حيدر عودة كاظم – الإجراءات العملية في الدعوى المدنية -دراسة معرزة بالتطبيقات القضائية – الجزء الثاني –مكتبة القانون المقارن -2019.
- 10- د. عبدالحكيم الفودة – الموسوعة العلمية في البطلان في ضوء الفقه و قضاء النقض – الجزء الأول- المكتب الفني للموسوعات القانونية- سنة بلا.
- 11- القاضي ناصر ياسين حمود الجبوري – ابطال التسجيل العقاري قضائياً- الطبعة الأولى-دار الجيل العربي- 2012.
- 12- القاضي صادق حيدر – شرح قانون المرافعات المدنية – دراسة مقارنة-مكتبة السنهوري- 2011.

- 13- القاضي رحيم العكيلي- دراسات في قانون المرافعات المدنية- المطبعة بلا - الطبعة بلا .
- 14- خالد لفتة شاکر و عبدالله غزاي سلمان - شرح قانون التسجيل العقاري - المكتبة القانونية-بغداد-1990.
- 15- د. حسن علي ذنون - المبسوط في شرح القانون المدني- الجزء الأول -الضرر-الطبعة الأولى- دار وائل للنشر-عمان-2006.
- 16- د. سعيد عبدالكريم مبارك-موجز احكام قانون التسجيل العقاري - مطبعة دار الحكمة - بغداد-1990.

ثانياً/ القوانين

- 1- قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة (1971) المعدل.
- 2- القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة (1951) المعدل.
- 3- قانون المرافعات المدنية رقم (83) لسنة (1969) و تعديلاته.
- 4- قانون الأثبات رقم (107) لسنة (1979) .
- 5- قانون العقوبات رقم (111) لسنة (1969) .

ثالثاً / القرارات

- 1- القاضي عبدالجبار عزيز حسن قاضي محكمة تمييز اقليم كردستان - مختارات تمييزية لقضاء محكمة تمييز إقليم كردستان-القسم المدني-الجزأول - الطبعة الأولى-مكتبة هةولير القانونية - 2021.
- 2- القاضي عبدالجبار عزيز حسن قاضي محكمة تمييز اقليم كردستان - مختارات تمييزية لقضاء محكمة تمييز إقليم كردستان-القسم المرافعات المدنية-الجزأول - الطبعة الأولى -مكتبة هةولير القانونية -2021.
- 3- القاضي كيلاني سيد احمد - كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة تمييز اقليم كردستان -العراق لسنوات 2012-2019 - الطبعة الأولى - مطبعة بلا - 2020 .

- 4- القاضي كيلانى سيد احمد - كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة تمييز اقليم كردستان - العراق
للسنوات 1993-2011 - الجزء الثاني - الطبعة الأولى - حاج هاشم / اربيل - 2013.
- 5- المحامي علاء صبري التميمي - المجموعة المدنية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية للسنوات 2006-
2007-2008 - الطبعة الثانية - بغداد - المطبعة بلا - 2009.
- 6- القاضي قاسم فخري الربيعي - مبادئ محكمة التمييز الاتحادية - القسم المدني - أحكام محاكم
العمل وقضايا المتقاعدين و احكام محاكم محاكم البداية- الجزء الثالث- الطبعة الاولى - مطبعة
الكتاب - 2021.
- 7- القاضي محمد مصطفى محمود جاف- الجديد في قضاء محكمة تمييز اقليم كردستان - مكتبة هةولير
القانونية - 2019 .

الفهرست

الصفحة	الموضوع
1	المقدمة
13-2	المبحث الأول / ماهية ابطال قيد التسجيل العقاري
6-3	المطلب الأول / مفهوم قيد التسجيل العقاري و قيمته القانونية
4-3	الفرع الأول / تعريف قيد التسجيل العقاري
6-4	الفرع الثاني / القيمة القانونية لقيد التسجيل العقاري
10-7	المطلب الثاني / مفهوم ابطال قيد التسجيل العقاري
9-7	الفرع الأول / تعريف ابطال قيد التسجيل العقاري
10-9	الفرع الثاني / انواع ابطال قيد التسجيل العقاري
13-11	المطلب الثالث / تمييز بين ابطال قيد التسجيل العقاري عن تصحيحه
12-11	الفرع الأول / معنى تصحيح القيد و حالاته
13- 12	الفرع الثاني / مميزات تصحيح القيد
34-14	المبحث الثاني / اجراءات و صور ابطال قيد التسجيل العقاري
20 -16	المطلب الأول / كيفية ابطال القيد و الجهة المختصة بذلك
18 -16	الفرع الأول / ابطال القيد قبل اكتساب الشكل النهائي
20 -18	الفرع الثاني / ابطال القيد بعد اكتساب الشكل النهائي

29 -21	المطلب الثاني / دعوى ابطال القيد العقاري و صورہ (حالاته)
24-21	الفرع الأول / اطراف دعوى ابطال القيد و شروطها
29 -24	الفرع الثاني/ صور ابطال قيد العقاري
34-30	المطلب الثالث/ أثار ابطال قيد التسجيل العقاري
33-30	الفرع الأول /اثر الأبطال بالنسبة للأشخاص
34 -33	الفرع الثاني/ اثار البطلان في تحديد نطاق المسؤولية القانونية
36-35	الخاتمة
38-37	المصادر